

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



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：京2531PP99XD



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）。

在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:

张杰印

第 2 页

胡浩印

杜艳印



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	8,150,275
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：

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
2024年度

本期金额													金额单位：人民币元
项 目	归属于母公司所有者权益					专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计		
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益								
一、上年年末余额	3,367,020.00	优先股	3,714,938.88	-	4,969,506	-	1,113,134.386	4,645,740.540	12,845,583.320	2,684,265.735	15,529,849.059		
加：会计政策变更	-	永续债	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
前期差错更正	-	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二、本年年初余额	3,367,020.00		3,714,938.88	-	4,969,506	-	1,113,134.386	4,645,740.540	12,845,583.320	2,684,265.735	15,529,849.059		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-		-260,698.297	-	9,062,000	-	83,108,439	-2,977,913.367	-3,146,440.725	-415,968.718	-3,762,409.443		
（一）综合收益总额	-		-	-	9,062,000	-	-	-2,827,464.028	-2,818,402.028	-593,215.716	-3,411,617.738		
1、股东投入的普通股	-		-	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000		
2、其他权益工具持有者投入资本	-		-	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000		
3、股份支付计入股东权益的金额	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4、其他	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（三）利润分配	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1、提取盈余公积	-		-	-	-	-	83,108,539	-150,449.339	-67,340.400	-20,000.000	-87,340.400		
2、对股东的分配	-		-	-	-	-	83,108,539	-83,108.939	-	-	-		
3、其他	-		-	-	-	-	-	-67,340.400	-67,340.400	-20,000.000	-87,340.400		
（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	3,367,020.00		-260,698.297	-	14,031,506	-	1,196,243.325	1,667,847.173	-266,698.297	-7,653.008	-268,351.305		
			3,454,000.591	-	-	-	9,695,142.595	9,695,142.595	9,695,142.595	2,068,397.021	11,767,439.616		

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

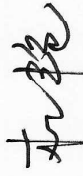


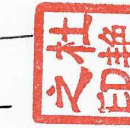

主管会计工作负责人：





会计机构负责人：





资产负债表
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：

张杰



主管会计工作负责人：

胡浩



会计机构负责人：

杜艳



(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

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	
一、上年年末余额	3,367,020,000	优先股 永续债 其他	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	680,640,949	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：

张杰



胡浩



杜艳





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	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	上期金额		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			股本	其他综合收益				
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,879,838	-41,879,838	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,879,838	-41,879,838	-
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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张杰



胡浩



张艳



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 and 公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事



会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注“三、14、长期股权投资”或本附注“三、11、金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；



但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“三、14（2）②权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本



位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

11、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融



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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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



（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

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

（7）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

12、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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



备并确认信用减值损失。

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

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

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

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

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

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

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

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

a. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

b. 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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



- d.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- e.本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化等。
- f.债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- g.已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

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

（3）已发生信用减值的金融资产

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

- a.发行方或债务人发生重大财务困难；
- b.债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- c.债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- d.债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- e.发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- f.以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

（4）评估预期信用风险的方法

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

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

（5）金融资产减值的会计处理方法

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



(6) 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收账款

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

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，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计估计变更处理。

（2）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

20、长期资产减值

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



减值测试。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、长期待摊费用

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

22、合同负债

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

23、职工薪酬

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

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团



确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

24、预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

25、收入

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

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

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

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



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

（1）销售商品

针对房地产开发业务，收入于商品房达到已完工状态并交付或视同交付给客户时确认。针对其他商品零售业务，当本集团向消费者交付商品后，本集团在此时确认商品的销售收入。零售收入通常以现金或信用卡结算。

（2）会展服务、酒店经营、商业及物业管理服务

本集团提供会展服务、酒店客房、商业及物业管理服务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定；本集团对外提供酒店餐饮服务，在餐饮服务完成时确认收入。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备（见附注“三、12、金融资产减值”）；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

26、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

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

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

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

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

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



该资产在转回日的账面价值。

27、政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

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

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

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



28、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

29、租赁

（1）本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物及土地使用权等。

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

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

①使用权资产

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

本集团使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

②租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：i) 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；ii) 取决于指数或



比率的可变租赁付款额；iii) 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；iv) 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；v) 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

③租赁变更

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

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- i) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ii) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；其他租赁变更，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

④短期租赁和低价值资产租赁

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

（2）本集团作为出租人

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

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



30、其他重要的会计政策

(1) 维修基金和质量保证金

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

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

(2) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(3) 分部信息

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

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

31、重要会计估计和判断

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

(1) 重要会计估计及其关键假设

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

① 存货跌价准备

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

② 房地产开发成本

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

③ 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务



处理存在不确定性。在计提土地增值税和所得税等税金时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

（2）采用会计政策的关键判断

① 收入确认

根据附注“三、25、收入”所述的会计政策，针对在某一时点转移控制权的商品房销售合同，本集团对于开发产品控制权转移给购买者的时点，需要根据交易的发生情况做出判断。在多数情况下，控制权转移给购房者的时点，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 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
宁波北辰府	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 (以下简称“北辰信通”)	北京市	20,000,000	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	100	-	非同一控制下的企业合并
武汉光谷创意文化科技园有限公司	武汉市	1,640,816,000	武汉市	房地产开发	-	100	投资
北京北辰会展信息服务有限公司 (i)	北京市	20,000,000	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展 (i)	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
北京北辰兴顺会展有限公司 (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	本期末确认的损失	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（以下简称“辰运物业”）	与本公司同受母公司控制
北京北辰实业集团有限责任公司元辰鑫物业管理分公司（以下简称“元辰鑫物业”）	与本公司同受母公司控制
北京北辰会展投资有限公司（以下简称“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（以下简称“北辰亚市”）	与本公司同受母公司控制
北京辰星国际会展有限公司（以下简称“辰星公司”）	母公司的联营公司
北京康辰亚奥技术股份有限公司（以下简称“康辰亚奥”）	母公司的联营公司
武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司（以下简称“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（以下简称“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（以下简称“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（以下简称“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子公司北辰地产注册资本金 125,000,000 元, 该款项与上述应付往来款项予以抵销。同时, 如下所述, 剩余应付往来款项与本集团应收杭州金湖的股利予以抵销。

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, 截至 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（以下简称“金恒生”）的货款 12,280,000 元（2023 年 12 月 31 日：12,280,000 元），由于债务人丧失偿债能力，本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价值	-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



主管会计工作负责人:

胡浩



会计机构负责人:

杜艳





营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



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

名称 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 8916 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 04 日

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

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

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。）



登记机关

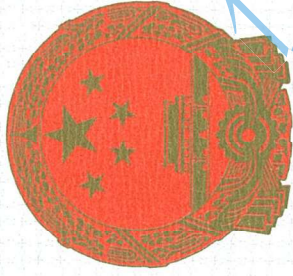


2025 年 02 月 27 日

企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0014686

说明

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



发证机关：

北京市财政局

二〇二一年八月十七日

中华人民共和国财政部制



首页



机构概况



新闻发布



政务信息



办事服务



互动交流



统计信息



专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

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)

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

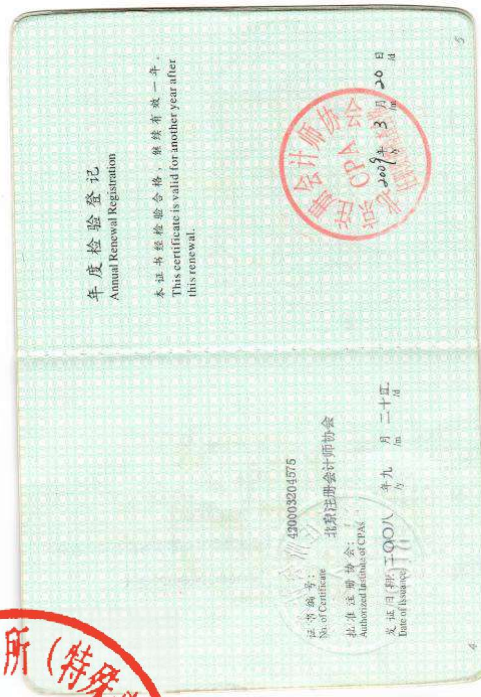


将副本保存到 OneDrive



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 1-7、8 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)	北京市西城区阜成大街 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

1847



姓名: 张丽

性别: 男

出生日期: 1978-09-26

工作单位: 北京中兴新世纪会计师事务所有限公司

身份证号码: 152321197809265738

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2010

2009年9月15日

110100100002

北京注册会计师协会

No. of Certificate: 110100100002

发证日期: 2009年9月15日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2010

2009年9月15日

110100100002

北京注册会计师协会

No. of Certificate: 110100100002

发证日期: 2009年9月15日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718

1717

1716

1715

1714

1713

1712

1711

1710

1709

1708

1707

1706

1705

1704

1703

1702

1701

1700

1699

1698

1697

1696

1695

1694

1693

1692

1691

1690

1689

1688

1687

1686

1685

1684

1683

1682

1681

1680

1679

1678

1677

1676

1675

1674

1673

1672

1671

1670

1669

1668

1667

1666

1665

1664

1663

1662

1661

1660

1659

1658

1657

1656

1655

1654

1653

1652

1651

1650

1649

1648

1647

1646

1645

1644

1643

1642

1641

1640

1639

1638

1637

1636

1635

1634

1633

1632

1631

1630

1629

1628

1627

1626

1625

1624

1623

1622

1621

1620

1619

1618

1617

1616

1615

1614

1613

1612

1611

1610

1609

1608

1607

1606

1605

1604

1603

1602

1601

1600

1599

1598

1597

1596

1595

1594

1593

1592

1591

1590

1589

1588

1587

1586

1585

1584

1583

1582

1581

1580

1579

1578

1577

1576

1575

1574

1573

1572

1571

1570

1569

1568

1567

1566

1565

1564

1563

1562

1561

1560

1559

1558

1557

1556

1555

1554

1553

1552

1551

1550

1549

1548

1547

1546

1545

1544

1543

1542

1541

1540

1539

1538

1537

1536

1535

1534

1533

1532

1531

1530

1529

1528

1527

1526

1525

1524

1523

1522

1521

1520

1519

1518

1517

1516

1515

1514

1513

1512

1511

1510

1509

1508

1507

1506

1505

1504

1503

1502

1501

1500

1499

1498

1497

1496

1495

1494

1493

1492

1491

1490

1489

1488

1487

1486

1485

1484

1483

1482

1481

1480

1479

1478

1477

1476

1475

1474

1473

1472

1471

1470

1469

1468

1467

1466

1465

1464

1463

1462

1461

1460

1459

1458

1457

1456

1455

1454

1453

1452

1451

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1435

1434

1433

1432

1431

1430

1429

1428

1427

1426

1425

1424

1423

1422

1421

1420

1419

1418

1417

1416

1415

1414

1413

1412

1411

1410

1409

1408

1407

1406

1405

1404

1403

1402

1401

1400

1399

1398

1397

1396

1395

1394

1393

1392

1391

1390

1389

1388

1387

1386

1385

1384

1383

1382

1381

1380

1379

1378

1377

1376

1375

1374

1373

1372

1371

1370

1369

1368

1367

1366

1365

1364

1363

1362

1361

1360

1359

1358

1357

1356

1355

1354

1353

1352

1351

1350

1349

1348

1347

1346

1345

1344

1343

1342

1341

1340

1339

1338

1337

1336

1335

1334

1333

1332

1331

1330

1329

1328

1327

1326

1325

1324

1323

1322

1321

1320

1319

1318

1317

1316

1315

1314

1313

1312

1311

1310

1309

1308

1307

1306

1305

1304

1303

1302

1301

1300

1299

1298

1297

1296

1295

1294

1293

1292

1291

1290

1289

1288