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

北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

海外監管公告

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

以下刊載北京北辰實業股份有限公司(「**本公司**」)將於二零二五年三月二十七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
胡浩
執行董事及公司秘書

中國 • 北京
二零二五年三月二十六日

於本公告之日，董事會由九名董事組成，當中張杰先生、梁捷女士、楊華森先生、張文雷女士、胡浩先生及魏明乾先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及錢愛民女士為獨立非執行董事。

公司代码：601588　　公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司
2024 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、监事会及董事、监事、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、 公司董事出席董事会会议情况

本公司第十届董事会第二十七次会议于 2025 年 3 月 26 日（星期三）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 9 名，实到董事 8 名，独立董事甘培忠先生委托独立董事钱爱民女士代为出席并表决。会议由公司董事长张杰先生主持，公司监事和部分高级管理人员列席了会议。

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	甘培忠	因公请假	钱爱民

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2024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、监事会审议通过，并将提交公司股东大会审议。

第二节 公司基本情况

1、 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	胡浩	胡浩
联系地址	北京市朝阳区北辰东路 8 号 汇欣大厦 12 层	北京市朝阳区北辰东路 8 号 汇欣大厦 12 层
电话	010-64991277、010-64991055	010-64991277、010-64991055
传真	010-64991352	010-64991352
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

2、 报告期公司主要业务简介

2.1 报告期内公司从事的业务情况

公司主营业务包括会展（含酒店）及商业物业、房地产开发。

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

公司凭借“会展+地产”的运营模式，不断加强资源整合和产业互动，以北辰商管为依托，对公司持有的写字楼、公寓、综合商业等多业态资产进行专业化资产运营和物业服务管理，打造具有北辰特色的资产运营管理模式和物业管理标准体系。会展、地产、商管业形成相互支撑、优势互补、协同发展的新发展格局。

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

2.2 报告期内公司所处行业情况

二零二四年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，我国沉着应变、综合施策，新质生产力稳步发展，高质量发展扎实推进，改革开放持续深化，重点领域风险化解有序有效，经济运行总体平稳、稳中有进，全年 GDP 增速为 5.0%。

1.会展（含酒店）及商业物业

二零二四年，我国会展业保持稳步发展的良好态势，国内各会展企业积极开展业务创新，会

展数字化转型加快升级，市场活力加速释放，同时出境展览快速发展，会展业国际化水平持续提升。酒店业受到国内商务需求弱化、消费者预算缩减及酒店价格竞争激烈的影响，入住率及平均房价均下滑。北京写字楼市场新增供应及新租需求均下降，全年空置率小幅回落，以价换量局面持续，租金水平的同比降幅进一步扩大。

2.房地产开发

二零二四年，我国房地产市场供求关系已发生重大变化，市场仍处于深度调整过程中。中央多次强调房地产的重要性，要求防范化解房地产风险，持续用力推动房地产市场止跌回稳，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。地方政府坚持因城施策，政策优化力度持续增强，目前多数城市已全面放开限制性调控政策，同时从加大购房补贴、提高公积金贷款额度等方面释放利好。

总体来看，9 月中央政治局会议后，市场活跃度明显提升，但全年房地产市场成交规模降幅明显，现房销售持续好于期房。受改善型楼盘入市带动影响，新建商品住宅成交均价呈现小幅结构性上涨态势。根据国家统计局数据显示，二零二四年全国房地产市场商品住宅销售面积 81,450 万平方米，同比下降 14.1%，商品住宅销售额 84,864 亿元，同比下降 17.6%。全国土地市场仍承压，住宅用地成交面积及土地出让金显著下降，成交楼面均价及溢价率均有所下行。

公司主营业务包括会展（含酒店）及商业物业、房地产开发。

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

公司凭借“会展+地产”的运营模式，不断加强资源整合和产业互动，以北辰商管为依托，对公司持有的写字楼、公寓、综合商业等多业态资产进行专业化资产运营和物业服务管理，打造具有北辰特色的资产运营管理模式和物业管理标准体系。会展、地产、商管业形成相互支撑、优势互补、协同发展的新发展格局。

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

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

	2024年	2023年	本年比上年增减(%)	2022年
总资产	48,841,884,791	56,225,144,598	-13.13	67,280,220,550
归属于上市公司股东的净资产	9,699,142,595	12,845,583,320	-24.49	12,786,706,041
营业收入	7,152,407,232	15,751,478,107	-54.59	12,988,939,722
扣除与主营业务无关的业务收入和不	7,132,639,953	15,748,850,454	-54.71	12,986,592,257

具备商业实质的收入后的营业收入				
归属于上市公司股东的净利润	-2,827,464,028	68,064,279	-4,254.11	-1,575,516,219
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,965,972,130	-24,645,753	不适用	-1,644,189,577
经营活动产生的现金流量净额	973,639,664	1,387,394,641	-29.82	4,003,550,986
加权平均净资产收益率（%）	-25.24	0.53	减少25.77个百分点	-11.73
基本每股收益（元／股）	-0.84	0.02	-4,300	-0.48
稀释每股收益（元／股）	-0.84	0.02	-4,300	-0.48

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	1,723,183,957	1,706,687,105	1,301,075,562	2,421,460,608
归属于上市公司股东的净利润	-173,760,528	-564,556,611	-189,784,430	-1,899,362,459
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-181,647,770	-612,266,948	-208,378,432	-1,963,678,980
经营活动产生的现金流量净额	-308,131,849	460,527,731	363,835,135	457,408,647

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）	130,164
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	133,566

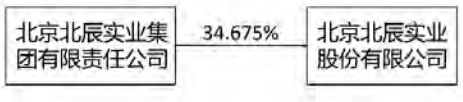
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）

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	6,511,700	1,167,511,731	34.675	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	591,700	691,232,399	20.530	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	-	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人

香港中央结算有限公司	6,694,156	22,361,954	0.664	0	无	0	境外法人
中航鑫港担保有限公司	-2,124,300	15,875,700	0.472	0	无	0	国有法人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	218,600	12,567,795	0.373	0	无	0	未知
张俊	-110,000	12,411,886	0.369	0	无	0	境内自然人
韦琼花	4,986,775	8,951,625	0.266	0	无	0	境内自然人
王淑霞	1,390,000	7,972,000	0.237	0	无	0	境内自然人
喻三军	7,792,900	7,792,900	0.231	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。					

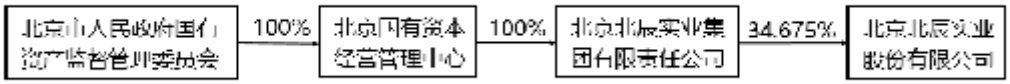
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 北辰 F1	254174.SH	2026-03-26	3.74	3.10
北京北辰实业股份有限公司	23 北辰 F1	250684.SH	2025-04-17	6.00	3.74

2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)					
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	8.25	3.50
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21 北辰 G2	185114.SH	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 2024 年度第一期中期票据	24 北辰实业 MTN001	102401105.IB	2027-12-19	1.97	2.40
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 北辰实业 MTN002	102200198.IB	2027-08-22	14.30	3.48
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941.IB	2027-04-25	10.52	3.60
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306.IB	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
23 北辰 F1	2024 年 4 月 17 日，公司按时足额完成“23 北辰 F1”当期利息兑付
22 北辰 G1	2024 年 4 月 28 日，公司按时足额完成“22 北辰 G1”当期利息兑付
21 北辰 G2	2024 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	2024 年 7 月 26 日，公司按时足额完成“21 北辰 G1”当期利息兑付
19 北辰 F1	2024 年 4 月 16 日，公司按时足额完成“19 北辰 F1”本金和当期利息兑付
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
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
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和回售本金兑付

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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率（%）	75.91	72.38	增加 3.53 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-2,965,972,130	-24,645,753	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.059	0.062	-195.16
利息保障倍数	-1.71	0.92	-285.87

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。

二零二四年，公司实现营业收入人民币 715,240.7 万元，同比下降 54.59%，主要受房地产开发板块收入减少所致。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-315,232.4 万元、-342,068.0 万元和-282,746.4 万元。每股收益为人民币-0.84 元。其中，会展（含酒店）及商业物业板块报告期内实现营业收入人民币 296,076.8 万元，同比上升 11.77%，税前利润为人民币 49,208.7 万元，同比上升 4.80%；房地产开发板块报告期内实现营业收入人民币 401,060.8 万元（含车位），同比下降 68.92%，税前利润为人民币-342,016.7 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
2024 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二零二四年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零二四年十二月三十一日，按照中国会计准则，公司实现营业收入人民币 715,240.7 万元，同比下降 54.59%。公司利润总额和归属于母公司净利润分别为人民币-315,232.4 万元和-282,746.4 万元。每股收益为人民币-0.84 元。

回顾二零二四年，宏观经济环境复杂多变，市场挑战与机遇并存。公司聚焦主责深耕主业，巩固发展稳中求进的发展态势，加快板块协同整合，推进产业数字化转型，深入提升管理体系。会展（含酒店）业务方面，公司全面抢抓市场，圆满完成重大活动保障，展会主承办业务规模水平大幅提升，会展场馆和酒店管理专业运营能力稳步提高，行业地位保持领先。商业物业业态，树牢品牌意识，强化协同配合，做实做细资产运营，经营态势稳中向好。房地产开发业务方面，在行业仍处于深度调整阶段的背景下，公司持续加强风险防范，多措并举促销售保交付，整合资源优化布局，积极探寻转型路径。

展望二零二五年，公司将坚定发展信心，保持战略定力，蹄疾步稳向前推进，积极主动服务新时代首都发展和北京国际消费中心城市建设，统筹高质量发展与高水平安全，推进产业数字化转型，加快构建相互支撑、优势互补、协同发展的新产业格局。其中，会展业务要冲锋在前，着力塑造会展产业竞争新优势；商业物业业务要整合焕新，提升专业运营能力，做强高质量发展压舱石；房地产开发业务要破局转型，积极探索转型发展新模式。

我坚信，全体北辰人将以强烈的事业心和高度的责任感，不负投资人的重托，为把公司打造成为国际一流的会展品牌企业和独具特色的复合地产品牌企业而努力奋斗！

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、监事会及董事、监事、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、公司董事出席董事会会议情况

本公司第十届董事会第二十七次会议于 2025 年 3 月 26 日（星期三）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 9 名，实到董事 8 名，独立董事甘培忠先生委托独立董事钱爱民女士代为出席并表决。会议由公司董事长张杰先生主持，公司监事和部分高级管理人员列席了会议。

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	甘培忠	因公请假	钱爱民

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胡浩及会计机构负责人（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2024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、监事会审议通过，并将提交公司股东大会审议。

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.....6
第三节 管理层讨论与分析.....12
第四节 公司治理.....28
第五节 环境与社会责任.....42
第六节 重要事项.....46
第七节 股份变动及股东情况.....55
第八节 优先股相关情况.....59
第九节 债券相关情况.....60
第十节 财务报告.....71

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
北京姜庄湖	指	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司
长沙北辰	指	长沙北辰房地产开发有限公司
绿洲公司	指	北京北辰绿洲商贸有限公司
信诚物业	指	北京北辰信诚物业管理有限责任公司
北辰超市	指	北京北辰超市连锁有限公司
酒管公司	指	北京北辰酒店管理有限公司
北辰信通	指	北京北辰信通网络技术服务有限公司
辰运物业	指	北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心
元辰鑫物业	指	北京北辰实业集团有限责任公司元辰鑫物业管理分公司
北辰亚市	指	北京北辰亚运村汽车交易市场有限公司
国家会议中心	指	北京北辰实业股份有限公司国家会议中心
长沙世纪御景	指	长沙世纪御景房地产有限公司
杭州北辰	指	杭州北辰置业有限公司
北京当代	指	北京北辰当代置业有限公司
武汉当代	指	武汉当代北辰置业有限公司
会展信息	指	北京北辰会展信息服务有限公司
时代会展	指	北京北辰时代会展有限公司
会展研究院	指	北京北辰会展研究院有限公司
苏州旭昭	指	苏州北辰旭昭置业有限公司
杭州辰旭	指	杭州辰旭置业有限公司
南京旭辰	指	南京旭辰置业有限公司
武汉光谷	指	武汉光谷创意文化科技园有限公司
成都北辰	指	成都北辰置业有限公司
廊坊北辰	指	廊坊市北辰房地产开发有限公司
合肥辰旭	指	合肥辰旭房地产开发有限公司
成都天府	指	成都北辰天府置业有限公司
成都辰诗	指	成都辰诗置业有限公司
杭州京华	指	杭州北辰京华置业有限公司
杭州旭发	指	杭州旭发置业有限公司
杭州金湖	指	杭州金湖房地产开发有限公司
北京领航	指	北京北辰领航商务会展有限公司
宁波京华	指	宁波北辰京华置业有限公司
重庆两江	指	重庆北辰两江置业有限公司
苏州北辰	指	苏州北辰置业有限公司
宁波辰新	指	宁波辰新置业有限公司
北辰地产	指	北京北辰地产集团有限公司
武汉辰慧	指	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司
武汉辰智	指	武汉北辰辰智房地产开发有限公司

无锡盛阳	指	无锡北辰盛阳置业有限公司
无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
武汉领航	指	武汉北辰领航商务会展有限公司
成都华府	指	成都北辰华府置业有限公司
四川天仁	指	四川北辰天仁置业有限公司
海口辰智	指	海口辰智置业有限公司
成都北辰中金	指	成都北辰中金展览有限公司
武汉裕辰	指	武汉裕辰房地产开发有限公司
杭州京诚	指	杭州北辰京诚置业有限公司
武汉金辰盈智	指	武汉金辰盈智置业有限公司
武汉广大创意	指	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司
北京宸宇	指	北京宸宇房地产开发有限公司
武汉辰发	指	武汉辰发房地产开发有限公司
武汉辰展	指	武汉辰展房地产开发有限公司
长沙滨辰	指	长沙滨辰置业有限公司
北辰会投	指	北京北辰会展投资有限公司
廊坊辰智	指	廊坊市辰智房地产开发有限公司
武汉金辰盈创	指	武汉金辰盈创置业有限公司
成都天辰	指	成都北辰天辰置业有限公司
重庆合悦	指	重庆北辰合悦置业有限公司
广州辰旭	指	广州辰旭置业有限公司
北辰兴顺	指	北京北辰兴顺会展有限公司
廊坊辰睿	指	廊坊市辰睿房地产开发有限公司
宁波京诚	指	宁波北辰京诚置业有限公司
展览中心	指	北京国际展览中心有限公司
广州广悦	指	广州广悦置业有限公司
杭州京阳	指	杭州北辰京阳置业有限公司
海口辰睿	指	海口辰睿置业有限公司
钓鱼台北辰	指	钓鱼台北辰（北京）会展有限公司
扬子江会展	指	南京北辰扬子江会议会展有限公司
首都会展	指	首都会展（集团）有限公司
北京辰轩	指	北京辰轩置业有限公司
辰星公司	指	北京辰星国际会展有限公司
北辰商管	指	北京北辰商业管理有限公司
京西科幻会展	指	北辰京西科幻（北京）会展有限公司
北辰悦物业	指	北京北辰悦物业服务有限公司
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
报告期	指	2024 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	证券事务代表
姓名	胡浩	胡浩
联系地址	北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 12 层	北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 12 层
电话	010-64991277、010-64991055	010-64991277、010-64991055
传真	010-64991352	010-64991352
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

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	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
营业收入	7,152,407,232	15,751,478,107	-54.59	12,988,939,722
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	7,132,639,953	15,748,850,454	-54.71	12,986,592,257
归属于上市公司股东的净利润	-2,827,464,028	68,064,279	-4,254.11	-1,575,516,219
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,965,972,130	-24,645,753	不适用	-1,644,189,577
经营活动产生的现金流量净额	973,639,664	1,387,394,641	-29.82	4,003,550,986
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减（%）	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	9,699,142,595	12,845,583,320	-24.49	12,786,706,041
总资产	48,841,884,791	56,225,144,598	-13.13	67,280,220,550

（二）主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
基本每股收益（元／股）	-0.84	0.02	-4,300	-0.48
稀释每股收益（元／股）	-0.84	0.02	-4,300	-0.48
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	-0.88	-0.01	不适用	-0.50
加权平均净资产收益率（%）	-25.24	0.53	减少 25.77 个百分点	-11.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-26.48	-0.19	不适用	-12.24

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	-2,827,464	68,064	9,699,143	12,845,583
按境外会计准则调整的项目及金额：				
—冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧及减值准备	264,594	200,782	2,886,152	2,621,558

—冲回投资性房地产公允值	-429,613	-128,439	3,698,110	4,077,029
按境外会计准则	-2,992,483	140,407	16,283,405	19,544,170

(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、 2024 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	1,723,183,957	1,706,687,105	1,301,075,562	2,421,460,608
归属于上市公司股东的净利润	-173,760,528	-564,556,611	-189,784,430	-1,899,362,459
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-181,647,770	-612,266,948	-208,378,432	-1,963,678,980
经营活动产生的现金流量净额	-308,131,849	460,527,731	363,835,135	457,408,647

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	2024 年金额	2023 年金额	2022 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	-1,289,661	-1,475,835	-137,726
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	4,553,123	5,468,335	12,581,060
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	65,050,020	57,240,781	73,141,265
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	1,793,629	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-3,558,770
债务重组损益	52,294,525	7,806,861	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,848,389	20,678,299	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	44,860,199	31,104,772	16,543,824
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-3,053,000	-3,478,000
减：所得税影响额	19,782,239	29,890,961	23,772,914
少数股东权益影响额（税后）	2,329,476	-3,037,151	2,645,381
合计	138,508,102	92,710,032	68,673,358

十一、 采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

十二、 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（含酒店）及商业物业、房地产开发。

会展（含酒店）业务以首都会展为依托，大力整合会展资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，积极推进会展全产业链布局拓展，已成为中国国际服务贸易交易会（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，并致力于打造“打造国际一流、国内领先的会展品牌”。

公司凭借“会展+地产”的运营模式，不断加强资源整合和产业互动，以北辰商管为依托，对公司持有的写字楼、公寓、综合商业等多业态资产进行专业化资产运营和物业服务管理，打造具有北辰特色的资产运营管理模式和物业管理标准体系。会展、地产、商管业形成相互支撑、优势互补、协同发展的新发展格局。

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

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

会展业板块，公司凭借近 30 年会展专业运营及国际化服务经验，积极布局会展生态产业，以成为会展业综合解决方案服务商为目标，打造全产业链发展模式。主承办业务方面，公司是服贸会的主要承办方，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一期、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 32 个城市及地区。会展服务业方面，公司依托管理场馆为参展商提供搭建、物流、信息化等方面服务。

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

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

三、报告期内公司所处行业情况

二零二四年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，我国沉着应变、综合施策，新质生产力稳步发展，高质量发展扎实推进，改革开放持续深化，重点领域风险化解有序有效，经济运行总体平稳、稳中有进，全年 GDP 增速为 5.0%。

1.会展（含酒店）及商业物业

二零二四年，我国会展业保持稳步发展的良好态势，国内各会展企业积极开展业务创新，会展数字化转型加快升级，市场活力加速释放，同时出境展览快速发展，会展业国际化水平持续提升。酒店业受到国内商务需求弱化、消费者预算缩减及酒店价格竞争激烈的影响，入住率及平均

房价均下滑。北京写字楼市场新增供应及新租需求均下降，全年空置率小幅回落，以价换量局面持续，租金水平的同比降幅进一步扩大。

2.房地产开发

二零二四年，我国房地产市场供求关系已发生重大变化，市场仍处于深度调整过程中。中央多次强调房地产的重要性，要求防范化解房地产风险，持续用力推动房地产市场止跌回稳，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。地方政府坚持因城施策，政策优化力度持续增强，目前多数城市已全面放开限制性调控政策，同时从加大购房补贴、提高公积金贷款额度等方面释放利好。

总体来看，9 月中央政治局会议后，市场活跃度明显提升，但全年房地产市场成交规模降幅明显，现房销售持续好于期房。受改善型楼盘入市带动影响，新建商品住宅成交均价呈现小幅结构性上涨态势。根据国家统计局数据显示，二零二四年全国房地产市场商品住宅销售面积 81,450 万平方米，同比下降 14.1%，商品住宅销售额 84,864 亿元，同比下降 17.6%。全国土地市场仍承压，住宅用地成交面积及土地出让金显著下降，成交楼面均价及溢价率均有所下行。

四、经营情况讨论与分析

二零二四年，公司积极谋划经营发展，推动区域创新合作，巩固稳中求进的发展态势，加快业务协同整合，推进产业数字化转型，持续提升管理效能，推动会展（含酒店）及商业物业和房地产板块协同发展。

1.会展（含酒店）及商业物业

公司会展、酒店业态全面抢抓机遇，收入利润同比实现增长，商业物业业态创新经营提质增效，经营稳中向好。

（1）会展（含酒店）

报告期内公司自持场馆及酒店举办各类型展会活动 2,243 场，同比增长约 1.9%，其中重大展会活动 71 场，参观参展参 会客流量达 586.25 万人次，同比增长约 20.6%。

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

圆满完成重大活动保障。先后组织完成中非合作论坛峰会、2024Sibos 全球金融年会、2024 中关村论坛、全球数字经济大会、2024 北京接诉即办改革论坛等 40 余场重大展会活动的服务保障、运营任务，“北辰服务”收获各方好评，品牌影响力、知名度进一步提升。

大幅提高展会主承办业务规模水平。首都会展作为服贸会专业运营商，推动 2024 年服贸会市场化运营实现新突破。85 个国家和国际组织设展办会，超 8000 家企业线上线下参展，整体国际化率超 20%；接待观众 25.8 万人，专业观众数量较上年增长 20%；发布成果 219 项，达成交易近千项；提升承办专业化，健康卫生服务专题展首次纳入市场化招展专题，取得展览展示、会议论坛、市场化招商新突破；实现常态化运作，周期内举办 44 场服贸会常态化活动，实现开放水平、合作质效、创新动能新提升；推进智慧化运营，优化服贸会数字平台，打造“数实结合”的“双线会展”模式，助力全球服务贸易和服务业合作新发展。此外，首都会展积极打造有影响力和竞争力的办展主体，成功主办中国制冷展、特许加盟展、交通系列展、国际清洁展、潮流玩具展、中国游戏节、成都国际物流展等既有项目；顺利承办第二届国际基础科学大会、北京国际传统医药展览会、北京市第六届职业技能大赛；拓展国际化发展布局，成功举办 2024 年中非经贸博览会走进非洲肯尼亚和尼日利亚两场巡展活动，打造国家级对非经贸交流平台，精心筹备 WGC2025 世界燃气大会。

持续提升会展场馆和酒店管理专业运营能力。报告期内，公司新签约 7 个场馆和酒店的委托管理项目和 8 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 32 个城市，遍布京津冀、粤港澳、成渝等国家重要战略发展区，其中顾问咨询场馆及酒店项目 70 个，受托管理场馆及酒店项目 61 个，实现受托管理场馆总面积近 500 万平方米，市场份额稳步扩大，行业地位保持领先。

表 1：截至报告期末公司受托管理的会展场馆及酒店项目

序号	区域	名称
1	北京市	北京金海湖国际会展中心
2		首钢会展中心

3		中关村国际创新中心（原中关村论坛永久会址主会场项目）
4		北京通州五洲皇冠臻品酒店
5	重庆市	重庆金隅五洲皇冠酒店
6		重庆金隅五洲皇冠行政公寓
7		重庆中交五洲皇冠酒店
8	河北省石家庄市	石家庄国际会展中心
9	河北省张家口市	崇礼国际会议会展中心
10		崇礼五洲皇冠花园酒店
11		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	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
17		银丰北辰五洲皇冠酒店
18	河北省邢台市	邢台太行国际会展中心项目、邢台会议中心
19		邢台会议中心配套酒店
20	广东省广州市	南沙国际会展中心（原国际金融论坛（IFF)永久会址会议会展项目）
21	广东省珠海市	珠海国际会展中心
22		珠海金叶北辰五洲皇冠酒店
23		珠海五洲皇冠运动员公寓
24	广东省惠州市	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
25	福建省福州市	福州数字中国会展中心
26	江苏省南京市	扬子江国际会议中心
27		扬子江国际会议中心酒店
28		南京生物医药谷商务中心项目
29		南京五洲皇冠行政公寓
30		南京五洲皇冠酒店
31	江苏省南通市	南通国际会展中心
32		南通五洲皇冠酒店
33	江苏省连云港市	连云港大陆桥会议中心
34		连云港大陆桥会议中心配套酒店
35	江苏省泰州市	泰州中国医药城会展中心
36	浙江省杭州市	杭州国际博览中心
37		杭州国际博览中心北辰大酒店
38	浙江省丽水市	丽水国际会展中心
39		丽水国际会展中心配套酒店
40	浙江省湖州市	安吉国际会展中心
41		安吉国际会展中心配套酒店
42	山东省青岛市	青岛·上合大厦（原上合国际会议中心）
43		青岛上合之珠国际博览中心综合馆（A 馆）
44	山东省威海市	威海国际经贸交流中心
45		威海城投北辰大酒店
46	山东省德州市	德州天衢国际会展中心（原德州天衢博览广场）
47	山西省运城市	运城会展中心
48	四川省成都市	成都空港国际会议中心（原成都空港产业服务区建设项目会议中心）
49		成都空港国际会议中心酒店
50	湖北省武汉市	武汉中交北辰五洲皇冠酒店
51	湖南省长沙市	长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店
52	河南省郑州市	郑州中央文化区文化交流中心、会议中心
53		郑州中央文化区文化交流中心、会议中心配套酒店
54	吉林省通化市	通化万峰北辰五洲皇冠酒店
55		通化参创五洲皇冠酒店
56	江西省宜春市	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
57	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
58	广西壮族自治区桂林市	桂林国际会展中心

59		桂林国际会展中心配套酒店
60	宁夏回族自治区银川市	宁夏国际会堂
61	西藏自治区林芝市	林芝五洲皇冠酒店

持续推动行业发展。持续深化与国际会展组织合作，与北京市人社局、国际大会与会议协会（ICCA）成功签约中国首个会展业职业资格证书国际互认项目，并入选《北京市国际职业资格认可目录（1.0 版）》，实现会展证书入选国际职业资格认可目录的里程碑，率先在全国实现了职业资格从单边认可到双向互认的突破，并作为试点推行“一评三证”，开创会展行业先河；成功举办首届 ICCA 全球场馆论坛，加强国际会展人才培养，举办亚洲首个 ICCASkills 国际化会议人才培训项目，进一步推动提升行业发展国际竞争力。

（2）商业物业

公司商业物业板块创新经营，提质增效。一是公司积极谋划亚奥区域“会展文商旅体”资源整合，发起成立亚奥商圈新消费创新联盟，深化政企协同联动，探索区域经济合作，构建消费新场景，推出“亚奥消费地图”，有效引导区域消费场景联动，增添消费新活力。二是持续优化推广策略，强化协同配合，树牢品牌意识，不断提升现有项目管理品质，强化新媒体运营能力，留客锁客策略成效显著，实现多家大客户签约，“压舱石”作用进一步凸显。三是发挥资源优势，服务首都科技创新中心功能、数字标杆城市建设和首都数字产业发展，依托优质写字楼资源禀赋，共建“朝阳数据要素产业园”，成功引入北京国际大数据交易所，并承办人工智能大模型研讨会等 11 场产业活动。四是做实做细资产运营，联合属地成立区域楼宇竞合联盟，以北辰资产“小联盟”激发区域市场新活力；开展公寓品牌再定位研究，提升自持商住资产创收效率；推进体系建设，编制完成甲级写字楼业态 SOP 手册，顺利取得 ISO 三体系认证，积极打造“北辰悦服务”亮点；培育管理输出能力，目前已接管服务内外部 4 个项目；北辰新空间作为亚奥区域首个商改写项目和公司首个城市更新项目，荣获“2023 年度城市更新卓越成就奖”。

2.房地产开发

在房地产市场整体面临深度调整带来的较大压力背景下，公司全力去化促稳，着力增强房地产开发业务抗风险能力。

紧盯市场加速去化。公司认真研究地产政策变化和行业走势，“一项一策”动态调整营销策略，抢抓机遇促进去化；线上线下双向发力，持续加强数字营销力度，坚持严考核强激励并重，实现商品房网签 44 亿元，其中长沙北辰三角洲 A2 住宅成功开盘，成交价格位居市场前列。报告期内，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 44.26 亿元（含车位）和 33.95 万平方米。

匠心筑造平稳交付。夯实“大运营”管理体系，强化全周期节点管控，全年完成 4 个项目 5 批次集中交付超 3200 套；客户导向强化服务意识，客户满意度超行业平均水平；累计开复工面积 183.6 万平方米，累计竣工面积 74.2 万平方米。

严防风险稳健经营。提高资金使用效率，优化城市中心布局，整合区域资源，提升人均效能，严守安全底线；盘活存量成立运营管理公司，推动资产盘活与效益提升；探索业态协同联动，积极参与区域会展片区开发，围绕城市更新拓展投资伙伴合作。

3.高效推进战略协同

报告期内，公司加强推进战略协同，结合公司发展战略及各业务板块经营实际，强化公司内部管控，整合三大业务板块资源。通过优化公司旗下自持会展场馆、酒店、写字楼、商业物业等资产运营管理模式，充分发挥内部资源集成及专业化优势，构建产业联动、深度融合的一体化运营体系，实现资源最大利用与效益最优产出，以专业之力、整合之势，开辟发展新路径。

公司持续推进数字化建设，赋能协同发展。以数字化为核心驱动力、以会展为主业，串联北辰全业态服务，从会展全产业链到消费体验，为展会主办方、企业、消费者等各类用户打造一站式数字营销平台，整合展会、场馆、酒店、商业配套、公寓、写字楼、销售型物业七大业态资源，开启会展商旅产业生态数字化协同发展的新篇章。

4.融资工作

公司加强政策研究，持续优化融资结构，积极拓宽融资渠道，加大与金融机构合作，保证公司资金链安全稳定。持续强化现金管控力度，提高资金使用效率，强化债务统筹，防范资金风险，确保资产负债率处于合理水平。

五、报告期内主要经营情况

二零二四年，公司实现营业收入人民币 715,240.7 万元，同比下降 54.59%，主要受房地产开发板块收入减少所致。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-315,232.4 万元、-342,068.0 万元和-282,746.4 万元。每股收益为人民币-0.84 元。

其中，会展（含酒店）及商业物业板块报告期内实现营业收入人民币 296,076.8 万元，同比上升 11.77%，税前利润为人民币 49,208.7 万元，同比上升 4.80%；房地产开发板块报告期内实现营业收入人民币 401,060.8 万元（含车位），同比下降 68.92%，税前利润为人民币-342,016.7 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	7,152,407,232	15,751,478,107	-54.59
营业成本	5,286,766,834	11,438,740,221	-53.78
销售费用	401,010,964	429,459,148	-6.62
管理费用	814,170,551	917,391,793	-11.25
财务费用	887,981,222	833,161,125	6.58
研发费用	13,140,978	-	不适用
经营活动产生的现金流量净额	973,639,664	1,387,394,641	-29.82
投资活动产生的现金流量净额	-29,588,869	55,043,316	-153.76
筹资活动产生的现金流量净额	-2,666,167,944	-1,325,107,015	-101.20

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代理费及广告费减少支出所致
管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期控制咨询服务费等各项费用支出
财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期可资本化的利息减少所致
研发费用变动原因说明：主要是由于本期子公司研发建设投入所致
经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期销售商品、提供劳务收到的现金减少所致
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到的关联方偿还资金净额较上期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期归还借款所致

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（含酒店）业务全面抢抓机遇，收入利润同比实现增长，商业物业业务创新经营提质增效，经营稳中向好，但公司房地产业务受市场环境影响，毛利率水平下降，同时对部分房地产项目计提存货跌价准备。

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 71.52 亿元，同比下降 54.59%；营业成本 52.87 亿元，同比下降 53.78%。

(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（%）
房地产开发	4,010,607,574	3,518,346,494	12.27	-68.92	-64.39	减少 11.15 个百分点
会展（含酒店）及商业物业	2,960,768,402	1,627,622,525	45.03	11.77	15.32	减少 1.69 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	885,991,633	484,925,048	45.27	-75.38	-76.92	增加 3.66 个百分点
重庆北辰悦来壹号	586,895,831	525,977,232	10.38	-33.44	-14.27	减少 20.04 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	2,795,244,661	1,383,220,300	50.52	-4.16	-9.53	增加 2.94 个百分点
长沙地区	1,455,178,209	897,266,469	38.34	-65.54	-66.07	增加 0.96 个百分点
重庆地区	967,002,896	966,109,316	0.09	-51.00	-42.32	减少 15.03 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

报告期内公司房地产开发业务实现收入 40.11 亿元，同比下降 68.92%。

报告期内公司会展（含酒店）及商业物业实现收入 29.61 亿元，同比上升 11.77%。

从地区分布来看，北京地区实现收入 27.95 亿元，占全年营业收入的 39.08%；长沙地区实现收入 14.55 亿元，占全年营业收入的 20.35%；重庆地区实现收入 9.67 亿元，占全年营业收入的 13.52%。

(2). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：元

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（含酒店）及商业物业	人工成本	367,800,374	6.96	343,579,130	3.00	7.05
会展（含酒店）及商业物业	资产折旧	377,467,615	7.14	423,697,488	3.70	-10.91
会展（含酒店）及商业物业	修理费	35,686,789	0.68	39,777,327	0.35	-10.28

会展（含酒店）及商业物业	物料消耗	56,005,468	1.06	66,772,409	0.58	-16.12
会展（含酒店）及商业物业	能源费	123,486,010	2.34	94,734,901	0.83	30.35
房地产开发	房地产开发成本	3,518,346,494	66.55	9,881,338,421	86.38	-64.39

(4). 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

(5). 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

(6). 主要销售客户及主要供应商情况

A.公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 19,524.96 万元，占年度销售总额 2.73%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0% 。

B.公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 129,750.96 万元，占年度采购总额 31.30%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 117,938.74 万元，占年度采购总额 28.45%。

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 4.01 亿元，较去年同期减少 6.62%；管理费用 8.14 亿元，较去年同期减少 11.25%；财务费用 8.88 亿元，较去年同期增加 6.58%；研发费用 0.13 亿元。

4、 研发投入

(1).研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	13,140,978
本期资本化研发投入	3,730,616
研发投入合计	16,871,594
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.24
研发投入资本化的比重（%）	22.11

(2).研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	26
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	0.51
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	4
本科	18
专科	2
高中及以下	2
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）	10
30-40 岁（含 30 岁，不含 40 岁）	11
40-50 岁（含 40 岁，不含 50 岁）	5
50-60 岁（含 50 岁，不含 60 岁）	-
60 岁及以上	-

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 9.74 亿元，比上年同期减少 4.14 亿元；报告期内公司投资活动产生的现金流量净额为 0.30 亿元，比上年同期减少 0.85 亿元；报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为-26.66 亿元，比上年同期减少 13.41 亿元。

（二）非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

（三）资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	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
长期应收款	151,201,755	0.31	395,302,152	0.70	-61.75	主要是由于本期应收关联方款项减少所致
使用权资产	22,485,756	0.05	35,780,437	0.06	-37.16	主要是由于本期租赁资产减少所致
其他非流动资产	2,955,305	0.01	8,094,268	0.01	-63.49	主要是由于本期随收入确认结转至销售费用所致
预收款项	100,667,638	0.21	164,170,792	0.29	-38.68	主要是由于本期预收租赁款减少所致
递延收益	1,653,000	-	34,777,777	0.06	-95.25	主要是由于原与联营公司顺流交易产生未实现收益本期减少所致

其他说明

报告期末公司总资产 488.42 亿元，较去年同期减少 13.13%。其中，流动资产较去年同期减少 15.20%，非流动资产较去年同期减少 5.93%。

报告期末公司负债总额 370.74 亿元，较去年同期减少 8.90%。其中，流动负债较去年同期减少 18.98%，非流动负债较去年同期增加 0.90%。

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	1,121,919,213	按揭保证金、工程履约担保金等
应收账款	10,145,040	借款质押
存货	3,598,440,291	借款抵押
投资性房地产	5,212,610,171	借款抵押
固定资产	2,050,948,928	借款抵押
合计	11,994,063,643	/

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 395.81 万平方米，权益土地储备 368.86 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	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	0.18
3	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.47
6	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.98	0.35
7	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,019,800	236,500	4,783,300	430.31	12.12
8	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	0.45
9	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.36
10	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	20.77	0.0059
11	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	-	357,200	50.61	2.87
12	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	114.11	1.26
13	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.01	0.03
14	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	10.44	0.24
15	湖北武汉	武汉北辰经开优+（067 地块）	住宅、商业	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	13.16	1.18
16	湖北武汉	武汉北辰经开优+（068 地块）	住宅、商业	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	23.97	0.07
17	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	20.40	0.32
18	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.23	0.20
19	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.08	0.08
20	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.41
21	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	在建	69,000	179,500	276,600	276,600	276,600	52.41	5.58
22	浙江宁波	宁波北宸府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	46.11	0.28
23	浙江宁波	宁波堇天府	住宅、商业	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.23
24	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.22	0.54
25	江苏苏州	苏州北辰旭辉壹号院	住宅、商业	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.02
26	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	竣工	170,000	268,800	392,900	84,200	392,900	71.42	3.27
27	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	29.30	0.03
28	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	10.14	0.02
29	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	-
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.37	0.18
31	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	0.41
32	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.92	0.59
33	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	34.49	1.66
34	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600		
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	414,500	65,800	357,700	31.28	1.87
36	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4 地块）	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	30.02	3.27
37	河北廊坊	廊坊星宸里（2019-3 地块）	商业	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-		
38	河北廊坊	廊坊北辰辰睿（2020-5 地块）	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	1.19
39	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	竣工	141,700	239,000	356,200	-	356,200	22.56	0.06
40	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,321,100	251,700	1,153,600	115.93	6.73
41	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	在建	68,200	102,200	150,400	1,000	149,400	24.64	1.12
42	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	竣工	106,800	206,000	281,100	-	281,100	40.02	0.93
43	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	竣工	30,500	106,800	134,700	-	134,700	12.35	0.59
44	广东广州	广州兰亭香麓（116 地块）	住宅、商业	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.57
45	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	64,200	110,600	10.63	0.93

注：

1、总投资额为项目的预计总投资额；

2、报告期内，公司新开工面积 4.00 万平方米，开复工面积 183.61 万平方米，竣工面积 74.23 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（平方米）	已售（含已	结转面积	结转收入金额	报告期末待结转面积

					预售）面积（平方米）	（平方米）		（平方米）
1	北京朝阳	北京北辰绿色家园	住宅、商业、写字楼	6,291	-	-	508	337
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	235	444	492
3	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	3,131	-	-	-	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	3,959	2,979	3,050	7,003	692
5	北京朝阳	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
6	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	27,729	-	-	-	620
7	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	3,243	655	655	-	-
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	85,234	3,761	2,581	10,439	1,180
9	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	5,066	5,746	-	-	-
10	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	112,065	37,605	51,711	88,599	44,002
11	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	12,040	3,646	6,070	6,019	5,750
12	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	16,429	5,222	7,384	4,619	2,010
13	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	662	-	-	-	-
14	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	73,613	13,808	14,032	2,333	139
15	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	60,037	16,011	14,185	8,085	2,267
16	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	849	849	849	899	-
17	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	35,865	1,584	1,660	-	273
18	湖北武汉	武汉北辰经开优+（067 地块）	住宅、商业	48,022	26,342	22,886	11,498	3,455
19	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	34,885	5,599	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	-	190	1,465	-
21	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	-	-	-	317	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	160	318	1,197	-
23	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	51,053	10,275	19,232	29,629	204
24	浙江宁波	宁波北宸府	住宅	7,510	-	-	199	-
25	浙江宁波	宁波堇天府	住宅、商业	147	146	146	217	-
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	19,470	13,520	13,135	21,522	385
27	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	88,769	30,566	35,796	41,874	5,081
28	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	1,816	1,092	1,092	1,338	735
29	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	602	-	-	32	-
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,055	307	516	1,133	-
31	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	5,459	984	875	567	107
32	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	11,733	1,558	1,356	2,801	792
33	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	16,653	11,013	11,120	5,884	476
34	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	68,176	15,243	12,946	9,062	2,850
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	38,647	28,805	28,893	27,714	298
36	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	857	-	-	563	-
37	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	121,225	43,806	56,089	58,690	7,864
38	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,717	26,695	27,411	37,796	2,820
39	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	43,984	5,840	6,389	13,129	9,486
40	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	2,373	100	4,032	4,614	-
41	广东广州	广州兰亭香麓（114 地块）	住宅、商业	30,893	25,537	-	-	-

注：

报告期内，公司共计实现销售金额 44.26 亿元，销售面积 339,453 平方米，实现结转收入金额 40.11 亿元，结转面积 344,834 平方米，报告期末待结转面积 93,814 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	北京朝阳区天辰东路 7 号	国家会议中心	会议、展览	270,800	61,651	100	否
2	北京朝阳区北辰东路 8 号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	10,176	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	5,654	100	否
4	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	4,872	100	否
5	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	15,628	100	否
6	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	18,491	100	否
7	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	2,070	100	否
8	北京朝阳区北辰东路 8 号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	13,800	100	否
9	北京朝阳区北辰西路 8 号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	9,327	100	否
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	16,183	100	否

11	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	16,409	100	否
12	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	15,306	100	否
13	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	27,610	100	否
14	北京朝阳区北苑路甲 13 号	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,700	3,556	100	否
15	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰三角洲大悦城	商业	100,000	11,605	100	否
16	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰国际会议中心	会议、展览	39,100	6,024	100	否
17	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰国荟酒店	酒店	62,500	8,864	100	否
18	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	1,645	100	否
19	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰·新空间	写字楼	31,000	3,758	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
2,390,768	4.07	22,717

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
长沙北辰国际会展有限公司	会议及展览服务	否	新设	1,000	100	是	长期股权投资	自有资金	无	长期	资金到位	否
武汉光谷创意文化科技园有限公司	房地产开发经营	否	收购	18,689	100	是	长期股权投资	自有资金	无	长期	已完成收购	是
武汉光谷创意文化科技园有限公司	房地产开发经营	否	增资	160,000	100	是	长期股权投资	自有资金	无	长期	资金到位	是
智奥北辰（北京）展览服务有限公司	会议及展览服务	否	新设	490	49	否	长期股权投资	自有资金	GL events China Limited	长期	部分资金到位	否

北辰智奥（北京）场馆管理有限公司	体育场地设施经营；会议及展览服务	否	新设	510	51	是	长期股权投资	自有资金	GL events China Limited	长期	资金到位	否
北京辰纬企业运营管理有限公司	企业管理；非居住房地产租赁	否	新设	100,000	100	是	长期股权投资	自有资金	无	长期	部分资金到位	否
北京北辰地产集团有限公司	房地产开发	否	增资	100,000	100	是	长期股权投资	自有资金	无	长期	资金到位	是
合计	/	/	/	380,689	/	/	/	/	/	/	/	/

注：2024 年 3 月，本公司全资子公司北辰地产收购少数股东持有的北辰地产控股子公司武汉光谷 49%的全部股权，收购金额为 18,689 万元。截至 2024 年 6 月 30 日，本公司全资子公司北辰地产持有武汉光谷的股权比例为 100%。在完成股权收购后，北辰地产以货币出资方式向武汉光谷增加注册资本金人民币 16 亿元。

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
无锡北辰盛阳置业有限公司	2024 年 2 月	19,646,623	-3,324,964	40	0	股权转让	完成股权交割
南京旭辰置业有限公司	2024 年 3 月	40,629,635	348,252	51	0	股权转让	完成股权交割
苏州北辰旭昭置业有限公司	2024 年 8 月	48,479,527	-715,965	50	0	股权转让	完成股权交割

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股公司的经营情况

币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本（万元）	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产（元）	净资产（元）	营业收入（元）	净利润（元）
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	120,000	房地产开发经营	长沙北辰三角洲	10,181,080,637	4,913,306,090	1,334,691,631	83,091,332

2、取得子公司的情况

币种：人民币

被投资单位全称	取得方式	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	主要经营范围
长沙北辰国际会展有限公司	新设	长沙市	1,000	100	会议及展览服务
北辰智奥（北京）场馆管理有限公司	新设	北京市	1,000	51	体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；会议及展览服务
北京辰纬企业运营管理有限公司	新设	北京市	100,000	100	企业管理；非居住房地产租赁

3、处置子公司的情况

币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本（万元）	处置前持股比例(%)	处置后持股比例(%)	处置方式	主要业务
南京旭辰置业有限公司	南京市	5,000	51	0	股权转让	房地产开发与经营
苏州北辰旭昭置业有限公司	苏州市	1,000	50	0	股权转让	普通住宅的开发、建设、出售、出租

4、注销子公司的情况

币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本（万元）	持股比例(%)	主要业务
杭州北辰京诚置业有限公司	杭州市	2,000	100	房地产开发
成都北辰华府置业有限公司	成都市	5,000	100	房地产开发经营

(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

二零二五年，我国将坚持稳中求进的工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，实施更加积极有为的宏观政策，加强超常规逆周期调节，扩大国内需求，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好。

就会展（含酒店）及商业物业而言，中国共产党二十届三中全会通过的《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》强调，要完善发展服务业体制机制。会展业作为现代服务业的重要组成部分，其高质量发展是完善发展服务业体制机制的重要一环。中央及地方各级政府已将会展业作为促进经济发展的重要抓手，展览经济的乘数效应将加速释放。此外，随着

国家规范发展长租房市场、全面促进消费、积极发展服务消费以及加快北京国际消费中心城市建设等举措的持续深入，我国会展、酒店、写字楼及商业物业业态将有更广阔的发展空间和机遇。

就房地产开发业务而言，我国将根据市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，并完善房地产相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式，促进市场平稳健康发展。

(二)公司发展战略

√适用 □不适用

公司将统筹发展和安全，克服困难，迎接挑战，充分发挥战略引领作用，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，加强企业间交流合作，多措并举促进业务规模扩张与高质量发展，提高效率、提升效果、提增效益，推动各项工作再上新台阶。

1.会展（含酒店）及商业物业

公司将聚焦服务国家大局和首都“四个中心”功能建设，助力北京国际消费中心城市建设，持续加强会展板块顶层设计，发挥会展产业主力军作用，带动酒店、写字楼、公寓、综合商业等业态联动发展。

会展业务板块，公司将坚持推进会展“引领”战略落地，以打造国际一流、国内领先的会展品牌为目标，做大做强会展第一主业，引领其他业务发展，收入利润等经营指标实现增长，充分发挥会展业务“服务保障、带动促进”功能作用。做大做强会展上游业务，加强与各类国际组织、政府机构、行业协会及头部企业的对接合作，持续增加政府类展会、国际化展会及自主品牌展会项目落地。推动品牌化打造，持续强化北辰服务品牌、场馆管理品牌、会展智库品牌优势，着力搭建数字化创新平台与培育智慧会展新范式。深化产业化布局，多渠道、多领域开拓会展主承办业务，巩固会展中游业务优势，发展会展服务业务，建设生态化产业。优化自身业务战略布局，开辟创新赛道，整合合作资源，打造“政产学研金服用”的会展生态，进一步提升北辰会展产业核心竞争力，努力将会展打造成为能够引领中国会展业发展、赋能北辰地产转型和商业物业创新的龙头产业。

商业物业板块，公司将着力推进创新发展，以北辰商管为平台，以打造国内领先的公建类及园区类资产运营管理品牌企业为目标，聚焦写字楼、公寓、商业园区业务，深挖酒店、产业园区、文化园区特色资产价值，持续提升经营效益和人效水平。务实推进亚奥商圈新消费创新联盟常态化运作，与联盟各方合力推动消费场景的跨界融合，实现会展、商业、文化、旅游、体育等资源互通，加速释放区域消费新活力。实现经济属性、政治属性、社会属性的有机统一。科学优化管控模式，激发组织活力，抓好利润、效率、人效“三提升”。做强做优资产管理，全面深化市场化对标，着力加强物业管理、能源管控和业务拓展能力，搭建北辰持有资产产品运营和产品管理格局，做好商业项目价格体系建设。打造专业化产品条线，强化内外资源协同，加快推进朝阳数据要素产业园建设，搭建完善数据要素产业全链条服务体系。加快推动数字营销上线和商业物业平台建设，完善园区及楼宇智能化管理，初步实现商管业财一体化。

2.房地产开发

公司将继续加强整体统筹，加速回笼资金，严守现金流安全底线，多措并举去库存、保交付、化风险，谋转型，推动北辰地产由传统地产开发向以“高品质”“大服务”为引领的复合地产开发转型发展。加强分析研判，紧抓政策窗口，及时调整策略，加大线上推广力度，加速京外项目库存去化。积极推进资产整合，分层分类制定租赁销售策略，加快推动存量商业资产盘活，提升项目开发与持有运营一体化管理体系。提升运营管理水平，持续推进组织架构优化，筑牢成本管控底线，严防资金风险，提高资金使用效率，确保实现经营性现金流正循环。创新发展模式，聚焦复合地产的内涵模式和品牌特色探索发展新路径，深耕重点城市，立足属地商业、会展资源，切实发挥业态协同联动作用。

3.融资工作和资本开支

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

二零二五年，公司预计固定资产投资人民币 1.45 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

二零二五年，公司房地产开发业务预计实现开复工面积 109.38 万平方米，竣工面积 22.30 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零二五年公司力争实现销售面积 46.31 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 55.10 亿元。

公司会展（含酒店）及商业物业将在提升现有运营服务能力的同时，创新业务发展模式，加大品牌影响力对上下游产业链的辐射力度，积极培育新的业绩增长点。

(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，给企业财务现金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的城市和地区；同时不断优化发展战略，坚持适度规模，并致力于加强专业化管理，努力提高现金回笼比率，防范市场风险。

2.人才储备风险

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

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

(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

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。公司设党委会、股东大会、董事会、监事会，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大会、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》《公司章程》以及《信息披露管理制度》的规定，依法履行信息披露义务，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。凭借良好规范的信息披露表现，公司荣获上海证券交易所授予的上市公司 2023-2024 年度信息披露工作 A 类（优秀）评级。

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、监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。

2025 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、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 3 月 13 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2024 年 3 月 14 日	详见《北辰实业 2024 年第一次临时股东大会决议公告》（临：2024-008）
2023 年年度股东大会	2024 年 5 月 16 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2024 年 5 月 17 日	详见《北辰实业 2023 年年度股东大会决议公告》（临：2024-026）
2024 年第二次临	2024 年 11 月 28 日	上海证券交易所网址	2024 年 11 月 29 日	详见《北辰实业 2024 年

时股东大会		www.sse.com.cn		第二次临时股东大会决议公告》（临：2024-053）
2025 年第一次临时股东大会	2025 年 1 月 24 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2025 年 1 月 25 日	详见《北辰实业 2025 年第一次临时股东大会决议公告》（临：2025-006）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会
□适用 √不适用
股东大会情况说明
□适用 √不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√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报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
张杰	董事长	男	55	2024 年 11 月 28 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	7.45	否
梁捷	董事	女	55	2024 年 3 月 13 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	40.95	否
梁捷	总经理	女	55	2024 年 2 月 6 日		0	0	0	0	否
杨华森	董事	男	51	2022 年 2 月 23 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	60.85	否
张文雷	董事	女	57	2018 年 5 月 28 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	61.53	否
张文雷	副总经理	女	57	2012 年 3 月 21 日		0	0	0	0	否
胡浩	董事	男	46	2024 年 5 月 16 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	61.53	否
胡浩	副总经理	男	46	2021 年 1 月 22 日		0	0	0	0	否
胡浩	董事会秘书	男	46	2024 年 10 月 30 日		0	0	0	0	否
魏明乾	董事	男	57	2024 年 5 月 16 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	59.43	否
魏明乾	副总经理	男	57	2023 年 2 月 22 日		0	0	0	0	否
周永健	独立董事	男	74	2021 年 5 月 13 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	15.00	否
甘培忠	独立董事	男	68	2020 年 10 月 20 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	15.00	否
钱爱民	独立董事	女	54	2025 年 1 月 24 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	0	否
杜艳	监事会主席	女	48	2024 年 5 月 16 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	66.18	否
贺淑芳	监事	女	47	2024 年 5 月 16 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	55.18	否
战威	职工监事	男	51	2024 年 5 月 16 日	2027 年 5 月 16 日	0	0	0	53.67	否
孔磊	副总经理	男	53	2022 年 2 月 28 日		0	0	0	58.14	否
张玉梅	副总经理	女	54	2024 年 7 月 15 日		0	0	0	20.24	否
方迪	副总经理	男	47	2024 年 5 月 9 日		0	0	0	30.81	否
莫非	总法律顾问	男	54	2024 年 3 月 14 日		0	0	0	51.37	是
莫非	监事	男	54	2020 年 6 月 16 日	2024 年 3 月 13 日	0	0	0	0	是
郭川	董事	男	56	2018 年 5 月 28 日	2024 年 1 月 29 日	0	0	0	21.81	否
郭川	副总经理	男	56	2017 年 3 月 7 日	2024 年 1 月 29 日	0	0	0	0	否
郭川	董事会秘书	男	56	2004 年 2 月 27 日	2024 年 1 月 29 日	0	0	0	0	否
郭川	总法律顾问	男	56	2008 年 7 月 14 日	2024 年 1 月 29 日	0	0	0	0	否
李雪梅	监事会主席	女	56	2020 年 6 月 16 日	2024 年 1 月 11 日	0	0	0	12.80	否
田振华	职工监事	男	44	2020 年 4 月 21 日	2024 年 5 月 16 日	0	0	0	16.58	否
吕毅红	职工监事	女	53	2021 年 3 月 18 日	2024 年 5 月 16 日	0	0	0	1.75	否
杜敬明	副总经理	男	60	2012 年 3 月 21 日	2024 年 7 月 14 日	0	0	0	40.63	否
李伟东	董事长	男	56	2020 年 8 月 20 日	2024 年 10 月 17 日	0	0	0	33.92	否
陈德球	独立董事	男	43	2021 年 5 月 13 日	2024 年 12 月	0	0	0	15.00	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	799.82	/

姓名	主要工作经历
张杰	55 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	55 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	51 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	57 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。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。
胡浩	46 岁，本公司执行董事、副总经理、董事会秘书。胡先生毕业于中央财经大学，经济学学士。胡先生二零零二年加入本公司，历任本公司投融资部副部长、部长、战略运营部部长、总经理助理、股东代表监事。二零二一年一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，二零二四年十月出任本公司董事会秘书。胡先生在房地产开发、公司资本运作、运营管控方面具有丰富经验。
魏明乾	57 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。
周永健	74 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）高级顾问及全球主席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	68 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，现任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。
钱爱民	54 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，中国医药会计学会数智财务分会副会长。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。
杜艳	48 岁，本公司监事会主席。杜女士毕业于首都经济贸易大学，经济学学士，正高级会计师。杜女士于一九九九年加入北辰集团，曾任北京北辰购物中心财务部会计、北辰百货分公司财务部主管会计、本公司计划财务部经理、副部长，现任本公司财务资金部部长，二零二四年五月获选出任本公司监事会主席。杜女士在会计实务、财务管理方面具有丰富经验。
贺淑芳	47 岁，本公司股东代表监事。贺女士毕业于北京工商大学，法学硕士，具有法律职业资格。贺女士曾任北京市人民政府法制办公室法制三处副处长，北京冬奥组委法律事务部法务审核处处长。二零二二年十一月出任本公司法律事务部部长，二零二四年五月获选出任本公司股东代表监事。贺女士在法律事务管理方面具有丰富经验。
战威	51 岁，本公司职工监事。战先生毕业于解放军防化指挥学院，大学学历。战先生于一九九一年加入北辰集团，历任本公司公寓分公司散客部经理、北京北辰信诚物业管理有限责任公司副总经理、第十四师建设局（环保局、交通局）副局长（援疆）、本公司五洲•会议中心副总经理、南京北辰扬子江会议会展有限公司总经理、南京扬子江国际会议中心总经理，现任本公司工会副主席，二零二四年五月获选出任本公司职工监事。战先生在物业管理、会展场馆经营方面具有丰富经验。
孔磊	53 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	54 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	47 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	54 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、监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、监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、监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	
李伟东	北京北辰实业集团有限责任公司	董事长	2020 年 7 月	2024 年 9 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、全球主席	2016 年	
	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	
	金融壹帐通	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	甘肃金徽酒股份有限公司	独立董事	2018 年 5 月	
	金徽矿业股份有限公司	独立董事	2022 年 5 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	
	北京花房科技有限公司	独立董事	2022 年 12 月	2024 年 12 月
陈德球	对外经济贸易大学	国际商学院院长、教授	2009 年 7 月	2024 年 12 月
	对外经济贸易大学	副校长、教授	2024 年 10 月	
	中粮福临门股份有限公司	独立董事	2023 年 9 月	2024 年 12 月

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事薪酬由董事会提出议案，监事薪酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高级管理人员的工资标准依据公司薪酬管理制度的规定执行。
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、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	薪酬与考核委员会于 2025 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批。

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	（1）董事、监事、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、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李雪梅	监事会主席、股东代表监事	离任	退休
郭川	执行董事、副总经理、董事会秘书、总法律顾问	离任	工作变动
梁捷	总经理	聘任	工作需要
梁捷	执行董事	选举	工作需要
莫非	股东代表监事	离任	工作变动
莫非	总法律顾问	聘任	工作需要
方迪	副总经理	聘任	工作需要
战威	职工监事	选举	公司监事会换届
田振华	职工监事	离任	公司监事会换届
吕毅红	职工监事	离任	公司监事会换届
胡浩	执行董事	选举	公司董事会换届
魏明乾	执行董事	选举	公司董事会换届
杜艳	监事会主席	选举	公司监事会换届
贺淑芳	股东代表监事	选举	公司监事会换届
杜敬明	副总经理	离任	退休
张玉梅	副总经理	聘任	工作需要
李伟东	董事长、执行董事	离任	工作变动
胡浩	董事会秘书	聘任	工作需要
张杰	董事长、执行董事	选举	工作需要
陈德球	独立董事	离任	工作变动
钱爱民	独立董事	选举	工作需要

情况说明：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10、2024 年 10 月 17 日，本公司董事长、执行董事李伟东因工作变动申请辞去公司本公司董事长、执行董事及在董事会下设各专门委员会中的一切职务。

11、2024 年 10 月 30 日，本公司召开第十届第十三次董事会会议，聘任胡浩为本公司董事会秘书。

12、2024 年 11 月 28 日，本公司召开 2024 年第二次临时股东大会，审议通过选举张杰为公司第十届董事会执行董事。同天上一会后召开本公司第十届董事会第十八次会议，选举张杰为本公司第十届董事会董事长。

13、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。

14、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。

(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

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届第九十二次董事会会议	2024 年 1 月 18 日	审议通过子公司章程修订、注销参股公司、资金拨付及使用的议案
第九届第九十三次董事会会议	2024 年 1 月 30 日	详见《北辰实业关于执行董事、副总经理、董事会秘书辞任的公告》（临：2024-004）
第九届第九十四次董事会会议	2024 年 2 月 6 日	详见《北辰实业第九届第九十四次董事会决议公告》（临：2024-006）
第九届第九十五次董事会会议	2024 年 2 月 23 日	审议通过融资事项的议案
第九届第九十六次董事会会议	2024 年 3 月 14 日	详见《北辰实业第九届第九十六次董事会决议公告》（临：2024-009）
第九届第九十七次董事会会议	2024 年 3 月 18 日	审议通过权责事项的议案
第九届第九十八次董事会会议	2024 年 3 月 21 日	详见《北辰实业第九届第九十八次董事会决议公告》（临：2024-011）
第九届第九十九次董事会会议	2024 年 3 月 22 日	审议通过融资担保事项的议案
第九届第一百次董事会会议	2024 年 4 月 16 日	审议通过数字化转型事项的议案
第九届第一百零一次董事会会议	2024 年 4 月 19 日	审议通过融资事项的议案
第九届第一百零二次董事会会议	2024 年 4 月 28 日	详见《北辰实业变更会计师事务所的公告》

		（临：2024-021）
第九届第一百零三次董事会会议	2024 年 4 月 29 日	审议通过《北辰实业 2024 年第一季度报告》
第九届第一百零四次董事会会议	2024 年 4 月 30 日	审议通过向子公司委派董监事、融资事项的议案
第九届第一百零五次董事会会议	2024 年 5 月 9 日	详见《北辰实业关于聘任副总经理的公告》（临：2024-024）
第十届第一次董事会会议	2024 年 5 月 16 日	详见《北辰实业第十届第一次董事会决议公告》（临：2024-027）
第十届第二次董事会会议	2024 年 5 月 29 日	审议通过融资、调整子公司监事的议案
第十届第三次董事会会议	2024 年 6 月 6 日	审议通过融资事项的议案
第十届第四次董事会会议	2024 年 6 月 21 日	详见《北辰实业关于 2024 年度“提质增效重回报”行动方案的公告）（临：2024-031）
第十届第五次董事会会议	2024 年 7 月 15 日	详见《北辰实业关于高级管理人员变动的公告》（临：2024-036）
第十届第六次董事会会议	2024 年 7 月 26 日	审议通过子公司间吸收合并、新设子公司、子公司增资事项的议案
第十届第七次董事会会议	2024 年 8 月 12 日	详见 2024 年 8 月 24 日披露的《北辰实业 H 股公告》
第十届第八次董事会会议	2024 年 8 月 16 日	审议通过融资事项的议案
第十届第九次董事会会议	2024 年 8 月 26 日	审议通过融资事项的议案
第十届第十次董事会会议	2024 年 8 月 28 日	详见《北辰实业第十届第十次董事会决议公告》（临：2024-039）
第十届第十一次董事会会议	2024 年 9 月 4 日	审议通过注销分公司的议案
第十届第十二次董事会会议	2024 年 10 月 29 日	详见《北辰实业第十届第十二次董事会决议公告》（临：2024-044）
第十届第十三次董事会会议	2024 年 10 月 30 日	详见《北辰实业第十届第十三次董事会决议公告》（临：2024-046）
第十届第十四次董事会会议	2024 年 11 月 4 日	审议通过子公司间吸收合并的议案
第十届第十五次董事会会议	2024 年 11 月 15 日	审议通过融资、注销子公司的议案
第十届第十六次董事会会议	2024 年 11 月 22 日	审议通过转让子公司股权、财务资助的议案
第十届第十七次董事会会议	2024 年 11 月 26 日	审议通过融资担保事项的议案
第十届第十八次董事会会议	2024 年 11 月 28 日	详见《北辰实业关于选举董事长的公告》（临：2024-054）
第十届第十九次董事会会议	2024 年 12 月 6 日	审议通过续保董监高责任险、子公司章程修订的议案
第十届第二十次董事会会议	2024 年 12 月 25 日	审议通过融资担保事项的议案
第十届第二十一次董事会会议	2024 年 12 月 27 日	详见《北辰实业第十届第二十一次董事会决议公告》（临：2024-057）
第十届第二十二次董事会会议	2024 年 12 月 30 日	审议通过业绩考核、子公司董事变动的议案

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
张杰	否	5	5	4	0	0	否	0
梁捷	否	32	32	26	0	0	否	2
杨华森	否	36	34	30	2	0	否	2
张文雷	否	36	36	30	0	0	否	1
胡浩	否	22	22	19	0	0	否	1
魏明乾	否	22	22	19	0	0	否	1
周永健	是	36	36	33	0	0	否	2
甘培忠	是	36	36	31	0	0	否	2

陈德球	是	36	35	32	1	0	否	1
李伟东	否	25	25	22	0	0	否	2
郭川	否	1	0	0	0	1	否	0

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	36
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	30
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

七、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、张杰、梁捷、周永健、钱爱民
薪酬与考核委员会	甘培忠、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	张杰、梁捷、周永健、甘培忠、钱爱民

(二) 报告期内审计委员会召开 7 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
2024.1.11	公司年度审计计划及提供非鉴证业务事项	审议通过本次会议议案	/
2024.3.7	公司选聘会计师事务所事项	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2024.3.21	1.公司 2023 年度审计结果及内控评价报告 2.公司 2023 年度计提资产减值准备方案 3.公司 2024 年度担保额度预计事项 4.公司 2024 年度提供财务资助事项 5.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	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2024.4.26	公司变更会计师事务所事项	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2024.7.22	公司 2024 年中期审阅计划	审议通过本次会议议案	/
2024.8.28	1.公司 2024 年半年度审阅结果报告 2.公司 2024 年半年度计提资产减值准备方案	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/

2024.10.30	公司 2024 年三季度报告	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 7 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
2024.2.6	提名执行董事候选人、聘任总经理（梁捷）	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2024.3.14	聘任莫非为总法律顾问	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2024.3.20	提名第十届董事会候选人人选	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2024.5.8	聘任方迪为副总经理	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2024.7.15	聘任张玉梅为副总经理	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2024.10.29	1.提名张杰为执行董事候选人 2.提名胡浩为董事会秘书	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2024.12.27	提名钱爱民为独立董事候选人	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
2024.3.20	公司董事及高管薪酬	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2024.12.27	公司经理层副职经营业绩考核及薪酬核定方案	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 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
2024.3.20	1.股东分红回报规划(2024 年-2026 年)》2.《关于发行债务融资工具一般性授权的议案》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2024.8.11	关于北辰集团辖属企业委托公司辖属企业运营管理会展项目的议案	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
2024.12.30	北辰实业诉讼案件情况汇报	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

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用
监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、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	154
主要子公司在职员工的数量	4,961
在职员工的数量合计	5,115
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	2,578
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	2,018
安保人员	228
运行维修人员	551
收款人员	113
厨师	589
服务人员	1,031
其他人员	585
合计	5,115
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	308
本科	1,774
大专	1,320
中专	766
其他	947
合计	5,115

(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

积极推进人才供应链发展，推动公司各类人才培养。深化校企合作，搭建产学研用合作平台，建立引才育才新模式，开设二期“北辰—二外会展实验班”，努力培养一批具备国际视野、创新思维和实践能力的会展行业青年人才储备力量。积极构建人才评价体系，与国际大会与会议协会（ICCA）共同合作打造的注册国际商务会展专业人士认证 CIBEP 入选《北京市国际职业资格认可目录（1.0 版）》，并率先在全国实现了职业资格从单边认可到双向互认的突破。成功申报

北京市级技能大师工作室，充分发挥高技能领军人才在攻关创新、交流推广、带徒传技方面的示范引领作用。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	4,263,954 小时
劳务外包支付的报酬总额（万元）	10,661 万元

十、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（2021 年-2023 年）》，并已经 2021 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。

报告期内，经 2024 年 5 月 16 日召开的公司 2023 年年度股东大会审议通过，公司 2023 年利润分配方案以公司实施 2023 年年度利润分配股权登记日总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每股派 0.02 元（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股股息派发已于 2024 年 7 月 8 日完成，H 股股息也已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 67,340,400 元，占 2023 年归属于上市公司普通股股东的净利润的 98.94%。

(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大会决议的要求	√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)	0
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)	-1,444,971,989
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	-2,827,464,028
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	3,141,043,827

十一、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。

十二、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 2024 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

十三、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。

十四、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

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十六、其他

□适用 √不适用

第五节　环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	855

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

（二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

√适用 □不适用

1、 因环境问题受到行政处罚的情况

□适用 √不适用

2、 参照重点排污单位披露其他环境信息

√适用 □不适用

公司坚决落实环保主体责任，不断完善环境管理制度体系，强化环境管理组织保障的基础性作用，通过构建全方位的制度管理体系，全面加强环境合规管理。公司严格遵守《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国节约能源法》《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国噪声污染防治法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国土壤污染防治法》《中华人民共和国清洁生产促进法》《中华人民共和国循环经济促进法》等法律法规，严控污染物排放，降低生产经营对环境的影响。

公司不断健全完善内部《环境保护管理办法》《节约能源管理办法》《节能低碳行为规范》，明确环境管理的目标、原则与流程，对环保职责进行清晰界定，构建规范的环境管理体系。依照制度成立节能工作领导小组，明确本公司及各辖属企业的管理责任；开展环境保护管理专项检查，并将检查结果纳入企业年度经营绩效考核，确保环境管理工作有效落地。报告期内，公司积极开展节能教育与环保主题活动，设立环保奖励机制，激发员工节能环保的积极性与主动性；深入推进污染物防治专项工作，加强对各企业环境保护工作的管理与监督，制定并执行“一企一策”环保应急预案，开展对《环境保护设施设备管理台账》《污染源统计台账》的自查更新工作，从固体废物、液体废物、气体废物和施工扬尘等方面加强管理，确保各企业环境保护设施设备的正常运行和污染源的有效控制。

3、 未披露其他环境信息的原因

□适用 √不适用

（三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

√适用 □不适用

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

1.强化污染防治

固体废弃物管理方面，公司辖属企业在采购易耗品时均选用可降解环保型包装材料产品，不进行过度包装；持续开展物资回收再利用工作，对废旧毛巾、塑料制品、玻璃制品等常用物资实

现循环利用；与专业垃圾收纳公司签订垃圾收纳协议，生活垃圾、厨余垃圾、其他垃圾和有害垃圾分类进行专业清运及消纳，确保垃圾分类收纳到位，达成废弃物及危险废弃物与专业垃圾收纳机构签订 100%收纳协议的目标。在大气污染物防治方面，开展厨房油烟废气、锅炉排放废气、工程项目扬尘等潜在挥发性有机物“污染源”的年度摸排，从源头进行污染管控；持有物业严格按照行业监管要求，通过设置喷淋喷雾设施、优化工艺有效抑制扬尘。水污染防控方面，根据《北京市排水和再生水管理办法》对废水直接排放进行严格把控，在废水排放到市政管网前进行预处理，确保水质达标排放，并持续加强水资源循环利用，推广中水使用，引导各企业引入市政中水或建立中水处理系统；报告期内，公寓经营管理分公司已切实推进污水排放设施的部分改造工作，并顺利完成排水许可证申领工作。

2.加强水资源管理

贯彻落实《北京市节水条例》，助力节水型社会建设；开展用水情况调查工作，同时对可循环水资源的种类、数量、质量等方面进行评估，提出改进和优化节水工作的建议，持续提升水资源使用效率。

3.加强绿色供应链建设

从源头把控供应商资质，确保原材料环保合规，统筹各企业践行绿色采购原则，加强对供应链管理与评估，推动全产业链绿色发展。辖属企业针对供应商环保方面进行监管，优先选择使用环保材料的供应商；优先选择环保型材料和产品，全面采用绿色建材，制定详细的供应商筛选标准，优先选择在环境保护方面表现优异的企业；与环境友好供应商建立长期合作关系，共同推动绿色供应链的发展。在物流和配送环节推广使用电动汽车、混合动力车等清洁能源车辆，减少燃油消耗和尾气排放；客房装修改造项目中，在设计阶段即明确设备选型必须为节能环保产品，如节水型马桶、节能灯具、绿色环保涂料、环保板材家具等；在制冷机及水泵更新项目中，择优选取市场最优高能耗比的绿色节能产品。

（四）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	29,053
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	制定《碳达峰行动方案》，全面指导碳减排工作。大力推进可再生能源利用，推进重点用能设备节能增效，开展重点节能技改工程项目、低效建筑领域绿色改造行动，打造“绿色会展”“绿色建筑”“绿色商管”，全面提高能源利用效率，开展绿色低碳领域专项治理工作，强化碳减排能力建设。

具体说明

√适用 □不适用

为全面贯彻落实党中央及国务院关于碳达峰、碳中和的决策部署和《北京市碳达峰实施方案》、北京市《市管企业碳达峰行动方案》要求，公司内部制定了《碳达峰行动方案》，全面指导碳减排工作。

在行动方案指导下，明确公司碳达峰主要目标：促进碳排放强度持续降低，产业能源结构优化取得重大进展，绿色低碳转型发展取得显著成效；争取在会展、商管、地产等实业领域形成一批绿色科技+重点场景的示范应用，建立健全绿色供应链，完善绿色低碳治理体系，助力经济社会碳达峰。

在管治层面，公司成立“碳达峰碳中和工作领导小组”，负责组织、协调、推进、落实“双碳”具体工作；辖属企业成立相应工作领导小组，负责落实本企业相关工作。同时公司积极制定节能、减排、环保量化指标，层层分解下达，并持续细化各工程专业的检查项目，将检查结果纳入对所属企业年终考核内容中，提高奖惩力度，有效监督、落实碳达峰相关工作。

在实践行动方面，公司及辖属企业严格按照行动方案推进节能、降碳、拓绿工作，开展意识宣贯、设备改造、数据核查、技术研发、行业交流等工作。为提高能源利用效率，更换部分淘汰用能设备，并引进先进科技，优先使用节能设备；开展节能检查，针对各自工作岗位进行节能优化措施，针对大功率设备进行严格管控，包括及时关闭、优化使用时间等；采用 LED 及节能光源

提供照明，淘汰老旧高能耗电机，空调机组设备采用变频技术控制；积极推动绿电购买并获得电力交易证书。

二、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《北京北辰实业股份有限公司二零二四年度 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

三、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）	806.66	详情如下
其中：资金（万元）	50	公益帮扶向内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇人民政府捐赠 50 万元
物资折款（万元）	756.66	消费帮扶 1.外埠：双创中心消费帮扶 721.86 万元 2.京内：帮销集体经济薄弱村农产品 34.8 万元
惠及人数（人）	132	1.招收录用六省区人口 122 人 2.公益帮扶产业项目带动贫困人口 10 人
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，重点推进内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇菌厂项目。结合北京市怀柔区汤河口镇对口集体经济薄弱村实际资源，有效开展经济帮扶工作，为建立可持续发展的集体经济体系奠定基础。

（2）消费帮扶

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 721.86 万元，其中，工会采买 147.58 万元，占职工福利采购总额的 36.59%，食堂采买 574.28 万元，占食堂采买总额的 39.98%；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 4.882 万斤农产品，助力增收 34.80 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。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	根据 1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权 35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。	1997 年 4 月 18 日	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董事、监事、高级管理人员	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年 12 月 4 日	否	长期有效	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年 12 月 4 日	否	长期有效	是
其他对公司中小股东所作承诺	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	2003 年 8 月 8 日	否	长期有效	是

			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。				
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2018 年 11 月 5 日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管理文件，委托本公司负责该项目运营管理等相关事宜，并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内，将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。	2018 年 11 月 5 日	否	长期有效	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2021 年 2 月 2 日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、项目公司将在新国展二期项目投入运营时委托北辰实业或北辰实业指定的子公司提供受托运营管理服务，并支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团参与新国展二期项目后，将在适当时机把北辰集团投资取得的该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让于北辰实业，权益转让方式包括但不限于北辰实业通过权益购买、配股或其他方式取得北辰集团持有的项目公司股权权益，且资产评估机构将由北辰集团及北辰实业共同指定。北辰集团保证遵循公平、公正、公允、合理的原则与北辰实业协商确定交易价格和交易条件，确保不损害北辰实业及公众股东的合法权益。3、北辰集团将在与北京建工、中建二局签订的合作协议或安排中将上述承诺事项予以明确，确保本承诺得以落实。	2021 年 2 月 2 日	否	长期有效	是
其他承诺	股份限售	北京北辰实业集团有限责任公司	2024 年 7 月 9 日，本公司收到控股股东北辰集团的书面通知，北辰集团基于对公司未来发展的信心及长期投资价值的认可，同时为促进公司持续、健康、稳定的发展，切实维护公司及全体股东利益，决定自 2024 年 7 月 10 日起 6 个月内增持本公司无限售流通 A 股股份。北辰集团承诺在增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的本公司股份。 2025 年 1 月 9 日，本公司收到北辰集团来函，因受定期报告窗口期、信息敏感期以及资本市场情况变化等因素影响，本次增持计划无法在原定期限内完成。北辰集团拟使用自有资金及金融机构专项贷款继续实施本次增持计划，并将本次增持计划期限延长 6 个月至 2025 年 7 月 8 日，增持	2024 年 7 月 9 日	是	2024 年 7 月 10 日至 2025 年 7 月 8 日	是

			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》。				

(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) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□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

1.1 财政部于 2023 年 10 月颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 17 号>的通知》（以下简称“解释 17 号”）。本集团及本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号，具体如下：

(i)关于“关于流动负债与非流动负债的划分”：解释 17 号规定，在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债归类为流动负债。此项会计政策变更对本集团和本公司无影响。

(ii)关于“关于供应商融资安排的披露”：解释 17 号规定，企业应汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估对企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。本集团和本公司无需披露的相关信息。

(iii)关于“售后租回交易的会计处理”：解释 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失，租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的除外。此项会计政策变更对本集团和本公司无影响。

1.2 财政部于 2024 年 12 月颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 18 号>的通知》（以下简称“解释 18 号”）。本集团及本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 18 号，具体如下：

(i)关于“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”：解释 18 号规定，对不属于单项履约义务的保证类质量保证所产生的预计负债，按确定的预计负债金额借记“主营业务成本”和“其他业务成本”，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。此项会计政策变更对本集团和本公司无影响。

(ii)关于执行《企业会计准则第 25 号——保险合同》的企业的“浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”，本集团和本公司不适用于此项准则解释。

（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	首次承接
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（首次）、张震（首次）
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	首次承接

	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

在执行完 2023 年度审计工作后，本公司原聘任的境内会计师事务所普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）、境外会计师事务所罗兵咸永道会计师事务所为本公司服务年限已超过中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会及中国证券监督管理委员会《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》规定的连续聘用会计师事务所最长年限。2024 年度，本公司须变更会计师事务所，并分别聘任中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、郑郑会计师事务所有限公司为境内、境外会计师事务所。本公司已就变更会计师事务所事宜与原聘任的会计师事务所进行了充分沟通，原聘任的会计师事务所对变更事宜无异议。该事项已经公司 2023 年年度股东大会审议通过。详见《北辰实业变更会计师事务所的公告》（临：2024-021）、《北辰实业 2023 年年度股东大会决议公告》（临：2024-026）。

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、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

□适用 √不适用

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

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

	2024 年度预计额（万元）	2024 年度实际发生额（万元）
辰运物业等分公司	289.80	289.80
北辰亚市	326.83	180.41

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因

北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	10,000	10,000	0.02	现金	不适用
北辰会投	母公司的全资子公司	其它流入	提供商业管理服务、网络接入服务、电话租赁服务	本集团向关联方提供劳务以市场价格作为定价基础	3,849,885	3,849,885	2.79	现金	不适用
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租赁费用	本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	900,000	900,000	1.79	现金	不适用
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用	根据本公司1997年H股上市时的有关协议（年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整）	17,866,638	17,866,638	35.61	现金	不适用
合计				/	/	22,626,523	/	/	/

(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

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北辰集团	母公司	-	-	-	2,900,000,000	-1,245,000,000	1,655,000,000
合计		-	-	-	2,900,000,000	-1,245,000,000	1,655,000,000
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	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	17,866,638	1997 年 4 月 11 日	是	母公司

租赁情况说明

1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签订了一项租赁协议，根据该租赁协议及后续签署的补充协议约定，北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公

司使用，该土地的面积约 167,000 平方米，租期由 40 年至 70 年不等，视该土地不同部分的用途而定。

2019 年 9 月 27 日本公司收到北辰集团的来函，函中告知按照《合同法》的规定，上述租赁协议的租赁期限将于 2019 年 9 月 30 日到期。同日，本公司第八届董事会第四十五次会议审议通过，拟以现金收购北辰集团持有的亚运村大宗地土地使用权，交易双方签署了附生效条件的《土地使用权转让协议书》，该交易尚需提交本公司股东大会和 H 股类别股东会议审议批准。依据《土地使用权转让协议书》约定并经交易双方协商，在土地使用权交付日前的过渡期内，本公司将继续按照 1997 年 4 月 18 日签订的租赁协议所约定的租金标准向北辰集团相应支付租金。2024 年度，本公司实际支付的租金为人民币 17,866,638 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	3.73
报告期末对子公司担保余额合计（B）	28.09
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	28.09
担保总额占公司净资产的比例(%)	28.96
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	-
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	-
上述三项担保金额合计（C+D+E）	-
担保情况说明	报告期内，本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币-3.94亿元。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4.49亿元。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41.75亿元，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

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、 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）						
24 北辰 F1	2024/3/22	3.10%	3,740,000	2024/3/29	3,740,000	2026/3/26
24 北辰实业 MTN001	2024/12/17	2.40%	1,970,000	2024/12/20	1,970,000	2027/12/19

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〔2023〕860 号”文批准，公司非公开发行不超过 9.74 亿公司债券，本次债券采用分期发行的方式，“24 北辰 F1”为第二期，发行规模 3.74 亿元，发行利率 3.10%，起息日为 2024 年 3 月 26 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，“24 北辰实业 MTN001”为第一期，发行规模 1.97 亿元，发行利率 2.40%，起息日为 2024 年 12 月 19 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)	130,164
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	133,566

(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	6,511,700	1,167,511,731	34.675	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	591,700	691,232,399	20.530	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	-	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	6,694,156	22,361,954	0.664	0	无	0	境外法人
中航鑫港担保有限公司	-2,124,300	15,875,700	0.472	0	无	0	国有法人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	218,600	12,567,795	0.373	0	无	0	未知
张俊	-110,000	12,411,886	0.369	0	无	0	境内自然人
韦琼花	4,986,775	8,951,625	0.266	0	无	0	境内自然人
王淑霞	1,390,000	7,972,000	0.237	0	无	0	境内自然人
喻三军	7,792,900	7,792,900	0.231	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	1,167,511,731	人民币普通股	1,167,511,731
HKSCC NOMINEES LIMITED	691,232,399	境外上市外资股	691,232,399
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000
香港中央结算有限公司	22,361,954	人民币普通股	22,361,954
中航鑫港担保有限公司	15,875,700	人民币普通股	15,875,700
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	12,567,795	人民币普通股	12,567,795
张俊	12,411,886	人民币普通股	12,411,886
韦琼花	8,951,625	人民币普通股	8,951,625
王淑霞	7,972,000	人民币普通股	7,972,000
喻三军	7,792,900	人民币普通股	7,792,900
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

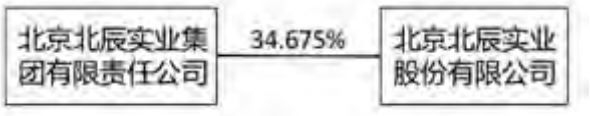
□适用 √不适用

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

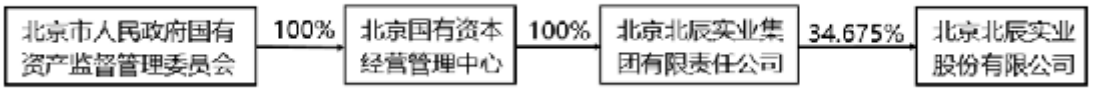
□适用 √不适用

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

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
HKSCC NOMINEES LIMITED	刘希靖、蘇盈盈、Wise Richard Alan、姚嘉仁	1991 年 5 月 14 日	15382398	已发行及缴足股本：港币 20 元（2 股）	作为存放于中央结算系统证券存管处之证券的共用代理人
情况说明	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				

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

第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025 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（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	24 北辰 F1	254174.SH	2024-03-22	2024-03-26	-	2026-03-26	3.74	3.10	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司	华泰联合证券有限责任公司	面向专业投资者非公开发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	23 北辰 F1	250684.SH	2023-04-13	2023-04-17	-	2026-04-17	6.00	3.74	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司	华泰联合证券有限责任公司	面向专业投资者非公开发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 北辰 G1	185738.SH	2022-04-26	2022-04-28	-	2027-04-28	8.25	3.50	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	天风证券股份有限公司,瑞银证券有限责任公司,华泰联合证券有限责任公司	天风证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	21 北辰 G2	185114.SH	2021-12-27	2021-12-29	-	2026-12-29	13.39	3.10	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	天风证券股份有限公司,瑞银证券有限责任公司,华泰联合证券有限责任公司	天风证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	21 北辰 G1	188461.SH	2021-07-23	2021-07-26	-	2026-07-26	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

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
23 北辰 F1	2024 年 4 月 17 日，公司按时足额完成“23 北辰 F1”当期利息兑付
22 北辰 G1	2024 年 4 月 28 日，公司按时足额完成“22 北辰 G1”当期利息兑付
21 北辰 G2	2024 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	2024 年 7 月 26 日，公司按时足额完成“21 北辰 G1”当期利息兑付
19 北辰 F1	2024 年 4 月 16 日，公司按时足额完成“19 北辰 F1”本金和当期利息兑付

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。公司将于 2025 年 4 月 28 日下调票面利率，票面利率由原 3.5%下调为 2.9%。债券持有人回售登记期为 2025 年 3 月 28 日至 4 月 1 日，截止报告报出日仍在登记期内。

“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。公司将于 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，债券将于 2025 年 4 月 17 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	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	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 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 8 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
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 楼	彭啸风、张美丽	张美丽	010-65332614
北京大成律师事务所	北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 7 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

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
254174.SH	24 北辰 F1	否	不适用	3.74	-	-
250684.SH	23 北辰 F1	否	不适用	6.00	-	-
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）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产项目投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
254174.SH	24 北辰 F1	3.74	-	3.74	-	-	-

(2). 募集资金用于特定项目

□适用 √不适用

(3). 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	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
254174.SH	24 北辰 F1	偿还到期公司债本金	是	是	是
250684.SH	23 北辰 F1	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	是	是	是
185114.SH	21 北辰 G2	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	是	是	是

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1).非经营性往来占款和资金拆借余额

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

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

□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元

(2).非经营性往来占款和资金拆借明细

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

是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否

(3).以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

2、 负债情况

(1).有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司(非公司合并范围口径)有息债务余额分别为 219.68 亿元和 212.32 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.35%。

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	-	39.96	35.28	75.24	35.44
银行贷款	-	7.36	90.10	97.46	45.90
非银行金融机构贷款	-	2.43	8.34	10.77	5.07
其他有息债务	-	0.27	28.58	28.85	13.59
合计	-	50.02	162.30	212.32	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 35.01 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 40.23 亿元，且共有 14.46 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 241.71 亿元和 240.47 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.51%。

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	-	39.96	35.28	75.24	31.29
银行贷款	-	8.14	112.83	120.97	50.30
非银行金融机构贷款	-	7.08	8.33	15.41	6.41
其他有息债务	-	0.27	28.58	28.85	12.00
合计	-	55.45	185.02	240.47	—

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 35.01 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 40.23 亿元，且共有 14.46 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

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

□适用 √不适用

(3).主要负债情况及其变动原因

详见第三节“管理层讨论与分析”第五部分“报告期内主要经营情况”。

(4).可对抗第三人的优先偿付负债情况

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

（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 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	2022-08-18	2022-08-22	2027-08-22	14.30	3.48	每年付息一次，到期一次还本	银行间债券市场	专业机构投资者	非金融企业债务融资工具交易系统	否
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941.IB	2022-04-22	2022-04-25	2027-04-25	10.52	3.60	每年付息一次，到期一次还本	银行间债券市场	专业机构投资者	非金融企业债务融资工具交易系统	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306.IB	2021-12-17	2021-12-21	2026-12-21	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
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
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
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和回售本金兑付

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	联系人	联系电话
中信建投证券股份有限公司	北京市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	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 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 8 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	北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 7 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
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	王永芝、熊闯	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	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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%/年下调为 3.0%/年，2024 年 12 月 2 日到 12 月 6 日登记回售票据，金额 1.47 亿元，报告期未回售金额 13.03 亿元。报告期内，公司按时足额完成该中期票据当期回售本金及利息的兑付。

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。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]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。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 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，报告期已完成部分本金回售工作，目前其余本金尚未到兑付期限。

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

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

“24 北辰实业 MTN001”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-28.27 亿元
亏损原因	主要是由于受房地产市场环境影响，毛利率水平下降，同时对部分房地产项目计提存货跌价准备。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司各业务板块正常经营，会展（含酒店）业务板块经营业绩提升。期末货币资金余额为 79.05 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	2024 年	2023 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	-2,965,972,130	-24,645,753	不适用	主要由于公司本期利润总额减少所致
流动比率	2.28	2.18	4.59	
速动比率	0.67	0.63	6.35	
资产负债率（%）	75.91	72.38	增加 3.53 个百分点	
EBITDA 全部债务比	-0.059	0.062	-195.16	主要由于公司本期利润总额减少所致
利息保障倍数	-1.71	0.92	-285.87	主要由于公司本期利润总额减少所致
现金利息保障倍数	2.03	2.21	-8.14	主要由于公司本期经营活动产生的现金流量净额减少所致
EBITDA 利息保障倍数	-1.31	1.26	-203.97	主要由于公司本期利润总额减少所致
贷款偿还率（%）	100	100	-	
利息偿付率（%）	100	100	-	

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

中兴华审字（2025）第 012761 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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 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 2024 年 12 月 31 日，存货的总金额为人民币 26,094,048,435 元，约占北辰实业总资产的 53%。管理层对 2024 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 2024 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：
	2025 年 3 月 26 日

二、财务报表

合并资产负债表

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		7,905,283,614	9,437,335,713
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		3,500,000	-
应收账款		193,517,257	195,199,081
应收款项融资			
预付款项		101,223,098	99,547,253
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		875,314,706	1,044,078,842
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		26,094,048,435	31,066,146,928
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		189,718,223	154,522,117
其他流动资产		1,676,408,602	1,681,012,742
流动资产合计		37,039,013,935	43,677,842,676
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		151,201,755	395,302,152
长期股权投资		268,298,907	326,719,815
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		7,507,203,216	7,796,820,201
固定资产		2,630,495,426	2,765,623,080
在建工程		557,821	2,993,780
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		22,485,756	35,780,437
无形资产		42,781,399	38,015,660
其中：数据资源		43,823	-

开发支出		1,422,642	-
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		15,852,238	17,255,049
递延所得税资产		1,159,616,391	1,160,697,480
其他非流动资产		2,955,305	8,094,268
非流动资产合计		11,802,870,856	12,547,301,922
资产总计		48,841,884,791	56,225,144,598
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		4,664,800,818	5,768,781,860
预收款项		100,667,638	164,170,792
合同负债		1,475,854,959	2,089,139,977
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		80,601,045	78,826,077
应交税费		1,600,007,919	1,748,745,291
其他应付款		1,599,141,038	1,917,373,226
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		6,730,196,998	8,291,191,681
其他流动负债		56,964	56,964
流动负债合计		16,251,327,379	20,058,285,868
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		12,117,250,117	11,084,289,820
应付债券		3,527,774,103	3,900,567,060
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	4,227,680
长期应付款		5,089,501,467	5,512,543,000
长期应付职工薪酬		86,939,109	100,604,334
预计负债			
递延收益		1,653,000	34,777,777
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,823,117,796	20,637,009,671
负债合计		37,074,445,175	40,695,295,539

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,454,000,591	3,714,698,888
减：库存股			
其他综合收益		14,031,506	4,969,506
专项储备			
盈余公积		1,196,243,325	1,113,134,386
一般风险准备			
未分配利润		1,667,847,173	4,645,760,540
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,699,142,595	12,845,583,320
少数股东权益		2,068,297,021	2,684,265,739
所有者权益（或股东权益）合计		11,767,439,616	15,529,849,059
负债和所有者权益（或股东权益）总计		48,841,884,791	56,225,144,598

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：杜艳

母公司资产负债表

2024 年 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		5,664,621,843	7,282,345,915
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		73,309,794	81,038,929
应收款项融资			
预付款项		22,624,610	20,871,292
其他应收款		61,169,014	32,143,377
其中：应收利息			
应收股利			
存货		103,529,494	160,691,117
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		9,910,150,687	14,521,321,943
其他流动资产		31,694,891	33,732,575
流动资产合计		15,867,100,333	22,132,145,148
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		12,286,766,070	8,637,622,414
长期股权投资		9,321,069,923	8,314,230,039
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,367,988,596	4,504,331,075
固定资产		1,076,177,438	1,147,872,434
在建工程		557,821	2,339,654
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		19,444,894	25,200,004
无形资产		16,068,037	2,871,605
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		332,936,221	330,770,260
其他非流动资产			
非流动资产合计		27,421,009,000	22,965,237,485
资产总计		43,288,109,333	45,097,382,633

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		541,097,921	585,925,379
预收款项		86,503,434	151,425,660
合同负债		197,380,955	122,841,188
应付职工薪酬		64,033,611	56,623,304
应交税费		582,264,538	502,853,939
其他应付款		7,442,956,062	8,042,559,925
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		5,049,174,119	4,958,242,769
其他流动负债			
流动负债合计		13,963,410,640	14,420,472,164
非流动负债：			
长期借款		9,844,352,117	10,620,289,820
应付债券		3,527,774,103	3,900,567,060
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	2,408,769
长期应付款		4,487,616,667	5,414,710,000
长期应付职工薪酬		86,939,109	100,604,334
预计负债			
递延收益		1,653,000	34,777,777
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,948,334,996	20,073,357,760
负债合计		31,911,745,636	34,493,829,924
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,658,025,039	3,658,025,039
减：库存股			
其他综合收益		14,031,506	4,969,506
专项储备			
盈余公积		1,196,243,325	1,113,134,386
未分配利润		3,141,043,827	2,460,403,778
所有者权益（或股东权益）合计		11,376,363,697	10,603,552,709
负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,288,109,333	45,097,382,633

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：杜艳

合并利润表

2024 年 1—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	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		7,152,407,232	15,751,478,107
其中：营业收入		7,152,407,232	15,751,478,107
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,839,877,571	14,598,784,597
其中：营业成本		5,286,766,834	11,438,740,221
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		436,807,022	980,032,310
销售费用		401,010,964	429,459,148
管理费用		814,170,551	917,391,793
研发费用		13,140,978	-
财务费用		887,981,222	833,161,125
其中：利息费用		1,020,578,703	907,631,544
利息收入		139,418,581	80,272,936
加：其他收益		61,118,704	26,744,909
投资收益（损失以“－”号填列）		190,524,104	86,976,961
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		129,630,967	8,150,275
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）		-154,777,272	-260,213,344
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,605,290,748	-637,210,915
资产处置收益（损失以“－”号填列）		164,606	211,163
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-3,195,730,945	369,202,284
加：营业外收入		53,288,359	47,427,417
减：营业外支出		9,881,752	17,902,847
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-3,152,324,338	398,726,854
减：所得税费用		268,355,400	462,159,483
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-3,420,679,738	-63,432,629

（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-3,420,679,738	-63,432,629
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）		-2,827,464,028	68,064,279
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-593,215,710	-131,496,908
六、其他综合收益的税后净额		9,062,000	-9,187,000
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		9,062,000	-9,187,000
1．不能重分类进损益的其他综合收益		9,062,000	-9,187,000
（1）重新计量设定受益计划变动额		9,062,000	-9,187,000
（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		-3,411,617,738	-72,619,629
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,818,402,028	58,877,279
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-593,215,710	-131,496,908
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.84	0.02
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.84	0.02

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：杜艳

母公司利润表

2024 年 1—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	2024 年度	2023 年度
一、营业收入		2,177,076,575	2,342,856,070
减：营业成本		922,481,438	1,077,372,747
税金及附加		164,039,409	138,115,316
销售费用		92,181,090	92,133,250
管理费用		588,259,587	623,302,693
研发费用			
财务费用		-500,385,694	-36,571,957
其中：利息费用		981,698,046	1,061,687,107
利息收入		1,487,595,164	1,103,527,823
加：其他收益		4,510,832	11,814,169
投资收益（损失以“－”号填列）		192,357,912	296,692,293
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		127,839,884	-185,963
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）		67,162,771	-246,350,697
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）		-	207,571
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,053,532,260	510,867,357
加：营业外收入		13,917,979	36,515,387
减：营业外支出		2,418,543	2,632,373
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,065,031,696	544,750,371
减：所得税费用		233,942,308	125,951,989
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		831,089,388	418,798,382
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		831,089,388	418,798,382
（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		9,062,000	-9,187,000
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		9,062,000	-9,187,000
1.重新计量设定受益计划变动额		9,062,000	-9,187,000
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		840,151,388	409,611,382
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：胡浩　　会计机构负责人：杜艳

合并现金流量表

2024 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	2024年度	2023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		7,069,207,147	8,340,144,745
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		99,661,721	171,759,889
收到其他与经营活动有关的现金		258,324,758	601,247,349
经营活动现金流入小计		7,427,193,626	9,113,151,983
购买商品、接受劳务支付的现金		3,749,492,350	4,594,277,547
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		1,234,190,120	1,323,021,356
支付的各项税费		1,062,930,990	1,611,226,726
支付其他与经营活动有关的现金		406,940,502	197,231,713
经营活动现金流出小计		6,453,553,962	7,725,757,342
经营活动产生的现金流量净额		973,639,664	1,387,394,641
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		584,074,700	154,350,000
取得投资收益收到的现金		64,756,090	97,879,508
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,762,424	1,585,933
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		385,390	9,891,114
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		650,978,604	263,706,555
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		141,327,773	205,092,851
投资支付的现金		539,239,700	3,570,388
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		680,567,473	208,663,239
投资活动产生的现金流量净额		-29,588,869	55,043,316
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,900,000	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,900,000	-
取得借款收到的现金		2,815,270,065	5,347,421,541
发行债券收到的现金		654,897,400	598,800,000
收到其他与筹资活动有关的现金		1,708,147,183	2,904,204,820
筹资活动现金流入小计		5,183,214,648	8,850,426,361
偿还债务支付的现金		3,593,542,749	7,303,746,923
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,298,027,918	1,345,876,545
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		20,000,000	-
支付其他与筹资活动有关的现金		2,957,811,925	1,525,909,908
筹资活动现金流出小计		7,849,382,592	10,175,533,376
筹资活动产生的现金流量净额		-2,666,167,944	-1,325,107,015
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		-1,722,117,149	117,330,942
加：期初现金及现金等价物余额		8,505,481,550	8,388,150,608
六、期末现金及现金等价物余额		6,783,364,401	8,505,481,550

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：杜艳

母公司现金流量表

2024 年 1—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	2024年度	2023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		2,234,418,441	2,444,773,894
收到的税费返还		-	11,758,490
收到其他与经营活动有关的现金		180,613,194	157,916,288
经营活动现金流入小计		2,415,031,635	2,614,448,672
购买商品、接受劳务支付的现金		490,280,341	670,041,492
支付给职工及为职工支付的现金		686,330,405	753,125,005
支付的各项税费		485,603,403	610,596,750
支付其他与经营活动有关的现金		180,405,658	185,542,254
经营活动现金流出小计		1,842,619,807	2,219,305,501
经营活动产生的现金流量净额		572,411,828	395,143,171
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		11,253,419,836	11,549,883,020
取得投资收益收到的现金		778,100,224	605,162,768
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		474,630	1,422,568
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		12,031,994,690	12,156,468,356
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,267,004	103,844,275
投资支付的现金		11,134,525,801	11,997,729,774
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		11,177,792,805	12,101,574,049
投资活动产生的现金流量净额		854,201,885	54,894,307
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	2,013,141,541
发行债券收到的现金		654,897,400	598,800,000
收到其他与筹资活动有关的现金		1,566,760,000	5,569,220,000
筹资活动现金流入小计		2,666,927,465	8,181,161,541
偿还债务支付的现金		1,838,605,877	4,391,746,923
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,045,733,028	1,038,515,753
支付其他与筹资活动有关的现金		2,823,188,583	1,344,052,221
筹资活动现金流出小计		5,707,527,488	6,774,314,897
筹资活动产生的现金流量净额		-3,040,600,023	1,406,846,644
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		-1,613,986,310	1,856,884,122
加：期初现金及现金等价物余额		7,269,697,171	5,412,813,049
六、期末现金及现金等价物余额		5,655,710,861	7,269,697,171

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：杜艳

合并所有者权益变动表

2024 年 1—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	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

项目	2023 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		14,156,506		1,071,254,548		4,619,576,099		12,786,706,041	3,172,998,469	15,959,704,510
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,714,698,888		14,156,506		1,071,254,548		4,619,576,099		12,786,706,041	3,172,998,469	15,959,704,510
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-9,187,000		41,879,838		26,184,441		58,877,279	-488,732,730	-429,855,451
（一）综合收益总额							-9,187,000				68,064,279		58,877,279	-131,496,908	-72,619,629
（二）所有者投入和减少资本														-345,000,000	-345,000,000
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														-345,000,000	-345,000,000
（三）利润分配									41,879,838		-41,879,838			-12,235,822	-12,235,822
1．提取盈余公积									41,879,838		-41,879,838				
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配														-12,235,822	-12,235,822
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															

1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,714,698,888		4,969,506		1,113,134,386		4,645,760,540		12,845,583,320	2,684,265,739	15,529,849,059

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：胡浩　　会计机构负责人：杜艳

母公司所有者权益变动表

2024 年 1—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	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

项目	2023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		14,156,506		1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,658,025,039		14,156,506		1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-9,187,000		41,879,838	376,918,544	409,611,382
（一）综合收益总额							-9,187,000			418,798,382	409,611,382
（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									41,879,838	-41,879,838	-
1.提取盈余公积									41,879,838	-41,879,838	-
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		4,969,506		1,113,134,386	2,460,403,778	10,603,552,709

公司负责人：张杰　　主管会计工作负责人：胡浩　　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 2024 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房地产开发、物业出租、酒店及物业管理等。

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长沙国际会展、北京辰纬及北辰智奥。

本财务报表由本公司董事会于 2025 年 3 月 26 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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况及 2024 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	22.46	30.99	43.54	100.00
应收酒店及餐饮服务款	0.27	0.25	0.59	39.47
应收会展服务款-国有企业	1.74	2.32	3.48	42.21
应收会展服务款-其他企业	1.74	2.32	3.48	73.92

账龄	未逾期	逾期 30 天以内	逾期 31-90 天	逾期超过 90 天
应收租赁款	0.02	0.05	0.10	38.07

b.其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1：应收押金、保证金及备用金	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、保证金及备用金等应收款项。
组合 2：应收关联公司款项	本组合为与关联方资金周转、拆借等形成的各类应收款项
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	5-15	5 至 10	9 至 19
其他设备	年限平均法	5-15	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

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至少购房款总额的 20%－30%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

30、 重要会计政策和会计估计的变更

(1).重要会计政策变更

√适用 □不适用

其他说明：

1.1 财政部于 2023 年 10 月颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 17 号>的通知》(以下简称“解释 17 号”)。本集团及本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号，具体如下：

(i)关于“关于流动负债与非流动负债的划分”：解释 17 号规定，在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债归类为流动负债。此项会计政策变更对本集团和本公司无影响。

(ii)关于“关于供应商融资安排的披露”：解释 17 号规定，企业应汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估对企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。本集团和本公司无需披露的相关信息。

(iii)关于“售后租回交易的会计处理”：解释 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失，租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的除外。此项会计政策变更对本集团和本公司无影响。

1.2 财政部于 2024 年 12 月颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 18 号>的通知》(以下简称“解释 18 号”)。本集团及本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 18 号，具体如下：

(i)关于“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”：解释 18 号规定，对不属于单项履约义务的保证类质量保证所产生的预计负债，按确定的预计负债金额借记“主营业务成本”和“其他业务成本”，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。此项会计政策变更对本集团和本公司无影响。

(ii)关于执行《企业会计准则第 25 号——保险合同》的企业的“浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”，本集团和本公司不适用于此项准则解释。

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%、10%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；简易计税：应纳税销售额乘以 5%征收率计算	3%-13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	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）（以下称“39 号公告”）及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，本集团房地产业务在增值税一般计税方法下，适用税率为 9%。

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

2、 税收优惠

√适用 □不适用

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

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	488,753	506,410
银行存款	7,904,794,861	9,436,829,303
其他货币资金	-	-
存放财务公司存款	-	-
合计	7,905,283,614	9,437,335,713
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明：

于 2024 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 1,121,919,213 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 931,854,163 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 65,967,671 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 53,360,335 元）；住房按揭贷款保证金人民币 38,791,050 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 64,390,858 元）；购房款共管银行账户余额人民币 947,672,018 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 644,020,441 元）；其他受限账户余额人民币 69,488,474 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 170,082,529 元）。

2、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

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

3、 应收账款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	192,337,915	197,370,932
1 年以内小计	192,337,915	197,370,932
1 至 2 年	27,466,585	16,122,947
2 至 3 年	15,852,512	270,415
3 年以上	42,553,423	42,669,392
合计	278,210,435	256,433,686

本集团账龄三年以上的应收账款包括应收北京名门多福商业股份有限公司租金 26,547,878 元（2023 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	45,209,352	16.3	45,160,145	99.9	49,207	42,636,125	16.6	42,636,125	100.0	-
其中：										
应收租金	28,102,177	62.2	28,102,177	100.0	-	27,357,675	64.2	27,357,675	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	323,245	0.7	308,505	95.4	14,740	249,545	0.6	249,545	100.0	-
应收购房款	44,268	0.1	44,268	100.0	-	44,268	0.1	44,268	100.0	-
应收物业费	14,788,397	32.7	14,788,397	100.0	-	14,984,637	35.1	14,984,637	100.0	-
应收会展服务款	1,951,265	4.3	1,916,798	98.2	34,467	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	233,001,083	83.7	39,533,033	17.0	193,468,050	213,797,561	83.4	18,598,480	8.7	195,199,081
其中：										
应收物业费	41,024,059	17.6	24,472,245	59.7	16,551,814	28,784,072	13.5	8,372,020	29.1	20,412,052
应收酒店及餐饮服务款	26,392,807	11.4	308,195	1.2	26,084,612	22,722,693	10.6	590,961	2.6	22,131,732
应收会展服务款-国有企业	58,031,817	24.9	11,024,467	19.0	47,007,350	67,953,075	31.8	6,644,976	9.8	61,308,099

应收会展服务款-其他企业	29,696,293	12.7	3,085,999	10.4	26,610,294	3,098,002	1.4	97,613	3.2	3,000,389
应收租赁款	77,856,107	33.4	642,127	0.8	77,213,980	91,239,719	42.7	2,892,910	3.2	88,346,809
合计	278,210,435	/	84,693,178	/	193,517,257	256,433,686	/	61,234,605	/	195,199,081

(3).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收物业费	23,356,657	15,922,283	-	18,298	-	39,260,642
应收租赁款	30,250,585	1,361,120	2,817,073	50,328	-	28,744,304
应收会展服务款-国有企业	6,644,976	8,291,252	2,356,761	-	-	12,579,467
应收会展服务款-其他企业	97,613	3,716,011	365,827	-	-	3,447,797
应收酒店及餐饮服务款	840,506	358,459	337,605	244,660	-	616,700
应收购房款	44,268	-	-	-	-	44,268
合计	61,234,605	29,649,125	5,877,266	313,286	-	84,693,178

(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	313,286

(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
北京名门多福商业股份有限公司	26,547,878	-	26,547,878	9.54	26,547,878
乐胜（北京）商业发展有限公司(i)	15,054,060	-	15,054,060	5.41	4,516
北京有竹居网络技术有限公司(i)	10,278,415	-	10,278,415	3.69	3,084
北京市上品商业发展有限责任公司(i)	8,467,230	-	8,467,230	3.04	2,540
桂林市宏谋会展产业投资有限公司	6,281,379	-	6,281,379	2.26	2,266,122
合计	66,628,962	-	66,628,962	23.94	28,824,140

其他说明：

√适用 □不适用

(i)于 2024 年 12 月 31 日，上述三家应收账款余额为直线法计提收入形成的应收租赁款金额。

于 2024 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(2023 年 12 月 31 日：无)。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 10,145,040 元（2023 年 12 月 31 日：2,202,264 元）应收账款作为渤海国际信托有限公司长期借款及“中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划”长期应付款的质押物。

4、 预付款项

(1).预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	56,025,442	55.35	44,394,361	44.60
1 至 2 年	3,995,815	3.95	49,485,238	49.71
2 至 3 年	35,906,148	35.47	6,552	0.01
3 年以上	5,295,693	5.23	5,661,102	5.68
合计	101,223,098	100.00	99,547,253	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 2024 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 45,197,656 元（2023 年 12 月 31 日：55,152,892 元），主要为预付工程款项，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

(2).按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京市政建设集团有限责任公司	16,341,113	16.14
北京市第三建筑工程有限公司	15,416,713	15.23
中国建筑第八工程局有限公司	8,069,726	7.97
北京市热力集团有限责任公司	7,466,036	7.38
泰康养老保险股份有限公司	7,097,125	7.01
合计	54,390,713	53.73

5、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	875,314,706	1,044,078,842
合计	875,314,706	1,044,078,842

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		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	88,852,668	50,145,834
1 年以内小计	88,852,668	50,145,834
1 至 2 年	26,503,658	465,596,798
2 至 3 年	432,615,419	290,275,715
3 至 4 年	238,114,159	216,649,765
4 至 5 年	109,282,484	43,340,923
合计	895,368,388	1,066,009,035

(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)	693,975,156	859,821,653
代垫款项	130,312,803	125,680,488
保证金	12,142,948	28,113,512
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	21,095,411	9,783,572
备用金	247,705	931,645
其他	11,240,314	15,324,114
合计	895,368,388	1,066,009,035

(i)应收其他关联公司款项主要为应收合营企业款项。

(ii)应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且可随时按需收回。其中，于 2024 年 12 月 31 日，应收少数股东款项中的关联方部分为 416,500,000 元（2023 年 12 月 31 日：495,500,000 元）。

(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)	
2024年1月1日余额	7,382,972	-	14,547,221	21,930,193
2024年1月1日余额在本期	7,382,972	-	14,547,221	21,930,193
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

本期计提	755,153	-	-	755,153
本期转回	1,390,161	-	-	1,390,161
本期转销				
本期核销				
其他变动	-1,241,503	-	-	-1,241,503
2024年12月31日余额	5,506,461	-	14,547,221	20,053,682

(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	253,333	-	113,367	-	-	139,966
预付货款	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收少数股东款项	4,986,966	131,985	1,028,385	-	-1,233,533	2,857,033
代垫款项	3,908,617	440,189	89,387	-	-6,723	4,252,696
应收押金、保证金及备用金	314,323	182,979	120,333	-	-250	376,719
其他	186,954	-	38,689	-	-997	147,268
合计	21,930,193	755,153	1,390,161	-	-1,241,503	20,053,682

其他说明：

于 2024 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（2023 年 12 月 31 日：12,280,000 元），由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(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	416,500,000	46.51	子公司的少数股东	2 至 3 年	195,064
四川新希望房地产开发有限公司	87,514,000	9.77	子公司的少数股东	3 年以上	105,394
深圳江湾信息咨询有限公司	79,000,000	8.82	子公司的少数股东	3 年以上	785,655
合肥旭辉企业管理有限公司	49,536,952	5.53	子公司的少数股东	3 年以上	820,332
成都朗铭置业有限公司	37,468,068	4.18	子公司的少数股东	3 年以上	620,471
合计	670,019,020	74.81	/	/	2,526,916

其他说明：
√适用 □不适用
于 2024 年 12 月 31 日，本集团无涉及政府补助的其他应收款（2023 年 12 月 31 日：无）。

6、 存货

(1).存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	3,198,408	243,912	2,954,496	2,433,555	243,912	2,189,643
开发成本	9,549,424,311	869,223,009	8,680,201,302	14,295,309,943	678,290,511	13,617,019,432
开发产品	20,809,222,777	3,437,794,131	17,371,428,646	18,809,857,552	1,402,227,450	17,407,630,102
库存材料	15,340,049	-	15,340,049	11,886,709	-	11,886,709
低值易耗品及包装物	24,123,942	-	24,123,942	27,421,042	-	27,421,042
合计	30,401,309,487	4,307,261,052	26,094,048,435	33,146,908,801	2,080,761,873	31,066,146,928

（1）开发成本明细情况

项目名称	项目所在地	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(千元)	上年年末数	期末数
廊坊北辰蔚蓝城市	廊坊市	2019 年	2025 年	2,375,680	1,768,278,502	1,986,639,906
长沙北辰三角洲	长沙市	2009 年	2012 年至 2026 年	37,790,393	1,010,478,308	1,490,417,946
广州兰亭香麓(116 地块)	广州市	2019 年	2025 年	1,933,283	1,335,787,341	1,102,676,981
武汉北辰经开优+(068 地块)	武汉市	2019 年	2025 年	1,704,063	1,036,056,945	858,377,919
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	2019 年至 2025 年	4,365,891	674,079,061	792,907,206
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018 年	2021 年至 2029 年	3,775,772	522,327,411	762,960,953
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	2016 年至 2025 年	3,461,401	575,032,919	575,188,443
廊坊北辰辰睿(2020-5 地块)	廊坊市	2020 年	2025 年	1,257,924	678,976,340	523,696,219
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017 年	2019 年至 2026 年	8,746,898	1,515,099,238	292,459,523
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2020 年至 2025 年	3,246,432	109,766,287	135,901,733
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	2020 年至 2025 年	2,775,120	222,546,335	82,192,972
杭州辰春澜城	杭州市	2020 年	2024 年	3,230,863	2,937,577,514	-
苏州北辰观澜府	苏州市	2017 年	2020 年至 2024 年	5,583,013	930,266,968	-
海口北辰府	海口市	2018 年	2020 年至 2024 年	4,940,350	227,063,008	-
其他	北京市/重庆市	待定	待定	待定	73,683,255	76,781,501
合计	/	/	/	85,187,083	13,617,019,432	8,680,201,302

（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	-	3,489,025,616	542,991,007	2,946,034,609
北京金辰府	2021 年	3,200,841,636	1,368,608	338,512,971	2,863,697,273
重庆北辰悦来壹号	2019 年至 2024 年	1,843,780,704	2,055,220,808	1,142,972,516	2,756,028,996
苏州北辰观澜府	2020 年至 2024 年	1,871,102,992	1,485,433,018	1,457,498,846	1,899,037,164
长沙北辰三角洲	2012 年至 2023 年	1,819,275,588	11,797,206	690,818,460	1,140,254,334
武汉北辰光谷里	2020 年至 2023 年	1,009,862,458	-	158,776,053	851,086,405
海口北辰府	2020 年至 2024 年	914,416,437	396,343,631	493,113,258	817,646,810
四川北辰国颂府及龙熙台	2020 年至 2023 年	896,624,146	-	408,990,278	487,633,868
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	504,784,409	-	21,525,312	483,259,097
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021 年	628,851,493	-	266,516,149	362,335,344
廊坊北辰香麓	2020 年至 2024 年	460,008,036	333,627,922	469,400,848	324,235,110
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	535,961,604	11,388	258,836,759	277,136,233
成都北辰鹿鸣苑	2022 年	300,195,472	18,626,122	35,591,611	283,229,983
长沙北辰中央公园	2016 年至 2022 年	414,571,879	-	155,627,514	258,944,365
宁波北宸府	2020 年	233,690,031	-	14,999,936	218,690,095
重庆北辰香麓	2023 年	716,260,357	-	514,111,141	202,149,216
武汉北辰经开优+(067 地块)	2022 年	411,872,187	-	213,789,408	198,082,779
长沙北辰时光里	2022 年	193,870,019	-	50,461,444	143,408,575
成都北辰南湖香麓	2019 年至 2022 年	217,369,886	-	92,819,158	124,550,728
宁波北辰香麓湾	2023 年	351,073,403	3,051,474	237,200,370	116,924,507
杭州北辰蜀山项目	2017 年	80,365,599	892,952	11,521,494	69,737,057
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年至 2019 年	88,419,806	-	20,621,441	67,798,365
成都北辰天麓府	2020 年	118,595,262	-	51,541,739	67,053,523
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	79,397,054	-	16,817,774	62,579,280
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年至 2020 年	89,911,111	-	31,597,528	58,313,583
武汉金地北辰阅风华	2021 年	79,963,362	-	26,297,861	53,665,501
其他	/	346,565,171	27,339,332	135,988,657	237,915,846
合计	/	17,407,630,102	7,822,738,077	7,858,939,533	17,371,428,646

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 3,598,440,291 元的存货(2023 年 12 月 31 日：3,451,221,527 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2).存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912

开发成本	678,290,511	683,492,858	-	-	492,560,360	869,223,009
开发产品	1,402,227,450	1,861,832,807	492,560,360	318,826,486	-	3,437,794,131
合计	2,080,761,873	2,545,325,665	492,560,360	318,826,486	492,560,360	4,307,261,052

(3).存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

于 2024 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 1,517,151,330 元（2023 年 12 月 31 日：2,053,889,012 元）。2024 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 4.10%（2023 年度：4.14%）。

其他说明：

√适用 □不适用

存货跌价准备情况

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

7、 一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	277,634,000	203,978,387
应收保证金及其他	46,567,165	73,084,716
减：坏账准备	-134,482,942	-122,540,986
合计	189,718,223	154,522,117

8、 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	689,786,406	725,607,540
预交土地增值税	481,293,730	474,282,822
预交企业所得税	462,758,770	432,646,317
预交城建税及其他	42,569,696	48,476,063
合计	1,676,408,602	1,681,012,742

9、 长期应收款

(1).长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收关联方款项	816,628,700	556,358,316	260,270,384	859,103,087	424,533,847	434,569,240	-

应收保证金及其他	81,292,670	643,076	80,649,594	116,188,405	933,376	115,255,029	-
减：一年内到期的长期应收款	-324,201,165	-134,482,942	-189,718,223	-277,063,103	-122,540,986	-154,522,117	-
合计	573,720,205	422,518,450	151,201,755	698,228,389	302,926,237	395,302,152	/

(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)	
2024年1月1日余额	409,485	-	302,516,752	302,926,237
2024年1月1日余额在本期	409,485	-	302,516,752	302,926,237
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-	-	131,209,028	131,209,028
本期转回	249,420	-	-	249,420
本期转销				
本期核销				
其他变动	-	-	-11,367,395	-11,367,395
2024年12月31日余额	160,065	-	422,358,385	422,518,450

10、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉当代	74,555,039	-	-	-14,501	-	-	-	-	-	74,540,538	-
杭州金湖	169,980,288	-	127,250,352	-	-	-	42,729,936	-	-	-	-
无锡盛阳	22,540,264	-	22,971,587	431,323	-	-	-	-	-	-	-
武汉金辰盈创	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扬子江会展	5,636,460	-	-	-561	-	-	-	-	-	5,635,899	-
京西科幻会展	4,652,632	-	-	1,853,783	-	-	-	-	-	6,506,415	-
智奥北辰	-	4,900,000	-	68,238	-	-	-	-	-	4,968,238	-
小计	277,364,683	4,900,000	150,221,939	2,338,282	-	-	42,729,936	-	-	91,651,090	-
二、联营企业											
北京辰轩	-	-	-	127,839,884	-	-	-	-	-	127,839,884	-
无锡辰万	49,355,132	-	-	-547,199	-	-	-	-	-	48,807,933	-
广州广悦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	49,355,132	-	-	127,292,685	-	-	-	-	-	176,647,817	-
合计	326,719,815	4,900,000	150,221,939	129,630,967	-	-	42,729,936	-	-	268,298,907	-

其他说明：

（i）于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本集团按持股比例计算应分担的武汉金辰盈创、广州广悦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）本期本公司将持有的无锡盛阳全部股权转让至其他股东方苏州辉协商务咨询有限公司和重庆华宇业熙实业有限公司。于 2024 年 2 月 2 日，上述股权转让事项已经完成工商变更登记。

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

11、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1).采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元　币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	11,271,861,773	533,940,993	36,504,267	11,842,307,033
2.本期增加金额	103,394,236	-	17,309,874	120,704,110
（1）外购	26,886,866	-	17,309,874	44,196,740
（2）存货\固定资产\在建工程转入	76,507,370	-	-	76,507,370
3.本期减少金额	18,046,666	-	37,333,376	55,380,042
（1）处置	11,664,737	-	-	11,664,737
（2）其他转出	6,381,929	-	37,333,376	43,715,305
4.期末余额	11,357,209,343	533,940,993	16,480,765	11,907,631,101
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	3,716,806,196	39,851,398	14,234,033	3,770,891,627
2.本期增加金额	287,914,948	17,437,794	-	305,352,742
（1）计提或摊销	277,152,862	17,437,794	-	294,590,656
（2）其他转入	10,762,086	-	-	10,762,086
3.本期减少金额	10,376,772	-	-	10,376,772
（1）处置	10,210,591	-	-	10,210,591
（2）其他转出	166,181	-	-	166,181
4.期末余额	3,994,344,372	57,289,192	14,234,033	4,065,867,597
三、减值准备				
1.期初余额	234,931,197	39,664,008	-	274,595,205
2.本期增加金额	59,965,083	-	-	59,965,083
（1）计提	59,965,083	-	-	59,965,083
3、本期减少金额	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-
（2）其他转出	-	-	-	-
4.期末余额	294,896,280	39,664,008	-	334,560,288
四、账面价值				
1.期末账面价值	7,067,968,691	436,987,793	2,246,732	7,507,203,216
2.期初账面价值	7,320,124,380	454,425,587	22,270,234	7,796,820,201

其他说明：

√适用 □不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

2024 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 294,590,656 元(2023 年度：278,764,525 元)。

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 5,212,610,171 元（原价 7,553,183,976 元）的投资性房地产（2023 年 12 月 31 日：账面价值为 4,967,876,667 元、原价 7,057,452,506 元）作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2024 年 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(2023 年 12 月 31 日：274,595,205 元)。

12、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,630,495,426	2,765,623,080
固定资产清理	-	-
合计	2,630,495,426	2,765,623,080

固定资产

(1).固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	3,499,423,224	696,793,208	41,891,903	555,844,351	4,793,952,686
2.本期增加金额	6,550,481	31,761,433	688,586	11,640,307	50,640,807
（1）购置	-	31,630,456	688,586	2,860,141	35,179,183
（2）在建工程转入	-	130,977	-	8,780,166	8,911,143
（3）企业合并增加	-	-	-	-	-
（4）其他	6,550,481	-	-	-	6,550,481
3.本期减少金额	39,243,591	10,745,096	2,440,446	7,732,505	60,161,638
（1）处置或报废	69,596	10,745,096	2,440,446	7,732,505	20,987,643
（2）其他	39,173,995	-	-	-	39,173,995
4.期末余额	3,466,730,114	717,809,545	40,140,043	559,752,153	4,784,431,855
二、累计折旧					
1.期初余额	967,270,122	512,801,147	36,794,065	432,502,936	1,949,368,270
2.本期增加金额	89,131,940	44,792,570	409,857	20,448,500	154,782,867
（1）计提	89,131,940	44,792,570	409,857	20,448,500	154,782,867
3.本期减少金额	10,762,086	10,129,796	1,813,756	6,470,406	29,176,044
（1）处置或报废	-	10,129,796	1,813,756	6,470,406	18,413,958
（2）其他	10,762,086	-	-	-	10,762,086
4.期末余额	1,045,639,976	547,463,921	35,390,166	446,481,030	2,074,975,093
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	2,342,128,802	170,345,624	4,749,877	113,271,123	2,630,495,426
2.期初账面价值	2,453,191,766	183,992,061	5,097,838	123,341,415	2,765,623,080

其他说明：

√适用 □不适用

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 2,050,948,928 元、原价 2,630,597,213 元的房屋及建筑物（2023 年 12 月 31 日：账面价值为 1,735,309,450 元、原价 2,104,866,864 元）作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

2024 年度固定资产计提的折旧金额为 154,782,867 元(2023 年度：160,263,449 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：141,300,625 元、1,292,997 元及 12,189,245 元(2023 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：142,876,720 元、1,523,321 元及 15,863,408 元)。

2024 年度，本集团由在建工程转入的固定资产的金额为 8,911,143 元（2023 年度：621,106 元）。

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

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

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

于 2024 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（2023 年 12 月 31 日：无）。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团固定资产减值准备余额为 78,961,336 元（2023 年 12 月 31 日：78,961,336 元）。

13、 在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	557,821	2,993,780
工程物资	-	-
合计	557,821	2,993,780

在建工程

(1).在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星在建工程项目	557,821	-	557,821	2,993,780	-	2,993,780
合计	557,821	-	557,821	2,993,780	-	2,993,780

其他说明：
√适用 □不适用
于 2024 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(2023 年 12 月 31 日：无)。

14、 使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	50,221,809	16,195,717	66,417,526
2.本期增加金额	-	16,339,126	16,339,126
(1)新增租赁合同	-	16,339,126	16,339,126
3.本期减少金额	26,583,542	16,195,717	42,779,259
(1)租赁到期	25,497,459	16,195,717	41,693,176
(2)租赁变更	1,086,083	-	1,086,083
4.期末余额	23,638,267	16,339,126	39,977,393
二、累计折旧			
1.期初余额	30,637,089	-	30,637,089
2.本期增加金额	12,352,008	16,195,717	28,547,725
(1)计提	12,352,008	16,195,717	28,547,725
3.本期减少金额	25,497,460	16,195,717	41,693,177
(1)处置	-	-	-
(2)租赁到期	25,497,460	16,195,717	41,693,177
4.期末余额	17,491,637	-	17,491,637
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	6,146,630	16,339,126	22,485,756
2.期初账面价值	19,584,720	16,195,717	35,780,437

15、 无形资产

(1).无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	自行开发的数据资源无形资产	合计
一、账面原值			

1.期初余额	105,712,956	-	105,712,956
2.本期增加金额	19,962,004	43,823	20,005,827
(1)购置	17,654,030	-	17,654,030
(2)内部研发	2,307,974	43,823	2,351,797
3.本期减少金额	-	-	-
(1)处置	-	-	-
4.期末余额	125,674,960	43,823	125,718,783
二、累计摊销			
1.期初余额	67,697,296	-	67,697,296
2.本期增加金额	15,240,088	-	15,240,088
(1)计提	15,240,088	-	15,240,088
3.本期减少金额	-	-	-
(1)处置	-	-	-
4.期末余额	82,937,384	-	82,937,384
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	42,737,576	43,823	42,781,399
2.期初账面价值	38,015,660	-	38,015,660

其他说明：

√适用 □不适用

2024 年度无形资产的摊销金额为 15,240,088 元(2023 年度：9,827,633 元)，计入营业成本、销售费用和管理费用的金额分别为 7,135,291 元、48,555 元和 8,056,242 元(2023 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的金额分别为：3,969,427 元，109,439 元和 5,748,767 元)。

16、 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店营运物资	14,445,401	2,623,007	6,078,997	-	10,989,411
使用权资产改良	1,795,894	913,557	788,734	-	1,920,717
其他	1,013,754	3,096,958	1,168,602	-	2,942,110
合计	17,255,049	6,633,522	8,036,333	-	15,852,238

17、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1).未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,105,782,108	276,445,527	1,056,291,976	264,072,994
内部交易未实现利润	2,097,396,628	524,349,157	2,051,630,380	512,907,595
可抵扣亏损	103,008,928	25,752,232	147,557,240	36,889,310
预提费用	1,421,141,460	355,285,365	1,482,945,408	370,736,352
租赁负债	20,543,196	5,135,799	33,721,156	8,430,289
合计	4,747,872,320	1,186,968,080	4,772,146,160	1,193,036,540

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	114,102,852	91,034,737
预计于 1 年后转回的金额	1,072,865,228	1,102,001,803
合计	1,186,968,080	1,193,036,540

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
直线法计提的收入	51,040,756	12,760,189	36,044,736	9,011,184
使用权资产	22,485,756	5,621,439	35,780,437	8,945,109
减免租金摊销	35,880,244	8,970,061	57,531,068	14,382,767
合计	109,406,756	27,351,689	129,356,241	32,339,060

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	13,963,383	26,962,114
预计于 1 年后转回的金额	13,388,306	5,376,946
合计	27,351,689	32,339,060

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	27,351,689	1,159,616,391	32,339,060	1,160,697,480
递延所得税负债	27,351,689	-	32,339,060	-

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,902,439,014	2,502,097,562
可抵扣亏损	6,842,577,227	5,191,379,625

合计	12,745,016,241	7,693,477,187

(5).未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2025 年	444,125,606	444,125,606
2026 年	1,297,640,192	1,297,640,192
2027 年	1,558,969,374	1,558,969,374
2028 年	1,546,584,183	1,546,584,183
2029 年	1,995,257,872	-
合计	6,842,577,227	4,847,319,355

18、 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	2,955,305	-	2,955,305	8,094,268	-	8,094,268
合计	2,955,305	-	2,955,305	8,094,268	-	8,094,268

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	4,398,877,048	5,531,126,629
其他	265,923,770	237,655,231
合计	4,664,800,818	5,768,781,860

20、 预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	100,667,638	164,170,792
合计	100,667,638	164,170,792

21、 合同负债

(1).合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额

开发项目预收款	1,196,455,060	1,967,684,768
其他	279,399,899	121,455,209
合计	1,475,854,959	2,089,139,977

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 2023 年 12 月 31 日账面价值中的 1,709,164,079 元合同负债（2023 年度：9,212,424,982 元）已于 2024 年度转入营业收入，包括开发项目预收款 1,585,114,798 元（2023 年度：9,065,873,834 元），酒店业务 118,667,987 元（2023 年度：140,064,621 元），其他业务 5,381,294 元（2023 年度：6,486,527 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	60,738,249	1,073,526,133	1,068,205,018	66,059,364
二、离职后福利-设定提存计划	10,993,828	146,808,428	148,254,255	9,548,001
三、辞退福利	-	11,042,413	11,042,413	-
四、一年内到期的其他福利	7,094,000	4,588,114	6,688,434	4,993,680
合计	78,826,077	1,235,965,088	1,234,190,120	80,601,045

(2).短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	46,946,066	820,051,404	817,567,644	49,429,826
二、职工福利费	19,066	58,873,659	58,841,091	51,634
三、社会保险费	4,460,984	68,480,149	70,291,125	2,650,008
工伤保险费	193,872	2,381,089	2,461,767	113,194
医疗保险及生育保险费	4,267,112	66,099,060	67,829,358	2,536,814
四、住房公积金	389,803	83,068,996	83,063,337	395,462
五、工会经费和职工教育经费	5,496,980	18,351,507	18,384,756	5,463,731
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	3,425,350	24,700,418	20,057,065	8,068,703
合计	60,738,249	1,073,526,133	1,068,205,018	66,059,364

(3).设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	7,779,677	116,591,536	116,564,283	7,806,930
2、失业保险费	485,697	3,599,728	3,910,307	175,118
3、企业年金缴费	2,728,454	26,617,164	27,779,665	1,565,953

合计	10,993,828	146,808,428	148,254,255	9,548,001

23、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	35,354,681	39,772,373
企业所得税	387,868,607	351,335,050
城市维护建设税	3,853,364	12,959,691
土地增值税	1,138,717,731	1,308,038,841
教育费附加及其他	34,213,536	36,639,336
合计	1,600,007,919	1,748,745,291

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	1,597,978,848	1,916,211,036
合计	1,599,141,038	1,917,373,226

(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：

2024 年 12 月 31 日，应付子公司少数股东股利中无关联方部分(2023 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	430,914,605	479,947,032
应付少数股东款项	376,495,280	512,995,697
应付其他关联公司款项	188,645,261	322,070,055
预提费用	116,762,987	76,863,903
待转销项税	105,022,390	172,115,571
应付销售代理费	49,918,343	37,894,615
应付能源费	28,854,901	23,781,152

应付维修费	18,723,398	24,992,248
代收售房契税、公共维修基金	4,434,199	14,652,666
应付诚意金	1,924,862	4,224,814
其他	276,282,622	246,673,283
合计	1,597,978,848	1,916,211,036

其他说明：
√适用 □不适用

于 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（2023 年 12 月 31 日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 168,800,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 1 年；104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保）。应付少数股东款项中的按关联方进行核算的金额为 191,555,157 元（2023 年 12 月 31 日：295,152,111 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	1,521,452,709	2,003,038,764
1 年内到期的应付债券	3,996,295,828	3,571,986,772
1 年内到期的长期应付款	1,191,905,264	2,686,672,669
1 年内到期的租赁负债	20,543,197	29,493,476
合计	6,730,196,998	8,291,191,681

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
计提的违约金	56,964	56,964
合计	56,964	56,964

27、 长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	13,419,129,671	12,918,948,872
保证借款	190,938,158	133,598,322
信用借款	28,634,997	34,781,390
减：1 年内到期的抵押借款	-1,322,312,968	-1,943,460,137
减：1 年内到期的保证借款	-190,938,158	-53,404,022
减：1 年内到期的信用借款	-8,201,583	-6,174,605
合计	12,117,250,117	11,084,289,820

长期借款分类的说明：

于 2024 年 12 月 31 日，上述抵押借款包括应付利息 18,635,463 元（2023 年 12 月 31 日：16,963,579 元），利息每季度支付一次，本金应于 2035 年 1 月 18 日前分期偿还，其中：借款本金 257,965,005 元（2023 年 12 月 31 日：710,366,255 元）系由本集团的存货作为抵押；借款本金 464,000,000 元(2023 年 12 月 31 日：472,000,000 元)系由本集团的存货及固定资产作为抵押；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(于 2023 年 12 月 31 日，借款本金 10,719,619,038 元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，同时由上述投资性房地产及固定资产在借款存续期内的营业收入作为质押)；无由本集团的存货及投资性房地产作为抵押的借款（2023 年 12 月 31 日：1,000,000,000 元）。

2024 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 2,809,000,000 元由本集团合并范围内子公司取得，由本公司提供存续期间的不可撤销的连带担保责任（2023 年 12 月 31 日：1,472,000,000 元）。

于 2024 年 12 月 31 日，上述保证借款包括应付利息 248,158 元（2023 年 12 月 31 日：193,622 元），其中：借款本金 190,690,000 元（2023 年 12 月 31 日：133,404,700 元）由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保，上述款项按季付息。

其他说明：

√适用 □不适用

于 2024 年度，本集团不存在逾期长期借款，年利率区间为 3.15%至 7.00%（2023 年度：3.85%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	7,430,269,488	7,377,489,414
减：1 年内到期的应付债券	-3,902,495,385	-3,476,922,354
合计	3,527,774,103	3,900,567,060

(2).应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	减：一年内到期部分期末余额	期末余额	是否违约
2019 年公司债券-5 年期（i）	100	3.55	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	374,148,331	-	4,147,062	-148,331	374,000,000	-	-	否
2021 年公司债券（第一期）-5 年期（ii）	100	2.96	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	318,489,303	5,000,000	10,239,900	297,011	5,000,000	-	318,786,314	否
2021 年中期票据第一期-5 年期（iii）	100	3.00	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	1,447,771,323	-	50,398,603	724,947	147,000,000	-	1,301,496,270	否
2021 年公司债券（第二期）-5 年期（iv）	100	3.10	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	1,336,513,397	80,000,000	46,289,780	802,681	80,000,000	-	1,337,316,078	否
2022 年中期票据第一期-5 年期（v）	100	3.60	2022 年 4 月 25 日	5 年	1,052,000,000	1,050,420,786	-	37,872,000	457,136	-	-1,050,877,922	-	否
2022 年公司债券（第一期）-5 年期（vi）	100	3.50	2022 年 4 月 28 日	5 年	825,000,000	823,308,313	-	28,875,000	488,865	-	-823,797,178	-	否
2022 年中期票据第二期-5 年期（vii）	100	3.48	2022 年 8 月 22 日	5 年	1,430,000,000	1,427,766,258	-	49,764,000	586,834	-	-1,428,353,092	-	否
2023 年公司债券（第一期）-3 年期（viii）	100	3.74	2023 年 4 月 17 日	3 年	600,000,000	599,071,703	-	22,440,000	395,490	-	-599,467,193	-	否
2024 年公司债券（第一期）-2 年期（ix）	100	3.10	2024 年 3 月 26 日	2 年	374,000,000	-	373,252,000	8,886,086	273,934	-	-	373,525,934	否
2024 年中期票据-3 年期（x）	100	2.40	2024 年 12 月 19 日	3 年	197,000,000	-	196,645,400	168,395	4,107	-	-	196,649,507	否
合计	/	/	/	/	8,786,000,000	7,377,489,414	654,897,400	259,080,826	3,882,674	606,000,000	-3,902,495,385	3,527,774,103	/

其他说明：

√适用 □不适用

于 2024 年 12 月 31 日，应付债券利息 93,800,443 元（2023 年 12 月 31 日：95,064,418 元）包含在一年内到期的非流动负债。

（i）经上海证券交易所“上证函[2019]387 号”核准，本公司于 2019 年 4 月 16 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.80%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2022 年 4 月 18 日，投资者选择回售 826,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率

为固定利率 3.55%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于 2024 年 4 月 12 日，本公司已全部偿还剩余债券。

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

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

（iv）经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 12 月 29 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第二期)，票面年利率为 3.46%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，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。

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

（vi）经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2022 年 4 月 28 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（vii）经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619 号”文核准，本公司于 2022 年 8 月 22 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（viii）经上海证券交易所“上证函[2023]860 号”核准，本公司于 2023 年 4 月 17 日面向专业投资者非公开发行 3 年期公司债券，票面年利率为 3.74%，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（ix）经上海证券交易所“上证函[2023]860 号”核准，本公司于 2024 年 3 月 26 日面向专业投资者非公开发行 2 年期公司债券，票面年利率为 3.10%，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（x）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。

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	20,543,197	33,721,156
减：1 年内到期的租赁负债	-20,543,197	-29,493,476
合计	-	4,227,680

其他说明：

于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括：

于 2024 年 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 554,473 元（2023 年 12 月 31 日：1,443,426 元），其中一年内支付的金额为 495,511 元（2023 年 12 月 31 日：1,443,426 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	5,089,501,467	5,512,543,000
专项应付款	-	-
合计	5,089,501,467	5,512,543,000

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	1,740,009,022	1,685,496,975
应付关联方款项	1,656,769,931	2,902,870,833
资产支持专项计划	2,884,627,778	3,610,847,861
减：1 年内到期的应付少数股东款项	-1,137,124,222	-1,586,663,975
减：1 年内到期的应付关联方款项	-27,769,931	-344,870,833
减：1 年内到期的资产支持专项计划	-27,011,111	-755,137,861
合计	5,089,501,467	5,512,543,000

其他说明：

于 2024 年 12 月 31 日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：1,455,529,892 元的借款利率为 6.5%；282,378,000 元的借款利率为 7%（于 2023 年 12 月 31 日，1,400,115,792 元的借款利率为 6.5%；282,378,000 元的借款利率为 7%），均无任何抵押、质押及担保，其中金额 1,137,124,222 元将于 2025 年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算。于 2024 年 12 月 31 日应付少数股东款项中按关联方进行核算的金额为 271,753,087 元（2023 年 12 月 31 日：271,753,087 元）。

经上海证券交易所“上证函[2018]1320 号”文核准，于 2018 年 12 月 20 日，本公司之全资子公司北辰地产发行天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划，募集金额为人民币

1,050,000,000 元，其中优先 A 类资产支持证券人民币 527,000,000 元，利率为 5.2%，期限为 18 年，分期还本；优先 B 类资产支持证券人民币 473,000,000 元，利率为 6.2%，期限为 18 年，到期一次还本；C 类资产支持证券人民币 50,000,000 元，由北辰地产认购，不设预期收益率，期限为 18 年。每三年为优先类资产支持证券持有人的开放退出申报期。本集团为优先 A 类及优先 B 类资产支持证券提供差额补足及流动性支持的增信承诺。于 2021 年 11 月 30 日，优先 A 类资产支持证券票面利率调整为 4.2%，优先 B 类资产支持证券票面利率调整为 4.7%。本期本集团已经偿还此资产支持专项计划。

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

31、 长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1).长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	92,472,109	107,698,334
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-5,533,000	-7,094,000
合计	86,939,109	100,604,334

其他说明：

√适用 □不适用

设定受益计划义务现值所依赖的重要精算假设

项目	本期	上年同期
工资增长率	6%至 10%	6%至 10%
折现率	2.00%至 2.25%	2.25%至 2.75%

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	1,655,983	-	735,993	919,990	政府部门拨款
与联营公司顺流交易产生未实现收益	33,121,794	-	32,388,784	733,010	与联营公司顺流交易产生未实现收益
合计	34,777,777	-	33,124,777	1,653,000	/

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）	3,655,557,242	－	260,698,297	3,394,858,945
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	－	－	41,577
其他	59,100,069	－	－	59,100,069
合计	3,714,698,888	－	260,698,297	3,454,000,591

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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	4,969,506	9,062,000	－	－	－	9,062,000	－	14,031,506
其中：重新计量设定受益计划变动额	4,969,506	9,062,000	－	－	－	9,062,000	－	14,031,506

二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	4,969,506	9,062,000	-	-	-	9,062,000	-	14,031,506

36、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	951,664,972	83,108,939	-	1,034,773,911
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,113,134,386	83,108,939	-	1,196,243,325

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2024年度按净利润的10%提取法定盈余公积金83,108,939元（2023年度：按净利润的10%提取，共41,879,838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2024年度未提取任意盈余公积金（2023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	4,645,760,540	4,619,576,099
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）	-	-
调整后期初未分配利润	4,645,760,540	4,619,576,099
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,827,464,028	68,064,279
减：提取法定盈余公积	83,108,939	41,879,838
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	67,340,400	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	1,667,847,173	4,645,760,540

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	7,132,639,953	5,284,943,399	15,748,850,454	11,438,580,574
其他业务	19,767,279	1,823,435	2,627,653	159,647
合计	7,152,407,232	5,286,766,834	15,751,478,107	11,438,740,221

(2).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	715,241		1,575,148	
营业收入扣除项目合计金额	1,977		263	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.28	/	0.02	/
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。	1,977	咨询服务等收入	263	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	1,977		263	
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	713,264		1,574,885	

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
房地产开发	4,010,607,574	3,518,346,494	12,904,731,516	9,881,338,421
会展（含酒店）及商业物业	2,960,768,402	1,627,622,525	2,649,088,964	1,411,407,584
其他业务	161,263,977	138,974,380	195,029,974	145,834,569
合计	7,132,639,953	5,284,943,399	15,748,850,454	11,438,580,574

本集团会展（含酒店）及商业物业部分企业妥善落实国家相关房租减免政策要求，结合实际对符合条件的商户进行了相应的租金减免，减免的租金在剩余租赁期限内平均摊销，其中计入 2024 年损益的金额为 27,381,811 元（2023 年：84,037,997 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	19,767,279	1,823,435	2,627,653	159,647

（3）履约义务的说明

2024 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（含酒店）及商业物业和其他业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 1,086,576,471 元（2023 年度：825,414,150 元）。

（4）分摊至剩余履约义务的说明

于 2024 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 1,799,568,015 元（2023 年 12 月 31 日：2,117,046,251 元），其中，本集团预计 1,198,515,253 元将于 2025 年度确认收入，601,052,762 元将于 2026 年度确认收入。

39、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	11,308,290	45,232,940
教育费附加	9,245,745	32,046,259
房产税	183,062,480	187,278,102
印花税	4,001,507	5,294,495
土地增值税	123,852,725	579,458,374
增值税	86,166,007	83,188,462
其他	19,170,268	47,533,678
合计	436,807,022	980,032,310

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	166,795,922	177,138,319
薪酬支出	158,385,733	146,755,612

物业管理费	33,224,833	42,334,189
广告费	22,547,642	40,969,784
办公消耗费	6,366,689	9,177,739
能源费	3,812,329	4,359,490
固定资产折旧	1,292,997	1,523,321
经营性租赁	821,195	1,582,014
维修费	457,547	373,342
其他	7,306,077	5,245,338
合计	401,010,964	429,459,148

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	608,006,313	651,058,800
物业管理费	14,871,606	18,245,028
咨询服务费	66,009,344	106,679,292
办公消耗费	27,367,907	20,149,148
使用权资产折旧	15,952,867	27,465,357
维修费	13,497,146	21,256,026
固定资产折旧	12,189,245	15,863,408
能源费	11,621,874	10,223,978
无形资产摊销	8,056,242	5,748,767
经营性租赁	1,742,625	3,336,693
其他	34,855,382	37,365,296
合计	814,170,551	917,391,793

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	6,087,827	-
信息服务费	5,615,946	-
经营性租赁	1,013,674	-
无形资产摊销	150,943	-
其他	272,588	-
合计	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	1,247,751,547	1,419,497,134
减：资本化利息	-227,172,844	-511,865,590
减：利息收入	-139,418,581	-80,272,936
汇兑损失	235,458	-182,548
手续费及其他	6,585,642	5,985,065

合计	887,981,222	833,161,125

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	5,288,441	6,097,531
增值税进项加计抵减	1,998,071	12,269,018
代扣个人所得税手续费返还	1,040,376	571,499
债务重组	52,294,525	7,806,861
其他	497,291	-
合计	61,118,704	26,744,909

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	129,630,967	8,150,275
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,848,389	20,678,299
关联方贷款利息收入	65,050,020	57,240,781
其他	691,506	907,606
合计	190,524,104	86,976,961

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	-23,771,860	-11,694,143
其他应收款坏账损失	528,758	1,765,811
长期应收款坏账损失	-130,959,609	-119,265,188
一年内到期非流动资产坏账损失	-574,561	-131,019,824
合计	-154,777,272	-260,213,344

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	-2,545,325,665	-637,210,915
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	-2,605,290,748	-637,210,915

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	164,606	211,163
合计	164,606	211,163

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	4,832	81,245	4,832
其中：固定资产处置利得	4,832	81,245	4,832
政府补助	675	106,796	675
赔偿及违约金收入	49,433,776	44,053,564	49,433,776
其他	3,849,076	3,185,812	3,849,076
合计	53,288,359	47,427,417	53,288,359

50、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,459,099	1,768,243	1,459,099
其中：固定资产处置损失	1,459,099	1,768,243	1,459,099
对外捐赠	500,000	750,000	500,000
赔偿及违约金支出	6,852,088	14,677,511	6,852,088
其他	1,070,565	707,093	1,070,565
合计	9,881,752	17,902,847	9,881,752

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	272,398,501	313,510,364
递延所得税费用	-4,043,101	148,649,119
合计	268,355,400	462,159,483

(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	-3,152,324,338
按法定/适用税率计算的所得税费用	-788,081,084
子公司适用不同税率的影响	-4,380,066
调整以前期间所得税的影响	-6,901,447
非应税收入的影响	-37,481,842
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,898,665
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-37,240,322
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	1,092,726,980
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	43,814,516
所得税费用	268,355,400

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	-	323,191,240
押金及保证金	82,077,456	111,549,431
利息收入	139,418,581	80,272,936
代收的契税及公共维修基金等	13,371,434	32,954,532
政府补助	4,553,123	5,468,335
其他	18,904,164	47,810,875
合计	258,324,758	601,247,349

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	126,219,683	107,556,465
代垫契税及公共维修基金等	28,704,245	13,840,363
办公支出	33,734,596	32,243,946
赔偿及违约金支出	6,852,088	14,786,049
捐赠支出	500,000	750,000
其他	20,864,840	28,054,890
合计	406,940,502	197,231,713

(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

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

2024 年度，本集团无收到其他与投资活动有关的现金（2023 年度：无）。

支付的其他与投资活动有关的现金
√适用 □不适用
支付的其他与投资活动有关的现金说明：

2024 年度，本集团无支付其他与投资活动有关的现金（2023 年度：无）。

(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	1,555,000,000	2,600,000,000
自少数股东收到的现金	112,974,005	129,303,000
自关联方收到的现金	34,153,178	141,931,820
退回的信托借款保证金	6,020,000	32,970,000
合计	1,708,147,183	2,904,204,820

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	104,810,000	140,743,645
向关联方支付的现金	2,817,248,865	1,338,255,427
偿还租赁负债支付的金额	31,015,212	31,110,836
购买少数股东股权支付的现金	4,737,848	-
信托借款保证金	-	15,800,000
合计	2,957,811,925	1,525,909,908

筹资活动产生的各项负债变动情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
银行借款（含一年内到期）	13,087,328,584	2,815,270,065	606,715,680	2,870,611,503	-	13,638,702,826
应付债券（含一年内到期）	7,472,553,832	654,897,400	262,963,499	866,344,800	-	7,524,069,931
租赁负债（含一年内到期）	33,721,156	-	17,837,253	31,015,212	-	20,543,197
其他	8,231,143,109	1,644,567,278	1,024,348,605	3,991,439,477	152,500,000	6,756,119,515
合计	28,824,746,681	5,114,734,743	1,911,865,037	7,759,410,992	152,500,000	27,939,435,469

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

53、 现金流量表补充资料

(1).现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,420,679,738	-63,432,629
加：资产减值准备	2,605,290,748	637,210,915
信用减值损失	154,777,272	260,213,344
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	154,782,867	160,263,449
使用权资产摊销	28,547,725	29,798,256
无形资产摊销	15,240,088	9,827,633
长期待摊费用摊销	8,036,333	9,340,897
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）	-164,606	-211,163
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,454,267	1,686,998
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	1,020,578,703	907,631,544
投资损失（收益以“－”号填列）	-190,524,104	-86,976,961
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	1,081,089	148,649,119
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）	2,499,970,260	8,411,654,067
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-33,997,150	716,585,047
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,947,191,845	-10,356,801,640
其他	76,437,755	601,955,765
经营活动产生的现金流量净额	973,639,664	1,387,394,641
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	-	-
应付股利抵销应收债权	-	287,235,822
投资收回及应收利润分配抵消应付往来款项	152,500,000	32,000,000
应付少数股东减资款抵消债权	-	345,000,000
非现金收购子公司少数股东股权	175,061,982	-
当期新增的使用权资产	16,339,126	25,513,020
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,783,364,401	8,505,481,550
减：现金的期初余额	8,505,481,550	8,388,150,608
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,722,117,149	117,330,942

(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	89,109,162
南京旭辰	40,629,635
苏州旭昭	48,479,527
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	109,453,395
南京旭辰	43,701,837
苏州旭昭	65,751,558
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
南京旭辰	-
苏州旭昭	-
处置子公司收到的现金净额	-20,344,233

(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	6,783,364,401	8,505,481,550
其中：库存现金	488,753	506,410
可随时用于支付的银行存款	6,782,875,648	8,504,975,140
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	6,783,364,401	8,505,481,550

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	-	-	26,789,232
其中：美元	3,164,180	7.19	22,745,392
欧元	313,730	7.53	2,361,039
港币	1,817,202	0.93	1,682,801

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	1,498,127
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	21,619,823

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 52,635,035 元(单位：元　币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	1,503,267,722	-
合计	1,503,267,722	-

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	541,523,330	753,163,700
第二年	380,000,720	429,187,345
第三年	287,038,404	243,945,247
第四年	225,104,808	150,916,129
第五年	136,549,809	79,407,141
五年后未折现租赁收款额总额	433,149,464	593,756,434

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）	-2,827,464,028	68,064,279
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）	-2,827,464,028	68,064,279
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）	-0.84	0.02
其中：		
—持续经营基本每股收益/（损失）：	-0.84	0.02
—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 2024 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股（2023 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	6,127,877	-
信息服务费	9,302,738	-
经营性租赁	1,013,674	-
无形资产摊销	150,943	-
其他	276,362	-
合计	16,871,594	-
其中：费用化研发支出	13,140,978	-
资本化研发支出	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	-	3,730,616	-	2,307,974	-	1,422,642
合计	-	3,730,616	-	2,307,974	-	1,422,642

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
南京旭辰	2024 年 3 月	40,629,635	51	股权处置	完成股权交割	348,252	-	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
苏州旭昭	2024 年 8 月	48,479,527	50	股权处置	完成股权交割	-715,965	-	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

2、 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

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

于 2024 年 10 月 25 日，本公司之子公司首都会展与 GL EVENTS CHINA LIMITED 分别以 5,100,000 元和 4,900,000 元出资设立北辰智奥。首都会展与 GL EVENTS CHINA LIMITED 的持股比例分别为 51%和 49%，本公司通过首都会展控制北辰智奥，将其纳入本公司合并范围。

于 2024 年 12 月 27 日，本公司之子公司北辰地产以 50,000,000 元现金出资设立全资子公司北京辰纬。

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	-	99.05	设立
北京天成天	北京市	11,000,000	北京市	房地产开发	-	100	设立
北京姜庄湖	北京市	16,000,000 美元	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	1,200,000,000	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	100	设立
绿洲公司	北京市	1,000,000	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	5,000,000	北京市	物业管理	-	100	设立
首都会展	北京市	200,000,000	北京市	物业管理、会议及展览服务	60	-	设立
长沙世纪御景	长沙市	20,410,000	长沙市	房地产开发	-	51	投资
杭州北辰	杭州市	50,000,000	杭州市	房地产开发	-	80	设立
北京当代(ii)	北京市	50,000,000	北京市	房地产开发	-	50	设立
酒管公司(i)	北京市	20,500,000	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	20,000,000	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	100	-	非同一控制下的企业合并
武汉光谷	武汉市	1,640,816,000	武汉市	房地产开发	-	100	投资
会展信息(i)	北京市	20,000,000	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展(i)	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
北辰兴顺(i)	北京市	50,000,000	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	90	设立
会展研究院(i)	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
廊坊北辰	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
成都辰诗(ii)	成都市	70,000,000	成都市	房地产开发	-	40	设立

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

展览中心(i)	北京市	20,000,000	北京市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	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

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	-172,526,734	-	2,109,421,785

(3).重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京宸宇	4,209,922,900	157,818,133	4,367,741,033	62,798,614	-	62,798,614	4,561,855,795	161,437,162	4,723,292,957	66,255,163	-	66,255,163

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京宸宇	108,260,911	-352,095,375	-352,095,375	92,858,234	183,987,787	-11,485,829	-11,485,829	-20,867,347

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1).在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

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

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

(2).交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	武汉光谷	武汉广大创意
购买成本/处置对价		
--现金	3,757,848	980,000
--非现金资产的公允价值	175,061,982	-
购买成本/处置对价合计	178,819,830	980,000
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-83,285,034	2,386,568
差额	262,104,864	-1,406,568
其中：调整资本公积	262,104,864	-1,406,568
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

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京辰轩	北京市	北京市	房地产开发	34	-	权益法

(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

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
	北京辰轩	北京辰轩
流动资产	786,467,970	2,725,191,215
非流动资产	108,652	138,862
资产合计	786,576,622	2,725,330,077
流动负债	410,576,964	2,747,512,938
非流动负债	-	-

负债合计	410,576,964	2,747,512,938
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	375,999,658	-22,182,861
按持股比例计算的净资产份额	127,839,884	-7,542,173
调整事项	-	7,542,173
--商誉	-	-
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	-	7,542,173
对联营企业权益投资的账面价值	127,839,884	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	2,458,534,377	-
净利润	398,182,519	-11,646,723
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	398,182,519	-11,646,723
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(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	91,651,090	277,364,683
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	2,338,282	10,263,334
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	2,338,282	10,263,334
联营企业：		
投资账面价值合计	48,807,933	49,355,132
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-547,199	-2,113,059
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-547,199	-2,113,059

其他说明：

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

(5).合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（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	83,140,097	50,859,834	133,999,931
广州广悦	359,287,536	63,070,849	422,358,385
北京辰轩	32,504,655	-32,504,655	-

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	1,655,983	-	-	-735,993	-	919,990	与资产相关
合计	1,655,983	-	-	-735,993	-	919,990	/

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	4,553,123	5,468,335
与资产相关	735,993	735,992
合计	5,289,116	6,204,327

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 2024 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 12,150,250,117 元（2023 年 12 月 31 日：9,465,095,520 元）及固定利率合同，金额为 8,584,275,570 元（2023 年 12 月 31 日：11,032,304,360 元）。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2024 年度及 2023 年度本集团并无利率互换安排。

于 2024 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 51,295,883 元（2023 年 12 月 31 日：约 49,296,325 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 2024 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（2023 年 12 月 31 日：无）。

本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信贷风险已大幅地降低。

（3）流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	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

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)	8,461,285,322	-	-	-	8,461,285,322
应付账款	5,768,781,860	-	-	-	5,768,781,860
其他应付款(含利息)	1,934,705,845	-	-	-	1,934,705,845

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

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	2,208,100,000	34.67	34.67

本企业最终控制方是北辰集团

其他说明：

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

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

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

其他说明：

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

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

5、 关联交易情况

(1).购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京西科幻会展	接受会展服务	19,426,793	17,472,570
中国建筑	接受建造劳务	723,486,729	823,924,218
元辰鑫物业	接受管理劳务	10,153	2,234,470
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	71,500	5,716,739

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	1,310,370	1,293,190
辰运物业	提供网络接入服务、商业管理服务	1,527,366	1,554,216
北辰会投	提供商业管理服务、网络接入服务、电话租赁服务	3,849,885	1,668,775
辰星公司	提供管理服务、网络接入服务	4,990,566	716,038
扬子江会展	提供管理服务	4,401,158	3,915,090

京西科幻会展	提供管理服务、会展服务	8,519,171	6,552,304
北辰亚市	提供商业管理服务	1,702,002	2,264,664
北京辰轩	提供品牌使用服务	3,396,226	-

(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	-	1,139,053
辰星公司	办公用房	-	425,727

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
辰运物业	办公用房	900,000	900,000	900,000	900,000	-	-	-	-
北辰集团	土地使用权	-	-	17,866,638	17,830,976	820,129	786,166	16,339,126	16,195,717

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	15,672,904	23,253,068

(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	2,900,000,000	1,555,000,000	2,800,000,000	1,655,000,000
股东往来款利息	2,870,833	66,180,939	67,281,841	1,769,931
合计	2,902,870,833	1,621,180,939	2,867,281,841	1,656,769,931

于 2024 年 1 月 21 日，本公司自北辰集团取得往来款 35,000,000 元，该款项到期日为 2026 年 11 月 21 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 3 月 20 日，本公司自北辰集团取得往来款 134,000,000 元，该款项到期日为 2026 年 11 月 21 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 4 月 24 日，本公司自北辰集团取得往来款 31,000,000 元，该款项到期日为 2026 年 11 月 21 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 5 月 31 日，本公司自北辰集团取得往来款 200,000,000 元，该款项到期日为 2027 年 5 月 30 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 6 月 12 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项到期日为 2027 年 6 月 7 日，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 2024 年度，本集团已经提前偿还 5,000,000 元。

于 2024 年 6 月 13 日，本公司自北辰集团取得往来款 50,000,000 元，该款项到期日为 2027 年 6 月 12 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 7 月 2 日，本公司自北辰集团取得往来款 120,000,000 元，该款项到期日为 2027 年 7 月 1 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 9 月 3 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 2027 年 9 月 2 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 2024 年 9 月 6 日，本公司自北辰集团取得往来款 180,000,000 元，该款项到期日为 2027 年 9 月 5 日，到期一次还本，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 2024 年度，本集团已经提前偿还 115,000,000 元。

于 2024 年 11 月 22 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 2027 年 11 月 21 日，到期一次还本，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）自中建玖合取得项目开发往来款以及项目开发往来款利息

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
中建玖合往来款本金	440,014,425	1,664,000	-	441,678,425
中建玖合往来款利息	4,933,158	29,182,475	12,751,446	21,364,187
合计	444,947,583	30,846,475	12,751,446	463,042,612

2024 年度，本集团自中建玖合取得往来款 1,664,000 元，该款项期限为一年，利率为固定利率 6.5%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团自中建玖合取得项目开发往来款本金余额为 441,678,425 元，利率为固定利率 6.5%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。其中，金额 170,464,000 元的借款期限为一年，借款期限超过一年的往来款中金额 271,214,425 元将于一年内到期。

（3）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
杭州金湖（i）	152,500,000	-	152,500,000	-
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	59,217	558,107	351,692	265,632
京西科幻会展	8,586,758	19,267,495	16,897,173	10,957,080

北辰会投	-	10,000	-	10,000
广州广悦	-	11,760,000	-	11,760,000
辰运物业	-	193,576	-	193,576
智奥北辰	-	5,355,000	-	5,355,000
合计	321,415,975	37,144,178	169,748,865	188,811,288

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

（4）为广州广悦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	584,074,700	538,994,700	584,074,700	538,994,700
往来款利息	1,160,037	33,954,611	35,114,648	-
合计	585,234,737	572,949,311	619,189,348	538,994,700

于 2020 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 161,204,700 元，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年 12 月 31 日，该笔往来款余额为 161,204,700 元，将于 2025 年 6 月到期。

于 2021 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 279,790,000 元，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2023 年度，本公司收到还款 50,470,000 元，于 2024 年度，本公司收到还款 25,480,000 元。

于 2022 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 209,230,000 元，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2023 年度，本公司收到还款 15,680,000 元，截于 2024 年度，本公司收到还款 19,600,000 元。

于 2024 年 11 月，本公司将广州广悦项目开发往来款余额 538,994,700 元转让至子公司北辰地产，北辰地产与广州广悦签订借款协议，借款期限为 2 年，固定利率为 6.5%。

于 2024 年 12 月，北辰地产与广州广悦签订债转股协议，将 538,994,700 元借款转为对其实际投资，增加广州广悦的实收资本。截至 2024 年 12 月 31 日，上述债转股事项尚未完成，本集团将其作为长期应收款进行核算。

于 2024 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广州广悦款项计提减值准备 422,358,385 元(2023 年 12 月 31 日：360,199,479 元)。

（5）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	9,268,350	17,485,650	13,720,000	13,034,000
合计	287,942,401	17,485,650	13,720,000	291,708,051

于 2021 年 8 月 30 日，本集团为合营企业武汉金辰盈创提供项目开发往来款 362,600,000 元。该款项利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2022 年度本公司收到提前还款 9,800,000 元，于 2023 年度本公司收到还款 88,200,000 元，剩余往来款项中 264,600,000 元将于 2025 年 8 月到期。剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

于 2024 年 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 133,999,931 元（2023 年 12 月 31 日：64,334,368 元）。

（6）为其他关联方提供往来款项

关联方	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京金隅	416,500,000	-	-	416,500,000
合计	416,500,000	-	-	416,500,000

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

（7）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	-	340,981	340,981	-
武汉当代	-	18,564	18,564	-
元辰鑫物业	-	14,320	14,320	-
合计	-	373,865	373,865	-

（8）从关联方收到股利

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

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1).应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	辰星公司	305,010	5,220	750,000	9,675
应收账款	扬子江会展	2,265,385	39,418	345,833	4,461
应收账款	京西科幻会展	-	-	1,671,091	21,557
应收账款	元辰鑫物业	88,607	27	73,524	22
应收账款	辰运物业	-	-	81,698	25
应收账款	北辰亚市	153,397	46	185,174	56
预付款项	中国建筑	8,069,726	-	12,780,529	-
其他应收款	深圳江湾	—	—	79,000,000	690,432
其他应收款	北京金隅	416,500,000	195,064	416,500,000	243,961
其他应收款	武汉金辰盈创	14,074,051	139,966	14,074,051	253,333
一年内到期的非流动资产	广州广悦	-	-	194,710,037	119,839,868
一年内到期的非流动资产	武汉金辰盈创	277,634,000	133,999,931	9,268,350	2,177,227
长期应收款	广州广悦	538,994,700	422,358,385	390,524,700	240,359,611
长期应收款	武汉金辰盈创	-	-	264,600,000	62,157,141

(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	1,020,592,679
应付账款	京西科幻会展	-	549,736
应付账款	康辰亚奥	1,753,016	3,208,514
应付账款	辰运物业	900,000	-
应付账款	智奥北辰	140,566	-
其他应付款	中建玖合	191,289,525	173,194,496
其他应付款	杭州金湖	-	152,500,000

其他应付款	武汉当代	42,000,000	42,000,000
其他应付款	无锡辰万	22,050,000	22,050,000
其他应付款	北京辰轩	96,220,000	96,220,000
其他应付款	广州广悦	11,760,000	-
其他应付款	武汉杰龙	—	62,827,511
其他应付款	武汉基地	—	59,070,887
其他应付款	京西科幻会展	10,957,080	8,586,758
其他应付款	智奥北辰	5,355,000	-
其他应付款	北京金隅	265,632	59,217
其他应付款	辰运物业	193,576	-
其他应付款	康辰亚奥	99,605	-
其他应付款	北辰会投	10,000	-
其他应付款	元辰鑫物业	-	713,297
一年内到期的非流动负债（不包括租赁负债）	北辰集团	27,769,931	344,870,833
一年内到期的非流动负债（不包括租赁负债）	中建玖合	271,753,087	271,753,087
长期应付款	北辰集团	1,629,000,000	2,558,000,000

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	1,247,002,337
康辰亚奥	接受劳务	-	747,286

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	2,678,972,743	5,162,143,212
—投资物业和酒店装修改造支出	9,214,541	10,247,210
小计	2,688,187,284	5,172,390,422
已批准，但尚未签约的		
—房地产开发项目支出	387,919,710	2,197,717,151
—投资物业和酒店装修改造支出	10,430,050	3,348,795
小计	398,349,760	2,201,065,946
合计	3,086,537,044	7,373,456,368

2、 或有事项

(1).资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

于 2024 年 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 2024 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 4,175,446,139 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。

2024 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

-房地产开发分部，负责房地产项目的开发及销售；

-会展（含酒店）及商业物业分部，负责公寓、写字楼、会展及酒店等的出租运营；

-其他分部，负责其他零星业务的运营；

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(2).报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发	会展（含酒店）及商业物业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	4,010,607,574	2,960,768,402	181,031,256	-	-	7,152,407,232
分部间交易收入	12,781,337	295,941,601	38,990,691	-	347,713,629	-
营业成本	3,518,346,494	1,627,622,525	140,797,815	-	-	5,286,766,834
利息收入	18,582,643	2,490,956	26,320	118,318,662	-	139,418,581
利息费用	862,018,318	212,672	-	158,347,713	-	1,020,578,703
对合营企业和联营企业的投资收益	127,709,507	1,921,460	-	-	-	129,630,967
信用减值损失	-128,876,841	-8,378,056	-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	33,659,565	389,662,122	9,454,310	28,115,806	-	460,891,803
利润总额	-3,420,166,697	492,086,625	-52,784,274	-171,459,992	-	-3,152,324,338
所得税费用	223,482,506	90,307,403	-2,569,511	-42,864,998	-	268,355,400
净利润	-3,643,649,203	401,779,222	-50,214,763	-128,594,994	-	-3,420,679,738
资产总额	32,678,630,359	10,125,945,603	78,588,752	5,958,720,077	-	48,841,884,791
负债总额	21,126,169,581	1,361,735,928	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	251,188,355	17,110,552	-	-	-	268,298,907
非流动资产增加额（i）	20,858,694	77,649,903	5,217,502	33,076,133	-	136,802,232

(3).其他说明

√适用 □不适用

2023 年度及 2023 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发	会展(含酒店)及商业物业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	12,904,731,516	2,649,088,964	197,657,627	-	-	15,751,478,107
分部间交易收入	-	78,652,500	55,002,345	-	133,654,845	-
营业成本	9,881,338,421	1,411,407,584	145,994,216	-	-	11,438,740,221
利息收入	38,208,995	4,910,738	221,657	36,931,546	-	80,272,936
利息费用	733,558,169	-	-	174,073,375	-	907,631,544
对合营企业和联营企业的投资收益	4,643,049	3,507,226	-	-	-	8,150,275
信用减值损失	-150,928	-13,073,939	79,874	-247,068,351	-	-260,213,344
资产减值损失	-637,210,915	-	-	-	-	-637,210,915
折旧费与摊销费	36,996,736	437,488,233	9,445,792	4,063,999	-	487,994,760
利润总额	588,577,980	469,558,831	-58,494,474	-600,915,483	-	398,726,854
所得税费用	495,312,070	117,389,708	-14,623,619	-135,918,676	-	462,159,483
净利润	36,025,129	352,169,123	-43,870,855	-407,756,026	-	-63,432,629
资产总额	37,133,958,704	10,359,154,310	100,054,422	8,631,977,162	-	56,225,144,598
负债总额	24,341,316,251	1,223,424,628	284,723,813	14,845,830,847	-	40,695,295,539
对合营企业和联营企业的长期股权投资	316,430,723	10,289,092	-	-	-	326,719,815
非流动资产增加额（i）	16,120,904	189,110,915	2,513,496	18,479,601	-	226,224,916

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。

2023 年度及 2024 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 2024 年 12 月 31 日及 2023 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	76%	72%

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		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	73,101,095	80,738,809
1 年以内小计	73,101,095	80,738,809
1 至 2 年	1,236,586	742,904
2 至 3 年	669,402	-
3 年以上	27,720,501	27,831,562
合计	102,727,584	109,313,275

(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	28.0	28,697,385	99.8	49,207	27,532,125	25.2	27,532,125	100.0	-
其中：										
应收租金	28,102,177	97.8	28,102,177	100.0	-	27,357,675	99.4	27,357,675	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	243,150	0.8	228,410	93.9	14,740	169,450	0.6	169,450	100.0	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收会展服务款	396,265	1.4	361,798	91.3	34,467	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	73,980,992	72.0	720,405	1.0	73,260,587	81,781,150	74.8	742,221	0.9	81,038,929
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	19,516,285	26.4	54,842	0.3	19,461,443	13,225,987	16.1	58,929	0.4	13,167,058
应收会展服务款-国有企业	4,646,882	6.2	80,955	1.7	4,565,927	6,040,471	7.4	78,194	1.3	5,962,277
应收会展服务款-其他企业	705,847	1.0	12,916	1.8	692,931	1,628,207	2.0	78,586	4.8	1,549,621
应收租赁款	49,106,242	66.4	570,274	1.2	48,535,968	60,886,485	74.5	526,512	0.9	60,359,973
合计	102,727,584	/	29,417,790	/	73,309,794	109,313,275	/	28,274,346	/	81,038,929

(3).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租赁款	27,884,187	1,314,776	526,512	-	-	28,672,451
应收酒店及餐饮服务款	228,379	358,462	58,929	244,660	-	283,252
应收会展服务款-其他企业	78,586	374,714	78,586	-	-	374,714
应收会展服务款-国有企业	78,194	80,955	78,194	-	-	80,955
应收购房款	5,000	-	-	-	-	5,000
应收物业费	-	1,418	-	-	-	1,418
合计	28,274,346	2,130,325	742,221	244,660	-	29,417,790

(4).按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
北京名门多福商业股份有限公司	26,547,878	-	26,547,878	25.84	26,547,878
乐胜（北京）商业发展有限公司	15,054,060	-	15,054,060	14.65	4,516
北京有竹居网络技术有限公司	10,278,415	-	10,278,415	10.01	3,084
北京市上品商业发展有限责任公司	8,467,230	-	8,467,230	8.24	2,540
上海赫程国际旅行社有限公司	4,384,956	-	4,384,956	4.27	12,907
合计	64,732,539	-	64,732,539	63.01	26,570,925

其他说明：

√适用 □不适用

于 2024 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 10,145,040 元（2023 年 12 月 31 日：2,202,264 元）应收账款作为渤海国际信托有限公司长期借款及“中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划”长期应付款的质押物。

2、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	61,169,014	32,143,377
合计	61,169,014	32,143,377

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		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	60,459,187	29,000,895
1 年以内小计	60,459,187	29,000,895
1 至 2 年	30,921	41,735
2 至 3 年	5,459	2,077,126
3 至 4 年	-	15,722,933
4 至 5 年	15,303,555	-
合计	75,799,122	46,842,689

(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	53,790,585	22,312,712
代垫款项	5,275,938	6,826,482
保证金	210,000	153,900
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	1,166,407	1,050,334
备用金	247,705	130,800
其他	2,828,487	4,088,461
合计	75,799,122	46,842,689

(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)	
2024年1月1日余额	152,091	-	14,547,221	14,699,312
2024年1月1日余额在本期	152,091	-	14,547,221	14,699,312
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

--转回第一阶段				
本期计提	1,733	-	-	1,733
本期转回	70,937	-	-	70,937
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	82,887	-	14,547,221	14,630,108

(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	2,322,499	-	26,521	-	-	2,295,978
保证金	2,940	931	-	-	-	3,871
应收子公司款	21,858	-	21,858	-	-	-
押金	20,066	802	-	-	-	20,868
备用金	2,626	-	277	-	-	2,349
其他	49,323	-	22,281	-	-	27,042
合计	14,699,312	1,733	70,937	-	-	14,630,108

其他说明：

于 2024 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（2023 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	53,790,585	70.96	应收内部单位款	1 年以内、1-2 年	-
北京市金恒生科技发展有限公司	12,280,000	16.20	预付货款	3 年以上	12,280,000
中国人民财产保险有限公司	468,349	0.62	其他	1 年以内	219
北京振力投资管理有限公司	408,333	0.54	押金	3 年以上	4,061
中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司	261,648	0.35	其他	1 年以内	123
合计	67,208,915	88.67	/	/	12,284,403

其他说明：

√适用 □不适用

于 2024 年 12 月 31 日，本公司无涉及政府补助的其他应收款（2023 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	9,452,230,039	259,000,000	9,193,230,039	8,472,230,039	158,000,000	8,314,230,039
对联营、合营企业投资	127,839,884	-	127,839,884	-	-	-
合计	9,580,069,923	259,000,000	9,321,069,923	8,472,230,039	158,000,000	8,314,230,039

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（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	7,944,646,753	-	1,000,000,000	-	-	-	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
杭州京诚（i）	-	20,000,000	-	-	-	-20,000,000	-	-
长沙滨辰	40,000,000	-	-	-	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	-	-	31,000,000
广州辰旭	50,000,000	-	-	-	50,000,000	-	-	50,000,000
重庆合悦	-	50,000,000	-	-	-	-	-	50,000,000
世纪中心专项计划	1,000,000	-	-	-	-	-	1,000,000	-
合计	8,314,230,039	158,000,000	1,000,000,000	-	121,000,000	-20,000,000	9,193,230,039	259,000,000

（i）本年度本公司将子公司杭州京城股权转让至全资子公司北辰地产，截至 2024 年 12 月 31 日，北辰地产已吸收合并杭州京诚。

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

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	2,157,309,298	920,658,003	2,340,780,599	1,077,294,766
其他业务	19,767,277	1,823,435	2,075,471	77,981
合计	2,177,076,575	922,481,438	2,342,856,070	1,077,372,747

其他说明：

（1）主营业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
会展（含酒店）及商业物业	2,054,056,113	809,342,363	1,939,152,517	774,911,674
房地产开发	79,548,670	69,376,173	380,871,178	259,472,111
其他业务	23,704,515	41,939,467	20,756,904	42,910,981
合计	2,157,309,298	920,658,003	2,340,780,599	1,077,294,766

（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	19,767,277	1,823,435	2,075,471	77,981

（3）履约义务的说明

2024 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。2024 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 527,072,859 元(2023 年度：329,955,928 元)。

（4）分摊至剩余履约义务的说明

于 2024 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 197,380,955 元（2023 年 12 月 31 日：122,841,188 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	127,839,884	-185,963
关联方贷款利息收入	64,499,160	296,368,822
其他	18,868	509,434
合计	192,357,912	296,692,293

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	-1,289,661
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	4,553,123
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	65,050,020
债务重组损益	52,294,525
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,848,389
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	44,860,199
减：所得税影响额	19,782,239
少数股东权益影响额（税后）	2,329,476
合计	138,508,102

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	-25.24	-0.84	-0.84
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-26.48	-0.88	-0.88

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	-2,827,464	68,064	9,699,143	12,845,583
按境外会计准则调整的项目及金额：				

—冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧及减值准备	264,594	200,782	2,886,152	2,621,558
—冲回投资性房地产公允值	-429,613	-128,439	3,698,110	4,077,029
按境外会计准则	-2,992,483	140,407	16,283,405	19,544,170

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

√适用 □不适用

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

董事长：张杰

董事会批准报送日期：2025 年 3 月 26 日

修订信息

□适用 √不适用

北京北辰实业股份有限公司

2024年度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合法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：京2531PP99XD

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（2025）第012761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2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024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2024年12月31日合并及母公司的财务状况以及2024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 2024 年 12 月 31 日，存货的总金额为人民币 26,094,048,435 元，约占北辰实业总资产的 53%。管理层对 2024 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2024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：

2025 年 3 月 26 日

合并资产负债表

2024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	7,905,283,614	9,437,335,713
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	193,517,257	195,199,081
应收款项融资		-	-
预付款项	五、3	101,223,098	99,547,253
其他应收款	五、4	875,314,706	1,044,078,842
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货	五、5	26,094,048,435	31,066,146,928
其中：数据资源		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	五、6	189,718,223	154,522,117
其他流动资产	五、7	1,676,408,602	1,681,012,742
流动资产合计		**37,039,013,935**	**43,677,842,676**
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款	五、8	151,201,755	395,302,152
长期股权投资	五、9	268,298,907	326,719,815
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	五、10	7,507,203,216	7,796,820,201
固定资产	五、11	2,630,495,426	2,765,623,080
在建工程	五、12	557,821	2,993,780
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	五、13	22,485,756	35,780,437
无形资产	五、14	42,781,399	38,015,660
其中：数据资源		43,823	-
开发支出		1,422,642	-
其中：数据资源		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	五、15	15,852,238	17,255,049
递延所得税资产	五、16	1,159,616,391	1,160,697,480
其他非流动资产	五、17	2,955,305	8,094,268
非流动资产合计		**11,802,870,856**	**12,547,301,922**
资产总计		**48,841,884,791**	**56,225,144,598**

（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）

2024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	五、19	4,664,800,818	5,768,781,860
预收款项	五、20	100,667,638	164,170,792
合同负债	五、21	1,475,854,959	2,089,139,977
应付职工薪酬	五、22	80,601,045	78,826,077
应交税费	五、23	1,600,007,919	1,748,745,291
其他应付款	五、24	1,599,141,038	1,917,373,226
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	6,730,196,998	8,291,191,681
其他流动负债	五、26	56,964	56,964
流动负债合计		**16,251,327,379**	**20,058,285,868**
非流动负债：			
长期借款	五、27	12,117,250,117	11,084,289,820
应付债券	五、28	3,527,774,103	3,900,567,060
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	五、29	-	4,227,680
长期应付款	五、30	5,089,501,467	5,512,543,000
长期应付职工薪酬	五、31	86,939,109	100,604,334
预计负债		-	-
递延收益	五、32	1,653,000	34,777,777
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		**20,823,117,796**	**20,637,009,671**
负债合计		**37,074,445,175**	**40,695,295,539**
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	3,454,000,591	3,714,698,888
减：库存股		-	-
其他综合收益	五、35	14,031,506	4,969,506
专项储备		-	-
盈余公积	五、36	1,196,243,325	1,113,134,386
未分配利润	五、37	1,667,847,173	4,645,760,540
归属于母公司股东权益合计		**9,699,142,595**	**12,845,583,320**
少数股东权益		2,068,297,021	2,684,265,739
股东权益合计		**11,767,439,616**	**15,529,849,059**
负债和股东权益总计		**48,841,884,791**	**56,225,144,598**

（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

2024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		**7,152,407,232**	**15,751,478,107**
其中：营业收入	五、38	7,152,407,232	15,751,478,107
二、营业总成本		**7,839,877,571**	**14,598,784,597**
其中：营业成本	五、38	5,286,766,834	11,438,740,221
税金及附加	五、39	436,807,022	980,032,310
销售费用	五、40	401,010,964	429,459,148
管理费用	五、41	814,170,551	917,391,793
研发费用	五、42	13,140,978	-
财务费用	五、43	887,981,222	833,161,125
其中：利息费用		1,020,578,703	907,631,544
利息收入		139,418,581	80,272,936
加：其他收益	五、44	61,118,704	26,744,909
投资收益（损失以“－”号填列）	五、45	190,524,104	86,976,961
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		129,630,967	-3,750,275
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	-154,777,272	-260,213,344
资产减值损失（损失以“－”号填列）	五、47	-2,605,290,748	-637,210,915
资产处置收益（损失以“－”号填列）	五、48	164,606	211,163
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		**-3,195,730,945**	**369,202,284**
加：营业外收入	五、49	53,288,359	47,427,417
减：营业外支出	五、50	9,881,752	17,902,847
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**-3,152,324,338**	**398,726,854**
减：所得税费用	五、51	268,355,400	462,159,483
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		**-3,420,679,738**	**-63,432,629**
（一）按经营持续性分类：		-3,420,679,738	-63,432,629
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,420,679,738	-63,432,629
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类：		-3,420,679,738	-63,432,629
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,827,464,028	68,064,279
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-593,215,710	-131,496,908
六、其他综合收益的税后净额	五、52	**9,062,000**	**-9,187,000**
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		**9,062,000**	**-9,187,000**
1、不能重分类进损益的其他综合收益		**9,062,000**	**-9,187,000**
（1）重新计量设定受益计划变动额	五、52	9,062,000	-9,187,000
（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		**-3,411,617,738**	**-72,619,629**
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		**-2,818,402,028**	**58,877,279**
（二）归属于少数股东的综合收益总额		**-593,215,710**	**-131,496,908**
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.84	0.02
（二）稀释每股收益		-0.84	0.02

（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

2024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		7,069,207,147	8,340,144,745
收到的税费返还		99,661,721	171,759,889
收到其他与经营活动有关的现金	五、53	258,324,758	601,247,349
经营活动现金流入小计		**7,427,193,626**	**9,113,151,983**
购买商品、接受劳务支付的现金		3,749,492,350	4,594,277,547
支付给职工以及为职工支付的现金		1,234,190,120	1,323,021,356
支付的各项税费		1,062,930,990	1,611,226,726
支付其他与经营活动有关的现金	五、53	406,940,502	197,231,713
经营活动现金流出小计		**6,453,553,962**	**7,725,757,342**
经营活动产生的现金流量净额	五、54	**973,639,664**	**1,387,394,641**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回关联方贷款本金		584,074,700	154,350,000
取得投资收益收到的现金		64,756,090	97,879,508
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,762,424	1,585,933
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		385,390	9,891,114
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		**650,978,604**	**263,706,555**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		141,327,773	205,092,851
投资支付的现金		245,000	3,185,963
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		538,994,700	384,425
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		**680,567,473**	**208,663,239**
投资活动产生的现金流量净额		**-29,588,869**	**55,043,316**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,900,000	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,900,000	-
取得借款收到的现金		2,815,270,065	2,493,141,541
发行资产支持专项计划收到的现金		-	2,854,280,000
自母公司取得的借款		1,555,000,000	2,600,000,000
自少数股东收到的现金		112,974,005	129,303,000
发行债券收到的现金		654,897,400	598,800,000
自其他关联方收到的现金		34,153,178	141,931,820
收到其他与筹资活动有关的现金	五、53	6,020,000	32,970,000
筹资活动现金流入小计		**5,183,214,648**	**8,850,426,361**
偿还债务支付的现金		3,593,542,749	7,303,746,923
支付予少数股东的现金		104,810,000	140,743,645
向关联方支付的现金		2,817,248,865	1,338,255,427
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,298,027,918	1,345,876,545
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		20,000,000	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五、53	35,753,060	46,910,836
筹资活动现金流出小计		**7,849,382,592**	**10,175,533,376**
筹资活动产生的现金流量净额		**-2,666,167,944**	**-1,325,107,015**
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		-1,722,117,149	117,330,942
加：期初现金及现金等价物余额		8,505,481,550	8,388,150,608
六、期末现金及现金等价物余额		**6,783,364,401**	**8,505,481,550**

（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：胡浩　　会计机构负责人：杜艳

合并股东权益变动表

2024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	-	-	-	3,714,698,888	-	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	-	9,062,400	-	83,108,939	-2,977,913,367	-3,146,440,325	-615,968,701	-3,762,409,443
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	9,062,400	-	-	-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	-7,653,888	-268,351,385
四、本年年末余额	3,367,020,000	-	-	-	3,454,000,591	-	14,031,906	-	1,196,243,325	1,667,847,173	9,699,142,595	2,068,297,823	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：

合并股东权益变动表（续）

2024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	-	14,156,506	-	1,071,254,548	4,619,576,099	12,786,706,041	3,172,998,469	15,959,704,510
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	3,367,020,000	-	-	-	3,714,698,888	-	14,156,506	-	1,071,254,548	4,619,576,099	12,786,706,041	3,172,998,469	15,959,704,510
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-9,187,000	-	41,879,838	26,184,441	58,877,279	-488,732,730	-429,855,451
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-9,187,000	-	-	68,064,279	58,877,279	-131,896,908	-72,619,629
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-345,000,000	-345,000,000
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-345,000,000	-345,000,000
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	-	-	-	-	-	-	-	-	41,879,838	-41,879,838	-	-12,135,822	-12,135,822
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	41,879,838	-41,879,838	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-12,135,822	-12,135,822
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	-	-	-	3,714,698,888	-	4,969,506	-	1,113,134,386	4,645,760,540	12,845,583,320	2,684,265,739	15,529,849,059

（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

2024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		5,664,621,843	7,282,345,915
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十四、1	73,309,794	81,038,929
应收款项融资		-	-
预付款项		22,624,610	20,871,292
其他应收款	十四、2	61,169,014	32,143,377
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货		103,529,494	160,691,117
其中：数据资源		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		9,910,150,687	14,521,321,943
其他流动资产		31,694,891	33,732,575
流动资产合计		**15,867,100,333**	**22,132,145,148**
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		12,286,766,070	8,637,622,414
长期股权投资	十四、3	9,321,069,923	8,314,230,039
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		4,367,988,596	4,504,331,075
固定资产		1,076,177,438	1,147,872,434
在建工程		557,821	2,339,654
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		19,444,894	25,200,004
无形资产		16,068,037	2,871,605
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		332,936,221	330,770,260
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		**27,421,009,000**	**22,965,237,485**
资产总计		**43,288,109,333**	**45,097,382,633**

（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）

2024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		541,097,921	585,925,379
预收款项		86,503,434	151,425,660
合同负债		197,380,955	122,841,188
应付职工薪酬		64,033,611	56,623,304
应交税费		582,264,538	502,853,939
其他应付款		7,442,956,062	8,042,559,925
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		5,049,174,119	4,958,242,769
其他流动负债		-	-
流动负债合计		**13,963,410,640**	**14,420,472,164**
非流动负债：			
长期借款		9,844,352,117	10,620,289,820
应付债券		3,527,774,103	3,900,567,060
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	2,408,769
长期应付款		4,487,616,667	5,414,710,000
长期应付职工薪酬		86,939,109	100,604,334
预计负债		-	-
递延收益		1,653,000	34,777,777
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		**17,948,334,996**	**20,073,357,760**
负债合计		**31,911,745,636**	**34,493,829,924**
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		14,031,506	4,969,506
专项储备		-	-
盈余公积		1,196,243,325	1,113,134,386
未分配利润		3,141,043,827	2,460,403,778
股东权益权益合计		**11,376,363,697**	**10,603,552,709**
负债和股东权益总计		**43,288,109,333**	**45,097,382,633**

（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

2024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	**2,177,076,575**	**2,342,856,070**
减：营业成本	十四、4	922,481,438	1,077,372,747
税金及附加		164,039,409	138,115,316
销售费用		92,181,090	92,133,250
管理费用		588,259,587	623,302,693
研发费用		-	-
财务费用		-500,385,694	-36,571,957
其中：利息费用		981,698,046	1,061,687,107
利息收入		1,487,595,164	1,103,527,823
加：其他收益		4,510,832	11,814,169
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	192,357,912	296,692,293
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		127,839,884	-185,963
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）		67,162,771	-246,350,697
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）		-	207,571
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		**1,053,532,260**	**510,867,357**
加：营业外收入		13,917,979	36,515,387
减：营业外支出		2,418,543	2,632,373
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**1,065,031,696**	**544,750,371**
减：所得税费用		233,942,308	125,951,989
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**831,089,388**	**418,798,382**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		831,089,388	418,798,382
（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		**9,062,000**	**-9,187,000**
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		**9,062,000**	**-9,187,000**
1、重新计量设定受益计划变动额		9,062,000	-9,187,000
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		**840,151,388**	**409,611,382**

（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：胡浩　　会计机构负责人：杜艳

现金流量表

2024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		2,234,418,441	2,444,773,894
收到的税费返还		-	11,758,490
收到其他与经营活动有关的现金		180,613,194	157,916,288
经营活动现金流入小计		**2,415,031,635**	**2,614,448,672**
购买商品、接受劳务支付的现金		490,280,341	670,041,492
支付给职工以及为职工支付的现金		686,330,405	753,125,005
支付的各项税费		485,603,403	610,596,750
支付其他与经营活动有关的现金		180,405,658	185,542,254
经营活动现金流出小计		**1,842,619,807**	**2,219,305,501**
经营活动产生的现金流量净额		**572,411,828**	**395,143,171**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回关联方贷款本金		11,253,419,836	11,549,883,020
取得投资收益收到的现金		778,100,224	605,162,768
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		474,630	1,422,568
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		**12,031,994,690**	**12,156,468,356**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,267,004	103,844,275
投资支付的现金		1,000,000,000	1,185,963
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	11,996,543,811
支付其他与投资活动有关的现金		-	
投资活动现金流出小计		**11,177,792,805**	**12,101,574,049**
投资活动产生的现金流量净额		**854,201,885**	**54,894,307**
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	2,013,141,541
自母公司取得的借款		1,555,000,000	2,600,000,000
发行债券收到的现金		654,897,400	598,800,000
自其他关联方收到的现金		11,760,000	2,957,220,000
收到其他与筹资活动有关的现金		-	12,000,000
筹资活动现金流入小计		**2,666,927,465**	8,181,161,541
偿还债务支付的现金		1,838,605,877	4,391,746,923
向关联方支付的现金		2,800,000,000	1,300,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,045,733,028	1,038,515,753
支付其他与筹资活动有关的现金		23,188,583	44,052,221
筹资活动现金流出小计		**5,707,527,488**	6,774,314,897
筹资活动产生的现金流量净额		**-3,040,600,023**	1,406,846,644
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		-1,613,986,310	1,856,884,122
加：期初现金及现金等价物余额		7,269,697,171	5,412,813,049
六、期末现金及现金等价物余额		**5,655,710,861**	**7,269,697,171**

（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
2024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	-	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：

股东权益变动表（续）

2024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	-	14,156,506	-	1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	3,367,020,000	-	-	-	3,658,025,039	-	14,156,506	-	1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-9,187,000	-	41,879,838	376,918,544	409,611,382
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-9,187,000	-	-	418,798,382	409,611,382
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	41,879,838	-41,879,838	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	41,879,838	-41,879,838	-
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	-	4,969,506	-	1,113,134,386	2,460,403,778	10,603,552,709

（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：胡浩　　会计机构负责人：杜艳

北京北辰实业股份有限公司
2024 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2024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房地产开发、物业出租、酒店及物业管理等。

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长沙北辰国际会展有限公司、北京辰纬企业运营管理有限公司及北辰智奥（北京）场馆管理有限公司。

本财务报表由本公司董事会于2025年3月26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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况及 2024 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	22.46	30.99	43.54	100.00
应收酒店及餐饮服务款	0.27	0.25	0.59	39.47
应收会展服务款-国有企业	1.74	2.32	3.48	42.21
应收会展服务款-其他企业	1.74	2.32	3.48	73.92
应收租赁款	0.02	0.05	0.10	38.07

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至少购房款总额的 20%－30%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

32、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

1.1 财政部于 2023 年 10 月颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 17 号>的通知》(以下简称“解释 17 号”)。本集团及本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号，具体如下：

(i)关于“关于流动负债与非流动负债的划分”：解释 17 号规定，在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债归类为流动负债。此项会计政策变更对本集团和本公司无影响。

(ii)关于“关于供应商融资安排的披露”：解释 17 号规定，企业应汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估对企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。本集团和本公司无需披露的相关信息。

(iii)关于“售后租回交易的会计处理”：解释 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失，租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的除外。此项会计政策变更对本集团和本公司无影响。

1.2 财政部于 2024 年 12 月颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 18 号>的通知》(以下简称“解释 18 号”)。本集团及本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 18 号，具体如下：

(i)关于“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”：解释 18 号规定，对不属于单项履约义务的保证类质量保证所产生的预计负债，按确定的预计负债金额借记“主营业务成本”和“其他业务成本”，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。此项会计政策变更对本集团和本公司无影响。

(ii)关于执行《企业会计准则第 25 号——保险合同》的企业的“浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”，本集团和本公司不适用于此项准则解释。

（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%、10%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税 简易计税：应纳税销售额乘以5%征收率计算
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
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
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）（以下称“39 号公告”）及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，本集团房地产业务在增值税一般计税方法下，适用税率为 9%。

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

2、税收优惠及批文

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

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 2024 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2023 年 12 月 31 日，“本期”指 2024 年度，“上期”指 2023 年度。

1、货币资金

项　　目	期末余额	上年年末余额
库存现金	488,753	506,410
银行存款	7,904,794,861	9,436,829,303
合　　计	7,905,283,614	9,437,335,713

注：(1)于 2024 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 1,121,919,213 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 931,854,163 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 65,967,671 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 53,360,335 元）；住房按揭贷款保证金人民币 38,791,050 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 64,390,858 元）；购房款共管银行账户余额人民币 947,672,018 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 644,020,441 元）；其他受限账户余额人民币 69,488,474 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 170,082,529 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	192,337,915	197,370,932
1 至 2 年	27,466,585	16,122,947
2 至 3 年	15,852,512	270,415
3 年以上	42,553,423	42,669,392
小　　计	278,210,435	256,433,686
减：坏账准备	84,693,178	61,234,605
合　　计	193,517,257	195,199,081

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股份有限公司租金 26,547,878 元（2023 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：	45,209,352	16.25	45,160,145	99.89	49,207

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（%）	
应收租赁款	28,102,177	10.10	28,102,177	100.00	-
应收物业费	14,788,397	5.31	14,788,397	100.00	-
应收酒店及餐饮服务款	323,245	0.12	308,505	95.44	14,740
应收购房款	44,268	0.02	44,268	100.00	-
应收会展服务款	1,951,265	0.70	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	14.75	24,472,245	59.65	16,551,814
应收酒店及餐饮服务款	26,392,807	9.52	308,195	1.17	26,084,612
应收会展服务款-国有企业	58,031,817	20.86	11,024,467	19.00	47,007,350
应收会展服务款-其他企业	29,696,293	10.67	3,085,999	10.39	26,610,294
应收租赁款	77,856,107	27.98	642,127	0.82	77,213,980
合　计	278,210,435	100.00	84,693,178	30.44	193,517,257

（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：	42,636,125	16.63	42,636,125	100.00	-
应收租赁款	27,357,675	10.67	27,357,675	100.00	-
应收物业费	14,984,637	5.84	14,984,637	100.00	-
应收酒店及餐饮服务款	249,545	0.10	249,545	100.00	-
应收购房款	44,268	0.02	44,268	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款，其中：	213,797,561	83.37	18,598,480	8.70	195,199,081
应收物业费	28,784,072	11.22	8,372,020	29.09	20,412,052
应收酒店及餐饮服务款	22,722,693	8.86	590,961	2.60	22,131,732
应收会展服务款-国有企业	67,953,075	26.50	6,644,976	9.78	61,308,099
应收会展服务款-其他企业	3,098,002	1.21	97,613	3.15	3,000,389
应收租赁款	91,239,719	35.58	2,892,910	3.17	88,346,809
合　计	256,433,686	100.00	61,234,605	23.88	195,199,081

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	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	—

（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	27,357,675	27,357,675	100.00	预期无法收回
应收物业费	14,984,637	14,984,637	100.00	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	249,545	249,545	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
合　　计	42,636,125	42,636,125	100.00	—

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	21,296,557	4,783,563	22.46
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

（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	24,696,143	4,284,091	17.35
逾期超过 90 日	4,087,929	4,087,929	100.00
合　　计	28,784,072	8,372,020	29.09

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（%）

项　　目	期末余额		
	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

（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	17,926,505	57,442	0.32
逾期 1-30 日	2,432,828	10,801	0.44
逾期超过 90 日	2,363,360	522,718	22.12
合　　计	22,722,693	590,961	2.60

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	27,672,959	481,510	1.74
逾期 1-30 日	3,312,033	76,933	2.32
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

（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	45,504,183	589,053	1.29
逾期超过 90 日	22,448,892	6,055,923	26.98
合　　计	67,953,075	6,644,976	9.78

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	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

项　　目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
逾期超过 90 日	3,535,427	2,613,368	73.92
合　　计	29,696,293	3,085,999	10.39

（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	2,874,073	37,205	1.29
逾期超过 90 日	223,929	60,408	26.98
合　　计	3,098,002	97,613	3.15

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	74,749,669	14,936	0.02
逾期 1-30 日	1,193,741	604	0.05
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

（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	60,772,077	18,655	0.03
逾期 1-30 日	17,335,461	10,624	0.06
逾期 31-90 日	6,901,208	8,458	0.12
逾期超过 90 日	6,230,973	2,855,173	45.82
合　　计	91,239,719	2,892,910	3.17

（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	
应收物业费	23,356,657	15,922,283	-	18,298	39,260,642

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	30,250,585	1,361,120	2,817,073	50,328	28,744,304
应收会展服务款-国有企业	6,644,976	8,291,252	2,356,761	-	12,579,467
应收会展服务款-其他企业	97,613	3,716,011	365,827	-	3,447,797
应收酒店及餐饮服务款	840,506	358,459	337,605	244,660	616,700
应收购房款	44,268	-	-	-	44,268
合　计	61,234,605	29,649,125	5,877,266	313,286	84,693,178

（4）本期实际核销的应收账款情况

2024 年度，本集团核销的应收账款原值及坏账准备为 313,286 元（2023 年度：无）。

（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
北京名门多福商业股份有限公司	26,547,878	9.54	26,547,878
乐胜（北京）商业发展有限公司（i）	15,054,060	5.41	4,516
北京有竹居网络技术有限公司（i）	10,278,415	3.69	3,084
北京市上品商业发展有限责任公司（i）	8,467,230	3.04	2,540
桂林市宏谋会展产业投资有限公司	6,281,379	2.26	2,266,122
合　　计	66,628,962	23.94	28,824,140

其他说明：

（i）于 2024 年 12 月 31 日，上述三家应收账款余额为直线法计提收入形成的应收租赁款金额。

于 2024 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(2023 年 12 月 31 日：无)。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 10,145,040 元（2023 年 12 月 31 日：2,202,264 元）应收账款作为渤海国际信托有限公司长期借款及“中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划”长期应付款的质押物。

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	56,025,442	55.35	44,394,361	44.60
1 至 2 年	3,995,815	3.95	49,485,238	49.71
2 至 3 年	35,906,148	35.47	6,552	0.01
3 年以上	5,295,693	5.23	5,661,102	5.68
合　　计	101,223,098	100.00	99,547,253	100.00

注：于 2024 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 45,197,656 元（2023 年 12 月 31 日：55,152,892 元），主要为预付工程款项，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例（%）
北京市政建设集团有限责任公司	16,341,113	16.14
北京市第三建筑工程有限公司	15,416,713	15.23
中国建筑第八工程局有限公司	8,069,726	7.97
北京市热力集团有限责任公司	7,466,036	7.38
泰康养老保险股份有限公司	7,097,125	7.01
合　　计	54,390,713	53.73

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	-	-
其他应收款	875,314,706	1,044,078,842
合　　计	875,314,706	1,044,078,842

（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	88,852,668	50,145,834
1 至 2 年	26,503,658	465,596,798
2 至 3 年	432,615,419	290,275,715
3 至 4 年	238,114,159	216,649,765
4 至 5 年	109,282,484	43,340,923

账　　龄	期末余额	上年年末余额
小　　计	895,368,388	1,066,009,035
减：坏账准备	20,053,682	21,930,193
合　　计	875,314,706	1,044,078,842

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）	693,975,156	859,821,653
代垫款项	130,312,803	125,680,488
保证金	12,142,948	28,113,512
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	21,095,411	9,783,572
备用金	247,705	931,645
其他	11,240,314	15,324,114
小　　计	895,368,388	1,066,009,035
减：坏账准备	20,053,682	21,930,193
合　　计	875,314,706	1,044,078,842

（i）应收其他关联公司款项主要为应收合营企业款项。

（ii）应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且可随时按需收回。其中，于 2024 年 12 月 31 日，应收少数股东款项中的关联方部分为 416,500,000 元（2023 年 12 月 31 日：495,500,000 元）。

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	7,382,972	-	14,547,221	21,930,193
本期计提	755,153	-	-	755,153
本期转回	1,390,161	-	-	1,390,161
其他变动	-1,241,503	-	-	-1,241,503
期末余额	5,506,461	-	14,547,221	20,053,682

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	

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	253,333	-	113,367	-	139,966
预付货款	12,280,000	-	-	-	12,280,000
应收少数股东款项	4,986,966	131,985	1,028,385	-1,233,533	2,857,033
代垫款项	3,908,617	440,189	89,387	-6,723	4,252,696
应收押金、保证金及备用金	314,323	182,979	120,333	-250	376,719
其他	186,954	-	38,689	-997	147,268
合　计	21,930,193	755,153	1,390,161	-1,241,503	20,053,682

注：于 2024 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（2023 年 12 月 31 日：12,280,000 元），由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

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	416,500,000	2 至 3 年	46.51	195,064
四川新希望房地产开发有限公司	子公司的少数股东	87,514,000	3 年以上	9.77	105,394
深圳江湾信息咨询有限公司	子公司的少数股东	79,000,000	3 年以上	8.82	785,655
合肥旭辉企业管理有限公司	子公司的少数股东	49,536,952	3 年以上	5.53	820,332
成都朗铭置业有限公司	子公司的少数股东	37,468,068	3 年以上	4.18	620,471
合　计	/	670,019,020	/	74.81	2,526,916

⑥涉及政府补助的应收款项

于 2024 年 12 月 31 日，本集团无涉及政府补助的其他应收款（2023 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	9,549,424,311	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

（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	14,295,309,943	2,053,889,012	678,290,511	13,617,019,432
开发产品	18,809,857,552	2,248,530,380	1,402,227,450	17,407,630,102
库存商品	2,433,555	-	243,912	2,189,643
库存材料	11,886,709	-	-	11,886,709
低值易耗品及包装物	27,421,042	-	-	27,421,042
合　　计	33,146,908,801	4,302,419,392	2,080,761,873	31,066,146,928

（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	2025 年	2,375,680	1,768,278,502	1,986,639,906
长沙北辰三角洲	长沙市	2009 年	2012 年至2026 年	37,790,393	1,010,478,308	1,490,417,946
广州兰亭香麓(116 地块)	广州市	2019 年	2025 年	1,933,283	1,335,787,341	1,102,676,981
武汉北辰经开优+(068 地块)	武汉市	2019 年	2025 年	1,704,063	1,036,056,945	858,377,919
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	2019 年至2025 年	4,365,891	674,079,061	792,907,206
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018 年	2021 年至2029 年	3,775,772	522,327,411	762,960,953
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	2016 年至2025 年	3,461,401	575,032,919	575,188,443
廊坊北辰辰睿(2020-5 地块)	廊坊市	2020 年	2025 年	1,257,924	678,976,340	523,696,219
重庆北辰悦来壹	重庆市	2017 年	2019 年至	8,746,898	1,515,099,238	292,459,523

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
号			2026 年			
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2020 年至2025 年	3,246,432	109,766,287	135,901,733
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	2020 年至2025 年	2,775,120	222,546,335	82,192,972
杭州辰春澜城	杭州市	2020 年	2024 年	3,230,863	2,937,577,514	-
苏州北辰观澜府	苏州市	2017 年	2020 年至2024 年	5,583,013	930,266,968	-
海口北辰府	海口市	2018 年	2020 年至2024 年	4,940,350	227,063,008	-
其他	北京市/重庆市	待定	待定	待定	73,683,255	76,781,501
合　计	/	/	/	85,187,083	13,617,019,432	8,680,201,302

其他说明：

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 3,598,440,291 元的存货(2023 年 12 月 31 日：3,451,221,527 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2024 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 1,517,151,330 元（2023 年 12 月 31 日：2,053,889,012 元）。2024 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 4.10%（2023 年度：4.14%）。

（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	-	3,489,025,616	542,991,007	2,946,034,609
北京金辰府	2021 年	3,200,841,636	1,368,608	338,512,971	2,863,697,273
重庆北辰悦来壹号	2019 年至2024 年	1,843,780,704	2,055,220,808	1,142,972,516	2,756,028,996
苏州北辰观澜府	2020 年至2024 年	1,871,102,992	1,485,433,018	1,457,498,846	1,899,037,164
长沙北辰三角洲	2012 年至2023 年	1,819,275,588	11,797,206	690,818,460	1,140,254,334
武汉北辰光谷里	2020 年至2023 年	1,009,862,458	-	158,776,053	851,086,405
海口北辰府	2020 年至2024 年	914,416,437	396,343,631	493,113,258	817,646,810
四川北辰国颂府及龙熙台	2020 年至2023 年	896,624,146	-	408,990,278	487,633,868
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	504,784,409	-	21,525,312	483,259,097
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021 年	628,851,493	-	266,516,149	362,335,344
廊坊北辰香麓	2020 年至2024 年	460,008,036	333,627,922	469,400,848	324,235,110

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	535,961,604	11,388	258,836,759	277,136,233
成都北辰鹿鸣苑	2022 年	300,195,472	18,626,122	35,591,611	283,229,983
长沙北辰中央公园	2016 年至2022 年	414,571,879	-	155,627,514	258,944,365
宁波北宸府	2020 年	233,690,031	-	14,999,936	218,690,095
重庆北辰香麓	2023 年	716,260,357	-	514,111,141	202,149,216
武汉北辰经开优+(067 地块)	2022 年	411,872,187	-	213,789,408	198,082,779
长沙北辰时光里	2022 年	193,870,019	-	50,461,444	143,408,575
成都北辰南湖香麓	2019 年至2022 年	217,369,886	-	92,819,158	124,550,728
宁波北辰香麓湾	2023 年	351,073,403	3,051,474	237,200,370	116,924,507
杭州北辰蜀山项目	2017 年	80,365,599	892,952	11,521,494	69,737,057
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年至2019 年	88,419,806	-	20,621,441	67,798,365
成都北辰天麓府	2020 年	118,595,262	-	51,541,739	67,053,523
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	79,397,054	-	16,817,774	62,579,280
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年至2020 年	89,911,111	-	31,597,528	58,313,583
武汉金地北辰阅风华	2021 年	79,963,362	-	26,297,861	53,665,501
其他	/	346,565,171	27,339,332	135,988,657	237,915,846
合　计	/	17,407,630,102	7,822,738,077	7,858,939,533	17,371,428,646

（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	678,290,511	683,492,858	-	-	492,560,360	869,223,009
开发产品	1,402,227,450	1,861,832,807	492,560,360	318,826,486	-	3,437,794,131
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
合　　计	2,080,761,873	2,545,325,665	492,560,360	318,826,486	492,560,360	4,307,261,052

（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	324,201,165	277,063,103	详见附注五、8
减：坏账准备	134,482,942	122,540,986	详见附注五、8
合　　计	189,718,223	154,522,117	/

（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	277,634,000	203,978,387
应收保证金及其他	46,567,165	73,084,716
小　　计	324,201,165	277,063,103
减：坏账准备	134,482,942	122,540,986
合　　计	189,718,223	154,522,117

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	689,786,406	725,607,540
预交土地增值税	481,293,730	474,282,822
预交企业所得税	462,758,770	432,646,317
预交城建税及其他	42,569,696	48,476,063
合　　计	1,676,408,602	1,681,012,742

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	816,628,700	556,358,316	260,270,384	859,103,087	424,533,847	434,569,240
应收保证金及其他	81,292,670	643,076	80,649,594	116,188,405	933,376	115,255,029
小计	897,921,370	557,001,392	340,919,978	975,291,492	425,467,223	549,824,269
减：一年内到期的长期应收款	324,201,165	134,482,942	189,718,223	277,063,103	122,540,986	154,522,117
合　计	573,720,205	422,518,450	151,201,755	698,228,389	302,926,237	395,302,152

（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	409,485	-	302,516,752	302,926,237
本期计提	-	-	131,209,028	131,209,028
本期转回	249,420	-	-	249,420
其他变动	-	-	-11,367,395	-11,367,395
期末余额	160,065	-	422,358,385	422,518,450

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”）	74,555,039	-	-	-14,501	-	-
杭州金湖房地产开发有限公司（以下称“杭州金湖”）	169,980,288	-	-127,250,352	-	-	-
无锡北辰盛阳置业有限公司（以下称“无锡盛阳”）	22,540,264	-	-22,971,587	431,323	-	-
武汉金辰盈创置业有限公司（以下称“武汉金辰盈创”）	-	-	-	-	-	
南京北辰扬子江会议会展有限公司（以下称“扬子江会展”）	5,636,460	-	-	-561	-	-
北辰京西科幻(北京)会展有限公司（以下称“京西科幻会展”）	4,652,632	-	-	1,853,783	-	-
智奥北辰（北京）展览服务有限公司（以	-	4,900,000	-	68,238	-	-

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
下称“智奥北辰”）						
小　计	277,364,683	4,900,000	-150,221,939	2,338,282	-	-
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	-	-
无锡市辰万房地产有限公司（以下称“无锡辰万”）	49,355,132	-	-	-547,199	-	-
广州广悦	-	-	-	-	-	-
小　计	49,355,132	-	-	127,292,685	-	-
合　计	326,719,815	4,900,000	-150,221,939	129,630,967	-	-

（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”）	-	-	-	74,540,538	-
杭州金湖房地产开发有限公司（以下称“杭州金湖”）	-42,729,936	-	-	-	-
无锡北辰盛阳置业有限公司（以下称“无锡盛阳”）	-	-	-	-	-
武汉金辰盈创置业有限公司（以下称“武汉金辰盈创”）	-	-	-	-	-
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	
北辰京西科幻(北京)会展有限公司（以下称“京西科幻会展”）	-	-	-	6,506,415	-
智奥北辰（北京）展览服务有限公司（以下称“智奥北辰”）	-	-	-	4,968,238	-
小　计	-42,729,936	-	-	91,651,090	-
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	-
无锡市辰万房地产有限公司（以下称“无锡辰万”）	-	-	-	48,807,933	-
广州广悦	-	-	-	-	-
小　计	-	-	-	176,647,817	-
合　计	-42,729,936	-	-	268,298,907	-

其他说明：

（i）于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本集团按持股比例计算应分担的武汉金辰盈创、广州广悦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）本期本公司将持有的无锡盛阳全部股权转让至其他股东方苏州辉协商务咨询有限公司和重庆华宇业熙实业有限公司。于 2024 年 2 月 2 日，上述股权转让事项已经完成工商变更登记。

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

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	11,271,861,773	533,940,993	36,504,267	11,842,307,033
2、本期增加金额	103,394,236	-	17,309,874	120,704,110
（1）外购	26,886,866	-	17,309,874	44,196,740
（2）固定资产\在建工程转入	76,507,370	-	-	76,507,370
3、本期减少金额	18,046,666	-	37,333,376	55,380,042
（1）处置	11,664,737	-	-	11,664,737
（2）其他转出	6,381,929	-	37,333,376	43,715,305
4、期末余额	11,357,209,343	533,940,993	16,480,765	11,907,631,101
二、累计折旧和累计摊销				
1、上年年末余额	3,716,806,196	39,851,398	14,234,033	3,770,891,627
2、本期增加金额	287,914,948	17,437,794	-	305,352,742
（1）计提或摊销	277,152,862	17,437,794	-	294,590,656
（2）其他转入	10,762,086	-	-	10,762,086
3、本期减少金额	10,376,772	-	-	10,376,772
（1）处置	10,210,591	-	-	10,210,591
（2）其他转出	166,181	-	-	166,181
4、期末余额	3,994,344,372	57,289,192	14,234,033	4,065,867,597
三、减值准备				
1、上年年末余额	234,931,197	39,664,008		274,595,205
2、本期增加金额	59,965,083	-	-	59,965,083
（1）计提	59,965,083	-	-	59,965,083
3、本期减少金额	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-

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	7,067,968,691	436,987,793	2,246,732	7,507,203,216
2、上年年末账面价值	7,320,124,380	454,425,587	22,270,234	7,796,820,201

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。

2024 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 294,590,656 元(2023 年度：278,764,525 元)。

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 5,212,610,171 元（原价 7,553,183,976 元）的投资性房地产（2023 年 12 月 31 日：账面价值为 4,967,876,667 元、原价 7,057,452,506 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 2024 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(2023 年 12 月 31 日：274,595,205 元)。

11、固定资产

项　　目	期末余额	上年年末余额
固定资产	2,709,456,762	2,844,584,416
固定资产清理	-	-
减：减值准备	78,961,336	78,961,336
合　　计	2,630,495,426	2,765,623,080

（1）固定资产

①固定资产情况

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、上年年末余额	3,499,423,224	696,793,208	41,891,903	555,844,351	4,793,952,686
2、本期增加金额	6,550,481	31,761,433	688,586	11,640,307	50,640,807
（1）购置	-	31,630,456	688,586	2,860,141	35,179,183
（2）在建工程转入	-	130,977	-	8,780,166	8,911,143
（4）其他	6,550,481	-	-	-	6,550,481
3、本期减少金额	39,243,591	10,745,096	2,440,446	7,732,505	60,161,638
（1）处置或报废	69,596	10,745,096	2,440,446	7,732,505	20,987,643
（2）其他	39,173,995	-	-	-	39,173,995
4、期末余额	3,466,730,114	717,809,545	40,140,043	559,752,153	4,784,431,855
二、累计折旧					
1、上年年末余额	967,270,122	512,801,147	36,794,065	432,502,936	1,949,368,270

项　　目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合　计
2、本期增加金额	89,131,940	44,792,570	409,857	20,448,500	154,782,867
（1）计提	89,131,940	44,792,570	409,857	20,448,500	154,782,867
3、本期减少金额	10,762,086	10,129,796	1,813,756	6,470,406	29,176,044
（1）处置或报废	-	10,129,796	1,813,756	6,470,406	18,413,958
（2）其他	10,762,086	-	-	-	10,762,086
4、期末余额	1,045,639,976	547,463,921	35,390,166	446,481,030	2,074,975,093
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	2,342,128,802	170,345,624	4,749,877	113,271,123	2,630,495,426
2、上年年末账面价值	2,453,191,766	183,992,061	5,097,838	123,341,415	2,765,623,080

其他说明：于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 2,050,948,928 元、原价 2,630,597,213 元的房屋及建筑物（2023 年 12 月 31 日：账面价值为 1,735,309,450 元、原价 2,104,866,864 元）作为长期借款（附注五、27）及一年内到期的长期借款（附注五、25）的抵押物。

2024 年度固定资产计提的折旧金额为 154,782,867 元(2023 年度：160,263,449 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：141,300,625 元、1,292,997 元及 12,189,245 元(2023 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：142,876,720 元、1,523,321 元及 15,863,408 元)。

2024 年度，本集团由在建工程转入的固定资产的金额为 8,911,143 元（2023 年度：621,106 元）。

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

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

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

于 2024 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（2023 年 12 月 31 日：无）。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团固定资产减值准备余额为 78,961,336 元（2023 年 12 月 31 日：78,961,336 元）。

12、在建工程

项　　目	期末余额	上年年末余额

项　　目	期末余额	上年年末余额
在建工程	557,821	2,993,780
合　　计	557,821	2,993,780

（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	557,821	-	557,821	2,993,780	-	2,993,780

于 2024 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(2023 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	50,221,809	16,195,717	66,417,526
2、本年增加金额	-	16,339,126	16,339,126
（1）新增租赁合同	-	16,339,126	16,339,126
3、本年减少金额	26,583,542	16,195,717	42,779,259
（1）租赁到期	25,497,459	16,195,717	41,693,176
（2）租赁变更	1,086,083	-	1,086,083
4、年末余额	23,638,267	16,339,126	39,977,393
二、累计折旧			
1、上年年末余额	30,637,089	-	30,637,089
2、本年增加金额	12,352,008	16,195,717	28,547,725
（1）计提	12,352,008	16,195,717	28,547,725
3、本年减少金额	25,497,460	16,195,717	41,693,177
（1）处置	-	-	-
（2）租赁到期	25,497,460	16,195,717	41,693,177
4、年末余额	17,491,637	-	17,491,637
三、减值准备			
1、上年年末余额	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-
（1）计提	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
（1）处置	-	-	-

项　　目	房屋及建筑物	土地使用权	合　计
4、年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1、年末账面价值	6,146,630	16,339,126	22,485,756
2、上年年末账面价值	19,584,720	16,195,717	35,780,437

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	105,712,956	-	105,712,956
2、本期增加金额	19,962,004	43,823	20,005,827
（1）购置	17,654,030	-	17,654,030
（2）内部研发	2,307,974	43,823	2,351,797
（3）企业合并增加	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-
（1）处置	-	-	-
4、期末余额	125,674,960	43,823	125,718,783
二、累计摊销			
1、上年年末余额	67,697,296	-	67,697,296
2、本期增加金额	15,240,088	-	15,240,088
（1）计提	15,240,088	-	15,240,088
3、本期减少金额			
（1）处置	-	-	-
4、期末余额	82,937,384	-	82,937,384
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	-	-	-
四、账面价值			
1、期末账面价值	42,737,576	43,823	42,781,399
2、上年年末账面价值	38,015,660	-	38,015,660

2024 年度无形资产的摊销金额为 15,240,088 元(2023 年度：9,827,633 元)，计入营业成本、销售费用和管理费用的金额分别为 7,135,291 元、48,555 元和 8,056,242 元(2023 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的金额分别为：3,969,427 元，109,439 元和 5,748,767 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	14,445,401	2,623,007	6,078,997	-	10,989,411
使用权资产改良	1,795,894	913,557	788,734	-	1,920,717
其他	1,013,754	3,096,958	1,168,602	-	2,942,110
合　　计	17,255,049	6,633,522	8,036,333	-	15,852,238

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	2,097,396,628	524,349,157	2,051,630,380	512,907,595
资产减值准备	1,105,782,108	276,445,527	1,056,291,976	264,072,994
预提费用	1,421,141,460	355,285,365	1,482,945,408	370,736,352
可抵扣亏损	103,008,928	25,752,232	147,557,240	36,889,310
租赁负债	20,543,196	5,135,799	33,721,156	8,430,289
合　　计	4,747,872,320	1,186,968,080	4,772,146,160	1,193,036,540

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	114,102,852	91,034,737
预计于 1 年后转回的金额	1,072,865,228	1,102,001,803
合　　计	1,186,968,080	1,193,036,540

（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	51,040,756	12,760,189	36,044,736	9,011,184
使用权资产	22,485,756	5,621,439	35,780,437	8,945,109
减免租金摊销	35,880,244	8,970,061	57,531,068	14,382,767
合　　计	109,406,756	27,351,689	129,356,241	32,339,060

其中：

项　　目	期末余额	上年年末余额

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	13,963,383	26,962,114
预计于 1 年后转回的金额	13,388,306	5,376,946
合　　计	27,351,689	32,339,060

（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	27,351,689	1,159,616,391	32,339,060	1,160,697,480
递延所得税负债	27,351,689	-	32,339,060	-

（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	5,902,439,014	2,502,097,562
可抵扣亏损	6,842,577,227	5,191,379,625
合　计	12,745,016,241	7,693,477,187

（5）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年　　份	期末余额	上年年末余额	备注
2025 年	444,125,606	444,125,606	
2026 年	1,297,640,192	1,297,640,192	
2027 年	1,558,969,374	1,558,969,374	
2028 年	1,546,584,183	1,546,584,183	
2029 年	1,995,257,872	-	
合　　计	6,842,577,227	4,847,319,355	/

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	8,094,268
合　　计	2,955,305	8,094,268

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	1,121,919,213	按揭保证金、工程履约担保金等
应收账款	10,145,040	借款质押
存货	3,598,440,291	借款抵押
固定资产	2,050,948,928	借款抵押
投资性房地产	5,212,610,171	借款抵押
合　　计	11,994,063,643	/

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	4,398,877,048	5,531,126,629
其他	265,923,770	237,655,231
合　　计	4,664,800,818	5,768,781,860

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	100,667,638	164,170,792
合　　计	100,667,638	164,170,792

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	1,196,455,060	1,967,684,768
其他	279,399,899	121,455,209
合　　计	1,475,854,959	2,089,139,977

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 2023 年 12 月 31 日账面价值中的 1,709,164,079 元合同负债（2023 年度：9,212,424,982 元）已于 2024 年度转入营业收入，包括开发项目预收款 1,585,114,798 元（2023 年度：9,065,873,834 元），酒店业务 118,667,987 元（2023 年度：140,064,621 元），其他业务 5,381,294 元（2023 年度：6,486,527 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	60,738,249	1,073,526,133	1,068,205,018	66,059,364
二、离职后福利-设定提存计划	10,993,828	146,808,428	148,254,255	9,548,001
三、辞退福利	-	11,042,413	11,042,413	-
四、一年内到期的其他福利	7,094,000	4,588,114	6,688,434	4,993,680
合　　计	78,826,077	1,235,965,088	1,234,190,120	80,601,045

（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	46,946,066	820,051,404	817,567,644	49,429,826
2、职工福利费	19,066	58,873,659	58,841,091	51,634
3、社会保险费	4,460,984	68,480,149	70,291,125	2,650,008
其中：医疗保险及生育保险费	4,267,112	66,099,060	67,829,358	2,536,814
工伤保险费	193,872	2,381,089	2,461,767	113,194
4、住房公积金	389,803	83,068,996	83,063,337	395,462
5、工会经费和职工教育经费	5,496,980	18,351,507	18,384,756	5,463,731
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	3,425,350	24,700,418	20,057,065	8,068,703
合　　计	60,738,249	1,073,526,133	1,068,205,018	66,059,364

（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	7,779,677	116,591,536	116,564,283	7,806,930
2、失业保险费	485,697	3,599,728	3,910,307	175,118
3、企业年金缴费	2,728,454	26,617,164	27,779,665	1,565,953
合　　计	10,993,828	146,808,428	148,254,255	9,548,001

23、应交税费

项　　目	期末余额	上年年末余额
应交土地增值税	1,138,717,731	1,308,038,841
应交企业所得税	387,868,607	351,335,050
应交增值税	35,354,681	39,772,373
应交城市维护建设税	3,853,364	12,959,691
应交教育费附加及其他	34,213,536	36,639,336
合　　计	1,600,007,919	1,748,745,291

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	1,597,978,848	1,916,211,036
合　　计	1,599,141,038	1,917,373,226

（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：2024 年 12 月 31 日，应付子公司少数股东股利中无关联方部分(2023 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	430,914,605	479,947,032
应付少数股东款项	376,495,280	512,995,697
应付其他关联公司款项	188,645,261	322,070,055
预提费用	116,762,987	76,863,903
待转销项税	105,022,390	172,115,571
应付销售代理费	49,918,343	37,894,615
应付能源费	28,854,901	23,781,152
应付维修费	18,723,398	24,992,248
代收售房契税、公共维修基金	4,434,199	14,652,666
应付诚意金	1,924,862	4,224,814

项　　目	期末余额	上年年末余额
其他	276,282,622	246,673,283
合　　计	1,597,978,848	1,916,211,036

其他说明：于 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（2023 年 12 月 31 日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 168,800,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 1 年；104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保）。应付少数股东款项中的按关联方进行核算的金额为 191,555,157 元（2023 年 12 月 31 日：295,152,111 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）	3,996,295,828	3,571,986,772
1 年内到期的长期应付款（附注五、30）	1,191,905,264	2,686,672,669
1 年内到期的长期借款（附注五、27）	1,521,452,709	2,003,038,764
1 年内到期的租赁负债（附注五、29）	20,543,197	29,493,476
合　　计	6,730,196,998	8,291,191,681

26、其他流动负债

项　　目	期末余额	上年年末余额
计提的违约金	56,964	56,964
合　　计	56,964	56,964

27、长期借款

项　　目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	13,419,129,671	12,918,948,872
保证借款	190,938,158	133,598,322
信用借款	28,634,997	34,781,390
小　　计	13,638,702,826	13,087,328,584
减：一年内到期的长期借款		
—抵押借款	1,322,312,968	1,943,460,137
—保证借款	190,938,158	53,404,022
—信用借款	8,201,583	6,174,605
小　　计	1,521,452,709	2,003,038,764
合　　计	12,117,250,117	11,084,289,820

其中说明：于 2024 年 12 月 31 日，上述抵押借款包括应付利息 18,635,463 元（2023 年 12 月 31 日：16,963,579 元），利息每季度支付一次，本金应于 2035 年 1 月 18 日前分期偿还，其中：借款本金 257,965,005 元（2023 年 12 月 31 日：710,366,255 元）系由本集团的存货作为抵押；借款本金 464,000,000 元(2023 年 12 月 31 日：472,000,000 元)系由本集团的存货及固定资产作为抵押；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(于 2023 年 12 月 31 日，借款本金 10,719,619,038 元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，同时由上述投资性房地产及固定资产在借款存续期内的营业收入作为质押)；无由本集团的存货及投资性房地产作为抵押的借款（2023 年 12 月 31 日：1,000,000,000 元）。

2024 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 2,809,000,000 元由本集团合并范围内子公司取得，由本公司提供存续期间的不可撤销的连带担保责任（2023 年 12 月 31 日：1,472,000,000 元）。

于 2024 年 12 月 31 日，上述保证借款包括应付利息 248,158 元（2023 年 12 月 31 日：193,622 元），其中：借款本金 190,690,000 元（2023 年 12 月 31 日：133,404,700 元）由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保，上述款项按季付息。

于 2024 年度，本集团不存在逾期长期借款，年利率区间为 3.15%至 7.00%（2023 年度：3.85%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	7,430,269,488	7,377,489,414
减：1 年内到期的应付债券	3,902,495,385	3,476,922,354
合　　计	3,527,774,103	3,900,567,060

（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
2019 年公司债券-5 年期（i）	100	3.55	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	374,148,331
2021 年公司债券（第一期）-5 年期（ii）	100	2.96	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	318,489,303
2021 年中期票据第一期-5 年期（iii）	100	3.00	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	1,447,771,323
2021 年公司债券（第二期）-5 年期 （iv）	100	3.10	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	1,336,513,397
2022 年中期票据第一期-5 年期（v）	100	3.60	2022 年 4 月 25 日	5 年	1,052,000,000	1,050,420,786
2022 年公司债券（第一期）-5 年期（vi）	100	3.50	2022 年 4 月 28 日	5 年	825,000,000	823,308,313
2022 年中期票据第二期-5 年期（vii）	100	3.48	2022 年 8 月 22 日	5 年	1,430,000,000	1,427,766,258
2023 年公司债券（第一期）-3 年期（viii）	100	3.74	2023 年 4 月 17 日	3 年	600,000,000	599,071,703
2024 年 F1 债券-2 年期（ix）	100	3.10	2024 年 3 月 26 日	2 年	374,000,000	-

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
2024 年中期票据-3 年期（x）	100	2.40	2024 年 12 月 19 日	3 年	197,000,000	-

（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
2019 年公司债券-5 年期（i）	-	4,147,062	-148,331	374,000,000	-	-	否
2021 年公司债券（第一期）-5 年期（ii）	5,000,000	10,239,900	297,011	5,000,000	-	318,786,314	否
2021 年中期票据第一期-5 年期（iii）	-	50,398,603	724,947	147,000,000	-	1,301,496,270	否
2021 年公司债券（第二期）-5 年期（iv）	80,000,000	46,289,780	802,681	80,000,000	-	1,337,316,078	否
2022 年中期票据第一期-5 年期（v）	-	37,872,000	457,136	-	1,050,877,922	-	否
2022 年公司债券（第一期）-5 年期（vi）	-	28,875,000	488,865	-	823,797,178	-	否
2022 年中期票据第二期-5 年期（vii）	-	49,764,000	586,834	-	1,428,353,092	-	否
2023 年公司债券（第一期）-3 年期（viii）	-	22,440,000	395,490	-	599,467,193	-	否
2024 年 F1 债券-2 年期（ix）	373,252,000	8,886,086	273,934	-	-	373,525,934	否
2024 年中期票据-3 年期（x）	196,645,400	168,395	4,107	-	-	196,649,507	否

其他说明：

于 2024 年 12 月 31 日，应付债券利息 93,800,443 元（2023 年 12 月 31 日：95,064,418 元）包含在一年内到期的非流动负债（附注五、25）。

（i）经上海证券交易所“上证函[2019]387 号”核准，本公司于 2019 年 4 月 16 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.80%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2022 年 4 月 18 日，投资者选择回售 826,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.55%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于 2024 年 4 月 12 日，本公司已全部偿还剩余债券。

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

（iii）经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2021]MTN1032 号”文核准，本公司于 2021 年 12 月 21 日非公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利

率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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%。

（iv）经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 12 月 29 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第二期)，票面年利率为 3.46%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，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。

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

（vi）经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2022 年 4 月 28 日 面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（vii）经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619 号”文核准，本公司于 2022 年 8 月 22 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（viii）经上海证券交易所“上证函[2023]860 号”核准，本公司于 2023 年 4 月 17 日面向专业投资者非公开发行 3 年期公司债券，票面年利率为 3.74%，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（ix）经上海证券交易所“上证函[2023]860 号”核准，本公司于 2024 年 3 月 26 日面向专业投资者非公开发行 2 年期公司债券，票面年利率为 3.10%，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（x）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。

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	33,721,156	16,339,126	1,498,127	-	31,015,212	20,543,197
减：一年内到期的租赁负债（附注五、25）	29,493,476	-	-	20,543,197	29,493,476	20,543,197
合　　计	4,227,680	16,339,126	1,498,127	20,543,197	1,521,736	-

其他说明：

于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括：

于 2024 年 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 554,473 元（2023 年 12 月 31 日：1,443,426 元），其中一年内支付的金额为 495,511 元（2023 年 12 月 31 日：1,443,426 元）。

30、长期应付款

项　　目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	5,089,501,467	5,512,543,000
合　　计	5,089,501,467	5,512,543,000

（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	1,740,009,022	1,685,496,975
应付关联方款项	1,656,769,931	2,902,870,833
资产支持专项计划	2,884,627,778	3,610,847,861
小　　计	6,281,406,731	8,199,215,669
减：一年内到期的长期应付款		
—应付少数股东款项	1,137,124,222	1,586,663,975
—应付关联方款项	27,769,931	344,870,833
—资产支持专项计划	27,011,111	755,137,861
小　　计	1,191,905,264	2,686,672,669
合　　计	5,089,501,467	5,512,543,000

其他说明：

于 2024 年 12 月 31 日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：1,455,529,892 元的借款利率为 6.5%；282,378,000 元的借款利率为 7%（于 2023 年 12 月 31 日，1,400,115,792 元的借款利率为 6.5%；282,378,000 元的借款利率为 7%），均无任何抵押、质押及担保，其中金额 1,137,124,222 元将于 2025 年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算。于 2024 年 12 月 31 日应付少数股东款项中按关联方进行核算的金额为 271,753,087 元

（2023 年 12 月 31 日：271,753,087 元）。

经上海证券交易所“上证函[2018]1320 号”文核准，于 2018 年 12 月 20 日，本公司之全资子公司北京北辰地产集团有限公司（以下称“北辰地产”）发行天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划，募集金额为人民币 1,050,000,000 元，其中优先 A 类资产支持证券人民币 527,000,000 元，利率为 5.2%，期限为 18 年，分期还本；优先 B 类资产支持证券人民币 473,000,000 元，利率为 6.2%，期限为 18 年，到期一次还本；C 类资产支持证券人民币 50,000,000 元，由北辰地产认购，不设预期收益率，期限为 18 年。每三年为优先类资产支持证券持有人的开放退出申报期。本集团为优先 A 类及优先 B 类资产支持证券提供差额补足及流动性支持的增信承诺。于 2021 年 11 月 30 日，优先 A 类资产支持证券票面利率调整为 4.2%，优先 B 类资产支持证券票面利率调整为 4.7%。本期本集团已经偿还此资产支持专项计划。

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

31、长期应付职工薪酬

（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	92,472,109	107,698,334
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分（附注五、22）	5,533,000	7,094,000
合　　计	86,939,109	100,604,334

（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	107,698,334	104,219,109
二、计入当年损益的设定受益成本	524,209	1,887,697
1、当期（年）服务成本	-	-
2、过去服务成本	-	27,000

项　　目	本期	上年同期
3、结算利得（损失以“－”表示）	-	-
4、利息净额	524,209	1,860,697
三、计入其他综合收益的设定受益成本	9,062,000	-9,187,000
1、精算利得（损失以“－”表示）	9,062,000	-9,187,000
四、其他变动	-6,688,434	-7,595,472
1、结算时支付的对价	-	-
2、已支付的福利	-6,688,434	-7,595,472
五、期（年）末余额	92,472,109	107,698,334

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	107,698,334	104,219,109
二、计入当期（年）损益的设定受益成本	524,209	1,887,697
三、计入其他综合收益的设定受益成本	-9,062,000	9,187,000
四、其他变动	-6,688,434	-7,595,472
五、期（年）末余额	92,472,109	107,698,334

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	2.00%至 2.25%	2.25%至 2.75%

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	1,655,983	-	735,993	919,990	政府部门拨款
与联营公司顺流交易产生未实现收益	33,121,794	-	32,388,784	733,010	与联营公司顺流交易产生未实现收益
合　　计	34,777,777	-	33,124,777	1,653,000	/

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	1,655,983	-	-	735,993	-	919,990	与资产相关
合　　计	1,655,983	-	-	735,993	-	919,990	/

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	3,655,557,242	-	260,698,297	3,394,858,945
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	59,100,069	-	-	59,100,069
合　　计	3,714,698,888	-	260,698,297	3,454,000,591

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

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	4,969,506	9,062,000	-	-	9,062,000	-	14,031,506
其中：重新计量设定受益计划变动额	4,969,506	9,062,000	-	-	9,062,000	-	14,031,506
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	4,969,506	9,062,000	-	-	9,062,000		14,031,506

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	951,664,972	83,108,939	-	1,034,773,911
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合　　计	1,113,134,386	83,108,939	-	1,196,243,325

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 2024 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 83,108,939 元（2023 年度：按净利润的 10%提取，共 41,879,838 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 2024 年度未提取任意盈余公积金（2023 年度：无）。

37、未分配利润

项　　目	本　　期	上　　期

项　　目	本　　期	上　　期
调整前上年末未分配利润	4,645,760,540	4,619,576,099
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	4,645,760,540	4,619,576,099
加：本期归属于母公司股东的净利润/（亏损）	-2,827,464,028	68,064,279
减：提取法定盈余公积	83,108,939	41,879,838
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	67,340,400	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	1,667,847,173	4,645,760,540

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	7,132,639,953	5,284,943,399	15,748,850,454	11,438,580,574
其他业务	19,767,279	1,823,435	2,627,653	159,647
合　　计	7,152,407,232	5,286,766,834	15,751,478,107	11,438,740,221

（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
房地产开发	4,010,607,574	3,518,346,494	12,904,731,516	9,881,338,421
会展（含酒店）及商业物业	2,960,768,402	1,627,622,525	2,649,088,964	1,411,407,584
其他业务	161,263,977	138,974,380	195,029,974	145,834,569
合　　计	7,132,639,953	5,284,943,399	15,748,850,454	11,438,580,574

其他说明：本集团会展（含酒店）及商业物业部分企业妥善落实国家相关房租减免政策要求，结合实际对符合条件的商户进行了相应的租金减免，减免的租金在剩余租赁期限内平均摊销，其中计入 2024 年损益的金额为 27,381,811 元（2023 年度：84,037,997 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	19,767,279	1,823,435	2,627,653	159,647

（4）履约义务的说明

2024 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（含酒店）及商业物业和其他业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 1,086,576,471 元（2023 年度：825,414,150 元）。

（5）分摊至剩余履约义务的说明

于 2024 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 1,799,568,015 元（2023 年 12 月 31 日：2,117,046,251 元），其中，本集团预计 1,198,515,253 元将于 2025 年度确认收入，601,052,762 元将于 2026 年度确认收入。

39、税金及附加

项　　目	本期金额	上期金额
房产税	183,062,480	187,278,102
土地增值税	123,852,725	579,458,374
增值税	86,166,007	83,188,462
城市维护建设税	11,308,290	45,232,940
教育费附加	9,245,745	32,046,259
印花税	4,001,507	5,294,495
其他	19,170,268	47,533,678
合　　计	436,807,022	980,032,310

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	166,795,922	177,138,319
薪酬支出	158,385,733	146,755,612
物业管理费	33,224,833	42,334,189
广告费	22,547,642	40,969,784
办公消耗费	6,366,689	9,177,739
能源费	3,812,329	4,359,490
固定资产折旧	1,292,997	1,523,321
经营性租赁	821,195	1,582,014
维修费	457,547	373,342
其他	7,306,077	5,245,338
合　计	401,010,964	429,459,148

41、管理费用

项　　目	本期金额	上期金额
薪酬支出	608,006,313	651,058,800

项　　目	本期金额	上期金额
物业管理费	14,871,606	18,245,028
咨询服务费	66,009,344	106,679,292
办公消耗费	27,367,907	20,149,148
使用权资产折旧	15,952,867	27,465,357
维修费	13,497,146	21,256,026
固定资产折旧	12,189,245	15,863,408
能源费	11,621,874	10,223,978
无形资产摊销	8,056,242	5,748,767
经营性租赁	1,742,625	3,336,693
其他	34,855,382	37,365,296
合　计	814,170,551	917,391,793

42、研发费用

项　　目	本期金额	上期金额
薪酬支出	6,087,827	-
信息服务费	5,615,946	-
经营性租赁	1,013,674	-
无形资产摊销	150,943	-
其他	272,588	-
合　计	13,140,978	-

43、财务费用

项　　目	本期金额	上期金额
利息支出	1,247,751,547	1,419,497,134
减：资本化利息	227,172,844	511,865,590
利息费用	1,020,578,703	907,631,544
减：利息收入	139,418,581	80,272,936
汇兑损失（收益以“-”号填列）	235,458	-182,548
手续费及其他	6,585,642	5,985,065
合　　计	887,981,222	833,161,125

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	5,288,441	6,097,531	4,552,448
—与收益相关	4,552,448	5,361,539	4,552,448
—与资产相关	735,993	735,992	-
增值税进项加计抵减	1,998,071	12,269,018	-
代扣个人所得税手续费返还	1,040,376	571,499	-
债务重组	52,294,525	7,806,861	52,294,525
其他	497,291	-	-
合　　计	61,118,704	26,744,909	56,846,973

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	129,630,967	8,150,275
关联方贷款利息收入	65,050,020	57,240,781
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,848,389	20,678,299
其他	691,506	907,606
合　　计	190,524,104	86,976,961

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	-130,959,609	-119,265,188
一年内到期非流动资产坏账损失	-574,561	-131,019,824
应收账款坏账损失	-23,771,860	-11,694,143
其他应收款坏账损失	528,758	1,765,811
合　　计	-154,777,272	-260,213,344



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	-2,545,325,665	-637,210,915
合　　计	-2,605,290,748	-637,210,915

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（-）	164,606	211,163	164,606
合　　计	164,606	211,163	164,606

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	4,832	81,245	4,832
其中：固定资产	4,832	81,245	4,832
与企业日常活动无关的政府补助	675	106,796	675
赔偿及违约金收入	49,433,776	44,053,564	49,433,776
其他	3,849,076	3,185,812	3,849,076
合　　计	53,288,359	47,427,417	53,288,359

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	1,459,099	1,768,243	1,459,099
其中：固定资产	1,459,099	1,768,243	1,459,099
赔偿及违约金支出	6,852,088	14,677,511	6,852,088
对外捐赠支出	500,000	750,000	500,000
其他	1,070,565	707,093	1,070,565
合　　计	9,881,752	17,902,847	9,881,752

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	272,398,501	313,510,364
递延所得税费用	-4,043,101	148,649,119
合　　计	268,355,400	462,159,483

（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	-3,152,324,338
按法定/适用税率计算的所得税费用	-788,081,084
子公司适用不同税率的影响	-4,380,066
调整以前期间所得税的影响	-6,901,447
非应税收入的影响	-37,481,842
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,898,665
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-37,240,322
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	1,092,726,980
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	43,814,516
所得税费用	268,355,400

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	-	323,191,240
押金及保证金	82,077,456	111,549,431
利息收入	139,418,581	80,272,936
代收的契税及公共维修基金等	13,371,434	32,954,532
政府补助	4,553,123	5,468,335
其他	18,904,164	47,810,875
合　　计	258,324,758	601,247,349

（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	126,219,683	107,556,465
代垫契税及公共维修基金等	28,704,245	13,840,363
办公支出	33,734,596	32,243,946
赔偿及违约金支出	6,852,088	14,786,049
捐赠支出	500,000	750,000
其他	20,864,840	28,054,890
合　　计	406,940,502	197,231,713

（3）2024 年度，本集团无收到其他与投资活动有关的现金（2023 年度：无）。

（4）2024 年度，本集团无支付其他与投资活动有关的现金（2023 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	6,020,000	32,970,000
合　计	6,020,000	32,970,000

（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	31,015,212	31,110,836
购买少数股东股权支付的现金	4,737,848	-
信托借款保证金	-	15,800,000
合　计	35,753,060	46,910,836

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	-3,420,679,738	-63,432,629
加：资产减值准备	2,605,290,748	637,210,915
信用减值损失	154,777,272	260,213,344
使用权资产折旧	28,547,725	29,798,256
固定资产折旧	154,782,867	160,263,449
无形资产摊销	15,240,088	9,827,633
投资性房地产摊销	294,590,656	278,764,525
长期待摊费用摊销	8,036,333	9,340,897
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）	-164,606	-211,163
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,454,267	1,686,998
财务费用（收益以“-”号填列）	1,020,578,703	907,631,544
投资损失（收益以“-”号填列）	-190,524,104	-86,976,961
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）	1,081,089	148,649,119
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,499,970,260	8,411,654,067
受到限制的担保金及保证金的减少（增加以“-”号填列）	-190,065,050	323,191,240
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-33,997,150	716,585,047

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,947,191,845	-10,356,801,640
经营活动产生的现金流量净额	973,639,664	1,387,394,641
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
应付股利抵销应收债权	-	287,235,822
投资收回及应收利润分配抵消应付往来款项	152,500,000	32,000,000
应付少数股东减资款抵消债权	-	345,000,000
非现金收购子公司少数股东股权	175,061,982	-
当期新增的使用权资产	16,339,126	25,513,020
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,783,364,401	8,505,481,550
减：现金的上年年末余额	8,505,481,550	8,388,150,608
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的上年年末余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,722,117,149	117,330,942

（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	89,109,162
其中：南京旭辰置业有限公司	40,629,635
苏州北辰旭昭置业有限公司	48,479,527
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	109,453,395
其中：南京旭辰置业有限公司	43,701,837
苏州北辰旭昭置业有限公司	65,751,558
处置子公司收到的现金净额	-20,344,233

（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	6,783,364,401	8,505,481,550
其中：库存现金	488,753	506,410
可随时用于支付的银行存款	6,782,875,648	8,504,975,140
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	6,783,364,401	8,505,481,550

（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	
银行借款（含一年内到期）	13,087,328,584	2,815,270,065	606,715,680	2,870,611,503	-	13,638,702,826
应付债券（含一年内到期）	7,472,553,832	654,897,400	262,963,499	866,344,800	-	7,524,069,931
租赁负债（含一年内到期）	33,721,156	-	17,837,253	31,015,212	-	20,543,197
其他	8,231,143,109	1,644,567,278	1,024,348,605	3,991,439,477	152,500,000	6,756,119,515
合　　计	28,824,746,681	5,114,734,743	1,911,865,037	7,759,410,992	152,500,000	27,939,435,469

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			
其中：美元	3,164,180	7.19	22,745,392
港币	1,817,202	0.93	1,682,801
欧元	313,730	7.53	2,361,039

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	1,498,127
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	21,619,823

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 52,635,035 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	1,503,267,722
合　　计	/	1,503,267,722

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	541,523,330	753,163,700
第二年	380,000,720	429,187,345
第三年	287,038,404	243,945,247
第四年	225,104,808	150,916,129
第五年	136,549,809	79,407,141
五年后未折现租赁收款额总额	433,149,464	593,756,434

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	-2,827,464,028	68,064,279
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	-2,827,464,028	68,064,279
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）	-0.84	0.02
其中：		
—持续经营基本每股收益/（损失）：	-0.84	0.02
—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 2024 年度，本公司不存在稀释性潜在普通

股（2023 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
南京旭辰置业有限公司	40,629,635	51	股权处置	2024 年 3 月	完成股权交割	348,252
苏州北辰旭昭置业有限公司	48,479,527	50	股权处置	2024 年 8 月	完成股权交割	-715,965

（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
南京旭辰置业有限公司	51	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
苏州北辰旭昭置业有限公司	50	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 2024 年 2 月 9 日，本公司之子公司首都会展以 10,000,000 元现金出资设立全资子公司长沙北辰国际会展有限公司（以下称“长沙国际会展”）。

于 2024 年 10 月 25 日，本公司之子公司首都会展与 GL EVENTS CHINA LIMITED 分别以 5,100,000 元和 4,900,000 元出资设立北辰智奥（北京）场馆管理有限公司（以下称“北辰智奥”）。首都会展与 GL EVENTS CHINA LIMITED 的持股比例分别为 51%和 49%，本公司通过首都会展控制北辰智奥，将其纳入本公司合并范围。

于 2024 年 12 月 27 日，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”）以 50,000,000 元现金出资设立全资子公司北京辰纬企业运营管理有限公司（以下称“北京辰纬”）。

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	北京市	500,180,000	北京市	房地产开发	-	99.05	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
杭州北辰置业有限公司	杭州市	50,000,000	杭州市	房地产开发	-	80	设立
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
北京北辰兴顺会展有限公司（i）	北京市	50,000,000	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	90	设立
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
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

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
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
宁波北辰京华置业有限公司	宁波市	20,000,000	宁波市	房地产开发	-	100	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
宁波辰新置业有限公司	宁波市	50,000,000	宁波市	房地产开发	-	51	非同一控制下的企业合并
北辰地产	北京市	8,859,093,600	北京市	房地产开发	100	-	设立
四川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	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
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	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
长沙滨辰置业有限公司（以下称“长沙滨辰”）	长沙市	40,000,000	长沙市	房地产开发	100	-	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	成都市	62,500,000	成都市	房地产开发	80	-	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
辰”）							
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	98,039,200	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	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
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

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	-172,526,734	-	2,109,421,785

（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	4,209,922,900	157,818,133	4,367,741,033	62,798,614	-	62,798,614

（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	4,561,855,795	161,437,162	4,723,292,957	66,255,163	-	66,255,163

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	108,260,911	-352,095,375	-352,095,375	92,858,234

（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	183,987,787	-11,485,829	-11,485,829	-20,867,347

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

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

（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项　　目	武汉光谷	武汉广大创意
购买成本/处置对价		
—现金	3,757,848	980,000
—非现金资产的公允价值	175,061,982	-
购买成本/处置对价合计	178,819,830	980,000
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-83,285,034	2,386,568
差额	262,104,864	-1,406,568
其中：调整资本公积	262,104,864	-1,406,568
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

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京辰轩	北京市	北京市	房地产开发	34	-	权益法

（2）重要联营企业的主要财务信息

项　　目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	北京辰轩	北京辰轩
流动资产	786,467,970	2,725,191,215
非流动资产	108,652	138,862
资产合计	786,576,622	2,725,330,077
流动负债	410,576,964	2,747,512,938
非流动负债	-	-
负债合计	410,576,964	2,747,512,938
净资产	375,999,658	-22,182,861
按持股比例计算的净资产份额	127,839,884	-7,542,173
调整事项		
—内部交易未实现利润	-	-
—其他	-	7,542,173
对联营企业权益投资的账面价值	127,839,884	-
营业收入	2,458,534,377	-
财务费用	4,886,159	6,828,213
所得税费用	99,368,401	-
净利润/（亏损）	398,182,519	-11,646,723
其他综合收益	-	-
综合收益总额	398,182,519	-11,646,723
本期收到的来自联营企业的股利	-	-

（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	91,651,090	277,364,683
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	2,338,282	10,263,334
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	2,338,282	10,263,334

项　　目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
联营企业：		
投资账面价值合计	48,807,933	49,355,132
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净亏损	-547,199	-2,113,059
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-547,199	-2,113,059

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

（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	本期末累积未确认的损失
武汉金辰盈创	83,140,097	50,859,834	133,999,931
广州广悦	359,287,536	63,070,849	422,358,385
北京辰轩	32,504,655	-32,504,655	-

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 2024 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 12,150,250,117 元（2023 年 12 月 31 日：9,465,095,520 元）及固定利率合同，金额为 8,584,275,570 元（2023 年 12 月 31 日：11,032,304,360 元）。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2024 年度及 2023 年度本集团并无利率互换安排。

于 2024 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 51,295,883 元（2023 年 12 月 31 日：约 49,296,325 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 2024 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（2023 年 12 月 31 日：无）。

本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信贷风险已大幅地降低。

（3）流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	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

项目	期末余额				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
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

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

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	2,208,100,000	34.67	34.67

注：本公司的最终控制方是北辰集团。于 2024 年 7 月 10 日，母公司北辰集团增持本公司股份，持股比例从 34.48%增加至 34.67%。

2、本公司的子公司情况

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
北京北辰会展投资有限公司（以下称“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”）	母公司的联营公司
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
武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司（以下称“武汉基地”）（i）	重要子公司的少数股东
武汉杰龙投资有限公司（以下称“武汉杰龙”）（i）	重要子公司的少数股东
深圳市江湾信息咨询有限公司（以下称“深圳江湾”）（ii）	重要子公司的少数股东
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”）	重要子公司的少数股东及其一致行动人
中建玖合发展集团有限公司（以下称“中建玖合”）	重要子公司的少数股东
中国建筑集团有限公司及其子公司（以下合称“中国建筑”）	中建玖合的最终控制方及其子公司

其他说明：

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

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

5、关联方交易情况

（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	17,472,570
中国建筑	接受建造劳务	723,486,729	823,924,218
元辰鑫物业	接受管理劳务	10,153	2,234,470
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	71,500	5,716,739

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	1,310,370	1,293,190
辰运物业	提供网络接入服务、商业管理服务	1,527,366	1,554,216
北辰会投	提供商业管理服务、网络接入服务、电话租赁服务	3,849,885	1,668,775
辰星公司	提供管理服务、网络接入服务	4,990,566	716,038
扬子江会展	提供管理服务	4,401,158	3,915,090
京西科幻会展	提供管理服务、会展服务	8,519,171	6,552,304
北辰亚市	提供商业管理服务	1,702,002	2,264,664
北京辰轩	提供品牌使用服务	3,396,226	-

（2）关联租赁情况

①本公司作为出租方

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	-	1,139,053
辰星公司	办公用房	-	425,727

②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

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）	16,339,126	16,195,717

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）	820,129	786,166

（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。

（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	2,900,000,000	1,555,000,000	2,800,000,000	1,655,000,000
股东往来款利息	2,870,833	66,180,939	67,281,841	1,769,931
合　　计	2,902,870,833	1,621,180,939	2,867,281,841	1,656,769,931

于 2024 年 1 月 21 日，本公司自北辰集团取得往来款 35,000,000 元，该款项到期日为 2026 年 11 月 21 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 3 月 20 日，本公司自北辰集团取得往来款 134,000,000 元，该款项到期日为 2026 年 11 月 21 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 4 月 24 日，本公司自北辰集团取得往来款 31,000,000 元，该款项到期日为 2026 年 11 月 21 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 5 月 31 日，本公司自北辰集团取得往来款 200,000,000 元，该款项到期日为 2027 年 5 月 30 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 6 月 12 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项到期日为 2027 年 6 月 7 日，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 2024 年度，本集团已经提前偿还 5,000,000 元。

于 2024 年 6 月 13 日，本公司自北辰集团取得往来款 50,000,000 元，该款项到期日为 2027 年 6 月 12 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 7 月 2 日，本公司自北辰集团取得往来款 120,000,000 元，该款项到期日为 2027 年 7 月 1 日，利率为固定利率 3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年度，本集团已经提前偿还该款项。

于 2024 年 9 月 3 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 2027 年 9 月 2 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 2024 年 9 月 6 日，本公司自北辰集团取得往来款 180,000,000 元，该款项到期日为 2027 年 9 月 5 日，到期一次还本，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 2024 年度，本集团已经提前偿还 115,000,000 元。

于 2024 年 11 月 22 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 2027 年 11 月 21 日，到期一次还本，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自中建玖合取得项目开发往来款以及项目开发往来款利息

项　　目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
中建玖合往来款本金	440,014,425	1,664,000	-	441,678,425
中建玖合往来款利息	4,933,158	29,182,475	12,751,446	21,364,187
合　　计	444,947,583	30,846,475	12,751,446	463,042,612

2024 年度，本集团自中建玖合取得往来款 1,664,000 元，该款项期限为一年，利率为固定利率 6.5%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团自中建玖合取得项目开发往来款本金余额为 441,678,425 元，利率为固定利率 6.5%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。其中，金额 170,464,000 元的借款期限为一年，借款期限超过一年的往来款中金额 271,214,425 元将于一年内到期。

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
杭州金湖（i）	152,500,000	-	152,500,000	-
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	59,217	558,107	351,692	265,632
京西科幻会展	8,586,758	19,267,495	16,897,173	10,957,080
北辰会投	-	10,000	-	10,000
广州广悦	-	11,760,000	-	11,760,000
辰运物业	-	193,576	-	193,576
智奥北辰	-	5,355,000	-	5,355,000
合　　计	321,415,975	37,144,178	169,748,865	188,811,288

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

拆出：

①为广州广悦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	584,074,700	538,994,700	584,074,700	538,994,700
往来款利息	1,160,037	33,954,611	35,114,648	-
合　　计	585,234,737	572,949,311	619,189,348	538,994,700

于 2020 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 161,204,700 元，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2024 年 12 月 31 日，该笔往来款余额为 161,204,700 元，将于 2025 年 6 月到期。

于 2021 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 279,790,000 元，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2023 年度，本公司收到还款 50,470,000 元，于 2024 年度，本公司收到还款 25,480,000 元。

于 2022 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 209,230,000 元，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2023 年度，本公司收到还款 15,680,000 元，截于 2024 年度，本公司收到还款 19,600,000 元。

于 2024 年 11 月，本公司将广州广悦项目开发往来款余额 538,994,700 元转让至子公司北辰地产，北辰地产与广州广悦签订借款协议，借款期限为 2 年，固定利率为 6.5%。

于 2024 年 12 月，北辰地产与广州广悦签订债转股协议，将 538,994,700 元借款转为对其实际投资，增加广州广悦的实收资本.截至 2024 年 12 月 31 日，上述债转股事项尚未完成，本集团将其

作为长期应收款进行核算。

于 2024 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广州广悦款项计提减值准备 422,358,385 元(2023 年 12 月 31 日：360,199,479 元)。

②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	9,268,350	17,485,650	13,720,000	13,034,000
合　　计	287,942,401	17,485,650	13,720,000	291,708,051

于 2021 年 8 月 30 日，本集团为合营企业武汉金辰盈创提供项目开发往来款 362,600,000 元。该款项利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2022 年度本公司收到提前还款 9,800,000 元，于 2023 年度本公司收到还款 88,200,000 元，剩余往来款项中 264,600,000 元将于 2025 年 8 月到期。剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

于 2024 年 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 133,999,931 元（2023 年 12 月 31 日：64,334,368 元）。

③为其他关联方提供往来款项

关联方	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京金隅	416,500,000	-	-	416,500,000
合　　计	416,500,000	-	-	416,500,000

其他说明：上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

（4）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	15,672,904	23,253,068

（5）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	1,247,002,337
康辰亚奥	接受劳务	-	747,286

（6）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	-	340,981	340,981	-
武汉当代	-	18,564	18,564	-
元辰鑫物业	-	14,320	14,320	-
合　　计	-	373,865	373,865	-

②从关联方收到股利

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

6、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	750,000	9,675
扬子江会展	2,265,385	39,418	345,833	4,461
京西科幻会展	-	-	1,671,091	21,557
元辰鑫物业	88,607	27	73,524	22
辰运物业	-	-	81,698	25
北辰亚市	153,397	46	185,174	56
合　　计	2,812,399	44,711	3,107,320	35,796
预付款项：				
中国建筑	8,069,726	-	12,780,529	-
合　　计	8,069,726	-	12,780,529	-
其他应收款：				
深圳江湾	—	—	79,000,000	690,432
北京金隅	416,500,000	195,064	416,500,000	243,961
武汉金辰盈创	14,074,051	139,966	14,074,051	253,333
合　　计	430,574,051	335,030	509,574,051	1,187,726
一年内到期的非流动资产：				
广州广悦	-	-	194,710,037	119,839,868
武汉金辰盈创	277,634,000	133,999,931	9,268,350	2,177,227
合　　计	277,634,000	133,999,931	203,978,387	122,017,095
长期应收款：				
广州广悦	538,994,700	422,358,385	390,524,700	240,359,611
武汉金辰盈创	-	-	264,600,000	62,157,141
合　　计	538,994,700	422,069,969	655,124,700	302,516,752

（2）应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额

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	1,020,592,679
京西科幻会展	-	549,736
康辰亚奥	1,753,016	3,208,514
辰运物业	900,000	-
智奥北辰	140,566	-
合　　计	624,315,975	1,024,350,929
其他应付款：		
中建玖合	191,289,525	173,194,496
杭州金湖	-	152,500,000
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	11,760,000	-
武汉杰龙	—	62,827,511
武汉基地	—	59,070,887
京西科幻会展	10,957,080	8,586,758
智奥北辰	5,355,000	-
北京金隅	265,632	59,217
辰运物业	193,576	-
康辰亚奥	99,605	-
北辰会投	10,000	-
元辰鑫物业	-	713,297
合　　计	380,250,917	617,222,166
一年内到期的非流动负债(不包括租赁负债):		
北辰集团	27,769,931	344,870,833
中建玖合	271,753,087	271,753,087
合　　计	299,523,017	616,623,920
长期应付款：		
北辰集团	1,629,000,000	2,558,000,000
合　　计	1,629,000,000	2,558,000,000

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	2,678,972,743	5,162,143,212
—投资物业和酒店装修改造支出	9,214,541	10,247,210
小　　计	2,688,187,284	5,172,390,422
已批准，但尚未签约的		
—房地产开发项目支出	387,919,710	2,197,717,151
—投资物业和酒店装修改造支出	10,430,050	3,348,795
小　　计	398,349,760	2,201,065,946
合　　计	3,086,537,044	7,373,456,368

（2）与合营企业投资相关的未确认承诺

于 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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 4,175,446,139 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。

2024 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

-房地产开发分部，负责房地产项目的开发及销售；

-会展（含酒店）及商业物业分部，负责公寓、写字楼、会展及酒店等的出租运营；

-其他分部，负责其他零星业务的运营；

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

（1）报告分部的财务信息

①2024 年度及 2024 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

项　　目	房地产开发	会展（含酒店）及商业物业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	4,010,607,574	2,960,768,402	181,031,256	-	-	7,152,407,232
分部间交易收入	12,781,337	295,941,601	38,990,691	-	-347,713,629	-
营业成本	3,518,346,494	1,627,622,525	140,797,815	-	-	5,286,766,834
利息收入	18,582,643	2,490,956	26,320	118,318,662	-	139,418,581
利息费用	862,018,318	212,672	-	158,347,713	-	1,020,578,703
对合营企业和联营企业的投资收益	127,709,507	1,921,460	-	-	-	129,630,967
信用减值损失	128,876,841	8,378,056	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	33,659,565	389,662,122	9,454,310	28,115,806	-	460,891,803
利润总额	-3,420,166,697	492,086,625	-52,784,274	-171,459,992	-	-3,152,324,338
所得税费用	223,482,506	90,307,403	-2,569,511	-42,864,998	-	268,355,400
净利润	-3,643,649,203	401,779,222	-50,214,763	-128,594,994	-	-3,420,679,738
资产总额	32,678,630,359	10,125,945,603	78,588,752	5,958,720,077	-	48,841,884,791
负债总额	21,126,169,581	1,361,735,928	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	251,188,355	17,110,552	-	-	-	268,298,907
非流动资产增加额（i）	20,858,694	77,649,903	5,217,502	33,076,133	-	136,802,232

②2023 年度及 2023 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

项　　目	房地产开发	会展（含酒店）及商业物业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	12,904,731,516	2,649,088,964	197,657,627	-	-	15,751,478,107
分部间交易收入	-	78,652,500	55,002,345	-	133,654,845	-
营业成本	9,881,338,421	1,411,407,584	145,994,216	-	-	11,438,740,221
利息收入	38,208,995	4,910,738	221,657	36,931,546	-	80,272,936
利息费用	733,558,169	-	-	174,073,375	-	907,631,544
对合营企业和联营企业的投资收益	4,643,049	3,507,226	-	-	-	8,150,275
信用减值损失	150,928	13,073,939	-79,874	247,068,351	-	260,213,344
资产减值损失	637,210,915	-	-	-	-	637,210,915
折旧费与摊销费	36,996,736	437,488,233	9,445,792	4,063,999	-	487,994,760
利润总额	588,577,980	469,558,831	-58,494,474	-600,915,483	-	398,726,854
所得税费用	495,312,070	117,389,708	-14,623,619	-135,918,676	-	462,159,483
净利润	36,025,129	352,169,123	-43,870,855	-407,756,026	-	-63,432,629
资产总额	37,133,958,704	10,359,154,310	100,054,422	8,631,977,162	-	56,225,144,598
负债总额	24,341,316,251	1,223,424,628	284,723,813	14,845,830,847	-	40,695,295,539
对合营企业和联营企业的长期股权投资	316,430,723	10,289,092	-	-	-	326,719,815
非流动资产增加额（i）	16,120,904	189,110,915	2,513,496	18,479,601	-	226,224,916

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。

2023 年度及 2024 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 2024 年 12 月 31 日及 2023 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

项　　目	期末	上年年末
资产负债率	76%	72%

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	73,101,095	80,738,809
1 至 2 年	1,236,586	742,904
2 至 3 年	669,402	-
3 年以上	27,720,501	27,831,562
小　　计	102,727,584	109,313,275
减：坏账准备	29,417,790	28,274,346
合　　计	73,309,794	81,038,929

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股份有限公司租金 26,547,878 元（2023 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	27.98	28,697,385	99.83	49,207
应收租赁款	28,102,177	27.36	28,102,177	100.00	-
应收酒店及餐饮服务款	243,150	0.24	228,410	93.94	14,740
应收购房款	5,000	-	5,000	100.00	-
应收会展服务款	396,265	0.38	361,798	91.30	34,467
按组合计提坏账准备的应收账款	73,980,992	71.85	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	19.00	54,842	0.28	19,461,443
应收会展服务款-国有企业	4,646,882	4.52	80,955	1.74	4,565,927
应收会展服务款-其他企业	705,847	0.69	12,916	1.83	692,931
应收租赁款	49,106,242	47.80	570,274	1.16	48,535,968
合　　计	102,727,584	100.00	29,417,790	28.64	73,309,794

（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	27,532,125	25.19	27,532,125	100.00	-
应收租赁款	27,357,675	25.03	27,357,675	100.00	-
应收酒店及餐饮服务款	169,450	0.16	169,450	100.00	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	81,781,150	74.81	742,221	0.91	81,038,929
应收酒店及餐饮服务款	13,225,987	12.10	58,929	0.45	13,167,058
应收会展服务款-国有企业	6,040,471	5.52	78,194	1.29	5,962,277
应收会展服务款-其他企业	1,628,207	1.49	78,586	4.83	1,549,621
应收租赁款	60,886,485	55.70	526,512	0.86	60,359,973
合　　计	109,313,275	100.00	28,274,346	25.87	81,038,929

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	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	/

（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	27,357,675	27,357,675	100.00	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	27,357,675	27,357,675	100.00	预期无法收回
合　　计	27,532,125	27,532,125	100.00	/

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	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	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

（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	10,731,009	34,382	0.32
逾期 1-30 日	2,432,828	10,801	0.44
逾期超过 90 日	62,150	13,746	22.12
合　　计	13,225,987	58,929	0.45

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	4,646,882	80,955	1.74
合　　计	4,646,882	80,955	1.74

（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	6,040,471	78,194	1.29
合　　计	6,040,471	78,194	1.29

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	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

（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	1,404,278	18,178	1.29
逾期超过 90 日	223,929	60,408	26.98
合　　计	1,628,207	78,586	4.83

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	46,382,591	11,759	0.03
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

（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	36,068,451	11,055	0.03
逾期 1-30 日	16,832,893	10,316	0.06
逾期 31-90 日	6,901,208	8,458	0.12
逾期超过 90 日	1,083,933	496,683	45.82
合　　计	60,886,485	526,512	0.86

（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	27,884,187	1,314,776	526,512	-	28,672,451
应收酒店及餐饮服务款	228,379	358,462	58,929	244,660	283,252
应收会展服务款-其他企业	78,586	374,714	78,586	-	374,714
应收会展服务款-国有企业	78,194	80,955	78,194	-	80,955
应收购房款	5,000	-	-	-	5,000
应收物业费	-	1,418	-	-	1,418
合　计	28,274,346	2,130,325	742,221	244,660	29,417,790

（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
北京名门多福商业股份有限公司	26,547,878	25.84	26,547,878
乐胜（北京）商业发展有限公司	15,054,060	14.65	4,516
北京有竹居网络技术有限公司	10,278,415	10.01	3,084
北京市上品商业发展有限责任公司	8,467,230	8.24	2,540
上海赫程国际旅行社有限公司	4,384,956	4.27	12,907
合　计	64,732,539	63.01	26,570,925

于 2024 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 10,145,040 元（2023 年 12 月 31 日：2,202,264 元）应收账款作为渤海国际信托有限公司长期借款及“中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划”长期应付款的质押物。

2、其他应收款

项　目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	61,169,014	32,143,377
合　计	61,169,014	32,143,377

（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	60,459,187	29,000,895
1 至 2 年	30,921	41,735
2 至 3 年	5,459	2,077,126
3 至 4 年	-	15,722,933
4 至 5 年	15,303,555	-
小　　计	75,799,122	46,842,689
减：坏账准备	14,630,108	14,699,312
合　　计	61,169,014	32,143,377

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	53,790,585	22,312,712
代垫款项	5,275,938	6,826,482
保证金	210,000	153,900
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	1,166,407	1,050,334
备用金	247,705	130,800
其他	2,828,487	4,088,461
小　　计	75,799,122	46,842,689
减：坏账准备	14,630,108	14,699,312
合　　计	61,169,014	32,143,377

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	152,091	-	14,547,221	14,699,312
本期计提	1,733	-	-	1,733
本期转回	70,937	-	-	70,937
期末余额	82,887	-	14,547,221	14,630,108

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	2,322,499	-	26,521	-	2,295,978
保证金	2,940	931	-	-	3,871
应收子公司款	21,858	-	21,858	-	-
押金	20,066	802	-	-	20,868
备用金	2,626	-	277	-	2,349
其他	49,323	-	22,281	-	27,042
合　计	14,699,312	1,733	70,937	-	14,630,108

注：于 2024 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（2023 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	53,790,585	1 年以内、1-2 年	70.96	-
北京市金恒生科技发展有限公司	预付货款	12,280,000	3 年以上	16.20	12,280,000
中国人民财产保险有限公司	其他	468,349	1 年以内	0.62	219
北京振力投资管理有限公司	押金	408,333	3 年以上	0.54	4,061
中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司	其他	261,648	1 年以内	0.35	123
合　计	/	67,208,915	/	88.67	12,284,403

⑥涉及政府补助的应收款项

于 2024 年 12 月 31 日，本公司无涉及政府补助的其他应收款（2023 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	9,452,230,039	259,000,000	9,193,230,039	8,472,230,039	158,000,000	8,314,230,039
对联营、合营企业投资	127,839,884	-	127,839,884	-	-	-
合　　计	9,580,069,923	259,000,000	9,321,069,923	8,472,230,039	158,000,000	8,314,230,039

（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	7,944,646,753	1,000,000,000	-	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
杭州北辰京诚置业有限公司（以下称“杭州京诚”）（i）	-	-	-	-	-	-
长沙滨辰	40,000,000	-	40,000,000	-	40,000,000	40,000,000
武汉辰展	-	-	-	-	-	30,000,000
武汉辰发	-	-	-	-	-	30,000,000
廊坊辰智	31,000,000		31,000,000	-	31,000,000	31,000,000
广州辰旭	50,000,000		50,000,000	-	50,000,000	50,000,000
重庆合悦	-	-	-	-	-	50,000,000
世纪中心专项计划	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-
合　　计	8,314,230,039	1,000,000,000	121,000,000	9,193,230,039	121,000,000	259,000,000

（i）本年度本公司将子公司杭州京城股权转让至全资子公司北辰地产，截至 2024 年 12 月 31 日，北辰地产已吸收合并杭州京诚。

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

项　　目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,157,309,298	920,658,003	2,340,780,599	1,077,294,766
其他业务	19,767,277	1,823,435	2,075,471	77,981
合　　计	2,177,076,575	922,481,438	2,342,856,070	1,077,372,747

（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（含酒店）及商业物业	2,054,056,113	809,342,363	1,939,152,517	774,911,674
房地产开发	79,548,670	69,376,173	380,871,178	259,472,111
其他业务	23,704,515	41,939,467	20,756,904	42,910,981
合　计	2,157,309,298	920,658,003	2,340,780,599	1,077,294,766

（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	19,767,277	1,823,435	2,075,471	77,981

（4）履约义务的说明

2024 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。2024 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 527,072,859 元(2023 年度：329,955,928 元)。

（5）分摊至剩余履约义务的说明

于 2024 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 197,380,955 元（2023 年 12 月 31 日：122,841,188 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）	127,839,884	-185,963
关联方贷款利息收入	64,499,160	296,368,822
其他	18,868	509,434
合　　计	192,357,912	296,692,293

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；	-1,289,661
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；	4,553,123
3、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	65,050,020
4、处置长期股权投资产生的投资收益	-4,848,389
5、债务重组损益；	52,294,525
6、除上述各项之外的其他营业外收入和支出。	44,860,199
扣除所得税前非经常性损益合计	160,619,817
减：所得税影响金额	19,782,239
扣除所得税后非经常性损益合计	140,837,578
少数股东损益影响数（亏损以“-”表示）	2,329,476
归属于母公司所有者的非经常性损益净利润额	138,508,102

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	-25.24	-0.84	-0.84
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-26.48	-0.88	-0.88

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	-2,827,464	68,064	9,699,143	12,845,583
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房地产所计提折旧及减值准备	264,594	200,782	2,886,152	2,621,558
—冲回投资性房地产公允值	-429,613	-128,439	3,698,110	4,077,029
按香港财务报告准则	-2,992,483	140,407	16,283,405	19,544,170

（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

2025年3月26日

法定代表人：张杰之印　主管会计工作负责人：胡浩之印　会计机构负责人：杜艳之印

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：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（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　8916 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

2025 年 02 月 27 日

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

索 引 号	bm56000001/2023-00002630	分 类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名 称	从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）		
文 号		主 题 词	

从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）

从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）

辅助功能模式 下载 将副本保存到 OneDrive。

88	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	010-85665218
89	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室	0571-88879063
90	中京国瑞（武汉）会计师事务所（普通合伙）	湖北省武汉市武昌区公正路 216 号平安金融科技大厦 11 楼	027-87318882
91	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区西直门外大街 112 号 10 层	010-68360123
92	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 31 号 5 层 512A	010-62267688
93	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层	022-88238268-8239
94	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206	010-51716767
95	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层	027-86781250
96	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 座 1 七、八层	010-88395676
97	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层	010-67088759
98	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24	0311-85927137
99	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层	010-51423818
100	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326	010-62212990
101	中准会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层	010-88356126
102	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	嘉定工业区沪宜路叶城路 1630 号 5 幢 1088 室	021-63525500
103	重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市渝北区财富大道 1 号重庆财富金融中心 39 层	023-63878405


年度检验登记
Annual Renewal Registration
2016
2015
2013
2014
2017
BICPA
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
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
北京注册会计师协会


年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.


年度检验登记
Annual Renewal Registration
110100100002
北京注册会计师协会
2010




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
注意事项
NOTES


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


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

北京北辰实业股份有限公司
2024 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 2024 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 2024 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 名独立董事组成，其中委员会主席由具有专业会计资格的独立董事担任。

二、 董事会审计委员会会议召开情况

2024 年，公司董事会审计委员会共召开 7 次会议，具体情况如下：

序号	会议届次	召开日期	审议事项
1	2024年第一次会议	2024.1.11	公司年度审计计划及提供非鉴证业务事项
2	2024年第二次会议	2024.3.7	公司选聘会计师事务所事项
3	2024年第三次会议	2024.3.21	1.公司2023年度审计结果及内控评价报告 2.公司2023年度计提资产减值准备方案 3.公司2024年度担保额度预计事项 4.公司2024年度提供财务资助事项 5.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
4	2024年第四次会议	2024.4.26	公司变更会计师事务所事项
5	2024年第五次会议	2024.7.22	公司2024年中期审阅计划
6	2024年第六次会议	2024.8.28	1.公司2024年半年度审阅结果报告 2.公司2024年半年度计提资产减值准备方案
7	2024年第七次会议	2024.10.30	公司2024年三季度报告

三、 董事会审计委员会相关工作履职情况

1. 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，并对普华永道和罗兵咸永道 2023 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。

2. 监督变更会计师事务所

由于公司原聘任的普华永道中天和罗兵咸永道会计师事务所在执行完 2023 年度审计工作后，为本公司服务年限已超过财政部、国务院国资委及证监会《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》规定的连续聘用会计师事务所最长年限，2024 年 4 月，审计委员会就聘任中兴华和郑郑会计师事务所分别担任公司 2024 年度境内和境外会计师事务所进行了审核，评估新事务所的独立性、专业能力和声誉，并同意提交公司董事会及股东大会审议。

3. 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认真审阅了公司 2023 年度内部审计工作情况及公司 2024 年度内部审计工作计划，及时督促公司 2024 年度内部审计工作计划顺利执行，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。

4. 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。

5. 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。

6. 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

2025 年 3 月 26 日

北京北辰实业股份有限公司
2024 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，2024 年我们严格按照《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 2024 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

陈德球先生，43 岁，毕业于南开大学商学院，公司治理专业博士，现任对外经济贸易大学国际商学院院长，会计学与公司治理教授，博士生导师。陈先生在公司治理、财务管理、审计方面具有丰富的经验。陈先生于二零二一年五月获选为本公司独立非执行董事，并于二零二五年一月选举产生新任独立董事之日起不再担任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
陈德球	对外经济贸易大学	副校长、国际商学院院长、教授	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 2024 年度履职概况

（一）参加董事会和股东大会情况

2024 年，公司共召开董事会会议 36 次，股东大会 3 次，公司相关会议资料能够认真准备并及时传递，有效的配合了本人的工作。本人作为独立董事，本着勤勉、负责的态度，充分发挥各自专业作用，重点围绕公司定期报告、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、现金分红及规划、变更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化建议，并根据独立董事及各专业委员会的职责范围发表相关意见。

（二）参加董事会专门委员会情况

2024 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，依据相关规定组织召开或参加各专门委员会会议。其中董事会审计委员会和提名委员会分别召开会议 7 次，战略委员会和薪酬与考核委员会分别召开会议 2 次，法律合规委员会召开会议 1 次，主要审议、核查了公司董事及高级管理人员候选人、变更会计师事务所、定期报告、

担保、计提资产减值准备、现金分红及规划、关联交易、法律纠纷案件等事项。

三、独立董事 2024 年度履职重点关注事项的情况

2024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 2024 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

2023 年 3 月 27 日，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》，注册规模 9.74 亿元。2024 年 3 月 26 日，发行 3.74 亿私募债，利率 3.1%/年，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。

（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 2024 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，公司更换了中兴华和郑郑分别担任公司 2024 年度境内和境外会计师事务所，作为独立董事，在更换公司会计师事务所过程中，严格遵循监管要求，对新任会计师事务所进行了尽职调查和风险评估，评估新事务所的独立性、专业能力和声誉，监督更换程序符合法律法规和公司章程，特别是股东大会审议和信息披露要求，同时维护中小股东利益，确保决策公平公正，并督促公司及时、准确披露相关信息，以维护公司治理和市场透明度，切实发挥独立董事在保护股东权益和提升公司治理水平中的关键作用。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

报公司高度重视对股东的合理回报，始终坚持将股东利益放在重要位置，实施科学、持续、稳定的分红政策，积极采取以现金为主的利润分配方式，持续回报股东。2023年度现金分红比例达98.94%。

（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，本人持续强化对公司信息披露工作的审核和监督。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119份、H股210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、总体评价和建议

2024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：陈德球

2025年3月26日

北京北辰实业股份有限公司

2024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

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（2025）第 010025 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”）2024 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 2024 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：

2025 年 3 月 26 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、[redacted]

经营范围　一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（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　8916万元

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

2025年02月27日

北京市丰台区市场监督管理局

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



88	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	010-85665218
89	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室	0571-88879063
90	中京国项（武汉）会计师事务所（普通合伙）	湖北省武汉市武昌区公正路 216 号平安金融科技大厦 11 楼	027-87318882
91	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区西直门外大街 112 号 10 层	010-68360123
92	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 31 号 5 层 512A	010-62267688
93	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	天津市和平区解放北路 188 号信达广场 32 层	022-88238268-8239
94	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206	010-51716767
95	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层	027-86781200
96	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 座 1 七、八层	010-88395676
97	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 13 层	010-67888739
98	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24	0311-85927137
99	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层	010-51423818
100	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326	010-62212990
101	中准会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层	010-88395128
102	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	嘉定工业区沪宜路叶城路 1630 号 5 幢 1088 室	021-63525500
103	重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市渝北区财富大道 3 号重庆财富金融中心 39 层	023-63578403


年度检验登记
Annual Renewal Registration
2016
2015
2013
2014
2017
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
北京注册会计师协会
2008 10 17


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，延续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
姓名：张鹏
证书编号：110100100002
110100100002
北京注册会计师协会
中兴华会计师事务所
2017
2016
2015
2014
2013
2012
2011
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
注意事项
NOTES

北京北辰实业股份有限公司
2024 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，2024 年我们严格按照《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 2024 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，68 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，现任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	金徽矿业股份有限公司	独立董事	无
	甘肃金徽酒股份有限公司	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 2024 年度履职概况

（一）参加董事会和股东大会情况

2024 年，公司共召开董事会会议 36 次，股东大会 3 次，公司相关会议资料能够认真准备并及时传递，有效的配合了本人的工作。本人作为独立董事，本着勤勉、负责的态度，充分发挥各自专业作用，重点围绕公司定期报告、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、现金分红及规划、变更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化建议，并根据独立董事及各专业委员会的职责范围发表相关意见。

（二）参加董事会专门委员会情况

2024 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，依据相关规定组织召开或参加各专门委员会会议。其中董事会审计委员会和提名委员会分别召开会议 7 次，战略委员会和薪酬与考核委员会分别召开会议 2 次，法律合规委员会召开会议 1 次，主要审议、核

查了公司董事及高级管理人员候选人、变更会计师事务所、定期报告、担保、计提资产减值准备、现金分红及规划、关联交易、法律纠纷案件等事项。

三、独立董事 2024 年度履职重点关注事项的情况

2024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 2024 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

2023 年 3 月 27 日，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》，注册规模 9.74 亿元。2024

年 3 月 26 日，发行 3.74 亿私募债，利率 3.1%/年，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。

（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 2024 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，公司更换了中兴华和郑郑分别担任公司 2024 年度境内和境外会计师事务所，作为独立董事，在更换公司会计师事务所过程中，严格遵循监管要求，对新任会计师事务所进行了尽职调查和风险评估，评估新事务所的独立性、专业能力和声誉，监督更换程序符合法律法规和公司章程，特别是股东大会审议和信息披露要求，同时维护中小股东利益，确保决策公平公正，并督促公司及时、准确披露相关信息，以维护公司治理和市场透明度，切实发挥独立董事在保护股东权益和提升公司治理水平中的关键作用。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

报公司高度重视对股东的合理回报，始终坚持将股东利益放在重要位置，实施科学、持续、稳定的分红政策，积极采取以现金为主的利润分配方式，持续回报股东。2023年度现金分红比例达98.94%。

（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，本人持续强化对公司信息披露工作的审核和监督。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119份、H股210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、总体评价和建议

2024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。

2025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

2025年3月26日

北京北辰实业股份有限公司
2024 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，2024 年我们严格按照《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 2024 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，74 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）高级顾问及全球主席、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、全球主席	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
	金融壹帐通	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 2024 年度履职概况

（一）参加董事会和股东大会情况

2024 年，公司共召开董事会会议 36 次，股东大会 3 次，公司相关会议资料能够认真准备并及时传递，有效的配合了本人的工作。本人作为独立董事，本着勤勉、负责的态度，充分发挥各自专业作用，重点围绕公司定期报告、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、现金分红及规划、变更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化建议，并根据独立董事及各专业委员会的职责范围发表相关意见。

（二）参加董事会专门委员会情况

2024 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，依据相关规定组织召开或参加各专门委员会会议。其中董事会审计委员会和提名委员会分别召开会议 7 次，战略委员会和薪酬与考核委员会分别召开会议 2 次，法律合规委员会召开会议 1 次，主要审议、核查了公司董事及高级管理人员候选人、变更会计师事务所、定期报告、担保、计提资产减值准备、现金分红及规划、关联交易、法律纠纷案件等事项。

三、独立董事 2024 年度履职重点关注事项的情况

2024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 2024 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

2023 年 3 月 27 日，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》，注册规模 9.74 亿元。2024 年 3 月 26 日，发行 3.74 亿私募债，利率 3.1%/年，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。

（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 2024 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，公司更换了中兴华和郑郑分别担任公司 2024 年度境内和境外会计师事务所，作为独立董事，在更换公司会计师事务所过程中，严格遵循监管要求，对新任会计师事务所进行了尽职调查和风险评估，评估新事务所的独立性、专业能力和声誉，监督更换程序符合法律法规和公司章程，特别是股东大会审议和信息披露要求，同时维护中小股东利益，确保决策公平公正，并督促公司及时、准确披露相关信息，以维护公司治理和市场透明度，切实发挥独立董事在保护股东权益和提升公司治理水平中的关键作用。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

报公司高度重视对股东的合理回报，始终坚持将股东利益放在重

要位置，实施科学、持续、稳定的分红政策，积极采取以现金为主的利润分配方式，持续回报股东。2023年度现金分红比例达98.94%。

（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，本人持续强化对公司信息披露工作的审核和监督。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119份、H股210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、总体评价和建议

2024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。

2025 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

2025年3月26日

关于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
汇总表的专项审计报告

目 录

1、 专项审计报告
2、 附表

委托单位：北京北辰实业股份有限公司
审计单位：中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
联系电话：(010) 51423818

关于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

中兴华核字（2025）第 010811 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”）2024 年度财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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 2025 年 3 月 26 日签发了中兴华审字（2025）第 012761 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 2024 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 2024 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 2024 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。为了更好地理解北辰实业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 2024 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 2024 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：

2025 年 3 月 26 日

附表 2

关于北京北辰实业股份有限公司

2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况表

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	2024 年期初占用资金余额	2024 年度占用累计发生金额(不含利息)	2024 年度占用资金的利息(如有)	2024 年度偿还累计发生金额	2024 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现控股股东、实际控制人及其附属企业	无									非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
前控股股东、实际控制人及其附属企业	无									非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
其他关联方及其附属企业	无									非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
总计	/	/	/						/	/
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2024 年期初往来资金余额	2024 年度往来累计发生金额（不含利息）	2024 年度往来资金的利息（如有）	2024 年度偿还累计发生金额	2024 年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
控股股东、实际控制人及其附属企业	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	16	301	-	308	9	经营性服务款项	经营性往来
	北京北辰实业集团有限责任公司	控股股东、实际控制人的附	其他应收款	-	1	-	1	-	经营性服务款项	经营性往来

	辰运物业管理中心及元辰鑫物业管理分公司	属企业								
	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	19	180	-	184	15	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	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	75	529	-	573	31	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	其他应收款	-	34	-	34	-	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	其他反映占用实质科目	118,393	-	7,440	5,590	120,243	项目开发往来款	非经营性往来
	杭州北辰置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	142	-	-	142	-	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	其他反映占用实质科目	42,282	2,874	2,848	45,125	2,879	项目开发往来款	非经营性往来
	成都北辰华府置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	31,452	-	2,074	33,526	-	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	其他反映占用实质科目	166,840	5,180	11,044	11,036	172,028	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	其他反映占用实质科目	10,963	-	770	43	11,690	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	其他反映占用实质科目	46,989	-	2,570	-	49,559	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	其他反映占用实质科目	73,545	-	4,851	4,851	73,545	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	其他反映占用实质科目	32,590	2,236	2,204	2,201	34,829	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	其他反映占用实质科目	228,477	18,330	14,814	14,773	246,848	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	其他反映占用实质科目	203,182	2,000	12,154	12,150	205,186	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉北辰辰智房	子公司及其控	其他反映占	71,202	856	3,412	3,610	71,860	项目开发往来款	非经营性往来

	地产开发有限公司	制的法人	用实质科目							
	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	其他反映占用实质科目	37,201	-	1,360	1,360	37,201	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	其他反映占用实质科目	189,311	185,844	14,641	255,857	133,939	项目开发往来款	非经营性往来
	杭州北辰京诚置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	36,719	-	1,747	38,466	-	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	其他反映占用实质科目	54,894	-	1,954	1,954	54,894	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	其他反映占用实质科目	22,938	-	1,501	2,503	21,936	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	其他反映占用实质科目	61,306	-	4,043	4,043	61,306	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	其他反映占用实质科目	100,643	666	6,572	-	107,881	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	其他反映占用实质科目	200,760	34,111	13,806	20,121	228,556	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	其他反映占用实质科目	16,032	-	1,057	1,057	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	其他反映占用实质科目	99,197	-	5,875	27,919	77,153	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	其他反映占用实质科目	68,471	5,724	4,210	5,433	72,972	项目开发往来款	非经营性往来
	宁波北辰京诚置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	19,038	-	403	19,441	-	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	其他反映占用实质科目	78,314	10,905	5,490	5,470	89,239	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	其他反映占用实质科目	284,621	114,007	19,134	88,475	329,287	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	其他反映占用实质科目	-	31,389	-	-	31,389	资金往来款	非经营性往来
关联自然人	无									非经营性往来
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	其他反映占用实质科目	58,523	53,899	3,395	61,918	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	其他反映占用实质科目	28,794	-	1,749	1,372	29,171	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	-	-	-	41,650	资金往来款	非经营性往来
总计	/	/	/	2,424,579	469,066	151,118	669,536	2,375,227	/	/

北京北辰实业股份有限公司

2024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

此项调节应当由该审计报告签名注册会计师所在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：京25ET182USH

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（2025）第010813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”）2024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《2024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
[illegible]震
[illegible]100002

2025 年 3 月 26 日

2024 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	715,241		1,575,148	
营业收入扣除项目合计金额	1,977		263	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.28%		0.02%	
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。	1,977	注释 1	263	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	1,977		263	
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	713,264		1,574,885	

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(含酒店)及商业物业、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 2024 年度不存在该等收入扣除项目(2023 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。2024 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(2023 年度：无)。

为了更好理解北辰实业 2024 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：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（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　8916 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

2025 年 02 月 27 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

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、[illegible]。

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



88	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	010-85665218
89	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室	0571-88879063
90	中京国瑞（武汉）会计师事务所（普通合伙）	湖北省武汉市武昌区公正路 216 号平安金融科技大厦 11 楼	027-87318882
91	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区西直门外大街 112 号 10 层	010-68360123
92	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 31 号 5 层 512A	010-62267688
93	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层	022-88238268-8239
94	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206	010-51716767
95	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层	027-86781250
96	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 座 1 七、八层	010-88395676
97	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层	010-67088759
98	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24	0311-85927137
99	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层	010-51423818
100	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326	010-62212990
101	中准会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层	010-88356126
102	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	嘉定工业区沪宜路叶城路 1630 号 5 幢 1088 室	021-63525500
103	重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）	重庆市渝北区财富大道 1 号重庆财富金融中心 39 层	023-63878405


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
Full name 张文智
Sex 男
Date of birth 1988-01-20
Working unit 大信会计师事务
Identity card No. 110102198801201
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
6892210201017689
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
北京注册会计师协会
2017
2016
2015
2014
2013
CPAAIC
BICPA


年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
110100100002
北京注册会计师协会
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017

证券代码：601588	证券简称：北辰实业	公告编号：临 2025-012
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：250684	债券简称：23 北辰 F1	
债券代码：254174	债券简称：24 北辰 F1	

北京北辰实业股份有限公司
2024 年房地产业务主要经营数据公告

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

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号 — 房地产》的要求，本公司 2024 年主要经营数据如下：

一、 2024 年房地产开发业务概述

2024 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 395.81 万平方米，权益土地储备 368.86 万平方米，无新增房地产储备；在工程建设方面，公司实现新开工面积 4.00 万平方米，开复工面积 183.61 万平方米，竣工面积 74.23 万平方米；在项目销售方面，公司实现销售金额 44.26 亿元，销售面积 339,453 平方米，实现结转收入金额 40.11 亿元，结转面积 344,834 平方米，报告期末待结转面积 93,814 平方米。

二、 2024 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 395.81 万平方米，权益土地储备 368.86 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	0.18
3	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.47
6	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.98	0.35
7	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,019,800	236,500	4,783,300	430.31	12.12
8	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	0.45
9	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.36
10	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	20.77	0.0059
11	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	-	357,200	50.61	2.87
12	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	114.11	1.26
13	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.01	0.03
14	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	10.44	0.24
15	湖北武汉	武汉北辰经开优+（067 地块）	住宅、商业	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	13.16	1.18
16	湖北武汉	武汉北辰经开优+（068 地块）	住宅、商业	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	23.97	0.07
17	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	20.40	0.32
18	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.23	0.20
19	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.08	0.08
20	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.41
21	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	在建	69,000	179,500	276,600	276,600	276,600	52.41	5.58
22	浙江宁波	宁波北宸府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	46.11	0.28
23	浙江宁波	宁波堇天府	住宅、商业	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.23
24	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.22	0.54
25	江苏苏州	苏州北辰旭辉壹号	住宅、商业	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.02

		院									
26	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	竣工	170,000	268,800	392,900	84,200	392,900	71.42	3.27
27	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	29.30	0.03
28	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	10.14	0.02
29	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	-
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.37	0.18
31	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	0.41
32	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.92	0.59
33	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	34.49	1.66
34	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600		
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	414,500	65,800	357,700	31.28	1.87
36	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4 地块）	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	30.02	3.27
37	河北廊坊	廊坊星宸里（2019-3 地块）	商业	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-		
38	河北廊坊	廊坊北辰辰睿（2020-5 地块）	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	1.19
39	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	竣工	141,700	239,000	356,200	-	356,200	22.56	0.06
40	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,321,100	251,700	1,153,600	115.93	6.73
41	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	在建	68,200	102,200	150,400	1,000	149,400	24.64	1.12
42	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	竣工	106,800	206,000	281,100	-	281,100	40.02	0.93
43	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	竣工	30,500	106,800	134,700	-	134,700	12.35	0.59
44	广东广州	广州兰亭香麓（116 地块）	住宅、商业	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.57
45	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	64,200	110,600	10.63	0.93

注：

1、总投资额为项目的预计总投资额；

2、报告期内，公司新开工面积 4.00 万平方米，开复工面积 183.61 万平方米，竣工面积 74.23 万平方米。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元　币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积（平方米）	已售（含已预售）面积（平方米）	结转面积（平方米）	结转收入金额	报告期末待结转面积（平方米）
1	北京朝阳	北京北辰绿色家园	住宅、商业、写字楼	6,291	-	-	508	337
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	235	444	492
3	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	3,131	-	-	-	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	3,959	2,979	3,050	7,003	692
5	北京朝阳	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
6	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	27,729	-	-	-	620
7	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	3,243	655	655	-	-
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	85,234	3,761	2,581	10,439	1,180
9	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	5,066	5,746	-	-	-
10	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	112,065	37,605	51,711	88,599	44,002
11	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	12,040	3,646	6,070	6,019	5,750
12	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	16,429	5,222	7,384	4,619	2,010
13	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	662	-	-	-	-
14	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	73,613	13,808	14,032	2,333	139
15	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	60,037	16,011	14,185	8,085	2,267
16	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	849	849	849	899	-
17	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	35,865	1,584	1,660	-	273
18	湖北武汉	武汉北辰经开优+（067 地块）	住宅、商业	48,022	26,342	22,886	11,498	3,455
19	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	34,885	5,599	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	-	190	1,465	-
21	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	-	-	-	317	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	160	318	1,197	-
23	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	51,053	10,275	19,232	29,629	204
24	浙江宁波	宁波北宸府	住宅	7,510	-	-	199	-
25	浙江宁波	宁波堇天府	住宅、商业	147	146	146	217	-
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	19,470	13,520	13,135	21,522	385
27	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	88,769	30,566	35,796	41,874	5,081
28	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	1,816	1,092	1,092	1,338	735
29	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	602	-	-	32	-
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,055	307	516	1,133	-

31	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	5,459	984	875	567	107
32	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	11,733	1,558	1,356	2,801	792
33	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	16,653	11,013	11,120	5,884	476
34	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	68,176	15,243	12,946	9,062	2,850
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	38,647	28,805	28,893	27,714	298
36	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	857	-	-	563	-
37	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	121,225	43,806	56,089	58,690	7,864
38	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,717	26,695	27,411	37,796	2,820
39	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	43,984	5,840	6,389	13,129	9,486
40	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	2,373	100	4,032	4,614	-
41	广东广州	广州兰亭香麓（114 地块）	住宅、商业	30,893	25,537	-	-	-

注：

报告期内，公司共计实现销售金额 44.26 亿元，销售面积 339,453 平方米，实现结转收入金额 40.11 亿元，结转面积 344,834 平方米，报告期末待结转面积 93,814 平方米。

三、 2024 年房地产经营及出租情况

单位：万元　币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例（%）	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区天辰东路 7 号	国家会议中心	会议、展览	270,800	61,651	100	否
2	北京朝阳区北辰东路 8 号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	10,176	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	5,654	100	否
4	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	4,872	100	否
5	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	15,628	100	否
6	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	18,491	100	否
7	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	2,070	100	否
8	北京朝阳区北辰东路 8 号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	13,800	100	否
9	北京朝阳区北辰西路 8 号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	9,327	100	否
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	16,183	100	否
11	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	16,409	100	否
12	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	15,306	100	否
13	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	27,610	100	否
14	北京朝阳区北苑路甲 13 号	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,700	3,556	100	否
15	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰三角洲大悦城	商业	100,000	11,605	100	否
16	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰国际会议中心	会议、展览	39,100	6,024	100	否
17	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰国荟酒店	酒店	62,500	8,864	100	否
18	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	1,645	100	否
19	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰·新空间	写字楼	31,000	3,758	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、 2024 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
2,390,768	4.07	22,717

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

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董　事　会

2025 年 3 月 27 日

公司代码：601588　　公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司
2024 年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2024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。监事会对董事会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、监事会及董事、监事、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

2024 年报告期内，个别辖属企业制度建设工作归口部门权责不清晰、制度汇编更新不及时、商业运营管理、催收管理、营销费用管理等制度仍需根据实际经营情况更新完善；个别辖属企业需进一步提升信息系统数据治理能力，财务系统与业务系统之间缺乏有效关联。此外，个别三级企业存在固定资产购置计划未经上级备案，价格调整方案或折扣审批流程不规范，空置房源日常管理不完善的情况。

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，已制定了一系列整改计划及措施，将于 2025 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

2023 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 5 方面非

财务一般缺陷及经营管理中潜在的风险领域，公司明确了整改责任人，制定了相关整改措施及整改时限，切实推进落实整改，压实整改责任，并实施了有针对性的跟踪检查。同时，对相关缺陷整改实施动态销号，确保各项整改措施落实到位。

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

2024 年，公司不断加强内部控制工作，形成了“制度规范化、流程标准化、控制信息化、监督常态化”的管控格局，为公司内部发展提供坚实的治理保障。

内控合规管理方面，通过系统梳理外部规范性文件要求，更新《合规义务清单》《合规风险清单》，制定《合规管理组织运行规则》等多项专项指引，实现合规管理二级企业全覆盖并向三级延伸，开展合规体系有效性自评；修订辖属企业《内控手册》，同步开展制度诊断与动态更新，优化管控流程及内部控制体系。

内控自评和整改方面，公司通过加大内控监督评价力度，强化内控缺陷和发现问题整改，以评促建，持续优化提升内控体系有效性，增强内控体系刚性约束，实现内控体系的“上下贯通、相互衔接、全面覆盖、务实管用”，提升了风险防范能力。

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。

2025 年度将围绕公司改革与发展实际，以协同思维为基础，深化合规管理体系建设，优化内控管理。根据公司经营管理实际，系统推进制度修订专项工作，强化合规风险动态识别与排查机制，完善重点领域合规审查及经营管控；创新建立法律、合规、内控、风控四位一体协同运作模式，实施内控机制动态管理，并持续开展常态化监督评估工作，通过聚焦缺陷整改促进内控体系管理升级，持续增强风险防控能力，切实保障企业经营安全与合规运营。

3. 其他重大事项说明

□适用 √不适用

董事长（已经董事会授权）：
北京北辰实业股份有限公司
2025年3月26日

证券代码：601588	证券简称：北辰实业	公告编号：临 2025-014
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：250684	债券简称：23 北辰 F1	
债券代码：254174	债券简称：24 北辰 F1	

北京北辰实业股份有限公司
2024 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”）2024 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二十七次会议及第十届监事会第五次会议审议通过，尚需提交公司 2024 年年度股东大会审议。
- 公司 2024 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

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2024 年年度归属于上市公司普通股股东的净利润为人民币-2,827,464,028 元，按母公司报表净利润提取 10%法定盈余公积金人民币 83,108,939 元，截至 2024 年末母公司未分配利润人民币 3,141,043,827 元。鉴于公司 2024 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 2024 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2024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、董事会关于本年度未进行现金分红的说明

2024 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 2024 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

（一）董事会审议情况

2025年3月26日，本公司第十届董事会第二十七次会议，以9票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2024 年年度利润分配及资本公积金转增方案》，并同意提交2024年年度股东大会审议。

（二）监事会审议情况

2025 年 3 月 26 日，本公司第十届监事会第五次会议，以 3 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2024 年年度利润分配及资本公积金转增方案》。

三、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

2025 年 3 月 26 日

证券代码：601588	**证券简称：北辰实业**	**公告编号：临 2025-008**
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：250684	**债券简称：23 北辰 F1**	
债券代码：254174	**债券简称：24 北辰 F1**	

北京北辰实业股份有限公司
第十届第二十七次董事会决议公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第十届董事会第二十七次会议于 2025 年 3 月 26 日（星期三）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 9 名，实到董事 8 名，独立非执行董事甘培忠先生委托独立非执行董事钱爱民女士代为出席并表决。会议由公司董事长张杰先生主持，公司监事和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 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2024 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 2024 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 2024 年年度股东大会审议。

二、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2024 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 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2024 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 2024 年年度报告）

本议案需提交本公司 2024 年年度股东大会审议。

四、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2024 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 2024 年年度股东大会审议。

五、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于续聘会计师事务所的议案》。（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 2024 年年度股东大会审议。

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 8 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 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权。2024 年度由本公司发放的董事薪酬详见本公司 A 股 2024 年年度报告，董事 2025 年基本薪酬参照 2024 年度董事薪酬标准执行。

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 2024 年年度股东大会审议。

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。2024 年度由本公司发放的高级管理人员薪酬详见本公司 A 股 2024 年年度报告，高级管理人员 2025 年基本薪酬参照 2024 年度高级管理人员薪酬标准执行。

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 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2024 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 2024 年年度股东大会审议。

九、以 9 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、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2024 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）

十一、以 9 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）

本议案已经本公司审计委员会审议通过并同意提交董事会审议。

十二、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《对会计师事务所 2024 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）

十三、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2024 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）

十四、以 6 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《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》，同意本公司与北辰集团签定《日常关联（连）交易框架协议》，协议期限自 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，并同意该框

架协议项下各年度交易的上限金额。

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。关联董事张杰、梁捷、杨华森回避表决。

十五、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《市值管理办法》。

十六、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《估值提升计划》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

十七、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2024 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。

十八、以 9 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 2024 年年度股东大会审议。

十九、以 9 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 2024 年年度股东大会审议。

二十、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2025 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）

本议案需提交本公司 2024 年年度股东大会审议。

二十一、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2025 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）

本议案需提交本公司 2024 年年度股东大会审议。

二十二、以 9 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《2024 年年度报告》《2024 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《2024 年度报告》《2024 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。

二十三、以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于召开 2024 年年度股东大会的议案》。

批准召开本公司 2024 年年度股东大会，审议上述提呈股东大会的事项，并授权公司秘书具体筹备年度股东大会的相关事宜。关于年度股东大会的时间、地点、议程等具体事宜，详见本公司另行刊发的关于召开 2024 年年度股东大会的通知。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董　　事　　会

2025 年 3 月 26 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。

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90亿元（含90亿元）。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30亿元；银行间市场交易商协会拟注册发行中期票据不超过人民币30亿元。

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：

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2024年年度股东大会审议通过之日起至本公司2025年年度股东大会召开之日止。

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）本公司股东于股东大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 2025-009**
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：250684	**债券简称：23 北辰 F1**	
债券代码：254174	**债券简称：24 北辰 F1**	

北京北辰实业股份有限公司
第十届第五次监事会决议公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第十届监事会第五次会议于 2025 年 3 月 26 日（星期三）上午 11:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室召开。本次会议应出席监事 3 名，实到监事 3 名，经共同推举，会议由杜艳主持。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2024年度监事会报告》（详见附件）。

本议案需提交本公司2024年年度股东大会审议通过。

二、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2024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）

三、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2024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2024年年度股东大会审议通过。

四、以2票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《监事薪酬的议案》，每名监事对其本人薪酬事项回避表决。2024年度由本公司发放的监事薪酬详见本公司A股2024年年度报告，监事2025年基本薪酬参照2024年度监事薪酬标准执行。

本议案需提交本公司 2024 年年度股东大会审议通过。

五、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2024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）

六、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2024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）

七、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《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》，同意本公司与北辰集团签定《日常关联（连）交易框架协议》，协议期限自2025年4月1日至2026年12月31日，并同意该框架协议项下各年度交易的上限金额。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

八、以3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《2024年年度报告》《2024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《2024年度报告》《2024年年度业绩公告》文本，并对本公司2024年年度报告的编制过程提出书面审核意见如下：

1. 本公司2024年度境内年度报告、报告摘要及境外年度报告、业绩公告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；

2. 本公司2024年度境内年度报告、报告摘要及境外年度报告、业绩公告的内容和格式符合中国证监会、上海证券交易所和香港交易所的各项规定，所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司2024年度的经营管理和财务状况等事项；

3. 监事会在提出本意见前，未发现参与上述报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

监　事　会

2025 年 3 月 26 日

附件：《北辰实业 2024 年度监事会报告》；

附件

北京北辰实业股份有限公司
2024 年度监事会报告

北京北辰实业股份有限公司监事会（以下简称“本监事会”）遵照《中华人民共和国公司法》、香港有关法律、法规及公司章程的规定，认真履行职权，维护股东权益和公司利益，遵守诚信原则，恪尽职守，合理谨慎、勤勉主动地开展工作。

2024年，本监事会共召开了5次会议，监事列席了报告期内的公司董事会会议、年度股东大会会议，并在公司2024年年度报告的编制过程中，认真审阅了董事会拟提请公司年度股东大会审议的财务报告、利润分配方案等议案以及董事会关于公司内部控制评价报告，对公司董事会及管理层的重大决策是否符合国家法律法规、公司章程，是否维护公司、股东及员工利益等，进行了严格有效的监督。本监事会认为，2024年度，公司董事会和管理层均严格依据法律、法规和公司章程规范运作，勤勉尽责，并真诚地以股东最大利益为出发点行使职权。

报告期内，本监事会对内幕交易、现金分红、关联交易等情况进行持续监督，未发现公司内幕信息知情人从事内幕交易等损害公司利益的行为，公司现金分红政策按照公司章程、股东分红回报规划和股东大会决议得以有效执行，公司的关联交易均按公允的市场价格进行，并依法履行审核及披露程序，不存在损害公司和中小股东利益的行为。

本监事会对公司2024年度各项工作表示满意，对公司未来的发展前景充满信心。2025年，监事会将继续严格遵守相关法律法

规和公司章程、制度的有关规定，认真履行好各项职责。

注：本议案需提交本公司2025年年度股东大会审议。

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

二〇二五年三月二十六日

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”）2024 年度履职评估及履行监督职责的情况汇报如下：

一、2024 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（特殊普通合伙）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）”，首席合伙人李尊农，注册地址北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层。

2024 年度末合伙人数量 199 人、注册会计师人数 1052 人、签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数 522 人。

2024 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；2024 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 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）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。

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 3 次、行政监管措施 18 次、自律监管措施 3 次、纪律处分 1 次。46 名从业人员因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 12 人次、行政监管措施 41 人次、自律监管措施 5 人次、纪律处分 2 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

2024 年 4 月 28 日公司第九届董事会第一百零二次会议及 2024 年 5 月 16 日 2023 年年度股东大会审议通过了公司《关于变更会计师事务所的议案》，同意聘任中兴华为 2024 年度公司 A 股年度财务报表及内控审计机构、郑郑为 2024 年度公司 H 股年度财务报表审计及中期财务报表审阅机构。公司董事会审计委员会对上述议案发表同意意见。

鉴于对中兴华及郑郑的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况的充分了解和审查，中兴华及郑郑在为公司提供审计服务期间，均能够独立、客观、公正评价公司财务状况和经营成果，体现出良好的职业操守和专业能力，审计结论符合公司的实际情况，不存在损害公司、公司股东及中小投资者合法权益的情况，满足公司审计工作要求。故公司拟续聘中兴华为 2025 年度公司 A 股年度财务报表及内控审计机构、郑郑为 2025 年度公司 H 股年度财务报表审计及中期财

务报表审阅机构。公司董事会审计委员会同意将上述续聘事宜提交董事会审议。

（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。2024 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、2024 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 2024 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2024年12月31日的合并及单体财务状况、2024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2024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2024年12月31日的合并及单体财务状况、2024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。2024年4月28日，公司召开第九届董事会第一百零二次会议，并于2024年5月16日召开公司2023年度股东大会审议通过了

公司《关于变更会计师事务所的议案》，同意聘任中兴华为公司 2024 年度境内会计师事务所、郑郑为公司2024 年度境外会计师事务所。

（二）2024 年 1 月 11 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 2023 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）2024 年 3 月 21 日，公司董事会审计委员会召开第三次会议，与年审注册会计师对公司 2023 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 2023 年度财务报告、内部控制评价报告等议案，并同意将相关议案提交董事会审议。

（四）2024 年 7 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 2024 年中期审阅计划、审计委员会关注事项进行了充分沟通，审议了公司2024 年中期审阅计划。

（五）2024 年 8 月 28 日，公司董事会审计委员会召开第六次会议，与中兴华、郑郑对公司 2024 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2024 年半年度审阅结果报告。

（六）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 2024 年年报审计相关工作，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

2025 年 3 月 26 日

北京北辰实业股份有限公司
对会计师事务所2024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 2024 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 2024 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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）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）”，首席合伙人李尊农，注册地址北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层。

2024 年度末合伙人数量 199 人、注册会计师人数 1052 人、签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数 522 人。

2024 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；2024 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 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、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。

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 3 次、行政监管措施 18 次、自律监管措施 3 次、纪律处分 1 次。46 名从业人员因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 12 人次、行政监管措施 41 人次、自律监管措施 5 人次、纪律处分 2 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

2025 年 3 月 26 日

证券代码：601588	证券简称：北辰实业	公告编号：临 2025-015
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：250684	债券简称：23 北辰 F1	
债券代码：254174	债券简称：24 北辰 F1	

北京北辰实业股份有限公司
关于 2024 年度计提资产减值准备的公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2025 年 3 月 26 日召开的第十届董事会第二十七次会议审议通过了《2024 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 2024 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 2024 年度计提资产减值准备总计人民币 276,007 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，2024 年度，本公司需对应收款项计提信用减值准备人民币 15,478 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。

2024 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，2024 年度，本公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 254,532 万元。

3. 投资性房地产的资产减值准备计提情况

期末投资性房地产及固定资产按可收回金额与账面价值孰低原则计价：当投资性房地产及固定资产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。

2024 年度，综合考虑投资物业及酒店所在地的市场状况，以及项目最新的运营及投资计划等因素，本公司对项目可收回金额进行了减值测试，对账面价值高于其可收回金额的投资性房地产计提资产减值准备。经测试，2024 年度，本公司需对投资性房地产计提资产减值准备人民币 5,997 万元。

二、相关决策程序

本公司于 2025 年 3 月 25 日召开董事会审计委员会会议，3 月 26 日先后召开董事会会议及监事会会议，审议通过了《2024 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 2024 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 2024 年度计提资产减值准备的方案，并将该事项提交董事会审议。

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

公司监事会认为：本次计提减值准备的决策程序合法、依据充分，计提符合中国企业会计准则及香港财务报告准则等相关规定，计提后公允反映了公司资产状况，同意公司本次计提减值准备。

三、2024年度减值计提对公司利润影响情况

2024 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 15,478 万元、260,529 万元，公司合并财务报表利润总额减少人民币 276,007 万元，净利润减少人民币 277,516 万元，归属于母公司股东的净利润减少人民币 227,532 万元，对公司持续稳定经营无重大影响。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董　　事　　会

2025 年 3 月 26 日

证券代码：601588	证券简称：北辰实业	公告编号：临 2025-010
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：250684	债券简称：23 北辰 F1	
债券代码：254174	债券简称：24 北辰 F1	

北京北辰实业股份有限公司
关于 2025 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”）拟提请股东大会，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 255 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 2024 年年度股东大会审议通过之日起至 2025 年年度股东大会之日止。
- 本次担保额度预计尚需提交公司 2024 年年度股东大会审议。

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 2025 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 255 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 170 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 100 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 70 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 10 亿元，全部为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保；

(3) 公司及子公司为参股公司提供担保总额不超过人民币 15 亿元，担保对象均为资产负债率 70%以上的参股公司，且不属于公司的董事、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 60 亿元。

4. 担保额度有效期：自公司 2024 年年度股东大会审议通过之日起至 2025 年年度股东大会之日止。

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 2025 年 3 月 26 日召开第十届董事会第二十七次会议，会

议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权，一致通过《关于 2025 年度担保额度预计的议案》。该议案尚需提交公司 2024 年年度股东大会审议批准。

二、被担保人基本情况

（一）拟发生担保业务的主体，其截止 2024 年 12 月 31 日的基本情况如下：

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）
1	北京北辰地产集团有限公司	胡浩	893,159	房地产开发	365.89	111	-40	100%	20
2	武汉光谷创意文化科技园有限公司	杨顺成	164,082	房地产开发	20	13.22	-1.96	100%	10
3	长沙北辰房地产开发有限公司	霍斌峰	120,000	房地产开发、酒店及养老	101.81	49.13	0.83	100%	40
4	武汉北辰辰智	曾亚丽	73,000	房地产开发	12.54	4.08	-2.17	100%	15

	房地产开发有限公司								
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	13.56	9.23	-1.93	100%	15
资产负债率70%以下全资公司小计					**513.8**	**186.66**	**-45.23**		100.00
6	重庆北辰两江置业有限公司	谢雄	10,000	房地产开发	35.75	1.93	-2.65	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	30.77	-4.81	-2.95	100%	20
8	廊坊市辰智房地产开发有限公司	牛昆	3,100	房地产开发	21.43	-2.49	-2.69	100%	15
9	廊坊市辰睿房地产开发有限公司	牛昆	3,100	房地产开发	6.8	-2.5	-2.72	100%	15
资产负债率70%以上全资公司小计					94.75	-7.87	-11.01		70
全资公司合计					608.55	178.79	-56.24		170
10	广州辰旭	张华清	9,804	房地产开	11.06	-3.31	-4.03	51%	10

	置业有限公司			发					
资产负债率70%以上控股公司小计					11.06	-3.31	-4.03		10
控股公司合计					11.06	-3.31	-4.03		10
11	武汉金辰盈创置业有限公司	施鑫华	5,000	房地产开发经营	4.4	-2.13	-0.79	49%	5
12	广州广悦置业有限公司	李强	9,804	房地产开发	6.7	-5.4	-4.50	49%	10
资产负债率70%以上参股公司小计					11.1	-7.53	-5.29		15
参股公司合计					11.1	-7.53	-5.29		15
总计					630.71	167.95	-65.56	-	195

（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，在股东大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二十七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 2024 年年度股东大会的批准。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 28.09 亿元，均为对公司合并报表范围内公司提供担保，占公司 2024 年度经审计净资产的比例为 28.96%。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

2025 年 3 月 26 日

证券代码：601588	证券简称：北辰实业	公告编号：临 2025-011
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：250684	债券简称：23 北辰 F1	
债券代码：254174	债券简称：24 北辰 F1	

北京北辰实业股份有限公司
关于 2025 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 2025 年 3 月 26 日召开第十届董事会第二十七次会议，分别以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于 2025 年度提供财务资助的议案》，该议案尚需提请公司股东大会审议。

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 40 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 20 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大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 2024 年年度股东大会审议通过之日起至2025年年度股东大会之日止。

（四）财务资助授权

公司董事会同意，经公司股东大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大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。

五、备查文件

公司第十届董事会第二十七次会议决议

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董　　事　　会

2025 年 3 月 26 日

证券代码：601588	证券简称：北辰实业	公告编号：临 2025-016
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：250684	债券简称：23 北辰 F1	
债券代码：254174	债券简称：24 北辰 F1	

北京北辰实业股份有限公司
关于估值提升计划的公告

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。

重要内容提示：

- 截至 2024 年 12 月 31 日收盘，公司股票已连续 12 个月内每个交易日收盘价均低于最近一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产，经公司董事会审议制定估值提升计划。

- 本估值提升计划仅为公司行动计划，不代表公司对业绩、股价、重大事件等任何指标或事项的承诺。公司业绩及二级市场表现受到宏观形势、行业政策、市场情况等诸多因素影响，相关目标的实现情况存在不确定性。

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）为深入贯彻党的二十大和中央金融工作会议精神，落实国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》和北京市国资委关于提高市属国有控股上市公司发展质量有关工作要求，根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》等法律法规、规范性文件等规定，切实推动提升北京北辰实业股份有限公司（简称“公司”或“本公司”）投资价值，维护公司、投资者及其他利益相关方的合法权益，研究制定了本公司估值提升计划。

一、估值提升计划的触发情形及审议程序

（一）触发情形

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，公司 A 股股票已连续 12 个月内每个交易日收盘价低于最近一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产。其中，2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 21 日，经审计每股归属于公司普通股股东的净资产为 3.80 元/股；2024 年 3 月 22 日至 2024 年 12 月 31 日，经审计每股归属于公司普通股股东的净资产为 3.82 元/股。

（二）审议程序

2025 年 3 月 26 日，公司召开第十届第二十七次董事会会议，审议通过了《北辰实业估值提升计划》。

二、估值提升计划的具体内容

（一）聚焦主责主业，促进高质量发展

公司将统筹发展和安全，克服困难，迎接挑战，充分发挥战略引领作用，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，加强企业间交流合作，多措并举促进业务规模扩张与高质量发展，持续提高效率、提升效果、提增效益。

会展业务板块，公司将坚持推进会展“引领”战略落地，以打造国际一流、国内领先的会展品牌为目标，做大做强会展第一主业，引领其他业务协同发展，充分发挥会展业务“服务保障、带动促进”功能作用。做大做强会展上游业务，加强与各类国际组织、政府机构、行业协会及头部企业的对接合作，持续增加政府类展会、国际化展会及自主品牌展会项目落地。推动品牌化打造，持续强化北辰服务品牌、场馆管理品牌、会展智库品牌优势，着力搭建数字化创新平台与培育智慧会展新范式。深化产业化布局，多渠道、多领域开拓会展主承办业务，巩固会展中游业务优势，发展会展服务业务，建设生态化产业。优化自身业务战略布局，开辟创新赛道，整合合作资源，打造“政产学研金服用”的会展生态，进一步提升北辰会展产业核心竞争力，努力将会展打造成为能够引领中国会展业发

展、赋能北辰地产转型和商业物业创新的龙头产业。

商业物业板块，公司将着力推进创新发展，以北辰商管为平台，以打造国内领先的公建类及园区类资产运营管理品牌企业为目标，聚焦写字楼、公寓、商业园区业务，深挖酒店、产业园区、文化园区特色资产价值，持续提升经营效益和人效水平。务实推进亚奥商圈新消费创新联盟常态化运作，与联盟各方合力推动消费场景的跨界融合，实现会展、商业、文化、旅游、体育等资源互通，加速释放区域消费新活力，实现经济属性、政治属性、社会属性的有机统一。科学优化管控模式，激发组织活力，抓好利润、效率、人效“三提升”。做强做优资产管理，全面深化市场化对标，着力加强物业管理、能源管控和业务拓展能力，搭建北辰持有资产产品运营和产品管理格局，做好商业项目价格体系建设。打造专业化产品条线，强化内外资源协同，加快推进朝阳数据要素产业园建设，搭建完善数据要素产业全链条服务体系。加快推动数字营销上线和商业物业平台建设，完善园区及楼宇智能化管理。

房地产开发业务板块，公司将继续加强整体统筹，加速回笼资金，严守现金流安全底线，多措并举去库存、保交付、化风险，谋转型，推动北辰地产由传统地产开发向以“高品质”“大服务”为引领的复合地产开发转型发展。加强分析研判，加速京外项目库存去化。积极推进资产整合，分层分类制定租赁销售策略，加快推动存量商业资产盘活。提升运营管理水平，筑牢成本管控底线，严防资金风险，提高资金使用效率。创新发展模式，聚焦复合地产的内涵模式和品牌特色探索发展新路径，深耕重点城市，立足属地商业、会展资源，切实发挥业态协同联动作用。

（二）构建多元化融资体系，助力健康可持续发展

资本战略是公司发展战略的重要组成部分，是公司实现跨越式发展的关键引擎。公司上市以来持续拓展多元化融资渠道，通过发行公司债、中票、ABS、CMBS等多种方式，累计募集资金超千亿元，为公司业务拓展、战略转型和高质量发展提供了强有力的资金保障。

未来，公司将不断深化资本市场运作，充分利用“总部融资”模式，继续用好公司债、中票等标准化债权产品，并紧跟资本市场发展趋势，积极探索公募、

私募 REITs 等权益性资产证券化工具，构建更为多元化、多层次的资产退出体系。同时，公司将加强资金筹划，持续优化资本结构和债务结构，补充发展所需资金，保持较低融资成本优势，盘活存量资产，提升资产运营效率，助力公司实现高质量发展。

（三）强化战略合作，实现共赢发展

公司高度重视与资本方、产业方的战略合作，已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；与多家行业头部企业建立战略合作关系，实现双方互惠互利、合作共赢。

未来，在行业新发展阶段和新发展模式下，公司将继续秉持“合作共赢”的理念，加大与大型金融机构、产业龙头的战略合作力度，结合自身会展品牌综合影响力及复合地产开发运营能力的优势及核心竞争力，充分利用外部合作方的资金、技术、市场等资源，助力公司盘活存量资产、释放占压资金、提升资产经营能力，并共同探索新的业务模式和发展机会，实现资源互换、优势互补、共赢发展。

（四）积极探索并购重组机遇，推动会展产业链升级

近年来，随着我国经济进入高质量发展阶段，监管层积极鼓励企业通过并购重组优化资源配置，提升产业集中度，推动产业链升级，并出台了一系列法规，优化并购重组审核流程、放宽重组条件、提升重组估值包容性，有效激发了并购重组市场活力。

未来，公司将积极响应监管号召，密切关注政策动态，结合自身发展战略，深入探索会展业互惠互利、强强联合的并购重组机遇，以期进一步扩大市场份额，整合上下游资源，形成更为完整的产业链布局，提升整体运营效率、服务水平及核心竞争力，推动会展产业链向高端化、数字化、绿色化方向发展，并带动酒店、餐饮、商业等相关产业链的协同发展，形成更加完善的会展生态系统。

（五）持续现金分红，注重股东回报

公司着眼于长远和可持续发展的目标，充分重视对投资者的合理回报，自2012 年起制定并持续完善公司股东分红回报规划，对公司利润分配做出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。公司近十年来，年度现金分红比例基本保持在 30%以上。

未来，公司将牢固树立回报股东意识，统筹经营发展与股东回报的动态平衡，在综合考虑行业发展、自身经营模式、盈利水平以及重大资金支出安排等因素的基础上，努力提升股东回报水平，与股东共享公司发展成果。

（六）适时开展控股股东增持，持续维护市值稳定

公司及控股股东北京北辰实业集团有限责任公司（以下简称“北辰集团”）高度重视市值管理工作，将其作为公司战略发展的重要组成部分。2024 年发布控股股东增持计划并已陆续实施增持行为，进一步提振了资本市场对公司未来发展的信心及长期投资价值的认可。

未来，公司将继续把市值管理作为一项常态化、系统化的工作，持续考虑控股股东增持、积极研究股份回购等市值管理工具，稳定公司股价，提振市场信心，推动市值与公司内在价值相匹配，以吸引更多长期战略投资者，优化股东结构，为公司未来发展创造更加稳定的资本市场环境。

（七）提升信息披露质量，有效传递公司价值

公司严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的要求，认真贯彻落实“真实、完整、准确、及时、公平”的信息披露原则，不断增强公司信息透明度与沟通坦诚度，已连续 4 年荣获上交所信息披露 A 类（优秀）评级。

未来，公司将继续以投资者需求为导向，结合行业特点优化信息披露内容，进一步增强信息披露针对性、可读性和有效性，充分披露与投资者作出价值判断和投资决策所必需的信息。公司也会密切关注市场对公司价值的反映，在市场表现明显偏离上市公司价值时，公司将审慎分析研判可能原因，并积极探索切实有效的措施促进投资价值真实反映上市公司质量。

（八）强化 ESG 赋能治理，释放品牌资本价值

在可持续发展领域，公司着力构建"ESG-品牌-市值"价值共生体系，通过治理升级实现责任实践与资本价值的深度联动。以深化"ESG 赋能品牌"治理理念为引领，系统推进可持续发展战略落地，全面提升品牌价值并促进资本价值转化，形成品牌增值与市值提升的正向循环。

未来，公司将完善 ESG 治理架构，建立健全管理制度，构建涵盖环境、社会及治理效能的指标体系，开展精准量化评估，持续提升 ESG 评级表现；强化数据驱动能力，整合 ESG 多源数据，夯实可持续发展管理基础，同步提升报告披露质量；创新品牌价值转化机制，将 ESG 实践纳入品牌管理核心目标，通过加强绿色技术认证等项目计划，将环境效益转化为市场可感知的品牌溢价，最终实现"责任投入-品牌增值-资本认可"的可持续发展闭环。

（九）构建多层次沟通渠道，提升投资者关系管理水平

公司高度重视与投资者的交流沟通，建立了多维度、多层次的投资者沟通渠道，为投资者接触公司、了解公司提供了便利条件，营造了良好的沟通环境。公司在定期报告后及时组织召开业绩说明会，深入展示公司经营成果，并通过公司网站专栏、上证 e 互动平台、股东大会、投资者邮箱、投资者热线及接待投资者来访等多种途径，加强与投资者的双向沟通。

未来，公司将通过进一步的主动沟通、正面引导、舆论宣传等方式积极传递公司价值，通过多种形式与投资者就公司所处行业、战略规划、业务发展、经营业绩等方面进行深入交流，听取投资者建议，促进公司与投资者建立长期、稳定、信赖的关系，提升投资者对公司投资价值的认同感，持续提高公司资本市场形象及品牌影响力。

（十）深化公司治理，夯实发展根基

公司严格按照《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》《上市公司独立董事管理办法》等法律法规、规范性文件的相关规定和要求，不断建立健全内部控制体系和各项管理制度。目前，公司及时、高效完成了董事会和监事会的换届选举工作，确保董事会人员结

构科学多元，为科学决策奠定了基础；完成了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《独立董事工作制度》等治理制度的修订工作，进一步加强公司治理能力建设，确保与监管规则有效衔接，提升经营决策的科学性和有效性；充分发挥独立董事在公司治理中的作用，促进独立董事履职与企业内部决策流程有效融合，加强内部审计，提高经营风险防范能力。

未来，公司将持续推进治理机制建设，结合《公司法》等法律法规及时完善公司管理制度体系，促进规范运作；强化独立董事履职保障，落实独立董事相关工作要求，充分发挥独立董事作用；推动董事、监事和高级管理人员积极履职尽责，通过积极参加培训等方式持续学习资本市场相关法律法规，了解监管动态，不断强化自律和合规意识。以稳健发展为第一要务，抓好主责主业，做好风险防范，努力通过良好的业绩表现、规范的公司治理积极回报投资者。切实履行上市公司责任和义务，积极传递公司价值，维护公司良好市场形象。

三、董事会对估值提升计划的说明

董事会结合公司经营实际，对估值提升计划进行了审议，认为相关方案具备合理性和可行性，不存在损害公司股东尤其是中小投资者合法权益的情况，有助于促进公司投资价值合理反映公司经营质量。

四、评估安排

公司将至少每年对估值提升计划的实施效果进行评估，评估后需要完善的，将在董事会审议通过后披露。

公司触发长期破净情形所在的会计年度，如日平均市净率低于所在行业平均值的，公司将在年度业绩说明会中对估值提升计划的执行情况进行专项说明，此后出现相同情形的各会计年度将参照执行。

五、风险提示

本估值提升计划仅为公司行动计划，不代表公司对业绩、股价、重大事件等任何指标或事项的承诺。公司业绩及二级市场表现受到宏观形势、行业政

策、市场情况等诸多因素影响，相关目标的实现情况存在不确定性。敬请投资者理性投资，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

2025 年 3 月 27 日

证券代码：601588	证券简称：北辰实业	公告编号：临 2025-013
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：250684	债券简称：23 北辰 F1	
债券代码：254174	债券简称：24 北辰 F1	

北京北辰实业股份有限公司
关于续聘会计师事务所的公告

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：

- 拟续聘的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）（以下简称“中兴华”）、
- 拟续聘的境外会计师事务所名称：郑郑会计师事务所有限公司（以下简称“郑郑”）

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2025 年 3 月 26 日召开了第十届董事会第二十七次会议，审议通过了《2025 年度续聘会计师事务所的议案》，公司将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，聘期均为 1 年，直至本公司 2025 年年度股东大会结束为止。财务报告审计及审阅服务费用为人民币 542 万元(含税)，内控审计费用为人民币 78 万元(含税)，合计为人民币 620 万元(含税)。该议案尚需提交公司 2024 年年度股东大会审议。现将相关事宜公告如下：

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

（一）中兴华

1、机构信息

（1）基本信息

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）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）”，首席合伙人李尊农，注册地址北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层。

（2）人员信息

2024 年度末合伙人数量 199 人、注册会计师人数 1052 人、签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数 522 人。

（3）业务信息

2024 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；2024 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）。

（4）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。

（5）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 3 次、行政监管措施 18 次、自律监管措施 3 次、纪律处分 1 次。46 名从业人员因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 12 人次、行政监管措施 41 人次、自律监管措施 5 人次、纪律处分 2 人次。

2、项目信息

（1）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）诚信记录

就中兴华拟受聘为公司的2025年度审计机构，项目合伙人及签字注册会计师张文雪先生、质量复核合伙人武晓景女士及签字注册会计师张震先生最近 3 年未受到任何刑事处罚及行政处罚，未因执业行为受到证券监督管理机构的行政监督管理措施，未因执业行为受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

（3）独立性

就中兴华拟受聘为公司的2025年度审计机构，中兴华、项目合伙人及签字注册会计师张文雪先生、质量复核合伙人武晓景女士及签字注册会计师张震先生不存在可能影响独立性的情形。

（二）郑郑

1、基本信息

创办于香港的郑郑会计师事务所有限公司，由郑康祺及郑康祥两兄弟于一九九八年七月一日根据专业会计师条例、附例及规则注册成立。郑郑会计师事务所有限公司的前身『郑康祺 郑康祥会计师行』早于一九九一年已开始为客户提供专业服务。郑郑会计师事务所有限公司现有员工共 250 人。郑郑会计师事务所有限公司为国际会计联盟 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，郑郑会计师事务所有限公司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，郑郑会计师事务所有限公司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。郑郑会计师事务所有限公司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、投资者保护能力

郑郑会计师事务所有限公司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、诚信记录和独立性

最近 3 年的执业质量检查并未发现任何对郑郑会计师事务所有限公司的审计业务有重大影响的事项。就拟受聘为公司2025年度审计机构，郑郑会计师事务所有限公司不存在于香港会计师公会(HKICPA)颁布的专业会计师道德守则的要求下，可能影响独立性的情形。

（三）审计收费

财务报告审计及审阅服务费用为人民币 542 万元(含税)，内控审计费用为人民币 78 万元(含税)，合计为人民币 620 万元(含税)，较上一年度费用无变化。聘期均为 1 年，直至本公司2025年年度股东大会结束为止。2025 年度审计服务收费是按照会计师事务所在公开招投标中的报价金额确定，报价费用综合考虑公司业务复杂程度、预计工作量等方面因素。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

（一）董事会审计委员会意见

2025 年 3 月 25 日，公司董事会审计委员会2025年第二次会议审议了《2025 年度续聘会计师事务所的议案》。全体委员对拟续聘会计师事务所的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况进行了充分了解和审查，认为中兴华和郑郑均具备从事审计工作的专业资质，具有执行证券服务业务的经验，在为公司提供审计服务期间，均

能够独立、客观、公正评价公司财务状况和经营成果，体现出良好的职业操守和专业能力，审计结论符合公司的实际情况，不存在损害公司、公司股东及中小投资者合法权益的情况，满足公司审计工作要求。同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司董事会审议。

（二）董事会审议情况

2025 年 3 月 26 日，公司第十届董事会第二十七次会议，以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于 2025 年度续聘会计师事务所的议案》。

（四）生效日期

本次续聘会计师事务所事项尚需提交公司 2024 年年度股东大会审议，并自股东大会审议通过之日起生效。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董　　事　　会

2025 年 3 月 26 日

- 报备文件

1. 拟聘任会计师事务所关于其基本情况的说明

2. 审计委员会审议情况的书面文件