

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

2019 年半年度报告

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事长	贺江川	因公请假	李伟东
董事	李云	因公请假	郭川

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人贺江川、主管会计工作负责人崔薇及会计机构负责人（会计主管人员）高小杰声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

1、发展物业政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，政策一旦出现大幅调整，将可能给房地产企业在获得土地、开发建设、销售回款、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司将加强研究，提高政策敏感性，注重房地产业务快速发展中的风险管控，最大限度的降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向、顺应市场形势不断优化业务发展方向，实现项目快周转。

2、市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，房地产企业对热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，成本的增加使得企业的利润空间或将被压缩，给企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入高、房价收入比相对合理的经济较为发达的城市和地区。同时，公司将继续加强专业化管理，深化体系建设，缩短开发周期并加快项目周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

3、公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展酒店受托管理项目、国家级高端政务活动接待项目快速增加，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过组织开展对辖属企业董监高、中层管理者、专业技术人员的企业内训，从企业文化、管理理念、专业技能等方面提升人才职业能力，并搭建企业间交叉培训平台，积极推进人才培养，加快人才储备。同时公司加大人才引进力度，尤其加大对应届大学本科及以上毕业生的引进，为公司持续发展提供必要的人才储备。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	7
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况的讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	24
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	33
第七节	优先股相关情况.....	35
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	36
第九节	公司债券相关情况.....	37
第十节	财务报告.....	41
第十一节	备查文件目录.....	131

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本公司、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
本集团	指	本公司及其子公司
北辰房地产	指	北京北辰房地产开发股份有限公司
天成天	指	北京天成天房地产开发有限公司
姜庄湖	指	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司
长沙北辰、长沙公司	指	长沙北辰房地产开发有限公司
绿洲商贸	指	北京北辰绿洲商贸有限公司
信诚物业	指	北京北辰信诚物业管理有限责任公司
北辰超市	指	北京北辰超市连锁有限公司
北辰会展集团	指	北京北辰会展集团有限公司
北辰酒店	指	北京北辰酒店管理有限公司
北辰信通	指	北京北辰信通网络技术服务有限公司
北极星基金	指	北京北极星房地产投资基金管理有限公司
辰运物业	指	北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心
国家会议中心	指	北京北辰实业股份有限公司国家会议中心
世纪御景	指	长沙世纪御景房地产有限公司
杭州北辰	指	杭州北辰置业有限公司
北京北辰当代	指	北京北辰当代置业有限公司
武汉当代	指	武汉当代北辰置业有限公司
北辰信息服务	指	北京北辰会展信息服务有限公司
时代会展	指	北京北辰时代会展有限公司
会展研究院	指	北京北辰会展研究院有限公司
苏州北辰旭昭	指	苏州北辰旭昭置业有限公司
杭州辰旭	指	杭州辰旭置业有限公司
南京旭辰	指	南京旭辰置业有限公司
武汉光谷	指	武汉光谷创意文化科技园有限公司
成都北辰	指	成都北辰置业有限公司
廊坊房地产	指	廊坊市北辰房地产开发有限公司
合肥辰旭	指	合肥辰旭房地产开发有限公司
成都天府	指	成都北辰天府置业有限公司
成都辰诗	指	成都辰诗置业有限公司
杭州京华	指	杭州北辰京华置业有限公司
杭州旭发	指	杭州旭发置业有限公司
杭州金湖	指	杭州金湖房地产开发有限公司
杭州威杰	指	杭州威杰投资咨询有限公司
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
重庆涪望	指	重庆涪望投资有限责任公司
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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2019 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	贺江川

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况变更简介

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

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	8,549,005,767	5,470,243,566	56.28
归属于上市公司股东的净利润	1,284,724,613	637,773,468	101.44
归属于公司普通股股东的净利润	1,198,294,980	637,773,468	87.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	1,280,806,793	592,299,826	116.24
归属于公司普通股股东的扣除非经常 性损益的净利润	1,194,377,160	592,299,826	101.65
经营活动产生的现金流量净额	-765,711,912	-124,341,734	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	16,996,688,787	15,217,462,074	11.69
总资产	95,161,192,552	91,894,399,862	3.55

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.36	0.19	89.47
稀释每股收益(元/股)	0.36	0.19	89.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.35	0.18	94.44
加权平均净资产收益率(%)	8.58	4.96	增加3.62个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	8.55	4.61	增加3.94个百分点

八、境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	1,284,724,613	637,773,468	16,996,688,787	15,217,462,074
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性 房地产所计提折旧(a)	67,702,387	68,978,532	1,734,542,213	1,666,839,926
投资性房地产公允价值变 化(a)	76,336,000	52,263,000	4,628,212,000	4,345,361,000
按境外会计准则	1,428,763,000	759,015,000	23,359,443,000	21,229,663,000

(二) 境内外会计准则差异的说明:

√适用 □不适用

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

九、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-1, 516, 394
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	9, 144, 077
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2, 287, 280
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	276, 805
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-134, 944
少数股东权益影响额	-3, 624, 798
所得税影响额	-2, 514, 206
合计	3, 917, 820

十、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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

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

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级的全国规模化发展布局，其中包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等 15 个热点区域的重点城市，共有拟建、在建、在售项目 43 个，开发规模和市场占有率不断提升。

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

在做优做强传统持有型物业的同时，加强资源整合，以北辰会展集团为依托，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张。其中会展、酒店的品牌经营和管理输出工作近年来成效显著，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式。目前北辰会展集团受托管理的会展与酒店项目累计达 31 个，实现受托管理会展场馆总面积 304 万平方米，已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业，“北辰会展”品牌影响力持续升温。

公司秉承追求股东价值最大化的一贯原则和“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，不断致力于打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

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

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

一方面，公司具有复合地产开发运营能力和品牌优势。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十二年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续坚持低成本扩张战略，采取多种形式稳步推进区域扩张，均衡区域布局，截至报告期末，公司房地产开发业务已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山、广州等 15 个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

另一方面，公司作为全国最大的会展场馆运营商之一，具备会展、酒店领域的高端运营服务能力，具有较高的品牌认知度和影响力。公司在北京市亚奥核心区内持有并经营面积逾 120 万平方米的投资物业（含酒店），拥有 20 余年的会展、酒店运营经验和国际化的专业运营服务能力，圆满完成了以奥运会、APEC 会议、京交会、杭州 G20 峰会、“一带一路”国际合作高峰论坛、厦门金砖会晤、中国-阿拉伯国家博览会、上合组织青岛峰会、中非合作论坛北京峰会、首届联合国世界地理信息大会、第八届北京香山论坛、中国北京世界园艺博览会、亚洲文明对话大会为代表的一系列国家级、综合型、国际性会议的接待服务工作，创造了享誉世界的北辰服务口碑。此外，公司近两年来深入推进会展品牌扩张，全国拓展会展品牌输出工作取得积极成果，同时，公司以会展集团成立为契机，科学整合会展、酒店、信息服务等产业资源，在涵盖会展场馆运营、会展主办承办、会展信息化、会展研发教育的全价值产业链开展了积极的探索与实践，为公司会展经济与新经济、新技术、新业务的高度融合与创新发展提供了广阔的空间。

未来，公司将进一步坚持低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，继续沿着轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展的总体发展方向，努力创建全国一流的复合地产品牌和全国最具影响力的会展品牌企业。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

二零一九年上半年，面对国内外风险挑战明显增多的复杂局面，我国政府坚持稳中求进的工作总基调，持续推进供给侧结构性改革，有力推动高质量发展，继续深化改革开放，上半年经济运行延续了总体平稳、稳中有进的发展态势，主要宏观经济指标保持在合理区间，GDP增速达到6.3%。

1、发展物业

二零一九年上半年，中央重申“房住不炒”的政策主基调、坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，地方持续贯彻因城施策、分类指导，调控力度不减。总体来看，上半年商品房成交规模稳中略降，成交均价整体趋稳，房地产市场保持平稳运行，各线城市市场分化愈加显著。此外，住宅用地成交量小幅增长，成交楼面价涨幅明显，溢价率保持在高位。根据国家统计局数据（下同）显示，二零一九年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积66,181万平方米，同比下降1.0%，商品住宅平均销售价格为人民币9,269元/平方米，同比上涨9.5%。

具体来看，一线城市商品住宅成交均价在高位维持稳定，成交规模同比大幅增加；二线城市商品住宅成交均价小幅上涨，成交规模总体与去年同期基本持平，城市间延续分化格局；三四线城市商品住宅成交均价稳中略涨，成交规模在各线城市中降幅最为显著。

表1：截至报告期末公司已进入的城市全市商品住宅销售情况汇总表

城市名称	成交面积 (万平方米)	较上年 同期增长 (%)	成交金额 (亿元)	较上年 同期增长 (%)	成交均价 (元/平方米)	较上年 同期增长 (%)
北京	332	105.6	1,384	120.0	41,715	7.0
长沙	808	-2.8	647	6.9	8,015	10.0
武汉	1,514	-5.1	2,025	4.3	13,372	9.9
杭州	565	-11.7	1,408	-8.1	24,919	4.2
苏州	938	19.7	1,631	33.4	17,390	11.5
宁波	718	1.2	1,130	-5.0	15,729	-6.1
南京	534	5.1	921	3.5	17,254	-1.5
合肥	569	12.7	787	19.1	13,813	5.7
成都	1,172	-3.6	1,267	10.2	10,818	14.2
重庆	2,688	-8.3	2,277	-2.3	8,471	6.5
廊坊	171	-7.3	196	-1.8	11,506	6.0
无锡	570	4.2	755	16.3	13,239	11.5
海口	165	-18.5	257	6.3	15,584	30.5
眉山	245	14.9	199	8.0	8,098	-6.0
广州	518	12.3	1,256	35.5	24,235	20.7

数据来源：国家统计局、CREIS中指数据。

2、投资物业（含酒店）

在国家大力调整经济结构、加快发展现代服务业和落实首都城市战略定位的背景下，投资物业（含酒店）市场呈现稳中向好的趋势。同时，中国经济转型驱动下的行业创新，也为投资物业市场带来一系列的新增需求动力。其中，我国会展业近年来专业化、市场化、国际化水平不断提高，已成为构建现代市场体系和开放型经济体系的重要平台，我国也正在成为全球展览业的中坚力量。二零一九年上半年北京写字楼市场新增供应量较低，市场整体出租率及租金水平维持稳定。北京高端酒店市场接待住宿人数同比有所下降。公寓市场政策红利不断释放，国家大力支持租赁市场特别是长期租赁，市场需求渐长，供给稍显不足。

二、报告期经营回顾

二零一九年上半年，公司积极推进品牌扩张、低成本扩张和资本扩张的三大战略，发展物业加速发展，投资物业稳健运营，创新业务探索前行，资产规模、收入和利润持续增长。报告期内，公司发展物业可结算面积大幅增加，公司实现营业收入、利润总额、净利润分别为人民币 854,900.6 万元、195,047.2 万元、144,556.8 万元，同比分别上升 56.28%、73.55%、69.61%。同时因结转产品主要为公司权益占比百分之百的项目，因此公司归属于上市公司股东的净利润为人民币 128,472.5 万元，同比上升 101.44%，公司归属于公司普通股股东的净利润为人民币 119,829.5 万元，同比上升 87.89%。

1、发展物业

公司深入研究政策走向，研判市场发展趋势，坚持快周转的运作目标，采取有针对性的营销手段，收入及利润实现大幅增长。二零一九年上半年，因可供结算面积增加，发展物业实现营业收入人民币 719,521.2 万元（含车位），同比上升 73.42%，税前利润为人民币 184,178.8 万元，同比上升 86.66%。报告期内，发展物业实现开复工面积 723.90 万平方米，竣工面积 49.63 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 100.35 亿元（含车位）和 67.77 万平方米。

持续加大营销力度。在宏观调控力度不减，区域及城市分化愈加明显的环境下，公司灵活应对，抢抓机会。报告期内，部分城市热门区域需求释放回升，带动成交量上行，长沙、武汉、宁波、无锡分别实现合同销售金额 24.12 亿元、18.07 亿元、9.84 亿元、20.67 亿元。

合理拓展土地储备。公司紧抓市场周期轮动机会，继续深耕一、二线热点核心城市，努力扩充长三角、珠三角、环渤海等成熟经济圈的土地资源，报告期内又成功进入粤港澳大湾区核心城市广州。截至报告期末，公司已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山、广州等 15 个城市，总土地储备 793 万平方米，共有拟建、在建、在售项目 43 个，规划总建筑面积 1,932 万平方米，形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

继续深化体系建设。地产集团围绕决策管理、职能管理、业务管理三条主线加强制度体系建设，全面施行信息化管控，规范房地产开发建设流程，细化产品管理标准，不断提升产品质量和客户满意度，科学管控总体水平持续提升。

2、投资物业（含酒店）

公司坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进的发展策略，强化北辰会展功能区多业态联动式发展格局，加大会展产业链延伸的扩张步伐，探索创新型业务支撑的有效路径，资产的经济收益和社会效益有所提升。二零一九年上半年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 131,016.4 万元，同比上升 2.81%，实现税前利润人民币 42,352.6 万元。

北辰会展品牌影响力进一步提升。报告期内，北辰会展集团连续为第二届“一带一路”国际合作高峰论坛、中国北京世界园艺博览会、亚洲文明对话大会、第六届京交会等重大活动提供了优质的服务保障，屡获会务组织部门肯定和中外客人好评，北辰会展品牌在专业化、国际化、高端化的高质量发展路径上加速前行，行业内外影响力持续提升。

做优做强重资产持有型业务。公司凭借大量核心价值物业集中于亚奥核心区的地缘优势，以会展为龙头，带动写字楼、酒店、公寓等业态共同发展。其中，国家会议中心和北京国际会议中心聚焦国际会议市场潜在需求，持续加大拓展力度，做强会展经济、做优延展服务，市场占有率和综合收益双提升。写字楼业态继续强化多项目联销策略，始终坚持以客户需求为导向，注重办公生活体验，完善配套设施，推进智能化管理，出租率和租金在区域内维持高位水平。酒店及公寓业态积极应对市场变化，通过与在线旅游平台及电视媒体的深度合作，倾力打造以特色餐饮、主题活动、亲子房间为代表的一系列营销方案，培育新的增长点，房价和出租率优于市场平均水平。

创新发展轻资产服务型业务。公司依托于强有力的北辰会展品牌，持续推动公司会展业从会议保障型服务向会展场馆受托管理、顾问咨询、会议展览主办、承办及会展前瞻性研究等多方位、全产业链环节延伸，业务扩张呈现规模化发展态势。

会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出业务已形成全国化、多城市延伸的战略布局，业界话语权不断提升。报告期内，北辰会展集团成功签约福州数字中国会展中心、崇礼国际会议会展中心等 2 家受托管理会展场馆项目以及武汉中交城北辰五洲皇冠酒店、珠海北辰五洲皇冠酒店、广州香雪五洲皇冠酒店等 3 家受托管理酒店项目，并在深圳、郑州等一、二线会展重点城市新签 6 个顾问咨询项目。截至报告期末，北辰会展集团已进入全国 23 个城市，累计受托管理会展场馆 13 个，受托管理酒店 18 家，实现受托管理会展场馆总面积 304 万平米，目前已成为国内运营会展场馆数量最多，整体规模最大，承接会展活动档次最高的会展运营企业；会展主承办业务开拓成效显著。报告期内，成功主办了“中国（北京）欧亚国际物流合作论坛”；会展研发业务落实“政府智库、业界智囊”的服务定位，积极谋求会展研究的多领域推广，包括市级会展平台研究、政府课题报告撰写、《中国会展业研究》和《中国展览指数报告》的发布、校企合作教育培训等；以互联网+会展、北辰智慧社区为代表的互联网+业务持续强化信息化建设，逐步加大视频会议系统在各场馆的应用。

图 1：公司截至 2019 年上半年受托管理项目分布图



表 2：公司截至 2019 年上半年受托管理项目明细表

序号	受托管理会议中心项目	受托管理酒店项目
1	珠海国际会展中心	林芝五洲皇冠酒店
2	北京雁栖湖国际会展中心	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
3	南昌绿地国际博览中心	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
4	连云港大陆桥会议中心及配套酒店	张家口北辰五洲皇冠酒店
5	杭州国际博览中心	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	宁夏国际会堂	银丰北辰五洲皇冠酒店
7	泰州中国医药城会展中心	安顺北辰五洲皇冠花园酒店
8	青岛国际会议中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	石家庄国际会展中心	万全北辰五洲皇冠酒店
10	德清国际会议中心	怀安北辰五洲皇冠花园酒店
11	南通国际会展中心及配套酒店	南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店
12	福州数字中国会展中心	杭州国际博览中心北辰大酒店
13	崇礼国际会议会展中心及配套酒店	南昌绿地五洲皇冠酒店

14		大陆桥皇冠商务酒店
15		南通科创中心酒店
16		武汉中交城北辰五洲皇冠酒店
17		珠海北辰五洲皇冠酒店
18		广州香雪五洲皇冠酒店

3、培育业务

在健康养老方面，公司以首个健康养老项目—长沙北辰欧葆庭国际颐养中心正式开业运营为契机，通过定期对项目全面总结评价，不断充实运营管理经验，逐步树立和培育北辰养老服务品牌，为公司养老产业的多点扩张提供实战依据。在文化创意方面，公司密切关注行业发展趋势，深度分析行业发展现状，积极尝试文化演艺、文创园区以及文创产业综合体等多种创新发展模式，力图实现与现有物业的有机融合和协同发展。

4、融资工作

在金融监管加强、去杠杆、去通道信用收紧的背景下，公司一方面加快项目开发回款速度，另一方面积极开展“总部融资”等多元化融资模式，调整公司负债结构。报告期内，成功发行非公开公司债券（第一期）人民币12亿元以及二零一九年度第一期中期票据人民币10亿元。

(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	8,549,005,767	5,470,243,566	56.28
营业成本	4,878,781,345	3,318,605,348	47.01
销售费用	193,336,929	216,284,819	-10.61
管理费用	392,424,458	322,784,848	21.57
财务费用	201,667,745	240,316,328	-16.08
经营活动产生的现金流量净额	-765,711,912	-124,341,734	-515.81
投资活动产生的现金流量净额	114,647,907	477,794,138	-76.00
筹资活动产生的现金流量净额	763,982,967	-860,294,987	188.80

营业收入变动原因说明:主要由于公司本期发展物业可结算面积增加，板块收入同比增加所致

营业成本变动原因说明:主要由于公司本期发展物业收入增加，相应结转成本增加所致

销售费用变动原因说明:主要由于公司本期广告费等营销费用减少所致

管理费用变动原因说明:主要由于公司本期经营规模扩大，相应管理费用增加所致

财务费用变动原因说明:主要由于公司本期发展物业在建项目增加，相应资本化利息增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期经营性流入减少及支付各项税费增加所致

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

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期发行非公开公司债券及2019年第一期中期票据所致

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

报告期内公司实现营业收入85.49亿元，营业成本48.79亿元，同比分别增长56.28%和47.01%，主要由于公司的发展物业可结算面积增加22万平方米，相应结转收入增加所致。

报告期内公司发展物业可结算面积增加，本期实现收入 71.95 亿元，同比增长 73.42%。报告期内发展物业毛利额 28.72 亿元，较去年同期增长 15.01 亿元，毛利率较去年同期增加 6.87 个百分点。

报告期内投资物业（含酒店）实现收入 13.10 亿元，同比增长 2.81%。报告期内投资物业（含酒店）毛利额 8.00 亿元，较去年同期增长 0.22 亿元，毛利率较去年同期增加 0.04 个百分点。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	149,128,024	0.16	70,175,196	0.08	112.51	主要由于本期持有物业经营性应收款项增加所致
预付款项	472,461,032	0.50	2,299,731,771	2.50	-79.46	主要由于期初预付土地价款本期转入存货所致
一年内到期的非流动资产	11,940,000	0.01	119,114,418	0.13	-89.98	主要由于本期收回联营企业往来款所致
应付职工薪酬	75,623,044	0.08	120,727,123	0.13	-37.36	主要由于本期支付计提奖金所致
其他应付款	4,748,144,986	4.99	2,407,720,993	2.62	97.20	主要由于合同负债相关的待转销项税额增加所致
其他权益工具	2,598,425,333	2.73	1,613,451,200	1.76	61.05	主要由于本期发行 2019 年第一期中期票据所致

其他说明

报告期末公司总资产 951.61 亿元，比上年期末增长 3.55%。其中，货币资金占公司总资产 14.81%，比上年期末增长 2.48%，存货占公司总资产 68.10%，比上年期末增长 7.30%。

报告期末公司负债总额 763.77 亿元，比上年期末增长 1.77%。其中，合同负债占负债总额 35.82%，比上年期末下降 3.81%；长期借款占负债总额 23.31%，比上年期末增长 8.81%。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,132,383,417	按揭保证金、工程履约担保金等
存货	16,786,513,182	借款抵押

固定资产	1,847,360,047	借款抵押
投资性房地产	4,736,363,566	借款抵押
合计	25,502,620,212	/

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

1、 报告期内房地产项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额	报告期实际投资额	用地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	权益面积	持有待开发土地面积	报告期内新开工面积	累计开工面积	报告期内在建建筑面积	报告期内竣工面积	累计竣工面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积
1	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	0.31	287,500	213,800	150,000	-	-	-	213,800	69,500	29,300	173,600	11,712	222
2	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	0.02	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	4,902	-
3	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	5,400	-	207,900	47,228	12,425
4	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	93.09	6.88	86,600	280,100	170,400	87,000	-	280,100	280,100	280,100	-	-	195,667	-
5	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	330.00	8.22	780,000	5,200,000	3,820,000	-	751,000	-	4,449,000	939,000	-	3,510,000	321,805	143,785
6	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	48.00	1.06	336,300	906,300	720,000	367,200	141,100	-	765,200	310,200	-	455,000	108,279	64,791
7	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	拟建	100%	13.07	2.29	27,700	146,000	107,900	-	146,000	-	-	-	-	-	-	-
8	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.47	104,700	313,800	241,100	108,500	-	-	313,800	-	-	313,800	5,212	447
9	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	33.94	1.08	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	357,200	-	-	70,251	9,352
10	武汉北辰府蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	86.63	54.44	358,000	976,000	716,000	-	230,600	121,500	745,400	745,400	216,900	216,900	127,403	80,235
11	武汉北辰金地阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	22.83	8.77	41,800	182,000	127,000	64,900	-	-	182,000	182,000	-	-	34,912	30,489
12	武汉北辰孔雀洲	湖北武汉	住宅	在建	60%	12.97	4.59	75,200	220,000	172,800	103,700	-	-	220,000	220,000	-	-	35,945	30,473
13	武汉067地块项目	湖北武汉	住宅、商业	拟建	100%	20.00	5.48	50,500	177,200	126,200	-	177,200	-	-	-	-	-	-	-
14	武汉068地块项目	湖北武汉	住宅、商业	拟建	100%	16.20	6.79	63,200	223,700	158,100	-	223,700	-	-	-	-	-	-	-
15	武汉P164地块项目	湖北武汉	住宅、商业	拟建	100%	18.72	8.63	50,500	213,800	151,400	-	213,800	-	-	-	-	-	-	-
16	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	26.78	0.93	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	12,677	2,359
17	杭州国悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	0.09	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-
18	杭州璟悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	0.05	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-
19	杭州国颂府	浙江杭州	住宅	在建	100%	16.06	0.94	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	69,900	-	-	5,127	4,041
20	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.27	57,400	206,700	144,000	36,000	-	-	206,700	206,700	206,700	206,700	1,366	599
21	杭州北辰聆湖府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.55	12,200	44,400	25,700	-	44,400	44,400	44,400	-	-	-	-	-
22	宁波北宸府	浙江宁波	住宅	在建	100%	41.71	2.44	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	189,700	-	-	101,637	23,814
23	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	在建	51%	59.50	1.16	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	404,800	-	-	12,281	7,993
24	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	29.76	0.73	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	157	-
25	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	28.78	0.45	178,700	272,400	180,500	90,300	-	-	272,400	-	-	272,400	2,464	-
26	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	58.82	2.27	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	392,900	-	-	36,319	11,922
27	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	在建	49%	28.60	0.44	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	255,400	-	-	66,727	48,679
28	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	0.92	137,900	532,600	413,800	165,500	-	-	532,600	532,600	-	-	152,802	84,881
29	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	在建	40%	20.04	0.33	63,600	236,900	158,600	63,400	-	-	236,900	84,100	-	152,700	2,475	242
30	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	在建	100%	14.71	1.12	40,400	150,800	96,900	-	-	-	150,800	150,800	-	-	21,168	18,933
31	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	在建	100%	29.16	1.21	88,000	299,100	210,000	-	-	-	299,100	299,100	-	-	18,280	3,790
32	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	新开工	100%	15.26	1.48	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	120,000	-	-	79,532	3,282
33	成都协和项目	四川成都	住宅、商业	拟建	100%	26.51	0.53	80,100	225,900	160,300	-	225,900	-	-	-	-	-	-	-
34	四川国颂府	四川眉山	住宅、商业	新开工	100%	27.18	1.47	129,800	339,000	233,800	-	139,800	-	199,200	199,200	-	-	71,849	691
35	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	0.88	140,700	419,200	296,800	-	141,100	-	278,100	278,100	-	-	47,832	16,572
36	廊坊2018-4地块项目	河北廊坊	住宅	拟建	100%	25.31	0.84	82,500	241,600	164,800	-	241,600	-	-	-	-	-	-	-
37	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	在建	50%	42.14	1.54	141,700	355,700	239,000	119,500	-	-	355,700	198,400	43,400	202,700	37,474	5,825

38	重庆北辰悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	3.93	429,100	1,274,000	918,000	-	685,500	-	588,500	588,500	-	-	91,638	71,899
39	重庆北辰中央公园▲	重庆渝北	住宅	拟建	100%	22.42	11.32	68,200	147,000	102,200	-	147,000	-	-	-	-	-	-	-
40	海口西海岸项目	海南海口	住宅、商业	在建	100%	45.47	1.48	106,800	263,400	206,000	-	149,300	-	114,100	114,100	-	-	-	-
41	广州增城项目▲	广东广州	住宅、商业	拟建	100%	36.61	9.86	25,900	117,700	77,800	-	117,700	-	-	-	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-	1,602.65	156.26	4,934,500	17,013,100	12,301,800	1,936,300	3,866,100	446,000	13,147,000	7,238,900	496,300	6,406,300	1,725,121	677,741

注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。

2、武汉北辰蔚蓝城市是精装修交付，于2019年6月30日仅完成毛坯竣工验收。

3、总投资额为项目的预计总投资额。

4、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。

5、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。

6、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。

7、报告期内，公司总土地储备为793.34万平方米，权益土地储备为715.57万平方米，新增房地产储备26.47万平方米；

新开工面积44.60万平方米；开复工面积723.90万平方米，同比上涨7.37%；竣工面积49.63万平方米，同比下降26.10%；

销售面积为67.77万平方米，同比下降22.10%；销售金额为100.35亿元，同比下降31.97%；结算面积为48.42万平方米，同比上涨83.35%；结算金额为71.95亿元，同比上涨73.42%。

2、报告期内房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地 产的租金 收入	是否采用 公允价值 计量模式	公司 所占权益
1	北京朝阳区天辰东路 7 号	国家会议中心	会议、展览	270,800	33,379	否	100%
2	北京朝阳区北辰东路 8 号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	6,640	否	100%
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,841	否	100%
4	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,879	否	100%
5	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	9,409	否	100%
6	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	16,942	否	100%
7	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	872	否	100%
8	北京朝阳区北辰东路 8 号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	7,323	否	100%
9	北京朝阳区北辰西路 8 号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	4,885	否	100%
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	6,934	否	100%
11	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	8,131	否	100%
12	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	9,542	否	100%
13	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	12,848	否	100%
14	北京朝阳区北苑路甲 13 号	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,700	1,684	否	100%

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

3、报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,007,993	6.07	87,151

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用
详情请见如下

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

币种：人民币

公司名称	注册资本 (万元)	注册地	主要业务	投资份额 (万元)	持股 比例 (%)	资金 来源	合作方	投资 期限	产品 类型	是否 涉诉
廊坊市辰智房地产开发有限公司	3,100	廊坊市	房地产开发	3,100	100	自有资金	-	长期	住宅	否
武汉金辰盈创置业有限公司	2,450	武汉市	房地产开发	2,450	100	自有资金	-	长期	住宅、商业	否

成都北辰天辰置业有限公司	5,000	成都市	房地产开发	5,000	100	自有资金	-	长期	住宅、商业	否
重庆北辰合悦置业有限公司	5,000	重庆市	房地产开发	5,000	100	自有资金	-	长期	住宅	否
广州辰旭置业有限公司	5,000	广州市	房地产开发	5,000	100	自有资金	-	长期	住宅、商业	否
北京北辰兴顺会展有限公司	5,000	北京市	承办展览展示活动；会议服务	4,500	90	自有资金	北京顺义文化旅游投资集团有限公司	长期	会议、展览展示活动	否

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股参股公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	1,200,000,000	房地产开发、酒店及养老	长沙北辰三角洲	14,982,458,146	4,074,384,087	4,326,089,860	811,343,482
合肥辰旭房地产开发有限公司	合肥市	50,000,000	房地产开发	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2,081,575,319	545,762,628	827,808,336	145,014,854
苏州北辰旭昭置业有限公司	苏州市	700,000,000	房地产开发	苏州北辰旭辉壹号院	1,813,294,818	1,535,478,072	521,264,612	149,032,772
北京天成天房地产开发有限公司	北京市	11,000,000	房地产开发	北京北辰红橡墅	1,466,566,597	199,047,084	418,929,966	105,669,548

2、本半年度取得子公司的情况

币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本(万元)	持股比例(%)	主要业务
廊坊市辰智房地产开发有限公司	廊坊市	3,100	100	房地产开发
武汉金辰盈创置业有限公司	武汉市	2,450	100	房地产开发
成都北辰天辰置业有限公司	成都市	5,000	100	房地产开发
重庆北辰合悦置业有限公司	重庆市	5,000	100	房地产开发
广州辰旭置业有限公司	广州市	5,000	100	房地产开发
北京北辰兴顺会展有限公司	北京市	5,000	90	承办展览展示活动；会议服务

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

二零一九年下半年，我国仍将以供给侧结构性改革为主线，坚持新发展理念，推动高质量发展，持续深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，促进经济持续健康发展。

就发展物业而言，二零一九年下半年我国将继续坚持“房住不炒”的总体定位，不会将房地产作为短期刺激经济的手段。从中长期看，我国将改革完善住房市场体系和保障体系，落实房地产长效管理机制，并逐步形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策的长效性、稳定性，为房地产行业的长期发展构建良好环境。

就投资物业（含酒店）而言，随着我国对外开放进程持续推进，中国特色大国外交理念、“一带一路”合作倡议不断深入，我国会展业正迎来更广阔的发展空间和新的机遇，并将进一步释放对酒店及餐饮等相关产业的拉动效应。财政部、住房和城乡建设部《关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》，为公寓市场提供了良好的政策环境。

(二) 公司发展战略

公司将牢牢把握发展机遇，以“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为方向，在地产快开发、会展稳运营的基础上，坚持创新驱动发展和高质量发展导向，推动传统业务的经营提升和新型业务的开拓进取，加快将公司建设成为全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。

1、发展物业

发展策略方面，公司将继续加大一二线热点城市和核心都市圈的深耕，并持续关注经济发达、购买力强劲的长三角、大湾区、京津冀等区域，通过招拍挂、收购、合作开发等方式科学审慎获取土地资源；项目运作方面，公司既要提升项目开发速度、提高现金回款比率，又要增强标准化建设和信息化建设，并加强风险管控，为公司可持续发展保驾护航。发展模式创新方面，公司将通过地产与会展、健康养老、文化创意等有机融合、联动，进一步激发各自优势，增强各业态合力，为公司业务发展提供新的驱动力。

二零一九年下半年，公司预计实现新开工面积 151 万平方米，权益新开工面积 135 万平方米，开复工面积 838 万平方米，竣工面积 196 万平方米。力争实现销售 92 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 153 亿元。

2、投资物业（含酒店）

公司将在坚持品牌化、市场化、专业化、标准化的基础上，借助北辰会展品牌影响力，不断提升会展资源的整合能力，加速实现会展主承办业务、会展场馆受托业务、会展研究业务等会展全产业链布局，为创建全国最具影响力的会展品牌企业夯实基础。

3、培育业务

健康养老方面，公司将通过现有养老项目积蓄自身服务管理经验，逐步构建完整的养老照护体系标准，并积极探索以社区嵌入养老项目的方式，服务于公司房地产开发主营业务扩张。文化创意方面，公司将顺应“文化创意+”的发展趋势，充分利用文化创意产业高融合性、高延展性、高附加值的特点，努力推进与公司现有物业间的互动融合及一体发展格局。

4、融资工作和资本开支

公司将结合资本市场融资现状，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，并适时通过资产证券化、永续中票等融资手段，促进公司房地产业务规模化发展。

二零一九年下半年，公司预计固定资产投资人民币 1.2 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

四、其他披露事项

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

适用 不适用

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、发展物业政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，政策一旦出现大幅调整，将可能给房地产企业在获得土地、开发建设、销售回款、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司将加强研究，提高政策敏感性，注重房地产业务快速发展中的风险管控，最大限度的降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向、顺应市场形势不断优化业务发展方向，实现项目快周转。

2、市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，房地产企业对热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，成本的增加使得企业的利润空间或将被压缩，给企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入高、房价收入比相对合理的经济较为发达的城市和地区。同时，公司将继续加强专业化管理，深化体系建设，缩短开发周期并加快项目周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

3、公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展酒店受托管理项目、国家级高端政务活动接待项目快速增加，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过组织开展对辖属企业董监高、中层管理者、专业技术人员的企业内训，从企业文化、管理理念、专业技能等方面提升人才职业能力，并搭建企业间交叉培训平台，积极推进人才培养，加快人才储备。同时公司加大人才引进力度，尤其加大对应届大学本科及以上毕业生的引进，为公司持续发展提供必要的人才储备。

(五) 其他披露事项

适用 不适用

第五节 重要事项

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 28 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2019 年 5 月 29 日

股东大会情况说明

适用 不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	根据 1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权 35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。	承诺时间：1997 年 4 月 18 日； 期限：长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董监高级管理人员	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	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	承诺时间：2015 年 12 月	否	是

		限 责 任 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。	4日；期限：长期有效		
其他对公司中小股东所作承诺	其他	北 京 北 辰 实 业 集 团 有 限 责 任 公 司	2003年8月8日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。	承 诺 时 间：2003年8月8日；期限：长期有效	否	是
	其他	北 京 北 辰 实 业 集 团 有 限 责 任 公 司	2018年11月5日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管理文件，委托本公司负责该项目运营管理等相关事宜，并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内，将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。	承 诺 时 间：2018年11月5日；期限：长期有效	否	是

四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	5,000	5,000	100	现金	不适用
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用	根据本公司1997年H股上市时的有关协议(年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整)	7,099,616	7,099,616	29.27	现金	不适用
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租费	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	1.86	现金	不适用
合计				/	/	7,554,616	/	/	/

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(五) 其他重大关联交易**适用 不适用**(六) 其他**适用 不适用**十一、重大合同及其履行情况****1 托管、承包、租赁事项**适用 不适用**(1) 托管情况**适用 不适用**(2) 承包情况**适用 不适用**(3) 租赁情况**适用 不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地,面积约 167,000 平方米	7,099,616	1997 年 4 月 11 日	是	母公司

租赁情况说明

根据 1997 年 4 月 11 日本公司与北辰集团签订的一项租赁协议,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,2019 年上半年租金为人民币 7,099,616 元,该交易以现金方式按年结算一次。以后年度租金将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。该交易为本公司租赁母公司资产,属于关联交易。

2 担保情况适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)	
报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保)	0.96
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	5.78

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	40
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	105.48
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	111.26
担保总额占公司净资产的比例 (%)	65.46
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
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)	74.76
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	26.28
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	101.04
担保情况说明	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16.69亿元。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184.71亿元。上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

3 其他重大合同

√适用 □不适用

1、重大土地出让合同

序号	项目名称	地块名称	项目公司	出让方	签约日期	签约金额 (万元)
1	成都协和项目	成都双流协和2018-B-017 地块	成都北辰天辰置业有限公司	成都市双流区国土资源局	2019年1月2日	125,757
2	武汉 P164 地块项目	湖北省武汉市 P (2018) 164 号地块	武汉金辰盈创置业有限公司	武汉市东西湖区国土资源和规划局	2019年1月11日	78,710
3	武汉 067 地块项目	湖北省武汉市 P (2018) 067 号地块	武汉辰发房地产开发有限公司	武汉市国土资源管理局武汉经济技术开发区分局	2019年1月24日	47,708
4	武汉 068 地块项目	湖北省武汉市 P (2018) 068 号地块	武汉辰展房地产开发有限公司	武汉市国土资源管理局武汉经济技术开发区分局	2019年1月24日	59,754
5	重庆北辰中央公园	渝北区两路组团 S16-2、S16-3	重庆北辰合悦置业有限公司	重庆市规划和自然资源局	2019年4月26日	109,000
6	广州增城项目	广州市增城区荔城街廖村村 83001209A18116 地块	广州辰旭置业有限公司	广州市规划和自然资源局	2019年4月29日	97,800

2、重大建设工程施工合同

序号	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额 (万元)
1	北辰海口西海岸项目 B7001 地块建设工程施工合同	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2019年1月7日	16,954
2	悦来会展中心北辰项目三期 (C10-1/06、C14-1/06、C14-2/07 号地块) 施工总承包合同	重庆北辰两江置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2019年1月9日	65,673
3	公寓公司 G 座装修工程施工总承包合同	北京北辰实业股份有限公司公寓经营管理分公司	北京建工路桥集团有限公司	2019年4月28日	10,313

十二、上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

一、基本方略

1. 就业扶贫。统一安排部署摸排公司各二级企业及相关业务往来的上下游公司是否有来自五省区 72 县的建档立卡户及直系亲属，并进行统计工作，制定出台建档立卡户工资薪酬补贴制度。

2. 消费扶贫。与北京市消费扶贫双创中心五省区展馆负责人对接，结合公司工会及下属企业经营特点制定采购计划。

3. 公益扶贫。结合五省区 72 县相关区域调研情况，开展贫困地区慈善捐助、助困、助医、助残、助老、助学等公益活动。

4. 一企一村结对帮扶。以市场价格购买白虎头村的农产品用于酒店经营或员工食堂，带动部分村民及低收入人员实现就近就业；制定白虎头村高端民宿改造及休闲旅游项目设计方案、废旧鱼塘修缮项目实施方案，并启动专项资金捐赠工作；全村推行“政府+企业+合作社+农户”的帮扶模式，增加自主创收、脱低的积极性；聚焦精准实现助低、助医、助残、助老、助学，带动白虎头村低收入人员及其他村民实现增收。

5. 营造良好氛围。加大扶贫攻坚政策和成效宣传力度，总结推广精准脱低先进经验。

二、主要任务及总体目标

1. 对北京对口帮扶的五省区 72 个国家级贫困县开展精准统计及就业扶贫、消费扶贫、公益扶贫的工作。

2. 继续加大对白虎头村帮扶力度，重点抓好消费帮扶、公益帮扶项目规划及美丽“乡村”建设，努力促进白虎头村集体经济发展。

三、保障措施

成立精准帮扶工作领导小组和工作小组，将帮扶措施和项目进一步调整为金丝小枣及农产品帮销、村内鱼塘修缮利用、高端民宿建设、具备劳动能力人员的就业需求。充分发挥公司在资金、技术、管理、人才等方面的优势，积极参与白虎头村特色产业发展、培育农民专业合作社、搭建展销平台、推进电商扶贫工程，并制定了扶贫攻坚帮扶计划和方案。

2. 报告期内精准扶贫概要

√适用 □不适用

总体完成情况：

1. 结合村内特色优势资源，确立白虎头村绿色、休闲、旅游发展方向。注册成立村旅游经济合作社，有效推行“政府+企业+合作社+农户”的创新运作帮扶模式，实现全民入股。

2. 春节前夕，公司对白虎头村开展春节扶贫慰问活动。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
2. 物资折款	1.8
二、分项投入	
9. 其他项目	春节扶贫慰问
其中：9.1. 项目个数（个）	1
9.2. 投入金额	1.8

4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

√适用 □不适用

1. 春节前夕，公司对白虎头村开展春节扶贫慰问活动，为全村低收入户送上食用油、米、面、等节日慰问品（慰问品折合现金 18000 元）。

2. 结合村内特色优势资源，确立白虎头村绿色、休闲、旅游发展方向。通过盘活资产，兴办实体等方式拓宽集体经济增收渠道，探索出村民参股等集体经济发展模式，提高脱贫内生动力。成立村旅游经济合作社，有效推行“政府+企业+合作社+农户”的创新运作帮扶模式，制定高端民宿改造及废旧鱼塘修缮项目实施方案。

3. 公司现已组织 250 余名党员到白虎头村内种植玉米 4 次，种植草籽 1 次，利用有限的时间完成帮助村里耕种玉米及绿化环境约 20 亩，后续根据实际情况继续安排。

5. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

未来，公司将按照帮扶计划和方案，进一步落实对五省区 72 县、白虎头村的扶贫工作，推进相关捐赠帮扶项目，最终实现帮扶目标。

十三、 可转换公司债券情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

√适用 □不适用

公司遵守并执行《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济促进法》、《北京市节约用水管理办法》等法律法规。本报告期内，公司未曾接获任何违反相关环境法律法规的事件。同时，公司坚决认真贯彻落实北京市政府关于环境保护的各项要求，积极完成下达的环境保护各项任务。截至 2019 年 6 月 30 日，公司及各级控股子公司的排污许可证均通过复检，并实现达标排放。

(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

十五、 其他重大事项的说明**(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

√适用 □不适用

财政部于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，本集团已采用上述准则编制截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表。

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

□适用 √不适用

(三) 其他

适用 不适用

北京北辰实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）发行总额为人民币 10 亿元，期限 3+N 年，票面利率 5.20%。本期中期票据于 2018 年 11 月 20 日获得中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN666 号），注册金额为人民币 17.6 亿元，第一期人民币 10 亿元于 2019 年 6 月 28 日发行完毕，公司于 2019 年 6 月 29 日披露了《北京北辰实业股份有限公司关于 2019 年度第一期中期票据发行完成的公告》。根据募集说明书披露，本期中期票据募集资金全部计划用于项目开发建设，截至本报告日尚未使用完毕，已使用部分按照募集说明书约定用途使用。

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	163,200
------------------	---------

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	924,000	687,566,199	20.421	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	0	102,883,233	3.056	0	无	0	境内非国有法人
中航鑫港担保有限公司	-20,000	73,553,353	2.185	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	3,777,586	30,401,821	0.903	0	无	0	境外法人
钟燕	0	23,500,000	0.698	0	无	0	未知
中信证券股份有限公司	16,808,021	17,644,211	0.524	0	无	0	国有法人
中意人寿保险有限公司－分红产品2	7,549,446	13,879,311	0.412	0	无	0	未知
东莞市惠丰资产管理有限公司－惠丰全球价值优选私募基金	13,778,101	13,778,101	0.409	0	无	0	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031				

HKSCC NOMINEES LIMITED	687,566,199	境外上市外资股	687,566,199
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	102,883,233	人民币普通股	102,883,233
中航鑫港担保有限公司	73,553,353	人民币普通股	73,553,353
香港中央结算有限公司	30,401,821	人民币普通股	30,401,821
钟燕	23,500,000	人民币普通股	23,500,000
中信证券股份有限公司	17,644,211	人民币普通股	17,644,211
中意人寿保险有限公司－分红产品 2	13,879,311	人民币普通股	13,879,311
东莞市惠丰资产管理有限公司－惠丰全球价值优选私募基金	13,778,101	人民币普通股	13,778,101
上述股东关联关系或一致行动的说明	第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

(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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

三、其他说明

适用 不适用

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排
北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券(品种一)	14 北辰 01	122348.SH	2015年1月20日	2020年1月20日	5.99202	5.65	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行
北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券(品种二)	14 北辰 02	122351.SH	2015年1月20日	2022年1月20日	15	5.20	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内,按照《北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券票面利率公告》,公司于2019年1月8日披露了《北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券2019年付息公告》,公告了本年度付息方案为:①“14北辰01”票面利率为5.65%,每手“14北辰01”面值1,000元派发利息为56.50元(含税);②“14北辰02”票面利率为5.20%,每手“14北辰02”面值1,000元派发利息为52.00元(含税)。截至本报告出具日,“14北辰01”和“14北辰02”的上述付息已按期足额兑付,公司不存在未按期,未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“14北辰01”为5年期,附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。根据《北京北辰实业股份有限公司公开发行2014年公司债券募集说明书》关于投资者回售选择权的约定,公司于2017年12月22日披露了《北京北辰实业股份有限公司关于“14北辰01”票面利率上调的公告》和《北京北辰实业股份有限公司关于“14北辰01”投资者回售实施办法的公告》,并分别于2017年12月25日、2017年12月26日和2017年12月27日披露了《北京北辰实业股份有限公司关于“14北辰01”公司债券回售的第一次提示性公告》、《北京北辰实业股份有限公司关于“14北辰01”公司债券回售的第二次提示性公告》、《北京北辰实业股份有限公司关于“14北辰01”公司债券回售的第三次提示性公告》。“14北辰01”公司债券持有人有权决定在回售登记期(2017年12月27日、2017年12月28日和2017年12月29日)内选择将持有的全部或部分“14北辰01”债券进行回售申报登记,回售价格为人民币100元/张(不含利息)。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据,“14北辰01”的回售数量为400,798手,回售金额为人民币400,798,000元(不含利息)。2018年1月22日,公司对有效申报回售的“14北辰01”公司债券持有人支付本金及当期利息。本次回售实施完毕后,“14北辰01”公司债券在上海证券交易所上市并交易的数量减少至599,202手,金额人民币5.99202亿元。剩余“14北辰01”存续期后2年的票面利率为5.65%,并在其存续期后2年固定不变。

“14北辰02”为7年期,附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

报告期内,“14北辰02”未到债券含权条款行权期,未发生行权。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	瑞银证券有限责任公司
	办公地址	北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层

	联系人	贾巍巍
	联系电话	010-58328888
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明：

适用 不适用

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

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

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

四、公司债券评级情况

适用 不适用

1、“14 北辰 01”和“14 北辰 02”：

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

联合信用评级于 2019 年 5 月 15 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》，评级报告维持公司 AA+ 的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持“14 北辰 01”和“14 北辰 02”AA+ 的债券信用等级。本次评级结果与前次相比未发生调整。本次跟踪评级报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

2、2017 年度第一期中期票据和 2018 年度第一期中期票据：

联合资信评估有限公司于 2019 年 6 月 19 日出具了《北京北辰实业股份有限公司跟踪评级报告》，评级报告确定公司的主体长期信用等级为 AA+，本次评级报告与上述本公司公司债券 2019 年跟踪评级报告中的主体长期信用等级一致。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

公司发行的“14 北辰 01”和“14 北辰 02”报告期内均未召开过持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

“14 北辰 01”和“14 北辰 02”为公开发行的一般公司债券，公司聘请了瑞银证券有限责任公司担任前述公司债券的受托管理人。报告期内，瑞银证券有限责任公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，于 2019 年 6 月 26 日根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及公司债券《受托管理协议》的约定及时出具并公告了《北京北辰实业股份有限公司 2014/2016 年公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》，并同步刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.69	1.66	1.81	
速动比率	0.42	0.45	-6.67	
资产负债率 (%)	80.26	81.67	减少 1.41 个百分点	
贷款偿还率 (%)	100	100		
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	2.11	1.53	37.91	主要由于公司本期利润总额增加所致
利息偿付率 (%)	100	100		

九、关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

1、16 北辰 01

经上海证券交易所“上证函[2016]670号”文核准，公司于 2016 年 4 月 20 日非公开发行 5 年期公司债券（“16 北辰 01”），发行规模为人民币 15 亿元，票面年利率为 4.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。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。

报告期内，按照《北京北辰实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》有关条款的规定，公司于 2019 年 4 月 11 日公告了《北京北辰实业股份有限公司关于非公开发行 2016 年公司债券（第一期）2019 年付息公告》，本年度付息方案为：本期债券票面利率 4.48%，每手“16 北辰 01”面值 1,000 元派发利息为 44.80 元（含税）。截至报告期末，上述付息已按期足额兑付，公司不存在未按期，未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

2、19 北辰 F1

经上海证券交易所“上证函[2019]387号”文核准，公司于 2019 年 4 月 16 日非公开发行 5 年期公司债券（“19 北辰 F1”），发行规模为人民币 12 亿元，票面年利率为 4.80%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。截至报告期末，“19 北辰 F1”存续期尚未满一年。

3、2017 年度第一期中期票据

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

十一、 公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至 2019 年 6 月 30 日，本集团获得银行授信总额人民币 178 亿元，已提取借款人民币 117 亿元，剩余授信额度人民币 61 亿元。报告期内，公司均已按期支付借款本金及利息。

十二、 公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

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

十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

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

第十节 财务报告

一、财务报表

合并资产负债表

2019 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	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		14,097,090,255	13,756,605,779
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		149,128,024	70,175,196
应收款项融资			
预付款项		472,461,032	2,299,731,771
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		3,326,059,110	3,289,646,246
其中：应收利息		-	634,504
应收股利		31,201,261	-
买入返售金融资产			
存货		64,806,885,366	60,395,550,007
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		11,940,000	119,114,418
其他流动资产		3,293,266,816	3,046,798,731
流动资产合计		86,156,830,603	82,977,622,148
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		129,247,596	110,318,370
长期股权投资		330,437,072	327,772,994
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,829,833,496	4,851,536,879
固定资产		2,441,452,819	2,583,428,568
在建工程		5,053,560	3,030,724
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产			
无形资产		10,800,932	12,958,555
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		17,073,550	18,458,084
递延所得税资产		1,103,961,065	864,640,179
其他非流动资产		136,501,859	144,633,361
非流动资产合计		9,004,361,949	8,916,777,714
资产总计		95,161,192,552	91,894,399,862
流动负债：			
短期借款		1,001,208,333	1,100,000,000
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		5,511,340,710	6,724,934,667
预收款项		296,856,628	276,384,713
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		75,623,044	120,727,123
应交税费		2,738,877,973	2,774,320,675
其他应付款		4,748,144,986	2,407,720,993
其中：应付利息		-	484,130,991
应付股利		195,060,090	17,162,190
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债		27,360,609,077	28,444,766,135
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,218,846,381	8,263,916,309
其他流动负债			
流动负债合计		50,951,507,132	50,112,770,615
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		17,807,126,421	16,365,883,345
应付债券		2,859,661,221	3,403,061,006
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		4,628,682,089	5,031,574,000
长期应付职工薪酬		130,162,179	137,127,179
预计负债			
递延收益			

递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		25,425,631,910	24,937,645,530
负债合计		76,377,139,042	75,050,416,145
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		2,598,425,333	1,613,451,200
其中：优先股			
永续债		2,598,425,333	1,613,451,200
资本公积		3,648,897,300	3,648,897,300
减：库存股			
其他综合收益		-3,843,924	-3,843,924
专项储备			
盈余公积		947,726,656	947,726,656
一般风险准备			
未分配利润		6,438,463,422	5,644,210,842
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		16,996,688,787	15,217,462,074
少数股东权益		1,787,364,723	1,626,521,643
所有者权益（或股东权益）合计		18,784,053,510	16,843,983,717
负债和所有者权益（或股东权益）总计		95,161,192,552	91,894,399,862

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

母公司资产负债表

2019 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	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		6,723,578,417	6,177,679,562
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		122,623,001	60,310,141
应收款项融资			
预付款项		418,673,204	2,261,034,756
其他应收款		1,066,217,928	1,123,241,470
其中: 应收利息		-	106,842,396
应收股利			
存货		1,363,054,601	2,824,339,997
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		7,047,751,322	8,653,831,854
其他流动资产		63,880,451	51,945,078
流动资产合计		16,805,778,924	21,152,382,858
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		17,462,150,848	11,389,651,615
长期股权投资		3,115,302,853	2,849,802,853
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,819,941,754	4,841,453,684
固定资产		1,096,537,487	1,149,346,800
在建工程		4,862,795	3,030,724
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		6,082,590	9,222,928
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		142,790	397,748
递延所得税资产		199,267,511	197,240,131
其他非流动资产			

非流动资产合计		26,704,288,628	20,440,146,483
资产总计		43,510,067,552	41,592,529,341
流动负债：			
短期借款		1,001,208,333	1,100,000,000
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		814,716,568	1,072,349,810
预收款项		296,821,724	274,828,696
合同负债		752,939,872	391,159,806
应付职工薪酬		65,405,942	86,953,193
应交税费		683,339,364	772,720,192
其他应付款		8,629,433,775	7,595,493,312
其中：应付利息		-	181,032,520
应付股利		177,897,900	-
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,212,688,747	2,556,618,309
其他流动负债			
流动负债合计		17,456,554,325	13,850,123,318
非流动负债：			
长期借款		10,086,756,421	12,157,513,345
应付债券		2,859,661,221	3,403,061,006
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		130,162,179	137,127,179
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,076,579,821	15,697,701,530
负债合计		30,533,134,146	29,547,824,848
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		2,598,425,333	1,613,451,200
其中：优先股			
永续债		2,598,425,333	1,613,451,200
资本公积		3,681,309,353	3,681,309,353
减：库存股			
其他综合收益		-3,843,924	-3,843,924
专项储备			
盈余公积		947,726,656	947,726,656
未分配利润		2,386,295,988	2,439,041,208
所有者权益（或股东权益）合计		12,976,933,406	12,044,704,493

负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,510,067,552	41,592,529,341
-------------------	--	----------------	----------------

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

合并利润表

2019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	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入		8,549,005,767	5,470,243,566
其中:营业收入		8,549,005,767	5,470,243,566
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,640,285,136	4,437,617,443
其中:营业成本		4,878,781,345	3,318,605,348
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		974,074,659	339,626,100
销售费用		193,336,929	216,284,819
管理费用		392,424,458	322,784,848
研发费用			
财务费用		201,667,745	240,316,328
其中:利息费用		246,824,885	339,525,387
利息收入		46,603,301	101,359,457
加:其他收益		7,013,156	2,185
投资收益(损失以“-”号填列)		36,064,097	84,597,978
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		33,896,571	84,597,978
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)		-1,804,988	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-99,941
资产处置收益(损失以“-”号填列)		73,487	65,808
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,950,066,383	1,117,192,153
加:营业外收入		15,790,067	8,055,130
减:营业外支出		15,383,971	1,405,053
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,950,472,479	1,123,842,230
减:所得税费用		504,904,786	271,541,551
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,445,567,693	852,300,679
(一)按经营持续性分类			

1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,445,960,080	854,846,527
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-392,387	-2,545,848
(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)		1,284,724,613	637,773,468
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		160,843,080	214,527,211
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
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		1,445,567,693	852,300,679
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,284,724,613	637,773,468
归属于少数股东的综合收益总额		160,843,080	214,527,211
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.36	0.19
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.36	0.19

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

母公司利润表

2019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	2019年半年度	2018年半年度
一、营业收入		1,268,033,589	1,286,570,508
减:营业成本		495,212,542	515,215,497
税金及附加		100,865,965	97,346,230
销售费用		35,957,820	37,756,017
管理费用		258,778,881	232,530,501
研发费用			
财务费用		-16,908,512	22,040,902
其中:利息费用		-	41,445,593
利息收入		17,446,262	19,068,260
加:其他收益		5,050,000	-
投资收益(损失以“-”号填列)		185,281,355	-
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
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)		-5,387,934	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-32,199
资产处置收益(损失以“-”号填列)		97,360	36,562
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		579,167,674	381,685,724
加:营业外收入		6,197,151	4,012,765
减:营业外支出		1,719,407	851,844
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		583,645,418	384,846,645
减:所得税费用		145,918,605	96,240,334
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		437,726,813	288,606,311
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		438,114,825	288,314,714
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-388,012	291,597
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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		437,726,813	288,606,311
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

合并现金流量表

2019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	2019年半年度	2018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		10,383,135,340	12,632,251,173
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			
收到再保险业务现金净额			
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			
收到其他与经营活动有关的现金		297,396,074	335,393,565
经营活动现金流入小计		10,680,531,414	12,967,644,738
购买商品、接受劳务支付的现金		7,853,887,234	10,112,529,586
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		597,160,673	501,005,570
支付的各项税费		2,525,087,277	1,895,639,374
支付其他与经营活动有关的现金		470,108,142	582,811,942
经营活动现金流出小计		11,446,243,326	13,091,986,472
经营活动产生的现金流量净额		-765,711,912	-124,341,734
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		181,788,834	495,600,000
取得投资收益收到的现金		2,932,716	27,266,727
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		582,766	1,921,057
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		185,304,316	524,787,784
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		70,656,409	46,993,646
投资支付的现金			
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			
投资活动现金流出小计		70,656,409	46,993,646
投资活动产生的现金流量净额		114,647,907	477,794,138
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		991,600,000	24,250,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	24,250,000
取得借款收到的现金		4,871,767,389	2,469,187,753
发行债券收到的现金		1,190,400,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金		977,654,766	4,849,418,000
筹资活动现金流入小计		8,031,422,155	7,342,855,753
偿还债务支付的现金		5,485,608,784	6,732,323,653
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,570,282,180	1,470,827,087
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		211,548,224	-
筹资活动现金流出小计		7,267,439,188	8,203,150,740
筹资活动产生的现金流量净额		763,982,967	-860,294,987
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		112,918,962	-506,842,583
加：期初现金及现金等价物余额		11,851,787,876	9,846,707,526
六、期末现金及现金等价物余额		11,964,706,838	9,339,864,943

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

母公司现金流量表

2019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	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,812,164,628	1,313,581,699
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		143,145,313	303,432,667
经营活动现金流入小计		1,955,309,941	1,617,014,366
购买商品、接受劳务支付的现金		712,742,342	2,195,566,685
支付给职工以及为职工支付的现金		324,954,897	306,683,673
支付的各项税费		610,488,268	309,217,347
支付其他与经营活动有关的现金		47,836,696	159,802,380
经营活动现金流出小计		1,696,022,203	2,971,270,085
经营活动产生的现金流量净额		259,287,738	-1,354,255,719
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		7,432,441,288	5,652,792,384
取得投资收益收到的现金		794,797,539	966,426,617
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		375,095	535,408
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		8,227,613,922	6,619,754,409
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		53,400,610	7,424,512
投资支付的现金		7,953,701,649	5,046,037,753
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		8,007,102,259	5,053,462,265
投资活动产生的现金流量净额		220,511,663	1,566,292,144
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		991,600,000	-
取得借款收到的现金		826,767,389	1,829,187,753
发行债券收到的现金		1,190,400,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金		321,808,704	329,500,000
筹资活动现金流入小计		3,330,576,093	2,158,687,753
偿还债务支付的现金		2,215,927,920	2,974,539,549
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		994,118,985	986,192,181
支付其他与筹资活动有关的现金		54,450,000	-
筹资活动现金流出小计		3,264,496,905	3,960,731,730
筹资活动产生的现金流量净额		66,079,188	-1,802,043,977
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		545,878,589	-1,590,007,552
加：期初现金及现金等价物余额		6,167,840,790	6,487,100,146
六、期末现金及现金等价物余额		6,713,719,379	4,897,092,594

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

合并所有者权益变动表

2019 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	2019 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,367,020,000		1,613,451,200		3,648,897,300		-3,843,924		947,726,656		5,644,210,842		15,217,462,074	1,626,521,643	16,843,983,717
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		1,613,451,200		3,648,897,300		-3,843,924		947,726,656		5,644,210,842		15,217,462,074	1,626,521,643	16,843,983,717
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			984,974,133								794,252,580		1,779,226,713	160,843,080	1,940,069,793
(一)综合收益总额											1,284,724,613		1,284,724,613	160,843,080	1,445,567,693
(二)所有者投入和减少资本			991,600,000										991,600,000		991,600,000
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本			991,600,000										991,600,000		991,600,000
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配			-6,625,867								-490,472,033		-497,097,900		-497,097,900
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配			-93,055,500								-404,042,400		-497,097,900		-497,097,900
4.其他			86,429,633								-86,429,633				
(四)所有者权益内部结转															

2019 年半年度报告

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、本期末余额	3,367,020,000	2,598,425,333	3,648,897,300		-3,843,924		947,726,656		6,438,463,422		16,996,688,787	1,787,364,723	18,784,053,510

2019 年半年度报告

项目	2018 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				3,648,897,300				874,944,041		4,708,110,923		12,598,972,264	763,040,002	13,362,012,266
加：会计政策变更								1,632,048		195,170,224		196,802,272	27,101,774	223,904,046	
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,648,897,300				876,576,089		4,903,281,147		12,795,774,536	790,141,776	13,585,916,312
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											267,401,268		267,401,268	238,777,211	506,178,479
(一)综合收益总额											637,773,468		637,773,468	214,527,211	852,300,679
(二)所有者投入和减少资本														24,250,000	24,250,000
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他														24,250,000	24,250,000
(三)利润分配											-370,372,200		-370,372,200		-370,372,200
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											-370,372,200		-370,372,200		-370,372,200
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)															

2019 年半年度报告

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				3,648,897,300				876,576,089		5,170,682,415		13,063,175,804	1,028,918,987	14,092,094,791

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

母公司所有者权益变动表

2019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	2019年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000		1,613,451,200		3,681,309,353		-3,843,924		947,726,656	2,439,041,208	12,044,704,493
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000		1,613,451,200		3,681,309,353		-3,843,924		947,726,656	2,439,041,208	12,044,704,493
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			984,974,133							-52,745,220	932,228,913
(一)综合收益总额										437,726,813	437,726,813
(二)所有者投入和减少资本			991,600,000								991,600,000
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本			991,600,000								991,600,000
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配			-6,625,867							-490,472,033	-497,097,900
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配			-93,055,500							-404,042,400	-497,097,900
3.其他			86,429,633							-86,429,633	
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		2,598,425,333		3,681,309,353		-3,843,924		947,726,656	2,386,295,988	12,976,933,406

项目	2018 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				3,681,309,353				874,944,041	2,161,429,071	10,084,702,465
加: 会计政策变更									1,632,048	14,688,431	16,320,479
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,681,309,353				876,576,089	2,176,117,502	10,101,022,944
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)										-81,765,889	-81,765,889
(一) 综合收益总额										288,606,311	288,606,311
(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										-370,372,200	-370,372,200
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-370,372,200	-370,372,200
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				3,681,309,353				876,576,089	2,094,351,613	10,019,257,055

法定代表人：贺江川

主管会计工作负责人：崔薇

会计机构负责人：高小杰

二、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2019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2019年8月21日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本期纳入合并范围的主要子公司详见附注八,本期新纳入合并范围的子公司主要有廊坊辰智、成都天辰、武汉金辰盈创、重庆合悦、广州辰旭及北辰兴顺会展。

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2019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2019年6月30日的合并及公司财务状况以及截至2019年6月30日止6个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

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

7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

8. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

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

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

(ii) 减值

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

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

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

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

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

对于应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

应收账款组合 6 应收租赁款

其他应收款组合 1 应收押金、保证金及备用金

其他应收款组合 2 应收关联公司款项

其他应收款组合 3 应收少数股东款项

其他应收款组合 4 应收代垫款项

其他应收款组合 5 应收其他款项

长期应收款组合 1 应收保证金

长期应收款组合 2 应收关联公司款项

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 金融工具的公允价值确定

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

9. 存货

适用 不适用

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

10. 长期股权投资

适用 不适用

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

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

11. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的:

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

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

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

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%

机器设备	年限平均法	5-15 年	5%至 10%	6.0%至 19.0%
运输工具	年限平均法	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%
其他设备	年限平均法	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

13. 在建工程

√适用 □不适用

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

14. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

15. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

18. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

基本养老保险

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

内退福利

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

19. 预计负债

适用 不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

20. 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下的合同资产和合同负债以净额列示。

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

本集团将为获取销售商品合同或劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同下与确认收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因销售商品或提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。

于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

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

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

本集团作为出租人

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

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

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。

(iv) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间未发生重大变化。

(b) 采用会计政策的关键判断**(i) 收入确认**

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

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 20%—30% 作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 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。

(ii) 金融资产减值

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

25. 重要会计政策和会计估计的变更**(1). 重要会计政策变更**

适用 不适用

其他说明：

财政部于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，本集团已采用上述准则编制截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表，采用上述准则对本集团及本公司报表的重大影响列示如下：

(a) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
		2019年6月30日
应付利息重分类至金融负债的账面余额	其他应付款	-362,755,754
	一年内到期的非流动负债	361,547,421
	短期借款	1,208,333

(ii) 对本公司资产负债表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
		2019年6月30日
应付利息重分类至金融负债的账面余额	其他应付款	-137,256,620
	一年内到期的非流动负债	136,048,287
	短期借款	1,208,333
应收利息重分类至金融资产的账面余额	其他应收款	-308,985,961
	一年内到期的非流动资产	88,848,017
	长期应收款	220,137,944

五、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税下,应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算;简易计税下,应纳税额按照应纳税销售额乘以5%征收率计算)	3%-16%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产余值或租金收入	1.2%及12%

根据财政部、税务总局、海关总署颁布的《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)及相关规定,自2019年4月1日起,本集团下属房地产开发业务适用增值税税率为9%。2019年4月1日前该业务如适用增值税简易征收办法,征收率为5%;如适用一般计税的方式,税率为10%。

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	827,821	939,328
银行存款	14,096,262,434	13,755,666,451
其他货币资金	-	-
合计	14,097,090,255	13,756,605,779
其中:存放在境外的款项总额	-	-

其他说明：

于2019年6月30日，银行存款中包括219,595,169元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2018年12月31日：480,696,218元)，1,465,736,460元的住户按揭贷款保证金(2018年12月31日：1,263,136,939元)，447,051,788元的购房款共管银行账户余额(2018年12月31日：160,984,746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	期末余额
1年以内	135,645,483
1年以内小计	135,645,483
1至2年	23,519,084
2至3年	5,553,196
3年以上	1,199,087
合计	165,916,850

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	26,547,878	16.0	13,273,939	50.0	13,273,939	26,547,878	30.9	13,273,939	50.0	13,273,939
其中：										
应收租金	26,547,878	100.0	13,273,939	50.0	13,273,939	26,547,878	100.0	13,273,939	50.0	13,273,939
按组合计提坏账准备	139,368,972	84.0	3,514,887	2.5	135,854,085	59,250,719	69.1	2,349,462	4.0	56,901,257
其中：										
应收购房款	371,382	0.3	8,664	2.3	362,718	1,535,819	2.6	20,308	1.3	1,515,511
应收物业费	21,581,090	15.5	215,812	1.0	21,365,278	6,992,331	11.8	69,923	1.0	6,922,408
应收酒店及餐饮服务款	31,128,832	22.3	1,249,645	4.0	29,879,187	19,051,842	32.2	1,147,500	6.0	17,904,342
应收会展服务款-国有企业	56,600,915	40.6	1,132,018	2.0	55,468,897	6,389,210	10.8	128,904	2.0	6,260,306
应收会展服务款-其他企业	1,721,498	1.2	340,892	19.8	1,380,606	3,046,770	5.1	361,673	11.9	2,685,097
应收租赁款	27,965,255	20.1	567,856	2.0	27,397,399	22,234,747	37.5	621,154	2.8	21,613,593
合计	165,916,850	/	16,788,826	/	149,128,024	85,798,597	/	15,623,401	/	70,175,196

(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	
应收租金	13,273,939	-	-	-	13,273,939
应收购房款	20,308	-	11,644	-	8,664

应收物业费	69,923	145,889	-	-	215,812
应收酒店及餐饮服务款	1,147,500	102,145	-	-	1,249,645
应收会展服务款-国有企业	128,904	1,003,114	-	-	1,132,018
应收会展服务款-其他企业	361,673	-	20,781	-	340,892
应收租赁款	621,154	-	53,298	-	567,856
合计	15,623,401	1,251,148	85,723	-	16,788,826

(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	85,583,122	14,444,802	52%

其他说明:

√适用 □不适用

于2019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(2018年12月31日:无)。

截至2019年6月30日止6个月期间计提的坏账准备金额为1,251,148元,收回或转回的坏账准备金额为85,723元(截至2018年6月30日止6个月期间计提坏账准备117,456元,收回或转回坏账准备76,467元)。

截至2019年6月30日止6个月期间,本集团无实际核销的应收账款(截至2018年6月30日止6个月期间:无)。

于2019年6月30日,本集团无质押给银行的应收账款(2018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	467,125,157	98.9	2,288,106,011	99.5
1至2年	2,301,856	0.5	6,206,601	0.3
2至3年	650,178	0.1	759,235	-
3年以上	2,383,841	0.5	4,659,924	0.2
合计	472,461,032	100.0	2,299,731,771	100.0

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

于2019年6月30日,账龄超过一年的预付款项为5,335,875元(2018年12月31日:11,625,760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	437,282,656	93%

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	-	634,504
应收股利	31,201,261	-
其他应收款	3,294,857,849	3,289,011,742
合计	3,326,059,110	3,289,646,246

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方利息	-	635,139
减：坏账准备	-	-635
合计	-	634,504

(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)	
2019年1月1日余额	635	-	-	635
2019年1月1日余额在本期	635	-	-	635
--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				
本期转回	635	-	-	635
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	-	-	-	-

应收股利

(1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收杭州旭发股利	31,232,493	-
减：坏账准备	-31,232	-
合计	31,201,261	-

(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)	
2019年1月1日余额	-	-	-	-
2019年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--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	31,232	-	-	31,232
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	31,232	-	-	31,232

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
押金	7,046,241	8,910,756
预付货款	12,280,000	12,280,000
工程专项基金	3,930,883	2,512,825
备用金	4,650,922	6,515,682
保证金	115,348,095	51,986,566
应收关联方款项	1,289,400,000	1,373,200,000
应收少数股东款项	1,753,963,687	1,742,853,457
代垫款项	108,828,438	101,696,702
其他	18,279,250	7,603,824
减：坏账准备	-18,869,667	-18,548,070
合计	3,294,857,849	3,289,011,742

(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)	
2019年1月1日余额	4,000,849	-	14,547,221	18,548,070
2019年1月1日余额在本期	4,000,849	-	14,547,221	18,548,070
--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	405,397	-	-	405,397
本期转回	83,800	-	-	83,800
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	4,322,446	-	14,547,221	18,869,667

(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	
应收押金、保证金及备用金	337,065	298,161	-	-	635,226
工程专项基金	12,564	7,090	-	-	19,654
应收关联公司款项	1,373,200	-	83,800	-	1,289,400
应收少数股东款项	1,742,853	11,111	-	-	1,753,964
应收代垫款项	2,764,369	35,658	-	-	2,800,027
预付账款(i)	12,280,000	-	-	-	12,280,000
其他	38,019	53,377	-	-	91,396
合计	18,548,070	405,397	83,800	-	18,869,667

(i) 于 2019 年 6 月 30 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2018 年 12 月 31 日: 12,280,000 元)，由于对方无法履约且已丧失还款能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
四川新希望房地产开发有限公司	第三方	1,538,600,000	1 年以内	46.43	1,538,600
旭昭(香港)有限公司(以下称“旭昭香港”)	关联方	845,000,000	1 年以内及 1 至 3 年	25.50	845,000
南京宁康投资管理有限公司(以下称“南京宁康”)	关联方	274,400,000	1 年以内及 1 至 2 年	8.28	274,400
深圳联新投资管理有限公司(以下称“深圳联新”)	第三方	116,001,855	1 至 2 年	3.50	116,002
成都朗铭置业有限公司(以下称“成都朗铭”)	第三方	82,138,468	1 至 2 年	2.48	82,138

合计	/	2,856,140,323	/	86.19	2,856,140
----	---	---------------	---	-------	-----------

其他说明:

√适用 □不适用

截至2019年6月30日止6个月期间计提的坏账准备金额为405,397元,收回或转回83,800元的坏账准备(截至2018年6月30日止6个月期间:计提59,952元,收回或转回坏账准备1,000元)。

截至2019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2018年6月30日止6个月期间:无)。

于2019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(2018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	7,620,774	258,243	7,362,531	4,960,408	793,912	4,166,496
开发成本(a)	58,799,670,488	236,327,121	58,563,343,367	51,481,511,398	236,327,121	51,245,184,277
开发产品(b)	6,198,575,764	1,520,502	6,197,055,262	9,104,334,706	1,520,502	9,102,814,204
库存材料	7,919,838	-	7,919,838	9,213,975	-	9,213,975
低值易耗品及包 装物	31,204,368	-	31,204,368	34,171,055	-	34,171,055
合计	65,044,991,232	238,105,866	64,806,885,366	60,634,191,542	238,641,535	60,395,550,007

(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)	2019年 6月30日	2018年 12月31日
北京北辰红橡墅	北京市	2013年	待定	1,045,329	563,985,020	1,010,812,664
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	10,823,501	10,823,501
北京当代北辰悦MOMA	北京市	2015年	2019年 2018年	49,230	47,383,752	49,229,672
长沙北辰三角洲	长沙市	2016年	至2021年 2018年	19,937,000	6,322,021,423	6,049,176,159
长沙北辰中央公园	长沙市	2016年	至2020年	3,631,164	1,161,834,515	1,120,492,104
杭州国颂府	杭州市	2016年	2019年	1,136,380	1,015,681,449	1,007,171,029
宁波北宸府	宁波市	2017年	2020年	3,769,750	3,092,145,256	3,057,361,318
宁波堇天府	宁波市	2017年	2020年	5,949,723	4,064,106,491	3,965,780,263
成都北辰朗诗南门绿郡	成都市	2016年	2019年	1,812,000	700,275,734	676,076,271
成都北辰南湖香麓	成都市	2016年	2020年 2018年	2,215,683	1,668,002,135	1,639,257,110
苏州北辰旭辉壹号院	苏州市	2016年	至2019年 2020年	1,506,461	-	258,255,565
苏州观澜府	苏州市	2017年	至2022年	待定	3,632,424,270	3,443,223,834
武汉北辰光谷里	武汉市	2016年	2020年	3,500,799	1,416,567,457	1,211,130,602
廊坊北辰香麓	廊坊市	2016年	2019年	1,956,060	1,160,935,827	1,112,395,128

			2019 年			
重庆悦来壹号	重庆市	2017 年	至 2025 年	8,741,970	4,278,017,748	3,838,463,199
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	合肥市	2016 年	至 2019 年	4,300,000	1,243,543,443	1,625,802,229
武汉蔚蓝城市(武汉辰慧)	武汉市	2018 年	待定	3,306,372	2,018,732,919	1,872,059,434
武汉蔚蓝城市(武汉辰智)	武汉市	2017 年	2021 年	3,998,373	2,943,367,601	2,910,512,712
四川国颂府	眉山市	2018 年	待定	2,567,528	1,552,538,375	1,403,082,839
成都北辰天麓府	成都市	2018 年	待定	1,353,936	1,148,998,838	1,100,251,720
海口北辰府	海口市	2017 年	2020 年	4,332,840	2,906,323,702	2,706,039,659
北京金辰府	北京市	2018 年	待定	待定	7,535,909,501	6,892,577,313
武汉金地北辰阅风华	武汉市	2018 年	2020 年	2,078,820	1,649,948,155	1,574,793,288
武汉北辰孔雀洲	武汉市	2018 年	2020 年	1,106,177	711,553,766	595,494,850
杭州聆潮府	杭州市	2018 年	2022 年	1,670,000	728,806,448	708,955,548
长沙北辰时光里	长沙市	待定	待定	待定	450,825,623	440,846,266
廊坊 2018-4 地块项目	廊坊市	待定	待定	待定	980,614,253	965,120,000
重庆北辰中央公园	重庆市	待定	待定	待定	1,129,074,253	-
武汉 P067 地块项目	武汉市	2019 年	待定	待定	541,430,754	-
武汉 P068 地块项目	武汉市	2019 年	待定	待定	681,728,768	-
广州增城项目	广州市	待定	待定	待定	1,012,138,591	-
武汉 P0164 项目	武汉市	待定	待定	待定	841,561,514	-
成都协和项目	成都市	待定	待定	待定	1,352,042,285	-
					<u>58,563,343,367</u>	<u>51,245,184,277</u>

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 6 月 30 日
北京北辰香麓	2010 年 至 2012 年	193,541,055	-	15,133,103	178,407,952
北京碧海方舟	2013 年	34,628,611	-	-	34,628,611
北京北辰福第	2010 年 至 2014 年	106,492,056	-	-	106,492,056
北京香山清琴	2007 年至 2010 年	36,961,897	-	-	36,961,897
长沙北辰三角洲	2012 年 至 2018 年	5,403,246,116	73,293,348	2,456,024,521	3,020,514,943
北京北辰墅院 1900	2015 年 至 2016 年	1,074,996,162	-	39,566,847	1,035,429,315
北京北辰红橡墅	2016 年 至 2019 年	277,850,023	458,570,144	243,589,529	492,830,638
长沙北辰中央公园	2016 年 至 2018 年	456,591,255	-	28,627,142	427,964,113
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年 至 2017 年	103,821,549	-	-	103,821,549
苏州北辰旭辉壹号院	2017 年 至 2019 年	62,376,001	261,366,031	258,075,713	65,666,319
杭州北辰蜀山项目	2017 年 至 2018 年	380,048,350	-	185,343,819	194,704,531
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年	157,601,215	-	74,799,742	82,801,473
成都北辰香麓	2018 年	440,566,703	-	260,682,170	179,884,533
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年 至 2018 年	33,037,364	-	5,048,749	27,988,615
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年 至 2019 年	340,183,056	455,286,021	587,383,151	208,085,926
其他	2001 年	872,791	-	-	872,791

9,102,814,204	1,248,515,544	4,154,274,486	6,197,055,262
---------------	---------------	---------------	---------------

于 2019 年 6 月 30 日，账面价值为 16,786,513,182 元的存货(2018 年 12 月 31 日：20,365,250,381 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	793,912	-	-	535,669	-	258,243
开发成本	236,327,121	-	-	-	-	236,327,121
开发产品	1,520,502	-	-	-	-	1,520,502
合计	238,641,535	-	-	535,669	-	238,105,866

(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 2019 年 6 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息为 4,973,442,706 元(2018 年 12 月 31 日：4,099,668,788 元)。截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.14%(截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间：6.11%)。

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	不适用
库存商品	可变现净值低于库存商品账面价值的差额	存货结转

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	-	107,281,700
应收信托保证金	12,000,000	12,000,000
减：坏账准备	-60,000	-167,282
合计	11,940,000	119,114,418

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费及待认证及抵扣进项税	3,293,266,816	3,046,798,731
合计	3,293,266,816	3,046,798,731

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	
应收保证金	129,897,084	649,488	129,247,596	36,066,073	180,330	35,885,743	-
应收关联方款项	-	-	-	74,507,134	74,507	74,432,627	-
合计	129,897,084	649,488	129,247,596	110,573,207	254,837	110,318,370	/

9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其 他			
一、合营企业												
武汉当代	81,989,921	-	-	-1,132,246	-	-	-	-	-	-	80,857,675	-
杭州辰旭	24,040,645	-	-	-128,443	-	-	-	-	-	-	23,912,202	-
杭州金湖	156,218,440	-	-	34,380,503	-	-	-	-	-	-	190,598,943	-
小计	262,249,006	-	-	33,119,814	-	-	-	-	-	-	295,368,820	-
二、联营企业												
北极星基金	6,519,906	-	-	87,977	-	-	-	-	-	-	6,607,883	-
杭州旭发	59,004,082	-	-	688,780	-	-	-31,232,493	-	-	-	28,460,369	-
小计	65,523,988	-	-	776,757	-	-	-31,232,493	-	-	-	35,068,252	-
合计	327,772,994	-	-	33,896,571	-	-	-31,232,493	-	-	-	330,437,072	-

其他说明

于2019年6月30日及2018年12月31日，本集团按持股比例计算应分担的无锡盛阳和无锡辰万的净损益份额确认当期投资损益，将长期股权投资减记至零为限。

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	7,390,048,895	7,390,048,895
2. 本期增加金额	68,704,791	68,704,791
(1) 外购	36,057,425	36,057,425
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	32,647,366	32,647,366
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	400,000	400,000
(1) 处置	400,000	400,000
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	7,458,353,686	7,458,353,686
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	2,538,512,016	2,538,512,016

2. 本期增加金额	90,268,674	90,268,674
(1) 计提或摊销	90,268,674	90,268,674
3. 本期减少金额	260,500	260,500
(1) 处置	260,500	260,500
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	2,628,520,190	2,628,520,190
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	4,829,833,496	4,829,833,496
2. 期初账面价值	4,851,536,879	4,851,536,879

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 2019 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 90,268,674 元 (截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 91,971,344 元)。

于 2019 年 6 月 30 日, 账面价值为 4,736,363,566 元 (原价 7,352,179,077 元) 的投资性房地产 (2018 年 12 月 31 日: 账面价值 4,790,067,335 元、原价 7,315,038,768 元) 作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2019 年 6 月 30 日, 本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值, 故未对其计提减值准备 (2018 年 12 月 31 日: 无)。

11、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,441,452,819	2,583,428,568
固定资产清理	-	-
合计	2,441,452,819	2,583,428,568

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	3,226,013,589	639,003,236	48,037,793	450,502,587	4,363,557,205
2. 本期增加金额	-	33,465,283	950,439	18,721,448	53,137,170
(1) 购置	-	6,935,348	950,439	7,579,411	15,465,198
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-

(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
(4) 其他(ii)	-	26,529,935	-	11,142,037	37,671,972
3. 本期减少金额	290,068,136	31,545,722	2,079,565	5,330,978	329,024,401
(1) 处置或报废	-	11,379,305	2,079,565	4,970,093	18,428,963
(2) 转入投资性房地产(i)	190,634,115	20,166,417	-	360,885	211,161,417
(3) 其他(ii)	99,434,021	-	-	-	99,434,021
4. 期末余额	2,935,945,453	640,922,797	46,908,667	463,893,057	4,087,669,974
二、累计折旧					
1. 期初余额	901,654,741	498,190,235	35,981,217	344,289,367	1,780,115,560
2. 本期增加金额	32,955,199	14,950,005	1,460,438	11,909,859	61,275,501
(1) 计提	32,955,199	14,950,005	1,460,438	11,909,859	61,275,501
3. 本期减少金额	159,089,314	29,406,647	1,938,626	4,752,396	195,186,983
(1) 处置或报废	-	10,298,186	1,938,626	4,436,121	16,672,933
(2) 转入投资性房地产(i)	159,089,314	19,108,461	-	316,275	178,514,050
4. 期末余额	775,520,626	483,733,593	35,503,029	351,446,830	1,646,204,078
三、减值准备					
1. 期初余额	-	7,927	-	5,150	13,077
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	7,927	-	5,150	13,077
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,160,424,827	157,181,277	11,405,638	112,441,077	2,441,452,819
2. 期初账面价值	2,324,358,848	140,805,074	12,056,576	106,208,070	2,583,428,568

其他说明：

√适用 □不适用

于2019年6月30日，账面价值为1,847,360,047元(原价2,601,693,539元)的房屋及建筑物(2018年12月31日：账面价值为1,935,612,984元、原价2,661,412,150元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

截至2019年6月30日止6个月期间固定资产计提的折旧金额为61,275,501元(截至2018年6月30日止6个月期间59,945,717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：50,411,290元、1,445,922元及9,418,289元(截至2018年6月30日止6个月期间：46,710,269元、1,648,361元及11,587,087元)。

截至2019年6月30日止6个月期间，本集团无由在建工程转入的固定资产(截至2018年6月30日止6个月期间：无)。

(i)截至2019年6月30日止6个月期间，本集团将部分自用房地产的用途改变为赚取租金，自改变之日起，将固定资产转换为投资性房地产。

(ii)于2019年6月30日，本集团对部分固定资产的原工程预算按结算情况进行调整。

(iii)于2019年6月30日，本集团无暂时闲置的固定资产(2018年12月31日：无)。

(iv)于2019年6月30日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2018年12月31日：无)。

(v)于2019年6月30日，本集团无持有待售的固定资产(2018年12月31日：无)。

(vi)于2019年6月30日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2018年12月31日：无)。

(vii)于2019年6月30日，本集团固定资产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其进一步计提坏账准备(2018年12月31日：无)。

12、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	5,053,560	3,030,724
工程物资	-	-
合计	5,053,560	3,030,724

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
零星改造工程	5,053,560	-	5,053,560	3,030,724	-	3,030,724
合计	5,053,560	-	5,053,560	3,030,724	-	3,030,724

其他说明

√适用 □不适用

于2019年6月30日，本集团在建工程的可收回金额不低于其账面价值，固未对其计提减值准备。（2018年12月31日：无）

13、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	30,924,145	30,924,145
2. 本期增加金额	2,841,183	2,841,183
(1) 购置	2,841,183	2,841,183
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	273,129	273,129
(1) 处置	273,129	273,129
4. 期末余额	33,492,199	33,492,199
二、累计摊销		
1. 期初余额	17,965,590	17,965,590
2. 本期增加金额	4,795,176	4,795,176
(1) 计提	4,795,176	4,795,176
3. 本期减少金额	69,499	69,499
(1) 处置	69,499	69,499
4. 期末余额	22,691,267	22,691,267
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-

(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	10,800,932	10,800,932
2. 期初账面价值	12,958,555	12,958,555

14、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	6,451,040	10,686	3,132,684	-	3,329,042
经营租入固定资产改良	12,007,044	4,991,253	3,253,789	-	13,744,508
合计	18,458,084	5,001,939	6,386,473	-	17,073,550

15、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	135,436,092	33,859,023	133,410,184	33,352,546
内部交易未实现利润	1,711,229,948	427,807,487	1,333,875,656	333,468,914
可抵扣亏损	307,737,076	76,934,269	268,739,096	67,184,774
预提费用	2,261,441,144	565,360,286	1,722,535,780	430,633,945
合计	4,415,844,260	1,103,961,065	3,458,560,716	864,640,179

其中：

	2019年6月30日	2018年12月31日
预计于1年内(含1年)转回的金额	227,781,125	252,004,507
预计于1年后转回的金额	876,179,940	612,635,672
	<u>1,103,961,065</u>	<u>864,640,179</u>

(2). 未经抵销的递延所得税负债

□适用 √不适用

(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

(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	162,919,511	145,492,631
可抵扣亏损	250,412,313	165,162,089
合计	413,331,824	310,654,720

(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
2019	14,860,052	14,860,052
2020	10,078,625	10,078,625
2021	11,658,662	11,658,662
2022	17,810,466	17,810,466
2023	110,754,284	110,754,284
2024	85,250,224	-
合计	250,412,313	165,162,089

其他说明：

√适用 □不适用

于2019年6月30日，本集团无未经抵销的递延所得税负债(2018年12月31日：无)。

16、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	136,501,859	-	136,501,859	144,633,361	-	144,633,361
合计	136,501,859	-	136,501,859	144,633,361	-	144,633,361

其他说明：

截至2019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27,654,671元(截至2018年6月30日止6个月期间：无)。

17、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	200,241,667	300,000,000
信用借款	800,966,666	800,000,000
合计	1,001,208,333	1,100,000,000

短期借款分类的说明：

于2019年6月30日，银行保证借款200,241,667元(2018年12月31日：300,000,000元)系由北辰集团提供存续期间不可撤销连带责任保证担保。

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间，短期借款的年利率区间为 4.35%至 4.61%(截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间：4.57%至 4.61%)。

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	5,379,066,939	6,560,598,027
其他	132,273,771	164,336,640
合计	5,511,340,710	6,724,934,667

(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	2,010,350,332	尚未结算
合计	2,010,350,332	/

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	296,856,628	276,384,713
合计	296,856,628	276,384,713

(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	56,152,156	尚未满足收入确认条件
合计	56,152,156	/

20、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	99,338,442	432,434,700	477,347,589	54,425,553
二、离职后福利-设定提存计划	9,794,588	55,859,340	56,596,751	9,057,177
三、辞退福利	11,594,093	6,965,900	6,419,679	12,140,314
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	120,727,123	495,259,940	540,364,019	75,623,044

(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	88,549,334	340,519,452	385,462,431	43,606,355
二、职工福利费	-	18,966,041	17,937,888	1,028,153
三、社会保险费	3,695,522	32,240,430	32,864,091	3,071,861
其中：医疗保险费	3,382,467	29,295,687	29,838,249	2,839,905
工伤保险费	80,923	836,302	843,892	73,333
生育保险费	232,132	2,108,441	2,181,950	158,623
四、住房公积金	3,889	29,799,836	28,705,368	1,098,357
五、工会经费和职工教育经费	5,163,678	10,827,187	11,322,336	4,668,529
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	1,926,019	81,754	1,055,475	952,298
合计	99,338,442	432,434,700	477,347,589	54,425,553

(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	7,920,925	48,557,596	49,870,922	6,607,599
2、失业保险费	489,185	2,038,813	2,046,075	481,923
3、企业年金缴费	1,384,478	5,262,931	4,679,754	1,967,655
合计	9,794,588	55,859,340	56,596,751	9,057,177

21、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	187,799,734	155,922,281
营业税	1,493,025	9,447,246
企业所得税	490,050,092	852,994,314
城市维护建设税	8,328,426	11,001,903
土地增值税	1,873,237,900	1,474,901,815
契税	29,340,895	73,892,400
简易计税	80,582,537	140,587,050
其他	68,045,364	55,573,666
合计	2,738,877,973	2,774,320,675

22、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	-	484,130,991
应付股利	195,060,090	17,162,190

其他应付款	4,553,084,896	1,906,427,812
合计	4,748,144,986	2,407,720,993

应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	-	100,976,766
企业债券利息	-	169,623,119
短期借款应付利息	-	1,343,667
少数股东借款利息	-	212,187,439
合计	-	484,130,991

应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
划分为权益工具的优先股\永续债股利	93,055,500	-
优先股\永续债股利-2018年度第一期中期票据	93,055,500	-
应付子公司少数股东的股利	17,162,190	17,162,190
应付本公司股东股利	84,842,400	-
合计	195,060,090	17,162,190

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项	311,392,319	292,483,703
应付关联公司款项	856,005,272	620,589,932
押金及保证金	537,043,803	455,029,893
预提费用	59,361,162	81,503,972
应付诚意金	38,746,042	22,793,193
应付维修费	42,122,982	42,544,786
应付能源费	42,139,032	33,103,848
代收售房契税、公共维修基金	60,390,506	51,642,218
应付销售代理费	54,266,848	55,624,206
应付物业管理费	29,212,561	25,257,110
代收能源费	5,250,585	3,245,683
拆迁安置费	427,951	427,951
其他	2,516,725,833	222,181,317
合计	4,553,084,896	1,906,427,812

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金及应付少数股东款项	559,906,011	相关协议未到期，上述款项尚未结清
合计	559,906,011	/

其他说明：

√适用 □不适用

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%、18,357,500元的借款利率为7%；剩余款项不计息；上述款项均无固定还款期限且无任何抵押、质押或担保。

应付关联公司款项主要是本公司自合联营公司取得的往来款项，该款项不计息，无固定还款期限且无任何抵押、质押或担保。

23、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)	27,249,256,652	28,329,021,728
其他(ii)	111,352,425	115,744,407
合计	27,360,609,077	28,444,766,135

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	2019年6月30日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2019年6月30日
北京北辰香麓	83,383,359	2010年至2012年	不适用
北京北辰福第	64,144,774	2010年至2013年	不适用
北京北辰墅院1900	443,413,348	2015年至2017年	不适用
长沙北辰三角洲	5,212,800,871	2012年至2019年	91%
北京碧海方舟	5,504,587	2013年	不适用
长沙北辰中央公园	1,571,262,172	2016年至2019年	95%
北京北辰红橡墅	351,511,129	2016年至2019年	74%
北京当代北辰悦MOMA	25,062,574	2019年	95%
杭州北辰蜀山项目	111,987,241	2018年	96%
苏州北辰旭辉壹号院	65,181,160	2018年至2019年	100%
成都北辰朗诗南门绿郡	804,040,116	2018年至2019年	87%
南京北辰旭辉铂悦金陵	9,204,697	2018年	100%
成都北辰香麓	40,564,633	2019年	80%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,104,745,039	2018年至2020年	87%
武汉蔚蓝城市(武汉辰智)	2,397,014,610	2022年	95%
廊坊北辰香麓	639,687,428	2023年	60%
成都北辰南湖香麓	2,012,565,516	2020年	93%
重庆悦来壹号	1,763,175,156	2019年至2020年	92%
杭州国颂府	1,352,026,821	2019年	97%
宁波北辰府	1,182,709,370	2019年	39%
宁波董天府	5,890,844,803	2019年	86%
四川国颂府	81,845,125	2020年	28%
武汉北辰光谷里	589,677,853	2019年至2021年	42%

武汉北辰孔雀洲	199,844,467	2020 年	93%
武汉金地北辰阅风华	701,926,661	2020 年	94%
武汉蔚蓝城市(武汉辰慧)	291,255,132	2020 年至 2021 年	56%
成都北辰天麓府	30,820,855	2020 年	90%
苏州观澜府	144,742,930	2020 年至 2021 年	32%
其他	78,314,225	2001 年至 2010 年	不适用
	<u>27,249,256,652</u>		

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

本集团于截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间转入营业收入的期初合同负债金额为 2,653,443,663 元，包括开发项目预收款 2,558,400,580 元、酒店业务 64,870,100 元以及其他业务 30,172,983 元。

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	5,422,768,365	5,897,296,126
1 年内到期的应付债券	2,209,010,585	1,494,322,183
1 年内到期的长期应付款	1,587,067,431	872,298,000
合计	9,218,846,381	8,263,916,309

其他说明：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款		
抵押借款	5,412,798,864	5,897,296,126
保证借款	9,969,501	-
	<u>5,422,768,365</u>	<u>5,897,296,126</u>

于 2019 年 6 月 30 日，抵押借款中 3,269,139,322 元(2018 年 12 月 31 日：4,955,046,126 元)系由本集团的存货作为抵押；2,143,659,542 元(2018 年 12 月 31 日：942,250,000 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产、作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于 2019 年 7 月 10 日至 2031 年 3 月 7 日偿还。

于 2019 年 6 月 30 日，一年内到期的长期借款中 376,533,872 元(2018 年 12 月 31 日：376,000,000 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；341,500,000 元(2018 年 12 月 31 日：33,000,000 元)系由本公司少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期应付款		
应付少数股东款项	869,769,431	156,000,000
天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划(以下称“专项计划”)	16,000,000	15,000,000
应付北京市第三建筑工程有限公司(以下称“北京三建”)款项	701,298,000	701,298,000
	<u>1,587,067,431</u>	<u>872,298,000</u>

25、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	13,011,126,421	15,665,883,345
保证借款	4,796,000,000	700,000,000
信用借款	-	-
合计	17,807,126,421	16,365,883,345

长期借款分类的说明：

于2019年6月30日，抵押借款中4,666,232,974元(2018年12月31日：5,131,577,791元)系由本集团的存货作为抵押；8,344,893,447元(2018年12月31日：10,534,305,554元)系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于2019年7月10日至2031年3月7日偿还。

于2019年6月30日，上述借款中3,952,362,132元(2018年12月31日：4,089,555,554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；813,400,000元(2018年12月31日：1,135,400,000元)系由本公司少数股东提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

截至2019年6月30日止6个月期间，长期借款的年利率区间为4.41%至8.20%(截至2018年6月30日止6个月期间：4.41%至8.20%)

26、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2014年公司债券-5年期(a)	-	597,802,134
2014年公司债券-7年期(a)	-	1,492,715,050
2016年公司债券-5年期(b)	355,418,014	-
2017年中期票据-5年期(c)	1,313,481,345	1,312,543,822
2019年公司债券-5年期(d)	1,190,761,862	-
合计	2,859,661,221	3,403,061,006

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额
2014年公司债券-5年期(a)	100元	2015年1月20日	5年	1,000,000,000	597,802,134	-	16,927,456	1,106,382	-	-598,908,516	-
2014年公司债券-7年期(a)	100元	2015年1月20日	7年	1,500,000,000	1,492,715,050	-	39,000,000	1,124,375	-	-1,493,839,425	-
2016年公司债券-5年期(b)	100元	2016年4月21日	5年	1,500,000,000	-	-	23,849,556	-	-	355,418,014	355,418,014
2017年中期票据-5年期(c)	100元	2017年9月18日	5年	1,320,000,000	1,312,543,822	-	33,924,000	937,523	-	-	1,313,481,345

2019 年公司债券 -5 年期(d)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	-	1,190,400,000	11,993,425	361,862	-	-	1,190,761,862
合计	/	/	/	6,520,000,000	3,403,061,006	1,190,400,000	125,694,437	3,530,142	-	-1,737,329,927	2,859,661,221

其他说明:

适用 不适用

(a)经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302号文核准,本公司于2015年1月20日公开发行公司债券,其中5年期债券的票面年利率4.8%,并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权,于2018年1月22日,投资者选择回售400,798,000元,剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率5.65%;7年期债券的票面年利率为5.2%,并附第5年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。所有债券采取单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(b)经上海证券交易所“上证函[2016]670号”文核准,本公司于2016年4月21日非公开发行5年期公司债券,票面年利率为4.48%,并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权,于2019年4月22日,投资者选择回售1,140,000,000元,且本公司决定不上调票面利率;债券采取单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(c)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487号”文核准,本公司于2017年9月18日非公开发行5年期中期票据,票面年利率为5.14%,并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。中期票据采取单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

27、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	4,628,682,089	5,031,574,000
专项应付款	-	-
合计	4,628,682,089	5,031,574,000

长期应付款

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项(i)	4,521,451,520	4,202,574,000
应付北京三建款项(ii)	701,298,000	701,298,000
专项计划(iii)	993,000,000	1,000,000,000
减:一年内到期的应付少数股东款项	-869,769,431	-156,000,000
减:一年内到期的应付北京三建款项	-701,298,000	-701,298,000
减:一年内到期的专项计划	-16,000,000	-15,000,000
合计	4,628,682,089	5,031,574,000

其他说明:

(i) 应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，借款期限均为两年，其中：3,758,682,089 元的借款利率为 6.5%；612,860,500 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保(于 2018 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：3,270,456,000 元的借款利率为 6.5%；932,118,000 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保)。

(ii) 于 2017 年 11 月 8 日，本公司之子公司自北京三建取得 701,298,000 元的借款，借款期限为两年，利息为 6.5%，无任何抵押、质押或担保。

(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专项计划，募集金额为人民币 1,050,000,000 元，其中优先 A 类资产支持证券人民币 527,000,000 元，利率为 5.2%，期限为 18 年，分期还本；优先 B 类资产支持证券人民币 473,000,000 元，利率为 6.2%，期限为 18 年，到期一次还本；C 类资产支持证券人民币 50,000,000 元，由北辰地产集团认购，不设预期收益率，期限为 18 年。本集团为优先 A 类及优先 B 类资产支持证券提供差额补足及流动性支持的增信承诺。截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间，本集团按照约定偿还本金人民币 7,000,000 元。

28、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	142,302,493	148,721,272
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-12,140,314	-11,594,093
合计	130,162,179	137,127,179

其他说明：

√适用 □不适用

将于一年内支付的应付辞退福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团辞退福利所采用的主要精算假设为：

2019 年 6 月 30 日

2018 年 12 月 31 日

工资增长率

10%

10%

折现率

3.00%至 3.75%

3.00%至 3.75%

29、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：

	2018 年 12 月 31 日	本期增减变动 其他	小计	2019 年 6 月 30 日
有限售条件股份一				

国有法人持股	-	-	-	-
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	-	-	-	-
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,660,000,000	-	-	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000
	2017 年	本期增减变动		2018 年
	12 月 31 日	其他	小计	12 月 31 日
有限售条件股份—				
国有法人持股(a)	150,000,000	150,000,000	150,000,000	-
其他内资持股	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-
小计	150,000,000	150,000,000	150,000,000	-
无限售条件股份—				
人民币普通股	2,510,000,000	150,000,000	150,000,000	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
小计	3,217,020,000	150,000,000	150,000,000	3,367,020,000
	3,367,020,000	-	-	3,367,020,000

2009 年度,根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企【2009】94 号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告定,北辰集团需按本公司 2006 年 A 股发行时的实际发行股份数量的 10%计算,将其持有的 150,000,000 股转由全国社会保障基金理事会持有。2015 年 10 月 30 日,北辰集团向全国社会保障基金理事会出具承诺函,承诺将以上缴现金的方式履行转持义务,按应转持 150,000,000 股股份所对应的现金 360,000,000 元足额上缴中央金库。于 2018 年 1 月 25 日,北辰集团以上缴现金方式足额履行完毕国有股转持义务,上述 150,000,000 股已解除冻结,北辰集团所持本公司的所有股份限售期已届满,可以上市流通。

30、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

于 2018 年 12 月,本公司在中国银行间交易商协会注册发行 2018 年度第一期中期票据(以下简称“永续债”),金额为 1,620,000,000 元。根据永续债募集说明书相关条款,除非本公司在付息日前 12 个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本,本公司可以选择递延分配利息,利息递延的次数不受任何限制,且本公司并无偿还投资本金的义务,因此永续债符合权益工具的定义,在集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。于 2019 年 6 月 30 日,按照实际募集的金额以及应确认的永续债利息,确认其他权益工具人民币 1,606,392,000 元。

于 2019 年 6 月,本公司在中国银行间交易商协会注册发行 2019 年度第一期中期票据(以下简称“永续债”),金额为 1,000,000,000 元。根据永续债募集说明书相关条款,除非本公司在付息日前 12 个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本,本公司可以选择递延分配利息,利息递延的次数不受任何限制,且本公司并无偿还投资本金的义务,因此永续债符合权益工具的定义,在集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。于 2019 年 6 月 30 日,按照实际募集的金额以及应确认的永续债利息,确认其他权益工具人民币 992,033,333 元。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2018 年度第一期中期票据	16,200,000	1,613,451,200	-	85,996,300	-	93,055,500	16,200,000	1,606,392,000
2019 年度第一期中期票据	-	-	10,000,000	992,033,333	-	-	10,000,000	992,033,333
合计	16,200,000	1,613,451,200	10,000,000	1,078,029,633	-	93,055,500	26,200,000	2,598,425,333

31、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

32、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-3,843,924	-	-	-	-	-	-	-3,843,924
其中：重新计量设定受益计划变动额	-3,843,924	-	-	-	-	-	-	-3,843,924
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
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								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								

外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-3,843,924	-	-	-	-	-	-	-3,843,924

33、 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	786,257,242	-	-	786,257,242
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	947,726,656	-	-	947,726,656

34、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,644,210,842	4,708,110,923
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	195,170,224
调整后期初未分配利润	5,644,210,842	4,903,281,147
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,284,724,613	637,773,468
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	404,042,400	370,372,200
转作股本的普通股股利	-	-
应付其他权益工具股利	86,429,633	-
期末未分配利润	6,438,463,422	5,170,682,415

根据 2019 年 3 月 20 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 0.12 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 404,042,400 元，上述提议已经 2019 年 5 月 28 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。

35、 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	8,541,555,828	4,878,379,009	5,467,148,867	3,318,169,450
其他业务	7,449,939	402,336	3,094,699	435,898
合计	8,549,005,767	4,878,781,345	5,470,243,566	3,318,605,348

(a) 主营业务收入和主营业务成本

截至 6 月 30 日止 6 个月

	2019 年		2018 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务 (i)	7,195,211,774	4,322,833,641	4,149,023,267	2,777,606,629
投资物业和酒店业务	1,310,164,162	510,045,732	1,274,383,895	496,626,410

其他业务	36,179,892	45,499,636	43,741,705	43,936,411
	8,541,555,828	4,878,379,009	5,467,148,867	3,318,169,450

(i) 出售开发产品收入及成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2019 年		2018 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
长沙北辰三角洲	4,217,840,259	2,456,024,521	526,748,156	341,274,681
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	827,808,336	566,963,081	946,428,340	605,538,747
苏州北辰旭辉壹号院	521,264,612	248,518,330	341,742,633	162,489,770
成都北辰香麓	461,693,726	252,069,732	-	-
北京北辰红橡墅	418,929,966	243,589,529	505,028,112	373,172,376
杭州北辰蜀山项目	236,171,847	185,343,819	915,796,900	693,140,677
宁波董天府	122,555,816	84,284,216	81,879,039	60,649,381
成都北辰朗诗南门绿郡	96,412,825	74,799,742	34,349,878	11,076,304
北京北辰墅院 1900	80,853,774	39,566,847	143,160,362	85,313,278
宁波北辰府	65,574,977	60,748,330	49,170,751	40,809,812
杭州国颂府	38,538,625	29,132,447	27,236,558	21,680,921
重庆悦来壹号	40,242,995	32,984,053	47,159,485	34,875,882
长沙北辰中央公园	33,375,968	28,627,142	299,373,382	203,479,228
南京北辰旭辉铂悦金陵	12,771,429	5,048,749	178,305,965	106,911,945
北京当代北辰悦 MOMA	-	-	51,342,754	36,828,263
其他	21,176,619	15,133,103	1,300,952	365,364
	7,195,211,774	4,322,833,641	4,149,023,267	2,777,606,629

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2019 年		2018 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	7,449,939	402,336	3,094,699	435,898

截至 2019 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 477,074,413 元(截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间:186,964,655 元)。

于 2019 年 6 月 30 日，本集团已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的销售金额为 28,508,843,036 元，将于未来期间陆续确认收入。

36、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	2,101,195	18,087,357
城市维护建设税	30,879,052	17,935,690
教育费附加	22,979,423	12,932,943
房产税	81,765,662	81,841,902
印花税	9,056,356	8,546,870
土地增值税	766,962,119	187,874,386
增值税	42,028,954	-

其他	18,301,898	12,406,952
合计	974,074,659	339,626,100

37、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	53,293,006	45,287,623
薪酬支出	51,046,293	68,221,737
广告费	41,924,538	48,330,740
办公消耗费	25,281,356	29,703,410
租赁费用	6,419,261	5,376,332
能源费	2,506,165	2,598,933
固定资产折旧	1,445,922	1,648,361
修理装修费	121,149	943,858
其他	11,299,239	14,173,825
合计	193,336,929	216,284,819

38、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	249,705,673	207,943,529
咨询服务费	35,851,998	13,574,942
租赁费用	17,034,147	16,464,311
修理费	14,926,948	17,183,548
运营管理费	21,643,233	22,143,858
固定资产折旧	9,418,289	11,587,087
能源费	5,857,743	5,025,824
无形资产摊销	4,415,802	3,425,695
广告费用	2,220,822	358,491
低值易耗品	745,794	386,694
其他	30,604,009	24,690,869
合计	392,424,458	322,784,848

39、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,118,332,916	1,064,398,485
减：资本化利息	-871,508,031	-724,873,098
减：利息收入	-46,603,301	-101,359,457
汇兑收益	-82	-7,188
手续费及其他	1,446,243	2,157,586
合计	201,667,745	240,316,328

40、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	7,013,156	2,185
合计	7,013,156	2,185

41、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	33,896,571	84,597,978
关联方贷款利息收入	2,167,526	-
合计	36,064,097	84,597,978

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

42、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,165,425	-
其他应收款坏账损失	-352,194	-
债权投资减值损失	-	-
其他债权投资减值损失	-	-
长期应收款坏账损失	-394,651	-
合同资产减值损失	-	-
一年内到期非流动资产坏账损失	107,282	-
合计	-1,804,988	-

43、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	-	-99,941
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-

十四、其他	-	-
合计	-	-99,941

44、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	73,487	65,808
合计	73,487	65,808

45、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	2,130,921	155,299	2,130,921
赔偿及违约金收入	11,799,934	5,593,461	11,799,934
其他	1,859,212	2,306,370	1,859,212
合计	15,790,067	8,055,130	15,790,067

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	825,477	95,299	与收益相关
其他	1,305,444	60,000	与收益相关

46、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	1,589,881	644,409	1,589,881
其中：固定资产处置损失	1,589,881	644,409	1,589,881
赔偿及违约金支出	13,634,351	6,545	13,634,351
罚没支出	29,453	359,013	29,453
其他	130,286	395,086	130,286
合计	15,383,971	1,405,053	15,383,971

47、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	744,225,672	301,582,944
递延所得税费用	-239,320,886	-30,041,393

合计	504,904,786	271,541,551
----	-------------	-------------

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,950,472,479
按法定/适用税率计算的所得税费用	487,618,120
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	-8,474,143
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	91,533
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	25,669,276
所得税费用	504,904,786

48、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	177,699,341	178,058,927
利息收入	46,603,301	101,359,457
代收的契税、公共维修基金	42,723,047	46,734,910
政府补助	9,144,077	157,484
其他	21,226,308	9,082,787
合计	297,396,074	335,393,565

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及保证金	132,505,754	139,857,192
受限制的担保金及保证金的增加	227,565,514	368,259,948
罚没支出	13,634,351	359,013
契税及公共维修基金	61,882,785	51,525,375
办公及会议费	5,625,009	7,498,082
差旅费	5,761,695	5,320,030
其他	23,133,034	9,992,302
合计	470,108,142	582,811,942

(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2019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2018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

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

截至2019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2018年6月30日止6个月期间：无)。

(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
从少数股东收回的现金	86,764,250	84,000,000
取得少数股东借款收到的现金	328,183,589	4,035,918,000
自关联方收回或取得资金	562,706,927	729,500,000
合计	977,654,766	4,849,418,000

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还合联营公司支付的现金	54,450,000	-
归还关联方支付的现金	157,098,224	-
合计	211,548,224	-

49. 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	1,445,567,693	852,300,679
加：资产减值准备	-	99,941
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	61,275,501	59,945,717
无形资产摊销	4,795,176	4,494,089
长期待摊费用摊销	6,386,473	4,190,559
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）	-73,487	-65,808
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,589,881	644,409
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	246,824,885	339,525,387
投资损失（收益以“-”号填列）	-36,064,097	-84,597,978
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-239,320,886	-30,041,393
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）	-3,476,059,706	-8,754,512,198
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,336,127,422	1,364,537,656
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	18,731,085	6,395,425,810

其他	-135,491,852	-276,288,604
经营活动产生的现金流量净额	-765,711,912	-124,341,734
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	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	11,964,706,838	9,339,864,943
减: 现金的期初余额	11,851,787,876	9,846,707,526
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	112,918,962	-506,842,583

(2) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,964,706,838	11,851,787,876
其中: 库存现金	827,821	939,328
可随时用于支付的银行存款	11,963,879,017	11,850,848,548
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	11,964,706,838	11,851,787,876

50、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中: 美元	803,498	6.87	5,520,031
港币	1,816,194	0.88	1,598,251

51、 其他

√适用 □不适用

(1) 资产减值及损失准备

	2018年 12月31日	本期 增加	本期减少		2019年 6月30日
			转回	转销	
应收账款坏账准备	15,623,401	1,251,148	85,723	-	16,788,826
其中: 单项计提坏账准备	13,273,939	-	-	-	13,273,939
组合计提坏账准备	2,349,462	1,251,148	85,723	-	3,514,887
其他应收款坏账准备	18,548,705	436,629	84,435	-	18,900,899
一年内到期的非流动资产减值准备	167,282	-	107,282	-	60,000
长期应收款减值准备	254,837	394,651	-	-	649,488
小计	34,594,225	2,082,428	277,440	-	36,399,213
存货跌价准备	238,641,535	-	-	535,669	238,105,866

固定资产减值准备	13,077	-	-	-	13,077
小计	238,654,612	-	-	535,669	238,118,943
	273,248,837	2,082,428	277,440	535,669	274,518,156

(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	
	2019 年	2018 年
发展物业销售成本	4,322,833,641	2,777,606,629
雇员福利支出	419,051,149	384,828,265
咨询服务费	117,080,349	93,850,820
投资性房地产摊销	90,268,674	91,971,344
使用的消费品成本	103,405,914	107,513,210
办公消耗费	91,908,195	70,727,268
能源费	52,354,870	54,669,641
广告推广费用	44,146,843	48,733,498
固定资产折旧	61,275,501	59,945,717
物业管理费	37,120,189	37,109,917
资产保养维修费用	32,586,727	36,715,528
租赁费用	24,252,983	21,690,163
转售商品成本	-	2,001,274
长期待摊费用摊销	6,386,473	4,190,559
无形资产摊销	4,795,176	4,494,089
其他	57,076,048	61,627,093
	5,464,542,732	3,857,675,015

(3) 每股收益

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

	截至 6 月 30 日止 6 个月	
	2019 年	2018 年
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,198,294,980	637,773,468
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	0.36	0.19
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.36	0.19
—终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。截至 2019 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 2018 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、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

于2019年1月7日，本公司以31,000,000元现金出资设立全资子公司廊坊辰智。
 于2019年1月24日，本公司以50,000,000元现金出资设立全资子公司成都天辰。
 于2019年1月30日，本公司以24,500,000元现金出资设立全资子公司武汉金辰盈创。
 于2019年4月23日，本公司以50,000,000元现金出资设立全资子公司重庆合悦。
 于2019年5月6日，本公司以50,000,000元现金出资设立全资子公司广州辰旭。
 于2019年5月23日，本公司之子公司北辰会展集团与第三方共同出资设立北辰兴顺会展，分别持有90%和10%的权益。

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
北辰超市	北京市	北京市	商贸	100	-	设立
北辰会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	100	-	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
世纪御景	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51	投资
杭州北辰	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80	设立
北京北辰当代	北京市	北京市	房地产开发	-	50	设立
北辰酒店	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100	非同一控制下的企业合并
南京旭辰	南京市	南京市	房地产开发	-	51	设立
武汉光谷	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	投资
苏州北辰旭昭	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50	设立
北辰信息服务	北京市	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
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
重庆涪望	重庆市	重庆市	投资咨询、投资管理	-	100	非同一控制下的企业合并
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
杭州威杰	杭州市	杭州市	投资咨询、投资管理	-	100	非同一控制下的企业合并
北辰地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100	-	设立
四川天仁	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100	设立
海口辰智	海口市	海口市	房地产开发	-	100	设立
成都华府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
武汉领航	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60	设立
成都北辰中金	成都市	成都市	会议会展服务	51	-	设立
武汉裕辰	武汉市	武汉市	房地产开发	60	-	设立
杭州京诚	杭州市	杭州市	房地产开发	100	-	设立
武汉金辰盈智	武汉市	武汉市	房地产开发	50	1	设立
北京宸宇	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
武汉北辰创意	武汉市	武汉市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	51	设立
武汉辰发	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
武汉辰展	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
长沙滨辰	长沙市	长沙市	房地产开发	100	-	设立
廊坊辰智	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100	-	设立
成都天辰	成都市	成都市	房地产开发	100	-	设立
武汉金辰盈创	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	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	100	-	设立
北辰兴顺会展	北京市	北京市	承办展览展示活动；会议服务	-	90	设立

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
苏州北辰旭昭	50%	74,516,386	-	767,739,036
合肥辰旭	50%	72,507,427	-	272,881,314

(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	1,802,962,035	10,332,783	1,813,294,818	277,816,746	-	277,816,746	2,417,152,567	12,368,988	2,429,521,555	1,043,076,255	-	1,043,076,255
合肥辰旭	2,069,676,834	11,898,485	2,081,575,319	1,535,812,691	-	1,535,812,691	2,424,185,708	5,644,444	2,429,830,152	2,029,082,378	-	2,029,082,378

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	521,264,612	149,032,772	149,032,772	-338,646,411	341,742,633	94,510,869	94,510,869	291,891,687
合肥辰旭	827,808,336	145,014,854	145,014,854	43,629,292	946,428,340	180,846,072	180,846,072	309,337,590

2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉当代	武汉市	武汉市	房地产开发	-	45	权益法
杭州辰旭	杭州市	杭州市	房地产开发	-	35	权益法
杭州金湖	杭州市	杭州市	房地产开发	-	25	权益法
无锡盛阳	无锡市	无锡市	房地产开发	-	40	权益法
杭州旭发	杭州市	杭州市	房地产开发	-	35	权益法
无锡辰万	无锡市	无锡市	房地产开发	-	49	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	武汉当代	杭州辰旭	杭州金湖	无锡盛阳	武汉当代	杭州辰旭	杭州金湖	无锡盛阳
流动资产	189,099,104	415,291,062	3,012,249,992	3,954,615,913	362,146,776	267,958,711	3,164,199,906	2,856,124,535
其中：现金和 现金等价物	6,302,801	6,084,911	859,929,523	654,638,974	123,402,798	19,602,954	917,397,431	519,205,392
非流动资产	29,401,639	226,074	7,008	11,736,151	-	286,531	392,259	9,130,157
资产合计	218,500,743	415,517,136	3,012,257,000	3,966,352,064	362,146,776	268,245,242	3,164,592,165	2,865,254,692
流动负债	38,817,020	347,196,559	2,233,654,833	2,547,553,247	179,946,951	199,557,684	2,521,559,724	1,601,823,425
非流动负债	-	-	-	1,445,355,000	-	-	-	1,281,785,000
负债合计	38,817,020	347,196,559	2,233,654,833	3,992,908,247	179,946,951	199,557,684	2,521,559,724	2,883,608,425
少数股东权益								
归属于母公司股 东权益								
按持股比例计算 的净资产份额	80,857,675	23,912,202	194,650,542	-	81,989,921	24,040,645	160,758,110	-
调整事项	-	-	-4,051,599	-	-	-	-4,539,670	-
--商誉								
--内部交易未实 现利润	-	-	-4,051,599	-	-	-	-4,539,670	-
--其他								
对合营企业权益 投资的账面价值	80,857,675	23,912,202	190,598,943	-	81,989,921	24,040,645	156,218,440	-
存在公开报价的 合营企业权益投 资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	-	-	394,903,004	-	623,590,728	2,055,418,183	171,966,430	-
财务费用	205,700	320,228	-1,960,751	2,072,414	-626,761	-155,638	-2,542,315	-1,811,959
所得税费用	-	-	45,189,908	-	57,852,117	130,694,290	10,819,174	-
净利润	-2,516,102	-366,981	135,569,726	-8,202,450	173,556,351	406,691,310	16,578,980	-8,722,385
终止经营的净利 润								
其他综合收益								
综合收益总额	-2,516,102	-366,981	135,569,726	-8,202,450	173,556,351	406,691,310	16,578,980	-8,722,385
本年度收到的来 自合营企业的股 利					54,000,000			

其他说明

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

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	杭州旭发	无锡辰万	杭州旭发	无锡辰万
流动资产	177,437,867	2,757,647,556	323,575,332	2,346,387,397
非流动资产	14,756,199	7,090,386	14,772,838	4,928,971

资产合计	192,194,066	2,764,737,942	338,348,170	2,351,316,368
流动负债	110,878,726	2,679,415,514	169,765,080	2,024,028,840
非流动负债	-	77,880,000	-	312,650,000
负债合计	110,878,726	2,757,295,514	169,765,080	2,336,678,840
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额	28,460,369	3,646,790	59,004,082	7,172,389
调整事项	-	-3,646,790	-	-7,172,389
--商誉				
--内部交易未实现利润	-	-3,646,790	-	-7,172,389
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	28,460,369	-	59,004,082	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	2,916,330	-	-	-
净利润	1,967,944	-7,195,100	-973,396	-13,280,945
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	1,967,944	-7,195,100	-973,396	-13,280,945
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	6,607,883	6,470,588
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	87,977	-408,672
--其他综合收益		
--综合收益总额	87,977	-408,672

其他说明

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

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
无锡盛阳	75,399,716	4,159,602	79,559,318
无锡辰万	64,037,597	4,446,186	68,483,783

九、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2019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9,763,076,421元(2018年12月31日：11,379,883,345元)及固定利率合同，金额为15,532,393,310元(2018年12月31日：13,420,635,006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2019年6月30日止6个月期间及截至2018年6月30日止6个月期间本集团并无利率互换安排。

于2019年6月30日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降10%，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约10,827,347元(截至2018年6月30日止6个月期间：约12,515,206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2019年6月30日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级。

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

(3) 流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2019年6月30日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	1,011,991,741	-	-	-	1,011,991,741
一年内到期的非流动 负债(含利息)	9,616,852,825	-	-	-	9,616,852,825
应付账款	5,511,340,710	-	-	-	5,511,340,710
其他应付款(含利息)	4,760,435,061	-	-	-	4,760,435,061
长期应付款(含利息)	298,382,198	3,669,202,357	219,844,867	1,068,378,344	5,255,807,766
长期借款(含利息)	1,122,286,141	7,754,038,005	8,784,221,665	4,354,989,601	22,015,535,412
应付债券(含利息)	141,576,000	1,957,272,000	1,372,800,000	-	3,471,648,000
财务担保合同	18,470,742,139	-	-	-	18,470,742,139
	<u>40,933,606,815</u>	<u>13,380,512,362</u>	<u>10,376,866,532</u>	<u>5,423,367,945</u>	<u>70,114,353,654</u>
2018年12月31日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	1,129,827,950	-	-	-	1,129,827,950
一年内到期的非流动 负债(含利息)	8,612,768,490	-	-	-	8,612,768,490
应付账款	6,724,934,667	-	-	-	6,724,934,667
其他应付款	2,407,720,993	-	-	-	2,407,720,993
长期应付款(含利息)	299,940,954	4,187,805,655	218,232,111	1,495,153,517	6,201,132,237
长期借款(含利息)	951,508,856	6,248,564,288	8,024,716,154	5,255,614,903	20,480,404,201
应付债券(含利息)	179,702,913	3,652,804,980	-	-	3,832,507,893
财务担保合同	19,118,449,541	-	-	-	19,118,449,541
	<u>39,424,854,364</u>	<u>14,089,174,923</u>	<u>8,242,948,265</u>	<u>6,750,768,420</u>	<u>68,507,745,972</u>

十、公允价值的披露

1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

	2019年6月30日		2018年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款(固定利率)	8,044,050,000	8,013,106,109	4,986,000,000	4,888,232,981
长期应付债券	2,859,661,221	2,962,881,029	3,403,061,006	3,516,851,382
	<u>10,903,711,221</u>	<u>10,975,987,238</u>	<u>8,389,061,006</u>	<u>8,405,084,363</u>

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

十一、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

适用 不适用

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	单位:元 币种:人民币	
				母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北辰集团	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	1,800,000,000	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八

适用 不适用

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八

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

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
南京宁康	其他
旭昭香港	其他
合肥旭辉企业管理有限公司(以下称“合肥旭辉”)	其他
上海新置建筑工程有限公司(以下称“上海新置”)	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	5,000	5,000
旭昭香港	后台管理费	9,218,173	15,204,549
上海新置	项目建设服务费	19,385,356	83,696,388

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰会展投资	提供网络接入服务	78,616	-

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰会展投资	办公用房	1,539,652	-

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北辰集团	土地使用权	7,099,616	7,099,616
辰运物业	办公用房	450,000	450,000

根据《中华人民共和国合同法》的相关规定，本集团与北辰集团签署的《国有土地使用权租赁合同》将于2019年9月30日届满20年后失效。

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡盛阳(i)	482,142,000	2018年2月9日	2021年12月27日	否
无锡盛阳(ii)	96,000,000	2019年5月24日	2022年5月23日	否

(i) 于2018年2月9日,本公司与中国农业银行股份有限公司(以下称“农业银行”)签订保证合同,本公司为无锡盛阳从农业银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

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

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)	100,120,833	2018年12月26日	2019年12月19日	否
北辰集团(ii)	100,120,833	2019年1月21日	2020年1月20日	否
北辰集团(iii)	389,418,209	2017年3月8日	2031年3月7日	否
北辰集团(iv)	890,098,765	2017年4月12日	2031年3月7日	否
北辰集团(v)	973,545,524	2017年4月17日	2031年3月7日	否
北辰集团(vi)	1,001,247,750	2018年9月28日	2028年9月28日	否
北辰集团(vii)	1,074,585,757	2015年1月16日	2025年1月14日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

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

(ii) 根据北辰集团与北京农商银行签订的保证合同,北辰集团为本公司向北京农商银行取得的短期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

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

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

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

(vi) 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”)的保证合同,北辰集团为本公司取得长期借款提供存续期间不可撤销的连带责任保证担保。

(vii) 根据北辰集团与北京农商银行签订的保证合同,北辰集团为本公司向北京农商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

(4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,021,499	6,109,165

(5). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 为无锡辰万提供股东借款及股东借款利息

	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
股东往来款本金	107,281,700	-	107,281,700	-
股东往来款利息	262,244	975,822	1,238,066	-
	107,543,944	975,822	108,519,766	-

截至2019年6月30日止6个月期间，本集团收到联营企业无锡辰万偿还的项目开发往来款107,281,700元，该款项利率为固定利率8%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于2019年6月30日，本集团已收回上述款项。

(2) 为无锡盛阳提供股东借款及股东借款利息

	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
股东往来款本金	74,507,134	-	74,507,134	-
股东往来款利息	372,895	931,339	1,304,234	-
	74,880,029	931,339	75,811,368	-

截至2019年6月30日止6个月期间，本集团收到合营企业无锡盛阳提前偿还的上述项目开发往来款74,507,134元，该款项为本集团于2018年9月1日向其提供，期限为两年，利率为固定利率9%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(3) 为关联方提供往来款项

	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
旭昭香港	1,015,000,000	-	170,000,000	845,000,000
合肥旭辉	25,000,000	145,000,000	-	170,000,000
南京宁康	333,200,000	-	58,800,000	274,400,000
上海新置	-	12,098,224	12,098,224	-
	1,373,200,000	157,098,224	240,898,224	1,289,400,000

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(4) 从关联方取得往来款项

	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
武汉当代	68,000,000	-	10,000,000	58,000,000
杭州金湖	312,500,000	-	-	312,500,000
杭州旭发	76,885,804	-	19,950,000	56,935,804
杭州辰旭	96,201,168	21,808,703	24,500,000	93,509,871
无锡盛阳	-	300,000,000	-	300,000,000
	553,586,972	321,808,703	54,450,000	820,945,675

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(5) 应收关联方股利

经2019年6月28日股东会批准，杭州旭发向全体股东派发现金股利人民币89,235,694元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币31,232,493元。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	旭昭香港	845,000,000	845,000	1,015,000,000	1,015,000
其他应收款	合肥旭辉	170,000,000	170,000	25,000,000	25,000
其他应收款	南京宁康	274,400,000	274,400	333,200,000	333,200
其他应收款	无锡辰万	-	-	262,244	262
其他应收款	无锡盛阳	-	-	372,895	373
其他应收款	杭州旭发	31,232,493	31,232	-	-
一年内到期的非流动资产	无锡辰万	-	-	107,281,700	107,282
长期应收款	无锡盛阳	-	-	74,507,134	74,507

(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	杭州旭发	56,935,804	76,885,804
其他应付款	武汉当代	58,000,000	68,000,000
其他应付款	杭州金湖	312,500,000	312,500,000
其他应付款	杭州辰旭	93,509,871	96,201,168
其他应付款	南京宁康	-	31,786,958
其他应付款	旭昭香港	35,059,597	35,216,002
其他应付款	无锡盛阳	300,000,000	-
应付账款	上海新置	19,385,356	65,785,145

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：

租赁

— 租入

2019年6月30日

2018年12月31日

北辰集团

3,549,808

266,251,534

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：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	12,121,130,092	8,526,082,640
已批准，但尚未签约	11,620,344,671	14,099,936,693
	<u>23,741,474,763</u>	<u>22,626,019,333</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	12,652,669	23,047,763
一到二年	8,134,552	17,809,657
二到三年	8,751,814	17,830,835
三年以上	5,881,833	219,321,237
	<u>35,420,868</u>	<u>278,009,492</u>

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

于 2019 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 2019 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	5,670,586,690
宁波董天府	2,425,410,714
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,679,134,385
武汉蔚蓝城市(武汉辰智)	1,055,411,689
长沙北辰中央公园	880,640,355
成都北辰朗诗南门绿郡	830,731,475
重庆悦来壹号	729,879,048
苏州北辰旭辉壹号院	708,753,168
北京北辰墅院 1900	639,678,533
北京北辰红橡墅	555,458,827
宁波北辰府	521,109,629
成都北辰香麓	497,061,495
杭州国颂府	487,141,495
杭州北辰蜀山项目	407,912,762
成都北辰南湖香麓	442,790,075
廊坊北辰香麓	313,246,600
武汉北辰光谷里	218,312,072
北京北辰香麓	76,431,368

其他	331,051,759
	18,470,742,139

十三、其他重要事项

1、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

截至2019年6月30日止6个月期间，本集团有3个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	7,195,211,774	1,310,164,162	43,629,831	-	-	8,549,005,767
分部间交易收入	-	33,294,026	20,048,269	-	53,342,295	-
营业成本	4,322,833,641	510,045,732	45,901,972	-	-	4,878,781,345
利息收入	30,115,367	2,979,802	206,132	13,302,000	-	46,603,301
利息费用	18,349,487	-	-	228,475,398	-	246,824,885
对合营企业和联营企业的投资收益	33,896,571	-	-	-	-	33,896,571
信用减值损失	748,418	917,177	138,583	810	-	1,804,988
折旧费与摊销费	6,610,886	149,154,989	3,221,593	3,738,356	-	162,725,824
利润/(亏损)总额	1,841,788,097	423,525,964	-12,348,865	-302,492,717	-	1,950,472,479
所得税费用	475,505,694	105,022,272	-	-75,623,180	-	504,904,786
净利润/(亏损)	1,366,282,403	318,503,692	-12,348,865	-226,869,537	-	1,445,567,693
资产总额	80,229,704,666	7,514,450,192	114,938,672	7,302,099,022	-	95,161,192,552
负债总额	67,303,825,993	1,320,135,861	174,331,129	7,578,846,059	-	76,377,139,042
对合营企业和联营企业的长期股权投资	330,437,072	-	-	-	-	330,437,072
非流动资产增加额	6,836,535	52,850,656	1,278,630	414,139	-	61,379,960

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

截至2019年6月30日止6个月期间，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于2019年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2018年6月30日止6个月期间及2018年12月31日分部信息列示如下：

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	4,149,023,267	1,274,383,895	46,836,404	-	-	5,470,243,566
分部间交易收入	-	13,347,188	15,536,427	-	28,883,615	-
营业成本	2,777,606,629	496,835,396	44,163,323	-	-	3,318,605,348
利息收入	27,669,708	2,783,940	432,554	70,473,255	-	101,359,457
利息费用	33,340,891	-	-	306,184,496	-	339,525,387
对合营企业和联营企业的投资收益	84,597,978	-	-	-	-	84,597,978
资产减值损失	67,741	32,200	-	-	-	99,941
折旧费与摊销费	3,276,224	143,147,454	10,939,644	3,238,387	-	160,601,709
利润/(亏损)总额	986,693,400	424,705,165	-15,249,291	-272,307,044	-	1,123,842,230
所得税费用	232,345,764	108,395,434	-1,775,675	-67,423,972	-	271,541,551
净利润/(亏损)	754,347,636	316,309,731	-13,473,616	-204,883,072	-	852,300,679
资产总额	77,978,639,298	7,188,818,261	118,755,781	6,608,186,422	-	91,894,399,762
负债总额	66,236,831,998	1,342,924,053	217,042,237	7,253,617,757	-	75,050,416,045
对合营企业和联营企业的长期股权投资	327,772,994	-	-	-	-	327,772,994
非流动资产增加额	18,227,049	123,681,714	15,969,893	8,163,627	-	166,042,283

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 2018 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 2018 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

资本管理

本集团资本管理政策的目的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 2019 年 6 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率	80%	82%

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	108,757,638
1 年以内小计	108,757,638
1 至 2 年	23,519,084
2 至 3 年	5,553,196
3 年以上	1,199,087

合计	139,029,005
----	-------------

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	26,547,878	19.1	13,273,939	50.0	13,273,939	26,547,878	35.0	13,273,939	50.0	13,273,939
其中：										
应收租金	26,547,878	100.0	13,273,939	50.0	13,273,939	26,547,878	100.0	13,273,939	50.0	13,273,939
按组合计提坏账准备	112,481,127	80.9	3,132,065	2.8	109,349,062	49,250,014	65.0	2,213,812	4.5	47,036,202
其中：										
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收物业费	617,106	0.6	6,171	1.0	610,935	537,944	1.0	5,379	1.0	532,565
应收酒店及餐饮服务款	25,571,353	22.7	1,080,126	4.2	24,491,227	17,115,724	34.8	1,091,860	6.4	16,023,864
应收会展服务款-国有企业	56,600,915	50.3	1,132,019	2.0	55,468,896	6,389,210	13.0	128,904	2.0	6,260,306
应收会展服务款-其他企业	1,721,498	1.5	340,893	19.8	1,380,605	3,046,770	6.2	361,673	11.9	2,685,097
应收租赁款	27,965,255	24.9	567,856	2.0	27,397,399	22,155,366	45.0	620,996	2.8	21,534,370
合计	139,029,005	/	16,406,004	/	122,623,001	75,797,892	/	15,487,751	/	60,310,141

(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	
应收租金	13,273,939	-	-	-	13,273,939
应收购房款	5,000	-	-	-	5,000
应收物业费	5,379	792	-	-	6,171
应收酒店及餐饮服务款	1,091,860	-	11,734	-	1,080,126
应收会展服务款-国有企业	128,904	1,003,115	-	-	1,132,019
应收会展服务款-其他企业	361,673	-	20,780	-	340,893
应收租赁款	620,996	-	53,140	-	567,856
合计	15,487,751	1,003,907	85,654	-	16,406,004

(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	85,583,122	14,444,802	62%

其他说明：

√适用 □不适用

于 2019 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 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司计提的坏账准备金额为 1,003,907 元，其中收回或转回的坏账准备金额为 85,654 元(截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司计提坏账准备 32,199 元，无收回或转回的坏账准备金额)。

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司无实际核销的应收账款(截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

于 2019 年 6 月 30 日，本公司无质押给银行的应收账款(2018 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	-	106,842,396
应收股利	-	-
其他应收款	1,066,217,928	1,016,399,074
合计	1,066,217,928	1,123,241,470

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合联营公司利息	-	635,139
子公司利息	-	106,314,206
减：坏账准备	-	-106,949
合计	-	106,842,396

(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)	
2019年1月1日余额	106,949	-	-	106,949
2019年1月1日余额在本期	106,949	-	-	106,949
--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				
本期转回	106,949	-	-	106,949
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2019年6月30日余额	-	-	-	-
--------------	---	---	---	---

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	1,028,514,539	992,544,207
代垫款项	22,518,993	17,423,190
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	1,709,970	1,770,068
工程专项基金	723,718	723,718
备用金	755,185	639,400
保证金	150,000	150,000
其他	15,335,892	6,533,118
减:坏账准备	-15,770,369	-15,664,627
合计	1,066,217,928	1,016,399,074

(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)	
2019年1月1日余额	1,117,406	-	14,547,221	15,664,627
2019年1月1日余额在本期	1,117,406	-	14,547,221	15,664,627
--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	105,742	-	-	105,742
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	1,223,148	-	14,547,221	15,770,369

(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	
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	992,544	35,971	-	-	1,028,515

应收代垫款项	75,780	25,479	-	-	101,259
应收押金、保证金及备用金	12,797	279	-	-	13,076
工程专项基金	3,619	-	-	-	3,619
其他	32,666	44,013	-	-	76,679
合计	15,664,627	105,742	-	-	15,770,369

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
应收子公司款	应收子公司款	1,028,514,539	1年以内及1至2年	95.06	1,028,515
金恒生	预付货款	12,280,000	3年以上	1.13	12,280,000
北京市建设委员会	工程专项基金	803,905	3年以上	0.07	4,020
北京五洲风情文化有限公司	代垫款	322,791	1年以内	0.03	1,614
北京乐动乐听文化传媒有限公司	代垫款	170,708	1至2年	0.02	854
合计	/	1,042,091,943	/	96.31	13,315,003

其他说明：

√适用 □不适用

截至2019年6月30日止6个月期间，本公司计提的坏账准备金额为105,742元，无收回或转回的坏账准备(截至2018年6月30日止6个月期间：无)。

截至2019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2018年6月30日止6个月期间：无)。

于2019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(2018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	3,125,302,853	10,000,000	3,115,302,853	2,859,802,853	10,000,000	2,849,802,853
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	3,125,302,853	10,000,000	3,115,302,853	2,859,802,853	10,000,000	2,849,802,853

(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
北辰超市	10,000,000	-	-	10,000,000	-	10,000,000
北辰会展集团	63,196,100	-	-	63,196,100	-	-

北辰地产集团	2,696,056,753	-	-	2,696,056,753	-	-
北辰房地产	-	-	-	-	-	-
成都北辰中金	2,550,000	-	-	2,550,000	-	-
武汉裕辰	18,000,000	-	-	18,000,000	-	-
武汉金辰盈智	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-
杭州京诚	20,000,000	-	-	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	-	30,000,000	-	-
廊坊辰智	-	31,000,000	-	31,000,000	-	-
武汉金辰盈创	-	24,500,000	-	24,500,000	-	-
成都天辰	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
广州辰旭	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
重庆合悦	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
合计	2,859,802,853	265,500,000	-	3,125,302,853	-	10,000,000

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,267,359,910	494,982,114	1,284,200,597	515,173,200
其他业务	673,679	230,428	2,369,911	42,297
合计	1,268,033,589	495,212,542	1,286,570,508	515,215,497

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			
	2019年		2018年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出售开发产品业务(i)	102,030,393	54,699,950	144,461,314	85,686,058
投资物业和酒店业务	1,159,823,943	421,438,389	1,132,257,593	409,674,928
其他	5,505,574	18,843,775	7,481,690	19,812,214
	<u>1,267,359,910</u>	<u>494,982,114</u>	<u>1,284,200,597</u>	<u>515,173,200</u>

(i) 出售开发产品业务收入及成本

	截至6月30日止6个月			
	2019年		2018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	80,853,774	39,566,847	143,160,362	85,313,278
其他	21,176,619	15,133,103	1,300,952	372,780
	<u>102,030,393</u>	<u>54,699,950</u>	<u>144,461,314</u>	<u>85,686,058</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2019 年		2018 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	673,679	230,428	2,369,911	42,297

截至 2019 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 156,605,164 元(截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间：6,962,064 元)。

于 2019 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 50,107,319 元，将于未来期间陆续确认收入。

5、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关联方贷款利息收入	185,281,355	-
合计	185,281,355	-

十五、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-1,516,394
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）	9,144,077
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,287,280
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	276,805
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-134,944
所得税影响额	-2,514,206
少数股东权益影响额	-3,624,798
合计	3,917,820

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

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	8.58	0.36	0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.55	0.35	0.35

3、境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		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	1,284,724,613	637,773,468	16,996,688,787	15,217,462,074
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a)	67,702,387	68,978,532	1,734,542,213	1,666,839,926
投资性房地产公允价值变化(a)	76,336,000	52,263,000	4,628,212,000	4,345,361,000
按境外会计准则	1,428,763,000	759,015,000	23,359,443,000	21,229,663,000

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

√适用 □不适用

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

第十一节 备查文件目录

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

董事长：贺江川

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 21 日

修订信息

适用 不适用