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

北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

海外監管公告

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

以下刊載北京北辰實業股份有限公司(「**本公司**」)將於二零二六年三月二十八日在上海證券交易所網頁(www.sse.com.cn)(股票代碼：601588)刊載的公告。以下公告亦刊載於本公司網頁(www.beijingns.com.cn)。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
張杰
主席

中國 • 北京
二零二六年三月二十七日

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

公司代码：601588　　公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司

2025 年年度报告摘要

第一节 重要提示

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

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

3、 未出席董事情况

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

4、 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据公司《章程》有关利润分配的规定并综合考虑公司未来发展需求情况，公司2025年度拟不进行利润分配，亦不实施包括资本公积转增股本在内的其他形式分配。该议案已经公司董事会审议通过，并将提交公司股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

□适用 √不适用

第二节 公司基本情况

1、 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	朱岩
联系地址	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层
电话	010-64991277
传真	010-64991352
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn

2、 报告期公司主要业务简介

二零二五年，面对国内外经济环境的复杂变化，国家全面贯彻新发展理念、推动高质量发展，统筹国内国际两个大局，实施更加积极有为的宏观政策，纵深推进全国统一大市场建设，国民经济运行总体平稳，经济发展向新向优，全年 GDP 增速为 5.0%。

1、会展及配套设施服务

二零二五年，会展业发展环境持续优化，中央及地方密集出台支持举措，推动行业数字化、绿色化转型，深化“会展+”融合发展模式，放大会展综合带动效应，国际化与专业化水平稳步提升。酒店业整体处于弱复苏状态，节假日成为业绩核心拉动点，但需求恢复节奏滞后于供给增长，行业整体竞争较为激烈，非旅游目的地酒店经营面临较大挑战。北京写字楼市场处于筑底调整阶段，全年无大规模新增供应入市，空置率呈小幅回落态势，同时租户议价能力较强，业主多通过优惠举措吸引租户、稳定出租率，租金水平处于下行通道。

2、房地产开发

二零二五年，房地产行业处于深度调整与转型修复阶段。政策方面，中央强调持续推动房地产市场止跌回稳，优化存量商品房收购政策，系统推进“好房子”建设，高质量开展城市更新，加快构建房地产发展新模式；地方政府坚持因城施策、精准施策，通过优化限购限售政策、下调购房首付比例与房贷利率、深化公积金政策改革等举措，多维度激活刚性与改善性住房需求。

市场方面，一季度房地产市场延续修复态势，二季度市场有所转弱，四季度在房企促销的情况下，核心城市商品房销售规模趋于平稳。受改善型楼盘入市带动影响，新建商品住宅成交均价延续小幅结构性上涨态势，但城市间分化显著，三四线城市以消化库存项目为主，房价下行压力犹存。根据国家统计局数据显示，二零二五年全国房地产市场商品住宅销售面积 73,299 万平方米，同比下降 9.2%，商品住宅销售额 73,335 亿元，同比下降 13.0%。全年土地市场呈现“前高后低”走势，上半年核心城市加快优质地块供应，带动住宅用地出让金明显上涨；下半年核心城市优质地块供应放缓，土地市场热度有所回落。

公司主营业务包括会展及配套设施服务、房地产开发。

1.会展及配套设施服务

公司以首都会展为依托，大力整合会展资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，积极推进会展全产业链布局，已成为中国国际服务贸易交易会（以下简称“服贸会”）专业运营商、高端国务政务活动服务商、首都国际会展产业发展的重要载体，承担着聚焦首都城市功能定位、

培育首都会展核心竞争力的职责使命，助力北京“四个中心”功能建设和国际消费中心城市建设，并致力于打造“国内领军、国际领先的会展产业链链主企业”。

公司以北辰商管为依托，统筹开展会展配套设施服务，以产业思维做实资产运营，对公司持有的写字楼、公寓、综合商业等多业态资产进行专业化资产运营和物业服务管理，积极服务北京国际科创中心和全球数字经济标杆城市建设，打造具有北辰特色的资产运营管理模式和物业管理标准体系，树立北京亚奥商圈资产管理新标杆。

2.房地产开发

公司房地产开发业务已形成多区域多层级的全国规模化发展布局，业务涉及住宅、公寓、别墅、写字楼、商业等多元化、多档次的物业开发和经营。截至报告期末，公司开发项目及土地储备分布在京津冀、长江经济带、川渝城市群、海南自贸港以及粤港澳大湾区等 15 个核心城市。

3、 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元　币种：人民币

	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2023年
总资产	43,166,705,498	48,841,884,791	-11.62	56,225,144,598
归属于上市公司股东的净资产	6,702,492,229	9,699,142,595	-30.90	12,845,583,320
营业收入	6,060,486,009	7,152,407,232	-15.27	15,751,478,107
利润总额	-2,920,673,660	-3,152,324,338	不适用	398,726,854
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	6,057,183,415	7,132,639,953	-15.08	15,748,850,454
归属于上市公司股东的净利润	-2,988,106,666	-2,827,464,028	不适用	68,064,279
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,036,569,858	-2,965,972,130	不适用	-24,645,753
经营活动产生的现金流量净额	1,128,506,956	973,639,664	15.91	1,387,394,641
加权平均净资产收益率（%）	-36.44	-25.24	不适用	0.53
基本每股收益（元／股）	-0.89	-0.84	不适用	0.02
稀释每股收益（元／股）	-0.89	-0.84	不适用	0.02

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元　币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	1,195,181,587	1,824,138,099	1,347,557,653	1,693,608,670
归属于上市公司股东的净利润	-294,942,888	-1,290,471,354	-588,342,675	-814,349,749
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-303,859,581	-1,307,247,814	-601,161,050	-824,301,413

经营活动产生的现金流量净额	-21,458,866	436,079,192	692,460,036	21,426,594

4、 股东情况

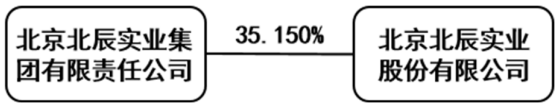
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）							115,732
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							111,609
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	16,011,072	1,183,522,803	35.150	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	429,500	691,661,899	20.542	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	-	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	-	15,875,700	0.472	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-7,854,975	14,506,979	0.431	0	无	0	境外法人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,010,871	13,578,666	0.403	0	无	0	其他
韦琼花	3,937,200	12,888,825	0.383	0	无	0	境内自然人
张俊	-1,015,200	11,396,686	0.338	0	无	0	境内自然人
卢文星	11,020,100	11,020,100	0.327	0	无	0	境内自然人
柳锋	9,463,974	9,463,974	0.281	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北京北辰实业集团有限责任公司的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					

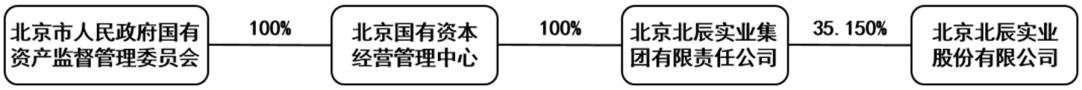
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5、 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率（%）
北京北辰实业股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	26 北辰 F1	281968.SH	2028-03-23	3.74	2.70
北京北辰实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	25 北辰 F2	258483.SH	2027-04-24	5.00	2.50
北京北辰实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25 北辰 F1	258224.SH	2028-04-14	3.25	3.50
北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 北辰 G1	185738.SH	2027-04-28	6.00	2.90
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21 北辰 G2	185114.SH	2026-12-29	13.39	3.10
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 北辰 G1	188461.SH	2026-07-26	3.19	2.96
北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 北辰实业 MTN002	102501550.IB	2028-08-20	2.19	2.35
北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 北辰实业 MTN001	102501352.IB	2028-04-28	5.18	2.40
北京北辰实业股份有限公司 2024	24 北辰实业	102401105.IB	2027-12-19	1.97	2.40

年度第一期中期票据	MTN001				
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 北辰实业 MTN002	102200198.IB	2027-08-22	12.60	2.50
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941.IB	2027-04-25	5.717	2.90
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306.IB	2026-12-21	13.03	3.00

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
24 北辰 F1	2025 年 3 月 26 日，公司按时足额完成“24 北辰 F1”当期利息兑付，2026 年 3 月 26 日，公司按时足额完成“24 北辰 F1”本金和当期利息的兑付
22 北辰 G1	2025 年 4 月 28 日，公司按时足额完成“22 北辰 G1”部分本金和当期利息兑付
23 北辰 F1	2025 年 4 月 17 日，公司按时足额完成“23 北辰 F1”本金和当期利息兑付
21 北辰 G2	2025 年 12 月 29 日，公司按时足额完成“21 北辰 G2”当期利息兑付
21 北辰 G1	2025 年 7 月 26 日，公司按时足额完成“21 北辰 G1”当期利息兑付
24 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
22 北辰实业 MTN002	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付和回售本金兑付
22 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付和回售本金兑付
21 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	78.78	75.91	增加 2.87 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-3,036,569,858	-2,965,972,130	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.057	-0.059	不适用
利息保障倍数	-1.97	-1.71	不适用

第三节 重要事项

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

二零二五年，公司实现营业收入人民币 606,048.6 万元，同比下降 15.27%，主要受房地产开发业务结算面积下降所致。同时受房地产业务亏损影响，公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币-292,067.4 万元、-322,467.8 万元和-298,810.7 万元。每股收益为人民币-0.89 元 。
小幅上升 0.53%，虽然努力开阔市场，但报告期内收入结构有所变化，实现税前利润为人民币 34,856.1 万元，同比下降 29.17%；房地产开发板块报告期内实现营业收入人民币 291,954.8 万元（含车位），同比下降 27.20%，税前利润为人民币-295,304.3 万元，同比减亏人民币 46,712.4 万元。

2、 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

公司代码：601588　　公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司
2025 年年度报告

董事长致辞

各位股东：

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零二五年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零二五年十二月三十一日，按照中国会计准则，公司实现营业收入人民币 606,048.6 万元，同比下降 15.27%。公司利润总额和归属于母公司净利润分别为人民币-292,067.4 万元和-298,810.7 万元。每股收益为人民币-0.89 元。

回顾二零二五年，宏观经济环境复杂多变，房地产行业仍处于深度调整阶段。面对发展考验，公司坚守“协同发展、改革创新”的战略格局，聚焦主责主业，深化多业态资源整合与协同联动，持续提升管理效能。会展方面，公司持续打造全产业链布局，高质量完成全球妇女峰会等多项重大国务政务活动服务保障；服贸会首次实现“一会一址”集中举办，主承办业务市场化与数智化水平再获提升；公司受托管理的国家会议中心二期、首都国际会展中心两大市级重点项目高起点投用，场馆受托运营版图持续拓展，品牌影响力与行业引领力进一步增强。会展配套设施服务方面，公司以产业思维做实资产运营，三大产业园建设成效凸显，资产运营效能与专业服务能力稳步提升；亚奥商圈新消费创新联盟迈入常态化运营新阶段，与长沙北辰滨江商圈新生活创新联盟形成“南北联动”新格局。房地产开发方面，公司统筹去库存、保交付、防风险、谋转型，多措并举推进“一盘一策”落地，在行业深度调整中稳步推进业务转型。

二零二六年是“十五五”规划开局之年，公司将以做强“大会展”产业为核心，以数智赋能为抓手，促进各业务板块深度协同发展。其中，会展发挥龙头带动作用，打造以政府类展会、国际化展会、自主品牌展会以及为头部企业提供一站式会展服务为核心的新型业务体系；会展配套设施服务以提升资产价值为核心目标，围绕“会展+”，发挥产业园资源集聚优势，打造资产运营新标杆；房地产开发坚守底线、加速转型，从传统开发商向以“会展+”为依托的城市更新专业服务商转变。

我坚信，全体北辰人将以“忠诚担当、同创共美”的企业精神为指引，以强烈的事业心和高度的责任感，攻坚克难、奋勇争先，不负投资人的重托，为把公司打造成为国内领军、国际领先的会展产业链链主企业和以“会展+”赋能的综合运营商而不懈奋斗！

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

重要提示

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

二、未出席董事情况

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

三、 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人张杰、主管会计工作负责人朱岩及会计机构负责人（会计主管人员）杜艳声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据公司《章程》有关利润分配的规定并综合考虑公司未来发展需求情况，公司2025年度拟不进行利润分配，亦不实施包括资本公积转增股本在内的其他形式分配。该议案已经公司董事会审议通过，并将提交公司股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

□适用 √不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

详见“第三节 管理层讨论与分析”中“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”。

十一、其他

□适用 √不适用

目录

第一节 释义.....6
第二节 公司简介和主要财务指标.....8
第三节 管理层讨论与分析.....13
第四节 公司治理、环境和社会.....36
第五节 重要事项.....50
第六节 股份变动及股东情况.....61
第七节 债券相关情况.....66
第八节 财务报告.....79

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本公司、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
本集团	指	本公司及其子公司
房地产股份	指	北京北辰房地产开发股份有限公司
北京天成天	指	北京天成天房地产开发有限公司
长沙北辰	指	长沙北辰房地产开发有限公司
绿洲公司	指	北京北辰绿洲商贸有限公司
信诚物业	指	北京北辰信诚物业管理有限责任公司
北辰超市	指	北京北辰超市连锁有限公司
酒管公司	指	北京北辰酒店管理有限公司
北辰信通	指	北京北辰信通网络技术服务有限公司
辰运物业	指	北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心
元辰鑫物业	指	北京北辰实业集团有限责任公司元辰鑫物业管理分公司
北辰亚市	指	北京北辰亚运村汽车交易市场有限公司
国家会议中心	指	北京北辰实业股份有限公司国家会议中心
长沙世纪御景	指	长沙世纪御景房地产有限公司
杭州北辰	指	杭州北辰置业有限公司
北京当代	指	北京北辰当代置业有限公司
武汉当代	指	武汉当代北辰置业有限公司
会展信息	指	北京北辰会展信息服务有限公司
时代会展	指	北京北辰时代会展有限公司
会展研究院	指	北京北辰会展研究院有限公司
武汉光谷	指	武汉光谷创意文化科技园有限公司
成都北辰	指	成都北辰置业有限公司
廊坊北辰	指	廊坊市北辰房地产开发有限公司
合肥辰旭	指	合肥辰旭房地产开发有限公司
成都天府	指	成都北辰天府置业有限公司
成都辰诗	指	成都辰诗置业有限公司
杭州京华	指	杭州北辰京华置业有限公司
北京领航	指	北京北辰领航商务会展有限公司
宁波京华	指	宁波北辰京华置业有限公司
重庆两江	指	重庆北辰两江置业有限公司
苏州北辰	指	苏州北辰置业有限公司
宁波辰新	指	宁波辰新置业有限公司
北辰地产	指	北京北辰地产集团有限公司
武汉辰慧	指	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司
武汉辰智	指	武汉北辰辰智房地产开发有限公司
无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
武汉领航	指	武汉北辰领航商务会展有限公司
四川天仁	指	四川北辰天仁置业有限公司
海口辰智	指	海口辰智置业有限公司
成都北辰中金	指	成都北辰中金展览有限公司
武汉裕辰	指	武汉裕辰房地产开发有限公司

武汉金辰盈智	指	武汉金辰盈智置业有限公司
武汉广大创意	指	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司
北京宸宇	指	北京宸宇房地产开发有限公司
武汉辰发	指	武汉辰发房地产开发有限公司
武汉辰展	指	武汉辰展房地产开发有限公司
长沙滨辰	指	长沙滨辰置业有限公司
北辰会投	指	北京北辰会展投资有限公司
廊坊辰智	指	廊坊市辰智房地产开发有限公司
武汉金辰盈创	指	武汉金辰盈创置业有限公司
成都天辰	指	成都北辰天辰置业有限公司
重庆合悦	指	重庆北辰合悦置业有限公司
广州辰旭	指	广州辰旭置业有限公司
北辰兴顺	指	北京北辰兴顺会展有限公司
廊坊辰睿	指	廊坊市辰睿房地产开发有限公司
宁波京诚	指	宁波北辰京诚置业有限公司
展览中心	指	北京国际展览中心有限公司
广州广悦	指	广州广悦置业有限公司
杭州京阳	指	杭州北辰京阳置业有限公司
海口辰睿	指	海口辰睿置业有限公司
钓鱼台北辰	指	钓鱼台北辰（北京）会展有限公司
扬子江会展	指	南京北辰扬子江会议会展有限公司
首都会展	指	首都会展（集团）有限公司
北京辰轩	指	北京辰轩置业有限公司
辰星公司	指	北京辰星国际会展有限公司
北辰商管	指	北京北辰商业管理有限公司
京西科幻会展	指	北辰京西科幻（北京）会展有限公司
北辰悦物业	指	北京北辰悦物业服务有限公司
长沙国际会展	指	长沙北辰国际会展有限公司
北京辰纬	指	北京辰纬企业运营管理有限公司
北辰智奥	指	北辰智奥（北京）场馆管理有限公司
智奥北辰	指	智奥北辰（北京）展览服务有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
北辰展运	指	北京北辰展运国际物流有限公司
大都会展	指	北京北辰大都会展数智科技有限公司
报告期	指	2025 年年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市丰台区丽泽路20号院一号楼丽泽soho南塔20层
	签字会计师姓名	张文雪、张震
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	郑郑会计师事务所有限公司
	办公地址	香港九龙九龙湾宏照道38号企业广场5期1座35楼
	签字会计师姓名	郑康祥

七、 近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元　币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	6,060,486,009	7,152,407,232	-15.27	15,751,478,107
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	6,057,183,415	7,132,639,953	-15.08	15,748,850,454
利润总额	-2,920,673,660	-3,152,324,338	不适用	398,726,854
归属于上市公司股东的净利润	-2,988,106,666	-2,827,464,028	不适用	68,064,279
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,036,569,858	-2,965,972,130	不适用	-24,645,753
经营活动产生的现金流量净额	1,128,506,956	973,639,664	15.91	1,387,394,641
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减（%）	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	6,702,492,229	9,699,142,595	-30.90	12,845,583,320
总资产	43,166,705,498	48,841,884,791	-11.62	56,225,144,598

（二）主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益（元／股）	-0.89	-0.84	不适用	0.02
稀释每股收益（元／股）	-0.89	-0.84	不适用	0.02
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	-0.90	-0.88	不适用	-0.01
加权平均净资产收益率（%）	-36.44	-25.24	不适用	0.53
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-37.03	-26.48	不适用	-0.19

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

√适用 □不适用

单位：千元　币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-2,988,107	-2,827,464	6,702,492	9,699,143
按境外会计准则调整的项目及金额：				

—冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧及减值准备	219,797	264,594	3,105,949	2,886,152
—冲回投资性房地产公允值	-277,027	-429,613	3,421,083	3,698,110
按境外会计准则	-3,045,337	-2,992,483	13,229,524	16,283,405

(二)境内外会计准则差异的说明：

√适用 □不适用

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

九、 2025 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	1,195,181,587	1,824,138,099	1,347,557,653	1,693,608,670
归属于上市公司股东的净利润	-294,942,888	-1,290,471,354	-588,342,675	-814,349,749
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-303,859,581	-1,307,247,814	-601,161,050	-824,301,413
经营活动产生的现金流量净额	-21,458,866	436,079,192	692,460,036	21,426,594

十、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-228,104	-1,289,661	-1,475,835
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	4,553,123	5,468,335
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	16,824,733	65,050,020	57,240,781
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	1,793,629
债务重组损益	24,610,471	52,294,525	7,806,861
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,203,755	44,860,199	31,104,772
其他符合非经常性损益定义的损益项目	139,160	-4,848,389	17,625,299
减：所得税影响额	9,144,810	19,782,239	29,890,961
少数股东权益影响额（税后）	1,901,867	2,329,476	-3,037,151
合计	48,463,192	138,508,102	92,710,032

十一、 营业收入扣除情况表

单位：万元　币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	606,049		715,241	
营业收入扣除项目合计金额	330		1,977	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.05	/	0.28	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	330	咨询服务等收入	1,977	咨询服务等收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	-		-	
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-		-	
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-		-	
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-		-	
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	-		-	
与主营业务无关的业务收入小计	330		1,977	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	-		-	
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	-		-	
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	-		-	
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	-		-	
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	-		-	
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	-		-	
不具备商业实质的收入小计	-		-	
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	-		-	
营业收入扣除后金额	605,719		713,264	

十二、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十三、 采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

十四、 其他

□适用 √不适用

第三节　管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

公司主营业务包括会展及配套设施服务、房地产开发。

1. 会展及配套设施服务

公司以首都会展为依托，大力整合会展资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，积极推进会展全产业链布局，已成为中国国际服务贸易交易会（以下简称“服贸会”）专业运营商、高端国务政务活动服务商、首都国际会展产业发展的重要载体，承担着聚焦首都城市功能定位、培育首都会展核心竞争力的职责使命，助力北京“四个中心”功能建设和国际消费中心城市建设，并致力于打造“国内领军、国际领先的会展产业链链主企业”。

公司以北辰商管为依托，统筹开展会展配套设施服务，以产业思维做实资产运营，对公司持有的写字楼、公寓、综合商业等多业态资产进行专业化资产运营和物业服务管理，积极服务北京国际科创中心和全球数字经济标杆城市建设，打造具有北辰特色的资产运营管理模式和物业管理标准体系，树立北京亚奥商圈资产管理新标杆。

2. 房地产开发

公司房地产开发业务已形成多区域多层级的全国规模化发展布局，业务涉及住宅、公寓、别墅、写字楼、商业等多元化、多档次的物业开发和经营。截至报告期末，公司开发项目及土地储备分布在京津冀、长江经济带、川渝城市群、海南自贸港以及粤港澳大湾区等 15 个核心城市。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

□适用 √不适用

二、报告期内公司所处行业情况

二零二五年，面对国内外经济环境的复杂变化，国家全面贯彻新发展理念、推动高质量发展，统筹国内国际两个大局，实施更加积极有为的宏观政策，纵深推进全国统一大市场建设，国民经济运行总体平稳，经济发展向新向优，全年 GDP 增速为 5.0%。

1、会展及配套设施服务

二零二五年，会展业发展环境持续优化，中央及地方密集出台支持举措，推动行业数字化、绿色化转型，深化“会展+”融合发展模式，放大会展综合带动效应，国际化与专业化水平稳步提升。酒店业整体处于弱复苏状态，节假日成为业绩核心拉动点，但需求恢复节奏滞后于供给增长，行业整体竞争较为激烈，非旅游目的地酒店经营面临较大挑战。北京写字楼市场处于筑底调整阶段，全年无大规模新增供应入市，空置率呈小幅回落态势，同时租户议价能力较强，业主多通过优惠举措吸引租户、稳定出租率，租金水平处于下行通道。

2、房地产开发

二零二五年，房地产行业处于深度调整与转型修复阶段。政策方面，中央强调持续推动房地产市场止跌回稳，优化存量商品房收购政策，系统推进“好房子”建设，高质量开展城市更新，加快构建房地产发展新模式；地方政府坚持因城施策、精准施策，通过优化限购限售政策、下调购房首付比例与房贷利率、深化公积金政策改革等举措，多维度激活刚性与改善性住房需求。

市场方面，一季度房地产市场延续修复态势，二季度市场有所转弱，四季度在房企促销的情况下，核心城市商品房销售规模趋于平稳。受改善型楼盘入市带动影响，新建商品住宅成交均价延续小幅结构性上涨态势，但城市间分化显著，三四线城市以消化库存项目为主，房价下行压力犹存。根据国家统计局数据显示，二零二五年全国房地产市场商品住宅销售面积 73,299 万平方米，同比下降 9.2%，商品住宅销售额 73,335 亿元，同比下降 13.0%。全年土地市场呈现“前高后低”走势，上半年核心城市加快优质地块供应，带动住宅用地出让金明显上涨；下半年核心城市优质地块供应放缓，土地市场热度有所回落。

三、经营情况讨论与分析

二零二五年，公司聚焦“协同发展、改革创新”，积极谋划经营发展，深化多业态资源整合与协同联动，持续提升管理效能，在会展及配套设施服务、房地产开发核心板块持续发力，全力应对行业挑战，寻求新的增长机遇。

（一） 会展及配套设施服务

报告期内，会展及配套设施服务板块紧扣国家战略与行业发展需求，全链条业务协同发力，经营质效与市场布局再上新台阶。

1.会展服务能级与运营效能增强

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

（1） 国务政务活动综合服务能力持续增强

公司深度融入首都国际交往中心建设战略布局，报告期内圆满完成全球妇女峰会、中拉论坛第四届部长级会议、2025 年亚洲基础设施投资银行第十届理事会年会、中国人民政治协商会议北京市第十四届委员会第三次会议、第四届中国-非洲经贸博览会、2025 年上合组织天津峰会、第十二届北京香山论坛等多项重大国务政务活动的服务保障任务，“北辰服务”获得主办方高度认可，品牌影响力进一步提升。

（2） 会展活动主承办市场化水平持续提升

公司会展主承办业务紧扣服务新质生产力发展与国际消费中心城市建设主线，聚焦生物医药、人工智能、具身机器人、银发经济等重点赛道，报告期内成功举办 2025 年服贸会、第 29 届世界燃气大会、第十一届北京国际老龄产业博览会、国际科技园及创新区域协会（IASP）2025 年世界大会、2025 北京国际健康生活消费博览会、2025 北京半程马拉松博览会、2025 年 ICCA 全球场馆论坛、2025 中国制冷展、第二十七届中国北京国际科技产业博览会等展会项目。其中，2025 年服贸会聚焦国际化、数智化、特色化，融合“两园一河”（首钢园、园博园、永定河）打造“会展小镇”，在展览展示、会议论坛、市场化招商等关键领域取得进一步突破，观众累计入场 28.2 万人次，同比增长 8%，展商国际化率超 20%，市场化收入与赞助总额实现“双增长”，期间共举办 40 余场配套活动，展示近 140 项“北京服务”典型案例，达成超 900 项合作成果。此外，创新融合“文商旅体展”，筹备主办新型室内庙会——首届大都新春庙会，打造集“科技感、国际范、中国味”于一体的沉浸式节庆消费场景。

（3） 场馆及酒店运营管理规模稳步扩张

报告期内公司在自持场馆及酒店接待各类型展会活动 2397 场，同比增长约 6.9%，参观参展参会客流量达 503.37 万人次。

公司受托管理的国家会议中心二期项目和首都国际会展中心于报告期内正式投入运营。国家会议中心二期项目是北京国际交往中心和我国主场外交的重要设施，投入运营后与公司自持的国家会议中心联动形成整体规模超 130 万平方米的世界级会展综合体，报告期内举办千人以上会议 55 场、一万平方米以上展览 60 场，成为北京国际交往活动的重要平台与窗口。首都国际会展中心作为北京市服务扩大开放的重要平台，总建筑面积 61.1 万平方米，室内展览面积近 21 万平方米，投入运营后成为北京单体规模最大、功能最完善、技术最先进的综合型会展场馆，报告期内与中国国际展览中心顺义馆双馆联动，接待北京史上规模最大展会——第十九届中国国际机床展览会，总面积达 31 万平方米，创北京市单场展会面积和该展办展规模之最。两大场馆积极探索多功能、多元化使用，接连承接维也纳新年音乐会、北京国际燕京啤酒文化节、“仲满杯”击剑公开赛以及红旗、小米、理想等汽车品牌发布会。其中，首都国际会议中心获评北京市 2025 年度全球首发中心-首发活力中心。

同时，品牌输出管理业务持续领跑全国市场，报告期内公司新签约新疆石河子国际会展中心、塔城中亚文化交流中心、雄安国际学术交流中心酒店等 6 个场馆和酒店的受托管理项目、3 个顾问咨询项目。截至目前，公司会展场馆及酒店输出管理业务已进入全国 30 个城市，布局京津冀、粤港澳、成渝等国家重要战略发展区，包括顾问咨询场馆及酒店项目 76 个，受托管理场馆及酒店项目 64 个，实现受托管理场馆总面积近 700 万平方米。公司自持及受托管理场馆规模迈入新台阶，为国内运营会展场馆数量最多、整体规模最大的会展运营企业。

表 1：截至目前公司受托管理的会展场馆及酒店项目

序号	区域	名称
1	北京市	北京金海湖国际会展中心
2		首钢会展中心
3		中关村国际创新中心
4		北京通州五洲皇冠臻品酒店
5		国家会议中心二期项目
6		首都国际会展中心
7	重庆市	重庆金隅五洲皇冠酒店
8		重庆金隅五洲皇冠行政公寓
9		重庆中交五洲皇冠酒店
10	河北省石家庄市	石家庄国际会展中心
11	河北省张家口市	张家口北辰五洲皇冠酒店
12		万全北辰五洲皇冠酒店
13		怀安北辰五洲皇冠花园酒店
14	河北雄安新区	雄安会展中心
15		雄安会展中心酒店
16		雄安国际学术交流中心酒店
17	河北省廊坊市	永清五洲皇冠酒店
18		银丰北辰五洲皇冠酒店
19	河北省邢台市	邢台太行国际会展中心项目、邢台会议中心
20		邢台会议中心配套酒店
21	广东省广州市	南沙国际会展中心
22	广东省珠海市	珠海国际会展中心
23		珠海金叶北辰五洲皇冠酒店
24		珠海五洲皇冠运动员公寓
25		珠海五洲皇冠运动员综合中心
26	福建省福州市	福州数字中国会展中心
27	江苏省南京市	扬子江国际会议中心
28		扬子江国际会议中心酒店
29		扬子江国际会议中心龙山湖酒店（公寓、公寓式酒店）
30		南京五洲皇冠行政公寓
31		南京五洲皇冠酒店
32	江苏省南通市	南通国际会展中心
33		南通五洲皇冠酒店
34	江苏省连云港市	连云港大陆桥会议中心
35		连云港大陆桥会议中心配套酒店
36	江苏省泰州市	泰州中国医药城会展中心
37	浙江省杭州市	杭州国际博览中心
38		杭州国际博览中心北辰大酒店
39	浙江省丽水市	丽水国际会展中心
40		丽水国际会展中心配套酒店
41	浙江省湖州市	安吉国际会展中心
42		安吉国际会展中心配套酒店
43	山东省青岛市	青岛上合国际会议中心
44		青岛上合之珠国际博览中心（A 馆）
45	山东省德州市	德州天衢国际会展中心
46	山西省运城市	运城会展中心

47	四川省成都市	成都空港国际会议中心
48		成都空港国际会议中心酒店
49	湖北省武汉市	武汉中交北辰五洲皇冠酒店
50		武汉汽车供应链产业园
51		武汉汽车供应链产业园项目配套酒店
52	湖南省长沙市	长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店
53	河南省郑州市	郑州中央文化区文化交流中心
54		郑州中央文化区文化交流中心配套酒店
55		郑州国际文化交流中心
56	吉林省通化市	通化万峰北辰五洲皇冠酒店
57		通化参创五洲皇冠酒店
58	内蒙古自治区呼和浩特市	呼和浩特智鸿五洲皇冠臻品酒店
59	广西壮族自治区桂林市	桂林国际会展中心
60		桂林国际会展中心配套酒店
61	西藏自治区林芝市	林芝五洲皇冠酒店
62	新疆维吾尔自治区石河子市	石河子国际会展中心
63	新疆维吾尔自治区塔城地区	塔城中亚文化交流中心
64		塔城中亚文化交流中心服务基地

2.会展配套设施服务质效稳步提升

（1）以产业思维做实资产运营

公司整合内部资源，形成总规模超 50 万平方米的“全谱系”写字楼产品体系，涵盖超甲级、甲级、5A 级等多种商务空间，针对亚运、奥运两大区域市场实施精准营销，同时创新数字化营销矩阵并打造特色圈层活动，形成全方位营销闭环以提升客户粘性。报告期内，签约涉及 TMT、能源、金融等多个行业的头部企业，实现净吸纳面积约 4 万平方米。

（2）积极开展产业园区招商工作

依托“科博会”等专业展会资源，聚焦战略新兴产业构建三大产业园格局，提升写字楼等配套设施的运营质量。报告期内，“朝阳数据要素产业园”成功签约客户 37 家、产业集聚度达 82%。同时引入全国首个汽车流通可信数据空间，并组建“人工智能会展产业园”、承接“智能机器人创新应用基地”，助力北京国际科创中心和全球数字经济标杆城市建设。

（3）全力推进物业管理业务拓展

北辰悦物业管理服务体系全面升级，报告期内顺利接管北京奥林匹克塔、“我爱我家”办公楼等项目，实现服务“零断档”、客户“零客诉”，树立北京亚奥商圈资产管理新标杆。

（4）持续强化商业项目运营能力

报告期内，长沙北辰三角洲商业项目实现独立运营，并正式更名为“长沙北辰荟”，开启北辰商业自主运营新篇章。同时，公司受托管理的北京北辰荟项目持续创新运营模式、优化消费体验，报告期内项目开业率达 99%，总客流超 830 万人次，商业运营质量与市场吸引力稳步提升。

（5）深化“亚奥”和“滨江”两大商圈消费联盟建设

报告期内，亚奥商圈新消费创新联盟纳入市级联动机制，开启联盟实体化、常态化、规范化运作；开发“亚奥消费通票”、首发朝阳美食观光巴士“中轴专线”，举办“亚奥国际嗨啤节”等活动，构建多业态融合消费场景。同时，联合湖南省博物馆、湖南广电传媒等企事业单位发起成立“长沙北辰滨江商圈新生活创新联盟”，聚焦涵盖夜间、游憩、文体、节庆、会展、数字的六大新消费场景，与亚奥商圈新消费创新联盟形成“南北联动”新格局，构建“大会展”格局，助力公司品牌打造、市场扩张和影响力的进一步提升。

（二）房地产开发

在房地产市场持续调整的复杂环境下，公司深度挖掘运营潜力，统筹去库存、保交付、防风险、谋转型，持续推进地产业务平稳经营。

1.精准营销促进项目去化

顺应市场变化，抢抓政策窗口，形成“一盘一策”总体方案，筹划“新春购房季”“心动五一 旅居嗨购节”“车商节”等主题活动，灵活调整促销策略，其中春节期间实现认购、签约指标同比大幅增长。同时强化数字化营销手段，加大线上获客力度，“北辰橙享家”平台数字营销成交额占比创近年新高。报告期内，公司实现合同销售金额（含车位）人民币 32.17 亿元，销售面积 25.33 万平方米。其中，北辰红橡墅项目实现开盘热销，销售套数、面积位居北京市场榜首。

2.狠抓建设保障顺利交付

强化项目全周期精细化管控，在严控成本、确保工程质量的基础上，全力推进开发建设。报告期内，实现开复工面积 109.39 万平方米，竣工面积 13.88 万平方米。其中，长沙北辰三角洲项目“收官之作”A2 区 1 号栋顺利封顶，2 号栋、4 号栋实现竣备，该项目所有建筑主体结构全部完工。同时平稳有序推进项目交付工作，全年共交付近 2000 套房源，其中长沙北辰三角洲悦江洋项目提前半年实现集中交付。

3.严控风险推动转型发展

坚持“以收定支”原则，强化资金预算与过程管控，确保现金流安全稳定。通过“清盘注销、吸收合并、股权转让”三线并行策略，整合区域资源，提升人均效能，高效推进尾盘项目退出，盘活沉淀资产。

（三）数字化建设

1.提升会展业务运营数字化水平

报告期内，公司通过对自持会展场馆及受托场馆运营数字化、智能化升级，完成会展智慧场馆运营管理平台升级改造，构建统一“软件即服务”（“SaaS”）运营管理数字平台，规范数字化运营管理标准与流程，提高场馆服务效率和质量。报告期内，配合服贸会同步上线人工智能助手“小福”，以数智化手段赋能贸易匹配与展会运营。组建大都会展等数字化平台，推动会展数据要素价值转化与数字业务规模化发展。

2.开启会展及配套设施数智化转型

报告期内，公司发起成立“人工智能会展生态联盟”，助力会展及配套设施服务数智化转型与生态协同发展。数字营销方面，公司上线“亚奥圈”数字化平台、启动“北极星”大会员体系数字化建设，整合会展及配套设施服务、房地产开发两大业务板块数字化营销资源，构建统一对外数字营销平台，实现“统一品牌宣传、统一渠道拓展、统一资源调度”，有效提升整体资源配置效率与综合市场竞争力。数据治理方面，健全数据治理体系、统一数据底座、实现管控与经营数据标准化，成功获得数据管理能力成熟度(DCMM)甲方三级(稳健级)、数字化转型成熟度(DLMM)场景级（三星级）两项权威认证。

（四）融资工作

公司加强资金整体统筹，强化债务管控，合理减少有息负债规模，为公司经营发展提供稳定的资金保障，报告期末融资总额 233.2 亿元。同时持续优化债务结构、合理规划融资渠道，努力压降资金成本，整体平均融资成本进一步下降至 3.56%。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司的优势及核心竞争力主要体现为会展品牌综合影响力及复合地产开发运营能力。国内领先的会展业务及专业化、品牌化的酒店、写字楼、公寓、综合商业等业务，为公司提供了稳定的收益基础。近年来，公司以会展及配套设施服务为核心，通过会展“引领”战略带动房地产板块协同发展，两大业务板块相互联系、相互支持，为公司平稳健康发展保驾护航。

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

房地产业板块，公司具有复合地产开发运营能力，涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力。结合当前行业发展形势，公司积极创新发展模式，推进“会展+地产”项目联动。

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

五、报告期内主要经营情况

二零二五年，公司实现营业收入人民币 606,048.6 万元，同比下降 15.27%，主要受房地产开发业务结算面积下降所致。同时受房地产业务亏损影响，公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币-292,067.4 万元、-322,467.8 万元和-298,810.7 万元。每股收益为人民币-0.89 元。

上升 0.53%，虽然努力开阔市场，但报告期内收入结构有所变化，实现税前利润为人民币 34,856.1 万元，同比下降 29.17%；房地产开发板块报告期内实现营业收入人民币 291,954.8 万元（含车位），同比下降 27.20%，税前利润为人民币-295,304.3 万元，同比减亏人民币 46,712.4 万元。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元　币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	6,060,486,009	7,152,407,232	-15.27
营业成本	4,076,113,074	5,286,766,834	-22.90
销售费用	393,997,151	401,010,964	-1.75
管理费用	872,530,543	814,170,551	7.17
财务费用	902,495,190	887,981,222	1.63
研发费用	13,449,211	13,140,978	2.35
经营活动产生的现金流量净额	1,128,506,956	973,639,664	15.91
投资活动产生的现金流量净额	-129,212,251	-29,588,869	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,406,257,213	-2,666,167,944	不适用

营业收入变动原因说明：主要是由于公司本期房地产开发板块可结算收入减少所致

营业成本变动原因说明：主要是由于公司本期营业收入减少，相应结转成本减少所致

销售费用变动原因说明：主要是由于公司本期销售费用中人工成本有所减少所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期费用支出控制在合理范围之内

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期可资本化的利息减少所致

研发费用变动原因说明：主要是由于公司本期研发投入增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期购买商品、接受劳务支付的现金减少所致

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

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

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

报告期内，公司会展及配套设施服务经营基本保持稳定，但公司房地产业务受市场环境影响，为加速项目去化及现金回笼，公司根据市场情况动态调整了营销策略，部分房地产项目销售价格不达预期，同时对部分房地产项目计提存货跌价准备，导致公司整体利润亏损。

2、 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 60.60 亿元，同比下降 15.27%；营业成本 40.76 亿元，同比下降 22.90%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
会展及配套设施服务	2,976,590,674	1,772,972,059	40.44	0.53	8.93	减少 4.59 个百分点
房地产开发	2,919,547,971	2,175,300,523	25.49	-27.20	-38.17	增加 13.22 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
长沙北辰三角洲	664,310,715	314,973,110	52.59	-25.02	-35.05	增加 7.32 个百分点
北京北辰红橡墅	475,803,216	277,978,753	41.58	不适用	不适用	不适用
重庆北辰悦来壹号	416,413,233	468,423,603	-12.49	-29.05	-10.94	减少 22.87 个百分点
苏州观澜府	302,530,968	308,345,501	-1.92	-27.75	-40.68	增加 22.22 个百分点
北京金辰府	220,258,979	243,296,673	-10.46	111.00	261.62	减少 46.01 个百分点
四川北辰龙熙台	89,148,647	86,932,368	2.49	-1.62	-15.39	增加 15.87 个百分点
重庆北辰香麓	85,979,469	84,028,666	2.27	-77.25	-80.91	增加 18.72 个百分点
廊坊北辰香麓	82,906,662	83,560,529	-0.79	-70.08	-71.10	增加 3.53 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
北京地区	3,412,986,118	1,754,674,198	48.59	22.10	26.85	减少 1.93 个百分点
长沙地区	1,210,455,864	868,104,593	28.28	-16.82	-3.25	减少 10.06 个百分点
重庆地区	503,711,202	552,452,269	-9.68	-47.91	-42.82	减少 9.77 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内公司会展及配套设施服务实现收入 29.77 亿元，同比上升 0.53%。

报告期内公司房地产开发业务实现收入 29.20 亿元，同比下降 27.20%。

从地区分布来看，北京地区实现收入 34.13 亿元，占全年营业收入的 56.32%；长沙地区实现收入 12.10 亿元，占全年营业收入的 19.97%；重庆地区实现收入 5.04 亿元，占全年营业收入的 8.31%。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
会展及配套设施服务	人工成本	343,173,802	8.42	367,800,374	6.96	-6.70
会展及配套设施服务	资产折旧	393,957,247	9.67	377,467,615	7.14	4.37
会展及配套设施服务	修理费	44,298,248	1.09	35,686,789	0.68	24.13
会展及配套设施服务	物料消耗	39,823,340	0.98	56,005,468	1.06	-28.89
会展及配套设施服务	能源费	111,213,793	2.73	123,486,010	2.34	-9.94
房地产开发	房地产开发成本	2,175,300,523	53.37	3,518,346,494	66.55	-38.17

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

客户中，北辰集团母公司及同一控制下子公司，视同为同一客户合并列示。

供应商中，中国建筑第二工程局有限公司，中国建筑第五工程局有限公司，中国建筑第二工程局有限公司，中国建筑一局（集团）有限公司，中国建筑第八工程局有限公司，中建三局第二建设工程有限责任公司，视同为同一供应商合并列示；北京市第三建筑工程有限公司、北京市政建设集团有限责任公司、北京建工集团有限责任公司，视同为同一供应商合并列示；中铁建工集团有限公司，中铁天丰建筑工程有限公司，视同为同一供应商合并列示。

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 23,062.47 万元，占年度销售总额 3.81%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 4,331.05 万元，占年度销售总额 0.71%。

前五名供应商采购额 80,493.56 万元，占年度采购总额 29.65%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

B.报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

□适用 √不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

□适用 √不适用

前五名供应商

□适用 √不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

□适用 √不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

□适用 √不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

□适用 √不适用

3、 费用

√适用 □不适用

报告期内公司严格控制各项费用支出，其中，销售费用 3.94 亿元，较去年同期减少 1.75%；管理费用 8.73 亿元，较去年同期增加 7.17%；财务费用 9.02 亿元，较去年同期增加 1.63%；研发费用 0.13 亿元，较去年同期增加 2.35%。

4、 研发投入

(1).研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	13,449,211
本期资本化研发投入	4,335,613
研发投入合计	17,784,824
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.29
研发投入资本化的比重（%）	24.38

(2).研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	30
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	0.63
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	-
硕士研究生	20
本科	10
专科	-
高中及以下	-
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30 岁以下（不含 30 岁）	11
30-40 岁（含 30 岁，不含 40 岁）	10
40-50 岁（含 40 岁，不含 50 岁）	9
50-60 岁（含 50 岁，不含 60 岁）	-
60 岁及以上	-

(3).情况说明

□适用 √不适用

(4).研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、 现金流

√适用 □不适用

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为 11.29 亿元，比上年同期增加 1.55 亿元；报告期内公司投资活动产生的现金流量净额为-1.29 亿元，比上年同期减少 1.00 亿元；报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为-14.06 亿元，比上年同期增加 12.60 亿元。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
预付款项	50,671,142	0.12	101,223,098	0.21	-49.94	主要是由于公司本期预付工程款减少所致
一年内到期的非	51,817,906	0.12	189,718,223	0.39	-72.69	主要是由于公司

流动资产						本期应收关联方款项重分类至长期应收款所致
长期待摊费用	10,556,815	0.02	15,852,238	0.03	-33.40	主要是由于公司本期酒店营运物资摊销所致
应交税费	750,787,141	1.74	1,600,007,919	3.28	-53.08	主要是由于公司本期应交土地增值税减少所致
一年内到期的非流动负债	9,287,275,951	21.51	6,730,196,998	13.78	37.99	主要是由于公司本期资产支持专项计划重分类至一年内到期的非流动负债所致
其他流动负债	85,168,306	0.20	56,964	-	149,412.51	主要是由于公司本期待转销项税增加所致
长期应付款	1,361,500,000	3.15	5,089,501,467	10.42	-73.25	主要是由于公司本期资产支持专项计划重分类至一年内到期的非流动负债所致

其他说明：

报告期末公司总资产 431.67 亿元，较去年同期减少 11.62%。其中，流动资产较去年同期减少 13.97%，非流动资产较去年同期减少 4.25%。

报告期末公司负债总额 340.07 亿元，较去年同期减少 8.27%。其中，流动负债较去年同期增加 4.06%，非流动负债较去年同期减少 17.90%。

2、 境外资产情况

□适用 √不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	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
投资性房地产	5,014,500,927	借款抵押
固定资产	1,761,185,868	借款抵押
合计	9,188,742,011	/

4、 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见下表

房地产行业经营性信息分析

1、 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	武汉北辰光谷里	134,800	337,000	否	-	100
2	廊坊北辰香麓	56,900	296,800	否	-	100
3	重庆悦来壹号	167,400	918,000	否	-	100

注：
1、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积；
2、规划计容建筑面积为项目竞得时按出让条件计算的数据；
3、合作开发项目涉及的面积为公司所占权益的计容建筑面积。
4、报告期内，公司总土地储备 351.69 万平方米，权益土地储备 328.86 万平方米，无新增房地产储备。

2、 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京海淀	北京北辰	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-

		香麓									
2	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	2.78
3	北京顺义	北京当代北辰悦MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.12
5	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.78	0.15
6	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	236,500	4,894,700	407.08	9.39
7	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	0.56
8	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.60
9	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	-	357,200	25.81	0.46
10	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	0.63
11	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.65
12	湖北武汉	武汉北辰经开优+（067 地块）	住宅、商业	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.33
13	湖北武汉	武汉北辰经开优+（068 地	住宅、商业	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.02

		块）									
14	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.09
15	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	竣工	69,000	179,500	276,600	-	276,600	52.18	3.40
16	浙江宁波	宁波北宸府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.27
17	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.43	0.41
18	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	竣工	170,000	268,800	392,900	-	392,900	65.70	2.24
19	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.03
20	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.0001
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	-
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.49
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	-
24	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	0.14
25	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.46
26	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600	15.08	0.46
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	414,500	-	357,700	31.28	1.45

28	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4地块）	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	24.56	3.42
29	河北廊坊	廊坊星宸里（2019-3地块）	商业	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	3.42
30	河北廊坊	廊坊北辰辰睿（2020-5地块）	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	1.16
31	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,321,100	-	1,153,600	115.93	3.71
32	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	竣工	68,200	102,200	150,400	1,000	150,400	24.64	0.84
33	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	竣工	106,800	206,000	281,100	-	281,100	36.31	0.38
34	广东广州	广州兰亭香麓（116地块）	住宅、商业	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.02
35	广东广州	广州兰亭香麓（114地块）	住宅、商业	竣工	25,100	76,600	110,600	-	110,600	9.66	0.21

注：
1、总投资额为项目的预计总投资额；
2、报告期内，公司无新开工面积，开复工面积 109.39 万平方米，竣工面积 13.88 万平方米。

3、 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已售（含已预售）	结转面积(平方	结转收入金额	报告期末待结转面

				(平方米)	面积 (平方米)	米)		积(平方米)
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	2,869	2,869	2,869	3,619	492
2	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	3,131	83	83	47	-
3	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	980	980	1,225	3,251	447
4	北京朝阳	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
5	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	27,729	14,213	11,317	47,580	3,517
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	82,791	4,895	6,052	22,026	89
7	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	10,466	1,538	-	-	-
8	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	78,089	20,128	37,888	66,431	26,242
9	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	8,393	383	5,188	9,358	992
10	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	11,206	4,294	6,144	2,312	160
11	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	62,222	1,318	1,337	1,278	120
12	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	43,834	8,258	10,392	5,463	133
13	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	54,187	48,440	32,917	91	15,795
14	湖北武汉	武汉北辰经开优+（067 地块）	住宅、商业	21,681	6,668	10,021	4,504	102
15	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	29,286	1,916	-	-	-
16	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	1,546	1,546	2,193	-
17	浙江杭州	杭州北辰辰春	住宅	40,658	10,517	8,573	9,919	2,148

		澜城						
18	浙江宁波	宁波北宸府	住宅	7,510	-	-	14	-
19	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	5,950	5,470	5,725	7,176	121
20	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	122,047	24,865	29,442	30,253	505
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	601	196	196	285	-
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,056	-	-	252	-
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	4,476	-	126	-	-
24	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	9,828	54	736	578	111
25	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	5,641	-	230	182	246
26	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	24,858	10,667	13,111	8,915	407
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	10,124	9,030	9,187	8,291	139
28	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市	住宅	139,155	18,918	-	-	18,918
29	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	135,386	44,258	50,581	41,641	1,540
30	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,718	5,276	8,101	8,598	-
31	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	35,584	2,489	3,540	6,802	485
32	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	2,373	-	-	127	-
33	广东广州	广州兰亭香麓（114 地块）	住宅、商业	5,393	4,018	-	-	-

注：

报告期内，公司实现销售面积 253,337 平方米，销售金额 32.17 亿元，实现结转面积 256,528 平方米，结转收入金额 29.20 亿元，报告期末待结转面积 75,334 平方米。

4、 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元　币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例（%）	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	5,320	100	否
2	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	4,342	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	13,553	100	否
4	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	19,157	100	否
5	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼	写字楼	8,400	2,005	100	否
6	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	25,012	100	否
7	北京朝阳区北苑路甲 13 号	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,700	3,102	100	否
8	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰荟	商业	100,000	11,530	100	否
9	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	2,019	100	否
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰・新空间	写字楼	31,000	4,426	100	否

注：

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

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。

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

5、 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,332,207	3.56	9,466

6、 其他说明

□适用 √不适用

（五）投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

详情如下

1、 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营投资业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	是否涉诉
广州辰旭置业有限公司	房地产开发	否	增资	72,973	51%	是	长期股权投资	自有资金	广州鸿顺房地产开发有限公司	长期	已完成增资	是
广州广悦置业有限公司	房地产开发	否	增资	53,899	49%	否	长期股权投资	自有资金	广州鸿顺房地产开发有限公司	长期	已完成增资	否
北京北辰展运国际物流有限公司	展会物流	否	新设	1,000	51%	是	长期股权投资	自有资金	中国外运华北有限公司	长期	已完成注资	否
北京北辰房地产开发股份有限公司	房地产开发	否	收购	62.37	99.094%	是	长期股权投资	自有资金	不适用	长期	已完成	是
北京北辰大都会展数智科技有限公司	会展数字化服务	否	新设	2,000	100%	是	长期股权投资	自有资金	不适用	30 年	已注册成立	否
合计	/	/	/	129,934.37	/	/	/	/	/	/	/	/

注：2025 年 8 月，本公司全资子公司北辰地产以非公开协议方式收购北辰集团持有房地产股份 0.04%的股权，收购金额为 62.37 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司全资子公司北辰地产持有房地产股份的股权比例为 99.094%。

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 2,000 万元。

2、 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况
□适用 √不适用

衍生品投资情况
□适用 √不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司名称	处置时点	处置价款（元）	处置价款与账面价值的差额（元）	处置前持股比例（%）	处置后持股比例（%）	处置方式	截至资产负债表日的进展情况
宁波辰新置业有限公司	2025 年 5 月 22 日	57,450,543	139,160	51	0	股权转让	完成股权交割

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用
主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京宸宇	子公司	房地产开发	5,500,000,000	4,127,727,488	4,094,161,851	223,181,928	-210,780,568	-210,780,568
广州辰旭	子公司	房地产开发	1,528,886,651	1,089,193,402	1,079,815,807	-	-19,755,717	-19,756,197
海口辰智	子公司	房地产开发	50,000,000	943,026,582	-1,035,849,532	70,328,057	132,186,342.00	-131,936,419

报告期内取得和处置子公司的情况
√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京北辰展运国际物流有限公司	2025年4月11日新设，持股比例51%	拓展会展物流业务
北京北辰大都会展数智科技有限公司	2025年12月18日新设，持股比例100%	拓展会展数字化发展
北京北辰房地产开发股份有限公司	2025年8月通过股权收购持股比例增至99.094%	无重大不利影响
宁波辰新置业有限公司	2025年5月22日通过股权转让退出	无重大不利影响
北京北辰兴顺会展有限公司	2025年2月26日解散注销（处置前持股比例90%）	无重大不利影响
长沙滨辰置业有限公司	被长沙北辰吸收合并后于2025年12月10日解散注销	无重大不利影响
重庆北辰合悦置业有限公司	2025年8月14日转让给北辰地产	无重大不利影响
宁波北辰京华置业有限公司	被北京辰纬吸收合并后于2025年12月23日解散注销	无重大不利影响
杭州北辰置业有限公司	2025年12月24日完成工商注销登记	无重大不利影响

其他说明
□适用 √不适用

（八）公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

√适用 □不适用

二零二六年是“十五五”规划开局之年，党的二十届四中全会明确了“十五五”时期经济社会发展的指导方针和主要目标，强调完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，坚持稳中求进工作总基调。中央经济工作会议进一步提出，实施更加积极有为的宏观政策，持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量，因地制宜发展新质生产力，纵深推进全国统一大市场建设。

就会展及配套设施服务而言，国家持续完善现代服务业体制机制，将会展经济作为畅通产业循环、拉动消费增长的重要抓手，会展行业迎来场景创新、品牌升级的发展机遇。北京市委十三届八次全会首次提出推动“文商旅体展”融合发展，为亚奥区域提质升级提供广阔空间。另一方面，全国新建会展场馆陆续投用、京内会展设施持续扩容，行业空间竞争日趋激烈，对企业运营能力、品牌效应与资源整合水平提出更高要求。

就房地产开发业务而言，未来行业仍将处于深度调整期，国家着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设，大力实施城市更新，加快构建房地产发展新模式，为企业推动地产转型提供重要契机。

（二）公司发展战略

√适用 □不适用

公司坚持“协同发展、改革创新”，以做强“大会展”产业为核心，以数智赋能为抓手，促进各业务板块深度协同，全力打造国内领军、国际领先的会展产业链链主企业和以“会展+”赋能的综合运营商。

1、会展及配套设施服务

公司将聚焦服务国家大局和首都“四个中心”功能建设，牢牢把握新质生产力带来的发展机遇，推动会展产业高质量发展，充分发挥会展产业在战略新兴产业中的功能与作用，带动酒店、写字楼、公寓、综合商业等配套设施的多业态联动发展。

公司以政府类展会、国际化展会、自主品牌展会和为头部企业提供一站式会展服务为主要业务，构建以场馆精益运营、升级受托运营管理、建立标准化服务体系、打造多元业态、深挖垂直产业、形成自主品牌矩阵、强化集中采购、建设数字平台为支撑的“四梁八柱”新型业务体系。同时深化模式转型，通过“展链、延链、补链”构建全新商业模式，以“产业发展合伙人”定位聚焦优势产业赛道，提供全链条、高附加值服务，构建“会展+”产业格局；加速产品创新，打造产品标准化、展品商品化、内容专业化的产品矩阵，实现场馆管理、服务全面升级，依托核心数据打通产品销售链路；拓展客户范畴，将会展产业全链条主体纳入客户清单，依托数据平台实现精准洞察与营销。

公司以提升资产价值为核心目标，围绕“会展+”，发挥产业园资源集聚优势，打造资产运营新标杆。深化亚奥商圈与长沙滨江商圈“南北联动”，创新“活动经济”“票根经济”模式，打造跨区域商圈合作示范。推动商业产品与客户服务升级，完善差异化产品与价格体系、优化租户结构；深耕三大产业园建设，构建全产业链一站式服务，推动客户服务从“租赁对接”向“生态培育”转型。打造亚奥新兴创业者活力片区，选取优质公寓项目，利用“职住一体”优势，转型为“创业新空间的生态服务者”。做强“北辰悦”物业品牌，加强物业服务精细化管理，持续拓展运营规模。

2、房地产开发

公司以“防风险、促转型、稳现金流”为核心任务，推动地产业务向以“会展+”为依托的城市更新专业服务商转型。全力推进“一盘一策”，做好主力项目去化，保障重点项目交付。重塑业务核心，紧扣“会展+”发展主线，谋划会展场馆配套城市更新与片区运营项目。以服务升

级拓展增长空间。以集约经营盘活存量价值，加快尾盘项目资产整合，通过租售并举、以租促售，提升存量资产运营效能。

3、数字化建设

公司将积极培育数字化新业务，围绕会展产业上下游服务生态、亚奥城市消费中心商圈生态和公司各业态，系统推进数字化转型，通过管控数字化、会展场馆数字化、酒店数字化、活动消费数字化协调等措施，提高产业运营效能，增强公司核心竞争力。

4、融资工作和资本开支

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

二零二六年，公司预计固定资产投资人民币 1.62 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

(三)经营计划

√适用 □不适用

会展及配套设施服务板块全力提升重大国务政务活动及高能级展会专业保障能力，创新服贸会市场化运营水平，推进场馆多功能多元化使用，聚焦节庆假期与重要节点，举办“大都新春庙会”系列活动，促进“文商旅体展”融合发展。

房地产开发板块全力推进去库存、防风险、降成本、减亏损工作，二零二六年预计实现开复工面积 95.6 万平方米，竣工面积 38.6 万平方米，力争实现销售面积 34.3 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 34 亿元。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、市场风险

当前房地产市场仍处于调整期，尽管政策端持续释放积极信号，如降准降息、优化限购政策及支持住房消费等一系列利好措施密集出台，但购房者信心尚未显著修复，市场观望情绪仍未扭转，持续低迷的市场环境可能导致房地产市场去化的量价水平持续处于低位，直接影响销售回款效率，有可能给企业运营的稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，不断优化发展战略，依托优势产业聚焦城市更新、“会展+”等领域协同发展，同时坚持适度规模，并致力于加强专业化管理，努力提高现金回笼比率，防范市场风险。

2、人才储备风险

随着公司近年来会展及配套设施服务板块的稳步推进，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司实施选人用人“六步走”战略，重点推进高素质专业化干部队伍建设和优秀年轻干部人才队伍建设。通过开展“优培计划”、校企合作以及“内培外引”复合型人才等多种渠道、方式，持续引才聚才。持续健全完善有利于年轻干部人才成长的体制机制，加大对年轻干部人才储备培养力度，围绕会展及配套设施服务、房地产开发板块产业发展等需要，开展专项服务、受托场馆专项挂职、跨板块挂职锻炼，着眼培养更多具有专业背景的复合型干部人才。

(五)其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

第四节　公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

√适用　□不适用

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

公司依据相关法律法规并结合自身发展战略，持续完善公司治理制度和工作机制，修订公司章程及股东会、董事会议事规则、“三重一大”制度及权责清单，更新优化董事会对经理层的授权，加强合规及内控管理，为公司各治理主体规范运作、有效制衡、科学决策奠定基础。

公司按照《上海证券交易所股票上市规则》《香港联合交易所有限公司证券上市规则》等相关规定，修订公司《信息披露管理办法》，严格履行信息披露义务，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时，充分保障中小股东知情权，维护投资者利益。

报告期内，公司法人治理的实际状况符合《公司法》《上市公司治理准则》和中国证监会相关规定的要求。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面严格分开，符合现代企业的经营管理要求。报告期内，公司与控股股东之间的关联交易包括土地租赁、使用商标及标识许可、办公场所租赁、股东借款以及委托经营等，这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法履行审批及披露程序。报告期内，未发生控股股东违规占用公司资金及侵占上市公司利益的情况。

报告期内，公司董事和高级管理人员按照境内外监管要求，积极参加学习培训，增加自身知识储备，进一步提升履职能力。

2026 年，公司将进一步加强公司治理体系建设，不断提高公司治理水平，推动公司高质量发展。

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

□适用　√不适用

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

□适用　√不适用

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

□适用　√不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
张杰	董事长	男	56	2024 年 11 月 28 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	50.56	否
梁捷	董事	女	56	2024 年 5 月 16 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	54.34	否
梁捷	总经理	女	56	2024 年 2 月 6 日		0	0	0	0	否
杨华森	董事	男	52	2024 年 5 月 16 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	74.05	否
张文雷	董事	女	58	2024 年 5 月 16 日	2026 年 3 月 18 日	0	0	0	89.72	否
张文雷	副总经理	女	58	2012 年 3 月 21 日	2026 年 3 月 18 日	0	0	0	0	否
胡浩	董事	男	47	2024 年 5 月 16 日	2025 年 6 月 4 日	0	0	0	68.89	否
胡浩	副总经理	男	47	2021 年 1 月 22 日	2025 年 6 月 4 日	0	0	0	0	否
胡浩	董事会秘书	男	47	2024 年 10 月 30 日	2025 年 6 月 4 日	0	0	0	0	否
魏明乾	董事	男	58	2024 年 5 月 16 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	58.28	否
魏明乾	副总经理	男	58	2023 年 2 月 22 日		0	0	0	0	否
朱岩	董事	男	50	2026 年 1 月 23 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	0	否
朱岩	总会计师	男	50	2025 年 7 月 29 日		0	0	0	21.13	否
朱岩	董事会秘书	男	50	2025 年 10 月 15 日		0	0	0	0	否
周永健	独立董事	男	75	2024 年 5 月 16 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	15	否
甘培忠	独立董事	男	69	2024 年 5 月 16 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	15	否
钱爱民	独立董事	女	55	2025 年 1 月 24 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	13.75	否
孔磊	副总经理	男	54	2022 年 2 月 28 日		0	0	0	70.68	否
张玉梅	副总经理	女	55	2024 年 7 月 15 日		0	0	0	42.47	否
方迪	副总经理	男	48	2024 年 5 月 9 日		0	0	0	44.64	否
莫非	总法律顾问	男	55	2024 年 3 月 14 日		0	0	0	73.34	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	691.85	/

姓名	主要工作经历
张杰	56 岁，本公司董事长。张先生先后毕业于中国政法大学、北京大学，法学学士、工商管理硕士，正高级经济师、讲师。张先生曾任北京汽车工业总公司团委副书记，北京汽车工业集团总公司教育处处长、培训中心主任，北京现代汽车有限公司党委副书记、纪委书记，北京市基础设施投资有限公司党委办公室（董事会办公室）主任、董事会秘书、总法律顾问、纪委副书记、副总经理、党委副书记，北京市国有资产经营有限责任公司党委副书记、董事、总经理。二零二四年十一月获选出任本公司董事长。张先生在企业运营、公司治理及投资管理等方面具有丰富经验。
梁捷	56 岁，本公司执行董事、总经理。梁女士先后毕业于中国政法大学、清华大学，法学学士、工商管理硕士研究生。梁女士曾任北京市中关村科技园区海淀园管理委员会投资促进处（海淀区投资促进局）处长（局长），中关村科技园区海淀园管理委员会常务副主任，中关村科技园区海淀园工作委员会副书记，海淀区科学技术委员会主任，海淀区发展和改革委员会副主任、党组书记、主任，2016 年 9 月至 2024 年 1 月期间先后担任首钢总公司副总经理，首钢集团有限公司副总经理、总法律顾问、首席合规官。二零二四年二月加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。梁女士在公司经营管理、法律合规、风险防控等方面具有丰富经验。
杨华森	52 岁，本公司执行董事。杨先生先后毕业于北方交通大学、华中科技大学、中央党校，工学学士、工商管理硕士、科技哲学研究生，高级物流师、工程师。杨先生历任广西柳铁经济技术开发总公司总经理助理、副总经理，中铁特货公司南宁营业部总经理，上海中铁达汽车物流有限公司总经理，北京市首都公路发展集团有限公司副总经理。二零一九年三月至二零二一年十月期间挂职任河北省唐山市委常委、副市长，京冀曹妃甸协同发展示范区党工委书记，二零二二年二月获选出任本公司执行董事。杨先生在公司经营管理、物流行业方面具有丰富经验。
张文雷	58 岁，本公司执行董事、副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，正高级经济师、高级会计师、工程师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事，二零二六年三月辞任本公司执行董事、副总经理职务。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。
魏明乾	58 岁，本公司执行董事、副总经理。魏先生先后毕业于北京第二外语学院、中国人民大学，经济学学士、法学硕士、正高级经济师，历任北辰洲际酒店副总经理及业主代表、国家会议中心副总经理、北京北辰会展集团有限公司总经理、本公司总经理助理。二零二三年二月出任本公司副总经理，二零二四年五月获选出任本公司执行董事。魏先生在会议展览及酒店旅游管理方面具有丰富的经验。
朱岩	50 岁，毕业于北京机械工业学院，经济学学士。朱先生历任北京金隅股份水泥事业部副部长，太行水泥股份有限公司财务总监，北京金隅水泥经贸有限公司财务总监，冀东发展集团有限责任公司财务总监，北京金隅集团股份有限公司财务资金部部长，金隅融资租赁有限公司董事长，北京金隅新型建材产业化集团有限公司党委书记、董事长，北京金隅集团股份有限公司总经理助理、战略规划部部长，唐山冀东水泥股份有限公司董事。朱先生自二零二五年七月加入本公司，现任本公司总会计师、董事会秘书，二零二六年一月获选出任本公司执行董事。朱先生在公司财务管理、投资管理方面具有丰富经验。
周永健	75 岁，本公司独立董事。周博士拥有香港和英格兰及威尔士认可的执业律师资格，于香港担任执业律师逾 40 年，曾任中国人民政治协商会议全国委员会委员，香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及中国司法部委任的中国委托公证人。周博士分别于 1998 年、2003 年获香港特别行政区政府颁授太平绅士及银紫荆星章，并于 2010 年获嘉许为香港教育学院荣誉院士、2013 年获英国伦敦国王学院荣誉院士，2018 年获香港都会大学(前称香港公

	开大学)授荣誉博士及 2021 年获香港科技大学授荣誉法学博士。周博士在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。
甘培忠	69 岁，本公司独立董事。甘先生毕业于北京大学法学院，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师，兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，中国商业法研究会会长，中国法学会经济法学研究会常务理事，最高人民法院特邀咨询委员，最高人民法院案例指导专家委员会委员，最高人民法院执行局咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。
钱爱民	55 岁，本公司独立董事。钱女士毕业于对外经济贸易大学，经济学博士，会计学教授，博士生导师，中国注册会计师协会资深会员（非执业），曾任对外经济贸易大学国际商学院副院长，现任对外经济贸易大学公司治理研究院副院长，全国会计专业学位研究生教育指导委员会委员。二零二五年一月获选出任本公司独立董事。钱女士在公司财务管理、公司治理等方面具有丰富理论与实践经验。
孔磊	54 岁，本公司副总经理。孔先生毕业于南京政治学院，先后取得法学学士、硕士学位，历任副团职干事、正团职秘书、正团职参谋、副师职参谋，人武部部长、大校部长。二零二二年二月出任本公司副总经理。孔先生在行政管理、安全保卫和大型活动服务保障方面具有丰富的经验。
张玉梅	55 岁，本公司副总经理。张女士毕业于北京化工大学。张女士先后任职于北京市发展和改革委员会、北京市应对气候变化研究中心、北京市供销合作总社、北京环境卫生工程集团有限公司，期间于国家开发银行挂职。二零二四年七月出任本公司副总经理。张女士在能源和双碳管理、项目管理及环境治理等方面具有丰富经验。
方迪	48 岁，本公司副总经理。方先生先后毕业于北京建筑工程学院、中国人民大学，工学学士、经济学硕士。方先生二零零一年加入本公司，历任长沙北辰房地产开发有限公司综合办公室主任、本公司北辰置地分公司总经理办公室主任、本公司总经理办公室主任、本公司公寓经营管理分公司总经理、本公司写字楼经营管理分公司总经理，二零二二年至今担任本公司党委组织部（党委统战部、党委巡察工作办公室）部长。二零二四年五月出任本公司副总经理。方先生在商业物业经营管理、组织人事和行政管理方面有丰富经验。
莫非	55 岁，本公司总法律顾问。莫先生毕业于西南政法学院，法学学士，具有法律职业资格。莫先生二零零三年加入北辰集团，历任北辰集团法律事务部副部长、本公司法律事务部部长、股东代表监事、北京北辰会展投资有限公司副总经理，二零二四年三月出任本公司总法律顾问。莫先生在公司法律事务管理方面具有丰富经验。

其它情况说明

√适用 □不适用

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

2、报告期内，同时担任本公司多项职务的人士，领取的报酬仅在其中一项职务中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张杰	北京北辰实业集团有限责任公司	董事长	2024 年 10 月	
梁捷	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2024 年 1 月	
杨华森	北京北辰实业集团有限责任公司	职工董事	2022 年 8 月	

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
周永健	观韬律师事务所(香港)	高级顾问	2016 年	
	观韬律师事务所(香港)	全球主席	2016 年	2025 年 4 月
	信星鞋业集团有限公司	非执行董事	1994 年 6 月	
	平安健康医疗科技有限公司	独立非执行董事	2018 年 5 月	
	壹账通金融科技有限公司	独立董事	2020 年 10 月	
	华润饮料(控股)有限公司	独立非执行董事	2024 年 10 月	
甘培忠	闻泰科技股份有限公司	独立董事	2025 年 12 月	
钱爱民	对外经济贸易大学	公司治理研究院副院长、教授	2022 年 3 月	
	益海嘉里金龙鱼粮油食品股份有限公司	独立董事	2022 年 12 月	
	北京三元基因药业股份有限公司	独立董事	2024 年 1 月	
	新道科技股份有限公司	独立董事	2021 年 7 月	

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	本公司董事薪酬由薪酬与考核委员会提出议案，经董事会同意，提请股东会审议批准。高级管理人员薪酬由薪酬与考核委员会提出议案，经董事会审议批准。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	薪酬与考核委员会于 2026 年 3 月 25 日召开会议审议了公司董事和高管的年度薪酬，并同意提交董事会审议批准。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	（1）董事、高级管理人员的职位不同，所承担的责任的差异； （2）公司年度考核。

董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见《现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况》。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	详见《现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况》。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	考核依据：依据公司薪酬考核相关制度确定薪酬方案，经董事会薪酬与考核委员会、董事会审议通过，股东会批准。 完成情况：报告期内，全体董事和高级管理人员均完成了既定考核指标，实际获得的薪酬与其绩效表现相符。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	公司参照相关规定执行绩效薪酬递延支付机制，递延部分与公司经营业绩及个人履职等情况挂钩。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	截至报告期末，公司全体董事和高级管理人员未发生需止付或追索薪酬的情形。

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
钱爱民	独立董事	选举	工作需要
陈德球	独立董事	离任	工作需要
胡浩	执行董事、副总经理、董事会秘书、财务负责人	离任	工作调动
朱岩	总会计师	聘任	工作需要
朱岩	董事会秘书	聘任	工作需要
朱岩	执行董事	选举	工作需要
张文雷	执行董事、副总经理	离任	工作调整

情况说明：

1、2025 年 1 月 24 日，本公司召开 2025 年第一次临时股东大会，审议通过选举钱爱民为公司第十届董事会独立董事。

2、2024 年 12 月，本公司独立董事陈德球申请辞去本公司独立董事及在董事会下设各专门委员会中的一切职务，将继续履职直至本公司股东大会选举产生新任独立董事之日止。

3、2025 年 6 月 4 日，本公司执行董事、副总经理、财务负责人、证券事务代表胡浩因工作变动申请辞去公司执行董事、法律合规委员会委员、副总经理、董事会秘书、财务负责人、证券事务代表职务。

4、2025 年 7 月 29 日，本公司召开第十届第三十六次董事会会议，聘任朱岩为本公司总会计师。2025 年 10 月 15 日，本公司召开第十届第三十八次董事会会议，聘任朱岩为本公司董事会秘书。2026 年 1 月 23 日，本公司召开 2026 年第一次临时股东会审议通过选举朱岩为本公司第十届董事会执行董事。

5、2026 年 3 月 18 日，本公司执行董事、副总经理张文雷因工作调整，专注于其他专项事务申请辞去公司执行董事及副总经理职务。

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
张杰	否	20	20	13	0	0	否	2
梁捷	否	20	20	13	0	0	否	2
杨华森	否	20	20	13	0	0	否	2
张文雷	否	20	20	13	0	0	否	2
胡浩	否	10	10	8	0	0	否	1
魏明乾	否	20	20	13	0	0	否	1
周永健	是	20	20	19	0	0	否	2
甘培忠	是	20	19	15	1	0	否	2
钱爱民	是	17	17	11	0	0	否	1
陈德球	是	3	3	3	0	0	否	1

说明：

2024 年 12 月，本公司独立董事陈德球申请辞去本公司独立董事及在董事会下设各专门委员会中的一切职务，鉴于陈德球先生的辞任将导致本公司董事会成员中独立董事所占比例低于相关监管规定及《北京北辰实业股份有限公司章程》的要求，陈德球先生将继续履职直至本公司股东大会选举产生新任独立董事之日止。

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	20
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	13
现场结合通讯方式召开会议次数	6

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	钱爱民、周永健、甘培忠
提名委员会	甘培忠、杨华森、钱爱民
薪酬与考核委员会	甘培忠、张杰、梁捷、周永健、钱爱民
战略委员会	张杰、梁捷、周永健、甘培忠、钱爱民

法律合规委员会	梁捷、胡浩（2025 年 6 月 4 日辞任）、周永健、甘培忠、钱爱民

（二）报告期内审计委员会召开 6 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025.2.20	年度审计计划	审议通过本次会议议案	/
2025.3.25	1.北辰实业 2024 年度财务报告 2.北辰实业 2024 年度计提资产减值准备的议案 3.北辰实业关于 2025 年度提供财务资助的议案 4.北辰实业关于 2025 年度担保额度预计的议案 5.关于北辰实业与北辰集团签署日常关联（连）交易框架协议及确定交易金额上限的议案 6.北辰实业续聘会计师事务所的议案 7.北辰实业董事会审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告 8.北辰实业 2024 年度内部控制评价报告	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2025.4.21	修订《北辰实业审计委员会议事规则》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2025.4.23	北辰实业 2025 年一季报	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2025.8.22	1.本公司 2025 年境内外中期报告 2.本公司《关于 2025 年半年度计提资产减值准备的议案》 3.本公司《会计师事务所选聘管理办法》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2025.10.30	北辰实业 2025 年第三季度报告	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/

（三）报告期内提名委员会召开 6 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025.4.21	修订《北辰实业提名委员会议事规则》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2025.6.4	提名莫非为董事会秘书	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2025.7.28	聘任朱岩为总会计师	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2025.8.15	1.修订公司《董事会提名委员会议事规则》。 2.修订公司《董事会成员多元化政策》。	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2025.10.1	聘任朱岩为董事会秘书	审议通过本次会	/

4		议议案，并同意提交董事会审议	
2025.12.12	提名朱岩为执行董事候选人	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/

（四）报告期内薪酬与考核委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025.3.25	1.北辰实业董事薪酬的议案 2.北辰实业高级管理人员薪酬的议案	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2025.4.21	修订《北辰实业薪酬与考核委员会议事规则》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/

（五）报告期内战略委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025.4.21	修订《北辰实业战略委员会议事规则》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/

（六）报告期内法律合规委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025.12.30	北辰实业 2025 年度合规总结汇报	审议通过本次会议议案	/

（七）存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	165
主要子公司在职员工的数量	4,564
在职员工的数量合计	4,729
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	2,965
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	2,192
安保人员	223
运行维修人员	534

收款人员	79
厨师	408
服务人员	778
其他人员	515
合计	4,729
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	319
本科	1,644
大专	1,218
中专	358
其他	1,190
合计	4,729

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司薪酬设计坚持战略导向原则，关注企业的发展战略，根据不同的发展阶段和市场定位，制定不同的薪酬策略并与发展战略相匹配；薪酬结构坚持依法合规原则，通过“薪酬字典”规范薪酬机制和薪酬项目设置，并合理设定各薪酬项目的比重；薪酬水平坚持“3P1M”原则，即职工薪酬水平与企业效益（Profit）（“以效益为导向”）、所处岗位价值（Position）（“以岗定薪”）、所做业绩贡献（Performance）（“按绩获薪”）相匹配，同时参考人均效能及薪酬水平的市场情况（Market）。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司聚焦人才发展与能力建设，持续深化“北辰研学院”核心平台功能，系统推动学习成果向实际工作效能深度转化。在青年人才培养方面，进一步健全梯队体系，创新推出“新锐班”专项培养计划，共 60 名优秀年轻干部及青年骨干参训，切实提升了核心后备力量的实战能力与综合素质。高技能人才平台建设成果显著，新增市级技能大师工作室，2 名技能人才荣获区级首席技师称号，高技能人才带动效应不断增强。专业人才培养取得关键突破，高端国际化认证体系建设稳步推进。首都会展与国际大会及会议协会（ICCA）正式签署“注册国际商务会展专业人士（CIBEP）”课程体系合作协议，并成功完成 ICCA 对内部讲师的 TTT 培训，确保教学内容与国际标准接轨，为后续项目交付提供坚实保障。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	5,736,913 小时
劳务外包支付的报酬总额（万元）	7,388 万元

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

为保障公司利润分配政策的连续性和稳定性，兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益以及公司的可持续发展，公司制定了《北辰实业股东分红回报规划（2024 年-2026 年）》，并已经 2023 年年度股东大会审议通过。报告期内，公司遵守利润分配原则，并执行利润分配政策，相关利润分配事项符合公司章程的规定，决策程序和监督机制合法完备。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

□适用 √不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	67,340,400
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	-
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	67,340,400
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-1,915,835,472
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-2,988,106,666
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	3,473,154,149

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

（三） 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

（四） 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司对经理层成员实行任期制契约化管理，签订《年度经营业绩考核责任书》《任期经营业绩考核责任书》，明确年度和任期目标任务，根据任务完成情况进行考核，综合考虑岗位职责分工、承担风险和业绩表现等因素兑现薪酬，并合理拉开差距。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

公司编制并披露了《北辰实业 2025 年度内部控制评价报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 □不适用

报告期内，公司深化提升子企业公司治理水平，保障了公司规范运作和资产安全。一是在公司治理方面，指导、推动子企业优化治理结构，落实董事会职权，细化董事会重大决策事项，加强董事会对经理层的授权管理，明确公司与子企业的权责边界，开展多种形式的培训以及对子企业董事会和派出董事的履职评价，持续监督并定期检查各级子企业公司治理和运作情况，规范重大事项决策流程。二是在日常经营方面，公司通过对外投资、资金管理、产权交易、对外担保、关联交易、合同管理、招投标、安全管理等制度，明确各项工作机制和程序，要求子公司严格执行、规范运作。三是通过开展业务条线专项检查、对子公司重要岗位人员和重要业务进行专项审计监督等方式，检查子企业管理制度的落实状况、管理的效果、存在的问题并督促整改，促进子公司经营管理不断优化。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

□适用 √不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

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

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

□是 √否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

√适用 □不适用

公司编制并披露了《北辰实业 2025 年可持续发展暨 ESG 报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

(二) 社会责任工作具体情况

□适用 √不适用

具体说明
□适用 √不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	745.17	详情如下
其中：资金（万元）	65	公益帮扶: 1、捐赠 50 万元支持和田地区公益治沙项目。 2、捐赠 15 万元专项用于怀柔帮扶村受汛情影响的灾后重建工作（银河沟村、许营村、大栅子村每村 5 万元）。
物资折款（万元）	1.17	捐赠怀柔汤河口镇大栅子村物资涵盖食品、饮品、文体用品、日常用品及各类书籍。
消费帮扶（万元）	679	1.外埠：双创中心消费帮扶 642.5 万元 2.京内：帮销集体经济薄弱村农产品 36.5 万元。
惠及人数（人）	800	1.招收录用帮扶地区人口 34 人。 2.为群众发放米面油等生活福利，稳步推进两座桥梁修缮及一条河道清理工程，惠及怀柔区汤河口镇三村 766 位村民。
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业帮扶、消费帮扶、就业帮扶、公益帮扶	详见具体说明

具体说明
√适用 □不适用

1.报告期内帮扶工作概要

（1）产业帮扶

公司聚焦产业项目，重点推进和田地区公益治沙项目。结合北京市怀柔区汤河口镇对口集体经济薄弱村实际资源，有效开展经济帮扶工作，为建立可持续发展的集体经济体系奠定基础。

（2）物资折款

报告期内，公司切实履行乡村振兴帮扶职责，统筹工会、团委、党办及各基层党支部，以驻村第一书记为纽带，与帮扶村大栅子村开展结对共建，全年分两次组织捐物捐书、义务劳动等活动，为村内行动不便老人义务剪发 50 余人次；所捐物资涵盖食品、饮品、文体用品、日常用品及各类书籍，书籍包含党建理论、农业技术、文化文娱、儿童读物、生活科普等，文体用品有围棋、象棋、扑克、跳绳等，有效充实了大栅子村文化活动室资源，日常用品含双肩背包、雨具、洗漱包、小镜子、驱蚊防暑用品等，食品饮品包括矿泉水、方便面、八宝粥、糕点饼干等，累计捐物折合人民币 1.17 万元，惠及全村 128 户、276 名村民，密切了党群干群关系，为大栅子村乡村振兴提供了有力支撑。

（3）消费帮扶

报告期内，公司在外埠通过以购代捐、以买代帮的形式推动受援地区农产品帮销工作，在双创中心采购帮扶总额 642.5 万元，其中，工会采买 163.6 万元，占职工福利采购总额的 46.49%，食堂采买 478.9 万元，占食堂采买总额的 31.3%；在京内通过集体股份经济合作社的方式，帮销对口帮扶的汤河口镇三个集体经济薄弱村约 4.851 万斤农产品，助力增收 36.5 万元，以实际行动促进当地产业兴旺、农民增收。

2.保障措施

公司定期召开乡村振兴工作小组会和驻村第一书记会议，推进各项工作落实见效。成立乡村振兴工作领导小组和工作小组，由领导小组统一指挥，统筹协调。选派三名有责任有担当的干部赴怀柔区汤河口镇任驻村第一书记，让干部在巩固脱贫攻坚成果推进乡村振兴工作的第一线扛责任、强作为。

3.后续帮扶计划

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

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

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

十七、其他

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	根据 1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权 35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。	1997 年 4 月 18 日	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董事、监事、高级管理人员	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年 12 月 4 日	否	长期有效	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为	2015 年 12 月 4 日	否	长期有效	是

			给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。				
其他对公司中小股东所作承诺	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2003 年 8 月 8 日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于 30%,并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。	2003 年 8 月 8 日	否	长期有效	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2018 年 11 月 5 日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管理文件，委托本公司负责该项目运营管理等相关事宜，并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内，将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。	2018 年 11 月 5 日	否	长期有效	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2021 年 2 月 2 日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、项目公司将在新国展二期项目投入运营时委托北辰实业或北辰实业指定的子公司提供受托运营管理服务，并支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团参与新国展二期项目后，将在适当时机把北辰集团投资取得的该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让于北辰实业，权益转让方式包括但不限于北辰实业通过权益购买、配股或其他方式取得北辰集团持有的项目公司股权权益，且资产评估机构将由北辰集团及北辰实业共同指定。北辰集团保证遵循公平、公正、公允、合理的原则与北辰实业协商确定交易价格和交易条件，确保不损害北辰实业及公众股东的合法权益。3、北辰集团将在与北京建工、中建二局签订的合作协议或安排中将上述承诺事项予以明确，确保本承诺得以落实。	2021 年 2 月 2 日	否	长期有效	是
其他	股份	北京北	2024 年 7 月 9 日，本公司收到控股股东北辰集团的书面通知，北辰集团基于对公司未来发	2024 年 7	是	2024	是

承诺	限售	辰实业集团有限责任公司	展的信心及长期投资价值的认可，同时为促进公司持续、健康、稳定的发展，切实维护公司及全体股东利益，决定自 2024 年 7 月 10 日起 6 个月内增持本公司无限售流通 A 股股份。北辰集团承诺在增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的本公司股份。 2025 年 1 月 9 日，本公司收到北辰集团来函，因受定期报告窗口期、信息敏感期以及资本市场情况变化等因素影响，本次增持计划无法在原定期限内完成。北辰集团拟使用自有资金及金融机构专项贷款继续实施本次增持计划，并将本次增持计划期限延长 6 个月至 2025 年 7 月 8 日，增持计划其他内容不变。北辰集团承诺，在增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的本公司股份。2025 年 1 月 24 日召开的北辰实业 2025 年第一次临时股东大会已审议通过《关于控股股东北辰集团增持北辰实业股份计划延期的议案》。	月 9 日		年 7 月 10 日至 2025 年 7 月 8 日	
	股份限售	北京北辰实业集团有限责任公司	2025 年 10 月 14 日，本公司收到控股股东北辰集团的书面通知，北辰集团基于对本公司中长期投资价值的认可，增强投资者投资信心，促进公司持续、稳定、健康发展，切实维护广大投资者权益和资本市场稳定，决定自 2025 年 10 月 14 日起 12 个月内增持本公司无限售流通 A 股股份。北辰集团承诺在增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份	2025 年 10 月 14 日	是	2025 年 10 月 14 日至 2026 年 10 月 13 日	是

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

□已达到 □未达到 √不适用

(三) 业绩承诺情况

□适用 √不适用

业绩承诺变更情况
□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

（四）审批程序及其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	322
境内会计师事务所审计年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	张文雪、张震

境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	张文雪（2 年）、张震（2 年）
境外会计师事务所名称	郑郑会计师事务所有限公司
境外会计师事务所报酬	220
境外会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	78

聘任、解聘会计师事务所的情况说明
□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明
□适用 √不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明
□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况

(一)导致退市风险警示的原因

□适用 √不适用

(二)公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三)面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

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

序号	关联交易类别		公告中披露的数据		2025 年年度实际发生额（万元）	是否超出预计额
			本年年初至 2025 年 3 月 28 日实际发生额（万元）	2025 年 3 月 28 日至本年年末预计交易金额（万元）上限		
1	委托营运管理	向关联人提供劳务	491.11	5,200	4,621.65	否
2	场馆配套增值服务	向关联人购买劳务	0	9,000	3,963.23	否
		向关联人提供劳务	5.20	5,000	33.04	否
3	物业管理服务	向关联人提供劳务	3.50	1,300	92.83	否
4	办公用房租赁	向关联人承租办公用房	25.07	100	90.00	否
		向关联人出租办公用房	0	200	13.60	否
5	使用商标及标识许可	经关联人许可，有偿使用关联人知识产权	0.25	0.75	1.00	否
合计	/	/	**525.13**	**20,800.75**	**8,815.35**	

注：表中金额均为含税金额。

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将本公司的投资性房地产	于2019年9月27日，本公司与北辰集团签订了《土地	17,902,372	17,902,372	44.83	现金	不适用

			及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用	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。					
合计				/	/	17,902,372	/	/	/

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	关联交易结算方式	转让资产获得的收益	交易对公司经营成果和财务状况的影响情况	交易价格与账面价值或评估价值、市场公允价值差异较大的原因
北京北辰实业集团有限责任公司	控股股东	收购股权	2025 年 8 月，本公司全资子公司北京北辰地产集团有限公司以非公开协议方式收购北京北辰实业集团有限责任公司持有北京北辰房地产开发股份有限公司 0.04%的股权。	资产评估报告	55.40	62.37	62.37	现金	6.97	无影响	不适用

资产收购、出售发生的关联交易说明

2025 年 8 月，本公司全资子公司北辰地产以非公开协议方式收购北辰集团持有房地产股份 0.04%的股权，收购金额为 62.37 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司全资子公司北辰地产持有房地产股份的股权比例为 99.094%。

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北辰集团	母公司	-	-	-	1,655,000,000	179,000,000	1,834,000,000
合计		-	-	-	1,655,000,000	179,000,000	1,834,000,000
关联债权债务形成原因		北辰集团为支持公司经营，将其自有资金提供给本公司使用。					
关联债权债务对公司的影响		上述关联债权债务对公司经营成果及财务状况没有重大影响。					

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地面积约 167,000 平方米	17,902,372	1997 年 4 月 11 日	17,902,372	租赁协议	无重大影响	是	母公司

租赁情况说明

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

2019 年 9 月 27 日本公司收到北辰集团的来函，函中告知按照《合同法》的规定，上述租赁协议的租赁期限将于 2019 年 9 月 30 日到期。同日，本公司第八届董事会第四十五次会议审议通过，拟以现金收购北辰集团持有的亚运村大宗地土地使用权，交易双方签署了附生效条件的《土地使用权转让协议书》，该交易尚需提交本公司股东大会和 H 股类别股东会议审议批准。依据《土地使用权转让协议书》约定并经交易双方协商，在土地使用权交付日前的过渡期内，本公司将继续按照1997年4月18日签订的租赁协议所约定的租金标准向北辰集团相应支付租金。2025年度，本公司实际支付的租金为人民币 17,902,372 元，同时本公司根据双方协商一致的过渡期间安排确认了相关的使用权资产和租赁负债。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	-
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	2.58
报告期末对子公司担保余额合计（B）	30.67
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	30.67
担保总额占公司净资产的比例(%)	45.76
其中：	

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	7.95
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	-
上述三项担保金额合计（C+D+E）	7.95
担保情况说明	报告期内，本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币-4.06亿元。报告期末，本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币0.43亿元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币34.61亿元，上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

（三）委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况
□适用 √不适用

(2). 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况
□适用 √不适用

(3). 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2、 委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

□适用 √不适用

其他情况
□适用 √不适用

(2). 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况
□适用 √不适用

(3). 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3、 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十四、募集资金使用进展说明

□适用 √不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

□适用 √不适用

第六节　股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一)　股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

□适用　√不适用

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

□适用　√不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用　√不适用

(二)　限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股　币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
25 北辰 F1	2025/4/11	3.50%	3,250,000	2025/4/18	3,250,000	2028/4/14
25 北辰 F2	2025/4/22	2.50%	5,000,000	2025/4/29	5,000,000	2027/4/24
25 北辰 MTN001	2025/4/25	2.40%	5,180,000	2025/4/29	5,180,000	2028/4/28
25 北辰 MTN002	2025/8/18	2.35%	2,190,000	2025/8/21	2,190,000	2028/8/20

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用　□不适用

经上海证券交易所“上证函〔2024〕2125 号”文批准，公司非公开发行不超过 16.58 亿元公司债券，本次债券采用分期发行的方式，“25 北辰 F1”为第一期，发行规模 3.25 亿元，发行利率 3.50%，起息日为 2025 年 4 月 14 日，期限为 3 年，按年付息。报告期内该公司债不涉及利息兑付。

经上海证券交易所“上证函〔2024〕2125 号”文批准，公司非公开发行不超过 16.58 亿元公司债券，本次债券采用分期发行的方式，“25 北辰 F2”为第二期，发行规模 5 亿元，发行利率 2.50%，起息日为 2025 年 4 月 24 日，期限为 2 年，按年付息。报告期内该公司债不涉及利息兑付。

经中国银行间市场交易商协会中市协注[2024]1234 号文件批准，公司注册金额 15 亿元，本次中票采用分期发行的方式，“25 北辰实业 MTN001”为第一期，发行规模 5.18 亿元，发行利率

2.40%，起息日为 2025 年 4 月 28 日，期限为 3 年，按年付息，报告期内该中期票据不涉及利息兑付。

经中国银行间市场交易商协会中市协注[2024]1234 号文件批准，公司注册金额 15 亿元，本次中票采用分期发行的方式，“25 北辰实业 MTN002”为第二期，发行规模 2.19 亿元，发行利率 2.35%，起息日为 2025 年 8 月 20 日，期限为 3 年，按年付息，报告期内该中期票据不涉及利息兑付。

(二)公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三)现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	115,732
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	111,609

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	16,011,072	1,183,522,803	35.150	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	429,500	691,661,899	20.542	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	-	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	-	15,875,700	0.472	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-7,854,975	14,506,979	0.431	0	无	0	境外法人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,010,871	13,578,666	0.403	0	无	0	其他
韦琼花	3,937,200	12,888,825	0.383	0	无	0	境内自然人
张俊	-1,015,200	11,396,686	0.338	0	无	0	境内自然人
卢文星	11,020,100	11,020,100	0.327	0	无	0	境内自然人
柳锋	9,463,974	9,463,974	0.281	0	无	0	境内自然人

前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
北京北辰实业集团有限责任公司	1,183,522,803	人民币普通股	1,183,522,803
HKSCC NOMINEES LIMITED	691,661,899	境外上市外资股	691,661,899

王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000
中航鑫港担保有限公司	15,875,700	人民币普通股	15,875,700
香港中央结算有限公司	14,506,979	人民币普通股	14,506,979
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	13,578,666	人民币普通股	13,578,666
韦琼花	12,888,825	人民币普通股	12,888,825
张俊	11,396,686	人民币普通股	11,396,686
卢文星	11,020,100	人民币普通股	11,020,100
柳锋	9,463,974	人民币普通股	9,463,974
上述股东关联关系或一致行动的说明	第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北京北辰实业集团有限责任公司的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

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

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
□适用 √不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
□适用 √不适用

（三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

1、 法人

√适用 □不适用

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

2、 自然人

□适用 √不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

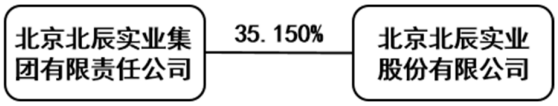
□适用 √不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

√适用 □不适用

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会

2、 自然人

□适用 √不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

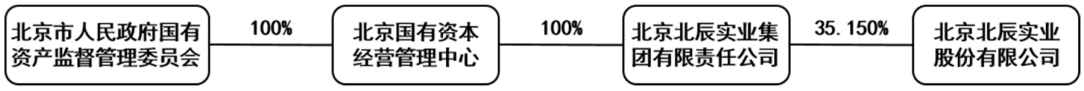
□适用 √不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

九、优先股相关情况

□适用 √不适用

第七节　债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元　币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
北京北辰实业股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	26 北辰 F1	281968.SH	2026/3/20	2026/3/23	-	2028/3/23	3.74	2.70	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司,第一创业证券承销保荐有限责任公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业投资者非公开发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	25 北辰 F2	258483.SH	2025/4/22	2025/4/24	-	2027/4/24	5.00	2.50	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司	华泰联合证券有限责任公司	面向专业投资者非公开发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	25 北辰 F1	258224.SH	2025/4/11	2025/4/14	-	2028/4/14	3.25	3.50	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司	华泰联合证券有限责任公司	面向专业投资者非公开发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 北辰 G1	185738.SH	2022/4/26	2022/4/28	-	2027/4/28	6.00	2.90	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	天风证券股份有限公司,瑞银证券有限责任公司,华泰联合证券有限责任公司	天风证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公	21 北辰 G2	185114.SH	2021/12/27	2021/12/29	-	2026/12/29	13.39	3.10	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	天风证券股份有限公司,瑞银证券有限责	天风证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交、点击成交、询价成交、	否

开发行公司债券（第二期）											任公司,华泰联合证券有限责任公司			竞买成交、协商成交	
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	21 北辰 G1	188461.SH	2021/7/23	2021/7/26	-	2026/7/26	3.19	2.96	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	天风证券股份有限公司,瑞银证券有限责任公司,华泰联合证券有限责任公司	天风证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

经上海证券交易所出具的《关于对北京北辰实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2026]651 号），公司于 2026 年 3 月 20 日发行北京北辰实业股份有限公司 2026 年度第一期非公开发行公司债券（“26 北辰 F1”），发行金额人民币 3.74 亿元，发行利率为 2.70%，起息日为 2026 年 3 月 23 日，期限为 2 年，按年付息。报告期内，该公司债不涉及利息兑付。

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
24 北辰 F1	2025 年 3 月 26 日,公司按时足额完成“24 北辰 F1”当期利息兑付,2026 年 3 月 26 日,公司按时足额完成“24 北辰 F1”本金和当期利息的兑付
22 北辰 G1	2025 年 4 月 28 日，公司按时足额完成“22 北辰 G1”部分本金和当期利息兑付
23 北辰 F1	2025 年 4 月 17 日，公司按时足额完成“23 北辰 F1”本金和当期利息兑付
21 北辰 G2	2025 年 12 月 29 日，公司按时足额完成“21 北辰 G2”当期利息兑付
21 北辰 G1	2025 年 7 月 26 日，公司按时足额完成“21 北辰 G1”当期利息兑付

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

“21 北辰 G1”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。公司于 2024 年 7 月 26 日下调票面利率，票面利率由原 3.46%下调为 2.96%。债券持有人于回售登记期（2024 年 6 月 28 日至 7 月 2 日）内回售金额 500 万元。公司于 2024 年 7 月 26 日至 8 月 22 日按照相关规定办理回售债券的转售，完成转售债券金额 500 万元。目前债券全部存续，剩余两年期票面利率为固定利率 2.96%。

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

“22 北辰 G1”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。公司于 2025 年 4 月 28 日下调票面利率，票面利率由原 3.50%下调为 2.90%。债券持有人于回售登记期（2025 年 3 月 28 日至 2025 年 4 月 1 日）内回售金额 2.25 亿元。公司于 2025 年 4 月 28 日按照相关规定兑付回售金额 2.25 亿元，公司决定对本次回售债券不进行转售，注销金额 2.25 亿元。目前存续债券金额 6 亿元，剩余两年期票面利率为固定利率 2.90%。

“23 北辰 F1”为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。公司于 2025 年 4 月 17 日下调票面利率，票面利率由原 3.74%下调为 2.2%。债券持有人于回售登记期（2025 年 3 月 20 日至 3 月 24 日）内回售全部债券，债券于 2025 年 4 月 29 日提前摘牌。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
瑞银证券有限责任公司	北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12 层、15 层	-	范围	010-58328888
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区金融大街乙 9 号金融街中心 C 座 21 层	-	于蔚然	010-56839300
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层	-	胡凯骞	010-65051166
天风证券股份有限公司	湖北省武汉市武昌区中北路 217 号天风大厦 2 号楼 21 层	-	刘贻培	027-87618889
第一创业证券承销保荐有限责任公司	北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层	-	王飞	010-63212001
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区东三环中路 7 号财富中心写字楼 A 座 26 层	彭啸风、张美丽	张美丽	010-65332614
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市丰台区丽泽路 20 号院一号楼丽泽 soho 南塔 20 层	张文雪、张震	张文雪	010-51423818
北京大成律师事务所	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层	-	李一凡	010-58137001
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层	-	吴晓丽	021-63501349
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	宋莹莹	010-85679696
北京市中闻律师事务所	北京市东城区朝阳门北大街 9 号泓晟国际中心 2/3/4/20 层	-	熊闯	010-51783535

4、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

√适用 □不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

(二) 公司债券募集资金情况

√公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改
□本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

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

2、 募集资金用途变更调整情况

□适用 √不适用

3、 募集资金的使用情况

(1).实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

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

(2).募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

√适用 □不适用

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

(3).募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

□适用 √不适用

(4).募集资金用于特定项目

□适用 √不适用

(5).募集资金用于其他用途

□适用 √不适用

(6).临时补流

□适用 √不适用

4、 募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
258483.SH	25 北辰 F2	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
258224.SH	25 北辰 F1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
254174.SH	24 北辰 F1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
185738.SH	22 北辰 G1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
185114.SH	21 北辰 G2	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
188461.SH	21 北辰 G1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1).非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

(2).非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3).以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行 □不适用

2、 负债情况

(1).有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末,公司(非公司合并范围口径)有息债务余额分别为 212.32 亿元和 203.67 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.07%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年(不含)		
公司信用类债券	-	34.09	41.86	75.95	37.29
银行贷款	-	5.88	84.62	90.50	44.43
非银行金融机构贷款	-	8.35	-	8.35	4.10
其他有息债务	-	28.87	-	28.87	14.18
合计	-	77.19	126.48	203.67	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 34.96 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 40.99 亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 240.47 亿元和 234.42 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.52%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年(不含)		
公司信用类债券	-	34.09	41.86	75.95	32.40
银行贷款	-	6.74	114.51	121.25	51.72
非银行金融机构贷款	-	8.35	-	8.35	3.56
其他有息债务	-	28.87	-	28.87	12.32
合计	-	78.05	156.37	234.42	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 34.96 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 40.99 亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币。

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

□适用 √不适用

(3).可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：
□适用 √不适用

3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□发生变更 √未发生变更

（五）银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元　币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 北辰实业 MTN002	102501550.IB	2025/8/18	2025/8/20	2028/8/20	2.19	2.35	每年付息一次，到期一次还本	银行间债券市场	专业机构投资者	非金融企业债务融资工具交易系统	否
北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 北辰实业 MTN001	102501352.IB	2025/4/25	2025/4/28	2028/4/28	5.18	2.40	每年付息一次，到期一次还本	银行间债券市场	专业机构投资者	非金融企业债务融资工具交易系统	否
北京北辰实业股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 北辰实业 MTN001	102401105.IB	2024/12/17	2024/12/19	2027/12/19	1.97	2.40	每年付息一次，到期一次还本	银行间债券市场	专业机构投资者	非金融企业债务融资工具交易系统	否
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 北辰实业 MTN002	102200198.IB	2022/8/18	2022/8/22	2027/8/22	12.60	2.50	每年付息一次，到期一次还本	银行间债券市场	专业机构投资者	非金融企业债务融资工具交易系统	否
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941.IB	2022/4/22	2022/4/25	2027/4/25	5.717	2.90	每年付息一次，到期一次还本	银行间债券市场	专业机构投资者	非金融企业债务融资工具交易系统	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306.IB	2021/12/17	2021/12/21	2026/12/21	13.03	3.00	每年付息一次，到期一次还本	银行间债券市场	专业机构投资者	非金融企业债务融资工具交易系统	否

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
24 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
22 北辰实业 MTN002	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付和回售本金兑付
22 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付和回售本金兑付
21 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层中信建投	-	张旭腾	010-56052165
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 层	-	杨景坛	010-89926629
华泰证券股份有限公司	北京市西城区金融大街乙 9 号金融街中心 C 座 21 层	-	金佩臣	010-56839300
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层	-	胡凯骞	010-65051166
北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦	-	张国霞	010-66223400
招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦	-	张连明	0755-89278572
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	-	徐林	010-60836978
北京大成律师事务所	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层	-	李一凡	010-58137001
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区东三环中路 7 号财富中心写字楼 A 座 26 层	彭啸风、张美丽	张美丽	010-65332614
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市丰台区丽泽路 20 号院一号楼丽泽 soho 南塔 20 层	张文雪、张震	张文雪	010-51423818
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	宋莹莹	010-85679696
北京市中闻律师事务所	北京市东城区朝阳门北大街 9 号泓晟国际中心 2/3/4/20 层	-	熊闯	010-51783535

4、 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
25 北辰实业 MTN002	2.19	2.19	-	-	-	是
25 北辰实业 MTN001	5.18	5.18	-	-	-	是
24 北辰实业 MTN001	1.97	1.97	-	-	-	是
22 北辰实业 MTN002	14.30	14.30	-	-	-	是
22 北辰实业 MTN001	10.52	10.52	-	-	-	是
21 北辰实业 MTN001	14.50	14.50	-	-	-	是

其他说明：

√适用 □不适用

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2021]MTN1032 号”文核准，公司于 2021 年 12 月 17 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据（“21 北辰实业 MTN001”），发行金额人民币 14.5 亿元，发行利率为 3.5%，起息日为 2021 年 12 月 21 日，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，按年付息。公司于 2024 年 12 月 17 日下调票面利率，由原票面利率 3.5%下调为 3.0%，2024 年 12 月 2 日到 12 月 6 日登记回售票据，回售金额 1.47 亿元。目前中票余额 13.03 亿元。报告期内，公司按时足额完成该中期票据当期利息的兑付。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN293 号”文核准，公司于 2022 年 4 月 22 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据（“22 北辰实业 MTN001”），发行金额人民币 10.52 亿元，发行利率为 3.6%，起息日为 2022 年 4 月 25 日，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，按年付息。公司于 2025 年 4 月 2 日公告下调票面利率，票面利率由原 3.6%下调为 2.9%。债券持有人于回售登记期（2025 年 4 月 3 日至 4 月 10 日）内回售金额 4.803 亿元，目前中票余额 5.717 亿元。报告期内，公司按时足额完成该中期票据回售本金及当期利息的兑付。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619 号”文核准，公司于 2022 年 8 月 18 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据（“22 北辰实业 MTN002”），发行金额人民币 14.3 亿元，发行利率为 3.48%，起息日为 2022 年 8 月 22 日，期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，按年付息。公司于 2025 年 8 月 1 日公告下调票面利率，票面利率由原 3.48%下调为 2.5%。债券持有人于回售登记期（2025 年 8 月 1 日至 8 月 7 日）内回售金额 1.7 亿元，目前中票余额 12.6 亿元。报告期内，公司按时足额完成该中期票据回售本金及当期利息的兑付。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2024]MTN1234 号”文核准，公司于 2024 年 12 月 17 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2024 年度第一期中期票据（“24 北辰实业 MTN001”），发行金额人民币 1.97 亿元，发行利率为 2.4%，起息日为 2024 年 12 月 19 日，期限为 3 年，按年付息。报告期内，公司按时足额完成该中期票据当期利息的兑付。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2024]MTN1234 号”文核准，公司于 2025 年 4 月 25 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第一期中期票据（“25 北辰实业 MTN001”），发行金额人民币 5.18 亿元，发行利率为 2.4%，起息日为 2025 年 4 月 28 日，期限为 3 年，按年付息。报告期内，该中期票据不涉及利息兑付。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2024]MTN1234 号”文核准，公司于 2025 年 8 月 18 日开始发行北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据（“25 北辰实业 MTN002”），发行金额人民币 2.19 亿元，发行利率为 2.35%，起息日为 2025 年 8 月 20 日，期限为 3 年，按年付息。报告期内，该中期票据不涉及利息兑付。

5、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

报告期内，债务融资工具均未采取担保措施，公司严格执行债务融资工具募集说明书中约定的偿债计划和其他偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

7、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

“21 北辰实业 MTN001”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，2024 年度已完成部分本金回售工作，目前其余本金尚未到兑付期限。

“22 北辰实业 MTN001”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，报告期已完成部分本金回售工作，目前其余本金尚未到兑付期限。

“22 北辰实业 MTN002”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，报告期已完成部分本金回售工作，目前其余本金尚未到兑付期限。

“24 北辰实业 MTN001”为 3 年期，目前尚未到本金兑付期限。

“25 北辰实业 MTN001”为 3 年期，目前尚未到本金兑付期限。

“25 北辰实业 MTN002”为 3 年期，目前尚未到本金兑付期限。

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√适用 □不适用

亏损情况	本年度归属于母公司股东的净利润为-29.88 亿元
亏损原因	主要是由于公司房地产业务受市场环境影响，为加速项目去化及现金回笼，公司根据市场情况动态调整了营销策略，部分房地产项目销售价格不达预期，同时对部分房地产项目计提存货跌价准备，导致公司整体利润亏损。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司各业务板块正常经营，会展及配套设施服务经营基本保持稳定。期末货币资金余额为 70.56 亿元，公司资金储备充足，融资渠道畅通，运行安全，不存在债务展期情况，到期债务均正常兑付。

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减（%）	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,036,569,858	-2,965,972,130	不适用	主要由于公司本期利润总额减少所致
流动比率	1.88	2.28	-17.54	
速动比率	0.57	0.67	-14.93	
资产负债率（%）	78.78	75.91	增加 2.87 个百分点	
EBITDA 全部债务比	-0.057	-0.059	不适用	
利息保障倍数	-1.97	-1.71	不适用	
现金利息保障倍数	2.32	2.03	14.29	主要由于公司本期经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	-1.48	-1.31	不适用	
贷款偿还率（%）	100	100	-	
利息偿付率（%）	100	100	-	

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

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。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	中国注册会计师： （项目合伙人）
中国•北京	中国注册会计师：
	2026 年 3 月 27 日

二、财务报表

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

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		7,056,168,916	7,905,283,614
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		-	3,500,000
应收账款		208,840,145	193,517,257
应收款项融资			
预付款项		50,671,142	101,223,098
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		897,571,509	875,314,706
其中：应收利息			
应收股利		19,500,000	-
买入返售金融资产			
存货		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		51,817,906	189,718,223
其他流动资产		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：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		138,055,818	151,201,755
长期股权投资		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		7,233,625,724	7,507,203,216
固定资产		2,495,346,631	2,630,495,426
在建工程		694,948	557,821
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		25,473,515	22,485,756
无形资产		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		10,556,815	15,852,238
递延所得税资产		1,007,605,362	1,159,616,391
其他非流动资产		-	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
流动负债：			
短期借款		253,112	-
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,920,424,279	4,664,800,818
预收款项		101,991,573	100,667,638
合同负债		1,122,952,814	1,475,854,959
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		82,858,707	80,601,045
应交税费		750,787,141	1,600,007,919
其他应付款		1,559,948,440	1,599,141,038
其中：应付利息			
应付股利		1,162,190	1,162,190
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,287,275,951	6,730,196,998
其他流动负债		85,168,306	56,964
流动负债合计		16,911,660,323	16,251,327,379
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		11,450,133,651	12,117,250,117
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		1,361,500,000	5,089,501,467
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		17,095,759,056	20,823,117,796
负债合计		34,007,419,379	37,074,445,175
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,453,955,891	3,454,000,591
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
一般风险准备			
未分配利润		-1,357,160,640	1,667,847,173
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,702,492,229	9,699,142,595
少数股东权益		2,456,793,890	2,068,297,021
所有者权益（或股东权益）合计		9,159,286,119	11,767,439,616
负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,166,705,498	48,841,884,791

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：朱岩　　会计机构负责人：杜艳

母公司资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
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		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		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		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			
商誉			
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
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
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,658,025,039	3,658,025,039
减：库存股			
其他综合收益		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
所有者权益（或股东权益）合计		11,736,876,166	11,376,363,697
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,657,284,383	43,288,109,333

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：朱岩　　会计机构负责人：杜艳

合并利润表

2025 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入		6,060,486,009	7,152,407,232
其中：营业收入		6,060,486,009	7,152,407,232
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,790,245,055	7,839,877,571
其中：营业成本		4,076,113,074	5,286,766,834
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		531,659,886	436,807,022
销售费用		393,997,151	401,010,964
管理费用		872,530,543	814,170,551
研发费用		13,449,211	13,140,978
财务费用		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		34,674,424	61,118,704
投资收益（损失以“－”号填列）		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			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-92,435,987	-154,777,272
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,176,526,383	-2,605,290,748
资产处置收益（损失以“－”号填列）		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		15,864,778	53,288,359
减：营业外支出		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		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		-3,224,678,466	-3,420,679,738

列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,988,106,666	-2,827,464,028
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		-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		-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			
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）归属于母公司所有者的综合收益总额		-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(元/股)		-0.89	-0.84
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.89	-0.84

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：朱岩　　会计机构负责人：杜艳

母公司利润表

2025 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业收入		1,885,092,484	2,177,076,575
减：营业成本		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）		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			
（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
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：朱岩　　会计机构负责人：杜艳

合并现金流量表

2025 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,290,377,553	7,069,207,147
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		179,758,577	99,661,721
收到其他与经营活动有关的现金		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
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,218,651,323	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		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		1,128,506,956	973,639,664
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	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	539,239,700
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		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
发行债券收到的现金		1,559,787,440	654,897,400
收到其他与筹资活动有关的现金		641,837,631	1,708,147,183
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
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		470,244,209	2,957,811,925
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

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：朱岩　　会计机构负责人：杜艳

母公司现金流量表

2025 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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：			
收回投资收到的现金		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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		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	11,134,525,801
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		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
发行债券收到的现金		1,559,787,440	654,897,400
收到其他与筹资活动有关的现金		632,734,800	1,566,760,000
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
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		450,127,017	2,823,188,583
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

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：朱岩　　会计机构负责人：杜艳

合并所有者权益变动表

2025 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	2025 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,454,000,591		14,031,506		1,196,243,325		1,667,847,173		9,699,142,595	2,068,297,021	11,767,439,616
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-44,700		-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）所有者投入和减少资本					-44,700								-44,700	639,754,447	639,709,747
1.所有者投入的普通股														706,015,251	706,015,251
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他					-44,700								-44,700	-66,260,804	-66,305,504
（三）利润分配									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.提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配														-14,685,778	-14,685,778
4．其他															

（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,453,955,891		5,532,506		1,233,144,472		-1,357,160,640		6,702,492,229	2,456,793,890	9,159,286,119

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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		-3,146,440,725	-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）所有者投入和减少资本														4,900,000	4,900,000
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他														4,900,000	4,900,000
（三）利润分配									83,108,939		-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．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-67,340,400		-67,340,400	-20,000,000	-87,340,400
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															

3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他					-260,698,297							-260,698,297	-7,653,008	-268,351,305
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,454,000,591		14,031,506		1,196,243,325		1,667,847,173	9,699,142,595	2,068,297,021	11,767,439,616

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：朱岩　　会计机构负责人：杜艳

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	2025 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		14,031,506		1,196,243,325	3,141,043,827	11,376,363,697
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,658,025,039		14,031,506		1,196,243,325	3,141,043,827	11,376,363,697
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-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）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									36,901,147	-36,901,147	-
1．提取盈余公积									36,901,147	-36,901,147	-
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											

3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		5,532,506		1,233,144,472	3,473,154,149	11,736,876,166

项目	2024 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		4,969,506		1,113,134,386	2,460,403,778	10,603,552,709
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,658,025,039		4,969,506		1,113,134,386	2,460,403,778	10,603,552,709
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							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）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									83,108,939	-150,449,339	-67,340,400
1．提取盈余公积									83,108,939	-83,108,939	-
2．对所有者（或股东）的分配										-67,340,400	-67,340,400
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											

6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		14,031,506		1,196,243,325	3,141,043,827	11,376,363,697

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：朱岩　　会计机构负责人：杜艳

三、公司基本情况

1、 公司概况

√适用 □不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司，本公司于 1997 年 4 月 2 日正式成立，注册地为中华人民共和国北京市，总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于 2006 年 10 月 16 日在上海证券交易所挂牌上市交易。于 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”)实际从事的主要从事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，本年度新纳入合并范围的子公司主要为京西科幻会展、北辰展运和大都会展。

本财务报表由本公司董事会于 2026 年 3 月 27 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2024 年修订）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。

2、 持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本集团根据实际生产经营特点，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

√适用 □不适用

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

4、 记账本位币

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

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

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

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

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

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

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与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“长期股权投资”或本附注“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进

行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

9、 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

11、 金融工具

√适用 □不适用

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（2）金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

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

（7）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（8）金融资产减值

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

①减值准备的确认方法

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

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

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

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

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

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

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

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

②信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

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

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

a.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

b.债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

c.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

d.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

e.本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化等；

f.债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

g.已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化。

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

③已发生信用减值的金融资产

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

a.发行方或债务人发生重大财务困难；

b.债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

d.债务人很可能破产或进行其他财务重组；

e.发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

f.以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

④评估预期信用风险的方法

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

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

⑤金融资产减值的会计处理方法

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

⑥各类金融资产信用损失的确定方法

a.应收账款

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

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，基于其信用风险特征，本集团将其划分为不同组合：

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

注：本集团应收款项账龄从逾期日开始计算。

组合中，采用逾期账龄组合计提预期信用损失的组合计提比例（%）：

账龄	未逾期	逾期 30 天以内	逾期 31-90 天	逾期超过 90 天
应收购房款	/	/	/	/
应收物业费	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

b.其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1：应收押金、保证金及备用金	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、保证金及备用金等应收款项。

项目	确定组合的依据
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代垫款项。
组合 5：应收工程专项基金	本组合为应收的工程专项基金款项。
组合 6：应收其他款项	本组合为无法归类到上述组合的其他应收款项。

c.长期应收款

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

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

12、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

（1）存货的分类

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

（2）发出的计价方法

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

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

库存材料和库存商品发出时的成本按加权平均法核算，低值易耗品采用一次转销法或者分次摊销法、包装物采用一次转销法进行摊销。

（3）存货的盘存制度为永续盘存制。.

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。在同一地区生产和销售且具有相同或类似最终用途的存货，本集团合并计提存货跌价准备。其中，对于房地产开发产品，本集团根据历史销售折扣情况及预计未来销售情况等因素计提存货跌价准备。

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

13、 长期股权投资

√适用 □不适用

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

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

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的

义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

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

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

14、 投资性房地产

(1).如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。

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

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

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

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

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

15、 固定资产

(1).确认条件

√适用 □不适用

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

(2).折旧方法

√适用 □不适用

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

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

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

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

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

16、 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

17、 借款费用

√适用 □不适用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费

用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

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

18、 无形资产

(1).使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

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估计变更处理。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

19、 长期资产减值

√适用 □不适用

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

21、 合同负债

√适用 □不适用

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

22、 职工薪酬

(1).短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

(2).离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3).辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(4).其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

23、 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

24、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

（1）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“金融资产减值”）；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

25、 合同成本

√适用 □不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

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

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

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

（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

26、 政府补助

√适用 □不适用

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

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理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。

27、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

28、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物及土地使用权等。

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

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

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：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“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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团仅存在经营租赁。本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

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

29、 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

（1）维修基金和质量保证金

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

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

（2）终止经营

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

（3）分部信息

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

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

（4）重要会计估计和判断

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

①重要会计估计及其关键假设

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

a.存货跌价准备

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

b.房地产开发成本

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

c.税项

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

②采用会计政策的关键判断

a.收入确认

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

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

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

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

30、 重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	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	3%-13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
企业所得税	按应纳税所得额	15%、25%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税	2%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产余值；租金收入	1.2%、12%

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

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

2、 税收优惠

√适用 □不适用

本公司之子公司首都会展和时代会展于 2023 年 12 月 20 日取得北京市科学技术委员会、北京市财政局、国家税务总局北京市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条的有关规定，首都会展和时代会展企业所得税税率为 15%。

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

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	491,526	488,753
银行存款	7,055,677,390	7,904,794,861
其他货币资金	-	-
存放财务公司存款	-	-
合计	7,056,168,916	7,905,283,614
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明：

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	225,798,932	192,337,915
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
合计	326,707,049	278,210,435

本集团账龄三年以上的应收账款包括应收北京名门多福商业有限公司租金 26,547,878 元（2024 年 12 月 31 日：26,547,878 元），由于债务人偿债能力不足，本集团已于以前年度全额计提坏账准备。

(2).按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	48,628,631	14.9	48,628,631	100.0	-	45,209,352	16.3	45,160,145	99.9	49,207
其中：										
应收租赁款	28,102,177	57.8	28,102,177	100.0	-	28,102,177	62.2	28,102,177	100.0	-
应收物业费	18,207,676	37.4	18,207,676	100.0	-	14,788,397	32.7	14,788,397	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	323,245	0.7	323,245	100.0	-	323,245	0.7	308,505	95.4	14,740
应收购房款	44,268	0.1	44,268	100.0	-	44,268	0.1	44,268	100.0	-
应收会展服务款	1,951,265	4.0	1,951,265	100.0	-	1,951,265	4.3	1,916,798	98.2	34,467
按组合计提坏账准备	278,078,418	85.1	69,238,273	24.9	208,840,145	233,001,083	83.7	39,533,033	17.0	193,468,050
其中：										
应收物业费	53,507,701	19.2	37,590,829	70.3	15,916,872	41,024,059	17.6	24,472,245	59.7	16,551,814
应收酒店及餐饮服务款	22,563,863	8.1	377,944	1.7	22,185,919	26,392,807	11.4	308,195	1.2	26,084,612
应收会展服务款-国有企业	98,852,826	35.5	22,216,842	22.5	76,635,984	58,031,817	24.9	11,024,467	19.0	47,007,350
应收会展服务款-其他企业	27,671,998	10.0	6,830,710	24.7	20,841,288	29,696,293	12.7	3,085,999	10.4	26,610,294
应收租赁款	75,482,030	27.2	2,221,948	2.9	73,260,082	77,856,107	33.4	642,127	0.8	77,213,980
合计	326,707,049	/	117,866,904	/	208,840,145	278,210,435	/	84,693,178	/	193,517,257

(3).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收购房款	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

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	57,233

(5).按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用　□不适用

单位：元　币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
北辰会投	30,773,194	-	30,773,194	9.42	-
北京名门多福商业有限公司	26,547,878	-	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	-	9,500,000	2.91	847,101
湖南省商务厅	8,896,929	-	8,896,929	2.72	-
桂林市宏谋会展产业投资有限公司	8,841,379	-	8,841,379	2.71	5,908,568
合计	84,559,380	-	84,559,380	25.89	33,303,547

其他说明：

√适用　□不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	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

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 2025 年 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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京市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

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	19,500,000	-
其他应收款	878,071,509	875,314,706
合计	897,571,509	875,314,706

应收股利

(1).应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
武汉当代	19,500,000	-
合计	19,500,000	-

其他应收款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	176,156,060	88,852,668
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
5 年以上	84,756,136	-
合计	900,800,413	895,368,388

(2).按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收其他关联公司款项（i）	14,074,051	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
合计	900,800,413	895,368,388

（i）应收其他关联公司款项主要为应收合营企业款项。

（ii）应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且可随时按需收回。其中，于 2025 年 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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	5,506,461	-	14,547,221	20,053,682
2025年1月1日余额在本期	5,506,461	-	14,547,221	20,053,682
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,992,242	-	15,091	3,007,333

本期转回	175,485	-	-	175,485
本期转销				
本期核销				
其他变动	-156,626	-	-	-156,626
2025年12月31日余额	8,166,592	-	14,562,312	22,728,904

(4).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收其他关联公司款项	139,966	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

其他说明：

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（以下称“金恒生”）的货款 12,280,000 元（2024 年 12 月 31 日：12,280,000 元），由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(5).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	5,083,849	243,912	4,839,937	3,198,408	243,912	2,954,496
开发成本	9,390,815,218	1,784,363,986	7,606,451,232	9,549,424,311	869,223,009	8,680,201,302
开发产品	18,605,703,899	4,013,605,028	14,592,098,871	20,809,222,777	3,437,794,131	17,371,428,646
库存材料	11,302,741	-	11,302,741	15,340,049	-	15,340,049
低值易耗品及包装物	23,954,346	-	23,954,346	24,123,942	-	24,123,942
合计	28,036,860,053	5,798,212,926	22,238,647,127	30,401,309,487	4,307,261,052	26,094,048,435

（1）开发成本明细情况

项目名称	项目所在地	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(千元)	上年年末数	期末数
廊坊北辰蔚蓝城市	廊坊市	2019 年	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
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

（2）开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州辰春澜城	2024 年	2,946,034,609	-	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

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

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。

(2).存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
开发成本	869,223,009	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
合计	4,307,261,052	2,176,526,383	-	685,574,509	-	5,798,212,926

(3).存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

于 2025 年 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%）。

其他说明：

√适用 □不适用

存货跌价准备情况

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

6、 一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	30,471,875	277,634,000
应收保证金及其他	39,385,032	46,567,165
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收关联方款项	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	-
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).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	160,065	-	422,358,385	422,518,450
2025年1月1日余额在本期	160,065	-	422,358,385	422,518,450
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	907,139	-	55,245,777	56,152,916
本期转回	114,885	-	-	114,885

本期转销				
本期核销				
其他变动	-645,129	-	-330,489,915	-331,135,044
2025年12月31日余额	307,190	-	147,114,247	147,421,437

9、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉当代	74,540,538	-	-	9,621,889	-	-	-22,504,603	-	-	61,657,824	-
武汉金辰盈创（i）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扬子江会展	5,635,899	-	-	4,296,221	-	-	-	-	-	9,932,120	-
京西科幻会展(ii)	6,506,415	-	-	66,630	-	-	-	-	-6,573,045	-	-
智奥北辰	4,968,238	-	-	491,324	-	-	-	-	-	5,459,562	-
小计	91,651,090	-	-	14,476,064	-	-	-22,504,603	-	-6,573,045	77,049,506	-
二、联营企业											
北京辰轩	127,839,884	-	-	3,322,075	-	-	-	-	-	131,161,959	-
无锡辰万	48,807,933	-	-	-324,615	-	-	-	-	-	48,483,318	-
广州广悦	-	91,446,832	-	-530,324	-	-	-	-	-	90,916,508	-
小计	176,647,817	91,446,832	-	2,467,136	-	-	-	-	-	270,561,785	-
合计	268,298,907	91,446,832	-	16,943,200	-	-	-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。

（ii）如附注所述，本期京西科幻会展纳入本公司合并范围。

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

10、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	11,357,209,343	533,940,993	16,480,765	11,907,631,101
2.本期增加金额	37,964,570	-	16,327,639	54,292,209
（1）外购	5,156,166	-	16,327,639	21,483,805
（2）存货\固定资产	32,808,404	-	-	32,808,404

\在建工程转入				
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.期初余额	3,994,344,372	57,289,192	14,234,033	4,065,867,597
2.本期增加金额	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.期初余额	294,896,280	39,664,008	-	334,560,288
2.本期增加金额	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-
（2）其他转出	-	-	-	-
4.期末余额	294,896,280	39,664,008	-	334,560,288
四、账面价值				
1.期末账面价值	6,813,985,414	419,640,310	-	7,233,625,724
2.期初账面价值	7,067,968,691	436,987,793	2,246,732	7,507,203,216

其他说明：

√适用 □不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

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）作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

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

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,495,346,631	2,630,495,426
固定资产清理	-	-
合计	2,495,346,631	2,630,495,426

固定资产

(1).固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	3,466,730,114	717,809,545	40,140,043	559,752,153	4,784,431,855
2.本期增加金额	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					
1.期初余额	1,045,639,976	547,463,921	35,390,166	446,481,030	2,074,975,093
2.本期增加金额	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.期初余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-
4.期末余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
四、账面价值					
1.期末账面价值	2,251,387,436	146,326,059	4,135,619	93,497,517	2,495,346,631
2.期初账面价值	2,342,128,802	170,345,624	4,749,877	113,271,123	2,630,495,426

其他说明：

√适用 □不适用

于 2025 年 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）作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

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

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	694,948	557,821
工程物资	-	-
合计	694,948	557,821

在建工程

(1).在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星在建工程项目	694,948	-	694,948	557,821	-	557,821
合计	694,948	-	694,948	557,821	-	557,821

其他说明：

√适用 □不适用

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

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	23,638,267	16,339,126	39,977,393
2.本期增加金额	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.本期减少金额	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.期末余额	18,281,880	16,578,338	34,860,218
二、累计折旧			
1.期初余额	17,491,637	-	17,491,637
2.本期增加金额	6,842,944	16,339,126	23,182,070

（1）计提	6,842,944	16,339,126	23,182,070
3.本期减少金额	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.期末余额	9,386,703	-	9,386,703
三、减值准备			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
（1）计提	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
（1）处置	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	8,895,177	16,578,338	25,473,515
2.期初账面价值	6,146,630	16,339,126	22,485,756

14、 无形资产

(1).无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	自行开发的数据资源无形资产	合计
一、账面原值			
1.期初余额	125,674,960	43,823	125,718,783
2.本期增加金额	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.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.期初余额	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
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.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
（1）计提	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
（1）处置	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	40,688,465	23,091	40,711,556
2.期初账面价值	42,737,576	43,823	42,781,399

其他说明：

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店营运物资	10,989,411	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,151,329,576	287,832,394	1,105,782,108	276,445,527
内部交易未实现利润	1,823,994,192	455,998,548	2,097,396,628	524,349,157
可抵扣亏损	1,146,448	286,612	103,008,928	25,752,232
预提费用	1,114,171,624	278,542,906	1,421,141,460	355,285,365
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
直线法计提的收入及减免租金摊销	58,533,362	14,633,340	86,921,000	21,730,250
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	-	-	-	2,955,305	-	2,955,305
合计	-	-	-	2,955,305	-	2,955,305

18、 短期借款

(1).短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	253,112	-
合计	253,112	-

19、 应付账款

(1).应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	3,528,981,586	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款	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：

√适用 □不适用

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

包括在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 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），会展及配套设施服务 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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	66,059,364	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

√适用 □不适用

单位：元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	49,429,826	813,859,298	813,441,071	49,848,053
二、职工福利费	51,634	57,129,713	56,985,678	195,669
三、社会保险费	2,650,008	70,381,722	70,389,075	2,642,655
工伤保险费	113,194	2,824,013	2,824,013	113,194
医疗保险及生育保险费	2,536,814	67,557,709	67,565,062	2,529,461
四、住房公积金	395,462	80,666,187	80,242,400	819,249
五、工会经费和职工教育经费	5,463,731	18,474,277	17,673,824	6,264,184
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	8,068,703	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	7,806,930	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

24、 其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

2025 年 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)。

(3). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	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
合计	1,558,786,250	1,597,978,848

其他说明：

√适用 □不适用

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、 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

26、 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	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
减：1 年内到期的抵押借款	-1,488,838,777	-1,322,312,968
减：1 年内到期的保证借款	-	-190,938,158
减：1 年内到期的信用借款	-20,455,265	-8,201,583
合计	11,450,133,651	12,117,250,117

长期借款分类的说明：

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内的营业收入作质押(于 2024 年 12 月 31 日，借款本金 12,678,529,203 元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，同时由上述投资性房地产及固定资产在借款存续期间内的营业收入作质押)。

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）。

其他说明：

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付债券	7,519,344,070	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).应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	减:一年内到期部分期末余额	期末余额	是否违约
2021 年公司债券（第一期）-5 年期（i）	100	2.96	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	318,786,314	-	9,442,400	201,015	-	-318,987,329	-	否
2021 年中期票据第一期-5 年期（ii）	100	3.00	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	1,301,496,270	-	39,090,000	752,380	-	-1,302,248,650	-	否
2021 年公司债券（第二期）-5 年期（iii）	100	3.10	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	1,337,316,078	-	41,509,000	832,424	-	-1,338,148,502	-	否
2022 年中期票据第一期-5 年期（iv）	100	2.90	2022 年 4 月 25 日	5 年	1,052,000,000	1,050,877,922	-	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）	100	2.90	2022 年 4 月 28 日	5 年	825,000,000	823,797,178	-	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）	100	2.50	2022 年 8 月 22 日	5 年	1,430,000,000	1,428,353,092	-	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）	100	3.74	2023 年 4 月 17 日	3 年	600,000,000	599,467,193	-	6,609,041	532,807	600,000,000	-	-	否
2024 年 F1 债券-2 年期（viii）	100	3.10	2024 年 3 月 26 日	2 年	374,000,000	373,525,934	-	11,594,000	377,135	-	-373,903,069	-	否
2024 年中期票据-3 年期（ix）	100	2.40	2024 年 12 月 19 日	3 年	197,000,000	196,649,507	-	4,728,000	115,437	-	-	196,764,944	否
2025 年 F1 债券-3 年期（x）	100	3.50	2025 年 4 月 14 日	3 年	325,000,000	-	324,415,000	8,118,322	134,327	-	-	324,549,327	否
2025 年 F2 债券-2 年期（xi）	100	2.50	2025 年 4 月 24 日	2 年	500,000,000	-	499,100,000	8,578,767	304,883	-	-	499,404,883	否
2025 年中期票据（第一期）-3 年期（xii）	100	2.40	2025 年 4 月 28 日	3 年	518,000,000	-	517,067,600	8,395,858	204,811	-	-	517,272,411	否
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	-	218,605,800	1,889,400	47,095	-	-	218,652,895	否
合计	/	/	/	/	9,148,000,000	7,430,269,488	1,559,188,400	227,463,203	5,186,182	1,475,300,000	-3,333,287,550	4,186,056,520	/

其他说明：

√适用 □不适用

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。

（i）经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 7 月 26 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 3.46%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于 2024 年 7 月 26 日，投资者选择回售 5,000,000 元，本公司相应转售 5,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率为 2.96%。

（ii）经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2021]MTN1032 号”文核准，本公司于 2021 年 12 月 21 日非公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于 2024 年 12 月 21 日，投资者选择回售 147,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.00%。

（iii）经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 12 月 29 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第二期)，票面年利率为 3.46%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2024 年 12 月 29 日，投资者选择回售 80,000,000 元，本公司相应转售 80,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率调整为固定利率 3.10%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（iv）经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN293 号”文核准，本公司于 2022 年 4 月 25 日非公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.60%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2025 年 4 月 24 日，投资者选择回售 480,300,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 2.90%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（v）经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2022 年 4 月 28 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2025 年 4 月 24 日，投资者选择回售 225,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率调整为固定利率 2.90%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（vi）经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619 号”文核准，本公司于 2022 年 8 月 22 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	23,786,484	20,543,197
减：一年内到期的租赁负债	-21,354,044	-20,543,197
合计	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

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,361,500,000	5,089,501,467
专项应付款	-	-
合计	1,361,500,000	5,089,501,467

长期应付款

(1).按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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
减：1 年内到期的应付少数股东款项	-985,234,483	-1,137,124,222
减：1 年内到期的应付关联方款项	-475,622,142	-27,769,931
减：1 年内到期的资产支持专项计划	-2,886,534,444	-27,011,111
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

√适用 □不适用

(1).长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	101,065,109	92,472,109
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-5,664,000	-5,533,000
合计	95,401,109	86,939,109

其他说明：

√适用 □不适用

设定受益计划义务现值所依赖的重要精算假设：

项目	本期	上年同期
工资增长率	6%至 10%	6%至 10%
折现率	1.25%至 2.25%	2.00%至 2.25%

32、 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	919,990	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
合计	1,653,000	55,500	1,473,164	235,336	/

33、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

项目	上年年末余额	本期增减变动（+、－）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	2,660,000,000	－	－	－	－	－	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	－	－	－	－	－	707,020,000
合计	3,367,020,000	－	－	－	－	－	3,367,020,000

34、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,394,858,945	－	－	3,394,858,945
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	－	－	41,577
其他	59,100,069	－	44,700	59,055,369
合计	3,454,000,591	－	44,700	3,453,955,891

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	14,031,506	-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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,034,773,911	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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,667,847,173	4,645,760,540
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）	-	-
调整后期初未分配利润	1,667,847,173	4,645,760,540
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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

其他说明：

（1）主营业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
会展及配套设施服务	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

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）。

（2）其他业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	3,302,594	-	19,767,279	1,823,435

（3）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）。

（4）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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

40、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,015,664,968	1,247,751,547
减：资本化利息	-94,657,045	-227,172,844
减：利息收入	-26,217,171	-139,418,581
汇兑损失	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	9,505,857	5,288,441
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
其他	24,860	497,291
合计	34,674,424	61,118,704

45、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

46、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-33,230,959	-23,771,860
其他应收款坏账损失	-2,831,848	528,758
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
合计	-92,435,987	-154,777,272

47、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,176,526,383	-2,545,325,665
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-	-59,965,083
五、固定资产减值损失	-	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-2,176,526,383	-2,605,290,748

48、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	394,281	164,606
合计	394,281	164,606

49、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	24,313	4,832	24,313
其中：固定资产处置利得	24,313	4,832	24,313
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	646,698	1,459,099	646,698
其中：固定资产处置损失	646,698	1,459,099	646,698
对外捐赠	650,000	500,000	650,000
赔偿及违约金支出	4,664,520	6,852,088	4,664,520
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
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
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	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、 现金流量表项目

(1).与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
受限制的担保金及保证金的减少	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

支付的其他与经营活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
受限制的担保金及保证金的增加	-	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

(2).与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种:人民币

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

支付的其他与投资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
向少数股东提供的现金	98,000,000	-
合计	98,000,000	-

(3).与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
自母公司取得的借款	605,000,000	1,555,000,000
自少数股东收到的现金	3,950,000	112,974,005
自关联方收到的现金	26,167,631	34,153,178
退回的信托借款保证金	6,720,000	6,020,000
合计	641,837,631	1,708,147,183

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付予少数股东的现金	15,027,533	104,810,000
向关联方支付的现金	428,510,000	2,817,248,865
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	470,244,209	2,957,811,925

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
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

53、 现金流量表补充资料

(1).现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-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
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	144,687,528	154,782,867
使用权资产摊销	23,182,070	28,547,725
无形资产摊销	21,375,424	15,240,088
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
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
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
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	152,011,029	1,081,089
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,749,069,950	2,499,970,260
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
其他	736,979,053	76,437,755
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：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
投资收回及应收利润分配抵消应付往来款项	-	152,500,000
应付少数股东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：现金的期初余额	6,783,364,401	8,505,481,550
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-406,962,508	-1,722,117,149

(2).本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	57,450,543
宁波辰新	57,450,543
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	52,668,578
宁波辰新	52,668,578
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
宁波辰新	-
处置子公司收到的现金净额	4,781,965

(3).现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,376,401,893	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
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	6,376,401,893	6,783,364,401

54、 外币货币性项目

(1).外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	4,797,915
其中：美元	315,866	7.03	2,220,160
欧元	113,685	8.24	936,257
港币	1,817,384	0.90	1,641,498

55、 租赁

(1). 作为承租人

√适用 □不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

√适用 □不适用

项目	计入本年损益	
	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

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 40,650,985(单位：元　币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	1,335,118,338	-
合计	1,335,118,338	-

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	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

56、 其他

√适用 □不适用

（1）每股收益

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

项目	期末余额	上年年末余额
归属于母公司股东的合并净利润/（亏损）	-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/（亏损）	-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。

八、研发支出

1、 按费用性质列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	8,162,425	6,127,877
信息服务费	7,487,547	9,302,738
经营性租赁	948,400	1,013,674
无形资产摊销	927,044	150,943
其他	259,408	276,362
合计	17,784,824	16,871,594
其中：费用化研发支出	13,449,211	13,140,978
资本化研发支出	4,335,613	3,730,616

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
软件开发	1,422,642	4,335,613	-	3,852,830	-	1,905,425
合计	1,422,642	4,335,613	-	3,852,830	-	1,905,425

九、合并范围的变更

1、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
宁波辰新	2025 年 5 月	57,450,543	51	股权处置	完成股权交割	139,160	-	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

2、 其他原因的合并范围变动

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

于 2025 年 1 月 17 日，本公司之子公司首都会展在京西科幻会展委派的董事由 1 位新增至 2 位，占其全部董事的三分之二，拥有京西科幻会展的主要财务及经营活动的单独决策权，因此本集团将京西科幻会展纳入合并范围。

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

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

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

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1).企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
房地产股份	北京市	500,180,000	北京市	房地产开发	-	99.09	设立
北京天成天	北京市	11,000,000	北京市	房地产开发	-	100	设立
北京姜庄湖	北京市	16,000,000 美元	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	1,200,000,000	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	100	设立
绿洲公司	北京市	1,000,000	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	5,000,000	北京市	物业管理	-	100	设立
首都会展	北京市	200,000,000	北京市	物业管理、会议及展览服务	60	-	设立
长沙世纪御景	长沙市	20,410,000	长沙市	房地产开发	-	51	投资
北京当代（ii）	北京市	50,000,000	北京市	房地产开发	-	50	设立
酒管公司（i）	北京市	20,500,000	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	20,000,000	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	100	-	非同一控制下的企业合并
武汉光谷	武汉市	1,640,816,000	武汉市	房地产开发	-	100	投资
会展信息（i）	北京市	20,000,000	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展（i）	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
会展研究院（i）	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
北辰展运（i）	北京市	10,000,000	北京市	运输服务；会议及展览服务；信息咨询服务	-	51	设立
廊坊北辰	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
成都辰诗（ii）	成都市	70,000,000	成都市	房地产开发	-	40	设立
北京领航（i）	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
北辰智奥（i）	北京市	10,000,000	北京市	体育场地设施经营;会议及展览服务及物业管理	-	51	设立
成都天府	成都市	100,000,000	成都市	房地产开发	-	100	设立
杭州京华	杭州市	50,000,000	杭州市	房地产开发	-	100	设立
合肥辰旭（ii）	合肥市	50,000,000	合肥市	房地产开发	-	50	设立

重庆两江	重庆市	100,000,000	重庆市	房地产开发	-	100	设立
苏州北辰	苏州市	2,000,000,000	苏州市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰慧	武汉市	1,330,000,000	武汉市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰智	武汉市	730,000,000	武汉市	房地产开发	-	100	设立
北辰地产	北京市	9,859,093,600	北京市	房地产开发	100	-	设立
四川天仁	眉山市	100,000,000	眉山市	房地产开发	-	100	设立
海口辰智	海口市	50,000,000	海口市	房地产开发	-	70	设立
武汉领航（i）	武汉市	10,000,000	武汉市	会议会展服务	-	60	设立
成都北辰中金	成都市	5,000,000	成都市	会议会展服务	51	-	设立
武汉裕辰	武汉市	30,000,000	武汉市	房地产开发	60	-	设立
武汉金辰盈智	武汉市	20,000,000	武汉市	房地产开发	50	1	设立
北京宸宇	北京市	5,500,000,000	北京市	房地产开发	-	51	设立
武汉广大创意	武汉市	2,000,000	武汉市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	100	设立
武汉辰发	武汉市	37,500,000	武汉市	房地产开发	80	-	设立
武汉辰展	武汉市	37,500,000	武汉市	房地产开发	80	-	设立
廊坊辰智	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	100	-	设立
成都天辰	成都市	62,500,000	成都市	房地产开发	80	-	设立
重庆合悦	重庆市	50,000,000	重庆市	房地产开发	-	100	设立
广州辰旭	广州市	1,528,886,651	广州市	房地产开发	51	-	设立
廊坊辰睿	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
宁波京诚	宁波市	50,000,000	宁波市	房地产开发	-	100	设立
钓鱼台北辰（i）	北京市	20,000,000	北京市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	51	设立
海口辰睿	海口市	50,000,000	海口市	房地产开发	-	100	设立
杭州京阳	杭州市	50,000,000	杭州市	房地产开发	-	100	设立
展览中心（i）	北京市	20,000,000	北京市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	100	同一控制下的企业合并
北辰商管	北京市	50,000,000	北京市	商业综合体管理服务；物业管理	100	-	设立
北辰悦物业	北京市	20,000,000	北京市	物业管理	-	100	设立
长沙国际会展（i）	长沙市	10,000,000	长沙市	会议及展览服务	-	100	设立
北京辰纬	北京市	1,000,000,000	北京市	企业管理；非居民房地产租赁；商业综合体管理服务	-	100	设立
京西科幻会展（i）	北京市	5,000,000	北京市	会议及展览服务	-	60	非同一控制下的企业合并
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京宸宇	49	-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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京宸宇	3,973,510,634	154,216,854	4,127,727,488	33,565,637	-	33,565,637	4,209,922,900	157,818,133	4,367,741,033	62,798,614	-	62,798,614
广州辰旭	1,089,167,237	26,165	1,089,193,402	6,377,595	3,000,000	9,377,595	1,105,944,054	30,218	1,105,974,272	207,499,719	1,229,750,000	1,437,249,719
海口辰智	942,804,340	222,242	943,026,582	1,978,876,114	-	1,978,876,114	1,056,083,887	240,197	1,056,324,084	1,960,237,197	-	1,960,237,197

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京宸宇	223,181,928	-210,780,568	-210,780,568	190,894,042	108,260,911	-352,095,375	-352,095,375	92,858,234
广州辰旭	-	-19,756,197	-19,756,197	-2,223,014	-	-403,472,469	-403,472,469	-6,678,187
海口辰智	70,328,057	-131,936,419	-131,936,419	52,541,028	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

√适用 □不适用

(1).在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

于 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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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

√适用 □不适用

(1).重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2).重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3).重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4).不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	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。

(5).合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
武汉金辰盈创	133,999,931	30,056,293	164,056,224
广州广悦	422,358,385	-	-

十一、 政府补助

1、 涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	919,990	55,500	-	-740,154	-	235,336	与资产相关
合计	919,990	55,500	-	-740,154	-	235,336	/

2、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	8,959,854	4,553,123
与资产相关	740,154	735,993
合计	9,700,008	5,289,116

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

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

（1）市场风险

①外汇风险

本集团所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本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、交易对手方信用评级的变化及其他相关信息，确保整体信用风险在可控的范围内。

于 2025 年 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

项目	期末余额				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
财务担保合同	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

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

于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

十三、 公允价值的披露

1、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1)持续的以公允价值计量的资产和负债

本集团无持续的以公允价值计量的资产和负债。

(2)非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3)不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北辰集团	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	2,513,100,000	35.15	35.15

本企业最终控制方是北辰集团

其他说明：

于 2025 年 4 月 8 日、2025 年 6 月 20 日、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、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
辰运物业	其他
元辰鑫物业	其他
北辰会投	母公司的全资子公司
北辰亚市	母公司的全资子公司
辰星公司	其他
北京康辰亚奥技术股份有限公司（以下称“康辰亚奥”）	其他
北京金隅地产开发集团有限公司及北京金隅集团股份有限公司（以下合称“北京金隅”）（i）	其他
中建玖合发展集团有限公司（以下称“中建玖合”）（i）	其他
中国建筑集团有限公司及其子公司（以下合称“中国建筑”）（i）	其他

其他说明：

（i）根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 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、 关联交易情况

(1).购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京西科幻会展	接受会展服务	—	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	-

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

元辰鑫物业	提供商业管理服务	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

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰会投	办公用房	136,000	-

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额				上期发生额			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
辰运物业	办公用房	900,000	900,000	-	-	900,000	900,000	-	-
北辰会投	会议中心	35,928,318	35,928,318	-	-	-	-	-	-
北辰集团	土地使用权	-	17,902,372	710,752	16,578,338	-	17,866,638	820,129	16,339,126

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

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

(3).关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	19,294,958	15,672,904

(4).其他关联交易

√适用 □不适用

①自股东取得股东往来款以及往来款利息

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股东往来款本金	1,655,000,000	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

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

③为武汉金辰盈创提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
往来款本金	278,674,051	-	-	278,674,051
往来款利息	13,034,000	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本公司之子公司北辰地产以应收广州广悦 538,994,700 元股东借款对其进行增资（于增资时点，本公司已对该应收款项计提 447,547,868 元信用减值损失），于 2025 年 5 月，该增资事项已经完成工商变更登记手续。

⑤为关联方垫付款项

关联方	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
辰星公司	-	258,407	258,407	-
武汉当代	-	52,412	52,412	-
合计	-	310,819	310,819	-

⑥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。

⑦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、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1).应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	辰星公司	-	-	305,010	5,220
应收账款	扬子江会展	796,154	71,049	2,265,385	39,418
应收账款	元辰鑫物业	108,136	4,068	88,607	27
应收账款	辰运物业	112,416	4,229	-	-
应收账款	北辰亚市	31,250	1,176	153,397	46
应收账款	北辰会投	30,773,194	-	-	-
预付款项	中国建筑	—	—	8,069,726	-
应收股利	武汉当代	19,500,000	-	-	-
其他应收款	北京金隅	—	—	416,500,000	195,064
其他应收款	武汉金辰盈创	14,074,051	268,768	14,074,051	139,966
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
长期应收款	广州广悦	-	-	538,994,700	422,358,385
长期应收款	武汉金辰盈创	264,600,000	147,114,247	-	-

(2).应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	中国建筑	—	623,022,071
应付账款	康辰亚奥	1,867,547	1,753,016
应付账款	辰运物业	900,000	900,000
应付账款	智奥北辰	5,373,164	140,566
其他应付款	中建玖合	—	191,289,525
其他应付款	武汉当代	42,000,000	42,000,000
其他应付款	无锡辰万	22,050,000	22,050,000

其他应付款	北京辰轩	96,220,000	96,220,000
其他应付款	广州广悦	37,927,631	11,760,000
其他应付款	京西科幻会展	—	10,957,080
其他应付款	智奥北辰	2,404,748	5,355,000
其他应付款	北京金隅	—	265,632
其他应付款	辰运物业	65,397	193,576
其他应付款	康辰亚奥	12,236	99,605
其他应付款	北辰会投	542,270	10,000
其他应付款	辰星公司	16,256	-
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
一年内到期的非流动负债(不包括租赁负债)	中建玖合	—	271,753,087
长期应付款	北辰集团	1,360,000,000	1,629,000,000

7、 关联方承诺

√适用 □不适用

关联方	承诺内容	本期金额	上期金额
中国建筑	接受建造劳务	—	607,240,458

十五、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

（1）资本承诺

项目	期末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—房地产开发项目支出	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

(1).资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

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。

十六、 其他重要事项

1、 分部信息

(1).报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

2025 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

-会展及配套设施服务分部，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。

(2).报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	会展及配套设施服务	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	2,976,590,674	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
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).其他说明

√适用 □不适用

2024 年度及 2024 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元　币种：人民币

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交易和事项

√适用　□不适用

（1）资本管理

本集团资本管理政策的目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%

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	48,304,520	73,101,095
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
合计	78,700,931	102,727,584

本公司账龄三年以上的应收账款包括应收北京名门多福商业有限公司租金 26,547,878 元（2024 年 12 月 31 日：26,547,878 元），由于债务人偿债能力不足，本公司已于以前年度全额计提坏账准备。

(2).按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	28,746,592	36.5	28,746,592	100.0	-	28,746,592	28.0	28,697,385	99.8	49,207
其中：										
应收租赁款	28,102,177	97.8	28,102,177	100.0	-	28,102,177	97.8	28,102,177	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	243,150	0.8	243,150	100.0	-	243,150	0.8	228,410	93.9	14,740
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收会展服务款	396,265	1.4	396,265	100.0	-	396,265	1.4	361,798	91.3	34,467
按组合计提坏账准备	49,954,339	63.5	1,663,729	3.3	48,290,610	73,980,992	72.0	720,405	1.0	73,260,587
其中：										
应收物业费	-	-	-	-	-	5,736	-	1,418	24.7	4,318
应收酒店及餐饮服务款	17,015,978	34.0	117,425	0.7	16,898,553	19,516,285	26.4	54,842	0.3	19,461,443
应收会展服务款-国有企业	4,481,220	9.0	101,882	2.3	4,379,338	4,646,882	6.2	80,955	1.7	4,565,927
应收会展服务款-其他企业	800,051	1.6	17,752	2.2	782,299	705,847	1.0	12,916	1.8	692,931
应收租赁款	27,657,090	55.4	1,426,670	5.2	26,230,420	49,106,242	66.4	570,274	1.2	48,535,968
合计	78,700,931	/	30,410,321	/	48,290,610	102,727,584	/	29,417,790	/	73,309,794

(3).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租赁款	28,672,451	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和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

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

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他应收款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	12,631,156	60,459,187
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
3 至 4 年	-	-
4 至 5 年	-	15,303,555
5 年以上	15,105,554	-
合计	77,363,698	75,799,122

(2).按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	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
合计	77,363,698	75,799,122

(3).坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	82,887	-	14,547,221	14,630,108
2025年1月1日余额在本期	82,887	-	14,547,221	14,630,108
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	108,805	-	15,091	123,896
本期转回	669	-	-	669
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	191,023	-	14,562,312	14,753,335

(4).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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

其他说明：

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

(5).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,091,962,239	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

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北辰地产	8,944,646,753	-	-	-	-	-	8,944,646,753	-
首都会展	120,000,000	-	-	-	-	-	120,000,000	-
成都天辰	50,000,000	-	-	-	-	-	50,000,000	-
北辰商管	50,000,000	-	-	-	-	-	50,000,000	-
北辰信通	25,033,286	-	-	-	-	-	25,033,286	-
成都北辰中金	2,550,000	-	-	-	-	-	2,550,000	-
武汉裕辰	-	18,000,000	-	-	-	-	-	18,000,000
武汉金辰盈智	-	10,000,000	-	-	-	-	-	10,000,000
长沙滨辰（i）	-	40,000,000	-	-	-	-40,000,000	-	-
武汉辰展	-	30,000,000	-	-	-	-	-	30,000,000
武汉辰发	-	30,000,000	-	-	-	-	-	30,000,000
廊坊辰智	-	31,000,000	-	-	-	-	-	31,000,000
广州辰旭	-	50,000,000	729,732,200	-	-	-	729,732,200	50,000,000
重庆合悦（ii）	-	50,000,000	-	-	-	-50,000,000	-	-
世纪中心专项计划	1,000,000	-	-	-	-	-	1,000,000	-
合计	9,193,230,039	259,000,000	729,732,200	-	-	-90,000,000	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。

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业											
北京辰轩	127,839,884	-	-	3,322,075	-	-	-	-	-	131,161,959	-
小计	127,839,884	-	-	3,322,075	-	-	-	-	-	131,161,959	-
合计	127,839,884	-	-	3,322,075	-	-	-	-	-	131,161,959	-

4、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

（1）主营业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
会展及配套设施服务	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

（2）其他业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	1,019,480	-	19,767,277	1,823,435

（3）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)。

（4）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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	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

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-228,104
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
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	16,824,733
债务重组损益	24,610,471
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,203,755
其他符合非经常性损益定义的损益项目	139,160
减：所得税影响额	9,144,810
少数股东权益影响额（税后）	1,901,867
合计	48,463,192

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-36.44	-0.89	-0.89
扣除非经常性损益后归属于公司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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	-2,988,107	-2,827,464	6,702,492	9,699,143
按境外会计准则调整的项目及金额：				
—冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧及减值准备	219,797	264,594	3,105,949	2,886,152
—冲回投资性房地产公允值	-277,027	-429,613	3,421,083	3,698,110
按境外会计准则	-3,045,337	-2,992,483	13,229,524	16,283,405

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

√适用 □不适用

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

4、 其他

□适用 √不适用

董事长：张杰

董事会批准报送日期：2026 年 3 月 27 日

修订信息

□适用 √不适用

证券代码：601588　　证券简称：北辰实业　　公告编号：临 2026-005
债券代码：188461　　债券简称：21 北辰 G1
债券代码：185114　　债券简称：21 北辰 G2
债券代码：185738　　债券简称：22 北辰 G1
债券代码：258224　　债券简称：25 北辰 F1
债券代码：258483　　债券简称：25 北辰 F2
债券代码：281968　　债券简称：26 北辰 F1

北京北辰实业股份有限公司
第十届第四十六次董事会决议公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第十届董事会第四十六会议于 2026 年 3 月 27 日（星期五）上午 9:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室召开。本次会议应出席董事 8 名，实到董事 7 名，执行董事杨华森先生委托执行董事梁捷女士代为出席并表决。会议由公司董事长张杰先生主持，公司部分高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2025 年度分别按中国会计准则及香港普遍采纳的会计准则编制的财务报告。（分别详见本公司 A 股及 H 股 2025 年年度报告）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议，需提交本公司 2025 年年度股东会审议。

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

刊登的公告）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议。

三、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2025 年度分别按境内及香港年报披露的有关规定编制的董事会报告。（分别详见本公司 A 股及 H 股 2025 年年度报告）

本议案需提交本公司 2025 年年度股东会审议。

四、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2025 年年度利润分配及资本公积金转增方案》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案需提交本公司 2025 年年度股东会审议。

五、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的情况及应对措施的议案》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案需提交本公司 2025 年年度股东会审议。

六、批准本公司《董事薪酬的议案》，其中，现任董事薪酬表决结果为 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，每名董事对其本人薪酬事项回避表决；离职董事薪酬表决结果为 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。2025 年度由本公司发放的董事薪酬与公司年度业绩情况相匹配，详见本公司 A 股 2025 年年度报告，董事 2026 年薪酬参照 2025 年度董事薪酬标准并结合年度考核结果执行。

本议案已经本公司董事会薪酬与考核委员会审议通过并同意提交董事会审议，需提交本公司 2025 年年度股东会审议。

七、以 5 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《高级管理人员薪酬的议案》，兼任高级管理人员的董事回避表决。2025 年度由本公

司发放的高级管理人员薪酬与公司年度业绩情况相匹配，详见本公司 A 股 2025 年年度报告，高级管理人员 2026 年薪酬参照 2025 年度高级管理人员薪酬标准并结合年度考核结果执行。

本议案已经本公司董事会薪酬与考核委员会审议通过并同意提交董事会审议。

八、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准委任朱岩先生为公司第十届董事会法律合规委员会成员。关联董事朱岩先生回避表决。

九、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2025 年度独立董事述职报告》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案需提交本公司 2025 年年度股东会审议。

十、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《董事会对独立董事独立性自查情况的专项报告》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

十一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2025 年度董事会审计委员会履职情况报告》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议。

十二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《董事会审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议。

十三、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《对会计师事务所 2025 年度履职情况评估报告》。（详见本公司于上海证券交易所

网站刊登的公告）

十四、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2025 年度可持续发展暨 ESG 报告》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

十五、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2025 年度持续关联交易》, 详见本公司 A 股 2025 年年度报告。

本议案已经本公司独立董事专门会议审议通过并同意提交董事会审议。

十六、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2025 年度内部控制评价报告》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议。

十七、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于发行债务融资工具一般性授权的议案》。（详见附件 1）

本议案需提交本公司 2025 年年度股东会审议。

十八、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于发行股份一般性授权的议案》。（详见附件 2）

本议案需提交本公司 2025 年年度股东会审议。

十九、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2026 年度提供财务资助的议案》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议，需提交本公司 2025 年年度股东会审议。

二十、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2026 年度担保额度预计的议案》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登

的公告）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议，需提交本公司 2025 年年度股东会审议。

二十一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准公司按照上海证券交易所年报披露有关规定和要求编制的《2025 年年度报告》《2025 年年度报告摘要》文本，以及按照香港联合交易所年报披露有关规定和要求编制的《2025 年度报告》《2025 年年度业绩公告》文本，授权公司秘书就上述文本定稿前必须作出的修改加以确定，并将上述文本及其他需备案文件分别提交上海证券交易所和香港联合交易所，按规定予以披露及向股东分发。

二十二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于召开 2025 年年度股东会的议案》。

批准召开本公司 2025 年年度股东会，审议上述提呈股东会的事项，并授权公司秘书具体筹备年度股东会的相关事宜。关于年度股东会的时间、地点、议程等具体事宜，详见本公司另行刊发的关于召开 2025 年年度股东会的通知。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董事会

2026 年 3 月 28 日

附件：

1.《北辰实业关于发行债务融资工具一般性授权的议案》

2.《北辰实业关于发行股份一般性授权的议案》

附件 1

北京北辰实业股份有限公司
关于发行债务融资工具一般性授权的议案

为高效、有序地推进本公司及各控股子公司债务融资工作，满足本公司生产经营的资金需求，提请股东大会授权本公司董事会及各控股子公司，并同意本公司董事会进一步授权本公司董事长或总经理，同意各控股子公司作为发行主体时进一步授权其公司经营管理层，全权办理发行债务融资工具的相关事宜，具体情况如下:

一、发行种类及发行主要条款

1、发行种类

发行种类为债务融资工具。债务融资工具包括但不限于中期票据、超短期融资券、短期融资券、非公开定向债务融资工具、公司债券、企业债券、永续债券、资产支持证券、债权融资计划等各种类型债务融资工具及其他监管机构许可发行的人民币或外币境内外债务融资工具。

2、发行主体、规模及发行方式

债务融资工具的发行由本公司或各控股子公司作为发行主体，发行规模为合计不超过人民币 86 亿元（含 86 亿元）。发行方式为一次或分期、公开发行或非公开发行。其中，在上海证券交易所发行公司债券不超过人民币 36 亿元；在银行间市场交易商协会发行中期票据不超过人民币 40 亿元；在上海证券交易所或在银行间市场交易商协会发行供应链资产证券化产品不超过人民币 10 亿元。

3、发行价格

本公司依据市场惯例、发行时的市场及相关法律法规确定债务融资工具的定价方式和发行价格。

4、发行对象

债务融资工具的发行对象分别为符合认购条件的投资者，具体发行对象根据相关法律规定、市场情况以及发行具体事宜等确定。

5、期限与品种

债务融资工具可以是单一期限品种，也可以是多种期限品种的组合。具体的产品期限由董事会及董事会授权人士，或本公司各控股子公司作为发行主体时，由各控股子公司及其授权的公司经营管理层，根据股东大会的授权决定。

6、募集资金用途

预计发行债务融资工具的募集资金将用于满足生产经营需要，偿还本公司及下属子公司有息负债、补充流动资金或项目投资建设等符合国家法律法规及政策允许的其他用途。

7、担保及其它信用增级安排

根据债务融资工具的特点及发行需要依法确定担保及其它信用增级安排。

二、授权事宜

（一）董事会拟提请股东大会一般及无条件地授权董事会及各控股子公司，并同意本公司董事会进一步授权本公司董事长或总经理，同意各控股子公司作为发行主体时，进一步授权其公司经营管理层，根据本公司特定需要以及其它市场条件全权办理上述债务融资工具发行的相关事宜，包括但不限于：

1、在法律法规允许的范围内，根据本公司和相关债务市场的具体情况，决定是否发行、发行时机以及确定、修订、调整债务融资工具

发行的发行主体、发行种类、发行方式、发行规模、发行利率、具体期限、品种和规模、募集资金用途的具体安排、增信机制、偿债保障措施等具体条款、条件和其它事宜（包括但不限于具体发行数量、币种、发行价格、利率及其确定方式以及在债券存续期内是否对债券利率进行调整、发行地点、发行对象、发行时机、期限、是否分期发行及发行期数、是否设置回售条款和赎回条款、清偿顺序、评级安排、增信机制、偿债保障措施、还本付息的期限和方式、网下网上发行比例、具体申购办法、是否上市或挂牌转让、募集资金用途、具体配售安排、承销安排、债券上市或挂牌等与发行有关的一切事宜）；

2、根据发行债务融资工具的实际需要，委任各中介机构，包括但不限于主承销商、受托管理人、债权代理人、存续期管理机构、计划管理人、评级机构、律师事务所、会计师事务所等，并谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次发行相关的所有必要法律文件，并代表本公司向相关监管部门办理每次债务融资工具的申请、注册或备案等所有必要手续，以及根据适用法律、法规进行相关的信息披露、制定债券持有人会议规则以及办理与债务融资工具发行、登记备案、交易流通、存续期内安排还本付息等有关的其它所有必要和附带的行动及步骤；

3、在董事会或其转授权的人士、各控股子公司或其授权的公司经营管理层已就债务融资工具的发行作出任何上述行动及步骤的情况下，批准、确认及追认该等行动及步骤；

4、按适用法律法规及监管部门要求处理与发行债务融资工具相关的信息披露事宜，及时履行信息披露义务；

5、如发行公司债券，在公司债券存续期间，当本公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法

律法规等要求作出关于不向股东分配利润等决定，作为偿债保障措施。

6、办理与发行债务融资工具相关、且上述授权未提及到的其他事项。

（二）同意上述事宜在取得股东大会批准后，由董事会进一步授权本公司董事长或总经理，或本公司各控股子公司作为发行主体时，进一步授权其公司经营管理层根据本公司需要以及其它市场条件等具体执行发行债务融资工具的相关事宜，并根据本公司上市地监管规则批准、签署及刊发相关文件、公告及通函等。

三、授权有效期

本议案所述授权的有效期自本公司2025年年度股东会审议通过之日起至本公司2026年年度股东会召开之日止。

如果本公司董事会或其转授权人士、本公司各控股子公司或其转授权人士已于前次或本次授权有效期内决定有关发行，且本公司或各控股子公司亦在授权有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，则本公司或各控股子公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内完成有关发行。

附件 2

北京北辰实业股份有限公司
关于发行股份一般性授权的议案

根据《中华人民共和国公司法》《香港联合交易所有限公司证券上市规则》以及《北京北辰实业股份有限公司章程》的有关规定，提请股东大会授予董事会发行股份的一般性授权，具体内容如下：

1、无条件批准本公司董事会在有关期间（定义见下）内行使本公司的一切权力以单独或同时发行及处理数量不超过股东大会批准该等一般性授权当天本公司已发行 A 股及 H 股各自数量 20%的新增 A 股、H 股（合称“新股”）；

2、根据上文第 1 项的批准，授权董事会在有关期间内订立或发出售股要约、协议及/或购股权，而该等售股要约、协议及购股权下应当配发的新股需要或可能需要在有关期间内或结束后配发，以及授权董事会根据该等售股要约、协议及购股权发行及处理需要或可能需要配发的新股；

3、授权董事会于根据本议案第 1 项批准公司发行新股后，增加公司的注册资本，对公司章程有关股本总额、股本结构、注册资本等相关内容进行适当及必要的修改，并履行境内外法定的有关批准、登记、备案手续，以及采取任何其他所需的行动和办理任何所需手续以实现本议案第 1 项决议发行股份以及公司注册资本的增加。提请股东大会同意董事会在获得上述授权的条件下，除非法律法规另有规定，将上述授权转授予董事会特定人员签署、执行、修改、完成、递交与配发、发行及处理一般性授权项下股份相关的一切协议、合同和文件；

4、就本项特别决议案而言：

“有关期间”指本项特别决议案获通过之日起至下列三者中最早日期止的期间：

（1）本公司下届股东周年大会结束时；

（2）本项特别决议案通过之日后 12 个月届满之日；或

（3）本公司股东于股东会上通过特别决议案撤销或修订根据本特别决议案赋予董事授权之日。

证券代码：601588　　证券简称：北辰实业　　公告编号：临 2026-006
债券代码：188461　　债券简称：21 北辰 G1
债券代码：185114　　债券简称：21 北辰 G2
债券代码：185738　　债券简称：22 北辰 G1
债券代码：258224　　债券简称：25 北辰 F1
债券代码：258483　　债券简称：25 北辰 F2
债券代码：281968　　债券简称：26 北辰 F1

北京北辰实业股份有限公司
2025 年年度利润分配方案公告

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

重要内容提示：

- 北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）2025 年度利润分配方案为：不派发现金红利、不送红股、不以资本公积转增股本。
- 本次利润分配预案已经公司第十届董事会第四十六次会议审议通过，尚需提交公司 2025 年年度股东会审议。
- 公司 2025 年度拟不进行利润分配，并不触及《上海证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第一款（八）项规定的可能被实施其他风险警示的情形。

一、利润分配方案内容

（一）利润分配方案的具体内容

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2025 年年度归属于上市公司普通股股东的净利润为人民币-2,988,106,666 元，按母公司报表净利润提取 10%法定盈余公积金人民币 36,901,147 元，截至 2025 年末母公司未分配利润人民币 3,473,154,149 元。鉴于公司 2025 年度实现的归属于上市公司普通股股东的净利润为负，根据公司

《章程》《股东分红回报规划》有关利润分配的规定，并综合考虑公司长远、可持续发展目标，公司2025年度拟不进行利润分配，亦不实施包括资本公积转增股本在内的其他形式分配。

公司2025年度拟不进行利润分配，并不触及《上海证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第一款（八）项规定的可能被实施其他风险警示的情形。

（二）是否可能触及其他风险警示情形

项目	本年度	上年度	上上年度
现金分红总额（元）	0	0	67,340,400
回购注销总额（元）	0	0	0
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,988,106,666	-2,827,464,028	68,064,279
本年度末母公司报表未分配利润（元）	3,473,154,149		
最近三个会计年度累计现金分红总额（元）	67,340,400		
最近三个会计年度累计回购注销总额（元）	0		
最近三个会计年度平均净利润（元）	-1,915,835,472		
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额（元）	67,340,400		
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额是否低于5000万元	否		

现金分红比例（%）	不适用
现金分红比例是否低于30%	不适用
是否触及《股票上市规则》第9.8.1条第一款第（八）项规定的可能被实施其他风险警示的情形	否

二、董事会关于本年度未进行现金分红的说明

2025 年度，公司受房地产业务影响经营业绩出现亏损，根据公司《章程》《股东分红回报规划》有关利润分配的规定，公司 2025 年度不具备现金分红的条件。公司留存的未分配利润将用于补充营运资金及增加项目储备等资金用途，以保障公司稳健经营。

为长远保障广大投资者利益，公司董事会将继续督促公司经营管理层积极谋划经营发展，稳步提升经营效率和盈利能力，多措并举推动公司高质量发展，积极回报广大投资者。

三、履行的决策程序

2026 年 3 月 27 日，本公司第十届董事会第四十六次会议，以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2025 年年度利润分配及资本公积金转增方案》，并同意提交 2025 年年度股东会审议。

四、相关风险提示

本次利润分配方案尚需提交公司股东会审议通过，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董事会

2026 年 3 月 28 日

证券代码：601588　　证券简称：北辰实业　　公告编号：临 2026-007
债券代码：188461　　债券简称：21 北辰 G1
债券代码：185114　　债券简称：21 北辰 G2
债券代码：185738　　债券简称：22 北辰 G1
债券代码：258224　　债券简称：25 北辰 F1
债券代码：258483　　债券简称：25 北辰 F2
债券代码：281968　　债券简称：26 北辰 F1

北京北辰实业股份有限公司
关于 2026 年度担保额度预计的公告

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

重要内容提示：

● 北京北辰实业股份有限公司（下称“公司”或“本公司”）拟提请股东会，授权董事会有权审议公司及子公司（即公司合并报表范围内全资及控股公司，下同）为子公司、参股公司提供的担保，子公司为公司提供的担保，担保总额不超过人民币 230 亿元（不包含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性担保）。

● 担保额度有效期自公司 2025 年年度股东会审议通过之日起至 2026 年年度股东会之日止。

● 本次担保额度预计尚需提交公司 2025 年年度股东会审议。

一、 担保情况概述

（一）担保的基本情况

为满足公司及其下属公司融资及经营需求，提高管理效率，现拟对 2026 年度公司及其下属公司新增担保进行预计，具体情况如下：

1. 担保主体及金额预计：担保主体包括公司及子公司为子公司、参股公司提供的担保，子公司为公司提供的担保，担保总额预计不超

过人民币 230 亿元（不包含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性担保）。

2.担保方式：公司与下属公司之间提供担保的方式包括但不限于保证、质押及抵押等。

3.具体额度分配如下:

（1） 公司及子公司为全资公司提供担保总额不超过人民币 150 亿元，其中：为资产负债率 70%以下的担保对象提供的担保总额不超过人民币 90 亿元，为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保总额不超过人民币 60 亿元；

（2） 公司及子公司为控股公司提供担保总额不超过人民币 20 亿元，其中：为资产负债率 70%以下的担保对象提供的担保总额不超过人民币 10 亿元，为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保总额不超过人民币 10 亿元；

（3） 公司及子公司为参股公司提供担保总额不超过人民币 10 亿元，其中：为资产负债率 70%以下的担保对象提供的担保总额不超过人民币 5 亿元，为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保总额不超过人民币 5 亿元；担保对象不属于公司的董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东、控股股东或实际控制人的关联人；

（4） 子公司为公司提供担保总额不超过人民币 50 亿元。

4.担保额度有效期：自公司 2025 年年度股东会审议通过之日起至 2026 年年度股东会之日止。

5.公司将视被担保人具体情况，要求其提供相应的反担保。

6.对于超出本次担保授权额度范围的，严格按照上市公司相关监管要求及决策程序执行。

7.公司与下属公司的各担保事项，按香港联合交易所有限公司证

券上市规则如构成交易，需另行遵守香港联合交易所有限公司证券上市规则下的适用要求，包括另行取得股东批准（如适用）。

（二）本担保事项需履行的内部决策程序

公司于 2026 年 3 月 27 日召开第十届董事会第四十六次会议，会议以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权，一致通过《关于 2026 年度担保额度预计的议案》。该议案尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

二、被担保人基本情况

（一）公司及子公司拟提供担保，截至 2025 年 12 月 31 日被担保业务主体的基本情况如下：

币种：人民币

序号	公司名称	法定代表人	注册资本（万元）	业务性质	总资产（亿元）	净资产（亿元）	净利润（亿元）	公司持股比例%	公司及子公司对下属公司额度分配（亿元）
一、全资公司									
1	北京北辰地产集团有限公司	李昕	985,909	房地产开发	136.00	119.32	4.93	100%	10
2	武汉光谷创意文化科技园有限公司	张华清	164,082	房地产开发	19.50	13.05	-0.17	100%	10
3	长沙北辰房地产开发有限公司	郭屹	120,000	房地产开发、酒店及养老	88.44	43.21	0.46	100%	50
4	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	曾亚丽	73,000	房地产开发	12.13	4.10	0.02	100%	10
5	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	曾亚丽	133,000	房地产开发	13.04	8.96	-0.28	100%	10
资产负债率 70%以下全资公司小计					**269.11**	**188.64**	**4.96**	**-**	**90**
6	重庆北辰两江置业有限公司	谢雄	10,000	房地产开发	30.20	-3.24	-5.17	100%	20
7	杭州北辰京阳置业有限公司	邢德文	5,000	房地产开发	24.13	-12.28	-7.47	100%	10
8	廊坊市辰智房地产开发有限公司	牛昆	3,100	房地产开发	18.85	-10.43	-7.93	100%	10
9	廊坊市辰睿房地产开发有限公司	牛昆	3,100	房地产开发	5.67	-4.55	-2.05	100%	10

10	北京辰纬企业运营管理有限公司	贺庆	50,000	房地产开发	8.07	1.16	-0.30	100%	10
资产负债率70%以上全资公司小计					**86.92**	**-29.34**	**-22.92**	**-**	**60.00**
全资公司合计					**356.03**	**159.30**	**-17.96**	**-**	**150.00**
二、控股公司									
11	广州辰旭置业有限公司	陈杨	152,889	房地产开发	10.89	10.80	-0.20	51%	10
资产负债率70%以下控股公司小计					**10.89**	**10.80**	**-0.20**	**-**	**10**
12	武汉辰展房地产开发有限公司	吴超	3,750	房地产开发	8.58	-5.87	-0.47	80%	10
资产负债率70%以上控股公司小计					**8.58**	**-5.87**	**-0.47**	**-**	**10**
控股公司合计					**19.47**	**4.93**	**-0.67**	**-**	**20**
三、参股公司									
13	广州广悦置业有限公司	李强	119,803	房地产开发	5.25	4.7	-0.89	49%	5
资产负债率70%以下参股公司小计					**5.25**	**4.7**	**-0.89**	**-**	**5**
14	武汉金辰盈创置业有限公司	汪波	5,000	房地产开发经营	4.33	-2.5	-0.36	49%	5
资产负债率70%以上参股公司小计					**4.33**	**-2.5**	**-0.36**	**-**	**5**
参股公司合计					**9.58**	**2.2**	**-1.25**	**-**	**10**
总计					**385.08**	**166.43**	**-19.88**	**-**	**180**

（二）鉴于上述担保额度分配是基于本公司目前业务情况，对未来12个月内拟提供担保的具体对象及其对应新增担保额度进行的预计，为提高工作效率，优化办理流程，在股东会审议批准的年度担保额度范围内，在担保实际发生时，授权董事会根据业务需要决定担保在上述各类被担保主体中的调剂，担保额度范围内具体可以进行如下调剂：

公司及子公司为全资/控股公司提供的担保额度，可在全资/控股公司相对应的预计额度范围内调剂使用。在调剂发生时，资产负债率超过70%的担保对象，仅能从资产负债率超过70%的担保对象处获得担保额度。

公司及子公司为参股公司提供的担保额度，可在预计额度范围内调剂使用。在调剂发生时必须同时满足：单笔调剂金额不超过公司最

近一期经审计净资产 10%；资产负债率超过 70%的担保对象，仅能从资产负债率超过 70%的担保对象处获得担保额度调剂，且获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况。

（三）上述担保情形包括公司及子公司（即公司合并报表范围内全资及控股公司）为子公司、参股公司提供的担保，同时包含以下情况：

（1）单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；

（2）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（3）公司及其控股子公司的担保总额，达到或超过公司最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；

（4）公司及其控股子公司的担保总额，达到或超过公司最近一期经审计总资产 30%以后提供的任何担保；

（5）按照担保金额连续 12 个月内累计计算原则，达到或超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保。

三、担保协议的主要内容

相关主体目前尚未签订相关担保协议，上述计划新增担保总额仅为预计发生额，上述担保尚需银行或相关机构审核同意，签约时间以实际签署的合同为准。

四、本次担保额度预计应履行的审议程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》及相关法律、法规规定，公司第十届董事会第四十六次会议审议批准了本次担保额度预计的议案。

此项担保额度预计尚须获得 2025 年年度股东会的批准。本次担保额度预计不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

五、对外担保累计金额及逾期担保的数量

截至报告期末，除按照房地产经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的担保外，公司及其子公司对外担保总额累计为 30.67 亿元，均为对公司合并报表范围内公司提供担保，占公司 2025 年度经审计净资产的比例为 45.76%。截至报告期末公司无逾期担保。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董事会

2026 年 3 月 28 日

证券代码：601588　　证券简称：北辰实业　　公告编号：临 2026-008
债券代码：188461　　债券简称：21 北辰 G1
债券代码：185114　　债券简称：21 北辰 G2
债券代码：185738　　债券简称：22 北辰 G1
债券代码：258224　　债券简称：25 北辰 F1
债券代码：258483　　债券简称：25 北辰 F2
债券代码：281968　　债券简称：26 北辰 F1

北京北辰实业股份有限公司
关于 2026 年度提供财务资助的公告

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

一、提供财务资助概述

房地产开发多采用项目公司模式。房地产开发项目公司在项目开发前期，公司注册资本金通常不足以覆盖土地款、工程款等运营支出，需要项目公司股东按出资比例提供股东借款；项目公司取得预售款后，为了提高资金使用效率，项目公司股东通常在充分保障项目后续经营建设所需资金的基础上，根据项目进度和整体资金安排，按出资比例临时调用项目公司闲置盈余资金。

上述向项目公司提供股东借款以及项目公司股东临时调用项目公司闲置盈余资金，构成《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》规定的提供财务资助事项。

为持续解决项目公司经营发展所需资金及有效盘活闲置盈余资金，提高决策效率，北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2026 年 3 月 27 日召开第十届董事会第四十六次会议，分别以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于 2026 年度提供财务资助的议案》，该议案尚需提请公司股东会审议。

二、预计新增财务资助情况

（一）财务资助对象

1.为合并报表范围内的控股子公司其他股东提供财务资助，该控股子公司从事单一主营业务且为房地产开发业务，被资助对象最近一期经审计的资产负债率可能超过 70%。

2.为非合并报表范围内的参股公司、公司与关联人共同投资形成的公司控股子公司提供财务资助，被资助对象从事单一主营业务且为房地产开发业务，且资助资金仅用于主营业务，其最近一期经审计的资产负债率可能超过 70%。公司按持股比例提供财务资助，被资助公司的其他股东或者其他合作方需按其持股比例提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等。

公司发生的财务资助事项，按香港联合交易所有限公司证券上市规则如构成交易或关连交易，公司将及时遵守相关条文。

（二）财务资助额度

公司提供的财务资助总额度为人民币 30 亿元，不超过公司最近一期经审计归母净资产的 50%；对单个被资助对象的资助额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的 10%。其中，公司对合并报表范围内的控股子公司的其他股东（不含公司关联方）提供的财务资助为 20 亿元，对非合并报表范围内的参股公司以及对公司与关联人共同投资形成的公司控股子公司提供的财务资助为 10 亿元。在前述额度内，资金可以滚动使用，授权期内任一时点的累计净新增财务资助不超过股东会审议通过的资助额度。

（三）财务资助有效期

本次预计新增财务资助总额度有效期为自公司 2025 年年度股东会审议通过之日起至 2026 年年度股东会之日止。

（四）财务资助授权

公司董事会同意，经公司股东会审议批准该议案后，授权公司经营层根据公司相关制度并结合实际经营需要，在上述额度范围内审议具体财务资助事宜。

三、财务资助风险控制措施

上述财务资助事项是为了促进公司房地产项目顺利进行，符合房地产市场行业惯例。其中，公司控股子公司向其他股东提供财务资助，仅在充分预留房地产项目后续建设资金和正常经营所需资金后，仍有闲置资金时，向各股东按持股比例提供财务资助；公司为参股公司提供财务资助，是在充分研判资金风险的基础上，根据公司盈余资金情况陆续提供财务资助。公司将密切关注财务资助对象的生产经营和财务状况变化，持续做好风险管控工作。本次新增财务资助额度将在股东会审议通过后生效并具体实施。

四、董事会意见

上述财务资助事项是公司正常生产经营的需要，被资助对象各方股东均按出资比例提供财务资助，有利于推动房地产项目的顺利进行、提高盈余资金使用效率，公司将密切关注被资助对象的日常经营管理、偿债能力、信用状况、履约能力等，采取必要的风险控制及保障措施，确保公司资金安全。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董事会

2026 年 3 月 28 日

证券代码：601588　　证券简称：北辰实业　　公告编号：临 2026-009
债券代码：188461　　债券简称：21 北辰 G1
债券代码：185114　　债券简称：21 北辰 G2
债券代码：185738　　债券简称：22 北辰 G1
债券代码：258224　　债券简称：25 北辰 F1
债券代码：258483　　债券简称：25 北辰 F2
债券代码：281968　　债券简称：26 北辰 F1

北京北辰实业股份有限公司
关于 2025 年度计提资产减值准备的公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2026 年 3 月 27 日召开的第十届董事会第四十六次会议审议通过了《2025 年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下：

一、计提资产减值准备情况

为客观、公允地反映本公司截至 2025 年 12 月 31 日止的财务状况和经营状况，本着谨慎性原则，本公司根据中国企业会计准则及香港财务报告准则对合并范围内各公司所属资产进行了减值测试。根据减值测试结果，本公司 2025 年度计提资产减值准备总计人民币 226,896 万元，计提的主要减值准备具体情况如下：

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

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

公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。

金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。经测试，2025 年度，本公司需对应收款项计提信用减值准备人民币 9,243 万元。

2. 存货的资产减值准备计提情况

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

2025 年度，综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，本公司对项目可变现净值进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试，2025 年度，本公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 217,653 万元。

二、相关决策程序

本公司于 2026 年 3 月 25 日召开董事会审计委员会会议，3 月 27 日召开董事会会议，审议通过了《2025 年度计提资产减值准备的议案》。

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

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

三、2025年度减值计提对公司利润影响情况

2025 年度本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表信用减值损失及资产减值损失分别为人民币9,243万元、217,653万元，公司合并财务报表利润总额减少人民币 226,896 万元，净利润减少人民币 222,345 万元，归属于母公司股东的净利润减少人民币 205,778 万元，对公司持续稳定经营无重大影响。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董事会

2026 年 3 月 28 日

证券代码：601588　　证券简称：北辰实业　　公告编号：临 2026-010
债券代码：188461　　债券简称：21 北辰 G1
债券代码：185114　　债券简称：21 北辰 G2
债券代码：185738　　债券简称：22 北辰 G1
债券代码：258224　　债券简称：25 北辰 F1
债券代码：258483　　债券简称：25 北辰 F2
债券代码：281968　　债券简称：26 北辰 F1

北京北辰实业股份有限公司
关于未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2026 年 3 月 27 日召开的第十届董事会第四十六次会议审议通过了《未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的情况及应对措施的议案》。现将相关情况公告如下：

一、情况概述

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2025 年 12 月 31 日，公司合并财务报表未分配利润为-1,357,160,640 元，实收股本为 3,367,020,000 元，公司未弥补亏损金额超过实收股本总额三分之一。根据《公司法》及《公司章程》相关规定，该事项尚需提交公司 2025 年年度股东会审议。

二、未弥补亏损形成的主要原因

报告期内，公司会展及配套设施服务业务经营保持稳定，但房地产业务受市场环境影响，一方面公司为加速项目去化及现金回笼，根据市场情况动态调整了营销策略，部分房地产项目销售价格不达预期，另外，公司根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对房地产项目进行减值测试，对部分房地产项目的存货计提相应的减值准

备。

受以上因素影响，公司2025年出现亏损，加之以前年度的连续亏损，公司合并报表未弥补亏损金额超过实收股本总额的三分之一。

三、应对措施

针对公司出现的亏损情况，公司董事会及管理层进行了认真的总结分析。主要措施包括：

1.大力推动会展及配套设施服务发展。公司将聚焦服务国家大局和首都“四个中心”功能建设，牢牢把握新质生产力带来的发展机遇，推动会展产业高质量发展，充分发挥会展产业在战略新兴产业中的功能与作用，带动会展配套设施的多业态联动发展，并致力于打造“国内领军、国际领先的会展产业链链主企业”。

2.严控房地产业务风险，推动转型发展。公司以“防风险、促转型、稳现金流”为核心任务，推动房地产业务向以“会展+”为依托的城市更新专业服务商转型，做好主力项目去化，保障重点项目交付。重塑业务核心，紧扣“会展+”发展主线，谋划会展场馆配套城市更新与片区运营项目。以服务升级拓展增长空间。以集约经营盘活存量价值，加快尾盘项目资产整合，通过租售并举、以租促售，提升存量资产运营效能。

3.努力拓宽融资渠道，优化融资结构。公司加强资金整体统筹，强化债务管控，合理控制有息负债规模，为公司经营发展提供稳定的资金保障，同时持续优化债务结构、合理规划融资渠道，努力压降资金成本。

4.持续加强内控体系建设，不断细化和完善内部控制制度，加强内部制度执行力度，筑牢风险管理防线。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董事会

2026 年 3 月 28 日

证券代码：601588　　证券简称：北辰实业　　公告编号：临 2026-011
债券代码：188461　　债券简称：21 北辰 G1
债券代码：185114　　债券简称：21 北辰 G2
债券代码：185738　　债券简称：22 北辰 G1
债券代码：258224　　债券简称：25 北辰 F1
债券代码：258483　　债券简称：25 北辰 F2
债券代码：281968　　债券简称：26 北辰 F1

北京北辰实业股份有限公司
2025 年房地产业务主要经营数据公告

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

根据上海证券交易所《上市公司自律监管指引第 3 号--行业信息披露第一号--房地产》的要求，本公司 2025 年主要经营数据如下：

一、2025 年房地产开发业务概述

2025 年，就房地产开发而言，在土地储备方面，公司实现总土地储备 351.69 万平方米，权益土地储备 328.86 万平方米，无新增房地产储备；在工程建设方面，公司无新开工面积，开复工面积 109.39 万平方米，竣工面积 13.88 万平方米；在项目销售方面，公司实现销售面积 253,337 平方米，销售金额 32.17 亿元，实现结转面积 256,528 平方米，结转收入金额 29.20 亿元，报告期末待结转面积 75,334 平方米。

二、2025 年房地产项目情况

1.报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积（平方米）	规划计容建筑面积（平方米）	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积（平方米）	合作开发项目的权益占比（%）
1	武汉北辰光谷里	134,800	337,000	否	-	100
2	廊坊北辰香麓	56,900	296,800	否	-	100
3	重庆悦来壹号	167,400	918,000	否	-	100

注：

1、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积；

2、规划计容建筑面积为项目竞得时按出让条件计算的数据；

3、合作开发项目涉及的面积为公司所占权益的计容建筑面积；

4、报告期内，公司总土地储备 351.69 万平方米，权益土地储备 328.86 万平方米，无新增房地产储备。

2.报告期内房地产开发投资情况

单位：亿元　币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	2.78
3	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.12
5	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.78	0.15
6	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	236,500	4,894,700	407.08	9.39
7	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	0.56
8	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.60
9	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	-	357,200	25.81	0.46
10	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	0.63
11	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.65
12	湖北武汉	武汉北辰经开优+（067 地块）	住宅、商业	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.33
13	湖北武汉	武汉北辰经开优+（068 地块）	住宅、商业	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.02
14	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.09
15	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	竣工	69,000	179,500	276,600	-	276,600	52.18	3.40
16	浙江宁波	宁波北宸府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.27
17	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.43	0.41
18	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	竣工	170,000	268,800	392,900	-	392,900	65.70	2.24

19	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.03
20	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.0001
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	-
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.49
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	-
24	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	0.14
25	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.46
26	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600	15.08	
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	414,500	-	357,700	31.28	1.45
28	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4 地块）	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	24.56	3.42
29	河北廊坊	廊坊星宸里（2019-3 地块）	商业	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	
30	河北廊坊	廊坊北辰辰睿（2020-5 地块）	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	1.16
31	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,321,100	-	1,153,600	115.93	3.71
32	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	竣工	68,200	102,200	150,400	1,000	150,400	24.64	0.84
33	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	竣工	106,800	206,000	281,100	-	281,100	36.31	0.38
34	广东广州	广州兰亭香麓（116 地块）	住宅、商业	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.02
35	广东广州	广州兰亭香麓（114 地块）	住宅、商业	竣工	25,100	76,600	110,600	-	110,600	9.66	0.21

注：

1、总投资额为项目的预计总投资额；

2、报告期内，公司无新开工面积，开复工面积 109.39 万平方米，竣工面积 13.88 万平方米。

3.报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元　币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	2,869	2,869	2,869	3,619	492
2	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	3,131	83	83	47	-
3	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	980	980	1,225	3,251	447
4	北京朝阳	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
5	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	27,729	14,213	11,317	47,580	3,517
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	82,791	4,895	6,052	22,026	89
7	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	10,466	1,538	-	-	-
8	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	78,089	20,128	37,888	66,431	26,242
9	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	8,393	383	5,188	9,358	992
10	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	11,206	4,294	6,144	2,312	160
11	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	62,222	1,318	1,337	1,278	120
12	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	43,834	8,258	10,392	5,463	133
13	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	54,187	48,440	32,917	91	15,795
14	湖北武汉	武汉北辰经开优+（067 地块）	住宅、商业	21,681	6,668	10,021	4,504	102
15	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	29,286	1,916	-	-	-
16	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	1,546	1,546	2,193	-
17	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	40,658	10,517	8,573	9,919	2,148

18	浙江宁波	宁波北宸府	住宅	7,510	-	-	14	-
19	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	5,950	5,470	5,725	7,176	121
20	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	122,047	24,865	29,442	30,253	505
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	601	196	196	285	-
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,056	-	-	252	-
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	4,476	-	126	-	-
24	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	9,828	54	736	578	111
25	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	5,641	-	230	182	246
26	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	24,858	10,667	13,111	8,915	407
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	10,124	9,030	9,187	8,291	139
28	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市	住宅	139,155	18,918	-	-	18,918
29	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	135,386	44,258	50,581	41,641	1,540
30	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,718	5,276	8,101	8,598	-
31	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	35,584	2,489	3,540	6,802	485
32	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	2,373	-	-	127	-
33	广东广州	广州兰亭香麓（114 地块）	住宅、商业	5,393	4,018	-	-	-

注：

报告期内，公司实现销售面积 253,337 平方米，销售金额 32.17 亿元，实现结转面积 256,528 平方米，结转收入金额 29.20 亿元，报告期末待结转面积 75,334 平方米。

三、2025 年房地产经营及出租情况

单位：万元　币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例（%）	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	5,320	100	否
2	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	4,342	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	13,553	100	否
4	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	19,157	100	否
5	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼	写字楼	8,400	2,005	100	否
6	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	25,012	100	否
7	北京朝阳区北苑路甲 13 号	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,700	3,102	100	否
8	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰荟	商业	100,000	11,530	100	否
9	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	2,019	100	否
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰·新空间	写字楼	31,000	4,426	100	否

注：

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

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积；

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入；

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

四、2025 年公司财务融资情况

单位：万元　币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,332,207	3.56	9,466

由于房地产项目租售过程中存在各种不确定性，上述数据可能与

定期报告披露的数据存在差异，请投资者审慎使用，相关阶段性数据以本公司定期报告为准。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董事会

2026 年 3 月 28 日

北京北辰实业股份有限公司
2025 年度董事会审计委员会履职情况报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会审计委员会根据中国证监会、上海证券交易所《上市公司董事会审计委员会运作指引》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》，并按照公司《章程》和公司《董事会审计委员会议事规则》的有关规定，在 2025 年度尽职尽责，积极开展工作，认真履行职责。现对审计委员会 2025 年度的履职情况汇报如下：

一、 董事会审计委员会基本情况

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事周永健先生、甘培忠先生和钱爱民女士组成，其中委员会主席由具有专业会计资格的独立董事钱爱民女士担任。

根据上市公司相关监管规则规定，2025 年公司取消监事会和监事，修改《公司章程》和《审计委员会议事规则》，将监事会和监事职责调整至审计委员会。

二、 董事会审计委员会会议召开情况

2025 年，公司董事会审计委员会共召开 6 次会议，具体情况如下：

序号	会议届次	召开日期	审议事项
1	2025年第一次会议	2025.2.20	北辰实业年度审计计划
2	2025年第二次会议	2025.3.25	1.北辰实业2024年度财务报告 2.北辰实业2024年度计提资产减值准备的议案 3.北辰实业关于2025年度提供财务资助的议案 4.北辰实业关于2025年度担保额度预计的议案 5.关于北辰实业与北辰集团签署日常关联（连）交易框架协议及确定交易金额上限的议案 6.北辰实业续聘会计师事务所的议案 7.北辰实业董事会审计委员会对会计师事务所

序号	会议届次	召开日期	审议事项
			履行监督职责情况报告 8.北辰实业2024年度内部控制评价报告
3	2025年第三次会议	2025.4.21	修订《北辰实业审计委员会议事规则》
4	2025年第四次会议	2025.4.23	北辰实业2025年一季报
5	2025年第五次会议	2025.8.22	1.北辰实业2025年境内外中期报告 2.北辰实业《关于2025年半年度计提资产减值准备的议案》 3.北辰实业《会计师事务所选聘管理办法》
6	2025年第六次会议	2025.10.30	北辰实业2025年第三季度报告

三、 董事会审计委员会履职情况

1. 审阅公司财务报告并对其发表意见

报告期内，公司董事会审计委员会认真审阅了公司编制的财务会计报表，认为公司财务决算依据充分，会计记录真实、可信、完整，不存在重大会计差错调整、重大会计政策及评估变更、涉及重要会计判断的事项以及导致非标准无保留意见审计报告的事项。

2. 监督及评估外部审计机构工作

报告期内，公司董事会审计委员会对外部审计机构的独立性和专业性进行了评估，并对中兴华和郑郑 2024 年度财务报告审计工作及内控审计工作进行了监督评价，认为其为公司提供审计服务中，严格遵守《中国注册会计师审计准则》的规定，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，能够实事求是的发表相关审计意见。

3. 评估内部控制的有效性

公司董事会审计委员会充分发挥专业委员会的作用，积极推动公司内部控制制度的建设，报告期内，公司董事会审计委员会审阅了公司内部控制自我评价报告和外部审计机构出具的内部控制审计报告，认为报告基本上反映了公司的内部控制情况，不存在重大缺陷和重要

缺陷。

4. 对公司内部审计工作指导情况

报告期内，公司董事会审计委员会听取了公司内部审计工作开展情况的汇报，并对公司内部审计过程中出现的问题提出了指导性意见，提高了公司内部审计的工作成效。

5. 协调审计工作的有效性

报告期内，公司董事会审计委员会在充分听取各方意见的基础上，积极协调公司管理层与外部审计机构的沟通、协调公司内部审计部门与外部审计机构的沟通及对外部审计工作的配合，提高了相关审计工作的效率。

四、总体评价

报告期内，公司董事会审计委员会按照相关法律法规、上市公司监管规则以及公司《章程》《董事会审计委员会议事规则》《董事会审计委员会年报工作规程》等有关规定，恪尽职守、勤勉尽责的履行了审计委员会的职责。

特此报告。

北京北辰实业股份有限公司

董事会审计委员会

2026 年 3 月 28 日

北京北辰实业股份有限公司
2025 年度独立董事述职报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）作为香港、上海两地上市的 A+H 上市公司，在公司治理的各个方面均遵守境内外两地法律法规的监管。作为公司的独立董事，2025 年本人严格按照《公司法》《证券法》、香港联交所《上市规则》等境内外法律、法规，以及公司《章程》《独立董事工作制度》《独立董事年报工作制度》等相关规定，切实履行独立董事的责任和义务，勤勉尽责，积极出席相关会议，全面了解公司整体经营管理、规范运作、信息披露等信息，并且发表了相关独立意见，发挥了独立董事作用，切实维护了公司和股东尤其是中小股东的合法权益。现就 2025 年履职情况报告如下：

一、独立董事的基本情况

（一）工作履历、专业背景以及兼职情况

甘培忠先生，69 岁，毕业于北京大学法律系，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师，兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，中国商业法研究会会长，中国法学会经济法学研究会常务理事，最高人民法院咨询委员，最高人民法院案例指导专家委员会委员，最高人民法院执行局咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。甘先生于二零二一年五月获选为本公司独立非执行董事。

截至目前，在其它单位的兼职情况如下：

姓名	兼职单位	兼职职务	兼职单位与公司关系
甘培忠	闻泰科技股份有限公司	独立董事	无

（二）独立性自查情况说明

作为公司的独立董事，本人对本人及主要社会关系相关任职情况以及与公司及主要股东之间的持股、业务及服务关系等方面进行了自查，均符合中国法律法规和上市公司监管规则关于独立董事独立性的要求，不存在任何妨碍本人进行独立客观判断的关系，不存在任何影响本人独立性的情况。

二、独立董事 2025 年度履职概况

（一）参加会议情况

2025 年，本人参加公司董事会会议 20 次，股东大会会议 2 次，重点围绕公司章程修订、定期报告、融资担保、对外投资、关联交易、内部控制、董监高变动、董事薪酬、续聘会计师事务所等与中小投资者利益密切相关的事项进行审议。在董事会会议召开前，本人对提交审议的议案均进行客观审慎的思考，并在必要时向公司进行问询，公司能够积极配合并及时进行回复。在会议召开过程中，本人能够就审议事项与其他董事进行充分的讨论，凭借自身积累的专业知识和工作经验向公司提出合理建议，并参与表决。

2025 年，本人作为公司董事会各专门委员会的召集人或主要成员，参加董事会审计委员会会议和提名委员会议各 6 次，薪酬与考核委员会会议 2 次，战略委员会会议和法律合规委员会会议各 1 次，主要审议、核查了修订公司各专委会议事规则、董事及高级管理人员候选人、续聘会计师事务所、定期报告、担保、计提资产减值准备、关联交易、法律纠纷案件等事项。参加独立董事专门会议 2 次，研究审议了控股股东增持计划延期、与控股股东签订日常关联（连）交易框架协议事项。

（二）与内部审计机构及会计师事务所的沟通情况

报告期内，本人与公司内部审计机构、年审会计师事务所进行积极沟通，并听取有关年审计划、定期财务报告、内控报告、关注重点等事项的汇报，并保持持续沟通。

（三）调研及其他履职情况

报告期内，除参加公司股东大会、董事会、各专门委员会会议和独立董事专门会议外，本人认真审阅公司定期编制的资本市场相关动态报告，及时了解资本市场政策法规及要闻、股票市场、房地产企业融资信息、同行动态、沪深交易所监管信息等内容，并就关心的具体问题与公司管理层及董事会秘书进行交流，听取公司管理层就相关事项的汇报，密切关注公司经营环境的变化以及公司治理、主业项目经营管理和发展等状况，并积极调研公司具体项目。报告期内，本人先后到北京、长沙等地实地调研中国国际服务贸易交易会、公司地产及商业管理项目，充分了解公司项目运营情况，并就公司治理、风险防控等方面工作提出意见建议。通过深入一线的现场走访，本人对公司经营管理有了更直观、全面和深入的了解，为科学决策提供了坚实的支撑。2025 年，本人在公司的现场工作时间符合监管要求。

三、独立董事 2025 年度履职重点关注事项的情况

2025年，本人根据相关法律法规、公司章程及各项制度中关于独立董事的履职要求的规定，对公司重大事项予以重点关注和审核，并积极向公司董事会及专门委员会建言献策，对增强公司董事会运作的规范性和决策的有效性、保护中小股东利益发挥了重要作用。具体情况如下：

（一）关联交易情况

公司按照境内外相关法律法规以及《公司章程》等制度的有关规定履行关联交易的决策和披露程序。公司与控股股东之间的关联交易包括土地租赁、使用商标及标识许可、办公场所租赁以及委托经营等，这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法予以审议并披露。

（二）对外担保及资金占用情况

按照中国法律法规、上市公司监管规则及《公司章程》关于对外担保的规定，本人对公司 2025 年对外担保及资金占用情况进行了核查，认为：公司能够严格遵守《公司章程》和相关法律法规的规定，认真履行对外担保情况的披露义务，并能控制对外担保风险，未发现损害公司股东，特别是中小股东权益的情况；公司不存在关联方违规占用公司资金的情况。

（三）募集资金的使用情况

2024 年 8 月 6 日，公司取得《关于对北京北辰实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，注册金额 16.58 亿元，先后发行两期债券，2025 年 4 月 11 日，发行 3.25 亿元，发行利率 3.50%，期限 3 年；2025 年 4 月 22 日，发行 3.25 亿元，发行利率 2.50%，期限 2 年，截至报告报出日，上述募集资金已按规定用途使用完毕。

2024 年 12 月 9 日，公司取得中国银行间市场交易商协会文件《接受注册通知书》，注册规模 15 亿，期限 2 年，分期发行，报告期内发行两期中期票据，2025 年 4 月 25 日，发行 5.18 亿元，发行利率 2.40%，期限为 3 年；2025 年 8 月 18 日，发行 2.19 亿元，发行利率 2.35%，期限为 3 年，截至报告报出日，上述募集资金已按规定用

途使用完毕。

（四）董事、高级管理人员调整及薪酬情况

报告期内,本人对公司董事、高级管理人员的调整及薪酬情况进行了审查，认为公司 2025 年度董事、高级管理人员的调整及薪酬符合相关法律法规的规定及公司实际情况。

（五）聘任或者更换会计师事务所情况

报告期内，公司续聘中兴华和郑郑分别担任公司 2025 年度境内和境外会计师事务所，作为独立董事，本人认为中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）和郑郑会计师事务所有限公司在公司年度审计工作中，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，具备担任财务审计和内控审计机构的资质条件，具有相应的专业知识和履行能力，能够满足公司审计工作的要求。此次续聘程序合法、有效，符合《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等有关规定，不存在损害公司和股东利益的情形。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

报告期内，综合考虑公司长远、可持续发展目标，经年度股东大会审批，2024年度不进行利润分配，符合《公司章程》和公司制定的股东分红回报规划，不存在损害公司和股东利益的情况。

（七）公司及股东承诺履行情况

本人作为独立董事，长期高度关注公司及股东承诺履行情况，通过对相关情况的核查和了解，本人认为公司及控股股东均能够积极履行已经作出的承诺，未出现违反承诺的情况。未来，本人仍将持续做好相关监督工作，维护公司及中小股东的合法权益。

（八）信息披露的执行情况

报告期内，本人持续关注公司信息披露工作，及时掌握公司信息披露情况，对公司信息披露进行有效地监督和核查。报告期内，公司根据董事会、监事会及股东大会的决议，对重大事项及时进行披露。经统计，公司全年共披露定期及临时公告A股102份、H股160份。对于重大事项的披露，本人在董事会审议过程中对于需重点披露的内容向公司提出相关建议；对于定期报告的披露，本人根据《独立董事年报工作制度》等相关规定，密切跟踪年报编制及会计师年审工作进程，并就审计意见和审计过程中的关注重点及时与公司及会计师进行沟通，从财务、法律等专业角度严格审核年报内容。

（九）内部控制的执行情况

报告期内，公司持续开展内部控制自我评价及审计工作。本人作为独立董事及时了解公司内部控制实施部署、整改落实、自我评价等各阶段工作的进展情况，并以审计委员会为主要监督机构，作为审计委员会委员通过听取公司审计部及专业审计机构的相关汇报，向公司提出建设性意见和建议，指导公司不断完善和提升内部控制的工作方法和途径。

四、上市公司对独立董事的履职保障情况

在本人履职过程中，公司董事会成员及董事会秘书和公司高级管理人员都高度重视与本人的沟通交流，充分保证了本人的知情权。公司认真组织现场调研，调研现场与企业管理层和一线员工充分交流沟通，使得本人能全面深入了解公司生产经营动态。公司积极组织相关部门，充分利用各类通信手段，为本人提供便利顺畅的履职渠道，召开董事会及相关会议前，公司精心组织、准备会议材料，并及时准确传递，为本人的工作履职提供了有效支撑。

五、总体评价和建议

2025年，公司经营管理有序进行，在制度建设、三会运作、内部控制、信息披露等公司治理的各个方面均按照上市公司运作的境内外相关法律法规规范操作。本人作为公司的独立董事，本着维护公司及中小股东利益的基本原则，独立履职，为公司治理水平的不断提升发挥应有的作用。

2026年，作为公司独立董事，本人将一如既往秉承着谨慎、勤勉、忠实的工作原则，继续为公司建言献策，不断提升董事会决策的规范化、科学化，维护好股东尤其是中小股东的合法权益，不辜负广大投资者对本人的这一份重托。

独立董事：甘培忠

2026年3月28日

北京北辰实业股份有限公司
2025 年度独立董事述职报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）作为香港、上海两地上市的 A+H 上市公司，在公司治理的各个方面均遵守境内外两地法律法规的监管。作为公司的独立董事，2025 年本人严格按照《公司法》《证券法》、香港联交所《上市规则》等境内外法律、法规，以及公司《章程》《独立董事工作制度》《独立董事年报工作制度》等相关规定，切实履行独立董事的责任和义务，勤勉尽责，积极出席相关会议，全面了解公司整体经营管理、规范运作、信息披露等信息，并且发表了相关独立意见，发挥了独立董事作用，切实维护了公司和股东尤其是中小股东的合法权益。现就 2025 年履职情况报告如下：

一、独立董事的基本情况

（一）工作履历、专业背景以及兼职情况

钱爱民女士，55 岁，毕业于对外经济贸易大学，经济学博士，会计学教授，博士生导师，中国注册会计师协会资深会员（非执业），曾任对外经济贸易大学国际商学院副院长，现任对外经济贸易大学公司治理研究院副院长，全国会计专业学位研究生教育指导委员会委员。二零二五年一月获选出任本公司独立董事。钱女士在公司财务管理、公司治理等方面具有丰富理论与实践经验。

截至目前，在其它单位的兼职情况如下：

姓名	兼职单位	兼职职务	兼职单位与公司关系
钱爱民	对外经济贸易大学	公司治理研究院副院长、教授	无
	益海嘉里金龙鱼粮油食品股份有限公司	独立董事	无
	北京三元基因药业股份有限公司	独立董事	无
	新道科技股份有限公司	独立董事	无

（二）独立性自查情况说明

作为公司的独立董事，本人对本人及主要社会关系相关任职情况以及与公司及主要股东之间的持股、业务及服务关系等方面进行了自查，均符合中国法律法规和上市公司监管规则关于独立董事独立性的要求，不存在任何妨碍本人进行独立客观判断的关系，不存在任何影响本人独立性的情况。

二、独立董事 2025 年度履职概况

（一）参加会议情况

2025 年，本人参加公司董事会会议 20 次，股东大会会议 2 次，重点围绕公司章程修订、定期报告、融资担保、对外投资、关联交易、内部控制、董监高变动、董事薪酬、续聘会计师事务所等与中小投资者利益密切相关的事项进行审议。在董事会会议召开前，本人对提交审议的议案均进行客观审慎的思考，并在必要时向公司进行问询，公司能够积极配合并及时进行回复。在会议召开过程中，本人能够就审议事项与其他董事进行充分的讨论，凭借自身积累的专业知识和工作经验向公司提出合理建议，并参与表决。

2025 年，本人作为公司董事会各专门委员会的召集人或主要成员，参加董事会审计委员会会议和提名委员会议各 6 次，薪酬与考核委员会会议 2 次，战略委员会会议和法律合规委员会会议各 1 次，主要审议、核查了修订公司各专委会议事规则、董事及高级管理人员候选人、续聘会计师事务所、定期报告、担保、计提资产减值准备、关联交易、法律纠纷案件等事项。参加独立董事专门会议 2 次，研究审议了控股股东增持计划延期、与控股股东签订日常关联（连）交易框架协议事项。

（二）与内部审计机构及会计师事务所的沟通情况

报告期内，本人与公司内部审计机构、年审会计师事务所进行积极沟通，并听取有关年审计划、定期财务报告、内控报告、关注重点等事项的汇报，并保持持续沟通。

（三）调研及其他履职情况

报告期内，除参加公司股东大会、董事会、各专门委员会会议和独立董事专门会议外，本人认真审阅公司定期编制的资本市场相关动态报告，及时了解资本市场政策法规及要闻、股票市场、房地产企业融资信息、同行动态、沪深交易所监管信息等内容，并就关心的具体问题与公司管理层及董事会秘书进行交流，听取公司管理层就相关事项的汇报，密切关注公司经营环境的变化以及公司治理、主业项目经营管理和发展等状况，并积极调研公司具体项目。报告期内，本人先后到北京、广州实地调研中国国际服务贸易交易会、公司广州会展中心项目、北京地产及商业管理项目，充分了解公司项目运营情况，并就公司治理、风险防控等方面工作提出意见建议。通过深入一线的现场走访，本人对公司经营管理有了更直观、全面和深入的了解，为科学决策提供了坚实的支撑。2025 年，本人在公司的现场工作时间符合监管要求。

三、独立董事 2025 年度履职重点关注事项的情况

2025年，本人根据相关法律法规、公司章程及各项制度中关于独立董事的履职要求的规定，对公司重大事项予以重点关注和审核，并积极向公司董事会及专门委员会建言献策，对增强公司董事会运作的规范性和决策的有效性、保护中小股东利益发挥了重要作用。具体情况如下：

（一）关联交易情况

公司按照境内外相关法律法规以及《公司章程》等制度的有关规定履行关联交易的决策和披露程序。公司与控股股东之间的关联交易包括土地租赁、使用商标及标识许可、办公场所租赁以及委托经营等，这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法予以审议并披露。

（二）对外担保及资金占用情况

按照中国法律法规、上市公司监管规则及《公司章程》关于对外担保的规定，本人对公司 2025 年对外担保及资金占用情况进行了核查，认为：公司能够严格遵守《公司章程》和相关法律法规的规定，认真履行对外担保情况的披露义务，并能控制对外担保风险，未发现损害公司股东，特别是中小股东权益的情况；公司不存在关联方违规占用公司资金的情况。

（三）募集资金的使用情况

2024 年 8 月 6 日，公司取得《关于对北京北辰实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，注册金额 16.58 亿元，先后发行两期债券，2025 年 4 月 11 日，发行 3.25 亿元，发行利率 3.50%，期限 3 年；2025 年 4 月 22 日，发行 3.25 亿元，发行利率 2.50%，期限 2 年，截至报告报出日，上述募集资金已按规定用途使用完毕。

2024 年 12 月 9 日，公司取得中国银行间市场交易商协会文件《接受注册通知书》，注册规模 15 亿，期限 2 年，分期发行，报告期内发行两期中期票据，2025 年 4 月 25 日，发行 5.18 亿元，发行利率 2.40%，期限为 3 年；2025 年 8 月 18 日，发行 2.19 亿元，发行利

率 2.35%，期限为 3 年，截至报告报出日，上述募集资金已按规定用途使用完毕。

（四）董事、高级管理人员调整及薪酬情况

报告期内,本人对公司董事、高级管理人员的调整及薪酬情况进行了审查，认为公司 2025 年度董事、高级管理人员的调整及薪酬符合相关法律法规的规定及公司实际情况。

（五）聘任或者更换会计师事务所情况

报告期内，公司续聘中兴华和郑郑分别担任公司 2025 年度境内和境外会计师事务所，作为独立董事，本人认为中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）和郑郑会计师事务所有限公司在公司年度审计工作中，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，具备担任财务审计和内控审计机构的资质条件，具有相应的专业知识和履行能力，能够满足公司审计工作的要求。此次续聘程序合法、有效，符合《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等有关规定，不存在损害公司和股东利益的情形。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

报告期内，综合考虑公司长远、可持续发展目标，经年度股东大会审批，2024年度不进行利润分配，符合《公司章程》和公司制定的股东分红回报规划，不存在损害公司和股东利益的情况。

（七）公司及股东承诺履行情况

本人作为独立董事，长期高度关注公司及股东承诺履行情况，通过对相关情况的核查和了解，本人认为公司及控股股东均能够积极履行已经作出的承诺，未出现违反承诺的情况。未来，本人仍将持续做好相关监督工作，维护公司及中小股东的合法权益。

（八）信息披露的执行情况

报告期内，本人持续关注公司信息披露工作，及时掌握公司信息披露情况，对公司信息披露进行有效地监督和核查。报告期内，公司根据董事会、监事会及股东大会的决议，对重大事项及时进行披露。经统计，公司全年共披露定期及临时公告A股102份、H股160份。对于重大事项的披露，本人在董事会审议过程中对于需重点披露的内容向公司提出相关建议；对于定期报告的披露，本人根据《独立董事年报工作制度》等相关规定，密切跟踪年报编制及会计师年审工作进程，并就审计意见和审计过程中的关注重点及时与公司及会计师进行沟通，从财务、法律等专业角度严格审核年报内容。

（九）内部控制的执行情况

报告期内，公司持续开展内部控制自我评价及审计工作。本人作为独立董事及时了解公司内部控制实施部署、整改落实、自我评价等各阶段工作的进展情况，并以审计委员会为主要监督机构，作为审计委员会委员通过听取公司审计部及专业审计机构的相关汇报，向公司提出建设性意见和建议，指导公司不断完善和提升内部控制的工作方法和途径。

四、上市公司对独立董事的履职保障情况

在本人履职过程中，公司董事会成员及董事会秘书和公司高级管理人员都高度重视与本人的沟通交流，充分保证了本人的知情权。公司认真组织现场调研，调研现场与企业管理层和一线员工充分交流沟通，使得本人能全面深入了解公司生产经营动态。公司积极组织相关部门，充分利用各类通信手段，为本人提供便利顺畅的履职渠道，召开董事会及相关会议前，公司精心组织、准备会议材料，并及时准确

传递，为本人的工作履职提供了有效支撑。

五、总体评价和建议

2025年，公司经营管理有序进行，在制度建设、三会运作、内部控制、信息披露等公司治理的各个方面均按照上市公司运作的境内外相关法律法规规范操作。本人作为公司的独立董事，本着维护公司及中小股东利益的基本原则，独立履职，为公司治理水平的不断提升发挥应有的作用。

独立董事：钱爱民

2026年3月28日

北京北辰实业股份有限公司
2025 年度独立董事述职报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）作为香港、上海两地上市的 A+H 上市公司，在公司治理的各个方面均遵守境内外两地法律法规的监管。作为公司的独立董事，2025 年本人严格按照《公司法》《证券法》、香港联交所《上市规则》等境内外法律、法规，以及公司《章程》《独立董事工作制度》《独立董事年报工作制度》等相关规定，切实履行独立董事的责任和义务，勤勉尽责，积极出席相关会议，全面了解公司整体经营管理、规范运作、信息披露等信息，并且发表了相关独立意见，发挥了独立董事作用，切实维护了公司和股东尤其是中小股东的合法权益。现就 2025 年履职情况报告如下：

一、独立董事的基本情况

（一）工作履历、专业背景以及兼职情况

周永健博士，75 岁，拥有香港和英格兰及威尔士认可的执业律师资格，于香港担任执业律师逾 40 年，曾任中国人民政治协商会议全国委员会委员、香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问、中国司法部委任的中国委托公证人。周先生分别于 1998 年、2003 年获香港特别行政区政府颁授太平绅士及银紫荆星章，并于 2010 年获嘉许为香港教育学院荣誉院士、2013 年获英国伦敦国王学院荣誉院士，2018 年获香港都会大学（前称香港公开大学）授荣誉博士及 2021 年获香港科技大学授荣誉法学博士。周先生在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。周先生

于二零二一年五月获选为本公司独立非执行董事。

截至目前，在其它单位的兼职情况如下：

姓名	兼职单位	兼职职务	兼职单位与公司关系
周永健	观韬律师事务所(香港)	高级顾问	无
	信星鞋业集团有限公司	非执行董事	无
	平安健康医疗科技有限公司	独立非执行董事	无
	壹账通金融科技有限公司	独立董事	无
	华润饮料(控股)有限公司	独立非执行董事	无

（二）独立性自查情况说明

作为公司的独立董事，本人对本人及主要社会关系相关任职情况以及与公司及主要股东之间的持股、业务及服务关系等方面进行了自查，均符合中国法律法规和上市公司监管规则关于独立董事独立性的要求，不存在任何妨碍本人进行独立客观判断的关系，不存在任何影响本人独立性的情况。

二、独立董事 2025 年度履职概况

（一）参加会议情况

2025 年，本人参加公司董事会会议 20 次，股东大会会议 2 次，重点围绕公司章程修订、定期报告、融资担保、对外投资、关联交易、内部控制、董监高变动、董事薪酬、续聘会计师事务所等与中小投资者利益密切相关的事项进行审议。在董事会会议召开前，本人对提交审议的议案均进行客观审慎的思考，并在必要时向公司进行问询，公司能够积极配合并及时进行回复。在会议召开过程中，本人能够就审议事项与其他董事进行充分的讨论，凭借自身积累的专业知识和工作经验向公司提出合理建议，并参与表决。

2025 年，本人作为公司董事会部分专门委员会委员，参加董事会审计委员会会议 6 次，薪酬与考核委员会会议 2 次，提名委员会会议、

战略委员会会议和法律合规委员会会议各 1 次，主要审议、核查了修订公司各专委会议事规则、续聘会计师事务所、定期报告、担保、计提资产减值准备、关联交易、法律纠纷案件等事项。参加独立董事专门会议 2 次，研究审议了控股股东增持计划延期、与控股股东签订日常关联（连）交易框架协议等事项。

（二）与内部审计机构及会计师事务所的沟通情况

报告期内，本人与公司内部审计机构、年审会计师事务所进行积极沟通，并听取有关年审计划、定期财务报告、内控报告、关注重点等事项的汇报，并保持持续沟通。

（三）调研及其他履职情况

报告期内，除参加公司股东大会、董事会、各专门委员会会议和独立董事专门会议外，本人认真审阅公司定期编制的资本市场相关动态报告，及时了解资本市场政策法规及要闻、股票市场、房地产企业融资信息、同行动态、沪深交易所监管信息等内容，并就关心的具体问题与公司管理层及董事会秘书进行交流，听取公司管理层就相关事项的汇报，密切关注公司经营环境的变化以及公司治理、主业项目经营管理和发展等状况，并积极调研公司具体项目。报告期内，本人先后到北京、广州等地实地调研中国国际服务贸易交易会、国家会议中心二期、首都国际会展中心二期以及地产和商业管理项目，充分了解公司项目运营情况，并就公司治理、风险防控等方面工作提出意见建议。通过深入一线的现场走访，本人对公司经营管理有了更直观、全面和深入的了解，为科学决策提供了坚实的支撑。2025 年，本人在公司的现场工作时间符合监管要求。

三、独立董事 2025 年度履职重点关注事项的情况

2025年，本人根据相关法律法规、公司章程及各项制度中关于独立董事的履职要求的规定，对公司重大事项予以重点关注和审核，并积极向公司董事会及专门委员会建言献策，对增强公司董事会运作的规范性和决策的有效性、保护中小股东利益发挥了重要作用。具体情况如下：

（一）关联交易情况

公司按照境内外相关法律法规以及《公司章程》等制度的有关规定履行关联交易的决策和披露程序。公司与控股股东之间的关联交易包括土地租赁、使用商标及标识许可、办公场所租赁以及委托经营等，这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法予以审议并披露。

（二）对外担保及资金占用情况

按照中国法律法规、上市公司监管规则及《公司章程》关于对外担保的规定，本人对公司 2025 年对外担保及资金占用情况进行了核查，认为：公司能够严格遵守《公司章程》和相关法律法规的规定，认真履行对外担保情况的披露义务，并能控制对外担保风险，未发现损害公司股东，特别是中小股东权益的情况；公司不存在关联方违规占用公司资金的情况。

（三）募集资金的使用情况

2024 年 8 月 6 日，公司取得《关于对北京北辰实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，注册金额 16.58 亿元，先后发行两期债券，2025 年 4 月 11 日，发行 3.25 亿元，发行利率 3.50%，期限 3 年；2025 年 4 月 22 日，发行 3.25 亿元，发行利率 2.50%，期限 2 年，截至报告报出日，上述募集资金已按规定用途使用完毕。

2024 年 12 月 9 日，公司取得中国银行间市场交易商协会文件《接受注册通知书》，注册规模 15 亿，期限 2 年，分期发行，报告期内发行两期中期票据，2025 年 4 月 25 日，发行 5.18 亿元，发行利率 2.40%，期限为 3 年；2025 年 8 月 18 日，发行 2.19 亿元，发行利率 2.35%，期限为 3 年，截至报告报出日，上述募集资金已按规定用途使用完毕。

（四）董事、高级管理人员调整及薪酬情况

报告期内，本人对公司董事、高级管理人员的调整及薪酬情况进行了审查，认为公司 2025 年度董事、高级管理人员的调整及薪酬符合相关法律法规的规定及公司实际情况。

（五）聘任或者更换会计师事务所情况

报告期内，公司续聘中兴华和郑郑分别担任公司 2025 年度境内和境外会计师事务所，作为独立董事，本人认为中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）和郑郑会计师事务所有限公司在公司年度审计工作中，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，具备担任财务审计和内控审计机构的资质条件，具有相应的专业知识和履行能力，能够满足公司审计工作的要求。此次续聘程序合法、有效，符合《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等有关规定，不存在损害公司和股东利益的情形。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

报告期内，综合考虑公司长远、可持续发展目标，经年度股东大会审批，2024年度不进行利润分配，符合《公司章程》和公司制定的股东分红回报规划，不存在损害公司和股东利益的情况。

（七）公司及股东承诺履行情况

本人作为独立董事，长期高度关注公司及股东承诺履行情况，通

过对相关情况的核查和了解，本人认为公司及控股股东均能够积极履行已经作出的承诺，未出现违反承诺的情况。未来，本人仍将持续做好相关监督工作，维护公司及中小股东的合法权益。

（八）信息披露的执行情况

报告期内，本人持续关注公司信息披露工作，及时掌握公司信息披露情况，对公司信息披露进行有效地监督和核查。报告期内，公司根据董事会、监事会及股东大会的决议，对重大事项及时进行披露。经统计，公司全年共披露定期及临时公告A股102份、H股160份。对于重大事项的披露，本人在董事会审议过程中对于需重点披露的内容向公司提出相关建议；对于定期报告的披露，本人根据《独立董事年报工作制度》等相关规定，密切跟踪年报编制及会计师年审工作进程，并就审计意见和审计过程中的关注重点及时与公司及会计师进行沟通，从财务、法律等专业角度严格审核年报内容。

（九）内部控制的执行情况

报告期内，公司持续开展内部控制自我评价及审计工作。本人作为独立董事及时了解公司内部控制实施部署、整改落实、自我评价等各阶段工作的进展情况，并以审计委员会为主要监督机构，作为审计委员会委员通过听取公司审计部及专业审计机构的相关汇报，向公司提出建设性意见和建议，指导公司不断完善和提升内部控制的工作方法和途径。

四、上市公司对独立董事的履职保障情况

在本人履职过程中，公司董事会成员及董事会秘书和公司高级管理人员都高度重视与本人的沟通交流，充分保证了本人的知情权。公司认真组织现场调研，调研现场与企业管理层和一线员工充分交流沟

通，使得本人能全面深入了解公司生产经营动态。公司积极组织相关部门，充分利用各类通信手段，为本人提供便利顺畅的履职渠道，召开董事会及相关会议前，公司精心组织、准备会议材料，并及时准确传递，为本人的工作履职提供了有效支撑。

五、总体评价和建议

2025年，公司经营管理有序进行，在制度建设、三会运作、内部控制、信息披露等公司治理的各个方面均按照上市公司运作的境内外相关法律法规规范操作。本人作为公司的独立董事，本着维护公司及中小股东利益的基本原则，独立履职，为公司治理水平的不断提升发挥应有的作用。

2026 年，作为公司独立董事，本人将一如既往秉承着谨慎、勤勉、忠实的工作原则，继续为公司建言献策，不断提升董事会决策的规范化、科学化，维护好股东尤其是中小股东的合法权益，不辜负广大投资者对本人的这一份重托。

独立董事：周永健

2026年3月28日

北京北辰实业股份有限公司

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况

汇总表的专项说明

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：京26R4U8W735

目　　录

一、专项说明

二、2025年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

三、专项说明附件

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

关于北京北辰实业股份有限公司股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
的专项说明

中兴华核字（2026）第010164号

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，依据中国注册会计师审计准则审计了北京北辰实业股份有限公司（以下简称“北辰实业”）2025年度财务报表，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，以及财务报表附注，并于2026年3月27日签发了中兴华审字（2026）第010271号标准无保留意见审计报告。

根据中国证监会联合公安部、国资委、中国银保监会发文《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》和《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》的要求，北辰实业编制了后附的北京北辰实业股份有限公司2025年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表（以下简称“汇总表”）。

如实编制和对外披露汇总表并确保其真实、合法及完整是北辰实业管理层的责任。我们对汇总表所载资料与本所审计北辰实业2025年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对北辰实业实施2025年度财务报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外，我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计程序。为了更好地理解本公司的非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，后附汇总表应当与已审计的2025年度财务报表一并阅读。

本专项说明仅作为北辰实业披露非经营性资金占用及其他关联资金往来情况之用，不得用作任何其他目的。

附件：北京北辰实业股份有限公司 2025 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

2026 年 3 月 27 日

附表

北京北辰实业股份有限公司
2025年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

编制单位：北京北辰实业股份有限公司　　单位：万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2025年期初占用资金余额	2025年度占用累计发生金额（不含利息）	2025年度占用资金的利息（如有）	2025年度偿还累计发生额	2025年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业	无	无	无	无	无	无	无	无	无	非经营性占用
小计	—	—	—							
前大股东及其附属企业	无	无	无	无	无	无	无	无	无	非经营性占用
小计	—	—	—							
总计	—	—	—	无	无	无	无	无	无	非经营性占用

其它关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2025年期初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额（不含利息）	2025年度往来资金的利息（如有）	2025年度偿还累计发生金额	2025年度期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心及元辰鑫物业管理分公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	9	266	-	-253	22	经营性服务款项	经营性往来
			其他应收款	-	-	-	-	-	经营性服务款项	经营性往来
	北京北辰亚运村汽车交易市场有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	15	142	-	-154	3	经营性服务款项	经营性往来
			其他应收款	-	-	-	-	-	经营性服务款项	经营性往来
	北京北辰会展投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	4,196	-	-1,119	3,077	经营性服务款项	经营性往来
			其他应收款	-	-	-	-	-	经营性服务款项	经营性往来
	北京辰星国际会展有限公司	其他关联方	应收账款	31	441	-	-472	-	经营性服务款项	经营性往来
			其他应收款	-	-	-	-	-	经营性服务款项	经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	海口辰智置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	120,243	-	3,680	-	123,923	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉光谷创意文化科技园有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	2,879	-	190	-189	2,880	项目开发往来款	非经营性往来
	四川北辰天仁置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	172,028	-	11,314	-	183,342	项目开发往来款	非经营性往来
	廊坊市北辰房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	73,545	-	4,838	-4,837	73,546	项目开发往来款	非经营性往来
	宁波北辰京华置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	34,829	1,777	2,022	-38,628	-	项目开发往来款	非经营性往来
	重庆北辰两江置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	246,848	15,000	11,631	-101,792	171,687	项目开发往来款	非经营性往来
	苏州北辰置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	205,186	-	11,546	-29,531	187,201	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	71,860	-	1,706	-1,810	71,756	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	37,201	-	672	-713	37,160	项目开发往来款	非经营性往来
	北京北辰地产集团有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	133,939	31,389	10,395	-10,406	165,317	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉金辰盈智置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	11,690	-	768	-	12,458	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉裕辰房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	49,559	-	1,771	-20,051	31,279	项目开发往来款	非经营性往来
	长沙滨辰置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	21,936	-	1,352	-23,288	-	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉辰发房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	61,306	-	4,032	-2,011	63,327	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉辰展房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	107,881	-	3,250	-	111,131	项目开发往来款	非经营性往来
	廊坊市辰智房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	228,556	43,989	15,526	-34,538	253,533	项目开发往来款	非经营性往来
	成都北辰天辰置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	16,032	-	1,054	-1,054	16,032	项目开发往来款	非经营性往来
	重庆北辰合悦置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	77,153	-	4,718	-12,734	69,137	项目开发往来款	非经营性往来
	广州辰旭置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	72,972	151	-	-72,973	150	项目开发往来款	非经营性往来
	廊坊市辰睿房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	89,239	9,476	6,118	-6,099	98,734	项目开发往来款	非经营性往来
	杭州北辰京阳置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	329,287	16,379	21,935	-21,919	345,682	项目开发往来款	非经营性往来
	长沙北辰房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	54,894	21,892	2,000	-3,817	74,969	项目开发往来款	非经营性往来
	北京辰纬企业运营管理有限公司	子公司及其控制的法人	应收内部单位款	31,389	36,539	1,138	-32,454	36,612	资金往来款	非经营性往来
关联自然人	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无
其他关联方及其附属企业	广州广悦置业有限公司	联营公司	长期应收款、一年内到期的非流动资产	53,899	-	-	-53,899	-	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉金辰盈创置业有限公司	合营公司	长期应收款、一年内到期的非流动资产、其他应收款	29,171	-	1,744	-	30,915	项目开发往来款	非经营性往来
	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	其他关联方	其他应收款	41,650	—	—	—	—	资金往来款	非经营性往来
总　计	/	/	/	2,375,227	181,637	123,400	-474,741	2,163,873	/	/

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

统一社会信用代码

91110102082881146K

营业执照

（副　本）(5-1)

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（特殊普通合伙）

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）（不得从事国家和本市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　北京市丰台区市场监督管理局

2026 年 01 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

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，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、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

仅供报告附文件使用

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





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）

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号	通讯地址
91	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	9133000008737406 3A	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
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
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
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
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
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
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
98	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	91110101085530 78XF	11000168	北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室
99	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	91110102083765 69XD	11010205	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
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
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
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
103	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	9131011408411925 1J	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
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

备案机构名录（截至2026年1月9日） 注销备案机构名录（截至2026年1月9日） 备案异常机构名录（截至2026年1月9日）


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：张文雪
证书编号：420003204575
2016
2015
2013
2014
2017


姓名 Full name 张文雪
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968-01-20
工作单位 Working unit 大信会计师事务有限公司北京分所
身份证号码 Identity card No. 110102196801201561
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS


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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年 10月 17日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年 10月 17日
NOTES
1. When practising, the CPA shall show the certificate when necessary.
2. The 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. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.


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.
证书编号：420003204575
No. of Certificate
北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期 二〇〇八年九月二十五日
Date of Issuance
2009年 3月 20日


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
证书编号：110100100002
张震 110100100002
张震 110100100002
年 月 日
8
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.
年 月 日
9


110100100002
证书编号：
No. of Certificate
北京注册会计师协会
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
发证日期：
Date of Issuance
二〇〇九 九 一
4
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.
CPA任职资格检测合格
BICPA
2010
2010 3 1
5


姓名 Full name 张震
性别 Sex 男
出生日期 Date of Birth 1978-09-06
工作单位 Working unit 北京中兴华世纪会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 152321197809060738
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS


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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 7 10
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 7 10
12
注 意 事 项
一、注册会计师执行业务，必要时须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、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。
NOTES
1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
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. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.


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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012 10 15
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012 10 15
10
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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012 10 15
11


CPA任职资格检测合格
BICPA
2017
2016
2015
2011
2013
2012
2014
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after this renewal.
6
7

北京北辰实业股份有限公司

2025年度内部控制审计报告书

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：京261P2NCFQR

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

内部控制审计报告

中兴华内控审计字（2026）第010008号

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，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”）2025年12月31日的财务报告内部控制的有效性。

一、北辰实业对内部控制的责任

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是北辰实业董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，北京北辰实业股份有限公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

2026 年 3 月 27 日

统一社会信用代码

91110102082881146K

营业执照

(副 本)(5-1)

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（特殊普通合伙）

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）（不得从事国家和本市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　北京市丰台区市场监督管理局　110106094452

2026 年 01 月 19 日

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

仅供报告附文件使用

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，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、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

仅供报告附文件使用

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





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）

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号	通讯地址
91	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	9133000008737406 3A	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
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
93	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010208969879 0Q	11000162	北京市西城区西直门外大街112号十层1001
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
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
96	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010806130 1173Y	11010170	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦23层
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
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
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2号22层A24
100	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010208288 1146K	11000167	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层
101	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010808966 2085K	11000267	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326
102	中准会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010808288 9906D	11000170	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层
103	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	9131011408411 9251J	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
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

备案机构名录（截至2026年1月9日） 注销备案机构名录（截至2026年1月9日） 备案异常机构名录（截至2026年1月9日）


年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
2016
2015
2013
2014
2017
姓名：张文雪
证书编号：420003204575
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
NOTES
2024.10.25
2017.8.31


Full name 张文雪
Sex 男
Date of birth 1968-01-20
Working unit 大信会计师事务有限公司北京分所
Identity card No. 110102196801201561
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS


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.
证书编号：420003204575
No. of Certificate
北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：二〇〇八 年九 月 二十五 日
Date of Issuance
2009 年 3 月 20 日


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
证书编号：110100100002
张震 110100100002
张震 110100100002
年 月 日
8
9


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.
110100100002
证书编号：
No. of Certificate
北京注册会计师协会
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
发证日期：
Date of Issuance
二〇〇九 九 一
2010
2010 3 月 1 日
4
5


Full name 张震
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-09-06
工作单位 Working unit 北京中兴华世纪会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 152321197809060738
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS


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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 7 月 10 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 7 月 10 日
12
注 意 事 项
一、注册会计师执行业务，必要时须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、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。
NOTES
1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
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. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.


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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012 10 月 15 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012 10 月 15 日
10
11


CPA任职资格检测合格
BICPA
2017
2016
2011
2012
年度检验登记
Annual Renewal Registration
2015
2013
2014
6
7

北京北辰实业股份有限公司

2025年度营业收入扣除情况的

专项审核意见

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：京26RCWA10L1

目　录

一、审核意见

二、审核意见附件

1. 营业收入扣除情况表

三、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

关于北京北辰实业股份有限公司
营业收入扣除情况的专项审核意见

中兴华核字（2026）第010165号

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，在审计了北京北辰实业股份有限公司（以下简称“北辰实业”）2025年度财务报表的基础上，对后附的北辰实业按照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号—业务办理》的相关规定编制的《2025年度营业收入扣除情况表》（以下简称营业收入扣除情况表）进行了专项审核。

如实编制和对外披露营业收入扣除情况表，并确保其真实性、合法性及完整性是北辰实业管理层的责任，我们的责任是在实施审核工作的基础上对营业收入扣除情况表发表审核意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作以对营业收入扣除情况表是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

我们认为，北辰实业编制的营业收入扣除情况表在所有重大方面按照相关规定编制，公允反映了北辰实业营业收入扣除情况。

本审核意见是根据证券监管机构的要求出具，不得用作其他用途。由于使用不

当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师
张文雪
420003204575

中国·北京　　中国注册会计师：

中国注册会计师
张　震
110100100002

2026 年 3 月 27 日

2025年度营业收入扣除情况表

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

项目	本年度（万元）	具体扣除情况	上年度（万元）	具体扣除情况
营业收入金额	606,049		715,241	
营业收入扣除项目合计金额	330		1,977	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.05%		0.28%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	330	注释 1	1,977	注释 1
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	-	注释 2	-	注释 2
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-		-	
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-		-	
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-		-	
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	-		-	
与主营业务无关的业务收入小计	330		1,977	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	-	注释 3	-	注释 3
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	-		-	
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	-		-	
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	-		-	
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	-		-	
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	-		-	
不具备商业实质的收入小计	-		-	
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	-	-	-	-
营业收入扣除后金额	605,719		713,264	

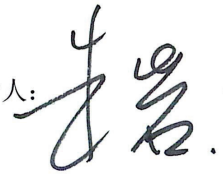
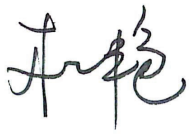
注释：

1、北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业”)的主营业务包括会展及配套设施服务、房地产开发，咨询服务等收入属于主营业务活动以外的其他经营活动实现的收入，故予以扣除。

2、北辰实业 2025 年度不存在该等收入扣除项目(2024 年度：无)。

3、北辰实业在履行销售合同中的履约义务，客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。2025 年度，北辰实业销售合同均具有商业实质，不存在不具备商业实质的收入(2024 年度：无)。

为了更好理解北辰实业 2025 年度营业收入扣除情况，收入扣除情况表应当与已审计的财务报表一并阅读。

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 







统一社会信用代码

91110102082881146K

营业执照

(副 本)(5-1)

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（特殊普通合伙）

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）（不得从事国家和本市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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

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，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、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

仅供报告附文件使用


CPA任职资格检查合格
BICPA
2016
2015
2013
2014
2017
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
姓名：张文雪
证书编号：420003204575


Full name 张文雪
Sex 男
Date of birth 1968-01-20
Working unit 大信会计师事务有限公司北京分所
Identity card No. 110102196801201561
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS


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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年 10月 17日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年 10月 17日
NOTES
1. When practising, the CPA shall show the client his certificate when necessary.
2. The certificate shall not be used by others, nor lent, altered or transferred.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.
2017.8.31


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.
证书编号：420003204575
No. of Certificate
北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：二〇〇八 年九 月 二十五 日
Date of Issuance
2009年 3月 20日


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
证书编号：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.
张震 110100100002
8
9


110100100002
证书编号：
No. of Certificate
北京注册会计师协会
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
发证日期：
Date of Issuance
二〇〇九 九 一
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.
CPA任职资格检测合格
BICPA
2010
2010 3 月 1 日
4
5


Full name 张震
性别 Sex 男
出生日期 Date of Birth 1978-09-06
工作单位 Working unit 北京中兴华世纪会计师事务所有限公
身份证号码 Identity card No. 152321197809060738
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS


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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 7 月 10 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 7 月 10 日
注意事项
一、注册会计师执行业务，必要时须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、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。
NOTES
1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
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. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.
12


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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012 年 10 月 15 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012 年 10 月 15 日
10
11


CPA任职资格检测合格
BICPA
2017
2016
2011
2012
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after this renewal.
2015
2013
2014
6
7

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





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）

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号	通讯地址
91	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	9133000008737406 3A	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
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
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
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
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
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
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
98	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	91110101085530 78XF	11000168	北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室
99	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	91110102083765 69XD	11010205	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
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
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
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
103	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	9131011408411925 1J	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
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

公司代码：601588　　公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司
2025 年度内部控制评价报告

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求（以下简称企业内部控制规范体系），结合本公司（以下简称公司）内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司2025年12月31日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

一. 重要声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。审计委员会对公司建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会及董事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

二. 内部控制评价结论

1. 公司于内部控制评价报告基准日，是否存在财务报告内部控制重大缺陷

□是 √否

2. 财务报告内部控制评价结论

√有效 □无效

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

3. 是否发现非财务报告内部控制重大缺陷

□是 √否

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

4. 自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间影响内部控制有效性评价结论的因素

□适用 √不适用

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

5. 内部控制审计意见是否与公司对财务报告内部控制有效性的评价结论一致

√是 □否

6. 内部控制审计报告对非财务报告内部控制重大缺陷的披露是否与公司内部控制评价报告披露一致

√是 □否

三. 内部控制评价工作情况

(一). 内部控制评价范围

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。

1. 纳入评价范围的主要单位包括：公司本部及所属分公司、子公司

2. 纳入评价范围的单位占比：

指标	占比（%）
纳入评价范围单位的资产总额占公司合并财务报表资产总额之比	100%
纳入评价范围单位的营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额之比	100%

3. 纳入评价范围的主要业务和事项包括:

公司将内部控制体系的内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五方面内容均纳入本年度评价范围。公司层面主要有组织架构、发展战略、人力资源政策、社会责任、企业文化等方面，业务层面主要有资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、工程项目、担保业务、合同管理等方面。

4. 重点关注的高风险领域主要包括：

资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、工程项目、担保业务、合同管理。

5. 上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面，是否存在重大遗漏

□是 √否

6. 是否存在法定豁免

□是 √否

7. 其他说明事项

无

(二). 内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据企业内部控制规范体系及《公司法》《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，按照公司《内部控制手册》《内部控制评价手册》的规定，组织开展内部控制评价工作。

1. 内部控制缺陷具体认定标准是否与以前年度存在调整

□是 √否

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准，并与以前年度保持一致。

2. 财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

指标名称	重大缺陷定量标准	重要缺陷定量标准	一般缺陷定量标准
合并报表税前利润	合并报表的税前利润的 5%≤潜在错报金额	合并报表的税前利润的 3%≤潜在错报金额<合并报表的税前利润的 5%	潜在错报金额<合并报表的税前利润的 3%

说明:

综合考虑公司总资产、净资产、总收入、税前利润等指标因素后公司确定本年度的定量指标。

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

缺陷性质	定性标准
重大缺陷	单独缺陷或连同其他缺陷，导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。以下情形应至少被认定为重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象： -对以前发表的财务报表进行重报，以反映对错误或舞弊导致错报的纠正； -审计委员会对公司对外财务报表的监督以及对财务报告内部控制的监督失效； -发现涉及高级管理层的舞弊行为； -已向董事会汇报但经过规定期限后，被检查单位仍然没有对重要缺陷进行整改； -控制环境失效。
重要缺陷	单独缺陷或连同其他缺陷，导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中不构成重大错报但应仍引起管理层重视的错报。如下领域和控制出现缺陷时，应考虑是否认定为重要缺陷： -对应用会计准则和会计政策的控制； -反舞弊程序和控制； -对非常规或非系统性交易的控制； -对期末财务报告流程的控制。
一般缺陷	指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

说明：

以缺陷对财务报告内部控制目标实现的影响程度、发生的可能性作判定。

3. 非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

指标名称	重大缺陷定量标准	重要缺陷定量标准	一般缺陷定量标准
合并报表的税前利润	合并报表的税前利润的 5%≤直接财产损失金额	合并报表的税前利润的 3%≤直接财产损失金额<合并报表的税前利润的 5%	直接财产损失金额<合并报表的税前利润的 3%

说明：

综合考虑公司总资产、净资产、总收入、税前利润等指标因素后公司确定本年度的定量指标。

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

缺陷性质	定性标准
重大缺陷	如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标的，考虑认定为重大缺陷。以下情形应至少被认定为重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象： -缺乏民主决策程序，决策程序导致重大失误； -违反国家法律法规并受到处罚； -中高级管理人员和高级技术人员流失严重；

	-媒体频现负面新闻，涉及面广； -无法达到所有的营业目标或关键业绩指标； -违规操作使业务受到中止； -潜在的大规模公众法律投诉； -重要业务缺乏制度控制或制度体系失效； -内部控制重大或重要缺陷未得到整改。
重要缺陷	如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标的，考虑认定为重要缺陷。以下情形应考虑是否认定为重要缺陷： -民主决策程序存在但不够完善，决策程序导致出现一般失误； -违反公司内部规章并导致了损失； -关键岗位业务人员流失严重； -媒体出现负面新闻，波及局部区域； -无法达到部分营运目标或关键指标； -受到监管者的限制； -大规模公众投诉应执行重大的补救措施； -重要业务制度或机制存在缺陷； -内部控制重要或一般缺陷未得到整改。
一般缺陷	如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标的，考虑认定为一般缺陷。以下情形应考虑认定内部控制存在设计或运行缺陷： -决策程序效率不高； -违反内部规章，但未造成损失： -一般岗位业务人员流失严重： -媒体出现负面新闻，但影响不大： -减慢营业运作； -受到法规惩罚或被罚款： -出现个别投诉事件应执行一定程序的补救措施： -一般业务制度或机制存在缺陷： -一般缺陷未得到整改。

说明：

以缺陷对业务流程有效性的影响程度（即影响安全、运营、人力、法律等方面目标达到的程度）、安全发生的可能性作为判定。

(三). 内部控制缺陷认定及整改情况

1. 财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

1.1. 重大缺陷

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重大缺陷

□是 √否

1.2. 重要缺陷

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重要缺陷

□是 √否

1.3. 一般缺陷

报告期内，不存在财务报告内部控制一般缺陷。

1.4. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重大缺陷

□是 √否

1.5. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重要缺陷

□是 √否

2. 非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

2.1. 重大缺陷

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重大缺陷

□是 √否

2.2. 重要缺陷

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重要缺陷

□是 √否

2.3. 一般缺陷

2025 年报告期内，个别辖属企业制度建设不完善，招商管理、推广管理、佣金管理等制度未根据实际经营情况修订完善,相应的内部控制措施不明确，内控手册未及时调整；个别三级企业招标采购管理制度未结合业务实际及时更新。此外,个别三级企业存在酒店销售账单确认不及时,租金收缴不及时，工程付款审核不规范等情况。

根据企业内部控制规范体系的缺陷认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好及风险承受等因素，上述控制缺陷属于一般缺陷。这些缺陷事项未对财务报告可靠性、运营效率效果以及合规性控制目标构成实质性影响，在现有补偿性控制措施有效运行的情况下，未对内部控制体系整体有效性产生重大不利影响。

针对上述缺陷，公司辖属企业管理层高度重视，已制定了整改计划及措施，将于 2026 年底前实现实质性整改进展，旨在通过强化制度执行刚性约束，逐步完善内部管控体系，确保公司战略目标和内控目标的实现。

2.4. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重大缺陷

□是 √否

2.5. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重要缺陷

□是 √否

四. 其他内部控制相关重大事项说明

1. 上一年度内部控制缺陷整改情况

√适用 □不适用

2024 年公司未发现财务、非财务报告内部控制的重大、重要缺陷。针对上一年度发现的非财务一般缺陷及经营管理中潜在的风险领域，公司压实整改责任，明确了整改责任单位及整改责任人，分析深层次原因，制定了针对性的整改措施，切实推进落实整改，并开展监督检查，严把销号关，确保了整改措施得到有效执行和落实。

2. 本年度内部控制运行情况及下一年度改进方向

√适用 □不适用

2025 年，根据经营发展变化，公司进一步深化内部控制体系建设与监督工作，加强内控体系的全面覆盖和健全完善，有效保障公司高质量发展。体系建设方面，及时识别合规内控风险，调整内部控制流程，优化风险管控措施，完善制度管理机制，开展专项制度建设工作，推进管控措施嵌入日常经营，提升内部控制“有效、有序、有机”管理水平；体系监督方面，完善内控监督评价全流程管理机制，加大内控监督评价力度，深入分析内控缺陷深层次原因，一体推进揭示问题、优化流程、管理提升，提高内控监督评价质效，充分发挥以评促建作用。本年度内部控制机制的常态化有效运行，充分验证了公司内部控制体系设计合理性与运行有效性的协调统一。

2026 年，公司将持续优化内部控制体系，严格开展内控体系监督工作，不断促进“强内控、防风险、促合规”管控目标走实走深，保障公司经营安全与合规运营。体系建设方面，聚焦法律、合规、内控、风控“四位一体”协同发展，完善一体化建设的管理模式，动态调整内部管控措施，深入推进规章制度建设，确保内控体系的设计合理和执行有效，以内控体系优化推动管理效能提升；体系监督方面，进一步做细内控监督评价分级责任体系，深化与二级业务子集团协同联动，加强监督资源统筹调配，优化内控监督评价工作运行机制，推动构建权责清晰、协同高效、全面覆盖的内控监督评价体系，提升全层次、全链条、全要素的内控监督评价质效，及时发现和堵塞管理漏洞，推动内控体系不断优化。

3. 其他重大事项说明

□适用 √不适用

董事长（已经董事会授权）：张杰

北京北辰实业股份有限公司

2026年3月28日

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

审计报告书

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书》签字盖章页）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师
张文雪
120008204575

中国·北京　　中国注册会计师：

中国注册会计师
张　震
110100100002

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： **主管会计工作负责人：** **会计机构负责人：**

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：		-3,224,678,466	-3,420,679,738
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：		-3,224,678,466	-3,420,679,738
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,988,106,666	-2,827,464,028
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：**

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　**主管会计工作负责人：** 朱岩　**会计机构负责人：** 杜艳

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

项目	本期金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	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		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	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
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	-	-	-	3,454,000,591	-	14,031,506	-	1,196,243,325	1,667,847,173	9,699,142,595	2,068,297,021	11,767,439,616
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-44,700	-	-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	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	-66,260,804	-66,305,504
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	3,453,955,891	-	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

项目	上期金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	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		
		优先股	永续债	其他									
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、本年年初余额	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	-3,146,440,725	-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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000	4,900,000
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000	4,900,000
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	-	-	-	-	-	-	-	-	83,108,939	-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： 张杰　　**主管会计工作负责人：** 朱岩　　**会计机构负责人：** 杜艳

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	本期金额										
	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	-	-	-	3,658,025,039	-	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	-36,901,147	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	36,901,147	-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

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										
	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	-	-	-	3,658,025,039	-	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、本年年初余额	3,367,020,000	-	-	-	3,658,025,039	-	4,969,506	-	1,113,134,386	2,460,403,778	10,603,552,709
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	83,108,939	-150,449,339	-67,340,400
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	83,108,939	-83,108,939	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	3,658,025,039	-	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”)实际从事的主要从事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限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

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

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

a.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

b.债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

c.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变

化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

d.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

e.本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化等；

f.债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

g.已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化。

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

（3）已发生信用减值的金融资产

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

a.发行方或债务人发生重大财务困难；

b.债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

d.债务人很可能破产或进行其他财务重组；

e.发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

f.以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

（4）评估预期信用风险的方法

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

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

（5）金融资产减值的会计处理方法

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

（6）各类金融资产信用损失的确定方法

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类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，基于其信用风险特征，本集团将其划分为不同组合：

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

注：本集团应收款项账龄从逾期日开始计算。

组合中，采用逾期账龄组合计提预期信用损失的组合计提比例（%）：

账　龄	未逾期	逾期 30 天以内	逾期 31-90 天	逾期超过 90 天
应收购房款	/	/	/	/
应收物业费	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的各类押金、保证金及备用金等应收款项。
组合 2：应收关联公司款项	本组合为与关联方资金周转、拆借等形成的各类应收款项
组合 3：应收少数股东款项	本组合为与少数股东资金周转、拆借等形成的各类应收款项
组合 4：应收代垫款项	本组合为日常经营活动中应收取的各代垫款项。

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，按国有资产管理部门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、清偿负债同时进行时，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				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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
宁波北宸府	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），会展及配套设施服务 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内的营业收入作质押(于 2024 年 12 月 31 日，借款本金 12,678,529,203 元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，同时由上述投资性房地产及固定资产在借款存续期间内的营业收入作质押)。

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行5年期公司债券(第一期)，票面年利率为3.46%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于2024年7月26日，投资者选择回售5,000,000元，本公司相应转售5,000,000元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率为2.96%。

（ii）经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2021]MTN1032 号”文核准，本公司于 2021 年 12 月 21 日非公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于 2024 年 12 月 21 日，投资者选择回售 147,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.00%。

（iii）经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 12 月 29 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第二期)，票面年利率为 3.46%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2024 年 12 月 29 日，投资者选择回售 80,000,000 元，本公司相应转售 80,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率调整为固定利率 3.10%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（iv）经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN293 号”文核准，本公司于 2022 年 4 月 25 日非公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.60%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2025 年 4 月 24 日，投资者选择回售 480,300,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 2.90%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（v）经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2022 年 4 月 28 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2025 年 4 月 24 日，投资者选择回售 225,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率调整为固定利率 2.90%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（vi）经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619 号”文核准，本公司于 2022 年 8 月 22 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，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“一”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“一”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

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

（1）市场风险

①外汇风险

本集团所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本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、交易对手方信用评级的变化及其他相关信息，确保整体信用风险在可控的范围内。

于 2025 年 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：

-会展及配套设施服务分部，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	2,976,590,674	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	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
房地产所计提折旧及减值准备				
—冲回投资性房地产公允值	-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：

统一社会信用代码

91110102082881146K

营业执照

(副　本)(5-1)

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（特殊普通合伙）

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）（不得从事国家和本市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　北京市丰台区市场监督管理局　110106094452

2026 年 01 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

仅供报告后附文件使用

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，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、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

仅供报告后附文件使用

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





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）

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号	通讯地址
91	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	913300000873740 63A	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
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
93	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010208969879 0Q	11000162	北京市西城区西直门外大街112号十层1001
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
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
96	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010806130117 3Y	11010170	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦23层
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
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
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2号22层A24
100	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010208288114 6K	11000167	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层
101	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010808966208 5K	11000267	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326
102	中准会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010808288990 6D	11000170	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层
103	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	913101140841192 51J	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
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


CPA任职资格检测合格
BICPA
2016
2015
2013
2014
2017
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：张文喜
证书编号：420003204575


姓名 Full name 张文喜
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968-01-20
工作单位 Working unit 大信会计师事务有限公司北京分所
身份证号码 Identity card No. 110102196801201563
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS


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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年 10月 17日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年 10月 17日
转出：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
NOTES
2024.10.25
1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return this certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.
转入：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
2024.8.31
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020136659


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.
证书编号：420003204575
No. of Certificate
批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：二〇〇八年九月二十五日
Date of Issuance
2009年 3月 20日
北京注册会计师协会


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
证书编号：110100100002
张震 110100100002
年 月 日
y m d
8
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.
张震 110100100002
年 月 日
y m d
9


中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1201173689
北京注册会计师协会
4
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.
CPA任职资格检测合格
BICPA
2010
2010年 3月 1日
y m d
5


姓名 Full name 张震
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-09-26
工作单位 Working unit 北京中兴新世纪会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 152321197809265738
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会


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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年 7月 10日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年 7月 10日
12
注 意 事 项
一、注册会计师执行业务，必要时须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、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。
NOTES
1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
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. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.


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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2010年 4月 15日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年 4月 15日
10
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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年 10月 15日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年 10月 15日
11


CPA任职资格检测合格
BICPA
2017
2016
2011
2012
6
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格
This certificate is valid
this renewal.
2015
2013
2014
7

北京北辰实业股份有限公司董事会
对独立董事独立性自查情况的专项报告

根据《上市公司独立董事管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的规定，独立董事应当每年对任职独立性进行自查，并将自查情况提交董事会。董事会应当每年对在任独立董事独立性情况进行评估并出具专项意见。基于此，北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会根据法规并结合独立董事的自查情况，就公司在任独立董事的独立性情况进行评估，并出具如下专项意见：

经公司独立董事自查及董事会核查独立董事在公司的履职情况，董事会认为公司全体独立董事均具备胜任独立董事岗位的资格。独立董事及其配偶、父母、子女等主要社会关系未在公司或公司附属企业任职，未在公司主要股东及其附属企业任职，未与公司存在重大的持股关系，与公司以及主要股东之间不存在重大业务往来关系或提供财务、法律、咨询、保荐等服务关系。因此，公司独立董事不存在任何妨碍其进行独立客观判断的关系，不存在影响独立董事独立性的情况，符合《上市公司独立董事管理办法》等法律法规及《公司章程》中关于独立董事的任职资格及独立性的要求。

北京北辰实业股份有限公司董事会

2026 年 3 月 28 日

北京北辰实业股份有限公司董事会审计委员会
对会计师事务所履行监督职责情况报告

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司治理准则》《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》和北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）的《公司章程》《董事会审计委员会议事规则》等规定和要求，董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，恪尽职守，认真履职，充分发挥董事会审计委员会的专业职能和监督作用。现将董事会审计委员会对中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华”）及郑郑会计师事务所有限公司（以下简称“郑郑”）2025 年度履职评估及履行监督职责的情况汇报如下：

一、2025 年年审会计师事务所基本情况

（一）机构信息

（1）基本信息

中兴华会计师事务所成立于 1993 年，2000 年由国家工商管理总局核准，改制为“中兴华会计师事务所有限责任公司”。2009 年吸收合并江苏富华会计师事务所，更名为“中兴华富华会计师事务所有限责任公司”。2013 年公司进行合伙制转制，转制后的事务所名称为“中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）”（以下简称“中兴华所”）。注册地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层。首席合伙人李尊农。

2025 年度末合伙人数量 212 人、注册会计师人数 1084 人、签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数 532 人。

2025 年收入总额（未经审计）203,338.19 万元，审计业务收入（未经审计）152,989.42 万元，证券业务收入（未经审计）32,048.30 万元；2025 年度上市公司年报审计 170 家，上市公司涉及的行业包括制造业；信息传输、软件和信息技术服务业；批发和零售业；房地产业；采矿业等，审计收费总额 22,297.76 万元。其中，公司同行业上市公司审计客户 7 家（房地产业）。

郑郑会计师事务所有限公司是由郑康祺先生及郑康祥先生于 1998 年 7 月 1 日根据专业会计师条例、附例及规则注册成立。郑郑的前身『郑康祺 郑康祥会计师行』早于 1991 年已开始为客户提供专业服务。郑郑现有员工共 250 人。郑郑为国际会计联盟 Prime Global 之成员所。经营范围包括审计及鉴证业务、税务服务、企业风险管理及内部控制审查服务、首次公开招股相关服务等。注册地址为香港九龙九龙湾宏照道 38 号企业广场 5 期 1 座 35 层。

自 2019 年 10 月 1 日起，郑郑根据香港的财务汇报局条例注册为公众利益实体核数师。此外，郑郑经中华人民共和国财政部批准取得境外会计师事务所在中国内地临时执行审计业务许可证。郑郑 2025 年度上市公司财务报表审计客户主要行业包括房地产业，建筑，批发和零售业，娱乐业务,能源业务和技术服务业等。

（2）投资者保护能力

中兴华所计提职业风险基金 10,450 万元，购买的职业保险累计赔偿限额 10,000 万元，计提职业风险基金和购买职业保险符合相关规定。近三年存在执业行为相关民事诉讼：在青岛亨达股份有限公司证券虚

假陈述责任纠纷案中，中兴华被判定在 20%的范围内对亨达公司承担责任部分承担连带赔偿责任。上述案件已完结，且中兴华已按期履行终审判决，不会对中兴华履行能力产生任何不利影响。

郑郑已投保适当的职业责任保险，以覆盖因其提供的专业服务而产生的合理风险。

（3）诚信记录

近三年中兴华所因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 7 次、行政监管措施 17 次、自律监管措施 4 次、纪律处分 3 次。43 名从业人员因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 15 人次、行政监管措施 34 人次、自律监管措施 11 人次、纪律处分 6 人次。

最近 3 年的执业质量检查并未发现任何对郑郑的审计业务有重大影响的事项。

（二）聘任会计师事务所履行的程序

2025 年 3 月 26 日公司第十届董事会第二十七次会议及 2025 年 5 月 15 日 2024 年年度股东大会审议通过了公司《2025 年度续聘会计师事务所的议案》，同意续聘中兴华和郑郑分别担任公司 2025 年度境内和境外财务报告审计师，并聘任中兴华担任公司 2025 年度内部控制审计机构。公司董事会审计委员会对上述议案发表同意意见。

（三）项目情况

（1）A 股基本信息

项目合伙人及签字注册会计师：张文雪先生，张文雪先生于 2010 年成为注册会计师，2006 年起从事审计工作，2018 年开始在中兴华执业。张文雪先生从事证券服务业务超过 17 年，先后为多家公司提供 IPO 审计或年度审计及内控审计服务，具有丰富的证券服务业务从业经验，

无兼职，具备相应专业胜任能力。近三年签署的上市公司包括：中光学集团股份有限公司、云南西仪工业股份有限公司、湖南天雁机械股份有限公司、保定天威保变电气股份有限公司、哈尔滨东安汽车动力股份有限公司等。

项目质控复核人：武晓景女士，于 2005 年成为中国注册会计师，2003 年起从事审计工作，从事证券服务业务超过 20 年，2018 年开始在中兴华执业，目前任职事务所项目质量复核岗位，负责过多个证券业务项目的质量复核，包括上市公司年报及并购重组审计、IPO 审计和新三板挂牌企业审计等，具备相应的专业胜任能力。

签字注册会计师：张震先生，于 2009 年成为中国注册会计师，2009 年起从事审计业务，2020 年开始在中兴华执业。张震先生从事证券服务业务超过 12 年，先后为多家上市公司年度审计等工作提供审计服务，有证券服务业务从业经验，无兼职，具备相应专业胜任能力。近三年签署的上市公司包括：中光学集团股份有限公司、云南西仪工业股份有限公司、湖南天雁机械股份有限公司、哈尔滨东安汽车动力股份有限公司等。

（2）H 股基本信息

香港准则审计报告的签字注册会计师为郑康祥先生。郑康祥先生为香港会计师公会执业会员，特许公认会计师公会会员。郑康祥先生 1980 年代开始从事审计业务，1991 年起成为香港会计师公会执业会员并创立郑郑，近 3 年已签署或复核多家香港上市公司审计报告。

（3）诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年不存在因执业行为受到刑事处罚，受到证监会及其派出机构、行业主管部

门的行政处罚、监督管理措施，受到证券交易场所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。

（4）独立性

中兴华、郑郑及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人等不存在可能影响独立性的情形。

（5）审计收费

审计费用主要依据公司业务审计范围及会计师事务所预计工作量等因素确定。2025年度公司A股财务报告审计服务费用为人民币322万元（含税），内控审计费用为人民币 78 万元（含税），H 股财务报告审计及审阅服务费用为人民币220万元（含税），合计为人民币620万元（含税），较上一年度审计费用不存在下降 20%以上（含 20%）或发生较大变动等情形。

二、2025年年审会计师事务所履职情况

按照《审计业务约定书》，遵循《中国注册会计师审计准则》和其他执业规范，中兴华及郑郑全面配合公司 2025 年年报工作时程，制定了详细的审计计划与时间安排，并且能够根据计划安排按时提交各项工作。

经审计，中兴华认为公司A股财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2025 年 12 月 31 日的合并及单体财务状况、2025 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量；公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定于 2025 年在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。中兴华出具了标准无保留意见的A股财务报表审计报告和内部控制审计报告。郑郑认为公司H股财务报表在所有重大方面按照香港财务报告准则的规定编制，公允反映了

公允反映了公司 2025 年 12 月 31 日的合并及单体财务状况、2025 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。郑郑出具了标准无保留意见的 H 股财务报表审计报告。

在执行审计工作的过程中，中兴华、郑郑和相关审计人员的独立性、审计工作小组的人员构成、审计计划、风险判断、风险及舞弊的测试和评价方法、年度审计重点、审计调整事项、初审意见等与公司董事会审计委员会、管理层进行了充分沟通。

三、董事会审计委员会对会计师事务所监督情况

根据公司《董事会审计委员会议事规则》等有关规定，董事会审计委员会对会计师事务所履行监督职责的情况如下：

（一）审计委员会对中兴华及郑郑的专业资质、业务能力、诚信状况、独立性、过往审计工作情况及其执业质量等进行了评价，认为其具备为公司提供审计工作的资质和专业能力，能够满足本公司审计工作的要求。2025 年 3 月 26 日，公司召开第十届董事会第二十七次会议，并于 2025 年 5 月 15 日召开公司 2024 年年度股东大会审议通过了公司《2025 年度续聘会计师事务所的议案》，同意续聘中兴华为公司 2025 年度境内会计师事务所、郑郑为公司 2025 年度境外会计师事务所。

（二）2025 年 2 月 20 日，公司董事会审计委员会与年审注册会计师召开第一次年审沟通会议，对公司 2024 年度审计工作的审计范围、审计时间安排、审计人员团队安排、审计策略、审计重点等相关事项进行了充分沟通。

（三）2025 年 3 月 25 日，公司董事会审计委员会召开第二次会议，与年审注册会计师对公司 2024 年度审计调整事项、审计结论、董事会审计委员会关注事项进行了充分沟通。审议了公司 2024 年度财务报告、

内部控制评价报告、与北辰集团签署日常关联（连）交易框架协议等议案，并同意将相关议案提交董事会审议。

（四）2025 年 8 月 22 日，公司董事会审计委员会召开第五次会议，与中兴华、郑郑对公司 2025 年中期财务报表审阅结论、审计委员会关注事项进行了充分沟通，审议了公司 2025 年半年度审阅结果报告。

（五）报告期间，不存在中兴华、郑郑未按要求实质性轮换审计项目合伙人、签字注册会计师之情形。

四、总体评价

公司董事会审计委员会严格遵守证监会、上交所及《公司章程》、《董事会审计委员会议事规则》等有关规定，充分发挥董事会专业委员会的职能作用，对年审会计师事务所的专业资质、执业能力及独立性等进行了审查，在年报审计期间与年审注册会计师进行了充分的讨论和沟通，督促年审注册会计师及时、准确、客观、公正地出具审计报告，切实履行了董事会审计委员会对会计师事务所的监督职责。

公司董事会审计委员会认为中兴华、郑郑在公司年报审计过程中坚持以公允、客观的态度进行独立审计，表现了良好的专业素养和职业操守，按时完成了公司年报审计相关工作，审计行为规范有序，出具的审计报告客观、完整、清晰、及时。

北京北辰实业股份有限公司

董事会审计委员会

2026 年 3 月 28 日

北京北辰实业股份有限公司
对会计师事务所2025年度履职情况评估报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华”）作为公司 2025 年年度境内审计会计师事务所、郑郑会计师事务所有限公司（以下简称“郑郑”）作为公司 2025 年年度境外审计会计师事务所。根据财政部、国资委及证监会颁布的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》，公司对中兴华、郑郑在近一年审计中的履职情况进行了评估。经评估，公司认为近一年中兴华、郑郑在资质等方面合规有效，履职能够保持独立性，勤勉尽责，公允表达意见。具体情况如下：

一、资质条件

1、中兴华、郑郑基本情况

中兴华会计师事务所成立于 1993 年，2000 年由国家工商管理总局核准，改制为“中兴华会计师事务所有限责任公司”。2009 年吸收合并江苏富华会计师事务所，更名为“中兴华富华会计师事务所有限责任公司”。2013 年公司进行合伙制转制，转制后的事务所名称为“中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）”（以下简称“中兴华所”）。注册地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层。首席合伙人李尊农。

2025 年度末合伙人数量 212 人、注册会计师人数 1084 人、签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数 532 人。

2024 年收入总额（经审计）203,338.19 万元，审计业务收入（经审计）154,719.65 万元，证券业务收入（经审计）33,220.05 万元；2024 年度上市公司年报审计 169 家，上市公司涉及的行业主要包括

制造业；信息传输、软件和信息技术服务业；批发和零售业；房地产业；采矿业等，审计收费总额 22,208.86 万元。其中，公司同行业上市公司审计客户 7 家（房地产业）。

郑郑会计师事务所有限公司是由郑康祺先生及郑康祥先生于 1998 年 7 月 1 日根据专业会计师条例、附例及规则注册成立。郑郑的前身『郑康祺 郑康祥会计师行』早于 1991 年已开始为客户提供专业服务。郑郑现有员工共 250 人。郑郑为国际会计联盟 Prime Global 之成员所。经营范围包括审计及鉴证业务、税务服务、企业风险管理及内部控制审查服务、首次公开招股相关服务等。注册地址为香港九龙九龙湾宏照道 38 号企业广场 5 期 1 座 35 层。

自 2019 年 10 月 1 日起，郑郑根据香港的财务汇报局条例注册为公众利益实体核数师。此外，郑郑经中华人民共和国财政部批准取得境外会计师事务所在中国内地临时执行审计业务许可证。郑郑 2024 年度上市公司财务报表审计客户主要行业包括房地产业， 建筑， 批发和零售业， 娱乐业务,能源业务和技术服务业等。

2、项目基本信息

（1）A 股基本信息

项目合伙人及签字注册会计师：张文雪先生，张文雪先生于 2010 年成为注册会计师，2006 年起从事审计工作，2018 年开始在中兴华执业。张文雪先生从事证券服务业务超过 17 年，先后为多家公司提供 IPO 审计或年度审计及内控审计服务，具有丰富的证券服务业务从业经验，无兼职，具备相应专业胜任能力。近三年签署的上市公司包括：中光学集团股份有限公司、湖南天雁机械股份有限公司、保定天威保变电气股份有限公司、哈尔滨东安汽车动力股份有限公司、中国国检测试控股集团股份有限公司、宣亚国际营销科技（北京）股份有

限公司等。

项目质控复核人：武晓景女士，于 2005 年成为中国注册会计师，2003 年起从事审计工作，从事证券服务业务超过 20 年，2018 年开始在中兴华执业，目前任职事务所项目质量复核岗位，负责过多个证券业务项目的质量复核，包括上市公司年报及并购重组审计、IPO 审计和新三板挂牌企业审计等，具备相应的专业胜任能力。

签字注册会计师：张震先生，于 2009 年成为中国注册会计师，2009 年起从事审计业务，2020 年开始在中兴华执业。张震先生从事证券服务业务超过 12 年，先后为多家上市公司年度审计等工作提供审计服务，有证券服务业务从业经验，无兼职，具备相应专业胜任能力。近三年签署的上市公司包括：中光学集团股份有限公司、湖南天雁机械股份有限公司、哈尔滨东安汽车动力股份有限公司、中国国检测试控股集团股份有限公司、宣亚国际营销科技（北京）股份有限公司等。

（2）H 股基本信息

香港准则审计报告的签字注册会计师为郑康祥先生。郑康祥先生为香港会计师公会执业会员，特许公认会计师公会会员。郑康祥先生 1980 年代开始从事审计业务，1991 年起成为香港会计师公会执业会员并创立郑郑，近 3 年已签署或复核多家香港上市公司审计报告。

二、执业记录

近三年中兴华所因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 7 次、行政监管措施 17 次、自律监管措施 4 次、纪律处分 3 次。43 名从业人员因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 15 人次、行政监管措施 34 人次、自律监管措施 11 人次、纪律处分 6 人次。

最近 3 年的执业质量检查并未发现任何对郑郑的审计业务有重大影响的事项。

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年不存在因执业行为受到刑事处罚，受到证监会及其派出机构、行业主管部门的行政处罚、监督管理措施，受到证券交易场所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。

三、质量管理水平

1、项目咨询

中兴华、郑郑根据与项目沟通、监督与复核相关的政策与程序，就重大审计及会计判断问题及时向风险及质量管理部及相关专业技术支持部门进行咨询，按时解决了公司重点难点技术问题。

2、意见分歧解决

中兴华、郑郑对于项目组内存在专业意见分歧的处理有明确的政策，规定在项目组内或项目负责人、质量复核合伙人及其他被咨询的合伙人未达成一致意见时，不能出具审计报告。近一年审计过程中，中兴华、郑郑就公司的所有重大会计审计事项未发生意见分歧的情况。

3、项目质量复核及检查

中兴华、郑郑对项目组的沟通、监督与复核制定了一系列政策与程序，项目组成员在执行复核工作时，根据不同领域的重要程度和复杂程度等因素，由不同级别人员进行复核，项目合伙人积极参与解决项目执行过程中的会计、审计及项目管理的问题，进行适当的监督和复核，包括解决重要事项、识别咨询事项等，确保在出具报告前所有支持审计意见的充分、适当的审计证据均已获得。除了审计项目组内部的复核程序外，中兴华、郑郑对公司审计项目委派质量复核合伙人，

以加强项目质量控制复核，客观评价项目组作出的重大判断以及结论。同时，会计咨询服务部在对本审计项目进行复核，指定会计专业咨询专家复核团队协助项目组复核公司的财务报表。

4、项目质量检查

中兴华、郑郑的风险及质量管理部对审计项目执行严格的内部质量监控检查制度以有效防范审计风险和保障高质量的审计执业水平，主要包括实时项目质量监控检查和已完成项目的质量监控检查。中兴华及郑郑始终关注质量监控检查中发现的问题，以不断完善相应的政策和程序，保持稳定的工作质量。

5、质量管理缺陷识别与整改

中兴华、郑郑制定了与质量监控检查相关的政策与程序，风险及质量管理部针对质量监控检查或外部检查中发现的问题，及时评估事务所质量管理体系是否存在缺陷以及缺陷的重大程度和影响的广泛性，并迅速制定有效的整改措施并监督整改措施的落实及其执行的有效性。

2024 年年度审计过程中，中兴华、郑郑勤勉尽责，本项目质量管理的各项措施得到了有效执行。

四、工作方案

近一年审计过程中，中兴华、郑郑针对公司的服务需求及被审计单位的实际情况，制定了全面、合理、可操作性强的审计工作方案。审计工作围绕被审计单位的审计重点展开，涉及公司业务、财务、内控及信息系统等多个维度，覆盖公司重要风险领域及重要子/分公司。

近一年审计过程中，中兴华、郑郑基于与公司商定的时间表，开展其年度审计工作，充分满足了上市公司报告披露时间要求。中兴华、

郑郑制定了详细的审计计划与时间安排，并且能够根据计划安排按时提交各项工作成果。

五、人力及其他资源配备

中兴华、郑郑配备了专属审计工作团队，项目负责合伙人由资深审计服务合伙人担任，核心团队成员均具备多年上市公司审计经验，并拥有境内外的执业资质。事务所投入足够的资源以确保项目组各级员工均具有必要的素质、专业胜任能力和充足时间支持业务的执行。

六、信息安全管理

中兴华、郑郑制定了涵盖档案管理、保密制度、突发事件处理等系统性的信息安全控制制度，恪守对公司保密信息保密的责任，对执业过程中获知的所有客户保密信息严格进行保密。在制定审计方案和实施审计工作的过程中，也考虑了对敏感信息、保密信息的检查、处理、脱敏和归档管理，在事务所和项目组层面建立和实施了一系列有关措施及制度，并能够有效执行。

七、风险承担能力水平

中兴华已按照有关法律法规要求投保职业保险，职业保险累计赔偿限额和职业风险基金之和超过人民币 1 亿元，职业风险基金计提或职业保险购买符合相关规定。近三年存在执业行为相关民事诉讼：在青岛亨达股份有限公司证券虚假陈述责任纠纷案中，中兴华被判定在20%的范围内对亨达公司承担责任部分承担连带赔偿责任。

郑郑已投保适当的职业责任保险，以覆盖因其提供的专业服务而产生的合理风险。

北京北辰实业股份有限公司

2026 年 3 月 28 日