

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 2024 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
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

详见“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”。

### 十一、其他

适用 不适用

## 目 录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	21
第五节	环境与社会责任.....	23
第六节	重要事项.....	26
第七节	股份变动及股东情况.....	32
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.....	41

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
北辰悦物业	指	北京北辰悦物业服务服务有限公司
长沙国际会展	指	长沙北辰国际会展有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2024 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	胡浩（代行职责）	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、010-64991055	010-64991277、010-64991055
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》
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	3,429,871,062	7,268,886,173	-52.81
归属于上市公司股东的净利润	-738,317,139	9,569,699	-7,815.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-793,914,718	-49,512,770	不适用
经营活动产生的现金流量净额	152,395,882	1,547,704,025	-90.15
	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	11,779,227,484	12,845,583,320	-8.30
总资产	52,638,412,386	56,225,144,598	-6.38

## (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)	-0.22	0.003	-7,433.33
稀释每股收益(元/股)	-0.22	0.003	-7,433.33
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	-0.24	-0.01	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-5.99	0.07	减少6.06个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-6.44	-0.39	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	-738,317	9,570	11,779,227	12,845,583
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)	151,890	100,130	2,773,448	2,621,558
—投资性房地产公允价值	-183,153	23,266	3,893,876	4,077,029
按境外会计准则	-769,580	132,966	18,446,551	19,544,170

## (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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-470,628
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	431,923
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	26,097,722
债务重组损益	36,816,059
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,142,045
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,776,390
减：所得税影响额	7,920,966
少数股东权益影响额（税后）	-1,009,124
合计	55,597,579

**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

公司主营业务包括会展（含酒店）及商业物业、房地产开发。

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，并致力于打造“中国第一会展品牌企业”。

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，对公司持有的写字楼、公寓、综合商业等多业态资产进行专业化资产运营和物业服务管理，打造具有北辰特色的资产运营管理模式和物业管理标准体系，与会展、地产形成相互支撑、优势互补、协同发展的新发展格局。

房地产开发业务近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级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、川渝城市群、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。

##### (二) 公司所属行业发展情况

二零二四年上半年，随着外部环境复杂严峻性明显上升，我国迎难而上，持续深化国内结构调整，深化改革开放，加强宏观调控，有效应对风险挑战，动能新优势加快培育，高质量发展扎实推进，经济运行总体平稳、稳中有进，延续回升向好态势，上半年 GDP 增速为 5.0%。

##### 1、会展（含酒店）及商业物业

二零二四年上半年，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、智能化转型趋势愈加明显，跨境交流合作进一步加深。酒店业受到国内商务需求弱化、消费者预算缩减、酒店价格竞争以及高基数的压力，出租率及平均房价均下滑。北京写字楼市场新增供应下降，新租需求复苏缓慢，空置率小幅回落，租金普遍持续下行。

##### 2、房地产开发

二零二四年上半年，我国房地产市场供求关系已发生重大变化，市场处于调整过程中。中央多次强调房地产的重要性，要求防范化解房地产风险，政策着力于稳市场、去库存。地方政府持续贯彻因城施策，政策优化力度增强，多地快速落实降低首付比例、取消商贷利率下限、降低公积金贷款利率等举措，但新房市场整体尚未明显改善，政策见效仍需时间。

总体来看，上半年房地产市场整体活跃度偏弱，成交规模处近年来同期低位，各线城市均同比降幅明显。受改善型楼盘入市带动影响，成交均价呈现小幅结构性上涨态势。根据国家统计局数据显示，二零二四年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积 40,114.18 万平方米，同比下降 21.9%，商品住宅销售额 41,269.74 亿元，同比下降 26.9%。全国土地市场低迷，住宅用地推出面积、成交面积及土地出让金显著下降，成交楼面均价及溢价率同比小幅下跌。

#### 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会展品牌综合影响力及复合地产开发运营能力。其国内领先的会展业务及专业化、品牌化的酒店、写字楼、公寓、综合商业等业务，为公司提供了稳

定的收益基础。近年来，公司以会展业务为核心，通过会展“引领”战略带动房地产与商业物业板块战略延展，公司不同业务板块间相互联系、相互支持，为公司平稳健康发展保驾护航。

一方面，公司凭借近 30 年的会展、酒店专业运营经验以及国际化运营服务标准和团队，做强做优会展产业链，在会展主承办、高端国务政务活动服务保障、会展场馆及酒店输出管理、会展研究等方面持续推进会展全产业链布局和扩张，通过业务拓展、资本运作等商业模式创新，增强会展核心功能，提升核心竞争力，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、中国—中亚峰会、杭州亚运会及亚残运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。

另一方面，公司具有复合地产开发运营能力，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。结合当前行业发展形势，公司积极创新发展模式，推进“会展+地产”项目联动。

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

### 三、经营情况的讨论与分析

#### (一) 公司经营回顾

二零二四年上半年，公司积极谋划经营发展，推动资源整合，促进产业协同，全力抓经营、谋改革、防风险、促发展，多措并举减亏损。报告期内，公司实现营业收入人民币 342,987.1 万元，同比下降 52.81%。公司利润总额、归属于母公司股东的净利润分别为人民币-74,272.9 万元、-73,831.7 万元。

#### 1、会展（含酒店）及商业物业

二零二四年上半年，公司持续发力，会展、酒店业态经营实现稳步增长，商业物业业态平稳经营，均完成上半年预期利润。报告期内会展（含酒店）及商业物业板块实现营业收入 124,809.8 万元，同比上升 4.74%；税前利润为人民币 19,837.2 万元，同比下降 3.66%。

##### 1) 会展（含酒店）

随着会展业的恢复，2024 年上半年公司举办各类型展会 674 场，同比增长约 18%，其中重大展会活动 19 场，参观参展参会客流量达 142.25 万人次，同比增长约 9%。

公司围绕服务国家战略和首都核心功能建设，持续推动会展业务与北京国际交往中心、科技创新中心及国际消费中心城市功能建设相结合，公司会展业务已成为国家创新生态的重要平台。

圆满完成多场次重大活动服务保障。先后组织完成北京市政协十四届二次会议、2024 中关村论坛、2024 北京国际美食荟发布仪式及美食市集活动等多项服务保障、运营任务，成功策划落地中非经贸博览会首次海外出展“走进肯尼亚”专场活动，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。

积极开拓会展上游业务。大力推进会展主承办业务，成功主办中国制冷展、道路运输车辆展和交通工程展，承办北京特许加盟展、2024 第八届中国科幻大会、第四届北京科幻嘉年华潮奇幻奇遇季等展会项目。其中 2024 中国制冷展展览总面积超 10 万平方米，吸引了来自全球 27 个国家和地区的 1006 家企业及 36 个境外专业组织参展，国际展商比例超 20%，总参观人数超 8 万人，海外专业观众近 5000 人。此外，公司积极筹备 2024 数博会、北京科博会、2024 年 SIBOS 金融年会、WGC2025 等重大活动，积极开展市场推广，新开发中国自行车运动嘉年华项目，与亚洲宠物嘉年华、中国国际清洁能源博览会等展会达成合作意向。

持续推进品牌管理输出业务。报告期内，新签约 2 个委托管理项目和 4 个顾问咨询项目。截至目前，公司会展场馆及酒店输出管理业务已进入全国 29 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 65 个，受托管理场馆及酒店项目 56 个，实现受托管理场馆总面积达 470 万平方米，市场份额稳步扩大，行业地位保持领先。

表 1：截至目前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		中关村论坛永久会址主会场项目
4		北京通州五洲皇冠臻品酒店
5	河北省张家口市	崇礼国际会议会展中心
6		崇礼五洲皇冠花园酒店
7		张家口北辰五洲皇冠酒店
8		万全北辰五洲皇冠酒店
9		怀安北辰五洲皇冠花园酒店
10	河北省石家庄市	石家庄国际会展中心
11	河北省雄安新区	雄安会展中心
12		雄安会展中心酒店
13	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
14		银丰北辰五洲皇冠酒店
15	广东省珠海市	珠海国际会展中心
16		珠海金叶北辰五洲皇冠酒店
17		珠海五洲皇冠运动员公寓
18	广东省广州市	国际金融论坛（IFF）永久会址会议会展项目
19	广东省惠州市	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
20	福建省福州市	福州数字中国会展中心
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		南京生物医药谷商务中心项目
24		南京五洲皇冠行政公寓
25		南京五洲皇冠酒店
26		南通国际会展中心
27	江苏省南通市	南通五洲皇冠酒店
28	江苏省连云港市	连云港大陆桥会议中心
29		连云港大陆桥会议中心配套酒店
30	江苏省泰州市	泰州中国医药城会展中心
31	广西壮族自治区桂林市	桂林国际会展中心
32		桂林国际会展中心配套酒店
33	宁夏回族自治区银川市	宁夏国际会堂
34	西藏自治区林芝市	林芝五洲皇冠酒店
35	浙江省杭州市	杭州国际博览中心
36		杭州国际博览中心北辰大酒店
37	浙江省丽水市	丽水国际会展中心
38		丽水国际会展中心配套酒店
39	山东省德州市	德州天衢博览广场
40	山东省青岛市	上合国际会议中心
41		青岛上合之珠国际博览中心综合馆（A馆）
42	山东省威海市	威海国际经贸交流中心
43		威海城投北辰大酒店
44	山西省运城市	运城会展中心
45	四川省成都市	成都空港产业服务区建设项目会议中心
46		成都空港产业服务区建设项目会议中心酒店
47	重庆市	重庆金隅五洲皇冠酒店
48		重庆金隅五洲皇冠行政公寓
49		重庆中交五洲皇冠酒店
50	湖北省武汉市	武汉中交北辰五洲皇冠酒店
51	湖南省长沙市	长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店
52	河南省郑州市	郑州中央文化区文化交流中心、会议中心
53		郑州中央文化区文化交流中心、会议中心配套酒店
54	吉林省通化市	通化万峰北辰五洲皇冠酒店
55		通化参创五洲皇冠酒店

56	江西省宜春市	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
----	--------	--------------

助推行业人才培养。立足增强会展行业高端人才竞争能力、推动会展行业发展，公司与北京市人力资源和社会保障局、ICCA（国际大会及会议协会）签署职业资格认证合作协议，共同开发注册国际商务会展专业人士（CIBEP）职业认证证书，构建丰富多元的会展专业人才评价体系，并举办亚洲首个 ICCASkills 国际化会议人才培养项目。

## 2) 商业物业

公司商业物业持续推动创新提升，加强市场调研分析，谋划亚奥区域“会商文旅体”资源整合，推动构建区域商业新生态。公司积极纳入“新质”区域产业发展，多渠道形成新客户储备，联合北京市朝阳区共建“朝阳数据产业基地”，发挥优质写字楼资源优势，打造数据产业集聚区，助力北京数字产业整体发展，为亚奥地区产业发展再定位奠定基础。此外，公司协同属地街道建立亚奥区域楼宇竞合联盟，提升区域整体资产价值，实现合作共赢。

## 2、房地产开发

二零二四年上半年，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。受房地产开发板块可结算面积减少的影响，报告期内房地产开发板块实现营业收入人民币 207,904.9 万元（含车位），同比下降 65.31%；税前利润为人民币-80,134.0 万元。截至报告期末公司已进入 15 个城市，实现总土地储备 421.44 万平方米。报告期内实现新开工面积 4.00 万平方米，开复工面积 183.61 万平方米，竣工面积 8.99 万平方米。

抢抓机遇促销售。紧盯地产政策变化及市场走势，深入分析各项目实际情况，动态调整营销策略，努力促进项目去化。坚持严考核强激励并重，激发组织活力。线上线下营销双向发力，持续加强数字营销力度，努力拓宽获客渠道，其中长沙北辰三角洲 A2 住宅成功开盘，成交价格位居市场前列，苏州北辰观澜府完成集中交付工作。报告期内，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 21.94 亿元（含车位）和 15.17 万平方米。

优化布局降成本。强化风险管控，完成 3 家尾盘项目公司退出。优化城市中心布局，压减非必要支出，提升人均效能，降低运营成本。

## 3、融资工作

公司持续强化现金管控力度，提高资金使用效率，不断优化融资结构，拓展融资渠道，通过多种方式获取足额稳定融资，报告期内实现融资总额 13.02 亿元，保证了公司资金链安全稳定。

## (二) 公司发展战略

公司将统筹发展和安全，克服困难，迎接挑战，充分发挥战略引领作用，积极谋划经营发展，以会展战略实施为突破，进一步带动地产、商管业务合力发展，推动各项工作再上新台阶。

### 1、会展（含酒店）及商业物业

公司将聚焦服务国家大局和首都“四个中心”功能建设，助力北京国际消费中心城市建设，持续加强会展板块顶层设计，发挥会展产业主力军作用，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，公司将持续推进会展“引领”战略落地，以打造中国第一会展品牌企业为目标，加快会展全产业链布局，进一步提升会展产业能级。多渠道、多领域开拓会展上游业务，谋划推进展会收并购，着力提升会展产业链主动权、主导权。加大国内外市场推广力度，力争签约更多高能级会议和大型展览，深化国际会展机构合作。持续优化集团化管理模式，健全市场化运行机制，更好发挥首都会展管理统筹、资源统筹、业务统筹职能。

商业物业板块，公司将以北辰商管为平台，着力推动创新发展，夯实业务管理基础。以打造国内领先的公建类及园区类资产管理品牌企业为目标，聚焦写字楼、公寓、商业物业业务，深挖产业园区、文化园区特色资产价值，持续优化资源配置，持续推进亚奥商圈消费提质升级。深化政企合作，用好竞合联盟，加强区域协同经营，提升品牌知名度和影响力。推进酒店公寓专业化运营管理，开展北辰悦物业 ISO 体系认证。加强多元化经营，探索增收创效新亮点。持续推动公司运作集团化、管理专业化、发展多元化，提升行业竞争力。

### 2、房地产开发

公司将坚定发展信心、保持战略定力，继续推进地产平稳经营，统筹防风险、保稳定、谋转型。加强对政策市场的跟踪研判，优化营销对策，加快项目去化，促进资金回笼，确保收支良性

循环。持续推进商业产品以租促售，提升物业价值，促进商业产品去化。主动研判风险，强化风险防范，做到早发现、早处置。整合存量资产，提升资产管理效率，持续优化组织架构设计，进一步降本增效。积极探索房地产发展新模式，在构建公司新产业格局中优化地产业务布局，为公司高质量发展提供有力支撑。

二零二四年下半年，公司预计实现开复工面积 174.62 万平方米，竣工面积 58.65 万平方米，力争实现销售面积 63.92 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 85.06 亿元。

### 3、融资工作和资本开支

公司将加强资金筹划，充分利用“总部融资”模式，创新融资方式、拓宽融资渠道，强化负债管控。提高资金利用效率，有效压减公司费用支出，重视销售回款质量，确保公司现金流安全。

二零二四年下半年，公司预计固定资产投资人民币 1.23 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	3,429,871,062	7,268,886,173	-52.81
营业成本	2,439,311,903	5,742,226,753	-57.52
销售费用	150,711,743	196,984,332	-23.49
管理费用	380,217,690	395,049,602	-3.75
财务费用	350,971,891	387,440,350	-9.41
经营活动产生的现金流量净额	152,395,882	1,547,704,025	-90.15
投资活动产生的现金流量净额	16,821,660	67,451,390	-75.06
筹资活动产生的现金流量净额	-1,372,977,508	352,915,940	-489.04

营业收入变动原因说明：主要是由于公司本期房地产开发板块可结算收入减少所致

营业成本变动原因说明：主要是由于公司本期营业收入减少，相应结转成本减少所致

销售费用变动原因说明：主要是由于公司本期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费用支出控制在合理范围之内

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期对外利息支付减少及利息收入增加所致

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

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

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归还借款所致

## 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 34.30 亿元，比上年同期减少 52.81%；实现利润总额-7.43 亿元。

报告期内公司会展、酒店业态经营实现稳步增长，商业物业业态平稳经营，实现收入 12.48 亿元，比上年同期增加 4.74%；实现利润总额 1.98 亿元，比上年同期减少 3.66%。

报告期内公司房地产开发业务可结算面积减少，实现收入 20.79 亿元，比上年同期减少 65.31%；实现利润总额-8.01 亿元，主要是由于受市场环境的影响，为加速项目去化及现金回笼，公司根据市场情况动态调整了营销策略，对部分房地产项目计提存货跌价准备。

## (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	8,140,871,648	15.47	9,437,335,713	16.78	-13.74	
应收款项	226,123,465	0.43	195,199,081	0.35	15.84	
存货	29,428,534,257	55.91	31,066,146,928	55.25	-5.27	
投资性房地产	7,608,686,419	14.45	7,796,820,201	13.87	-2.41	
长期股权投资	133,566,851	0.25	326,719,815	0.58	-59.12	主要是由于公司本期处置或注销合营企业所致

固定资产	2,690,565,737	5.11	2,765,623,080	4.92	-2.71	
在建工程	8,061,552	0.02	2,993,780	0.01	169.28	主要是由于公司本期增加零星改造支出所致
使用权资产	20,746,217	0.04	35,780,437	0.06	-42.02	主要是由于公司本期使用权资产计提折旧所致
合同负债	1,515,516,114	2.88	2,089,139,977	3.72	-27.46	
长期借款	10,791,715,810	20.50	11,084,289,820	19.71	-2.64	
租赁负债	466,271	-	4,227,680	0.01	-88.97	主要是由于公司本期支付租金及重分类至一年内到期的非流动负债所致

## 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	839,150,064	按揭保证金、工程履约担保金等
应收账款	4,527,900	借款质押
存货	3,722,580,233	借款抵押
投资性房地产	4,878,629,548	借款抵押
固定资产	1,708,748,701	借款抵押
合计	11,153,636,446	/

## 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	武汉北辰光谷里	134,800	337,000	否	-	100
2	廊坊北辰香麓	56,900	296,800	否	-	100
3	重庆悦来壹号	167,400	918,000	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 421.44 万平方米,权益土地储备 392.38 万平方米,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	0.04
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	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.03
6	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.78	0.47
7	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	236,500	4,783,300	407.08	5.99
8	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	0.17
9	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	0.33
10	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	0.0033
11	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	-	357,200	25.81	3.42
12	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	0.56
13	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	0.05
14	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	0.02
15	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	0.40
16	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	0.05
17	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	0.17
18	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	0.09
19	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.02
20	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.24
21	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	2.48
22	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.13
23	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	0.20
24	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.43	0.40
25	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	0.0003
26	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	竣工	170,000	268,800	392,900	84,200	392,900	65.70	2.30
27	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.0007
28	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
29	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	-
30	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	0.07
31	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	0.12
32	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	0.45
33	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	-
34	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600	15.08	0.63
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	414,500	65,800	317,700	31.28	1.01
36	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	1.39
37	河北廊坊	廊坊星宸里(2019-3地块)	商业	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	-
38	河北廊坊	廊坊北辰辰睿(2020-5地块)	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	0.54
39	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	0.04
40	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,321,100	251,700	902,000	115.93	2.74



41	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	在建	68,200	102,200	150,400	1,000	149,400	24.64	0.54
42	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	竣工	106,800	206,000	281,100	-	281,100	36.31	0.52
43	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	竣工	30,500	106,800	134,700	-	134,700	12.35	0.32
44	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	0.20
45	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	64,200	46,400	9.66	0.41

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 4.00 万平方米，开复工面积 183.61 万平方米，竣工面积 8.99 万平方米。

### 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	6,291	-	-	389	337
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	3	728
3	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	3,131	-	-	-	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	3,959	1,139	1,734	4,680	167
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	-	-	-	620
7	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	3,243	655	655	-	-
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	85,234	972	972	4,333	-
9	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	5,066	156	-	-	-
10	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	112,065	18,116	46,265	81,236	29,959
11	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	12,040	492	4,449	4,456	4,216
12	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	16,429	6,586	5,121	3,607	5,637
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	73,613	13,515	13,739	2,333	268
15	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	60,037	3,299	3,154	1,757	586
16	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	849	849	849	891	-
17	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	35,865	329	219	-	458
18	湖北武汉	武汉北辰经开优+(067地块)	住宅、商业	48,022	12,783	10,679	5,472	2,105
19	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	34,885	4,726	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	-	190	1,134	-
21	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	-	-	-	87	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	160	318	1,197	-
23	浙江杭州	杭州北辰春澜城	住宅	51,053	3,905	-	-	13,066
24	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	7,510	-	-	92	-
25	浙江宁波	宁波董天府	住宅、商业	147	147	147	71	-
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	19,470	9,844	8,563	14,218	1,281
27	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	88,769	15,963	22,464	27,808	3,810
28	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	1,816	106	106	335	735
29	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	602	-	-	-	-
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,055	307	516	134	-
31	四川成都	成都北辰大麓府	住宅、商业	5,459	884	305	385	578
32	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	11,733	1,024	988	2,301	774
33	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	16,653	9,714	9,688	4,797	609
34	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	68,176	5,167	3,846	2,829	1,874
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	38,647	6,799	6,950	9,149	236
36	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	857	-	-	436	-
37	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	121,225	9,965	1,408	1,602	28,704
38	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,717	10,244	12,030	17,868	1,750
39	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	43,984	3,560	3,849	9,704	9,746
40	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	2,373	100	4,032	4,603	-
41	广东广州	广州兰亭香麓(114地块)	住宅、商业	30,893	10,167	-	-	-

注：

报告期内，公司销售面积 151,672 平方米，销售金额 21.94 亿元；结算面积 163,234 平方米，结算金额 20.79 亿元；报告期末待结转面积 109,745 平方米。

### 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	20,990	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	4,724	100	否
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	2,877	100	否
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,522	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	6,874	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	8,005	100	否
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,020	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	5,841	100	否
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	4,147	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	7,466	100	否
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	7,467	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	7,748	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	13,534	100	否
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,700	1,722	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	6,227	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	2,949	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	4,544	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	695	100	否
19	北京朝阳区北辰西路8号	北辰·新空间	写字楼	31,000	1,523	100	否

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

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。

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

## 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
2,457,890	4.18	20,615

## (五) 投资状况分析

### 1. 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

详情如下

#### (1).重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目(如适用)	资金来源	投资期限(如有)	截至资产负债表日的进展情况	是否涉诉
长沙北辰国际会展有限公司	会议及展览服务	否	新设	1,000	100%	是	长期股权投资	自有资金	长期	资金到位	否
武汉光谷创意文化科技园有限公司	房地产开发经营	否	收购	18,689	49%	是	长期股权投资	自有资金	长期	已完成收购	否
合计	/	/	/	19,689	/	/	/	/	/	/	/

注：2024年3月，本公司全资子公司北辰地产收购少数股东持有的北辰地产控股子公司武汉光谷49%的全部股权，收购金额为18,689万元。截至2024年6月30日，本公司全资子公司北辰地产持有武汉光谷的股权比例为100%。

#### (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

币种：人民币

公司名称	处置时点	处置价款 (元)	处置价款与 账面价值的 差额(元)	处置前持 股比例 (%)	处置后 持股比 例(%)	处置方式	截至资产负 债表日的进 展情况
无锡北辰盛阳置业有限公司	2024年2月	19,646,623	-3,324,964	40	0	股权转让	完成股权交割
南京旭辰置业有限公司	2024年3月	40,629,635	348,252	51	0	股权转让	完成股权交割

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

## 1、主要控股公司的经营情况

币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质 及经营 范围	主要开 发项目	总资产 (元)	净资产 (元)	营业收入 (元)	净利润 (元)
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	120,000	房地产开发经营	长沙北辰三角洲	10,786,844,569	5,431,397,020	1,037,885,812	101,182,261

## 2、取得子公司的情况

币种：人民币

被投资单位全称	取得 方式	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主要经营范围
长沙北辰国际会展有限公司	新设	长沙市	1,000	100	会议及展览服务

## 3、处置子公司的情况

币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	处置前持股 比例(%)	处置后持股 比例(%)	处置方式	主要业务
南京旭辰置业有限公司	南京市	5,000	51	0	股权转让	房地产开发与经营

## (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

受居民收入及房价下跌预期影响，全国房地产市场整体下行压力较大，同时城市间延续分化态势，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，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；同时不断优化发展战略，坚持适度规模，并致力于加强专业化管理，缩短开发周期，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，随着行业变革持续深化带来新挑战，不确定因素依然存在，后续调控政策和信贷环境不排除做出进一步调整的可能，房企在获取土地、项目开发建设、销售及融资等方面或将面临一定风险。

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、人才储备风险

随着公司近年来会展及商业物业业务的稳步推进，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司积极构建“大人才”工作格局，聚焦企业高质量发展急需紧缺人才，加强人才源头引进统筹谋划，通过开展“优培计划”、校企合作以及市场化选聘职业经理人等多种渠道、方式，持续引才聚才。持续健全完善有利于年轻干部人才成长的体制机制，加大对年轻干部人才储备培养力度，围绕会展业、房地产业、商业物业各板块产业发展需要，加强有针对性地教育培训和有目的地实践锻炼，不断提高各条线专业人才的专业能力和各板块复合型干部的综合管理能力，着力建设高素质专业化干部人才队伍。

## (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
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 3 月 13 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2024 年 3 月 14 日	详见《北辰实业 2024 年第一次临时股东大会决议公告》（临 2024-008）
2023 年年度股东大会	2024 年 5 月 16 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2024 年 5 月 17 日	详见《北辰实业 2023 年年度股东大会决议公告》（临 2024-026）

### 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
李雪梅	监事会主席、股东代表监事	离任
郭川	执行董事、副总经理、董事会秘书、总法律顾问	离任
梁捷	总经理	聘任
梁捷	执行董事	选举
莫非	股东代表监事	离任
莫非	总法律顾问	聘任
方迪	副总经理	聘任
战威	职工监事	选举
田振华	职工监事	离任
吕毅红	职工监事	离任
胡浩	执行董事	选举
魏明乾	执行董事	选举
杜艳	监事会主席、股东代表监事	选举
贺淑芳	股东代表监事	选举
杜敬明	副总经理	离任
张玉梅	副总经理	聘任

### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

1、2024 年 1 月 11 日，本公司监事会主席李雪梅因届退休年龄申请辞去公司监事会主席、股东代表监事职务。

2、2024 年 1 月 29 日，本公司执行董事、副总经理、董事会秘书郭川因工作变动申请辞去公司执行董事、法律合规委员会委员及副总经理、董事会秘书、总法律顾问职务。

3、2024 年 2 月 6 日，本公司召开第九届第九十四次董事会会议，聘任梁捷为本公司总经理。2024 年 3 月 13 日，本公司 2024 年第一次临时股东大会审议通过选举梁捷为公司第九届董事会执行董事。

4、2024 年 3 月 13 日，本公司股东代表监事莫非因工作变动申请辞去本公司第九届监事会股东代表监事职务。2024 年 3 月 14 日，本公司召开第九届第九十六次董事会会议，聘任莫非为本公司总法律顾问。

5、2024 年 5 月 9 日，本公司召开第九届第一百零五次董事会会议，聘任方迪为本公司副总经理。

6、2024 年 5 月 11 日，本公司召开第四届职工代表大会，选举战威为本公司第十届监事会职工监事，自本公司 2023 年年度股东大会审议通过之日起正式任职。

7、2024 年 5 月 16 日，本公司 2023 年年度股东大会审议通过选举李伟东、梁捷、杨华森、张文雷、胡浩、魏明乾，周永健、甘培忠、陈德球为公司第十届董事会董事，其中，周永健、甘培忠、陈德球为独立董事；选举杜艳、贺淑芳为公司第十届监事会股东代表监事。同日，本公司召开第十届第一次监事会，选举杜艳为本公司第十届监事会主席。

8、2024 年 7 月 14 日，本公司副总经理杜敬明因届退休年龄，申请辞去公司副总经理职务。

9、2024 年 7 月 15 日，本公司召开第十届第五次董事会会议，聘任张玉梅为本公司副总经理。

### 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

公司高度重视环境合规工作，严格遵守《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，严控污染物排放，降低生产经营对环境的影响。

公司严格执行内部《环境保护管理办法》《节约能源管理办法》，将环保工作纳入管理层年终考核体系，并根据制度成立节能工作领导小组，明确公司及辖属企业管理责任，有效强化环境管理的制度建设与组织保障。报告期内，公司积极开展节能教育、岗位节能培训，淘汰落后用能设备及工艺，实施节能技术改造，落实能源消费统计制度、能源利用状况分析制度、能源计量管理制度、照明管理制度、节能运行奖惩办法，为践行绿色低碳发展理念、推进公司绿色转型发展奠定坚实基础。

##### 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

公司深入贯彻习近平生态文明思想，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，坚持首善标准和生态优先、绿色发展理念，以推动高质量发展为主题，以改革创新为动力，以绿色低碳发展为目标，以创新驱动、绿色节约、协同降碳为核心，持续加强企业节能、降耗、减污、增效综合管理工作水平，建立健全企业碳减排管理体系，切实推进业务整体绿色低碳发展，积极推动绿色建筑和低碳园区建设，创新高效绿色会展服务。

##### 1. 强化污染防治

为加强对辖属企业环境保护工作的管理与监督，公司制定并执行“一企一策”环保应急预案，开展对《环境保护设施设备管理台账》《污染源统计台账》的自查与更新，保障辖属企业环境保护设施设备正常运行和污染源有效控制。固体废物管理方面，公司致力于从源头减少废弃物产生，将资源利用最大化。公司持续开展物资回收再利用工作，实现物资循环利用，提升资源使用效率；在废弃物处理环节，辖属企业与专业垃圾收纳公司签订垃圾收纳协议，生活垃圾、厨余垃圾、其他垃圾和有害垃圾分类进行专业清运及消纳，确保垃圾分类收纳到位；针对大气污染防治，公司开展厨房油烟废气、锅炉排放废气、工程项目扬尘等潜在挥发性有机物污染源年度摸排，从源头进行污染管控；水污染防治方面，公司根据《北京市排水和再生水管理办法》，对废水直

接排放进行严格把控，在废水排放到市政管网前对废水进行预处理，确保水质达标排放，并持续加强水资源循环利用，推广中水使用，引导各企业引入市政中水或建立中水处理系统。

### 2. 提升水资源利用效率

为积极贯彻落实《北京市节水条例》，助力节水型社会建设，公司不断夯实计划用水和定额指标管理，做好用水指标分解工作，强化监督检查。报告期内，公司积极开展用水情况调查工作，对可循环水资源的种类、数量、质量等方面进行评估，提出改进和优化节水工作建议，持续提升水资源使用效率。

### 3. 环境友好型施工与运营

公司坚持绿色施工理念，已为多个在建项目制定绿色施工方案，明确组织架构，落实人员责任。同时，公司在节约资源、控制大气污染物、水污染、噪声及固体废弃物排放等方面做出详细要求，并依据《北京北辰地产集团有限公司装配式建筑全过程管理指引》等内部规章，在保障地产项目质量的同时对安全文明施工等方面进行全面管理和严格控制。在日常经营活动中，公司辖属企业积极践行绿色发展理念，推进少纸化及电子化办公，促进再生纸使用，加强行为节能管理，提高资源与能源使用效率。

## (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

为全面贯彻落实党中央、国务院关于碳达峰、碳中和的决策部署和《北京市碳达峰实施方案》、北京市《市管企业碳达峰行动方案》要求，完整、准确、全面贯彻新发展理念，为北京市全面实现碳达峰、碳中和目标贡献力量，公司结合发展实际，制定内部《碳达峰行动方案》，明确碳达峰总体要求、主要目标及重点任务，全面指导碳减排工作。

为有序推进目标实现，公司明确四项重点任务。一是统筹规划引领与制度建设：强化绿色低碳环保发展规划引领，持续完善低碳管理体系建设，建立统计台账做好履约工作。二是能源转型与资源节约：大力推进可再生能源利用，推进重点用能设备节能增效，开展低效建筑领域绿色改造行动。三是融合业务布局与绿色发展：打造“绿色会展”“绿色建筑”“绿色商管”。四是低碳领域专项行动：全面提高能源利用效率，开展绿色低碳领域专项治理工作。公司围绕四项重点任务做出综合性部署，助力实现“碳达峰”目标。

在管治层面，公司及辖属企业严格遵守节能工作领导小组的领导，落实“双碳”具体工作。同时，公司积极制定节能、减排、环保量化指标，层层分解下达，并持续细化各工程专业的检查项目，将检查结果纳入辖属企业年终考核中，提高奖惩力度，有效监督落实碳达峰相关工作。

在能力建设层面，公司未来将不断加大宣传教育，将碳达峰、碳中和作为干部教育培训体系的重要内容，增强各级领导干部推动绿色低碳发展的本领；督促各企业将节能意识教育常态化，强化节能知识基础培训；不断提高能源管理人员的节能意识和法治观念，形成有专业技术能力的管理体系。

## 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，重点推进内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇菌厂项目、红色乡村旅游项目；结合北京市怀柔区汤河口镇对口集体经济薄弱村实际资源，有效开展经济帮扶工作，为建立可持续发展的集体经济体系奠定基础。

#### (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 294.91 万元。其中，工会采买 111.27 万元，占职工福利采购总额的 58.31%；食堂采买 183.64 万元，占食堂采买总额的 53.11%。

### 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。选派三名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	是否有履行期限	承诺期限	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。	1997年4月18日	否	长期有效	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。	2015年12月4日	否	长期有效	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。	2015年12月4日	否	长期有效	是
其他对公司小股东所作承诺	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	2003年8月8日	否	长期有效	是

			有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于30%,并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。				
其他	北京北辰实业集团有限责任公司		2018年11月5日,北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》,承诺内容如下:1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管理文件,委托本公司负责该项目运营管理等相关事宜,并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定,以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内,将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。	2018年11月5日	否	长期有效	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。	2021年2月2日	否	长期有效	是
其他承诺	股份限售	北京北辰实业集团有限责任公司	2024年7月9日,本公司收到控股股东北辰集团的书面通知,北辰集团基于对公司未来发展的信心及长期投资价值的认可,同时为促进公司持续、健康、稳定的发展,切实维护公司及全体股东利益,决定自2024年7月10日起6个月内增持本公司无限售流通A股股份。北辰集团承诺在增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的本公司股份。	2024年7月9日	是	2024年7月10日至2025年1月10日	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》。

币种：人民币

	2024年度预计额（万元）	2024年半年度实际发生额（万元）
辰运物业等分公司	289.80	166.27
北辰亚市	326.83	90.99

## 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	0.02	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	1.80	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	28.37	现金	不适用
北辰会投	母公司的全资子公司	其它流入	提供商业管理服务	本集团向关联方提供商业管理服务以市场价格作为定价基础	2,000,000	2,000,000	4.37	现金	不适用
合计				/	/	9,554,616	/	/	/

## (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	-	-	-	2,900,000,000	-1,300,000,000	1,600,000,000
合计		-	-	-	2,900,000,000	-1,300,000,000	1,600,000,000
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	7.23
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	31.59
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	31.59
担保总额占公司净资产的比例 (%)	26.82
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 0.67 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 9.10 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 55.54 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

2024 年 3 月, 本公司全资子公司北辰地产与北辰地产控股子公司武汉光谷的少数股东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”)、武汉杰龙投资有限公司 (以下称“武汉杰龙”) 签署《股权转让协议》, 分别收购武汉基地、武汉杰龙持有武汉光谷 27%、22% 的全部股权, 签约金额为 18,689 万元。

### 十二、募集资金使用进展说明

适用  不适用

### 十三、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)	126,212
------------------	---------

#### (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（不含通过转融通出借股份）							
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	-	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	235,700	690,876,399	20.519	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	-	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
任磊	-2,000,000	22,500,000	0.668	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	3,476,946	19,144,744	0.569	0	无	0	境外法人
中航鑫港担保有限公司	-	18,000,000	0.535	0	无	0	国有法人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,719,300	16,068,495	0.477	0	无	0	其他
张俊	-	12,521,886	0.372	0	无	0	境内自然人
邵宇清	-	11,000,000	0.327	0	无	0	境内自然人
深圳华博万里私募证券投资基金管理有限公司－万里价值1号私募证券投资基金	-16,869,100	7,612,600	0.226	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	690,876,399	境外上市外资股	690,876,399
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000
任磊	22,500,000	人民币普通股	22,500,000
香港中央结算有限公司	19,144,744	人民币普通股	19,144,744
中航鑫港担保有限公司	18,000,000	人民币普通股	18,000,000
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	16,068,495	人民币普通股	16,068,495
张俊	12,521,886	人民币普通股	12,521,886
邵宇清	11,000,000	人民币普通股	11,000,000
深圳华博万里私募证券投资基金管理有限公司－万里价值1号私募证券投资基金	7,612,600	人民币普通股	7,612,600
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。		

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### （一）公司债券（含企业债券）

√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	2024年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 北辰 F1	254174.SH	2024/3/22	2024/3/26	-	2026/3/26	3.74	3.10	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	华泰联合证券有限责任公司, 中国国际金融股份有限公司	华泰联合证券有限责任公司	面向专业投资者非公开发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
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	2025/4/17	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	华泰联合证券有限责任公司, 中国国际金融股份有限公司	华泰联合证券有限责任公司	面向专业投资者非公开发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	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	2025/4/28	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	天风证券股份有限公司, 瑞银证券有限责任公司, 华泰联合证券有限责任公司	天风证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	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	2024/12/29	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	天风证券股份有限公司, 瑞银证券有限责任公司, 华泰联合证券有限责任公司	天风证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	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	天风证券股份有限公司, 瑞银证券有限责任公司, 华泰联合证券有限责任公司	天风证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
--	----------	-----------	-----------	-----------	---	-----------	------	------	----------------	---------	--------------------------------------	------------	-------------	--------------------------	---

## 2. 公司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

“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。公司于 2024 年 7 月 26 日下调票面利率, 票面利率由原 3.46% 下调为 2.96%。债券持有人于回售登记期 (2024 年 6 月 28 日至 7 月 2 日) 内回售金额 500 万元。公司于 2024 年 7 月 26 日至 8 月 22 日按照相关规定办理回售债券的转售, 完成转售债券金额 500 万元。目前债券全部存续, 剩余两年期票面利率为固定利率 2.96%。

## 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变更、变化和执行情况及其影响

√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。

## (二) 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	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	银行间债券市场	专业机构投资者	非金融企业债务融资工具交易系统	否

年度第二期中期票据												
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	银行间债券市场	专业机构投资者	非金融企业债务融资工具交易系统	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	银行间债券市场	专业机构投资者	非金融企业债务融资工具交易系统	否

## 2. 公司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，公司债务融资工具均未采取增信措施，公司严格执行债务融资工具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。

## 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。

**(三) 公司债券募集资金情况**

□ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：254174.SH

债券简称：24 北辰 F1

**1. 基本情况**

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	北京北辰实业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
是否为专项品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	3.74
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00

**2. 募集资金用途变更调整**

约定的募集资金用途（请全文列示）	偿还到期公司债券本金
是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	/
变更调整募集资金用途的信息披露情况	/
变更调整后的募集资金用途及其合法合规性	/

**3. 募集资金实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	3.74
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	-
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	/
3.2.1 偿还公司债券金额	3.74
3.2.2 偿还公司债券情况	偿还 19 北辰 F1 本金
3.3.1 补充流动资金金额	-
3.3.2 补充流动资金情况	/
3.4.1 固定资产项目投资金额	-
3.4.2 固定资产项目投资情况	/
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	-
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	/
3.6.1 其他用途金额	-
3.6.2 其他用途具体情况	/

**4. 募集资金用于特定项目**

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	/
4.1.2 项目运营效益	/
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	/
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	/

4.2.2 项目变化的程序履行情况	/
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	/
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50% 以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	/
4.3.2 项目净收益变化对公司偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	/
4.4 其他项目建设需要披露的事项	/

## 5. 临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	/
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	/

## 6. 募集资金合规情况

截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	偿还到期公司债券本金
实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金账户管理和使用是否合规	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	/
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	/
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	/
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	/

### （四）专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

### （五）报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

#### 1、非经营性往来占款和资金拆借

##### （1）非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况  
是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 元

##### （2）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0% 是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

## (3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 2、 负债情况

## (1). 有息债务及其变动情况

## 1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额（含利息）分别为 219.68 亿元和 218.25 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.65%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	6个月以内（含）	6个月以上		
公司信用类债券	-	32.27	42.75	75.02	34.37
银行贷款	-	7.78	95.83	103.61	47.48
非银行金融机构贷款	-	0.02	10.77	10.79	4.94
其他有息债务	-	0.26	28.57	28.83	13.21
合计	-	40.33	177.92	218.25	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 34.98 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 40.04 亿元，且共有 28.35 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

## 1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额（含利息）分别为 241.71 亿元和 247.48 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.39%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	6个月以内（含）	6个月以上		
公司信用类债券	-	32.27	42.75	75.02	30.31
银行贷款	-	7.91	103.08	110.99	44.85
非银行金融机构贷款	-	10.04	15.45	25.49	10.30
其他有息债务	-	7.41	28.57	35.98	14.54
合计	-	57.63	189.85	247.48	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 34.98 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 40.04 亿元，且共有 28.35 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

## 1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

## (2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

**(3). 主要负债情况及其变动原因**

详见第三节“管理层讨论与分析”第四部分“报告期内主要经营情况”。

**(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

**(六) 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

**(七) 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	2.00	2.18	-8.26	
速动比率	0.55	0.63	-12.70	
资产负债率 (%)	72.65	72.38	增加 0.27 个百分点	
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-793,914,718	-49,512,770	不适用	主要由于公司本期利润总额减少所致
EBITDA 全部债务比	-0.003	0.03	-110.00	主要由于公司本期利润总额减少所致
利息保障倍数	-0.51	0.74	-168.92	主要由于公司本期利润总额减少所致
现金利息保障倍数	1.48	3.45	-57.10	主要由于公司本期经营活动产生的现金流量净额减少所致
EBITDA 利息保障倍数	-0.12	1.07	-111.21	主要由于公司本期利润总额减少所致
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

**二、可转换公司债券情况**

适用 不适用



## 第十节 财务报告

### 一、财务报表

#### 合并资产负债表

2024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	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		8,140,871,648	9,437,335,713
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		226,123,465	195,199,081
应收款项融资			
预付款项		95,023,467	99,547,253
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		950,212,851	1,044,078,842
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		29,428,534,257	31,066,146,928
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		122,543,286	154,522,117
其他流动资产		1,685,730,400	1,681,012,742
流动资产合计		40,649,039,374	43,677,842,676
<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		240,453,069	395,302,152
长期股权投资		133,566,851	326,719,815
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		7,608,686,419	7,796,820,201
固定资产		2,690,565,737	2,765,623,080
在建工程		8,061,552	2,993,780
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		20,746,217	35,780,437
无形资产		35,515,072	38,015,660

其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		14,718,083	17,255,049
递延所得税资产		1,230,423,907	1,160,697,480
其他非流动资产		6,636,105	8,094,268
非流动资产合计		11,989,373,012	12,547,301,922
资产总计		52,638,412,386	56,225,144,598
<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		4,941,739,883	5,768,781,860
预收款项		96,890,933	164,170,792
合同负债		1,515,516,114	2,089,139,977
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		60,249,357	78,826,077
应交税费		1,734,012,030	1,748,745,291
其他应付款		2,041,476,670	1,917,373,226
其中：应付利息			
应付股利		68,502,590	1,162,190
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,904,918,325	8,291,191,681
其他流动负债		56,964	56,964
流动负债合计		20,294,860,276	20,058,285,868
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		10,791,715,810	11,084,289,820
应付债券		1,801,397,863	3,900,567,060
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		466,271	4,227,680
长期应付款		5,222,127,033	5,512,543,000
长期应付职工薪酬		98,812,483	100,604,334
预计负债			
递延收益		34,409,781	34,777,777
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,948,929,241	20,637,009,671

负债合计		38,243,789,517	40,695,295,539
<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		3,454,000,591	3,714,698,888
减：库存股			
其他综合收益		4,969,506	4,969,506
专项储备			
盈余公积		1,113,134,386	1,113,134,386
一般风险准备			
未分配利润		3,840,103,001	4,645,760,540
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		11,779,227,484	12,845,583,320
少数股东权益		2,615,395,385	2,684,265,739
所有者权益（或股东权益）合计		14,394,622,869	15,529,849,059
负债和所有者权益（或股东权益）总计		52,638,412,386	56,225,144,598

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

2024 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	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		6,235,380,930	7,282,345,915
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		99,776,820	81,038,929
应收款项融资			
预付款项		10,731,796	20,871,292
其他应收款		34,740,441	32,143,377
其中：应收利息			
应收股利			
存货		126,209,133	160,691,117
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		11,266,783,569	14,521,321,943
其他流动资产		35,579,763	33,732,575
流动资产合计		17,809,202,452	22,132,145,148
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		12,123,923,417	8,637,622,414
长期股权投资		8,314,230,039	8,314,230,039
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,424,935,864	4,504,331,075
固定资产		1,110,386,988	1,147,872,434
在建工程		6,746,090	2,339,654
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		14,152,886	25,200,004
无形资产		4,168,738	2,871,605
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		365,093,163	330,770,260
其他非流动资产			
非流动资产合计		26,363,637,185	22,965,237,485
资产总计		44,172,839,637	45,097,382,633
<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		517,949,509	585,925,379
预收款项		89,045,530	151,425,660
合同负债		198,742,816	122,841,188
应付职工薪酬		47,799,021	56,623,304
应交税费		591,175,093	502,853,939
其他应付款		8,355,520,776	8,042,559,925
其中：应付利息			
应付股利		67,340,400	-
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,133,633,535	4,958,242,769
其他流动负债			
流动负债合计		16,933,866,280	14,420,472,164
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		10,079,215,810	10,620,289,820
应付债券		1,801,397,863	3,900,567,060
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	2,408,769
长期应付款		4,435,663,333	5,414,710,000
长期应付职工薪酬		98,812,483	100,604,334
预计负债			
递延收益		34,409,781	34,777,777
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		16,449,499,270	20,073,357,760
负债合计		33,383,365,550	34,493,829,924
<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		4,969,506	4,969,506
专项储备			
盈余公积		1,113,134,386	1,113,134,386
未分配利润		2,646,325,156	2,460,403,778
所有者权益（或股东权益）合计		10,789,474,087	10,603,552,709
负债和所有者权益（或股东权益）总计		44,172,839,637	45,097,382,633

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

2024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	2024年半年度	2023年半年度
一、营业总收入		3,429,871,062	7,268,886,173
其中：营业收入		3,429,871,062	7,268,886,173
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,566,881,831	7,003,235,232
其中：营业成本		2,439,311,903	5,742,226,753
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		245,668,604	281,534,195
销售费用		150,711,743	196,984,332
管理费用		380,217,690	395,049,602
研发费用			
财务费用		350,971,891	387,440,350
其中：利息费用		420,286,021	429,733,034
利息收入		72,306,778	46,136,278
加：其他收益		40,588,598	10,727,044
投资收益（损失以“-”号填列）		22,394,541	62,823,254
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-201,089	12,149,850
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）		-133,539,499	-58,883,842
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-538,537,276	-191,680,831
资产处置收益（损失以“-”号填列）		100,901	36,784
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-746,003,504	88,673,350
加：营业外收入		8,415,055	29,434,668
减：营业外支出		5,140,773	2,412,392
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-742,729,222	115,695,626
减：所得税费用		105,999,765	146,243,431
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-848,728,987	-30,547,805
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-848,728,987	-30,547,805

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)		-738,317,139	9,569,699
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-110,411,848	-40,117,504
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		-848,728,987	-30,547,805
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-738,317,139	9,569,699
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-110,411,848	-40,117,504
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.22	0.003
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.22	0.003

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

2024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	2024年半年度	2023年半年度
一、营业收入		951,823,702	1,094,185,784
减：营业成本		400,720,592	517,210,451
税金及附加		82,483,684	49,494,132
销售费用		37,008,967	45,715,139
管理费用		258,916,980	269,829,974
研发费用			
财务费用		-263,625,408	-22,587,314
其中：利息费用		476,730,591	-
利息收入		742,637,132	24,997,943
加：其他收益		2,837,611	6,988,542
投资收益（损失以“-”号填列）		20,132,296	125,778,086
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-125,896,513	-56,919,759
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）		333,392,281	310,370,271
加：营业外收入		5,528,014	26,957,718
减：营业外支出		949,777	1,337,875
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		337,970,518	335,990,114
减：所得税费用		84,708,740	84,505,556
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		253,261,778	251,484,558
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		253,261,778	251,484,558
（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		253,261,778	251,484,558
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

2024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	2024年半年度	2023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		2,991,010,617	5,274,443,024
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		32,599,997	29,548,981
收到其他与经营活动有关的现金		250,739,779	388,361,851
经营活动现金流入小计		3,274,350,393	5,692,353,856
购买商品、接受劳务支付的现金		1,965,834,029	2,494,635,935
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		506,251,557	540,631,829
支付的各项税费		548,442,567	996,513,456
支付其他与经营活动有关的现金		101,426,358	112,868,611
经营活动现金流出小计		3,121,954,511	4,144,649,831
经营活动产生的现金流量净额		152,395,882	1,547,704,025
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		33,810,000	112,700,000
取得投资收益收到的现金		48,762,861	76,418,381
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,161,616	1,382,784
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		17,657,421	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		101,391,898	200,392,279
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		84,570,238	132,556,464
投资支付的现金		-	384,425
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		84,570,238	132,940,889
投资活动产生的现金流量净额		16,821,660	67,451,390
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		928,387,000	5,159,410,358
发行债券收到的现金		373,252,000	598,800,000
收到其他与筹资活动有关的现金		1,060,742,271	940,660,000
筹资活动现金流入小计		2,362,381,271	6,698,870,358
偿还债务支付的现金		750,711,548	5,224,701,279
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		608,975,510	678,863,643
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		2,375,671,721	442,389,496
筹资活动现金流出小计		3,735,358,779	6,345,954,418
筹资活动产生的现金流量净额		-1,372,977,508	352,915,940
<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>			
		-1,203,759,966	1,968,071,355
加：期初现金及现金等价物余额		8,505,481,550	8,388,150,608
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		7,301,721,584	10,356,221,963

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

2024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	2024年半年度	2023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		996,701,872	1,226,182,424
收到的税费返还		-	11,766,043
收到其他与经营活动有关的现金		114,118,433	73,262,436
经营活动现金流入小计		1,110,820,305	1,311,210,903
购买商品、接受劳务支付的现金		353,249,155	250,993,050
支付给职工及为职工支付的现金		136,451,285	299,018,712
支付的各项税费		185,145,500	342,954,630
支付其他与经营活动有关的现金		63,247,863	78,822,633
经营活动现金流出小计		738,093,803	971,789,025
经营活动产生的现金流量净额		372,726,502	339,421,878
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		3,196,009,768	8,365,672,797
取得投资收益收到的现金		395,181,886	293,674,971
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,009,842	995,238
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		3,592,201,496	8,660,343,006
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,507,357	43,233,363
投资支付的现金		3,058,942,470	8,487,241,795
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,069,449,827	8,530,475,158
投资活动产生的现金流量净额		522,751,669	129,867,848
<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		178,387,000	1,825,130,358
发行债券收到的现金		373,252,000	598,800,000
收到其他与筹资活动有关的现金		950,000,000	3,723,900,000
筹资活动现金流入小计		1,501,639,000	6,147,830,358
偿还债务支付的现金		723,211,548	3,122,701,279
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		464,576,546	478,331,435
支付其他与筹资活动有关的现金		2,252,550,787	317,868,381
筹资活动现金流出小计		3,440,338,881	3,918,901,095
筹资活动产生的现金流量净额		-1,938,699,881	2,228,929,263
<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		-1,043,221,710	2,698,218,989
加：期初现金及现金等价物余额		7,269,697,171	5,412,813,049
六、期末现金及现金等价物余额		6,226,475,461	8,111,032,038

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

2024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	2024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		4,969,506		1,113,134,386		4,645,760,540		12,845,583,320	2,684,265,739	15,529,849,059
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				3,714,698,888		4,969,506		1,113,134,386		4,645,760,540		12,845,583,320	2,684,265,739	15,529,849,059
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-260,698,297						-805,657,539		-1,066,355,836	-68,870,354	-1,135,226,190
（一）综合收益总额											-738,317,139		-738,317,139	-110,411,848	-848,728,987
（二）所有者投入和减少资本					-260,698,297								-260,698,297	41,541,494	-219,156,803
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					-260,698,297								-260,698,297	41,541,494	-219,156,803
（三）利润分配											-67,340,400		-67,340,400		-67,340,400
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											-67,340,400		-67,340,400		-67,340,400
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				3,454,000,591		4,969,506		1,113,134,386		3,840,103,001		11,779,227,484	2,615,395,385	14,394,622,869

项目	2023 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,714,698,888		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															
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

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

2024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	2024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		4,969,506		1,113,134,386	2,460,403,778	10,603,552,709
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		4,969,506		1,113,134,386	2,460,403,778	10,603,552,709
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										185,921,378	185,921,378
（一）综合收益总额										253,261,778	253,261,778
（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										-67,340,400	-67,340,400
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-67,340,400	-67,340,400
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		4,969,506		1,113,134,386	2,646,325,156	10,789,474,087

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

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2024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”)主要从事业务为房地产开发、物业出租、酒店及物业管理等。

截至2024年6月30日止6个月期间,本公司纳入合并范围的主要子公司详见附注,截至2024年6月30日止6个月期间新纳入合并范围的子公司为长沙国际会展。

本财务报表由本公司董事会于2024年8月28日批准报出。

## 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、存货的计价方法及跌价准备、投资性房地产的计量模式、固定资产折旧、收入的确认和计量等。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司截至2024年6月30日止六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2024年6月30日的合并及公司财务状况以及截至2024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. 重要性标准确定方法和选择依据**

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的合营企业或联营企业	单个合营企业或联营企业长期股权投资期末账面价值占集团净资产 3%以上或长期股权投资权益法下投资收益占当期合并税前利润 5%以上
重要的非全资子公司	期末单个子公司少数股东权益占本集团合并股东权益的比例超过 3%或期末单个子公司少数股东权益占本集团合并少数股东权益的比例超过 15%

**5. 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。

**6. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法**

√适用 □不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，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。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利(包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利)。

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。

## 7. 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。

## 8. 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。

## 9. 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、金融负债或权益工具。

### (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、应收租赁款和财务担保合同，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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。

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

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



损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

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

按照单项计算预期信用损失的各项金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。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，以逾期日作为账龄的起算时点  
 应收账款组合2 应收物业费，以逾期日作为账龄的起算时点  
 应收账款组合3 应收酒店及餐饮服务款，以逾期日作为账龄的起算时点  
 应收账款组合4 应收会展服务款-国有企业，以逾期日作为账龄的起算时点  
 应收账款组合5 应收会展服务款-其他企业，以逾期日作为账龄的起算时点  
 应收账款组合6 应收租赁款，以逾期日作为账龄的起算时点

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 应收关联公司其他款项

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。

**10. 存货**

适用 不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

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、低值易耗品及包装物等，按成本与可变现净值孰低计量。

## (b) 发出存货的计价方法

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

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

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

## (c) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

## (d) 低值易耗品和包装物的摊销方法

周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品采用一次转销法或者分次摊销法、包装物采用一次转销法进行摊销。

**存货跌价准备的确认标准和计提方法**

适用 不适用

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、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额确定。在同一地区生产和销售且具有相同或类似最终用途的存货，本集团合并计提存货跌价准备。其中，对于房地产开发产品，本集团根据历史销售折扣情况及预计未来销售情况等因素计提存货跌价准备。

**11. 长期股权投资**

适用 不适用

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；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，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。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策略有参与决策的权力，但并不能够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。

## 12. 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	20-70年	5%至10%	1.29%至4.75%
土地使用权	40-70年	-	1.43%至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的金额计入当期损益。

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。

## 13. 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，在相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	20-70年	5%至10%	1.29%至4.75%
机器设备	年限平均法	5-15年	5%至10%	6%至19%
运输工具	年限平均法	5-10年	5%至10%	9%至19%
其他设备	年限平均法	5-10年	5%至10%	9%至19%

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。

## 14. 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。

## 15. 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。

## 16. 无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√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。

## 17. 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。

## 18. 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。

## 19. 职工薪酬

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

### (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。

## 20. 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。

## 21. 收入

### (1). 按照业务类型披露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。

收入在商品或服务的控制权转移给客户时确认。商品或服务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，属于在某一时段内履行履约义务：

- 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。

#### (a) 销售商品

针对房地产开发业务，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) 会展服务、酒店经营、商业及提供物业管理服务

本集团提供会展服务、酒店客房、商业及物业管理服务，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；本集团对外提供酒店餐饮服务，在餐饮服务完成时确认收入。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。

## 22. 政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

### 23. 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。

### 24. 租赁

√适用 □不适用

#### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

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



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

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

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

### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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。

## 25. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### (1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (2) 维修基金和质量保证金

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

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

### (3) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

### (4) 分部信息

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

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

### (5) 重要会计估计和判断

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

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

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

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

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

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

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

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

## 26. 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 2023 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 17 号〉的通知》（以下简称“解释 17 号”）。自 2024 年 1 月 1 日起，本集团及本公司执行解释 17 号的有关会计处理规定，执行解释 17 号的上述规定对本集团和本公司截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间的当期损益、2024 年 1 月 1 日和 2024 年 6 月 30 日的各报表项目均无重大影响。

## 五、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税下,应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算;简易计税下,应纳税额按照应纳税销售额乘以5%征收率计算)	3%-17%
城市维护建设税	缴纳的增值税	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)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),本公司之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)本公司之子公司首都会展和时代会展于2023年12月20日取得北京市科学技术委员会、北京市财政局、国家税务总局北京市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条的有关规定,首都会展和时代会展企业所得税税率为15%。

(3)根据39号公告及财政部和税务总局颁布的《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]1号)的相关规定,本集团下属的部分投资物业业务主体作为生产性服务业纳税人,自2023年1月1日至2023年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计5%,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2023年1月1日至2023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。

(4)根据财政部和税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告[2023]12号)的相关规定,本集团下属的部分小规模纳税人和小型微利企业,自2023年1月1日至2027年12月31日,减按50%征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

## 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	582,722	506,410
银行存款	8,140,288,926	9,436,829,303
其他货币资金	-	-
存放财务公司存款	-	-
合计	8,140,871,648	9,437,335,713

其中：存放在境外的款项总额	-	-
---------------	---	---

## 其他说明

于2024年6月30日，银行存款中包括7,192,670元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2023年12月31日：53,360,335元)、93,419,481元的住房按揭贷款保证金(2023年12月31日：64,390,858元)、574,997,602元的购房款共管银行账户余额(2023年12月31日：644,020,441元)以及163,540,311元的其他受限资金账户余额(2023年12月31日：170,082,529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	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	228,992,788	197,370,932
1年以内小计	228,992,788	197,370,932
1至2年	33,339,548	16,122,947
2至3年	795,476	270,415
3年以上	34,951,134	42,669,392
合计	298,078,946	256,433,686

本集团账龄三年以上的应收账款包括应收北京名门多福商业股份有限公司租金26,547,878元，由于债务人偿债能力不足，本集团已于以前年度全额计提坏账准备。

## (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	48,562,755	16.3	48,562,755	100.0	-	42,636,125	16.6	42,636,125	100.0	-
其中：										
应收租金	27,454,431	56.5	27,454,431	100.0	-	27,357,675	64.2	27,357,675	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	249,545	0.5	249,545	100.0	-	249,545	0.6	249,545	100.0	-
应收购房款	44,268	0.1	44,268	100.0	-	44,268	0.1	44,268	100.0	-
应收物业费	19,014,851	39.2	19,014,851	100.0	-	14,984,637	35.1	14,984,637	100.0	-
应收会展服务款-其他企业	1,799,660	3.7	1,799,660	100.0	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	249,516,191	83.7	23,392,726	9.4	226,123,465	213,797,561	83.4	18,598,480	8.7	195,199,081
其中：										
应收购房款	4,489,464	1.8	-	-	4,489,464	-	-	-	-	-
应收物业费	42,286,499	16.9	9,396,277	22.2	32,890,222	28,784,072	13.5	8,372,020	29.1	20,412,052
应收酒店及餐饮服务款	28,149,742	11.3	733,390	2.6	27,416,352	22,722,693	10.6	590,961	2.6	22,131,732
应收会展服务款-国有企业	68,390,031	27.4	9,171,887	13.4	59,218,144	67,953,075	31.8	6,644,976	9.8	61,308,099

应收会展服务款-其他企业	5,178,319	2.1	188,933	3.6	4,989,386	3,098,002	1.4	97,613	3.2	3,000,389
应收租赁款	101,022,136	40.5	3,902,239	3.9	97,119,897	91,239,719	42.7	2,892,910	3.2	88,346,809
合计	298,078,946	/	71,955,481	/	226,123,465	256,433,686	/	61,234,605	/	195,199,081

## (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	27,357,675	96,756	-	-	-	27,454,431
应收购房款	44,268	-	-	-	-	44,268
应收物业费	23,356,657	6,649,138	1,594,667	-	-	28,411,128
应收酒店及餐饮服务款	840,506	153,230	10,801	-	-	982,935
应收会展服务款-国有企业	6,644,976	2,648,339	121,428	-	-	9,171,887
应收会展服务款-其他企业	97,613	1,890,980	-	-	-	1,988,593
应收租赁款	2,892,910	1,013,960	4,631	-	-	3,902,239
合计	61,234,605	12,452,403	1,731,527	-	-	71,955,481

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业股份有限公司	26,547,878	-	26,547,878	9	26,547,878
湖南省商务厅	13,167,290	-	13,167,290	4	170,451
乐胜(北京)商业发展有限公司	8,879,544	-	8,879,544	3	2,721
北京市上品商业发展有限责任公司	8,855,218	-	8,855,218	3	2,713
上海赫程国际旅行社有限公司	5,801,506	-	5,801,506	2	18,590
合计	63,251,436	-	63,251,436	21	26,742,353

其他说明：

√适用 □不适用

于2024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(2023年12月31日:无)。

截至2024年6月30日止6个月期间计提的坏账准备金额为12,452,403元,收回或转回的坏账准备金额为1,731,527元(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2024年6月30日止6个月期间无实际核销的应收账款(截至2023年6月30日止6个月期间:无)。

于2024年6月30日,本集团账面价值为4,527,900元(2023年12月31日:2,202,264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。

### 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	47,174,655	49	44,394,361	45
1至2年	14,932,642	16	49,485,238	49
2至3年	27,527,556	29	6,552	-
3年以上	5,388,614	6	5,661,102	6
合计	95,023,467	100	99,547,253	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2024年6月30日,账龄超过一年的预付款项为47,848,812元(2023年12月31日:55,152,892元),主要为预付工程款项,由于尚未达到结算条件,该等款项尚未结转完毕。

#### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京市政建设集团有限责任公司	18,952,743	20
北京市第三建筑工程有限公司	17,770,003	19
中国建筑第八工程局有限公司	9,042,293	9
大悦城商业管理(北京)有限公司长沙分公司	6,025,147	6
重庆市渝北区建筑安全管理站	3,444,082	4
合计	55,234,268	58

### 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	950,212,851	1,044,078,842
合计	950,212,851	1,044,078,842

#### 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 (ii)	760,994,698	859,821,653
代垫款项	134,829,777	125,680,488
应收其他关联公司款项 (i)	14,074,051	14,074,051
保证金	29,658,791	28,113,512
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	6,367,159	9,783,572
备用金	1,794,828	931,645
其他	11,650,162	15,324,114
减：坏账准备	-21,436,615	-21,930,193
合计	950,212,851	1,044,078,842

(i) 应收其他关联公司款项主要为应收合营企业款项。

(ii) 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 2024 年 6 月 30 日，应收少数股东款项中的关联方部分为 416,500,000 元(2023 年 12 月 31 日：495,500,000 元)。

## (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)	
2024年1月1日余额	7,382,972	-	14,547,221	21,930,193
2024年1月1日余额在本期	7,382,972	-	14,547,221	21,930,193
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	138,061	-	-	138,061
本期转回	539,698	-	-	539,698
本期转销				
本期核销				
其他变动	-91,941	-	-	-91,941
2024年6月30日余额	6,889,394	-	14,547,221	21,436,615

## (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	4,986,966	-	499,067	-	-74,130	4,413,769
应收关联公司款项	253,333	-	-	-	-	253,333
应收代垫款项	1,641,396	134,916	-	-	-13,230	1,763,082

应收押金、保证金及备用金	314,323	3,145	-	-	-390	317,078
其他	186,954	-	40,631	-	-4,191	142,132
合计	21,930,193	138,061	539,698	-	-91,941	21,436,615

(i) 于2024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(2023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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京金隅地产开发集团有限公司(以下简称“北京金隅”)	416,500,000	44	子公司的少数股东	1年至3年	243,961
四川新希望房地产开发有限公司	87,514,000	9	子公司的少数股东	3年以上	101,780
深圳市江湾信息咨询有限公司(以下简称“深圳江湾”)	79,000,000	8	子公司的少数股东	2年至3年	690,432
旭昭(香港)有限公司	63,750,000	7	子公司的少数股东	3年以上	1,150,563
深圳联新投资管理有限公司	15,741,950	2	子公司的少数股东	3年以上	34,120
合计	662,505,950	70	/	/	2,220,856

其他说明：

√适用 □不适用

截至2024年6月30日止6个月期间计提的坏账准备金额为138,061元，收回或转回的坏账准备金额为539,698元(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2024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2023年6月30日止6个月期间：无)。

于2024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(2023年12月31日：无)。

于2024年6月30日及2023年12月31日，本集团不存在逾期的应收股利。

## 5、存货

### (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	5,134,282	243,912	4,890,370	2,433,555	243,912	2,189,643
开发成本(a)	13,548,953,278	406,504,848	13,142,448,430	14,295,309,943	678,290,511	13,617,019,432



开发产品 (b)	18,150,804,865	1,903,812,475	16,246,992,390	18,809,857,552	1,402,227,450	17,407,630,102
库存材料	11,213,241	-	11,213,241	11,886,709	-	11,886,709
低值易耗品 及包装物	22,989,826	-	22,989,826	27,421,042	-	27,421,042
合计	31,739,095,492	2,310,561,235	29,428,534,257	33,146,908,801	2,080,761,873	31,066,146,928

## (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)	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
杭州辰春澜城	杭州市	2020 年	2024 年	3,230,863	3,157,287,976	2,937,577,514
廊坊北辰蔚蓝城市	廊坊市	2019 年	2025 年	2,375,680	1,857,452,183	1,768,278,502
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017 年	2026 年	8,746,898	1,722,943,589	1,515,099,238
广州兰亭香麓 (116 地块)	广州市	2019 年	2025 年	1,933,283	1,366,935,083	1,335,787,341
长沙北辰三角洲	长沙市	2009 年	2025 年	37,790,393	1,110,876,192	1,010,478,308
武汉北辰经开优+ (068 地块)	武汉市	2019 年	待定	1,704,063	987,516,856	1,036,056,945
廊坊北辰辰睿 (2020-5 地块)	廊坊市	2020 年	2025 年	1,257,924	725,318,650	678,976,340
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	2025 年	4,365,891	694,631,771	674,079,061
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	2025 年	3,461,401	575,032,936	575,032,919
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018 年	2029 年	3,775,772	531,022,482	522,327,411
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	2025 年	2,775,120	228,825,523	222,546,335
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2025 年	3,246,432	110,981,971	109,766,287
重庆北辰香麓	重庆市	2019 年	2024 年	2,130,341	10,489,745	10,549,782
海口北辰府	海口市	2018 年	2023 年	4,940,350	-	227,063,008
苏州北辰观澜府	苏州市	2017 年	2024 年	5,583,013	-	930,266,968
其他	北京市	待定	待定	510,608/ 待定	63,133,473	63,133,473
					<u>13,142,448,430</u>	<u>13,617,019,432</u>

## (b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 6 月 30 日
北京金辰府	2021 年	3,200,841,636	-	48,393,835	3,152,447,801
苏州北辰观澜府	2020 年至	1,871,102,992	1,021,704,462	360,124,981	2,532,682,473
重庆北辰悦来壹号	2019 年至	1,843,780,704	-	65,646,747	1,778,133,957
长沙北辰三角洲	2012 年至	1,819,275,588	-	475,162,172	1,344,113,416
海口北辰府	2023 年	914,416,437	227,063,008	168,744,928	972,734,517
武汉北辰光谷里	2020 年至	1,009,862,458	-	145,384,324	864,478,134
四川北辰龙熙台	2023 年	713,958,567	-	88,819,069	625,139,498

武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021年	628,851,493	-	52,413,985	576,437,508
武汉北辰蔚蓝城市	2019年	535,961,604	-	28,151,088	507,810,516
武汉北辰孔雀城航天府	2021年	504,784,409	-	11,086,715	493,697,694
重庆北辰香麓	2023年	716,260,357	-	271,590,755	444,669,602
长沙北辰中央公园	2022年	414,571,879	-	31,605,608	382,966,271
	2020年至				
廊坊北辰香麓	2023年	460,008,036	-	82,221,261	377,786,775
成都北辰鹿鸣苑	2022年	300,195,472	-	14,081,538	286,113,934
武汉北辰经开优+(067地块)	2022年	411,872,187	-	157,314,284	254,557,903
宁波北辰府	2020年	233,690,031	-	580,379	233,109,652
	2019年至				
成都北辰南湖香麓	2022年	217,369,886	-	9,846,777	207,523,109
宁波北辰香麓湾	2023年	351,073,403	-	162,406,438	188,666,965
长沙北辰时光里	2022年	193,870,019	-	29,788,897	164,081,122
成都北辰天麓府	2020年	118,595,262	6,664,395	4,350,782	120,908,875
四川北辰国颂府	2020年	182,665,579	-	67,156,273	115,509,306
	2018年至				
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2020年	89,911,111	-	2,699,370	87,211,741
杭州北辰蜀山项目	2017年	80,365,599	-	7,200,268	73,165,331
武汉金地北辰阅风华	2021年	79,963,362	-	15,267,362	64,696,000
北京当代北辰悦MOMA	2017年	79,397,054	-	16,786,403	62,610,651
	2018年至				
成都北辰朗诗南门绿郡	2019年	88,419,806	-	2,225,329	86,194,477
	2010年至				
北京北辰福第	2014年	41,876,431	-	-	41,876,431
杭州聆潮府	2022年	49,146,702	-	12,296,552	36,850,150
北京北辰碧海方舟	2013年	34,628,611	-	-	34,628,611
成都北辰香麓	2019年	34,197,237	-	-	34,197,237
	2015年至				
北京北辰墅院1900	2016年	64,810,768	-	33,262,080	31,548,688
海口北辰长秀仕家	2022年	57,486,677	-	36,489,302	20,997,375
	2010年至				
北京北辰香麓	2012年	18,265,695	-	-	18,265,695
	2016年至				
北京北辰红橡墅	2019年	13,644,806	-	-	13,644,806
宁波董天府	2020年	17,395,934	-	4,036,051	13,359,883
杭州国颂府	2020年	2,896,283	-	386,171	2,510,112
	2007年至				
北京香山清琴	2010年	974,873	-	-	974,873
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018年	10,368,363	-	10,368,363	-
其他	2001年	872,791	-	181,490	691,301
		<u>17,407,630,102</u>	<u>1,255,431,865</u>	<u>2,416,069,577</u>	<u>16,246,992,390</u>

于2024年6月30日,账面价值为3,722,580,233元的存货(2023年12月31日:3,451,221,527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	678,290,511	108,329,542	-	-	380,115,205	406,504,848
开发产品	1,402,227,450	370,242,651	380,115,205	248,772,831	-	1,903,812,475
合计	2,080,761,873	478,572,193	380,115,205	248,772,831	380,115,205	2,310,561,235

**(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据**

√适用 □不适用

于2024年6月30日，开发成本中包含的资本化利息为1,932,951,978元(2023年12月31日：2,053,889,012元)。

截至2024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4.28%(截至2023年6月30日止6个月期间：4.90%)。

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	327,651,633	203,978,387
应收保证金及其他	51,969,321	73,084,716
减：坏账准备	-257,077,668	-122,540,986
合计	122,543,286	154,522,117

**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	1,685,730,400	1,681,012,742
合计	1,685,730,400	1,681,012,742

**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	492,450,000	291,281,275	201,168,725	655,124,700	302,516,752	352,607,948	-
应收保证金及其他	39,612,884	328,540	39,284,344	43,103,689	409,485	42,694,204	-
合计	532,062,884	291,609,815	240,453,069	698,228,389	302,926,237	395,302,152	/

**(2) 按坏账计提方法分类披露**

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√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)	
2024年1月1日余额	409,485	-	302,516,752	302,926,237
2024年1月1日余额在本期	409,485	-	302,516,752	302,926,237
--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	-	-	79,082,128	79,082,128
本期转回	80,945	-	-	80,945
本期转销				
本期核销				
其他变动	-	-	-90,317,605	-90,317,605
2024年6月30日余额	328,540	-	291,281,275	291,609,815

## 9、长期股权投资

### (1). 长期股权投资情况

√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	74,555,039	-	-	-131,683	-	-	-	-	-	-	74,423,356	-
杭州金湖(ii)	169,980,288	-	127,250,352	-	-	-	42,729,936	-	-	-	-	-
无锡盛阳(iii)	22,540,264	-	22,971,587	431,323	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉金辰盈创(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扬子江会展	5,636,460	-	-	368	-	-	-	-	-	-	5,636,828	-
京西科幻会展	4,652,632	-	-	5,351	-	-	-	-	-	-	4,657,983	-
小计	277,364,683	-	150,221,939	305,359	-	-	42,729,936	-	-	-	84,718,167	-
二、联营企业												
无锡辰万	49,355,132	-	-	-506,448	-	-	-	-	-	-	48,848,684	-
广州广悦(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京辰轩(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	49,355,132	-	-	-506,448	-	-	-	-	-	-	48,848,684	-
合计	326,719,815	-	150,221,939	-201,089	-	-	42,729,936	-	-	-	133,566,851	-

#### 其他说明

(i) 于2024年6月30日及2023年12月31日，本集团按持股比例计算应分担的武汉金辰盈创、广州广悦和北京辰轩的净损益份额确认当期投资损益，将长期股权投资减记至零为限。

(ii) 于2024年5月28日，本集团之合营企业杭州金湖完成工商注销登记。

(iii) 截至2024年6月30日止6个月期间，本公司将持有的无锡盛阳40%全部股权转让至其他股东方苏州辉协商务咨询有限公司和重庆华宇业熙实业有限公司。于2024年2月2日，上述股权转让事项已经完成工商变更登记。

## 10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	11,842,307,033	11,842,307,033
2. 本期增加金额	15,437,696	15,437,696
(1) 外购	15,437,696	15,437,696
3. 本期减少金额	1,707,628	1,707,628
(1) 处置	1,707,628	1,707,628
4. 期末余额	11,856,037,101	11,856,037,101
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	3,770,891,627	3,770,891,627
2. 本期增加金额	143,435,632	143,435,632
(1) 计提或摊销	143,435,632	143,435,632
3. 本期减少金额	1,536,865	1,536,865
(1) 处置	1,536,865	1,536,865
4. 期末余额	3,912,790,394	3,912,790,394
三、减值准备		
1. 期初余额	274,595,205	274,595,205
2. 本期增加金额	59,965,083	59,965,083
(1) 计提	59,965,083	59,965,083
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	334,560,288	334,560,288
四、账面价值		
1. 期末账面价值	7,608,686,419	7,608,686,419
2. 期初账面价值	7,796,820,201	7,796,820,201

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2024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143,435,632元(截至2023年6月30日止6个月期间：139,031,617元)。

于2024年6月30日，账面价值为4,878,629,548元(原价7,057,452,506元)的投资性房地产(2023年12月31日：账面价值4,967,876,667元、原价7,057,452,506元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于2024年6月30日，本集团的投资性房地产的减值准备余额为334,560,288元(2023年12月31日：274,595,205元)。

## 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	2,690,565,737	2,765,623,080

固定资产清理	-	-
合计	2,690,565,737	2,765,623,080

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	3,499,423,224	696,793,208	41,891,903	555,844,351	4,793,952,686
2. 本期增加金额	1,136,249	2,990,669	180,080	2,162,390	6,469,388
(1) 购置	1,007,541	2,990,669	180,080	2,162,390	6,340,680
(2) 在建工程转入	128,708	-	-	-	128,708
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	2,309,998	4,875,491	1,107,599	2,652,816	10,945,904
(1) 处置或报废	2,309,998	4,875,491	1,107,599	2,652,816	10,945,904
4. 期末余额	3,498,249,475	694,908,386	40,964,384	555,353,925	4,789,476,170
二、累计折旧					
1. 期初余额	967,270,122	512,801,147	36,794,065	432,502,936	1,949,368,270
2. 本期增加金额	44,267,765	19,201,840	187,176	14,716,996	78,373,777
(1) 计提	44,267,765	19,201,840	187,176	14,716,996	78,373,777
3. 本期减少金额	440,762	4,261,753	976,904	2,113,531	7,792,950
(1) 处置或报废	440,762	4,261,753	976,904	2,113,531	7,792,950
4. 期末余额	1,011,097,125	527,741,234	36,004,337	445,106,401	2,019,949,097
三、减值准备					
1. 期初余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,408,191,014	167,167,152	4,960,047	110,247,524	2,690,565,737
2. 期初账面价值	2,453,191,766	183,992,061	5,097,838	123,341,415	2,765,623,080

其他说明：

√适用 □不适用

于2024年6月30日，账面价值为1,708,748,701元(原价2,103,633,591元)的房屋及建筑物(2023年12月31日：账面价值为1,735,309,450元、原价2,104,866,864元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

截至2024年度6月30日止6个月期间固定资产计提的折旧金额为78,373,777元(截至2023年度6月30日止6个月期间：79,793,451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：69,939,268元、539,273元及7,895,236元(2023年度6月30日止6个月期间：71,596,645元、855,305元及7,341,501元)。

截至2024年6月30日止6个月期间，本集团由在建工程转入的固定资产的金额为128,708元(截至2023年6月30日止6个月期间：419,528元)。

于2024年6月30日，本集团无暂时闲置的固定资产(2023年12月31日：无)。

于2024年6月30日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2023年12月31日：无)。

于2024年6月30日，本集团无持有待售的固定资产(2023年12月31日：无)。

于2024年6月30日，本集团无尚未办妥房屋所有权证的房屋建筑物。

于2024年6月30日，本集团固定资产减值准备余额为78,961,336元(2023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	8,061,552	2,993,780
工程物资	-	-
合计	8,061,552	2,993,780

### 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	8,061,552	-	8,061,552	2,993,780	-	2,993,780
合计	8,061,552	-	8,061,552	2,993,780	-	2,993,780

### 其他说明

√适用 □不适用

于2024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(2023年12月31日：无)。

## 13、使用权资产

### (1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	50,221,809	16,195,717	66,417,526
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 新增租赁合同	-	-	-
3. 本期减少金额	6,232,113	-	6,232,113
(1) 到期	6,232,113	-	6,232,113
4. 期末余额	43,989,696	16,195,717	60,185,413
二、累计折旧			
1. 期初余额	30,637,089	-	30,637,089
2. 本期增加金额	6,936,362	8,097,858	15,034,220
(1) 计提	6,936,362	8,097,858	15,034,220
3. 本期减少金额	6,232,113	-	6,232,113
(1) 处置	6,232,113	-	6,232,113
4. 期末余额	31,341,338	8,097,858	39,439,196
三、减值准备			

1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	12,648,358	8,097,859	20,746,217
2. 期初账面价值	19,584,720	16,195,717	35,780,437

#### 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	105,712,956	105,712,956
2. 本期增加金额	3,604,830	3,604,830
(1) 购置	3,604,830	3,604,830
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	109,317,786	109,317,786
二、累计摊销		
1. 期初余额	67,697,296	67,697,296
2. 本期增加金额	6,105,418	6,105,418
(1) 计提	6,105,418	6,105,418
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	73,802,714	73,802,714
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	35,515,072	35,515,072
2. 期初账面价值	38,015,660	38,015,660

其他说明：

√适用 □不适用

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间无形资产的摊销金额为 6,105,418 元(截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 4,605,760 元), 计入营业成本、销售费用和管理费用的金额分别为 3,557,154 元、28,110 元和 2,520,154 元(截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间计入营业成本、销售费用及管理费用的摊销费用分别为 1,660,786 元、43,879 元和 2,901,095 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	14,445,401	1,220,057	2,894,429	-	12,771,029
使用权资产改良	1,795,894	30,496	333,463	-	1,492,927
其他	1,013,754	-	559,627	-	454,127
合计	17,255,049	1,250,553	3,787,519	-	14,718,083

## 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	1,250,109,656	312,527,414	1,056,291,976	264,072,994
内部交易未实现利润	2,125,165,780	531,291,445	2,051,630,380	512,907,595
可抵扣亏损	136,035,912	34,008,978	147,557,240	36,889,310
预提费用及其他	1,492,468,016	373,117,004	1,482,945,408	370,736,352
租赁负债	26,911,830	6,727,958	33,721,156	8,430,289
合计	5,030,691,194	1,257,672,799	4,772,146,160	1,193,036,540

递延所得税资产

2024年6月30日

2023年12月31日

其中：

预计于1年内(含1年)转回的金额

64,376,213

91,034,737

预计于1年后转回的金额

1,193,296,586

1,102,001,803

1,257,672,799

1,193,036,540

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
减免租金摊销	41,787,168	10,446,792	57,531,068	14,382,767
直线法计提的收入	46,462,184	11,615,546	36,044,736	9,011,184
使用权资产	20,746,217	5,186,554	35,780,437	8,945,109
合计	108,995,569	27,248,892	129,356,241	32,339,060

递延所得税负债

2024年6月30日

2023年12月31日

其中：

预计于1年内(含1年)转回的金额

11,385,539

26,962,114

预计于1年后转回的金额

15,863,353

5,376,946

27,248,892

32,339,060

## (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	27,248,892	1,230,423,907	32,339,060	1,160,697,480
递延所得税负债	27,248,892	-	32,339,060	-

## (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	2,967,549,799	2,502,097,562
可抵扣亏损	5,889,337,010	5,191,379,625
合计	8,856,886,809	7,693,477,187

## (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
2024	344,060,270	344,060,270
2025	444,125,606	444,125,606
2026	1,297,640,192	1,297,640,192
2027	1,581,275,962	1,558,969,374
2028	1,546,584,183	1,546,584,183
2029	675,650,797	-
合计	5,889,337,010	5,191,379,625

## 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	6,636,105	-	6,636,105	8,094,268	-	8,094,268
合计	6,636,105	-	6,636,105	8,094,268	-	8,094,268

其他说明：

截至2024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1,458,163元(截至2023年6月30日止6个月期间：13,486,591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	4,714,271,031	5,531,126,629

其他	227,468,852	237,655,231
合计	4,941,739,883	5,768,781,860

## (2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√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	2,948,215,973	尚未结算
合计	2,948,215,973	/

## 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	96,890,933	164,170,792
合计	96,890,933	164,170,792

## (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	8,288,601	尚未满足收入确认条件
合计	8,288,601	/

## 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)	1,337,433,598	1,967,684,768
其他(ii)	178,082,516	121,455,209
合计	1,515,516,114	2,089,139,977

## (2). 账龄超过1年的重要合同负债

√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
开发项目预收款	633,169,079	项目尚未交付
合计	633,169,079	/

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	2024年6月30日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2024年6月30日

长沙北辰三角洲	554,329,758	2012年至2025年	98%
重庆北辰悦来壹号	315,629,437	2020年至2026年	56%
杭州辰春澜城	206,471,361	2024年	8%
其他	261,003,042		
	<u>1,337,433,598</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2023年12月31日账面价值中的1,459,685,613元合同负债已于截至2024年6月30日止6个月期间转入营业收入(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),包括开发项目预收款1,341,945,120元(截至2023年6月30日止6个月期间:3,337,260,726元),酒店业务及其他117,740,493元(截至2023年6月30日止6个月期间:133,559,356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	60,738,249	429,639,857	447,104,019	43,274,087
二、离职后福利-设定提存计划	10,993,828	72,130,499	72,851,557	10,272,770
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	7,094,000	3,436,572	3,828,072	6,702,500
合计	78,826,077	505,206,928	523,783,648	60,249,357

### (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	46,946,066	307,855,089	321,446,437	33,354,718
二、职工福利费	19,066	26,971,393	26,848,882	141,577
三、社会保险费	4,460,984	38,580,645	40,227,725	2,813,904
其中：医疗保险费	4,164,131	36,623,651	38,276,217	2,511,565
工伤保险费	193,872	1,113,274	1,104,858	202,288
生育保险费	102,981	843,720	846,650	100,051
四、住房公积金	389,803	38,248,366	37,639,612	998,557
五、工会经费和职工教育经费	5,496,980	7,570,042	10,416,096	2,650,926
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	3,425,350	10,414,322	10,525,267	3,314,405
合计	60,738,249	429,639,857	447,104,019	43,274,087

### (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	7,779,677	56,327,888	56,374,169	7,733,396
2、失业保险费	485,697	1,894,222	1,903,620	476,299
3、企业年金缴费	2,728,454	13,908,389	14,573,768	2,063,075

合计	10,993,828	72,130,499	72,851,557	10,272,770
----	------------	------------	------------	------------

## 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	45,445,708	39,772,373
企业所得税	490,028,508	351,335,050
城市维护建设税	13,554,168	12,959,691
应交土地增值税	1,166,023,336	1,308,038,841
应交教育费附加及其他	18,960,310	36,639,336
合计	1,734,012,030	1,748,745,291

## 23、其他应付款

### (1). 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	68,502,590	1,162,190
其他应付款	1,972,974,080	1,916,211,036
合计	2,041,476,670	1,917,373,226

### 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
普通股股利	67,340,400	-
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190
合计	68,502,590	1,162,190

### 其他应付款

#### (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项	745,174,469	512,995,697
应付关联公司款项	172,133,666	322,070,055
押金及保证金	491,700,716	479,947,032
预提费用	83,319,036	76,863,903
应付诚意金	8,392,975	4,224,814
应付维修费	18,829,064	24,992,248
应付能源费	27,043,309	23,781,152
代收售房契税、公共维修基金	10,977,970	14,652,666
应付销售代理费	30,694,385	37,894,615
应付物业管理费	7,158,899	7,860,483
待转销项税	123,067,731	172,115,571

其他	254,481,860	238,812,800
合计	1,972,974,080	1,916,211,036

## (2). 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金及应付少数股东款项	539,615,721	相关协议未到期或对方未要求偿还，款项尚未结清
合计	539,615,721	/

其他说明：

√适用 □不适用

于2024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441,678,425元的借款利率为6.5%，借款期限为一年；103,978,000元的借款利率为7%，借款期限为一年；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保(2023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168,800,000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的按关联方进行核算的金额为454,859,096元(2023年12月31日：295,152,111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	2,857,146,506	2,003,038,764
1年内到期的应付债券	5,700,467,396	3,571,986,772
1年内到期的长期应付款	1,320,858,864	2,686,672,669
1年内到期的租赁负债	26,445,559	29,493,476
合计	9,904,918,325	8,291,191,681

## 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	56,964	56,964
合计	56,964	56,964

## 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	13,474,191,725	12,918,948,872
保证借款	141,160,508	133,598,322
信用借款	33,510,083	34,781,390
减：一年内到期的抵押借款	-2,706,996,015	-1,943,460,137
减：一年内到期的保证借款	-141,160,508	-53,404,022

减：一年内到期的信用借款	-8,989,983	-6,174,605
合计	10,791,715,810	11,084,289,820

长期借款分类的说明：

于 2024 年 6 月 30 日，上述抵押借款包括应付利息 15,057,437 元(2023 年 12 月 31 日：16,963,579 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 769,332,130 元(2023 年 12 月 31 日：710,366,255 元)系由本集团的存货作为抵押；借款本金 468,000,000 元(2023 年 12 月 31 日：472,000,000 元)系由本集团的存货及固定资产作为抵押；借款本金 11,221,802,158 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在借款存续期内的营业收入作为质押(于 2023 年 12 月 31 日，借款本金 10,719,619,038 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在借款存续期内的营业收入作为质押)；借款本金 1,000,000,000 元(2023 年 12 月 31 日：1,000,000,000)系由本集团的存货及投资性房地产作为抵押。

于 2024 年 6 月 30 日，上述抵押借款中 2,205,500,000 元(2023 年 12 月 31 日：1,472,000,000 元)由本集团合并范围内子公司取得，由本公司提供存续期间的不可撤销的连带担保责任。

于 2024 年 6 月 30 日，上述保证借款包括应付利息 186,008 元(2023 年 12 月 31 日：193,622 元)，其中：借款本金 140,974,500 元(2023 年 12 月 31 日：133,404,700 元)由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保，上述款项按季付息。

其他说明

√适用 □不适用

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间，长期借款的年利率区间为 3.50%至 7.00%(截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间：4.20%至 7.20%)。

## 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
2022 年中期票据第一期-5 年期(v)	-	1,050,420,786
2022 年公司债券(第一期)-5 年期(vi)	-	823,308,313
2022 年中期票据第二期-5 年期(vii)	1,428,055,980	1,427,766,258
2023 年公司债券(第一期)-3 年期(viii)	-	599,071,703
2024 年公司债券第一期-2 年期(ix)	373,341,883	-
合计	1,801,397,863	3,900,567,060

## (2). 应付债券的具体情况：（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 (元)	票面 利率 (%)	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	是否 违约
2022年中期 票据第一期 -5年期(v)	100	3.60	2022年4 月25日	5年	1,052,000,000	1,050,420,786	-	18,936,000	225,993	-	-1,050,646,779	-	否
2022年公司 债券(第一期) -5年期 (vi)	100	3.50	2022年4 月28日	5年	825,000,000	823,308,313	-	14,437,500	241,669	-	-823,549,982	-	否
2022年中期 票据第二期 -5年期(vii)	100	3.48	2022年8 月22日	5年	1,430,000,000	1,427,766,258	-	24,882,000	289,722	-	-	1,428,055,980	否
2023年公司 债券(第一期) -3年期 (viii)	100	3.74	2023年4 月17日	3年	600,000,000	599,071,703	-	11,220,000	195,583	-	-599,267,286	-	否
2024年公司 债券(第一期) -2年期 (ix)	100	3.10	2024年3 月26日	2年	374,000,000	-	373,252,000	3,089,086	89,883	-	-	373,341,883	否
合计	/	/	/	/	4,281,000,000	3,900,567,060	373,252,000	72,564,586	1,042,850	-	-2,473,464,047	1,801,397,863	/



## 一年内到期的应付债券

债券名称	面值 (元)	票面 利率 (%)	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	是否 违约
2019 年公司 债券-5 年期 (i)	100	3.55	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	374,148,331	-	4,147,061	-148,331	374,000,000	-	-	否
2021 年公司 债券(第一 期)-5 年期 (ii)	100	3.46	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	318,489,303	-	5,518,700	95,585	-	-	318,584,888	否
2021 年中期 票据第一期 -5 年期(iii)	100	3.50	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	1,447,771,323	-	25,375,000	362,058	-	-	1,448,133,381	否
2021 年公司 债券(第二 期)-5 年期 (iv)	100	3.46	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	1,336,513,397	-	23,164,700	401,218	-	-	1,336,914,615	否
2022 年中期 票据第一期 -5 年期(v)	100	3.60	2022 年 4 月 25 日	5 年	1,052,000,000	-	-	-	-	-	1,050,646,779	1,050,646,779	否
2022 年公司 债券(第一 期)-5 年期 (vi)	100	3.50	2022 年 4 月 28 日	5 年	825,000,000	-	-	-	-	-	823,549,982	823,549,982	否
2023 年公司 债券(第一 期)-3 年期 (viii)	100	3.74	2023 年 4 月 17 日	3 年	600,000,000	-	-	-	-	-	599,267,286	599,267,286	否
合计	/	/	/	/	6,785,000,000	3,476,922,354	-	58,205,461	710,530	374,000,000	2,473,464,047	5,577,096,931	/

于 2024 年 6 月 30 日，本集团将于一年内支付的应付债券利息为 123,370,465 元(2023 年 12 月 31 日：95,064,418 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18日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.80%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于2022年4月16日，投资者选择回售826,000,000元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率3.55%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于2024年4月12日，本公司已全部偿还剩余债券。

(ii)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。于2024年7月26日下调票面利率，票面利率由原3.46%下调为2.96%。

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

(iv)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。

(v)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日非公开发行5年期中期票据，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。

(vi)经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199号文核准，本公司于2022年4月28日面向专业投资者公开发行5年期公司债券，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。

(vii)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，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。

(viii)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，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。

(ix)经上海证券交易所“上证函[2023]860号”核准，本公司于2024年3月26日面向专业投资者非公开发行2年期公司债券，票面年利率为3.10%，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	26,911,830	33,721,156
减：一年内到期的非流动负债	-26,445,559	-29,493,476
合计	466,271	4,227,680

其他说明：

于2024年6月30日及2023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2024年6月30日，本集团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赁款为678,963元(2023年12月31日1,443,426元)，其中一年内支付的金额为678,963元(2023年12月31日：1,443,426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	5,222,127,033	5,512,543,000
专项应付款	-	-
合计	5,222,127,033	5,512,543,000

### 长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项(i)	1,343,557,596	1,685,496,975
应付关联方款项	1,601,733,333	2,902,870,833
资产支持专项计划(ii)	3,597,694,968	3,610,847,861
减：一年内到期的应付少数股东款项	-556,093,896	-1,586,663,975
减：一年内到期的应付关联方款项	-23,733,333	-344,870,833
减：一年内到期的资产支持专项计划	-741,031,635	-755,137,861
合计	5,222,127,033	5,512,543,000

### 其他说明：

(i)于2024年6月30日，应付少数股东款项包括本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：1,162,711,367元的借款利率为6.5%；178,400,000元的借款利率为7%，均无任何抵押、质押及担保，其中金额556,093,896元将于2025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2023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：1,400,115,792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，其中金额1,586,663,975元将于2024年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算)。于2024年6月30日应付少数股东款项中无按关联方进行核算的金额(2023年12月31日：271,753,087元)。

(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	105,514,983	107,698,334
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-6,702,500	-7,094,000
合计	98,812,483	100,604,334

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：

2024年6月30日

2023年12月31日

工资增长率

6%至10%

6%至10%

折现率

2.25%至2.75%

2.25%至2.75%

### 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	1,655,983	-	367,996	1,287,987	政府部门拨款
与联营公司顺流交易产生未实现收益	33,121,794	-	-	33,121,794	与联营公司顺流交易产生未实现收益
合计	34,777,777	-	367,996	34,409,781	/

### 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：

	2023年 12月31日	本期增减变动		2024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	-	260,698,297	3,394,858,945
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	3,714,698,888	-	260,698,297	3,454,000,591

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

截至2024年6月30日止6个月期间，本集团收购了部分控股子公司少数股东持有的全部股权，在合并报表层面，本集团按照少数股东持有的股权比例计算其在控股子公司账面净资产中的份额，该份额与股权收购对价之间的差额调整资本公积。

### 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	4,969,506	-	-	-	-	-	-	4,969,506
其中：重新计量设定 受益计划变动额	4,969,506	-	-	-	-	-	-	4,969,506
二、将重分类进损益 的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	4,969,506	-	-	-	-	-	-	4,969,506

### 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	951,664,972	-	-	951,664,972
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,113,134,386	-	-	1,113,134,386

### 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	4,645,760,540	4,619,576,099
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	4,645,760,540	4,619,576,099
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-738,317,139	68,064,279
减：提取法定盈余公积	-	41,879,838
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	67,340,400	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	3,840,103,001	4,645,760,540

### 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	3,428,424,783	2,439,239,753	7,267,938,036	5,741,818,711
其他业务	1,446,279	72,150	948,137	408,042
合计	3,429,871,062	2,439,311,903	7,268,886,173	5,742,226,753

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

	2024 年		2023 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	2,079,049,113	1,688,485,275	5,992,742,270	5,051,106,277
会展（含酒店）及商业物业(i)	1,248,097,877	675,172,332	1,191,616,183	633,937,521
其他业务	101,277,793	75,582,146	83,579,583	56,774,913
	<u>3,428,424,783</u>	<u>2,439,239,753</u>	<u>7,267,938,036</u>	<u>5,741,818,711</u>

#### (i) 会展(含酒店)及商业物业

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，其中计入截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间损益的金额为 17,548,934 元(截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间：54,016,229 元)。

(ii)截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团房地产开发收入均于商品房达到已完工状态并交付或视同交付客户时点确认。会展(含酒店)及商业物业和其他业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 488,827,251 元(截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间：399,822,902 元)。

(iii)于 2024 年 6 月 30 日，本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,573,296,699 元(2023 年 12 月 31 日：2,117,046,251 元)，其中，本集团预计 953,624,308 元将于 2024 年度确认收入，65,342,633 元将于 2025 年度确认收入，554,329,758 元将于 2026 年度确认收入。

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

截至 6 月 30 日止 6 个月

	2024 年		2023 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	1,446,279	72,150	948,137	408,042

## 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	10,294,769	17,449,306
教育费附加	6,992,580	12,606,028
房产税	92,523,846	98,044,264
土地使用税	6,539,052	7,373,415
印花税	2,205,476	2,708,488
土地增值税	78,128,026	98,645,410
增值税	47,219,312	40,545,238
其他	1,765,543	4,162,046
合计	245,668,604	281,534,195

## 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
销售服务费	57,446,306	91,151,453
薪酬支出	62,028,320	70,580,830
广告费	10,240,552	13,937,838
物业管理费	12,482,568	10,431,591
办公消耗费	3,831,418	4,589,524
能源费	142,653	2,069,598
经营性租赁	1,445,376	735,238
固定资产折旧	539,273	855,305
维修费	253,636	-
其他	2,301,641	2,632,955
合计	150,711,743	196,984,332

## 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	279,957,795	291,205,070
咨询服务费	27,122,620	24,631,489
使用权资产折旧	15,034,220	14,204,596
维修费	7,972,324	8,523,238
运营管理费及办公消耗费	13,633,707	20,362,897
固定资产折旧	7,895,236	7,341,501
物业管理费	3,489,043	4,955,451

能源费	5,339,464	4,118,465
无形资产摊销	2,520,154	2,901,095
其他	17,253,127	16,805,800
合计	380,217,690	395,049,602

**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	626,436,131	734,443,004
减：资本化利息	-206,150,110	-304,709,970
减：利息收入	-72,306,778	-46,136,278
汇兑收益	-13,432	-150,745
手续费及其他	3,006,080	3,994,339
合计	350,971,891	387,440,350

**42、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,005,615	1,223,914
增值税进项加计抵减	2,046,176	8,946,086
代扣代缴个人所得税手续费返还	720,748	557,044
债务重组	36,816,059	-
合计	40,588,598	10,727,044

**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	-201,089	12,149,850
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,142,045	20,678,299
关联方贷款利息收入	26,097,722	29,929,071
其他	639,953	66,034
合计	22,394,541	62,823,254

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	-10,720,876	-1,553,234
其他应收款坏账损失	401,637	10,501
长期应收款坏账损失	11,316,422	-54,930,505
一年内到期非流动资产坏账损失	-134,536,682	-2,410,604
合计	-133,539,499	-58,883,842



## 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、合同资产减值损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-478,572,193	-191,680,831
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-59,965,083	-
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	-538,537,276	-191,680,831

## 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	100,901	36,784
合计	100,901	36,784

## 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	9,995	78,206	9,995
其中：固定资产处置利得	9,995	78,206	9,995
政府补助	69,421	35,760	69,421
赔偿及违约金收入	5,091,269	28,930,138	5,091,269
其他	3,244,370	390,564	3,244,370
合计	8,415,055	29,434,668	8,415,055

## 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	581,524	1,260,337	581,524
其中：固定资产处置损失	581,524	1,260,337	581,524
违约赔偿及处罚支出	3,912,172	1,016,760	3,912,172
其他	647,077	135,295	647,077

合计	5,140,773	2,412,392	5,140,773
----	-----------	-----------	-----------

#### 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	175,726,192	192,057,048
递延所得税费用	-69,726,427	-45,813,617
合计	105,999,765	146,243,431

##### (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	-742,729,222
按法定/适用税率计算的所得税费用	-185,682,305
子公司适用不同税率的影响	-2,791,725
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	3,621,389
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,004,174
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	286,279,933
转回前期确认递延所得税资产的可抵扣亏损	5,576,647
所得税费用	105,999,765

#### 50、现金流量表项目

##### (1). 与经营活动有关的现金

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
受限制的担保金及保证金的减少	92,704,099	226,467,767
押金及保证金	73,728,816	86,805,320
利息收入	72,306,778	46,136,278
代收的契税及公共维修基金等	3,594,413	19,927,410
政府补助	393,212	891,678
其他	8,012,461	8,133,398
合计	250,739,779	388,361,851

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
代垫契税及公共维修基金等	28,028,071	15,142,539
押金及保证金	46,636,764	72,383,795
办公及会议费	17,465,125	10,536,748

违约赔偿及处罚支出	536,663	1,067,847
其他	8,759,735	13,737,682
合计	101,426,358	112,868,611

**(2). 与筹资活动有关的现金**

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	950,000,000	800,000,000
自少数股东收到的现金	91,369,905	75,740,000
自关联方收到的现金	13,392,366	62,900,000
退回的信托借款保证金	5,980,000	2,020,000
合计	1,060,742,271	940,660,000

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
偿还母公司借款	2,250,000,000	300,000,000
支付予少数股东的现金	104,810,000	126,940,000
支付予关联方的现金	8,451,458	-
偿还租赁负债支付的金额	7,672,415	4,449,496
购买少数股东股权支付的现金	4,737,848	-
信托借款保证金	-	11,000,000
合计	2,375,671,721	442,389,496

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

截至2024年6月30日止6个月期间，本集团支付的与租赁相关的总现金流出17,656,479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。

筹资活动产生的各项负债变动情况

√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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
银行借款(含一年内到期)	13,087,328,584	928,387,000	377,523,529	744,376,797	-	13,648,862,316
应付债券(含一年内到期)	7,472,553,832	373,252,000	132,523,427	476,464,000	-	7,501,865,259
租赁负债(含一年内到期)	33,721,156	-	1,726,177	8,535,503	-	26,911,830
其他(i)(含一年内到期)	8,231,143,109	997,202,366	836,629,203	2,501,244,631	152,500,000	7,411,230,047
合计	28,824,746,681	2,298,841,366	1,348,402,336	3,730,620,931	152,500,000	28,588,869,452

(i) 其他包含本公司之子公司自少数股东取得的股东借款、本集团发行的资产支持专项计划及自母公司取得的借款等。

## 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	-848,728,987	-30,547,805
加：资产减值准备	538,537,276	191,680,831
信用减值损失	133,539,499	58,883,842
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	78,373,777	79,793,451
使用权资产摊销	15,034,220	15,143,120
无形资产摊销	6,105,418	4,605,760
长期待摊费用摊销	3,787,519	4,958,641
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）	-100,901	-36,784
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	571,529	1,182,131
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	420,286,021	429,733,034
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,394,541	-62,823,254
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-69,726,427	-45,813,617
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）	1,211,215,175	4,094,246,855
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-158,855,116	159,763,589
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,363,300,460	-3,718,565,153
其他	208,051,880	365,499,384
经营活动产生的现金流量净额	152,395,882	1,547,704,025
<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	-	-
非现金收购子公司少数股东股权	175,061,982	-
投资收回及应收利润分配抵销应付往来款项	152,500,000	32,000,000
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	7,301,721,584	10,356,221,963
减：现金的期初余额	8,505,481,550	8,388,150,608
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	-1,203,759,966	1,968,071,355

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	40,629,635
南京旭辰	40,629,635
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	43,701,837
南京旭辰	43,701,837
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-

南京旭辰	-
处置子公司收到的现金净额	-3,072,202

**(3) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	7,301,721,584	8,505,481,550
其中：库存现金	582,722	506,410
可随时用于支付的银行存款	7,301,138,862	8,504,975,140
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	7,301,721,584	8,505,481,550

**(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
银行存款	839,150,064	931,854,163	按揭保证金、工程履约担保金等
合计	839,150,064	931,854,163	/

**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	-	-	10,123,529
其中：美元	901,765	7.13	6,429,584
欧元	266,373	7.66	2,040,417
港币	1,817,064	0.91	1,653,528

**53、租赁****(1) 作为承租人**

√适用 □不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

√适用 □不适用

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2024年6月30日止6个月期间金额为9,984,064元(截至2023年6月30日止6个月：4,062,718元)。

与租赁相关的现金流出总额21,680,309元(单位：元 币种：人民币)

**(2) 作为出租人**

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入

房屋租赁	462,655,533	-
合计	462,655,533	-

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	669,924,149	753,163,700
第二年	399,613,467	429,187,345
第三年	262,661,699	243,945,247
第四年	139,611,135	150,916,129
第五年	72,351,512	79,407,141
五年后未折现租赁收款额总额	599,529,416	593,756,434

#### 54、其他

√适用 □不适用

##### (1) 资产减值及损失准备

	2023年 12月31日	本期 增加	本期减少			2024年 6月30日
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	61,234,605	12,452,403	1,731,527	-	-	71,955,481
其他应收款坏账准备	21,930,193	138,061	539,698	-	91,941	21,436,615
一年内到期的非流动资产 减值准备	122,540,986	44,337,531	118,454	-	-90,317,605	257,077,668
长期应收款减值准备	302,926,237	79,082,128	80,945	-	90,317,605	291,609,815
小计	508,632,021	136,010,123	2,470,624	-	91,941	642,079,579
存货跌价准备	2,080,761,873	478,572,193	-	248,772,831	-	2,310,561,235
投资性房地产减值准备	274,595,205	59,965,083	-	-	-	334,560,288
固定资产减值准备	78,961,336	-	-	-	-	78,961,336
小计	2,434,318,414	538,537,276	-	248,772,831	-	2,724,082,859

##### (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

	2024年	2023年
房地产开发销售成本	1,688,485,275	5,051,106,277
薪酬支出	479,857,864	510,886,501
投资性房地产摊销	143,435,632	139,031,617
咨询服务费	132,401,610	131,233,861
使用的消费品成本	96,191,501	78,129,234
会展搭建服务费	79,786,980	67,211,684
固定资产折旧	78,373,777	79,793,451
能源费	56,080,032	45,868,765
运营管理费及办公消耗费	51,518,074	50,955,786
物业管理费	43,724,996	53,751,827
维修费	27,049,804	24,105,628

使用权资产折旧	15,034,220	15,143,120
广告推广费用	11,125,452	15,039,506
经营性租赁	9,984,064	4,062,718
无形资产摊销	6,105,418	4,605,760
长期待摊费用摊销	3,787,519	4,958,641
其他	47,299,118	58,376,311
	<u>2,970,241,336</u>	<u>6,334,260,687</u>

## (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	
	2024年	2023年
归属于母公司股东的合并净(亏损)/利润	-738,317,139	9,569,699
减: 归属于权益工具投资人的合并净(亏损)/利润	-	-
归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	<u>-738,317,139</u>	<u>9,569,699</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(损失)/收益	<u>-0.22</u>	<u>0.003</u>
其中:		
—持续经营基本每股收益:	-0.22	0.003
—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2024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2023年6月30日止6个月期间:无),稀释每股收益与基本每股收益相等。

## 七、合并范围的变更

## 1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
南京旭辰	2024年3月	40,629,635	51	股权处置	完成股权交割	348,252	-	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

## 2、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

于2024年2月9日，本公司之子公司首都会展以10,000,000元现金出资设立全资子公司长沙国际会展。

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	500,180,000	北京市	房地产开发	-	99.05	设立
北京天成天	北京市	11,000,000	北京市	房地产开发	-	100	设立
北京姜庄湖	北京市	16,000,000 美元	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	1,200,000,000	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	100	设立
绿洲公司	北京市	1,000,000	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	5,000,000	北京市	物业管理	-	100	设立
首都会展	北京市	200,000,000	北京市	物业管理、会议及展览服务	60	-	设立
长沙世纪御景	长沙市	20,410,000	长沙市	房地产开发	-	51	投资
杭州北辰	杭州市	50,000,000	杭州市	房地产开发	-	80	设立
北京当代(ii)	北京市	50,000,000	北京市	房地产开发	-	50	设立
酒管公司(i)	北京市	20,500,000	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	20,000,000	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
武汉光谷	武汉市	40,816,000	武汉市	房地产开发	-	100	投资
苏州旭昭(ii)	苏州市	10,000,000	苏州市	房地产开发	-	50	设立
会展信息(i)	北京市	20,000,000	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	10,000,000	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	50,000,000	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	10,000,000	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
廊坊北辰	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	-	100	设立



成都辰诗(ii)	成都市	70,000,000	成都市	房地产开发	-	40	设立
北京领航(i)	北京市	10,000,000	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	100,000,000	成都市	房地产开发	-	100	设立
杭州京华	杭州市	50,000,000	杭州市	房地产开发	-	100	设立
合肥辰旭(ii)	合肥市	50,000,000	合肥市	房地产开发	-	50	设立
宁波京华	宁波市	20,000,000	宁波市	房地产开发	-	100	设立
重庆两江	重庆市	100,000,000	重庆市	房地产开发	-	100	设立
苏州北辰	苏州市	2,000,000,000	苏州市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰慧	武汉市	1,330,000,000	武汉市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰智	武汉市	730,000,000	武汉市	房地产开发	-	100	设立
宁波辰新	宁波市	50,000,000	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	8,859,093,600	北京市	房地产开发	100	-	设立
四川天仁	眉山市	100,000,000	眉山市	房地产开发	-	100	设立
海口辰智	海口市	50,000,000	海口市	房地产开发	-	70	设立
成都华府	成都市	50,000,000	成都市	房地产开发	-	100	设立
武汉领航(i)	武汉市	10,000,000	武汉市	会议会展服务	-	60	设立
成都北辰中金	成都市	5,000,000	成都市	会议会展服务	51	-	设立
武汉裕辰	武汉市	30,000,000	武汉市	房地产开发	60	-	设立
杭州京诚	杭州市	20,000,000	杭州市	房地产开发	100	-	设立
武汉金辰盈智	武汉市	20,000,000	武汉市	房地产开发	50	1	设立
北京宸宇	北京市	5,500,000,000	北京市	房地产开发	-	51	设立
武汉广大创意	武汉市	2,000,000	武汉市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	100	设立
武汉辰发	武汉市	37,500,000	武汉市	房地产开发	80	-	设立
武汉辰展	武汉市	37,500,000	武汉市	房地产开发	80	-	设立
长沙滨辰	长沙市	40,000,000	长沙市	房地产开发	100	-	设立
廊坊辰智	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	100	-	设立
成都天辰	成都市	62,500,000	成都市	房地产开发	80	-	设立
重庆合悦	重庆市	50,000,000	重庆市	房地产开发	100	-	设立
广州辰旭	广州市	98,039,200	广州市	房地产开发	51	-	设立
廊坊辰睿	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
宁波京诚	宁波市	50,000,000	宁波市	房地产开发	-	100	设立
钓鱼台北辰(i)	北京市	20,000,000	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	50,000,000	海口市	房地产开发	-	100	设立
杭州京阳	杭州市	50,000,000	杭州市	房地产开发	-	100	设立
展览中心(i)	北京市	20,000,000	北京市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管	-	100	同一控制下的企业合并

				理咨询			
北辰商管	北京市	50,000,000	北京市	商业综合体管理服务；物业管理	100	-	设立
北辰悦物业	北京市	20,000,000	北京市	物业管理	-	100	设立
长沙国际会展(i)	长沙市	10,000,000	长沙市	会议及展览服务	-	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
北京宸宇	49	-4,004,710	-	2,277,943,809

## (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
北京宸宇	4,554,273,893	159,626,160	4,713,900,053	65,035,137	-	65,035,137	4,561,855,795	161,437,162	4,723,292,957	66,255,163	-	66,255,163

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
北京宸宇	44,997,446	-8,172,878	-8,172,878	38,239,810	133,719,102	-7,035,664	-7,035,664	4,800,411

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

### (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

于 2024 年 3 月，本集团分别从少数股东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”）、武汉杰龙投资有限公司（以下称“武汉杰龙”）收购其持有的本公司之子公司武汉光谷 27% 和 22% 的全部股权。于 2024 年 3 月，上述收购事项已经完成工商变更登记。

于 2024 年 3 月，本集团从少数股东武汉光谷创意产业孵化器有限公司收购其持有的本公司之子公司武汉广大创意 49% 的全部股权。于 2024 年 3 月，上述收购事项已经完成工商变更登记。

### (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	武汉光谷	武汉广大创意
购买成本/处置对价		
--现金	3,757,848	980,000
--非现金资产的公允价值	175,061,982	-
购买成本/处置对价合计	178,819,830	980,000
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-83,285,034	2,386,567
差额	262,104,864	-1,406,567
其中：调整资本公积	262,104,864	-1,406,567
调整盈余公积	-	-
调整未分配利润	-	-

**3、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	84,718,167	277,364,683
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	305,359	10,263,334
--其他综合收益		
--综合收益总额	305,359	10,263,334
联营企业：		
投资账面价值合计	48,848,684	49,355,132
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-506,448	-2,113,059
--其他综合收益		
--综合收益总额	-506,448	-2,113,059

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	本期末确认的损失（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	83,140,097	30,362,207	113,502,304
广州广悦	359,287,536	75,163,666	434,451,202
北京辰轩	32,504,655	4,036,701	36,541,356

## 九、政府补助

### 1、涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	1,655,983	-	-	367,996	-	1,287,987	与资产相关
合计	1,655,983	-	-	367,996	-	1,287,987	/

### 2、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	707,040	891,678
与资产相关	367,996	367,996
合计	1,075,036	1,259,674

## 十、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具的风险

√适用 □不适用

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

#### (1) 市场风险

##### (a) 外汇风险

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

##### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2024年6月30日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为9,874,750,805元（2023年12月31日：9,465,095,520元）及固定利率合同，金额为7,902,571,563元（2023年12月31日：11,032,304,360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2024年6月30日止6个月期间及截至2023年6月30日止6个月期间本集团并无利率互换安排。

于2024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基点,而其他因素保持不变,则本集团的净利润会减少或增加约54,887,252元(截至2023年6月30日止6个月期间:约41,508,887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、其他应收款和财务担保合同等。

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。

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。

此外,财务担保和贷款承诺可能会因为交易对手方违约而产生风险,本集团对财务担保和贷款承诺制定了严格的申请和审批要求,综合考虑内外部信用评级等信息,持续监控信用风险敞口、交易对手方信用评级的变化及其他相关信息,确保整体信用风险在可控的范围内。

于2024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(2023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) 流动性风险

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:

2024年6月30日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	10,161,474,941	-	-	-	10,161,474,941
应付账款	4,941,739,883	-	-	-	4,941,739,883
其他应付款(含利息)	2,043,730,930	-	-	-	2,043,730,930
长期应付款(含利息)	256,404,641	3,866,782,619	1,594,886,142	-	5,718,073,402
长期借款(含利息)	439,410,629	1,874,159,283	2,926,622,731	8,581,909,229	13,822,101,872
应付债券(含利息)	61,358,000	1,819,989,661	-	-	1,881,347,661
租赁负债(i)	-	497,582	-	-	497,582
财务担保合同	5,553,910,998	-	-	-	5,553,910,998
	<u>23,458,030,022</u>	<u>7,561,429,145</u>	<u>4,521,508,873</u>	<u>8,581,909,229</u>	<u>44,122,877,269</u>

2023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)	8,461,285,322	-	-	-	8,461,285,322
应付账款	5,768,781,860	-	-	-	5,768,781,860
其他应付款(含利息)	1,934,705,845	-	-	-	1,934,705,845
长期应付款(含利息)	262,896,731	245,482,843	5,519,517,289	-	6,027,896,863
长期借款(含利息)	448,911,539	1,739,750,174	3,598,367,259	8,179,795,499	13,966,824,471
应付债券(含利息)	138,951,000	3,967,578,850	-	-	4,106,529,850
租赁负债(i)	-	4,353,200	-	-	4,353,200
财务担保合同	7,137,251,993	-	-	-	7,137,251,993
	<u>24,152,784,290</u>	<u>5,957,165,067</u>	<u>9,117,884,548</u>	<u>8,179,795,499</u>	<u>47,407,629,404</u>

(i) 于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

## 十一、公允价值的披露

### 1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债

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、租赁负债、长期借款、应付债券和长期应付款等。

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是北辰集团

其他说明：

于2024年7月10日，母公司北辰集团增持本公司股份，持股比例从34.48%增加至34.67%。

**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
元辰鑫物业	其他
北辰会投	母公司的全资子公司
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
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(以下合称“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

其他说明

(i) 本期武汉光谷已变更为本公司之全资子公司，原少数股东武汉基地、武汉杰龙不再是本集团的关联公司。

(ii) 根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》，少数股东深圳江湾本期无需作为关联公司列示。

**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	574,045	672,453
中国建筑	接受建造劳务	398,650,904	352,087,331
元辰鑫物业	接受管理劳务	10,153	1,028,276
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	5,000	5,000
康辰亚奥	采购设备、技术服务	765,185	924,631

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	提供管理服务	716,016	498,219
辰运物业	提供商业管理服务、网络接入服务	904,468	554,689
北辰会投	提供商业管理服务、网络接入服务	1,924,943	215,738
辰星公司	提供管理服务、网络接入服务	402,453	8,491

扬子江会展	提供管理服务	2,877,210	1,957,545
京西科幻会展	提供管理服务、会展服务	4,264,091	2,597,130
北辰亚市	提供商业管理服务	858,349	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
辰星公司	办公用房	-	851,454

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	-	-
北辰集团	土地使用权	-	-	-	-	393,083	370,355

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

截至2024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2023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). 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,577,063	10,911,249

**(4). 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

	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
股东往来款本金	2,900,000,000	950,000,000	2,250,000,000	1,600,000,000
股东往来款利息	2,870,833	33,502,842	34,640,342	1,733,333
	<u>2,902,870,833</u>	<u>983,502,842</u>	<u>2,284,640,342</u>	<u>1,601,733,333</u>

于2024年1月21日，本公司自北辰集团取得往来款35,000,000元，该款项到期日为2027年1月20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2024年3月20日，本公司自北辰集团取得往来款134,000,000元，该款项到期日为2027年3月19日，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。

于2024年4月24日，本公司自北辰集团取得往来款31,000,000元，该款项到期日为2027年4月23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2024年5月31日，本公司自北辰集团取得往来款200,000,000元，该款项到期日为2027年5月30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2024年6月12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2027年6月7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2024年6月13日，本公司自北辰集团取得往来款50,000,000元，该款项到期日为2027年6月12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。

(2) 自中建玖合取得项目开发往来款以及项目开发往来款利息

	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
往来款本金	440,014,425	1,664,000	-	441,678,425
往来款利息	4,933,158	14,508,936	6,375,723	13,066,371
	444,947,583	16,172,936	6,375,723	454,744,796

截至2024年6月30日止6个月期间，本集团自中建玖合取得往来款1,664,000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。

于2024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441,678,425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170,464,000元的借款期限为一年，借款期限超过一年的往来款中金额271,214,425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

	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
股东往来款本金	584,074,700	-	33,810,000	550,264,700
股东往来款利息	1,160,037	18,968,536	19,135,040	993,533
	585,234,737	18,968,536	52,945,040	551,258,233

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2024年6月30日，该笔往来款余额为161,204,700元，将于2025年6月到期。

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。于2023年度，本公司收到还款50,470,000元，截至2024年6月30日止6个月期间，本公司收到还款14,210,000元，剩余往来款项中114,660,000元将于一年内到期、100,450,000元将于2025年12月到期。

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，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年度，本公司收到还款15,680,000元，截至2024年6月30日止6个月期间，本公司收到还款19,600,000元，剩余往来款项中46,550,000元将于一年内到期、127,400,000元将于2026年到期。

于2024年6月30日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收广州广悦款项计提减值准备434,451,202元(2023年12月31日：360,199,479元)。

(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

	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
--	-------------	------	------	------------

股东往来款本金	278,674,051	-	-	278,674,051
股东往来款利息	9,268,350	8,695,050	13,720,000	4,243,400
	287,942,401	8,695,050	13,720,000	282,917,451

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%,利息每季度支付一次,且无任何抵押、质押或担保。于2022年度本公司收到提前还款9,800,000元,于2023年度本公司收到还款88,200,000元,剩余往来款项中264,600,000元将于2025年8月到期。剩余款项不计息,且无任何抵押、质押或担保。

于2024年6月30日,本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收武汉金辰盈创款项计提减值准备113,502,304元(2023年12月31日:64,334,368元)。

## (5) 为关联方垫付款项

	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
辰星公司	-	223,927	223,927	-
武汉当代	-	12,813	12,813	-
元辰鑫物业	-	13,320	13,320	-
	-	250,060	250,060	-

## (6) 从关联方取得往来款项

	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
武汉当代	42,000,000	-	-	42,000,000
杭州金湖(i)	152,500,000	-	152,500,000	-
北京辰轩	96,220,000	-	-	96,220,000
无锡辰万	22,050,000	-	-	22,050,000
北京金隅	59,217	273,936	218,853	114,300
京西科幻会展	8,586,758	11,728,366	8,451,458	11,863,666
	321,415,975	12,002,302	161,170,311	172,247,966

(i) 于2024年5月28日,本集团之合营企业杭州金湖完成工商注销登记。杭州金湖应退还本公司之全资子公司北辰地产注册资本金125,000,000元,该款项与上述应付往来款项予以抵销。同时,如下所述,剩余应付往来款项与本集团应收杭州金湖的股利予以抵销。

## (7) 为关联方提供往来款项

	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
北京金隅	416,500,000	-	-	416,500,000
	416,500,000	-	-	416,500,000

## (8) 从关联方取得股利

经2024年4月股东会批准,杭州金湖向全体股东派发现金股利人民币170,919,743元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币42,729,936元。根据本公司、北辰地产及杭州金湖协商一致,其中27,500,000元与本公司应付杭州金湖的往来款项予以抵销,剩余款项已于本期实际收到。

## 6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

## (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	元辰鑫物业	110,050	33	73,524	22
应收账款	辰运物业	136,660	42	81,698	25
应收账款	北辰亚市	132,462	40	185,174	56
应收账款	辰星公司	-	-	750,000	9,675
应收账款	北辰会投	1,886,792	578	-	-
应收账款	扬子江会展	2,622,920	33,836	345,833	4,461
应收账款	京西科幻会展	2,188,444	28,231	1,671,091	21,557
其他应收款	北京金隅	416,500,000	243,961	416,500,000	243,961
其他应收款	武汉金辰盈创	14,074,051	253,333	14,074,051	253,333
其他应收款	深圳江湾	-	-	79,000,000	690,432
一年内到期的非流动资产	广州广悦	323,408,233	254,880,721	194,710,037	119,839,868
一年内到期的非流动资产	武汉金辰盈创	4,243,400	1,791,510	9,268,350	2,177,227
长期应收款	武汉金辰盈创	264,600,000	111,710,794	264,600,000	62,157,141
长期应收款	广州广悦	227,850,000	179,570,481	390,524,700	240,359,611

## (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	454,744,796	173,194,496
其他应付款	杭州金湖	-	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	96,220,000	96,220,000
其他应付款	北京金隅	114,300	59,217
其他应付款	京西科幻会展	11,863,666	8,586,758
其他应付款	元辰鑫物业	-	713,297
其他应付款	武汉杰龙	-	62,827,511
其他应付款	武汉基地	-	59,070,887
应付账款	中国建筑	733,529,728	1,020,592,679
应付账款	京西科幻会展	-	549,736
应付账款	康辰亚奥	1,222,404	3,208,514
应付账款	辰运物业	450,000	-
一年内到期的非流动负债(不包括租赁负债)	北辰集团	23,733,333	344,870,833
一年内到期的非流动负债(不包括租赁负债)	中建玖合	-	271,753,087
长期应付款	北辰集团	1,578,000,000	2,558,000,000

于2024年6月30日,应付北辰集团一年内到期的租赁负债金额为16,588,799元(2023年12月31日:16,195,717元)。

## (3). 其他项目

√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
------	-----	--------	--------

预付款项	中国建筑	-	12,780,529
------	------	---	------------

## 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：

		2024年6月30日	2023年12月31日
中国建筑	接受建造劳务	718,609,587	1,247,002,337
康辰亚奥	接受劳务	500,431	747,286
		<u>719,110,018</u>	<u>1,247,749,623</u>

## 十三、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

#### (1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

	2024年6月30日	2023年12月31日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	5,384,263,710	5,162,143,212
已批准，但尚未签约	2,456,374,767	2,197,717,151
	<u>7,840,638,477</u>	<u>7,359,860,363</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投资物业和酒店装修改造支出承诺：

	2024年6月30日	2023年12月31日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	1,868,373	10,247,210
已批准，但尚未签约	37,256,610	3,348,795
	<u>39,124,983</u>	<u>13,596,005</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2024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2024年6月30日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额为5,553,910,998元。

## 十四、其他重要事项

### 1、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

截至2024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	2,079,049,113	1,248,097,877	102,724,072	-	-	3,429,871,062
分部间交易收入	-	46,041,337	28,213,162	-	74,254,499	-
营业成本	1,688,485,275	675,172,332	75,654,296	-	-	2,439,311,903
利息收入	5,149,757	1,191,520	14,265	65,951,236	-	72,306,778
利息费用	407,047,555	-	-	13,238,466	-	420,286,021
对合营企业和联营企业的投资收益	-206,808	5,719	-	-	-	-201,089
信用减值损失	-510,801	-11,683,034	-23,532,534	-97,813,130	-	-133,539,499
资产减值损失	-538,537,276	-	-	-	-	-538,537,276
折旧费与摊销费	16,193,683	215,854,708	4,893,656	9,794,519	-	246,736,566
利润/(亏损)总额	-801,340,078	198,371,556	-34,566,786	-105,193,914	-	-742,729,222
所得税费用	30,240,954	-7,115,564	146,319	82,728,056	-	105,999,765
净利润/(亏损)	-831,581,032	205,487,120	-34,713,105	-187,921,970	-	-848,728,987
资产总额	35,362,832,905	10,072,184,756	162,267,376	7,041,127,349	-	52,638,412,386
负债总额	23,129,991,467	1,759,791,016	155,642,600	13,198,364,434	-	38,243,789,517
对合营企业和联营企业的长期股权投资	123,272,040	10,294,811	-	-	-	133,566,851
非流动资产增加额	14,300,142	13,542,823	1,421,093	2,550,102	-	31,814,160

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2024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2024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2023年6月30日止6个月期间及2023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	5,992,742,270	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。

**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2024年6月30日及2023年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

2024年6月30日

2023年12月31日

资产负债率

73%

72%

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	100,182,500	80,738,809
1年以内小计	100,182,500	80,738,809
1至2年	1,442,850	742,904
2至3年	664,276	-
3年以上	27,810,880	27,831,562
合计	130,100,506	109,313,275

本公司账龄三年以上的应收账款包括应收北京名门多福商业股份有限公司租金 26,547,878 元，由于债务人偿债能力不足，本公司已于以前年度全额计提坏账准备。

## (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	27,862,544	21.4	27,862,544	100.0	-	27,532,125	25.2	27,532,125	100.0	-
其中：										
应收租金	27,443,434	98.5	27,443,434	100.0	-	27,357,675	99.4	27,357,675	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	169,450	0.6	169,450	100.0	-	169,450	0.6	169,450	100.0	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收会展服务款-其他企业	244,660	0.9	244,660	100.0	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	102,237,962	78.6	2,461,142	2.4	99,776,820	81,781,150	74.8	742,221	0.9	81,038,929
其中：										
应收物业费	26,625	-	4,619	17.3	22,006	-	-	-	-	-
应收酒店及餐饮服务款	23,978,630	23.5	564,562	2.4	23,414,068	13,225,987	16.1	58,929	0.4	13,167,058
应收会展服务款-国有企业	11,606,746	11.3	194,509	1.7	11,412,237	6,040,471	7.4	78,194	1.3	5,962,277
应收会展服务款-其他企业	1,412,158	1.4	18,280	1.3	1,393,878	1,628,207	2.0	78,586	4.8	1,549,621
应收租赁款	65,213,803	63.8	1,679,172	2.6	63,534,631	60,886,485	74.5	526,512	0.9	60,359,973
合计	130,100,506	/	30,323,686	/	99,776,820	109,313,275	/	28,274,346	/	81,038,929

## (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	27,357,675	85,759	-	-	-	27,443,434
应收购房款	5,000	-	-	-	-	5,000
应收物业费	-	4,619	-	-	-	4,619
应收酒店及餐饮服务款	228,379	516,434	10,801	-	-	734,012
应收会展服务款-国有企业	78,194	116,315	-	-	-	194,509
应收会展服务款-其他企业	78,586	244,762	60,408	-	-	262,940
应收租赁款	526,512	1,158,935	6,275	-	-	1,679,172
合计	28,274,346	2,126,824	77,484	-	-	30,323,686

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业股份有限公司	26,547,878	-	26,547,878	20	26,547,878
乐胜(北京)商业发展有限公司	8,879,544	-	8,879,544	7	2,721
北京市上品商业发展有限责任公司	8,855,218	-	8,855,218	7	2,713
上海赫程国际旅行社有限公司	5,578,428	-	5,578,428	4	17,875
中电建新能源集团有限公司	2,329,980	-	2,329,980	2	1,428
合计	52,191,048	-	52,191,048	40	26,572,615

其他说明：

√适用 □不适用

于2024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2024年6月30日止6个月期间计提的坏账准备金额为2,126,824元，收回或转回的坏账准备金额为77,484元(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2024年6月30日止6个月期间，本公司无实际核销的应收账款(截至2023年6月30日止6个月期间：无)。

于2024年6月30日，本公司无质押给银行的应收账款(2023年12月31日：无)。

于2024年6月30日，本公司账面价值为4,527,900元(2023年12月31日：2,202,264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。

## 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	34,740,441	32,143,377
合计	34,740,441	32,143,377

**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	21,982,074	22,312,712
代垫款项	6,963,154	6,826,482
预付货款	12,285,459	12,280,000
押金	1,074,769	1,050,334
备用金	947,090	130,800
保证金	157,400	153,900
其他	6,070,726	4,088,461
减：坏账准备	-14,740,231	-14,699,312
合计	34,740,441	32,143,377

**(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)	
2024年1月1日余额	152,091	-	14,547,221	14,699,312
2024年1月1日余额在本期	152,091	-	14,547,221	14,699,312
--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	41,243	-	-	41,243
本期转回	324	-	-	324
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日余额	193,010	-	14,547,221	14,740,231

**(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	21,858	-	324	-	-	21,534
应收代垫款项	55,278	1,657	-	-	-	56,935
应收押金、保证金及备用金	25,632	16,920	-	-	-	42,552
其他	49,323	22,666	-	-	-	71,989
合计	14,699,312	41,243	324	-	-	14,740,231

## (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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
应收子公司款	21,982,074	44	应收子公司款	1年以内、1至3年及3年以上	21,534
北京金恒生科技发展有限公司	12,280,000	25	第三方款项	3年以上	12,280,000
北京市燃气集团有限责任公司	346,949	1	第三方款项	1年以内	4,186
北京振力投资管理有限公司	408,333	1	第三方款项	1至3年	7,801
北京大田延庆豆腐宴餐饮有限公司	198,000	-	第三方款项	3年以上	3,783
合计	35,215,356	71	/	/	12,317,304

其他说明：

√适用 □不适用

截至2024年6月30日止6个月期间，本公司计提的坏账准备金额为41,243元，收回或转回的坏账准备金额324元(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2024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2023年6月30日止6个月期间：无)。

于2024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(2023年12月31日：无)。

于2024年6月30日及2023年12月31日，本公司不存在逾期的应收股利。

## 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	8,472,230,039	158,000,000	8,314,230,039
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	8,472,230,039	158,000,000	8,314,230,039	8,472,230,039	158,000,000	8,314,230,039

## (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	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-
合计	8,314,230,039	-	-	8,314,230,039	-	158,000,000

## 4、营业收入和营业成本

## (1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	951,163,325	400,702,080	1,093,510,867	517,182,536
其他业务	660,377	18,512	674,917	27,915
合计	951,823,702	400,720,592	1,094,185,784	517,210,451

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

	2024年		2023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	50,717,877	33,448,470	223,286,701	162,121,419
会展（含酒店）及商业物业	890,649,888	350,129,914	861,224,484	336,835,167
其他	9,795,560	17,123,696	8,999,682	18,225,950
	951,163,325	400,702,080	1,093,510,867	517,182,536

(i) 本公司房地产开发业务收入均于商品房达到已完工状态并交付或视同交付客户时点确认。

(ii) 截至 2024 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 172, 525, 585 元(截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月期间: 142, 118, 645 元)。

(iii) 于 2024 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 204, 475, 589 元(2023 年 12 月 31 日: 122, 841, 188 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			
	2024 年		2023 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	660, 377	18, 512	674, 917	27, 915

## 5、 投资收益

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关联方贷款利息收入	20, 122, 862	125, 778, 086
其他	9, 434	-
合计	20, 132, 296	125, 778, 086

其他说明:

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十六、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	-470, 628
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	431, 923
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	26, 097, 722
债务重组损益	36, 816, 059
处置长期股权投资产生的投资收益	-4, 142, 045
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3, 776, 390
减: 所得税影响额	7, 920, 966
少数股东权益影响额(税后)	-1, 009, 124
合计	55, 597, 579

其他说明

√适用 □不适用

(1) 截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间非经常性损益明细表编制基础

中国证券监督管理委员会于 2023 年颁布了《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2023 年修订)》(以下简称“2023 版 1 号解释性公告”), 该规定自公布之日起施行。本集团按照 2023 版 1 号解释性公告的规定编制截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间非经常性损益明细表。

根据 2023 版 1 号解释性公告的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

## 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	-5.99	-0.22	-0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.44	-0.24	-0.24

## 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	-738,317	9,570	11,779,227	12,845,583
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)	151,890	100,130	2,773,448	2,621,558
—投资性房地产公允价值	-183,153	23,266	3,893,876	4,077,029
按境外会计准则	-769,580	132,966	18,446,551	19,544,170

### (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：2024 年 8 月 28 日

## 修订信息

□适用 √不适用