

北京北辰实业股份有限公司
2025 年度合并及母公司财务报表
审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：京26DU9EB4S8



目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 合并资产负债表
2. 合并利润表
3. 合并现金流量表
4. 合并股东权益变动表
5. 母公司资产负债表
6. 母公司利润表
7. 母公司现金流量表
8. 母公司股东权益变动表
9. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）证券相关业务许可复印件
4. 注册会计师执业证书复印件





中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址 (location): 北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China
电话 (tel): 010-51423818 传真 (fax): 010-51423816

审计报告

中兴华审字（2026）第 010271 号

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京北辰实业股份有限公司（以下简称“北辰实业”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北辰实业 2025 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2025 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于北辰实业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。





（一）存货可变现净值的评估

1、事项描述

于 2025 年 12 月 31 日，存货的总金额为人民币 22,238,647,127 元，约占北辰实业总资产的 52%。管理层对 2025 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估，存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。

管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计，其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。

我们关注该事项，主要是考虑到存货的金额重大，以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。

2、审计应对

我们对管理层存货可变现净值的评估实施了以下主要程序：

我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程，并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向的敏感性，评估了重大错报的固有风险。

我们评估了以前期间对存货可变现净值的评估结果，以评价管理层作出估计流程的有效性。

我们采用抽样的方法对与存货可变现净值的评估相关的关键控制点进行测试。

我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表，并采用抽样的方法执行了以下审计程序：

（1）将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较，包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。

（2）将预计销售费用占预计销售价格的比例，与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。

（3）根据相关的税收规定，通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。

（4）将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对，并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。





此外，针对管理层聘请独立评估机构对存货可变现净值出具的评估报告，我们聘请独立的具有专业胜任能力的估值专家对评估机构的评估报告进行了复核，并出具了评估复核意见书。

基于上述工作结果，我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。

四、其他信息

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督北辰实业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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





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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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





（此页无正文，为《北京北辰实业股份有限公司 2025 年度合并及母公司财务报表审计报告》签字盖章页）



中国·北京

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



2026 年 3 月 27 日



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、1	7,056,168,916	7,905,283,614
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	3,500,000
应收账款	五、2	208,840,145	193,517,257
应收款项融资		-	-
预付款项	五、3	50,671,142	101,223,098
其他应收款	五、4	897,571,509	875,314,706
其中：应收利息		-	-
应收股利		19,500,000	-
存货	五、5	22,238,647,127	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	五、6	51,817,906	189,718,223
其他流动资产	五、7	1,361,401,668	1,676,408,602
流动资产合计		31,865,118,413	37,039,013,935
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款	五、8	138,055,818	151,201,755
长期股权投资	五、9	347,611,291	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	五、10	7,233,625,724	7,507,203,216
固定资产	五、11	2,495,346,631	2,630,495,426
在建工程	五、12	694,948	557,821
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	五、13	25,473,515	22,485,756
无形资产	五、14	40,711,556	42,781,399
其中：数据资源		23,091	43,823
开发支出		1,905,425	1,422,642
其中：数据资源		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	五、15	10,556,815	15,852,238
递延所得税资产	五、16	1,007,605,362	1,159,616,391
其他非流动资产	五、17	-	2,955,305
非流动资产合计		11,301,587,085	11,802,870,856
资产总计		43,166,705,498	48,841,884,791

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：




(承上页)

合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		253,112	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	五、19	3,920,424,279	4,664,800,818
预收款项	五、20	101,991,573	100,667,638
合同负债	五、21	1,122,952,814	1,475,854,959
应付职工薪酬	五、22	82,858,707	80,601,045
应交税费	五、23	750,787,141	1,600,007,919
其他应付款	五、24	1,559,948,440	1,599,141,038
其中：应付利息		-	-
应付股利		1,162,190	1,162,190
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、25	9,287,275,951	6,730,196,998
其他流动负债	五、26	85,168,306	56,964
流动负债合计		16,911,660,323	16,251,327,379
非流动负债：			
长期借款	五、27	11,450,133,651	12,117,250,117
应付债券	五、28	4,186,056,520	3,527,774,103
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	五、29	2,432,440	-
长期应付款	五、30	1,361,500,000	5,089,501,467
长期应付职工薪酬	五、31	95,401,109	86,939,109
预计负债		-	-
递延收益	五、32	235,336	1,653,000
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		17,095,759,056	20,823,117,796
负债合计		34,007,419,379	37,074,445,175
股东权益：			
股本	五、33	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	五、34	3,453,955,891	3,454,000,591
减：库存股		-	-
其他综合收益	五、35	5,532,506	14,031,506
专项储备		-	-
盈余公积	五、36	1,233,144,472	1,196,243,325
未分配利润	五、37	-1,357,160,640	1,667,847,173
归属于母公司股东权益合计		6,702,492,229	9,699,142,595
少数股东权益		2,456,793,890	2,068,297,021
股东权益合计		9,159,286,119	11,767,439,616
负债和股东权益总计		43,166,705,498	48,841,884,791

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：


张杰印

主管会计工作负责人：


朱岩印

会计机构负责人：


杜艳印

第 2 页



合并利润表
2025年度

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		6,060,486,009	7,152,407,232
其中：营业收入	五、38	6,060,486,009	7,152,407,232
二、营业总成本		6,790,245,055	7,839,877,571
其中：营业成本	五、38	4,076,113,074	5,286,766,834
税金及附加	五、39	531,659,886	436,807,022
销售费用	五、40	393,997,151	401,010,964
管理费用	五、41	872,530,543	814,170,551
研发费用	五、42	13,449,211	13,140,978
财务费用	五、43	902,495,190	887,981,222
其中：利息费用		921,007,923	1,020,578,703
利息收入		26,217,171	139,418,581
加：其他收益	五、44	34,674,424	61,118,704
投资收益（损失以“-”号填列）	五、45	34,203,530	190,524,104
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		16,943,200	129,630,967
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-92,435,987	-154,777,272
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-2,176,526,383	-2,605,290,748
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、48	394,281	164,606
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,929,449,181	-3,195,730,945
加：营业外收入	五、49	15,864,778	53,288,359
减：营业外支出	五、50	7,089,257	9,881,752
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,920,673,660	-3,152,324,338
减：所得税费用	五、51	304,004,806	268,355,400
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,224,678,466	-3,420,679,738
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,224,678,466	-3,420,679,738
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）		-3,224,678,466	-3,420,679,738
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-236,571,800	-593,215,710
六、其他综合收益的税后净额	五、52	-8,499,000	9,062,000
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-8,499,000	9,062,000
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-8,499,000	9,062,000
（1）重新计量设定受益计划变动额	五、52	-8,499,000	9,062,000
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（5）其他		-	-
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		-3,233,177,466	-3,411,617,738
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-2,996,605,666	-2,818,402,028
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-236,571,800	-593,215,710
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.89	-0.84
（二）稀释每股收益		-0.89	-0.84

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

第 3 页



合并现金流量表 2025年度

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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		6,290,377,553	7,069,207,147
收到的税费返还		179,758,577	99,661,721
收到其他与经营活动有关的现金	五、53	668,227,631	258,324,758
经营活动现金流入小计		7,138,363,761	7,427,193,626
购买商品、接受劳务支付的现金		3,080,198,710	3,749,492,350
支付给职工以及为职工支付的现金		1,218,651,323	1,234,190,120
支付的各项税费		1,544,829,986	1,062,930,990
支付其他与经营活动有关的现金	五、53	166,176,786	406,940,502
经营活动现金流出小计		6,009,856,805	6,453,553,962
经营活动产生的现金流量净额	五、54	1,128,506,956	973,639,664
二、投资活动产生的现金流量：			
收回关联方贷款本金		-	584,074,700
取得投资收益收到的现金		3,303,137	64,756,090
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,955,929	1,762,424
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,781,965	385,390
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		37,612,364	650,978,604
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		64,169,615	141,327,773
投资支付的现金		4,655,000	245,000
		-	-
向关联方提供借款		-	538,994,700
支付其他与投资活动有关的现金		98,000,000	-
投资活动现金流出小计		166,824,615	680,567,473
投资活动产生的现金流量净额		-129,212,251	-29,588,869
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,900,000	4,900,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,900,000	4,900,000
取得借款收到的现金		914,538,265	2,815,270,065
发行资产支持专项计划收到的现金		-	-
自母公司取得的借款		605,000,000	1,555,000,000
自少数股东收到的现金		3,950,000	112,974,005
发行债券收到的现金		1,559,787,440	654,897,400
自其他关联方收到的现金		26,167,631	34,153,178
收到其他与筹资活动有关的现金	五、53	6,720,000	6,020,000
筹资活动现金流入小计		3,121,063,336	5,183,214,648
偿还债务支付的现金		3,066,430,392	3,593,542,749
支付予少数股东的现金		15,027,533	104,810,000
向关联方支付的现金		428,510,000	2,817,248,865
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		990,645,948	1,298,027,918
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,685,778	20,000,000
支付其他与筹资活动有关的现金	五、53	26,706,676	35,753,060
筹资活动现金流出小计		4,527,320,549	7,849,382,592
筹资活动产生的现金流量净额		-1,406,257,213	-2,666,167,944
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		-406,962,508	-1,722,117,149
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		6,376,401,893	6,783,364,401

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：


张杰印

主管会计工作负责人：


朱岩印

会计机构负责人：


杜艳印



合并股东权益变动表
2025年度

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

金额单位：人民币元

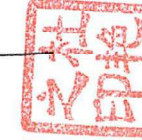
	本期金额											
	归属于母公司股东权益											
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计	
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	3,367,020,000	-	-	-	14,031,506	-	1,196,243,325	1,667,847,173	9,699,142,595	2,068,297,021	11,767,439,616	
二、本年年末余额	3,367,020,000	-	-	-	14,031,506	-	1,196,243,325	1,667,847,173	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）	-	-	-	-	-8,499,000	-	36,901,147	-3,025,007,813	-2,996,650,366	388,496,869	-2,608,153,497	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-8,499,000	-	-	-2,988,106,666	-2,996,605,666	-236,571,800	-3,233,177,466	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-44,700	-44,700	-	-44,700	639,754,447	639,709,747	
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	706,015,251	706,015,251	
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4、其他	-	-	-	-	-	-44,700	-44,700	-	-44,700	-66,305,504	-66,305,504	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	36,901,147	-36,901,147	-36,901,147	-14,685,778	-14,685,778	
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	36,901,147	-36,901,147	-	-	-	
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,685,778	-14,685,778	
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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、本年年末余额	3,367,020,000	-	-	-	5,532,506	-	1,233,144,472	-1,357,160,640	6,702,492,229	2,456,793,890	9,159,286,119	

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表 (续)
2025年度

编制单位: 北京北辰实业股份有限公司


金额单位: 人民币元

项	上期金额												
	归属于母公司股东权益												
	股本	优先股	永续债	其他	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	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	-	9,062,000	-	83,108,939	-2,977,913,367	-3,146,446,725	-615,968,718	-3,762,409,443
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	9,062,000	-	-	-2,827,464,028	-2,818,402,028	-593,215,710	-3,411,617,738
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-150,449,339	-67,340,400	-20,000,000	-87,340,400
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-83,108,939	-	-	-83,108,939
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-67,340,400	-67,340,400	-20,000,000	-87,340,400
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-260,698,297	-	-	-	-	-	-260,698,297	-7,653,008	-268,351,305
四、本年年末余额	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


(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

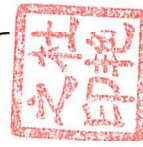
法定代表人: 



主管会计工作负责人: 



会计机构负责人: 



资产负债表

2025年12月31日



编制单位：北京北辰实业股份有限公司

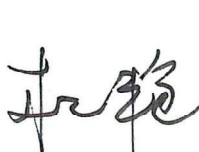

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		4,995,819,436	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	十四、1	48,290,610	73,309,794
应收款项融资		-	-
预付款项		14,622,162	22,624,610
其他应收款	十四、2	62,610,363	61,169,014
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货		91,726,286	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		14,111,859,268	9,910,150,687
其他流动资产		32,980,737	31,694,891
流动资产合计		19,357,908,862	15,867,100,333
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		6,725,852,920	12,286,766,070
长期股权投资	十四、3	10,054,124,198	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		4,215,711,573	4,367,988,596
固定资产		1,006,263,415	1,076,177,438
在建工程		694,948	557,821
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		24,571,248	19,444,894
无形资产		14,275,376	16,068,037
其中：数据资源		-	-
开发支出		-	-
其中：数据资源		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		257,881,843	332,936,221
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		22,299,375,521	27,421,009,000
资产总计		41,657,284,383	43,288,109,333

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：


主管会计工作负责人：


会计机构负责人：




(承上页)

资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位: 北京北辰实业股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
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		521,742,537	541,097,921
预收款项		93,548,920	86,503,434
合同负债		113,376,375	197,380,955
应付职工薪酬		65,886,046	64,033,611
应交税费		27,589,182	582,264,538
其他应付款		6,771,890,434	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		8,217,307,674	5,049,174,119
其他流动负债		2,893,567	-
流动负债合计		15,814,234,735	13,963,410,640
非流动负债:			
长期借款		8,462,048,077	9,844,352,117
应付债券		4,186,056,520	3,527,774,103
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		2,432,440	-
长期应付款		1,360,000,000	4,487,616,667
长期应付职工薪酬		95,401,109	86,939,109
预计负债		-	-
递延收益		235,336	1,653,000
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		14,106,173,482	17,948,334,996
负债合计		29,920,408,217	31,911,745,636
股东权益:			
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		5,532,506	14,031,506
专项储备		-	-
盈余公积		1,233,144,472	1,196,243,325
未分配利润		3,473,154,149	3,141,043,827
股东权益合计		11,736,876,166	11,376,363,697
负债和股东权益总计		41,657,284,383	43,288,109,333

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:




主管会计工作负责人:




会计机构负责人:






利润表

2025年度

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	1,885,092,484	2,177,076,575
减：营业成本	十四、4	840,030,057	922,481,438
税金及附加		41,221,607	164,039,409
销售费用		86,330,358	92,181,090
管理费用		601,911,191	588,259,587
研发费用		-	-
财务费用		-310,327,919	-500,385,694
其中：利息费用		847,780,489	981,698,046
利息收入		1,162,311,497	1,487,595,164
加：其他收益		2,651,675	4,510,832
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	20,181,792	192,357,912
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,322,075	127,839,884
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-169,781,097	67,162,771
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-121,000,000
资产处置收益（损失以“-”号填列）		169,014	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		479,148,574	1,053,532,260
加：营业外收入		7,565,942	13,917,979
减：营业外支出		2,246,688	2,418,543
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		484,467,828	1,065,031,696
减：所得税费用		115,456,359	233,942,308
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		369,011,469	831,089,388
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		369,011,469	831,089,388
（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		-8,499,000	9,062,000
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-8,499,000	9,062,000
1、重新计量设定受益计划变动额		-8,499,000	9,062,000
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5、其他		-	-
（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		360,512,469	840,151,388

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：




现金流量表

2025年度

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

金额单位：人民币元


项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,922,898,665	2,234,418,441
收到的税费返还		38,818,060	
收到其他与经营活动有关的现金		130,334,830	180,613,194
经营活动现金流入小计		2,092,051,555	2,415,031,635
购买商品、接受劳务支付的现金		571,729,529	490,280,341
支付给职工以及为职工支付的现金		689,844,085	686,330,405
支付的各项税费		823,495,976	485,603,403
支付其他与经营活动有关的现金		157,027,397	180,405,658
经营活动现金流出小计		2,242,096,987	1,842,619,807
经营活动产生的现金流量净额		-150,045,432	572,411,828
二、投资活动产生的现金流量：			
收回关联方贷款本金		5,774,562,371	11,253,419,836
取得投资收益收到的现金		392,867,765	778,100,224
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,156,340	474,630
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		6,168,586,476	12,031,994,690
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,371,408	43,267,004
投资支付的现金		5,140,442,041	1,000,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
向关联方提供借款			10,134,525,801
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,174,813,449	11,177,792,805
投资活动产生的现金流量净额		993,773,027	854,201,885
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			445,270,065
自母公司取得的借款		605,000,000	1,555,000,000
发行债券收到的现金		1,559,787,440	654,897,400
自其他关联方收到的现金		25,734,800	11,760,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,000,000	
筹资活动现金流入小计		2,192,522,240	2,666,927,465
偿还债务支付的现金		2,410,328,392	1,838,605,877
向关联方支付的现金		426,000,000	2,800,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		844,053,776	1,045,733,028
支付其他与筹资活动有关的现金		24,127,017	23,188,583
筹资活动现金流出小计		3,704,509,185	5,707,527,488
筹资活动产生的现金流量净额		-1,511,986,945	-3,040,600,023
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		-668,259,350	-1,613,986,310
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		4,987,451,511	5,655,710,861

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：




股东权益变动表
2025年度

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

金额单位：人民币元

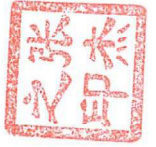
项目	上期金额				本期金额				
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	3,367,020,000	-	3,658,025,039	-	14,031,506	-	1,196,243,325	3,141,043,827	11,376,363,697
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	3,367,020,000	-	3,658,025,039	-	14,031,506	-	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)	-	-	-	-	-8,499,000	-	36,901,147	332,110,322	360,512,469
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-8,499,000	-	-	369,011,469	360,512,469
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-36,901,147	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-36,901,147	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年年末余额	3,367,020,000	-	3,658,025,039	-	5,532,506	-	1,233,144,472	3,473,154,149	11,736,876,166

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



股东权益变动表 (续)
2025年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 北京北辰实业股份有限公司

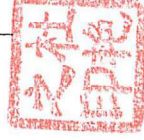
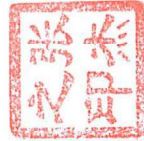
	上期金额				股本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	3,367,020,000	-	-	-	3,367,020,000	-	-	3,658,025,039	-	4,969,506	-	1,113,134,386	2,460,403,778	10,603,552,709
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	3,367,020,000	-	-	-	3,367,020,000	-	-	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,062,000	-	83,108,939	680,640,049	772,810,988
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,062,000	-	-	831,089,388	840,151,388
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-150,449,339	-67,340,400
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-83,108,939	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-67,340,400	-67,340,400
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年年末余额	3,367,020,000	-	-	-	3,367,020,000	-	-	3,658,025,039	-	14,031,506	-	1,196,243,325	3,141,043,827	11,376,363,697

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



北京北辰实业股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

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12月31日, 本公司的总股本为3,367,020,000元, 每股面值1元。

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)实际从事的主要业务为会展及配套设施服务、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六, 本年度新纳入合并范围的子公司主要为北辰京西科幻(北京)会展有限公司(以下称“京西科幻会展”)、北京北辰展运国际物流有限公司(以下称“北辰展运”)和北京北辰大都会展数智科技有限公司(以下称“大都会展”)。

本财务报表由本公司董事会于2026年3月27日批准报出。

二、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

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。

三、重要会计政策和会计估计

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。

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12月31



日的合并及公司财务状况及 2025 年度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

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

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

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“三、14、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

（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被投资单位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“三、14、长期股权投资”或本附注“三、11、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

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“三、14（2）②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

（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

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。

12、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间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

① 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项金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，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	42.65	/	/	100.00
应收酒店及餐饮服务款	1.30	1.41	1.72	100.00
应收会展服务款-国有企业	1.82	2.97	4.46	72.87
应收会展服务款-其他企业	2.04	2.97	4.46	79.09
应收租赁款	0.01	0.63	/	75.31

② 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
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项代垫款项。



项 目	确定组合的依据
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。

③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

13、存货

(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。

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

14、长期股权投资

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“三、11、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“三、7、（2）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。

15、投资性房地产

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“三、20、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。

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

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) 各类固定资产的折旧方法

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。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20 -70	5 至 10	1.29 至 4.75
机器设备	5 -15	5 至 10	6 至 19
运输工具	5 -10	5 至 10	9 至 19
其他设备	5 -10	5 至 10	9 至 19

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。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“三、20、长期资产减值”。

(4) 其他说明

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。

17、在建工程

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“三、20、长期资产减值”。



18、借款费用

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。

19、无形资产

(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“三、20、长期资产减值”。

20、长期资产减值

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。

21、长期待摊费用

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。

22、合同负债

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。

23、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。其中：

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。

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。

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）。

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。

24、预计负债

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。

25、收入

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) 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。

(2) 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。

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“三、12、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。

26、合同成本

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。

27、政府补助

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办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办法，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。



28、递延所得税资产/递延所得税负债

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。

29、租赁

（1）本集团作为承租人

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：i) 租赁负债的初始计量金额；ii) 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；iii) 承租人发生的初始直接费用；iv) 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“三、20、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：i) 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；ii) 取决于指数或



比率的可变租赁付款额；iii) 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；iv) 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；v) 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：

- i) 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；
- ii) 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。

(2) 本集团作为出租人

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团仅存在经营租赁。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。



30、其他重要的会计政策

(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。

31、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：

① 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。

② 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。

③ 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

① 收入确认

根据附注“三、25、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。

32、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本集团和本公司本年度无重要的会计政策变更。

（2）会计估计变更

本集团和本公司本年度无重要的会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	一般计税：应税收入按3%、6%、9%、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
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴



税种	具体税率情况
企业所得税	按应纳税所得额的15%、25%计缴
土地增值税	按转让房地产所取得的应纳税增值额适用超率累进税率30%-60%计缴
房产税	房产余值：适用1.2%的税率；租金收入：适用12%的税率

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、税收优惠及批文

本公司之子公司首都会展（集团）有限公司（以下称“首都会展”）和北京北辰时代会展有限公司（以下称“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。



五、合并财务报表项目注释

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,“期末”指 2025 年 12 月 31 日,“上年年末”指 2024 年 12 月 31 日,“本期”指 2025 年度,“上期”指 2024 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	491,526	488,753
银行存款	7,055,677,390	7,904,794,861
合 计	7,056,168,916	7,905,283,614

注:于 2025 年 12 月 31 日,本集团的所有权受到限制的银行存款为人民币 679,767,023 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 42,226,747 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 29,845,307 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 543,648,732 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 64,046,237 元(2024 年 12 月 31 日:人民币 69,488,474 元)。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	225,798,932	192,337,915
1 至 2 年	31,922,121	27,466,585
2 至 3 年	18,111,102	15,852,512
3 年以上	50,874,894	42,553,423
小 计	326,707,049	278,210,435
减: 坏账准备	117,866,904	84,693,178
合 计	208,840,145	193,517,257

注: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列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款, 其中:	48,628,631	14.88	48,628,631	100.00	-
应收租赁款	28,102,177	57.79	28,102,177	100.00	-
应收物业费	18,207,676	37.44	18,207,676	100.00	-
应收酒店及餐饮服务款	323,245	0.66	323,245	100.00	-
应收购房款	44,268	0.09	44,268	100.00	-
应收会展服务款	1,951,265	4.02	1,951,265	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款, 其中:	278,078,418	85.12	69,238,273	24.90	208,840,145
应收物业费	53,507,701	19.24	37,590,829	70.25	15,916,872
应收酒店及餐饮服务款	22,563,863	8.11	377,944	1.67	22,185,919
应收会展服务款-国有企业	98,852,826	35.55	22,216,842	22.47	76,635,984
应收会展服务款-其他企业	27,671,998	9.95	6,830,710	24.68	20,841,288
应收租赁款	75,482,030	27.15	2,221,948	2.94	73,260,082
合 计	326,707,049	100.00	117,866,904	36.08	208,840,145

(续上表)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款, 其中:	45,209,352	16.25	45,160,145	99.89	49,207
应收租赁款	28,102,177	62.16	28,102,177	100.00	-
应收物业费	14,788,397	32.71	14,788,397	100.00	-
应收酒店及餐饮服务款	323,245	0.71	308,505	95.44	14,740
应收购房款	44,268	0.10	44,268	100.00	-
应收会展服务款	1,951,265	4.32	1,916,798	98.23	34,467
按组合计提坏账准备的应收账款, 其中:	233,001,083	83.75	39,533,033	16.97	193,468,050
应收物业费	41,024,059	17.60	24,472,245	59.65	16,551,814
应收酒店及餐饮服务款	26,392,807	11.33	308,195	1.17	26,084,612
应收会展服务款-国有企业	58,031,817	24.91	11,024,467	19.00	47,007,350
应收会展服务款-其他企业	29,696,293	12.75	3,085,999	10.39	26,610,294



类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
应收租赁款	77,856,107	33.41	642,127	0.82	77,213,980
合计	278,210,435	100.00	84,693,178	30.44	193,517,257

①单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
应收租赁款	28,102,177	28,102,177	100.00	预期无法收回
应收物业费	18,207,676	18,207,676	100.00	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	323,245	323,245	100.00	预期无法收回
应收购房款	44,268	44,268	100.00	预期无法收回
应收会展服务款	1,951,265	1,951,265	100.00	预期无法收回
合计	48,628,631	48,628,631	100.00	—

(续上表)

应收账款（按单位）	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
应收租赁款	28,102,177	28,102,177	100.00	预期无法收回
应收物业费	14,788,397	14,788,397	100.00	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	323,245	308,505	95.44	预期无法收回
应收购房款	44,268	44,268	100.00	预期无法收回
应收会展服务款	1,951,265	1,916,798	98.23	预期无法收回
合计	45,209,352	45,160,145	99.89	—

②组合中，按应收物业费组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	27,755,314	11,838,442	42.65
逾期超过 90 日	25,752,387	25,752,387	100.00
合计	53,507,701	37,590,829	70.25

(续上表)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	21,296,557	4,783,563	22.46



项 目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
逾期 1-30 日	56,253	17,434	30.99
逾期超过 90 日	19,671,249	19,671,248	100.00
合 计	41,024,059	24,472,245	59.65

③组合中，按应收酒店及餐饮服务款组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	22,465,278	292,760	1.30
逾期 1-30 日	1,346	19	1.41
逾期 31-90 日	12,285	211	1.72
逾期超过 90 日	84,954	84,954	100.00
合 计	22,563,863	377,944	1.67

(续上表)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	25,375,842	69,480	0.27
逾期 1-30 日	291,165	718	0.25
逾期超过 90 日	725,800	237,997	32.79
合 计	26,392,807	308,195	1.17

④组合中，按应收会展服务款-国有企业组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	48,171,787	875,521	1.82
逾期 1-30 日	16,277,371	483,810	2.97
逾期 31-90 日	6,155,694	274,447	4.46
逾期超过 90 日	28,247,974	20,583,064	72.87
合 计	98,852,826	22,216,842	22.47

(续上表)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	27,672,959	481,510	1.74
逾期 1-30 日	3,312,033	76,933	2.32



项 目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
逾期 31-90 日	2,452,973	85,468	3.48
逾期超过 90 日	24,593,852	10,380,556	42.21
合 计	58,031,817	11,024,467	19.00

⑤组合中，按应收会展服务款-其他企业组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	13,345,262	272,833	2.04
逾期 1-30 日	1,677,276	49,853	2.97
逾期 31-90 日	4,685,421	208,896	4.46
逾期超过 90 日	7,964,039	6,299,128	79.09
合 计	27,671,998	6,830,710	24.68

(续上表)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	23,302,138	405,814	1.74
逾期 1-30 日	2,823,168	65,578	2.32
逾期 31-90 日	35,560	1,239	3.48
逾期超过 90 日	3,535,427	2,613,368	73.92
合 计	29,696,293	3,085,999	10.39

⑥组合中，按应收租赁款组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	72,390,462	8,199	0.01
逾期 1-30 日	153,233	960	0.63
逾期超过 90 日	2,938,335	2,212,789	75.31
合 计	75,482,030	2,221,948	2.94

(续上表)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	74,749,669	14,936	0.02
逾期 1-30 日	1,193,741	604	0.05



项 目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
逾期 31-90 日	267,508	271	0.10
逾期超过 90 日	1,645,189	626,316	38.07
合 计	77,856,107	642,127	0.82

(3) 坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收购房款	44,268	-	-	-	44,268
应收物业费	39,260,642	16,612,530	17,434	57,233	55,798,505
应收酒店及餐饮服务款	616,700	238,231	153,742	-	701,189
应收会展服务款-国有企业	12,579,467	11,192,375	-	-	23,771,842
应收会展服务款-其他企业	3,447,797	3,927,884	148,706	-	7,226,975
应收租赁款	28,744,304	1,586,829	7,008	-	30,324,125
合 计	84,693,178	33,557,849	326,890	57,233	117,866,904

(4) 本期实际核销的应收账款情况

2025 年度，本集团核销的应收账款原值及坏账准备为 57,233 元（2024 年度：313,286 元）。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京北辰会展投资有限公司 (以下称“北辰会投”)	30,773,194	9.42	-
北京名门多福商业有限公司	26,547,878	8.13	26,547,878
四川省宜宾五粮液酒厂有限公司	9,500,000	2.91	847,101
湖南省商务厅	8,896,929	2.72	-
桂林市宏谋会展产业投资有限公司	8,841,379	2.71	5,908,568
合计	84,559,380	25.89	33,303,547

其他说明：

(i) 于 2025 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2024 年 12 月 31 日：无)。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 15,531,389 元（2024 年 12 月 31 日：10,145,040 元）应收账款作为“中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划”长期应付款及其他银行借款的质押物。



3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	24,712,425	48.77	56,025,442	55.35
1 至 2 年	1,546,399	3.05	3,995,815	3.95
2 至 3 年	50,626	0.10	35,906,148	35.47
3 年以上	24,361,692	48.08	5,295,693	5.23
合 计	50,671,142	100.00	101,223,098	100.00

注：于 2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 25,958,717 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

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
北京市第三建筑工程有限公司	10,504,791	20.73
北京市热力集团有限责任公司	6,892,640	13.60
北京市政建设集团有限责任公司	6,619,376	13.06
中国建筑第八工程局有限公司	5,326,563	10.51
国家电网有限公司	4,875,740	9.63
合 计	34,219,110	67.53

4、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	19,500,000	-
其他应收款	878,071,509	875,314,706
合 计	897,571,509	875,314,706

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	176,156,060	88,852,668
1 至 2 年	55,031,323	26,503,658
2 至 3 年	6,848,785	432,615,419
3 至 4 年	424,840,670	238,114,159
4 至 5 年	153,167,439	109,282,484



账 龄	期末余额	上年年末余额
5 年以上	84,756,136	-
小 计	900,800,413	895,368,388
减：坏账准备	22,728,904	20,053,682
合 计	878,071,509	875,314,706

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收其他关联公司款项 (i)	14,074,051	14,074,051
应收少数股东款项 (ii)	702,314,335	693,975,156
代垫款项	139,782,459	130,312,803
保证金	3,789,661	12,142,948
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	13,229,129	21,095,411
备用金	327,183	247,705
其他	15,003,595	11,240,314
小 计	900,800,413	895,368,388
减：坏账准备	22,728,904	20,053,682
合 计	878,071,509	875,314,706

(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 12 月 31 日，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

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）	
上年年末余额	5,506,461	-	14,547,221	20,053,682
本期计提	2,992,242	-	15,091	3,007,333
本期转回	175,485	-	-	175,485
其他变动	-156,626	-	-	-156,626
期末余额	8,166,592	-	14,562,312	22,728,904



④坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他变动	
应收其他关联公司款项	139,966	129,072	-	-	269,038
应收少数股东款项	2,857,033	2,786,637	-	-105,393	5,538,277
代垫款项	4,252,696	-	168,544	-42,520	4,041,632
预付货款	12,280,000	-	-	-	12,280,000
应收押金、保证金及备用金	376,719	-	6,941	-6,055	363,723
其他	147,268	91,624	-	-2,658	236,234
合计	20,053,682	3,007,333	175,485	-156,626	22,728,904

注：于 2025 年 12 月 31 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司（以下简称“金恒生”）的货款 12,280,000 元（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

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京金隅地产开发集团有限公司	子公司的少数股东	514,627,660	1 年以内、3 至 4 年	57.13	195,064
深圳市江湾信息咨询有限公司	子公司的少数股东	79,000,000	4 年以上	8.77	2,244,428
合肥旭辉企业管理有限公司	子公司的少数股东	43,136,952	4 年以上	4.79	823,773
成都朗铭置业有限公司	子公司的少数股东	37,468,068	4 年以上	4.16	1,064,486
深圳联新投资管理有限公司	子公司的少数股东	15,741,950	4 年以上	1.75	447,236
合计	/	689,974,630	/	76.60	4,774,987

⑥涉及政府补助的应收款项

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



5、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	9,390,815,218	1,303,932,476	1,784,363,986	7,606,451,232
开发产品	18,605,703,899	1,864,463,064	4,013,605,028	14,592,098,871
库存商品	5,083,849	-	243,912	4,839,937
库存材料	11,302,741	-	-	11,302,741
低值易耗品及包装物	23,954,346	-	-	23,954,346
合 计	28,036,860,053	3,168,395,540	5,798,212,926	22,238,647,127

(续上表)

项 目	上年年末数			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	9,549,424,311	1,517,151,330	869,223,009	8,680,201,302
开发产品	20,809,222,777	1,873,584,779	3,437,794,131	17,371,428,646
库存商品	3,198,408	-	243,912	2,954,496
库存材料	15,340,049	-	-	15,340,049
低值易耗品及包装物	24,123,942	-	-	24,123,942
合 计	30,401,309,487	3,390,736,109	4,307,261,052	26,094,048,435

(2) 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	2026年至待 定	3,106,000	1,986,639,906	1,656,564,909
长沙北辰三角洲	长沙市	2009年	2026年至 2027年	1,896,284	1,490,417,946	1,261,359,888
广州兰亭香麓 (116地块)	广州市	2019年	待 定	1,933,283	1,102,676,981	1,086,301,694
武汉北辰经开优 +(068地块)	武汉市	2019年	待 定	1,044,077	858,377,919	852,153,365
武汉北辰蔚蓝城 市	武汉市	2017年	待 定	1,036,260	792,907,206	771,676,983
武汉北辰蔚蓝城 市樾东方	武汉市	2018年	待 定	1,168,974	762,960,953	689,300,653
北京北辰红橡墅	北京市	2003年	待 定	786,690	575,188,443	181,367,119
廊坊北辰辰睿 (2020-5地块)	廊坊市	2020年	待 定	1,257,924	523,696,219	515,204,911



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
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017年	2019年至待定	1,049,386	292,459,523	309,656,793
武汉北辰光谷里	武汉市	2016年	待定	969,286	135,901,733	137,505,625
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	/	/	/	15,202,147	8,680,201,302	7,606,451,232

(3) 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	-	624,039,253	2,321,995,356
北京金辰府	2021年	2,863,697,273	-	431,480,947	2,432,216,326
重庆北辰悦来壹号	2019年至2024年	2,756,028,996	97,068,121	666,694,980	2,186,402,137
苏州观澜府	2020年至2024年	1,899,037,164	-	582,380,342	1,316,656,822
长沙北辰三角洲	2012年至2023年	1,140,254,334	798,264,481	354,182,423	1,584,336,392
武汉北辰光谷里	2020年至2023年	851,086,405	-	9,478,901	841,607,504
海口北辰府	2020年至2024年	817,646,810	-	148,863,827	668,782,983
四川北辰国颂府及龙熙台	2020年至2023年	487,633,868	-	103,068,911	384,564,957
武汉北辰孔雀城航天府	2021年	483,259,097	-	93,481,850	389,777,247
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021年	362,335,344	-	83,746,132	278,589,212
廊坊北辰香麓	2020年至2024年	324,235,110	-	103,756,085	220,479,025
武汉北辰蔚蓝城市	2019年	277,136,233	2,547,052	-	279,683,285
成都北辰鹿鸣苑	2022年	283,229,983	-	10,333,349	272,896,634
长沙北辰中央公园	2016年至2022年	258,944,365	-	183,134,066	75,810,299
宁波北辰府	2020年	218,690,095	9,566,241	2,759,895	225,496,441
重庆北辰香麓	2023年至2025年	202,149,216	13,617,057	117,850,069	97,916,204
武汉北辰经开优+(067地块)	2022年	198,082,779	-	66,758,080	131,324,699
北京北辰红橡墅及其他	/	1,001,946,965	141,833,144	260,216,761	883,563,348



项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
合计	/	17,371,428,646	1,062,896,096	3,842,225,871	14,592,098,871

其他说明：

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 1,717,756,804 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。

于 2025 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 1,303,932,476 元（2024 年 12 月 31 日：1,517,151,330 元）。2025 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 3.61%（2024 年度：4.10%）。

（4）存货跌价准备

项 目	上年年末余额	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	
开发成本	869,223,009	915,140,977	-	-	-	1,784,363,986
开发产品	3,437,794,131	1,261,385,406	-	685,574,509	-	4,013,605,028
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
合 计	4,307,261,052	2,176,526,383	-	685,574,509	-	5,798,212,926



(5) 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

6、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额	备注
一年内到期的长期应收款	69,856,907	324,201,165	详见附注五、8
减：坏账准备	18,039,001	134,482,942	详见附注五、8
合计	51,817,906	189,718,223	/

(1) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收关联方款项	30,471,875	277,634,000
应收保证金及其他	39,385,032	46,567,165
小计	69,856,907	324,201,165
减：坏账准备	18,039,001	134,482,942
合计	51,817,906	189,718,223

7、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
增值税留抵税额	657,745,021	689,786,406
预交土地增值税	385,135,105	481,293,730
预交企业所得税	286,550,397	462,758,770
预交城建税及其他	31,971,145	42,569,696
合计	1,361,401,668	1,676,408,602



8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	295,071,875	164,056,224	131,015,651	816,628,700	556,358,316	260,270,384
应收保证金及其他	60,262,287	1,404,214	58,858,073	81,292,670	643,076	80,649,594
小计	355,334,162	165,460,438	189,873,724	897,921,370	557,001,392	340,919,978
减：一年内到期的长期应收款	69,856,907	18,039,001	51,817,906	324,201,165	134,482,942	189,718,223
合 计	285,477,255	147,421,437	138,055,818	573,720,205	422,518,450	151,201,755

(2) 减值准备计提情况

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)	
上年年末余额	160,065	-	422,358,385	422,518,450
本期计提	907,139	-	55,245,777	56,152,916
本期转回	114,885	-	-	114,885
其他变动	-645,129	-	-330,489,915	-331,135,044
期末余额	307,190	-	147,114,247	147,421,437

9、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
武汉当代北辰置业有 限公司(以下称“武 汉当代”)	74,540,538	-	-	9,621,889	-	-
武汉金辰盈创置业有 限公司(以下称“武汉 金辰盈创”)(i)	-	-	-	-	-	-
南京北辰扬子江会议 会展有限公司(以下 称“扬子江会展”)	5,635,899	-	-	4,296,221	-	-
京西科幻会展(ii)	6,506,415	-	-	66,630	-	-
智奥北辰(北京)展览 服务有限公司(以下 称“智奥北辰”)	4,968,238	-	-	491,324	-	-
小 计	91,651,090	-	-	14,476,064	-	-



被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		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
二、联营企业						
北京辰轩置业有限公司（以下称“北京辰轩”）	127,839,884	-	-	3,322,075	-	-
无锡市辰万房地产有限公司（以下称“无锡辰万”）	48,807,933	-	-	-324,615	-	-
广州广悦置业有限公司（以下称“广州广悦”）（iii）	-	91,446,832	-	-530,324	-	-
小 计	176,647,817	91,446,832	-	2,467,136	-	-
合 计	268,298,907	91,446,832	-	16,943,200	-	-

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
武汉当代北辰置业有限公司（以下称“武汉当代”）	-22,504,603	-	-	61,657,824	-
武汉金辰盈创置业有限公司（以下称“武汉金辰盈创”）（i）	-	-	-	-	-
南京北辰扬子江会议会展有限公司（以下称“扬子江会展”）	-	-	-	9,932,120	-
京西科幻会展（ii）	-	-	-6,573,045	-	-
智奥北辰（北京）展览服务有限公司（以下称“智奥北辰”）	-	-	-	5,459,562	-
小 计	-22,504,603	-	-6,573,045	77,049,506	-
二、联营企业					
北京辰轩置业有限公司（以下称“北京辰轩”）	-	-	-	131,161,959	-
无锡市辰万房地产有限公司（以下称“无锡辰万”）	-	-	-	48,483,318	-
广州广悦置业有限公司（以下称“广州广悦”）（iii）	-	-	-	90,916,508	-
小 计	-	-	-	270,561,785	-
合 计	-22,504,603	-	-6,573,045	347,611,291	-



其他说明：

(i) 于 2025 年 12 月 31 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七、3、(4)。

(ii) 如附注六、2 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，本公司之子公司北京北辰地产集团有限公司（以下称“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。

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、账面原值				
1、上年年末余额	11,357,209,343	533,940,993	16,480,765	11,907,631,101
2、本期增加金额	37,964,570	-	16,327,639	54,292,209
(1) 外购	5,156,166	-	16,327,639	21,483,805
(2) 固定资产\在建工程转入	32,808,404	-	-	32,808,404
3、本期减少金额	2,344,332	-	32,808,404	35,152,736
(1) 处置	2,344,332	-	-	2,344,332
(2) 其他转出	-	-	32,808,404	32,808,404
4、期末余额	11,392,829,581	533,940,993	-	11,926,770,574
二、累计折旧和累计摊销				
1、上年年末余额	3,994,344,372	57,289,192	14,234,033	4,065,867,597
2、本期增加金额	291,713,413	17,347,483	-	309,060,896
(1) 计提或摊销	277,479,380	17,347,483	-	294,826,863
(2) 其他转入	14,234,033	-	-	14,234,033
3、本期减少金额	2,109,898	-	14,234,033	16,343,931
(1) 处置	2,109,898	-	-	2,109,898
(2) 其他转出	-	-	14,234,033	14,234,033
4、期末余额	4,283,947,887	74,636,675	-	4,358,584,562
三、减值准备				
1、上年年末余额	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	-	-	-	-



项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
(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	6,813,985,414	419,640,310	-	7,233,625,724
2、上年年末账面价值	7,067,968,691	436,987,793	2,246,732	7,507,203,216

其他说明：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。

2025 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 294,826,863 元(2024 年度：294,590,656 元)。

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 5,014,500,927 元（原价 7,555,947,012 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（附注五、27）及一年内到期的长期借款的抵押物（附注五、25）。

于 2025 年 12 月 31 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)。

11、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	2,574,307,967	2,709,456,762
固定资产清理	-	-
减：减值准备	78,961,336	78,961,336
合 计	2,495,346,631	2,630,495,426

(1) 固定资产

①固定资产情况

	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、上年年末余额	3,466,730,114	717,809,545	40,140,043	559,752,153	4,784,431,855
2、本期增加金额	297,192	4,219,782	137,306	6,851,239	11,505,519
(1) 购置	-	3,885,772	137,306	2,849,013	6,872,091
(2) 在建工程转入	-	334,010	-	3,922,107	4,256,117
(3) 企业合并增加	-	-	-	80,119	80,119
(4) 其他	297,192	-	-	-	297,192
3、本期减少金额	8,799	7,884,907	4,985,114	5,111,974	17,990,794
(1) 处置或报废	-	7,877,008	4,589,372	4,440,591	16,906,971
(2) 其他	8,799	7,899	395,742	671,383	1,083,823
4、期末余额	3,467,018,507	714,144,420	35,292,235	561,491,418	4,777,946,580
二、累计折旧					



	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合 计
1、上年年末余额	1,045,639,976	547,463,921	35,390,166	446,481,030	2,074,975,093
2、本期增加金额	91,029,759	27,543,970	369,305	25,761,682	144,704,716
(1) 计提	91,029,759	27,543,970	369,305	25,744,494	144,687,528
(2) 企业合并增加	-	-	-	17,188	17,188
3、本期减少金额	-	7,189,530	4,602,855	4,248,811	16,041,196
(1) 处置或报废	-	7,182,303	4,246,687	3,800,619	15,229,609
(2) 其他	-	7,227	356,168	448,192	811,587
4、期末余额	1,136,669,735	567,818,361	31,156,616	467,993,901	2,203,638,613
三、减值准备					
1、上年年末余额	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	2,251,387,436	146,326,059	4,135,619	93,497,517	2,495,346,631
2、上年年末账面价值	2,342,128,802	170,345,624	4,749,877	113,271,123	2,630,495,426

其他说明：于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 1,761,185,868 元、原价 2,364,610,799 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（附注五、27）及一年内到期的长期借款（附注五、25）的抵押物。

2025 年度固定资产计提的折旧金额为 144,687,528 元（2024 年度：154,782,867 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：128,815,968 元、1,579,977 元及 14,291,583 元（2024 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：141,300,625 元、1,292,997 元及 12,189,245 元）。

2025 年度，本集团由在建工程转入的固定资产的金额为 4,256,117 元（2024 年度：8,911,143 元）。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产（2024 年 12 月 31 日：无）。

于 2025 年 12 月 31 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 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产（2024 年 12 月 31 日：无）。

于 2025 年 12 月 31 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 12 月 31 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)。

12、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	694,948	557,821
合 计	694,948	557,821

(1) 在建工程

①在建工程情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	694,948	-	694,948	557,821	-	557,821

于 2025 年 12 月 31 日，本集团在建工程的可回收金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2024 年 12 月 31 日：无)。

13、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1、上年年末余额	23,638,267	16,339,126	39,977,393
2、本年增加金额	9,591,491	16,578,338	26,169,829
(1) 新增租赁合同	9,591,491	16,578,338	26,169,829
3、本年减少金额	14,947,878	16,339,126	31,287,004
(1) 租赁到期	14,947,878	16,339,126	31,287,004
(2) 租赁变更	-	-	-
4、年末余额	18,281,880	16,578,338	34,860,218
二、累计折旧			
1、上年年末余额	17,491,637	-	17,491,637
2、本年增加金额	6,842,944	16,339,126	23,182,070
(1) 计提	6,842,944	16,339,126	23,182,070
3、本年减少金额	14,947,878	16,339,126	31,287,004
(1) 处置	-	-	-
(2) 租赁到期	14,947,878	16,339,126	31,287,004
4、年末余额	9,386,703	-	9,386,703
三、减值准备			
1、上年年末余额	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-



项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1、年末账面价值	8,895,177	16,578,338	25,473,515
2、上年年末账面价值	6,146,630	16,339,126	22,485,756

14、无形资产

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、上年年末余额	125,674,960	43,823	125,718,783
2、本期增加金额	19,303,694	1,887	19,305,581
(1) 购置	15,452,751	-	15,452,751
(2) 内部研发	3,850,943	1,887	3,852,830
(3) 企业合并增加	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、期末余额	144,978,654	45,710	145,024,364
二、累计摊销			
1、上年年末余额	82,937,384	-	82,937,384
2、本期增加金额	21,352,805	22,619	21,375,424
(1) 计提	21,352,805	22,619	21,375,424
(2) 企业合并增加	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、期末余额	104,290,189	22,619	104,312,808
三、减值准备			
1、上年年末余额	-	-	-
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	-	-	-



项 目	办公软件	自行开发的数据资源无形资产	合计
四、账面价值			
1、期末账面价值	40,688,465	23,091	40,711,556
2、上年年末账面价值	42,737,576	43,823	42,781,399

2025 年度无形资产的摊销金额为 21,375,424 元(2024 年度: 15,240,088 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 7,252,845 元、28,197 元、13,167,338 元和 927,044 元(2024 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的金额分别为: 7,135,291 元、48,555 元和 8,056,242 元)。

15、长期待摊费用

项 目	上年年末余额	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	623,035	6,419,555	-	5,192,891
使用权资产改良	1,920,717	120,267	649,389	-	1,391,595
其他	2,942,110	3,076,116	2,045,897	-	3,972,329
合 计	15,852,238	3,819,418	9,114,841	-	10,556,815

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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
内部交易未实现利润	1,823,994,192	455,998,548	2,097,396,628	524,349,157
资产减值准备	1,151,329,576	287,832,394	1,105,782,108	276,445,527
预提费用	1,114,171,624	278,542,906	1,421,141,460	355,285,365
可抵扣亏损	1,146,448	286,612	103,008,928	25,752,232
租赁负债	23,786,484	5,946,621	20,543,196	5,135,799
合 计	4,114,428,324	1,028,607,081	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	53,362,700	114,102,852
预计于 1 年后转回的金额	975,244,381	1,072,865,228
合 计	1,028,607,081	1,186,968,080

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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
直线法计提的收入及	58,533,362	14,633,340	86,921,000	21,730,250



项 目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
减免租金摊销				
使用权资产	25,473,515	6,368,379	22,485,756	5,621,439
合 计	84,006,877	21,001,719	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	6,150,557	13,963,383
预计于 1 年后转回的金额	14,851,162	13,388,306
合 计	21,001,719	27,351,689

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期末余额	递延所得税资产和 负债上年年末互抵 金额	抵销后递延所得 税资产或负债上年年 末余额
递延所得税资产	21,001,719	1,007,605,362	27,351,689	1,159,616,391
递延所得税负债	21,001,719	-	27,351,689	-

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	8,193,845,936	5,902,439,014
可抵扣亏损	8,268,368,535	6,842,577,227
合 计	16,462,214,471	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

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2026 年	1,297,640,192	1,297,640,192	
2027 年	1,405,869,169	1,558,969,374	
2028 年	1,467,490,378	1,546,584,183	
2029 年	1,926,621,805	1,995,257,872	
2030 年	2,170,746,991	-	
合 计	8,268,368,535	6,398,451,621	/

17、其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
合同取得成本	-	2,955,305
合 计	-	2,955,305



18、所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	679,767,023	按揭保证金、工程履约担保金等
应收账款	15,531,389	借款质押
存货	1,717,756,804	借款抵押
固定资产	1,761,185,868	借款抵押
投资性房地产	5,014,500,927	借款抵押
合 计	9,188,742,011	/

19、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	3,528,981,586	4,398,877,048
其他	391,442,693	265,923,770
合 计	3,920,424,279	4,664,800,818

20、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租赁款	101,991,573	100,667,638
合 计	101,991,573	100,667,638

21、合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	期末余额	上年年末余额
开发项目预收款	986,058,898	1,196,455,060
其他	136,893,916	279,399,899
合 计	1,122,952,814	1,475,854,959

其他说明：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 1,104,726,019 元合同负债（2024 年度：1,709,164,079 元）已于 2025 年度转入营业收入，包括开发项目预收款 860,128,626 元（2024 年度：1,585,114,798 元），会展及配套服务 238,892,571 元（2024 年度：118,667,987 元），其他业务 5,704,822 元（2024 年度：5,381,294 元）。



22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	66,059,364	1,056,991,455	1,056,465,603	66,585,216
二、离职后福利-设定提存计划	9,548,001	142,421,017	143,386,923	8,582,095
三、辞退福利	-	15,254,193	13,226,797	2,027,396
四、一年内到期的其他福利	4,993,680	6,242,320	5,572,000	5,664,000
合 计	80,601,045	1,220,908,985	1,218,651,323	82,858,707

(2) 短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	49,429,826	813,859,298	813,441,071	49,848,053
2、职工福利费	51,634	57,129,713	56,985,678	195,669
3、社会保险费	2,650,008	70,381,722	70,389,075	2,642,655
其中：医疗保险及生育保险费	2,536,814	67,557,709	67,565,062	2,529,461
工伤保险费	113,194	2,824,013	2,824,013	113,194
4、住房公积金	395,462	80,666,187	80,242,400	819,249
5、工会经费和职工教育经费	5,463,731	18,474,277	17,673,824	6,264,184
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	8,068,703	16,480,258	17,733,555	6,815,406
合 计	66,059,364	1,056,991,455	1,056,465,603	66,585,216

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	7,806,930	112,639,759	113,768,924	6,677,765
2、失业保险费	175,118	3,766,446	3,783,263	158,301
3、企业年金缴费	1,565,953	26,014,812	25,834,736	1,746,029
合 计	9,548,001	142,421,017	143,386,923	8,582,095



23、应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
应交土地增值税	535,962,955	1,138,717,731
应交企业所得税	163,427,741	387,868,607
应交增值税	24,660,499	35,354,681
应交城市维护建设税	2,979,543	3,853,364
应交教育费附加及其他	23,756,403	34,213,536
合计	750,787,141	1,600,007,919

24、其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	-	-
应付股利	1,162,190	1,162,190
其他应付款	1,558,786,250	1,597,978,848
合计	1,559,948,440	1,599,141,038

(1) 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
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：2025 年 12 月 31 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)。

(2) 其他应付款**①按款项性质列示**

项目	期末余额	上年年末余额
押金及保证金	444,293,360	430,914,605
应付少数股东款项	385,974,873	376,495,280
应付其他关联公司款项	201,238,538	188,645,261
预提费用	110,995,216	116,762,987
应付销售代理费	17,475,138	49,918,343
应付能源费	25,342,600	28,854,901
应付维修费	17,658,855	18,723,398
代收售房契税、公共维修基金	5,302,064	4,434,199
应付诚意金	6,588,129	1,924,862
其他	343,917,477	381,305,012



项目	期末余额	上年年末余额
合计	1,558,786,250	1,597,978,848

其他说明：于 2025 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 65,200,000 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）。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、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的应付债券（附注五、28）	3,409,236,796	3,996,295,828
1 年内到期的长期应付款（附注五、30）	4,347,391,069	1,191,905,264
1 年内到期的长期借款（附注五、27）	1,509,294,042	1,521,452,709
1 年内到期的租赁负债（附注五、29）	21,354,044	20,543,197
合计	9,287,275,951	6,730,196,998

26、其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税及其他	85,168,306	56,964
合计	85,168,306	56,964

27、长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	12,938,972,428	13,419,129,671
保证借款	-	190,938,158
信用借款	20,455,265	28,634,997
小计	12,959,427,693	13,638,702,826
减：一年内到期的长期借款		
—抵押借款	1,488,838,777	1,322,312,968
—保证借款	-	190,938,158
—信用借款	20,455,265	8,201,583
小计	1,509,294,042	1,521,452,709
合计	11,450,133,651	12,117,250,117

其中说明：于 2025 年 12 月 31 日，上述抵押借款包括应付利息 16,455,667 元（2024 年 12 月 31 日：18,635,463 元），利息每季度支付一次，本金应于 2039 年 12 月 21 日前分期偿还，其中：借款本金 837,665,078 元（2024 年 12 月 31 日：257,965,005 元）系由本集团的存货作为抵押；



12,084,851,683 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间的营业收入作质押)。

2025 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 3,067,187,574 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 年度，本集团不存在逾期长期借款，年利率区间为 3.05%至 7.00%（2024 年度：3.15%至 7.00%）。

28、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
应付债券	7,519,344,070	7,430,269,488
减：1 年内到期的应付债券	3,333,287,550	3,902,495,385
合计	4,186,056,520	3,527,774,103

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
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
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
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
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
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
2022 年中期票据第二期-5 年期（vi）	100	2.50	2022 年 8 月 22 日	5 年	1,430,000,000	1,428,353,092
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
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
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
2025 年 F1 债券-3 年期（x）	100	3.50	2025 年 4 月 14 日	3 年	325,000,000	-
2025 年 F2 债券-2 年期（xi）	100	2.50	2025 年 4 月 24 日	2 年	500,000,000	-
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	-
2025 年中期票据（第二期）-3 年期（xiii）	100	2.35	2025 年 8 月 18 日	3 年	219,000,000	-



(续上表)

债券名称	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 (附注五、25)	期末余额	是否违约
2021 年公司债券 (第一期)-5 年期 (i)	-	9,442,400	201,015	-	318,987,329	-	否
2021 年中期票据第 一期-5 年期 (ii)	-	39,090,000	752,380	-	1,302,248,650	-	否
2021 年公司债券 (第二期)-5 年期 (iii)	-	41,509,000	832,424	-	1,338,148,502	-	否
2022 年中期票据第 一期-5 年期 (iv)	-	23,271,704	520,304	480,300,000	-	571,098,226	否
2022 年公司债券 (第一期)-5 年期 (v)	-	21,077,774	554,953	225,000,000	-	599,352,131	否
2022 年中期票据第 二期-5 年期 (vi)	-	43,158,937	608,611	170,000,000	-	1,258,961,703	否
2023 年公司债券 (第一期)-3 年期 (vii)	-	6,609,041	532,807	600,000,000	-	-	否
2024 年 F1 债券-2 年 期 (viii)	-	11,594,000	377,135	-	373,903,069	-	否
2024 年中期票据-3 年期 (ix)	-	4,728,000	115,437	-	-	196,764,944	否
2025 年 F1 债券-3 年 期 (x)	324,415,000	8,118,322	134,327	-	-	324,549,327	否
2025 年 F2 债券-2 年 期 (xi)	499,100,000	8,578,767	304,883	-	-	499,404,883	否
2025 年中期票据 (第一期)-3 年期 (xii)	517,067,600	8,395,858	204,811	-	-	517,272,411	否
2025 年中期票据 (第二期)-3 年期 (xiii)	218,605,800	1,889,400	47,095	-	-	218,652,895	否

其他说明：

于 2025 年 12 月 31 日，应付债券利息 75,949,246 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（附注五、25）。

(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售 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，于2025年8月22日，投资者选择回售170,000,000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2.50%。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。

(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。

(xiii) 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8月18日公开发行3年期中期票据，票面利率为2.35%，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

项目	上年年末余额	本年增加			本年减少	年末余额
		新增租赁	本年利息	其他		
租赁负债	20,543,197	26,169,829	979,336	-	23,905,878	23,786,484
减：一年内到期的租赁负债（附注五、25）	20,543,197	-	-	21,354,044	20,543,197	21,354,044
合计	-	26,169,829	979,336	-21,354,044	3,362,681	2,432,440

其他说明：

于2025年12月31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12月31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535,396元（2024年12月31日：554,473元），其中一年内支付的金额为493,132元（2024年12月31日：495,511元）。

30、长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	1,361,500,000	5,089,501,467
合计	1,361,500,000	5,089,501,467

(1) 长期应付款



项目	期末余额	上年年末余额
应付少数股东款项	986,734,483	1,740,009,022
应付关联方款项	1,835,622,142	1,656,769,931
资产支持专项计划	2,886,534,444	2,884,627,778
小计	5,708,891,069	6,281,406,731
减：一年内到期的长期应付款		
—应付少数股东款项	985,234,483	1,137,124,222
—应付关联方款项	475,622,142	27,769,931
—资产支持专项计划	2,886,534,444	27,011,111
小计	4,347,391,069	1,191,905,264
合计	1,361,500,000	5,089,501,467

其他说明：

于 2025 年 12 月 31 日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：127,760,081 元的借款利率为 6.5%；230,073,994 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 985,234,483 元将于 2026 年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算。于 2025 年 12 月 31 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。截至本财务报表批准报出日，上述资产支持专项计划已经提前偿还并予以终止。

31、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

项目	期末余额	上年年末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	101,065,109	92,472,109
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-



项目	期末余额	上年年末余额
减：将于一年内支付的部分（附注五、22）	5,664,000	5,533,000
合计	95,401,109	86,939,109

(2) 设定受益计划变动情况

① 设定受益计划义务现值

项目	本期	上年同期
一、上年年末余额	92,472,109	107,698,334
二、计入当年损益的设定受益成本	5,666,000	524,209
1、当期（年）服务成本	-	-
2、过去服务成本	3,282,000	-
3、结算利得（损失以“-”表示）	-	-
4、利息净额	2,384,000	524,209
三、计入其他综合收益的设定受益成本	-8,499,000	9,062,000
1、精算利得（损失以“-”表示）	-8,499,000	9,062,000
四、其他变动	-5,572,000	-6,688,434
1、结算时支付的对价	-	-
2、已支付的福利	-5,572,000	-6,688,434
五、期（年）末余额	101,065,109	92,472,109

② 设定受益计划净负债（净资产）

项目	本期	上年同期
一、上年年末余额	92,472,109	107,698,334
二、计入当期（年）损益的设定受益成本	5,666,000	524,209
三、计入其他综合收益的设定受益成本	8,499,000	-9,062,000
四、其他变动	-5,572,000	-6,688,434
五、期（年）末余额	101,065,109	92,472,109

③ 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	1.25%至 2.25%	2.00%至 2.25%

32、递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	919,990	55,500	740,154	235,336	政府部门拨款
与联营公司顺流交易产生未实现收益	733,010	-	733,010	-	与联营公司顺流交易产生未实现收益



项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
合计	1,653,000	55,500	1,473,164	235,336	/

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产/收益相关
亚运村照明改造工程项目补贴	919,990	-	-	735,992	-	183,998	与资产相关
其他	-	55,500	-	4,162	-	51,338	与资产相关
合计	919,990	55,500	-	740,154	-	235,336	/

33、股本

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

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	-	44,700	59,055,369
合计	3,454,000,591	-	44,700	3,453,955,891

注：如附注七、2 所述，本集团与母公司北辰集团的股权交易对价与按照收购股权比例计算的账面净资产的差额计入资本公积。

35、其他综合收益

项目	上年年末余额	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（或留存收益）	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	-8,499,000	-	-	-8,499,000	-	5,532,506
其中：重新计量设定受益计划变动额	14,031,506	-8,499,000	-	-	-8,499,000	-	5,532,506
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	-8,499,000	-	-	-8,499,000	-	5,532,506



36、盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,034,773,911	36,901,147	-	1,071,675,058
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,196,243,325	36,901,147	-	1,233,144,472

其他说明：根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2025 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 36,901,147 元（2024 年度：按净利润的 10%提取，共 83,108,939 元）。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2025 年度未提取任意盈余公积金（2024 年度：无）。

37、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	1,667,847,173	4,645,760,540
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后上年年末未分配利润	1,667,847,173	4,645,760,540
加：本期归属于母公司股东的净利润/（亏损）	-2,988,106,666	-2,827,464,028
减：提取法定盈余公积	36,901,147	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	-1,357,160,640	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**

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,057,183,415	4,076,113,074	7,132,639,953	5,284,943,399
其他业务	3,302,594	-	19,767,279	1,823,435
合计	6,060,486,009	4,076,113,074	7,152,407,232	5,286,766,834

（2）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
会展及配套设施服务	2,976,590,674	1,772,972,059	2,960,768,402	1,627,622,525
房地产开发	2,919,547,971	2,175,300,523	4,010,607,574	3,518,346,494
其他业务	161,044,770	127,840,492	161,263,977	138,974,380
合计	6,057,183,415	4,076,113,074	7,132,639,953	5,284,943,399

其他说明：本集团会展及配套设施服务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 2025 年损益的金额为 5,748,149 元（2024 年度：27,381,811 元）。

（3）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	3,302,594	-	19,767,279	1,823,435

（4）履约义务的说明

2025 年度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。会展及配套设施服务和其他业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 1,208,793,220 元（2024 年度：1,086,576,471 元）。

（5）分摊至剩余履约义务的说明

于 2025 年 12 月 31 日，本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,121,918,048 元（2024 年 12 月 31 日：1,799,568,015 元），其中，本集团预计 1,114,181,312 元将于 2026 年度确认收入，7,736,736 元将于 2027 年度及以后确认收入。

39、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	208,016,207	123,852,725
房产税	179,468,873	183,062,480
增值税	88,831,673	86,166,007
城市维护建设税	20,389,140	11,308,290
教育费附加	14,950,209	9,245,745
印花税	4,153,908	4,001,507
其他	15,849,876	19,170,268
合计	531,659,886	436,807,022

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

40、销售费用



项目	本期金额	上期金额
销售服务费	165,049,428	166,795,922
薪酬支出	135,563,579	158,385,733
物业管理费	37,585,686	33,224,833
广告费	34,910,701	22,547,642
办公消耗费	5,753,599	6,366,689
能源费	2,686,159	3,812,329
固定资产折旧	1,579,977	1,292,997
经营性租赁	1,472,492	821,195
维修费	492,499	457,547
其他	8,903,031	7,306,077
合计	393,997,151	401,010,964

41、管理费用

项目	本期金额	上期金额
薪酬支出	649,665,584	608,006,313
物业管理费	22,365,989	14,871,606
咨询服务费	78,248,339	66,009,344
办公消耗费	15,351,250	27,367,907
使用权资产折旧	9,574,756	15,952,867
维修费	17,050,170	13,497,146
固定资产折旧	14,291,583	12,189,245
能源费	10,856,021	11,621,874
无形资产摊销	13,167,338	8,056,242
经营性租赁	3,021,328	1,742,625
其他	38,938,185	34,855,382
合计	872,530,543	814,170,551

42、研发费用

项目	本期金额	上期金额
薪酬支出	8,162,425	6,087,827
信息服务费	3,151,934	5,615,946
经营性租赁	948,400	1,013,674
其他	1,186,452	423,531
合计	13,449,211	13,140,978



43、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	1,015,664,968	1,247,751,547
减：资本化利息	94,657,045	227,172,844
利息费用	921,007,923	1,020,578,703
减：利息收入	26,217,171	139,418,581
汇兑损失（收益以“-”号填列）	677,931	235,458
手续费及其他	7,026,507	6,585,642
合计	902,495,190	887,981,222

44、其他收益

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
与企业日常活动相关的政府补助	9,505,857	5,288,441	8,765,703
—与收益相关	8,765,703	4,552,448	8,765,703
—与资产相关	740,154	735,993	-
增值税进项加计抵减	-	1,998,071	-
代扣个人所得税手续费返还	533,236	1,040,376	-
债务重组	24,610,471	52,294,525	24,610,471
其他	24,860	497,291	-
合计	34,674,424	61,118,704	33,376,174

45、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	16,943,200	129,630,967
关联方贷款利息收入	16,824,733	65,050,020
处置长期股权投资产生的投资收益	139,160	-4,848,389
其他	296,437	691,506
合计	34,203,530	190,524,104

46、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
长期应收款坏账损失	-25,702,873	-130,959,609
一年内到期非流动资产坏账损失	-30,670,307	-574,561
应收账款坏账损失	-33,230,959	-23,771,860
其他应收款坏账损失	-2,831,848	528,758
合计	-92,435,987	-154,777,272



47、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
投资性房地产减值损失	-	-59,965,083
存货跌价损失	-2,176,526,383	-2,545,325,665
合计	-2,176,526,383	-2,605,290,748

48、资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置利得/损失 (-)	394,281	164,606	394,281
合计	394,281	164,606	394,281

49、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	24,313	4,832	24,313
其中：固定资产	24,313	4,832	24,313
与企业日常活动无关的政府补助	194,151	675	194,151
赔偿及违约金收入	13,436,954	49,433,776	13,436,954
其他	2,209,360	3,849,076	2,209,360
合计	15,864,778	53,288,359	15,864,778

50、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	646,698	1,459,099	646,698
其中：固定资产	646,698	1,459,099	646,698
赔偿及违约金支出	4,664,520	6,852,088	4,664,520
对外捐赠支出	650,000	500,000	650,000
其他	1,128,039	1,070,565	1,128,039
合计	7,089,257	9,881,752	7,089,257

51、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	152,040,713	272,398,501
递延所得税费用	151,964,093	-4,043,101
合计	304,004,806	268,355,400

(2) 会计利润与所得税费用调整过程



项目	本期金额
利润总额	-2,920,673,660
按法定/适用税率计算的所得税费用	-730,168,415
子公司适用不同税率的影响	-5,382,871
调整以前期间所得税的影响	2,188,294
非应税收入的影响	-2,031,972
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,682,419
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,489,036
本年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	1,040,330,959
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	4,875,428
所得税费用	304,004,806

52、其他综合收益

详见附注五、35。

53、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
受限制的担保金及保证金的减少	442,152,190	-
押金及保证金	139,068,237	82,077,456
利息收入	26,217,171	139,418,581
代收的契税及公共维修基金等	19,428,350	13,371,434
政府补助	9,015,354	4,553,123
其他	32,346,329	18,904,164
合计	668,227,631	258,324,758

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
受限制的担保金及保证金的增加	-	190,065,050
押金及保证金	109,469,913	126,219,683
代垫契税及公共维修基金等	10,826,559	28,704,245
办公支出	21,104,848	33,734,596
赔偿及违约金支出	4,664,520	6,852,088
捐赠支出	650,000	500,000
其他	19,460,946	20,864,840
合计	166,176,786	406,940,502

(3) 2025 年度，本集团收到其他与投资活动有关的现金为 27,571,333 元（2024 年度：无）。



(4) 2025 年度，本集团支付其他与投资活动有关的现金为 98,000,000 元（2024 年度：无）。

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
退回的信托借款保证金	6,720,000	6,020,000
合计	6,720,000	6,020,000

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
偿还租赁负债支付的金额	23,905,878	31,015,212
购买少数股东股权支付的现金及其他	2,800,798	4,737,848
合计	26,706,676	35,753,060

54、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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	-3,224,678,466	-3,420,679,738
加：资产减值准备	2,176,526,383	2,605,290,748
信用减值损失	92,435,987	154,777,272
使用权资产折旧	23,182,070	28,547,725
固定资产折旧	144,687,528	154,782,867
无形资产摊销	21,375,424	15,240,088
投资性房地产摊销	294,826,863	294,590,656
长期待摊费用摊销	9,114,841	8,036,333
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)	-394,281	-164,606
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	622,385	1,454,267
财务费用(收益以“-”号填列)	921,007,923	1,020,578,703
投资损失(收益以“-”号填列)	-34,203,530	-190,524,104
其他收益(收益以“-”号填列)	-	-28,087,851
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	152,011,029	1,081,089
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,749,069,950	2,499,970,260
受到限制的担保金及保证金的减少(增加以“-”号填列)	442,152,190	-190,065,050
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	386,142,813	-33,997,150
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-2,025,372,153	-1,947,191,845



补充资料	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	1,128,506,956	973,639,664
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
投资收回及应收利润分配抵消应付往来款项	-	152,500,000
应付少数股东款项转为少数股东权益	701,115,251	-
存货抵消应付少数股东本金及股利	57,304,006	-
非现金收购子公司少数股东股权	-	175,061,982
应收关联方债权转为股权投资	91,446,832	-
当期新增的使用权资产	26,169,829	16,339,126
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,376,401,893	6,783,364,401
减：现金的上年年末余额	6,783,364,401	8,505,481,550
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的上年年末余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-406,962,508	-1,722,117,149

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	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
其中：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
其中：宁波辰新	52,668,578
处置子公司收到的现金净额	4,781,965

(3) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	6,376,401,893	6,783,364,401
其中：库存现金	491,526	488,753
可随时用于支付的银行存款	6,375,910,367	6,782,875,648
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	6,376,401,893	6,783,364,401



(4) 筹资活动产生的各项负债变动情况

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	
短期借款	-	248,691	8,541	4,120	-	253,112
长期借款（含一年内到期）	13,638,702,826	914,289,574	522,125,817	2,115,690,524	-	12,959,427,693
应付债券（含一年内到期）	7,524,069,931	1,559,787,440	232,050,345	1,720,614,400	-	7,595,293,316
租赁负债（含一年内到期）	20,543,197	-	27,149,165	23,905,878	-	23,786,484
其他	6,756,119,515	632,667,631	259,643,897	640,314,930	761,838,803	6,246,277,310
合计	27,939,435,469	3,106,993,336	1,040,977,765	4,500,529,852	761,838,803	26,825,037,915

其他说明：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。

55、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

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			4,797,915
其中：美元	315,866	7.03	2,220,160
港币	1,817,384	0.90	1,641,498
欧元	113,685	8.24	936,257

56、租赁

(1) 作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注五、13、使用权资产、29、租赁负债。

②计入本年损益情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	979,336
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	16,745,107

注：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为 40,650,985 元。



(2) 作为出租人

①与经营租赁有关的信息

A、计入本年损益的情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	营业收入	1,335,118,338
合计	/	1,335,118,338

B、未来五年未折现租赁收款额

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	上年年末金额
第一年	657,972,224	541,523,330
第二年	456,606,743	380,000,720
第三年	308,903,508	287,038,404
第四年	212,749,456	225,104,808
第五年	119,930,740	136,549,809
五年后未折现租赁收款额总额	360,758,479	433,149,464

57、其他**(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	期末余额	上年年末余额
归属于母公司股东的合并净利润	-2,988,106,666	-2,827,464,028
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	-2,988,106,666	-2,827,464,028
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）	-0.89	-0.84
其中：		
—持续经营基本每股收益/（损失）：	-0.89	-0.84
—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 2025 年度，本公司不存在稀释性潜在普通



股（2024 年度：无），稀释每股收益与基本每股收益相等。

六、合并范围的变更

1、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
宁波辰新	57,450,543	51	股权处置	2025 年 5 月	完成股权交割	139,160

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日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的金额
宁波辰新	-	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

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，本公司之子公司北京北辰兴顺会展有限公司完成工商注销登记，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。

于 2025 年 12 月 10 日，本公司之子公司长沙滨辰置业有限公司完成工商注销登记，注销后不再纳入本公司合并范围内。

于 2025 年 12 月 18 日，本公司之子公司首都会展发起设立全资子公司大都会展，注册资本为 20,000,000 元。于 2026 年 1 月 21 日，首都会展完成对大都会展的实际出资。

于 2025 年 12 月 23 日，本公司之子公司宁波北辰京华置业有限公司完成工商注销登记，注销后不再纳入本公司合并范围内。

于 2025 年 12 月 24 日，本公司之子公司杭州北辰置业有限公司完成工商注销登记，注销后不再纳入本公司合并范围内。



七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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	
北京北辰房地产开发股份有限公司（以下简称“房地产股份”）	北京市	500,180,000	北京市	房地产开发	-	99.09	设立
北京天成天房地产开发有限公司	北京市	11,000,000	北京市	房地产开发	-	100	设立
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	北京市	16,000,000 美元	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	1,200,000,000	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	100	设立
北京北辰绿洲商贸有限公司	北京市	1,000,000	北京市	商贸	-	100	设立
北京北辰信诚物业管理有限责任公司	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
长沙世纪御景房地产有限公司	长沙市	20,410,000	长沙市	房地产开发	-	51	投资
北京北辰当代置业有限公司 (ii)	北京市	50,000,000	北京市	房地产开发	-	50	设立
北京北辰酒店管理有限公司 (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
北京北辰信通网络技术服务有限公司（以下简称“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
武汉光谷创意文化科技园有限公司	武汉市	1,640,816,000	武汉市	房地产开发	-	100	投资
北京北辰会展信息服务有限公司 (i)	北京市	20,000,000	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展 (i)	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
北京北辰会展研究院有限公司 (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



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	
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
廊坊市北辰房地产开发有限公司	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
成都辰诗置业有限公司 (ii)	成都市	70,000,000	成都市	房地产开发	-	40	设立
北京北辰领航商务会展有限公司 (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 (北京) 场馆管理有限公司 (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
成都北辰天府置业有限公司	成都市	100,000,000	成都市	房地产开发	-	100	设立
杭州北辰京华置业有限公司	杭州市	50,000,000	杭州市	房地产开发	-	100	设立
合肥辰旭房地产开发有限公司 (ii)	合肥市	50,000,000	合肥市	房地产开发	-	50	设立
重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	100,000,000	重庆市	房地产开发	-	100	设立
苏州北辰置业有限公司	苏州市	2,000,000,000	苏州市	房地产开发	-	100	设立
武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	武汉市	1,330,000,000	武汉市	房地产开发	-	100	设立
武汉北辰辰智房地产开发有限公司	武汉市	730,000,000	武汉市	房地产开发	-	100	设立
北辰地产	北京市	9,859,093,600	北京市	房地产开发	100	-	设立
四川北辰天仁置业有限公司	眉山市	100,000,000	眉山市	房地产开发	-	100	设立
海口辰智置业有限公司 (以下称“海口辰智”)	海口市	50,000,000	海口市	房地产开发	-	70	设立
武汉北辰领航商务会展有限公司 (i)	武汉市	10,000,000	武汉市	会议会展服务	-	60	设立
成都北辰中金展览有限公司 (以下称“成都北辰中金”)	成都市	5,000,000	成都市	会议会展服务	51	-	设立
武汉裕辰房地产开发有限公司 (以下称“武汉裕辰”)	武汉市	30,000,000	武汉市	房地产开发	60	-	设立



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	
武汉金辰盈智置业有限公司 (以下称“武汉金辰盈智”)	武汉市	20,000,000	武汉市	房地产开发	50	1	设立
北京宸宇房地产开发有限公司 (以下称“北京宸宇”)	北京市	5,500,000,000	北京市	房地产开发	-	51	设立
武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司	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
武汉辰发房地产开发有限公司 (以下称“武汉辰发”)	武汉市	37,500,000	武汉市	房地产开发	80	-	设立
武汉辰展房地产开发有限公司 (以下称“武汉辰展”)	武汉市	37,500,000	武汉市	房地产开发	80	-	设立
廊坊市辰智房地产开发有限公司 (以下称“廊坊辰智”)	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	100	-	设立
成都北辰天辰置业有限公司 (以下称“成都天辰”)	成都市	62,500,000	成都市	房地产开发	80	-	设立
重庆北辰合悦置业有限公司 (以下称“重庆合悦”)	重庆市	50,000,000	重庆市	房地产开发	-	100	设立
广州辰旭置业有限公司 (以下称“广州辰旭”)	广州市	1,528,886,651	广州市	房地产开发	51	-	设立
廊坊市辰睿房地产开发有限公司	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
宁波北辰京诚置业有限公司	宁波市	50,000,000	宁波市	房地产开发	-	100	设立
钓鱼台北辰(北京)会展有限公司(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
海口辰睿置业有限公司	海口市	50,000,000	海口市	房地产开发	-	100	设立
杭州北辰京阳置业有限公司	杭州市	50,000,000	杭州市	房地产开发	-	100	设立
北京国际展览中心有限公司(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
北京北辰商业管理有限公司 (以下称“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



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	
北京北辰悦物业服务有 限公司	北京市	20,000,000	北京市	物业管理	-	100	设立
长沙北辰国际会展有 限公司 (i)	长沙市	10,000,000	长沙市	会议及展览服务	-	100	设立
北京辰纬企业运营管 理有限公司	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
大都会展 (i)	北京市	20,000,000	北京市	会议及展览服务	-	100	设立

其他说明：

(i)由本公司通过持股比例为 60%的子公司首都会展间接持股。

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

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持 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	-103,282,478	-	2,006,139,307
广州辰旭	49	-9,680,537	-	529,109,745
海口辰智	30	-39,580,926	-	-310,754,860

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

①重要非全资子公司的财务状况

子公司名称	期末余额					
	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
北京宸宇	3,973,510,634	154,216,854	4,127,727,488	33,565,637	-	33,565,637
广州辰旭	1,089,167,237	26,165	1,089,193,402	6,377,595	3,000,000	9,377,595
海口辰智	942,804,340	222,242	943,026,582	1,978,876,114	-	1,978,876,114

(续上表)

子公司名称	上年年末余额					
	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
北京宸宇	4,209,922,900	157,818,133	4,367,741,033	62,798,614	-	62,798,614
广州辰旭	1,105,944,054	30,218	1,105,974,272	207,499,719	1,229,750,000	1,437,249,719



子公司名称	上年年末余额					
	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
海口辰智	1,056,083,887	240,197	1,056,324,084	1,960,237,197	-	1,960,237,197

②重要非全资子公司的经营成果及现金流量

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京宸宇	223,181,928	-210,780,568	-210,780,568	190,894,042
广州辰旭	-	-19,756,197	-19,756,197	-2,223,014
海口辰智	70,328,057	-131,936,419	-131,936,419	52,541,028

(续上表)

子公司名称	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
北京宸宇	108,260,911	-352,095,375	-352,095,375	92,858,234
广州辰旭	-	-403,472,469	-403,472,469	-6,678,187
海口辰智	151,988,988	-291,508,964	-291,508,964	45,646,548

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

于 2025 年 8 月，本集团从北辰集团收购其持有的本公司之子公司房地产股份的 0.04% 股权。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	房地产股份
购买成本/处置对价	
— 现金	623,658
— 非现金资产的公允价值	-
购买成本/处置对价合计	623,658
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	578,958
差额	44,700
其中：调整资本公积	44,700
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业



不适用

(2) 重要联营企业的主要财务信息

不适用

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	77,049,505	91,651,090
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	14,476,064	2,338,282
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	14,476,064	2,338,282
联营企业：		
投资账面价值合计	270,561,786	176,647,817
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	2,467,136	127,292,685
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	2,467,136	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。

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损未予确认情况

合营或联营企业名称	上年年末累积未确认的损失	本期未确认的损失	本期确认的损失	本期末累积未确认的损失
武汉金辰盈创	133,999,931	30,056,293	-	164,056,224
广州广悦	422,358,385	-	422,358,385	-

八、与金融工具相关的风险

本集团的经营活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，本年度并无重大外汇风险。将人民币兑换为外币需符合国家外汇管理的有关规定。

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 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 11,295,344,077 元（2024 年 12 月 31 日：12,150,250,117 元）及固定利率合同，金额为 5,704,778,534 元（2024 年 12 月 31 日：8,584,275,570 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 2025 年度及 2024 年度本集团并无利率互换安排。

于 2025 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 基点，而其他因素保持不变，则本集团的净利润会减少或增加约 64,788,550 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、交易对手方信用等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 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级（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
短期借款	258,651	-	-	-	258,651
一年内到期的非流动负债(含利息)	9,448,422,556	-	-	-	9,448,422,556
应付账款	3,920,424,279	-	-	-	3,920,424,279
其他应付款(含利息)	1,626,195,709	-	-	-	1,626,195,709
长期应付款(含利息)	46,887,292	806,198,814	602,111,770	5,175,000	1,460,372,876
长期借款(含利息)	381,197,897	1,134,385,156	4,080,872,015	7,779,763,250	13,376,218,318
应付债券(含利息)	109,619,736	3,195,704,856	1,071,270,867	-	4,376,595,459
财务担保合同	3,461,021,872	-	-	-	3,461,021,872
合计	18,994,027,992	5,136,288,826	5,754,254,652	7,784,938,250	37,669,509,720

(续上表)

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

其他说明：于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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。

2、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、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
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	2,513,100,000	35.15	35.15

注：公司最终控制方是北辰集团,于 2025 年 4 月 8 日、2025 年 6 月 20 日、2025 年 10 月 14 日通过上海证券交易所集中竞价方式增持公司股份，持股比例由 34.67%增加至 35.15%。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注七、3 在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心（以下简称“辰运物业”）	与本公司同受母公司控制
北京北辰实业集团有限责任公司元辰鑫物业管理分公司（以下简称“元辰鑫物业”）	与本公司同受母公司控制
北辰会投	与本公司同受母公司控制
北京北辰亚运村汽车交易市场有限公司（以下简称“北辰亚市”）	与本公司同受母公司控制
北京辰星国际会展有限公司（以下简称“辰星公司”）	母公司的合营公司
北京康辰亚奥技术股份有限公司（以下简称“康辰亚奥”）	母公司的联营公司
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）	重要子公司的少数股东及其一致行动人



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中建玖合发展集团有限公司（以下称“中建玖合”）（i）	子公司的少数股东
中国建筑集团有限公司及其子公司（以下合称“中国建筑”）（i）	中建玖合的最终控制方及其子公司

其他说明：

（i）根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号--交易与关联交易》等规定，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、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
京西科幻会展	接受会展服务	—	19,426,793
中国建筑	接受建造劳务	—	723,486,729
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	10,000	10,000
康辰亚奥	采购设备、技术服务	486,364	71,500
辰星公司	会展服务	1,928,189	-
北辰会投	会议服务	1,289,411	-
智奥北辰	接受劳务	14,646,730	-

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
元辰鑫物业	提供商业管理服务	1,194,720	1,310,370
辰运物业	提供网络接入服务、商业管理服务	1,318,308	1,527,366
北辰会投	提供商业管理服务、网络接入服务、电话租赁服务	39,460,859	3,849,885
辰星公司	提供管理服务、网络接入服务	4,164,750	4,990,566
扬子江会展	提供管理服务	2,986,212	4,401,158
京西科幻会展	提供管理服务、会展服务	—	8,519,171
北辰亚市	提供商业管理服务	1,336,590	1,702,002
北京辰轩	提供品牌使用服务	733,010	3,396,226
智奥北辰	提供管理服务	516,343	-

（2）关联租赁情况

① 本公司作为承租方



本集团作为承租方确认的租金费用：

出租方名称	租赁资产种类	本期	上期
辰运物业	办公用房	900,000	900,000
北辰会投	会议中心	35,928,318	-

本集团作为承租方当年增加的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	本期	上期
北辰集团	土地使用权 (i)	16,578,338	16,339,126

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出

出租方名称	租赁资产种类	本期	上期
北辰集团	土地使用权 (i)	710,752	820,129

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

② 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期	上期
北辰会投	办公用房	136,000	-

(3) 关联方资金拆借

拆入：

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	605,000,000	426,000,000	1,834,000,000
股东往来款利息	1,769,931	53,747,736	53,895,525	1,622,142
合计	1,656,769,931	658,747,736	479,895,525	1,835,622,142

于 2025 年 7 月 30 日，本公司自北辰集团取得往来款 5,000,000 元，该款项到期日为 2035 年 7 月 30 日，利率为 5 年期以上 LPR 下浮 10BP/年，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2025 年 10 月 10 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项到期日为 2028 年 10 月 9 日，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清偿，利率为 5 年期以上 LPR 下浮 10BP/年，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2025 年 12 月 31 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项到期日为 2028 年 12 月 30 日，分期还本，每 6 个月偿还借款本金 1,000,000 元，剩余本金到期一次性清偿，利率为 5 年期以上 LPR 下浮 10BP/年，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。



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
北京金隅	265,632	—	—	—
京西科幻会展	10,957,080	-	2,510,000	—
北辰会投	10,000	-	-	10,000
广州广悦	11,760,000	26,418,806	251,175	37,927,631
辰运物业	193,576	-	128,179	65,397
智奥北辰	5,355,000	-	5,355,000	-
合计	188,811,288	26,418,806	8,244,354	198,273,028

(i) 如附注六、2 所述，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。

拆出：

①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	17,437,875	-	30,471,875
合计	291,708,051	17,437,875	-	309,145,926

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 元于 2025 年 8 月到期时，本集团对其进行展期，展期后上述往来款项到期日为 2027 年 8 月 29 日。剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收武汉金辰盈创款项计提减值准备的余额为 164,056,224 元（2024 年 12 月 31 日：133,999,931 元）。

(4) 如附注五、9 所述，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) 关键管理人员报酬



项目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	19,294,958	15,672,904

(6) 关联方承诺

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	—	607,240,458

(7) 其他关联交易**①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
辰星公司	-	258,407	258,407	-
武汉当代	-	52,412	52,412	-
合计	-	310,819	310,819	-

②从关联方收到股利

经 2025 年 12 月股东会批准，武汉当代向全体股东派发现金股利人民币 47,427,580 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 22,504,603 元。于 2025 年 12 月 31 日，本集团已收到分配的股利 3,004,603 元。

③如附注七、2 所述，于 2025 年 8 月，本集团从北辰集团收购其持有的本公司之子公司房地产股份的 0.04% 股权。股权交易对价为 623,658 元，股权交易对价与按照收购股权比例计算的账面净资产的差额 44,700 元计入资本公积

6、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	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
扬子江会展	796,154	71,049	2,265,385	39,418
元辰鑫物业	108,136	4,068	88,607	27
辰运物业	112,416	4,229	-	-
北辰亚市	31,250	1,176	153,397	46
北辰会投	30,773,194	-	-	-
合计	31,821,150	80,522	2,812,399	44,711
预付款项：				
中国建筑	—	—	8,069,726	-
合计			8,069,726	-
应收股利				



项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
武汉当代	19,500,000	-	-	-
合计	19,500,000	-	-	-
其他应收款：				
北京金隅	—	—	416,500,000	195,064
武汉金辰盈创	14,074,051	268,768	14,074,051	139,966
合计	14,074,051	268,768	430,574,051	335,030
一年内到期的非流动资产：				
武汉金辰盈创	30,471,875	16,941,977	277,634,000	133,999,931
合计	30,471,875	16,941,977	277,634,000	133,999,931
长期应收款：				
广州广悦	-	-	538,994,700	422,358,385
武汉金辰盈创	264,600,000	147,114,247	-	-
合计	264,600,000	147,114,247	538,994,700	422,358,385

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
应付账款：		
中国建筑	—	623,022,071
康辰亚奥	1,867,547	1,753,016
辰运物业	900,000	900,000
智奥北辰	5,373,164	140,566
合计	8,140,711	625,815,653
其他应付款：		
中建玖合	—	191,289,525
武汉当代	42,000,000	42,000,000
无锡辰万	22,050,000	22,050,000
北京辰轩	96,220,000	96,220,000
广州广悦	37,927,631	11,760,000
京西科幻会展	—	10,957,080
智奥北辰	2,404,748	5,355,000
北京金隅	—	265,632
辰运物业	65,397	193,576
康辰亚奥	12,236	99,605



项目名称	期末余额	上年年末余额
北辰会投	542,270	10,000
辰星公司	16,256	-
合计	201,238,538	380,200,418
一年内到期的非流动负债(不包括租赁负债):		
北辰集团	475,622,142	27,769,931
中建玖合	—	271,753,087
合计	475,622,142	299,523,018
长期应付款:		
北辰集团	1,360,000,000	1,629,000,000
合计	1,360,000,000	1,629,000,000

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(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	1,577,315,313	2,678,972,743
—投资物业和酒店装修改造支出	10,998,877	9,214,541
小计	1,588,314,190	2,688,187,284
已批准，但尚未签约的		
—房地产开发项目支出	236,008,750	387,919,710
—投资物业和酒店装修改造支出	10,467,143	10,430,050
小计	246,475,893	398,349,760
合计	1,834,790,083	3,086,537,044

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

于 2025 年 12 月 31 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 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

于 2025 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

本集团的部分客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买本集团开发的商品房，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。



该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额为 3,461,021,872 元。

十二、资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本集团无需要披露的其他重要的资产负债表日后非调整事项。

十三、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据

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。

2025 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

-会展及配套服务分部，负责会展、公寓、写字楼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。

(1) 报告分部的财务信息

①2025 年度及 2025 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

项目	会展及配套服务	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	2,976,590,674	2,919,547,971	164,347,364	-	-	6,060,486,009
分部间交易收入	247,646,714	-	34,106,278	-	-281,752,992	-
营业成本	1,772,972,059	2,175,300,523	127,840,492	-	-	4,076,113,074
利息收入	3,387,779	4,989,409	12,235	17,827,748	-	26,217,171
利息费用	694,923	787,609,422	-	132,703,578	-	921,007,923
对合营企业和联营企业的投资收益	4,854,175	12,089,025	-	-	-	16,943,200
信用减值损失	16,951,625	58,145,295	16,458,167	880,900	-	92,435,987
资产减值损失	-	2,176,526,383	-	-	-	2,176,526,383
折旧费与摊销费	423,857,350	32,442,312	8,601,399	28,285,665	-	493,186,726
利润总额	348,560,942	-2,953,042,531	-57,976,282	-258,215,789	-	-2,920,673,660
所得税费用	91,587,360	282,963,689	-5,992,296	-64,553,947	-	304,004,806



项目	会展及配套设 施服务	房地产开发	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
净利润	256,973,582	-3,236,006,220	-51,983,986	-193,661,842	-	-3,224,678,466
资产总额	10,401,908,179	27,477,195,092	87,671,402	5,199,930,825	-	43,166,705,498
负债总额	1,190,396,659	21,953,062,606	276,847,363	10,587,112,751	-	34,007,419,379
对合营企业和联 营企业的长期股 权投资	15,391,682	332,219,609	-	-	-	347,611,291
非流动资产增加 额 (i)	39,333,267	5,689,893	1,942,315	11,568,132	-	58,533,607

③ 2024 年度及 2024 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

项目	会展及配套设 施服务	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	2,960,768,402	4,010,607,574	181,031,256	-	-	7,152,407,232
分部间交易收 入	295,941,601	12,781,337	38,990,691	-	-347,713,629	-
营业成本	1,627,622,525	3,518,346,494	140,797,815	-	-	5,286,766,834
利息收入	2,490,956	18,582,643	26,320	118,318,662	-	139,418,581
利息费用	212,672	862,018,318	-	158,347,713	-	1,020,578,703
对合营企业和 联营企业的投 资收益	1,921,460	127,709,507	-	-	-	129,630,967
信用减值损失	8,378,056	128,876,841	19,669,684	-2,147,309	-	154,777,272
资产减值损失	-	2,605,290,748	-	-	-	2,605,290,748
折旧费与摊销 费	389,662,122	33,659,565	9,454,310	28,115,806	-	460,891,803
利润总额	492,086,625	-3,420,166,697	-52,784,274	-171,459,992	-	-3,152,324,338
所得税费用	90,307,403	223,482,506	-2,569,511	-42,864,998	-	268,355,400
净利润	401,779,222	-3,643,649,203	-50,214,763	-128,594,994	-	-3,420,679,738
资产总额	10,125,945,603	32,678,630,359	78,588,752	5,958,720,077	-	48,841,884,791
负债总额	1,361,735,928	21,126,169,581	378,195,863	14,208,343,803	-	37,074,445,175
对合营企业和 联营企业的长 期股权投资	17,110,552	251,188,355	-	-	-	268,298,907
非流动资产增 加额 (i)	77,649,903	20,858,694	5,217,502	33,076,133	-	136,802,232

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。

2024 年度及 2025 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。



于 2025 年 12 月 31 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事项

(1) 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，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	79%	76%

十四、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	48,304,520	73,101,095
1 至 2 年	798,902	1,236,586
2 至 3 年	1,207,606	669,402
3 年以上	28,389,903	27,720,501
小计	78,700,931	102,727,584
减：坏账准备	30,410,321	29,417,790
合计	48,290,610	73,309,794

注：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列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	28,746,592	36.53	28,746,592	100.00	-
应收租赁款	28,102,177	97.75	28,102,177	100.00	-
应收酒店及餐饮服务款	243,150	0.85	243,150	100.00	-
应收购房款	5,000	0.02	5,000	100.00	-



类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
应收会展服务款	396,265	1.38	396,265	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	49,954,339	63.47	1,663,729	3.33	48,290,610
应收酒店及餐饮服务款	17,015,978	34.06	117,425	0.69	16,898,553
应收会展服务款-国有企业	4,481,220	8.97	101,882	2.27	4,379,338
应收会展服务款-其他企业	800,051	1.60	17,752	2.22	782,299
应收租赁款	27,657,090	55.37	1,426,670	5.16	26,230,420
合计	78,700,931	100.00	30,410,321	38.64	48,290,610

(续上表)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	28,746,592	27.98	28,697,385	99.83	49,207
应收租赁款	28,102,177	97.75	28,102,177	100.00	-
应收酒店及餐饮服务款	243,150	0.85	228,410	93.94	14,740
应收购房款	5,000	0.02	5,000	100.00	-
应收会展服务款	396,265	1.38	361,798	91.30	34,467
按组合计提坏账准备的应收账款	73,980,992	72.02	720,405	0.97	73,260,587
应收物业费	5,736	0.01	1,418	24.72	4,318
应收酒店及餐饮服务款	19,516,285	26.38	54,842	0.28	19,461,443
应收会展服务款-国有企业	4,646,882	6.28	80,955	1.74	4,565,927
应收会展服务款-其他企业	705,847	0.95	12,916	1.83	692,931
应收租赁款	49,106,242	66.38	570,274	1.16	48,535,968
合计	102,727,584	100.00	29,417,790	28.64	73,309,794

①单项计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提依据
应收租赁款	28,102,177	28,102,177	100.00	预期无法收回
应收会展服务款	396,265	396,265	100.00	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	243,150	243,150	100.00	预期无法收回
应收购房款	5,000	5,000	100.00	预期无法收回



应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提依据
合计	28,746,592	28,746,592	100.00	/

(续上表)

应收账款（按单位）	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提依据
应收租赁款	28,102,177	28,102,177	100.00	预期无法收回
应收会展服务款	243,150	228,410	93.94	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	5,000	5,000	100.00	预期无法收回
应收购房款	396,265	361,798	91.30	预期无法收回
合计	28,746,592	28,697,385	99.83	/

②组合中，按应收物业费组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	-	-	-
合计	-	-	-

(续上表)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	5,736	1,418	24.72
合计	5,736	1,418	24.72

③组合中，按应收酒店及餐饮服务款组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	16,975,928	102,656	0.60
逾期超过 90 日	40,050	14,769	36.88
合计	17,015,978	117,425	0.69

(续上表)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	19,225,120	54,124	0.28
逾期 1-30 日	291,165	718	0.25
合计	19,516,285	54,842	0.28



④组合中，按应收会展服务款-国有企业组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	4,213,982	93,939	2.23
逾期 1-30 日	267,238	7,943	2.97
合计	4,481,220	101,882	2.27

(续上表)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	4,646,882	80,955	1.74
合计	4,646,882	80,955	1.74

⑤组合中，按应收会展服务款-其他企业组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	800,051	17,752	2.22
合计	800,051	17,752	2.22

(续上表)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	670,287	11,677	1.74
逾期 31-90 日	35,560	1,239	3.48
合计	705,847	12,916	1.83

⑥组合中，按应收租赁款组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	25,526,452	1,332	0.01
逾期 1-30 日	87,948	551	0.63
逾期超过 90 日	2,042,690	1,424,787	69.75
合计	27,657,090	1,426,670	5.16

(续上表)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	46,382,591	11,759	0.03



项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
逾期 1-30 日	1,074,852	544	0.05
逾期 31-90 日	267,508	271	0.10
逾期超过 90 日	1,381,291	557,700	40.38
合计	49,106,242	570,274	1.16

(3) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收租赁款	28,672,451	867,094	10,698	-	29,528,847
应收酒店及餐饮服务款	283,252	78,041	718	-	360,575
应收会展服务款-其他企业	374,714	6,075	363,037	-	17,752
应收会展服务款-国有企业	80,955	417,192	-	-	498,147
应收购房款	5,000	-	-	-	5,000
应收物业费	1,418	-	1,418	-	-
合计	29,417,790	1,368,402	375,871	-	30,410,321

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业有限公司	26,547,878	33.73	26,547,878
乐胜(北京)商业发展有限公司	6,902,255	8.77	-
上海赫程国际旅行社有限公司	3,857,271	4.90	15,293
北京能量盒科技有限公司	3,079,795	3.91	-
北京上品亚奥商业有限责任公司	2,675,448	3.40	-
合计	43,062,647	54.71	26,563,171

于 2025 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 6,760,171 元（2024 年 12 月 31 日：10,145,040 元）应收账款作为“中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划”长期应付款及其他银行借款的质押物。

2、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	62,610,363	61,169,014
合计	62,610,363	61,169,014



(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	12,631,156	60,459,187
1 至 2 年	49,596,067	30,921
2 至 3 年	30,921	5,459
4 至 5 年	-	15,303,555
5 年以上	15,105,554	-
小计	77,363,698	75,799,122
减：坏账准备	14,753,335	14,630,108
合计	62,610,363	61,169,014

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收子公司款	54,849,802	53,790,585
代垫款项	5,259,666	5,275,938
保证金	150,000	210,000
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	698,256	1,166,407
备用金	305,000	247,705
其他	3,820,974	2,828,487
小计	77,363,698	75,799,122
减：坏账准备	14,753,335	14,630,108
合计	62,610,363	61,169,014

③坏账准备计提情况

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）	
上年年末余额	82,887	-	14,547,221	14,630,108
本期计提	108,805	-	15,091	123,896
本期转回	669	-	-	669
期末余额	191,023	-	14,562,312	14,753,335



④坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
预付货款	12,280,000	-	-	-	12,280,000
代垫款项	2,295,978	62,864	-	-	2,358,842
保证金	3,871	593	-	-	4,464
应收子公司款	-	-	-	-	-
押金	20,868	-	669	-	20,199
备用金	2,349	5,938	-	-	8,287
其他	27,042	54,501	-	-	81,543
合计	14,630,108	123,896	669	-	14,753,335

注：于 2025 年 12 月 31 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司（以下简称“金恒生”）的货款 12,280,000 元（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

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
应收子公司款	应收内部单位款	54,849,802	1 年以内、1 至 2 年	70.90	
北京市金恒生科技发展有限公司	预付货款	12,280,000	4 年以上	15.87	12,280,000
中国人民财产保险股份有限公司	其他	511,753	1 年以内、1 至 2 年	0.66	295
北京振力投资管理有限公司	押金	408,333	1 年以内、1 至 2 年	0.53	11,601
北京市燃气集团有限责任公司	其他	285,669	1 年以内、1 至 2 年	0.37	7,092
合计	/	68,335,557	/	88.33	12,298,988

⑥涉及政府补助的应收款项

于 2025 年 12 月 31 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

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	10,091,962,239	169,000,000	9,922,962,239	9,452,230,039	259,000,000	9,193,230,039
对联营、合营企业投资	131,161,959	-	131,161,959	127,839,884	-	127,839,884
合计	10,223,124,198	169,000,000	10,054,124,198	9,580,069,923	259,000,000	9,321,069,923

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北辰地产	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
武汉金辰盈智	-	-	-	-	-	10,000,000
长沙滨辰 (i)	-	-	-	-	-	-
武汉辰展	-	-	-	-	-	30,000,000
武汉辰发	-	-	-	-	-	30,000,000
廊坊辰智	-	-	-	-	-	31,000,000
广州辰旭	-	729,732,200	-	729,732,200	-	50,000,000
重庆合悦 (ii)	-	-	-	-	-	-
世纪中心专项计划	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-
合计	9,193,230,039	729,732,200	-	9,922,962,239	-	169,000,000

(i) 本年度本公司之子公司长沙滨辰被全资子公司北辰地产之子公司长沙北辰吸收合并。

(ii) 本年度本公司之子公司重庆合悦股权转让至全资子公司北辰地产。

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,884,073,004	840,030,057	2,157,309,298	920,658,003



项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	1,019,480	-	19,767,277	1,823,435
合计	1,885,092,484	840,030,057	2,177,076,575	922,481,438

(2) 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
会展及配套设施服务	1,798,002,348	804,778,899	2,054,056,113	809,342,363
房地产开发	69,166,929	10,049,799	79,548,670	69,376,173
其他业务	16,903,727	25,201,359	23,704,515	41,939,467
合计	1,884,073,004	840,030,057	2,157,309,298	920,658,003

(3) 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	1,019,480	-	19,767,277	1,823,435

(4) 履约义务的说明

2025 年度本公司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。2025 年度, 主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 597,442,787 元(2024 年度: 527,072,859 元)。

(5) 分摊至剩余履约义务的说明

于 2025 年 12 月 31 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 98,520,415 元 (2024 年 12 月 31 日: 197,380,955 元)。

5、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	3,322,075	127,839,884
关联方贷款利息收入	16,824,733	64,499,160
其他	34,984	18,868
合计	20,181,792	192,357,912



十五、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项目	金额
1、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；	-228,104
2、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；	8,959,854
3、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	16,824,733
4、处置长期股权投资产生的投资收益	139,160
5、债务重组损益；	24,610,471
6、除上述各项之外的其他营业外收入和支出。	9,203,755
扣除所得税前非经常性损益合计	59,509,869
减：所得税影响金额	9,144,810
扣除所得税后非经常性损益合计	50,365,059
少数股东损益影响数（亏损以“-”表示）	1,901,867
归属于母公司所有者的非经常性损益净利润额	48,463,192

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（2023年修订）（证监会公告[2023]65号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

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	-36.44	-0.89	-0.89
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-37.03	-0.90	-0.90



3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照香港财务报告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如下（人民币千元）：

项目	归属于上市公司股东的 净利润（合并）		归属于上市公司股东的 净资产（合并）	
	本期金额	上期金额	期末余额	上年年末余额
按中国会计准则	-2,988,107	-2,827,464	6,702,492	9,699,143
按香港财务报告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	219,797	264,594	3,105,949	2,886,152
—冲回投资性房地产公允价值	-277,027	-429,613	3,421,083	3,698,110
按香港财务报告准则	-3,045,337	-2,992,483	13,229,524	16,283,405

(2) 差异原因说明如下：

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。

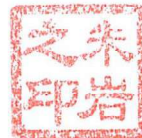
北京北辰实业股份有限公司

2026年3月27日

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中兴华会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

经营范围
一般项目：资产评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；区块链技术相关软件和服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发。
(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)
许可项目：注册会计师业务；代理记账。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) (不得从事国家和本产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 9411万元

成立日期 2013年11月04日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

登记机关



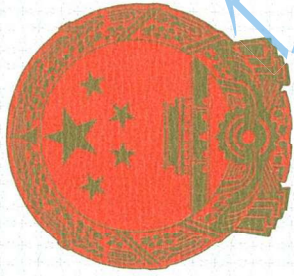
2026年01月19日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0014686

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、抵押、质押、出售、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

北京市财政局

二〇二一年八月十七日

中华人民共和国财政部制

从事证券服务业务资质

证监会公布“从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2026年1月9日）”

查询截图

中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

当前位置: 首页>办事服务>备案结果公示

从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至2026年1月9日）

日期: 2026-01-09 来源: 证监会

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	会计师事务所执业证书编	通讯地址
93	91 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	9133000087374063A	33000014	浙江省杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室
94	92 中京国瑞(武汉)会计师事务所(普通合伙)	91420100MA4F41E797	42010425	湖北省武汉市东湖新技术开发区珞狮南路517号明泽大厦18楼1810室
95	93 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102089698790Q	11000162	北京市西城区西直门外大街112号十层1001
96	94 中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102MA01NKWE6R	11000407	北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际中心写字楼A座1806
97	95 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	911201166688390414	12010011	天津市和平区解放北路188号信达广场52层
98	96 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108061301173Y	11010170	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦23层
99	97 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	91420106081978608B	42010005	湖北省武汉市武昌区中北路166号长江产业大厦17-18楼
100	98 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078XF	11000168	北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室
101	99 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	北京市西城区阜成门外大街22层A24
102	100 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层
103	101 中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326
104	102 中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层
105	103 众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000003	上海市虹口区东大名路1089号北外滩来福士广场东塔楼18楼
106	104 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)	91500103MA614NHH0G	50030002	重庆市渝中区中山三路168号中安大厦22楼



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 张文青
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-01-20
Date of birth
工作单位 大信会计师事务所有限公司北京分所
Working unit
身份证号码 11010219680120155X
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 42000320475
% of Certificate
发证日期: 2009年3月20日
Date of issuance

北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



42000320475
北京注册会计师协会





姓名: 张文青
证书编号: 42000320475







中兴华会计师事务所(普通合伙)

11010201010609

2017.11.16

转出: 中兴华会计师事务所(普通合伙)深圳分所
2017.10.25

1. When procuring the CPA shall show the client this certificate when necessary.

2. The CPA shall be cancelled by the Institute of CPAs when the CPA stops completing the work of CPAs.

3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs immediately after making the procedure of revocation after making the announcement of loss on the newspaper.

4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately through the procedure of revocation after making the announcement of loss on the newspaper.

中兴华会计师事务所(普通合伙)深圳分所
2017.10.25

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to:


 中兴华会计师事务所
 Stamp of the Institute of CPAs
 2018年10月17日
 2018年10月17日


 中兴华
 Stamp of the Institute of CPAs
 2018年10月17日
 2018年10月17日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 张震
Full name: 张震
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1978-09-26
Date of birth: 1978-09-26
工作单位: 北京中兴新世纪会计师事务所有限公司
Working unit: 北京中兴新世纪会计师事务所有限公司
身份证号码: 152321197809265738
Identity card no.: 152321197809265738

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2010

2010年3月1日

注册日期: 2010年3月1日

有效期至: 2011年3月1日

1501020173689

北京中兴新世纪会计师事务所(普通合伙)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 张震
张震 110100100002

张震 110100100002

张震 110100100002

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2011

2012

2013

2014

2015

2016

注册会计师工作单位变更事项登记
Registrations of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to:

转出协会盖章
2012年10月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

转入协会盖章
2012年10月15日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registrations of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to:

转出协会盖章
2012年7月19日

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

转入协会盖章
2012年7月19日

注意事项

一、注册会计师执业业务，必要时应向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执业业务时，原持本证书者应立即向注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向注册会计师协会报告，声明作废旧，否则作废。
五、本证书如遗失，应立即向注册会计师协会报告，声明作废旧，否则作废。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. If the CPA loses the certificate, he/she shall report to the Institute of CPAs immediately and go through the procedure of ceasing after making an announcement of loss on the newspaper.

