

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 2021 年年度报告

董事长致辞

各位股东：

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零二一年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零二一年十二月三十一日，按照中国会计准则，公司实现营业收入人民币 2,209,429.6 万元，同比上升 22.77%。公司利润总额和归属于母公司净利润分别为人民币 56,524.8 万元和 20,266.0 万元，同比分别下降 51.27%和 25.21%。每股收益为人民币 0.02 元。

回顾二零二一年，我国沉着应对百年变局和世纪疫情，经济发展和疫情防控保持全球领先地位，实现了“十四五”良好开局。对于公司而言，在疫情反复、行业强监管的形势下，公司上下群策群力、攻坚克难，全年营业收入实现稳定增长。发展物业不断优化发展战略，聚焦精细化管理，在行业的快速变化中保持稳健经营。会展业引入优质战略投资者，成立首都会展集团，围绕服贸会专业运营商、高端国务政务活动服务商、首都会展产业发展的重要载体以及会展产业数字化转型发展标杆四大定位，倾力打造以会展服务运营为核心的现代服务业产业集团，为公司会展业跨越式发展开创新局面；投资物业积极应对市场变化，经营指标温和回升；公司旗下酒店入选奥林匹克大家庭酒店，以高质量服务助力北京冬奥。

展望二零二二年，风险与机遇同在，挑战与发展共存，疫情变化和外部环境存在诸多不确定性，但我国经济韧性强，长期向好的基本面不会改变。我国政府将继续坚持稳中求进的工作总基调，统筹疫情防控和经济社会发展，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间。公司将在稳字当头、严控风险的前提下加快创新驱动步伐，于变局中发现机遇、把握机遇。一方面，通过提升管控水平、坚持适度规模、聚焦产品力打磨，促进发展物业稳健运营；另一方面，以成立首都会展集团为契机，充分提炼、发挥会展的业务优势、品牌效应，加快数字化建设，培育会展全产业链优势，构建会展业新发展格局，并进一步带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展，创造新增长引擎。

我坚信，全体北辰人将以强烈的事业心和高度的责任感，不负投资人的重托，为把公司打造成为国内第一、国际领先的会展品牌企业和国内领先的复合地产品牌企业而努力奋斗！

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

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟实施的利润分配预案为：以公司实施2021年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.01元(含税)，不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利33,670,200元(含税)，剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

1、新冠肺炎疫情的风险

全球疫情形势持续演变，国内局部地区出现疫情反复，公司部分房地产开发项目的进度、会展及投资物业（含酒店）的经营或在短期内受到一定影响，影响程度将取决于疫情持续时间及各地防控政策的实施状况。

针对上述风险，公司将建立健全疫情防控机制，统筹落实疫情防控工作，积极采取有效措施，最大限度降低或化解疫情可能给公司经营造成的不利影响。

2、政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，近年我国坚持“房住不炒”，延续“因城施策”，调控政策和信贷环境整体趋紧，可能给房企在获取土地、项目开发建设、销售及融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，强化风险防范意识，同时依据政策导向不断优化业务发展方向，增强发展物业可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

3、市场风险

房地产市场延续分化态势，房企对热点城市、优质地块竞争激烈，土地成交价居高不下推升开发成本。地价成本占比较大、售价难以有效提升的情形给企业财务现金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的城市和地区。公司将不断优化发展战略，坚持适度规模，同时致力于加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

4、人才储备的短期风险

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

针对上述风险，公司成立了人才工作领导小组，加强内部选拔培养与市场化人才引进相结合，选聘职业经理人，全面推行经理层成员任期制契约化管理，举办企业领导人员与年轻干部人才提升经营管理能力等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设；通过开展会展集团“雄鹰、飞鹰、精鹰”、地产集团“领航、远航、启航”三级人才培养体系，加速人才储备；通过加大应届毕业生的引进与培养，开展“优培计划”，强化基础人才队伍建设。

十一、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.....	8
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理.....	28
第五节	环境与社会责任.....	41
第六节	重要事项.....	45
第七节	股份变动及股东情况.....	53
第八节	优先股相关情况.....	57
第九节	债券相关情况.....	58
第十节	财务报告.....	64

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

武汉辰慧	指	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司
武汉辰智	指	武汉北辰辰智房地产开发有限公司
无锡盛阳	指	无锡北辰盛阳置业有限公司
无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
武汉领航	指	武汉北辰领航商务会展有限公司
成都华府	指	成都北辰华府置业有限公司
四川天仁	指	四川北辰天仁置业有限公司
海口辰智	指	海口辰智置业有限公司
成都北辰中金	指	成都北辰中金展览有限公司
武汉裕辰	指	武汉裕辰房地产开发有限公司
杭州京诚	指	杭州北辰京诚置业有限公司
武汉金辰盈智	指	武汉金辰盈智置业有限公司
武汉北辰创意	指	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司
北京宸宇	指	北京宸宇房地产开发有限公司
武汉辰发	指	武汉辰发房地产开发有限公司
武汉辰展	指	武汉辰展房地产开发有限公司
长沙滨辰	指	长沙滨辰置业有限公司
北辰会展投资	指	北京北辰会展投资有限公司
廊坊辰智	指	廊坊市辰智房地产开发有限公司
武汉金辰盈创	指	武汉金辰盈创置业有限公司
成都天辰	指	成都北辰天辰置业有限公司
重庆合悦	指	重庆北辰合悦置业有限公司
广州辰旭	指	广州辰旭置业有限公司
北辰兴顺会展	指	北京北辰兴顺会展有限公司
廊坊辰睿	指	廊坊市辰睿房地产开发有限公司
宁波京诚	指	宁波北辰京诚置业有限公司
国际展览中心	指	北京国际展览中心有限公司
广州广悦	指	广州广悦置业有限公司
杭州京阳	指	杭州北辰京阳置业有限公司
海口辰睿	指	海口辰睿置业有限公司
钓鱼台会展	指	钓鱼台北辰（北京）会展有限公司
扬子江会展	指	南京北辰扬子江会议会展有限公司
首都会展集团	指	首都会展（集团）有限公司
北京辰轩	指	北京辰轩置业有限公司
北京辰星	指	北京辰星国际会展有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2021 年年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、 《证券日报》、《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年同期 增减(%)	2019年
营业收入	22,094,296,248	17,995,982,446	22.77	20,122,363,737
归属于上市公司股东的净利润	202,660,230	270,974,629	-25.21	1,653,948,716
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	180,810,761	217,821,731	-16.99	1,629,287,968
经营活动产生的现金流量净额	6,937,977,114	251,508,726	2,658.54	120,895,125
	2021年末	2020年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	15,457,365,339	17,049,145,829	-9.34	17,368,057,820
总资产	79,704,970,124	86,443,456,322	-7.80	93,811,678,995

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
基本每股收益(元/股)	0.02	0.04	-50.00	0.46
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.04	-50.00	0.46
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	0.01	0.02	-50.00	0.45
加权平均净资产收益率(%)	0.45	0.87	减少0.42个百分点	10.87
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	0.30	0.51	减少0.21个百分点	10.70

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	202,660	270,975	15,457,365	17,049,146
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资 性房地产所计提折旧 及减值准备(a)	232,846	115,052	2,152,615	1,919,769
投资性房地产公允 值变化(a)	-100,672	-220,839	4,344,107	4,444,779
按境外会计准则	334,834	165,188	21,954,087	23,413,694

(二) 境内外会计准则差异的说明：

√适用 □不适用

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

九、2021 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	6,554,010,341	3,690,771,547	6,949,213,016	4,900,301,344
归属于上市公司股东的净利润	323,457,029	-58,836,238	37,696,580	-99,657,141
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	307,577,686	-65,197,379	29,885,410	-91,454,956
经营活动产生的现金流量净额	474,336,331	3,401,874,994	501,925,314	2,559,840,475

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	-3,573,099	-5,204,807	-6,197,857
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	26,708,812	25,615,379	23,113,728
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,453,270	-	1,799,208
辞退福利	-4,215,000	-791,000	-265,000
注销子公司确认投资收益	-	5,016,867	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	45,811,037	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,291,007	-3,767,593	18,719,060
减：所得税影响额	8,166,248	14,522,654	9,292,286
少数股东权益影响额（税后）	2,649,273	-995,669	3,216,105
合计	21,849,469	53,152,898	24,660,748

十一、采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

十二、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

公司主营业务包括发展物业、会展及投资物业（含酒店）。

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

投资物业以会展为龙头，积极带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展。公司持有并运营的投资物业包括位于北京亚奥核心区的国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰世纪中心、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰汇园酒店公寓以及位于长沙的北辰洲际酒店、长沙北辰国际会议中心、长沙北辰国荟酒店等，总面积逾 134 万平方米。

在做优做强持有型物业的同时，公司以旗下首都会展集团为依托，大力整合会展业务资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，探索发展包括会展场馆运营管理、展会主办承办及配套服务、会展教育咨询服务、高端国务政务活动保障服务等业务，不断创新会展轻资产运营模式，助推公司高质量发展。

二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

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

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

此外，公司充分利用“总部融资”模式的优势，凭借良好的信用水平及风险管控能力，与多家银行及金融机构建立了长期、稳定的战略合作关系，在贷款利率方面具有突出优势。同时，公

司积极开拓中期票据、公司债券、资产证券化等多元化融资渠道，不断优化公司整体债务结构，保持较低融资成本优势，有效增强公司的抗风险能力。

三、报告期内公司所处行业情况

二零二一年，面对错综复杂的国内外形势及疫情影响，我国积极构建新发展格局迈出新步伐，高质量发展取得新成效，改革开放向纵深推进，经济发展和疫情防控保持全球领先地位，全年经济运行总体平稳，主要宏观指标处于合理区间。全年 GDP 增速达到 8.1%，两年平均增长 5.1%。

1、发展物业

二零二一年，上半年疫情逐渐稳定后我国房地产市场呈现回暖态势，在坚持“房住不炒”定位及“稳地价、稳房价、稳预期”目标的指导下，中央及地方持续加码房地产调控政策，调控方式与力度均显著升级，房地产金融审慎监管制度持续完善；下半年随着调控政策的逐渐显效，叠加部分房企债务违约的影响，市场明显降温。9月底，央行首次提出要维护房地产市场的健康发展和住房消费者的合法权益，连续释放维稳信号，但四季度全国市场延续低温态势。

总体来看，受重点城市供地“两集中”政策影响，全国宅地市场成交规模明显缩量，成交楼面均价同比结构性上涨，溢价率小幅下降。全年商品住宅市场呈现“前高后低”走势，成交规模及成交均价均小幅增长。根据国家统计局数据（下同）显示，二零二一年全国房地产市场商品住宅销售面积 156,532 万平方米，同比上涨 1.07%，商品住宅平均销售价格为人民币 10,396 元/平方米，同比上涨 4.17%。

一线城市中，北京商品住宅市场成交规模显著增长，成交均价呈结构性小幅上涨态势，库存规模首次下降，整体出清周期小幅震荡回落；广州商品住宅市场成交面积小幅增长。二线城市商品住宅成交均价及成交规模均小幅上升。三线城市商品住宅成交均价略有上升，成交规模小幅下降。

2、会展及投资物业（含酒店）

二零二一年，各会展企业积极开展业务创新，通过线上线下结合办展、在线推介会、网络发布会等方式拓展业务，一定程度缓解了疫情影响，但收入与疫情前相比下降依然严重，会展业数字化转型趋势愈加明显。酒店业因下半年全国多地疫情反复而业绩承压，复苏态势减弱。北京写字楼市场全年净吸纳量创历史新高，空置率回落，租金水平维持稳定。公寓市场平均租金小幅回升。

四、经营情况讨论与分析

二零二一年，面对外部环境的深刻变化，公司坚持以市场为导向，充分发挥“会展+地产”双轮驱动优势，大力开展资源整合，加强风险管控，推进各项业务持续稳健发展。

1、发展物业

二零二一年，公司发展物业稳字当头，扎实推进精细化运营管理，积极应对行业及市场挑战。

稳步提升销售规模。公司不断优化项目营销策略，全力加速回款工作。长沙三角洲项目 D4 区、中央公园项目 E+F2 区、时光里项目占领市场先机，推盘房源基本售罄；宁波香麓湾项目首开去化 90%，成都鹿鸣苑项目第三批次开盘即清盘。报告期内，发展物业实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 167 亿元（含车位）和 95 万平方米，较上年度均上涨 37%。

精准布局优质土储。面对土地成本居高不下、热点城市集中供地带来的诸多压力，公司优化战略布局，积极拓展合作拿地渠道，报告期内采取合作模式获取北京门头沟区优质地块，实现了近三年在北京获取项目的突破，并取得了拿地后 71 天开盘、开盘当天劲销人民币 7 亿元的良好业绩。

持续完善运营管控。公司坚持大运营理念，完善形成了具有北辰地产特色的项目开发节点体系，通过提高计划节点管控的精细化、标准化水平，加强全周期开发节奏可控性，同时加强建安成本测算体系建设，严控成本开支，公司运营管控能力得到有效提升。

2、会展及投资物业（含酒店）

在经历疫情冲击后，公司深挖会展及投资物业发展潜力，科学整合资源，激发各业态内生动力，最大程度降低疫情对公司业务的影响。

（1）会展业务

谋发展，成立首都会展集团。

为了优化资源配置，加快建立健全市场化运营机制，推动会展产业转型升级，公司旗下北辰会展集团引入北京首钢建设投资有限公司、北京首都旅游集团有限责任公司、京东科技控股股份有限公司、GL events China Limited¹四家战略投资者，并更为名首都会展集团。立足新起点，首都会展集团借助战略投资者在“云服务”、国际化展会资源、住宿餐饮、空间布局等会展相关领域优势，实施国际化、品牌化、数字化发展战略，加快完善会展全产业链布局，公司会展业务迈向全新发展阶段。

创品牌，主承办国家级展会，高质量服务重大活动。

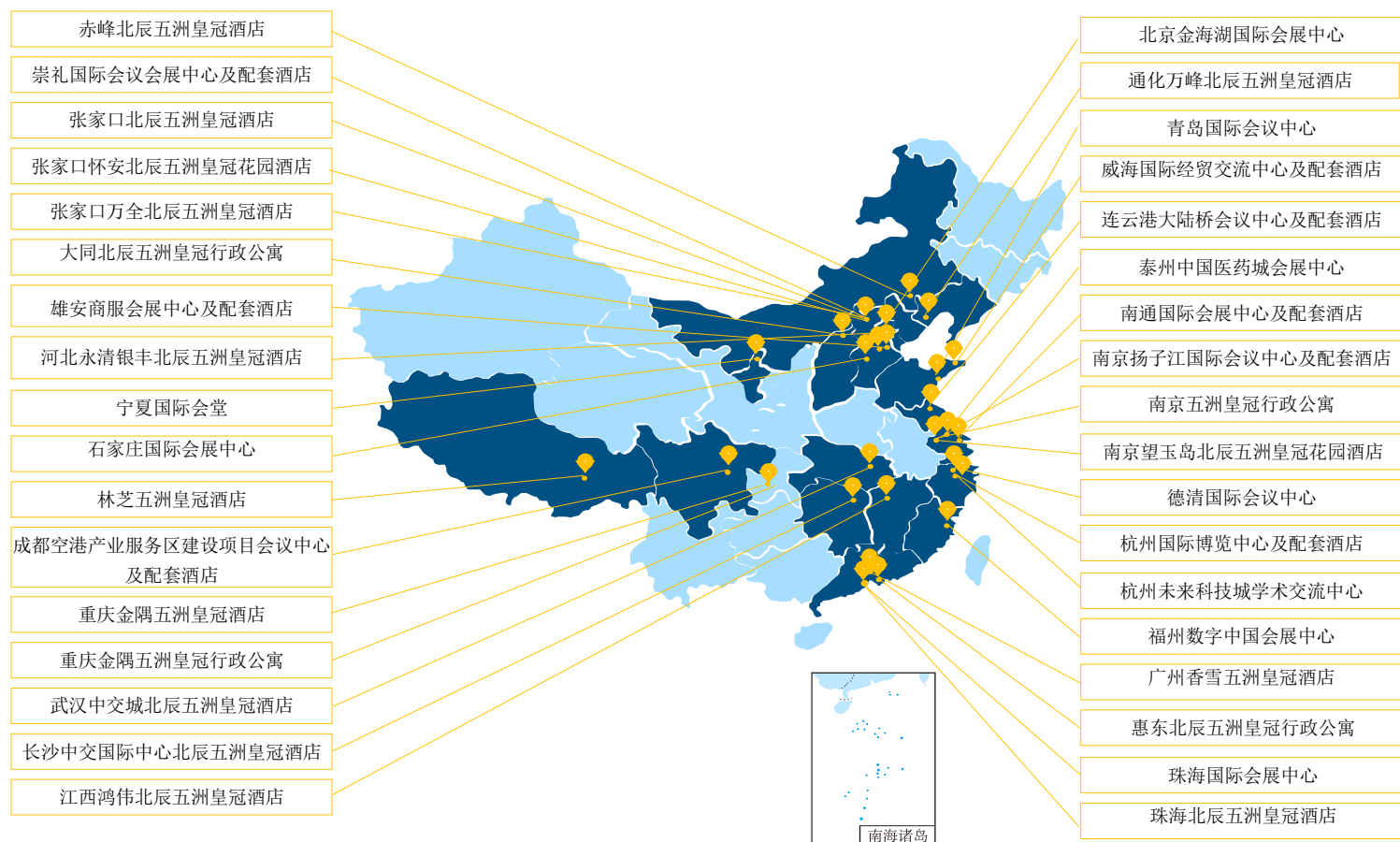
在服务保障历届中国国际服务贸易交易会（简称“服贸会”）的基础上，本年度公司首次以服贸会专业运营商身份主承办这一国家级展会，全面承担峰会服务、招商招展、市场开发、会议论坛、线上服贸会、场馆运营和主新闻中心服务保障、氛围营造等工作，通过国家会议中心和首钢园区两大场馆跨区域联动作战，实现展览面积 13 万平方米，参展企业约 12,000 家，取得了市场化、专业化运作的全新突破，为发展会展全产业链奠定坚实基础。在重大活动保障方面，公司高质量服务了庆祝建党 100 周年文艺演出、第二届联合国全球可持续交通大会。此外，公司本年度还承办了包括中关村论坛、2021 中国科幻大会及北京科幻嘉年华、第四届中国数字创意科技展、2021 第一届北京国际潮流艺术玩具展览会等多个大型展会活动，品牌影响力进一步增强。

促提升，持续拓展受托管理业务。

公司依托专业化经验和品牌资源禀赋，持续推进会展场馆和酒店品牌的经营管理输出，市场份额得到进一步扩大，报告期内，公司在雄安、成都、重庆新签约 4 家受托管理场馆及酒店，新增中关村论坛永久会址等顾问咨询项目 14 个，截至目前，首都会展集团已进入全国 27 个城市，顾问咨询场馆及酒店项目 52 个，受托管理场馆及酒店项目 35 个，实现受托管理场馆总面积达 334 万平方米，继续保持行业领先地位。

¹为智奥会展（上海）有限公司之母公司

图 1：截至报告期末公司受托管的会展场馆及酒店项目



求突破，加速会展数字化建设。

报告期内，公司成功建设完成北辰会展管理信息系统，也是国内第一套自主研发的集团版会展场馆管理系统，通过收集、处理公司所管理的各会展场馆大数据，实现资源共享和信息互通。

重研究，引领业务成长。

公司积极推进会展业研究，报告期内完成北京市“十四五”时期会展业发展规划等课题，发布《中国展览指数报告（2020）》，为公司战略决策提供理论支持。同时持续推进与高校合作，加快培养会展人才，联合课题攻关。

（2）其他投资物业

高水平服务助力北京冬奥会。

公司旗下北京北辰洲际酒店、北京北辰五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店及国家会议中心入选奥林匹克大家庭酒店场馆，作为国际奥委会和国际残奥委会的赛时总部及赛事运行调度指挥中心，负责接待奥委会主要官员，同时国家会议中心大酒店与亚运村宾馆作为签约酒店，接待服务冬奥会媒体及技术官员。为向冬奥宾客提供更好的服务体验、展示东道主风采，公司在全力做好疫情防控的同时，以首善标准打磨服务细节，制定各项应急预案 123 项，开展数百次岗位演练，翻新酒店客房 797 间，全面提升公司酒店业态创新力、竞争力、影响力，助力首都擦亮“双奥之城”的城市名片。

持有型物业稳健经营

写字楼业态在市场供应高峰压力下，充分发挥多项目联销优势，以客户需求为导向，积极采取优化销售策略、创新推广方式、提升暖心服务等措施提升产品品质和竞争力，准确把握互联网科技行业催生的新一轮租赁需求，上半年公司成功签约互联网头部企业字节跳动，实现租赁面积超两万平方米，为吸引更多的科技创新型企业入驻起到引领和带动作用，报告期内公司写字楼业态收入保持稳定，表现出了较强的经营韧性。酒店及公寓业态受疫情影响复苏乏力，公司在加强市场开发的同时，充分利用疫情空档期开展必要的改造、升级，主动化危为机，报告期内经营指标温和回升。

3、融资工作

二零二一年，在房地产融资环境不断收紧，局部房企出现债务违约的严峻形势下，公司以确保现金流稳健为核心，进一步拓宽资本市场融资渠道，报告期内取得中国证监会出具的人民币 30 亿元公司债券发行批文，并先后发行两期债券，金额分别为人民币 3.19 亿元、13.39 亿元，票面利率均为 3.46%，融资成本创有史以来最低水平，负债结构持续优化。

4、投资者关系

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

5、践行社会责任，推动公司可持续发展

公司积极推进落实乡村振兴战略、探索“双碳”目标发展路径、持续开展公益事业、坚定履行社会责任。报告期内，公司以消费扶贫为抓手，通过与北京市消费扶贫双创中心对接合作，采购帮扶总额达到人民币 788.767 万元，实现消费扶贫带动产业扶贫；深入开展内蒙古自治区消费帮扶、公益帮扶及产业帮扶，向内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇捐赠人民币 50 万元，支持当地产业发展，所捐资金直接带动该地区 50 户 71 人实现就业；坚持以绿色发展为引领，扎实做好各项环境保护工作，年末二氧化碳碳排放配额盈余约 17,507 吨；向北京春苗慈善基金会捐赠善款人民币 95 万元，用于资助“春苗儿童关爱中心”开展孤贫、重症、早产患儿的救助工作；公司更以可持续发展为目标，连续十二年披露《社会责任报告》（环境、社会及管治报告），将可持续发展的理念融入到日常经营管理的各个环节中，并凭借雄厚的综合实力获评“2021 年度 ESG 卓越企业”。

五、报告期内主要经营情况

二零二一年，公司实现营业收入人民币 2,209,429.6 万元，同比上升 22.77%。公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 56,524.8 万元、9,916.2 万元和 20,266.0 万元，同比分别下降 51.27%、82.78%和 25.21%。

其中，发展物业板块受开发周期的影响可结算面积增加，报告期内实现营业收入人民币 2,012,808.5 万元（含车位），同比上升 24.58%，但由于结算产品的毛利率有所下降，税前利润为人民币 123,509.5 万元，同比下降 22.42%。会展及投资物业（含酒店）板块报告期内实现营业收入人民币 182,143.7 万元，同比上升 4.78%，税前利润为人民币-15,031.8 万元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	22,094,296,248	17,995,982,446	22.77
营业成本	17,559,279,728	13,684,400,940	28.32
销售费用	612,922,661	539,461,112	13.62
管理费用	977,547,834	848,839,857	15.16
财务费用	560,522,836	300,256,808	86.68
经营活动产生的现金流量净额	6,937,977,114	251,508,726	2,658.54
投资活动产生的现金流量净额	-2,077,988,399	409,122,842	-607.91
筹资活动产生的现金流量净额	-2,731,076,374	-1,605,833,504	-70.07

营业收入变动原因说明：主要是由于公司本期发展物业可结算面积增加，结转收入增加所致

营业成本变动原因说明：主要是由于公司本期营业收入增加，相应结转成本增加所致

销售费用变动原因说明：主要是由于公司本期发展物业结算收入增加，相关的销售费用增加所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期人工费用及投入物业运营费用增加所致

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期可资本化的利息支出减少所致

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

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期物业改造投入增加及收回关联方贷款本金减少所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期偿还到期债务所致

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 220.94 亿元，同比增长 22.77%；营业成本 175.59 亿元，同比增长 28.32%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
发展物业	20,128,084,831	16,465,367,511	18.20	24.58	30.60	减少 3.76 个百分点
会展及投资物业(含酒店)	1,821,436,707	957,483,767	47.43	4.78	0.41	增加 2.29 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
长沙北辰三角洲	3,625,262,347	2,220,126,573	38.76	214.46	237.19	减少 4.13 个百分点
北京金辰府	3,714,407,902	3,715,412,371	-0.03	-	-	不适用
武汉金地北辰阅风华	2,072,777,331	1,920,692,233	7.34	-	-	不适用

武汉北辰蔚蓝城市樾东方	1,786,056,125	1,727,033,281	3.30	-	-	不适用
武汉北辰蔚蓝城市	1,170,838,281	1,038,884,450	11.27	11,310.35	10,916.93	增加3.17个百分点
重庆北辰悦来壹号	1,520,196,162	1,209,459,993	20.44	1,850.31	1,965.19	减少4.43个百分点
苏州北辰观澜府	900,108,299	832,780,122	7.48	2,606.55	2,760.27	减少4.97个百分点
武汉北辰光谷里	875,244,149	466,985,293	46.65	501.70	472.30	增加2.75个百分点
海口北辰府	719,238,679	671,502,100	6.64	240.32	232.89	增加2.09个百分点
成都北辰天麓府	549,781,657	497,739,007	9.47	53.74	34.71	增加12.80个百分点
北京北辰墅院1900	509,019,211	301,025,801	40.86	-1.67	20.14	减少10.74个百分点
廊坊北辰香麓	434,102,213	333,096,648	23.27	3.00	9.95	减少4.85个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
北京地区	6,393,720,265	5,063,319,419	20.81	178.55	319.89	减少26.66个百分点
武汉地区	6,381,101,834	5,639,835,019	11.62	3,985.28	5,803.14	减少27.21个百分点
长沙地区	4,016,255,195	2,457,794,932	38.80	74.34	65.69	增加3.19个百分点
重庆地区	1,520,323,159	1,209,459,993	20.45	1,842.64	1,955.16	减少4.35个百分点
成都地区	960,195,328	841,849,644	12.33	-48.86	-49.22	增加0.61个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内公司发展物业可结算产品增加，实现收入 201.28 亿元，同比增长 24.58%。

报告期内公司会展及投资物业(含酒店)实现收入 18.21 亿元，同比增长 4.78%。

从地区分布来看，北京地区实现收入 63.94 亿元，占全年营业收入的 28.94%；武汉地区实现收入 63.81 亿元，占全年营业收入的 28.88%；长沙地区实现收入 40.16 亿元，占全年营业收入的 18.18%。

(2). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
会展及投资物业(含酒店)	人工成本	298,855,274	1.70	244,714,105	1.79	22.12
会展及投资物业(含酒店)	资产折旧	274,852,964	1.57	240,989,373	1.76	14.05
会展及投资物业(含酒店)	修理费	55,756,519	0.32	46,329,807	0.34	20.35
会展及投资物业(含酒店)	物料消耗	54,557,486	0.31	45,311,181	0.33	20.41
会展及投资物业(含酒店)	能源费	70,151,156	0.40	85,015,869	0.62	-17.48
发展物业	房地产开发成本	16,465,367,511	93.77	12,607,527,327	92.13	30.60

(4). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(5). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(6). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 71,565.16 万元，占年度销售总额 3.24%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 277,487.67 万元，占年度采购总额 30.60%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

报告期内公司加强各项费用管理，但由于报告期内收入增加及新投入物业运营，导致相关费用增加。其中，销售费用 6.13 亿元，较去年同期增加 13.62%；管理费用 9.78 亿元，较去年同期增加 15.16%；财务费用 5.61 亿元，由于报告期内费用化的利息支出增加，因此较去年同期增加 86.68%。

4. 现金流

√适用 □不适用

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为 69.38 亿元，比上年同期增加 66.86 亿元；投资活动产生的现金流量净额为-20.78 亿元，比上年同期减少 24.87 亿元；筹资活动产生的现金流量净额为-27.31 亿元，比上年同期减少 11.25 亿元。

(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	54,340,689	0.07	153,890,739	0.18	-64.69	主要是由于公司本期经营性应收款项减少所致
一年内到期的非流动资产	269,154,451	0.34	103,533,637	0.12	159.97	主要是由于公司本期长期应收款重分类所致
长期应收款	1,361,231,692	1.71	272,201,258	0.31	400.08	主要是由于公司本期应收关联方款项增加所致
固定资产	3,035,971,240	3.81	1,929,939,747	2.23	57.31	主要是由于公司本期在建工程转入固定资产所致
在建工程	6,476,930	0.01	872,949,905	1.01	-99.26	主要是由于公司本期在建工程转入固定资产所致
无形资产	17,538,459	0.02	10,528,201	0.01	66.59	主要是由于公司本期购置无形资产所致
长期待摊费用	32,105,193	0.04	7,716,147	0.01	316.08	主要是由于公司酒店一次性采购的营运物资增加所致
合同负债	12,088,726,277	15.17	17,882,773,042	20.69	-32.40	主要是由于公司本期发展物业项目结转收入,相应减少合同负债
递延收益	27,747,587	0.03	2,743,396	0.00	911.43	主要是由于公司本期收到的政府补助增加所致

其他说明

报告期末公司总资产 797.05 亿元,较去年同期减少 7.80%。其中,流动资产较去年同期减少 12.54%,非流动资产较去年同期增长 22.06%。

报告期末公司负债总额 603.96 亿元,较去年同期减少 9.47%。其中,流动负债较去年同期减少 8.00%,非流动负债较去年同期减少 11.90%。

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,761,332,401	按揭保证金、工程履约担保金等
存货	12,524,133,614	借款抵押
投资性房地产	5,893,555,187	借款抵押
固定资产	2,037,854,110	借款抵押
合计	22,216,875,312	/

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见下表

1. 报告期内房地产项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额 (亿元)	报告期 实际 投资额 (亿元)	用地 面积	总建筑 面积	规划计容 建筑面积	权益 面积	持有 待开发 土地面积	报告期内 新开工 面积	累计 开工 面积	报告期内 在建建筑 面积	报告期内 竣工 面积	累计 竣工 面积	报告期内 可供出售 面积	报告期 内签约 面积	报告期 内结转 面积	报告期内 结转收入 金额 (万元)	报告期 未结转 面积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	6,972	6,668	6,908	16,090	1,645
2	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	2.36	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	173,500	33,930	5,864	6,414	30,092	2,466
3	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	3,353	200	200	248	-
4	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	-	-	213,300	36,118	17,328	15,180	50,902	4,450
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	竣工	51%	53.17	3.63	86,600	280,100	170,400	86,900	-	-	280,100	280,100	280,100	280,100	147,482	43,498	88,286	371,441	2,326
6	北京龙湖北辰珑境▲	北京门头沟	住宅	报建	50%	24.78	4.36	26,000	104,100	66,200	33,100	104,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	371.68	19.31	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	636,900	302,600	4,449,000	345,702	190,268	289,103	362,526	222,674
8	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	24.48	2.17	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	212,800	-	714,300	84,607	51,397	12,174	13,503	113,458
9	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	在建	100%	13.07	2.14	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	-	-	29,138	15,764	-	-	65,062
10	武汉北辰当代悦+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.07	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	313,300	3,083	1,094	-	-	-
11	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	17.31	1.89	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	75,100	-	282,100	51,867	22,534	66,484	87,524	6,356
12	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	105.72	8.31	358,000	980,100	716,000	-	234,700	-	745,400	128,900	128,900	745,400	83,659	33,345	286,413	295,689	6,011
13	武汉金地北辰风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	20.99	1.50	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	130,900	130,900	178,900	16,384	14,989	121,018	207,278	692
14	武汉北辰孔雀城航天府	湖北武汉	住宅	竣工	60%	10.79	0.84	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	220,400	220,400	220,400	45,207	9,267	83,002	46,913	8,095
15	武汉北辰经开优+ (067 地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	16.00	1.85	50,500	177,200	126,200	101,000	-	-	177,200	177,200	-	-	74,472	22,916	-	-	27,880
16	武汉北辰经开优+ (068 地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	12.96	1.39	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
17	武汉北辰金地珠时代	湖北武汉	住宅、商业	在建	49%	18.72	1.39	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	212,100	45,600	45,600	75,760	40,058	-	-	-
18	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	22.09	1.01	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	7,777	455	542	2,167	475
19	杭州国悦府大地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-
20	杭州国悦府小地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	0.02	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-	-	-	-
21	杭州国悦府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	0.35	21,900	69,900	48,200	69,900	-	-	69,900	-	-	69,900	533	533	9,101	38,839	-
22	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.21	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	4,000	4,000	-	-	-
23	杭州北辰聆潮府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.64	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	-	-	-	-	-	-	-
24	杭州北辰春澜城	浙江杭州	住宅	新开工	100%	36.75	11.86	69,000	276,900	179,500	-	276,900	-	276,900	276,900	-	-	-	163,437	-	-	-
25	宁波北辰府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	46.49	0.92	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	10,374	1,709	2,241	8,538	803
26	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	34.62	1.39	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	1,016	86	86	7,262	-
27	宁波香麓湾	浙江余姚	住宅	在建	100%	21.82	4.56	68,700	166,500	116,800	-	-	-	166,500	166,500	-	-	103,588	52,057	-	-	52,057
28	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.09	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	-	-	-	29	-
29	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	12.94	0.26	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	2,485	1,571	1,571	1,266	-
30	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	64.51	4.09	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	307,500	139,000	224,500	89,991	23,922	52,193	90,011	10,726
31	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	竣工	49%	28.60	0.50	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	255,400	-	-	-	-	-
32	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	1.70	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	189,900	189,900	535,400	6,403	6,403	-	-	-
33	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	8.39	0.15	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	-	-	237,000	3,809	820	85	1,625	735
34	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	18.35	0.38	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	4,165	3,282	2,923	4,555	770
35	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	29.16	0.90	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	-	-	297,100	14,070	3,240	6,748	15,456	2,764
36	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	17.28	1.42	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	-	120,000	48,605	27,701	30,121	54,978	7,365
37	成都北辰鹿鸣苑	四川成都	住宅、商业	在建	80%	23.78	3.01	80,100	227,100	160,300	128,200	-	-	227,100	227,100	-	-	48,022	40,225	-	-	96,348
38	四川北辰国颂府	四川眉山	住宅、商业	竣工	100%	16.24	1.16	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	-	-	197,400	104,789	28,037	23,172	19,375	9,773
39	四川北辰龙熙台	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	10.94	1.17	69,900	126,600	84,000	-	-	-	126,600	126,600	-	-	-	-	-	-	-
40	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	2.96	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	264,000	40,700	134,400	92,481	18,230	33,472	43,410	33,260
41	廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4 地块)	河北廊坊	住宅	在建	100%	30.76	1.47	82,500	241,600	164,800	-	147,900	-	93,700	93,700	-	-	-	-	-	-	-
42	廊坊星宸里 (2019-3 地块)	河北廊坊	商业	报建	100%	5.75	0.88	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	廊坊北辰辰睿 (2020-5 地块)	河北廊坊	住宅	报建	100%	13.43	0.88	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	竣工	50%	21.07	0.47	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	-	-	356,200	3,433	2,322	15,054	18,438	2,166
45	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	10.65	429,100	1,274,000	918,000	-	372,000	-	902,000	666,000	225,700	461,700	245,703	166,956	135,720	152,020	194,091
46	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	21.93	2.88	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	-	56,451	32,291	-	-	32,291
47	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	70%	41.91	4.81	106,800	281,100	206,000	144,200	-	46,900	281,100	209,600	88,900	160,400	122,438	56,450	33,338	71,924	81,906

48	海口长秀仕家	海南海口	住宅	新开工	100%	12.28	7.63	30,500	134,700	106,800	-	-	134,700	134,700	134,700	-	-	-	-	-	-
49	广州兰亭香麓 (116 地块)	广东广州	住宅、商业	在建	51%	17.66	0.49	25,900	113,700	77,800	39,700	-	-	113,700	113,700	-	-	-	-	-	-
50	广州兰亭香麓 (114 地块)	广东广州	住宅、商业	在建	49%	9.66	1.13	25,100	110,600	76,600	37,500	-	-	110,600	110,600	-	-	18,300	4,155	-	-

注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。

2、总投资额为项目的预计总投资额。

3、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

4、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

5、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。

6、报告期内,公司总土地储备 585.72 万平方米,同比下降 17.00%;权益土地储备 519.50 万平方米,同比下降 17.20%;新增房地产储备 10.41 万平方米,同比下降 17.20%;新开工面积 45.85 万平方米,同比下降 58.31%;开复工面积 557.07 万平方米,同比下降 24.03%;竣工面积 179.28 万平方米,同比下降 19.31%;销售面积 94.96 万平方米,同比上涨 37.19%;销售金额 167.39 亿元,同比上涨 37.12%;结算面积 132.18 万平方米,同比上涨 50.03%;结算金额 201.27 亿元,同比上涨 24.58%;报告期末待结转面积 99.03 万平方米,同比下降 27.77%。

2. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,800	35,740	100	否
2	北京朝阳区北辰东路8号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	7,435	100	否
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,548	100	否
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	5,728	100	否
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	15,685	100	否
6	北京朝阳区北辰东路8号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	26,025	100	否
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	2,120	100	否
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	7,297	100	否
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	4,968	100	否
10	北京朝阳区北辰东路8号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	5,856	100	否
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	2,064	100	否
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	15,911	100	否
13	北京朝阳区北辰东路8号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	20,090	100	否
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,700	3,277	100	否
15	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰三角洲大悦城	商业	100,000	3,957	100	否
16	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰国际会议中心	会议、展览	39,100	990	100	否
17	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰国荟酒店	酒店	62,500	1,443	100	否

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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,026,811	5.86	118,411

4. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

详情如下

1. 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	注册地	主要业务	投资份额	持股比例 (%)	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	是否涉诉
北京辰轩置业有限公司	5,000	北京市	房地产开发	2,500	50	自有资金	北京龙湖中佰置业有限公司	长期	住宅	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

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

1、主要控股公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	1,200,000,000	房地产开发	长沙北辰三角洲	14,588,597,286	4,988,576,916	3,881,168,263	342,626,037
重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	100,000,000	房地产开发	重庆北辰悦来壹号	5,576,416,817	207,648,969	1,520,323,160	87,909,552

2、主要参股公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	持股比例 (%)	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
无锡市辰万房地产有限公司	无锡市	30,000,000	49	房地产开发	无锡天一玖著	200,100,382	104,326,404	22,163,968	46,998,626
无锡北辰盛阳置业有限公司	无锡市	20,000,000	40	房地产开发	无锡时代城	1,011,696,909	621,654,038	3,017,226,037	514,939,496

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

二零二二年我国将继续坚持稳中求进的工作总基调，贯彻新发展理念，构建新发展格局，全面深化改革开放，坚持创新驱动，推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹疫情防控和经济社会发展，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间。

就发展物业而言，我国将继续保障好群众住房需求，坚持“房住不炒”的总体定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

就会展及投资物业而言，我国将规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，为公寓市场提供了良好的政策环境。同时，《商务部办公厅关于创新展会服务模式培育展览业发展新动能有关工作的通知》提出要加快推进展览业转型升级和创新发展，发挥展览业在扩大对外开放、拉动消费增长等方面的重要作用。在国家相关政策助力的基础上，我国会展、酒店、写字楼等投资物业业态将有更广阔的发展空间和机遇。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

二零二二年，公司面临的外部环境依然严峻，公司将以“稳字当头、稳中求进”为工作总基调，不断夯实公司基本面，加快创新驱动发展步伐，在产业变革及重塑中汇聚发展优势，推动公司行稳致远。

1、发展物业

公司将进一步推进精细化管理，努力打造更为高效、专业的运营团队，提升自身抵御风险的能力。发展策略方面，坚持适度规模，紧抓集中供地窗口期，科学研判土地信息，加大房企之间互补合作力度，加强投前、投后、全周期考核，提升资源投放的精准性和土储布局的合理性；发展模式方面，充分发挥“地产+会展”双轮驱动优势，深入研究会展项目建筑规划设计特点，探索“地产+会展”发展模式以及城市战略布局；项目运作方面，坚持“一盘一策”与标准化体系建设并举，针对项目特性，在全面梳理各项目所处区位政策、市场、产品特点的基础上分类制定不同开发销售策略，同时通过建立健全标准化、集约化管理体系，加强成本控制与工程质量管控，进一步提升项目收益。

2、会展及投资物业（含酒店）

公司将围绕北京“四个中心”战略定位及国际消费中心城市建设，以更高站位和格局推动会展及投资物业板块持续创新发展。

会展业以“做强做优服贸会品牌，全力做好服贸会专业化运营”为抓手，以“发力会展上游业务，构建新发展优势”为突破，实施国际化、品牌化、数字化发展战略，加强与国内外国际组织、行业协会和会展企业交流合作，策划和吸引高层次会展项目、国际会议落地北京，推动互联网、大数据、人工智能和会展的深度融合，建设智慧会展，不断优化会展全产业链运营模式，加快构建以会展服务运营为核心的现代服务业产业集群；投资物业方面，公司将进一步梳理各业务架构，优化资源配置，加强资源整合，发挥协同效应，适应市场变化，及时调整经营策略，不断提高运营能力和盈利能力。

3、融资工作和资本开支

公司将积极开展多渠道、多形式融资，进一步加强风险防控，充分利用“总部融资”模式的优势，降低财务成本，加强对负债的主动管控，保持财务稳健。

二零二二年，公司预计固定资产投资人民币 5.7 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

二零二二年，公司发展物业预计实现新开工面积 67 万平方米，复工面积 441 万平方米，竣工面积 198 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零二二年公司力争实现销售面积 87 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 170 亿元。

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

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、新冠肺炎疫情的风险

全球疫情形势持续演变，国内局部地区出现疫情反复，公司部分房地产开发项目的进度、会展及投资物业（含酒店）的经营或在短期内受到一定影响，影响程度将取决于疫情持续时间及各地防控政策的实施状况。

针对上述风险，公司将建立健全疫情防控机制，统筹落实疫情防控工作，积极采取有效措施，最大限度降低或化解疫情可能给公司经营造成的不利影响。

2、政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，近年我国坚持“房住不炒”，延续“因城施策”，调控政策和信贷环境整体趋紧，可能给房企在获取土地、项目开发建设、销售及融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，强化风险防范意识，同时依据政策导向不断优化业务发展方向，增强发展物业可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

3、市场风险

房地产市场延续分化态势，房企对热点城市、优质地块竞争激烈，土地成交价居高不下推升开发成本。地价成本占比较大、售价难以有效提升的情形给企业财务现金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的城市 and 地区。公司将不断优化发展战略，坚持适度规模，同时致力于加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

4、人才储备的短期风险

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

针对上述风险，公司成立了人才工作领导小组，加强内部选拔培养与市场化人才引进相结合，选聘职业经理人，全面推行经理层成员任期制契约化管理，举办企业领导人员与年轻干部人才提升经营管理能力等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设；通过开展会展集团“雄鹰、飞鹰、精鹰”、地产集团“领航、远航、启航”三级人才培养体系，加速人才储备；通过加大应届毕业生的引进与培养，开展“优培计划”，强化基础人才队伍建设。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面严格分开，符合现代企业的经营管理要求。报告期内，公司与控股股东之间的关联交易均为生产经营必要的土地租赁、使用商标及标识许可、办公场所租赁及股东借款等，这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法履行审批及披露程序。报告期内，未发生控股股东违规占用公司资金及侵占上市公司利益的情况。

公司按照公司章程及股东分红回报规划规定的分红标准和程序完成了公司 2020 年度利润分配，充分维护了公司股东依法享有的资产收益权。

公司按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及《信息披露管理制度》的规定，依法履行信息披露义务，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时，充分保障中小股东知情权，维护投资者利益。凭借良好规范的信息披露表现，公司荣获上海证券交易所授予的上市公司 2020-2021 年度信息披露工作 A 类（优秀）评级。

公司结合相关法律法规及公司发展战略，持续完善治理制度，通过加强公司及子公司董事会建设、制定公司治理主体责任清单，进一步明确各治理主体责任边界、完善内部管控体系，为各治理主体规范运作、有效制衡、科学决策奠定基础。

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员按照境内外监管要求，积极参加学习培训，对增加自身知识储备、提升履职能力的提升起到了促进作用。

2022 年，公司将进一步健全公司治理结构，完善各项制度，不断提高公司治理水平，为公司在控制风险中稳健发展保驾护航。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2020 年年度	2021 年 5 月 13 日	上海证券交易所网址	2021 年 5 月 14 日	详见《北辰实业 2020 年

股东大会		www.sse.com.cn		年度股东大会决议公告》（临 2021-023）
------	--	----------------	--	-------------------------

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李伟东	董事长	男	53	2020年8月20日	2024年5月13日	0	0	0	116.50	否
李云	董事	女	54	2018年5月28日	2024年5月13日	0	0	0	105.37	否
李云	总经理	女	54	2021年6月24日	2024年6月24日	0	0	0	0	否
杨华森	董事	男	48	2022年2月23日	2024年5月13日	0	0	0	0	否
陈德启	董事	男	58	2018年5月28日	2022年1月19日	0	0	0	96.85	否
陈德启	副总经理	男	58	2015年11月6日	2022年1月19日	0	0	0	0	否
张文雷	董事	女	54	2018年5月28日	2024年5月13日	0	0	0	102.87	否
张文雷	副总经理	女	54	2012年3月21日		0	0	0	0	否
郭川	董事	男	53	2018年5月28日	2024年5月13日	0	0	0	96.85	否
郭川	副总经理	男	53	2017年3月7日		0	0	0	0	否
郭川	董事会秘书	男	53	2004年2月27日		0	0	0	0	否
郭川	总法律顾问	男	53	2008年7月14日		0	0	0	0	否
周永健	独立董事	男	71	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	9.54	否
甘培忠	独立董事	男	65	2020年10月20日	2024年5月13日	0	0	0	15.00	否
陈德球	独立董事	男	40	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	0	否
李雪梅	监事长	女	53	2020年6月16日	2024年5月13日	0	0	0	80.45	否
莫非	监事	男	51	2020年6月16日	2024年5月13日	0	0	0	62.18	否
杜艳	监事	女	45	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	39.22	否
田振华	监事	男	41	2020年4月21日	2024年3月18日	0	0	0	46.63	否
吕毅红	监事	女	50	2021年3月18日	2024年3月18日	0	0	0	47.57	否
杜敬明	副总经理	男	57	2012年3月21日		0	0	0	96.85	否
刘铁林	副总经理	男	59	2002年9月24日		0	0	0	99.04	否
孙东樊	副总经理	男	59	2017年3月7日		0	0	0	100.37	否
胡浩	副总经理	男	43	2021年1月22日		0	0	0	59.09	否
胡浩	监事	男	43	2020年6月16日	2021年1月21日	0	0	0	0	否
孔磊	副总经理	男	50	2022年2月28日		0	0	0	0	否
符耀文	独立董事	男	66	2018年5月28日	2021年5月13日	0	0	0	5.56	否
吴革	独立董事	男	54	2018年5月28日	2021年5月13日	0	0	0	5.56	否
颜景辉	监事	男	61	2018年3月20日	2021年3月18日	0	0	0	0	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	1,185.50	/

姓名	主要工作经历
李伟东	53岁，本公司董事长。李先生毕业于中国人民大学，管理学硕士，正高级经济师、工程师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事，二零一六年加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。二零二零年八月获选为本公司董事长。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。
李云	54岁，本公司执行董事、总经理。李女士先后毕业于中国人民大学、北京理工大学，历史学学士、工商管理硕士，正高级经济师、高级政工师。李女士于一九九零年加入北辰集团，历任汇园国际公寓公关销售部经理，汇宾大厦副总经理、总经理，五洲会议中心副总经理、总经理，本公司副总经理。二零一八年五月起任本公司执行董事，二零二一年六月起任本公司执行董事兼总经理。李女士在酒店、会议中心和投资物业经营管理方面具有丰富经验。

杨华森	48 岁，本公司执行董事。杨先生先后毕业于北方交通大学、华中科技大学、中央党校，工学学士、工商管理硕士、科技哲学研究生，高级物流师、工程师。杨先生历任广西柳铁经济技术开发总公司总经理助理、副总经理，中铁特货公司南宁营业部总经理，上海中铁达汽车物流有限公司总经理，北京市首都公路发展集团有限公司副总经理。二零一九年三月至二零二一年十月期间挂职任河北省唐山市委常委、副市长，京冀曹妃甸协同发展示范区党工委书记，二零二二年二月获选出任本公司执行董事。杨先生在公司经营管理、物流行业方面具有丰富经验。
张文雷	54 岁，本公司执行董事、副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，正高级经济师、高级会计师、工程师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。
郭川	53 岁，本公司执行董事、副总经理、董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学和对外经济贸易大学，持有经济法法学学士和高级管理人员工商管理硕士学位（EMBA），具有律师资格。郭先生于一九九一年加入北辰集团，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任，二零零四年二月获委任为本公司董事会秘书，二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问，二零一七年三月出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。郭先生在公司治理、法律事务、公司品牌管理方面具有丰富经验。
周永健	71 岁，本公司独立非执行董事。周博士是香港和英格兰及威尔士认可的执业律师，于香港担任执业律师逾 40 年，曾任香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及全球主席、中国人民政治协商会议全国委员会委员、中国司法部委任的中国委托公证人、华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）仲裁员、香港演艺学院校董会副主席、香港金融管理局外汇基金咨询委员会及其辖下的管治委员会委员及投资委员会委员与仲裁条例（第 609 章）第 10A 部咨询组织成员。周博士分别于 1998 年、2003 年获香港特别行政区政府颁授太平绅士及银紫荆星章，并于 2010 年获嘉许为香港教育学院荣誉院士、2013 年获英国伦敦国王学院荣誉院士及 2018 年获香港公开大学授荣誉博士。周博士在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。
甘培忠	65 岁，本公司独立非执行董事。甘先生毕业于北京大学法律系，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师，兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，现任中国商业法研究会会长，中国法学会证券法学研究会副会长，辽宁省人民政府政府法律顾问，中国法学会经济法学研究会常务理事，最高人民法院咨询委员，最高人民法院案例指导专家委员会委员，最高人民法院执行局咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。
陈德球	40 岁，本公司独立非执行董事。陈先生毕业于南开大学商学院，公司治理专业博士，现任对外经济贸易大学国际商学院院长，会计学与公司治理教授，博士生导师。兼任中国对外经济贸易会计学会副会长、中国会计学会对外学术交流专业委员会委员、中国管理现代化研究会金融管理专业委员会委员、中国管理现代化研究会公司治理专业委员会委员。陈先生在公司治理、财务管理、审计方面具有丰富的经验。
李雪梅	53 岁，本公司监事会主席。李女士毕业于北京工业大学和北京理工大学，工学学士、工商管理硕士，经济师。李女士于一九九二年加入北辰集团，历任汇园国际公寓销售部经理、北辰集团规划发展部部长、总经理办公室主任、本公司规划发展部部长、北辰集团董事会秘书、董事会办公室主任，现任及本公司党委办公室主任。二零二零年六月获选出任本公司监事会主席。李女士在公司治理、战略规划管理方面具有丰富经验。
莫非	51 岁，本公司股东代表监事。莫先生毕业于西南政法学院，法学学士，具有法律职业资格。莫先生二零零三年加入北辰集团，曾任北辰集团法律事务部副部长，现任本公司法律事务部部长。二零二零年六月获选出任本公司股东代表监事。莫先生在公司法律事务管理方面具有丰富经验。

杜艳	45 岁，本公司股东代表监事。杜女士毕业于首都经济贸易大学，经济学学士，正高级会计师。杜女士于一九九九年加入北辰集团，曾任北京北辰购物中心财务部会计、北辰百货分公司财务部主管会计、本公司计划财务部经理、副部长，现任本公司财务资金部部长。杜女士在会计实务、财务管理方面具有丰富经验。
田振华	41 岁，本公司职工监事。田先生先后毕业于北京林业大学和中央财经大学，管理学学士、会计学硕士，高级会计师、中国注册会计师（非执业）。田先生于二零零七年加入本公司，曾任北辰地产集团武汉城市中心财务总监，现任本公司审计部副部长。二零二一年三月获重选连任为本公司职工监事。田先生在公司财务管理、公司审计方面具有丰富经验。
吕毅红	50 岁，本公司职工监事。吕女士毕业于首都经济贸易大学，管理学学士。吕女士于一九九一年加入北辰集团，曾任北京国际会议中心、北京五洲大酒店培训部经理、会展部经理、总经理助理、副总经理、工会主席，现任本公司工会副主席。二零二一年三月获选出任本公司职工监事。吕女士在投资物业管理、工会工作方面具有丰富经验。
杜敬明	57 岁，本公司副总经理。杜先生毕业于北京师范大学法学博士，正高级经济师。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理，二零一二年出任本公司副总经理。杜先生在公司行政管理、企业文化和宣传工作方面具有丰富经验。
刘铁林	59 岁，本公司副总经理。刘先生毕业于清华大学，研究生学历，正高级经济师。刘先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北辰购物中心总经理，于二零零二年任本公司副总经理。刘先生在商业物业经营管理方面具有丰富经验。
孙东樊	59 岁，本公司副总经理。孙东樊先生毕业于北京交通大学，工商管理硕士学位，正高级经济师。孙先生于一九八八年加入北辰集团，先后担任汇园公寓副总经理、总经理和写字楼经营管理分公司总经理，本公司总经理助理，北京北辰会展集团有限公司常务副总经理、董事长，二零一七年三月出任本公司副总经理。孙先生在投资物业经营管理方面具有丰富经验。
胡浩	43 岁，本公司副总经理。胡先生毕业于中央财经大学，经济学学士。胡先生二零零二年加入本公司，历任本公司投融资部副部长、部长、战略运营部部长、总经理助理、股东代表监事。二零二一年一月出任本公司副总经理。胡先生在房地产开发、公司资本运作、运营管控方面具有丰富经验。
孔磊	50 岁，本公司副总经理。孔先生毕业于南京政治学院，先后取得法学学士、硕士学位，历任副团职干事、正团职秘书、正团职参谋、副师职参谋，人武部部长、大校部长。孔先生在行政管理、安全保卫和大型活动服务保障方面具有丰富的经验。

其它情况说明

√适用 □不适用

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

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

3、报告期内，胡浩先后担任本公司监事、高管，领取的报酬仅在高管一职中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期
李伟东	北京北辰实业集团有限责任公司	董事长	2020年7月
李云	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2018年11月
李雪梅	北京北辰实业集团有限责任公司	董事会秘书	2009年5月

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
周永健	观韬律师事务所(香港)	高级顾问、全球主席	2016年	
	顺丰控股股份有限公司	独立非执行董事	2016年12月	
	香港铁路有限公司	独立非执行董事	2016年5月	
	信星鞋业集团有限公司	非执行董事	1994年6月	
	平安健康医疗科技有限公司	独立非执行董事	2018年5月	
	金融壹帐通	独立董事	2020年10月	
甘培忠	兰州大学法学院	院长、教授	2019年7月	2021年9月
	甘肃金徽酒股份有限公司	独立董事	2018年5月	
	苏州道森钻采设备股份有限公司	独立董事	2018年1月	
陈德球	对外经济贸易大学国际商学院	院长、教授	2009年7月	
	中国出版传媒股份有限公司	独立董事	2020年9月	
符耀文 (已离任)	汇盈控股有限公司	执行董事	2018年3月	
吴革 (已离任)	对外经济贸易大学国际商学院	教授	2005年12月	
	国电电力发展股份有限公司	独立董事	2021年6月	
	加科思药业集团有限公司	独立董事	2020年12月	
	民生控股股份有限公司	独立董事	2019年4月	
	郑州银行股份有限公司	独立董事	2015年9月	2021年6月
	云南博闻科技实业股份有限公司	独立董事	2015年5月	2021年5月

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
胡浩	监事	离任	因工作变动
胡浩	副总经理	聘任	因工作变动
颜景辉	监事	离任	退休
吕毅红	监事	选举	公司监事会换届选举
周永健	独立董事	选举	公司董事会换届选举
陈德球	独立董事	选举	公司董事会换届选举
符耀文	独立董事	离任	公司董事会换届选举
吴革	独立董事	离任	公司董事会换届选举
杜艳	监事	选举	公司监事会换届选举
李云	总经理	聘任	因工作需要
陈德启	董事、副总经理	离任	因专注于其他专项事务
杨华森	董事	选举	因工作需要
孔磊	副总经理	聘任	因工作需要

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

2、2021年2月2日，本公司职工监事颜景辉因届退休年龄，申请辞去公司第八届监事会职工监事的职务，在公司依法选举产生的新职工监事就任前，继续履行职工监事职责。

3、2021年3月18日，本公司召开第三届职工代表大会推举田振华、吕毅红为公司第九届监事会职工监事。

4、2021年5月13日，本公司2020年年度股东大会审议通过选举李伟东、李云、陈德启、张文雷、郭川、周永健、甘培忠、陈德球为公司第九届董事会董事，其中，周永健、甘培忠、陈德球为独立董事；选举李雪梅、莫非、杜艳为公司第九届监事会股东代表监事。

5、2021年6月24日，本公司召开第九届第六次董事会会议，聘任李云为本公司总经理。

6、2022年1月19日，本公司董事、副总经理陈德启因专注于其他专项事务，申请辞去公司第九届董事会董事、副总经理的职务，辞任申请当日生效。

7、2022年1月20日，本公司召开第九届第二十七次董事会会议，提名杨华森为公司第九届董事会董事候选人，任期与第九届董事会任期一致，并提交本公司2022年第一次临时股东大会审议批准。2022年2月23日，本公司2022年第一次临时股东大会审议通过选举杨华森为公司第九届董事会董事。

8、2022年2月28日，本公司召开第九届第三十次董事会会议，聘任孔磊为本公司副总经理。

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届第九十七次董事会会议	2021年1月7日	审议通过融资事项的议案
第八届第九十八次董事会会议	2021年1月13日	审议通过项目竞拍的议案
第八届第九十九次董事会会议	2021年1月22日	审议通过聘任副总经理的议案
第八届第一百次董事会会议	2021年1月28日	审议通过追加酒店更新改造投资额的议案
第八届第一百零一次董事会会议	2021年2月9日	审议通过融资担保事项的议案

第八届第一百零二次董事会会议	2021年3月9日	审议通过融资事项的议案
第八届第一百零三次董事会会议	2021年3月18日	共审议通过子公司融资等2项议案
第八届第一百零四次董事会会议	2021年3月19日	审议通过融资担保事项的议案
第八届第一百零五次董事会会议	2021年3月24日	详见《北辰实业第八届第一百零五次董事会决议公告》（临2021-010）
第八届第一百零六次董事会会议	2021年4月15日	审议通过子公司增资扩股的议案
第八届第一百零七次董事会会议	2021年4月22日	审议通过融资担保事项的议案
第八届第一百零八次董事会会议	2021年4月28日	审议通过《北辰实业2021年第一季度报告》
第九届第一次董事会会议	2021年5月13日	详见《北辰实业第九届第一次董事会决议公告》（临2021-024）
第九届第二次董事会会议	2021年5月17日	审议通过融资事项的议案
第九届第三次董事会会议	2021年5月20日	审议通过项目竞拍的议案
第九届第四次董事会会议	2021年6月18日	审议通过融资事项的议案
第九届第五次董事会会议	2021年6月21日	审议通过商业项目运营计划的议案
第九届第六次董事会会议	2021年6月24日	详见《北辰实业第九届第六次董事会决议公告》（临2021-028）
第九届第七次董事会会议	2021年7月1日	共审议通过子公司引入战略投资者等6项议案
第九届第八次董事会会议	2021年7月13日	审议通过组织机构调整的议案
第九届第九次董事会会议	2021年7月22日	审议通过融资事项的议案
第九届第十次董事会会议	2021年8月11日	审议通过担保事项的议案
第九届第十一次董事会会议	2021年8月12日	审议通过融资担保事项的议案
第九届第十二次董事会会议	2021年8月18日	详见《北辰实业第九届第十二次董事会决议公告》（临2021-034）
第九届第十三次董事会会议	2021年9月26日	审议通过公司制度的议案
第九届第十四次董事会会议	2021年9月30日	审议通过项目竞拍的议案
第九届第十五次董事会会议	2021年10月15日	审议通过酒店更新改造的议案
第九届第十六次董事会会议	2021年10月28日	审议通过《北辰实业2021年第三季度报告》
第九届第十七次董事会会议	2021年11月8日	审议通过公司规划的议案
第九届第十八次董事会会议	2021年11月11日	共审议通过子公司增资扩股、修订子公司章程2项议案
第九届第十九次董事会会议	2021年11月12日	审议通过融资担保事项的议案
第九届第二十次董事会会议	2021年11月17日	审议通过融资担保事项的议案
第九届第二十一次董事会会议	2021年12月1日	审议通过融资担保事项的议案
第九届第二十二次董事会会议	2021年12月2日	审议通过融资事项的议案
第九届第二十三次董事会会议	2021年12月8日	审议通过续保董监高人员责任险的议案
第九届第二十四次董事会会议	2021年12月10日	审议通过融资事项的议案
第九届第二十五次董事会会议	2021年12月29日	共审议通过子公司增资、公司制度修订等3项议案

会议决议的情况说明：本年度召开的各次董事会会议均不存在议案被否决的情况。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李伟东	否	37	37	35	0	0	否	1
李云	否	37	37	35	0	0	否	1
陈德启	否	37	37	35	0	0	否	1
张文雷	否	37	37	35	0	0	否	0
郭川	否	37	37	35	0	0	否	1
周永健	是	25	25	25	0	0	否	0
甘培忠	是	37	37	36	0	0	否	0
陈德球	是	25	25	25	0	0	否	0
符耀文	是	12	12	12	0	0	否	0

吴革	是	12	12	11	0	0	否	0
----	---	----	----	----	---	---	---	---

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	37
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	35
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	周永健、甘培忠、陈德球
提名委员会	李伟东、李云、周永健、甘培忠、陈德球
薪酬与考核委员会	周永健、甘培忠、陈德球
战略委员会	李伟东、李云、周永健、甘培忠、陈德球
法律合规委员会	李伟东、郭川、周永健、甘培忠、陈德球

(2). 报告期内审计委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021.1.22	审议公司 2020 年年度审计计划	审议通过本次会议议案	/
2021.3.24	审议：1、公司 2020 年年度财务报表审计结果 2、《关于公司 2021 年度续聘会计师事务所的议案》 3、《关于公司 2020 年度计提资产减值准备的议案》 4、《关于对公司担保事项进行授权的议案》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2021.7.19	审议公司 2021 年中期审阅计划	审议通过本次会议议案	/
2021.8.18	审议：1、公司 2021 年中期财务报表审阅结果 2、《关于公司 2021 年半年度计提资产减值准备的议案》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/

(3). 报告期内提名委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021.1.21	审议《关于推荐公司副总经理人选的议案》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2021.3.17	审议《关于公司董事会换届选举的议案》	审议通过本次会议议案，	/

		并同意提交董事会审议	
2021.6.24	审议《关于推荐公司总经理人选的议案》	审议通过本次会议议案， 并同意提交董事会审议	/

(4). 报告期内战略委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021.1.13	审议《关于公司项目竞拍的议案》	审议通过本次会议议案， 并同意提交董事会审议	/
2021.11.5	审议《公司规划的议案》	审议通过本次会议议案， 并同意提交董事会审议	/

(5). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021.9.26	审议《关于公司工资总额预算的议案》	审议通过本次会议议案	/

(6). 报告期内法律合规委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021.12.15	审议《公司内控体系分析报告》	审议通过本次会议议案	/

(7). 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	170
主要子公司在职员工的数量	5,418
在职员工的数量合计	5,588
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	2,233
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,721
安保人员	292
运行维修人员	595
收款人员	165
厨师	641
服务人员	1,019
其他人员	1,155
合计	5,588

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	278
本科	1,806
大专	1,484
中专	544
其他	1,476
合计	5,588

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

(三) 培训计划

适用 不适用

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	365,046 小时
劳务外包支付的报酬总额	2,478 万元

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

为保障公司利润分配政策的连续性和稳定性，并兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益以及公司的可持续发展，公司制定了《北辰实业股东分红回报规划（2021年-2023年）》，并已经 2020 年年度股东大会审议通过。报告期内，公司遵守利润分配原则，并执行利润分配政策，相关利润分配事项符合公司章程的规定，决策程序和监督机制合法、完备，独立董事就利润分配方案发表意见，为中小投资者提供表达意见和诉求的机会，切实维护了中小投资者的合法权益。

报告期内，经 2021 年 5 月 13 日召开的公司 2020 年年度股东大会审议通过，公司 2020 年利润分配方案以公司实施 2020 年年度利润分配股权登记日总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每股派 0.03 元（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股股息派发已于 2021 年 7 月 2 日完成，H 股股息也已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 101,010,600 元，占 2020 年归属于上市公司普通股股东的净利润的 79.26%。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
-----------------------	--

分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

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

适用 不适用

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司新增及修订制度 49 项，涉及法律、投资、品牌、资产、审计、信息公开、招投标、薪酬考核、董事会建设等方面。相关制度均在所属企业范围内严格实施执行。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司持续完善和加强对子公司的管控和指导，保障了公司规范运作和资产安全。首先，在公司治理方面，公司依据《公司法》等相关法律法规、公司章程及内部管理制度的规定，要求并指导子公司完善各自章程、三重一大制度，健全法人治理结构，完成党建入章，实现董事会应建尽建，明确各治理主体的权责边界，规范重大事项决策流程。其次，在日常经营方面，公司通过对外投资、产权交易、对外担保、关联交易、信息报送等管理制度，明确各项工作机制和

程序，要求子公司严格执行、规范运作。同时，通过 OA 系统、ERP 系统等信息化手段加强对子公司经营信息的收集和管理指导的协同，通过经营计划、全面预算、绩效考核等方式持续对子公司的业务进行监控和考核，通过内部审计等方式对子公司的重要岗位人员、重要业务进行专项监督审计。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

公司严格遵守并执行《中华人民共和国节约能源法》、《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。报告期内，公司未接获任何违反有关环境法律法规的事件。同时，公司认真贯彻落实北京市政府关于环境保护的各项要求，积极完成下达的节能环保、绿色低碳各项任务指标，并制定污染防治管理章程，通过在项目经营、日常运作及施工现场管理等方面采取污染防治措施，切实减少了自身运营对环境造成的影响。截至 2021 年 12 月 31 日，公司及辖属企业的排污许可证均通过复检，并实现达标排放。

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司通过摸排梳理生活废水、厨房油烟废气、生活垃圾和工程项目产生的室内外扬尘等潜在“污染源”，有的放矢，狠抓落实，从源头进行管控，具体措施及成效如下：

1. 挥发性有机物防治措施和效果

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

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

2. 扬尘防治措施和效果

(1) 苫盖喷湿优化工艺抑制扬尘。公司各在施工程，严格按照行业主管部门要求，对施工现场裸露部分进行苫盖，大型公建项目围挡上方设置喷淋喷雾设施，场内配备降尘雾炮，加大喷湿面积，抑制扬尘；严审施工组织设计，积极会同设计单位、监理单位及施工单位，调整工序，优化工艺，通过构件场外预制、购置商品混凝土等方式，减少场内二次加工及现场搅拌作业，进一步降低污染物产生。

(2) 增湿添绿助力首都碧水蓝天。公司在日常做好绿化养护不露黄土、雾霾天气道路喷湿抑制浮尘的基础上,进行环境提升改造,特别是在北辰中心花园配套打造“小微湿地”,通过增加湿地、灌乔木吸附悬浮颗粒物,在绿色环保生态方面取得了良好的社会反响。

3. 水污染防治措施和效果

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

(2) 循环利用广泛推广中水使用。根据辖属企业区域条件,引导各企业引入市政中水或建立中水处理系统,应用中水处理系统企业的每日生活废水循环处理再利用率可达95%以上,达到节水减排的效果。

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

4. 固体废弃物防治措施和效果

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

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

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

√适用 □不适用

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

1. 深入挖掘节能减排潜力。公司针对水电气热等用能系统进行诊断,将不合理用能现象纳入改造计划,进行优化升级改造;引入“清洁生产”概念,督促辖属企业开展清洁生产审核工作,从原辅材料、用能过程、污染源梳理、排放达标等方面进行全过程调查、诊断和分析,形成成果文件,为达到节能、降耗、减污、增效的目的提供支撑。截至报告期末,公司已对成果文件中提出的10余项合理化无低费方案、40余项中高费方案全部完成优化升级,为持续推进绿色低碳工作奠定坚实基础。

2. 持续推进节能技改。公司对重点耗能设备设施投入资金进行节能技术改造,通过对高耗能设备进行智能化控制、更新淘汰低效能设备、新设备选型时采用节能环保指标优先原则、环境绿化改造等手段,节能降耗工作取得显著成果。2016年以来,公司累计投入资金一亿余元用于实施绿色照明改造、电力需求侧改造、清洁生产改造、绿化改造建设、加装新能源汽车充电桩等一系列绿色低碳项目,2021年二氧化碳排放量同比2015年降低29.6%,进一步实现了提升能源利用效率、降低综合能耗、降低温室气体排放的目标。

3. 助力“碳中和”。“十三五”期间,公司积极响应市政府号召,以围绕首都“国际交往中心”为定位,以“打造国际化和谐宜居城市”为目标,对亚运村中心花园进行提升改造,通过改变地形、增加水系、栽植乔灌木等途径,将中心花园南园25000平米草坪改造为多元素精致园林,

累计增加乔灌木 3700 余株，此举同比改造前吸附二氧化碳和排放氧气量分别提高 2.8 倍和 3.1 倍。

二、社会责任工作情况

√适用 □不适用

公司编制并披露了《北京北辰实业股份有限公司二零二一年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

1. 报告期内帮扶工作概要

(1) 消费帮扶。报告期内，公司在北京市双创中心采购帮扶总额为 788.77 万元，其中工会采购 189.46 万元，食堂采购 599.31 万元；通过村集体股份经济合作社的方式，收购怀柔区汤河口镇对口帮扶的三个集体经济薄弱村 5.46 万斤农产品，其中玉米 7,200 斤，沙地红薯 47,408 斤，助力增收近 50 万元，圆满完成集体经济薄弱村年经营性收入不低于 10 万元目标的任务。

(2) 就业帮扶。公司积极发布招聘信息，招收内蒙古地区 27 名职工（含一名应届大专生），切实为北京对口扶贫协作地区（蒙、冀）的贫困家庭毕业生做好就业援助、解决就业困难。

(3) 公益帮扶。外埠方面，在了解到内蒙古自治区鄂伦春自治旗诺敏镇中兴村食用菌菌包厂存在部分设备老化、养菌室布局不合理等问题后，第一时间拟定向该镇捐赠人民币 50 万元，支持当地产业发展，带动当地经济稳定增收，增加农民收入，助力巩固脱贫攻坚成果，实现与乡村振兴有效衔接，该笔资金直接带动该地区 50 户 71 人实现就业；一企一村对口帮扶方面，于新春时期向白虎头村送去米面油等慰问品，费用共计 1.25 万元。

2. 保障措施

为加强乡村振兴帮扶工作的统筹协调，公司成立了乡村振兴工作领导小组和工作小组。领导小组组长由党委书记、董事长担任，副组长由党委副书记、总经理担任，成员有公司纪委书记、副总经理等，进一步加强对帮扶工作的集中领导和统筹协调；工作小组组长由公司副总经理担任，公司总部部室和北京五洲大酒店主要负责人为成员，负责落实具体帮扶工作，建立健全了组织机构，有力有序地推进乡村振兴帮扶各项工作。此外，公司委派 3 名第一书记赴怀柔区汤河口镇对口帮扶村履职。

3. 后续帮扶计划

(1) 加强组织领导，确保帮扶效果。对摆脱贫困的县，从脱贫之日起设立 5 年过渡期，做到扶上马送一程，实现无缝对接、有效衔接。过渡期内保持现有主要帮扶政策总体稳定，并逐项分类优化调整，合理把握节奏、力度和时限，逐步实现由集中资源支持脱贫攻坚向全面推进乡村振兴平稳过渡。此外，继续把责任压实到位、压力传导到位、工作布置到位。加强与受援地区常联系、激发贫困户脱贫致富的主动性和创造性。同时，强化对巩固“四个不摘”政策成果的监督，保障同乡村振兴有效衔接。

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

(3) 抓好就业帮扶，聚焦群众增收，持续保障收入稳定，积极拓宽就业渠道，通过产业帮扶促进就业增收，助力贫困户实现就业增收。

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

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	根据 1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权 35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。	承诺时间：1997 年 4 月 18 日；期限：长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董事、监事、高级管理人员	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015 年 12 月 4 日；期限：长期有效	否	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015 年 12 月 4 日；期限：长期有效	否	是
其他对公司中小股东所作承诺	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2003 年 8 月 8 日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于 30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。	承诺时间：2003 年 8 月 8 日；期限：长期有效	否	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2018 年 11 月 5 日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管理文件，委托本公司负责该项目运营管理等相关事宜，并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内，将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估	承诺时间：2018 年 11 月 5 日；期限：长期有效	否	是

			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。			
其他	北京北辰实业集团有限责任公司		2021年2月2日,北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》,承诺内容如下:1、项目公司将在新国展二期项目投入运营时委托北辰实业或北辰实业指定的子公司提供受托运营管理服务,并支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定,以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团参与新国展二期项目后,将在适当时机把北辰集团投资取得的该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让于北辰实业,权益转让方式包括但不限于北辰实业通过权益购买、配股或其他方式取得北辰集团持有的项目公司股权权益,且资产评估机构将由北辰集团及北辰实业共同指定。北辰集团保证遵循公平、公正、公允、合理的原则与北辰实业协商确定交易价格和交易条件,确保不损害北辰实业及公众股东的合法权益。3、北辰集团将在与北京建工、中建二局签订的合作协议或安排中将上述承诺事项予以明确,确保本承诺得以落实。	承诺时间:2021年2月2日;期限:长期有效	否	是

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于 2021 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 14 号〉的通知》(财会[2021] 1 号)及《企业会计准则实施问答》，本集团已采用上述通知和实施问答编制 2021 年度财务报表，对本集团及本公司财务报表的影响不重大。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	253
境内会计师事务所审计年限	18 年
境外会计师事务所名称	罗兵咸永道会计师事务所
境外会计师事务所报酬	395
境外会计师事务所审计年限	24 年

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、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	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	10,000	10,000	0.01	现金	不适用

		等使用权		标识许可使用合同》					
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租赁费用	本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	900,000	900,000	0.99	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）	17,325,421	17,325,421	19.05	现金	不适用
合计				/	/	18,235,421	/	/	/

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北辰集团	母公司	-	-	-	1,000,000,000	1,100,000,000	2,100,000,000
合计		-	-	-	1,000,000,000	1,100,000,000	2,100,000,000
关联债权债务形成原因		北辰集团为支持公司经营，将其自有资金提供给本公司使用。					
关联债权债务对公司		上述关联债权债务对公司经营成果及财务状况没有重大影响。					

的影响	
-----	--

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

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉 及金额	租赁起始日	是否 关联 交易	关联 关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地面积约167,000平方米	17,325,421	1997年4月11日	是	母公司

租赁情况说明

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

2019年9月27日本公司收到北辰集团的来函,函中告知按照《合同法》的规定,上述租赁协议的租赁期限将于2019年9月30日到期。同日,本公司第八届董事会第四十五次会议审议通过,拟以现金收购北辰集团持有的亚运村大宗地土地使用权,交易双方签署了附生效条件的《土地使用权转让协议书》,该交易尚需提交本公司股东大会和H股类别股东会议审议批准。依据《土地使用权转让协议书》约定并经交易双方协商,在土地使用权交付日前的过渡期内,本公司将继续按照1997年4月18日签订的租赁协议所约定的租金标准向北辰集团相应支付租金。2021年度,本公司实际支付的租金为人民币17,325,421元,同时本公司根据双方协商一致的过渡期间安排确认了相关的使用权资产和租赁负债。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)	
报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保)	-2.12

报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	-
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-20.90
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	92.24
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	92.24
担保总额占公司净资产的比例 (%)	59.68
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	37.32
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	14.95
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	52.27
担保情况说明	报告期内, 本公司子公司对本公司提供的担保减少人民币 4.11 亿元。报告期末, 本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币 21.45 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 139.01 亿元, 上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

1、重大土地出让合同

序号	项目名称	地块名称	项目公司	出让方	签约日期	签约金额 (万元)
1	北京龙湖北辰揽境	门头沟区永定镇MC00-0605-0004 地块、MC00-0605-0008 地块	北京辰轩置业有限公司	北京市规划和自然资源委员会	2021 年 10 月 14 日	121,800

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	海口长秀仕家项目建设工程施工总承包合同	海口辰睿置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2021 年 2 月 19 日	47,963
2	富政储出[2020]24 号地块施工总承包工程合同	杭州北辰京阳置业有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	2021 年 4 月 13 日	90,136
3	北辰海口西海岸项目二期 B7102 地块(B 区)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	2021 年 5 月 27 日	17,794
4	《北辰三角洲项目 A1D1 区商业改造施工总承包工程合同》补充协议 3	长沙北辰房地产开发有限公司	上海建工二建集团有限公司	2021 年 7 月 12 日	16,098

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

□适用 √不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

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

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易 数量	交易终止 日期

债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
21 北辰 G1	2021-7-23	3.46%	319,000,000	2021-7-29	319,000,000	2026-7-26
21 北辰 G2	2021-12-27	3.46%	1,339,000,000	2022-1-4	1,339,000,000	2026-12-29
21 中期票据 MNT001	2021-12-17	3.50%	1,450,000,000	2021-12-22	1,450,000,000	2026-12-21

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕2199号”文批准，公司公开发行不超过30亿公司债券，本次债券采用分期发行的方式，“21 北辰 G1”为第一期，发行规模3.19亿元，发行利率3.46%，为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕2199号”文批准，公司公开发行不超过30亿公司债券，本次债券采用分期发行的方式，“21 北辰 G2”为第二期，发行规模13.39亿元，发行利率3.46%，为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注〔2021〕MTN1032号”文核准，公司于2021年12月17日开始发行北京北辰实业股份有限公司2021年度第一期中期票据（“21 北辰实业 MTN001”），发行金额人民币14.5亿元，发行利率为3.5%，起息日为2021年12月21日，期限为5年，按年付息。报告期内该中期票据不涉及利息兑付。

（二）公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

（三）现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

（一）股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	145,333
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	149,498

（二）截至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、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	70,000	686,964,199	20.403	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-287,809	29,320,083	0.871	0	无	0	境外法人
杨柳	0	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
李卓	18,063,501	19,216,501	0.571	0	无	0	境内自然人
陶学知	11,445,000	12,754,100	0.379	0	无	0	境内自然人
钱周健	44,100	11,469,994	0.341	0	无	0	境内自然人
刘文科	359,200	9,171,200	0.272	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031
HKSCC NOMINEES LIMITED	686,964,199	境外上市外资股	686,964,199
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353
香港中央结算有限公司	29,320,083	人民币普通股	29,320,083
杨柳	23,500,000	人民币普通股	23,500,000
李卓	19,216,501	人民币普通股	19,216,501
陶学知	12,754,100	人民币普通股	12,754,100
钱周健	11,469,994	人民币普通股	11,469,994
刘文科	9,171,200	人民币普通股	9,171,200
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

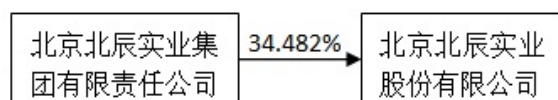
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况**1 法人**

√适用 □不适用

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

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

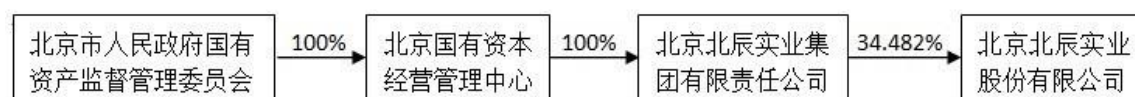
□适用 √不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

□适用 √不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21 北辰 G2	185114.SH	2021-12-27	2021-12-29	2026-12-29	13.39	3.46	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 北辰 G1	188461.SH	2021-7-23	2021-7-26	2026-7-26	3.19	3.46	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)	20 北辰 01	162972.SH	2020-1-13	2020-1-15	2025-1-15	6.00	4.17	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行	私募	否
北京北辰实业股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)	19 北辰 F1	151419.SH	2019-4-12	2019-4-16	2024-4-16	12.00	4.80	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行	私募	否
北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券	14 北辰 02	122351.SH	2015-1-20	2015-1-20	2022-1-20	14.97775	5.20	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向社会公开发行	公募	否

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
14 北辰 02	2021年1月20日,公司按时足额完成“14 北辰 02”当期利息兑付
19 北辰 F1	2021年4月16日,公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付
20 北辰 01	2021年1月17日,公司按时足额完成“20 北辰 01”当期利息兑付

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
瑞银证券有限责任公司	北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层	-	范围	010-58328888
天风证券股份有限公司	北京市西城区德胜门外大街83号	-	刘岳	010-56702816
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座3层	-	张春、于蔚然	010-57615900
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区东三环中路7号财富中心写字楼A座26楼	彭啸风、任丽君	任丽君	010-65335408
北京大成律师事务所	北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地大厦7层	-	梅艳婷	010-58137001
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼	-	吴晓丽	021-63501349

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
21 北辰 G2	13.39	-	13.39	-	-	是
21 北辰 G1	3.19	3.19	-	-	-	是
20 北辰 01	6.00	6.00	-	-	-	是
19 北辰 F1	12.00	12.00	-	-	-	是
14 北辰 02	14.97775	14.97775	-	-	-	是

其他说明

√适用 □不适用

“14 北辰 02”募集资金总额为人民币 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 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。

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

“20 北辰 01”募集资金总额为人民币 6.00 亿元，募集资金扣除发行费用后，用于偿还“14 北辰 01”到期公司债券本金。“20 北辰 01”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募

集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

“21 北辰 G1” 募集资金总额为人民币 3.19 亿元，募集资金扣除发行费用后，用于偿还“16 北辰 01” 到期公司债券本息。“21 北辰 G1” 的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

“21 北辰 G2” 募集资金总额为人民币 13.39 亿元，募集资金用于偿还“14 北辰 02” 到期公司债券本息。“21 北辰 G1” 的募集资金已按时划入公司指定银行账户，截至报告期末，上述募集资金未使用完毕。截止报告报出日，募集资金已使用完毕，且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

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。

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

“14 北辰 02” 为 7 年期、附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于 2019 年 12 月 20 日决定不上调票面利率，即“14 北辰 02” 存续期后 2 年的票面利率仍为 5.20%。2020 年 1 月 20 日回售实施完毕后，“14 北辰 02” 在上海证券交易所上市并交易的数量减少至 1,497,775 手，金额人民币 14.97775 亿元。

“19 北辰 F1” 为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

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

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

“21 北辰 G2” 为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306.IB	2021/12/17	2021/12/21	2026/12/21	14.50	3.5	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否
北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 北辰实业 MTN001	102002013.IB	2020/10/26	2020/10/28	2022/10/28	2.60	3.78	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否

北京北辰实业股份有限公司2019年度第一期中期票据	19 北辰实业 MTN001	101900865.IB	2019/6/27	2019/6/28	2099-12-31注	10.00	5.2	每年付息一次	银行间市场	机构投资者	公开发行	否
北京北辰实业股份有限公司2017年度第一期中期票据	17 北辰实业 MTN001	101773019.IB	2017/9/18	2017/9/20	2022/9/20	11.20	3.8	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否

注：本次注册发行的中期票据为永续中期票据，实际兑付日以后续公告为准。

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
20 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
19 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
17 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
招商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街156号	-	张连明	010-86490251
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	-	徐林	010-60836978
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层	-	孟成真	010-86451086
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦15层	-	杨景坛	010-89926629
北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦	-	张国霞	010-66223400
北京大成律师事务所	北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地7层	-	梅艳婷	010-58137001
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区东三环中路7号财富中心写字楼A座26层	彭啸风、任丽君	任丽君	010-65335408
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层	-	牛文婧、韩家麒、王聪	010-85679696

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
21 北辰实业 MTN001	14.50	14.50	-	-	-	是
20 北辰实业 MTN001	2.60	2.60	-	-	-	是
19 北辰实业 MTN001	10.00	10.00	-	-	-	是
17 北辰实业 MTN001	11.20	11.20	-	-	-	是

其他说明

√适用 □不适用

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487号”文核准,公司于2017年9月18日开始发行北京北辰实业股份有限公司2017年度第一期中期票据(“17北辰实业MTN001”),发行金额人民币13.20亿元,发行利率为5.14%,起息日为2017年9月20日,期限为5年,附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权,按年付息,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。公司于2020年8月10日公告了《调整票面利率选择权及投资者回售选择权行使公告》,将票面利率由5.14%调整为3.80%,最终回售规模2.00亿元。报告期内,公司按时足额完成该中期票据当期利息及回售部分债券的兑付。本次回售实施完成后,该中期票据余额为11.20亿元。

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

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

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2021]MTN1032号”文核准,公司于2021年12月17日开始发行北京北辰实业股份有限公司2021年度第一期中期票据(“21北辰实业MTN001”),发行金额人民币14.5亿元,发行利率为3.5%,起息日为2021年12月21日,期限为5年,按年付息。报告期内该中期票据不涉及利息兑付。

5. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

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

报告期内,公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

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

“19 北辰实业 MTN001”为 3+N 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权，目前尚未到行权期限。

“20 北辰实业 MTN001”为 2 年期，目前尚未到行权期限。

“21 北辰实业 MTN001”为 3+2 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，目前尚未到行权期限。

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	180,810,761	217,821,731	-16.99	
流动比率	1.71	1.80	-5.00	
速动比率	0.51	0.44	15.91	
资产负债率 (%)	75.77	77.18	减少 1.41 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.05	0.05	-	
利息保障倍数	0.67	0.75	-10.67	
现金利息保障倍数	4.76	1.37	247.45	主要由于公司本期经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	0.85	0.90	-5.56	
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2022)第 10039 号
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

一、审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业”)的财务报表, 包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了北辰实业 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

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

三、关键审计事项

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

三、关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估:

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>存货可变现净值的评估</p> <p>请参阅财务报表附注</p> <p>于 2021 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 45,726,698,537 元, 约占集团总资产的 57%。管理层对 2021 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。</p> <p>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。</p> <p>我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。</p>	<p>我们对管理层存货可变现净值的评估实施了以下主要程序:</p> <p>我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向或舞弊的敏感性, 评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。 ● 将预计销售费用占预计销售价格的比例, 与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。 ● 根据相关的税收规定, 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。 ● 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对, 并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。 <p>基于上述工作结果, 我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。</p>

四、其他信息

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2021 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

五、管理层和审计委员会对财务报表的责任

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

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

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2022 年 3 月 16 日

注册会计师

注册会计师

彭啸风(项目合伙人)

任丽君

二、财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		14,720,784,187	13,045,474,213
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		54,340,689	153,890,739
应收款项融资			
预付款项		57,292,638	64,524,451
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		2,010,217,786	2,054,777,591
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		45,726,698,537	56,440,500,295
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		269,154,451	103,533,637
其他流动资产		2,399,924,092	2,728,909,169
流动资产合计		65,238,412,380	74,591,610,095
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,361,231,692	272,201,258
长期股权投资		635,735,803	541,852,643
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		8,035,674,213	6,847,295,203
固定资产		3,035,971,240	1,929,939,747
在建工程		6,476,930	872,949,905
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		47,389,013	49,944,465
无形资产		17,538,459	10,528,201
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		32,105,193	7,716,147
递延所得税资产		1,246,143,216	1,263,904,521

其他非流动资产		48,291,985	55,514,137
非流动资产合计		14,466,557,744	11,851,846,227
资产总计		79,704,970,124	86,443,456,322
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		7,690,227,038	7,071,835,411
预收款项		236,089,004	230,349,078
合同负债		12,088,726,277	17,882,773,042
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		74,546,532	94,763,362
应交税费		2,253,773,821	2,617,074,908
其他应付款		4,243,329,628	4,036,566,156
其中：应付利息			
应付股利		398,162,190	1,162,190
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		11,631,174,176	9,594,165,617
其他流动负债		4,967,159	18,308,584
流动负债合计		38,222,833,635	41,545,836,158
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		16,178,115,407	17,713,422,612
应付债券		3,696,467,025	4,659,803,453
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		14,543,370	20,065,559
长期应付款		2,148,384,872	2,658,261,937
长期应付职工薪酬		107,507,409	114,239,518
预计负债			
递延收益		27,747,587	2,743,396
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,172,765,670	25,168,536,475
负债合计		60,395,599,305	66,714,372,633
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		1,018,241,096	2,630,379,842
其中：优先股			
永续债		1,018,241,096	2,630,379,842

资本公积		3,752,542,560	3,703,970,680
减：库存股			
其他综合收益		8,318,506	398,506
专项储备			
盈余公积		1,069,219,290	1,048,895,107
一般风险准备			
未分配利润		6,242,023,887	6,298,481,694
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		15,457,365,339	17,049,145,829
少数股东权益		3,852,005,480	2,679,937,860
所有者权益（或股东权益）合计		19,309,370,819	19,729,083,689
负债和所有者权益（或股东权益）总计		79,704,970,124	86,443,456,322

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		7,556,082,137	7,504,368,870
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		67,568,853	137,602,763
应收款项融资			
预付款项		23,061,407	22,218,084
其他应收款		55,141,311	54,082,435
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		633,182,019	1,006,359,784
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		8,376,046,239	11,740,698,075
其他流动资产		58,755,530	76,093,127
流动资产合计		16,769,837,496	20,541,423,138
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		15,627,255,163	12,663,972,500
长期股权投资		8,284,061,809	6,609,302,062
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,672,466,591	4,696,726,658
固定资产		1,262,847,332	673,107,098
在建工程		5,585,848	472,424,133
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		24,322,751	31,402,373
无形资产		4,870,612	4,950,486
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		281,585,901	227,800,622
其他非流动资产			
非流动资产合计		30,162,996,007	25,379,685,932
资产总计		46,932,833,503	45,921,109,070
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		655,759,431	717,978,123
预收款项		234,114,212	230,727,513
合同负债		456,049,840	368,596,014
应付职工薪酬		59,445,430	70,851,592
应交税费		641,376,451	521,667,297
其他应付款		10,588,091,061	12,673,829,177
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,734,471,787	3,032,770,696
其他流动负债			
流动负债合计		18,369,308,212	17,616,420,412
非流动负债：			
长期借款		12,095,115,407	10,113,325,412
应付债券		3,696,467,025	4,659,803,453
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,512,446	9,244,239
长期应付款		1,405,097,778	500,000,000
长期应付职工薪酬		107,507,409	114,239,518
预计负债			
递延收益		3,127,967	-
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,308,828,032	15,396,612,622
负债合计		35,678,136,244	33,013,033,034
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		1,018,241,096	2,630,379,842
其中：优先股			
永续债		1,018,241,096	2,630,379,842
资本公积		3,667,701,353	3,681,309,353
减：库存股			
其他综合收益		8,318,506	398,506
专项储备			
盈余公积		1,069,219,290	1,048,895,107
未分配利润		2,124,197,014	2,180,073,228
所有者权益（或股东权益）合计		11,254,697,259	12,908,076,036
负债和所有者权益（或股东权益）总计		46,932,833,503	45,921,109,070

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并利润表

2021 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		22,094,296,248	17,995,982,446
其中:营业收入		22,094,296,248	17,995,982,446
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		20,893,165,432	16,205,650,209
其中:营业成本		17,559,279,728	13,684,400,940
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		1,182,892,373	832,691,492
销售费用		612,922,661	539,461,112
管理费用		977,547,834	848,839,857
研发费用			
财务费用		560,522,836	300,256,808
其中:利息费用		688,953,601	466,721,709
利息收入		138,090,534	172,289,098
加:其他收益		30,744,360	28,759,068
投资收益(损失以“-”号填列)		248,385,643	237,254,677
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		239,308,085	186,426,773
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-33,282,592	6,509,691
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-884,844,220	-894,550,869
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-624,999	-1,345,900
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		561,509,008	1,166,958,904
加:营业外收入		25,591,102	20,061,755
减:营业外支出		21,851,834	27,120,591
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		565,248,276	1,159,900,068
减:所得税费用		466,086,722	583,916,656
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		99,161,554	575,983,412
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		99,161,554	575,983,412
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			

填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		202,660,230	270,974,629
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-103,498,676	305,008,783
六、其他综合收益的税后净额		7,920,000	3,623,000
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		7,920,000	3,623,000
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		7,920,000	3,623,000
(1) 重新计量设定受益计划变动额		7,920,000	3,623,000
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		107,081,554	579,606,412
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		210,580,230	274,597,629
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-103,498,676	305,008,783
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.02	0.04
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.02	0.04

公司负责人: 李伟东

主管会计工作负责人: 胡浩

会计机构负责人: 杜艳

母公司利润表

2021 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入		2,160,035,512	2,095,957,989
减: 营业成本		1,117,528,638	1,049,503,282
税金及附加		272,859,202	295,356,419
销售费用		110,664,518	76,448,601
管理费用		586,348,714	535,349,681
研发费用			
财务费用		-73,385,548	-109,965,987
其中: 利息费用			
利息收入		79,847,664	112,849,001
加: 其他收益		21,879,584	22,000,994
投资收益(损失以“-”号填列)		226,035,924	219,991,111
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-21,904,836	-7,521,691
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-20,375,480	-1,458,665
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-108,000,000	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		265,560,016	489,799,433
加: 营业外收入		20,234,232	13,904,617
减: 营业外支出		4,395,515	15,864,799
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		281,398,733	487,839,251
减: 所得税费用		78,156,910	123,615,464
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		203,241,823	364,223,787
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		203,241,823	364,223,787
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		7,920,000	3,623,000
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		7,920,000	3,623,000
1. 重新计量设定受益计划变动额		7,920,000	3,623,000
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			

6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		211,161,823	367,846,787
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并现金流量表
2021 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021年度	2020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		17,770,800,581	12,696,794,540
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		427,219,904	321,840,069
收到其他与经营活动有关的现金		1,349,754,156	2,074,862,675
经营活动现金流入小计		19,547,774,641	15,093,497,284
购买商品、接受劳务支付的现金		8,057,899,546	10,933,707,798
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,258,977,652	1,109,299,861
支付的各项税费		2,623,405,012	2,374,295,760
支付其他与经营活动有关的现金		669,515,317	424,685,139
经营活动现金流出小计		12,609,797,527	14,841,988,558
经营活动产生的现金流量净额		6,937,977,114	251,508,726
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		-	957,100,000
取得投资收益收到的现金		26,376,394	10,454,745
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		697,621	763,316
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		8,297,978	-
收到其他与投资活动有关的现金		200,823,840	-
投资活动现金流入小计		236,195,833	968,318,061
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		989,752,003	330,041,634
投资支付的现金		1,324,432,229	212,184,700
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	16,968,885

投资活动现金流出小计		2,314,184,232	559,195,219
投资活动产生的现金流量净额		-2,077,988,399	409,122,842
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,916,468,480	102,965,444
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,916,468,480	102,965,444
取得借款收到的现金		11,586,642,839	5,130,068,784
发行债券收到的现金		3,099,401,000	854,030,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,837,178,800	3,484,854,070
筹资活动现金流入小计		19,439,691,119	9,571,918,298
偿还债务支付的现金		13,412,770,778	7,694,940,197
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,228,751,607	2,925,910,061
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		101,722,304	92,858,895
支付其他与筹资活动有关的现金		6,529,245,108	556,901,544
筹资活动现金流出小计		22,170,767,493	11,177,751,802
筹资活动产生的现金流量净额		-2,731,076,374	-1,605,833,504
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			
		2,128,912,341	-945,201,936
加：期初现金及现金等价物余额		10,830,539,445	11,775,741,381
六、期末现金及现金等价物余额			
		12,959,451,786	10,830,539,445

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021年度	2020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		2,523,705,717	1,826,332,499
收到的税费返还		58,652,746	22,079,363
收到其他与经营活动有关的现金		284,897,784	242,235,266
经营活动现金流入小计		2,867,256,247	2,090,647,128
购买商品、接受劳务支付的现金		636,031,299	616,493,221
支付给职工及为职工支付的现金		703,708,725	637,251,541
支付的各项税费		475,131,196	683,681,124
支付其他与经营活动有关的现金		234,106,491	166,364,269
经营活动现金流出小计		2,048,977,711	2,103,790,155
经营活动产生的现金流量净额		818,278,536	-13,143,027
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		12,722,572,876	22,006,647,028
取得投资收益收到的现金		1,277,774,189	1,554,399,347
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		928,853	758,817
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		200,823,840	-
投资活动现金流入小计		14,202,099,758	23,561,805,192
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		291,114,196	206,655,950
投资支付的现金		16,537,537,069	20,677,678,646
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		16,828,651,265	20,884,334,596
投资活动产生的现金流量净额		-2,626,551,507	2,677,470,596
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		9,286,642,839	2,976,120,784
发行债券收到的现金		3,099,401,000	854,030,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,515,000,000	1,384,500,000
筹资活动现金流入小计		14,901,043,839	5,214,650,784
偿还债务支付的现金		8,667,213,685	5,704,733,861
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,172,762,921	1,704,694,039
支付其他与筹资活动有关的现金		3,215,836,892	69,767,538
筹资活动现金流出小计		13,055,813,498	7,479,195,438
筹资活动产生的现金流量净额		1,845,230,341	-2,264,544,654
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			
加: 期初现金及现金等价物余额		7,494,495,702	7,094,712,787

六、期末现金及现金等价物余额		7,531,453,072	7,494,495,702
----------------	--	---------------	---------------

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,703,970,680		398,506		1,048,895,107		6,298,481,694		17,049,145,829	2,679,937,860	19,729,083,689
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,703,970,680		398,506		1,048,895,107		6,298,481,694		17,049,145,829	2,679,937,860	19,729,083,689
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,612,138,746		48,571,880		7,920,000		20,324,183		-56,457,807		-1,591,780,490	1,172,067,620	-419,712,870
(一)综合收益总额			137,783,254				7,920,000				64,876,976		210,580,230	-103,498,676	107,081,554
(二)所有者投入和减少资本			-1,606,392,000		48,571,880								-1,557,820,120	1,854,288,600	296,468,480
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本			-1,606,392,000		-13,608,000								-1,620,000,000		-1,620,000,000
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					62,179,880								62,179,880	1,854,288,600	1,916,468,480
(三)利润分配			-143,530,000						20,324,183		-121,334,783		-244,540,600	-578,722,304	-823,262,904
1.提取盈余公积									20,324,183		-20,324,183				
2.提取一般风险准备															

2021 年年度报告

3. 对所有者(或股东)的分配			-143,530,000								-101,010,600		-244,540,600	-578,722,304	-823,262,904
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,752,542,560		8,318,506		1,069,219,290		6,242,023,887		15,457,365,339	3,852,005,480	19,309,370,819

2021 年年度报告

项目	2020 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、上年年末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,648,897,300		-3,224,494		1,012,472,728		6,712,512,444		17,368,057,820	2,699,895,908	20,067,953,728
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,648,897,300		-3,224,494		1,012,472,728		6,712,512,444		17,368,057,820	2,699,895,908	20,067,953,728
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					55,073,380		3,623,000		36,422,379		-414,030,750		-318,911,991	-19,958,048	-338,870,039
（一）综合收益总额			143,530,000				3,623,000				127,444,629		274,597,629	305,008,783	579,606,412
（二）所有者投入和减少资本					55,073,380								55,073,380	47,892,064	102,965,444
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					55,073,380								55,073,380	47,892,064	102,965,444
（三）利润分配			-143,530,000						36,422,379		-541,475,379		-648,583,000	-372,858,895	-1,021,441,895
1.提取盈余公积									36,422,379		-36,422,379				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配			-143,530,000								-505,053,000		-648,583,000	-372,858,895	-1,021,441,895
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															

2021 年年度报告

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、本期期末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,703,970,680		398,506		1,048,895,107		6,298,481,694		17,049,145,829	2,679,937,860	19,729,083,689

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		398,506		1,048,895,107	2,180,073,228	12,908,076,036
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		398,506		1,048,895,107	2,180,073,228	12,908,076,036
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)			-1,612,138,746		-13,608,000		7,920,000		20,324,183	-55,876,214	-1,653,378,777
(一) 综合收益总额			137,783,254				7,920,000			65,458,569	211,161,823
(二) 所有者投入和减少资本			-1,606,392,000		-13,608,000						-1,620,000,000
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,606,392,000		-13,608,000						-1,620,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配			-143,530,000						20,324,183	-121,334,783	-244,540,600
1. 提取盈余公积									20,324,183	-20,324,183	-
2. 对所有者 (或股东) 的分配			-143,530,000							-101,010,600	-244,540,600
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		1,018,241,096		3,667,701,353		8,318,506		1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		-3,224,494		1,012,472,728	2,500,854,820	13,188,812,249
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		-3,224,494		1,012,472,728	2,500,854,820	13,188,812,249
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							3,623,000		36,422,379	-320,781,592	-280,736,213
(一) 综合收益总额			143,530,000				3,623,000			220,693,787	367,846,787
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配			-143,530,000						36,422,379	-541,475,379	-648,583,000
1. 提取盈余公积									36,422,379	-36,422,379	
2. 对所有者 (或股东) 的分配			-143,530,000							-505,053,000	-648,583,000
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收											

2021 年年度报告

益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		398,506		1,048,895,107	2,180,073,228	12,908,076,036

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2021年12月31日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2022年3月16日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注,本年度无新纳入合并范围的子公司。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项的预期信用损失的计量、存货的计价方法及跌价准备、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2021年度财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2021年12月31日的合并及公司财务状况以及2021年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

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

7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

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

8. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

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

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

(ii) 减值

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

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，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的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

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

应收账款组合 1 应收购房款
 应收账款组合 2 应收物业费
 应收账款组合 3 应收酒店及餐饮服务款

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

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

长期应收款组合 1 应收保证金
 长期应收款组合 2 应收关联公司款项

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

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

(d) 金融工具的公允价值确定

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

9. 存货

√适用 □不适用

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

10. 长期股权投资

√适用 □不适用

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

子公司为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合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

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

11. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

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

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
土地使用权	40 年	-	2.50%

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

13. 在建工程

√适用 □不适用

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

14. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

15. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

18. 职工薪酬

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

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

基本养老保险

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

19. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

20. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

(a) 销售商品

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

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

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

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

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

(b) 提供劳务

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

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

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

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

21. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

23. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

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

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

本集团作为出租人

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团仅存在经营租赁。经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

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

24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2) 维修基金和质量保证金

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

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

(3) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(4) 分部信息

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

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

(5) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

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

(iv) 投资性房地产和固定资产减值准备的会计估计

本集团对存在减值迹象的投资性房地产和固定资产进行减值测试时，当减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计。

2021 年度，由于新冠肺炎疫情的持续影响及相关防控措施，本集团会展及投资物业(含酒店)分部调整了个别投资物业及酒店的运营及投资计划，预计其可产生的净现金流量出现下降，相关物业存在减值迹象。本集团将上述投资物业和酒店分别作为单项资产进行减值测试，经比较该资产的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用公允价值减去处置费用后的净额确定相关资产的可收回金额，并分别计提减值准备。

针对投资物业的减值测试，本集团根据收益资本化方法对资产的可收回金额进行估计，此方法主要采用的不可观察输入值为市场租金水平和折现率。

如果管理层对采用的市场租金水平进行修订，修订后的市场租金水平低于目前采用的租金水平，本集团需对投资性房地产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对投资性房地产增加计提减值准备。

如果实际租金水平高于或实际折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的投资性房地产减值损失。

针对酒店物业的减值测试，本集团根据现金流折现估值模型对资产的可收回金额进行估计，此方法主要采用的不可观察输入值为折现率。

如果管理层对应用于折现率进行重新修订，修订后的折现率高于目前采用的折现率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值损失。

(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，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 20%—30% 作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限一般为 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，本集团仅在担保期限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

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

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 2021 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 14 号〉的通知》(财会[2021] 1 号)及《企业会计准则实施问答》，本集团已采用上述通知和实施问答编制 2021 年度财务报表，对本集团及本公司财务报表的影响不重大。

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税下，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；简易计税下，应纳税额按照应纳税销售额乘以 5% 征收率计算)	3%—17%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产余值或租金收入	1.2%及 12%

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

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

2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据39号公告,本集团下属的部分投资物业作为生产性服务业纳税人,自2019年4月1日至2021年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减增值税应纳税额;本集团下属的部分酒店业务主体作为生活性服务企业,自2019年4月1日至2019年9月30日,按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减增值税应纳税额,自2019年10月1日至2021年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计15%,抵减增值税应纳税额。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	882,568	929,232
银行存款	14,719,901,619	13,044,544,981
其他货币资金	-	-
合计	14,720,784,187	13,045,474,213
其中:存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于2021年12月31日,银行存款中包括175,535,376元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2020年12月31日:111,925,901元),635,296,158元的住房按揭贷款保证金(2020年12月31日:1,116,956,697元),772,023,826元的购房款共管银行账户余额(2020年12月31日:764,214,533元),178,477,041元其他受限资金账户余额(2020年12月31日:221,837,637元)。

2、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
1年以内小计	54,957,681
1至2年	16,114,474
2至3年	1,628,489
3年以上	28,856,587
合计	101,557,231

(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	43,689,215	43.0	43,689,215	100.0	-	26,547,878	13.9	26,547,878	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	60.8	26,547,878	100.0	-	26,547,878	100.0	26,547,878	100.0	-
应收物业费	15,133,543	34.6	15,133,543	100.0	-	-	-	-	-	-
应收酒店及餐饮服务款	2,002,794	4.6	2,002,794	100.0	-	-	-	-	-	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	57,868,016	57.0	3,527,327	6.1	54,340,689	164,849,777	86.1	10,959,038	6.6	153,890,739
其中：										
应收购房款	35,531	-	263	-	35,268	81,752	-	5,768	7.1	75,984
应收物业费	6,384,918	11.0	1,259,750	19.7	5,125,168	23,353,497	14.2	7,105,334	30.4	16,248,163
应收酒店及餐饮服务款	13,875,072	24.0	42,364	0.3	13,832,708	12,769,093	7.7	2,156,656	16.9	10,612,437
应收会展服务款-国有企业	2,417,207	4.2	6,638	0.3	2,410,569	103,749,168	62.9	518,746	0.5	103,230,422
应收会展服务款-其他企业	730,923	1.3	376,102	51.5	354,821	1,569,448	1.0	282,733	18.0	1,286,715
应收租赁款	34,424,365	59.5	1,842,210	5.4	32,582,155	23,326,819	14.2	889,801	3.8	22,437,018
合计	101,557,231	/	47,216,542	/	54,340,689	191,397,655	/	37,506,916	/	153,890,739

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租金	26,547,878	-	-	-	-	26,547,878
应收物业费	7,105,334	9,287,959	-	-	-	16,393,293
应收酒店及餐饮服务款	2,156,656	-	111,498	-	-	2,045,158
应收购房款	5,768	-	505	-	-	5,263
应收会展服务款-国有企业	518,746	-	512,108	-	-	6,638
应收会展服务款-其他企业	282,733	149,066	55,697	-	-	376,102
应收租赁款	889,801	1,127,747	175,338	-	-	1,842,210
合计	37,506,916	10,564,772	855,146	-	-	47,216,542

(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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业有限公司	26,547,878	26	26,547,878
乐胜(北京)商业发展有限公司	12,147,065	12	2,429
湖南广播电视台	675,785	1	2,095
上海赫程国际旅行社有限公司	491,193	1	1,523
北京鸿泽投资担保有限公司(东区)	408,825	-	204
合计	40,270,746	40	26,554,129

其他说明：

√适用 □不适用

于2021年12月31日,本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2020年12月31日:无)。

本年度计提的坏账准备金额为10,564,772元,收回或转回的坏账准备金额为855,146元(2020年度:计提的坏账准备金额为1,969,746元,收回或转回的坏账准备金额为3,706,842元)。

本年度无实际核销的应收账款(2020年度:无)。

于2021年12月31日,本集团无质押给银行的应收账款(2020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	44,469,594	78	54,258,720	84
1至2年	10,484,955	18	3,028,982	5
2至3年	267,372	1	1,527,061	2
3年以上	2,070,717	3	5,709,688	9
合计	57,292,638	100	64,524,451	100

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于2021年12月31日,账龄超过一年的预付款项为12,823,044元(2020年12月31日:10,265,731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

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
重庆市渝北区建筑安全管理站	8,610,204	15
泰康养老保险股份有限公司北京分公司	8,143,176	14
北京市热力集团有限责任公司	2,338,222	4
深圳市建筑装饰(集团)有限公司	1,700,493	3
重庆广播电视信息网络有限公司渝北分公司	1,575,070	3
合计	22,367,165	39

4、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	2,010,217,786	2,054,777,591
合计	2,010,217,786	2,054,777,591

其他应收款

(1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司款项	1,618,651,729	979,900,000
应收少数股东款项	176,831,900	860,685,218
代垫款项	151,121,871	143,653,057
保证金	35,527,311	48,422,020
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	7,460,910	7,717,297
备用金	2,706,453	419,428
工程专项基金	2,076,777	4,777,645
其他	22,497,652	14,396,325
减：坏账准备	-18,936,817	-17,473,399
合计	2,010,217,786	2,054,777,591

应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且可随时按需收回。

(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)	
2021年1月1日余额	2,926,178	-	14,547,221	17,473,399
2021年1月1日余额在本期	2,926,178	-	14,547,221	17,473,399
--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	2,013,159	-	-	2,013,159
本期转回	549,741	-	-	549,741
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2021年12月31日余额	4,389,596	-	14,547,221	18,936,817
---------------	-----------	---	------------	------------

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预付货款(i)	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收代垫款项	2,267,221	-	-	-	-	2,267,221
应收关联公司款项	979,900	1,350,581	-	-	-	2,330,481
应收少数股东款项	860,685	-	519,997	-	-	340,688
应收代垫款项	706,930	588,063	-	-	-	1,294,993
应收押金、保证金及备用金	282,794	-	13,641	-	-	269,153
应收工程专项基金	23,888	-	16,103	-	-	7,785
其他	71,981	74,515	-	-	-	146,496
合计	17,473,399	2,013,159	549,741	-	-	18,936,817

(i) 于 2021 年 12 月 31 日, 该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司 (以下简称“金恒生”) 的货款 12,280,000 元 (2020 年 12 月 31 日: 12,280,000 元), 由于对方无法履约且已丧失还款能力, 本集团认为该款项无法收回, 因此全额计提了坏账准备。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
旭昭(香港)有限公司 (以下简称“旭昭香港”)	关联方	682,002,780	1至3年及3年以上	34	644,294
四川新希望房地产开发有限公司 (以下简称“四川新希望”)	关联方	543,214,000	1年以内及2至3年	27	694,943
南京宁康投资管理有限公司 (以下简称“南京宁康”)	关联方	241,570,000	3年以上	12	228,213
深圳联新投资管理有限公司	第三方	86,251,855	3年以上	4	54,033
深圳市江湾信息咨询有限公司 (以下简称“深圳江湾”)	关联方	79,000,000	1年以内	4	540,454
合计	/	1,632,038,635	/	81	2,161,937

其他说明:

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 2,013,159 元,收回或转回的坏账准备金额为 549,741 元(2020 年度:计提坏账准备 138,576 元,收回或转回的坏账准备金额为 5,212,753 元)。

于 2021 年度,本集团无实际核销的其他应收款(2020 年度:无)。

于 2021 年 12 月 31 日,本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2020 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	4,262,690	243,912	4,018,778	3,253,999	243,912	3,010,087
开发成本(a)	31,203,207,442	1,144,644,836	30,058,562,606	43,668,647,625	1,240,675,594	42,427,972,031
开发产品(b)	15,991,371,049	365,707,679	15,625,663,370	14,324,003,553	352,068,911	13,971,934,642
库存材料	15,341,838	-	15,341,838	17,952,198	-	17,952,198
低值易耗品 及包装物	23,111,945	-	23,111,945	19,631,337	-	19,631,337
合计	47,237,294,964	1,510,596,427	45,726,698,537	58,033,488,712	1,592,988,417	56,440,500,295

(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)	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	2016 年至 2025 年	3,461,401	574,618,326	586,305,367
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	15,780,692	14,778,358
北京当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2022 年	49,317	50,729,801	50,729,801
北京金辰府	北京市	2019 年	2021 年	8,999,556	-	8,318,429,951
长沙北辰三角洲	长沙市	2016 年	2012 年至 2024 年	37,790,393	2,199,335,010	2,920,220,726
长沙北辰中央公园	长沙市	2014 年	2016 年至 2022 年	4,072,450	883,724,553	626,260,353
长沙北辰时光里	长沙市	2019 年	2022 年	1,139,263	720,926,323	653,644,862
武汉北辰孔雀城航天府	武汉市	2018 年	2021 年	1,167,600	-	934,199,097
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2020 年至 2025 年	3,223,036	467,087,629	235,945,881
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	2019 年至 2025 年	4,365,891	688,733,676	2,016,041,952
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018 年	2021 年至 2029 年	3,775,772	569,981,067	2,630,185,376
武汉北辰经开优+(武汉辰发)	武汉市	2019 年	2022 年	1,249,480	949,125,060	763,062,245
武汉北辰经开优+(武汉辰展)	武汉市	2019 年	2023 年	1,704,063	1,126,199,075	866,615,598
武汉金地北辰阅风华	武汉市	2018 年	2021 年	2,141,363	-	1,915,081,503
宁波北辰香麓湾	宁波市	2020 年	2023 年	1,827,669	1,515,083,999	1,111,310,844
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017 年	2019 年至 2023 年	8,746,898	3,013,715,841	3,167,302,647
重庆北辰香麓	重庆市	2019 年	2022 年	2,130,341	1,638,976,692	1,407,306,023
苏州北辰观澜府	苏州市	2017 年	2020 年至 2022 年	5,583,013	2,069,520,180	3,073,404,973

杭州北辰聆潮府	杭州市	2019 年	2022 年	1,092,217	768,985,293	669,019,634
杭州北辰辰春澜城	杭州市	2020 年	2024 年	3,230,863	2,285,660,546	1,021,575,000
			2020 年至			
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	2023 年	2,775,120	933,301,381	1,060,412,024
廊坊北辰蔚蓝城市(2018-4、2019-3)	廊坊市	2019 年	2024 年	2,375,680	1,471,590,874	1,337,281,682
廊坊北辰辰睿	廊坊市	2020 年	2024 年	1,257,924	607,816,281	545,353,260
			2020 年至			
海口北辰府	海口市	2018 年	2023 年	4,940,350	2,757,604,106	2,424,725,142
海口长秀仕家	海口市	2020 年	2022 年	1,162,820	703,419,687	424,443,253
广州兰亭香麓	广州市	2019 年	2025 年	1,933,283	1,209,498,730	1,127,186,578
四川北辰龙熙台	眉山市	2018 年	2022 年	1,460,457	624,230,907	605,701,289
			2019 年至			
成都北辰南湖香麓	成都市	2016 年	2022 年	2,342,810	35,229,651	34,583,416
成都北辰鹿鸣苑	成都市	2019 年	2022 年	2,316,969	2,177,687,226	1,886,865,196
					<u>30,058,562,606</u>	<u>42,427,972,031</u>

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
北京金辰府	2021 年	-	8,536,425,220	3,980,550,666	4,555,874,554
	2012 年至				
长沙北辰三角洲	2021 年	2,691,736,147	1,459,010,422	2,280,020,383	1,870,726,186
	2020 年至				
苏州北辰观澜府	2021 年	1,207,548,503	1,351,481,626	918,860,949	1,640,169,180
	2019 年至				
重庆北辰悦来壹号	2021 年	1,296,462,816	904,146,506	1,243,585,783	957,023,539
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021 年	-	2,536,517,480	1,797,456,456	739,061,024
四川北辰国颂府	2020 年	916,619,508	-	197,401,314	719,218,194
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	269,226,537	1,512,266,170	1,084,851,958	696,640,749
武汉北辰光谷里	2020 年	1,768,338,685	-	1,167,061,370	601,277,315
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	-	1,114,543,218	531,069,043	583,474,175
成都北辰天麓御府	2020 年	1,077,723,668	-	522,955,401	554,768,267
	2015 年至				
北京北辰墅院 1900	2016 年	746,565,779	-	301,025,802	445,539,977
	2016 年至				
长沙北辰中央公园	2020 年	468,883,669	-	105,912,910	362,970,759
	2019 年至				
成都北辰南湖香麓	2020 年	383,940,390	-	94,092,650	289,847,740
宁波北辰府	2020 年	353,326,889	-	72,131,122	281,195,767
	2020 年至				
廊坊北辰香麓	2021 年	318,191,339	263,134,149	339,839,695	241,485,793
海口北辰府	2020 年	925,115,016	12,473,198	758,180,492	179,407,722
	2018 年至				
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2020 年	302,330,480	-	194,681,723	107,648,757
	2018 年至				
成都北辰朗诗南门绿郡	2019 年	122,908,009	-	15,732,260	107,175,749
武汉金地北辰阅风华	2021 年	-	2,135,954,638	2,029,133,869	106,820,769
	2010 年至				
北京北辰福第	2014 年	106,492,056	-	1,224,690	105,267,366
杭州北辰奥园	2017 年	113,801,814	-	11,013,467	102,788,347
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	93,395,112	-	2,366,173	91,028,939
成都北辰香麓	2019 年	128,659,692	-	73,416,192	55,243,500

北京北辰红橡墅	2016 年至				
	2019 年	125,054,720	-	76,925,985	48,128,735
北京北辰香麓	2010 年至				
	2012 年	115,150,325	-	70,365,467	44,784,858
宁波董天府	2020 年	76,151,328	-	36,481,559	39,669,769
	2007 年至				
北京香山清琴	2010 年	36,961,897	-	-	36,961,897
	2013 年	34,628,611	-	-	34,628,611
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年	11,909,069	-	95,233	11,813,836
	2017 年至				
苏州北辰旭辉壹号院	2019 年	23,814,380	-	15,072,287	8,742,093
	2020 年	256,125,412	-	250,719,000	5,406,412
其他	2001 年	872,791	-	-	872,791
		<u>13,971,934,642</u>	<u>19,825,952,627</u>	<u>18,172,223,899</u>	<u>15,625,663,370</u>

2021 年度，本集团持有的账面价值为 693,641,624 元存货的持有意图变为出租，从存货转为投资性房地产核算(2020 年度：321,000,000 元)。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 12,524,133,614 元的存货(2020 年 12 月 31 日：17,899,738,201 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
开发成本	1,240,675,594	510,464,482	-	-	606,495,240	1,144,644,836
开发产品	352,068,911	158,625,195	606,495,240	751,481,667	-	365,707,679
合计	1,592,988,417	669,089,677	606,495,240	751,481,667	606,495,240	1,510,596,427

(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 2021 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 2,958,190,480 元(2020 年 12 月 31 日：3,658,383,731 元)。2021 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.72%(2020 年度：6.29%)。

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

6、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	168,478,919	316,631
应收保证金及其他	102,044,232	103,736,002

减：坏账准备	-1,368,700	-518,996
合计	269,154,451	103,533,637

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费及待认证及抵扣进项税	2,399,924,092	2,728,909,169
合计	2,399,924,092	2,728,909,169

8、长期应收款

(1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收关联方款项	1,289,564,500	21,470,704	1,268,093,796	161,204,700	161,204	161,043,496	-
应收保证金及其他	93,646,821	508,925	93,137,896	111,716,343	558,581	111,157,762	-
合计	1,383,211,321	21,979,629	1,361,231,692	272,921,043	719,785	272,201,258	/

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	80,236,399	-	-	-3,100,612	-	-	-	-	-	77,135,787	-
杭州辰旭	27,861,571	-	-	80,138	-	-	-	-	-	27,941,709	-
杭州金湖	172,110,322	-	-	-2,838,975	-	-	-	-	-	169,271,347	-
无锡盛阳	1,077,014	-	-	247,584,601	-	-	-	-	-	248,661,615	-
武汉金辰盈创	18,105,309	-	-	-18,105,309	-	-	-	-	-	-	-
扬子江会展	2,450,000	-	-	799,128	-	-	-	-	-	3,249,128	-
北京辰轩	-	25,000,000	-	-9,134,944	-	-	-	-	-	15,865,056	-
小计	301,840,615	25,000,000	-	215,284,027	-	-	-	-	-	542,124,642	-
二、联营企业											
北极星基金	8,276,361	-	8,297,978	21,617	-	-	-	-	-	-	-
杭州旭发	23,382,447	-	-	419,601	-	-	-	-	-	23,802,048	-
无锡辰万	167,740,611	-	-	23,029,327	-	-	139,650,000	-	-	51,119,938	-
广州广悦	40,612,609	-	-	-21,923,434	-	-	-	-	-	18,689,175	-
小计	240,012,028	-	8,297,978	1,547,111	-	-	139,650,000	-	-	93,611,161	-
合计	541,852,643	25,000,000	8,297,978	216,831,138	-	-	139,650,000	-	-	635,735,803	-

其他说明

于 2021 年 10 月，本公司与合作方共同出资设立北京辰轩，分别持有 50% 的权益。北京辰轩相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应经由全体董事一致同意才能通过，因此作为合营企业核算。

于 2021 年 3 月 5 日，本集团之联营企业北京北极星房地产投资基金管理有限公司完成工商注销登记，且本集团已于 2021 年 4 月 22 日收回投资款 8,297,978 元。

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	7,545,405,921	2,348,845,897	9,894,251,818
2. 本期增加金额	3,624,747,689	697,916,678	4,322,664,367
(1) 外购	107,288,761	697,916,678	805,205,439
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,517,458,928	-	3,517,458,928
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	63,971	2,823,817,304	2,823,881,275
(1) 处置	63,971	-	63,971
(2) 其他转出	-	2,823,817,304	2,823,817,304
4. 期末余额	11,170,089,639	222,945,271	11,393,034,910
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	2,874,183,262	172,773,353	3,046,956,615
2. 本期增加金额	173,668,449	-	173,668,449
(1) 计提或摊销	173,668,449	-	173,668,449
3. 本期减少金额	57,574	-	57,574
(1) 处置	57,574	-	57,574
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	3,047,794,137	172,773,353	3,220,567,490
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	136,793,207	-	136,793,207
(1) 计提	136,793,207	-	136,793,207
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	136,793,207	-	136,793,207
四、账面价值			
1. 期末账面价值	7,985,502,295	50,171,918	8,035,674,213
2. 期初账面价值	4,671,222,659	2,176,072,544	6,847,295,203

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。

2021 年度，本集团账面价值为 693,641,624 元的存货的用途变为出租，从存货转为投资性房地产核算(2020 年度：321,000,000 元)。

2021 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 173,668,449 元(2020 年度:153,403,029 元)。

于 2021 年 12 月 31 日,账面价值为 5,893,555,187 元(原价 7,565,894,596 元)的投资性房地产(2020 年 12 月 31 日:账面价值 5,015,968,636 元、原价 8,033,571,009 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2021 年 12 月 31 日,本集团持有的个别投资物业可收回金额低于其账面价值,计提减值准备 136,793,207 元(2020 年 12 月 31 日:无)。本集团在计算投资性房地产可收回金额时所采用的折现率为 7%。

于 2021 年 12 月 31 日,账面价值约为 418,418,841 元(原价 432,417,870 元)的房屋及建筑物(于 2020 年 12 月 31 日,账面价值为 8,765,569 元,原价 18,848,558 元)由于手续原因尚未办妥房屋所有权证,预计在 2022 年办结房屋所有权证。

11、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,035,971,240	1,929,939,747
固定资产清理	-	-
合计	3,035,971,240	1,929,939,747

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	2,397,048,667	577,089,390	46,474,167	483,368,521	3,503,980,745
2. 本期增加金额	1,096,794,384	122,123,746	194,414	90,203,917	1,309,316,461
(1) 购置	19,542,100	21,122,993	194,414	54,976,777	95,836,284
(2) 在建工程转入	1,077,252,284	99,353,623	-	35,217,851	1,211,823,758
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
(4) 其他	-	1,647,130	-	9,289	1,656,419
3. 本期减少金额	2,202,701	17,891,178	199,699	20,861,583	41,155,161
(1) 处置或报废	150,327	17,891,178	199,699	20,861,583	39,102,787
(2) 其他	2,052,374	-	-	-	2,052,374
4. 期末余额	3,491,640,350	681,321,958	46,468,882	552,710,855	4,772,142,045
二、累计折旧					
1. 期初余额	720,265,170	441,043,143	38,415,798	374,316,887	1,574,040,998
2. 本期增加金额	65,851,929	28,037,578	1,963,623	22,153,805	118,006,935
(1) 计提	65,851,929	28,037,578	1,963,623	22,153,805	118,006,935
3. 本期减少金额	74,515	16,003,331	153,334	18,607,284	34,838,464
(1) 处置或报废	74,515	16,003,331	153,334	18,607,284	34,838,464
4. 期末余额	786,042,584	453,077,390	40,226,087	377,863,408	1,657,209,469
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
(1) 计提	78,961,336	-	-	-	78,961,336
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-

(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,626,636,430	228,244,568	6,242,795	174,847,447	3,035,971,240
2. 期初账面价值	1,676,783,497	136,046,247	8,058,369	109,051,634	1,929,939,747

其他说明：

√适用 □不适用

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 2,037,854,110 元(原价 2,845,827,744 元)的房屋及建筑物(2020 年 12 月 31 日：账面价值为 1,397,308,709 元、原价 2,077,915,186 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

2021 年度固定资产计提的折旧金额为 118,006,935 元(2020 年度：102,460,485 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：101,184,515 元、2,027,406 元及 14,795,014 元(2020 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：87,586,344 元、1,940,594 元及 12,933,547 元)。

2021 年度，本集团由在建工程转入的固定资产的金额为 1,211,823,758 元(2020 年度：无)。

于 2021 年 12 月 31 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(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值约为 450,211,200 元(原价 533,993,283 元)的房屋及建筑物(2020 年 12 月 31 日：无)由于手续原因尚未办妥房屋所有权证，预计在 2022 年办结房屋所有权证。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团持有的个别酒店物业可收回金额低于其账面价值，计提减值准备 78,961,336 元(2020 年 12 月 31 日：无)。本集团在计算固定资产可收回金额时所采用的折现率为 9.5%。

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	6,476,930	872,949,905
工程物资	-	-
合计	6,476,930	872,949,905

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店改造项目	-	-	-	452,953,073	-	452,953,073
长沙 A3 酒店项目	-	-	-	399,840,000	-	399,840,000
零星在建工程项目	6,476,930	-	6,476,930	20,156,832	-	20,156,832
合计	6,476,930	-	6,476,930	872,949,905	-	872,949,905

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
酒店改造项目	168,317,242	452,953,073	90,305,928	543,259,001	-	-	100%	100%	-	-	-	自筹
长沙 A3 酒店项目	636,131,945	399,840,000	236,291,945	636,131,945	-	-	100%	100%	-	-	-	自筹及借款
合计	804,449,187	852,793,073	326,597,873	1,179,390,946	-	-	/	/	-	-	/	/

其他说明

√适用 □不适用

于 2021 年 12 月 31 日，本集团在建工程的可回收金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2020 年 12 月 31 日：无)。

13、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	机器设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	63,856,251	34,255,204	282,349	98,393,804
2. 本期增加金额	14,922,501	15,259,290	-	30,181,791
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 期末余额	78,778,752	49,514,494	282,349	128,575,595
二、累计折旧				
1. 期初余额	29,197,068	19,064,039	188,232	48,449,339
2. 本期增加金额	17,451,962	15,191,164	94,117	32,737,243
(1) 计提	17,451,962	15,191,164	94,117	32,737,243
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	46,649,030	34,255,203	282,349	81,186,582
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	32,129,722	15,259,291	-	47,389,013
2. 期初账面价值	34,659,183	15,191,165	94,117	49,944,465

14、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	52,112,732	52,112,732
2. 本期增加金额	16,590,988	16,590,988
(1) 购置	16,590,988	16,590,988
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	68,703,720	68,703,720
二、累计摊销		
1. 期初余额	41,584,531	41,584,531
2. 本期增加金额	9,580,730	9,580,730
(1) 计提	9,580,730	9,580,730
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	51,165,261	51,165,261
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	17,538,459	17,538,459
2. 期初账面价值	10,528,201	10,528,201

其他说明：

√适用 □不适用

2021 年度无形资产的摊销金额为 9,580,730 元 (2020 年度：13,276,316 元)。

15、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店一次性采购的营运物资	816,721	28,261,017	1,510,465	-	27,567,273
使用权资产改良	6,899,426	-	5,004,243	-	1,895,183
其他	-	2,906,690	263,953	-	2,642,737
合计	7,716,147	31,167,707	6,778,661	-	32,105,193

16、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

资产减值准备	506,762,364	126,690,591	372,815,576	93,203,894
内部交易未实现利润	2,193,055,284	548,263,821	2,214,891,048	553,722,762
可抵扣亏损	126,656,260	31,664,065	173,259,196	43,314,799
预提费用	2,195,829,160	548,957,290	2,324,095,642	581,023,911
合计	5,022,303,068	1,255,575,767	5,085,061,462	1,271,265,366

递延所得税资产	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	142,118,495	121,834,921
预计于 1 年后转回的金额	1,113,457,272	1,149,430,445
	<u>1,255,575,767</u>	<u>1,271,265,366</u>

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
减免租金摊销	19,398,388	4,849,597	29,443,382	7,360,845
直线法计提的收入	18,331,816	4,582,954	-	-
合计	37,730,204	9,432,551	29,443,382	7,360,845

递延所得税负债	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	6,326,727	7,360,845
预计于 1 年后转回的金额	3,105,824	-
	<u>9,432,551</u>	<u>7,360,845</u>

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-9,432,551	1,246,143,216	-7,360,845	1,263,904,521
递延所得税负债	9,432,551	-	7,360,845	-

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,854,501,115	1,661,449,797
可抵扣亏损	2,261,821,857	986,259,519
合计	4,116,322,972	2,647,709,316

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2022	21,317,620	11,157,826
2023	115,553,927	119,595,761
2024	351,233,616	365,682,429
2025	454,546,834	489,823,503
2026	1,319,169,860	-
合计	2,261,821,857	986,259,519

17. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	48,291,985	-	48,291,985	59,086,961	3,572,824	55,514,137
合计	48,291,985	-	48,291,985	59,086,961	3,572,824	55,514,137

其他说明：

2021 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 53,985,317 元(2020 年度：81,677,169 元)。

18. 应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	7,411,537,515	6,840,290,442
其他	278,689,523	231,544,969
合计	7,690,227,038	7,071,835,411

(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	2,601,694,477	尚未结算
合计	2,601,694,477	/

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	236,089,004	230,349,078
合计	236,089,004	230,349,078

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁款	39,961,822	尚未满足收入确认条件
合计	39,961,822	/

20、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款(i)	11,834,438,751	17,760,366,356
其他(ii)	254,287,526	122,406,686
合计	12,088,726,277	17,882,773,042

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	2021 年 12 月 31 日	竣工时间/	预售比例
		预计竣工时间	2021 年 12 月 31 日
长沙北辰三角洲	2,744,998,309	2012 年至 2024 年	94%
重庆北辰悦来壹号	1,968,073,029	2019 年至 2023 年	36%
海口北辰府	1,493,852,968	2020 年至 2023 年	64%
成都北辰鹿鸣苑	1,273,985,850	2022 年	45%
长沙北辰中央公园	1,036,846,781	2016 年至 2022 年	95%
宁波北辰香麓湾	735,824,659	2023 年	47%
长沙北辰时光里	577,165,412	2022 年	62%
重庆北辰香麓	431,767,278	2022 年	32%
廊坊北辰香麓	358,157,044	2020 年至 2023 年	26%
武汉北辰经开优+ (武汉辰发)	174,052,342	2022 年	23%
北京金辰府	165,382,227	2021 年	35%
苏州北辰观澜府	107,780,618	2020 年至 2022 年	28%
其他	766,552,234	2001 年至 2025 年	不适用
	<u>11,834,438,751</u>		

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

包括在 2020 年 12 月 31 日账面价值中的 15,854,970,287 元合同负债 (2020 年度：13,766,159,894 元) 已于 2021 年度转入营业收入，包括开发项目预收款 15,749,390,808 元 (2020 年度：13,644,618,119 元)，酒店业务 104,206,439 元 (2020 年度：101,575,765 元)，其他业务 1,373,040 元 (2020 年度：19,966,010 元)。

21、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

一、短期薪酬	76,753,657	1,089,191,903	1,111,052,761	54,892,799
二、离职后福利-设定提存计划	8,129,270	141,548,654	139,227,191	10,450,733
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	9,880,435	8,020,265	8,697,700	9,203,000
合计	94,763,362	1,238,760,822	1,258,977,652	74,546,532

(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	61,857,662	851,983,853	872,418,329	41,423,186
二、职工福利费	-	61,815,509	61,815,509	-
三、社会保险费	4,583,806	77,142,718	77,684,634	4,041,890
其中：医疗保险费	4,389,899	72,801,074	73,337,966	3,853,007
工伤保险费	104,959	2,132,746	2,145,135	92,570
生育保险费	88,948	2,208,898	2,201,533	96,313
四、住房公积金	561,910	76,398,090	76,906,403	53,597
五、工会经费和职工教育经费	5,130,318	21,176,799	20,909,997	5,397,120
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	4,619,961	674,934	1,317,889	3,977,006
合计	76,753,657	1,089,191,903	1,111,052,761	54,892,799

(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	5,302,898	106,759,252	104,686,219	7,375,931
2、失业保险费	418,136	4,358,193	4,304,073	472,256
3、企业年金缴费	2,408,236	30,431,209	30,236,899	2,602,546
合计	8,129,270	141,548,654	139,227,191	10,450,733

22、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	53,515,533	103,644,489
企业所得税	355,544,697	490,219,005
城市维护建设税	7,514,665	5,279,032
土地增值税	1,791,828,265	1,919,122,827
契税	-	57,825,000
教育费附加及其他	45,370,661	40,984,555
合计	2,253,773,821	2,617,074,908

23、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	398,162,190	1,162,190
其他应付款	3,845,167,438	4,035,403,966
合计	4,243,329,628	4,036,566,156

应付股利**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项(i)	251,654,361	247,306,815
应付关联公司款项	1,361,817,308	1,307,950,659
押金及保证金	500,099,785	479,787,401
应付第三方合作款(ii)	200,823,840	-
应付销售代理费	91,644,970	76,051,819
预提费用	87,125,985	90,647,310
应付维修费	42,749,591	40,802,644
应付能源费	31,416,740	37,410,456
代收售房契税、公共维修基金	30,146,949	43,205,271
应付诚意金	23,086,636	29,354,857
应付物业管理费	15,187,117	13,015,281
应付嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)借款	-	18,396,765
待转销项税	990,895,202	1,494,193,482
其他	218,518,954	157,281,206
合计	3,845,167,438	4,035,403,966

(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	725,648,644	对方单位未提出偿付要求，款项尚未结清
合计	725,648,644	/

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 于 2021 年 12 月 31 日, 应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项, 其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%, 无固定还款期限; 23,200,000 元的借款利率为 6.5%, 借款期限为 6 个月; 48,200,000 元的借款利率为 6.5%, 借款期限为 1 年; 剩余款项不计息; 上述款项均无任何抵押、质押或担保(2020 年 12 月 31 日: 应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项, 其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%, 无固定还款期限; 7,400,000 元的借款利率为 6.5%, 借款期限为 6 个月; 8,800,000 元的借款利率为 6.5%, 借款期限为 1 年, 剩余款项不计息; 上述款项均无任何抵押、质押或担保)。

(ii) 2021 年度, 本公司及合营股东一致同意第三方公司向合营企业北京辰轩进行增资。根据协议约定, 于 2021 年 12 月, 第三方公司向本公司支付合作款项, 本公司以持有的北京辰轩 16% 股权提供质押。待增资事项完成后, 该合作款项将用于偿还本公司对北京辰轩同等金额的股东借款。于 2021 年 12 月 31 日, 上述增资事项尚未完成。

24、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	5,594,575,540	5,315,018,603
1 年内到期的应付债券	4,229,365,279	522,226,591
1 年内到期的长期应付款	1,774,953,680	3,725,975,765
1 年内到期的租赁负债	32,279,677	30,944,658
合计	11,631,174,176	9,594,165,617

25、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
计提的违约金	4,967,159	18,308,584
合计	4,967,159	18,308,584

26、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	15,774,336,810	15,119,597,580
保证借款	5,975,476,963	7,786,466,275
信用借款	22,877,174	122,377,360
减: 一年内到期的抵押借款	3,448,313,158	2,405,284,969
减: 一年内到期的保证借款	2,145,973,463	2,817,906,274
减: 一年内到期的信用借款	288,919	91,827,360
合计	16,178,115,407	17,713,422,612

长期借款分类的说明:

于 2021 年 12 月 31 日, 上述抵押借款包括应付利息 22,283,332 元(2020 年 12 月 31 日: 32,867,394 元), 其中: 借款本金 4,036,313,516 元(2020 年 12 月 31 日: 5,944,865,839 元)系由本集团的存货作为抵押; 11,715,739,962 元(2020 年 12 月 31 日: 9,141,864,347 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 2022 年 3 月 5 日至 2036 年 3 月 11 日偿还。

于 2021 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 994,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：3,891,333,330 元)系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

于 2021 年 12 月 31 日，上述保证借款包括应付利息 10,555,963 元(2020 年 12 月 31 日：15,906,275 元)，其中：借款本金 5,590,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：7,770,560,000 元)由本集团合并范围内的子公司取得，系由本公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；374,921,000 元由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保(2020 年 12 月 31 日：无)。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于 2021 年度，长期借款的年利率区间为 3.70%至 8.10%(2020 年度：4.41%至 8.10%)。

27、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2014 年公司债券-7 年期(i)	-	1,495,129,229
2017 年中期票据-5 年期(iii)	-	1,116,267,002
2019 年公司债券-5 年期(iv)	-	1,193,430,048
2020 年公司债券-5 年期(v)	596,961,822	596,045,048
2020 年中期票据-2 年期(vi)	-	258,932,126
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(vii)	318,120,700	-
2021 年中期票据-5 年期(viii)	1,446,395,350	-
2021 年公司债券(第二期)-5 年期(ix)	1,334,989,153	-
合计	3,696,467,025	4,659,803,453

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额
2014 年公司债券-7 年期(i)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	1,495,129,229	-	77,884,300	2,504,610	-	1,497,633,839	-
2017 年中期票据-5 年期(iii)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000	1,116,267,002	-	42,560,000	2,150,535	-	1,118,417,537	-
2019 年公司债券-5 年期(iv)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	1,193,430,048	-	57,600,000	1,888,928	-	1,195,318,976	-
2020 年公司债券-5 年期(v)	100 元	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000	596,045,048	-	25,020,000	916,774	-	-	596,961,822
2020 年中期票据-2 年期(vi)	100 元	2020 年 10 月 28 日	2 年	260,000,000	258,932,126	-	9,828,000	577,581	-	259,509,707	-

2021 年公司 债券(第一 期)-5 年期 (vii)	100 元	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	-	318,043,000	4,808,073	77,700	-	-	318,120,700
2021 年中期 票据-5 年期 (viii)	100 元	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	-	1,446,375,000	1,529,452	20,350	-	-	1,446,395,350
2021 年公司 债券(第二 期)-5 年期 (ix)	100 元	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	-	1,334,983,000	380,790	6,153	-	-	1,334,989,153
合计	/	/	/	7,988,000,000	4,659,803,453	3,099,401,000	219,610,615	8,142,631	-	4,070,880,059	3,696,467,025

一年内到期的应付债券

债券 名称	面值	发行 日期	债券 期限	发行 金额	期初 余额	本 期 发 行	按面值计 提利息	溢折价 摊销	本期偿还	长短期重分类	期末 余额
2014 年公司债 券-7 年期(i)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	-	-	-	-	-	1,497,633,839	1,497,633,839
2016 年公司债 券-5 年期(ii)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000	359,258,457	-	4,926,773	741,543	360,000,000	-	-
2017 年中期票 据-5 年期 (iii)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000	-	-	-	-	-	1,118,417,537	1,118,417,537
2019 年公司债 券-5 年期(iv)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	-	-	-	-	-	1,195,318,976	1,195,318,976
2020 年中期票 据-2 年期(vi)	100 元	2020 年 10 月 28 日	2 年	260,000,000	-	-	-	-	-	259,509,707	259,509,707
合计	/	/	/	5,780,000,000	359,258,457	-	4,926,773	741,543	360,000,000	4,070,880,059	4,070,880,059

于 2021 年 12 月 31 日, 应付债券利息 158,485,220 元(2020 年 12 月 31 日: 162,968,134 元) 包含在一年内到期的非流动负债。

其他说明:

√适用 □不适用

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

(ii) 经上海证券交易所“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。于 2021 年 4 月 16 日, 本公司已全部偿还剩余债券。

(iii) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487 号”文核准, 本公司于 2017 年 9 月 18 日非公开发行 5 年期中期票据, 票面年利率为 5.14%, 并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权, 于 2020 年 9 月 20 日, 投资者选择回售 200,000,000 元, 剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.80%。中期票据采取单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

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

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

(vii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199号文核准，本公司于2021年7月26日面向专业投资者公开发行5年期公司债券(第一期)，票面年利率为3.46%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

(ix) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199号文核准，本公司于2021年12月29日面向专业投资者公开发行5年期公司债券(第二期)，票面年利率为3.46%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

28、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	46,823,047	51,010,217
减：一年内到期的非流动负债	-32,279,677	-30,944,658
合计	14,543,370	20,065,559

其他说明：

于2021年12月31日及2020年12月31日，本集团无未纳入租赁负债但将导致未来潜在现金流出的事项。

29、 长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,148,384,872	2,658,261,937
专项应付款	-	-
合计	2,148,384,872	2,658,261,937

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付少数股东款项(i)	4,160,630,361	1,264,833,310

应付关联方款项	500,615,694	1,301,886,806
应付北京市第三建筑工程有限公司(以下称“北京三建”)款项(ii)	750,174,644	591,924,493
天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划(以下称“专项计划”)(iii)	972,817,003	764,693,943
减:一年内到期的应付少数股东款项	3,091,758,091	1,159,385,310
减:一年内到期的应付北京三建款项	613,784,977	591,924,493
减:一年内到期的应付关联方款项	615,694	1,886,806
减:一年内到期的专项计划	19,817,003	21,757,071
合计	2,658,261,937	2,148,384,872

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:943,302,270 元的借款利率为 6.5%;300,018,000 元的借款利率为 7%,均无任何抵押、质押及担保(于 2020 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:3,741,758,094 元的借款利率为 6.5%;404,160,500 元的借款利率为 7%,均无任何抵押、质押及担保)。

(ii) 于 2017 年 11 月 8 日,本集团自本公司之子公司之少数股东北京三建取得 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。于 2019 年度,经协商一致,上述款项已延期至 2020 年 11 月偿还,其他借款条件不变。于 2021 年 12 月 31 日,借款 590,857,667 元尚未偿还,经协商一致,已延期至 2022 年 11 月偿还,其他借款条件不变。

于 2020 年度,本集团自北京三建取得 124,846,400 元的借款,借款期限为两年,利息为 6.5%,无任何抵押、质押或担保。该笔款项已于 2021 年度提前偿还。

于 2020 年 12 月 21 日,经协商一致,本集团将应付利息 11,543,267 元转为借款本金,借款期限为两年,利率为 6.5%,无任何抵押、质押或担保。该笔款项已于 2021 年度提前偿还。

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

30、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	116,710,409	124,119,953
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减:将于一年内支付的部分	-9,203,000	-9,880,435
合计	107,507,409	114,239,518

其他说明:

√适用 □不适用

将于一年内支付的应付离职后福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团离职后福利所采用的主要精算假设为：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
工资增长率	10%	10%
折现率	2.5%至 3.25%	2.75%至 3.50%

计入当期综合收益的离职后福利为：

	2021 年度	2020 年度
财务费用	4,215,000	791,000
其他综合收益	-7,920,000	-3,623,000
	<u>-3,705,000</u>	<u>-2,832,000</u>

31、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,743,396	133,189,300	108,185,109	27,747,587	政府部门拨款
合计	2,743,396	133,189,300	108,185,109	27,747,587	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
文化创意展示中心建设专项费用	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-	与资产相关
信息消费体验中心建设	943,396	-	-	-	-	943,396	与资产相关
扶持优势文化产业发展专项资金	800,000	-	-	800,000	-	-	与资产相关
亚运村照明改造工程项目补贴	-	3,189,300	-	61,333	-	3,127,967	与资产相关
中国国际服务贸易交易会包干补助	-	130,000,000	-	-	106,323,776	23,676,224	与收益相关

32、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

	2020年	本年增减变动		2021年
	12月31日	其他	小计	12月31日
无限售条件股份— 人民币普通股	2,660,000,000	-	-	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>

33、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

√适用 □不适用

经中国银行间市场交易商协会中市协注[2018]MTN666号及[2018]MTN667号文核准，本公司分别于2018年12月3日及2019年6月28日发行了无固定还款期限的可累积永续债，面值总额分别为人民币16.2亿元及10亿元，初始固定利率分别为5.65%及5.20%。根据永续债募集说明书相关条款，除非本公司在付息日前12个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本，本公司可以选择递延分配利息，利息递延的次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金的义务，因此永续债符合权益工具的定义，在本集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。本公司于2021年12月3日行使发行人赎回选择权，向持有人赎回全部2018年第一期永续债。

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2018年第一期永续债	16,200,000	1,612,138,746	-	85,783,254	16,200,000	1,697,922,000	-	-
2019年第一期永续债	10,000,000	1,018,241,096	-	52,000,000	-	52,000,000	10,000,000	1,018,241,096
合计	26,200,000	2,630,379,842	-	137,783,254	16,200,000	1,749,922,000	10,000,000	1,018,241,096

34、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
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	31,373,781	62,179,880	13,608,000	79,945,661
合计	3,703,970,680	62,179,880	13,608,000	3,752,542,560

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司全资子公司北辰会展集团通过在北京产权交易所公开挂牌的方式实施增资扩股。经公开征集，北京首都旅游集团有限责任公司、北京首钢建设投资有限公司、京东科技控股股份有限公司及 GL events China Limited(“法国智奥会展”)四名合格投资者(以下统称“战略投资者”)参与本次增资。于2021年7月5日，本公司与上述战略投资者签订《增资协议》，战略投资者出资共计201,468,480元，增资完成后，本公司持有北辰会展集团的股权比例由100%变更为60%，上述四名战略投资者持股比例分别为10%，本公司对其仍具有单独控制权，仍将其作为子公司核算。于2021年8月，北辰会展集团更名为首都会展集团。在合并财务报表层面，本公司按照增资前的股权比例计算在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照本公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积。

于2021年12月3日，本公司行使赎回选择权，向持有人赎回全部2018年第一期永续债。本公司将赎回其支付对价与赎回日其他权益工具账面价值之间的差额调整资本公积。

35、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	398,506	7,920,000	-	-	-	7,920,000	-	8,318,506
其中：重新计量设定受益计划变动额	398,506	7,920,000	-	-	-	7,920,000	-	8,318,506
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	398,506	7,920,000	-	-	-	7,920,000	-	8,318,506

36、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	887,425,693	20,324,183	-	907,749,876
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,048,895,107	20,324,183	-	1,069,219,290

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司2021年度按净利润的10%提取法定盈余公积金20,324,183元(2020年度：按净利润的10%提取，共36,422,379元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司2021年度未提取任意盈余公积金(2020年度：无)。

37、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,298,481,694	6,712,512,444
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	6,298,481,694	6,712,512,444
加：本期归属于母公司所有者的净利润	202,660,230	270,974,629
减：提取法定盈余公积	20,324,183	36,422,379
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	101,010,600	505,053,000
转作股本的普通股股利	-	-
应付其他权益工具股利	137,783,254	143,530,000
期末未分配利润	6,242,023,887	6,298,481,694

根据 2021 年 3 月 24 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.03 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 101,010,600 元，上述提议已经 2021 年 5 月 13 日股东大会批准。截至本财务报表报出日，上述股利已全部支付完毕。

38、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,090,426,313	17,558,977,069	17,989,663,560	13,683,982,217
其他业务	3,869,935	302,659	6,318,886	418,723
合计	22,094,296,248	17,559,279,728	17,995,982,446	13,684,400,940

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年度		2020 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
发展物业(i)	20,128,084,831	16,465,367,511	16,156,245,399	12,607,527,327
会展及投资物业(含酒店)(ii)	1,821,436,707	957,483,767	1,738,273,608	953,546,902
其他业务	140,904,775	136,125,791	95,144,553	122,907,988
	<u>22,090,426,313</u>	<u>17,558,977,069</u>	<u>17,989,663,560</u>	<u>13,683,982,217</u>

(i) 发展物业收入及成本

	2021 年度		2020 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
长沙北辰三角洲	3,625,262,347	2,220,126,573	1,152,871,507	658,411,679
北京金辰府	3,714,407,902	3,715,412,371	-	-
武汉金地北辰阅风华	2,072,777,331	1,920,692,233	-	-
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	1,786,056,125	1,727,033,281	-	-
武汉北辰蔚蓝城市	1,170,838,281	1,038,884,450	10,261,196	9,429,891
重庆北辰悦来壹号	1,520,196,162	1,209,459,993	77,946,506	58,564,115
苏州北辰观澜府	900,108,299	832,780,122	33,256,656	29,115,400

武汉北辰光谷里	875,244,149	466,985,293	145,461,889	81,597,776
海口北辰府	719,238,679	671,502,100	211,344,725	201,721,866
成都北辰天麓府	549,781,657	497,739,007	357,599,647	369,494,482
北京北辰墅院 1900	509,019,211	301,025,801	517,677,755	250,557,269
廊坊北辰香麓	434,102,213	333,096,648	421,478,715	302,947,331
杭州国颂府	388,389,768	235,906,540	1,027,668,828	907,030,177
四川北辰国颂府	193,753,069	179,909,991	385,763,465	364,644,091
成都北辰南湖香麓	154,560,330	91,071,930	1,079,651,408	859,026,806
宁波北辰府	85,378,636	36,999,490	3,271,767,853	2,842,034,433
其他	1,428,970,672	986,741,688	7,463,495,249	5,672,952,011
	<u>20,128,084,831</u>	<u>16,465,367,511</u>	<u>16,156,245,399</u>	<u>12,607,527,327</u>

(ii) 会展及投资物业(含酒店)

由于新型冠状病毒肺炎疫情的影响，本集团减免了部分租户的租金，减免的租金在剩余租赁期限内平均摊销，其中计入当期损益的金额为 19,929,664 元。

(iii) 2021 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 583,343,138 元(2020 年度 1,139,749,672 元)。

(iv) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 13,250,682,343 元(2020 年 12 月 31 日:18,203,945,266 元)，其中，本集团预计 7,337,887,888 元将于 2022 年度确认收入，2,830,939,112 元将于 2023 年度确认收入。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2021 年度		2020 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	<u>3,869,935</u>	<u>302,659</u>	<u>6,318,886</u>	<u>418,723</u>

39、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	33,816,928	45,817,784
教育费附加	19,050,760	28,913,494
房产税	170,357,627	153,531,029
印花税	13,159,089	10,819,394
土地增值税	839,734,139	493,727,911
增值税	73,239,657	68,778,937
其他	33,534,173	31,102,943
合计	<u>1,182,892,373</u>	<u>832,691,492</u>

40、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	284,333,122	208,296,915
薪酬支出	158,346,186	120,763,302

广告费	76,717,665	119,214,095
物业管理费	50,568,928	49,775,920
办公消耗费	17,522,232	14,852,220
能源费	8,626,425	9,027,527
经营性租赁	3,269,580	8,043,837
固定资产折旧	2,027,406	1,940,594
维修费	522,546	447,243
其他	10,988,571	7,099,459
合计	612,922,661	539,461,112

41、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	640,695,127	558,370,069
咨询服务费	104,474,983	75,415,425
开办费	31,537,325	19,977,082
办公消耗费	22,677,760	24,401,776
物业管理费	21,176,625	11,727,461
使用权资产折旧	32,737,243	33,370,913
维修费	27,345,210	35,809,019
固定资产折旧	14,795,014	12,933,547
无形资产摊销	9,065,358	12,360,840
能源费	8,712,840	9,916,912
经营性租赁	2,946,728	2,383,629
其他	61,383,621	52,173,184
合计	977,547,834	848,839,857

42、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,873,067,363	2,162,178,524
减：资本化利息	-1,184,113,762	-1,695,456,815
减：利息收入	-138,090,534	-172,289,098
汇兑损失	191,471	-535,552
手续费及其他	9,468,298	6,359,749
合计	560,522,836	300,256,808

43、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	25,312,451	25,209,812
增值税进项加计抵减	4,208,631	2,739,108
代扣代缴税金手续费返还	1,223,278	810,148
合计	30,744,360	28,759,068

44、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	239,308,085	186,426,773
处置长期股权投资产生的投资收益	-	45,811,037
关联方贷款利息收入	8,453,270	-
其他	624,288	5,016,867
合计	248,385,643	237,254,677

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

45、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-9,709,626	1,737,096
其他应收款坏账损失	-1,463,418	5,074,177
长期应收款坏账损失	-21,259,844	136,915
一年内到期非流动资产坏账损失	-849,704	-438,497
合计	-33,282,592	6,509,691

46、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-669,089,677	-894,550,869
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-136,793,207	-
五、固定资产减值损失	-78,961,336	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-884,844,220	-894,550,869

47、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	-624,999	-1,345,900
合计	-624,999	-1,345,900

48、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	24,596	17,264	24,596
其中：固定资产处置利得	24,596	17,264	24,596
政府补助	1,396,361	405,567	1,396,361
赔偿及违约金收入	23,577,973	17,190,437	23,577,973
其他	592,172	2,448,487	592,172
合计	25,591,102	20,061,755	25,591,102

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政奖励	1,396,361	405,567	与收益相关

49、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,972,696	3,714,074	2,972,696
其中：固定资产处置损失	2,972,696	3,714,074	2,972,696
对外捐赠	1,450,000	3,250,000	1,450,000
赔偿及违约金支出	16,863,691	18,486,819	16,863,691
其他	565,447	1,669,698	565,447
合计	21,851,834	27,120,591	21,851,834

50、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	448,325,417	509,215,323
递延所得税费用	17,761,305	74,701,333
合计	466,086,722	583,916,656

(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	565,248,276
按法定/适用税率计算的所得税费用	141,312,069
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	-54,207,785
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,829,023
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,555,125
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	350,517,947
其他(a)	34,190,593
所得税费用	466,086,722

其他说明:

适用 不适用

(a)2021 年度,受新冠肺炎疫情的持续影响,本集团重新考虑未来是否存在足够的应纳税所得额,并减记部分房地产开发项目以前年度确认的递延所得税资产 34,190,593 元,对应的可抵扣亏损为 26,612,980 元,暂时性差异为 110,149,392 元(2020 年度,减记递延所得税资产 35,721,320 元,对应的可抵扣亏损为 68,710,301 元,暂时性差异为 74,174,979 元)。

51、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及保证金	473,533,123	977,821,996
受限制的担保金及保证金的减少	453,602,367	679,249,616
政府补助	158,036,779	25,615,379
利息收入	138,090,534	172,289,098
代收的契税及公共维修基金等	101,097,930	198,637,513
其他	25,393,423	21,249,073
合计	1,349,754,156	2,074,862,675

(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	453,772,543	184,141,917
代垫契税及公共维修基金等	121,625,065	189,338,539
罚没及违约金支出	30,251,399	246,046
办公及会议费	16,570,038	16,249,078
差旅费	6,175,670	5,820,515
交际应酬费	1,782,328	2,257,588
捐赠支出	1,450,000	3,250,000
其他	37,888,274	23,381,456
合计	669,515,317	424,685,139

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
第三方支付项目合作款	200,823,840	-

合计	200,823,840	-
----	-------------	---

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
自母公司取得的借款	2,500,000,000	1,000,000,000
自少数股东收到的现金	91,788,800	2,084,224,370
自关联方收到的现金	195,330,000	384,500,000
退回的信托借款保证金	50,060,000	16,129,700
合计	2,837,178,800	3,484,854,070

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付予少数股东的现金	3,093,323,325	436,619,700
向关联方支付的现金	1,769,400,000	53,850,000
赎回其他权益工具支付的现金	1,620,000,000	-
偿还租赁负债支付的金额	35,521,783	34,431,844
信托借款保证金	11,000,000	32,000,000
合计	6,529,245,108	556,901,544

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

2021 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 45,293,650 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

52、现金流量表补充资料**(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	99,161,554	575,983,412
加：资产减值准备	884,844,220	894,550,869
信用减值损失	33,282,592	-6,509,691
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	118,006,935	102,460,485
使用权资产摊销	32,737,243	33,370,913
无形资产摊销	9,580,730	13,276,316
长期待摊费用摊销	6,778,661	6,157,237
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收	624,999	1,507,999

益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	2,948,100	3,696,810
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	688,953,601	466,721,709
投资损失(收益以“-”号填列)	-248,385,643	-237,254,677
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	17,761,305	74,701,333
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)	10,540,516,902	3,413,069,618
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	400,321,072	1,120,249,816
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-6,276,425,973	-7,043,126,068
其他	627,270,816	832,652,645
经营活动产生的现金流量净额	6,937,977,114	251,508,726
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
应收股利抵销应付债务	139,650,000	175,000,000
应付股利抵销应收债权	80,000,000	296,000,000
当期新增的使用权资产	30,181,791	27,098,260
应付少数股东利息转为本金	-	11,543,267
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	12,959,451,786	10,830,539,445
减: 现金的期初余额	10,830,539,445	11,775,741,381
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	2,128,912,341	-945,201,936

(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	12,959,451,786	10,830,539,445
其中: 库存现金	882,568	929,232
可随时用于支付的银行存款	12,958,569,218	10,829,610,213
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	12,959,451,786	10,830,539,445

53、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	7,679,100
其中: 美元	751,213	6.38	4,792,739
欧元	195,089	7.22	1,408,543
港币	1,802,217	0.82	1,477,818

54、其他

√适用 □不适用

(1) 资产减值及损失准备

	2020 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少			2021 年 12 月 31 日
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	37,506,916	10,564,772	855,146	-	-	47,216,542
其他应收款坏账准备	17,473,399	2,013,159	549,741	-	-	18,936,817
一年内到期的非流动资产 减值准备	518,996	1,015,771	166,067	-	-	1,368,700
长期应收款减值准备	719,785	21,309,499	49,655	-	-	21,979,629
小计	56,219,096	34,903,201	1,620,609	-	-	89,501,688
存货跌价准备	1,592,988,417	669,089,677	-	751,481,667	-	1,510,596,427
投资性房地产减值准备	-	136,793,207	-	-	-	136,793,207
固定资产减值准备	-	78,961,336	-	-	-	78,961,336
其他非流动资产减值准备	3,572,824	-	-	3,572,824	-	-
小计	1,596,561,241	884,844,220	-	755,054,491	-	1,726,350,970

(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：

	2021 年度	2020 年度
发展物业销售成本	16,465,367,511	12,607,527,327
薪酬支出	1,097,896,587	919,123,633
咨询服务费	412,395,797	336,431,278
使用的消费品成本	211,224,436	221,624,652
办公消耗费	94,757,478	64,588,095
开办费	42,462,923	19,977,082
投资性房地产摊销	173,668,449	153,403,029
固定资产折旧	118,006,935	102,460,485
物业管理费	123,544,897	111,041,263
能源费	87,490,421	103,960,308
会展搭建服务费	28,430,197	104,233,596
广告推广费用	76,717,665	125,744,596
维修费	83,624,275	82,586,069
使用权资产折旧	32,737,243	33,370,913
经营性租赁	9,771,867	15,858,621
无形资产摊销	9,580,730	13,276,316
长期待摊费用摊销	6,778,661	6,157,237
其他	75,294,151	51,337,409
	19,149,750,223	15,072,701,909

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2021 年度金额为 9,771,867 元(2020 年度：15,858,621 元)。

(3) 每股收益

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

	2021 年度	2020 年度
归属于母公司股东的合并净利润	202,660,230	270,974,629
减：归属于权益工具投资人的合并净利润	-137,783,254	-143,530,000
归属于母公司普通股股东的合并净利润	64,876,976	127,444,629
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益	0.02	0.04
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.02	0.04
—终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2021 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2020 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北辰房地产	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05	设立
天成天	北京市	北京市	房地产开发	-	100	设立
姜庄湖	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	100	设立
绿洲商贸	北京市	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
首都会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	60	-	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
世纪御景	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51	投资
杭州北辰	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80	设立
北京北辰当代	北京市	北京市	房地产开发	-	50	设立
北辰酒店	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100	非同一控制下的企业合并
南京旭辰	南京市	南京市	房地产开发	-	51	设立
武汉光谷	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	投资
苏州北辰旭昭	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50	设立
北辰信息服务	北京市	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
北辰兴顺会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	90	设立
会展研究院	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
成都北辰	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
廊坊房地产	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
成都辰诗	成都市	成都市	房地产开发	-	40	设立
领航会展	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立

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

(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%	-2,727,877	250,000,000	420,306,801
宁波辰新	49%	775,723	-	456,005,243
北京宸宇	49%	-67,311,839	-	2,332,775,166

(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	1,145,993,299	4,541,620	1,150,534,919	309,921,317	-	309,921,317	1,459,557,649	4,665,177	1,464,222,826	118,153,470	-	118,153,470
宁波辰新	1,241,609,767	8,380,696	1,249,990,463	319,321,420	-	319,321,420	1,685,826,949	9,015,250	1,694,842,199	765,756,264	-	765,756,264
北京宸宇	5,220,380,777	155,538	5,220,536,315	459,770,671	-	459,770,671	9,345,569,063	211,466	9,345,780,529	7,838,546,585	109,097,200	7,947,643,785

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	12,659,398	-5,455,754	-5,455,754	-40,367,351	9,548,874	10,337,162	10,337,162	-32,628,762
宁波辰新	72,622,790	1,583,108	1,583,108	-343,546,819	5,827,774,072	825,552,999	825,552,999	-399,223,477
北京宸宇	3,714,407,902	-137,371,100	-137,371,100	2,079,531,780	-	-333,876,343	-333,876,343	706,979,551

2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	无锡盛阳	无锡盛阳
流动资产	1,009,363,551	3,717,062,166
其中: 现金和现金等价物	343,917,210	699,607,014
非流动资产	2,333,358	2,425,945
资产合计	1,011,696,909	3,719,488,111
流动负债	390,042,871	3,083,273,569
非流动负债	-	529,500,000
负债合计	390,042,871	3,612,773,569
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	248,661,615	42,685,817
调整事项	-	-41,608,803
--商誉		
--内部交易未实现利润	-	-41,608,803
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	248,661,615	1,077,014
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用
营业收入	3,017,226,037	383,922,415
财务费用	-2,207,086	-5,538,199
所得税费用	171,823,741	23,819,948
净利润	514,939,496	71,459,847
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	514,939,496	71,459,847
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

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

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	无锡辰万	无锡辰万
流动资产	200,039,184	654,955,950
非流动资产	61,198	151,804

资产合计	200,100,382	655,107,754
流动负债	95,773,978	312,779,976
非流动负债		
负债合计	95,773,978	312,779,976
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	51,119,938	167,740,611
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	51,119,938	167,740,611
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用
营业收入	22,163,968	3,099,702,268
净利润	46,998,626	355,426,031
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	46,998,626	355,426,031
本年度收到的来自联营企业的股利	139,650,000	-

其他说明

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

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	293,463,027	300,763,601
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-32,300,574	13,007,234
--其他综合收益		
--综合收益总额	-32,300,574	13,007,234
联营企业：		
投资账面价值合计	42,491,223	72,271,417
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-21,482,216	-5,559,762
--其他综合收益		
--综合收益总额	-21,482,216	-5,559,762

其他说明

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

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

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，本年度并无重大外汇风险。将人民币兑换为外币需符合国家外汇管理的有关规定。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2021年12月31日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为9,305,563,007元(2020年12月31日：6,669,325,412元)及固定利率合同，金额为12,731,947,667元(2020年12月31日：18,382,228,149元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2021年度及2020年度本集团并无利率互换安排。

于2021年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100基点，而其他因素保持不变，则本集团的净利润会减少或增加约35,370,005元(2020年12月31日：约17,270,795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2021年12月31日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(2020年12月31日：无)。

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

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

(3) 流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2021 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	11,970,472,787	-	-	-	11,970,472,787
应付账款	7,690,227,038	-	-	-	7,690,227,038
其他应付款(含利息)	4,243,329,628	-	-	-	4,243,329,628
长期应付款(含利息)	97,504,914	650,652,290	1,558,228,203	-	2,306,385,407
长期借款(含利息)	899,931,945	4,299,802,765	6,476,496,081	8,886,533,818	20,562,764,609
应付债券(含利息)	93,424,200	93,424,200	3,963,252,600	-	4,150,101,000
租赁负债(i)	-	9,398,143	6,424,653	-	15,822,796
财务担保合同	13,901,298,471	-	-	-	13,901,298,471
	<u>38,896,188,983</u>	<u>5,053,277,398</u>	<u>12,004,401,537</u>	<u>8,886,533,818</u>	<u>64,840,401,736</u>
2020 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	7,165,948,357	-	-	-	7,165,948,357
应付账款	7,071,835,411	-	-	-	7,071,835,411
其他应付款(含利息)	4,048,374,956	-	-	-	4,048,374,956
长期应付款(含利息)	147,258,170	1,241,622,746	223,930,722	1,296,860,883	2,909,672,521
长期借款(含利息)	1,148,123,425	8,036,440,613	9,094,873,685	3,010,482,306	21,289,920,029
应付债券(含利息)	212,892,300	5,605,867,300	675,060,000	-	6,493,819,600
租赁负债(i)	-	14,321,506	8,133,676	-	22,455,182
财务担保合同	17,950,665,318	-	-	-	17,950,665,318
	<u>37,745,097,937</u>	<u>14,898,252,165</u>	<u>10,001,998,083</u>	<u>4,307,343,189</u>	<u>66,952,691,374</u>

(i) 于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

十、公允价值的披露

1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十一、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是北辰集团

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
辰运物业	其他
北辰会展投资	母公司的全资子公司
国际展览中心	母公司的全资子公司
元辰鑫物业	其他
北辰亚市	母公司的全资子公司
北京辰星	其他
北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)	其他
四川新希望(i)	其他
深圳江湾(i)	其他
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

其他说明

(i) 根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》，上述公司于 2021 年度作为本集团的关联方予以披露。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	10,000	10,000
康辰亚奥	采购设备、技术服务	9,086,489	13,160,609
国际展览中心	接受劳务	3,401,659	-
北辰亚市	平台运营费	519,200	-
合肥旭辉	后台管理费	-	10,943,430

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
元辰鑫物业	提供网络接入服务	348,113	-
北辰会展投资	提供网络接入服务	943,396	889,996

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰会展投资	办公用房	4,892,084	4,893,050
国际展览中心	办公用房	1,923,600	1,827,420
北京辰星	办公用房	1,149,463	-
北京辰星	运输工具	74,336	-

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
辰运物业	办公用房	900,000	900,000

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

本集团作为承租方当年增加的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2021 年度	2020 年度
北辰集团	土地使用权(i)	15,259,290	29,666,899

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	2021 年度	2020 年度
北辰集团	725,735	950,122

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

(3). 关联担保情况

本公司作为被担保方

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)	994,000,000	2018年9月28日	2028年9月28日	否

关联担保情况说明

适用 不适用

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

(4). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	20,877,513	17,436,618

(5). 其他关联交易

适用 不适用

(1) 自股东取得股东往来款以及往来款利息

	2020年12月31日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
股东往来款本金	1,000,000,000	2,500,000,000	1,400,000,000	2,100,000,000
股东往来款利息	1,231,389	91,895,417	90,176,667	2,950,139
	<u>1,001,231,389</u>	<u>2,591,895,417</u>	<u>1,490,176,667</u>	<u>2,102,950,139</u>

于 2020 年 5 月 15 日，本公司自北辰集团取得往来款 200,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为同期同档次国家基准利率，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度到期偿还。

于 2020 年 6 月 28 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度到期偿还。

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

于 2021 年 1 月 8 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2021 年 1 月 21 日，本公司自北辰集团取得往来款 200,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2021 年 3 月 24 日，本公司自北辰集团取得往来款 200,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

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

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

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

于 2021 年 8 月 17 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项期限为三年，到期一次还本，利率为固定利率 4.75%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

(2) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股东往来款本金	161,204,700	279,790,000	-	440,994,700
股东往来款利息	316,631	16,821,405	16,278,451	859,585
	<u>161,521,331</u>	<u>296,611,405</u>	<u>16,278,451</u>	<u>441,854,285</u>

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

于 2021 年 2 月 4 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 9,800,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 3 月 19 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 14,700,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 6 月 2 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 90,650,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 7 月 1 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 13,720,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 9 月 18 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 12,250,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 12 月 3 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 127,400,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 12 月 29 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 11,270,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(3) 为武汉金辰盈创提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股东往来款本金	-	392,067,729	-	392,067,729
股东往来款利息	-	8,960,467	8,201,375	759,092
	<u>-</u>	<u>401,028,196</u>	<u>8,201,375</u>	<u>392,826,821</u>

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

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

(4) 为北京辰轩提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股东往来款本金	-	627,574,500	-	627,574,500
股东往来款利息	-	5,655,542	-	5,655,542
	<u>-</u>	<u>633,230,042</u>	<u>-</u>	<u>633,230,042</u>

于 2021 年 11 月 12 日，本集团为合营企业北京辰轩提供项目开发往来款 489,000,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 11 月 12 日，本集团为合营企业北京辰轩提供项目开发往来款 120,000,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 11 月 15 日，本集团为合营企业北京辰轩提供项目开发往来款 18,574,500 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(5) 为关联方垫付款项

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
北辰会展投资	-	979,705	979,705	-
武汉金辰盈创	-	396,990	396,990	-
北京辰星	-	320,935	320,935	-
武汉当代	-	96,880	96,880	-
	-	1,794,510	1,794,510	-

(6) 为关联方提供往来款项

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
旭昭香港	705,000,000	-	25,000,000	680,000,000
四川新希望	611,814,000	78,400,000	147,000,000	543,214,000
南京宁康	249,900,000	-	8,330,000	241,570,000
深圳江湾	80,000,000	79,000,000	80,000,000	79,000,000
合肥旭辉	25,000,000	40,000,000	-	65,000,000
	1,671,714,000	197,400,000	260,330,000	1,608,784,000

上述款项不计息，且无任何抵押、质押或担保且可随时收回。

(7) 从关联方取得往来款项

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
武汉当代	42,000,000	-	-	42,000,000
杭州金湖	137,500,000	15,000,000	-	152,500,000
杭州辰旭	58,159,872	-	-	58,159,872
无锡盛阳	380,000,000	-	172,000,000	208,000,000
无锡辰万	147,000,000	-	139,650,000	7,350,000
	764,659,872	15,000,000	311,650,000	468,009,872

上述款项不计息，且无任何抵押、质押或担保且为按需随时偿还。

(8) 从关联方收到股利

经 2021 年 9 月股东大会批准，无锡辰万向全体股东派发现金股利人民币 285,000,000 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 139,650,000 元。于 2021 年 8 月 6 日，根据本公司、北辰地产集团及无锡辰万协商一致，该笔应收股利与本公司应付无锡辰万的债务予以抵销。

(9) 向关联方分配股利

经 2021 年 5 月 26 日股东大会批准，北辰地产集团之子公司世纪御景向股东派发现金股利 176,987,000 元，其中，深圳江湾按照持股比例应确认应收股利人民币 86,723,630 元。于 2021 年 7 月 14 日，该股利已支付完毕。

经 2021 年 6 月 23 日股东大会批准，北辰地产集团之子公司南京旭辰向股东派发现金股利人民币 300,000,000 元。南京宁康按照持股比例应确认应收股利人民币 147,000,000 元。截至 2021 年 12 月 31 日，上述股利尚未支付。

经 2021 年 6 月 25 日股东大会批准，北辰地产集团之子公司世纪御景向股东派发现金股利人民币 163,262,600 元。深圳江湾按照持股比例应确认应收股利人民币 80,000,000 元。经协商一致，该应付股利与本集团应收深圳江湾款项予以抵销。

经 2021 年 6 月 30 日股东大会批准，北辰地产集团之子公司苏州旭昭向股东派发现金股利人民币 500,000,000 元。旭昭香港按照持股比例应确认应收股利人民币 250,000,000 元。截至 2021 年 12 月 31 日，上述股利尚未支付。

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	深圳江湾	79,000,000	540,454	—	—
其他应收款	四川新希望	543,214,000	694,943	—	—
其他应收款	旭昭香港	680,000,000	642,402	705,000,000	705,000
其他应收款	合肥旭辉	65,000,000	61,406	25,000,000	25,000
其他应收款	南京宁康	241,570,000	228,213	249,900,000	249,900
其他应收款	武汉金辰盈创	9,867,729	163,063	—	—
一年内到期的非流动资产	广州广悦	162,064,285	998,201	316,631	317
一年内到期的非流动资产	武汉金辰盈创	759,092	12,544	—	—
一年内到期的非流动资产	北京辰轩	5,655,542	5,343	—	—
长期应收款	广州广悦	279,790,000	1,723,307	161,204,700	161,205
长期应收款	武汉金辰盈创	382,200,000	19,154,521	—	—
长期应收款	北京辰轩	627,574,500	592,875	—	—

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北辰集团	801,063,333	500,615,695
其他应付款	旭昭香港	275,412,936	25,412,936
其他应付款	无锡盛阳	208,000,000	380,000,000
其他应付款	南京宁康	164,237,676	17,262,156
其他应付款	杭州金湖	152,500,000	137,500,000
其他应付款	杭州辰旭	58,159,872	58,159,872
其他应付款	四川新希望	48,291,551	—
其他应付款	武汉当代	42,000,000	42,000,000
其他应付款	无锡辰万	7,350,000	147,000,000
其他应付款	北辰会展投资	1,196,006	—
其他应付款	国际展览中心	605,934	—
应付账款	国际展览中心	3,401,659	—
应付账款	康辰亚奥	2,306,450	4,449,478
应付账款	上海新置	6,893,889	12,249,241
一年内到期的非流动负债	北辰集团	17,146,096	15,685,387

长期应付款	北辰集团	1,300,000,000	500,000,000
-------	------	---------------	-------------

7、关联方承诺

√适用 □不适用

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

接受劳务

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
康辰亚奥	6,253,796	7,775,759

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：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	6,950,656,917	9,328,273,467
已批准，但尚未签约	4,778,574,934	6,729,734,191
	11,729,231,851	16,058,007,658

(2) 会展及投资物业(含酒店)项目支出承诺事项

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	134,574,797	694,523,987
已批准，但尚未签约	23,326,605	425,775,065
	157,901,402	1,120,299,052

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 2021 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2021 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	3,809,321,221
重庆北辰悦来壹号	1,338,751,548
北京金辰府	1,200,238,287
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	996,869,782

长沙北辰中央公园	876,946,574
武汉北辰蔚蓝城市	720,553,385
海口北辰府	576,049,893
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	384,257,736
廊坊北辰香麓	375,809,442
宁波董天府	283,224,036
苏州北辰观澜府	276,019,732
成都北辰天麓府	250,233,275
宁波北辰香麓湾	248,043,983
成都北辰南湖香麓	242,275,315
苏州北辰旭辉壹号院	240,789,616
长沙北辰时光里	238,801,702
武汉北辰孔雀城航天府	233,736,418
成都北辰朗诗南门绿郡	222,609,555
四川北辰国颂府	198,867,412
宁波北辰府	196,499,484
其他	991,400,075
	13,901,298,471

十三、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	33,670,200
-----------	------------

根据 2022 年 3 月 16 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 33,670,200 元，未在本财务报表中确认为负债。

2、 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

(1) 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2021 年 12 月 31 日
一年以内	889,844,066
一到二年	469,048,816
二到三年	276,556,966
三到四年	109,158,569
四到五年	82,186,612
五年以上	798,064,132
	2,624,859,161

十四、 其他重要事项

1、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

2021 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

- 发展物业分部，负责房地产项目的开发及销售；
 - 会展及投资物业(含酒店)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	发展物业	会展及投资物业 (含酒店)	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	20,128,084,831	1,821,436,707	144,774,710	-	-	22,094,296,248
分部间交易收入	-	23,004,718	55,753,972	-	78,758,690	-
营业成本	16,465,367,511	957,483,767	136,428,450	-	-	17,559,279,728
利息收入	34,667,170	1,978,289	57,042	101,388,033	-	138,090,534
利息费用	354,211,677	-	-	334,741,924	-	688,953,601
对合营企业和联营企业的投资收益	238,508,957	799,128	-	-	-	239,308,085
信用减值损失	-3,345,881	4,551,772	-13,238,984	-21,249,499	-	-33,282,592
资产减值损失	-669,089,678	-215,754,542	-	-	-	-884,844,220
折旧费与摊销费	102,692,046	224,087,295	8,276,734	5,715,943	-	340,772,018
利润/(亏损)总额	1,235,095,376	-150,317,525	-83,937,277	-435,592,298	-	565,248,276
所得税费用	610,331,026	-37,579,381	-1,214,020	-105,450,903	-	466,086,722
净利润/(亏损)	624,764,350	-112,738,144	-82,723,257	-330,141,395	-	99,161,554
资产总额	58,812,728,370	10,882,004,215	104,551,457	9,905,686,082	-	79,704,970,124
负债总额	47,706,581,478	1,678,981,094	175,485,208	10,834,551,525	-	60,395,599,305
对合营企业和联营企业的长期股权投资	632,486,675	3,249,128	-	-	-	635,735,803
非流动资产增加额	48,193,777	2,034,811,973	41,235,753	5,481,896	-	2,129,723,399

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。

2021 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(3). 其他说明

√适用 □不适用

2020 年度及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	发展物业	会展及投资物业 (含酒店)	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	16,156,245,399	1,738,273,608	101,463,439	-	-	17,995,982,446
分部间交易收入	-	41,206,994	38,527,930	-	79,734,924	-
营业成本	12,607,527,327	953,546,902	123,326,711	-	-	13,684,400,940
利息收入	60,820,334	5,078,158	249,046	106,141,560	-	172,289,098
利息费用	99,158,957	-	-	367,562,752	-	466,721,709
对合营企业和联营企业的投资收益	186,426,773	-	-	-	-	186,426,773

信用减值损失	4,361,453	-1,034,425	2,922,526	260,137	-	6,509,691
资产减值损失	-894,550,869	-	-	-	-	-894,550,869
折旧费与摊销费	24,571,818	269,944,477	4,897,245	9,254,440	-	308,667,980
利润/(亏损)总额	1,592,005,657	94,206,154	-81,183,769	-445,127,974	-	1,159,900,068
所得税费用	675,671,297	19,527,352	-	-111,281,993	-	583,916,656
净利润/(亏损)	916,334,361	74,678,801	-81,183,769	-333,845,981	-	575,983,412
资产总额	70,510,658,893	7,388,960,474	113,103,342	8,430,733,613	-	86,443,456,322
负债总额	58,036,391,582	1,351,220,586	159,517,351	7,167,243,114	-	66,714,372,633
对合营企业和联营企业的长期股权投资	541,852,643	-	-	-	-	541,852,643
非流动资产增加额	1,033,903,875	202,328,684	18,907,501	5,629,832	-	1,260,769,892

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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

于 2020 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团部分外部借款合同中有对资产负债率的相关要求，本集团利用资产负债率监控资本。

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>76%</u>	<u>77%</u>

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	67,137,352
1 至 2 年	1,205,104
2 至 3 年	1,404,560
3 年以上	28,776,491
合计	98,523,507

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	28,424,387	28.9	28,424,387	100.0	-	26,547,878	15.8	26,547,878	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	93.4	26,547,878	100.0	-	26,547,878	100.0	26,547,878	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	1,871,264	6.6	1,871,264	100.0	-	-	-	-	-	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	-	-	-	-	-
应收物业费	245	-	245	100.0	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	70,099,120	71.1	2,530,267	3.6	67,568,853	141,813,906	84.2	4,211,143	3.0	137,602,763
其中：										
应收购房款	-	-	-	-	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收物业费	512,283	0.7	101,074	19.7	411,209	553,175	0.4	5,774	1.0	547,401
应收酒店及餐饮服务款	9,644,381	13.8	29,446	0.3	9,614,935	10,474,979	7.4	2,044,521	19.5	8,430,458
应收会展服务款-国有企业	36,810,948	52.5	184,055	0.5	36,626,893	103,749,168	73.2	518,746	0.5	103,230,422
应收会展服务款-其他企业	730,923	1.0	376,102	51.5	354,821	1,569,448	1.1	282,733	18.0	1,286,715
应收租赁款	22,400,585	32.0	1,839,590	8.2	20,560,995	25,462,136	17.9	1,354,369	5.3	24,107,767
合计	98,523,507	/	30,954,654	/	67,568,853	168,361,784	/	30,759,021	/	137,602,763

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租金	26,547,878	-	-	-	-	26,547,878
应收购房款	5,000	-	-	-	-	5,000
应收物业费	5,774	95,545	-	-	-	101,319
应收酒店及餐饮服务款	2,044,521	-	143,811	-	-	1,900,710
应收会展服务款-国有企业	518,746	-	334,691	-	-	184,055
应收会展服务款-其他企业	282,733	149,066	55,697	-	-	376,102
应收租赁款	1,354,369	662,278	177,057	-	-	1,839,590
合计	30,759,021	906,889	711,256	-	-	30,954,654

(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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业有限公司	26,547,878	27	26,547,878
乐胜(北京)商业发展有限公司	12,147,065	12	2,429
北京鸿泽投资担保有限公司(东区)	408,825	1	204
泓华国际医疗控股有限公司	404,967	-	203
爱奇艺会展有限公司	393,107	-	393,107
合计	39,901,842	40	26,943,821

其他说明：

√适用 □不适用

于2021年12月31日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

本年度计提的坏账准备金额为906,889元，收回或转回的坏账准备金额为711,256元(2020年度计提的坏账准备金额为2,393,335元，收回或转回的坏账准备金额为273,838元)。

本年度无实际核销的应收账款(2020年度：无)。

于2021年12月31日，本公司无质押给银行的应收账款(2020年12月31日：无)。

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	55,141,311	54,082,435
合计	55,141,311	54,082,435

其他应收款

(1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	22,785,024	24,084,398
代垫款项	15,262,558	19,828,532
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	2,185,863	1,628,740
工程专项基金	2,076,777	2,076,777
保证金	460,422	557,692
备用金	297,950	419,428
其他	14,616,634	7,929,038
减：坏账准备	-14,823,917	-14,722,170
合计	55,141,311	54,082,435

(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)	
2021年1月1日余额	174,949	-	14,547,221	14,722,170
2021年1月1日余额在本期	174,949	-	14,547,221	14,722,170
--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	105,645	-	-	105,645
本期转回	3,898	-	-	3,898
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	276,696	-	14,547,221	14,823,917

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收代垫款	2,267,221	-	-	-	-	2,267,221
预付货款	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收子公司款项	24,084	-	1,299	-	-	22,785
应收代垫款项	87,807	32,369	-	-	-	120,176
应收押金、保证金及备用金	13,029	33,625	-	-	-	46,654
工程专项基金	10,384	-	2,599	-	-	7,785
其他	39,645	39,651	-	-	-	79,296
合计	14,722,170	105,645	3,898	-	-	14,823,917

(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	22,785,024	1年以内及1至3年	33	22,785
金恒生	第三方	12,280,000	3年以上	18	12,280,000
北京市热力集团有限责任公司	第三方	9,215,564	1年以内	13	2,975

北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	第三方	2,076,777	1 年以内	3	7,785
北京振力投资管理有限公司	第三方	2,170,394	1 年以内及 3 年以上	3	14,848
合计	/	48,527,759	/	70	12,328,393

其他说明：

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 105,645 元，收回或转回的坏账准备 3,898 元(2020 年度，计提的坏账准备金额为 35,434 元，收回或转回的坏账准备 801,747 元)。

于 2021 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2020 年度：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2020 年 12 月 31 日：无)。

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,396,196,753	128,000,000	8,268,196,753	6,611,196,753	20,000,000	6,591,196,753
对联营、合营企业投资	15,865,056	-	15,865,056	18,105,309	-	18,105,309
合计	8,412,061,809	128,000,000	8,284,061,809	6,629,302,062	20,000,000	6,609,302,062

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北辰地产集团	6,159,646,753	1,785,000,000	-	7,944,646,753	-	-
首都会展集团	120,000,000	-	-	120,000,000	-	-
长沙滨辰	40,000,000	-	-	40,000,000	-	-
杭州京诚	-	-	-	-	-	20,000,000
武汉裕辰	18,000,000	-	18,000,000	-	18,000,000	18,000,000
武汉金辰盈智	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000	10,000,000
成都北辰中金	2,550,000	-	-	2,550,000	-	-
武汉辰展	30,000,000	-	-	30,000,000	-	-
武汉辰发	30,000,000	-	30,000,000	-	30,000,000	30,000,000
廊坊辰智	31,000,000	-	-	31,000,000	-	-
成都天辰	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
广州辰旭	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
重庆合悦	50,000,000	-	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000
合计	6,591,196,753	1,785,000,000	108,000,000	8,268,196,753	108,000,000	128,000,000

于 2021 年 12 月，本公司向地产集团增加现金投资人民币 1,785,000,000 元。

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉金辰盈创	18,105,309	-	-	-18,105,309	-	-	-	-	-	-	-
北京辰轩	-	25,000,000	-	-9,134,944	-	-	-	-	-	15,865,056	-
小计	18,105,309	25,000,000	-	-27,240,253	-	-	-	-	-	15,865,056	-
二、联营企业											
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	18,105,309	25,000,000	-	-27,240,253	-	-	-	-	-	15,865,056	-

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,159,357,007	1,117,492,143	2,095,275,857	1,049,460,585
其他业务	678,505	36,495	682,132	42,697
合计	2,160,035,512	1,117,528,638	2,095,957,989	1,049,503,282

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年度		2020 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
发展物业(i)	676,553,904	372,615,960	557,399,899	192,710,329
会展及投资物业(含酒店)	1,467,263,858	700,643,260	1,522,666,452	813,182,062
其他	15,539,245	44,232,923	15,209,506	43,568,194
	<u>2,159,357,007</u>	<u>1,117,492,143</u>	<u>2,095,275,857</u>	<u>1,049,460,585</u>

(i) 发展物业收入及成本

	2021 年度		2020 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京北辰墅院 1900 及其他	<u>676,553,904</u>	<u>372,615,960</u>	<u>557,399,899</u>	<u>192,710,329</u>

(ii) 2021 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 162,331,471 元(2020 年度：71,039,125 元)。

(iii) 于 2021 年 12 月 31 日，本公司已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 456,049,840 元(2020 年 12 月 31 日：368,596,014 元)。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2021 年度		2020 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	678,505	36,495	682,132	42,697

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-21,904,836	-7,521,691
处置长期股权投资产生的投资收益	-	1,127,000
关联方贷款利息收入	247,316,472	226,385,802
其他	624,288	-
合计	226,035,924	219,991,111

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十六、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-3,573,099
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）	26,708,812
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,453,270
辞退福利	-4,215,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,291,007
减：所得税影响额	8,166,248
少数股东权益影响额	2,649,273
合计	21,849,469

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.45	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.30	0.01	0.01

3、 境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	202,660	270,975	15,457,365	17,049,146
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧及减值准备(a)	232,846	115,052	2,152,615	1,919,769
投资性房地产公允价值变化(a)	-100,672	-220,839	4,344,107	4,444,779
按境外会计准则	334,834	165,188	21,954,087	23,413,694

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

√适用 □不适用

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

董事长：李伟东

董事会批准报送日期：2022年3月16日

修订信息

□适用 √不适用