

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

海外監管公告

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

以下刊載北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)將於二零二五年八月二十三日在上海證券交易所網頁(www.sse.com.cn) (股票代碼：601588) 刊載的公告。以下公告亦刊載於本公司網頁(www.beijingns.com.cn)。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
張杰
主席

中國 • 北京
二零二五年八月二十二日

於本公告之日，董事會由八名董事組成，當中張杰先生、梁捷女士、楊華森先生、張文雷女士及魏明乾先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及錢愛民女士為獨立非執行董事。

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2025 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

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

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

1.3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	杨华森	因公请假	梁捷

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

第二节 公司基本情况

2.1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	莫非（代行职责）
电话	010-64991277
办公地址	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn

2.2 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	45,619,948,054	48,841,884,791	-6.60
归属于上市公司股东的净资产	8,113,728,353	9,699,142,595	-16.35
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	3,019,319,686	3,429,871,062	-11.97
利润总额	-1,502,397,021	-742,729,222	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-1,585,414,242	-738,317,139	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,611,107,395	-793,914,718	不适用
经营活动产生的现金流量净额	414,620,326	152,395,882	172.07
加权平均净资产收益率（%）	-17.80	-5.99	不适用
基本每股收益（元 / 股）	-0.47	-0.22	不适用
稀释每股收益（元 / 股）	-0.47	-0.22	不适用

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末股东总数（户）				122,094		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股 数量	持有有限 售条件的 股份数量	质押、标记 或冻结的股份 数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	国有法人	35.020	1,179,122,931	0	无	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	20.534	691,370,399	0	无	0
王府井集团股份有限公司	国有法人	3.721	125,300,000	0	无	0

香港中央结算有限公司	境外法人	0.754	25,375,142	0	无	0
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.605	20,374,195	0	无	0
中航鑫港担保有限公司	国有法人	0.472	15,875,700	0	无	0
张俊	境内自然人	0.348	11,711,886	0	无	0
徐周荣	境内自然人	0.267	9,000,067	0	无	0
韦琼花	境内自然人	0.264	8,888,825	0	无	0
卢文星	境内自然人	0.263	8,865,600	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

☒适用 ☐不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券 余额	利率 (%)
北京北辰实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发 行公司债券(第二期)	25 北辰 F2	258483.SH	2025-04-22	2027-04-24	5.00	2.50
北京北辰实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发 行公司债券(第一期)	25 北辰 F1	258224.SH	2025-04-11	2028-04-14	3.25	3.50
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	2024-03-22	2026-03-26	3.74	3.10
北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发 行公司债券(第一期)	22 北辰 G1	185738.SH	2022-04-26	2027-04-28	6.00	2.90
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发 行公司债券(第二期)	21 北辰 G2	185114.SH	2021-12-27	2026-12-29	13.39	3.10

北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发 行公司债券(第一期)	21 北辰 G1	188461.SH	2021-07-23	2026-07-26	3.19	2.96
北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 北辰实业 MTN002	102501550.IB	2025-08-18	2028-08-20	2.19	2.35
北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 北辰实业 MTN001	102501352.IB	2025-04-25	2028-04-28	5.18	2.40
北京北辰实业股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 北辰实业 MTN001	102401105.IB	2024-12-17	2027-12-19	1.97	2.40
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 北辰实业 MTN002	102200198.IB	2022-08-18	2027-08-22	14.30	3.48
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941.IB	2022-04-22	2027-04-25	5.72	2.90
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306.IB	2021-12-17	2026-12-21	13.03	3.00

反映发行人偿债能力的指标:

☒ 适用 ☐ 不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率(%)	76.52	75.91
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	-1.44	-0.12

第三节 重要事项

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2025 年半年度报告

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	杨华森	因公请假	梁捷

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人张杰、主管会计工作负责人朱岩及会计机构负责人（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、环境和社会..... 23

第五节 重要事项..... 25

第六节 股份变动及股东情况..... 31

第七节 债券相关情况..... 33

第八节 财务报告..... 41

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

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本公司、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
本集团	指	本公司及其子公司
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
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
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
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

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有限公司
长沙国际会展	指	长沙北辰国际会展有限公司
北京辰纬	指	北京辰纬企业运营管理有限公司
北辰智奥	指	北辰智奥（北京）场馆管理有限公司
智奥北辰	指	智奥北辰（北京）展览服务有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
北辰展运	指	北京北辰展运国际物流有限公司
报告期	指	2025 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	张杰

二、联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	莫非（代行职责）
联系地址	北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 12 层
电话	010-64991277
传真	010-64991352
电子信箱	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	3,019,319,686	3,429,871,062	-11.97
利润总额	-1,502,397,021	-742,729,222	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-1,585,414,242	-738,317,139	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-1,611,107,395	-793,914,718	不适用
经营活动产生的现金流量净额	414,620,326	152,395,882	172.07
	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	8,113,728,353	9,699,142,595	-16.35
总资产	45,619,948,054	48,841,884,791	-6.60

(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)	-0.47	-0.22	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.47	-0.22	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	-0.48	-0.24	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-17.80	-5.99	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-18.09	-6.44	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：万元 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	-158,541	-73,832	811,373	969,914
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	10,954	15,189	299,569	288,615
—冲回投资性房地产公允价值	-17,125	-18,315	352,686	369,811
按境外会计准则	-164,712	-76,958	1,463,628	1,628,340

(二) 境内外会计准则差异的说明：

√适用 □不适用

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	-1,059,861
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	3,394,855
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,307,627
债务重组损益	16,545,610
处置长期股权投资产生的投资收益	139,160
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,793,549
减：所得税影响额	3,505,403
少数股东权益影响额（税后）	3,922,384
合计	25,693,153

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十一、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。

1、会展（含酒店）业务

公司会展（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，已成为中国国际服务贸易交易会（以下简称“服贸会”）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，承担着聚焦首都城市功能定位、培育首都会展核心竞争力的职责使命，助力北京“四个中心”功能建设和国际消费中心城市建设，并致力于“打造国际一流、国内领先的会展品牌”。

2、商业物业业务

公司商业物业业务以北辰商管为依托，以产业思维做实资产运营，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，积极服务北京国际科创中心和全球数字经济标杆城市建设，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，树立北京亚奥商圈商业物业资产管理行业新标杆。

3、房地产开发业务

公司房地产开发业务已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

二零二五年上半年，国家全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，统筹国内经济工作和国际经贸斗争，有效实施更加积极有为的宏观政策，经济运行总体平稳、稳中向好，生产需求稳定增长，新动能成长壮大，高质量发展取得新进展，上半年 GDP 增速为 5.3%。

1、会展（含酒店）及商业物业

二零二五年上半年，得益于国内经济稳定增长、政府支持力度不断加大，我国会展业发展迅猛，市场规模扩大，国内会展企业持续发力业务创新，会展数字化转型加快升级，同时出境展览快速发展，跨境交流合作进一步加深，国际化程度显著提升。酒店业因国内商务需求复苏、旅游市场回暖，入住率温和回升，但平均房价承压。北京写字楼供应端持续紧缩，需求端回暖，净吸纳量小幅提升，空置率有所回落，租金降幅持续收窄，市场呈现筑底企稳的态势。

2、房地产开发

二零二五年上半年，我国房地产市场延续修复态势，供求关系进一步优化。中央强调要进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性和有效性，多管齐下稳定预期、优化供给、化解风险，充分释放刚性和改善性住房需求潜力，更大力度推动房地产市场止跌回稳。地方政府因城施策力度持续加大，更多城市优化限购、限售政策，同时增加购房补贴、优化房贷利率等支持力度。

总体来看，一季度房地产市场延续修复态势，二季度市场有所转弱，上半年成交规模小幅下降，现房销售持续好于期房。受改善型楼盘入市带动影响，新建商品住宅成交均价延续小幅结构性上涨态势。根据国家统计局数据显示，二零二五年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积 38,358 万平方米，同比下降 3.7%，商品住宅销售额 38,849 亿元，同比下降 5.2%。上半年土拍热度主要集中于核心城市，核心城市加快推出优质地块且竞争激烈，带动住宅用地出让金明显上涨，但成交面积下降，央国企仍是拿地主力。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

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。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协同发展，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。

会展业板块，公司凭借近 30 年会展专业运营及国际化服务经验，积极布局会展生态产业，以成为会展业综合解决方案服务商为目标，打造全产业链发展模式。主承办业务方面，公司是服贸会的官方专业运营商，负责展会的市场化及国际化运营等工作；中国制冷展是中国乃至全球暖通空调与制冷行业最具影响力的专业展会之一，公司作为主承办企业之一，凭借其专业运营能力和资源优势，为中国制冷展的规模化、专业化、国际化提供了坚实保障。会展场馆管理方面，公司通过自持及轻资产管理输出等方式，在管理规模上维持全国第一的地位，主要自持场馆包括国家会议中心、北京国际会议中心、长沙北辰国际会议中心等，轻资产管理输出遍布全国 33 个城市及地区。会展服务业方面，公司依托管理场馆为参展商提供搭建、物流、信息化等方面服务。

房地产业板块，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

二零二五年上半年，公司聚焦“协同发展、改革创新”，积极谋划经营发展，深化多业态资源整合与协同联动，持续提升管理效能，在会展（含酒店）、商业物业及房地产开发核心板块持续发力，全力应对行业挑战，寻求新的增长机遇。报告期内，公司实现营业收入人民币 301,932.0 万元，受房地产开发业务结算面积下降影响，同比下降 11.97%。公司利润总额、归属母公司净利润分别为人民币-150,239.7 万元、-158,541.4 万元，比去年同期分别增亏 75,966.8 万元、84,709.7 万元。

1、会展（含酒店）及商业物业

公司会展、酒店业态提升服务能级与运营效能，实现经营稳中向好；商业物业业态依托区域协同与模式创新，推动经营质效稳步提升。报告期内会展（含酒店）及商业物业板块实现营业收入 147,671.4 万元，同比上升 18.32%；税前利润为人民币 20,152.6 万元，同比上升 1.59%。

(1) 会展（含酒店）

公司依托高端国务政务活动服务保障、会展活动主承办、场馆及酒店运营管理、会展产业研究咨询以及数字化综合服务平台五大业务支撑，通过积极拓展政府类展会和国际化展会、大力培育自主品牌展会、为战略新兴产业的头部企业提供一站式会展服务等措施，布局会展全产业链，打造国内领先、国际一流的会展企业。

国务政务活动服务保障持续精进。报告期内圆满完成中拉论坛第四届部长级会议、2025 年亚洲基础设施投资银行第十届理事会年会、中国人民政治协商会议北京市第十四届委员会第三次会议、第四届中国-非洲经贸博览会等多项重大国务政务活动的服务保障任务，“北辰服务”获得主办方高度认可，品牌影响力进一步提升。

会展活动主承办质量有效提升。报告期内成功举办第 29 届世界燃气大会、2025 中国制冷展、第二十七届中国北京国际科技产业博览会、2025 北京国际健康生活消费博览会、2025 北京半程马拉松博览会等展会项目。其中，第 29 届世界燃气大会展区面积超 5 万平方米，吸引全球约 300 家机构参展，日均进场逾 4 万人次，主要展会指标创下历史最好成绩；2025 中国制冷展吸引来自全球 32 个国家和地区近 1200 家企业参展，展览总面积达 11.5 万平方米，创历史新高。

场馆及酒店运营管理规模稳步扩张。报告期内公司在自持场馆及酒店接待各类型展会活动 1071 场，同比增长约 58.9%，其中：重大展会活动 18 场，参观参展参会客流量达 252 万人次。同时，品牌输出管理业务持续领跑全国市场，报告期内公司新签约 3 个场馆和酒店的受托管理项目、3 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 33 个城市，遍

布京津冀、粤港澳、成渝等国家重要战略发展区，包括顾问咨询场馆及酒店项目 76 个，受托管理场馆及酒店项目 66 个，实现受托管理场馆总面积近 700 万平方米，市场份额稳步扩大。

公司受托管理的国家会议中心二期项目和首都国际会展中心于报告期内正式投入运营，积极推进场馆多功能、多元化使用。国家会议中心二期项目是北京国际交往中心和我国主场外交的重要设施，投入运营后与公司自持的国家会议中心联动形成整体规模超 130 万平方米的世界级会展综合体，报告期内共举办会议活动 119 场（其中千人以上大型会议 19 场），接待国内外参会嘉宾 8.9 万人，成为北京国际交往活动的重要平台与窗口。首都国际会展中心作为北京市服务扩大开放的重要平台，总建筑面积 61.1 万平方米，室内展览面积近 21 万平方米，投入运营后成为北京单体规模最大、功能最完善、技术最先进的综合型会展场馆，报告期内与中国国际展览中心顺义馆双馆联动，接待北京史上规模最大展会——第十九届中国国际机床展览会，总面积达 31 万平方米，创北京市单场展会面积和该展办展规模之最。两大场馆接连承接火山引擎原动力大会、全球数字经济大会等科技类展会及红旗、小米、理想等汽车品牌发布会，打造“前沿科技汇聚场”与“新车首发目的地”。

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		中关村国际创新中心（原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		国家会议中心二期项目
6		首都国际会展中心
7	重庆市	重庆金隅五洲皇冠酒店
8		重庆金隅五洲皇冠行政公寓
9		重庆中交五洲皇冠酒店
10	河北省石家庄市	石家庄国际会展中心
11	河北省张家口市	崇礼国际会议会展中心
12		崇礼五洲皇冠花园酒店
13		张家口北辰五洲皇冠酒店
14		万全北辰五洲皇冠酒店
15		怀安北辰五洲皇冠花园酒店
16	河北雄安新区	雄安会展中心
17		雄安会展中心酒店
18	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
19		银丰北辰五洲皇冠酒店
20	河北省邢台市	邢台太行国际会展中心项目、邢台会议中心
21		邢台会议中心配套酒店
22	广东省广州市	南沙国际会展中心（原国际金融论坛（IFF）永久会址会议会展项目）
23	广东省珠海市	珠海国际会展中心
24		珠海金叶北辰五洲皇冠酒店
25		珠海五洲皇冠运动员公寓
26		珠海五洲皇冠运动员综合中心
27	广东省惠州市	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
28	福建省福州市	福州数字中国会展中心
29	江苏省南京市	扬子江国际会议中心
30		扬子江国际会议中心酒店
31		南京生物医药谷商务中心项目
32		南京五洲皇冠行政公寓
33		南京五洲皇冠酒店
34	江苏省南通市	南通国际会展中心
35		南通五洲皇冠酒店
36	江苏省连云港市	连云港大陆桥会议中心
37		连云港大陆桥会议中心配套酒店
38	江苏省泰州市	泰州中国医药城会展中心
39	浙江省杭州市	杭州国际博览中心

40		杭州国际博览中心北辰大酒店
41	浙江省丽水市	丽水国际会展中心
42		丽水国际会展中心配套酒店
43	浙江省湖州市	安吉国际会展中心
44		安吉国际会展中心配套酒店
45	山东省青岛市	青岛上合大厦（原上合国际会议中心）
46		青岛上合之珠国际博览中心综合馆（A 馆）
47	山东省威海市	威海国际经贸交流中心
48		威海城投北辰大酒店
49	山东省德州市	德州天衢国际会展中心（原德州天衢博览广场）
50	山西省运城市	运城会展中心
51	四川省成都市	成都空港国际会议中心（原成都空港产业服务区建设项目会议中心）
52		成都空港国际会议中心酒店
53	湖北省武汉市	武汉中交北辰五洲皇冠酒店
54		武汉军山会展中心
55	湖南省长沙市	长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店
56	河南省郑州市	郑州中央文化区文化交流中心、会议中心
57		郑州中央文化区文化交流中心、会议中心配套酒店
58	吉林省通化市	通化万峰北辰五洲皇冠酒店
59		通化参创五洲皇冠酒店
60	江西省宜春市	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
61	内蒙古自治区呼和浩特市	呼和浩特智鸿五洲皇冠臻品酒店
62	广西壮族自治区桂林市	桂林国际会展中心
63		桂林国际会展中心配套酒店
64	宁夏回族自治区银川市	宁夏国际会堂
65	西藏自治区林芝市	林芝五洲皇冠酒店
66	新疆维吾尔自治区石河子市	石河子国际会展中心项目

会展研究咨询能力持续增强。公司发挥北辰会展研究院政府智库、业界智囊作用，运用数字化思维、全链条能力改造和创新传统会展业务布局，丰富和完善全链条办会办展服务体系，持续增强公司在会展生态构建、数字平台统筹及行业整合资源方面的能力水平，共同打造“政产学研金服用”会展生态。

会展数字化水平不断提高。公司加快提升自持会展场馆及受托场馆数字化、智能化水平，完成会展智慧场馆运营管理平台升级改造，构建统一软件即服务（“SaaS”）运营管理数字平台，规范数字化运营管理标准与流程，提高场馆服务效率和质量。

（2）商业物业

公司商业物业板块依托区域协同与模式创新，推动经营质效稳步提升。

推进亚奥商圈新消费创新联盟常态化运作。持续扩容联盟成员单位至 24 家，涵盖持有亚奥区域优质资产的中央文化场馆、中央体育场馆、市属国企、市属高校等多家企事业单位。报告期内，亚奥商圈新消费创新联盟以“会展+演艺+商业”为突破口，举办“会展市集”、开发“亚奥消费通票”、建立“演艺快闪店”消费闭环，促进“会展商文旅体”融合发展，助力公司品牌打造、市场扩张和影响力的进一步提升。

以产业思维做实资产运营。整合内部资源，构建“全谱系”写字楼产品体系，涵盖超甲级、甲级、5A 级等多种商务空间，针对亚运、奥运两大区域市场实施精准营销，同时创新数字化营销矩阵并打造特色圈层活动，形成全方位营销闭环以提升客户粘性。

激活公寓业态消费潜力。持续深挖文娱热点营销，深化“立体造势、精准导流、长效运营”三维策略，通过主题直播等线上推广活动扩大品牌曝光，同时有序推进公寓再定位以增强市场竞争力。

积极开展朝阳数据产业园区招商工作。报告期内成功签约 14 家产业企业，同时与朝阳园管委会签订共建协议，引入数据交易流通等专业服务，助力北京国际科创中心和全球数字经济标杆城市建设。

全力推进物业管理业务拓展。报告期内北辰悦物业顺利接管北辰中心、北辰荟、奥林匹克塔等高端物业服务，实现服务“零断档”、客户“零客诉”，树立北京亚奥商圈商业物业资产管理行业新标杆。

2、房地产开发

在房地产市场持续调整的复杂环境下，公司统筹去库存、保交付、防风险、谋转型，持续推进地产平稳经营。受房地产开发板块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 146,134.4 万元（含车位），同比下降 29.71%；受市场环境影响，毛利率水平下降，同时对部分房地产项目计提存货跌价准备，税前利润为人民币-160,672.3 万元，比去年同期增亏 80,538.3 万元。

精准营销促进项目去化。顺应市场变化，抢抓政策窗口，“一项一策”制定精准营销策略，同时强化数字化营销手段，加大线上获客力度。报告期内，公司实现合同销售金额（含车位）人民币 22.82 亿元，销售面积 17.49 万平方米。其中，北辰红橡墅项目实现开盘热销，累计销售金额 4.8 亿元；重庆北辰悦来壹号项目实现销售金额 3.3 亿元，跃居区域销售次席。

狠抓建设保障顺利交付。强化项目全周期精细化管控，在严控成本、确保工程质量的基础上，全力推进开发建设。报告期内，实现开复工面积 109.39 万平方米，竣工面积 2.74 万平方米。其中，长沙北辰三角洲项目“收官之作”A2 区 1 号栋顺利封顶，标志着该项目所有建筑主体结构全部完工。同时高效有序推进项目交付工作，报告期内，北辰红橡墅项目顺利实现首批房源集中交付。

严控风险推动转型发展。坚持“以收定支”原则，强化资金预算与过程管控，确保现金流安全稳定。通过“清盘注销、吸收合并、股权转让”三线并行策略，整合区域资源，提升人均效能，高效推进尾盘项目退出，盘活沉淀资产。此外，聚焦改造型项目和改善型需求，积极推进地产业务转型发展，探索培育新的利润增长点，为地产板块可持续发展奠定基础。

3、数字化建设

公司依托数字营销平台，整合会展、商业物业及地产三大业务板块数字化营销能力，形成统一对外数字营销出口，实现“统一品牌宣传、统一渠道拓展、统一资源调度”，提升整体资源利用效率与市场竞争力。同时完成资业财一体化数字平台建设，推进资产管理、业务运营管理、财务管理一体化管控，对日常运营、招商租赁、服务推广、项目拓展等环节实现精细化、流程化管理，提升资源配置效率，促进产品与服务创新。

4、融资工作

公司加强资金统筹，强化债务管控，有息负债规模保持稳定，报告期末融资总额 236.9 亿元，为公司经营发展提供了稳定的资金保障。同时持续优化债务结构、合理规划融资渠道，努力压降资金成本，整体平均融资成本进一步下降至 3.66%。

(二)公司发展战略

公司将聚焦“协同发展、改革创新”，积极谋划核心业务升级，推进会展全产业链布局，加快地产业务转型步伐，提升商业物业运营效能，以数字化建设为抓手，促进各业务板块深度协同，逐步形成会展、地产、商业管理相互支撑、优势互补、协同发展的新产业格局。

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和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，公司将以打造国际一流、国内领先的会展品牌为目标，增强“服务保障”与“带动促进”两大核心功能，以会展“国际化、数字化、绿色化、品牌化、产业化、生态化”为主线，强化会展全产业链布局，做大做强会展第一主业。全力服务保障国务政务活动，健全完善贯通协同服务保障机制，持续提升重大国务政务活动及国际高能级展会活动专业保障能力。创新提升服贸会市场化运营水平，按照“一会一址”筹办原则，聚焦国际化、数智化、特色化，推动服贸会全面升级。推进会展场馆多功能多元化使用，以“多业经营、品牌经营、合作经营”主动谋划“会展节赛演”与“文商旅体”融合发展。全力拓展主承办业务，聚焦“大健康、大消费、高科技、新能源”四大赛道，整合行业资源以促进长期合作。积极推动政府类展会、国际化展会和自主品牌展会落地，吸引更多高规格展会落户。

商业物业板块，公司将以打造国内领先的公建类及园区类资产运营管理品牌为目标，聚焦写字楼、公寓、商业园区业务，提升商业管理专业水平，推进业务优化升级，完善多业态协同发展策略，增强项目核心竞争力。深度推进亚奥商圈新消费联盟创新发展，探索打造“文化+商业”、“旅游+体育”、“美食+活动”等融合创新消费场景，推动业态联动与资源共享，提振区域消费活力。做强做优资产管理，拉通区域资源，结合各项目特点和目标客群，进一步优化差异化营销策略。加快产业园区招商基建步伐，以产业生态赋能数据要素产业园运营，汇聚优质资源、完善配套设施、创新空间产品，高效推进项目去化。深化物业服务精细化管理，积极拓展业务边界，打造具有北辰特色的高端服务品牌，推动“北辰悦”物业走向京外。

2、房地产开发

公司将以打造独具特色的优质生活服务商和城市开发综合运营商为目标，聚焦“一核两翼”战略，打造核心模式，以“北辰服务”“会展+地产”带动发展模式转型，提升资产经营与物业管理水平，推动地产业务转型发展。加速存量项目处置，全力推进去库存、防风险、降成本、减亏损工作，二零二五年下半年，公司预计实现开复工面积 106.65 万平方米，竣工面积 19.56 万平方米，力争实现销售面积 28.82 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 32.28 亿元。同时推进“会展+地产+商管”深度协同，依托长沙北辰三角洲开展“北辰滨江商圈”建设，通过整合会展场馆、商业综合体、住宅社区等多元资源，打造长沙首个“会展商文旅体”多元消费生态圈，努力构建“南北联动”发展新格局，不断提升城市综合运营能力。深入研究“会议中心+住宅”项目开发模式，探索“会展引流-商业增值-住宅溢价”路径，努力培育新的利润增长点。

3、数字化建设

公司将积极培育数字化新业务，围绕会展产业上下游服务生态、亚奥城市消费中心商圈生态和公司各业态，系统推进数字化转型，通过服务数字化、商圈数字化、跨业态消费联动等措施，提高产业运营效能，增强公司核心竞争力。

4、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。

二零二五年下半年，公司预计固定资产投资人民币 0.40 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	3,019,319,686	3,429,871,062	-11.97
营业成本	2,248,935,978	2,439,311,903	-7.80
销售费用	180,711,551	150,711,743	19.91
管理费用	391,100,345	380,217,690	2.86
财务费用	473,734,220	350,971,891	34.98
研发费用	2,339,099	-	不适用
经营活动产生的现金流量净额	414,620,326	152,395,882	172.07
投资活动产生的现金流量净额	-55,692,172	16,821,660	-431.07

筹资活动产生的现金流量净额	-904,915,285	-1,372,977,508	不适用
---------------	--------------	----------------	-----

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销售服务费增加所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期费用支出控制在合理范围之内

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期可资本化的利息减少所致

研发费用变动原因说明：主要是由于本期子公司研发建设投入所致

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

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

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期偿还的借款较上期减少所致

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 30.19 亿元，同比下降 11.97%；实现利润总额-15.02 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 14.77 亿元，同比上升 18.32%；实现利润总额 2.02 亿元，同比上升 1.59%。

报告期内公司房地产开发业务可结算面积减少，实现收入 14.61 亿元，同比下降 29.71%；实现利润总额-16.07 亿元，主要是由于受市场环境影响，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，同时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	7,441,145,981	16.31	7,905,283,614	16.19	-5.87	
应收款项	1,059,277,433	2.32	1,072,331,963	2.20	-1.22	
存货	23,819,289,052	52.21	26,094,048,435	53.43	-8.72	
投资性房地产	7,361,784,323	16.14	7,507,203,216	15.37	-1.94	
长期股权投资	354,713,501	0.78	268,298,907	0.55	32.21	主要是由于公司本期增加投资所致
固定资产	2,560,656,738	5.61	2,630,495,426	5.39	-2.65	
在建工程	25,320	-	557,821	-	-95.46	主要是由于公司本期在建工程竣工后转入固定资产所致
使用权资产	10,722,064	0.02	22,485,756	0.05	-52.32	主要是由于公司本期使用权资产计提折旧所致
合同负债	1,818,090,376	3.99	1,475,854,959	3.02	23.19	
长期借款	11,152,937,256	24.45	12,117,250,117	24.81	-7.96	

2、境外资产情况

□适用 √不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,203,768,711	按揭保证金、工程履约担保金等
应收账款	14,725,490	借款质押
存货	2,442,350,054	借款抵押
投资性房地产	5,110,363,991	借款抵押
固定资产	1,800,596,442	借款抵押
合计	10,571,804,688	/

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 369.69 万平方米,权益土地储备 344.58 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	0.45
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	0.07
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	0.12
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	6.59
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	0.15
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	0.31
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	0.01
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	0.20
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	0.55
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	0.0019
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	0.20
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	0.26
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	0.02
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	0.03
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	0.08
19	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.03
20	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	-
21	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	竣工	69,000	179,500	276,600	-	276,600	52.18	1.72
22	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.14
23	浙江宁波	宁波麓天府	住宅、商业	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.22
24	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.43	0.70
25	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	竣工	170,000	268,800	392,900	-	392,900	65.70	1.41
26	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	-
27	四川成都	成都北辰朗诗南门绿都	住宅、商业	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.0001
28	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	-
29	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	0.35
30	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	-
31	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	0.04
32	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.38
33	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	-
34	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	414,500	-	357,700	31.28	1.14
35	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	1.44
36	河北廊坊	廊坊星辰里(2019-3地块)	商业	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	
37	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	0.68
38	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	0.01

39	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,321,100	-	1,153,600	115.93	2.38
40	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	竣工	68,200	102,200	150,400	1,000	150,400	24.64	0.45
41	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	0.31
42	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	0.04
43	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	0.01
44	广东广州	广州兰亭香麓 (114 地块)	住宅、商业	竣工	25,100	76,600	110,600	-	110,600	9.66	0.16

注:

- 1、总投资额为项目的预计总投资额;
- 2、报告期内,公司新开工面积为零,复工面积 109.39 万平方米,竣工面积 2.74 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	923	-	-	-	337
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	2,869	2,869	2,869	3,619	492
3	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	3,131	83	83	47	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	1,398	136	660	1,985	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	16,069	3,509	14,502	13,183
7	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	3,243	-	-	-	-
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	82,791	2,996	3,794	14,153	382
9	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	10,466	-	-	-	-
10	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	78,089	14,059	7,366	7,264	50,695
11	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	8,395	336	2,231	644	3,902
12	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	11,206	1,311	1,730	645	1,591
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	62,222	1,198	1,337	1,278	-
15	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	43,834	6,843	8,577	4,221	532
16	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	-	-	-	-	-
17	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	34,205	18,197	911	-	17,558
18	湖北武汉	武汉北辰经开优+ (067 地块)	住宅、商业	21,681	6,039	8,393	3,847	1,101
19	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	29,286	1,916	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	462	462	596	-
21	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	-	-	-	298	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	-	-	-	-	-
23	浙江杭州	杭州北辰春澜城	住宅	40,658	6,945	5,285	6,783	1,865
24	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	7,510	-	-	14	-
25	浙江宁波	宁波董天府	住宅、商业	-	-	-	87	-
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	5,950	4,038	4,192	5,562	230
27	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	122,047	18,327	16,967	17,972	6,441
28	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	724	-	-	-	735
29	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	601	-	-	32	-
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,055	-	-	210	-
31	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	5,459	-	126	-	-
32	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	9,830	54	637	584	209
33	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	5,641	-	230	127	246
34	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	52,860	8,231	10,806	7,508	275
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	9,628	9,030	9,187	8,274	138
36	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市	住宅	34,058	10,405	-	-	10,405
37	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	770	-	-	-	-
38	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	135,386	35,602	38,265	32,772	77,348
39	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,718	4,755	7,434	8,582	146
40	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	35,522	1,840	2,348	4,245	8,809
41	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	2,373	-	-	121	-
42	广东广州	广州兰亭香麓 (114 地块)	住宅、商业	5,393	3,192	-	-	-

注:

报告期内，公司销售面积 174,933 平方米，同比上涨 15.34%；销售金额 22.82 亿元，同比上涨 4.03%；结算面积 137,398 平方米，同比下降 15.83%；结算金额 14.61 亿元，同比下降 29.71%；报告期末待结转面积 198,287 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	20,011	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	4,039	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	2,691	100	否
4	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,329	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	6,972	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	9,503	100	否
7	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,022	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	5,233	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	5,351	100	否
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	7,415	100	否
11	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	7,529	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	6,728	100	否
13	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	12,518	100	否
14	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,700	1,554	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	6,482	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	2,627	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	3,886	100	否
18	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	1,009	100	否
19	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰·新空间	写字楼	31,000	2,155	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
2,368,745	3.66	4,332

(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 投资 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	合作方 (如适用)	投资 期限 (如有)	截至资 产负 债表日的 进展 情况	是否 涉诉
广州辰旭置业有限公司	房地产开发经营	否	增资	72,973	51%	是	长期股权投资	自有资金	广州鸿顺房地产开发有限公司	长期	已完成增资	是
广州广悦	房地产开	否	增资	53,899	49%	否	长期股	自有	广州鸿顺房	长期	已完成	否

置 业 有 限 公 司	发经营						权投资	资金	地产开发有 限公司		增资	
北 京 北 辰 展 运 国 际 物 流 有 限 公 司	国内国际 货物运输 代理、会 议及展览 服务	否	新设	1,000	51%	是	长期股 权投资	自有 资金	中国外运华 北有限公司	长期	资金 到位	否
合 计	/	/	/	127,872	/	/	/	/	/	/	/	/

(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

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
宁波辰新置业 有限公司	2025 年 5 月	57,450,543	139,160	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

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司 类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙北辰房地 产开发有限公司	子公司	房地产开 发经营	1,200,000,000	8,981,913,179	4,412,154,246	281,354,805	-5,753,846	-1,151,844

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

币种：人民币

公司名称	报告期内取得和 处置子公司方式	注册资本 (万元)	对整体生产经营和业绩的影响
北京北辰顺会展有限公司	注销	5,000	无重大影响
北京北辰展运国际物流有限公司	新设	1,000	无重大影响
宁波辰新置业有限公司	股权转让	5,000	无重大影响

北辰京西科幻（北京）会展有限公司	取得控制权	500	无重大影响
------------------	-------	-----	-------

其他说明
☐适用 ☒不适用

(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

当前房地产市场仍处于调整期，尽管政策端持续释放积极信号，如降准降息、优化限购政策及支持住房消费等一系列利好措施密集出台，但购房者信心尚未显著修复，市场观望情绪仍未扭转，持续低迷的市场环境可能导致房地产市场去化的量价水平持续处于低位，直接影响销售回款效率，有可能给企业运营的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，努力提高现金回笼比率，防范市场风险。

2、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队伍。

(二) 其他披露事项

☒适用 ☐不适用

为响应上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》，践行“以投资者为本”的上市公司发展理念，进一步提高上市公司质量，维护全体股东利益，公司于 2024 年 6 月 24 日披露了《北辰实业关于 2024 年度“提质增效重回报”行动方案的公告》（临：2024-031），现将行动方案的执行情况报告如下，评估期间为自上述公告发布之日起至目前。

1、聚焦主责主业，促进稳定发展

公司聚焦“协同发展、改革创新”，积极谋划经营发展，深化多业态资源整合与协同联动。会展、酒店业态提升服务能级与运营效能，实现经营稳中向好；商业物业业态依托区域协同与模式创新，推动经营质效稳步提升；房地产开发业务统筹去库存、保交付、防风险、谋转型，持续推进平稳经营。具体内容详见“第三节 管理层讨论与分析”。

2、提升信息披露质量，有效传递公司价值

公司高度重视信息披露工作，严格遵循上市公司信息披露相关法律法规和规范性文件要求，恪守“从严不从宽、从多不从少”的信息披露原则，构建了健全有效的信息披露管理体系，确保信息披露及时、公平、真实、准确、完整，认真自觉履行信息披露义务，向市场和投资者传递有效信息，积极维护公司及全体股东特别是中小股东的合法权益。

评估期间，公司秉持满足投资者多元化需求的理念，认真、严谨地做好信息披露工作。累计发布定期报告 4 份（2024 年中期报告、2024 年第三季度报、2024 年年度报告和 2025 年第一季度报告）、临时公告 119 份，披露了增持计划实施进展及结果、市值管理、董监高变动、业绩预告、

章程及议事规则修订、关联交易、融资担保等重要信息，并不断优化定期报告与临时公告的可读性和实用性，做到简明清晰，通俗易懂，公司已连续四年荣获上交所信息披露工作 A 类评级。

3、加强投资者关系管理，增强股东投资信心

公司坚持以投资者需求为导向，高质量开展投资者关系管理工作，积极向资本市场重塑、推介公司投资价值，合理引导市场预期，增强投资者信心。

评估期间，公司不断丰富投资者沟通渠道，通过公司网站专栏、上证 e 互动平台、股东大会、投资者邮箱、投资者热线及接待投资者来访等多种途径加强与投资者的双向沟通。共召开 2024 年半年度、2024 年第三季度、2024 年度暨 2025 年第一季度 3 次业绩说明会，共接待包括富国基金、东北证券、工银瑞信、浙商证券、天弘基金、广发基金、中信建投基金等十余家机构多次一对一调研，增加了与个人及机构投资者的交流互动，积极传递公司价值。2025 年 7 月 31 日联合国海证券成功举办“我是股东”投资者走进北辰实业活动，60 余位机构和个人投资者参加了本次活动，并与公司部分董事及高管就公司未来发展战略、经营情况、融资结构、竞争优势等问题进行了交流讨论。

4、规范公司治理，夯实发展根基

公司不断健全公司治理机制，各治理主体各司其职、各负其责、协调运转、有效制衡，确保公司规范运作、科学决策，同时强化监督保障，有效防范各类风险，推动公司实现健康可持续发展。

评估期间，公司认真落实《中华人民共和国公司法》最新要求，强化公司治理机制建设，持续完善公司治理制度，完成《公司章程》《北辰实业股东会议事规则》《北辰实业董事会议事规则》及董事会专门委员会议事规则等多项制度的修订，进一步优化各治理主体权责，取消监事会，由审计委员会履行监事会职责，不断夯实上市公司治理基础。积极组织公司董事及高管参加监管部门举办的相关培训，持续提升履职能力。制定 ESG 工作方案，持续完善 ESG 关键指标体系，披露《北辰实业 2024 年度可持续发展暨 ESG 报告》，全面提升公司 ESG 管理水平及实践水平，聚力打造北京国企上市公司 ESG 典范。

5、推进市值管理，注重股东回报

公司高度重视市值管理工作，并将其作为公司战略发展的重要组成部分，常态化、系统化开展市值管理工作，推动市值与公司内在价值相匹配。

评估期间，公司制定了《北辰实业市值管理办法》及《北辰实业估值提升计划》，进一步规范公司的市值管理行为，依法依规运用多种方式提升公司投资价值，推动公司价值合理反映公司质量，实现公司市值与内在价值的动态均衡，切实维护公司、投资者及其他利益相关方的合法权益。其中，公司控股股东北辰集团自 2024 年 7 月 10 日至 2025 年 7 月 7 日实施了增持公司股份的计划，累计增持公司无限售流通 A 股股份 21,842,772 股，占公司总股本的比例为 0.65%，累计增持金额为人民币 35,057,507.44 元（不含交易费用），提振了资本市场对公司未来发展的信心及长期投资价值的认可。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、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
陈德球	独立董事	离任
钱爱民	独立董事	选举
杜艳	监事会主席	解任
贺淑芳	股东代表监事	解任
战威	职工监事	解任
胡浩	执行董事、副总经理、董事会秘书、财务负责人、证券事务代表	离任
朱岩	总会计师	聘任

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

- 1、2024 年 12 月，本公司独立董事陈德球申请辞去本公司独立董事及在董事会下设各专门委员会中的一切职务，将继续履职直至本公司股东大会选举产生新任独立董事之日止。
- 2、2025 年 1 月 24 日，本公司召开 2025 年第一次临时股东大会，审议通过选举钱爱民为公司第十届董事会独立董事。
- 3、2025 年 5 月 15 日，本公司召开 2024 年年度股东大会，审议通过撤销本公司监事会。
- 4、2025 年 6 月 4 日，胡浩申请辞去本公司执行董事、法律合规委员会委员及副总经理、董事会秘书、财务负责人、证券事务代表职务。
- 5、2025 年 7 月 29 日，本公司召开第十届第三十六次董事会会议，聘任朱岩为本公司总会计师。

二、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
---------	---

三、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

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

五、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及红色乡村旅游项目；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。报告期内，公司赴双创中心采购产品总额共计 263.21 万元。其中，工会采买 93.37 万元，占职工福利采购总额的 63.38%；食堂采买 169.84 万元，占食堂采买总额的 26.41%。

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。

第五节 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	2003 年 8 月 8 日	否	长期有效	是

			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。2025 年 1 月 9 日, 本公司收到北辰集团来函, 因受定期报告窗口期、信息敏感期以及资本市场情况变化等因素影响, 本次增持计划无法在原定期限内完成。北辰集团拟使用自有资金及金融机构专项贷款继续实施本次增持计划, 并将本次增持计划期限延长 6 个月至 2025 年 7 月 8 日, 增持计划其他内容不变。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。2025 年 1 月 24 日召开的北辰实业 2025 年第一次临时股东大会已审议通过《关于控股股东北辰集团增持北辰实业股份计划延期的议案》。	2024 年 7 月 9 日	是	2024 年 7 月 10 日至 2025 年 7 月 8 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、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

2025 年 3 月 26 日，本公司召开第十届第二十七次董事会会议，审议通过了《关于北辰实业与北辰集团签署日常关联（连）交易框架协议及确定交易金额上限的议案》，协议期限为 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。交易类型包括委托运营管理、场馆配套增值服务、物业管理服务、办公用房租赁、使用商标及标识许可，并确定各年度交易的上限金额。上述交易无需提交股东大会审议。具体内容请详见《北辰实业关于与控股股东签署日常关联（连）交易框架协议暨日常关联交易的公告》（公告编号：临 2025-017）。

单位：万元 币种：人民币

序号	关联交易类别		公告中披露的数据		2025 年半年度实际发生额
			本年初至 2025 年 3 月 28 日 实际发生额	2025 年 3 月 28 日 至本年年末 预计交易金额上限	
1	委托运营管理	向关联人提供劳务	491.11	5,200	1,613.59
2	场馆配套增值服务	向关联人购买劳务	0	9,000	3,421.24
		向关联人提供劳务	5.20	5,000	8.96
3	物业管理服务	向关联人提供劳务	3.50	1,300	6.60
4	办公用房租赁	向关联人承租办公用房	25.07	100	45.00
		向关联人出租办公用房	0	200	0
5	使用商标及标识许可	经关联人许可，有偿使用关联人知识产权	0.25	0.75	0.50
合计	/	/	525.13	20,800.75	5,095.89

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	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	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。	7,099,616	7,099,616	12.80	现金	不适用
合计				/	/	7,099,616	/	/	/

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北辰集团	母公司	-	-	-	1,655,000,000	-208,000,000	1,447,000,000
合计		-	-	-	1,655,000,000	-208,000,000	1,447,000,000

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**(一) 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。

(二) 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	4.14
报告期末对子公司担保余额合计（B）	32.23
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	32.23
担保总额占公司净资产的比例（%）	39.72
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）	9.14
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）	9.14
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-3.89亿元。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0.60亿元。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40.74亿元，上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

(三) 其他重大合同

□适用 √不适用

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

第六节 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)	122,094
------------------	---------

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

单位：股

前十名股东持股情况（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	11,611,200	1,179,122,931	35.020	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	138,000	691,370,399	20.534	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
香港中央结算有限公司	3,013,188	25,375,142	0.754	0	无	0	境外法人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	-	20,374,195	0.605	0	无	0	其他
中航鑫港担保有限公司	-	15,875,700	0.472	0	无	0	国有法人
张俊	-700,000	11,711,886	0.348	0	无	0	境内自然人
徐周荣	9,000,067	9,000,067	0.267	0	无	0	境内自然人
韦琼花	-62,800	8,888,825	0.264	0	无	0	境内自然人
卢文星	8,865,600	8,865,600	0.263	0	无	0	境内自然人
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	1,179,122,931	人民币普通股	1,179,122,931				
HKSCC NOMINEES LIMITED	691,370,399	境外上市外资股	691,370,399				
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
香港中央结算有限公司	25,375,142	人民币普通股	25,375,142				
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	20,374,195	人民币普通股	20,374,195				

中航鑫港担保有限公司	15,875,700	人民币普通股	15,875,700
张俊	11,711,886	人民币普通股	11,711,886
徐周荣	9,000,067	人民币普通股	9,000,067
韦琼花	8,888,825	人民币普通股	8,888,825
卢文星	8,865,600	人民币普通股	8,865,600
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、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董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、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

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 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	2025 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 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	25 北辰 F2	258483.SH	2025/4/22	2025/4/24	-	2027/4/24	5.00	2.50	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 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25 北辰 F1	258224.SH	2025/4/11	2025/4/14	-	2028/4/14	3.25	3.50	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 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 北辰 G1	185738.SH	2022/4/26	2022/4/28	-	2027/4/28	6.00	2.90	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	-	2026/12/29	13.39	3.10	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	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

											责任公司				
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	2.96	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%。

“21 北辰 G2”为 5 年期, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。公司于 2024 年 12 月 29 日下调票面利率, 票面利率由原 3.46% 下调为 3.10%。债券持有人于回售登记期(2024 年 12 月 2 日至 12 月 4 日)内回售金额 8000 万元。公司于 2024 年 12 月 30 日至 2025 年 1 月 27 日按照相关规定办理回售债券的转售, 完成转售债券金额 8000 万元。目前债券全部存续, 剩余两年期票面利率为固定利率 3.10%。

“22 北辰 G1”为 5 年期, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。公司于 2025 年 4 月 28 日下调票面利率, 票面利率由原 3.5% 下调为 2.9%。债券持有人于回售登记期(2025 年 3 月 28 日至 4 月 1 日)内回售金额 2.25 亿元, 目前债券余额 6 亿元, 利率 2.9%。

“23 北辰 F1”为 3 年期, 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。公司于 2025 年 4 月 17 日下调票面利率, 票面利率由原 3.74% 下调为 2.2%。债券持有人于回售登记期(2025 年 3 月 20 日至 3 月 24 日)内回售全部债券, 债券于 2025 年 4 月 17 日提前摘牌。

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

报告期内, 公司债券均未采取担保措施, 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他偿债保障措施, 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) 公司债券募集资金情况

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

□ 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

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
258483.SH	25 北辰 F2	否	不适用	5.00	-	-
258224.SH	25 北辰 F1	否	不适用	3.25	-	-
254174.SH	24 北辰 F1	否	不适用	3.74	-	-
185738.SH	22 北辰 G1	否	不适用	8.25	-	-
185114.SH	21 北辰 G2	否	不适用	13.39	-	-
188461.SH	21 北辰 G1	否	不适用	3.19	-	-

2、募集资金用途变更调整情况

□ 适用 √ 不适用

3、募集资金的使用情况**(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资项目涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
258483.SH	25 北辰 F2	5.00	-	5.00	-	-	-	-
258224.SH	25 北辰 F1	3.25	-	3.25	-	-	-	-

(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

√ 适用 □ 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
258483.SH	25 北辰 F2	偿还 23 北辰 F1 部分本金及 22 北辰 G1 本金	-
258224.SH	25 北辰 F1	偿还 23 北辰 F1 部分本金	-

(3). 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

□ 适用 √ 不适用

(4). 募集资金用于特定项目

□ 适用 √ 不适用

(5). 募集资金用于其他用途

□ 适用 √ 不适用

(6). 临时补流

□适用 √不适用

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	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）	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	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
258483.SH	25 北辰 F2	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
258224.SH	25 北辰 F1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
254174.SH	24 北辰 F1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
185738.SH	22 北辰 G1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
185114.SH	21 北辰 G2	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
188461.SH	21 北辰 G1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

(四) 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 亿元；

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 亿元

(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)有息债务余额分别为 212.32 亿元和 206.13 亿元,报告期内有息债务余额同比变动-3.00%。

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	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	-	19.14	56.66	75.80	36.76
银行贷款	-	5.21	87.91	93.12	45.18
非银行金融机构贷款	-	8.36	-	8.36	4.06
其他有息债务	-	28.85	-	28.85	14.00
合计	-	61.56	144.57	206.13	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中,公司债券余额 34.94 亿元,企业债券余额 0 亿元,非金融企业债务融资工具余额 40.86 亿元。

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分别为 240.47 亿元和 238.42 亿元,报告期内有息债务余额同比变动-0.86%。

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	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	-	19.14	56.66	75.80	31.79
银行贷款	-	13.88	111.53	125.41	52.60
非银行金融机构贷款	-	8.36	-	8.36	3.51
其他有息债务	-	28.85	-	28.85	12.10
合计	-	70.23	168.19	238.42	—

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 34.94 亿元,企业债券余额 0 亿元,非金融企业债务融资工具余额 40.86 亿元。

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,其中 1 年以内(含)到期本金规模为 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). 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

(4). 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况,以及相关情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(五) 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 2025 年度第二期中期票据	25 北辰实业 MTN002	102501550. IB	2025/8/18	2025/8/20	2028/8/20	2. 19	2. 35	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 2025 年度第一期中期票据	25 北辰实业 MTN001	102501352. IB	2025/4/25	2025/4/28	2028/4/28	5. 18	2. 40	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 2024 年度第一期中期票据	24 北辰实业 MTN001	102401105. IB	2024/12/17	2024/12/19	2027/12/19	1. 97	2. 40	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 2022 年度第二期中期票据	22 北辰实业 MTN002	102200198. IB	2022/8/18	2022/8/22	2027/8/22	14. 30	3. 48	每年付息一次， 到期一次还本	银行间债券 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 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	5. 72	2. 90	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	13. 03	3. 00	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

报告期内，债务融资工具均未采取担保措施，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他偿债保障措施，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，报告期已完成部分本金回售工作，目前其余本金尚未到兑付期限。

“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，报告期已完成部分本金回售工作，目前其余本金尚未到兑付期限。

“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，公司于 2025 年 8 月 1 日公告下调票面利率，票面利率由原 3.48%下调为 2.5%。债券持有人于回售登记期（2025 年 8 月 1 日至 8 月 7 日）内回售金额 1.7 亿元，目前中票余额 12.6 亿元，报告期已完成部分本金回售及新发行工作，目前其余本金尚未到兑付期限。

“24 北辰实业 MTN001”为 3 年期，目前尚未到本金兑付期限。

“25 北辰实业 MTN001”为 3 年期，目前尚未到本金兑付期限。

“25 北辰实业 MTN002”为 3 年期，目前尚未到本金兑付期限。

(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

亏损情况	上半年归属于母公司股东的净利润为-15.85 亿元
亏损原因	主要是由于受房地产市场环境影响，毛利率水平下降，同时对部分房地产项目计提存货跌价准备。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司各业务板块正常经营，会展（含酒店）业务板块经营收入提升。期末货币资金余额为 74.41 亿元，公司资金储备充足，融资渠道畅通，运行安全，不存在债务展期情况，到期债务均正常兑付。

(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	2.06	2.28	-9.65	
速动比率	0.63	0.67	-5.97	
资产负债率（%）	76.52	75.91	增加 0.61 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	-1,611,107,395	-793,914,718	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	-0.03	-0.003	不适用	主要由于公司本期利润总额减少所致
利息保障倍数	-1.90	-0.51	不适用	主要由于公司本期利润总额减少所致
现金利息保障倍数	2.14	1.48	44.59	主要由于公司本期经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	-1.44	-0.12	不适用	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

第八节 财务报告

一、财务报表

合并资产负债表

2025 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	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		7,441,145,981	7,905,283,614
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		-	3,500,000
应收账款		228,217,803	193,517,257
应收款项融资			
预付款项		70,716,256	101,223,098
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		831,059,630	875,314,706
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		23,819,289,052	26,094,048,435
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		189,583,695	189,718,223
其他流动资产		1,615,552,606	1,676,408,602
流动资产合计		34,195,565,023	37,039,013,935
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		25,398,114	151,201,755
长期股权投资		354,713,501	268,298,907
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		7,361,784,323	7,507,203,216
固定资产		2,560,656,738	2,630,495,426
在建工程		25,320	557,821
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		10,722,064	22,485,756
无形资产		41,833,359	42,781,399

其中：数据资源		32,692	43,823
开发支出		-	1,422,642
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		15,963,106	15,852,238
递延所得税资产		1,050,916,142	1,159,616,391
其他非流动资产		2,370,364	2,955,305
非流动资产合计		11,424,383,031	11,802,870,856
资产总计		45,619,948,054	48,841,884,791
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		4,103,316,457	4,664,800,818
预收款项		92,289,678	100,667,638
合同负债		1,818,090,376	1,475,854,959
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		56,641,796	80,601,045
应交税费		804,819,379	1,600,007,919
其他应付款		1,608,332,801	1,599,141,038
其中：应付利息			
应付股利		1,162,190	1,162,190
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,096,836,766	6,730,196,998
其他流动负债		56,964	56,964
流动负债合计		16,580,384,217	16,251,327,379
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		11,152,937,256	12,117,250,117
应付债券		5,665,909,006	3,527,774,103
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,421,000,000	5,089,501,467
长期应付职工薪酬		85,007,074	86,939,109
预计负债			
递延收益		991,296	1,653,000
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,325,844,632	20,823,117,796

负债合计		34,906,228,849	37,074,445,175
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,454,000,591	3,454,000,591
减：库存股			
其他综合收益		14,031,506	14,031,506
专项储备			
盈余公积		1,196,243,325	1,196,243,325
一般风险准备			
未分配利润		82,432,931	1,667,847,173
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		8,113,728,353	9,699,142,595
少数股东权益		2,599,990,852	2,068,297,021
所有者权益（或股东权益）合计		10,713,719,205	11,767,439,616
负债和所有者权益（或股东权益）总计		45,619,948,054	48,841,884,791

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

母公司资产负债表

2025 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	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		5,083,064,689	5,664,621,843
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		89,184,531	73,309,794
应收款项融资			
预付款项		14,893,798	22,624,610
其他应收款		72,939,218	61,169,014
其中：应收利息			
应收股利			
存货		88,864,299	103,529,494
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		12,034,581,594	9,910,150,687
其他流动资产		27,096,785	31,694,891
流动资产合计		17,410,624,914	15,867,100,333
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		8,569,811,282	12,286,766,070
长期股权投资		10,051,981,588	9,321,069,923
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,286,017,212	4,367,988,596
固定资产		1,038,898,240	1,076,177,438
在建工程		25,320	557,821
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		8,946,005	19,444,894
无形资产		14,670,353	16,068,037
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		261,388,336	332,936,221
其他非流动资产			
非流动资产合计		24,231,738,336	27,421,009,000
资产总计		41,642,363,250	43,288,109,333
流动负债：			

短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		507,683,537	541,097,921
预收款项		83,747,937	86,503,434
合同负债		173,017,224	197,380,955
应付职工薪酬		44,466,508	64,033,611
应交税费		194,891,347	582,264,538
其他应付款		6,808,477,442	7,442,956,062
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,201,379,542	5,049,174,119
其他流动负债			
流动负债合计		14,013,663,537	13,963,410,640
非流动负债：			
长期借款		8,790,800,681	9,844,352,117
应付债券		5,665,909,006	3,527,774,103
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,421,000,000	4,487,616,667
长期应付职工薪酬		85,007,074	86,939,109
预计负债			
递延收益		991,296	1,653,000
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,963,708,057	17,948,334,996
负债合计		29,977,371,594	31,911,745,636
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,658,025,039	3,658,025,039
减：库存股			
其他综合收益		14,031,506	14,031,506
专项储备			
盈余公积		1,196,243,325	1,196,243,325
未分配利润		3,429,671,786	3,141,043,827
所有者权益（或股东权益）合计		11,664,991,656	11,376,363,697
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,642,363,250	43,288,109,333

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

合并利润表

2025 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	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入		3,019,319,686	3,429,871,062
其中：营业收入		3,019,319,686	3,429,871,062
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,419,184,309	3,566,881,831
其中：营业成本		2,248,935,978	2,439,311,903
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		122,363,116	245,668,604
销售费用		180,711,551	150,711,743
管理费用		391,100,345	380,217,690
研发费用		2,339,099	-
财务费用		473,734,220	350,971,891
其中：利息费用		489,290,810	420,286,021
利息收入		19,973,519	72,306,778
加：其他收益		20,881,189	40,588,598
投资收益（损失以“-”号填列）		10,029,618	22,394,541
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,540,807	-201,089
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）		-60,932,347	-133,539,499
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,077,352,779	-538,537,276
资产处置收益（损失以“-”号填列）		497	100,901
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,507,238,445	-746,003,504
加：营业外收入		6,350,201	8,415,055
减：营业外支出		1,508,777	5,140,773
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,502,397,021	-742,729,222
减：所得税费用		201,646,005	105,999,765
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,704,043,026	-848,728,987
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,704,043,026	-848,728,987

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）		-1,585,414,242	-738,317,139
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-118,628,784	-110,411,848
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		-1,704,043,026	-848,728,987
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,585,414,242	-738,317,139
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-118,628,784	-110,411,848
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.47	-0.22
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.47	-0.22

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

母公司利润表

2025 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	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入		934,759,612	951,823,702
减：营业成本		400,872,740	400,720,592
税金及附加		80,440,779	82,483,684
销售费用		36,077,343	37,008,967
管理费用		269,325,337	258,916,980
研发费用			
财务费用		-198,076,349	-263,625,408
其中：利息费用		431,202,710	476,730,591
利息收入		631,833,373	742,637,132
加：其他收益		938,844	2,837,611
投资收益（损失以“-”号填列）		9,522,075	20,132,296
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,179,465	-
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）		22,283,641	-125,896,513
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）		378,864,322	333,392,281
加：营业外收入		2,377,954	5,528,014
减：营业外支出		987,190	949,777
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		380,255,086	337,970,518
减：所得税费用		91,627,127	84,708,740
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		288,627,959	253,261,778
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		288,627,959	253,261,778
（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		288,627,959	253,261,778
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：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

合并现金流量表

2025 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	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,564,280,971	2,991,010,617
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		47,041,800	32,599,997
收到其他与经营活动有关的现金		73,463,806	250,739,779
经营活动现金流入小计		3,684,786,577	3,274,350,393
购买商品、接受劳务支付的现金		1,469,677,817	1,965,834,029
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		567,596,231	506,251,557
支付的各项税费		1,028,490,600	548,442,567
支付其他与经营活动有关的现金		204,401,603	101,426,358
经营活动现金流出小计		3,270,166,251	3,121,954,511
经营活动产生的现金流量净额		414,620,326	152,395,882
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	33,810,000
取得投资收益收到的现金		44,124	48,762,861
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		425,595	1,161,616
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,781,965	17,657,421
收到其他与投资活动有关的现金		27,571,333	-
投资活动现金流入小计		32,823,017	101,391,898
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,860,189	84,570,238
投资支付的现金		4,655,000	-
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		49,000,000	-

投资活动现金流出小计		88,515,189	84,570,238
投资活动产生的现金流量净额		-55,692,172	16,821,660
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,900,000	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,900,000	-
取得借款收到的现金		914,289,574	928,387,000
发行债券收到的现金		1,341,529,940	373,252,000
收到其他与筹资活动有关的现金		14,530,000	1,060,742,271
筹资活动现金流入小计		2,275,249,514	2,362,381,271
偿还债务支付的现金		2,478,779,035	750,711,548
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		479,860,713	608,975,510
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,799	-
支付其他与筹资活动有关的现金		221,525,051	2,375,671,721
筹资活动现金流出小计		3,180,164,799	3,735,358,779
筹资活动产生的现金流量净额		-904,915,285	-1,372,977,508
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-545,987,131	-1,203,759,966
加：期初现金及现金等价物余额		6,783,364,401	8,505,481,550
六、期末现金及现金等价物余额		6,237,377,270	7,301,721,584

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

母公司现金流量表

2025 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	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		918,422,650	996,701,872
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		40,881,574	114,118,433
经营活动现金流入小计		959,304,224	1,110,820,305
购买商品、接受劳务支付的现金		261,477,436	353,249,155
支付给职工及为职工支付的现金		325,157,385	136,451,285
支付的各项税费		542,100,488	185,145,500
支付其他与经营活动有关的现金		42,433,238	63,247,863
经营活动现金流出小计		1,171,168,547	738,093,803
经营活动产生的现金流量净额		-211,864,323	372,726,502
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,758,536,219	3,196,009,768
取得投资收益收到的现金		285,823,404	395,181,886
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		499,823	1,009,842
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		4,044,859,446	3,592,201,496
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,175,392	10,507,357
投资支付的现金		3,150,922,110	3,058,942,470
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		3,168,097,502	3,069,449,827
投资活动产生的现金流量净额		876,761,944	522,751,669
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		-	178,387,000
发行债券收到的现金		1,341,529,940	373,252,000
收到其他与筹资活动有关的现金		12,000,000	950,000,000
筹资活动现金流入小计		1,353,529,940	1,501,639,000
偿还债务支付的现金		1,978,728,035	723,211,548
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		408,836,304	464,576,546
支付其他与筹资活动有关的现金		212,420,376	2,252,550,787
筹资活动现金流出小计		2,599,984,715	3,440,338,881
筹资活动产生的现金流量净额		-1,246,454,775	-1,938,699,881
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-581,557,154	-1,043,221,710

加：期初现金及现金等价物余额		5,655,710,861	7,269,697,171
六、期末现金及现金等价物余额		5,074,153,707	6,226,475,461

公司负责人：张杰 主管会计工作负责人：朱岩 会计机构负责人：杜艳

合并所有者权益变动表

2025 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	2025 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				3,454,000,591		14,031,506		1,196,243,325		1,667,847,173		9,699,142,595	2,068,297,021	11,767,439,616
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				3,454,000,591		14,031,506		1,196,243,325		1,667,847,173		9,699,142,595	2,068,297,021	11,767,439,616
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-1,585,414,242		-1,585,414,242	531,693,831	-1,053,720,411
（一）综合收益总额											-1,585,414,242		-1,585,414,242	-118,628,784	-1,704,043,026
（二）所有者投入和减少资本														650,311,816	650,311,816
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					-									650,311,816	650,311,816
（三）利润分配														10,799	10,799
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														10,799	10,799
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		14,031,506		1,196,243,325		82,432,931		8,113,728,353	2,599,990,852	10,713,719,205

项目	2024 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			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

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

母公司所有者权益变动表

2025 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	2025 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		14,031,506		1,196,243,325	3,141,043,827	11,376,363,697
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		14,031,506		1,196,243,325	3,141,043,827	11,376,363,697
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										288,627,959	288,627,959
（一）综合收益总额										288,627,959	288,627,959
（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		14,031,506		1,196,243,325	3,429,671,786	11,664,991,656

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

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

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 2025 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”）主要从事业务为会展（含酒店）及商业物业、房地产开发等。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注，截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间新纳入合并范围的子公司主要为京西科幻会展和北辰展运。

本财务报表由本公司董事会于 2025 年 8 月 22 日批准报出。

三、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（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》（2024 年修订）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。

2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础列报，本集团自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

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：

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

√适用 □不适用

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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 2025 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

√适用 □不适用

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、 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%

6、 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

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。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该回报金额。通常包括公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策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。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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。

公司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。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注“长期股权投资”或本附注“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易

视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

9、 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为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。

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

11、 金融工具

√适用 □不适用

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的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，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

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

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，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。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，虽然企业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的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）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。

（7）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司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，使用不可输入值。

（8）金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收账款、其他应收款、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

①减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

②信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

通常逾期超过 90 日，本集团即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- a. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- b. 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- c. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- d. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- e. 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化等。
- f. 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- g. 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- a. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- b. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

c. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

d. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

e. 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

f. 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

④评估预期信用风险的方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、款项性质、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人企业性质等，在组合的基础上评估信用风险。

⑤金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

⑥各类金融资产信用损失的确定方法

a. 应收账款

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或应收票据，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。

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，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，基于其信用风险特征，本集团将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1：应收购房款	本组合为房屋销售形成的应收购房款。
组合 2：应收物业费	本组合为提供物业服务形成的应收款项。
组合 3：应收酒店及餐饮服务款	本组合为提供酒店住宿及餐饮等服务形成的应收款项。
组合 4：应收会展服务款-国有企业	本组合为国有企业提供会展服务形成的应收款项。
组合 5：应收会展服务款-其他企业	本组合为其他企业提供会展服务形成的应收款项。
组合 6：应收租赁款	本组合为提供租赁服务而形成的应收款项。

注：本集团应收款项账龄从逾期日开始计算。

组合中，采用逾期账龄组合计提预期信用损失的组合计提比例（%）：

账龄	未逾期	逾期 30 天以内	逾期 31-90 天	逾期超过 90 天
应收购房款	/	/	/	/
应收物业费	24.50	/	/	100.00
应收酒店及餐饮服务款	0.25	0.39	/	29.52
应收会展服务款-国有企业	1.74	2.32	3.48	45.07
应收会展服务款-其他企业	1.74	2.32	3.48	27.84
应收租赁款	0.01	0.05	/	27.16

b. 其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1：应收押金、保证金及备用金	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、保证金及备用金等应收款项
组合 2：应收关联公司款项	本组合为与关联方资金周转、拆借等形成的各类应收款项

项目	确定组合的依据
组合 3：应收少数股东款项	本组合为与少数股东资金周转、拆借等形成的各类应收款项
组合 4：应收代垫款项	本组合为日常经营活动中应收取的各代垫款项
组合 5：应收工程专项基金	本组合为应收的工程专项基金款项
组合 6：应收其他款项	本组合为无法归类到上述组合的其他应收款项

c. 长期应收款

本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1：应收保证金	本组合为日常经营活动中应收取的各类长期保证金
组合 2：应收关联公司款项	本组合为与关联方资金拆借等形成的各类长期应收款项

12、 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

(1) 存货的分类

存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、库存材料、库存商品、低值易耗品及包装物等。

(2) 发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。在建开发产品（开发成本）和已完工开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用；在建开发产品（开发成本）于完工后按实际成本结转为已完工开发产品；已完工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。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

存货可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

13、 长期股权投资

√适用 □不适用

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认

时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注“金融工具”。

共同控制，是指本集团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分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，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长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照实际支付的现金购买价款、发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；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，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④) 处置长期股权投资

在合并财务报表中，公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

14、 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在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：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋及建筑物	20 - 70	5 至 10	1.29 至 4.75
土地使用权	40 - 70	-	1.43 至 2.50

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。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

15、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部确认的评估值作为入账价值。

(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	5 至 10	1.29 至 4.75
机器设备	年限平均法	5-15	5 至 10	6 至 19
运输工具	年限平均法	5-10	5 至 10	9 至 19
其他设备	年限平均法	5-15	5 至 10	6 至 19

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

16、 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。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

17、 借款费用

√适用 □不适用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

18、 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

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。本集团的无形资产主要为自用的办公软件等。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

本集团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期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

19、 长期资产减值

√适用 □不适用

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、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非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

20、 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括使用权资产改良等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

21、 合同负债

√适用 □不适用

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

22、 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本集团的设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。本集团聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本集团将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

23、 预计负债

√适用 □不适用

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本集团承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本集团，且该义务的金额能够可靠的计量时，本集团将该项义务确认为预计负债。

本集团按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

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。

24、 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

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；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。

履约进度根据所转让商品的性质采用投入法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(1) 会展服务、酒店经营、商业及物业管理服务

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。

(2) 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。

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（见附注“金融资产减值”）；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。

25、 合同成本

√适用 □不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本集团为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

26、 政府补助

√适用 □不适用

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理方法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助的调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

本集团当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

28、 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

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物及土地使用权等。

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本集团在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

(1) 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本集团使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，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。

使用权资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

(2) 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本集团采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本集团的增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本集团对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更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。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团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，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

（4）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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。本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

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。

29、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

（1）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。

（2）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：1）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；2）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；3）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。

（3）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。

（4）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。

①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：

a. 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。

b. 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。

c. 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。

②采用会计政策的关键判断

a. 收入确认

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

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付一定比例的购房款作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为6个月至2年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

五、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	一般计税：应税收入按3%、6%、9%、10%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税； 简易计税：应纳税销售额乘以5%征收率计算	3%-13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税	2%
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；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

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%。

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	470,435	488,753
银行存款	7,440,675,546	7,904,794,861
其他货币资金	-	-
存放财务公司存款	-	-
合计	7,441,145,981	7,905,283,614
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于 2025 年 6 月 30 日，本集团的所有权受到限制的银行存款为人民币 1,203,768,711 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 1,121,919,213 元），主要为：房地产开发项目工程建设合同履约担保金人民币 42,222,694 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 65,967,671 元）；住房按揭贷款保证金人民币 49,777,508 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 38,791,050 元）；购房款共管银行账户余额人民币 1,083,619,192 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 947,672,018 元）；其他受限账户余额人民币 28,149,317 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 69,488,474 元）。

2、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	-	3,500,000
商业承兑票据	-	-
合计	-	3,500,000

3、 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（含 1 年）	214,260,681	192,337,915
1 年以内	214,260,681	192,337,915

1 至 2 年	53,287,381	27,466,585
2 至 3 年	18,712,295	15,852,512
3 年以上	56,252,403	42,553,423
合计	342,512,760	278,210,435

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（2024 年 12 月 31 日：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	50,347,509	14.7	50,347,509	100.0	-	45,209,352	16.3	45,160,145	99.9	49,207
其中：										
应收租赁款	28,102,177	55.8	28,102,177	100.0	-	28,102,177	62.2	28,102,177	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	323,245	0.6	323,245	100.0	-	323,245	0.7	308,505	95.4	14,740
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	19,926,554	39.6	19,926,554	100.0	-	14,788,397	32.7	14,788,397	100.0	-
应收会展服务款	1,951,265	3.9	1,951,265	100.0	-	1,951,265	4.3	1,916,798	98.2	34,467
按组合计提坏账准备	292,165,251	85.3	63,947,448	21.9	228,217,803	233,001,083	83.7	39,533,033	17.0	193,468,050
其中：										
应收物业费	55,096,628	18.9	38,352,850	69.6	16,743,778	41,024,059	17.6	24,472,245	59.7	16,551,814
应收酒店及餐饮服务款	37,506,561	12.8	368,596	1.0	37,137,965	26,392,807	11.4	308,195	1.2	26,084,612
应收会展服务款-国有企业	103,644,378	35.5	21,561,465	20.8	82,082,913	58,031,817	24.9	11,024,467	19.0	47,007,350
应收会展服务款-其他企业	17,200,653	5.9	2,001,424	11.6	15,199,229	29,696,293	12.7	3,085,999	10.4	26,610,294
应收租赁款	78,717,031	26.9	1,663,113	2.1	77,053,918	77,856,107	33.4	642,127	0.8	77,213,980
合计	342,512,760	/	114,294,957	/	228,217,803	278,210,435	/	84,693,178	/	193,517,257

(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	
应收物业费	39,260,642	19,036,196	17,434	-	-	58,279,404
应收租赁款	28,744,304	1,031,795	10,809	-	-	29,765,290
应收会展服务款-国有企业	12,579,467	10,599,886	62,888	-	-	23,116,465
应收会展服务款-其他企业	3,447,797	102,519	1,152,627	-	-	2,397,689
应收酒店及餐饮服务款	616,700	75,141	-	-	-	691,841

应收购房款	44,268	-	-	-	-	44,268
合计	84,693,178	30,845,537	1,243,758	-	-	114,294,957

(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
北京名门多福商业有限公司	26,547,878	-	26,547,878	7.66	26,547,878
乐胜（北京）商业发展有限公司（i）	12,443,532	-	12,443,532	3.59	3,733
桂林市宏谋会展产业投资有限公司	7,561,379	-	7,561,379	2.18	3,716,323
北京首奥置业有限公司会展分公司	7,110,946	-	7,110,946	2.05	129,964
上海赫程国际旅行社有限公司	7,093,458	-	7,093,458	2.05	20,879
合计	60,757,193	-	60,757,193	17.53	30,418,777

其他说明：

√适用 □不适用

（i）于 2025 年 6 月 30 日，上述公司应收账款余额为直线法计提收入形成的应收租赁款金额。截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团无实际核销的应收账款（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无）。于 2025 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（2024 年 12 月 31 日：无）。于 2025 年 6 月 30 日，本集团账面价值为 14,725,490 元（2024 年 12 月 31 日：10,145,040 元）应收账款作为渤海国际信托有限公司长期借款及“中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划”长期应付款的质押物。

4、 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	31,837,758	45.02	56,025,442	55.35
1 至 2 年	1,865,411	2.64	3,995,815	3.95
2 至 3 年	31,159,122	44.06	35,906,148	35.47
3 年以上	5,853,965	8.28	5,295,693	5.23
合计	70,716,256	100.00	101,223,098	100.00

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 2025 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 38,878,498 元（2024 年 12 月 31 日：45,197,656 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：元 币种：人民币

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	15,859,337	22.43
北京市第三建筑工程有限公司	10,730,726	15.17
国家电网有限公司	7,843,183	11.09
中国建筑第八工程局有限公司	4,621,702	6.54
重庆市渝北区建筑安全管理站	3,444,082	4.87
合计	42,499,030	60.10

5、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	831,059,630	875,314,706
合计	831,059,630	875,314,706

其他应收款

(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（含 1 年）	98,490,918	88,852,668
1 年以内	98,490,918	88,852,668
1 至 2 年	38,865,048	26,503,658
2 至 3 年	454,528,034	432,615,419
3 至 4 年	166,073,513	238,114,159
4 至 5 年	93,785,717	109,282,484
合计	851,743,230	895,368,388

(2). 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
应收其他关联公司款项（i）	14,079,051	14,074,051
应收少数股东款项（ii）	655,588,815	693,975,156
代垫款项	133,431,515	130,312,803
保证金	8,604,550	12,142,948
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	15,067,645	21,095,411
备用金	609,476	247,705
其他	12,082,178	11,240,314
合计	851,743,230	895,368,388

(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 2025 年 6 月 30 日，本集团应收少数股东款项中无应收关联方款项（2024 年 12 月 31 日：416,500,000 元）。

(3). 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)	
2025年1月1日余额	5,506,461	-	14,547,221	20,053,682
2025年1月1日余额在本期	5,506,461	-	14,547,221	20,053,682
--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	964,511	-	-	964,511
本期转回	177,967	-	-	177,967
本期转销				
本期核销				
其他变动	-156,626	-	-	-156,626
2025年6月30日余额	6,136,379	-	14,547,221	20,683,600

(4). 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	
应收其他关联公司款项	139,966	50	-	-	-	140,016
预付货款(i)	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收少数股东款项	2,857,033	-	177,967	-	-105,393	2,573,673
代垫款项	4,252,696	510,644	-	-	-42,520	4,720,820
应收押金、保证金及备用金	376,719	316,487	-	-	-6,055	687,151
其他	147,268	137,330	-	-	-2,658	281,940
合计	20,053,682	964,511	177,967	-	-156,626	20,683,600

其他说明

(i) 于 2025 年 6 月 30 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司（以下称“金恒生”）的货款 12,280,000 元（2024 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。

(5). 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	465,627,660	54.67	子公司的少数股东	1 年以内及 2 至 3 年	218,073
深圳市江湾信息 咨询有限公司	79,000,000	9.28	子公司的少数股东	3 年以上	785,655
合肥旭辉企业管 理有限公司	49,536,952	5.82	子公司的少数股东	3 年以上	820,332
成都朗铭置业有 限公司	37,468,068	4.40	子公司的少数股东	3 年以上	620,471
深圳联新投资管 理有限公司	15,741,950	1.85	子公司的少数股东	3 年以上	77,214
合计	647,374,630	76.02	/	/	2,521,745

其他说明：

√适用 □不适用

于 2025 年 6 月 30 日，本集团无涉及政府补助的其他应收款（2024 年 12 月 31 日：无）。

6、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
库存商品	4,748,313	243,912	4,504,401	3,198,408	243,912	2,954,496
开发成本	9,438,002,373	1,296,835,004	8,141,167,369	9,549,424,311	869,223,009	8,680,201,302
开发产品	19,296,830,634	3,659,004,205	15,637,826,429	20,809,222,777	3,437,794,131	17,371,428,646
库存材料	11,499,512	-	11,499,512	15,340,049	-	15,340,049
低值易耗品 及包装物	24,291,341	-	24,291,341	24,123,942	-	24,123,942
合计	28,775,372,173	4,956,083,121	23,819,289,052	30,401,309,487	4,307,261,052	26,094,048,435

(1) 开发成本明细情况

项目名称	项目所在地	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (千元)	上年年末数	期末数
廊坊北辰蔚蓝城市	廊坊市	2019 年	2025 年至待定	2,375,680	1,986,639,906	1,760,946,578
长沙北辰三角洲	长沙市	2009 年	2026 年至 2027 年	2,897,224	1,490,417,946	1,666,876,889
广州兰亭香麓（116 地块）	广州市	2019 年	待定	1,933,283	1,102,676,981	1,104,108,190
武汉北辰经开优+ （068 地块）	武汉市	2019 年	待定	1,044,077	858,377,919	863,621,865
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	待定	1,036,260	792,907,206	783,572,595
武汉北辰蔚蓝城市 樾东方	武汉市	2018 年	待定	1,168,974	762,960,953	684,006,364
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	待定	786,690	575,188,443	188,687,018

项目名称	项目所在地	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (千元)	上年年末数	期末数
廊坊北辰辰睿 (2020-5 地块)	廊坊市	2020 年	待定	1,257,924	523,696,219	510,294,813
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017 年	2019 年至待定	1,049,386	292,459,523	296,476,560
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	待定	969,286	135,901,733	137,217,205
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	待定	940,366	82,192,972	82,194,849
其他	北京市/重庆市	2015 年/2019 年/待定	2017 年至 2025 年/待定	13,617/待定	76,781,501	63,164,443
合计	/	/	/	15,472,767	8,680,201,302	8,141,167,369

(2) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州辰春澜城	2024 年	2,946,034,609	-	252,589,099	2,693,445,510
北京金辰府	2021 年	2,863,697,273	-	294,834,422	2,568,862,851
重庆北辰悦来壹号	2019 年至 2024 年	2,756,028,996	-	452,614,253	2,303,414,743
苏州北辰观澜府	2020 年至 2024 年	1,899,037,164	-	375,563,682	1,523,473,482
长沙北辰三角洲	2012 年至 2023 年	1,140,254,334	-	18,890,475	1,121,363,859
武汉北辰光谷里	2020 年至 2023 年	851,086,405	-	826,811	850,259,594
海口北辰府	2020 年至 2024 年	817,646,810	-	91,442,902	726,203,908
四川北辰国颂府及龙熙台	2020 年至 2023 年	487,633,868	-	84,944,467	402,689,401
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	483,259,097	-	23,245,986	460,013,111
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021 年	362,335,344	-	76,754,957	285,580,387
廊坊北辰香麓	2020 年至 2024 年	324,235,110	-	88,986,863	235,248,247
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	277,136,233	-	2,359,641	274,776,592
成都北辰鹿鸣苑	2022 年	283,229,983	-	5,327,542	277,902,441
长沙北辰中央公园	2016 年至 2022 年	258,944,365	-	17,244,100	241,700,265
宁波北辰府	2020 年	218,690,095	11,728,919	229,991	230,189,023
重庆北辰香麓	2023 年至 2025 年	202,149,216	13,617,057	94,378,268	121,388,005
武汉北辰经开优+ (067 地块)	2022 年	198,082,779	-	63,293,481	134,789,298
长沙北辰时光里	2022 年	143,408,575	-	23,933,541	119,475,034
成都北辰南湖香麓	2019 年至 2022 年	124,550,728	-	5,831,243	118,719,485
宁波北辰香麓湾	2023 年	116,924,507	-	77,762,825	39,161,682
杭州北辰蜀山项目	2017 年	69,737,057	-	4,226,441	65,510,616
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年至 2019 年	67,798,365	-	-	67,798,365
成都北辰天麓府	2020 年	67,053,523	-	1,040,136	66,013,387
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	62,579,280	-	-	62,579,280
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年至 2020 年	58,313,583	-	93,047	58,220,536
武汉金地北辰阅风华	2021 年	53,665,501	-	-	53,665,501
北京北辰红橡墅	2016 年至 2025 年	14,464,152	386,501,425	74,706,869	326,258,708

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
其他	/	223,451,694	-	14,328,576	209,123,118
合计	/	17,371,428,646	411,847,401	2,145,449,618	15,637,826,429

于 2025 年 6 月 30 日，账面价值为 2,442,350,054 元的存货（2024 年 12 月 31 日：3,598,440,291 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	869,223,009	427,611,995	-	-	-	1,296,835,004
开发产品	3,437,794,131	649,740,784	-	428,530,710	-	3,659,004,205
合计	4,307,261,052	1,077,352,779	-	428,530,710	-	4,956,083,121

(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 2025 年 6 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息为 1,546,487,338 元（2024 年 12 月 31 日：1,517,151,330 元）。截至 2025 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 3.72%（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：4.28%）。

其他说明：

√适用 □不适用

存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
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	不适用
开发产品	可变现净值低于开发产品账面价值的差额	不适用	不适用
库存商品	可变现净值低于库存商品账面价值的差额	不适用	不适用

7、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	286,281,275	277,634,000
应收保证金及其他	43,149,712	46,567,165
减：坏账准备	-139,847,292	-134,482,942
合计	189,583,695	189,718,223

8、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
增值税留抵税额	685,225,117	689,786,406
预交土地增值税	494,523,191	481,293,730
预交企业所得税	388,539,097	462,758,770

预交城建税及其他	47,265,201	42,569,696
合计	1,615,552,606	1,676,408,602

9、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	286,281,275	139,377,237	146,904,038	816,628,700	556,358,316	260,270,384	-
应收保证金及其他	68,666,967	589,196	68,077,771	81,292,670	643,076	80,649,594	-
减：一年内到期的长期应收款	-329,430,987	-139,847,292	-189,583,695	-324,201,165	-134,482,942	-189,718,223	-
合计	25,517,255	119,141	25,398,114	573,720,205	422,518,450	151,201,755	/

(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)	
2025年1月1日余额	160,065	-	422,358,385	422,518,450
2025年1月1日余额在本期	160,065	-	422,358,385	422,518,450
--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	122,900	-	30,566,789	30,689,689
本期转回	145,665	-	-	145,665
本期转销				
本期核销				
其他变动	-18,159	-	-452,925,174	-452,943,333
2025年6月30日余额	119,141	-	-	119,141

10、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（账面价 值）	减值 准备 期初 余额	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	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	74,540,538	-	-	-	-1,203,072	-	-	-	-	-	73,337,466	-
武汉金辰盈创	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

扬子江会展	5,635,899	-	-	-	1,874,759	-	-	-	-	-	7,510,658	-
京西科幻会展	6,506,415	-	-	-	66,630	-	-	-	-	-6,573,045	-	-
智奥北辰	4,968,238	-	-	-	-66,766	-	-	-	-	-	4,901,472	-
小计	91,651,090	-	-	-	671,551	-	-	-	-	-6,573,045	85,749,596	-
二、联营企业												
北京辰轩	127,839,884	-	-	-	1,179,465	-	-	-	-	-	129,019,349	-
无锡辰万	48,807,933	-	-	-	-310,209	-	-	-	-	-	48,497,724	-
广州广悦	-	-	91,446,832	-	-	-	-	-	-	-	91,446,832	-
小计	176,647,817	-	91,446,832	-	869,256	-	-	-	-	-	268,963,905	-
合计	268,298,907	-	91,446,832	-	1,540,807	-	-	-	-	-6,573,045	354,713,501	-

其他说明

(i) 于 2025 年 6 月 30 日及 2024 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。合营企业及联营企业的超额亏损详见附注。

(ii) 如附注所述，本期京西科幻会展纳入本公司合并范围。

(iii) 经协商一致，本公司之子公司北辰地产同意以应收广州广悦债权为限对其进行增资。于 2025 年 5 月，上述增资事项已经完成工商变更登记。

11、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	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	11,357,209,343	533,940,993	16,480,765	11,907,631,101
2. 本期增加金额	18,223,452	-	1,693,889	19,917,341
(1) 外购	48,798	-	1,693,889	1,742,687
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	18,174,654	-	-	18,174,654
3. 本期减少金额	2,315,280	-	18,174,654	20,489,934
(1) 处置	2,315,280	-	-	2,315,280
(2) 其他转出	-	-	18,174,654	18,174,654
4. 期末余额	11,373,117,515	533,940,993	-	11,907,058,508
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	3,994,344,372	57,289,192	14,234,033	4,065,867,597
2. 本期增加金额	152,490,343	8,673,742	-	161,164,085
(1) 计提或摊销	138,256,310	8,673,742	-	146,930,052
(2) 其他转入	14,234,033	-	-	14,234,033
3. 本期减少金额	2,083,752	-	14,234,033	16,317,785
(1) 处置	2,083,752	-	-	2,083,752
(2) 其他转出	-	-	14,234,033	14,234,033
4. 期末余额	4,144,750,963	65,962,934	-	4,210,713,897
三、减值准备				
1. 期初余额	294,896,280	39,664,008	-	334,560,288
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	294,896,280	39,664,008	-	334,560,288

四、账面价值				
1. 期末账面价值	6,933,470,272	428,314,051	-	7,361,784,323
2. 期初账面价值	7,067,968,691	436,987,793	2,246,732	7,507,203,216

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 2025 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 146,930,052 元（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：143,435,632 元）。

于 2025 年 6 月 30 日，账面价值为 5,110,363,991 元（原价 7,550,868,696 元）的投资性房地产（2024 年 12 月 31 日：账面价值为 5,212,610,171 元、原价 7,553,183,976 元）作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2025 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（2024 年 12 月 31 日：334,560,288 元）。

12、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	2,560,656,738	2,630,495,426
固定资产清理	-	-
合计	2,560,656,738	2,630,495,426

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	3,466,730,114	717,809,545	40,140,043	559,752,153	4,784,431,855
2. 本期增加金额	-	1,798,149	-	2,180,030	3,978,179
(1) 购置	-	1,464,139	-	1,934,070	3,398,209
(2) 在建工程转入	-	334,010	-	165,841	499,851
(3) 企业合并增加	-	-	-	80,119	80,119
3. 本期减少金额	-	6,154,229	1,143,701	2,767,485	10,065,415
(1) 处置或报废	-	6,146,330	747,959	2,273,602	9,167,891
(2) 其他	-	7,899	395,742	493,883	897,524
4. 期末余额	3,466,730,114	713,453,465	38,996,342	559,164,698	4,778,344,619
二、累计折旧					
1. 期初余额	1,045,639,976	547,463,921	35,390,166	446,481,030	2,074,975,093
2. 本期增加金额	42,451,917	16,831,345	187,436	13,006,304	72,477,002
(1) 计提	42,451,917	16,831,345	187,436	12,989,116	72,459,814
(2) 企业合并增加	-	-	-	17,188	17,188
3. 本期减少金额	-	5,419,705	1,031,319	2,274,526	8,725,550
(1) 处置或报废	-	5,412,478	675,151	1,826,334	7,913,963
(2) 其他	-	7,227	356,168	448,192	811,587
4. 期末余额	1,088,091,893	558,875,561	34,546,283	457,212,808	2,138,726,545

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	2,299,676,885	154,577,904	4,450,059	101,951,890	2,560,656,738
2. 期初账面价值	2,342,128,802	170,345,624	4,749,877	113,271,123	2,630,495,426

其他说明：
√适用 □不适用
于 2025 年 6 月 30 日，账面价值为 1,800,596,442 元、原价 2,285,575,984 元的房屋及建筑物（2024 年 12 月 31 日：账面价值为 2,050,948,928 元、原价 2,630,597,213 元）作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。
截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间固定资产计提的折旧金额为 72,459,814 元（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：78,373,777 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：64,593,441 元、754,920 元及 7,111,453 元（截至 2024 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折旧费用分别为：69,939,268 元、539,273 元及 7,895,236 元）。
截至 2025 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 499,851 元（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：128,708 元）。
于 2025 年 6 月 30 日，本集团无暂时闲置的固定资产（2024 年 12 月 31 日：无）。
于 2025 年 6 月 30 日，本集团无融资租赁租入的固定资产（2024 年 12 月 31 日：无）。
于 2025 年 6 月 30 日，本集团无持有待售的固定资产（2024 年 12 月 31 日：无）。
于 2025 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（2024 年 12 月 31 日：无）。
于 2025 年 6 月 30 日，本集团固定资产减值准备余额为 78,961,336 元（2024 年 12 月 31 日：78,961,336 元）。

13、 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	25,320	557,821
工程物资	-	-
合计	25,320	557,821

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	25,320	-	25,320	557,821	-	557,821
合计	25,320	-	25,320	557,821	-	557,821

其他说明

√适用 □不适用

于 2025 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（2024 年 12 月 31 日：无）。

14、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	23,638,267	16,339,126	39,977,393
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 新增租赁合同	-	-	-
3. 本期减少金额	5,630,574	-	5,630,574
(1) 租赁到期	5,630,574	-	5,630,574
4. 期末余额	18,007,693	16,339,126	34,346,819
二、累计折旧			
1. 期初余额	17,491,637	-	17,491,637
2. 本期增加金额	3,594,129	8,169,563	11,763,692
(1) 计提	3,594,129	8,169,563	11,763,692
3. 本期减少金额	5,630,574	-	5,630,574
(1) 处置	-	-	-
(2) 租赁到期	5,630,574	-	5,630,574
4. 期末余额	15,455,192	8,169,563	23,624,755
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	2,552,501	8,169,563	10,722,064
2. 期初账面价值	6,146,630	16,339,126	22,485,756

15、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	自行开发的数据资源无形资产	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	125,674,960	43,823	125,718,783
2. 本期增加金额	7,538,973	1,887	7,540,860
(1) 购置	3,982,369	-	3,982,369
(2) 内部研发	3,556,604	1,887	3,558,491
(3) 企业合并增加	-	-	-

3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	133,213,933	45,710	133,259,643
二、累计摊销			
1. 期初余额	82,937,384	-	82,937,384
2. 本期增加金额	8,475,882	13,018	8,488,900
(1) 计提	8,475,882	13,018	8,488,900
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	91,413,266	13,018	91,426,284
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	41,800,667	32,692	41,833,359
2. 期初账面价值	42,737,576	43,823	42,781,399

其他说明：

√适用 □不适用

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间无形资产的摊销金额为 8,488,900 元（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：6,105,418 元），计入营业成本、销售费用、管理费用和研发费用的金额分别为 3,574,340 元、14,099 元、4,555,492 元和 344,969 元（截至 2024 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金额分别为：3,557,154 元、28,110 元和 2,520,154 元）。

16、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	10,989,411	236,977	3,186,510	-	8,039,878
使用权资产改良	1,920,717	117,876	325,943	-	1,712,650
其他	2,942,110	4,042,816	774,348	-	6,210,578
合计	15,852,238	4,397,669	4,286,801	-	15,963,106

17、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	1,087,754,768	271,938,692	1,105,782,108	276,445,527
内部交易未实现利润	1,978,695,092	494,673,773	2,097,396,628	524,349,157

可抵扣亏损	507,457,032	126,864,258	103,008,928	25,752,232
预提费用	695,486,036	173,871,509	1,421,141,460	355,285,365
租赁负债	16,976,611	4,244,153	20,543,196	5,135,799
合计	4,286,369,539	1,071,592,385	4,747,872,320	1,186,968,080

其中：

项目	期末余额	上年年末余额
预计于 1 年内（含 1 年）转回的金额	110,708,817	114,102,852
预计于 1 年后转回的金额	960,883,568	1,072,865,228
合计	1,071,592,385	1,186,968,080

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
直线法计提的收入	39,381,996	9,845,499	51,040,756	12,760,189
使用权资产	10,722,064	2,680,516	22,485,756	5,621,439
减免租金摊销	32,600,912	8,150,228	35,880,244	8,970,061
合计	82,704,972	20,676,243	109,406,756	27,351,689

其中：

项目	期末余额	上年年末余额
预计于 1 年内（含 1 年）转回的金额	10,907,331	13,963,383
预计于 1 年后转回的金额	9,768,912	13,388,306
合计	20,676,243	27,351,689

(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	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	20,676,243	1,050,916,142	27,351,689	1,159,616,391
递延所得税负债	20,676,243	-	27,351,689	-

(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	6,986,944,619	5,902,439,014
可抵扣亏损	8,065,375,966	6,842,577,227
合计	15,052,320,585	12,745,016,241

(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
2025 年	435,551,730	444,125,606
2026 年	1,297,640,192	1,297,640,192
2027 年	1,558,969,374	1,558,969,374
2028 年	1,546,584,183	1,546,584,183
2029 年	1,995,257,872	1,995,257,872
2030 年	1,231,372,615	-
合计	8,065,375,966	6,842,577,227

18、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	2,370,364	-	2,370,364	2,955,305	-	2,955,305
合计	2,370,364	-	2,370,364	2,955,305	-	2,955,305

19、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	3,745,180,556	4,398,877,048
其他	358,135,901	265,923,770
合计	4,103,316,457	4,664,800,818

20、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	92,289,678	100,667,638
合计	92,289,678	100,667,638

21、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	1,649,890,863	1,196,455,060
其他	168,199,513	279,399,899
合计	1,818,090,376	1,475,854,959

其他说明：

√适用 □不适用

合同负债中的其他主要包括会展业务的预收会议及展览服务费及酒店业务的预收房款等。

包括在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 526,953,569 元合同负债已于截至 2025 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 248,997,384 元、酒店业务及其他 277,956,185 元（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：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 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、酒店业务及其他 117,740,493 元）。

22、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	66,059,364	447,454,489	473,111,469	40,402,384
二、离职后福利-设定提存计划	9,548,001	73,824,589	73,239,268	10,133,322
三、辞退福利	-	2,860,716	2,199,126	661,590
四、一年内到期的其他福利	4,993,680	4,076,233	3,625,413	5,444,500
合计	80,601,045	528,216,027	552,175,276	56,641,796

(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	49,429,826	338,800,972	361,025,349	27,205,449
二、职工福利费	51,634	20,160,996	20,075,039	137,591
三、社会保险费	2,650,008	36,412,339	36,195,977	2,866,370
工伤保险费	113,194	1,450,169	1,446,279	117,084
医疗保险及生育保险费	2,536,814	34,962,170	34,749,698	2,749,286
四、住房公积金	395,462	39,546,201	39,116,240	825,423
五、工会经费和职工教育经费	5,463,731	7,791,964	10,025,978	3,229,717
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	8,068,703	4,742,017	6,672,886	6,137,834
合计	66,059,364	447,454,489	473,111,469	40,402,384

(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	7,806,930	58,830,088	58,508,858	8,128,160
2、失业保险费	175,118	1,963,656	1,954,371	184,403
3、企业年金缴费	1,565,953	13,030,845	12,776,039	1,820,759
合计	9,548,001	73,824,589	73,239,268	10,133,322

23、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	35,063,682	35,354,681
企业所得税	299,374,095	387,868,607

城市维护建设税	3,961,905	3,853,364
土地增值税	452,343,554	1,138,717,731
教育费附加及其他	14,076,143	34,213,536
合计	804,819,379	1,600,007,919

24、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	1,162,190	1,162,190
其他应付款	1,607,170,611	1,597,978,848
合计	1,608,332,801	1,599,141,038

(2). 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190
合计	1,162,190	1,162,190

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

2025 年 6 月 30 日，应付子公司少数股东股利中无关联方部分（2024 年 12 月 31 日：无）。

(3). 其他应付款

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
押金及保证金	451,340,130	430,914,605
应付少数股东款项	370,578,464	376,495,280
应付其他关联公司款项	182,833,601	188,645,261
预提费用	84,476,737	116,762,987
待转销项税	122,249,095	105,022,390
应付销售代理费	33,352,222	49,918,343
应付能源费	28,296,228	28,854,901
应付维修费	21,392,409	18,723,398
代收售房契税、公共维修基金	4,192,757	4,434,199
应付诚意金	2,832,543	1,924,862
其他	305,626,425	276,282,622
合计	1,607,170,611	1,597,978,848

其他说明：

√适用 □不适用

于 2025 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 170,464,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 1 年，上述款项均无任何抵押、质押或担保（2024 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 170,464,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 1 年，上述款项均无任何抵押、质押或担保）。本公司应付少数股东款项中无按关联方进行核算的金额（2024 年 12 月 31 日：191,555,157 元）。

25、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	2,224,427,238	1,521,452,709
1 年内到期的应付债券	1,914,357,611	3,996,295,828
1 年内到期的长期应付款	3,941,075,306	1,191,905,264
1 年内到期的租赁负债	16,976,611	20,543,197
合计	8,096,836,766	6,730,196,998

26、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

27、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	13,352,340,598	13,419,129,671
保证借款	-	190,938,158
信用借款	25,023,896	28,634,997
减：一年内到期的抵押借款	-2,213,706,732	-1,322,312,968
减：一年内到期的保证借款	-	-190,938,158
减：一年内到期的信用借款	-10,720,506	-8,201,583
合计	11,152,937,256	12,117,250,117

长期借款分类的说明：

于 2025 年 6 月 30 日，上述抵押借款包括应付利息 16,259,167 元（2024 年 12 月 31 日：18,635,463 元），利息每季度支付一次，本金应于 2036 年 3 月 11 日前分期偿还，其中：借款本金 974,705,452 元（2024 年 12 月 31 日：257,965,005 元）系由本集团的存货作为抵押；11,545,926,979 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间内的营业收入作质押（于 2024 年 12 月 31 日，借款本金 12,678,529,203 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 815,449,000 元系由本集团的投资性房地产作为抵押（2024 年 12 月 31 日：无）；无由本集团的存货及固定资产作为抵押的借款（2024 年 12 月 31 日：464,000,000 元）。

于 2025 年 6 月 30 日，上述抵押借款中 3,223,238,574 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（2024 年 12 月 31 日：2,809,000,000 元）。

于 2025 年 6 月 30 日，本公司无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的保证借款（于 2024 年 12 月 31 日，保证借款中应付利息 248,158 元，借款本金

190,690,000 元由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保，上述款项按季付息）。

其他说明

√适用 □不适用

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团不存在逾期长期借款，年利率区间为 3.15%至 7.00%（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：3.50%至 7.00%）。

28、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
应付债券	7,468,275,158	7,430,269,488
减：1 年内到期的应付债券	-1,802,366,152	-3,902,495,385
合计	5,665,909,006	3,527,774,103

(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	减：一年内到期部 分期末余额	期末 余额	是否 违约
2021 年公司债券 (第一期)-5 年期 (i)	100	2.96	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	318,786,314	-	4,721,200	99,200	-	-	318,885,514	否
2021 年中期票据 第一期-5 年期 (ii)	100	3.00	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	1,301,496,270	-	19,545,000	375,843	-	-	1,301,872,113	否
2021 年公司债券 (第二期)-5 年期 (iii)	100	3.10	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	1,337,316,078	-	20,754,500	416,104	-	-	1,337,732,182	否
2022 年中期票据 第一期-5 年期 (iv)	100	2.90	2022 年 4 月 25 日	5 年	1,052,000,000	1,050,877,922	-	14,982,054	279,948	480,300,000	-	570,857,870	否
2022 年公司债券 (第一期)-5 年期 (v)	100	2.90	2022 年 4 月 28 日	5 年	825,000,000	823,797,178	-	12,377,774	298,214	225,000,000	-	599,095,392	否
2022 年中期票据 第二期-5 年期 (vi)	100	3.48	2022 年 8 月 22 日	5 年	1,430,000,000	1,428,353,092	-	24,882,000	299,940	-	-1,428,653,032	-	否
2023 年公司债券 (第一期)-3 年期 (vii)	100	3.74	2023 年 4 月 17 日	3 年	600,000,000	599,467,193	-	6,609,041	532,807	600,000,000	-	-	否
2024 年 F1 债券-2 年期 (viii)	100	3.10	2024 年 3 月 26 日	2 年	374,000,000	373,525,934	-	5,797,000	187,186	-	-373,713,120	-	否
2024 年中期票据 -3 年期 (ix)	100	2.40	2024 年 12 月 19 日	3 年	197,000,000	196,649,507	-	2,364,000	57,668	-	-	196,707,175	否
2025 年 F1 债券-3 年期 (x)	100	3.50	2025 年 4 月 14 日	3 年	325,000,000	-	324,415,000	2,430,822	40,221	-	-	324,455,221	否
2025 年 F2 债券-2 年期 (xi)	100	2.50	2025 年 4 月 24 日	2 年	500,000,000	-	499,100,000	2,328,767	82,763	-	-	499,182,763	否
2025 年中期票据 第一期-3 年期 (xii)	100	2.40	2025 年 4 月 28 日	3 年	518,000,000	-	517,067,600	2,179,858	53,176	-	-	517,120,776	否
合计	/	/	/	/	8,929,000,000	7,430,269,488	1,340,582,600	118,972,016	2,723,070	1,305,300,000	-1,802,366,152	5,665,909,006	/

其他说明：

√适用 □不适用

于 2025 年 6 月 30 日，应付债券利息 111,991,459 元（2024 年 12 月 31 日：93,800,443 元）包含在一年内到期的非流动负债。

(i) 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，投资者选择回售 5,000,000 元，本公司相应转售 5,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率为 2.96%。

(ii) 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。于 2024 年 12 月 21 日，投资者选择回售 147,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.00%。

(iii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 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，于 2024 年 12 月 29 日，投资者选择回售 80,000,000 元，本公司相应转售 80,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率调整为固定利率 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。

(iv) 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，于 2025 年 4 月 24 日，投资者选择回售 480,300,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 2.90%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(v) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 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，于 2025 年 4 月 24 日，投资者选择回售 225,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率调整为固定利率 2.90%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(vi) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]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。

(vii) 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。于 2025 年 4 月 15 日，投资者选择回售 600,000,000 元，本公司已提前偿还全部债券。

(viii) 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。

(ix) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2024]MTN1234 号”文核准，本公司于 2024 年 12 月 19 日公开发行 3 年期中期票据，票面年利率为 2.40%，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(x) 经上海证券交易所“上证函[2024]2125 号”核准，本公司于 2025 年 4 月 14 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 3.50%，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。

(xi)经上海证券交易所“上证函[2024]2125号”核准,本公司于2025年4月24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2.50%,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。

(xii)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2024]MTN1234号”核准,本公司于2025年4月28日公开发行3年期中期票据,票面利率为2.40%,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。

29、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	16,976,611	20,543,197
减：一年内到期的租赁负债	-16,976,611	-20,543,197
合计	-	-

其他说明：

于 2025 年 6 月 30 日及 2024 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 2025 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金为 1,704,730 元（2024 年 12 月 31 日：554,473 元），其中一年内支付的金额为 1,651,900 元（2024 年 12 月 31 日：495,511 元）。

30、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	1,421,000,000	5,089,501,467
专项应付款	-	-
合计	1,421,000,000	5,089,501,467

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	1,028,484,611	1,740,009,022
应付关联方款项	1,448,406,806	1,656,769,931
资产支持专项计划	2,885,183,889	2,884,627,778
减：一年内到期的应付少数股东款项	-1,028,484,611	-1,137,124,222
减：一年内到期的应付关联方款项	-27,406,806	-27,769,931
减：一年内到期的资产支持专项计划	-2,885,183,889	-27,011,111
合计	1,421,000,000	5,089,501,467

其他说明：

于 2025 年 6 月 30 日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：753,812,092 元的借款利率为 6.5%；272,762,401 元的借款利率为 7%（于 2024 年 12 月 31 日，1,455,529,892 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 1,028,484,611 元将于 2025 年 7 月至 2026 年 6 月到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算。于 2025 年 6 月 30 日无应付少数股东款项中按关联方进行核算的金额（2024 年 12 月 31 日：271,753,087 元）。

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。

31、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	90,451,574	92,472,109
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-5,444,500	-5,533,000
合计	85,007,074	86,939,109

其他说明：

√适用 □不适用

设定受益计划义务现值所依赖的重要精算假设

项目	本期	上年同期
工资增长率	6%至 10%	6%至 10%
折现率	2.00%至 2.25%	2.00%至 2.25%

32、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	919,990	-	367,996	551,994	政府部门拨款
与联营公司顺流交易产生未实现收益	733,010	-	293,708	439,302	与联营公司顺流交易产生未实现收益
合计	1,653,000	-	661,704	991,296	/

33、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：

项目	上年年末余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
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
合计	3,367,020,000	-	-	-	-	-	3,367,020,000

34、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,394,858,945	-	-	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	3,454,000,591	-	-	3,454,000,591

35、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	14,031,506	-	-	-	-	-	-	14,031,506
其中：重新计量设定受益计划变动额	14,031,506	-	-	-	-	-	-	14,031,506
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	14,031,506	-	-	-	-	-	-	14,031,506

36、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,034,773,911	-	-	1,034,773,911
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,196,243,325	-	-	1,196,243,325

37、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	1,667,847,173	4,645,760,540
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	1,667,847,173	4,645,760,540
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,585,414,242	-2,827,464,028
减：提取法定盈余公积	-	83,108,939
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	82,432,931	1,667,847,173

38、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,016,519,490	2,248,933,032	3,428,424,783	2,439,239,753
其他业务	2,800,196	2,946	1,446,279	72,150
合计	3,019,319,686	2,248,935,978	3,429,871,062	2,439,311,903

其他说明：

(1) 主营业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
会展（含酒店）及商业物业	1,476,714,140	904,193,694	1,248,097,877	675,172,332
房地产开发	1,461,343,615	1,307,531,526	2,079,049,113	1,688,485,275
其他业务	78,461,735	37,207,812	101,277,793	75,582,146
合计	3,016,519,490	2,248,933,032	3,428,424,783	2,439,239,753

本集团的会展（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 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间损益的金额为 3,279,332 元（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：17,548,934 元）。

(2) 其他业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	2,800,196	2,946	1,446,279	72,150

(3) 履约义务的说明

截至 2025 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 618,808,407 元（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：488,827,251 元）。

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

于 2025 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 2,466,496,694 元（2024 年 12 月 31 日：1,799,568,015 元），其中，本集团预计 1,601,537,759 元将于 2025 年度下半年确认收入，620,254,390 元将于 2026 年度确认收入，242,217,695 元将于 2027 年度确认收入。

39、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	88,733,295	92,523,846

土地增值税及其他	33,629,821	153,144,758
合计	122,363,116	245,668,604

40、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	83,833,924	57,446,306
薪酬支出	59,878,806	62,028,320
物业管理费	14,972,377	12,482,568
广告费	9,772,249	10,240,552
办公消耗费	3,069,760	3,831,418
能源费	442,630	142,653
固定资产折旧	754,920	539,273
经营性租赁	798,862	1,445,376
维修费	265,592	253,636
其他	6,922,431	2,301,641
合计	180,711,551	150,711,743

41、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	292,357,439	279,957,795
物业管理费	6,931,090	3,489,043
咨询服务费	27,425,651	27,122,620
运营及管理费及办公消耗费	11,520,643	13,633,707
使用权资产折旧	10,114,344	15,034,220
维修费	6,985,190	7,972,324
固定资产折旧	7,111,453	7,895,236
能源费	4,392,910	5,339,464
无形资产摊销	4,555,492	2,520,154
其他	19,706,133	17,253,127
合计	391,100,345	380,217,690

42、研发费用

√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	1,994,130	-
无形资产摊销	344,969	-
合计	2,339,099	-

43、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	532,611,225	626,436,131

减：资本化利息	-43,320,415	-206,150,110
减：利息收入	-19,973,519	-72,306,778
汇兑收益	448,573	-13,432
手续费及其他	3,968,356	3,006,080
合计	473,734,220	350,971,891

44、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	3,654,618	1,005,615
增值税进项加计抵减	-	2,046,176
债务重组	16,545,610	36,816,059
其他	680,961	720,748
合计	20,881,189	40,588,598

45、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	1,540,807	-201,089
处置长期股权投资产生的投资收益	139,160	-4,142,045
关联方贷款利息收入	8,307,627	26,097,722
其他	42,024	639,953
合计	10,029,618	22,394,541

46、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	-29,601,779	-10,720,876
其他应收款坏账损失	-786,544	401,637
长期应收款坏账损失	-25,179,674	11,316,422
一年内到期非流动资产坏账损失	-5,364,350	-134,536,682
合计	-60,932,347	-133,539,499

47、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	-1,077,352,779	-478,572,193
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	-1,077,352,779	-538,537,276

48、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	497	100,901
合计	497	100,901

49、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	-
其中：固定资产处置利得	-	9,995	-
政府补助	108,233	69,421	108,233
赔偿及违约金收入	5,650,250	5,091,269	5,650,250
其他	591,718	3,244,370	591,718
合计	6,350,201	8,415,055	6,350,201

50、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,060,358	581,524	1,060,358
其中：固定资产处置损失	1,060,358	581,524	1,060,358
赔偿及违约金支出	358,064	3,912,172	358,064
其他	90,355	647,077	90,355
合计	1,508,777	5,140,773	1,508,777

51、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	92,945,756	175,726,192
递延所得税费用	108,700,249	-69,726,427
合计	201,646,005	105,999,765

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-1,502,397,021
按法定/适用税率计算的所得税费用	-375,599,255
子公司适用不同税率的影响	-8,534,381
调整以前期间所得税的影响	-2,188,294
非应税收入的影响	-800,844
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,213,513
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,049,805
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	576,826,086
转回前期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	15,778,985
所得税费用	201,646,005

52、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
押金及保证金	29,991,689	73,728,816
利息收入	19,973,519	72,306,778
代收的契税及公共维修基金等	10,658,309	3,594,413
政府补助	3,394,855	393,212
其他	9,445,434	8,012,461
合计	73,463,806	250,739,779

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
受限制的担保金及保证金的增加	81,849,498	-
押金及保证金	69,860,702	46,636,764
代垫契税及公共维修基金等	14,529,835	28,028,071
办公支出	14,590,402	17,465,125
赔偿及违约金支出	358,064	536,663
其他	23,213,103	8,759,735
合计	204,401,603	101,426,358

(2). 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收购子公司取得的现金净额	27,571,333	-
合计	27,571,333	-

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
向少数股东提供的现金	49,000,000	-
合计	49,000,000	-

(3). 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
自少数股东收到的现金	2,450,000	91,369,905
自关联方收到的现金	10,000,000	13,392,366
退回的信托借款保证金	2,080,000	5,980,000
合计	14,530,000	1,060,742,271

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	208,000,000	2,250,000,000
支付予少数股东的现金	27,533	104,810,000
支付予关联方的现金	2,510,000	8,451,458
偿还租赁负债支付的金额	4,017,142	7,672,415
子公司清算返还少数股东的投资款	5,000,000	-
其他	1,970,376	4,737,848
合计	221,525,051	2,375,671,721

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）	13,638,702,826	914,289,574	267,993,562	1,443,621,468	-	13,377,364,494
应付债券（含一年内到期）	7,524,069,931	1,341,529,940	121,695,086	1,406,081,000	947,340	7,580,266,617
租赁负债（含一年内到期）	20,543,197	-	450,556	4,017,142	-	16,976,611
其他	6,756,119,515	-	152,922,578	319,464,014	720,435,548	5,869,142,531
合计	27,939,435,469	2,255,819,514	543,061,782	3,173,183,624	721,382,888	26,843,750,253

其他包括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。

53、现金流量表补充资料**(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
------	------	------

1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,704,043,026	-848,728,987
加：资产减值准备	1,077,352,779	538,537,276
信用减值损失	60,932,347	133,539,499
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	72,459,814	78,373,777
使用权资产摊销	11,763,692	15,034,220
无形资产摊销	8,488,900	6,105,418
长期待摊费用摊销	4,286,801	3,787,519
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）	-497	-100,901
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,060,358	571,529
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	489,290,810	420,286,021
投资损失（收益以“－”号填列）	-10,029,618	-22,394,541
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	108,700,249	-69,726,427
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）	1,216,264,999	1,211,215,175
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	63,604,677	-158,855,116
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,050,592,513	-1,363,300,460
其他	65,080,554	208,051,880
经营活动产生的现金流量净额	414,620,326	152,395,882
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
投资收回及应收利润分配抵消应付往来款项	-	152,500,000
应付少数股东本金转为少数股东权益	701,115,251	-
非现金收购子公司少数股东股权	-	175,061,982
存货抵消应付少数股东本金	9,588,066	-
应收关联方债权转为股权投资	91,446,832	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,237,377,270	7,301,721,584
减：现金的期初余额	6,783,364,401	8,505,481,550
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	-545,987,131	-1,203,759,966

(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	57,450,543
宁波辰新	57,450,543
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	52,668,578
宁波辰新	52,668,578
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
宁波辰新	-

处置子公司收到的现金净额	4,781,965
--------------	-----------

(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	6,237,377,270	6,783,364,401
其中：库存现金	470,435	488,753
可随时用于支付的银行存款	6,236,906,835	6,782,875,648
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	6,237,377,270	6,783,364,401

54、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	-	-	83,275,654
其中：美元	11,267,980	7.16	80,662,961
欧元	113,707	8.40	955,413
港币	1,817,293	0.91	1,657,280

55、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

项 目	计入本期损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	450,556
短期租赁费用（适用简化处理）	营业成本/销售费用/管理费用/研发费用	43,680,134

上表中“短期租赁费用”不包含租赁期在 1 个月以内的租赁相关费用。

与租赁相关的现金流出总额 46,263,939 (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
租赁收入	719,427,082	-
合计	719,427,082	-

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	705,098,165	541,523,330
第二年	429,906,407	380,000,720
第三年	269,130,880	287,038,404
第四年	200,221,018	225,104,808
第五年	142,714,163	136,549,809
五年后未折现租赁收款额总额	371,984,336	433,149,464

56、其他

√适用 □不适用

(1) 每股收益

基本每股收益/（损失）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：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司股东的合并净利润	-1,585,414,242	-738,317,139
减：归属于权益工具投资人的合并净利润	-	-
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-1,585,414,242	-738,317,139
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益/（损失）	-0.47	-0.22
其中：		
—持续经营基本每股收益/（损失）：	-0.47	-0.22
—终止经营基本每股收益/（损失）：	-	-

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 2025 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 2024 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、研发支出

1、按费用性质列示

√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	1,994,130	-
信息服务费	2,135,849	-
无形资产摊销	344,969	-
合计	4,474,948	-
其中：费用化研发支出	2,339,099	-
资本化研发支出	2,135,849	-

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

√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
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
软件开发	1,422,642	2,135,849	-	3,558,491	-	-

合计	1,422,642	2,135,849	-	3,558,491	-	-
----	-----------	-----------	---	-----------	---	---

八、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
宁波辰新	2025 年 5 月	57,450,543	51	股权处置	完成股权交割	139,160	51	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 2025 年 1 月 17 日，本公司之子公司首都会展在京西科幻会展委派的董事由 1 位新增至 2 位，占其全部董事的三分之二，拥有京西科幻会展的主要财务及经营活动的单独决策权，因此本集团将京西科幻会展纳入合并范围。

于 2025 年 2 月 26 日，本公司之子公司北辰兴顺完成工商注销登记，注销后不再纳入本公司合并范围内。

于 2025 年 4 月 11 日，本公司之子公司首都会展与中国外运华北有限公司分别以 5,100,000 元和 4,900,000 元出资设立北辰展运，首都会展拥有北辰展运主要财务及经营活动的单独决策权，因此本集团将其纳入合并范围。

九、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	1,640,816,000	武汉市	房地产开发	-	100	投资
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
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
北辰展运(i)	北京市	10,000,000	北京市	运输服务;会议及展览服务;信息咨询服务	-	51	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
北辰智奥(i)	北京市	10,000,000	北京市	体育场地设施经营;会议及展览服务及物业管理	-	51	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
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
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
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	1,528,886,651	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；企业管理咨询	-	100	同一控制下的企业合并
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
北京辰纬	北京市	1,000,000,000	北京市	企业管理；非居民房地产租赁；商业综合体管理服务	-	100	设立
京西科幻会展 (i)	北京市	5,000,000	北京市	会议及展览服务	-	60	非同一控制下的企业合并

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	-71,670,273	-	2,037,751,512

(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	4,049,992,593	156,017,441	4,206,010,034	47,333,479	-	47,333,479	4,209,922,900	157,818,133	4,367,741,033	62,798,614	-	62,798,614

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	143,200,306	-146,265,864	-146,265,864	23,625,571	44,997,446	-8,172,878	-8,172,878	38,239,810

2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	85,749,596	91,651,090
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	671,551	2,338,282
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	671,551	2,338,282

联营企业：		
投资账面价值合计	268,963,905	176,647,817
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	869,256	127,292,685
—其他综合收益	—	—
—综合收益总额	869,256	127,292,685

其他说明

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

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
武汉金辰盈创	133,999,931	5,377,306	139,377,237
广州广悦	422,358,385	—	—

十、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	919,990	—	—	367,996	—	551,994	与资产相关
合计	919,990	—	—	367,996	—	551,994	/

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	3,394,855	707,040
与资产相关	367,996	367,996
合计	3,762,851	1,075,036

十一、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

①外汇风险

本集团所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本期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。

②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 2025 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 11,018,147,682 元（2024 年 12 月 31 日：12,150,250,117 元）及固定利率合同，金额为 7,221,698,580 元（2024 年 12 月 31 日：8,584,275,670 元）。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间及截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团并无利率互换安排。

于 2025 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 31,504,256 元（2024 年 12 月 31 日：约 51,295,883 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、长期应收款、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 2025 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（2024 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：

项目	期末余额				
	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）	8,149,493,419	-	-	-	8,149,493,419
应付账款	4,103,316,457	-	-	-	4,103,316,457
其他应付款（含利息）	1,622,619,191	-	-	-	1,622,619,191
长期应付款（含利息）	50,599,792	1,168,461,861	291,178,333	-	1,510,239,986
长期借款（含利息）	420,151,009	1,133,679,047	3,948,932,663	8,523,921,815	14,026,684,534
应付债券（含利息）	165,055,700	4,740,509,475	1,061,854,131	-	5,967,419,306

项目	期末余额				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
财务担保合同	4,074,212,675	-	-	-	4,074,212,675
合计	18,585,448,243	7,042,650,383	5,301,965,127	8,523,921,815	39,453,985,568

项目	上年年末余额				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债（含利息）	7,012,064,538	-	-	-	7,012,064,538
应付账款	4,664,800,818	-	-	-	4,664,800,818
其他应付款（含利息）	1,603,780,429	-	-	-	1,603,780,429
长期应付款（含利息）	251,667,379	4,405,936,027	850,578,264	-	5,508,181,670
长期借款（含利息）	463,214,490	3,548,284,436	3,859,979,784	9,792,064,583	17,663,543,293
应付债券（含利息）	106,363,400	3,575,046,729	201,636,067	-	3,883,046,196
财务担保合同	4,175,446,139	-	-	-	4,175,446,139
合计	18,277,337,193	11,529,267,192	4,912,194,115	9,792,064,583	44,510,863,083

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。

十二、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）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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。

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	单位：元 币种：人民币	
				母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北辰集团	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	2,208,100,000	35.02	35.02

本企业最终控制方是北辰集团

其他说明：

于 2025 年 4 月 8 日、2025 年 6 月 20 日通过上海证券交易所集中竞价方式累计增持公司股份 11,611,200 股，持股比例由 34.67%增加至 35.02%。

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”）（i）	其他
中建玖合发展集团有限公司（以下称“中建玖合”）（i）	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”）（i）	其他

其他说明

（i）根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》，少数股东北京金隅、中建玖合及中国建筑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
辰星公司	会展服务	623,591	-
北辰会投	会议服务	13,887	-
智奥北辰	接受劳务	434,665	-
京西科幻会展	接受会展服务	—	574,045
中国建筑	接受建造劳务	—	398,650,904
元辰鑫物业	接受管理劳务	-	10,153
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	71,295	765,185

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
元辰鑫物业	提供商业管理服务	608,999	716,016

辰运物业	提供网络接入服务、商业及物业管理服务	895,943	904,468
北辰会投	提供商业管理服务、电话租赁服务	12,500,379	1,924,943
辰星公司	提供管理服务	-	402,453
扬子江会展	提供管理服务	1,498,549	2,877,210
京西科幻会展	提供管理服务、会展服务	—	4,264,091
北辰亚市	提供商业管理服务	787,666	858,349
北京辰轩	提供品牌使用服务	143,888	-

(2). 关联租赁情况

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额				上期发生额			
		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	增加的使用权资产	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	增加的使用权资产
辰运物业	办公用房	450,000	-	-	-	450,000	-	-	-
北辰会投	会议中心	34,212,439	1,049,900	-	-	-	-	-	-
北辰集团	土地使用权	-	-	355,376	-	-	-	393,083	-

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

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	10,811,144	7,577,063

(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

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股东往来款本金	1,655,000,000	-	208,000,000	1,447,000,000
股东往来款利息	1,769,931	28,361,278	28,724,403	1,406,806
合计	1,656,769,931	28,361,278	236,724,403	1,448,406,806

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司偿还北辰集团往来款本金 208,000,000 元，于 2025 年 6 月 30 日往来款本金余额为 1,447,000,000 元，其中：往来款余额 655,000,000 元将于 2026 年 12 月 26 日到期，分期还本，每 6 个月偿还固定借款本金 5,000,000 元，剩余本金到期一次性偿还，利率为 5 年期 LPR 下调 10 个基点，且无任何质押、抵押及担保事项；往来款余额 490,000,000 元将于 2027 年 6 月 7 日到期，分期还本，每 6 个月偿还借款本金的 1%，剩余本金到期一次性偿还，利率为 5 年期 LPR 下调 10 个基点，且无任何质押、抵押及担保事项；往来款余额 297,000,000 元将于 2027 年 9 月 2 日到期，分期还本，每 6 个月偿还借款本金的 1%，剩余本金到

期一次性偿还，利率为 5 年期 LPR 下调 10 个基点，且无任何质押、抵押及担保事项；往来款余额 5,000,000 元将于 2027 年 11 月 21 日到期，到期一次性偿还，利率为 5 年期 LPR 下调 10 个基点，且无任何质押、抵押及担保事项。

②从其他关联方取得往来款项

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京辰轩	96,220,000	—	—	96,220,000
武汉当代	42,000,000	—	—	42,000,000
无锡辰万	22,050,000	—	—	22,050,000
北辰会投	10,000	—	—	10,000
广州广悦	11,760,000	10,000,000	—	21,760,000
辰运物业	193,576	—	193,576	—
智奥北辰	5,355,000	—	5,355,000	—
京西科幻会展	10,957,080	—	2,510,000	—
合计	188,545,656	10,000,000	8,058,576	182,040,000

本期京西科幻会展于 2025 年 1 月 17 日纳入本公司合并范围，此后京西科幻会展不再作为关联公司列示。

③为武汉金辰盈创提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
往来款本金	278,674,051	—	—	278,674,051
往来款利息	13,034,000	8,647,275	—	21,681,275
合计	291,708,051	8,647,275	—	300,355,326

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 2025 年 6 月 30 日，本集团应收武汉金辰盈创款项计提减值准备的余额为 139,517,203 元（2024 年 12 月 31 日：134,139,897 元）。

④本公司之子公司北辰地产以应收广州广悦 538,994,700 元股东借款对其进行增资（于增资时点，本公司已对该应收款项计提 447,547,868 元信用减值损失），于 2025 年 5 月，该增资事项已经完成工商变更登记手续。

⑤为关联方垫付款项

关联方	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
北辰亚市	—	153,397	153,397	—
辰星公司	—	116,884	116,884	—
元辰鑫物业	—	88,607	88,607	—
武汉当代	—	29,348	29,348	—
合计	—	388,236	388,236	—

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	辰星公司	-	-	305,010	5,220
应收账款	扬子江会展	2,753,846	408,098	2,265,385	39,418
应收账款	北辰会投	9,389,460	131,812	-	-
应收账款	元辰鑫物业	165,461	3,839	88,607	27
应收账款	北辰亚市	131,096	3,041	153,397	46
应收账款	辰运物业	69,989	1,624	-	-
预付款项	中国建筑	-	-	8,069,726	-
其他应收款	武汉金辰盈创	14,074,051	139,966	14,074,051	139,966
其他应收款	北辰会投	5,000	50	-	-
其他应收款	北京金隅	-	-	416,500,000	195,064
一年内到期的非流动资产	武汉金辰盈创	286,281,275	139,377,237	277,634,000	133,999,931
长期应收款	广州广悦	-	-	538,994,700	422,358,385

(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
应付账款	中国建筑	—	623,022,071
应付账款	北辰会投	33,221,967	-
应付账款	康辰亚奥	1,283,270	1,753,016
应付账款	辰运物业	-	900,000
应付账款	智奥北辰	-	140,566
其他应付款	中建玖合	—	191,289,525
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	广州广悦	21,760,000	11,760,000
其他应付款	北辰会投	10,000	10,000
其他应付款	辰星公司	251,665	-
其他应付款	京西科幻会展	—	10,957,080
其他应付款	智奥北辰	-	5,355,000
其他应付款	北京金隅	—	265,632
其他应付款	辰运物业	450,000	193,576
其他应付款	康辰亚奥	91,936	99,605
一年内到期的非流动负债（不包括租赁负债）	北辰集团	27,406,806	27,769,931
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	1,421,000,000	1,629,000,000

7、关联方承诺

√适用 □不适用

关联方	承诺内容	本期金额	上期金额
中国建筑	接受建造劳务	—	718,609,587
康辰亚奥	接受劳务	-	500,431

十四、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) 资本承诺

项目	期末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—房地产开发项目支出	2,404,185,590	2,678,972,743
—投资物业和酒店装修改造支出	14,925,459	9,214,541
小计	2,419,111,049	2,688,187,284
已批准，但尚未签约的		
—房地产开发项目支出	382,698,772	387,919,710
—投资物业和酒店装修改造支出	12,182,922	10,430,050
小计	394,881,694	398,349,760
合计	2,813,992,743	3,086,537,044

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

于 2025 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的与合营企业投资相关的未确认承诺事项。

(3) 其他承诺事项

于 2025 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

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 2025 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 2025 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 4,074,212,675 元。

十五、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 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团有 3 个报告分部，分别为：

- 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；
- 房地产开发分部，负责房地产项目的开发及销售；
- 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	会展（含酒店）及商业物业	房地产开发	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,476,714,140	1,461,343,615	81,261,931	-	-	3,019,319,686
分部间交易收入	99,937,101	-	18,392,042	-	118,329,143	-
营业成本	904,193,694	1,307,531,526	37,210,758	-	-	2,248,935,978
利息收入	1,974,712	3,252,534	8,356	14,737,917	-	19,973,519
利息费用	-	464,291,280	2,064,263	22,935,267	-	489,290,810
对合营企业和联营企业的投资收益	1,874,623	-333,816	-	-	-	1,540,807
信用减值损失	-10,442,555	-32,555,154	-16,983,119	-951,519	-	-60,932,347
资产减值损失	-	-1,077,352,779	-	-	-	-1,077,352,779
折旧费与摊销费	213,086,423	14,315,759	4,333,796	12,193,281	-	243,929,259
利润/（亏损）总额	201,526,329	-1,606,723,437	-26,630,848	-70,569,065	-	-1,502,397,021
所得税费用	46,063,974	174,736,291	-2,840,389	-16,313,871	-	201,646,005
净利润/（亏损）	155,462,355	-1,781,459,728	-23,790,459	-54,255,194	-	-1,704,043,026
资产总额	10,281,805,212	29,907,085,520	94,269,864	5,336,787,458	-	45,619,948,054
负债总额	1,352,723,691	19,910,618,402	272,146,501	13,370,740,255	-	34,906,228,849
对合营企业和联营企业的长期股权投资	12,412,130	342,301,371	-	-	-	354,713,501
非流动资产增加额	5,106,222	6,700,293	1,375,224	3,154,595	-	16,336,334

(3). 其他说明

√适用 □不适用

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2024 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

项目	会展（含酒店）及商业物业	房地产开发	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,248,097,877	2,079,049,113	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	675,172,332	1,688,485,275	75,654,296	-	-	2,439,311,903
利息收入	1,191,520	5,149,757	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	5,719	-206,808	-	-	-	-201,089
信用减值损失	-11,683,034	-510,801	-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	215,854,708	16,193,683	4,893,656	9,794,519	-	246,736,566
利润/（亏损）总额	198,371,556	-801,340,078	-34,566,786	-105,193,914	-	-742,729,222
所得税费用	-7,115,564	30,240,954	146,319	82,728,056	-	105,999,765
净利润/（亏损）	205,487,120	-831,581,032	-34,713,105	-187,921,970	-	-848,728,987
资产总额	10,072,184,756	35,362,832,905	162,267,376	7,041,127,349	-	52,638,412,386
负债总额	1,759,791,016	23,129,991,467	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	10,294,811	123,272,040	-	-	-	133,566,851
非流动资产增加额	13,542,823	14,300,142	1,421,093	2,550,102	-	31,814,160

注：（i）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 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间及截至 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 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

2、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

(1) 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。

本集团的资产负债率列示如下：

项目	期末	上年年末
资产负债率	77%	76%

十六、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（含 1 年）	88,622,770	73,101,095
1 年以内	88,622,770	73,101,095
1 至 2 年	1,222,759	1,236,586
2 至 3 年	495,737	669,402
3 年以上	28,389,903	27,720,501
合计	118,731,169	102,727,584

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（2024 年 12 月 31 日：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	28,746,592	24.2	28,746,592	100.0	-	28,746,592	28.0	28,697,385	99.8	49,207
其中：										
应收租赁款	28,102,177	97.8	28,102,177	100.0	-	28,102,177	97.8	28,102,177	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	243,150	0.8	243,150	100.0	-	243,150	0.8	228,410	93.9	14,740
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收会展服务款	396,265	1.4	396,265	100.0	-	396,265	1.4	361,798	91.3	34,467
按组合计提坏账准备	89,984,577	75.8	800,046	0.9	89,184,531	73,980,992	72.0	720,405	1.0	73,260,587

其中：										
应收物业费	-	-	-	-	-	5,736	-	1,418	24.7	4,318
应收酒店及餐饮服务款	31,963,403	35.5	84,887	0.3	31,878,516	19,516,285	26.4	54,842	0.3	19,461,443
应收会展服务款-国有企业	1,037,093	1.2	18,067	1.7	1,019,026	4,646,882	6.2	80,955	1.7	4,565,927
应收会展服务款-其他企业	3,676,495	4.1	64,049	1.7	3,612,446	705,847	1.0	12,916	1.8	692,931
应收租赁款	53,307,586	59.2	633,043	1.2	52,674,543	49,106,242	66.4	570,274	1.2	48,535,968
合计	118,731,169	/	29,546,638	/	89,184,531	102,727,584	/	29,417,790	/	73,309,794

(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	
应收租赁款	28,672,451	71,162	8,393	-	-	28,735,220
应收酒店及餐饮服务款	283,252	44,785	-	-	-	328,037
应收会展服务款-其他企业	374,714	86,839	1,239	-	-	460,314
应收会展服务款-国有企业	80,955	-	62,888	-	-	18,067
应收购房款	5,000	-	-	-	-	5,000
应收物业费	1,418	-	1,418	-	-	-
合计	29,417,790	202,786	73,938	-	-	29,546,638

(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
北京名门多福商业有限公司	26,547,878	-	26,547,878	22.36	26,547,878
乐胜(北京)商业发展有限公司	11,011,658	-	11,011,658	9.27	3,303
上海赫程国际旅行社有限公司	6,557,790	-	6,557,790	5.52	19,303
北京市上品商业发展有限责任公司	3,236,209	-	3,236,209	2.73	971
北京懂车族科技有限公司	3,090,383	-	3,090,383	2.60	927
合计	50,443,918	-	50,443,918	42.48	26,572,382

其他说明：

√适用 □不适用

于 2025 年 6 月 30 日，本公司账面价值为 14,725,490 元（2024 年 12 月 31 日：10,145,040 元）应收账款作为渤海国际信托有限公司长期借款及“中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划”长期应付款的质押物。

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	72,939,218	61,169,014
合计	72,939,218	61,169,014

其他应收款

(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（含 1 年）	71,745,801	60,459,187
1 年以内	71,745,801	60,459,187
1 至 2 年	821,408	30,921
2 至 3 年	30,413	5,459
3 至 4 年	-	-
4 至 5 年	14,971,684	15,303,555
合计	87,569,306	75,799,122

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	64,911,455	53,790,585
应收其他关联公司款项	5,000	-
代垫款项	5,580,441	5,275,938
保证金	150,200	210,000
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	906,771	1,166,407
备用金	333,527	247,705
其他	3,401,912	2,828,487
合计	87,569,306	75,799,122

(3). 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)	
2025年1月1日余额	82,887	-	14,547,221	14,630,108
2025年1月1日余额在本期	82,887	-	14,547,221	14,630,108
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	8,592	-	3,570	12,162
本期转回	12,182	-	-	12,182
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	79,297	-	14,550,791	14,630,088

(4). 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	
应收其他关联公司款项	-	77	-	-	-	77
预付货款	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
代垫款项	2,295,978	-	5,204	-	-	2,290,774
应收押金、保证金及备用金	27,088	-	6,978	-	-	20,110
其他	27,042	12,085	-	-	-	39,127
合计	14,630,108	12,162	12,182	-	-	14,630,088

其他说明

于 2025 年 6 月 30 日，该款项为因购买电脑而预付给金恒生的货款 12,280,000 元（2024 年 12 月 31 日：12,280,000 元），由于债务人丧失偿债能力，本公司认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(5). 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	64,911,455	74.13	应收内部单位款	1 年以内及 1 至 2 年	-

北京市金恒生科技发展有限公司	12,280,000	14.02	预付货款	3 年以上	12,280,000
中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司	626,348	0.72	其他	1 年以内	293
中国人民财产保险股份有限公司	510,753	0.58	其他	1-2 年	239
北京振力投资管理有限公司	408,333	0.47	押金	3 年以上	4,061
合计	78,736,889	89.92	/	/	12,284,593

其他说明：
☒ 适用 ☐ 不适用
于 2025 年 6 月 30 日，本公司无涉及政府补助的其他应收款（2024 年 12 月 31 日：无）。

3、长期股权投资

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,181,962,239	259,000,000	9,922,962,239	9,452,230,039	259,000,000	9,193,230,039
对联营、合营企业投资	129,019,349	-	129,019,349	127,839,884	-	127,839,884
合计	10,310,981,588	259,000,000	10,051,981,588	9,580,069,923	259,000,000	9,321,069,923

(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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北辰地产	8,944,646,753	-	-	-	-	-	8,944,646,753	-
首都会展	120,000,000	-	-	-	-	-	120,000,000	-
成都天辰	50,000,000	-	-	-	-	-	50,000,000	-
北辰商管	50,000,000	-	-	-	-	-	50,000,000	-
北辰信通	25,033,286	-	-	-	-	-	25,033,286	-
成都北辰中金	2,550,000	-	-	-	-	-	2,550,000	-
武汉裕辰	-	18,000,000	-	-	-	-	-	18,000,000
武汉金辰盈智	-	10,000,000	-	-	-	-	-	10,000,000
长沙滨辰	-	40,000,000	-	-	-	-	-	40,000,000
武汉辰展	-	30,000,000	-	-	-	-	-	30,000,000
武汉辰发	-	30,000,000	-	-	-	-	-	30,000,000
廊坊辰智	-	31,000,000	-	-	-	-	-	31,000,000
广州辰旭	-	50,000,000	729,732,200	-	-	-	729,732,200	50,000,000
重庆合悦	-	50,000,000	-	-	-	-	-	50,000,000
世纪中心专项计划	1,000,000	-	-	-	-	-	1,000,000	-
合计	9,193,230,039	259,000,000	729,732,200	-	-	-	9,922,962,239	259,000,000

(2). 对联营、合营企业投资

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	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												
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业												
北京辰轩	127,839,884	-	-	-	1,179,465	-	-	-	-	-	129,019,349	-
小计	127,839,884	-	-	-	1,179,465	-	-	-	-	-	129,019,349	-
合计	127,839,884	-	-	-	1,179,465	-	-	-	-	-	129,019,349	-

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	932,894,025	400,872,740	951,163,325	400,702,080
其他业务	1,865,587	-	660,377	18,512
合计	934,759,612	400,872,740	951,823,702	400,720,592

其他说明：

(1) 主营业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
会展（含酒店）及商业物业	867,321,595	380,968,784	890,649,888	350,129,914
房地产开发	56,507,986	13,398,801	50,717,877	33,448,470
其他业务	9,064,444	6,505,155	9,795,560	17,123,696
合计	932,894,025	400,872,740	951,163,325	400,702,080

(2) 其他业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	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	1,865,587	-	660,377	18,512

(3) 履约义务的说明

截至 2025 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 198,312,154 元（截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：172,525,585 元）。

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

于 2025 年 6 月 30 日，本公司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 175,597,845 元（2024 年 12 月 31 日：197,380,955 元）。

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,179,465	-
关联方贷款利息收入	8,307,627	20,122,862
其他	34,983	9,434
合计	9,522,075	20,132,296

十七、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	-1,059,861
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	3,394,855
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,307,627
债务重组损益	16,545,610
处置长期股权投资产生的投资收益	139,160
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,793,549
减：所得税影响额	3,505,403
少数股东权益影响额（税后）	3,922,384
合计	25,693,153

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	-17.80	-0.47	-0.47
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-18.09	-0.48	-0.48

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：万元 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	-158,541	-73,832	811,373	969,914
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	10,954	15,189	299,569	288,615
—冲回投资性房地产公允价值	-17,125	-18,315	352,686	369,811
按境外会计准则	-164,712	-76,958	1,463,628	1,628,340

(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

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：张杰

董事会批准报送日期：2025 年 8 月 22 日

修订信息

☐ 适用 ☒ 不适用

证券代码：601588
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738
债券代码：254174
债券代码：258224
债券代码：258483

证券简称：北辰实业
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1
债券简称：24 北辰 F1
债券简称：25 北辰 F1
债券简称：25 北辰 F2

公告编号：临 2025-033

北京北辰实业股份有限公司 2025 年上半年房地产业务主要经营数据公告

本公司董事会、全体董事及相关股东保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号 — 房地产》的要求，
本公司 2025 年上半年主要经营数据如下：

一、 2025 年上半年房地产开发业务概述

2025 年 1-6 月，就房地产开发而言，在土地储备方面，公司实现总土地储备 369.69 万平方米，权益土地储备 344.58 万平方米，无新增房地产储备；在工程建设方面，公司新开工面积为零，开复工面积 109.39 万平方米，竣工面积 2.74 万平方米；在项目销售方面，公司实现销售面积 174,933 平方米，同比上涨 15.34%；销售金额 22.82 亿元，同比上涨 4.03%；结算面积 137,398 平方米，同比下降 15.83%；结算金额 14.61 亿元，同比下降 29.71%；报告期末待结转面积 198,287 平方米。

二、 2025 年上半年房地产项目情况

1、报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	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 369.69 万平方米，权益土地储备 344.58 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	0.45
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	0.07
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	0.12
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	6.59
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	0.15
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	0.31
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	0.01
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	0.20
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	0.55
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	0.0019
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	0.20
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	0.26
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	0.02
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	0.03
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	0.08
19	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.03
20	浙江杭州	杭州聆湖府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	-
21	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	竣工	69,000	179,500	276,600	-	276,600	52.18	1.72
22	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.14
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	0.22
24	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.43	0.70
25	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	竣工	170,000	268,800	392,900	-	392,900	65.70	1.41
26	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	-
27	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	0.0001
28	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	-
29	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	0.35
30	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	-
31	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	0.04
32	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.38
33	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	
34	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	414,500	-	357,700	31.28	1.14
35	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	1.44
36	河北廊坊	廊坊星辰里 (2019-3 地块)	商业	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	

37	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	0.68
38	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	0.01
39	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,321,100	-	1,153,600	115.93	2.38
40	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	竣工	68,200	102,200	150,400	1,000	150,400	24.64	0.45
41	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	0.31
42	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	0.04
43	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	0.01
44	广东广州	广州兰亭香麓 (114 地块)	住宅、商业	竣工	25,100	76,600	110,600	-	110,600	9.66	0.16

注:

- 1、总投资额为项目的预计总投资额;
- 2、报告期内,公司新开工面积为零,开复工面积 109.39 万平方米,竣工面积 2.74 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 未待结 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	923	-	-	-	337
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	2,869	2,869	2,869	3,619	492
3	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	3,131	83	83	47	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	1,398	136	660	1,985	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	16,069	3,509	14,502	13,183
7	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	3,243	-	-	-	-
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	82,791	2,996	3,794	14,153	382
9	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	10,466	-	-	-	-
10	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	78,089	14,059	7,366	7,264	50,695
11	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	8,395	336	2,231	644	3,902
12	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	11,206	1,311	1,730	645	1,591
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	62,222	1,198	1,337	1,278	-
15	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	43,834	6,843	8,577	4,221	532
16	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	-	-	-	-	-
17	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	34,205	18,197	911	-	17,558
18	湖北武汉	武汉北辰经开优+ (067 地块)	住宅、商业	21,681	6,039	8,393	3,847	1,101
19	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	29,286	1,916	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	462	462	596	-
21	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	-	-	-	298	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	-	-	-	-	-
23	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	40,658	6,945	5,285	6,783	1,865
24	浙江宁波	宁波北宸府	住宅	7,510	-	-	14	-
25	浙江宁波	宁波堇天府	住宅、商业	-	-	-	87	-
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	5,950	4,038	4,192	5,562	230
27	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	122,047	18,327	16,967	17,972	6,441
28	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	724	-	-	-	735
29	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	601	-	-	32	-
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,055	-	-	210	-
31	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	5,459	-	126	-	-
32	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	9,830	54	637	584	209
33	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	5,641	-	230	127	246
34	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	52,860	8,231	10,806	7,508	275
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	9,628	9,030	9,187	8,274	138
36	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市	住宅	34,058	10,405	-	-	10,405
37	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐 州府	住宅、商业	770	-	-	-	-
38	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	135,386	35,602	38,265	32,772	77,348
39	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,718	4,755	7,434	8,582	146
40	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	35,522	1,840	2,348	4,245	8,809

41	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	2,373	-	-	121	-
42	广东广州	广州兰亭香麓（114地块）	住宅、商业	5,393	3,192	-	-	-

注：

报告期内，公司销售面积 174,933 平方米，同比上涨 15.34%；销售金额 22.82 亿元，同比上涨 4.03%；结算面积 137,398 平方米，同比下降 15.83%；结算金额 14.61 亿元，同比下降 29.71%；报告期末待结转面积 198,287 平方米。

三、 2025 年上半年房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区天辰东路 7 号	国家会议中心	会议、展览	270,800	20,011	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	4,039	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	2,691	100	否
4	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,329	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	6,972	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	9,503	100	否
7	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,022	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	5,233	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	5,351	100	否
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	7,415	100	否
11	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	7,529	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	6,728	100	否
13	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	12,518	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	1,554	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	6,482	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	2,627	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	3,886	100	否
18	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	1,009	100	否
19	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰·新空间	写字楼	31,000	2,155	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。

四、 2025 年上半年公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,368,745	3.66	4,332

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

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2025 年 8 月 23 日

证券代码：601588
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738
债券代码：254174
债券代码：258224
债券代码：258483

证券简称：北辰实业
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1
债券简称：24 北辰 F1
债券简称：25 北辰 F1
债券简称：25 北辰 F2

公告编号：临 2025-034

北京北辰实业股份有限公司 第十届第三十七次董事会决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第十届董事会第三十七次会议于 2025 年 8 月 22 日（星期五）上午 10:00 于北京市朝阳区北辰东路 8 号汇园公寓 H 座 2 层第一会议室以现场结合通讯的方式召开。本次会议应出席董事 8 名，实到董事 7 名，执行董事杨华森先生委托执行董事梁捷女士代为出席并表决，独立非执行董事甘培忠、周永健以通讯方式出席并进行表决。会议由本公司董事长张杰先生主持，本公司部分高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司截至 2025 年 6 月 30 日止境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告。

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议。

二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2025 年半年度计提资产减值准备的议案》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会

审议。

三、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,批准本公司不派发截至 2025 年 6 月 30 日止六个月的中期股息,同时也不需要因发布中期业绩报告而暂停办理股份过户登记手续。

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议。

四、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,授权公司董事会秘书就本公司境内外二零二五年半年度报告等最后定稿前必须作出的修改加以确定,并组织上述报告披露相关事宜。

五、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,批准本公司《会计师事务所选聘管理办法》。(详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告)

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议。

六、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,批准修订本公司《董事会提名委员会议事规则》。(详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告)

本议案已经本公司董事会提名委员会审议通过并同意提交董事会审议。

七、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,批准修订本公司《董事会成员多元化政策》。(详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告)

本议案已经本公司董事会提名委员会审议通过并同意提交董事会审议。

八、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,批准修订本公司《董事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》。(详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告)

九、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,批准修订本公司《董事会

秘书工作细则》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2025 年 8 月 23 日

证券代码：601588
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738
债券代码：254174
债券代码：258224
债券代码：258483

证券简称：北辰实业
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1
债券简称：24 北辰 F1
债券简称：25 北辰 F1
债券简称：25 北辰 F2

公告编号：临 2025-035

北京北辰实业股份有限公司

关于 2025 年半年度计提资产减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2025 年 8 月 22 日召开的第十届董事会第三十七次会议审议通过了《2025 年半年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下：

一、计提资产减值准备情况

为客观、公允地反映本公司截至 2025 年 6 月 30 日止的财务状况和经营状况，本着谨慎性原则，本公司根据中国企业会计准则及香港财务报告准则对合并范围内各公司所属资产进行了减值测试。根据减值测试结果，本公司 2025 年半年度计提资产减值准备总计人民币 113,828 万元，计提的主要减值准备具体情况如下：

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

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

公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司

按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。经测试，2025 年半年度，本公司需对应收款项计提信用减值准备人民币 6,093 万元。

2. 存货的资产减值准备计提情况

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

2025 年半年度，综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，本公司对项目可变现净值进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试，2025 年半年度，本公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 107,735 万元。

二、相关决策程序

本公司于 2025 年 8 月 22 日先后召开董事会审计委员会会议及董事会会议，审议通过了《2025 年半年度计提资产减值准备的议案》。

公司董事会审计委员会认为：本次计提资产减值准备的决策程序符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提减值后 2025 年半年度财务报表能够公允地反映公司资产状况和经营成果，同意公司 2025 年半年度计提资产减值准备的方案，并将该事项提交董事会审议。

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

案。

三、2025年半年度减值计提对公司利润影响情况

2025 年半年度本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表信用减值损失及资产减值损失分别为人民币 6,093 万元、107,735 万元，公司合并财务报表利润总额减少人民币 113,828 万元，净利润减少人民币 114,193 万元，归属于母公司股东的净利润减少人民币 104,635 万元，对公司持续稳定经营无重大影响。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2025 年 8 月 23 日

北京北辰实业股份有限公司 会计师事务所选聘管理办法

第一章 总则

第一条 为规范北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）选聘（含续聘、改聘，下同）会计师事务所相关行为，切实维护公司及股东利益，提高财务信息质量，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》等法律、行政法规和规范性文件以及《北京北辰实业股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）和公司有关货物、服务采购招标管理规定，并结合公司实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称选聘会计师事务所，是指公司根据相关法律法规要求，聘任会计师事务所对财务会计报告发表审计意见、出具审计报告的行为。

第三条 公司选聘或解聘会计师事务所，应当经董事会审计委员会（以下简称“审计委员会”）审议同意后，提交董事会审议，并由股东会决定。公司不得在股东会作出决议前聘请会计师事务所开展审计业务。

第四条 本办法适用于公司总部，公司下属全资、控股子公司及参股企业（以下统称“下属企业”）参照执行。

第二章 会计师事务所选聘要求

第五条 公司选聘的会计师事务所应当具备下列基本条件：

（一）具有独立的法人资格，具备国家行业主管部门和中国证券监督管理委员会等规定的开展证券期货相关业务所需的执业资格；

（二）具有固定的工作场所、健全的组织机构，完善的内部管理和控制制度；

（三）熟悉国家有关财务会计方面的法律法规、规章和政策；

（四）认真执行有关财务审计的法律法规、规章和政策规定，具有良好的社会声誉和执业质量记录，近三年没有因证券期货等违法执业受到刑事处罚；

（五）具有完成审计任务和确保审计质量的注册会计师及相关专业团队，负责公司财务报表审计工作及签署公司审计报告的注册会计师近三年没有因证券期货等违法执业受到注册会计师监管机构的行政处罚；

（六）能够对所知悉的公司信息、商业秘密保密；

（七）相关法律法规规定的其他条件。

第三章 选聘会计师事务所程序

第六条 审计委员会负责选聘会计师事务所工作，并监督其审计工作开展情况。审计委员会应当切实履行如下职责：

（一）按照董事会的授权制定选聘会计师事务所的政策、流程及相关内部控制制度；

（二）提议启动选聘会计师事务所相关工作；

（三）审议选聘文件，确定评价要素和具体评分标准，监督选聘过程；

（四）提出拟选聘会计师事务所及审计费用的建议，提交决策机构决定；

（五）监督及评估会计师事务所审计工作；

（六）定期（至少每年）向董事会提交对受聘会计师事务所的履职情况评估报告及审计委员会履行监督职责情况报告；

（七）负责法律法规、《公司章程》和董事会授权的有关选聘会计师事务所的其他事项。

第七条 公司选聘会计师事务所应当符合公司采购制度的相关规定。公司选聘会计师事务所应当采用竞争性谈判、公开招标、邀请招标以及其他能够充分了解会计师事务所胜任能力的选聘方式，保障选聘工作公平、公正进行。

公司采用公开招标等公开选聘方式的，应当通过公开渠道发布选聘文件，选聘文件应当包含选聘基本信息、评价要素、具体评分标准等内容。公司应当依法确定选聘文件发布后会计师事务所提交应聘文件的响应时间，确保会计师事务所所有充足时间获取选聘信息、准备应聘材料。公司不得以不合理的条件限

制或者排斥潜在拟应聘会计师事务所，不得为个别会计师事务所量身定制选聘条件。选聘结果应当及时公示，公示内容应当包括拟选聘会计师事务所和审计费用。

公司采用其他能够充分了解会计师事务所胜任能力的选聘方式选聘会计师事务所的，应当保证选聘工作公平、公正进行，具体选聘形式、选聘范围由审计委员会决定。

第八条 选聘会计师事务所的一般程序如下：

（一）审计委员会提议启动选聘会计师事务所相关工作，提出选聘会计师事务所的资质条件、要求及评价标准，并通知公司财务资金部开展前期准备、调查、资料整理等工作，形成选聘会计师事务所的相关文件；

（二）参加选聘的会计师事务所在规定时间内，将相关资料报送公司评审小组（非公招情况下）或招标代理机构（公招情况下），公司财务资金部依据选聘会计师事务所的评价标准进行初步审查、整理与评价，向审计委员会报告；

（三）审计委员会对会计师事务所应聘文件进行评价或者对评价意见进行审议。审核通过后，将拟聘任会计师事务所的有关议案报送董事会审议；

（四）董事会对审计委员会审核同意的选聘会计师事务所议案作出审议，并由股东会决定；

（五）根据股东会决议，公司与会计师事务所签订审计业务约定书或类似业务合同，聘请会计师事务所执行审计业务，聘期为一年，期满可以续聘。

第九条 审计委员会可以通过审阅相关会计师事务所执业质量资料、查阅公开信息或者向证券监管、财政、审计等部门及注册会计师协会查询等方式，调查有关会计师事务所的执业质量、诚信情况，必要时可以要求拟聘请的会计师事务所现场陈述。

第十条 审计委员会应当细化选聘会计师事务所的评价标准，自行或委托第三方专业机构对会计师事务所的应聘文件进行评价。参与评价人员的评价意见应当予以记录并保存。

选聘会计师事务所的评价要素，至少应当包括审计费用报价、会计师事务所的资质条件、执业记录、质量管理水平、工作方案、人力及其他资源配置配备、信息安全管理、风险承担能力水平等。

第十一条 公司应当对每个有效的应聘文件单独评价、打分，汇总各评价要素的得分。其中，质量管理水平的分值权重应不低于40%，审计费用报价的分值权重应不高于15%。

公司评价会计师事务所的质量管理水平和时，应当重点评价质量管理制度及实施情况，包括项目咨询、意见分歧解决、项目质量复核、项目质量检查、质量管理缺陷识别与整改等方面的政策与程序。

评价会计师事务所审计费用报价时，应当将满足选聘文件要求的所有会计师事务所审计费用报价的平均值作为选聘基准价，按照下列公式计算审计费用报价得分：

审计费用报价得分=（1- | 选聘基准价-审计费用报价 | /选聘基准价）×
审计费用报价要素所占权重分值

第十二条 公司选聘会计师事务所原则上不得设置最高限价，确需设置的，应当在选聘文件中说明该最高限价的确定依据及合理性。

第十三条 聘任期内，公司和会计师事务所可以根据消费者物价指数、社会平均工资水平变化，以及业务规模、业务复杂程度变化等因素合理调整审计费用。

第十四条 公司对会计师事务所选聘、应聘、评审、受聘文件和相关决策资料应当妥善归档保存，不得伪造、变造、隐匿或者销毁。文件资料的保存期限为选聘结束之日起至少 10 年。

第四章 会计师事务所的续聘和变更

第十五条 为保持审计工作的连续性和工作质量，对无需更换会计师事务所的情形，每年度由审计委员会对会计师事务所进行评价并提议续聘，经董事会审议、股东会批准后对符合公司选聘要求的会计师事务所进行续聘，续聘可不采用公开选聘的方式进行。

公司连续聘任同一会计师事务所原则上不超过八年。公司因业务需要拟继续聘用同一会计师事务所超过八年的，应当综合考虑会计师事务所前期审计质量、

股东评价、监管部门意见等情况，在履行法人治理程序及内部决策程序后，可适当延长聘用年限，但连续聘任期限不得超过十年。

第十六条 审计项目合伙人、签字注册会计师累计实际承担公司审计业务满五年的，之后连续五年不得参与公司的审计业务。审计项目合伙人、签字注册会计师由于工作变动，在不同会计师事务所为公司提供审计服务的期限应当合并计算。

公司发生重大资产重组、子公司分拆上市，提供审计服务的审计项目合伙人、签字注册会计师未变更的，相关审计项目合伙人、签字注册会计师在该重大资产重组、子公司分拆上市前后提供审计服务的期限应当合并计算。

发生分拆上市等情况时，审计项目合伙人、签字注册会计师在公司上市前后审计服务年限应当合并计算。审计项目合伙人、签字注册会计师承担首次公开发行股票或者向不特定对象公开发行股票并上市审计业务的，上市后连续执行审计业务的期限不得超过两年。

第十七条 当出现以下情形之一时，公司应当更换会计师事务所：

（一）会计师事务所执业质量出现重大缺陷；

（二）负责公司定期报告审计工作的会计师事务所，拖延审计工作、影响公司定期报告的披露时间，或者审计人员和时间安排难以保障公司按期履行信息披露义务的；

（三）会计师事务所情况发生变化，不再具备承接相关业务的资质或能力，导致其无法继续按审计业务约定书或类似业务合同履行义务；

（四）未履行诚信、保密义务，且情节严重的；

（五）违规买卖公司股票，或利用公司内幕信息为他人提供便利；

（六）未按规定时间将审计的有关资料及时向公司审计委员会备案和报告造成严重后果的；

（七）将所承担的审计项目分包或转包给其他机构的；

（八）会计师事务所要求终止对公司的审计业务；

（九）其他违反法律法规、本办法规定或业务约定的情形。

第十八条 在审核更换会计师事务所提案时，审计委员会应向前任和拟聘请的会计师事务所了解有关情况和原因。同时，应对拟聘请的会计师事务所的执业质量情况、诚信情况认真调查，对双方的执业质量做出合理评价，在对变

更理由的充分性作出判断的基础上，发表审核意见，并提交公司董事会审议、股东会决定。

第十九条 公司更换会计师事务所，应当在被审计年度第四季度结束前完成选聘工作。

下属企业需在完成会计师事务所的选聘工作后，于被审计年度第四季度结束前向公司总部进行报备。

第五章 监督及信息披露

第二十条 公司应当在年度财务决算资料、年度报告中披露会计师事务所、审计项目合伙人、签字注册会计师的服务年限、审计费用等信息。

公司每年应当按要求披露对会计师事务所履职情况评估报告和审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告，涉及变更会计师事务所的，还应当披露前任会计师事务所情况及上年度审计意见、变更会计师事务所的原因、与前后任会计师事务所的沟通情况等。审计费用较上一年度下降百分之二十以上的，公司应当披露说明本期审计费用的金额、定价原则、变化情况和变化原因。

第二十一条 公司审计委员会应对选聘会计师事务所监督检查，其检查结果应涵盖在年度审计评价意见中：

（一）有关财务审计的法律、法规 and 政策的执行情况；

（二）有关会计师事务所选聘的标准、方式和程序是否符合国家和证券监督管理部门有关规定；

（三）审计业务约定书的履行情况；

（四）其他应当监督检查的内容。

第二十二条 审计委员会负责对会计师事务所的选聘及审计工作进展情况进行监督检查。审计委员会应当对下列情形保持高度谨慎和关注：

（一）在资产负债表日后至年度报告出具前变更会计师事务所，连续两年变更会计师事务所，或者同一年度多次变更会计师事务所；

（二）拟聘任的会计师事务所近三年因执业质量被多次行政处罚或者多个审计项目正被立案调查；

（三）拟聘任原审计团队转入其他会计师事务所的；

（四）聘任期内审计费用较上一年度发生较大变动，或者选聘的成交价大幅低于基准价；

（五）会计师事务所未按要求实质性轮换审计项目合伙人、签字注册会计师。

第二十三条 审计委员会发现选聘会计师事务所存在违反本办法及相关规定并造成严重后果情形的，应当及时报告董事会，由董事会根据情节轻重及后果严重性对相关责任人予以处罚；如造成公司损失的，依据有关规定开展责任追究。

第二十四条 公司应当提高信息安全意识，严格遵守国家有关信息安全的法律法规，认真落实监管部门对信息安全的监管要求，切实担负信息安全的主体责任和保密责任。公司在选聘时要加强对会计师事务所信息安全管理能力的审查，在向会计师事务所提供文件资料时加强对涉密敏感信息的管控，有效防范信息泄露风险。

第六章 附 则

第二十五条 本办法未尽事宜，依照国家有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定执行。本办法如与有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定不一致的，以有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》的规定为准。

第二十六条 本办法由公司财务资金部负责解释和修订。

第二十七条 本办法自董事会审议通过之日生效并实施，修改时亦同。

北京北辰实业股份有限公司

董事会成员多元化政策

(2025年8月)

1、目的

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）相信本公司董事会（以下简称“董事会”）成员多元化对提升本公司的表现益处良多。董事会成员多元化政策（以下简称“本政策”）旨在列载董事会为实现成员多元化而采取的方针。

2、适用范围

本政策仅适用于董事会。

3、政策声明

本公司认为董事会成员的多元化是保持本公司竞争优势及促进本公司持续发展的重要元素之一。本公司在设定董事会成员组合时会从多个方面考虑董事会成员多元化，包括适当的元素如性别、年龄、文化、教育背景、专业经验、知识、技能及服务年期等。

本公司提名委员会（以下简称“提名委员会”）核查董事会的架构、人数及组成，并就委任本公司新董事向董事会做出推荐或建议。上述核查及推荐或建议均充分顾及董事会成员技能组合包括多元化的益处。

4、可计量的目标

甄选董事会人选将按一系列多元化范畴为基准。

提名委员会亦会考虑适当元素以评核及建议一名或多名候选人担任本公司的独立董事一职，包括但不限于本公司股票上市地监管规则有关独立董事的独立性的因素和任职要求。提名委员会亦将考虑上市规则附录 C1《企业管治守则》中订明的责任。

本公司致力维持董事局多元化的适当平衡，且提名委员会中至少一名不同性别的成员。

5、监察及报告

提名委员会至少每年核查董事会的架构、人数及组成（包括技能、知

识及经验方面）、协助董事会检视董事会整体经验、技能、资格及专业知识等技能组合与多元化元素，考虑本公司长期策略及定位，并就根据本公司策略需对董事会作出的变动提出建议并协助本公司定期评估董事会表现。

提名委员会将每年在本公司《企业管治报告》中披露董事会在多元化层面的组成，并监察本政策的执行。

董事会成员的资料（包括性别、年龄、服务年限、专业经验等）将披露于本公司年度报告及企业管治报告中。

6、检讨本政策

提名委员会将每年检讨、评估本政策，以确保本政策行之有效。提名委员会在必要的时候将会讨论对本政策的修订，并向董事会提出修订建议，由董事会审批。

7、附则

除非有特别说明，本政策所使用的术语与《公司章程》中该等术语的含义相同。

与本政策有关未尽事宜，按照有关法律、行政法规、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》或《公司章程》的有关规定执行。

北京北辰实业股份有限公司
董事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法
（2025 年 8 月修订）

- 第一条 为加强北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）董事和高级管理人员所持本公司股份及其变动的管理，进一步完善公司治理机制，维护证券市场秩序，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司董事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 15 号——股东及董事、高级管理人员减持股份》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 8 号——股份变动管理》等法律、行政法规和规章的规定，并结合本公司实际，制定本办法。
- 第二条 公司董事和高级管理人员应当遵守《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和有关法律、行政法规，中国证监会规章、规范性文件以及上海证券交易所规则中关于股份变动的限制性规定。
- 第三条 公司董事和高级管理人员就其所持股份变动相关事项（持有股份比例、持有期限、变动方式、变动数量、变动价格等）作出承诺的，应当严格遵守。
- 第四条 公司董事和高级管理人员所持本公司股份，是指登记在其名下和利用他人账户持有的所有本公司股份。公司董事和高级管理人员从事融资融券交易的，其所持本公司股份还包括记载在其信用账户内的本公司股份。
- 第五条 公司董事和高级管理人员所持本公司股份在下列情形下不得转让：
- （一）董事、高级管理人员离职后半年内；
 - （二）董事、高级管理人员承诺一定期限内不转让并在该期限内的；
 - （三）公司因涉嫌证券期货违法犯罪，被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查，或者被行政处罚、判处刑罚未满 6 个月的；
 - （四）董事、高级管理人员因涉嫌与公司有关的证券期货违法犯罪，被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查，或者被行政处罚、判处刑罚未满 6 个月的；
 - （五）董事、高级管理人员因涉及证券期货违法，被中国证监会行政处罚，尚未足额缴纳罚没款的，但法律、行政法规另有规定或者减持资金用于缴纳罚没款的除外；
 - （六）董事、高级管理人员因涉及与公司有关的违法违规，被证

券交易所公开谴责未满 3 个月的；

（七）公司可能触及重大违法强制退市情形，在上海证券交易所规定的限制转让期限内的；

（八）法律、行政法规、中国证监会和上海证券交易所规则以及公司章程规定的其他情形。

第五条

公司董事和高级管理人员在其就任时确定的任职期间内和任期届满后 6 个月内, 每年通过集中竞价、大宗交易、协议转让等方式转让的股份, 不得超过其所持本公司股份总数的 25%, 因司法强制执行、继承、遗赠、依法分割财产等导致股份变动的除外。

第六条

公司董事和高级管理人员所持本公司股份不超过 1000 股的, 可以一次全部转让, 不受本条第一款转让比例的限制。

公司董事和高级管理人员以上年末（即上一个自然年度最后一个交易日）其所持有本公司发行的股份总数为基数, 计算其可转让股份的数量。

公司董事和高级管理人员在上述可转让股份数量范围内转让其所持有本公司股份的, 还应遵守本办法第四条的规定。

第七条

董事和高级管理人员所持公司股份年内增加的, 新增无限售条件的股份当年可转让 25%, 新增有限售条件的股份计入次年可转让股份的计算基数。

第八条

因公司年内进行权益分派导致董事和高级管理人员所持公司股份增加的, 可同比例增加当年可转让数量。

公司董事和高级管理人员当年可转让但未转让的本公司股份, 应当计入当年末其所持有本公司股份的总数, 该总数作为次年可转让股份的计算基数。

第九条

公司董事和高级管理人员应当在下列时点或期间内委托公司通过上海证券交易所网站申报其个人、配偶、父母、子女及为其持有股票的账户所有人身份信息（包括姓名、职务、身份证件号码、证券账户、离任职时间等）：

（一）新任董事在股东会（或者职工代表大会）通过其任职事项后 2 个交易日内；

（二）新任高级管理人员在董事会通过其任职事项后 2 个交易日内；

（三）现任董事、高级管理人员在其已申报的个人信息发生变化后 2 个交易日内；

（四）现任董事、高级管理人员在离任后 2 个交易日内；

（五）上海证券交易所要求的其他时间。

第十条

公司董事和高级管理人员所持本公司股份发生变动的, 应当自该事实发生之日起 2 个交易日内, 向公司报告并通过公司在上海证券交易所网站进行公告。公告内容包括：

（一）本次变动前持股数量；

（二）本次股份变动的日期、数量、价格及原因；

- (三) 本次变动后的持股数量；
(四) 上海证券交易所要求披露的其他事项。
- 第十一条** 公司董事、高级管理人员将其持有的本公司的股票或者其他具有股权性质的证券在买入后 6 个月内卖出，或者在卖出后 6 个月内又买入，由此所得收益归本公司所有，公司董事会应当收回其所得收益。
- 前款所称董事、高级管理人员持有的股票或者其他具有股权性质的证券，包括其配偶、父母、子女持有的及利用他人账户持有的股票或者其他具有股权性质的证券。
- 公司董事会不按照第一款规定执行的，股东有权要求董事会在 30 日内执行。公司董事会未在上述期限内执行的，股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。
- 公司董事会不按照第一款的规定执行的，负有责任的董事依法承担连带责任。
- 第十二条** 公司董事和高级管理人员在下列期间不得买卖本公司股票：
(一) 公司年度报告、半年度报告公告前 15 日内，因特殊原因推迟年度报告、半年度报告公告日期的，自原预约公告日前 15 日起算，至公告前 1 日；
(二) 公司季度报告、业绩预告、业绩快报公告前 5 日内；
(三) 自可能对本公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件发生之日或者进入决策程序之日，至依法披露之日；
(四) 中国证监会及上海证券交易所规定的其他期间。
- 第十三条** 公司董事和高级管理人员计划通过上海证券交易所集中竞价交易或者大宗交易方式转让股份的，应当在首次卖出前 15 个交易日向上海证券交易所报告并披露减持计划。
减持计划应当包括下列内容：
(一) 拟减持股份的数量、来源；
(二) 减持时间区间、价格区间、方式和原因。减持时间区间应当符合上海证券交易所的规定；
(三) 不存在本办法第四条规定情形的说明；
(四) 上海证券交易所规定的其他内容。
- 减持计划实施完毕后，董事和高级管理人员应当在 2 个交易日内向上海证券交易所报告，并予公告；在预先披露的减持时间区间内，未实施减持或者减持计划未实施完毕的，应当在减持时间区间届满后的 2 个交易日内向上海证券交易所报告，并予公告。

公司董事和高级管理人员所持本公司股份被人民法院通过上海证券交易所集中竞价交易或者大宗交易方式强制执行的，董事和高级管理人员应当在收到相关执行通知后 2 个交易日内披露。披露内容应当包括拟处置股份数量、来源、方式、时间区间等。

- 第十四条 公司董事和高级管理人员因离婚分割股份后导致其所持本公司股份减少的，股份的过出方和过入方在该董事、高级管理人员就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，各自每年转让的股份不得超过各自持有的公司股份总数的 25%，并应当持续共同遵守本办法关于董事、高级管理人员减持的规定。
- 第十五条 公司董事和高级管理人员应当保证本人向上海证券交易所申报数据的及时、真实、准确、完整，同意上海证券交易所及时公布相关人员持有本公司股份的变动情况，并承担由此产生的法律责任。
- 第十六条 公司董事会秘书负责管理公司董事和高级管理人员的身份及所持本公司股份的数据，统一为董事和高级管理人员办理个人信息的网上申报，每季度检查董事和高级管理人员买卖本公司股票的披露情况。发现违法违规的，应当及时向中国证监会、上海证券交易所报告。
- 公司董事、高级管理人员在买卖本公司股份前，应当将其买卖计划以书面方式通知董事会秘书，董事会秘书应当核查公司信息披露及重大事项等进展情况，如该买卖行为可能违反法律法规、上海证券交易所相关规定、公司章程和其所作承诺的，董事会秘书应当及时通知相关董事、高级管理人员。
- 第十七条 公司根据公司章程的规定，对董事、高级管理人员所持本公司股份规定更长的禁止转让期限、更低的可转让股份比例或者附加其他限制转让条件的，应当及时披露并做好持续管理。
- 第十八条 本办法由公司董事会审议通过后生效，并自印发之日起实施，修订时亦同。
- 第十九条 本办法由公司董事会负责解释。

北京北辰实业股份有限公司 董事会秘书工作细则

(2025 年 8 月修订)

第一章 总 则

第一条 为进一步明确北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会秘书的职责、权限、规范其行为，更好地发挥其作用，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、监管规则和《北京北辰实业股份有限公司章程》（以下简称《公司章程》）的规定，特制订本细则。

第二条 董事会秘书为公司的高级管理人员，对公司和董事会负责。董事会工作部为董事会及董事会秘书的办事机构。董事会秘书作为公司与上海证券交易所之间的指定联络人，依据有关法律法规及《公司章程》，忠实、勤勉地履行职责。

第二章 董事会秘书的任职资格

第三条 公司董事会秘书须具有以下任职资格：

董事会秘书应当具备履行职责所必需的财务、管理、法律等专业知识和履行职责所必需的工作经验，具有良好的职业道德和个人品质。

第四条 具有下列情形之一的人士不得担任董事会秘书：

（一）根据《公司法》等法律法规及其他有关规定，不得担任董事、高级管理人员的情形；

（二）被中国证监会采取不得担任上市公司董事、高级管理人员的证券市场禁入措施，期限尚未届满；

（三）被证券交易场所公开认定为不适合担任上市公司董事、高级管理人员等，期限尚未届满；

（四）最近 3 年受到过中国证监会的行政处罚；

（五）最近 3 年受到过证券交易所公开谴责或者 3 次以上通报批评；

（六）法律法规规定、上海证券交易所认定不适合担任董事会秘书的其他

情形。

第三章 董事会秘书的职责

第五条 董事会秘书应当履行如下职责：

（一）负责公司信息披露事务，协调公司信息披露工作，组织制定公司信息披露事务管理制度，督促公司及相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定；

（二）负责投资者关系管理，协调公司与证券监管机构、投资者及实际控制人、中介机构、媒体等之间的信息沟通；

（三）筹备组织董事会会议和股东会会议，参加股东会会议、董事会会议及高级管理人员相关会议，负责董事会会议记录工作并签字；

（四）负责公司信息披露的保密工作，在未公开重大信息泄露时，立即向上海证券交易所报告并披露；

（五）关注媒体报道并主动求证真实情况，督促公司等相关主体及时回复上海证券交易所问询；

（六）组织公司董事、高级管理人员就相关法律法规、上海证券交易所相关规定进行培训，协助前述人员了解各自在信息披露中的职责；

（七）督促董事、高级管理人员遵守法律法规、上海证券交易所相关规定和《公司章程》，切实履行其所作出的承诺；在知悉公司、董事、高级管理人员作出或者可能作出违反有关规定的决议时，应当予以提醒并立即如实向上海证券交易所报告；

（八）负责公司股票及其衍生品种变动管理事务；

（九）法律法规和上海证券交易所要求履行的其他职责。

第四章 董事会秘书的选聘和解聘

第六条 董事会秘书由董事长提名，由董事会聘任或解聘。

第七条 董事兼任董事会秘书的，如果某一行为需由董事、董事会秘书分别作出时，则该兼任董事及公司董事会秘书的人不得以双重身份作出。

第八条 公司应当聘任证券事务代表协助董事会秘书履行职责。在董事会秘书不能履行职责时，证券事务代表应当代为履行职责。在此期间，并不当然免除董事会秘书对公司信息披露等事务所负有的责任。

证券事务代表的任职条件参照本细则第三条及第四条执行。

第九条 公司应当在原任董事会秘书离职后三个月内聘任董事会秘书。公司聘任董事会秘书、证券事务代表后，应当及时公告并向上海证券交易所提交下列资料：

（一）董事会推荐书，包括董事会秘书、证券事务代表符合《上海证券交易所股票上市规则》规定的任职条件的说明、现任职务、工作表现、个人品德等内容；

（二）董事会秘书、证券事务代表个人简历和学历证明复印件；

（三）董事会秘书、证券事务代表聘任书或者相关董事会决议；

（四）董事会秘书、证券事务代表的通讯方式，包括办公电话、移动电话、传真、通信地址及专用电子邮箱地址等。

上述有关通讯方式的资料发生变更时，公司应当及时向上海证券交易所提交变更后的资料。

第十条 董事会秘书具有下列情形之一的，公司应当自相关事实发生之日起一个月内将其解聘：

（一）出现本细则第四条规定的任何一种情形；

（二）连续三个月以上不能履行职责；

（三）在履行职责时出现重大错误或者疏漏，给公司、投资者造成重大损失；

（四）违反法律法规、上海证券交易所相关规定和《公司章程》等，给公司、投资者造成重大损失。

第十一条 公司解聘董事会秘书应当有充分的理由，不得无故将其解聘。公司董事会秘书被解聘或者辞任时，公司应当及时向上海证券交易所报告，说明原因并公告。董事会秘书可以就被公司不当解聘或者与辞任有关的情况，向上海证券交易所提交个人陈述报告。

第十二条 公司董事会秘书空缺期间，公司应当及时指定一名董事或者高级管理人员代行董事会秘书的职责并公告，同时尽快确定董事会秘书的人选。公司指定代行董事会秘书职责的人员之前，由董事长代行董事会秘书职责。

董事会秘书空缺时间超过三个月的，董事长应当代行董事会秘书职责，并在代行后的6个月内完成董事会秘书的聘任工作。

第五章 董事会秘书的义务及履职保障

第十三条 董事会秘书应当遵守法律、行政法规和《公司章程》的规定。董事会秘书对公司负有忠实义务，应当采取措施避免自身利益与公司利益冲突，不得利用职权牟取不正当利益。董事会秘书对公司负有勤勉义务，执行职务应当为公司的最大利益尽到管理者通常应有的合理注意。

公司董事会秘书不得有下列行为：

- （一）侵占公司财产、挪用公司资金；
- （二）将公司资金以其个人名义或者以其他个人名义开立账户存储；
- （三）利用职权贿赂或者收受其他非法收入；
- （四）接受他人与公司交易的佣金归为己有；
- （五）擅自披露公司秘密；
- （六）违反对公司忠实义务的其他行为。

第十四条 公司应当为董事会秘书履行职责提供便利条件，董事、财务负责人及其他高级管理人员和相关工作人员应当支持、配合董事会秘书的工作。

董事会秘书为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅相关文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

董事会秘书在履行职责的过程中受到不当妨碍或者严重阻挠时，可以直接向上海证券交易所报告。

第六章 附则

第十五条 本细则未尽事宜，按照《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、监管规则及《公司章程》执行。

第十六条 本细则如与国家日后颁布的法律、法规、监管规则等或者经合法程序修改后的《公司章程》相抵触时，应按照国家有关法律、法规和《公司章程》的规定执行，同时公司应及时修订本细则并由董事会审议通过。

第十七条 本细则自公司董事会审议通过之日起生效并实施。

第十八条 本细则的修改及解释权属于公司董事会。