

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



**北京北辰實業股份有限公司**

**BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED**

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

## 海外監管公告

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

以下刊載北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)將於二零二三年八月二十五日在上海證券交易所網頁([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)) (股票代碼：601588) 刊載的公告。以下公告亦刊載於本公司網頁([www.beijingns.com.cn](http://www.beijingns.com.cn))。

承董事會命  
北京北辰實業股份有限公司  
郭川  
執行董事及公司秘書

中國 • 北京，二零二三年八月二十四日

於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，當中李偉東先生、李雲女士、楊華森先生、張文雷女士及郭川先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生為獨立非執行董事。

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

# 北京北辰实业股份有限公司 2023 年半年度报告摘要

## 第一节 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、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。

### 1.3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	李云	因公请假	张文雷
独立董事	陈德球	因公请假	甘培忠

1.4 本半年度报告未经审计。

### 1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

## 第二节 公司基本情况

### 2.1 公司简介

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

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

### 2.2 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	64,548,927,861	67,280,220,550	-4.06
归属于上市公司股东的净资产	12,796,275,740	12,786,706,041	0.07
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	7,268,886,173	6,840,510,844	6.26
归属于上市公司股东的净利润	9,569,699	-507,732,446	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-49,512,770	-529,298,060	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,547,704,025	1,886,127,183	-17.94
加权平均净资产收益率(%)	0.07	-3.75	不适用
基本每股收益(元/股)	0.003	-0.16	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.003	-0.16	不适用

### 2.3 前10名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末股东总数(户)				134,915		
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结的股份数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	国有法人	34.482	1,161,000,031	0	无	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	20.506	690,448,699	0	无	0
王府井集团股份有限公司	国有法人	3.721	125,300,000	0	无	0

中航鑫港担保有限公司	国有法人	0.713	24,000,000	0	无	0
徐斌	境内自然人	0.698	23,500,000	0	无	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.511	17,194,295	0	无	0
李卓	境内自然人	0.435	14,656,000	0	无	0
陶学知	境内自然人	0.414	13,951,700	0	无	0
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.387	13,027,942	0	无	0
任磊	境内自然人	0.363	12,233,100	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

#### 2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前10名优先股股东情况表

适用 不适用

#### 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)
北京北辰实业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	23 北辰 F1	250684.SH	2023-04-13	2026-04-17	6.00	3.74
北京北辰实业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 北辰 G1	185738.SH	2022-04-26	2027-04-28	8.25	3.50
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	2026-12-29	13.39	3.46
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	2021-07-23	2026-07-26	3.19	3.46
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	2019-04-12	2024-04-16	3.74	3.55

北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 北辰实业 MTN002	102200198. IB	2022-08-18	2027-08-22	14.30	3.48
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941. IB	2022-04-22	2027-04-25	10.52	3.60
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	2026-12-21	14.50	3.50

反映发行人偿债能力的指标：

适用 不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率	75.34	76.28
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.07	0.23

### 第三节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

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 2023 年半年度报告

## 重要提示

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

### 二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	李云	因公请假	张文雷
独立董事	陈德球	因公请假	甘培忠

三、本半年度报告未经审计。

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

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

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

否

### 十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅本报告“第三节 管理层讨论与分析”中“五、其他披露事项”中“（一）可能面对的风险”的相关内容。



## 十一、其他

适用 不适用

## 目 录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	7
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	22
第五节	环境与社会责任.....	23
第六节	重要事项.....	25
第七节	股份变动及股东情况.....	31
第八节	优先股相关情况.....	33
第九节	债券相关情况.....	34
第十节	财务报告.....	37

备查文件目录	<ol style="list-style-type: none"><li>1、载有法定代表人签名的中期报告文本。</li><li>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。</li><li>3、在香港交易所发布的中期业绩报告。</li><li>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。</li></ol>
--------	---

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本公司、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
本集团	指	本公司及其子公司
房地产股份	指	北京北辰房地产开发股份有限公司
北京天成天	指	北京天成天房地产开发有限公司
北京姜庄湖	指	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司
长沙北辰	指	长沙北辰房地产开发有限公司
绿洲公司	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
酒管公司	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
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
长沙世纪御景	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
会展信息	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
廊坊北辰	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
北京领航	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	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	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
武汉广大创意	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
北辰会投	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	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
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
钓鱼台北辰	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	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
辰星公司	指	北京辰星国际会展有限公司
北辰商管	指	北京北辰商业管理有限公司
京西科幻会展	指	北辰京西科幻（北京）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	2023 年半年度

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、基本情况变更简介

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

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他有关资料

适用 不适用

## 七、公司主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	7,268,886,173	6,840,510,844	6.26
归属于上市公司股东的净利润	9,569,699	-507,732,446	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-49,512,770	-529,298,060	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,547,704,025	1,886,127,183	-17.94
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	12,796,275,740	12,786,706,041	0.07
总资产	64,548,927,861	67,280,220,550	-4.06

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.003	-0.16	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.003	-0.16	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.01	-0.16	不适用
加权平均净资产收益率(%)	0.07	-3.75	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	-0.39	-3.90	不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	9,570	-507,732	12,796,276	12,786,706
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 地产所计提折旧及减值准备(a)	100,130	102,259	2,520,906	2,420,776
投资性房地产公允价值变化(a)	23,266	-102,081	4,228,734	4,205,468
按境外会计准则	132,966	-507,554	19,545,916	19,412,950

## (二) 境内外会计准则差异的说明：

√适用 □不适用

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

**九、非经常性损益项目和金额**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币	
非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-1,145,347
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	1,259,674
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	29,929,071
处置长期股权投资产生的投资收益	20,678,299
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	28,168,647
减:所得税影响额	19,722,586
少数股东权益影响额(税后)	85,289
合计	59,082,469

**十、其他**

□适用 √不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

#### (一) 公司业务概要

公司主营业务包括房地产开发、会展（含酒店）及商业物业。

房地产开发业务近年来持续推进区域深耕，逐步形成多区域多层次的全国规模化发展布局，业务涉及住宅、公寓、别墅、写字楼、商业等多元化、多档次的物业开发和经营。截至报告期末，公司开发项目及土地储备分布在京津冀、长江经济带、成渝地区双城经济圈、海南自贸港以及粤港澳大湾区等 15 个核心城市，构建了住宅、产业综合体、商业、物业服务多业务协同发展的格局。

会展（含酒店）业务以首都会展为依托，大力整合会展资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，积极推进会展全产业链布局拓展，已成为中国国际服务贸易交易会专业运营商、高端国务政务活动服务商、首都国际会展产业发展的重要载体、会展产业数字化转型发展标杆，并致力于打造国际一流的会展品牌。

公司凭借“会展+地产”的运营模式，不断加强资源整合和产业互动，以北辰商管为依托，对会展及地产配套的写字楼、公寓、综合商业等业态进行专业化运营管理，通过建立统一的资产中心管理模式，以智慧科技赋能物业运营管理，构建具备轻资产输出能力的专业商业物业服务品牌。

#### (二) 公司所属行业发展情况

二零二三年上半年，我国统筹国内国际两个大局，国民经济持续恢复、总体回升向好，高质量发展扎实推进，产业升级厚积薄发，社会大局保持稳定，为实现全年经济社会发展目标打下了良好基础，上半年 GDP 增速为 5.5%。

##### 1、房地产开发

二零二三年上半年，我国明确房地产行业支柱地位，强调要有效防范化解优质头部房企风险、加强住房保障体系建设、支持刚需和改善性住房需求。为刺激需求，多地政府先后出台提高公积金贷款额度、发放购房补贴、降低首付比例及房贷利率等政策；为稳定供给，中央各部门和地方政府进一步加大对房企资金支持力度，优化预售资金监管，加速落实“保交楼、保民生、保稳定”。

总体来看，上半年房地产市场先扬后抑，一季度在积压需求集中释放及前期政策效果显现等因素带动下，市场活跃度提升，二季度购房者置业情绪快速下滑，市场未能延续回暖态势。根据国家统计局数据显示，二零二三年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积 51,592 万平方米，同比下降 2.8%，商品住宅销售额 56,639 亿元，同比增长 3.7%。全国土地市场低迷，住宅用地供求规模同比显著下降，核心城市优质地块放量导致楼面价结构性上涨。

##### 2、会展（含酒店）及商业物业

二零二三年上半年，随着整体经济持续复苏，会展业恢复早于预期、势头良好，国内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，会展业数字化转型趋势愈加明显。酒店业随着各大城市展览会议、文娱活动以及商旅需求恢复，出租率显著上涨，平均房价小幅下滑。北京写字楼市场净吸纳量下滑，空置率上扬，租金水平普遍下降。

### 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、会展品牌综合影响力以及商业物业稳定经营能力。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、全产业链发展模式的会展业务持续提升公司品牌影响力；整合了优质资源的专业化商业物业



管理业务为公司提供了稳定的收益基础。房地产、会展、商业物业板块相互支撑、优势互补、协同发展的格局，为公司平稳健康发展保驾护航。

公司具有复合地产开发运营能力，房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十七年荣获中国房地产 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。

公司凭借 20 余年的会展专业运营经验以及国际化运营服务标准和团队，在会展主承办、高端国务政务活动服务、会展场馆酒店输出管理、会展研究等方面持续推进会展全产业链布局和扩张，目前已成为全国最大的会展场馆运营商之一，品牌认知度和影响力不断提升。近些年来，圆满完成了以北京奥运会、APEC 会议、杭州 G20 峰会、“一带一路”国际合作高峰论坛、厦门金砖会晤、上合组织青岛峰会、中非合作论坛、服贸会、北京冬奥会、北京冬残奥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。

公司通过整合商业物业不同经营业态的优质资源，持续提升商业物业的专业经营管理能力，凭借写字楼、公寓、综合商业等多种业态管理实力的支撑，持续稳定经营，推进品牌提升，成为公司利润“压舱石”。

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，公司积极开拓多元化融资渠道，不断优化公司整体债务结构，加强资金筹划，做好债务接续，有效增强公司的抗风险能力。

### 三、经营情况的讨论与分析

#### （一）公司经营回顾

二零二三年上半年，随着国内经济运行延续恢复发展态势，国民需求持续释放，公司聚焦主业，抢抓机遇，经营工作持续发力。报告期内，公司实现营业收入 726,888.6 万元，同比上升 6.26%。公司利润总额、归属母公司净利润实现扭亏为盈，分别为 11,569.6 万元、957.0 万元。

#### 1、房地产开发

二零二三年上半年，公司坚持稳健经营策略，着力增强房地产开发业务抗风险能力，房地产开发板块可结算面积增加，实现营业收入 599,274.2 万元（含车位），同比上升 1.92%；税前利润为 15,593.2 万元，盈利水平稳步上升。截至报告期末公司已进入 15 个城市，实现总土地储备 461.05 万平方米。报告期内实现新开工面积 23.64 万平方米，开复工面积 305.17 万平方米，竣工面积 67.66 万平方米。

紧抓窗口促销售。积极研判政策与市场趋势，根据各城市特点制定针对性策略，多个项目连续保持区域市场销冠。其中，成都北辰鹿鸣院项目紧抓市场窗口期，快速启用渠道分销与全民合伙人模式，利用品质现房引流，基本实现住宅清盘；重庆北辰悦来壹号和重庆北辰香麓双项目联动，全面统筹货源产品，互导客户，以核心产品带动全盘销售，成为区域最先实现热销项目。广州金地北辰兰亭香麓项目紧抓市场回暖和返乡置业窗口期，充分调动渠道积极性，实现销售突破，提前完成年度签约任务。报告期内，实现合同销售金额和销售面积分别为 39.11 亿元（含车位）和 26.10 万平方米。

加速周转保交付。公司科学分析项目经营指标和开发计划节点完成情况，实时监控偏差、及时预警，努力加快存货去化和现金回款，实现快周转。同时，积极响应保交楼、保民生、保稳定

的政策要求，全力保障工程建设正常推进，确保年内主要结转利润项目顺利竣备。上半年已按期竣备 5 个项目，累计交付超过 1,200 套。

锁定成本降费用。公司在确保工程质量的基础上加强成本管控，定期开展成本数据分析工作，进一步加强变更洽商管理，夯实变更洽商的合理性，促进降本增效。

## 2、会展（含酒店）及商业物业

二零二三年上半年，随着经济和消费持续复苏，公司抢抓机遇，会展、酒店业态呈现强势增长态势，商业物业业态实现稳步经营，会展（含酒店）及商业物业板块实现营业收入 119,161.6 万元，同比上升 34.07%。各业态盈利水平稳步回升，税前利润为 20,590.7 万元。

### 1) 会展（含酒店）

圆满完成多场次重大活动服务保障。公司控股子公司首都会展先后组织完成北京市政协十四届一次会议、首届中国—中亚峰会、2023 中关村论坛等多项服务保障、运营任务，用北辰标准展示“北京服务”风采，公司品牌影响力进一步提升。

会展上游业务开拓成果显著。截至目前首都会展高质量组织完成第三届中非经贸博览会以及国际基础科学大会的市场化运作及策划服务，顺利举办 2023 中国制冷展、2023 道路运输车辆展、2023 中国特许加盟展、第二届北京国际艺术设计玩具展等 10 个展会项目，成功签约 2023 年世界地热大会，Sibos2024 年会、2025 世界燃气大会招商招展进入实质性阶段。

持续拓展品牌输出业务。报告期内，新签约 3 个委托管理项目和 5 个顾问咨询项目。截至报告期末，公司会展场馆及酒店输出管理业务已进入全国 26 个城市，遍布京津冀、粤港澳、成渝等国家重要战略发展区，顾问咨询场馆及酒店项目 61 个，受托管理场馆及酒店项目 49 个，实现受托管理场馆总面积达 414 万平方米，市场份额持续扩大，行业地位保持领先。

表 1：截至报告期末公司受托管理的会展场馆及酒店项目

序号	区域	名称
1	北京市	北京金海湖国际会展中心
2		首钢会展中心
3	河北省张家口市	崇礼国际会议会展中心
4		崇礼五洲皇冠花园酒店
5		张家口北辰五洲皇冠酒店
6		万全北辰五洲皇冠酒店
7		怀安北辰五洲皇冠花园酒店
8	河北省石家庄市	石家庄国际会展中心
9	河北省雄安新区	雄安会展中心
10		雄安会展中心酒店
11	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
12		银丰北辰五洲皇冠酒店
13	广东省珠海市	珠海国际会展中心
14		珠海金叶北辰五洲皇冠酒店
15		珠海五洲皇冠运动员公寓
16	广东省惠州市	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
17	福建省福州市	福州数字中国会展中心
18	江苏省连云港市	连云港大陆桥会议中心
19		连云港大陆桥会议中心配套酒店

20		大陆桥皇冠商务酒店
21	江苏省南京市	扬子江国际会议中心
22		扬子江国际会议中心酒店
23		南京五洲皇冠行政公寓
24		南京五洲皇冠酒店
25	江苏省南通市	南通国际会展中心
26		南通五洲皇冠酒店
27	江苏省泰州市	泰州中国医药城会展中心
28	广西壮族自治区桂林市	桂林国际会展中心
29		桂林国际会展中心配套酒店
30	宁夏回族自治区银川市	宁夏国际会堂
31	西藏自治区林芝市	林芝五洲皇冠酒店
32	浙江省杭州市	杭州国际博览中心
33		杭州国际博览中心北辰大酒店
34		杭州未来科技城学术交流中心
35	浙江省湖州市	德清国际会议中心
36	山东省德州市	德州天衢博览广场
37	山东省青岛市	青岛国际会议中心
38		上合国际会议中心
39		青岛上合之珠国际博览中心综合馆（A 馆）
40	山东省威海市	威海国际经贸交流中心
41		威海城投北辰大酒店
42	四川省成都市	成都空港产业服务区建设项目会议中心
43		成都空港产业服务区建设项目会议中心酒店
44	重庆市	重庆金隅五洲皇冠酒店
45		重庆金隅五洲皇冠行政公寓
46	湖北省武汉市	武汉中交北辰五洲皇冠酒店
47	湖南省长沙市	长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店
48	吉林省通化市	通化万峰北辰五洲皇冠酒店
49	江西省宜春市	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店

## 2) 商业物业

公司商业物业进一步优化管理架构，推进扁平化管理模式落地，提升管理效能和经营效益。写字楼业态积极改变销售策略，充分发挥联销机制作用，从“坐商”向“行商”、“电商”转变，出租率保持稳定。公寓业态与会展板块建立联销机制，积极拓展销售渠道，扩大市场推广，出租率保持较高水平。综合商业业态加大市场形势分析，引入品牌客户，推动品质升级。

## 3、融资工作

公司将资金安全作为经营管理工作的重中之重，保持畅通融资渠道，持续优化债务结构，降低融资成本，巩固财务安全边际。报告期内实现融资金额 57.66 亿元，利率维持在合理水平。

## (二) 公司发展战略

公司将继续保持战略定力，不断健全市场化运营机制，提升治理管控水平，推进数字化转型，进一步聚焦主责主业，推动公司高质量发展。

### 1、房地产开发

公司将继续推进地产稳健经营，稳定发展基本盘，谋划长远发展，着力打造具有北辰特色的地产品牌。土地储备方面，加强供地信息研判，制定针对性土地拓展策略，加大与优秀企业合作力度，持续加强拓展模式研究。产品打造方面，围绕提升产品核心竞争力、培育差异化竞争优势，立足市场需求，从建筑空间、景观设计、科技赋能等方面创新产品体系，打造品牌特色，增加品牌溢价，更好地满足刚需与改善型住房需求。运营管控方面，持续优化运营体系建设，完善以经营目标为导向、以计划节点管理为主线、以现金流和全面预算管理为核心的项目开发大运营体系，推进项目快周转，严控成本、防范风险，实现提质增效。

二零二三年下半年，公司预计实现开复工面积 241.05 万平方米，竣工面积 89.82 万平方米，力争实现销售面积 52.61 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 90.89 亿元。

### 2、会展（含酒店）及商业物业

公司将聚焦服务国家大局、首都“四个中心”功能建设和城市产业综合发展，充分发挥会展核心功能，领跑会展行业发展，全力打造国际一流的会展品牌。同时，以会展为龙头，带动酒店、写字楼、公寓、综合商业等业态联动发展。

会展业务板块，锚定打造国际一流的会展品牌企业目标，持续推进会展全产业链运营发展。加强会展上游业务开拓，大力提高市场化组展办会水平，进一步提升产业链主动权；完善会展标准体系建设，健全重大活动常态化保障机制，进一步提升专业化、体系化的北辰服务水平；持续强化品牌输出，多渠道拓展合作，加大复合型场馆管理人才体系化培养；发挥协同优势，打造北辰酒店品牌特色和管理标准。

商业物业板块，充分发挥北辰商管的平台优势，进一步深化扁平化管理模式，提升管理效能。打造专业化商业运营管理团队，实现写字楼、公寓、商业各业务条线的运营管理专业化。对标行业一流水平，推动物业服务标准化，实现物业服务的精细化管理和高质量服务。实施“走出去”战略，通过品牌输出、委托管理、轻资产运营等模式，实现业务拓展。

### 3、融资工作和资本开支

公司将结合市场行业政策变化，充分利用“总部融资”模式，积极拓展多元化融资路径，在确保现金流稳定的前提下，改善融资结构，提升资金使用效率，有效降低费用支出，重视销售回款质量，强化现金流量管理，提升公司整体抗风险能力和经营韧性，增厚资金安全边际，保证资金链稳定性。

二零二三年下半年，公司预计固定资产投资人民币 2.2 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

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

适用 不适用

#### 四、报告期内主要经营情况

##### (一) 主营业务分析

##### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,268,886,173	6,840,510,844	6.26
营业成本	5,742,226,753	5,684,219,486	1.02
销售费用	196,984,332	208,231,299	-5.40
管理费用	395,049,602	409,846,841	-3.61
财务费用	387,440,350	361,337,793	7.22
经营活动产生的现金流量净额	1,547,704,025	1,886,127,183	-17.94
投资活动产生的现金流量净额	67,451,390	-155,224,195	143.45
筹资活动产生的现金流量净额	352,915,940	-3,706,310,145	109.52

营业收入变动原因说明：主要是由于公司本期房地产开发板块可结算面积增加结转收入增加，同时会展（含酒店）及商业物业板块出租率提升带动板块收入增长所致

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控制营销费用支出所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期加强费用管控，降低运营费及办公费等支出所致

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费用减少所致

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

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期投资支付的现金减少所致

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发行资产支持专项计划及偿还到期债务减少所致

##### 2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用  不适用

报告期内公司实现营业收入 72.69 亿元，比上年同期增加 6.26%；实现利润总额 1.16 亿元，房地产开发板块、会展（含酒店）及商业物业板块均实现扭亏为盈。其中，房地产开发板块实现收入 59.93 亿元，比上年同期增加 1.92%，实现利润总额 1.56 亿元；会展（含酒店）及商业物业板块实现收入 11.92 亿元，比上年同期增加 34.07%，实现利润总额 2.06 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 (%)	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上年期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	11,384,799,599	17.64	9,643,196,011	14.33	18.06	主要是由于经营活动产生的现金流量净额增加及融资增加所致
应收款项	229,261,927	0.36	223,707,016	0.33	2.48	
存货	35,621,928,604	55.19	39,603,146,320	58.86	-10.05	

投资性房地产	7,918,121,969	12.27	7,982,335,316	11.86	-0.80	
长期股权投资	328,023,427	0.51	357,764,691	0.53	-8.31	
固定资产	2,822,842,172	4.37	2,896,817,793	4.31	-2.55	
在建工程	1,216,156	-	1,222,025	-	-0.48	
使用权资产	24,922,553	0.04	40,065,673	0.06	-37.80	主要是由于公司本期计提折旧所致
合同负债	8,211,343,049	12.72	10,609,330,350	15.77	-22.60	主要是由于公司本期房地产开发板块结转收入所致
长期借款	11,634,238,109	18.02	10,694,968,573	15.90	8.78	
租赁负债	6,001,650	0.01	10,503,187	0.02	-42.86	主要是由于公司本期支付租金所致

## 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	1,028,577,636	按揭保证金、工程履约担保金等
应收账款	2,056,120	借款质押
存货	5,370,496,673	借款抵押
投资性房地产	5,866,643,615	借款抵押
固定资产	1,756,384,144	借款抵押
合计	14,024,158,188	/

## 4. 其他说明

适用 不适用

**(四) 行业经营性信息分析****1、报告期内房地产储备情况**

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	长沙北辰三角洲	180,200	3,820,000	否	-	100
2	武汉北辰光谷里	134,800	337,000	是	171,900	51
3	武汉北辰蔚蓝城市	217,700	716,000	否	-	100
4	廊坊星辰里(2019-3地块)	72,800	52,800	否	-	100
5	廊坊北辰辰睿(2020-5地块)	138,300	92,000	否	-	100

注:

- 1、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;
- 2、规划计容建筑面积为项目竞得时按出让条件计算的数据;
- 3、合作开发项目涉及的面积为公司所占权益的计容建筑面积;
- 4、报告期内,公司总土地储备 461.05 万平方米,同比下降 14.47%;权益土地储备 411.18 万平方米,同比下降 14.55%;无新增房地产储备。

**2、报告期内房地产开发投资情况**

单位:亿元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	0.25
3	北京顺义	北京当代北辰悦MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京顺义	北京北辰墅院1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京海淀	北京股份公司	别墅	竣工	-	-	6,100	-	6,100	-	-
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.50
7	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	在建	26,000	66,200	104,100	104,100	91,100	24.78	0.98
8	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	570,800	4,449,000	407.08	7.51
9	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	1.03
10	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.31
11	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	21.00	0.02
12	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商用用地	在建	84,200	337,000	492,000	75,100	357,200	25.81	0.74
13	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	1.08
14	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.51	0.09
15	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.09
16	湖北武汉	武汉北辰经开优+(067地块)	住宅、商业	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.43
17	湖北武汉	武汉北辰经开优+(068地块)	住宅、商业	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.53
18	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.24
19	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.29	0.08
20	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.06
21	浙江杭州	杭州金湖都会艺境	住宅、商业	竣工	57,400	144,000	209,700	-	209,700	5.50	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.23
23	浙江杭州	杭州北辰春澜城	住宅	在建	69,000	179,500	276,400	276,400	-	52.18	1.92
24	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.23
25	浙江宁波	宁波董天府	住宅、商业	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.14
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	166,400	166,400	22.43	1.57
27	江苏南京	南京北辰旭辉铂悦金陵	住宅	竣工	25,300	70,700	105,000	-	105,000	14.73	0.01
28	江苏苏州	苏州北辰旭辉壹号院	住宅、商业	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.02
29	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	在建	170,000	268,800	392,900	165,400	305,700	65.70	1.90
30	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.11
31	江苏无锡	无锡时代城	住宅	竣工	137,900	413,800	535,400	-	535,400	46.79	0.05
32	四川成都	成都北辰朗诗南门绿都	住宅、商业	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.02
33	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	1.26
34	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.29
35	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	0.60

36	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	1.17
37	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.33
38	四川眉山	四川北辰熙熙台	住宅、商业	在建	69,900	84,000	126,600	126,600	-	15.08	1.53
39	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	357,700	145,000	212,600	31.28	1.32
40	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4 地块)	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	24.56	0.77
41	河北廊坊	廊坊星宸里 (2019-3 地块)	商业	拟建	21,100	52,800	72,800	-	-	-	0.09
42	河北廊坊	廊坊北辰辰睿 (2020-5 地块)	住宅	拟建	46,200	92,000	138,300	-	-	-	0.34
43	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	竣工	141,700	239,000	356,200	-	356,200	21.07	0.12
44	重庆渝北	重庆北辰悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,274,000	468,300	871,200	115.93	3.54
45	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	在建	68,200	102,200	150,400	150,400	149,400	24.64	0.74
46	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	在建	106,800	206,000	281,100	46,900	235,900	36.31	1.34
47	海南海口	海口北辰长秀世家	住宅	竣工	30,500	106,800	134,700	-	134,700	12.35	0.76
48	广东广州	广州兰亭香麓 (116 地块)	住宅、商业	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.40
49	广东广州	广州兰亭香麓 (114 地块)	住宅、商业	在建	25,100	76,600	110,600	110,600	20,400	9.66	0.77

注：

1、总投资额为项目的预计总投资额；

2、报告期内，公司新开工面积 23.64 万平方米，同比下降 33.56%；开复工面积 305.17 万平方米，同比下降 26.48%；竣工面积 67.66 万平方米，同比下降 1.87%。

## 3、报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已 预售)面积 (平方米)	结转 面积 (平方 米)	结转收入 金额	报告期末待结 转面积 (平方 米)
1	北京朝阳	北京北辰绿色家园	住宅、商业、写字楼	6,290	-	-	660	338
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	48	728
3	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	13,946	10,733	10,733	6,232	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	13,825	6,692	4,985	15,390	2,811
5	北京朝阳	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
6	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	27,729	-	-	-	1,276
7	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	3,353	-	-	-	2,014
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	87,699	1,726	2,669	13,198	2,971
9	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	14,579	9,070	-	-	58,859
10	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	58,771	19,178	9,439	13,587	277,724
11	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	16,090	2,365	6,471	8,872	8,336
12	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	27,613	7,473	5,656	4,152	3,900
13	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	662	-	-	-	-
14	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	11,796	192	2,115	4,545	1,661
15	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	64,267	2,410	3,620	4,235	1,121
16	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	1,056	56	-	455	56
17	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	35,922	-72	128	73	348
18	湖北武汉	武汉北辰经开优+ (067 地块)	住宅、商业	59,392	11,914	44,376	28,774	3,655
19	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	40,277	8,496	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	112	112	455	88
21	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	-	-	-	131	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	319	435	1,694	-
23	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	56,180	2,862	-	-	6,777
24	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	7,873	363	891	2,482	136
25	浙江宁波	宁波董天府	住宅、商业	147	-	-	381	-
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	39,075	15,328	-	-	88,529
27	江苏南京	南京北辰旭辉铂悦金陵	住宅	-	-	-	-	-
28	江苏苏州	苏州北辰旭辉壹号院	住宅、商业	-	-	-	-	-
29	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	112,619	13,444	17,271	30,308	7,908
30	江苏无锡	无锡时代城	住宅	136	131	-	-	-
31	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	2,038	44	-	-	779
32	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	602	-	362	796	-
33	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	9,670	248	854	1,215	235
34	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	9,415	3,155	5,657	11,113	-
35	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	47,337	33,559	41,311	70,958	2,101



36	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	34,202	16,025	24,800	16,962	1,195
37	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	28,418	7,385	-	-	12,802
38	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	53,785	19,042	16,809	18,736	21,233
39	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	856	86	86	630	889
40	重庆渝北	重庆北辰悦来壹号	住宅、商业	120,498	24,382	59,148	70,720	13,873
41	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,718	12,789	56,257	95,222	2,224
42	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	40,882	1,346	51,434	95,193	34,006
43	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	13,609	10,960	72,863	82,060	5,122
44	广东广州	广州兰亭香麓(114地块)	住宅、商业	29,910	19,193	-	-	-

注：

报告期内，公司销售面积 26.10 万平方米，同比下降 19.00%；销售金额 39.11 亿元，同比下降 50.34%；结算面积 43.85 万平方米，同比上涨 7.26%；结算金额 59.93 亿元，同比上涨 1.92%；报告期末待结转面积 56.52 万平方米，同比下降 33.91%。

#### 4、报告期内房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区天辰东路 7 号	国家会议中心	会议、展览	270,800	22,172	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	4,426	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,071	100	否
4	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,863	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	7,583	100	否
6	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	7,794	100	否
7	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	896	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	5,427	100	否
9	北京朝阳区北辰西路 8 号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	3,676	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	7,008	100	否
11	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	6,803	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	8,654	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	12,079	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	2,135	100	否
15	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰三角洲大悦城	商业	100,000	5,198	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	2,221	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	4,850	100	否
18	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	1,170	51	否

注：

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

#### 5、报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,591,252	4.59	30,471

**(五) 投资状况分析****1. 对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

**(1).重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(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

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□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

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
海口辰睿置业有限公司	海口市	50,000,000	房地产开发经营	海口北辰长秀仕家	369,975,310	194,961,874	820,598,850	143,425,262
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	3,964,731,257	498,185,636	707,726,832	103,881,035
成都北辰天辰置业有限公司	成都市	62,500,000	房地产开发经营	成都北辰鹿鸣苑	523,358,780	137,048,117	709,591,951	62,131,363

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

**五、其他披露事项****(一) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

**1、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。

## 2、政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，尽管当前行业政策有所放宽，但房企面临的政策风险在一定程度上仍存在。

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

## 3、人才储备的短期风险

根据公司战略发展目标及各板块相互支撑、优势互补、协同发展的新格局要求，在会展全产业链布局，地产加快去化、转型发展，商管对内整合、对外拓展方面，对高素质专业化人才的需求不断提升，短期内或将面临人才储备不足的风险。

针对上述风险，公司持续坚持人才强企，树立战略眼光，优化制度机制，加强系统谋划，着力建设堪当公司发展重任的高素质专业化人才队伍。实行更加积极、更加开放、更加有效的人才政策，坚持选拔与引进并举、精心培养与高效使用并重。以挂职、轮训、轮岗等方式健全培养选拔优秀人才常态化工作机制，以选聘职业经理人、市场化招聘、“优培计划”引进等方式拓宽人才引进渠道，以分级分类建立人才储备库等方式，持续扩大人才“蓄水池”。通过首都会展“雄鹰、飞鹰、精鹰”、北辰地产“领航、远航、启航”三级人才培养体系等进行阶梯式培养和递进式历练，为公司高质量发展储备优秀人才。

## (二) 其他披露事项

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年年度股东大会	2023 年 5 月 11 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2023 年 5 月 12 日	详见《北辰实业 2022 年年度股东大会决议公告》（临 2023-017）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
魏明乾	副总经理	聘任
刘铁林	副总经理	离任
孙东樊	副总经理	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

2023 年 2 月 22 日，本公司副总经理刘铁林、孙东樊因达到法定退休年龄，申请辞去公司副总经理职务，辞任申请当日生效。同日，本公司召开第九届第六十五次董事会会议，聘任魏明乾为本公司副总经理。

### 三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

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

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

##### 1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

##### 2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

公司积极响应国家和北京市绿色发展战略，在加强能源设备运行维护、提高能源利用效率、减少污染物排放等方面开展大量工作，不断加快企业绿色发展步伐，为建设人与自然和谐共生的美丽中国贡献力量。

公司遵守并执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国土壤污染防治法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济促进法》等法律法规。报告期内，公司严格落实《环境保护管理办法》、《节约能源管理办法》等环境保护制度，提升环境保护管理水平，贯彻国有企业环境保护主体责任，大力建设资源节约、环境友好型企业。

##### 3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

#### (三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

#### (四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司秉持绿水青山就是金山银山的理念，深入推进污染防治，积极履行环境保护责任，有效降低生产经营活动对生态环境的影响。具体措施及成效如下：

1. 打好污染防治攻坚战，推进废弃物资源化利用。针对大气污染物，公司深度摸排厨房油烟废气、锅炉排放废气、工程项目扬尘等潜在挥发性有机物“污染源”，有的放矢，狠抓落实，从源头进行管控。废弃物管理方面，公司积极落实北京市垃圾分类行动，确保垃圾分类收纳到位。公司旗下酒店积极采购可降解环保型包装材料的产品，减少不必要的不可降解垃圾，同时深入贯彻循环发展理念，开展物资回收再利用工作，促进废弃物资源化利用，减少对生态环境的污染。

2. 多措并举打造节水型企业，强化水污染防治。公司辖属各企业严格遵循《北京市节约用水办法》，持续加强计划用水和定额指标的管理，完善用水指标的细化分解，促进节水宣贯教育，强化监督检查，杜绝因超计划用水而导致的加价处理情况，确保用水制度与相关计划的有效执行。水污染防治方面，公司根据《北京市排水和再生水管理办法》等要求，因地制宜地严控废水直接排放，对废水进行预处理，实现水质达标排放，同时加强水资源循环利用，持续推进中水使用，助力提升水资源使用效率。

3. 践行环境友好型施工，全力打造绿色建筑。公司严格执行环境保护法律法规，辖属企业北辰地产集团积极制定绿色施工方案，明确组织架构，在节约资源、控制大气污染、水污染、噪声及固体废弃物排放等方面做出详细要求，严格落实《北京北辰地产集团有限公司装配式建筑全过

程管理指引》，全面保障安全文明施工。此外，公司制定了《建筑工程绿色施工评价标准》、《绿色建筑评价标准》、《建筑节能工程施工质量验收规范》等规章制度，对绿色建筑研发、绿色环保理念倡导、坚持绿色发展、生态优先的基本原则做出明确规定。公司在开发及运营物业中融入绿色设计概念，从规划、施工到后期运营，均参照绿色建筑及相关可持续发展标准执行，全力打造绿色节能、资源节约、污染更低的可持续建筑。

## （五）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

√适用 □不适用

公司不断夯实节能降碳管理基础，积极开展相关行动，助力国家实现“双碳”目标，具体措施及成效如下：

1. 将低碳发展融入社会责任规划，在《节约能源管理办法》中对促进节能、降耗、二氧化碳排放核查等工作做出明确要求，完善制度保障，成立“节能工作领导小组”负责统筹、协调、部署相关工作。

2. 日常经营过程中贯彻落实节能管理制度，不断加强领导，制定相关计划，落实目标责任，持续完善考核与奖惩机制；夯实计量器具基础管理，开展能源数据统计分析，聚焦重点用能单位，加大设备能源管理监察力度，关注重点设备改造工程、节能技术改造以及新技术新产品的推广应用，同时加强节能相关宣传教育，提升员工节能减排意识，全面推动企业低碳发展。

## 二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

### 1. 报告期内帮扶工作概要

#### （1）产业帮扶

公司聚焦产业项目，重点推进“一企一村”白虎头村高端民宿及内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇菌厂项目。

#### （2）消费帮扶

公司通过以购代捐、以买代帮的形式，推动外埠受援地区农产品帮销工作。上半年，公司赴双创中心采购产品总额共计 351.19 万元；公司创新消费帮扶新模式，联合怀柔区汤河口镇政府助力“稻田认养”活动，因地制宜推进乡村振兴。

#### （3）就业帮扶

公司秉持在同等条件下优先录用内蒙古地区脱贫人口及农村家庭大学毕业生的原则，招收四省区（内蒙古、新疆、青海、西藏）2 人就业。

### 2. 保障措施

公司定期召开乡村振兴工作小组会和驻村第一书记会议，推进各项工作落实见效。成立乡村振兴工作领导小组和工作小组，由领导小组统一指挥，统筹协调。选派有责任、有担当的干部团队赴怀柔区汤河口镇任驻村第一书记，让干部在巩固脱贫攻坚成果推进乡村振兴工作的第一线扛责任、强作为。

### 3. 后续帮扶计划

（1）聚焦产业项目，以公益帮扶带动产业帮扶及就业帮扶。公司积极推进怀柔区汤河口镇集体经济薄弱村及埠外内蒙古相关地区的帮扶工作，制定年度帮扶计划及方案，探索以企业化、市场化形式进行统筹规划、管理和发展扶贫产业项目的长效机制。通过公益捐赠形式助力帮扶地区发展产业，建立可持续发展的集体经济体系，同时促进就业扶贫。

（2）持续做好消费扶贫，推动受援地区农产品帮销工作。公司将持续抓好消费扶贫的组织实施，以购代捐、以买代帮，确保公司辖属企业工会及员工食堂年度采购双创中心扶贫产品的比例不低于 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的有效衔接。

（3）抓好就业帮扶，助力受援地区人口实现就业增收。公司坚持公益带动产业、产业带动就业，进一步加大帮扶地区产业项目对农村劳动力和脱贫人口的吸纳带动力度。在人才招聘时，公司同等条件下优先吸纳录用帮扶地区农村人口、脱贫人口、边缘易致贫人口和农村家庭大学毕业生，助力实现稳岗就业。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

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

## 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

## 三、违规担保情况

适用 不适用



**四、半年报审计情况**

□适用 √不适用

**五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况**

□适用 √不适用

**六、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**七、重大诉讼、仲裁事项**

□本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 √本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

**九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

□适用 √不适用

**十、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

2023年2月1日，本公司召开第九届第六十三次董事会会议，批准本公司全资子公司北辰商管受托经营管理北辰集团持有的辰运物业等分公司及全资子公司北辰亚市，以及上述公司员工和资产，并与北辰集团签订《委托经营管理合同》，管理期限为5年，详见公司于2023年2月3日发布的《北辰实业H股公告》。

	2023 年度预计额（万元）	2023 年半年度实际发生额（万元）
辰运物业等分公司	291.06	106.11
北辰亚市	317.31	103.28

**3、临时公告未披露的事项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	5,000	5,000	0.03	现金	不适用
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租赁费用	本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	450,000	450,000	2.34	现金	不适用

北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用	根据本公司1997年H股上市时的有关协议（年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整）	7,099,616	7,099,616	36.97	现金	不适用
合计				/	/	7,554,616	/	/	/

## (二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四) 关联债权债务往来

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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	-	-	-	1,600,000,000	500,000,000	2,100,000,000
合计		-	-	-	1,600,000,000	500,000,000	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经营成果及财务状况的影响		上述关联债权债务对公司经营成果及财务状况没有重大影响。					

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

适用 不适用

**(六) 其他重大关联交易**

□适用 √不适用

**(七) 其他**

□适用 √不适用

**十一、重大合同及其履行情况****1 托管、承包、租赁事项**

√适用 □不适用

**(1) 托管情况**

□适用 √不适用

**(2) 承包情况**

□适用 √不适用

**(3) 租赁情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地，面积约 167,000 平方米	7,099,616	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，同时本公司根据双方协商一致的过渡期间安排确认了相关的使用权资产和租赁负债。

**2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	-
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-16.22

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	32.46
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	32.46
担保总额占公司净资产的比例 (%)	25.37
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)	-
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	-
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	-
担保情况说明	报告期内, 本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币-2.96亿元。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7.53亿元。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86.50亿元, 上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

### 3 其他重大合同

适用  不适用

合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额 (万元)
北辰新河三角洲项目 A2 区建安工程施工合同	长沙北辰房地产开发有限公司	北京建工集团有限责任公司	2023 年 3 月 28 日	150,560

### 十二、其他重大事项的说明

适用  不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	134,915
------------------	---------

#### (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	978,500	690,448,699	20.506	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	24,000,000	0.713	0	无	0	国有法人
徐斌	23,500,000	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	-5,307,948	17,194,295	0.511	0	无	0	境外法人
李卓	14,656,000	14,656,000	0.435	0	无	0	境内自然人
陶学知	3,108,000	13,951,700	0.414	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	4,620,642	13,027,942	0.387	0	无	0	其他
任磊	12,233,100	12,233,100	0.363	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	690,448,699	境外上市外资股	690,448,699				
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
中航鑫港担保有限公司	24,000,000	人民币普通股	24,000,000				
徐斌	23,500,000	人民币普通股	23,500,000				

香港中央结算有限公司	17,194,295	人民币普通股	17,194,295
李卓	14,656,000	人民币普通股	14,656,000
陶学知	13,951,700	人民币普通股	13,951,700
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	13,027,942	人民币普通股	13,027,942
任磊	12,233,100	人民币普通股	12,233,100
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

### 三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

### 四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用  不适用

#### (一) 企业债券

适用  不适用

#### (二) 公司债券

适用  不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第一期)	23 北辰 F1	250684.SH	2023/4/13	2023/4/17	2026/4/17	6.00	3.74	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者非公开发行	私募	否
北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	22 北辰 G1	185738.SH	2022/4/26	2022/4/28	2027/4/28	8.25	3.50	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)	21 北辰 G2	185114.SH	2021/12/27	2021/12/29	2026/12/29	13.39	3.46	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	21 北辰 G1	188461.SH	2021/7/23	2021/7/26	2026/7/26	3.19	3.46	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券 (第一期)	19 北辰 F1	151419.SH	2019/4/12	2019/4/16	2024/4/16	3.74	3.55	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行	私募	否

#### 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

#### 3. 信用评级结果调整情况

适用  不适用

#### 4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用  不适用

其他说明

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

报告期内, 公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。



## 5. 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“19 北辰 F1”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。公司于 2022 年 3 月 10 日决定下调票面利率，由原票面利率 4.80% 下调为 3.55%。2022 年 4 月 18 日回售资金兑付，“19 北辰 F1”在上海证券交易所上市并交易的数量减少至 374,000 手，金额人民币 3.74 亿元。

“20 北辰 01”为 3+2 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。第三年末投资者选择全部回售，本金和当期利息于 2023 年 1 月 16 日全额兑付完毕，“20 北辰 01”于 2023 年 2 月 2 日从上海证券交易所摘牌。

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

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

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

“23 北辰 F1”为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 北辰实业 MTN002	102200198. IB	2022/8/18	2022/8/22	2027/8/22	14.30	3.48	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 2022 年度第一期中期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941. IB	2022/4/22	2022/4/25	2027/4/25	10.52	3.60	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306. IB	2021/12/17	2021/12/21	2026/12/21	14.50	3.50	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否

#### 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

#### 3. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

#### 4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

□适用 √不适用

其他说明

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

## 5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

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

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

“22 北辰实业 MTN002”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，目前尚未到行权期限。

### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

### (五) 主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)	变动原因
流动比率	2.04	1.74	17.24	
速动比率	0.64	0.47	36.17	主要由于公司本期货币资金增加所致
资产负债率(%)	75.34	76.28	减少 0.94 个百分点	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后 净利润	-49,512,770	-529,298,060	不适用	主要由于公司本期各板块 盈利能力增加所致
EBITDA 全部债务比	0.03	0.01	200.00	主要由于公司本期利润总 额增加所致
利息保障倍数	0.74	-0.04	不适用	主要由于公司本期利润总 额增加所致
现金利息保障倍数	3.45	3.22	7.14	
EBITDA 利息保障倍数	1.07	0.23	365.22	主要由于公司本期利润总 额增加所致
贷款偿还率(%)	100	100	-	
利息偿付率(%)	100	100	-	

## 二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 第十节 财务报告

### 一、财务报表

#### 合并资产负债表

2023 年 6 月 30 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		11,384,799,599	9,643,196,011
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		229,261,927	223,707,016
应收款项融资			
预付款项		126,760,946	143,194,885
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		1,707,609,245	1,709,545,948
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		35,621,928,604	39,603,146,320
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		565,731,073	848,064,142
其他流动资产		2,172,606,564	2,280,084,727
流动资产合计		51,808,697,958	54,450,939,049
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		225,463,976	165,474,625
长期股权投资		328,023,427	357,764,691
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		7,918,121,969	7,982,335,316
固定资产		2,822,842,172	2,896,817,793
在建工程		1,216,156	1,222,025
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		24,922,553	40,065,673
无形资产		21,305,209	25,259,027
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		20,226,253	24,753,149
递延所得税资产		1,355,160,216	1,309,346,599
其他非流动资产		22,947,972	26,242,603
非流动资产合计		12,740,229,903	12,829,281,501
资产总计		64,548,927,861	67,280,220,550
<b>流动负债：</b>			
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		5,936,984,543	6,681,320,938
预收款项		217,660,430	200,216,551
合同负债		8,211,343,049	10,609,330,350
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		122,170,573	105,345,304
应交税费		1,489,053,486	1,907,738,642
其他应付款		2,597,496,332	2,765,181,776
其中：应付利息			
应付股利		288,398,012	276,162,190
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		6,854,750,678	9,087,521,665
其他流动负债		114,415	165,502
流动负债合计		25,429,573,506	31,356,820,728
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		11,634,238,109	10,694,968,573
应付债券		7,001,566,519	6,773,196,518
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		6,001,650	10,503,187
长期应付款		4,436,743,538	2,369,407,571
长期应付职工薪酬		92,134,109	96,332,109
预计负债			
递延收益		31,749,547	19,287,354
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		23,202,433,472	19,963,695,312
负债合计		48,632,006,978	51,320,516,040
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积		3,714,698,888	3,714,698,888
减：库存股			
其他综合收益		14,156,506	14,156,506
专项储备			
盈余公积		1,071,254,548	1,071,254,548
一般风险准备			
未分配利润		4,629,145,798	4,619,576,099
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		12,796,275,740	12,786,706,041
少数股东权益		3,120,645,143	3,172,998,469
所有者权益（或股东权益）合计		15,916,920,883	15,959,704,510
负债和所有者权益（或股东权益）总计		64,548,927,861	67,280,220,550

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

2023 年 6 月 30 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		8,124,575,712	5,429,876,000
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		130,725,925	133,094,978
应收款项融资			
预付款项		15,934,475	23,852,647
其他应收款		35,010,187	54,419,169
其中：应收利息			
应收股利			
存货		258,142,226	422,871,268
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		13,930,841,166	7,716,602,460
其他流动资产		28,624,906	33,553,450
流动资产合计		22,523,854,597	13,814,269,972
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		8,437,936,835	15,061,221,771
长期股权投资		8,314,230,039	8,313,230,039
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,560,081,670	4,559,368,498
固定资产		1,168,407,809	1,204,801,624
在建工程		562,030	530,944
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		9,489,445	19,748,854
无形资产		2,737,528	4,515,095
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		285,226,128	301,258,044
其他非流动资产			
非流动资产合计		22,778,671,484	29,464,674,869
资产总计		45,302,526,081	43,278,944,841
<b>流动负债：</b>			
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		645,680,731	628,775,513
预收款项		211,282,054	192,670,012
合同负债		187,695,599	205,783,517
应付职工薪酬		101,621,895	90,696,207
应交税费		510,008,643	645,671,686
其他应付款		7,872,551,614	8,714,493,107
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,380,176,758	3,921,852,880
其他流动负债			
流动负债合计		12,909,017,294	14,399,942,922
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		11,166,238,109	10,694,968,573
应付债券		7,001,566,519	6,773,196,518
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		637,951	1,276,038
长期应付款		3,655,756,667	1,100,000,000
长期应付职工薪酬		92,134,109	96,332,109
预计负债			
递延收益		31,749,547	19,287,354
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,948,082,902	18,685,060,592
负债合计		34,857,100,196	33,085,003,514
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,658,025,039	3,658,025,039
减：库存股			
其他综合收益		14,156,506	14,156,506
专项储备			
盈余公积		1,071,254,548	1,071,254,548
未分配利润		2,334,969,792	2,083,485,234
所有者权益（或股东权益）合计		10,445,425,885	10,193,941,327
负债和所有者权益（或股东权益）总计		45,302,526,081	43,278,944,841

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

2023 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入		7,268,886,173	6,840,510,844
其中：营业收入		7,268,886,173	6,840,510,844
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,003,235,232	7,026,212,922
其中：营业成本		5,742,226,753	5,684,219,486
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		281,534,195	362,577,503
销售费用		196,984,332	208,231,299
管理费用		395,049,602	409,846,841
研发费用			
财务费用		387,440,350	361,337,793
其中：利息费用		429,733,034	407,812,576
利息收入		46,136,278	50,829,135
加：其他收益		10,727,044	6,022,028
投资收益（损失以“-”号填列）		62,823,254	16,044,697
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,149,850	-2,463,355
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-58,883,842	-17,712,638
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-191,680,831	-264,320,387
资产处置收益（损失以“-”号填列）		36,784	-4,392
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		88,673,350	-445,672,770
加：营业外收入		29,434,668	8,458,486
减：营业外支出		2,412,392	2,868,807
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		115,695,626	-440,083,091
减：所得税费用		146,243,431	24,554,578
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-30,547,805	-464,637,669
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号		-30,547,805	-464,637,669



填列)			
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列)		9,569,699	-507,732,446
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-40,117,504	43,094,777
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-30,547,805	-464,637,669
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		9,569,699	-507,732,446
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-40,117,504	43,094,777
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.003	-0.16
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.003	-0.16

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

2023 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入		1,094,185,784	933,770,097
减：营业成本		517,210,451	513,318,780
税金及附加		49,494,132	106,468,015
销售费用		45,715,139	43,222,068
管理费用		269,829,974	289,122,179
研发费用			
财务费用		-22,587,314	-13,440,992
其中：利息费用			
利息收入		24,997,943	16,294,081
加：其他收益		6,988,542	2,107,413
投资收益（损失以“-”号填列）		125,778,086	137,182,594
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-4,194,443
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-56,919,759	-8,692,102
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		310,370,271	125,677,952
加：营业外收入		26,957,718	2,763,345
减：营业外支出		1,337,875	118,297
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		335,990,114	128,323,000
减：所得税费用		84,505,556	32,312,733
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		251,484,558	96,010,267
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		251,484,558	96,010,267
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			

5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		251,484,558	96,010,267
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

2023 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,274,443,024	6,965,052,040
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		29,548,981	277,533,946
收到其他与经营活动有关的现金		388,361,851	227,761,994
经营活动现金流入小计		5,692,353,856	7,470,347,980
购买商品、接受劳务支付的现金		2,494,635,935	3,207,404,236
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		540,631,829	537,292,907
支付的各项税费		996,513,456	1,680,670,890
支付其他与经营活动有关的现金		112,868,611	158,852,764
经营活动现金流出小计		4,144,649,831	5,584,220,797
经营活动产生的现金流量净额		1,547,704,025	1,886,127,183
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		112,700,000	394,833,218
取得投资收益收到的现金		76,418,381	27,548,129
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,382,784	377,330
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,891,114	-
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		200,392,279	422,758,677
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		132,556,464	31,536,583
投资支付的现金		384,425	466,446,289
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	80,000,000
投资活动现金流出小计		132,940,889	577,982,872

投资活动产生的现金流量净额		67,451,390	-155,224,195
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	980,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	980,000
取得借款收到的现金		5,159,410,358	1,492,192,346
发行债券收到的现金		598,800,000	1,872,210,600
收到其他与筹资活动有关的现金		940,660,000	478,250,000
筹资活动现金流入小计		6,698,870,358	3,843,632,946
偿还债务支付的现金		5,224,701,279	5,021,403,321
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		678,863,643	1,010,908,965
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	20,000,000
支付其他与筹资活动有关的现金		442,389,496	1,517,630,805
筹资活动现金流出小计		6,345,954,418	7,549,943,091
筹资活动产生的现金流量净额		352,915,940	-3,706,310,145
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		1,968,071,355	-1,975,407,157
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		8,388,150,608	12,960,951,786
		10,356,221,963	10,985,544,629

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

2023年1—6月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,226,182,424	752,289,445
收到的税费返还		11,766,043	-
收到其他与经营活动有关的现金		73,262,436	74,712,924
经营活动现金流入小计		1,311,210,903	827,002,369
购买商品、接受劳务支付的现金		250,993,050	235,569,857
支付给职工及为职工支付的现金		299,018,712	311,065,802
支付的各项税费		342,954,630	173,836,937
支付其他与经营活动有关的现金		78,822,633	56,243,570
经营活动现金流出小计		971,789,025	776,716,166
经营活动产生的现金流量净额		339,421,878	50,286,203
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		8,365,672,797	7,674,213,650
取得投资收益收到的现金		293,674,971	571,880,268
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		995,238	364,566
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		8,660,343,006	8,246,458,484
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,233,363	16,658,965
投资支付的现金		8,487,241,795	5,453,186,753
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	80,000,000
投资活动现金流出小计		8,530,475,158	5,549,845,718
投资活动产生的现金流量净额		129,867,848	2,696,612,766
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,825,130,358	1,492,192,346
发行债券收到的现金		598,800,000	1,872,210,600
收到其他与筹资活动有关的现金		3,723,900,000	400,000,000
筹资活动现金流入小计		6,147,830,358	3,764,402,946
偿还债务支付的现金		3,122,701,279	3,614,403,321
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		478,331,435	747,474,858
支付其他与筹资活动有关的现金		317,868,381	1,304,107,216
筹资活动现金流出小计		3,918,901,095	5,665,985,395
筹资活动产生的现金流量净额		2,228,929,263	-1,901,582,449
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

五、现金及现金等价物净增加额		2,698,218,989	845,316,520
加：期初现金及现金等价物余额		5,412,813,049	7,531,453,072
六、期末现金及现金等价物余额		8,111,032,038	8,376,769,592

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

2023 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,714,698,888		14,156,506		1,071,254,548		4,619,576,099		12,786,706,041	3,172,998,469	15,959,704,510
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				3,714,698,888		14,156,506		1,071,254,548		4,619,576,099		12,786,706,041	3,172,998,469	15,959,704,510
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											9,569,699		9,569,699	-52,353,326	-42,783,627
（一）综合收益总额											9,569,699		9,569,699	-40,117,504	-30,547,805
（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														-12,235,822	-12,235,822



1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-12,235,822	-12,235,822
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,714,698,888		14,156,506		1,071,254,548		4,629,145,798		12,796,275,740	3,120,645,143	15,916,920,883

项目	2022 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,752,542,560		8,318,506		1,069,219,290		6,242,023,887		15,457,365,339	3,852,005,480	19,309,370,819
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					37,462,808						14,132,793		51,595,601	10,844,642	62,440,243
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,790,005,368		8,318,506		1,069,219,290		6,256,156,680		15,508,960,940	3,862,850,122	19,371,811,062
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,018,241,096		-75,306,480						-566,761,550		-1,660,309,126	-569,429,543	-2,229,738,669
（一）综合收益总额			25,358,904								-533,091,350		-507,732,446	43,094,777	-464,637,669
（二）所有者投入和减少资本			-991,600,000		-75,306,480								-1,066,906,480	-43,624,320	-1,110,530,800
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本			-991,600,000		-8,400,000								-1,000,000,000		-1,000,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-66,906,480								-66,906,480	-43,624,320	-110,530,800
（三）利润分配			-52,000,000								-33,670,200		-85,670,200	-568,900,000	-654,570,200
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配			-52,000,000								-33,670,200		-85,670,200	-568,900,000	-654,570,200

4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	3,367,020,000		-		3,714,698,888		8,318,506		1,069,219,290		5,689,395,130		13,848,651,814	3,293,420,579	17,142,072,393

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

2023 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		14,156,506		1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327
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				3,658,025,039		14,156,506		1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										251,484,558	251,484,558
（一）综合收益总额										251,484,558	251,484,558
（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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		14,156,506		1,071,254,548	2,334,969,792	10,445,425,885

项目	2022 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,667,701,353		8,318,506		1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,667,701,353		8,318,506		1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,018,241,096		-9,676,314					36,981,163	-990,936,247
（一）综合收益总额			25,358,904							70,651,363	96,010,267
（二）所有者投入和减少资本			-991,600,000		-9,676,314						-1,001,276,314
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			-991,600,000		-8,400,000						-1,000,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-1,276,314						-1,276,314
（三）利润分配			-52,000,000							-33,670,200	-85,670,200
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配			-52,000,000							-33,670,200	-85,670,200
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											

5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		-		3,658,025,039		8,318,506		1,069,219,290	2,161,178,177	10,263,761,012

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 二、公司基本情况

### 1. 公司概况

适用 不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2023年6月30日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2023年8月24日批准报出。

### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

截至2023年6月30日止6个月期间纳入合并范围的主要子公司详见附注。

## 三、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2. 持续经营

适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设重大疑虑的事项或情况。

## 四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

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

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司截至2023年6月30日止6个月期间财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2023年6月30日的合并及公司财务状况以及截至2023年6月30日止6个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。



#### 4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

##### (a) 同一控制下的企业合并

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

##### (b) 非同一控制下的企业合并

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

#### 5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

#### 6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

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

#### 7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

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

## 8. 金融工具

√适用 □不适用

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

### (a) 金融资产

#### (i) 分类和计量

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

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

#### 债务工具

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

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

#### (ii) 减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

长期应收款组合 1 应收保证金  
 长期应收款组合 2 应收关联公司款项

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

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

(d) 金融工具的公允价值确定

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

## 9. 存货

√适用 □不适用

### (a) 分类

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

### (b) 发出存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。建筑成本中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

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

### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

### (d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

## 10. 长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

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

### (a) 投资成本确定

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

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

### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的

利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

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

## 11. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

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

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

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

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

无形资产为自用的办公软件等，以成本计量。

(a) 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。

## (b) 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。

## (c) 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控制权的某一时点确认。

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

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

#### (b) 提供劳务



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

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

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

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

## 21. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

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

## 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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

## 23. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

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

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

本集团作为出租人

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

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

## 24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### (1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (2) 维修基金和质量保证金

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

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

### (3) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

### (4) 分部信息

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

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

### (5) 重要会计估计和判断

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

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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

##### (i) 存货跌价准备

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

##### (ii) 房地产开发成本

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

##### (iii) 税项

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

#### (b) 采用会计政策的关键判断

##### (i) 收入确认

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

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

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

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情

况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

## 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 2022 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》等文件，本集团及本公司已采用上述通知中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定编制截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表，上述修订对本集团及本公司 2022 年年初及 2022 年 12 月 31 日的留存收益及其他相关财务报表项目无重大影响，2022 年 12 月 31 日本集团未经抵销的递延所得税资产和未经抵销的递延所得税负债金额已经重述。

## 五、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税下，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；简易计税下，应纳税额按照应纳税销售额乘以 3%、5%征收率计算)	3%-17%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税及消费税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%及 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

(1)根据《财政部国家税务总局关于海南自由贸易港所得税优惠政策的通知》(财税[2020]31号),本公司的子公司海口辰睿,在海南自由贸易港注册并从事保障房建设,减按15%税率征收企业所得税。

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

根据《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第1号)规定,自2023年1月1日至2023年12月31日,增值税加计抵减政策按照以下规定

执行：（一）允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。（二）允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。

## 六、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	555,696	510,394
银行存款	11,384,243,903	9,642,685,617
其他货币资金	-	-
合计	11,384,799,599	9,643,196,011
其中：存放在境外的款项总额	-	-
存放财务公司存款	-	-

其他说明：

于 2023 年 6 月 30 日，银行存款中包括 60,776,859 元的房地产开发项目工程建设合同履行担保金(2022 年 12 月 31 日：154,047,096 元)，149,010,889 元的住房按揭贷款保证金(2022 年 12 月 31 日：235,621,986 元)，652,497,740 元的购房款共管银行账户余额(2022 年 12 月 31 日：640,945,757 元)，166,292,148 元的其他受限资金账户余额(2022 年 12 月 31 日：224,430,564 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	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	229,872,929
1 年以内小计	229,872,929
1 至 2 年	5,667,354
2 至 3 年	15,510,255
3 年以上	29,305,085
合计	280,355,623

#### (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	43,602,687	15.6	43,602,687	100.0	-	43,613,924	16.0	43,613,924	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	60.9	26,547,878	100.0	-	26,547,878	60.9	26,547,878	100.0	-

应收酒店及餐饮服务款	1,756,039	4.0	1,756,039	100.0	-	1,767,276	4.0	1,767,276	100.0	-
应收购房款	38,235	0.1	38,235	100.0	-	38,235	0.1	38,235	100.0	-
应收物业费	15,260,535	35.0	15,260,535	100.0	-	15,260,535	35.0	15,260,535	100.0	-
按组合计提坏账准备	236,752,936	84.4	7,491,009	3.2	229,261,927	229,633,554	84.0	5,926,538	2.6	223,707,016
其中：										
应收购房款	6,033	-	45	0.7	5,988	-	-	-	-	-
应收物业费	35,248,448	14.9	5,717,916	16.2	29,530,532	22,782,321	9.9	3,365,309	14.8	19,417,012
应收酒店及餐饮服务款	27,777,227	11.7	125,868	0.5	27,651,359	9,147,289	4.0	37,386	0.4	9,109,903
应收会展服务款-国有企业	42,994,186	18.2	836,333	1.9	42,157,853	43,315,706	18.9	1,074,848	2.5	42,240,858
应收会展服务款-其他企业	6,472,488	2.7	58,299	0.9	6,414,189	344,762	0.2	3,280	1.0	341,482
应收租赁款	124,254,554	52.5	752,548	0.6	123,502,006	154,043,476	67.0	1,445,715	0.9	152,597,761
合计	280,355,623	/	51,093,696	/	229,261,927	273,247,478	/	49,540,462	/	223,707,016

## (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	38,235	45	-	-	-	38,280
应收物业费	18,625,844	2,352,607	-	-	-	20,978,451
应收酒店及餐饮服务款	1,804,662	88,482	11,237	-	-	1,881,907
应收会展服务款-国有企业	1,074,848	84,017	322,532	-	-	836,333
应收会展服务款-其他企业	3,280	57,354	2,335	-	-	58,299
应收租赁款	1,445,715	3,349	696,516	-	-	752,548
合计	49,540,462	2,585,854	1,032,620	-	-	51,093,696

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	63,956,411	26,695,603	23%

其他说明：

√适用 □不适用

于2023年6月30日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2022年12月31日：无)。

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提的坏账准备金额为 2,585,854 元, 收回或转回的坏账准备金额为 1,032,620 元(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提: 计提的坏账准备金额为 8,716,347 元, 收回或转回的坏账准备金额为 22,988 元)。

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间无实际核销的应收账款(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 无)。

于 2023 年 6 月 30 日, 本集团账面价值为 2,056,120 元的应收账款质押给渤海国际信托有限公司作为取得 900,000,000 元借款的质押物(2022 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	117,336,036	93	132,451,664	93
1 至 2 年	1,645,863	1	30,862	-
2 至 3 年	4,711	-	8,983,380	6
3 年以上	7,774,336	6	1,728,979	1
合计	126,760,946	100	143,194,885	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 2023 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的预付款项为 9,424,910 元(2022 年 12 月 31 日: 10,743,221 元), 主要为预付工程款项, 由于尚未达到结算条件, 该等款项尚未结转完毕。

#### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	87,818,810	69%

### 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	1,707,609,245	1,709,545,948
合计	1,707,609,245	1,709,545,948

#### 其他应收款

##### (1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收少数股东款项(i)	1,503,447,475	1,503,447,475

应收其他关联公司款项(ii)	14,074,051	13,689,626
代垫款项	140,238,494	146,594,884
保证金	30,183,136	31,549,153
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	8,499,113	6,812,491
备用金	3,544,968	957,909
工程专项基金	-	2,076,777
其他	19,027,511	15,833,637
减：坏账准备	-23,685,503	-23,696,004
合计	1,707,609,245	1,709,545,948

(i) 应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且可随时按需收回。其中，于2023年6月30日，应收少数股东款项中的关联方部分为495,500,000元(2022年12月31日：495,500,000元)。

(ii) 应收其他关联公司款项主要为应收合联营企业款项。

## (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)	
2023年1月1日余额	9,148,783	-	14,547,221	23,696,004
2023年1月1日余额在本期	9,148,783	-	14,547,221	23,696,004
--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	53,742	-	-	53,742
本期转回	64,243	-	-	64,243
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	9,138,282	-	14,547,221	23,685,503

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预付货款(i)	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收代垫款项	2,267,221	-	-	-	-	2,267,221
应收少数股东款项	7,216,548	-	-	-	-	7,216,548
应收其他关联公司款项	257,365	7,227	-	-	-	264,592
应收代垫款项	1,270,083	-	55,936	-	-	1,214,147



应收押金、保证金及备用金	261,895	19,367	-	-	-	281,262
应收工程专项基金	8,307	-	8,307	-	-	-
其他	134,585	27,148	-	-	-	161,733
合计	23,696,004	53,742	64,243	-	-	23,685,503

(i) 于 2023 年 6 月 30 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下简称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2022 年 12 月 31 日: 12,280,000 元)，由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

#### (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
旭昭(香港)有限公司(以下称“旭昭香港”)	子公司的少数股东	687,500,000	2至3年及3年以上	40	5,588,828
北京金隅地产开发集团有限公司(以下称“北京金隅”)	子公司的少数股东	416,500,000	1年至2年	24	369,075
四川新希望房地产开发有限公司(以下称“四川新希望”)	子公司的少数股东	116,914,000	3年以上	7	140,717
深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)	子公司的少数股东	79,000,000	2年至3年	4	537,200
深圳联新投资管理有限公司(以下称“深圳联新”)	子公司的少数股东	58,251,855	3年以上	3	37,650
合计	/	1,358,165,855	/	78	6,673,470

其他说明：

√适用 □不适用

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间计提的坏账准备金额为 53,742 元，收回或转回的坏账准备金额为 64,243 元(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：计提的坏账准备金额为 1,809,429 元，收回或转回的坏账准备金额为 1,389,441 元)。

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无实际核销的其他应收款(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2022 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	1,271,981	243,912	1,028,069	2,425,708	243,912	2,181,796
开发成本	18,252,415,543	909,831,079	17,342,584,464	23,901,312,425	923,619,771	22,977,692,654
开发产品	19,177,863,268	938,954,009	18,238,909,259	17,538,054,986	955,667,433	16,582,387,553
库存材料	13,381,735	-	13,381,735	14,351,109	-	14,351,109
低值易耗品及包装物	26,025,077	-	26,025,077	26,533,208	-	26,533,208
合计	37,470,957,604	1,849,029,000	35,621,928,604	41,482,677,436	1,879,531,116	39,603,146,320

## (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)	2023年6月30日	2022年12月31日
长沙北辰三角洲	长沙市	2009年	2012年至2026年	37,790,393	2,911,747,121	2,451,922,660
杭州辰春澜城	杭州市	2020年	2024年	3,230,863	2,820,456,598	2,676,546,083
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017年	2019年至2024年	8,746,898	2,107,972,091	2,490,889,460
廊坊北辰蔚蓝城市	廊坊市	2019年	2025年	2,375,680	1,589,314,741	1,548,246,274
广州兰亭香麓(116地块)	广州市	2019年	2025年	1,933,283	1,321,241,919	1,279,561,691
武汉北辰经开优+(068地块)	武汉市	2019年	2025年	1,704,063	1,168,042,017	1,136,559,147
苏州北辰观澜府	苏州市	2017年	2020年至2023年	5,674,599	926,230,414	2,100,398,548
四川北辰龙熙台	眉山市	2018年	2023年	1,460,457	754,745,548	753,090,665
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017年	2019年至2025年	4,365,891	710,308,327	707,613,581
廊坊北辰辰睿(2020-5地块)	廊坊市	2020年	2025年	1,382,233	653,181,442	638,846,414
海口北辰府	海口市	2018年	2020年至2023年	4,940,350	618,679,938	1,519,913,044
北京北辰红橡墅	北京市	2003年	2016年至2025年	3,461,401	575,032,919	575,032,919
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018年	2021年至2029年	3,775,772	520,007,441	518,029,798
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017年	2020年至2025年	2,775,120	390,695,071	326,745,577
武汉北辰光谷里	武汉市	2016年	2020年至2025年	3,246,432	197,601,836	580,407,659
北京当代北辰悦MOMA	北京市	2015年	2025年	510,608	50,729,801	50,729,801
重庆北辰香麓	重庆市	2019年	2023年	2,109,381	10,816,548	1,876,253,528
宁波北辰香麓湾	宁波市	2020年	2023年	2,036,379	-	1,731,125,113
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	15,780,692	15,780,692
					<u>17,342,584,464</u>	<u>22,977,692,654</u>

## (b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年6月30日
北京金辰府	2021年	3,384,815,557	-	134,076,923	3,250,738,634
苏州北辰观澜府	2020年至2023年	1,043,861,442	1,296,414,993	317,977,677	2,022,298,758
宁波北辰香麓湾	2023年	-	1,930,880,807	-	1,930,880,807
长沙北辰三角洲	2012年至2021年	1,867,222,072	-	103,944,686	1,763,277,386
重庆北辰悦来壹号	2019年至2023年	1,082,743,882	554,953,561	502,208,788	1,135,488,655
海口北辰府	2020年至2023年	978,454,194	1,003,863,001	922,975,969	1,059,341,226
武汉北辰光谷里	2020年至2023年	561,401,313	390,093,583	16,690,873	934,804,023

重庆北辰香麓	2023 年	-	1,859,748,628	998,289,560	861,459,068
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021 年	651,693,398	-	13,262,960	638,430,438
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	609,660,782	-	27,482,073	582,178,709
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	507,196,486	-	712,704	506,483,782
武汉北辰经开优+(067 地块)	2022 年	743,374,252	-	292,012,475	451,361,777
长沙北辰中央公园	2016 年至 2022 年	493,024,855	-	63,398,109	429,626,746
廊坊北辰香麓	2020 年至 2022 年	524,610,209	-	173,029,655	351,580,554
成都北辰鹿鸣苑	2022 年	933,390,764	-	585,376,707	348,014,057
成都北辰南湖香麓	2019 年至 2022 年	264,453,870	-	10,148,416	254,305,454
宁波北辰府	2020 年	254,977,831	-	21,254,119	233,723,712
长沙北辰时光里	2022 年	258,640,826	-	41,683,690	216,957,136
四川北辰国颂府	2020 年	391,049,194	-	190,221,384	200,827,810
北京北辰墅院 1900	2015 年至 2016 年	262,808,946	-	101,673,075	161,135,871
成都北辰天麓府	2020 年	254,841,617	-	102,576,416	152,265,201
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年至 2020 年	98,169,634	-	5,007,010	93,162,624
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年至 2019 年	92,768,055	-	104,359	92,663,696
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	90,004,323	-	-	90,004,323
杭州北辰蜀山项目	2017 年	84,959,569	-	2,210,561	82,749,008
武汉金地北辰阅风华	2021 年	86,052,953	-	5,977,298	80,075,655
海口北辰长秀仕家	2022 年	741,508,571	-	670,008,820	71,499,751
杭州聆潮府	2022 年	74,238,192	-	17,538,119	56,700,073
北京北辰福第	2010 年至 2014 年	102,418,415	-	60,075,565	42,342,850
成都北辰香麓	2019 年	40,478,651	-	2,720,441	37,758,210
北京北辰碧海方舟	2013 年	34,628,611	-	-	34,628,611
北京北辰香麓	2010 年至 2012 年	19,197,645	-	372,780	18,824,865
宁波董天府	2020 年	20,405,071	-	2,308,426	18,096,645
北京北辰红橡墅	2016 年至 2019 年	13,644,806	-	-	13,644,806
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年	10,368,363	-	38,464	10,329,899
其他	2001 年至 2020 年	5,323,204	6,504,492	579,257	11,248,439
		<u>16,582,387,553</u>	<u>7,042,459,065</u>	<u>5,385,937,359</u>	<u>18,238,909,259</u>

于 2023 年 6 月 30 日,账面价值为 5,370,496,673 元的存货(2022 年 12 月 31 日:8,241,457,948 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	923,619,771	156,263,382	-	-	170,052,074	909,831,079
开发产品	955,667,433	35,417,449	170,052,074	222,182,947	-	938,954,009
合计	1,879,531,116	191,680,831	170,052,074	222,182,947	170,052,074	1,849,029,000

## (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 2023 年 6 月 30 日,开发成本中包含的资本化利息为 2,363,574,267 元(2022 年 12 月 31 日:3,063,181,746 元)。截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 4.90%(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间:5.91%)。

其他说明：

√适用 □不适用

存货跌价准备情况如下：

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

## 6、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	545,507,531	808,081,462
应收保证金及其他	77,746,952	95,095,486
减：坏账准备	-57,523,410	-55,112,806
合计	565,731,073	848,064,142

## 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	2,172,606,564	2,280,084,727
合计	2,172,606,564	2,280,084,727

## 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	346,424,700	174,378,459	172,046,241	220,500,000	119,321,399	101,178,601	-
应收保证金及其他	54,039,186	621,451	53,417,735	65,044,030	748,006	64,296,024	-
合计	400,463,886	174,999,910	225,463,976	285,544,030	120,069,405	165,474,625	/

### (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)	
2023年1月1日余额	748,006	-	119,321,399	120,069,405
2023年1月1日余额在本期	748,006	-	119,321,399	120,069,405
—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	-	-	55,057,060	55,057,060
本期转回	126,555	-	-	126,555
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	621,451	-	174,378,459	174,999,910

## 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	74,689,045	-	-	-134,006	-	-	-	-	-	74,555,039	-
杭州辰旭	9,891,114	-	-9,891,114	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州金湖	170,664,846	-	-	139,981	-	-	-	-	-	170,804,827	-
无锡盛阳	46,965,592	-	-	14,765,052	-	-	-32,000,000	-	-	29,730,644	-
武汉金辰盈创	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扬子江会展	4,271,866	-	-	-259	-	-	-	-	-	4,271,607	-
小计	306,482,463	-	-9,891,114	14,770,768	-	-	-32,000,000	-	-	279,362,117	-
二、联营企业											
无锡辰万	51,282,228	-	-	-2,620,918	-	-	-	-	-	48,661,310	-
广州广悦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京辰轩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	51,282,228	-	-	-2,620,918	-	-	-	-	-	48,661,310	-
合计	357,764,691	-	-9,891,114	12,149,850	-	-	-32,000,000	-	-	328,023,427	-

### 其他说明

于 2023 年 1 月 12 日，本集团之合营企业杭州辰旭置业有限公司完成工商注销登记。

于 2022 年 7 月，本公司与合作方北京石景山游乐园有限公司（以下称“石景山游乐园”）共同设立京西科幻会展。根据公司章程，本公司与石景山游乐园共同控制京西科幻会展。截至 2023 年 6 月 30 日，本公司与石景山游乐园均尚未实际出资。

## 10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、账面原值			

1. 期初余额	11,501,225,585	252,935,387	11,754,160,972
2. 本期增加金额	-	76,610,093	76,610,093
(1) 外购	-	76,610,093	76,610,093
3. 本期减少金额	6,891,316	-	6,891,316
(1) 处置	6,891,316	-	6,891,316
4. 期末余额	11,494,334,269	329,545,480	11,823,879,749
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>			
1. 期初余额	3,324,457,098	172,773,353	3,497,230,451
2. 本期增加金额	139,031,617	-	139,031,617
(1) 计提或摊销	139,031,617	-	139,031,617
3. 本期减少金额	5,099,493	-	5,099,493
(1) 处置	5,099,493	-	5,099,493
4. 期末余额	3,458,389,222	172,773,353	3,631,162,575
<b>三、减值准备</b>			
1. 期初余额	274,595,205	-	274,595,205
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	274,595,205	-	274,595,205
<b>四、账面价值</b>			
1. 期末账面价值	7,761,349,842	156,772,127	7,918,121,969
2. 期初账面价值	7,902,173,282	80,162,034	7,982,335,316

## 其他说明

√适用 □不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间投资性房地产计提折旧和摊销金额为 139,031,617 元 (截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 136,344,105 元)。

于 2023 年 6 月 30 日, 账面价值为 5,866,643,615 元 (原价 8,137,656,651 元) 的投资性房地产 (2022 年 12 月 31 日: 账面价值 5,972,871,580 元、原价 8,144,547,966 元) 作为长期借款、长期应付款及一年内到期的非流动负债的抵押物。

于 2023 年 6 月 30 日, 本集团的投资性房地产的减值准备余额为 274,595,205 元 (2022 年 12 月 31 日: 274,595,205 元)。

于 2023 年 6 月 30 日, 账面价值约为 163,200,140 元 (原价 262,312,979 元) 的房屋及建筑物 (于 2022 年 12 月 31 日, 账面价值约为 551,553,396 元 (原价 666,538,827 元)) 由于手续原因尚未办妥房屋所有权证, 预计在 2023 年办结房屋所有权证。

**11、固定资产****项目列示**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,822,842,172	2,896,817,793
固定资产清理	-	-
合计	2,822,842,172	2,896,817,793

**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
<b>一、账面原值：</b>					
1. 期初余额	3,481,069,190	725,020,148	45,486,045	532,816,101	4,784,391,484
2. 本期增加金额	-	4,777,362	-	1,776,776	6,554,138
(1) 购置	-	4,777,362	-	1,357,248	6,134,610
(2) 在建工程转入	-	-	-	419,528	419,528
3. 本期减少金额	-	5,845,788	783,364	3,550,570	10,179,722
(1) 处置或报废	-	5,845,788	783,364	3,550,570	10,179,722
4. 期末余额	3,481,069,190	723,951,722	44,702,681	531,042,307	4,780,765,900
<b>二、累计折旧</b>					
1. 期初余额	876,713,040	487,808,568	40,011,864	404,078,883	1,808,612,355
2. 本期增加金额	45,116,352	19,979,494	376,467	14,321,138	79,793,451
(1) 计提	45,116,352	19,979,494	376,467	14,321,138	79,793,451
3. 本期减少金额	-	5,738,314	725,813	2,979,287	9,443,414
(1) 处置或报废	-	5,738,314	725,813	2,979,287	9,443,414
4. 期末余额	921,829,392	502,049,748	39,662,518	415,420,734	1,878,962,392
<b>三、减值准备</b>					
1. 期初余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
4. 期末余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
<b>四、账面价值</b>					
1. 期末账面价值	2,480,278,462	221,901,974	5,040,163	115,621,573	2,822,842,172
2. 期初账面价值	2,525,394,814	237,211,580	5,474,181	128,737,218	2,896,817,793

其他说明：

√适用 □不适用

于 2023 年 6 月 30 日，账面价值为 1,756,384,144 元(原价 2,103,705,733 元)的房屋及建筑物(2022 年 12 月 31 日：账面价值为 2,063,274,283 元(原价 2,477,028,147 元)作为长期借款、长期应付款及一年内到期的长期借款的抵押物。

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间固定资产计提的折旧金额为 79,793,451 元(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：79,322,651 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：71,596,645 元、855,305 元及 7,341,501 元(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：71,253,398 元、966,391 元及 7,102,862 元)。

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团由在建工程转入固定资产的原价为 419,528 元(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：2,728,276 元)。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团无持有待售的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团固定资产减值准备余额为 78,961,336 元(2022 年 12 月 31 日：78,961,336 元)。

## 12、在建工程

### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,216,156	1,222,025

工程物资	-	-
合计	1,216,156	1,222,025

### 在建工程

#### (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星在建工程项目	1,216,156	-	1,216,156	1,222,025	-	1,222,025
合计	1,216,156	-	1,216,156	1,222,025	-	1,222,025

#### 其他说明

√适用 □不适用

于2023年6月30日，本集团在建工程的可回收金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2022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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	62,332,855	15,259,290	77,592,145
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	21,428,349	-	21,428,349
(1) 到期	21,428,349	-	21,428,349
4. 期末余额	40,904,506	15,259,290	56,163,796
二、累计折旧			
1. 期初余额	37,526,472	-	37,526,472
2. 本期增加金额	7,513,475	7,629,645	15,143,120
(1) 计提	7,513,475	7,629,645	15,143,120
3. 本期减少金额	21,428,349	-	21,428,349
(1) 处置	21,428,349	-	21,428,349
4. 期末余额	23,611,598	7,629,645	31,241,243
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	17,292,908	7,629,645	24,922,553
2. 期初账面价值	24,806,383	15,259,290	40,065,673

### 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	83,128,690	83,128,690
2. 本期增加金额	651,942	651,942
(1) 购置	651,942	651,942
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	83,780,632	83,780,632
二、累计摊销		
1. 期初余额	57,869,663	57,869,663
2. 本期增加金额	4,605,760	4,605,760
(1) 计提	4,605,760	4,605,760
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	62,475,423	62,475,423
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	21,305,209	21,305,209
2. 期初账面价值	25,259,027	25,259,027

其他说明：

适用  不适用

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间无形资产的摊销金额为 4,605,760 元(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 3,915,962 元), 计入营业成本、销售费用及管理费用的金额分别为: 1,660,786 元、43,879 元及 2,901,095 元(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间 635,662 元、65,816 元及 3,214,484 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
酒店营运物资	21,556,433	-	3,912,848	-	17,643,585
使用权资产改良	738,467	431,745	395,472	-	774,740
其他	2,458,249	-	650,321	-	1,807,928
合计	24,753,149	431,745	4,958,641	-	20,226,253

#### 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	834,854,176	208,713,544	768,446,112	192,111,528
内部交易未实现利润	2,246,987,300	561,746,825	2,207,107,380	551,776,845
可抵扣亏损	524,155,152	131,038,788	299,011,752	74,752,938

预提费用	1,918,008,052	479,502,013	2,134,447,156	533,611,789
租赁负债	32,683,389	8,170,847	37,253,994	9,313,499
合计	5,556,688,069	1,389,172,017	5,446,266,394	1,361,566,599

递延所得税资产	2023年6月30日	2022年12月31日
其中：		
预计于1年内(含1年)转回的金额	131,260,847	125,072,402
预计于1年后转回的金额	1,257,911,170	1,236,494,197
	<u>1,389,172,017</u>	<u>1,361,566,599</u>

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
直线法计提的收入	35,317,584	8,829,396	42,477,044	10,619,261
减免租金摊销	75,807,068	18,951,767	129,148,960	32,287,240
使用权资产	24,922,553	6,230,638	37,253,994	9,313,499
合计	136,047,205	34,011,801	208,879,998	52,220,000

递延所得税负债	2023年6月30日	2022年12月31日
其中：		
预计于1年内(含1年)转回的金额	22,696,898	38,515,077
预计于1年后转回的金额	11,314,903	13,704,923
	<u>34,011,801</u>	<u>52,220,000</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	-34,011,801	1,355,160,216	-52,220,000	1,309,346,599
递延所得税负债	34,011,801	-	52,220,000	-

## (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	2,409,821,317	2,513,127,694
可抵扣亏损	4,443,277,766	3,797,818,864
合计	6,853,099,083	6,310,946,558

## (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
----	------	------

2023	108,486,341	108,486,341
2024	348,278,620	348,278,620
2025	435,471,678	445,632,176
2026	1,315,856,347	1,317,455,445
2027	1,570,699,097	1,577,966,282
2028	664,485,683	-
合计	4,443,277,766	3,797,818,864

## 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	22,947,972	-	22,947,972	26,242,603	-	26,242,603
合计	22,947,972	-	22,947,972	26,242,603	-	26,242,603

其他说明：

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 13,486,591 元(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：16,025,193 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	5,784,372,900	6,445,592,918
其他	152,611,643	235,728,020
合计	5,936,984,543	6,681,320,938

### (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	2,859,868,156	尚未结算
合计	2,859,868,156	/

## 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	217,660,430	200,216,551
合计	217,660,430	200,216,551

### (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	36,694,469	尚未满足收入确认条件
合计	36,694,469	/

## 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)	8,111,833,719	10,462,779,202
其他(ii)	99,509,330	146,551,148
合计	8,211,343,049	10,609,330,350

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	2023年6月30日	竣工时间/	预售比例
		预计竣工时间	2023年6月30日
长沙北辰三角洲	4,632,696,669	2012年至2024年	90%
重庆北辰悦来壹号	360,287,209	2020年至2024年	55%
海口北辰府	514,289,783	2020年至2023年	77%
宁波北辰香麓湾	1,642,613,937	2023年	79%
廊坊北辰香麓	216,992,603	2020年至2023年	64%
苏州北辰观澜府	102,445,594	2020年至2023年	40%
长沙北辰中央公园	71,897,607	2016年至2022年	98%
其他	570,610,317	-	不适用
	<u>8,111,833,719</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2022年12月31日账面价值中的3,470,820,082元合同负债已于截至2023年6月30日止6个月期间转入营业收入(包括在2021年12月31日账面价值中的4,773,196,169元合同负债已于截至2022年6月30日止6个月期间转入营业收入)，包括开发项目预收款3,337,260,726元(截至2022年6月30日止6个月期间：4,561,539,864元)，酒店业务及其他133,559,356元(截至2022年6月30日止6个月期间：211,656,305元)。

## 21、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	54,116,058	476,977,891	460,987,258	70,106,691
二、离职后福利-设定提存计划	43,342,246	75,055,497	75,701,317	42,696,426
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	7,887,000	5,423,710	3,943,254	9,367,456
合计	105,345,304	557,457,098	540,631,829	122,170,573

## (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	39,645,878	351,909,117	330,182,531	61,372,464
二、职工福利费	-	25,810,015	25,660,799	149,216
三、社会保险费	5,125,882	39,852,594	40,873,818	4,104,658
其中：医疗保险费	4,316,828	37,960,164	38,954,212	3,322,780
工伤保险费	708,925	1,121,894	1,182,945	647,874
生育保险费	100,129	770,536	736,661	134,004
四、住房公积金	93,021	40,483,539	40,054,133	522,427
五、工会经费和职工教育经费	5,000,515	9,147,088	10,413,484	3,734,119
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	4,250,762	9,775,538	13,802,493	223,807
合计	54,116,058	476,977,891	460,987,258	70,106,691

## (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	39,682,988	58,262,613	58,564,304	39,381,297
2、失业保险费	1,076,756	1,677,626	1,514,658	1,239,724
3、企业年金缴费	2,582,502	15,115,258	15,622,355	2,075,405
合计	43,342,246	75,055,497	75,701,317	42,696,426

## 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	53,934,639	81,659,059
企业所得税	348,743,878	404,922,726
城市维护建设税	12,188,088	14,158,303
土地增值税	1,050,123,011	1,368,834,331
教育费附加及其他	24,063,870	38,164,223
合计	1,489,053,486	1,907,738,642

## 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	288,398,012	276,162,190
其他应付款	2,309,098,320	2,489,019,586
合计	2,597,496,332	2,765,181,776

**应付股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东的股利	288,398,012	276,162,190
合计	288,398,012	276,162,190

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

于2023年6月30日，应付子公司少数股东股利中无关联方部分(2022年12月31日：无)。

**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
待转销项税	672,320,121	874,368,877
应付其他关联公司款项	283,925,298	274,061,371
押金及保证金	491,160,756	514,191,958
应付少数股东款项	419,827,970	384,161,234
应付销售代理费	39,582,968	40,516,310
预提费用	92,828,222	93,286,143
代收售房契税、公共维修基金	14,881,374	16,452,893
应付维修费	31,304,099	37,540,748
应付能源费	31,258,840	27,145,228
应付诚意金	3,706,393	6,209,767
其他	228,302,279	221,085,057
合计	2,309,098,320	2,489,019,586

**(2). 账龄超过1年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金及应付关联方款项	654,620,900	对方单位未提出偿付要求，上述款项尚未结清
合计	654,620,900	/

其他说明：

√适用 □不适用

于2023年6月30日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中163,600,000元的借款利率为6.5%，借款期限为一年；104,810,000元的借款利率为10.5%，无固定还款期限；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保(2022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130,200,000元的借款利率为6.5%，借款期限为一年；104,810,000元的借款利率为10.5%，无固定还款期限；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保)。应付少数股东款项中按关联方核算的金额为280,703,008元(2022年12月31日：110,959,577元)。

**24、1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,333,664,319	6,589,686,344
1年内到期的应付债券	495,869,740	701,178,008
1年内到期的长期应付款	2,998,534,880	1,769,906,506
1年内到期的租赁负债	26,681,739	26,750,807
合计	6,854,750,678	9,087,521,665

## 25、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
计提的违约金	114,415	165,502
合计	114,415	165,502

## 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	13,877,327,080	14,925,251,367
保证借款	1,069,988,464	2,337,670,236
信用借款	20,586,884	21,733,314
减：一年内到期的抵押借款	-2,321,838,616	-5,273,726,524
减：一年内到期的保证借款	-1,009,745,424	-1,313,761,256
减：一年内到期的信用借款	-2,080,279	-2,198,564
合计	11,634,238,109	10,694,968,573

长期借款分类的说明：

于2023年6月30日，上述抵押借款包括应付利息15,930,610元(2022年12月31日：20,186,759元)，利息每季度支付一次，本金应于2038年5月29日前分期偿还，其中：借款本金2,470,866,153元(2022年12月31日：3,590,666,190元)系由本集团的存货作为抵押；476,000,000元(2022年12月31日：无)系由本集团的存货及固定资产作为抵押；10,914,530,317元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，同时由上述投资性房地产及固定资产截至2038年6月的营业收入作质押(于2022年12月31日，借款本金11,314,398,418元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，其中9,539,398,418元同时由上述投资性房地产及固定资产截至2036年3月的营业收入作质押)。

于2023年6月30日，上述保证借款包括应付利息1,786,564元(2022年12月31日：4,707,936元)，其中：借款本金0元(2022年12月31日：1,292,000,000元)由本集团合并范围内的子公司取得，系由本公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；1,068,201,900元(2022年12月31日：1,040,962,300元)由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司或北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；上述款项按季付息。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于截至2023年6月30日止6个月期间，长期借款的年利率区间为4.20%至7.20%(截至2022年6月30日止6个月期间：4.44%至7.40%)。

## 27、应付债券

## (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2019 年公司债券-5 年期(i)	-	372,069,879
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(iii)	318,394,137	318,301,808
2021 年中期票据第一期-5 年期(iv)	1,447,420,947	1,447,071,320
2021 年公司债券(第二期)-5 年期(v)	1,336,125,621	1,335,738,070
2022 年中期票据第一期-5 年期(vi)	1,050,197,780	1,049,979,743
2022 年公司债券(第一期)-5 年期(vii)	823,069,630	822,836,284
2022 年中期票据第二期-5 年期(viii)	1,427,479,267	1,427,199,414
2023 年公司债券(第一期)-3 年期(ix)	598,879,137	-
合计	7,001,566,519	6,773,196,518

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额
2019 年公司债券-5 年期(i)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	372,069,879	-	6,638,500	1,027,043	-	-373,096,922	-
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(iii)	100 元	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	318,301,808	-	5,518,700	92,329	-	-	318,394,137
2021 年中期票据第一期-5 年期(iv)	100 元	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	1,447,071,320	-	25,375,000	349,627	-	-	1,447,420,947
2021 年公司债券(第二期)-5 年期(v)	100 元	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	1,335,738,070	-	23,164,700	387,551	-	-	1,336,125,621
2022 年中期票据第一期-5 年期(vi)	100 元	2022 年 4 月 25 日	5 年	1,052,000,000	1,049,979,743	-	18,936,000	218,037	-	-	1,050,197,780
2022 年公司债券(第一期)-5 年期(vii)	100 元	2022 年 4 月 28 日	5 年	825,000,000	822,836,284	-	14,437,500	233,346	-	-	823,069,630
2022 年中期票据第二期-5 年期(viii)	100 元	2022 年 8 月 22 日	5 年	1,430,000,000	1,427,199,414	-	24,882,000	279,853	-	-	1,427,479,267
2023 年公司债券(第一期)-3 年期(ix)	100 元	2023 年 4 月 17 日	3 年	600,000,000	-	598,800,000	4,610,959	79,137	-	-	598,879,137
合计	/	/	/	8,215,000,000	6,773,196,518	598,800,000	123,563,359	2,666,923	-	-373,096,922	7,001,566,519

## 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
2019 年公司债券-5 年期(i)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	-	-	-	-	-	373,096,922	373,096,922
2020 年公司债券-5 年期(ii)	100 元	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000	597,918,495	-	993,945	2,081,505	600,000,000	-	-
合计	/	/	/	1,800,000,000	597,918,495	-	993,945	2,081,505	600,000,000	373,096,922	373,096,922



于 2023 年 6 月 30 日，本集团将于一年内支付的应付债券利息为 122,772,818 元(2022 年 12 月 31 日：103,259,513 元)，列示于一年内到期的非流动负债

其他说明：

适用 不适用

(i)经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，本公司于 2019 年 4 月 16 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.80%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2022 年 4 月 18 日，投资者选择回售 826,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.55%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(ii)经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，本公司于 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。于 2023 年 1 月 15 日，投资者选择回售 600,000,000 元，本公司已全部兑付。

(iii)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。

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

(v)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。

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

(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 2022 年 4 月 28 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(viii)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619号”文核准，本公司于 2022 年 8 月 22 日公开发行 5 年期中期票据(第二期)，票面年利率为 3.48%，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，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)经上海证券交易所“上证函[2023]860号”核准，本公司于 2023 年 4 月 17 日面向专业投资者非公开发行 3 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 3.74%，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

## 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	32,683,389	37,253,994

减：一年内到期的租赁负债	-26,681,739	-26,750,807
合计	6,001,650	10,503,187

其他说明：

于 2023 年 6 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括：

于 2023 年 6 月 30 日，本集团按新租赁准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁合同的未来最低应支付租金为 1,718,193 元(2022 年 12 月 31 日：1,369,996 元)，其中一年内支付的金额为 1,660,847 元(2022 年 12 月 31 日：1,243,228 元)。

## 29、长期应付款

### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	4,436,743,538	2,369,407,571
专项应付款	-	-
合计	4,436,743,538	2,369,407,571

### 长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项(i)	1,707,970,990	1,788,153,262
应付北辰集团款项	2,102,275,000	1,601,906,666
资产支持专项计划(ii)	3,625,032,428	749,254,149
减：一年内到期的应付少数股东款项	-1,636,920,991	-1,240,682,562
减：一年内到期的应付北辰集团款项	-1,302,275,000	-501,906,666
减：一年内到期的资产支持专项计划	-59,338,889	-27,317,278
合计	4,436,743,538	2,369,407,571

其他说明：

(i) 于 2023 年 6 月 30 日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：1,376,579,937 元的借款利率为 6.5%，282,378,000 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保。应付少数股东款项中金额 1,636,920,991 元将于 2024 年 6 月 30 日前到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算。(于 2022 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，其中：1,458,239,937 元的借款利率为 6.5%，285,318,000 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保。应付少数股东款项中金额 1,240,682,562 元将于 2023 年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算)。于 2023 年 6 月 30 日应付少数股东款项中的按关联方进行核算的金额为 281,849,547 元(2022 年 12 月 31 日：无)。

(ii) 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发行天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划，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%。

经上海证券交易所“上证函[2023]556号”文核准，于2023年3月29日，本集团发行中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划(以下称“世纪中心专项计划”)，募集金额为人民币2,861,000,000元，其中优先级资产支持证券人民币2,860,000,000元，利率为5%，期限为18年，到期一次还本；次级资产支持证券人民币1,000,000元，由本公司认购，不设预期收益率，期限为18年。每三年为优先级资产支持证券持有人的开放退出申报期。本集团为优先级资产支持证券提供差额补足及流动性支持的增信承诺，同时本集团以持有的北辰世纪中心A座投资性房地产自2023年1月1日(含)起至债权足额清偿之日(不含)止期间与相关付费义务人签署的全部运营合同(包括但不限于租赁合同)及其任何修改、补充及变更所产生的现有和未来的金钱债权及其收益(包括租金及其他收入)权利作质押。

### 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	101,501,565	104,219,109
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-9,367,456	-7,887,000
合计	92,134,109	96,332,109

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：

2023年6月30日

2022年12月31日

工资增长率	10%	10%
折现率	2.25%至3.25%	2.25%至3.25%

### 31、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,391,975	-	367,996	2,023,979	政府部门拨款
与联营公司顺流交易产生未实现收益	16,895,379	12,830,189	-	29,725,568	与联营公司顺流交易产生未实现收益
合计	19,287,354	12,830,189	367,996	31,749,547	/

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

亚运村照明改造 工程项目补贴	2,391,975	-	-	367,996	-	2,023,979	与资产相关
-------------------	-----------	---	---	---------	---	-----------	-------

### 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：

	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动		2023 年 6 月 30 日
		其他	小计	
无限售条件股份— 人民币普通股	2,660,000,000	-	-	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>

### 33、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）	3,655,557,242	-	-	3,655,557,242
权益法核算的被投资单位 其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	59,100,069	-	-	59,100,069
合计	<u>3,714,698,888</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,714,698,888</u>

### 34、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	14,156,506	-	-	-	-	-	-	14,156,506
其中：重新计量 设定受益计划 变动额	14,156,506	-	-	-	-	-	-	14,156,506
二、将重分类进 损益的其他综 合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益 合计	<u>14,156,506</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,156,506</u>

**35、 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	909,785,134	-	-	909,785,134
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,071,254,548	-	-	1,071,254,548

**36、 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	4,619,576,099	6,242,023,887
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	14,132,793
调整后期初未分配利润	4,619,576,099	6,256,156,680
加：本期归属于母公司所有者的净利润	9,569,699	-1,575,516,219
减：提取法定盈余公积	-	2,035,258
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	33,670,200
转作股本的普通股股利	-	-
应付其他权益工具股利	-	25,358,904
期末未分配利润	4,629,145,798	4,619,576,099

**37、 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	7,267,938,036	5,741,818,711	6,836,548,889	5,683,393,218
其他业务	948,137	408,042	3,961,955	826,268
合计	7,268,886,173	5,742,226,753	6,840,510,844	5,684,219,486

其他说明：

**(a) 主营业务收入和主营业务成本**

截至6月30日止6个月

	2023 年		2022 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发	5,992,742,270	5,051,106,277	5,879,608,248	5,069,035,803
会展（含酒店）及商业物业(i)	1,191,616,183	633,937,521	888,805,948	552,501,662
其他业务	83,579,583	56,774,913	68,134,693	61,855,753
	<u>7,267,938,036</u>	<u>5,741,818,711</u>	<u>6,836,548,889</u>	<u>5,683,393,218</u>

**(i) 会展(含酒店)及商业物业**

2022 年在外部环境的影响下，本集团会展（含酒店）及商业物业部分企业妥善落实国家相关房租减免政策要求，结合实际对符合条件的商户进行了相应的租金减免，减免的租金在剩余租赁期

限内平均摊销，其中计入 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间损益的金额为 54,016,229 元(2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：5,893,037 元)。

(ii)截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 399,822,902 元(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：224,817,544 元)。

(iii)于 2023 年 6 月 30 日，本集团已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 8,515,417,454 元(2022 年 12 月 31 日：11,187,858,291 元)。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2023 年		2022 年	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	948,137	408,042	3,961,955	826,268

### 38、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	17,449,306	11,711,416
教育费附加	12,606,028	8,111,673
房产税	98,044,264	97,362,133
土地使用税	7,373,415	9,589,624
印花税	2,708,488	4,412,060
土地增值税	98,645,410	185,003,802
增值税	40,545,238	40,681,078
其他	4,162,046	5,705,717
合计	281,534,195	362,577,503

### 39、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
咨询服务费	91,151,453	95,352,195
薪酬支出	70,580,830	68,532,341
广告费	13,937,838	20,184,343
物业管理费	10,431,591	11,511,253
办公消耗费	4,589,524	4,178,191
能源费	2,069,598	2,353,234
经营性租赁	735,238	2,101,323
固定资产折旧	855,305	966,391
其他	2,632,955	3,052,028
合计	196,984,332	208,231,299

### 40、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	291,205,070	289,227,992
运营管理费及办公消耗费	20,362,897	25,638,326
咨询服务费	24,631,489	25,587,101
使用权资产折旧	14,204,596	15,844,584
资产保养维修费用	8,523,238	10,113,285
固定资产折旧	7,341,501	7,102,862
能源费	4,118,465	6,125,337
物业管理费	4,955,451	3,448,059
无形资产摊销	2,901,095	3,214,484
使用的消费品成本	422,454	760,277
其他	16,383,346	22,784,534
合计	395,049,602	409,846,841

**41、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	734,443,004	892,648,830
减：资本化利息	-304,709,970	-484,836,254
减：利息收入	-46,136,278	-50,829,135
汇兑收益	-150,745	-24,209
手续费及其他	3,994,339	4,378,561
合计	387,440,350	361,337,793

**42、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	1,223,914	2,221,966
增值税进项加计抵减	8,946,086	3,180,270
代扣代缴个人所得税手续费返还	557,044	619,792
合计	10,727,044	6,022,028

**43、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	12,149,850	-2,463,355
处置长期股权投资产生的投资收益	20,678,299	-
关联方贷款利息收入	29,929,071	18,508,052
其他	66,034	-
合计	62,823,254	16,044,697

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

**44、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,553,234	-8,693,359
其他应收款坏账损失	10,501	-419,988
长期应收款坏账损失	-54,930,505	-8,217,143
一年内到期非流动资产坏账损失	-2,410,604	-382,148
合计	-58,883,842	-17,712,638

**45、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	-191,680,831	-264,320,387
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-	-
五、固定资产减值损失	-	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-191,680,831	-264,320,387

**46、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	36,784	-4,392
合计	36,784	-4,392

**47、营业外收入**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	78,206	92,075	78,206
其中：固定资产处置利得	78,206	92,075	78,206
政府补助	35,760	1,207,676	35,760
赔偿及违约金收入	28,930,138	6,380,424	28,930,138
其他	390,564	778,311	390,564
合计	29,434,668	8,458,486	29,434,668

计入当期损益的政府补助



√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政奖励	-	1,205,000	与收益相关
其他	35,760	2,676	与收益相关

**48、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,260,337	96,813	1,260,337
其中：固定资产处置损失	1,260,337	96,813	1,260,337
赔偿及违约金支出	499,073	2,411,090	499,073
罚没支出	517,687	84,002	517,687
其他	135,295	276,902	135,295
合计	2,412,392	2,868,807	2,412,392

**49、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	192,057,048	97,721,556
递延所得税费用	-45,813,617	-73,166,978
合计	146,243,431	24,554,578

**(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	115,695,626
按法定/适用税率计算的所得税费用	28,923,907
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,618,766
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,756,695
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	140,294,827
优惠税率的影响	-16,799,911
非应纳税收入	-3,037,463
所得税费用	146,243,431

## 50、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	86,805,320	80,797,131
受限制的担保金及保证金的减少	226,467,767	66,228,647
利息收入	46,136,278	50,829,135
代收的契税、公共维修基金	19,927,410	20,076,073
政府补助	891,678	2,118,250
其他	8,133,398	7,712,758
合计	388,361,851	227,761,994

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
契税及公共维修基金	15,142,539	29,800,153
押金及保证金	72,383,795	86,654,246
办公及会议费	10,536,748	20,737,024
罚没及违约金支出	1,067,847	7,462,251
差旅费	3,433,169	508,598
其他	10,304,513	13,690,492
合计	112,868,611	158,852,764

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金（截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
自母公司取得的借款	800,000,000	400,000,000
自少数股东收到的现金	75,740,000	64,280,000
自关联方收到的现金	62,900,000	-
退回的信托借款保证金	2,020,000	13,970,000
合计	940,660,000	478,250,000

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付予少数股东的现金	126,940,000	96,640,000
向母公司支付的现金	300,000,000	300,000,000
赎回其他权益工具支付的现金	-	1,000,000,000
取得同一控制下子公司支付的现金	-	111,510,800
偿还租赁负债支付的金额	4,449,496	9,480,005
信托借款保证金	11,000,000	-
合计	442,389,496	1,517,630,805

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 8,512,214 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

**51、现金流量表补充资料****(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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-30,547,805	-464,637,669
加：资产减值准备	191,680,831	264,320,387
信用减值损失	58,883,842	17,712,638
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	79,793,451	79,322,651
使用权资产摊销	15,143,120	16,775,446
无形资产摊销	4,605,760	3,915,962
长期待摊费用摊销	4,958,641	4,687,586
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-36,784	4,392
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,182,131	4,738
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	429,733,034	407,812,576
投资损失（收益以“-”号填列）	-62,823,254	-16,044,697
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-45,813,617	-73,166,978
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）	4,094,246,855	3,114,505,545
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	159,763,589	-26,073,484
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,718,565,153	-1,645,584,662
其他	365,499,384	202,572,752
经营活动产生的现金流量净额	1,547,704,025	1,886,127,183
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
应付股利抵销应收债权	-	48,000,000
应收股利抵销应付债务	32,000,000	196,000,000

当期新增的使用权资产	-	5,631,648
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	10,356,221,963	10,985,544,629
减: 现金的期初余额	8,388,150,608	12,960,951,786
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,968,071,355	-1,975,407,157

**(2) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,356,221,963	8,388,150,608
其中: 库存现金	555,696	510,394
可随时用于支付的银行存款	10,355,666,267	8,387,640,214
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	10,356,221,963	8,388,150,608

**52、 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	-	-	8,942,782
其中: 美元	747,154	7.23	5,401,923
欧元	237,219	7.88	1,869,286
港币	1,816,927	0.92	1,671,573

**53、 其他**

√适用 □不适用

**(1) 资产减值及损失准备**

	2022 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少			2023 年 6 月 30 日
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	49,540,462	2,585,854	1,032,620	-	-	51,093,696
其他应收款坏账准备	23,696,004	53,742	64,243	-	-	23,685,503
一年内到期的非流动资产减值准备	55,112,806	3,528,174	1,117,570	-	-	57,523,410
长期应收款减值准备	120,069,405	55,057,060	126,555	-	-	174,999,910
小计	248,418,677	61,224,830	2,340,988	-	-	307,302,519
存货跌价准备	1,879,531,116	191,680,831	-	222,182,947	-	1,849,029,000
投资性房地产减值准备	274,595,205	-	-	-	-	274,595,205
固定资产减值准备	78,961,336	-	-	-	-	78,961,336
小计	2,233,087,657	191,680,831	-	222,182,947	-	2,202,585,541

## (2) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	截至 6 月 30 日止 6 个月	
	2023 年	2022 年
房地产开发销售成本	5,051,106,277	5,069,035,803
薪酬支出	510,886,501	516,803,912
咨询服务费	131,233,861	132,794,232
投资性房地产摊销	139,031,617	136,344,105
使用的消费品成本	78,129,234	58,310,476
固定资产折旧	79,793,451	79,322,651
能源费	45,868,765	48,140,436
运营管理费及办公消耗费	50,955,786	56,002,205
物业管理费	53,751,827	50,717,956
广告推广费用	15,039,506	21,294,481
资产保养维修费用	24,105,628	31,235,826
使用权资产折旧	15,143,120	16,775,446
无形资产摊销	4,605,760	3,915,962
长期待摊费用摊销	4,958,641	4,687,586
经营性租赁	4,062,718	10,821,782
会展搭建及服务费	67,211,684	6,420,299
其他	58,376,311	59,674,468
	<u>6,334,260,687</u>	<u>6,302,297,626</u>

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间金额为 4,062,718 元(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：10,821,782 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/(亏损)除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	截至 6 月 30 日止 6 个月	
	2023 年	2022 年
归属于母公司股东的合并净利润/(亏损)	9,569,699	-507,732,446
减：归属于权益工具投资人的合并净利润	-	-25,358,904
归属于母公司普通股股东的合并净利润/(亏损)	<u>9,569,699</u>	<u>-533,091,350</u>
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>3,367,020,000</u>	<u>3,367,020,000</u>
基本每股收益/(损失)	<u>0.003</u>	<u>-0.16</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.003	-0.16
—终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司不存在稀释性潜在普通股(截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

## 七、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	
房地产股份	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05	设立
北京天成天	北京市	北京市	房地产开发	-	100	设立
北京姜庄湖	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
绿洲公司	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	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
长沙世纪御景	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
北京当代(ii)	北京市	北京市	房地产开发	-	50	设立
酒管公司(i)	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
苏州旭昭(ii)	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50	设立
会展信息(i)	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(i)	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(i)	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(i)	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
廊坊北辰	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
成都辰诗(ii)	成都市	成都市	房地产开发	-	40	设立
北京领航(i)	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(ii)	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	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	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(i)	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
武汉广大创意	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
钓鱼台北辰(i)	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
展览中心(i)	北京市	北京市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	100	同一控制下的企业合并
北辰商管	北京市	北京市	商业综合体管理服务；物业管理	100	-	设立

其他说明：

(i) 由本公司通过持股比例为 60% 的子公司首都会展间接持股。

(ii) 尽管本公司持有这些公司 50% 及以下的股权，但本集团有权通过委派董事以控制这些公司的关键生产运营活动。因此，这些公司被纳入本公司合并范围。

## (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
苏州旭昭	50	799,549	3,750,000	393,239,306
北京宸宇	49	-3,447,475	-	2,284,129,100

## (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
苏州旭昭	1,105,310,120	4,814,221	1,110,124,341	323,645,729	-	323,645,729	1,108,685,053	4,814,222	1,113,499,275	321,119,761	-	321,119,761
北京宸宇	4,633,716,579	163,265,610	4,796,982,189	135,494,230	-	135,494,230	4,759,566,456	165,098,823	4,924,665,279	256,141,657	-	256,141,657

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
苏州旭昭	-	1,599,098	1,599,098	-3,976,804	13,042,254	3,188,003	3,188,003	350,464,758
北京宸宇	133,719,102	-7,035,664	-7,035,664	4,800,411	497,211,025	-4,648,183	-4,648,183	-194,271,956

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	279,362,117	333,996,880
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	14,770,768	3,737,294
--其他综合收益		



—综合收益总额	14,770,768	3,737,294
联营企业：		
投资账面价值合计	48,661,310	76,976,152
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-2,620,918	-32,500,065
—其他综合收益		
—综合收益总额	-2,620,918	-32,500,065

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	70,991,529	3,528,174	74,519,703
广州广悦	119,321,399	55,057,060	174,378,459
北京辰轩	28,730,732	-546,273	28,184,459

### 八、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

#### (1) 市场风险

##### (a) 外汇风险

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

##### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2023年6月30日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为10,028,995,069元(2022年12月31日：9,671,059,593元)及固定利率合同，金额为13,043,553,097元(2022年12月31日：10,166,513,069元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。截至2023年6月30日止6个月期间及截至2022年6月30日止6个月期间本集团并无利率互换安排。

于2023年6月30日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约41,508,887元(截至2022年6月30日止6个月期间：约45,915,287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2023年6月30日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(2022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：

2023年6月30日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	6,990,453,022	-	-	-	6,990,453,022
应付账款	5,936,984,543	-	-	-	5,936,984,543
其他应付款(含利息)	2,609,167,652	-	-	-	2,609,167,652
长期应付款(含利息)	209,823,224	972,188,033	3,780,521,363	-	4,962,532,620
长期借款(含利息)	512,569,215	2,075,560,668	3,558,027,059	10,133,329,194	16,279,486,136
应付债券(含利息)	247,067,800	5,159,276,224	2,054,714,197	-	7,461,058,221
租赁负债(i)	-	5,343,140	951,600	-	6,294,740
财务担保合同	8,650,009,961	-	-	-	8,650,009,961
	<u>25,156,075,417</u>	<u>8,212,368,065</u>	<u>9,394,214,219</u>	<u>10,133,329,194</u>	<u>52,895,986,895</u>
2022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)	9,251,521,727	-	-	-	9,251,521,727
应付账款	6,681,320,938	-	-	-	6,681,320,938
其他应付款(含利息)	2,782,388,657	-	-	-	2,782,388,657
长期应付款(含利息)	111,282,663	2,428,737,649	-	-	2,540,020,312
长期借款(含利息)	518,415,711	1,380,739,517	2,852,465,969	11,242,136,777	15,993,757,974
应付债券(含利息)	237,904,800	3,705,864,666	3,360,909,183	-	7,304,678,649
租赁负债(i)	-	9,130,729	1,903,200	-	11,033,929

财务担保合同	10,979,240,261	-	-	-	10,979,240,261
	30,562,074,757	7,524,472,561	6,215,278,352	11,242,136,777	55,543,962,447

(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。

## 九、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和负债

本集团无持续的以公允价值计量的资产和负债。

(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、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
北辰会投	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

辰星公司	其他
北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)	其他
武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司(以下称“武汉基地”)	其他
武汉杰龙投资有限公司(以下称“武汉杰龙”)	其他
深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)	其他
北京金隅地产开发集团有限公司及北京金隅集团股份有限公司(以下称“北京金隅”)	其他
中建玖合发展集团有限公司(以下称“中建玖合”)	其他
中国建筑集团有限公司及其子公司(以下合称“中国建筑”)	其他

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京西科幻会展	接受会展服务	672,453	—
中国建筑	接受建造劳务	352,087,331	—
元辰鑫物业	接受管理服务	1,028,276	—
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	5,000	5,000
深圳江湾	咨询服务	471,698	—
康辰亚奥	采购设备、技术服务	924,631	1,428,994

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	提供商业管理服务	498,219	—
辰运物业	提供网络接入服务、商业管理服务	554,689	51,887
北辰会投	提供网络接入服务、电话租赁服务	215,738	432,390
辰星公司	提供网络接入服务	8,491	—
扬子江会展	提供管理服务	1,957,545	—
京西科幻会展	提供管理服务、会展服务	2,597,130	—
北辰亚市	提供商业管理服务	974,301	—

### (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
北辰会投	办公用房	2,278,106	2,546,677
辰星公司	办公用房	851,454	766,309
辰星公司	运输工具	—	74,336

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无新增关联方相关的使用权资产（截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。

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

### (3). 关联担保情况

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团	991,000,000	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

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	10,911,249	8,321,032

### (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

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 6 月 30 日
股东往来款本金	1,600,000,000	800,000,000	300,000,000	2,100,000,000
股东往来款利息	1,906,666	43,154,584	42,786,250	2,275,000
	<u>1,601,906,666</u>	<u>843,154,584</u>	<u>342,786,250</u>	<u>2,102,275,000</u>

于 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项到期日为 2023 年 12 月 14 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司已提前偿还 300,000,000 元。

于 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项到期日为 2024 年 1 月 9 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 800,000,000 元，该款项到期日为 2024 年 6 月 11 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2023 年 1 月，本公司自北辰集团取得往来款 800,000,000 元，该款项期限为三年，到期一次还本，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

(2) 自中建玖合取得项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 6 月 30 日
往来款本金	525,541,570	43,400,000	124,000,000	444,941,570
往来款利息	4,393,765	16,553,229	20,148,684	798,310
	<u>529,935,335</u>	<u>59,953,229</u>	<u>144,148,684</u>	<u>445,739,880</u>

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团自中建玖合取得往来款 43,400,000 元，该款项期限为一年，利率为固定利率 6.5%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。本集团偿还中建玖合往来款 124,000,000 元。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团自中建玖合取得项目开发往来款本金余额为 444,941,570 元，利率为固定利率 6.5%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。其中，金额 163,600,000 元的借款期限为一年，借款期限超过一年的往来款中金额 281,341,570 元将于一年内到期。

(3) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 6 月 30 日
股东往来款本金	650,224,700	-	24,500,000	625,724,700
股东往来款利息	1,291,418	21,174,503	21,336,141	1,129,780
	<u>651,516,118</u>	<u>21,174,503</u>	<u>45,836,141</u>	<u>626,854,480</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，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 2023 年 6 月，该笔借款已展期至 2025 年 6 月 9 日。

于 2021 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 279,790,000 元，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。截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司收到还款 24,500,000 元，剩余往来款项中 126,420,000 元将于 2023 年 12 月到期，128,870,000 元已展期至 2025 年。

于 2022 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 209,230,000 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。剩余往来款项中 152,880,000 元将于一年内到期。

(4) 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

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 6 月 30 日
股东往来款本金	366,489,626	384,425	88,200,000	278,674,051
股东往来款利息	700,700	10,550,313	10,773,263	477,750
	<u>367,190,326</u>	<u>10,934,738</u>	<u>98,973,263</u>	<u>279,151,801</u>

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。于 2022 年度收到提前还款 9,800,000 元，截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司收到提前还款 88,200,000 元。

剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

## (5) 为北京辰轩提供项目开发往来款的利息

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 6 月 30 日
股东往来款利息	23,564,644	-	23,564,644	-

## (6) 为关联方垫付款项

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 6 月 30 日
辰星公司	-	217,729	217,729	-
武汉当代	-	18,115	18,115	-
辰运物业	-	11,145	11,145	-
北辰亚市	-	77,289	77,289	-
元辰鑫物业	-	11,970	11,970	-
	-	336,248	336,248	-

## (7) 从关联方取得往来款项

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 6 月 30 日
武汉当代	42,000,000	-	-	42,000,000
杭州金湖	152,500,000	-	-	152,500,000
北京辰轩	-	62,900,000	-	62,900,000
无锡盛阳	32,000,000	-	32,000,000	-
无锡辰万	22,050,000	-	-	22,050,000
武汉杰龙	57,076,632	2,851,806	-	59,928,438
武汉基地	53,663,868	2,681,289	-	56,345,157
北辰会投	1,196,006	-	-	1,196,006
北京金隅	219,077	340,108	20,105	539,080
辰星公司	23,200,000	-	23,200,000	-
京西科幻会展	1,115,365	33,091,078	31,955,427	2,251,016
	385,020,948	101,864,281	87,175,532	399,709,697

于 2023 年 6 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团应付武汉杰龙、武汉基地款项为无任何抵押或质押，利率为 10.5% 且无固定还款期限。

其余款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

## (8) 为关联方提供往来款项

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 6 月 30 日
北京金隅	416,500,000	-	-	416,500,000
深圳江湾	79,000,000	-	-	79,000,000
	495,500,000	-	-	495,500,000

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

## (9) 从关联方收到股利

经 2023 年 5 月股东会批准，无锡盛阳向全体股东派发现金股利人民币 80,000,000 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 32,000,000 元。于 2023 年 6 月，根据本公司、北辰地产及无锡盛阳协商一致，该笔应收股利与本公司应付无锡盛阳的债务予以抵销。

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	辰星公司	-	-	80,162	24
应收账款	扬子江会展	345,833	2,697	-	-
应收账款	京西科幻会展	1,972,713	16,116	-	-
其他应收款	深圳江湾	79,000,000	537,200	79,000,000	537,200
其他应收款	北京金隅	416,500,000	369,075	416,500,000	369,075
其他应收款	武汉金辰盈创	14,074,051	264,592	13,689,626	257,365
一年内到期的非流动资产	广州广悦	280,429,781	1,598,450	431,016,118	2,550,561
一年内到期的非流动资产	武汉金辰盈创	265,077,750	55,365,182	353,500,700	51,837,008
一年内到期的非流动资产	北京辰轩	-	-	23,564,644	40,549
长期应收款	广州广悦	346,424,700	174,378,459	220,500,000	119,321,399

## (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	中建玖合	163,890,333	-
其他应付款	无锡盛阳	-	32,000,000
其他应付款	杭州金湖	152,500,000	152,500,000
其他应付款	武汉当代	42,000,000	42,000,000
其他应付款	无锡辰万	22,050,000	22,050,000
其他应付款	北京辰轩	62,900,000	-
其他应付款	武汉杰龙	59,928,438	57,076,632
其他应付款	武汉基地	56,345,157	53,663,868
其他应付款	北京金隅	539,080	219,077
其他应付款	北辰会投	1,196,006	1,196,006
其他应付款	辰星公司	-	23,200,000
其他应付款	京西科幻会展	2,251,016	1,115,365
其他应付款	元辰鑫物业	1,028,276	-
应付账款	中国建筑	827,643,967	-
应付账款	京西科幻会展	712,800	-
应付账款	康辰亚奥	1,652,564	4,573,387
一年内到期的非流动负债	北辰集团	1,317,904,645	501,906,666
一年内到期的非流动负债	中建玖合	281,849,547	-
长期应付款	北辰集团	800,000,000	1,100,000,000

## 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：



关联方	承诺事项	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
中国建筑	接受建造劳务	1,537,526,774	—
康辰亚奥	接受劳务	5,300,358	2,933,402
		<u>1,542,827,132</u>	<u>2,933,402</u>

## 十一、 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：

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	4,190,965,882	4,885,684,013
已批准，但尚未签约	2,088,639,129	2,381,107,424
	<u>6,279,605,011</u>	<u>7,266,791,437</u>

#### (2) 会展(含酒店)及商业物业项目支出承诺事项

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

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	4,335,896	65,849,346
已批准，但尚未签约	19,879,004	21,249,818
	<u>24,214,900</u>	<u>87,099,164</u>

### 2、 或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

于 2023 年 6 月 30 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2023 年 6 月 30 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	2,256,148,432
重庆北辰悦来壹号	769,493,422
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	624,460,334
宁波北辰香麓湾	522,923,816
北京金辰府	438,860,618
海口北辰府	433,572,949
廊坊北辰香麓	421,401,425
武汉北辰蔚蓝城市	399,899,332
重庆北辰香麓	333,928,558
海口北辰长秀仕家	316,869,914
成都北辰鹿鸣苑	305,178,381
四川北辰国颂府	300,491,057

长沙北辰时光里	230,384,728
长沙北辰中央公园	148,997,962
杭州聆潮府	146,016,131
宁波北辰府	123,815,169
宁波堇天府	118,004,051
武汉北辰孔雀城航天府	108,788,564
苏州北辰观澜府	92,231,017
成都北辰天麓府	86,365,757
其他	472,178,344
	8,650,009,961

## 十二、 资产负债表日后事项

### 1、 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

#### (1) 资产负债表日后经营租赁收款额

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：

2023 年 6 月 30 日

一年以内	736,474,394
一到二年	481,951,924
二到三年	268,048,764
三到四年	159,392,429
四到五年	112,524,105
五年以上	687,059,130
	2,445,450,746

## 十三、 其他重要事项

### 1、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团有 3 个报告分部，分别为：

- 房地产开发分部，负责房地产项目的开发及销售；
- 会展(含酒店)及商业物业分部，负责公寓、写字楼、会展及酒店等的出租运营；
- 其他分部，负责其他零星业务的运营；

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

#### (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发	会展(含酒店)及商业物业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	5,992,742,270	1,191,616,183	84,527,720	-	-	7,268,886,173
分部间交易收入	-	48,319,790	17,085,404	-	65,405,194	-

营业成本	5,051,106,277	633,937,521	57,182,955	-	-	5,742,226,753
利息收入	22,050,510	1,799,697	133,689	22,152,382	-	46,136,278
利息费用	261,384,756	-	-	168,348,278	-	429,733,034
对合营企业和联营企业的投资收益	12,150,109	-259	-	-	-	12,149,850
信用减值(损失)/转回	-826,766	4,248,619	-5,741,945	-56,563,750	-	-58,883,842
资产减值损失	-191,680,831	-	-	-	-	-191,680,831
折旧费与摊销费	19,076,820	217,829,643	4,770,388	1,855,738	-	243,532,589
利润/(亏损)总额	155,932,390	205,907,022	-19,819,389	-226,324,397	-	115,695,626
所得税费用	156,043,463	51,476,757	-4,954,847	-56,321,942	-	146,243,431
净(亏损)/利润	-111,073	154,430,265	-14,864,542	-170,002,455	-	-30,547,805
资产总额	44,168,885,582	10,507,904,730	117,430,180	9,754,707,369	-	64,548,927,861
负债总额	32,033,467,228	1,340,607,777	285,646,474	14,972,285,499	-	48,632,006,978
对合营企业和联营企业的长期股权投资	323,751,820	4,271,607	-	-	-	328,023,427
非流动资产增加额	1,317,647	82,369,050	866,538	122,230	-	84,675,465

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

### (3). 其他说明

√适用 □不适用

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2022 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

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

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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

于 2022 年 6 月 30 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

## 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

资本管理

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

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

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

于 2023 年 6 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

2023 年 6 月 30 日 2022 年 12 月 31 日

资产负债率 75% 76%

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	129,035,621
1 年以内小计	129,035,621
1 至 2 年	1,275,775
2 至 3 年	438,935
3 年以上	29,224,990
合计	159,975,321

#### (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	28,228,819	17.6	28,228,819	100.0	-	28,240,059	17.4	28,240,059	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	94.0	26,547,878	100.0	-	26,547,878	94.0	26,547,878	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	1,675,941	6.0	1,675,941	100.0	-	1,687,181	6.0	1,687,181	100.0	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-

按组合计提坏账准备	131,746,502	82.4	1,020,577	0.8	130,725,925	133,687,695	82.6	592,717	0.4	133,094,978
其中：										
应收物业费	443,268	0.3	65,478	14.8	377,790	30,669	-	4,530	14.8	26,139
应收酒店及餐饮服务款	18,871,016	14.3	77,638	0.4	18,793,378	2,029,128	1.5	8,349	0.4	2,020,779
应收会展服务款-国有企业	10,004,447	7.6	78,248	0.8	9,926,199	-	-	-	-	-
应收会展服务款-其他企业	6,472,488	4.9	58,299	0.9	6,414,189	344,762	0.3	3,280	1.0	341,482
应收租赁款	95,955,283	72.9	740,914	0.8	95,214,369	131,283,136	98.2	576,558	0.4	130,706,578
合计	159,975,321	/	29,249,396	/	130,725,925	161,927,754	/	28,832,776	/	133,094,978

## (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	4,530	60,948	-	-	-	65,478
应收酒店及餐饮服务款	1,695,530	69,289	11,240	-	-	1,753,579
应收会展服务款-国有企业	-	78,248	-	-	-	78,248
应收会展服务款-其他企业	3,280	57,354	2,335	-	-	58,299
应收租赁款	576,558	180,243	15,887	-	-	740,914
合计	28,832,776	446,082	29,462	-	-	29,249,396

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	63,522,370	26,576,449	40%

其他说明：

√适用 □不适用

于2023年6月30日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

截至2023年6月30日止6个月期间计提的坏账准备金额为446,082元，收回或转回的坏账准备金额为29,462元(截至2022年6月30日止6个月期间：计提的坏账准备金额为117,291元，收回或转回的坏账准备金额为201,935元)。

截至2023年6月30日止6个月期间无实际核销的应收账款(截至2022年6月30日止6个月期间：无)。

于2023年6月30日，本公司账面价值为2,056,120元的应收账款质押给渤海国际信托有限公司作为取得900,000,000元借款的质押物(2022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	35,010,187	54,419,169
合计	35,010,187	54,419,169

## 其他应收款

## (1). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	18,577,897	31,506,139
预付货款	12,280,000	12,280,000
代垫款项	8,587,934	11,881,708
押金	1,852,359	1,877,826
备用金	230,600	91,400
保证金	150,000	840,228
工程专项基金	-	2,076,777
其他	8,044,944	8,637,869
减：坏账准备	-14,713,547	-14,772,778
合计	35,010,187	54,419,169

## (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)	
2023年1月1日余额	225,557	-	14,547,221	14,772,778
2023年1月1日余额在本期	225,557	-	14,547,221	14,772,778
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	59,231	-	-	59,231
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	166,326	-	14,547,221	14,713,547

## (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	25,205	-	10,343	-	-	14,862
应收代垫款项	79,800	-	27,338	-	-	52,462
应收押金、保证金及备用金	40,550	-	8,321	-	-	32,229
工程专项基金	8,307	-	8,307	-	-	-
其他	71,695	-	4,922	-	-	66,773
合计	14,772,778	-	59,231	-	-	14,713,547

## (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	18,577,897	1年以内、1至3年及3年以上	37	14,862
北京金恒生科技发展有限公司	第三方款项	12,280,000	3年以上	25	12,280,000
北京振力投资管理有限公司	第三方款项	1,225,000	3年以上	3	10,168
中银保险有限公司北京分公司	第三方款项	706,975	1年以内	1	5,868
泰康养老保险股份有限公司北京分公司	第三方款项	644,371	1年以内	1	5,348
合计	/	33,434,243	/	67	12,316,246

其他说明：

√适用 □不适用

截至2023年6月30日止6个月期间无计提的坏账准备，收回或转回的坏账准备59,231元（截至2022年6月30日止6个月期间，计提的坏账准备金额为8,413元，收回或转回的坏账准备42,089元）。

截至2023年6月30日止6个月期间，本公司无实际核销的其他应收款（截至2022年6月30日止6个月期间：无）。

于2023年6月30日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助（2022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	8,472,230,039	158,000,000	8,314,230,039	8,471,230,039	158,000,000	8,313,230,039
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	8,472,230,039	158,000,000	8,314,230,039	8,471,230,039	158,000,000	8,313,230,039

## (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	7,944,646,753	-	-	7,944,646,753	-	-
首都会展	120,000,000	-	-	120,000,000	-	-
成都北辰中金	2,550,000	-	-	2,550,000	-	-
武汉裕辰	-	-	-	-	-	18,000,000
武汉金辰盈智	-	-	-	-	-	10,000,000
杭州京诚	-	-	-	-	-	20,000,000
长沙滨辰	40,000,000	-	-	40,000,000	-	-
武汉辰展	-	-	-	-	-	30,000,000
武汉辰发	-	-	-	-	-	30,000,000
廊坊辰智	31,000,000	-	-	31,000,000	-	-
成都天辰	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
广州辰旭	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
重庆合悦	-	-	-	-	-	50,000,000
北辰信通	25,033,286	-	-	25,033,286	-	-
北辰商管	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
世纪中心专项计划(i)	-	1,000,000	-	1,000,000	-	-
合计	8,313,230,039	1,000,000	-	8,314,230,039	-	158,000,000

其他说明：

√适用 □不适用

(i)经上海证券交易所“上证函[2023]556号”文核准，世纪中心专项计划于2023年3月29日正式成立，发行规模为28.61亿元，其中次级资产支持证券人民币1,000,000元由本公司认购。本公司拥有对专项计划的控制权，因此将其纳入合并范围。

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,093,510,867	517,182,536	930,892,454	513,274,724
其他业务	674,917	27,915	2,877,643	44,056
合计	1,094,185,784	517,210,451	933,770,097	513,318,780



其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2023 年		2022 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发	223,286,701	162,121,419	228,863,701	139,964,713
会展（含酒店）及商业物业	861,224,484	336,835,167	692,812,436	350,916,537
其他	8,999,682	18,225,950	9,216,317	22,393,474
	<u>1,093,510,867</u>	<u>517,182,536</u>	<u>930,892,454</u>	<u>513,274,724</u>

(i) 截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 142,118,645 元（截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间：108,890,094 元）。

(ii) 于 2023 年 6 月 30 日，本公司已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 187,695,599 元（2022 年 12 月 31 日：205,783,517 元）。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	截至 6 月 30 日止 6 个月			
	2023 年		2022 年	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	<u>674,917</u>	<u>27,915</u>	<u>2,877,643</u>	<u>44,056</u>

## 5、 投资收益

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-	-4,194,443
关联方贷款利息收入	125,778,086	141,377,037
合计	125,778,086	137,182,594

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十五、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-1,145,347
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	1,259,674
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	29,929,071
处置长期股权投资产生的投资收益	20,678,299
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	28,168,647
减：所得税影响额	19,722,586

少数股东权益影响额（税后）	85,289
合计	59,082,469

## 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	0.07	0.003	0.003
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.39	-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	9,570	-507,732	12,796,276	12,786,706
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)	100,130	102,259	2,520,906	2,420,776
—投资性房地产公允价值变化(a)	23,266	-102,081	4,228,734	4,205,468
按境外会计准则	132,966	-507,554	19,545,916	19,412,950

### (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：2023年8月24日

## 修订信息

□适用 √不适用

证券代码：601588  
债券代码：151419  
债券代码：188461  
债券代码：185114  
债券代码：185738  
债券代码：250684

证券简称：北辰实业  
债券简称：19 北辰 F1  
债券简称：21 北辰 G1  
债券简称：21 北辰 G2  
债券简称：22 北辰 G1  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2023-019

## 北京北辰实业股份有限公司 第九届第七十八次董事会决议公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第九届董事会第七十八次会议于 2023 年 8 月 24 日（星期四）下午 14:00 于北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室以现场结合通讯的方式召开。本次会议应出席董事 8 名，实到董事 6 名，独立非执行董事周永健先生、甘培忠先生以通讯方式出席并进行表决，执行董事李云女士委托执行董事张文雷女士、独立非执行董事陈德球先生委托独立非执行董事甘培忠先生代为出席并进行表决。会议由本公司董事长李伟东先生主持，本公司部分监事和高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司截至 2023 年 6 月 30 日止境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告。

二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2023 年半年度计提资产减值准备的议案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

三、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司不派发截至 2023 年 6 月 30 日止六个月的中期股息，同时也不需要因发布中期业绩报告而暂停办理股份过户登记手续。

四、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准授权本公司董事长就本公司境内外 2023 年半年度报告最后定稿前必须作出的修改加以确定，并授权公司秘书

披露半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告事宜。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2023年8月25日

证券代码：601588  
债券代码：151419  
债券代码：188461  
债券代码：185114  
债券代码：185738  
债券代码：250684

证券简称：北辰实业  
债券简称：19 北辰 F1  
债券简称：21 北辰 G1  
债券简称：21 北辰 G2  
债券简称：22 北辰 G1  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2023-020

## 北京北辰实业股份有限公司 第九届第十次监事会决议公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第九届监事会第十次会议于 2023 年 8 月 24 日（星期四）下午 15:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室召开。本次会议应出席监事 5 名，实到监事 5 名。会议由本公司监事会主席李雪梅女士主持。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以 5 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司截至 2023 年 6 月 30 日止境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告，并对本公司 2023 年半年度报告的编制过程提出书面审核意见如下：

1、本公司截至 2023 年 6 月 30 日止境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定。

2、本公司截至 2023 年 6 月 30 日止境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告的内容和格式符合中国证监会、上海证券交易所和香港联合交易所的各项规定，所包含的信息能够从各个方面真实地反映出本公司半年度的经营管理和财务状况等事项。

3、监事会在提出本意见前，未发现参与上述报告编制和审议的人员有违反

保密规定的行为。

二、以 5 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2023 年半年度计提资产减值准备的议案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

监 事 会

2023 年 8 月 25 日

# 北京北辰实业股份有限公司

## 独立董事关于 2023 年半年度计提资产 减值准备的独立意见

根据《上市公司独立董事规则》、《公司章程》等有关规定，作为北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们对公司 2023 年半年度计提资产减值准备的相关事项进行了认真的了解和审查，并作出如下独立意见：

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

北京北辰实业股份有限公司

独立董事：周永健 甘培忠 陈德球

2023 年 8 月 23 日

证券代码：601588  
债券代码：151419  
债券代码：188461  
债券代码：185114  
债券代码：185738  
债券代码：250684

证券简称：北辰实业  
债券简称：19 北辰 F1  
债券简称：21 北辰 G1  
债券简称：21 北辰 G2  
债券简称：22 北辰 G1  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2023-021

## 北京北辰实业股份有限公司

### 关于 2023 半年度计提资产减值准备的公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2023 年 8 月 24 日召开的第九届董事会第七十八次会议审议通过了《关于 2023 年半年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下：

#### 一、计提资产减值准备情况

为客观、公允地反映本公司截至 2023 年 6 月 30 日止的财务状况和经营状况，本着谨慎性原则，本公司根据中国企业会计准则及香港财务报告准则对合并范围内各公司所属资产进行了减值测试。根据减值测试结果，本公司 2023 年 1-6 月计提资产减值准备总计人民币 25,056 万元。计提的主要减值准备具体情况如下：

##### 1、应收款项的减值准备计提情况（含应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期应收款）

公司考虑有关过去事项、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。

公司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，公司按照未来 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，公司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，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。经测试，2023年1-6月，本公司需对应收款项计提信用减值准备人民币5,888万元。

## 2、存货的资产减值准备计提情况

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价：期末在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

2023年6月末，综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，本公司对项目可变现净值进行了测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试，2023年1-6月，本公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币19,168万元。

## 二、相关决策程序

本公司于2023年8月23日召开董事会审计委员会会议、8月24日召开董事会会议及监事会会议，审议通过了《关于2023年半年度计提资产减值准备的议案》，并由独立董事发表其独立意见。

公司董事会审计委员会认为：本次计提资产减值准备的决策程序符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提减值后2023年半年度财务报表能够公允地反映公司资产状况和经营成果，同意公司2023年半年度计提资产减值准备的方案，并将该事项提交董事会审议。

公司董事会认为：本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，依据充分，公允地反映了公司资产状况，同意本次计提资产减值准备的方案。

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

公司监事会认为：本次计提减值准备的决策程序合法、依据充分，计提符合

中国企业会计准则及香港财务报告准则等相关规定，计提后公允反映了公司资产状况，同意公司本次计提减值准备。

### 三、2023年半年度减值计提对公司利润影响情况

2023年半年度本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表信用减值损失及存货资产减值损失分别为人民币 5,888 万元、19,168 万元，公司合并财务报表利润总额减少人民币 25,056 万元，净利润减少人民币 22,779 万元，归属于母公司股东的净利润减少人民币 22,318 万元，对公司持续稳定经营无重大影响。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2023年8月25日

证券代码：601588  
债券代码：151419  
债券代码：188461  
债券代码：185114  
债券代码：185738  
债券代码：250684

证券简称：北辰实业  
债券简称：19 北辰 F1  
债券简称：21 北辰 G1  
债券简称：21 北辰 G2  
债券简称：22 北辰 G1  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2023-022

## 北京北辰实业股份有限公司

### 2023 年上半年房地产业务主要经营数据公告

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

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号 — 房地产》的要求，  
本公司 2023 年上半年主要经营数据如下：

#### 一、 2023 年上半年房地产开发业务概述

2023 年 1-6 月，就房地产开发而言，在土地储备方面，公司实现总土地储备 461.05 万平方米，同比下降 14.47%；权益土地储备 411.18 万平方米，同比下降 14.55%；无新增房地产储备；在工程建设方面，公司实现新开工面积 23.64 万平方米，同比下降 33.56%；开复工面积 305.17 万平方米，同比下降 26.48%；竣工面积 67.66 万平方米，同比下降 1.87%；在项目销售方面，公司实现销售面积 26.10 万平方米，同比下降 19.00%；销售金额 39.11 亿元，同比下降 50.34%；结算面积 43.85 万平方米，同比上涨 7.26%；结算金额 59.93 亿元，同比上涨 1.92%；报告期末待结转面积 56.52 万平方米，同比下降 33.91%。

## 二、2023 年上半年房地产项目情况

### 1、报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积 (平方米)	合作开发项目的权益占比 (%)
1	长沙北辰三角洲	180,200	3,820,000	否	-	100
2	武汉北辰光谷里	134,800	337,000	是	171,900	51
3	武汉北辰蔚蓝城市	217,700	716,000	否	-	100
4	廊坊星辰里 (2019-3 地块)	72,800	52,800	否	-	100
5	廊坊北辰辰睿 (2020-5 地块)	138,300	92,000	否	-	100

注：

- 1、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；
- 2、规划计容建筑面积为项目竞得时按出让条件计算的数据；
- 3、合作开发项目涉及的面积为公司所占权益的计容建筑面积；
- 4、报告期内，公司总土地储备 461.05 万平方米，同比下降 14.47%；权益土地储备 411.18 万平方米，同比下降 14.55%；无新增房地产储备。

### 2、报告期内房地产开发投资情况

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	0.25
3	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京海淀	北京股份公司	别墅	竣工	-	-	6,100	-	6,100	-	-
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.50
7	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	在建	26,000	66,200	104,100	104,100	91,100	24.78	0.98
8	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	570,800	4,449,000	407.08	7.51
9	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	1.03
10	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.31
11	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	21.00	0.02
12	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	75,100	357,200	25.81	0.74
13	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	1.08
14	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.51	0.09
15	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.09
16	湖北武汉	武汉北辰经开优+ (067 地块)	住宅、商业	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.43
17	湖北武汉	武汉北辰经开优+ (068 地块)	住宅、商业	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.53
18	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.24
19	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.29	0.08
20	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.06
21	浙江杭州	杭州金湖都会艺境	住宅、商业	竣工	57,400	144,000	209,700	-	209,700	5.50	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.23
23	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	在建	69,000	179,500	276,400	276,400	-	52.18	1.92
24	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.23
25	浙江宁波	宁波董天府	住宅、商业	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.14
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	166,400	166,400	22.43	1.57
27	江苏南京	南京北辰旭辉铂悦金陵	住宅	竣工	25,300	70,700	105,000	-	105,000	14.73	0.01
28	江苏苏州	苏州北辰旭辉壹号院	住宅、商业	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.02
29	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	在建	170,000	268,800	392,900	165,400	305,700	65.70	1.90
30	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.11

31	江苏无锡	无锡时代城	住宅	竣工	137,900	413,800	535,400	-	535,400	46.79	0.05
32	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.02
33	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	1.26
34	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.29
35	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	0.60
36	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	1.17
37	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.33
38	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	在建	69,900	84,000	126,600	126,600	-	15.08	1.53
39	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	357,700	145,000	212,600	31.28	1.32
40	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4 地块)	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	24.56	0.77
41	河北廊坊	廊坊星辰里 (2019-3 地块)	商业	拟建	21,100	52,800	72,800	-	-	-	0.09
42	河北廊坊	廊坊北辰辰睿 (2020-5 地块)	住宅	拟建	46,200	92,000	138,300	-	-	-	0.34
43	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	竣工	141,700	239,000	356,200	-	356,200	21.07	0.12
44	重庆渝北	重庆北辰悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,274,000	468,300	871,200	115.93	3.54
45	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	在建	68,200	102,200	150,400	150,400	149,400	24.64	0.74
46	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	在建	106,800	206,000	281,100	46,900	235,900	36.31	1.34
47	海南海口	海口北辰长秀世家	住宅	竣工	30,500	106,800	134,700	-	134,700	12.35	0.76
48	广东广州	广州兰亭香麓 (116 地块)	住宅、商业	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.40
49	广东广州	广州兰亭香麓 (114 地块)	住宅、商业	在建	25,100	76,600	110,600	110,600	20,400	9.66	0.77

注：

- 1、总投资额为项目的预计总投资额；
- 2、报告期内，公司新开工面积 23.64 万平方米，同比下降 33.56%；开复工面积 305.17 万平方米，同比下降 26.48%；竣工面积 67.66 万平方米，同比下降 1.87%。

### 3、报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含 已预售) 面积 (平方米)	结转 面积 (平方米)	结转收入 金额	报告期末待结转 面积 (平方米)
1	北京朝阳	北京北辰绿色家园	住宅、商业、写字楼	6,290	-	-	660	338
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	48	728
3	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	13,946	10,733	10,733	6,232	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	13,825	6,692	4,985	15,390	2,811
5	北京朝阳	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
6	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	27,729	-	-	-	1,276
7	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	3,353	-	-	-	2,014
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	87,699	1,726	2,669	13,198	2,971
9	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	14,579	9,070	-	-	58,859
10	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	58,771	19,178	9,439	13,587	277,724
11	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	16,090	2,365	6,471	8,872	8,336
12	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	27,613	7,473	5,656	4,152	3,900
13	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	662	-	-	-	-
14	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	11,796	192	2,115	4,545	1,661
15	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	64,267	2,410	3,620	4,235	1,121
16	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	1,056	56	-	455	56
17	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	35,922	-72	128	73	348
18	湖北武汉	武汉北辰经开优+ (067 地块)	住宅、商业	59,392	11,914	44,376	28,774	3,655
19	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	40,277	8,496	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	112	112	455	88
21	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	-	-	-	131	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	319	435	1,694	-
23	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	56,180	2,862	-	-	6,777
24	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	7,873	363	891	2,482	136
25	浙江宁波	宁波董天府	住宅、商业	147	-	-	381	-
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	39,075	15,328	-	-	88,529
27	江苏南京	南京北辰旭辉铂悦金陵	住宅	-	-	-	-	-
28	江苏苏州	苏州北辰旭辉壹号院	住宅、商业	-	-	-	-	-
29	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	112,619	13,444	17,271	30,308	7,908
30	江苏无锡	无锡时代城	住宅	136	131	-	-	-

31	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	2,038	44	-	-	779
32	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	602	-	362	796	-
33	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	9,670	248	854	1,215	235
34	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	9,415	3,155	5,657	11,113	-
35	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	47,337	33,559	41,311	70,958	2,101
36	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	34,202	16,025	24,800	16,962	1,195
37	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	28,418	7,385	-	-	12,802
38	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	53,785	19,042	16,809	18,736	21,233
39	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	856	86	86	630	889
40	重庆渝北	重庆北辰悦来壹号	住宅、商业	120,498	24,382	59,148	70,720	13,873
41	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,718	12,789	56,257	95,222	2,224
42	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	40,882	1,346	51,434	95,193	34,006
43	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	13,609	10,960	72,863	82,060	5,122
44	广东广州	广州兰亭香麓（114地块）	住宅、商业	29,910	19,193	-	-	-

注：

报告期内，公司销售面积 26.10 万平方米，同比下降 19.00%；销售金额 39.11 亿元，同比下降 50.34%；结算面积 43.85 万平方米，同比上涨 7.26%；结算金额 59.93 亿元，同比上涨 1.92%；报告期末待结转面积 56.52 万平方米，同比下降 33.91%。

### 三、 2023 年上半年房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区天辰东路 7 号	国家会议中心	会议、展览	270,800	22,172	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	4,426	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,071	100	否
4	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,863	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	7,583	100	否
6	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	7,794	100	否
7	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	896	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	5,427	100	否
9	北京朝阳区北辰西路 8 号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	3,676	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	7,008	100	否
11	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	6,803	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	8,654	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	12,079	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	2,135	100	否
15	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰三角洲大悦城	商业	100,000	5,198	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	2,221	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	4,850	100	否
18	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	1,170	51	否

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

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。

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

### 四、 2023 年上半年公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
2,591,252	4.59	30,471

由于房地产项目租售过程中存在各种不确定性，上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异，请投资者审慎使用，相关阶段性数据以本公司定期报告为准。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2023年8月25日