

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

海外監管公告

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

以下刊載北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)將於二零二六年八月二十一日在上海證券交易所網頁(www.sse.com.cn) (股票代碼：601588) 刊載的公告。以下公告亦刊載於本公司網頁(www.beijingns.com.cn)。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
張杰
主席

中國 • 北京
二零二六年八月二十日

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

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司
2026 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

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

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

1.3 未出席董事情况

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

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配预案或公积金转增股本预案。

第二节 公司基本情况

2.1 公司简介

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

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

2.2 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	41,877,159,721	43,166,705,498	-2.99
归属于上市公司股东的净资产	5,822,288,035	6,702,492,229	-13.13
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	3,045,481,061	3,019,319,686	0.87
利润总额	-820,824,029	-1,502,397,021	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-880,204,194	-1,585,414,242	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-893,052,109	-1,611,107,395	不适用
经营活动产生的现金流量净额	690,037,512	414,620,326	66.43
加权平均净资产收益率(%)	-14.06	-17.80	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.26	-0.47	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.26	-0.47	不适用

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末股东总数（户）				114,382		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股 数量	持有有限售 条件的股份 数量	质押、标记或冻结的 股份数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	国有法人	35.824	1,206,210,803	0	无	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	20.551	691,967,899	0	无	0
王府井集团股份有限公司	国有法人	3.721	125,300,000	0	无	0
韦琼花	境内自然人	0.478	16,087,725	0	无	0
中航鑫港担保有限公司	国有法人	0.472	15,875,700	0	无	0
中国工商银行股份有限公司一南	其他	0.371	12,489,806	0	无	0

方中证全指房地产交易型开放式 指数证券投资基金						
香港中央结算有限公司	境外法人	0.356	11,971,463	0	无	0
张俊	境内自然 人	0.338	11,396,686	0	无	0
喻三军	境内自然 人	0.301	10,118,200	0	无	0
孟庆亮	境内自然 人	0.271	9,122,300	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份， 为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本 公司控股股东北京北辰实业集团有限责任公司实际控制人均为 北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属 于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

☒适用 ☐不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券 余额	利率 (%)
北京北辰实业股份有限 公司 2026 年面向专业投 资者非公开发行公司债 券(第二期)	26 北辰 F2	282952.SH	2026-06-24	2028-06-26	3.19	2.45
北京北辰实业股份有限 公司 2026 年面向专业投 资者非公开发行公司债 券(第一期)	26 北辰 F1	281968.SH	2026-03-20	2028-03-23	3.74	2.70
北京北辰实业股份有限 公司 2025 年面向专业投 资者非公开发行公司债 券(第二期)	25 北辰 F2	258483.SH	2025-04-22	2027-04-24	5.00	2.50
北京北辰实业股份有限 公司 2025 年面向专业投 资者非公开发行公司债 券(第一期)	25 北辰 F1	258224.SH	2025-04-11	2028-04-14	3.25	3.50

北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	22 北辰 G1	185738. SH	2022-04-26	2027-04-28	6. 00	2. 90
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)	21 北辰 G2	185114. SH	2021-12-27	2026-12-29	13. 39	3. 10
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	21 北辰 G1	188461. SH	2021-07-23	2026-07-26	3. 19	2. 96
北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第二期中 期票据	25 北辰实业 MTN002	102501550. IB	2025-08-18	2028-08-20	2. 19	2. 35
北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第一期中 期票据	25 北辰实业 MTN001	102501352. IB	2025-04-25	2028-04-28	5. 18	2. 40
北京北辰实业股份有限公司 2024 年度第一期中 期票据	24 北辰实业 MTN001	102401105. IB	2024-12-17	2027-12-19	1. 97	2. 40
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中 期票据	22 北辰实业 MTN002	102200198. IB	2022-08-18	2027-08-22	12. 60	2. 50
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中 期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941. IB	2022-04-22	2027-04-25	5. 72	2. 90
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中 期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306. IB	2021-12-17	2026-12-21	13. 03	3. 00

反映发行人偿债能力的指标：

√适用 □不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率	80. 37	78. 78
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	-0. 37	-1. 44

第三节 重要事项

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

☐适用 ☒不适用

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2026 年半年度报告

重要提示

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

二、 未出席董事情况

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

三、 本半年度报告未经审计。

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

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配预案或公积金转增股本预案。

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

详见“第三节 管理层讨论与分析”中“六、其他披露事项”中“（一）可能面对的风险”。

十一、 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标..... 6

第三节 管理层讨论与分析..... 9

第四节 公司治理、环境和社会..... 22

第五节 重要事项..... 24

第六节 股份变动及股东情况..... 31

第七节 债券相关情况..... 34

第八节 财务报告..... 43

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

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

廊坊辰智	指	廊坊市辰智房地产开发有限公司
武汉金辰盈创	指	武汉金辰盈创置业有限公司
成都天辰	指	成都北辰天辰置业有限公司
重庆合悦	指	重庆北辰合悦置业有限公司
广州辰旭	指	广州辰旭置业有限公司
廊坊辰睿	指	廊坊市辰睿房地产开发有限公司
宁波京诚	指	宁波北辰京诚置业有限公司
展览中心	指	北京国际展览中心有限公司
广州广悦	指	广州广悦置业有限公司
杭州京阳	指	杭州北辰京阳置业有限公司
海口辰睿	指	海口辰睿置业有限公司
钓鱼台北辰	指	钓鱼台北辰（北京）会展有限公司
扬子江会展	指	南京北辰扬子江会议会展有限公司
首都会展	指	首都会展（集团）股份有限公司
北京辰轩	指	北京辰轩置业有限公司
辰星公司	指	北京辰星国际会展有限公司
北辰商管	指	北京北辰商业管理有限公司
京西科幻会展	指	北辰京西科幻（北京）会展有限公司
北辰悦物业	指	北京北辰悦物业服务服务有限公司
长沙国际会展	指	长沙北辰国际会展有限公司
北京辰纬	指	北京辰纬企业运营管理有限公司
北辰智奥	指	北辰智奥（北京）场馆管理有限公司
智奥北辰	指	智奥北辰（北京）展览服务有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
北辰展运	指	北京北辰展运国际物流有限公司
大都会会展	指	北京北辰大都会会展数智科技有限公司
长沙北辰酒管	指	长沙北辰酒店管理有限公司
长沙北辰会展	指	长沙北辰会展服务有限公司
北辰数智科技	指	北京北辰数智科技有限责任公司
亚奥数智科技	指	北京亚奥数智科技有限责任公司
北辰会展运营	指	北京北辰会展运营管理有限公司
北辰顺星会展	指	北京北辰顺星会展运营管理有限公司
报告期	指	2026 年半年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	3,045,481,061	3,019,319,686	0.87
利润总额	-820,824,029	-1,502,397,021	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-880,204,194	-1,585,414,242	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-893,052,109	-1,611,107,395	不适用
经营活动产生的现金流量净额	690,037,512	414,620,326	66.43
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	5,822,288,035	6,702,492,229	-13.13
总资产	41,877,159,721	43,166,705,498	-2.99

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.26	-0.47	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.26	-0.47	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.27	-0.48	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-14.06	-17.80	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-14.26	-18.09	不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-880,204	-1,585,414	5,822,288	6,702,492
按境外会计准则调整的项目及金额：				
—冲回中国准则下投资性房地 产所计提折旧及减值准备	109,496	109,537	3,215,445	3,105,949
—冲回投资性房地产公允值	-165,787	-171,247	3,255,296	3,421,083
按境外会计准则	-936,495	-1,647,124	12,293,029	13,229,524

(二) 境内外会计准则差异的说明：

√适用 □不适用

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

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-255,229
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,380,419
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,157,807
债务重组损益	2,633,673
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,514,938
减：所得税影响额	2,855,669
少数股东权益影响额（税后）	728,024
合计	12,847,915

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十一、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）公司业务概要

公司主营业务包括会展及配套设施服务、房地产开发。

1. 会展及配套设施服务

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

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

2. 房地产开发

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

（二）公司所属行业发展情况

二零二六年上半年，面对更加复杂多变的外部环境和国内周期性、结构性问题交织叠加的形势，国内经济顶住压力延续总体平稳、向新向优的发展态势，展现出强大的韧性和活力，高质量发展取得新进展，上半年 GDP 增速为 4.7%，其中，服务业增加值同比增长 5.2%，对经济增长的支撑作用进一步增强。

1. 会展及配套设施服务

二零二六年上半年，会展业在国家“扩内需、促消费、稳外贸”政策推动下延续恢复向好态势，行业发展政策环境持续优化，推动行业向数字化、绿色化、智能化方向转型升级，深化“会展+”融合发展模式，放大会展综合带动效应，国际化与专业化水平稳步提升，但行业整体仍面临有效需求不足、市场结构性调整等挑战。酒店业整体仍处于弱复苏阶段，节假日和大型会展赛事成为业绩核心拉动点，但商务客源恢复节奏滞后于供给增长，区域分化加剧，行业竞争较为激烈。北京写字楼市场处于筑底调整阶段，并无大规模新增供应入市，空置率呈小幅回落态势，租户议价能力较强，业主多通过优惠举措稳定出租率，租金水平仍处于下行通道。

2. 房地产开发

我国房地产市场的供需关系逐步改善，市场预期有所回升。中央坚持因城施策，提出控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房用于保障性住房等，推动房地产发展模式加快转型。各地继续结合市场实际优化住房政策，通过调整限制性措施、降低购房成本、支持刚性和改善性住房需求、推进城中村和危旧房改造等举措，有效稳定市场预期，在政策合力推动下，市场出现积极变化。

总体来看，上半年“稳楼市”政策持续显效，市场积极信号进一步增强，一季度因春节后阶段性政策窗口释放，市场出现短暂修复，二季度市场处于从“止跌”向“回稳”过渡的关键阶段，房地产开发投资、新开工和企业到位资金继续承压，市场分化特征进一步加深。根据国家统计局数据，上半年全国新建商品房销售面积 40,140 万平方米，同比下降 11.6%；其中，商品住宅销售面积 33,318 万平方米，同比下降 12.4%。上半年土拍市场延续分化格局，热点高度集中于核心一、二线城市的优质地块，行业集中度进一步提升。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

(一) 公司经营回顾

二零二六年上半年，公司聚焦“协同发展、改革创新”，积极谋划经营发展，深化多业态资源整合与协同联动，持续提升管理效能，在会展及配套设施服务、房地产开发核心板块持续发力，全力应对行业挑战，寻求新的增长机遇。报告期内，公司实现营业收入人民币 304,548.1 万元，同比上升 0.87%。公司利润总额、归属于母公司股东的净利润分别为人民币-82,082.4 万元、-88,020.4 万元，比去年同期分别减亏 68,157.3 万元、70,521.0 万元。

1. 会展及配套设施服务

二零二六年上半年，公司会展及配套设施服务板块紧扣国家战略与行业发展需求，全链条业务协同发力，经营质效与市场布局再上新台阶。报告期内，公司会展及配套设施服务板块实现营业收入人民币 123,821.0 万元，受去年同期主承办国际旗舰会议首次在国内举办的影响，同比下降 16.15%；税前利润为人民币 14,530.7 万元，同比下降 27.90%。

(1) 会展服务能级与运营效能增强

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

国务政务活动综合服务能力持续增强。公司深度融入首都国际交往中心建设战略布局，报告期内圆满完成 2026 中关村论坛、纪念“三八”国际妇女节中外妇女招待会、“北京之夜”中国发展高层论坛年会等一系列重大活动的服务保障任务。“北辰服务”获得各方高度认可，品牌影响力进一步提升。

会展活动主承办市场化水平持续提升。公司会展主承办业务紧扣服务新质生产力发展与国际消费中心城市建设主线，聚焦生物医药、人工智能、具身机器人、银发经济等多个重点赛道。报告期内成功举办第二十八届中国北京国际科技产业博览会（科博会）、2026 中国制冷展、北京国际插画艺术展、北京健康生活博览会等项目，其中科博会总面积约 5 万平方米，800 余家中外企业和机构参展，升级数字平台实现智能撮合，累计发布成果 148 项、签约总金额 5.9 亿元，成果转化创历史新高。

此外，公司创新融合“文商旅体展”多元业态，积极拓展会展消费新场景，主办首届大都新春庙会、大都潮饮节、大都乐活展、国会音乐会等“大都”“国会国韵”系列品牌活动，打造兼具“科技感、国际范、中国味”的沉浸式节庆消费体验。同时积极推进 2026 服贸会筹办，举办服贸会驻华使节及代表交流会等常态化活动。

场馆及酒店运营管理规模稳步扩张。报告期内，公司持续提升会展场馆及酒店的综合运营能力，积极拓展展览、会议、赛事、演出及配套服务等多元化经营场景，会展场馆资源利用效率和综合经营效能稳步提升。会展场馆累计承接各类展会活动 644 场，吸引客流量 265 万人次。

品牌输出管理业务持续领跑全国市场，截至目前，公司会展场馆及酒店输出管理业务已覆盖全国 34 个城市，布局京津冀、粤港澳、成渝等国家重要战略区域，累计受托管理场馆及酒店项目 71 个，受托管理总面积超 700 万平方米。

报告期内，公司受托管理的首都国际会展中心承接多个重大会展赛事活动，其中首次承接 2026 北京国际汽车展览会，总规模超 38 万平方米、接待观众 128 万人次，创北京车展历史新高、刷新全球车展规模纪录；首次承接 2026 中国机器人大赛，汇聚了清华大学、浙江大学、国防科技大学等全国 300 余所高校的顶尖机器人团队，参赛师生超过 5000 人。

表 1：截至本公告日公司受托管理的会展场馆及酒店项目

序号	区域	名称
1	北京市	国家会议中心二期
2		首都国际会展中心
3		首都国际会展中心大酒店
4		北京金海湖国际会展中心
5		首钢会展中心
6		中关村国际创新中心
7		北京通州五洲皇冠臻品酒店

8	重庆市	重庆金隅五洲皇冠酒店
9		重庆金隅五洲皇冠行政公寓
10		重庆中交五洲皇冠酒店
11	河北省石家庄市	石家庄国际会展中心
12	河北省张家口市	张家口北辰五洲皇冠酒店
13		怀安北辰五洲皇冠花园酒店
14		万全北辰五洲皇冠酒店
15	河北雄安新区	雄安会展中心
16		雄安会展中心配套酒店
17		雄安国际学术交流中心
18	河北省廊坊市	银丰北辰五洲皇冠酒店
19		永清五洲皇冠酒店
20	河北省邢台市	邢台太行国际会展中心
21		邢台太行国际会展中心配套酒店
22	广东省广州市	南沙国际会展中心
23		广州香雪五洲皇冠酒店（暂定名）
24	广东省珠海市	珠海金叶北辰五洲皇冠酒店
25		珠海五洲皇冠运动员综合中心
26		珠海五洲皇冠运动员公寓
27	福建省福州市	福州数字中国会展中心
28	江苏省南京市	南京扬子江国际会议中心
29		南京扬子江国际会议中心配套酒店
30		南京龙山湖项目
31		南京五洲皇冠行政公寓
32		南京五洲皇冠酒店
33		南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店
34	江苏省南通市	南通国际会展中心
35		南通国际会展中心配套酒店
36	江苏省连云港市	连云港大陆桥会议中心
37		连云港大陆桥会议中心配套酒店
38	江苏省泰州市	泰州中国医药城会展中心
39	浙江省杭州市	杭州国际博览中心
40		杭州国际博览中心配套酒店
41		良渚客厅项目
42	浙江省丽水市	丽水国际会展中心
43		丽水国际会展中心配套酒店
44	浙江省湖州市	安吉国际会展中心
45		安吉国际会展中心配套酒店
46	山东省青岛市	青岛上合大厦
47		青岛上合之珠国际博览中心（A 馆）
48	山东省德州市	德州天衢国际会展中心
49	山西省运城市	运城会展中心
50	山西省大同市	大同北辰五洲皇冠行政公寓
51	四川省成都市	成都空港国际会议中心
52		成都空港国际会议中心配套酒店
53	湖北省武汉市	武汉汽车供应链产业园项目
54		武汉汽车供应链产业园项目配套酒店
55		武汉中交北辰五洲皇冠酒店
56	湖南省长沙市	长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店

57	河南省郑州市	郑州中央文化区文化交流中心
58		郑州中央文化区文化交流中心配套酒店
59		郑州国际文化交流中心
60	吉林省通化市	通化万峰北辰五洲皇冠酒店
61		通化参创五洲皇冠酒店
62	广西壮族自治区桂林市	桂林国际会展中心
63		桂林国际会展中心配套酒店
64	西藏自治区林芝市	林芝五洲皇冠酒店
65	新疆维吾尔自治区石河子市	石河子国际会展中心
66	新疆维吾尔自治区塔城地区	塔城中亚文化交流中心
67		塔城中亚文化交流中心配套酒店
68	江西省高安市	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
69	内蒙古自治区呼和浩特市	呼和浩特智鸿五洲皇冠臻品酒店
70	内蒙古自治区赤峰市	赤峰北辰五洲皇冠酒店
71	安徽省黄山市	徽州坊五洲皇冠花园酒店

(2) 会展配套设施服务质效稳步提升

以产业思维做实资产运营。公司整合内部资源，形成总规模超 50 万平方米的“全谱系”写字楼产品体系，涵盖超甲级、甲级、5A 级等多种商务空间，针对亚运、奥运两大区域市场实施精准营销，同时创新数字化营销矩阵并打造特色圈层活动，形成全方位营销闭环以提升客户黏性。报告期内写字楼实现“稳存量、拓增量”，签约率与入住率均实现显著提升，续租情况保持良好态势，稳步推进物业服务提质与市场外拓。

双品牌矩阵成型，商业活力全面释放。公司运营的“北辰荟”及“北辰萃”项目商业运营质量与市场吸引力稳步提升。2026 年 7 月，北京北辰萃开启试营业，引入 14 家区域首进及特色品牌亮相，首店占比高达 72%，超 8000 平方米的庭院式下沉空间，以“艺术+科技+美食”为核心，打造沉浸式文商旅体验空间，依托优越的区位交通与重磅艺术展资源，构建差异化商业竞争力；北京北辰荟持续创新运营模式、优化消费体验，通过引入周同学 IP 主题展、张雪机车快闪展等潮流活动，持续刷新亚奥商圈商业格局，报告期内接待客流 347 万人次；长沙北辰荟充分结合本地消费习惯与文化特质，打造兼具全国视野与地域特色的商业生态，并与北京北辰荟实现南北资源联动、品牌协同升级，国际主题市集获央媒集中报道，单日客流历史纪录被刷新至 8.1 万人次。

产业园区积极联动，产业集聚效应初显。报告期内，公司统筹朝阳数据要素产业园、人工智能会展产业园及智能机器人创新应用基地一体化运营，同步搭建产业协会、孵化器、金融服务组等配套平台。其中，朝阳数据要素产业园依托时代大厦载体优势被朝阳区“十五五”规划定位为全国首个数据商务区（DBD）核心承载区，吸引世界数据组织（WDO）正式入驻；智能机器人创新应用基地引入深朴智能、大咖机器人等企业，完成多项区级产业政策申报，并依托公司多元业态资源推动多类实景应用落地；人工智能会展产业园统筹推进资源联动、结构改造、客户拓展，探索复合运营模式。

2. 房地产开发

在房地产市场持续调整的复杂环境下，公司统筹去库存、保交付、防风险、谋转型，持续推进地产平稳经营。受房地产开发板块结算收入增加的影响，报告期内房地产开发板块实现营业收入人民币 172,907.4 万元（含车位），同比上升 18.32%；本期结算产品变化，毛利率水平有所上升，但受房地产行业影响，整体仍为亏损，税前利润为人民币-86,441.6 万元，比去年同期减亏 74,230.7 万元。

精准营销促进项目去化。公司紧跟市场动态，高效落实“一盘一策”差异化营销方案，强化重点项目高频调度与促销策略灵活适配。同时，加大数字化营销投入，依托“北辰橙享家”平台持续拓展线上获客渠道，数字营销成交额占比创近年新高。报告期内，公司实现合同销售金额（含车位）人民币 15.59 亿元，销售面积 15.09 万平方米。其中，北辰红橡墅项目持续领跑奥北别墅市场，长沙、重庆、苏州等多个京外项目销售表现稳居属地市场前列。

严控风险保障项目建设。强化项目全周期精细化管理，在严控成本、确保工程质量的基础上，全力推进开发建设。持续落实现金流动态管控，定期复盘收支数据，坚持“以收定支”原则，强化资金预算与过程管控，确保现金流安全稳定。

稳步推进转型发展。坚持“一项目一方案、分类施策、精准破局”的工作思路，量身定制项目盘活路径，落地差异化、精细化经营举措，采用阶梯式验证的推进模式，通过市场调研、客群定位、小体量产品试点运营。

3. 数字化建设

健全管控数字化体系。公司已建成覆盖财务、人力、采购、资产、投资、审计、法务、党建、档案等领域的 14 个核心管控系统，形成了“资业财一体化”的全链路管控体系，实现管控业务流程线上化率达 90%，管控业务流程审批效率平均提升 40%以上。

提升会展业务运营数字化水平。报告期内，公司持续在管控数字化、会展产业数字化、会展消费数据产业化方面发力。公司迭代智慧场馆管理平台 4.0，实现自持场馆与展会业务联动，将会展标准化流程纳入场馆数字化服务，提升运营效率、优化场馆能耗。牵头编制《智慧会展场馆系统建设及运维规范》团体标准，形成“数字化运营+行业标准”对外服务能力。科博会期间大都会展数智平台正式发布并试运行，推动展会一站式服务水平提升，梳理会展科技产品合作路径，探索智能设备定制、租赁等市场化模式。有序开展数据“春苗行动”，归集多场大型展会业务数据，搭建会展数据集与监测分析平台，启动会展数据资源目录编制，挖掘数据资产价值，推动数字业务规模化发展。

推动会展及配套设施数智化转型。报告期内，公司持续提升会展及配套设施治理水平与全员劳动生产率，实现经营性资产动态管控，提升租赁管理效能。数字营销方面，完成“亚奥圈”数字化平台升级，上线亚奥消费地图，搭建亚奥消费分析指数模型；稳步推进“北极星”大会员体系数字化建设，整合会展及配套设施服务、房地产开发两大业务板块数字化营销资源，构建统一对外数字营销平台。数据治理方面，公司已获得数据管理能力成熟度评估（DCMM）三星级认证，目前正在联合行业机构开展大模型、智能体及会展可信数据规划，带动上下游配套业务数智化转型升级，数字化转型成熟度评估认证再度获评 DLMM 三星级优秀企业。

4. 融资工作

公司加强资金整体统筹，强化债务管控，合理减少有息负债规模，为公司经营发展提供稳定的资金保障，报告期末融资总额 229.4 亿元。同时持续优化债务结构、合理规划融资渠道，努力压降资金成本，整体平均融资成本进一步下降至 3.24%。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

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

会展及配套设施服务板块，公司凭借 30 余年会展专业运营及国际化服务经验，积极布局会展生态产业，以成为会展业综合解决方案服务商为目标，打造全产业链发展模式。主承办业务方面，公司是服贸会的官方专业运营商，负责展会的市场化及国际化运营等工作；中国制冷展是中国乃至全球暖通空调与制冷行业最具影响力的专业展会之一，公司作为主承办企业之一，凭借其专业运营能力和资源优势，为中国制冷展的规模化、专业化、国际化提供了坚实保障。会展场馆管理方面，公司通过自持及轻资产管理输出等方式，在管理规模上维持全国第一的地位，主要自持场馆包括国家会议中心、北京国际会议中心、长沙北辰国际会议中心等，轻资产管理输出遍布全国 30 余个城市及地区，公司以国际车展等高规格展会为载体，深度融入现代服务体系，在服务新质生产力发展中的平台作用日益凸显。会展服务业方面，公司依托管理场馆为参展商提供搭建、物流、信息化等方面服务，同时公司深入开展会展政策研究，强化研究咨询对主承办项目全流程的服务支撑，稳步拓展会展教育培训业务，扎实推进 CIBEP 项目各项工作，持续打造集智力支撑、战略引领与人才培养于一体的会展综合服务平台。

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

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

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,045,481,061	3,019,319,686	0.87
营业成本	2,253,329,558	2,248,935,978	0.20
销售费用	165,038,586	180,711,551	-8.67
管理费用	374,006,580	391,100,345	-4.37
财务费用	389,337,185	473,734,220	-17.82
研发费用	800,550	2,339,099	-65.78
经营活动产生的现金流量净额	690,037,512	414,620,326	66.43
投资活动产生的现金流量净额	-37,626,244	-55,692,172	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	21,428,841	-904,915,285	不适用

营业收入变动原因说明：主要是由于公司本期房地产开发板块可结算收入增加所致

营业成本变动原因说明：主要是由于公司本期营业收入增加，相应结转成本增加所致

销售费用变动原因说明：主要是由于公司本期人工成本减少所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期严格控制各项费用支出，费用较上年同期下降

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期持续降低融资成本，利息费用减少所致

研发费用变动原因说明：主要是由于公司本期人工成本减少所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期合理控制各项支出，购买商品、接受劳务支付的现金及支付的各项税费大幅减少，减少幅度覆盖公司销售商品、提供劳务收到的现金减少的金额

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司上期收购子公司及向少数股东提供资金，本期同事项发生的金额减少所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期取得的借款增加所致

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 30.45 亿元，同比上升 0.87%；实现利润总额-8.21 亿元，同比减亏 6.82 亿元。

报告期内公司会展及配套设施服务板块实现收入 12.38 亿元，同比下降 16.15%；实现利润总额 1.45 亿元，同比下降 27.90%。

报告期内公司房地产开发业务可结算收入增加，实现收入 17.29 亿元，同比上升 18.32%；本期毛利率水平提高，同时统筹项目价格与去化，实现利润总额-8.64 亿元，同比减亏 7.42 亿元。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上年期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	7,800,760,695	18.63	7,056,168,916	16.35	10.55	
应收款项	1,130,243,692	2.70	1,106,411,654	2.56	2.15	
存货	20,502,885,288	48.96	22,238,647,127	51.52	-7.81	
投资性房地产	7,089,847,106	16.93	7,233,625,724	16.76	-1.99	
长期股权投资	343,528,761	0.82	347,611,291	0.81	-1.17	
固定资产	2,428,434,540	5.80	2,495,346,631	5.78	-2.68	
在建工程	708,290	-	694,948	-	1.92	
使用权资产	14,023,492	0.03	25,473,515	0.06	-44.95	主要是由于公司本期使用权资产计提折旧所致
短期借款	-	-	253,112	-	-100.00	主要是由于公司本期偿还借款所致
合同负债	633,269,957	1.51	1,122,952,814	2.60	-43.61	主要是由于公司本期房地产开发板块结转收入所致
长期借款	14,362,485,055	34.30	11,450,133,651	26.53	25.44	
租赁负债	-	-	2,432,440	0.01	-100.00	主要是由于公司本期重分类至一年内到期的非流动负债所致

2、境外资产情况

□适用 √不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	750,518,693	按揭保证金、工程履约担保金等
应收账款	19,054,884	借款质押
存货	646,857,877	借款抵押
投资性房地产	4,913,426,811	借款抵押
固定资产	1,730,385,960	借款抵押
合计	8,060,244,225	/

4、其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	武汉北辰光谷里	99,300	337,000	否	-	100
2	廊坊北辰香麓	42,200	296,800	否	-	100
3	重庆悦来壹号	110,200	918,000	否	-	100

注：

- 1、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的计容建筑面积；
- 2、规划计容建筑面积为项目竞得时按出让条件计算的数据；
- 3、合作开发项目涉及的面积为公司所占权益的计容建筑面积。
- 4、报告期内，公司总土地储备 182.60 万平方米，权益土地储备 161.15 万平方米，无新增房地产储备。
- 5、土地储备统计口径为可售计容建筑面积。

2. 报告期内房地产开发投资情况

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积 (平方米)	已竣工 面积 (平方米)	总投资 额	报告期 实际投 资额
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	13,800	212,100	34.00	0.66
3	北京顺义	北京当代北辰悦MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.01
5	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.78	0.02
6	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	125,000	4,931,900	377.93	1.63
7	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	0.01
8	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	-
9	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	-	357,200	43.86	0.14
10	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	114.11	0.12
11	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	10.44	0.02
12	湖北武汉	武汉北辰经开优+（067地块）	住宅、商业	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	13.16	0.03
13	湖北武汉	武汉北辰经开优+（068地块）	住宅、商业	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	23.97	0.01
14	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	-
15	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	竣工	69,000	179,500	276,600	-	276,600	52.41	0.54
16	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	-
17	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.22	0.14
18	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	竣工	170,000	268,800	392,900	-	392,900	71.42	0.92
19	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.03
20	四川成都	成都北辰朗诗南门绿都	住宅、商业	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	10.14	-
21	四川成都	成都北辰香	住宅、商业	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	-

		麓									
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.44	0.03
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	-
24	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	23.10	0.07
25	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	34.49	0.32
26	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600		
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	414,500	-	357,700	31.28	0.34
28	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4 地块)	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	30.16	1.55
29	河北廊坊	廊坊星宸里 (2019-3 地块)	商业	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-		
30	河北廊坊	廊坊北辰辰睿 (2020-5 地块)	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	0.19
31	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,321,100	-	1,153,600	115.93	1.30
32	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	竣工	68,200	102,200	150,400	-	150,400	24.76	0.25
33	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	竣工	106,800	206,000	281,100	-	281,100	40.02	0.14
34	广东广州	广州兰亭香麓 (116 地块)	住宅、商业	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.01
35	广东广州	广州兰亭香麓 (114 地块)	住宅、商业	竣工	25,100	76,600	110,600	-	110,600	9.66	0.02

注:

- 1、总投资额为项目的预计总投资额，含利息及相关费用支出；
- 2、报告期内，公司无新开工面积，开复工面积 95.50 万平方米，竣工面积 4.94 万平方米。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位： 万元 币种： 人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	-	492
2	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	3,047	-	-	-	-
3	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	-	-	280	611	-
4	北京朝阳	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
5	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	20,040	6,276	3,514	13,346	6,279
6	北京昌平	北京金宸府	住宅	76,578	814	903	2,730	90
7	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	9,025	-	-	-	-
8	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	57,961	12,879	33,632	71,825	5,488
9	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	8,010	2,940	3,886	2,750	47
10	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	6,913	579	-	-	739
11	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	60,903	101	221	151	-
12	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	35,576	15,903	13,026	5,771	3,010
13	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	5,748	639	3,248	83	13,186
14	湖北武汉	武汉北辰经开优+	住宅、商业	15,012	1,013	900	328	216

		(067 地块)						
15	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	27,369	235	-	-	-
16	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	37	37	37	63	-
17	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	33,216	90	90	161	2,154
18	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	7,510	-	-	-	-
19	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	486	494	494	372	124
20	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	97,181	32,525	26,431	21,767	6,599
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	406	255	255	357	-
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,056	-	-	-	-
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	4,476	-	-	-	-
24	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	9,776	102	102	269	111
25	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	5,641	-	-	3	246
26	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	14,180	6,400	5,731	3,746	1,076
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	1,094	319	167	848	290
28	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市	住宅	120,237	-	-	-	18,918
29	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	82,656	58,804	50,205	38,831	10,139
30	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	-	-	-	24	-
31	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	30,513	9,629	7,931	7,857	2,184
32	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	2,273	-	-	-	-
33	广东广州	广州兰亭香麓(114 地块)	住宅、商业	2,189	863	-	-	-

注:

报告期内,公司实现销售面积 150,896 平方米,销售金额 15.59 亿元,实现结转面积 151,775 平方米,结转收入金额 17.29 亿元,报告期末待结转面积 73,223 平方米。

4. 报告期内房地产经营及出租情况

单位: 万元 币种: 人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地 产的建 筑面积 (平方 米)	出租房地 产的租 金及物 业费收 入	权益 比例 (%)	是否采 用公允 价值计 量模式
1	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	2,614	100	否
2	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,210	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	6,832	100	否
4	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	10,068	100	否
5	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼	写字楼	8,400	1,002	100	否
6	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	11,275	100	否
7	北京朝阳区北苑路甲 13 号	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,700	1,538	100	否
8	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰荟	商业	100,000	6,120	100	否
9	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	1,253	100	否
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰·新空间	写字楼	31,000	2,277	100	否

注:

- 1、北辰绿色家园 B5 区商业自 2016 年 8 月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司。
- 2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。
- 3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。
- 4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含新辰里购物中心商业项目的建筑面积和经营收入。

5. 报告期内公司财务融资情况

单位: 万元 币种: 人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,294,395	3.24	4,459

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

详情如下

(1)重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营投资业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目(如适用)	资金来源	投资期限(如有)	截至资产负债表日的进展情况	是否涉诉
长沙北辰酒店管理有限公司	酒店运营	是	新设	5,000	100%	是	长期股权投资	自有资金	长期	已完成注册和注资	否
长沙北辰会展服务有限公司	会展运营	是	新设	5,000	100%	是	长期股权投资	自有资金	长期	已完成注册和注资	否
合计	/	/	/	10,000	/	/	/	/	/	/	/

(2)重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3)以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京宸宇	子公司	房地产开发	5,500,000,000	4,122,195,437	4,090,635,009	28,425,591	-3,526,842	-3,526,842
广州辰旭	子公司	房地产开发	1,528,886,651	1,088,612,786	1,078,986,822	-	-828,983	-828,985
海口辰智	子公司	房地产开发	50,000,000	799,064,474	-1,175,285,073	80,804,976	-139,724,484	-139,435,541

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
长沙北辰酒店管理有限公司	2026年5月8日新设，持股比例100%	无重大影响
长沙北辰会展服务有限公司	2026年5月8日新设，持股比例100%	无重大影响

其他说明

□适用 √不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、公司发展战略

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

1. 会展及配套设施服务

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

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

公司以资产价值跃升为核心，依托“文商旅体展”融合生态，释放三大产业园集聚势能，打造国内领先公建园区资产运营标杆。深化北京亚奥与长沙滨江商圈南北协同，创新活动经济与票根经济模式，建立客流互导、活动联办标准化机制，建成可复制跨区域商圈合作样板；优化产业园深耕全周期产业服务，完善差异化产品与价格体系、优化租户动态定价体系与商户结构，落地链主企业专项政策，构建一站式产业配套体系，推动服务向全链条产业生态培育转型；依托优质公寓载体打造亚奥 OPC 青创活力片区，推出科创企业专属长租套餐，同步实施硬件改造与多渠道拓客，稳步提升出租收益；做强“北辰悦”物业品牌，加强物业服务精细化管理，持续拓展运营规模。

2. 房地产开发

公司以“防风险、促转型、稳现金流”为核心任务，推动地产业务向以“会展+”为依托的城市更新专业服务商转型。全力推进“一盘一策”，做好主力项目去化，保障重点项目交付。重塑业务核心，探索“会展+”城市更新项目与商业模式。以集约经营盘活存量价值，加快尾盘项目资产整合，通过租售并举、以租促售，提升存量资产运营效能。

3. 数字化建设

公司将积极培育数字化新业务，围绕会展产业上下游服务生态、亚奥城市消费中心商圈生态和公司各业态，系统推进数智化转型，通过管控数字化、产业数字化与数据产业化等措施，提高产业运营效能，增强公司核心竞争力。

4. 融资工作和资本开支

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

二零二六年下半年，公司预计固定资产投资人民币 0.65 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

六、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 市场风险

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

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

2. 人才储备风险

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

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

(二) 其他披露事项

☐ 适用 ☒ 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
朱岩	执行董事	选举	工作需要
张文雷	执行董事、副总经理	离任	工作调整
高新勇	副总经理	聘任	工作需要

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

- 2026 年 1 月 23 日，本公司召开 2026 年第一次临时股东会，审议通过选举朱岩先生为本公司第十届董事会执行董事。
- 2026 年 3 月 18 日，本公司执行董事、副总经理张文雷女士因工作调整，专注于其他专项事务申请辞去公司执行董事及副总经理职务。
- 2026 年 6 月 15 日，本公司召开第十届第五十次董事会，经董事会提名委员会资格审查，董事会同意聘任高新勇先生为本公司副总经理。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	281.82	详情如下
其中：资金（万元）	无	

物资折款（万元）	无	
消费帮扶（万元）	281.82	工会、食堂通过首采网平台及双创中心采购帮扶农产品。
惠及人数（人）	161	就业帮扶录用帮扶地区人口 31 人；开展义诊、免费体检等工作，惠及平谷区梨树沟村村民 130 位。
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	消费帮扶、就业帮扶	详见具体说明

具体说明

√适用 □不适用

1. 报告期内帮扶工作概要

报告期内，公司扎实推进乡村振兴工作，切实助力受援区域巩固拓展脱贫攻坚成果。消费帮扶方面，公司深耕外埠帮扶渠道建设，依托“以购代捐、以买代帮”的市场化帮扶模式，依托首采网平台、双创中心两大采购载体开展常态化帮扶采购，定向采购内蒙古、新疆、河北、湖北、山西等对口帮扶地区特色农产品，共计采购帮扶总额 281.82 万元，有效带动属地农户增收。就业帮扶方面，精准对接帮扶地区劳动力就业需求，优先招录帮扶地区适龄务工人员，本期累计吸纳帮扶地区人员就业 31 人，通过稳定岗位供给实现长效造血帮扶。

京内帮扶方面，选派干部赴平谷区梨树沟村任驻村第一书记，聚焦民生服务办实事，对接平谷区医院开展进村义诊，组织村内老人免费体检，切实解决群众日常需求；立足村域资源发展文旅产业，依托公司内部平台宣传梨树沟村引流，推动景区纳入首都城市年票，打造专属文旅品牌，申报第一书记“揭榜挂帅”项目，拓宽增收路径。坚持党建引领乡村振兴，联动平谷区残联党总支开展党建共建，为梨树沟村捐赠防汛物资。

2. 保障措施

公司定期召开乡村振兴工作小组会和驻村第一书记会议，推进各项工作落实见效。成立乡村振兴工作领导小组和工作小组，由领导小组统一指挥，统筹协调。选派干部赴平谷区梨树沟村任驻村第一书记，助力当地文旅产业发展，让干部在巩固脱贫攻坚成果推进乡村振兴工作的第一线扛责任、强作为。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

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

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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

□适用 √不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

□适用 √不适用

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

□本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 √本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

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

单位：万元 币种：人民币

序号	关联交易类别		2026 年度 预计交易金额上限	2026 年半年度 实际发生额
1	委托营运管理	向关联人提供劳务	7,300.00	1,783.70
2	场馆配套增值服务	向关联人购买劳务	9,000.00	2,032.24
		向关联人提供劳务	6,000.00	192.23
3	物业管理服务	向关联人提供劳务	2,000.00	72.64
4	办公用房租赁	向关联人承租办公用房	200.00	45.00
		向关联人出租办公用房	200.00	67.59
5	使用商标及标识许可	经关联人许可，有偿使用关联人知识产权	1.00	0.50
合计	/	/	24,701.00	4,193.89

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用	于2019年9月27日，本公司与北辰集团签订了《土地使用权转让协议书》，截至财务报表报出日止，该转让事项尚未完成，双方尚在对最终解决方案进行协商。本公司根据双方协商一致的过渡期间安排确认了相关的使用权资产和租赁负债。	7,099,616	7,099,616	22.00	现金	不适用
合计				/	/	7,099,616	22.00	/	/

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北辰集团	母公司	-	-	-	1,834,000,000	843,000,000	2,677,000,000
合计		-	-	-	1,834,000,000	843,000,000	2,677,000,000
关联债权债务形成原因	北辰集团为支持公司经营，将其自有资金提供给本公司使用。						
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	上述关联债权债务对公司经营成果及财务状况没有重大影响。						

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项**

√适用 □不适用

1、 托管情况

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地面积约 167,000 平方米	7,099,616	1997 年 4 月 11 日	是	母公司

租赁情况说明

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

2019 年 9 月 27 日本公司收到北辰集团的来函，函中告知按照《合同法》的规定，上述租赁协议的租赁期限将于 2019 年 9 月 30 日到期。同日，本公司第八届董事会第四十五次会议审议通过

过，拟以现金收购北辰集团持有的亚运村大宗地土地使用权，交易双方签署了附生效条件的《土地使用权转让协议书》。该交易尚需提交本公司股东大会和H股类别股东会议审议批准。依据《土地使用权转让协议书》约定并经交易双方协商，在土地使用权交付日前的过渡期内，本公司将继续按照1997年4月18日签订的租赁协议所约定的租金标准向北辰集团相应支付租金，同时本公司根据双方协商一致的过渡期间安排确认了相关的使用权资产和租赁负债。

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	-
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-3.53
报告期末对子公司担保余额合计（B）	27.14
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	27.14
担保总额占公司净资产的比例（%）	46.61
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	4.80
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	-
上述三项担保金额合计（C+D+E）	4.80
担保情况说明	报告期内，本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币-0.43亿元。报告期末，本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币0元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币24.23亿元，上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

(三) 其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐ 适用 ☒ 不适用

十三、其他重大事项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	114,382
------------------	---------

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例(%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东性 质
					股份状态	数量	
北京北辰实 业集团有限 责任公司	16,011,072	1,206,210,803	35.824	0	无	0	国有法 人
HKSCC NOMINEES LIMITED	306,000	691,967,899	20.551	0	无	0	境外法 人
王府井集团 股份有限公司	-	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法 人
韦琼花	3,198,900	16,087,725	0.478	0	无	0	境内自 然人
中航鑫港担 保有限公司	-	15,875,700	0.472	0	无	0	国有法 人

中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	-1,088,860	12,489,806	0.371	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-2,535,516	11,971,463	0.356	0	无	0	境外法人
张俊	-	11,396,686	0.338	0	无	0	境内自然人
喻三军	2,325,300	10,118,200	0.301	0	无	0	境内自然人
孟庆亮	9,122,300	9,122,300	0.271	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京北辰实业集团有限责任公司	1,206,210,803	人民币普通股	1,206,210,803				
HKSCC NOMINEES LIMITED	691,967,899	境外上市外资股	691,967,899				
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
韦琼花	16,087,725	人民币普通股	16,087,725				
中航鑫港担保有限公司	15,875,700	人民币普通股	15,875,700				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	12,489,806	人民币普通股	12,489,806				
香港中央结算有限公司	11,971,463	人民币普通股	11,971,463				
张俊	11,396,686	人民币普通股	11,396,686				
喻三军	10,118,200	人民币普通股	10,118,200				
孟庆亮	9,122,300	人民币普通股	9,122,300				
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北京北辰实业集团有限责任公司的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						

注：

依据本公司于2025年10月13日披露的《北辰实业关于控股股东增持公司股份计划的公告》，2026年3月3日至2026年8月19日期间，北辰集团通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持本公司股份，持股比例由35.15%提升至35.95%。本次增持计划尚在实施过程中。

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

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

（三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
北京北辰实业股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	26 北辰 F2	282952.SH	2026/6/24	2026/6/26	-	2028/6/26	3.19	2.45	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司，第一创业证券承销保荐有限责任公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业投资者非公开发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	26 北辰 F1	281968.SH	2026/3/20	2026/3/23	-	2028/3/23	3.74	2.70	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司，第一创业证券承销保荐有限责任公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业投资者非公开发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	25 北辰 F2	258483.SH	2025/4/22	2025/4/24	-	2027/4/24	5.00	2.50	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	华泰联合证券有限责任公司，中国国际金融股份有限公司	华泰联合证券有限责任公司	面向专业投资者非公开发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25 北辰 F1	258224.SH	2025/4/11	2025/4/14	-	2028/4/14	3.25	3.50	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	华泰联合证券有限责任公司，中国国际金融股份有限公司	华泰联合证券有限责任公司	面向专业投资者非公开发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 北辰 G1	185738.SH	2022/4/26	2022/4/28	-	2027/4/28	6.00	2.90	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	天风证券股份有限公司，瑞银证券有限责任公司，华泰联合证券有限责任公司	天风证券股份有限公司	面向专业投资者公司公开发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21 北辰 G2	185114. SH	2021/12/27	2021/12/29	-	2026/12/29	13. 39	3. 10	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	天风证券股份有限公司, 瑞银证券有限责任公司, 华泰联合证券有限责任公司	天风证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 北辰 G1	188461. SH	2021/7/23	2021/7/26	-	2026/7/26	3. 19	2. 96	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	天风证券股份有限公司, 瑞银证券有限责任公司, 华泰联合证券有限责任公司	天风证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司债券均未采取担保措施，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其他偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。
报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

(二) 公司债券募集资金情况

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

□ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
282952.SH	26 北辰 F2	否	不适用	3.19	3.19	3.19
281968.SH	26 北辰 F1	否	不适用	3.74	-	-
258483.SH	25 北辰 F2	否	不适用	5.00	-	-
258224.SH	25 北辰 F1	否	不适用	3.25	-	-
185738.SH	22 北辰 G1	否	不适用	6.00	-	-
185114.SH	21 北辰 G2	否	不适用	13.39	-	-
188461.SH	21 北辰 G1	否	不适用	3.19	-	-

2、 募集资金用途变更调整情况

□ 适用 √ 不适用

3、 募集资金的使用情况**(1) 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务(不含公司债券)金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资项目涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
281968.SH	26 北辰 F1	3.74	-	3.74	-	-	-	-

(2) 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

√ 适用 □ 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务(不含公司债券)的具体情况
281968.SH	26 北辰 F1	偿还 24 北辰 F1 本金	-

(3) 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

□ 适用 √ 不适用

(4) 募集资金用于特定项目

□ 适用 √ 不适用

(5) 募集资金用于其他用途

□ 适用 √ 不适用

(6) 临时补流

□适用 √不适用

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
282952.SH	26 北辰 F2	偿还到期公司债本金	不适用	是	是	是
281968.SH	26 北辰 F1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
258483.SH	25 北辰 F2	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
258224.SH	25 北辰 F1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
185738.SH	22 北辰 G1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
185114.SH	21 北辰 G2	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是
188461.SH	21 北辰 G1	偿还到期公司债本金	偿还到期公司债本金	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

√不涉及违规或者整改情形 □涉及违规或者整改情形

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1) 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

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

(2) 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行 ☐ 不适用

2、 负债情况

(1) 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为203.67亿元和203.42亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.13%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	47.31	32.09	79.40	39.03
银行贷款	-	6.24	109.87	116.11	57.08
非银行金融机构贷款	-	0.46	7.45	7.91	3.89
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	54.01	149.41	203.42	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额38.14亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额41.26亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为234.42亿元和230.61亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.62%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	47.31	32.09	79.40	34.43
银行贷款	-	7.13	136.17	143.30	62.14
非银行金融机构贷款	-	0.46	7.45	7.91	3.43
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	54.90	175.71	230.61	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额38.14亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额41.26亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

(2) 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元或者占公司合并报表范围上年末净资产 5%以上的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终 止上市交易 的风险
北京北辰实业股份有 限公司 2025 年度第 二期中期票据	25 北辰实 业 MTN002	102501550. IB	2025/8/18	2025/8/20	2028/8/20	2.19	2.35	每年付息一次， 到期一次还本	银行间债券 市场	专业机构投资者	非金融企业债 务融资工具交 易系统	否
北京北辰实业股份有 限公司 2025 年度第 一期中期票据	25 北辰实 业 MTN001	102501352. IB	2025/4/25	2025/4/28	2028/4/28	5.18	2.40	每年付息一次， 到期一次还本	银行间债券 市场	专业机构投资者	非金融企业债 务融资工具交 易系统	否
北京北辰实业股份有 限公司 2024 年度第 一期中期票据	24 北辰实 业 MTN001	102401105. IB	2024/12/17	2024/12/19	2027/12/19	1.97	2.40	每年付息一次， 到期一次还本	银行间债券 市场	专业机构投资者	非金融企业债 务融资工具交 易系统	否
北京北辰实业股份有 限公司 2022 年度第 二期中期票据	22 北辰实 业 MTN002	102200198. IB	2022/8/18	2022/8/22	2027/8/22	12.60	2.50	每年付息一次， 到期一次还本	银行间债券 市场	专业机构投资者	非金融企业债 务融资工具交 易系统	否
北京北辰实业股份有 限公司 2022 年度第 一期中期票据	22 北辰实 业 MTN001	102280941. IB	2022/4/22	2022/4/25	2027/4/25	5.72	2.90	每年付息一次， 到期一次还本	银行间债券 市场	专业机构投资者	非金融企业债 务融资工具交 易系统	否
北京北辰实业股份有 限公司 2021 年度第 一期中期票据	21 北辰实 业 MTN001	102103306. IB	2021/12/17	2021/12/21	2026/12/21	13.03	3.00	每年付息一次， 到期一次还本	银行间债券 市场	专业机构投资者	非金融企业债 务融资工具交 易系统	否

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

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

5、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

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

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

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

“24 北辰实业 MTN001”为 3 年期，目前尚未到本金兑付期限。

“25 北辰实业 MTN001”为 3 年期，目前尚未到本金兑付期限。

“25 北辰实业 MTN002”为 3 年期，目前尚未到本金兑付期限。

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√适用 □不适用

亏损情况	上半年归属于母公司股东的净利润为-8.80 亿元。
亏损原因	公司面临经营压力，全力以赴减少亏损金额，但受房地产市场环境的影响，公司整体仍旧亏损。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司聚焦“协同发展、改革创新”，积极谋划经营发展，深化多业态资源整合与协同联动，持续提升管理效能。期末货币资金余额为 78 亿元，公司资金储备充足，上半年融资渠道畅通，融资利率水平持续降低，资金运行安全，不存在债务展期情况，到期债务均正常兑付。

(七) 违反规定及约定情况

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

□适用 √不适用

(八) 主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)	变动原因
流动比率	2.28	1.88	21.28	
速动比率	0.77	0.57	35.09	主要由于公司本期流动负债有所减少所致
资产负债率(%)	80.37	78.78	增加 1.59 个百分点	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)	变动原因
扣除非经常性损益 后净利润	-893,052,109	-1,611,107,395	不适用	主要由于公司本期亏损金额减少所致
EBITDA 全部债务比	-0.006	-0.029	不适用	主要由于公司本期亏损金额减少所致
利息保障倍数	-0.91	-1.90	不适用	主要由于公司本期亏损金额减少所致
现金利息保障倍数	2.83	2.14	32.24	主要由于公司本期经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	-0.37	-1.44	不适用	主要由于公司本期亏损金额减少所致
贷款偿还率(%)	100	100	-	
利息偿付率(%)	100	100	-	

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		7,800,760,695	7,056,168,916
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		259,412,826	208,840,145
应收款项融资			
预付款项		46,385,445	50,671,142
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		870,830,866	897,571,509
其中：应收利息			
应收股利		-	19,500,000
买入返售金融资产			
存货		20,502,885,288	22,238,647,127
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		56,239,704	51,817,906
其他流动资产		1,329,611,762	1,361,401,668
流动资产合计		30,866,126,586	31,865,118,413
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		136,003,870	138,055,818
长期股权投资		343,528,761	347,611,291
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		7,089,847,106	7,233,625,724
固定资产		2,428,434,540	2,495,346,631
在建工程		708,290	694,948
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产		14,023,492	25,473,515
无形资产		31,389,122	40,711,556
其中：数据资源		9,837	23,091
开发支出		-	1,905,425
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		6,973,011	10,556,815
递延所得税资产		954,844,294	1,007,605,362
其他非流动资产		5,280,649	-
非流动资产合计		11,011,033,135	11,301,587,085
资产总计		41,877,159,721	43,166,705,498
流动负债：			
短期借款		-	253,112
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,645,154,488	3,920,424,279
预收款项		114,872,088	101,991,573
合同负债		633,269,957	1,122,952,814
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		61,380,855	82,858,707
应交税费		791,105,261	750,787,141
其他应付款		1,507,920,923	1,559,948,440
其中：应付利息			
应付股利		1,162,190	1,162,190
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,712,721,351	9,287,275,951
其他流动负债		55,492,694	85,168,306
流动负债合计		13,521,917,617	16,911,660,323
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		14,362,485,055	11,450,133,651
应付债券		3,208,725,517	4,186,056,520
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	2,432,440
长期应付款		2,465,329,243	1,361,500,000
长期应付职工薪酬		94,127,888	95,401,109
预计负债			
递延收益		4,769,624	235,336

递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,135,437,327	17,095,759,056
负债合计		33,657,354,944	34,007,419,379
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,453,955,891	3,453,955,891
减：库存股			
其他综合收益		5,532,506	5,532,506
专项储备			
盈余公积		1,233,144,472	1,233,144,472
一般风险准备			
未分配利润		-2,237,364,834	-1,357,160,640
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,822,288,035	6,702,492,229
少数股东权益		2,397,516,742	2,456,793,890
所有者权益（或股东权益）合计		8,219,804,777	9,159,286,119
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,877,159,721	43,166,705,498

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		5,506,421,302	4,995,819,436
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		77,752,657	48,290,610
应收款项融资			
预付款项		13,112,027	14,622,162
其他应收款		72,906,200	62,610,363
其中：应收利息			
应收股利			
存货		84,153,434	91,726,286
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		9,278,118,321	14,111,859,268
其他流动资产		31,310,173	32,980,737
流动资产合计		15,063,774,114	19,357,908,862
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		10,692,556,312	6,725,852,920
长期股权投资		10,053,620,209	10,054,124,198
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,136,305,084	4,215,711,573
固定资产		972,344,684	1,006,263,415
在建工程		708,290	694,948
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		13,884,206	24,571,248
无形资产		7,119,913	14,275,376
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		261,395,928	257,881,843
其他非流动资产		3,875,408	-
非流动资产合计		26,141,810,034	22,299,375,521
资产总计		41,205,584,148	41,657,284,383
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		510,933,152	521,742,537
预收款项		105,963,233	93,548,920
合同负债		121,261,242	113,376,375
应付职工薪酬		49,978,384	65,886,046
应交税费		24,767,142	27,589,182
其他应付款		5,336,786,226	6,771,890,434
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		5,869,240,749	8,217,307,674
其他流动负债		8,938,297	2,893,567
流动负债合计		12,027,868,425	15,814,234,735
非流动负债：			
长期借款		11,731,791,054	8,462,048,077
应付债券		3,208,725,517	4,186,056,520
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	2,432,440
长期应付款		2,233,000,000	1,360,000,000
长期应付职工薪酬		94,127,888	95,401,109
预计负债			
递延收益		469,624	235,336
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,268,114,083	14,106,173,482
负债合计		29,295,982,508	29,920,408,217
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,658,025,039	3,658,025,039
减：库存股			
其他综合收益		5,532,506	5,532,506
专项储备			
盈余公积		1,233,144,472	1,233,144,472
未分配利润		3,645,879,623	3,473,154,149
所有者权益（或股东权益）合计		11,909,601,640	11,736,876,166
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,205,584,148	41,657,284,383

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

合并利润表

2026 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入		3,045,481,061	3,019,319,686
其中：营业收入		3,045,481,061	3,019,319,686
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,401,507,278	3,419,184,309
其中：营业成本		2,253,329,558	2,248,935,978
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		218,994,819	122,363,116
销售费用		165,038,586	180,711,551
管理费用		374,006,580	391,100,345
研发费用		800,550	2,339,099
财务费用		389,337,185	473,734,220
其中：利息费用		408,052,028	489,290,810
利息收入		21,378,277	19,973,519
加：其他收益		6,910,646	20,881,189
投资收益（损失以“-”号填列）		5,113,700	10,029,618
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,047,530	1,540,807
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-16,642,551	-60,932,347
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-462,456,156	-1,077,352,779
资产处置收益（损失以“-”号填列）		168,516	497
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-822,932,062	-1,507,238,445
加：营业外收入		3,617,982	6,350,201
减：营业外支出		1,509,949	1,508,777
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-820,824,029	-1,502,397,021
减：所得税费用		118,026,158	201,646,005
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-938,850,187	-1,704,043,026

(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-938,850,187	-1,704,043,026
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-880,204,194	-1,585,414,242
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-58,645,993	-118,628,784
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-938,850,187	-1,704,043,026
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-880,204,194	-1,585,414,242
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-58,645,993	-118,628,784
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.26	-0.47
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.26	-0.47

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

母公司利润表

2026 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入		811,513,652	934,759,612
减：营业成本		378,437,542	400,872,740
税金及附加		75,779,519	80,440,779
销售费用		30,398,063	36,077,343
管理费用		248,127,832	269,325,337
研发费用			
财务费用		-136,683,098	-198,076,349
其中：利息费用		386,661,173	431,202,710
利息收入		525,400,265	631,833,373
加：其他收益		1,359,591	938,844
投资收益（损失以“-”号填列）		8,653,818	9,522,075
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		496,011	1,179,465
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-4,974,368	22,283,641
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		220,492,835	378,864,322
加：营业外收入		1,467,205	2,377,954
减：营业外支出		517,124	987,190
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		221,442,916	380,255,086
减：所得税费用		48,717,442	91,627,127
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		172,725,474	288,627,959
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		172,725,474	288,627,959
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			

1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		172,725,474	288,627,959
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,689,882,486	3,564,280,971
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		15,540,163	47,041,800
收到其他与经营活动有关的现金		105,458,584	73,463,806
经营活动现金流入小计		2,810,881,233	3,684,786,577
购买商品、接受劳务支付的现金		1,087,969,954	1,469,677,817
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		548,628,501	567,596,231
支付的各项税费		331,078,271	1,028,490,600
支付其他与经营活动有关的现金		153,166,995	204,401,603
经营活动现金流出小计		2,120,843,721	3,270,166,251
经营活动产生的现金流量净额		690,037,512	414,620,326
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,038,423	44,124
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		79,618	425,595
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	4,781,965
收到其他与投资活动有关的现金		-	27,571,333
投资活动现金流入小计		1,118,041	32,823,017
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		38,744,285	34,860,189
投资支付的现金		-	4,655,000
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	49,000,000

投资活动现金流出小计		38,744,285	88,515,189
投资活动产生的现金流量净额		-37,626,244	-55,692,172
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		2,860,000,000	914,289,574
发行债券收到的现金		692,764,380	1,341,529,940
收到其他与筹资活动有关的现金		1,455,642,700	14,530,000
筹资活动现金流入小计		5,008,407,080	2,275,249,514
偿还债务支付的现金		3,932,770,573	2,478,779,035
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		438,254,110	479,860,713
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		631,155	10,799
支付其他与筹资活动有关的现金		615,953,556	221,525,051
筹资活动现金流出小计		4,986,978,239	3,180,164,799
筹资活动产生的现金流量净额		21,428,841	-904,915,285
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		673,840,109	-545,987,131
加：期初现金及现金等价物余额		6,376,401,893	6,783,364,401
六、期末现金及现金等价物余额		7,050,242,002	6,237,377,270

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		818,001,759	918,422,650
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		84,458,542	40,881,574
经营活动现金流入小计		902,460,301	959,304,224
购买商品、接受劳务支付的现金		239,303,948	261,477,436
支付给职工及为职工支付的现金		312,435,032	325,157,385
支付的各项税费		188,186,720	542,100,488
支付其他与经营活动有关的现金		56,016,563	42,433,238
经营活动现金流出小计		795,942,263	1,171,168,547
经营活动产生的现金流量净额		106,518,038	-211,864,323
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,477,192,265	3,758,536,219
取得投资收益收到的现金		118,743,885	285,823,404
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		67,808	499,823
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,596,003,958	4,044,859,446
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,270,307	17,175,392
投资支付的现金		1,600,651,267	3,150,922,110
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,625,921,574	3,168,097,502
投资活动产生的现金流量净额		-29,917,616	876,761,944
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		2,860,000,000	-
发行债券收到的现金		692,764,380	1,341,529,940
收到其他与筹资活动有关的现金		1,455,490,000	12,000,000
筹资活动现金流入小计		5,008,254,380	1,353,529,940
偿还债务支付的现金		3,580,181,308	1,978,728,035
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		378,119,424	408,836,304
支付其他与筹资活动有关的现金		615,953,556	212,420,376
筹资活动现金流出小计		4,574,254,288	2,599,984,715
筹资活动产生的现金流量净额		434,000,092	-1,246,454,775
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			
		510,600,514	-581,557,154

加：期初现金及现金等价物余额		4,987,451,511	5,655,710,861
六、期末现金及现金等价物余额		5,498,052,025	5,074,153,707

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

合并所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,453,955,891		5,532,506		1,233,144,472		-1,357,160,640		6,702,492,229	2,456,793,890	9,159,286,119
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,453,955,891		5,532,506		1,233,144,472		-1,357,160,640		6,702,492,229	2,456,793,890	9,159,286,119
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-880,204,194		-880,204,194	-59,277,148	-939,481,342
（一）综合收益总额											-880,204,194		-880,204,194	-58,645,993	-938,850,187
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配														-631,155	-631,155
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															

3. 对所有者（或股东）的分配															-631,155	-631,155
4. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
（五）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（六）其他																
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,453,955,891		5,532,506		1,233,144,472		-2,237,364,834		5,822,288,035	2,397,516,742	8,219,804,777	

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,454,000,591		14,031,506		1,196,243,325		1,667,847,173		9,699,142,595	2,068,297,021	11,767,439,616
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,454,000,591		14,031,506		1,196,243,325		1,667,847,173		9,699,142,595	2,068,297,021	11,767,439,616
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-1,585,414,242		-1,585,414,242	531,693,831	-1,053,720,411
（一）综合收益总额											-1,585,414,242		-1,585,414,242	-118,628,784	-1,704,043,026
（二）所有者投入和减少资本														650,311,816	650,311,816
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														650,311,816	650,311,816
（三）利润分配														10,799	10,799
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														10,799	10,799
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															

2. 盈余公积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转 留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,454,000,591		14,031,506		1,196,243,325		82,432,931		8,113,728,353	2,599,990,852	10,713,719,205

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

母公司所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		5,532,506		1,233,144,472	3,473,154,149	11,736,876,166
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,658,025,039		5,532,506		1,233,144,472	3,473,154,149	11,736,876,166
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										172,725,474	172,725,474
(一) 综合收益总额										172,725,474	172,725,474
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											

1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转 留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		5,532,506		1,233,144,472	3,645,879,623	11,909,601,640

项目	2025 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		14,031,506		1,196,243,325	3,141,043,827	11,376,363,697
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,658,025,039		14,031,506		1,196,243,325	3,141,043,827	11,376,363,697
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										288,627,959	288,627,959
(一) 综合收益总额										288,627,959	288,627,959
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		14,031,506		1,196,243,325	3,429,671,786	11,664,991,656

公司负责人：张杰

主管会计工作负责人：朱岩

会计机构负责人：杜艳

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

北京北辰实业股份有限公司（以下称“本公司”）是由北京北辰实业集团有限责任公司（以下称“北辰集团”）独家发起设立的股份有限公司，本公司于1997年4月2日正式成立，注册地为中华人民共和国北京市，总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2026年6月30日，本公司的总股本为3,367,020,000元，每股面值1元。

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

本公司及子公司（以下合称“本集团”）实际从事的主要业务为会展及配套设施服务、房地产开发等。

截至2026年6月30日止6个月期间，纳入合并范围的主要子公司详见附注，新纳入合并范围的子公司主要为长沙北辰酒管和长沙北辰会展。

本财务报表由本公司董事会于2026年8月20日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。

2、持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2026年6月30日的合并及公司财务状况及截至2026年6月30日止6个月期间的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

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

3、营业周期

√适用 □不适用

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、 记账本位币

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

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

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

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

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

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

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

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

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

11、 金融工具

√适用 □不适用

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资

产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

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

（7）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（8）金融资产减值

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

①减值准备的确认方法

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

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

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

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

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

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

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

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

②信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

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

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

- 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 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；
- 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；
- 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化等。
- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 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：

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

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

d. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

e. 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

f. 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

④评估预期信用风险的方法

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

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

⑤金融资产减值的会计处理方法

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

⑥各类金融资产信用损失的确定方法

a. 应收账款

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

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

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

注：本集团应收款项账龄从逾期日开始计算。

组合中，采用逾期账龄组合计提预期信用损失的组合计提比例（%）：

账龄	未逾期	逾期 30 天以内	逾期 31-90 天	逾期超过 90 天
应收购房款	/	/	/	/
应收物业费	42.65	/	/	100.00
应收酒店及餐饮服务款	1.56	1.69	1.72	100.00
应收会展服务款-国有企业	1.82	2.97	4.46	81.02
应收会展服务款-其他企业	2.04	2.97	4.46	42.50
应收租赁款	2.38	3.42	/	98.31

b. 其他应收款

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

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

组合 3: 应收少数股东款项	本组合为与少数股东资金周转、拆借等形成的各类应收款项
组合 4: 应收代垫款项	本组合为日常经营活动中应收取的各代垫款项
组合 5: 应收其他款项	本组合为无法归类到上述组合的其他应收款项

c. 长期应收款

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

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

12、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

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

(2) 发出的计价方法

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

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

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

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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

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

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

13、 长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

（1）投资成本的确定

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

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

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

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

14、 投资性房地产

(1) 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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

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

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

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

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

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

15、 固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

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

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

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

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

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

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

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

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

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

16、 在建工程

√适用 □不适用

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

17、 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

18、 无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

(1) 无形资产

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

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

本集团办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

19、 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

21、 合同负债

√适用 □不适用

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

22、 职工薪酬

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

(1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

23、 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

24、 收入

(1) 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

(1) 会展服务、酒店经营、商业及物业管理服务

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

(2) 销售商品

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

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

25、 合同成本

√适用 □不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

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

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

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

26、 政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

27、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

28、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物及土地使用权等。

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

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

(1) 使用权资产

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

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

使用权资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

(2) 租赁负债

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

(3) 租赁变更

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

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

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

（4）短期租赁和低价值资产租赁

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

29、 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

（1）维修基金和质量保证金

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

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

（2）终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

（3）分部信息

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

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

（4）重要会计估计和判断

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

①重要会计估计及其关键假设

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

a. 存货跌价准备

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

b. 房地产开发成本

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

c. 税项

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

②采用会计政策的关键判断

a. 收入确认

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

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付一定比例的购房款作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限一般为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，本集团仅在担保期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。

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	一般计税：应税收入按3%、6%、9%、10%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税； 简易计税：应纳税销售额乘以5%征收率计算	3%-13%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实际缴纳的增值税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的增值税	2%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产余值；租金收入	1.2%及12%

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

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

2、 税收优惠

√适用 □不适用

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

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	442,443	491,526
银行存款	7,800,318,252	7,055,677,390
其他货币资金	-	-
存放财务公司存款	-	-
合计	7,800,760,695	7,056,168,916
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于 2026 年 6 月 30 日，本集团的所有权受到限制的银行存款为人民币 750,518,693 元（2025 年 12 月 31 日：人民币 679,767,023 元），主要为：房地产开发项目工程建设合同履约担保金人民币 42,230,779 元（2025 年 12 月 31 日：人民币 42,226,747 元）；住房按揭贷款保证金人民币 25,829,708 元（2025 年 12 月 31 日：人民币 29,845,307 元）；购房款共管银行账户余额人民币 607,621,846 元（2025 年 12 月 31 日：人民币 543,648,732 元）；其他受限账户余额人民币 74,836,360 元（2025 年 12 月 31 日：人民币 64,046,237 元）。

2、 应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	284,721,891	225,798,932
1 年以内	284,721,891	225,798,932
1 至 2 年	19,411,840	31,922,121
2 至 3 年	25,638,499	18,111,102
3 年以上	61,887,613	50,874,894
合计	391,659,843	326,707,049

本集团账龄三年以上的应收账款包括应收北京名门多福商业有限公司租金 26,547,878 元（2025 年 12 月 31 日：26,547,878 元），由于债务人偿债能力不足，本集团已于以前年度全额计提坏账准备。

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	61,558,092	15.7	61,558,092	100.0	-	48,628,631	14.9	48,628,631	100.0	-
其中：										
应收租赁款	32,118,238	52.1	32,118,238	100.0	-	28,102,177	57.8	28,102,177	100.0	-
应收物业费	27,124,086	44.1	27,124,086	100.0	-	18,207,676	37.4	18,207,676	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	320,235	0.5	320,235	100.0	-	323,245	0.7	323,245	100.0	-
应收购房款	44,268	0.1	44,268	100.0	-	44,268	0.1	44,268	100.0	-
应收会展服务款	1,951,265	3.2	1,951,265	100.0	-	1,951,265	4.0	1,951,265	100.0	-
按组合计提坏账准备	330,101,751	84.3	70,688,925	21.4	259,412,826	278,078,418	85.1	69,238,273	24.9	208,840,145
其中：										
应收物业费	53,360,848	16.2	35,764,659	67.0	17,596,189	53,507,701	19.2	37,590,829	70.3	15,916,872
应收酒店及餐饮服务款	41,489,720	12.6	663,880	1.6	40,825,840	22,563,863	8.1	377,944	1.7	22,185,919
应收会展服务款-国有企业	117,551,783	35.6	26,473,375	22.5	91,078,408	98,852,826	35.5	22,216,842	22.5	76,635,984
应收会展服务款-其他企业	34,545,903	10.4	4,448,106	12.9	30,097,797	27,671,998	10.0	6,830,710	24.7	20,841,288
应收租赁款	83,153,497	25.2	3,338,905	4.0	79,814,592	75,482,030	27.2	2,221,948	2.9	73,260,082
合计	391,659,843	/	132,247,017	/	259,412,826	326,707,049	/	117,866,904	/	208,840,145

(3) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收物业费	55,798,505	10,165,430	3,075,190	-	-	62,888,745
应收租赁款	30,324,125	5,963,337	830,319	-	-	35,457,143
应收会展服务款-国有企业	23,771,842	4,256,533	-	-	-	28,028,375
应收会展服务款-其他企业	7,226,975	938,502	3,321,106	-	-	4,844,371
应收酒店及餐饮服务款	701,189	458,631	175,705	-	-	984,115
应收购房款	44,268	-	-	-	-	44,268
合计	117,866,904	21,782,433	7,402,320	-	-	132,247,017

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
------	----------	----------	---------------	--------------------------	----------

北京北辰会展投资有限公司	46,575,314	-	46,575,314	11.89	-
北京名门多福商业有限公司	26,547,878	-	26,547,878	6.78	26,547,878
桂林市宏谋会展产业投资有限公司	9,908,046	-	9,908,046	2.53	7,307,335
四川省宜宾五粮液酒厂有限公司	9,500,000	-	9,500,000	2.43	847,101
湖南省商务厅	8,896,929	-	8,896,929	2.27	793,326
合计	101,428,167	-	101,428,167	25.90	35,495,640

其他说明：

√适用 □不适用

截至2026年6月30日止6个月期间，本集团无实际核销的应收账款（截至2025年6月30日止6个月期间：无）。

于2026年6月30日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款（2025年12月31日：无）。

于2026年6月30日，本集团账面价值为19,054,884元应收账款作为银行借款的质押物（2025年12月31日：15,531,389元应收账款作为“中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划”长期应付款及其他银行借款的质押物）。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	23,796,543	51.30	24,712,425	48.77
1至2年	1,038,696	2.24	1,546,399	3.05
2至3年	-	-	50,626	0.10
3年以上	21,550,206	46.46	24,361,692	48.08
合计	46,385,445	100.00	50,671,142	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于2026年6月30日，账龄超过一年的预付款项为22,588,902元（2025年12月31日：25,958,717元），主要为预付工程款项，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京市第三建筑工程有限公司	10,504,791	22.65
北京市政建设集团有限责任公司	6,619,376	14.27
北京市热力集团有限责任公司	3,007,530	6.48
中国建筑第八工程局有限公司	2,583,399	5.57
泰康养老保险股份有限公司	1,749,816	3.77
合计	24,464,912	52.74

4、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	19,500,000
其他应收款	870,830,866	878,071,509
合计	870,830,866	897,571,509

应收股利**(1) 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他应收款**(1) 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	173,895,196	176,156,060
1 年以内	173,895,196	176,156,060
1 至 2 年	59,408,770	55,031,323
2 至 3 年	12,417,304	6,848,785
3 至 4 年	422,167,418	424,840,670
4 至 5 年	140,950,312	153,167,439
5 年以上	84,739,936	84,756,136
合计	893,578,936	900,800,413

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收其他关联公司款项（i）	16,120,578	14,074,051
应收少数股东款项（ii）	702,186,675	702,314,335
代垫款项	131,323,558	139,782,459
保证金及押金	17,334,894	17,018,790
预付货款	12,280,000	12,280,000
备用金	259,800	327,183
其他	14,073,431	15,003,595
合计	893,578,936	900,800,413

(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 2026 年 6 月 30 日，本集团应收少数股东款项中无应收关联方款项（2025 年 12 月 31 日：无）。

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	8,166,592	-	14,562,312	22,728,904
2026年1月1日余额在本期	8,166,592	-	14,562,312	22,728,904
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	234,762	-	-	234,762
本期转回	215,596	-	-	215,596
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	8,185,758	-	14,562,312	22,748,070

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收其他关联公司款项	269,038	15,141	-	-	-	284,179
预付货款(i)	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收少数股东款项	5,538,277	-	155	-	-	5,538,122
代垫款项	4,041,632	15,533	201,698	-	-	3,855,467
应收押金、保证金及备用金	363,723	-	13,743	-	-	349,980
其他	236,234	204,088	-	-	-	440,322
合计	22,728,904	234,762	215,596	-	-	22,748,070

其他说明

(i) 于 2026 年 6 月 30 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司（以下称“金恒生”）的货款 12,280,000 元（2025 年 12 月 31 日：12,280,000 元），由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
北京金隅地产开发集团有限公司	514,500,000	57.58	应收少数股 东款项	1 年以内、 1-2 年及 3 年 以上	194,910
深圳市江湾信息咨询有 限公司	79,000,000	8.84	应收少数股 东款项	4 年以上	2,244,428
合肥旭辉企业管理有 限公司	43,136,952	4.83	应收少数股 东款项	4 年以上	823,773
成都朗铭置业有限公司	37,468,068	4.19	应收少数股 东款项	4 年以上	1,064,486
深圳联新企业管理有 限公司	15,741,950	1.76	应收少数股 东款项	5 年以上	447,236
合计	689,846,970	77.20	/	/	4,774,833

其他说明：

√适用 □不适用

于 2026 年 6 月 30 日，本集团无涉及政府补助的其他应收款（2025 年 12 月 31 日：无）。

5、存货

(1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值
库存商品	4,854,671	243,912	4,610,759	5,083,849	243,912	4,839,937
开发成本	8,959,364,817	1,953,398,040	7,005,966,777	9,390,815,218	1,784,363,986	7,606,451,232
开发产品	17,280,866,699	3,822,631,626	13,458,235,073	18,605,703,899	4,013,605,028	14,592,098,871
库存材料	10,043,298	-	10,043,298	11,302,741	-	11,302,741
低值易耗品及 包装物	24,029,381	-	24,029,381	23,954,346	-	23,954,346
合计	26,279,158,866	5,776,273,578	20,502,885,288	28,036,860,053	5,798,212,926	22,238,647,127

(1) 开发成本明细情况

项目名称	项目所在地	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资 (千元)	上年年末数	期末数
廊坊北辰蔚蓝城市	廊坊市	2019 年	2026 年至 待定	788,080	1,656,564,909	1,660,649,837
长沙北辰三角洲	长沙市	2009 年	2026 年至 2027 年	1,565,444	1,261,359,888	823,912,180
广州兰亭香麓（116 地块）	广州市	2019 年	待定	1,933,283	1,086,301,694	1,086,836,254
武汉北辰经开优+（068 地块）	武汉市	2019 年	待定	1,044,077	852,153,365	852,545,251
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	待定	1,002,633	771,676,983	771,705,779
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018 年	待定	1,168,974	689,300,653	690,699,455
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	待定	11,485	181,367,119	11,485,037
廊坊北辰辰睿（2020-5 地块）	廊坊市	2020 年	待定	1,257,924	515,204,911	515,238,719
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017 年	2019 年至 待定	952,317	309,656,793	309,656,793
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	待定	969,286	137,505,625	137,686,409

廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	待定	87,409	82,194,849	82,194,849
其他	北京市	2015 年 /2019 年/待 定	2017 年至 2026 年/ 待定	13,617/ 待定	63,164,443	63,356,214
合计	/	/	/	10,794,529	7,606,451,232	7,005,966,777

(2) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
北京金辰府	2021 年	2,432,216,326	-	30,173,859	2,402,042,467
杭州辰春澜城	2024 年	2,321,995,356	-	1,617,183	2,320,378,173
重庆北辰悦来壹号	2019 年至 2024 年	2,186,402,137	-	445,036,120	1,741,366,017
长沙北辰三角洲	2012 年至 2023 年	1,584,336,392	571,281,227	495,351,792	1,660,265,827
苏州观澜府	2020 年至 2024 年	1,316,656,822	-	353,511,881	963,144,941
武汉北辰光谷里	2020 年至 2023 年	841,607,504	-	2,008,801	839,598,703
海口北辰府	2020 年至 2024 年	668,782,983	-	227,479,328	441,303,655
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	389,777,247	-	13,819,263	375,957,984
四川北辰国颂府及龙熙台	2020 年至 2023 年	384,564,957	-	53,475,704	331,089,253
成都北辰鹿鸣苑	2022 年	272,896,634	-	1,481,010	271,415,624
北京北辰红橡墅	2016 年至 2025 年	118,663,542	169,882,082	49,854,992	238,690,632
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	279,683,285	-	49,803,996	229,879,289
宁波北辰府	2020 年	225,496,441	-	-	225,496,441
廊坊北辰香麓	2020 年至 2024 年	220,479,025	-	2,732,290	217,746,735
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021 年	278,589,212	-	76,486,178	202,103,034
武汉北辰经开优+(067 地块)	2022 年	131,324,699	-	15,842,505	115,482,194
重庆北辰香麓	2023 年至 2025 年	97,916,204	-	267,508	97,648,696
长沙北辰中央公园	2016 年至 2022 年	75,810,299	-	23,228,516	52,581,783
其他	/	764,899,806	-	32,856,181	732,043,625
合计	/	14,592,098,871	741,163,309	1,875,027,107	13,458,235,073

于 2026 年 6 月 30 日,账面价值为 646,857,877 元的存货(2025 年 12 月 31 日:1,717,756,804 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
开发成本	1,784,363,986	169,034,054	-	-	-	1,953,398,040
开发产品	4,013,605,028	293,422,102	-	484,395,504	-	3,822,631,626
合计	5,798,212,926	462,456,156	-	484,395,504	-	5,776,273,578

(3) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

于 2026 年 6 月 30 日，存货中包含的资本化利息为 2,955,361,553 元（2025 年 12 月 31 日：3,168,395,540 元）。截至 2026 年 6 月 30 日止 6 个月期间用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 3.24%（截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间：3.72%）。

其他说明：

√适用 □不适用

存货跌价准备情况

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

6、 一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	39,119,150	30,471,875
应收保证金及其他	35,350,879	39,385,032
减：坏账准备	-18,230,325	-18,039,001
合计	56,239,704	51,817,906

7、 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	622,810,989	657,745,021
预交土地增值税	379,598,175	385,135,105
预交企业所得税	299,934,347	286,550,397
预交城建税及其他	27,268,251	31,971,145
合计	1,329,611,762	1,361,401,668

8、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收关联方款项	303,719,150	166,344,478	137,374,672	295,071,875	164,056,224	131,015,651	-
应收保证金及其他	56,228,134	1,359,232	54,868,902	60,262,287	1,404,214	58,858,073	-
减：一年内到期的长期应收款	-74,470,029	-18,230,325	-56,239,704	-69,856,907	-18,039,001	-51,817,906	-
合计	285,477,255	149,473,385	136,003,870	285,477,255	147,421,437	138,055,818	/

(2) 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	307,190	-	147,114,247	147,421,437
2026年1月1日余额在本期	307,190	-	147,114,247	147,421,437
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-	-	2,288,254	2,288,254
本期转回	44,982	-	-	44,982
本期转销				
本期核销				
其他变动	44,982	-	-236,306	-191,324
2026年6月30日余额	307,190	-	149,166,195	149,473,385

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
武汉当代	61,657,824	-	-	-	979,767	-	-	-1,035,000	-	-	61,602,591	-
武汉金辰盈创（i）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扬子江会展	9,932,120	-	-	-	-85	-	-	-	-	-	9,932,035	-
智奥北辰	5,459,562	-	-	-	7,280	-	-	-	-	-	5,466,842	-
小计	77,049,506	-	-	-	986,962	-	-	-1,035,000	-	-	77,001,468	-
二、联营企业												
北京辰轩	131,161,959	-	-	-	496,011	-	-	-	-	-	131,657,970	-
无锡辰万	48,483,318	-	-	-	22,769	-	-	-	-	-	48,506,087	-
广州广悦	90,916,508	-	-	-	-4,553,272	-	-	-	-	-	86,363,236	-
小计	270,561,785	-	-	-	-4,034,492	-	-	-	-	-	266,527,293	-
合计	347,611,291	-	-	-	-3,047,530	-	-	-1,035,000	-	-	343,528,761	-

其他说明

(i) 于 2026 年 6 月 30 日及 2025 年 12 月 31 日，本集团按持股比例计算应分担的武汉金辰盈创的净损益份额确认当期投资损益，将长期股权投资减记至零为限。合营企业的超额亏损详见附注。

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	11,392,829,581	533,940,993	-	11,926,770,574
2. 本期增加金额	-	-	3,140,557	3,140,557
(1) 外购	-	-	3,140,557	3,140,557
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
3. 本期减少金额	42,574	-	-	42,574
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	42,574	-	-	42,574
4. 期末余额	11,392,787,007	533,940,993	3,140,557	11,929,868,557
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	4,283,947,887	74,636,675	-	4,358,584,562
2. 本期增加金额	138,204,802	8,671,799	-	146,876,601
(1) 计提或摊销	138,204,802	8,671,799	-	146,876,601
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	4,422,152,689	83,308,474	-	4,505,461,163
三、减值准备				
1. 期初余额	294,896,280	39,664,008	-	334,560,288
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	294,896,280	39,664,008	-	334,560,288
四、账面价值				
1. 期末账面价值	6,675,738,038	410,968,511	3,140,557	7,089,847,106
2. 期初账面价值	6,813,985,414	419,640,310	-	7,233,625,724

其他说明

√适用 □不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

截至2026年6月30日止6个月期间投资性房地产计提折旧和摊销金额为146,876,601元(截至2025年6月30日止6个月期间：146,930,052元)。

于2026年6月30日，账面价值为4,913,426,811元(原价7,555,947,012元)的投资性房地产(2025年12月31日：账面价值为5,014,500,927元，原价7,555,947,012元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于2026年6月30日，本集团的投资性房地产的减值准备余额为334,560,288元(2025年12月31日：334,560,288元)。

11、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

固定资产	2,428,434,540	2,495,346,631
固定资产清理	-	-
合计	2,428,434,540	2,495,346,631

固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	3,467,018,507	714,144,420	35,292,235	561,491,418	4,777,946,580
2. 本期增加金额	-	1,683,595	11,060	1,285,631	2,980,286
(1) 购置	-	1,683,595	11,060	1,129,963	2,824,618
(2) 在建工程转入	-	-	-	155,668	155,668
3. 本期减少金额	297,192	2,954,912	1,084,764	2,677,929	7,014,797
(1) 处置或报废	-	2,954,912	1,084,764	2,677,929	6,717,605
(2) 其他	297,192	-	-	-	297,192
4. 期末余额	3,466,721,315	712,873,103	34,218,531	560,099,120	4,773,912,069
二、累计折旧					
1. 期初余额	1,136,669,735	567,818,361	31,156,616	467,993,901	2,203,638,613
2. 本期增加金额	45,425,031	12,133,285	163,159	11,245,280	68,966,755
(1) 计提	45,425,031	12,133,285	163,159	11,245,280	68,966,755
3. 本期减少金额	-	2,638,638	1,020,450	2,430,087	6,089,175
(1) 处置或报废	-	2,638,638	1,020,450	2,430,087	6,089,175
4. 期末余额	1,182,094,766	577,313,008	30,299,325	476,809,094	2,266,516,193
三、减值准备					
1. 期初余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,205,665,213	135,560,095	3,919,206	83,290,026	2,428,434,540
2. 期初账面价值	2,251,387,436	146,326,059	4,135,619	93,497,517	2,495,346,631

其他说明：

√适用 □不适用

于2026年6月30日，账面价值为1,730,385,960元、原价2,364,610,799元的房屋及建筑物（2025年12月31日：账面价值为1,761,185,868元、原价2,364,610,799元）作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

截至2026年6月30日止6个月期间固定资产计提的折旧金额为68,966,755（截至2025年6月30日止6个月期间：72,459,814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：61,712,898元、655,997元及6,597,860元（截至2025年6月30日止6个月期间计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：64,593,441元、754,920元及7,111,453元）。

截至2026年6月30日止6个月期间，本集团由在建工程转入的固定资产的金额为155,668元（截至2025年6月30日止6个月期间：499,851元）。

于2026年6月30日，本集团无暂时闲置的固定资产（2025年12月31日：无）。

于2026年6月30日，本集团无融资租赁租入的固定资产（2025年12月31日：无）。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团无持有待售的固定资产（2025 年 12 月 31 日：无）。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团无尚未办妥房屋所有权证的房屋建筑物（2025 年 12 月 31 日：无）。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团固定资产减值准备余额为 78,961,336 元（2025 年 12 月 31 日：78,961,336 元）。

12、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	708,290	694,948
工程物资	-	-
合计	708,290	694,948

在建工程

(1) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星在建工程项目	708,290	-	708,290	694,948	-	694,948
合计	708,290	-	708,290	694,948	-	694,948

其他说明

√适用 □不适用

于 2026 年 6 月 30 日，本集团在建工程的可回收金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备（2025 年 12 月 31 日：无）。

13、使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	18,281,880	16,578,338	34,860,218
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 新增租赁合同	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 租赁到期	-	-	-
4. 期末余额	18,281,880	16,578,338	34,860,218
二、累计折旧			
1. 期初余额	9,386,703	-	9,386,703
2. 本期增加金额	3,160,854	8,289,169	11,450,023
(1) 计提	3,160,854	8,289,169	11,450,023
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-

4. 期末余额	12, 547, 557	8, 289, 169	20, 836, 726
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	5, 734, 323	8, 289, 169	14, 023, 492
2. 期初账面价值	8, 895, 177	16, 578, 338	25, 473, 515

14、无形资产

(1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	自行开发的数据资源 无形资产	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	144, 978, 654	45, 710	145, 024, 364
2. 本期增加金额	4, 631, 989	-	4, 631, 989
(1) 购置	2, 632, 932	-	2, 632, 932
(2) 内部研发	1, 999, 057	-	1, 999, 057
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	149, 610, 643	45, 710	149, 656, 353
二、累计摊销			
1. 期初余额	104, 290, 189	22, 619	104, 312, 808
2. 本期增加金额	13, 941, 169	13, 254	13, 954, 423
(1) 计提	13, 941, 169	13, 254	13, 954, 423
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	118, 231, 358	35, 873	118, 267, 231
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	31, 379, 285	9, 837	31, 389, 122
2. 期初账面价值	40, 688, 465	23, 091	40, 711, 556

其他说明：

√适用 □不适用

截至 2026 年 6 月 30 日止 6 个月期间无形资产的摊销金额为 13, 954, 423 元（截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间 8, 488, 900 元），计入营业成本、销售费用、管理费用和研发费用的金额分

别为 3,735,613 元、14,099 元、9,404,161 元和 800,550 元（截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间计入营业成本、销售费用、管理费用和研发费用的金额分别为 3,574,340 元、14,099 元、4,555,492 元和 344,969 元）。

15、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店营运物资	5,192,891	237,700	3,183,571	-	2,247,020
使用权资产改良	1,391,595	-	293,944	-	1,097,651
其他	3,972,329	-	343,989	-	3,628,340
合计	10,556,815	237,700	3,821,504	-	6,973,011

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,159,080,580	289,770,145	1,151,329,576	287,832,394
内部交易未实现利润	1,727,306,636	431,826,659	1,823,994,192	455,998,548
可抵扣亏损	2,162,748	540,687	1,146,448	286,612
预提费用	967,601,424	241,900,356	1,114,171,624	278,542,906
租赁负债	21,666,191	5,416,548	23,786,484	5,946,621
合计	3,877,817,579	969,454,395	4,114,428,324	1,028,607,081

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	55,922,405	53,362,700
预计于 1 年后转回的金额	913,531,990	975,244,381
合计	969,454,395	1,028,607,081

(2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
直线法计提的收入	44,416,911	11,104,228	58,533,362	14,633,340
使用权资产	14,023,492	3,505,873	25,473,515	6,368,379
合计	58,440,403	14,610,101	84,006,877	21,001,719

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	3,702,055	6,150,557
预计于 1 年后转回的金额	10,908,046	14,851,162
合计	14,610,101	21,001,719

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	14,610,101	954,844,294	21,001,719	1,007,605,362
递延所得税负债	14,610,101	-	21,001,719	-

(4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	8,445,183,271	8,193,845,936
可抵扣亏损	9,447,452,620	8,268,368,535
合计	17,892,635,891	16,462,214,471

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2026 年	1,297,423,486	1,297,640,192
2027 年	1,395,795,896	1,405,869,169
2028 年	1,467,490,378	1,467,490,378
2029 年	1,921,900,418	1,926,621,805
2030 年	2,050,345,169	2,170,746,991
2031 年	1,314,497,273	-
合计	9,447,452,620	8,268,368,535

17、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产款项	5,280,649	-	5,280,649	-	-	-
合计	5,280,649	-	5,280,649	-	-	-

18、短期借款

(1) 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

19、应付账款**(1) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	3,229,046,647	3,528,981,586
其他	416,107,841	391,442,693
合计	3,645,154,488	3,920,424,279

20、预收款项**(1) 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	114,872,088	101,991,573
合计	114,872,088	101,991,573

21、合同负债**(1) 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款	547,678,852	986,058,898
其他	85,591,105	136,893,916
合计	633,269,957	1,122,952,814

其他说明：

√适用 □不适用

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

包括在 2025 年 12 月 31 日账面价值中的 986,651,382 元合同负债已于截至 2026 年 6 月 30 日止 6 个月期间转入营业收入，包括开发项目预收款 855,594,263 元、会展及配套设施服务及其他业务等 131,057,119 元（截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间：包括在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 526,953,569 元合同负债已于截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间转入营业收入，包括开发项目预收款 248,997,384 元、会展及配套设施服务及其他业务 277,956,185 元）。

22、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	66,585,216	444,688,038	466,139,577	45,133,677
二、离职后福利-设定提存计划	8,582,095	75,090,946	73,937,087	9,735,954
三、辞退福利	2,027,396	4,402,126	5,899,346	530,176
四、一年内到期的其他福利	5,664,000	2,969,539	2,652,491	5,981,048
合计	82,858,707	527,150,649	548,628,501	61,380,855

(2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	49,848,053	310,897,566	328,725,488	32,020,131
二、职工福利费	195,669	24,105,085	24,289,555	11,199
三、社会保险费	2,642,655	34,236,545	34,030,909	2,848,291
工伤保险费	113,194	1,437,803	1,410,166	140,831
医疗保险及生育保险费	2,529,461	32,798,743	32,620,743	2,707,461
四、住房公积金	819,249	37,059,944	37,078,035	801,158
五、工会经费和职工教育经费	6,264,184	7,944,233	10,090,248	4,118,169
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	6,815,406	30,444,665	31,925,342	5,334,729
合计	66,585,216	444,688,038	466,139,577	45,133,677

(3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	6,677,765	61,552,176	60,602,755	7,627,186
2、失业保险费	158,301	1,793,395	1,781,786	169,910
3、企业年金缴费	1,746,029	11,745,375	11,552,546	1,938,858
合计	8,582,095	75,090,946	73,937,087	9,735,954

23、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	32,737,558	24,660,499
企业所得税	164,630,333	163,427,741
城市维护建设税	4,794,590	2,979,543
土地增值税	575,039,655	535,962,955
教育费附加及其他	13,903,125	23,756,403
合计	791,105,261	750,787,141

24、其他应付款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	1,162,190	1,162,190
其他应付款	1,506,758,733	1,558,786,250
合计	1,507,920,923	1,559,948,440

(2) 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

2026年6月30日，应付子公司少数股东股利中无关联方部分（2025年12月31日：无）。

(3) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	470,253,889	444,293,360
应付少数股东款项	399,068,047	385,974,873
应付其他关联公司款项	182,617,739	201,238,538
预提费用	96,957,650	110,995,216
应付销售代理费	20,605,247	17,475,138
应付能源费	22,030,431	25,342,600
应付维修费	18,938,886	17,658,855
代收售房契税、公共维修基金	8,288,839	5,302,064
应付诚意金	4,674,117	6,588,129
其他	283,323,888	343,917,477
合计	1,506,758,733	1,558,786,250

其他说明：

√适用 □不适用

于2026年6月30日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中65,200,000元的借款利率为6.5%，借款期限为1年，上述款项均无任何抵押、质押或担保（2025年12月31日：应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中65,200,000元的借款利率为6.5%，借款期限为1年，上述款项均无任何抵押、质押或担保）。本公司应付少数股东款项中无按关联方进行核算的金额（2025年12月31日：无）。

25、一年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	758,815,114	1,509,294,042
一年内到期的应付债券	4,731,302,687	3,409,236,796
一年内到期的长期应付款	1,200,937,359	4,347,391,069
一年内到期的租赁负债	21,666,191	21,354,044
合计	6,712,721,351	9,287,275,951

26、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	55,492,694	85,168,306
合计	55,492,694	85,168,306

27、长期借款

(1) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	15,106,982,878	12,938,972,428
信用借款	14,317,291	20,455,265
减：一年内到期的抵押借款	-744,497,823	-1,488,838,777
减：一年内到期的信用借款	-14,317,291	-20,455,265
合计	14,362,485,055	11,450,133,651

长期借款分类的说明：

于2026年6月30日，上述抵押借款包括应付利息16,857,971元（2025年12月31日：16,455,667元），利息每季度支付一次，本金应于2040年12月28日前分期偿还，其中：借款本金480,000,000元（2025年12月31日：837,665,078元）系由本集团的存货作为抵押；14,610,124,907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2025年12月31日，借款本金12,084,851,683元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，同时由上述投资性房地产及固定资产在借款存续期内的营业收入作为质押）。

于2026年6月30日，上述抵押借款中2,713,847,000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（2025年12月31日：3,067,187,574元）。

其他说明

√适用 □不适用

截至2026年6月30日止6个月期间，本集团不存在逾期长期借款，年利率区间为3.05%至4.50%（截至2025年6月30日止6个月期间：3.15%至7.00%）。

28、应付债券

(1) 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付债券	7,839,519,690	7,519,344,070
减：一年内到期的应付债券	-4,630,794,173	-3,333,287,550
合计	3,208,725,517	4,186,056,520

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

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值 (元)	票面利率 (%)	发行 日期	债券 期限	发行 金额	期初 余额	本期 发行	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期 偿还	减：一年内到期 部分期末余额	期末 余额	是否 违约
2021年公司债券 (第一期)-5年期(i)	100	2.96	2021年7月26日	5年	319,000,000	318,987,329	-	4,681,557	11,133	-	-318,998,462	-	否
2021年中期票据 第一期-5年期(ii)	100	3.00	2021年12月21日	5年	1,450,000,000	1,302,248,650	-	19,381,172	387,349	-	-1,302,635,999	-	否
2021年公司债券 (第二期)-5年期(iii)	100	3.10	2021年12月29日	5年	1,339,000,000	1,338,148,502	-	20,580,387	429,278	-	-1,338,577,780	-	否
2022年中期票据 第一期-5年期(iv)	100	2.90	2022年4月25日	5年	1,052,000,000	571,098,226	-	8,242,870	242,994	-	-571,341,220	-	否
2022年公司债券 (第一期)-5年期(v)	100	2.90	2022年4月28日	5年	825,000,000	599,352,131	-	8,650,880	259,432	-	-599,611,563	-	否
2022年中期票据 第二期-5年期(vi)	100	2.50	2022年8月22日	5年	1,430,000,000	1,258,961,703	-	15,750,000	312,011	-	-	1,259,273,714	否
2024年F1债券 -2年期(vii)	100	3.10	2024年3月26日	2年	374,000,000	373,903,069	-	2,707,914	96,931	374,000,000	-	-	否
2024年中期票据 (第一期)-3年期(viii)	100	2.40	2024年12月19日	3年	197,000,000	196,764,944	-	2,364,000	59,088	-	-	196,824,032	否
2025年F1债券 -3年期(ix)	100	3.50	2025年4月14日	3年	325,000,000	324,549,327	-	5,687,500	95,539	-	-	324,644,866	否
2025年F2债券 -2年期(x)	100	2.50	2025年4月24日	2年	500,000,000	499,404,883	-	6,250,000	224,266	-	-499,629,149	-	否
2025年中期票据 (第一期)-3年期(xi)	100	2.40	2025年4月28日	3年	518,000,000	517,272,411	-	6,216,000	152,944	-	-	517,425,355	否
2025年中期票据 (第二期)-3年期(xii)	100	2.35	2025年8月18日	3年	219,000,000	218,652,895	-	2,573,250	64,140	-	-	218,717,035	否
2026年F1债券 -2年期(xiii)	100	2.70	2026年3月23日	2年	374,000,000	-	373,326,800	2,773,492	84,032	-	-	373,410,832	否

2026 年 F2 债券 -2 年期 (xiv)	100	2.45	2026 年 6 月 26 日	2 年	319,000,000	-	318,425,800	107,062	3,883	-	-	318,429,683	否
合计	/	/	/	/	9,241,000,000	7,519,344,070	691,752,600	105,966,084	2,423,020	374,000,000	-4,630,794,173	3,208,725,517	/

其他说明：

√ 适用 □ 不适用

于 2026 年 6 月 30 日，应付债券利息 100,508,514 元（2025 年 12 月 31 日：75,949,246 元）包含在一年内到期的非流动负债。

(i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 7 月 26 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 3.46%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于 2024 年 7 月 26 日，投资者选择回售 5,000,000 元，本公司相应转售 5,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率为 2.96%。于 2026 年 7 月 27 日，本公司支付全部本金及最后一期利息，该笔应付债券已全部清偿。

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

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

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

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

(vi) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619 号”文核准，本公司于 2022 年 8 月 22 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2025 年 8 月 22 日，投资者选择回售 170,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率调整为固定利率 2.50%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(vii) 经上海证券交易所“上证函[2023]860 号”核准，本公司于 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。于 2026 年 3 月 26 日，本公司支付全部本金及最后一期利息，该笔应付债券已全部清偿。

(viii) 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。

(ix) 经上海证券交易所“上证函[2024]2125 号”核准，本公司于 2025 年 4 月 14 日面向专业投资者非公开发行 3 年期公司债券，票面年利率为 3.50%，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(x) 经上海证券交易所“上证函[2024]2125 号”核准，本公司于 2025 年 4 月 24 日面向专业投资者非公开发行 2 年期公司债券，票面年利率为 2.50%，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

(xii) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2024]MTN1234 号”核准，本公司于 2025 年 8 月 18 日公开发行 3 年期中期票据，票面年利率为 2.35%，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(xiii) 经上海证券交易所“上证函[2026]651 号”核准，本公司于 2026 年 3 月 23 日面向专业投资者非公开发行 2 年期公司债券，票面年利率为 2.70%，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。

(xiv) 经上海证券交易所“上证函[2026]651 号”核准，本公司于 2026 年 6 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 2.45%，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。

29、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	21,666,191	23,786,484
减：一年内到期的租赁负债	-21,666,191	-21,354,044
合计	-	2,432,440

其他说明：

于2026年6月30日及2025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2026年6月30日，本集团简化处理的短期租赁和低价值资产租赁合同的未来最低应支付租金为1,621,268元（2025年12月31日：535,396元），其中一年内支付的金额为1,621,268元（2025年12月31日：493,132元）。

30、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,465,329,243	1,361,500,000
专项应付款	-	-
合计	2,465,329,243	1,361,500,000

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项	986,882,935	986,734,483
应付关联方款项	2,679,383,667	1,835,622,142
资产支持专项计划	-	2,886,534,444
减：一年内到期的应付少数股东款项	-754,553,692	-985,234,483
减：一年内到期的应付关联方款项	-446,383,667	-475,622,142
减：一年内到期的资产支持专项计划	-	-2,886,534,444
合计	2,465,329,243	1,361,500,000

其他说明：

于2026年6月30日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：127,760,081元的借款利率为6.5%；230,073,994元的借款利率为7%，（于2025年12月31日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：127,760,081元的借款利率为6.5%；230,073,994元的借款利率为7%），均无任何抵押、质押及担保，其中金额754,553,692元将于2027年6月30日前到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算。于2026年6月30日无应付少数股东款项中按关联方进行核算的金额（2025年12月31日：无）。

经上海证券交易所“上证函[2023]556号”文核准，于2023年3月29日，本集团发行中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划（以下称“世纪中心专项计划”），募集金额为人民币2,861,000,000元，其中优先级资产支持证券人民币2,860,000,000元，利率为5%，期限为18年，到期一次还本；次级资产支持证券人民币1,000,000元，由本公司认购，不设预期收益率，期限为18年。每三年为优先级资产支持证券持有人的开放退出申报期。本集团为优先级资产支持证券提供差额补足及流动性支持的增信承诺，同时本集团以持有的北辰世纪中心A座投资性房地产自2023年1月1日（含）起至债权足额清偿之日（不含）止期间与相关付费义务人签署的全部

运营合同（包括但不限于租赁合同）及其任何修改、补充及变更所产生的现有和未来的金钱债权及其收益（包括租金及其他收入）权利作质押。截至 2026 年 6 月 30 日，本集团已经全部偿还并终止上述资产支持专项计划。

31、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	100,108,936	101,065,109
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-5,981,048	-5,664,000
合计	94,127,888	95,401,109

其他说明：

√适用 □不适用

设定受益计划义务现值所依赖的重要精算假设

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

32、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	235,336	5,449,356	915,068	4,769,624	政府部门拨款
合计	235,336	5,449,356	915,068	4,769,624	/

33、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

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

34、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

35、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	5,532,506	-	-	-	-	-	-	5,532,506
其中：重新计量设定受益计划变动额	5,532,506	-	-	-	-	-	-	5,532,506
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	5,532,506	-	-	-	-	-	-	5,532,506

36、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,071,675,058	-	-	1,071,675,058
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,233,144,472	-	-	1,233,144,472

37、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-1,357,160,640	1,667,847,173
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	-1,357,160,640	1,667,847,173
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-880,204,194	-2,988,106,666
减：提取法定盈余公积	-	36,901,147
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-

转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-2,237,364,834	-1,357,160,640

38、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,044,810,246	2,253,329,558	3,016,519,490	2,248,933,032
其他业务	670,815	-	2,800,196	2,946
合计	3,045,481,061	2,253,329,558	3,019,319,686	2,248,935,978

其他说明：

(1) 主营业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
会展及配套设施服务	1,238,209,792	726,289,049	1,476,714,140	904,193,694
房地产开发	1,729,073,955	1,480,719,028	1,461,343,615	1,307,531,526
其他业务	77,526,499	46,321,481	78,461,735	37,207,812
合计	3,044,810,246	2,253,329,558	3,016,519,490	2,248,933,032

本集团的会展及配套设施服务部分企业妥善落实国家相关房租减免政策要求，结合实际对符合条件的商户进行了相应的租金减免，减免的租金在剩余租赁期限内平均摊销，其中计入截至2026年6月30日止6个月期间损益的金额为1,826,817元（截至2025年6月30日止6个月期间：3,279,332元）。

(2) 其他业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	670,815	-	2,800,196	2,946

(3) 履约义务的说明

截至2026年6月30日止6个月期间本集团房地产开发收入均于商品房达到已完工状态并交付或视同交付客户时点确认。会展及配套设施服务和其他业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币558,692,629元（截至2025年6月30日止6个月期间：618,808,407元）。

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

于2026年6月30日，本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为657,403,146元（2025年12月31日：1,121,918,048元），其中，本集团预计657,353,871元将于2026年度下半年确认收入，49,275元将于2027年度确认收入。

39、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	89,716,182	88,733,295
土地增值税及其他	129,278,637	33,629,821
合计	218,994,819	122,363,116

40、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	89,153,466	83,833,924
薪酬支出	43,268,680	59,878,806
物业管理费	16,305,780	14,972,377
广告费	9,397,404	9,772,249
办公消耗费	3,040,699	3,069,760
固定资产折旧	655,997	754,920
经营性租赁	398,874	798,862
维修费	376,115	265,592
其他	2,441,571	7,365,061
合计	165,038,586	180,711,551

41、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	297,670,860	292,357,439
物业管理费	6,769,467	6,931,090
咨询服务费	23,936,515	27,425,651
办公消耗费	5,825,651	5,588,803
使用权资产折旧	4,607,044	10,114,344
维修费	5,428,527	6,985,190
固定资产折旧	6,597,860	7,111,453
能源费	4,141,341	4,392,910
无形资产摊销	9,404,161	4,555,492
经营性租赁	1,455,740	5,714,911
其他	8,169,414	19,923,062
合计	374,006,580	391,100,345

42、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	-	1,994,130
无形资产摊销	800,550	344,969
合计	800,550	2,339,099

43、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	452,640,893	532,611,225
减：资本化利息	-44,588,865	-43,320,415
减：利息收入	-21,378,277	-19,973,519

汇兑损益	207,473	448,573
手续费及其他	2,455,961	3,968,356
合计	389,337,185	473,734,220

44、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	3,552,572	3,654,618
债务重组	2,633,673	16,545,610
代扣个人所得税手续费返还	691,407	539,017
其他	32,994	141,944
合计	6,910,646	20,881,189

45、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,047,530	1,540,807
处置长期股权投资产生的投资收益	-	139,160
关联方贷款利息收入	8,157,807	8,307,627
其他	3,423	42,024
合计	5,113,700	10,029,618

46、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-14,380,113	-29,601,779
其他应收款坏账损失	-19,166	-786,544
长期应收款坏账损失	-2,051,948	-25,179,674
一年内到期非流动资产坏账损失	-191,324	-5,364,350
合计	-16,642,551	-60,932,347

47、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-462,456,156	-1,077,352,779
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-	-
五、固定资产减值损失	-	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-

十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-462,456,156	-1,077,352,779

48、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	168,516	497
合计	168,516	497

49、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	14,475	-	14,475
其中：固定资产处置利得	14,475	-	14,475
政府补助	16,840	108,233	16,840
赔偿及违约金收入	3,172,079	5,650,250	3,172,079
其他	414,588	591,718	414,588
合计	3,617,982	6,350,201	3,617,982

50、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	438,220	1,060,358	438,220
其中：固定资产处置损失	438,220	1,060,358	438,220
赔偿及违约金支出	219,571	358,064	219,571
其他	852,158	90,355	852,158
合计	1,509,949	1,508,777	1,509,949

51、所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	65,265,090	92,945,756
递延所得税费用	52,761,068	108,700,249
合计	118,026,158	201,646,005

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
----	-------

利润总额	-820,824,029
按法定/适用税率计算的所得税费用	-205,206,007
子公司适用不同税率的影响	-1,251,138
调整以前期间所得税的影响	-1,863,606
非应税收入的影响	-1,996,162
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	168,889
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,532,172
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	357,605,355
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	-11,899,001
所得税费用	118,026,158

52、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及保证金	61,588,399	29,991,689
利息收入	21,378,277	19,973,519
代收的契税及公共维修基金等	10,927,441	10,658,309
政府补助	8,803,700	3,394,855
其他	2,760,767	9,445,434
合计	105,458,584	73,463,806

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
受限制的担保金及保证金的增加	70,751,670	81,849,498
押金及保证金	36,443,974	69,860,702
代垫契税及公共维修基金等	7,940,666	14,529,835
办公等费用支出	19,463,236	14,590,402
赔偿及违约金支出	219,571	358,064
其他	18,347,878	23,213,103
合计	153,166,995	204,401,603

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

合计	-	49,000,000
----	---	------------

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
自母公司取得的借款	1,455,000,000	-
自少数股东收到的现金	152,700	2,450,000
自关联方收到的现金	490,000	10,000,000
退回的信托借款保证金	-	2,080,000
合计	1,455,642,700	14,530,000

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还母公司借款	612,000,000	208,000,000
支付予少数股东的现金	-	27,533
支付予关联方的现金	-	2,510,000
偿还租赁负债支付的金额	2,450,000	4,017,142
子公司清算返还少数股东的投资款	-	5,000,000
其他	1,503,556	1,970,376
合计	615,953,556	221,525,051

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	253,112	-	136	253,248	-	-
长期借款（含一年内到期）	12,959,427,693	2,860,000,000	283,614,619	981,742,143	-	15,121,300,169
应付债券（含一年内到期）	7,595,293,316	692,764,380	108,862,588	455,880,300	1,011,780	7,940,028,204
租赁负债（含一年内到期）	23,786,484	-	329,707	2,450,000	-	21,666,191
其他	6,246,277,310	1,455,642,700	62,980,335	3,546,652,548	19,500,000	4,198,747,797
合计	26,825,037,915	5,008,407,080	455,787,385	4,986,978,239	20,511,780	27,281,742,361

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

53、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-938,850,187	-1,704,043,026

加：资产减值准备	462,456,156	1,077,352,779
信用减值损失	16,642,551	60,932,347
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	68,966,755	72,459,814
使用权资产摊销	11,450,023	11,763,692
无形资产摊销	13,954,423	8,488,900
长期待摊费用摊销	3,821,504	4,286,801
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）	-168,516	-497
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	423,745	1,060,358
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	408,052,028	489,290,810
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,113,700	-10,029,618
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	52,761,068	108,700,249
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,317,894,548	1,216,264,999
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	22,001,730	63,604,677
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-823,228,288	-1,050,592,513
其他	78,973,672	65,080,554
经营活动产生的现金流量净额	690,037,512	414,620,326
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
应收利润分配抵消应付往来款项	19,500,000	-
应付少数股东本金转为少数股东权益	-	701,115,251
存货抵消应付少数股东本金及股利	-	9,588,066
应收关联方债权转为股权投资	-	91,446,832
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,050,242,002	6,237,377,270
减：现金的期初余额	6,376,401,893	6,783,364,401
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	673,840,109	-545,987,131

(2) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	7,050,242,002	6,376,401,893
其中：库存现金	442,443	491,526
可随时用于支付的银行存款	7,049,799,559	6,375,910,367
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	7,050,242,002	6,376,401,893

54、外币货币性项目**(1) 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币 余额
货币资金	-	-	8,369,288
其中：美元	858,446	6.81	5,846,791
欧元	113,563	7.77	882,056
港币	1,888,712	0.87	1,640,441

55、租赁**(1) 作为承租人**

√适用 □不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

√适用 □不适用

项目	计入本期损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	329,707
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	7,355,691

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19,446,759(单位：元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可 变租赁付款额相关的收入
租赁收入	601,421,587	-
合计	601,421,587	-

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	718,772,832	657,972,224
第二年	500,817,817	456,606,743
第三年	348,726,572	308,903,508
第四年	206,349,405	212,749,456
第五年	114,615,900	119,930,740
五年后未折现租赁收款额总额	323,497,578	360,758,479

56、其他

√适用 □不适用

(1) 每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司股东的合并净利润	-880,204,194	-1,585,414,242
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	-880,204,194	-1,585,414,242
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）	-0.26	-0.47
其中：		
—持续经营基本每股收益/（损失）：	-0.26	-0.47
—终止经营基本每股收益/（损失）：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于截至 2026 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司不存在稀释性潜在普通股（截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无），稀释每股收益与基本每股收益相等。

八、研发支出

1、按费用性质列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	-	1,994,130
信息服务费	93,632	2,135,849
无形资产摊销	800,550	344,969
合计	894,182	4,474,948
其中：费用化研发支出	800,550	2,339,099
资本化研发支出	93,632	2,135,849

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
软件开发	1,905,425	93,632	-	1,999,057	-	-
合计	1,905,425	93,632	-	1,999,057	-	-

九、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

于 2026 年 5 月 8 日，本公司之子公司长沙北辰发起设立全资子公司长沙北辰酒管与长沙北辰会展，注册资本均为 50,000,000 元。于 2026 年 6 月 26 日，长沙北辰完成对长沙北辰会展与长沙北辰酒管的实际出资。

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
房地产股份	北京市	500,180,000	北京市	房地产开发	-	99.09	设立
北京天成天	北京市	11,000,000	北京市	房地产开发	-	100	设立
北京姜庄湖	北京市	16,000,000 美元	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	1,200,000,000	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	100	设立
绿洲公司	北京市	1,000,000	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	5,000,000	北京市	物业管理	-	100	设立
首都会展 (iv)	北京市	200,000,000	北京市	物业管理、会议及展览服务	60	-	设立
长沙世纪御景	长沙市	20,410,000	长沙市	房地产开发	-	51	投资
北京当代 (ii)	北京市	50,000,000	北京市	房地产开发	-	50	设立
酒管公司 (i)	北京市	20,500,000	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	20,000,000	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	100	-	非同一控制下的企业合并
武汉光谷	武汉市	1,640,816,000	武汉市	房地产开发	-	100	投资
会展信息 (i)	北京市	20,000,000	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展 (i)	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
会展研究院 (i)	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
北辰展运 (i)	北京市	10,000,000	北京市	运输服务；会议及展览服务；信息咨询服务	-	51	设立
廊坊北辰	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
成都辰诗 (ii)	成都市	70,000,000	成都市	房地产开发	-	40	设立
北京领航 (i)	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
北辰智奥 (i)	北京市	10,000,000	北京市	体育场地设施经营；会议及展览服务及物业管理	-	51	设立
成都天府	成都市	100,000,000	成都市	房地产开发	-	100	设立
杭州京华 (iii)	杭州市	50,000,000	杭州市	房地产开发	-	100	设立
合肥辰旭 (ii)	合肥市	50,000,000	合肥市	房地产开发	-	50	设立
重庆两江	重庆市	100,000,000	重庆市	房地产开发	-	100	设立
苏州北辰	苏州市	2,000,000,000	苏州市	房地产开发	-	100	设立
武汉宸慧	武汉市	1,330,000,000	武汉市	房地产开发	-	100	设立
武汉宸智	武汉市	730,000,000	武汉市	房地产开发	-	100	设立
北辰地产	北京市	9,859,093,600	北京市	房地产开发	100	-	设立
四川天仁	眉山市	100,000,000	眉山市	房地产开发	-	100	设立
海口宸智	海口市	50,000,000	海口市	房地产开发	-	70	设立

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

其他说明：

(i) 由本公司通过持股比例为 60%的子公司首都会展间接持股。

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

(iii) 于 2026 年 7 月 23 日本公司之子公司杭州京华完成工商注销登记。

(iv) 首都会展(集团)股份有限公司(曾用名“首都会展(集团)有限公司”)本期完成了股份制改制,于 2026 年 5 月 29 日起变更登记为股份有限公司。

(2) 重要的非全资子公司

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币				
子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京宸宇	49	-1,728,153	-	2,004,411,154
广州辰旭	49	-406,202	-	528,703,543
海口辰智	30	-41,830,662	-	-352,585,522

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币												
子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京宸宇	3,969,779,171	152,416,266	4,122,195,437	31,560,428	-	31,560,428	3,973,510,634	154,216,854	4,127,727,488	33,565,637	-	33,565,637
广州辰旭	1,088,587,664	25,122	1,088,612,786	7,370,715	2,255,249	9,625,964	1,089,167,237	26,165	1,089,193,402	6,377,595	3,000,000	9,377,595
海口辰智	798,847,942	216,532	799,064,474	1,974,349,547	-	1,974,349,547	942,804,340	222,242	943,026,582	1,978,876,114	-	1,978,876,114

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京宸宇	28,425,591	-3,526,842	-3,526,842	26,600,418	143,200,306	-146,265,864	-146,265,864	23,625,571
广州辰旭	-	-828,985	-828,985	-2,399,817	-	-140	-140	-1,473,509
海口辰智	80,804,976	-139,435,541	-139,435,541	78,004,616	44,667,742	-96,867,356	-96,867,356	26,170,979

2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2) 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	77,001,468	77,049,505
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	986,962	671,551
—其他综合收益	—	—
—综合收益总额	986,962	671,551
联营企业：		
投资账面价值合计	266,527,293	270,561,786
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-4,034,492	869,256
—其他综合收益	—	—
—综合收益总额	-4,034,492	869,256

其他说明

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

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
武汉金辰盈创	164,056,224	2,288,254	166,344,478

十一、政府补助**1、涉及政府补助的负债项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
--------	------	----------	-------------	----------	--------	------	----------

递延收益	235,336	-	-	188,993	-	46,343	与资产相关
递延收益	-	5,449,356	-	26,075	700,000	4,723,281	与收益相关
合计	235,336	5,449,356	-	215,068	700,000	4,769,624	/

2、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	3,380,419	3,394,855
与资产相关	188,993	367,996
合计	3,569,412	3,762,851

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

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

（1）市场风险

①外汇风险

本集团所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本期度并无重大外汇风险。将人民币兑换为外币需符合国家外汇管理的有关规定。

②利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2026年6月30日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为14,899,814,298元（2025年12月31日：11,295,344,077元）及固定利率合同，金额为5,136,725,517元（2025年12月31日：5,704,778,534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2026年度及2025年度本集团并无利率互换安排。于2026年6月30日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100基点，而其他因素保持不变，则本集团的净利润会减少或增加约42,126,161元（2025年12月31日：约64,788,550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 2026 年 6 月 30 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级（2025 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）	6,721,073,983	-	-	-	6,721,073,983
应付账款	3,645,154,488	-	-	-	3,645,154,488
其他应付款（含利息）	1,510,051,695	-	-	-	1,510,051,695
长期应付款（含利息）	94,321,758	602,632,008	1,979,244,436	5,714,863	2,681,913,065
长期借款（含利息）	480,324,305	1,290,635,273	4,738,718,648	11,355,426,810	17,865,105,036
应付债券（含利息）	156,896,552	3,033,346,684	219,418,763	-	3,409,661,999
财务担保合同	2,423,450,572	-	-	-	2,423,450,572
合计	15,031,273,353	4,926,613,965	6,937,381,847	11,361,141,673	38,256,410,838

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
短期借款	258,651	-	-	-	258,651
一年内到期的非流动负债（含利息）	9,448,422,556	-	-	-	9,448,422,556
应付账款	3,920,424,279	-	-	-	3,920,424,279
其他应付款（含利息）	1,626,195,709	-	-	-	1,626,195,709
长期应付款（含利息）	46,887,292	806,198,814	602,111,770	5,175,000	1,460,372,876
长期借款（含利息）	381,197,897	1,134,385,156	4,080,872,015	7,779,763,250	13,376,218,318
应付债券（含利息）	109,619,736	3,195,704,856	1,071,270,867	-	4,376,595,459
财务担保合同	3,461,021,872	-	-	-	3,461,021,872
合计	18,994,027,992	5,136,288,826	5,754,254,652	7,784,938,250	37,669,509,720

于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

十三、公允价值的披露

1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

（1）持续的以公允价值计量的资产和负债

本集团无持续的以公允价值计量的资产和负债。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十四、关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北辰集团	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	2,513,100,000	35.82	35.82

本企业最终控制方是北辰集团

其他说明：

自2026年3月3日至2026年8月19日期间，北辰集团通过上海证券交易所集中竞价方式增持公司股份，持股比例由35.15%增加至35.95%。截止至2026年6月30日，北辰集团持股比例为35.82%。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
辰运物业	其他
元辰鑫物业	其他
北辰会投	母公司的全资子公司
北辰亚市	母公司的全资子公司
辰星公司	其他
北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)	其他
北京首奥置业有限公司会展分公司(i)	其他
GL events China Limited(以下称“GL events China”)(iii)	其他
北京北辰实业集团有限责任公司人才交流服务分公司(以下称“人才交流中心”)	其他
北辰数智科技	母公司的全资子公司
亚奥数智科技	母公司的全资子公司
北辰会展运营(ii)	母公司的全资子公司
京东科技控股股份有限公司(以下称“京东科技控股”)(iii)	其他
北辰顺星会展	其他

北京首钢物资贸易有限公司(i)	其他
北京首钢自动化信息技术有限公司(i)	其他
北京首钢物业管理有限公司(i)	其他
北京首钢园区综合服务有限公司(i)	其他
北京首钢一九一九餐饮管理有限公司群明分公司(i)	其他
京东科技信息技术有限公司(以下称“京东科技信息”)(iii)	其他

其他说明

(i) 上述公司同受首钢集团有限公司最终控制，以下统称首钢集团；

(ii) 北辰会展运营于2026年2月25日设立，本集团于本期将其作为关联方列示；

(iii) 本集团于本期将上述公司作为关联方列示。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	5,000	5,000
康辰亚奥	采购设备、技术服务	45,344	71,295
辰星公司	会展服务及接受劳务	102,780	623,591
人才交流中心	接受劳务	23,980	—
北辰会投	会展服务及劳务	3,894,716	13,887
智奥北辰	会展服务及劳务	8,173,390	434,665
GL events China	品牌使用费	59,828	—
北辰会展运营	会展服务、接受劳务	4,506,525	—
北辰顺星会展	会展服务及劳务	1,403,247	—
首钢集团	接受劳务、提供信息服务	712,040	—
京东科技信息	接受劳务	467,217	—

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
元辰鑫物业	提供管理服务	493,872	608,999
辰运物业	提供管理服务、网络接入服务	552,405	895,943
北辰会投	提供管理服务、网络接入、会展服务	15,174,967	12,500,379
辰星公司	提供管理服务、网络接入服务	1,146,048	—
扬子江会展	提供管理服务	1,626,561	1,498,549
北辰亚市	提供管理服务	492,166	787,666
北京辰轩	提供品牌使用服务	—	143,888
智奥北辰	提供管理服务	328,002	—
首钢集团	提供会展服务	6,250,779	—
北辰会展运营	提供会展服务、网络接入服务	2,215,283	—
京东科技控股	提供会展服务	94,340	—
北辰顺星会展	提供管理、会展服务	410,866	—

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰会投	办公用房	563,105	-
北辰数智科技	办公用房	98,664	-
智奥北辰	办公用房	223,676	-
亚奥数智科技	办公用房	14,153	-

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额				上期发生额			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
辰运物业	办公用房	450,000	-	-	-	450,000	-	-	-
北辰顺星会展	会议中心	10,415,094	10,415,094	-	-	-	-	-	-
北辰会投	会议中心	-	-	-	-	34,212,439	1,049,900	-	-
北辰集团	土地使用权	-	-	252,820	-	-	-	355,376	-

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

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

(3) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	9,155,603	10,811,144

(4) 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 自股东取得股东往来款以及往来款利息

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股东往来款本金	1,834,000,000	1,455,000,000	612,000,000	2,677,000,000
股东往来款利息	1,622,142	36,520,325	35,758,800	2,383,667
合计	1,835,622,142	1,491,520,325	647,758,800	2,679,383,667

于2026年1月13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2029年1月12日，到期还本，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2026年2月27日，本公司自北辰集团取得往来款100,000,000元，该款项到期日为2027年2月26日，到期还本，利率为1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2026年3月20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2029年3月19日，到期还本，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 2026 年 3 月 30 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 2029 年 3 月 29 日，到期还本，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 2026 年 6 月 22 日，本公司自北辰集团取得往来款 455,000,000 元，该款项到期日为 2029 年 6 月 21 日，到期还本，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) 从其他关联方取得往来款项

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京辰轩	96,220,000	-	-	96,220,000
武汉当代	42,000,000	-	19,500,000	22,500,000
无锡辰万	22,050,000	-	-	22,050,000
北辰会投	10,000	-	-	10,000
广州广悦	37,927,631	490,000	-	38,417,631
辰运物业	65,397	-	-	65,397
合计	198,273,028	490,000	19,500,000	179,263,028

(3) 为武汉金辰盈创提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
往来款本金	278,674,051	-	-	278,674,051
往来款利息	30,471,875	8,647,275	-	39,119,150
合计	309,145,926	8,647,275	-	317,793,201

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 2027 年 8 月到期。剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。于 2026 年 6 月 30 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 166,344,478 元（2025 年 12 月 31 日：164,056,224 元）。

(4) 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	-	3,318	3,318	-
亚奥数智科技	-	9,760	-	9,760
北辰会投	-	1,157,586	570,958	586,628
北辰顺星会展	-	106,908	50,594	56,314
合计	-	1,277,572	624,870	652,702

(5) 从关联方收到股利

于 2026 年 3 月，根据本公司、北辰地产及武汉当代协商一致，本集团应收武汉当代股利款 19,500,000 元，与本集团应付武汉当代的往来款予以抵消。

经 2026 年 6 月股东会批准，武汉当代向全体股东派发现金股利，本集团按照持股比例确认应收股利人民币 1,035,000 元，本集团于 2026 年 6 月 30 日收到武汉当代以现金形式分配利润 1,035,000 元。

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

应收账款	辰星公司	1,412,754	125,973	-	-
应收账款	扬子江会展	2,253,001	200,897	796,154	71,049
应收账款	元辰鑫物业	-	-	108,136	4,068
应收账款	辰运物业	-	-	112,416	4,229
应收账款	北辰亚市	-	-	31,250	1,176
应收账款	北辰会投	46,575,314	-	30,773,194	-
应收账款	智奥北辰	572,923	-	-	-
应收账款	首钢集团	1,279,200	114,064	-	-
应收账款	北辰会展运营	2,310,891	-	-	-
应收账款	北辰数智科技	34,276	-	-	-
应收账款	北辰顺星会展	435,518	-	-	-
预付款项	首钢集团	6,640	-	-	-
预付款项	北辰会展运营	560	-	-	-
应收股利	武汉当代	-	-	19,500,000	-
其他应收款	武汉金辰盈创	14,074,051	268,768	14,074,051	268,768
其他应收款	亚奥数智科技	9,760	-	-	-
其他应收款	北辰会展运营	782,000	-	-	-
其他应收款	北辰会投	691,628	-	-	-
其他应收款	首钢集团	500,000	14,205	-	-
其他应收款	北辰顺星会展	63,139	1,206	-	-
一年内到期的非流动资产	武汉金辰盈创	39,119,150	17,178,283	30,471,875	16,941,977
长期应收款	武汉金辰盈创	264,600,000	149,166,195	264,600,000	147,114,247
其他非流动资产	首钢集团	1,648,746	-	-	-
其他非流动资产	京东科技信息	1,091,321	-	-	-

(2) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	康辰亚奥	1,714,543	1,867,547
应付账款	辰运物业	500,459	900,000
应付账款	智奥北辰	6,894,783	5,373,164
应付账款	北辰会投	3,095,079	-
应付账款	辰星公司	62,352	-
应付账款	GL events China	153,680	-
应付账款	北辰会展运营	1,055,943	-
应付账款	首钢集团	1,373,681	-
应付账款	亚奥数智科技	4,024	-
应付账款	北辰顺星会展	2,383,350	-
应付账款	京东科技信息	566,278	-
其他应付款	武汉当代	22,500,000	42,000,000
其他应付款	无锡辰万	22,050,000	22,050,000
其他应付款	北京辰轩	96,220,000	96,220,000
其他应付款	广州广悦	38,417,631	37,927,631
其他应付款	智奥北辰	436,929	2,404,748
其他应付款	辰运物业	24,524	65,397
其他应付款	康辰亚奥	12,236	12,236

其他应付款	北辰会投	632,955	542,270
其他应付款	北辰会展运营	2,261,642	—
其他应付款	首钢集团	61,822	—
其他应付款	辰星公司	—	16,256
一年内到期的非流动负债（不包括租赁负债）	北辰集团	446,383,667	475,622,142
预收款项	智奥北辰	76,888	—
长期应付款	北辰集团	2,233,000,000	1,360,000,000

十五、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本承诺

项目	期末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—房地产开发项目支出	1,318,972,770	1,577,315,313
—投资物业和酒店装修改造支出	11,215,093	10,998,877
小计	1,330,187,863	1,588,314,190
已批准，但尚未签约的		
—房地产开发项目支出	236,008,750	236,008,750
—投资物业和酒店装修改造支出	10,865,451	10,467,143
小计	246,874,201	246,475,893
合计	1,577,062,064	1,834,790,083

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

于2026年6月30日，本集团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2026年6月30日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

于2026年6月30日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

本集团的部分客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买本集团开发的商品房，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

于2026年6月30日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额为2,423,450,572元。

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

截至2026年6月30日止6个月期间，本集团有3个报告分部，分别为：

—会展及配套设施服务分部，负责会展、公寓、写字楼及酒店等的出租运营；

-房地产开发分部，负责房地产项目的开发及销售；
 -其他分部，负责其他零星业务的运营；
 分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。
 资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

(2) 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	会展及配套设施服务	房地产开发	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,238,209,792	1,729,073,955	78,197,314	-	-	3,045,481,061
分部间交易收入	4,845,114	-	17,631,959	-	22,477,073	-
营业成本	726,289,049	1,480,719,028	46,321,481	-	-	2,253,329,558
利息收入	632,364	1,433,845	4,256	19,307,812	-	21,378,277
利息费用	76,887	352,780,761	-	55,194,380	-	408,052,028
对合营企业和联营企业的投资收益	7,195	-3,054,725	-	-	-	-3,047,530
信用减值损失	-5,649,710	-2,911,037	-9,327,315	1,245,511	-	-16,642,551
资产减值损失	-	-462,456,156	-	-	-	-462,456,156
折旧费与摊销费	220,287,535	3,989,666	2,932,658	17,859,447	-	245,069,306
利润总额	145,306,834	-864,416,003	-11,017,553	-90,697,307	-	-820,824,029
所得税费用	28,464,844	110,943,297	-1,428,575	-19,953,408	-	118,026,158
净利润	116,841,990	-975,359,300	-9,588,978	-70,743,899	-	-938,850,187
资产总额	10,264,864,258	25,731,850,352	98,248,714	5,782,196,397	-	41,877,159,721
负债总额	1,153,323,570	21,159,150,005	274,987,722	11,069,893,647	-	33,657,354,944
对合营企业和联营企业的长期股权投资	15,398,877	328,129,884	-	-	-	343,528,761
非流动资产增加额	8,812,493	6,599	298,667	2,286,819	-	11,404,578

(3) 其他说明

√适用 □不适用

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2025 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	会展及配套设施服务	房地产开发	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,476,714,140	1,461,343,615	81,261,931	-	-	3,019,319,686
分部间交易收入	99,937,101	-	18,392,042	-	118,329,143	-
营业成本	904,193,694	1,307,531,526	37,210,758	-	-	2,248,935,978
利息收入	1,974,712	3,252,534	8,356	14,737,917	-	19,973,519
利息费用	-	464,291,280	2,064,263	22,935,267	-	489,290,810
对合营企业和联营企业的投资收益	1,874,623	-333,816	-	-	-	1,540,807
信用减值损失	-10,442,555	-32,555,154	-16,983,119	-951,519	-	-60,932,347
资产减值损失	-	-1,077,352,779	-	-	-	-1,077,352,779
折旧费与摊销费	213,086,423	14,315,759	4,333,796	12,193,281	-	243,929,259
利润/(亏损)总额	201,526,329	-1,606,723,437	-26,630,848	-70,569,065	-	-1,502,397,021
所得税费用	46,063,974	174,736,291	-2,840,389	-16,313,871	-	201,646,005
净利润/(亏损)	155,462,355	-1,781,459,728	-23,790,459	-54,255,194	-	-1,704,043,026

资产总额	10,281,805,212	29,907,085,520	94,269,864	5,336,787,458	-	45,619,948,054
负债总额	1,352,723,691	19,910,618,402	272,146,501	13,370,740,255	-	34,906,228,849
对合营企业和联营企业的长期股权投资	12,412,130	342,301,371	-	-	-	354,713,501
非流动资产增加额	5,106,222	6,700,293	1,375,224	3,154,595	-	16,336,334

注：非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

截至2026年6月30日止6个月期间及截至2025年6月30日止6个月期间，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于2026年6月30日及2025年12月31日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

(1) 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团部分外部借款合同中有对资产负债率的相关要求，本集团利用资产负债率监控资本。

本集团的资产负债率列示如下：

项目	期末	上年年末
资产负债率	80%	79%

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	80,933,306	48,304,520
1年以内	80,933,306	48,304,520
1至2年	580,982	798,902
2至3年	526,050	1,207,606
3年以上	28,595,915	28,389,903
合计	110,636,253	78,700,931

本公司账龄三年以上的应收账款包括应收北京名门多福商业有限公司租金26,547,878元（2025年12月31日：26,547,878元），由于债务人偿债能力不足，本公司已于以前年度全额计提坏账准备。

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

按单项计提坏账准备	28,746,592	26.0	28,746,592	100.0	-	28,746,592	36.5	28,746,592	100.0	-
其中：										
应收租赁款	28,102,177	97.8	28,102,177	100.0	-	28,102,177	97.8	28,102,177	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	243,150	0.8	243,150	100.0	-	243,150	0.8	243,150	100.0	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收会展服务款	396,265	1.4	396,265	100.0	-	396,265	1.4	396,265	100.0	-
按组合计提坏账准备	81,889,661	74.0	4,137,004	5.1	77,752,657	49,954,339	63.5	1,663,729	3.3	48,290,610
其中：										
应收物业费	622,995	0.8	265,725	42.7	357,270	-	-	-	-	-
应收酒店及餐饮服务款	35,329,306	43.1	560,297	1.6	34,769,009	17,015,978	34.0	117,425	0.7	16,898,553
应收会展服务款-国有企业	10,342,004	12.6	1,062,982	10.3	9,275,022	4,481,220	9.0	101,882	2.3	4,379,338
应收会展服务款-其他企业	5,879,857	7.2	524,298	8.9	5,359,559	800,051	1.6	17,752	2.2	782,299
应收租赁款	29,715,499	36.3	1,723,702	5.8	27,991,797	27,657,090	55.4	1,426,670	5.2	26,230,420
合计	110,636,253	/	32,883,596	/	77,752,657	78,700,931	/	30,410,321	/	48,290,610

(3) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租赁款	29,528,847	1,085,396	788,364	-	-	29,825,879
应收酒店及餐饮服务款	360,575	457,641	14,769	-	-	803,447
应收会展服务款-其他企业	17,752	902,811	-	-	-	920,563
应收会展服务款-国有企业	498,147	564,835	-	-	-	1,062,982
应收购房款	5,000	-	-	-	-	5,000
应收物业费	-	265,725	-	-	-	265,725
合计	30,410,321	3,276,408	803,133	-	-	32,883,596

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业有限公司	26,547,878	-	26,547,878	24.00	26,547,878
上海赫程国际旅行社有限公司	4,941,234	-	4,941,234	4.47	78,364
杭州阿里云飞天信息技术有限公司	3,232,300	-	3,232,300	2.92	276,776

乐胜（北京）商业发展有限公司	2,863,342	-	2,863,342	2.59	107,662
数坤科技股份有限公司	1,272,189	-	1,272,189	1.15	47,834
合计	38,856,943	-	38,856,943	35.13	27,058,514

其他说明：

√适用 □不适用

于2026年6月30日，本公司账面价值为10,865,892元应收账款作为银行借款的质押物(2025年12月31日：本公司账面价值为6,760,171元应收账款作为“中信建投-天风-北辰世纪中心资产支持专项计划”长期应付款及其他银行借款的质押物)。

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	72,906,200	62,610,363
合计	72,906,200	62,610,363

其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	40,187,666	12,631,156
1年以内	40,187,666	12,631,156
1至2年	8,967,157	49,596,067
2至3年	23,581,077	30,921
3至4年	30,921	-
4至5年	-	-
5年以上	15,105,554	15,105,554
合计	87,872,375	77,363,698

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	57,937,984	54,849,802
应收其他关联公司款项	60,889	-
代垫款项	6,986,089	5,259,666
保证金与押金	3,270,968	848,256
预付货款	12,280,000	12,280,000
备用金	227,800	305,000
其他	7,108,645	3,820,974
合计	87,872,375	77,363,698

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	191,023	-	14,562,312	14,753,335
2026年1月1日余额在本期	191,023	-	14,562,312	14,753,335
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	214,348	-	-	214,348
本期转回	1,508	-	-	1,508
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	403,863	-	14,562,312	14,966,175

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收其他关联公司款项	-	1,163	-	-	-	1,163
预付货款	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
代垫款项	2,358,842	15,533	-	-	-	2,374,375
保证金与押金	24,663	-	-	-	-	24,663
备用金	8,287	-	1,508	-	-	6,779
其他	81,543	197,652	-	-	-	279,195
合计	14,753,335	214,348	1,508	-	-	14,966,175

其他说明

于 2026 年 6 月 30 日，该款项为因购买电脑而预付给金恒生的货款 12,280,000 元（2025 年 12 月 31 日：12,280,000 元），由于债务人丧失偿债能力，本公司认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
应收子公司款	57,937,984	65.93	应收内部单位款	1 年以内、1 至 2 年	-

北京市金恒生科技发展有限公司	12,280,000	13.97	预付货款	4 年以上	12,280,000
北京北辰会展投资有限公司	586,628	0.67	代垫款项	1 年以内	15,822
中国人民财产保险股份有限公司	538,957	0.61	其他	1 年以内、1 至 2 年	311
北京建磊国际装饰工程有限公司	411,556	0.47	其他	1 年以内	10,217
合计	71,755,125	81.65	/	/	12,306,350

其他说明：

√适用 □不适用

于 2026 年 6 月 30 日，本公司无涉及政府补助的其他应收款（2025 年 12 月 31 日：无）。

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,090,962,239	169,000,000	9,921,962,239	10,091,962,239	169,000,000	9,922,962,239
对联营、合营企业投资	131,657,970	-	131,657,970	131,161,959	-	131,161,959
合计	10,222,620,209	169,000,000	10,053,620,209	10,223,124,198	169,000,000	10,054,124,198

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北辰地产	8,944,646,753	-	-	-	-	-	8,944,646,753	-
首都会展	120,000,000	-	-	-	-	-	120,000,000	-
成都天辰	50,000,000	-	-	-	-	-	50,000,000	-
北辰商管	50,000,000	-	-	-	-	-	50,000,000	-
北辰信通	25,033,286	-	-	-	-	-	25,033,286	-
成都北辰中金	2,550,000	-	-	-	-	-	2,550,000	-
武汉裕辰	-	18,000,000	-	-	-	-	-	18,000,000
武汉金辰盈智	-	10,000,000	-	-	-	-	-	10,000,000
武汉辰展	-	30,000,000	-	-	-	-	-	30,000,000
武汉辰发	-	30,000,000	-	-	-	-	-	30,000,000
廊坊辰智	-	31,000,000	-	-	-	-	-	31,000,000
广州辰旭	729,732,200	50,000,000	-	-	-	-	729,732,200	50,000,000
世纪中心专项计划	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-	-	-
合计	9,922,962,239	169,000,000	-	1,000,000	-	-	9,921,962,239	169,000,000

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业												
北京辰轩	131,161,959	-	-	-	496,011	-	-	-	-	-	131,657,970	-
小计	131,161,959	-	-	-	496,011	-	-	-	-	-	131,657,970	-
合计	131,161,959	-	-	-	496,011	-	-	-	-	-	131,657,970	-

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	810,842,837	378,437,542	932,894,025	400,872,740
其他业务	670,815	-	1,865,587	-
合计	811,513,652	378,437,542	934,759,612	400,872,740

其他说明：

(1) 主营业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
会展及配套设施服务	799,368,095	366,635,987	867,321,595	380,968,784
房地产开发	6,106,307	6,539,791	56,507,986	13,398,801
其他业务	5,368,435	5,261,764	9,064,444	6,505,155
合计	810,842,837	378,437,542	932,894,025	400,872,740

(2) 其他业务按业务类型分类

项目	本期金额		上期金额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	670,815	-	1,865,587	-

(3) 履约义务的说明

截至 2026 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团房地产开发收入均于商品房达到已完工状态并交付或视同交付客户时点确认。会展及配套设施服务和其他业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 254,944,229 元（截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间：198,312,154 元）。

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

于 2026 年 6 月 30 日，本公司已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 132,342,046 元（2025 年 12 月 31 日：98,520,415 元）。

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	496,011	1,179,465
关联方贷款利息收入	8,157,807	8,307,627
其他	-	34,983
合计	8,653,818	9,522,075

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-255,229
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,380,419
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,157,807
债务重组损益	2,633,673
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,514,938
减：所得税影响额	2,855,669
少数股东权益影响额（税后）	728,024
合计	12,847,915

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-14.06	-0.26	-0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-14.26	-0.27	-0.27

3、境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	-880,204	-1,585,414	5,822,288	6,702,492
按境外会计准则调整的项目及金额：				
—冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧及减值准备	109,496	109,537	3,215,445	3,105,949
—冲回投资性房地产公允价值	-165,787	-171,247	3,255,296	3,421,083

按境外会计准则	-936,495	-1,647,124	12,293,029	13,229,524
---------	----------	------------	------------	------------

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

☒适用 ☐不适用

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

4、其他

☐适用 ☒不适用

法定代表人：张杰

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 20 日

修订信息

☐适用 ☒不适用

证券代码：601588
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738
债券代码：258224
债券代码：258483
债券代码：281968
债券代码：282952

证券简称：北辰实业
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1
债券简称：25 北辰 F1
债券简称：25 北辰 F2
债券简称：26 北辰 F1
债券简称：26 北辰 F2

公告编号：临 2026-024

北京北辰实业股份有限公司 第十届第五十三次董事会决议公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第十届董事会第五十三次会议于 2026 年 8 月 20 日（星期四）上午 9:00 在北京市朝阳区汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室以现场结合通讯形式召开。本次会议应出席董事 8 名，实到董事 7 名，董事长张杰委托执行董事梁捷代为主持会议并表决，独立非执行董事周永健先生、钱爱民女士以通讯形式出席并表决。会议由本公司执行董事梁捷女士主持，本公司部分高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司截至 2026 年 6 月 30 日止境内半年度报告、报告摘要及境外中期业绩公告、中期报告。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议。

二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2026

年半年度计提资产减值准备的议案》，并按规定予以披露。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议。

三、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,批准本公司不派发截至 2026 年 6 月 30 日止六个月的中期股息,同时也不需要因发布中期业绩报告而暂停办理股份过户登记手续。

四、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,授权公司董事会秘书就本公司境内外二零二六年半年度报告等最后定稿前必须作出的修改加以确定,并组织上述报告披露相关事宜。

五、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,同意提名张玉梅女士作为本公司第十届董事会董事候选人,任期与第十届董事会任期一致,并提交本公司 2026 年第二次临时股东会审议批准。

本议案已经本公司董事会提名委员会审议通过,并同意提交董事会审议,需提交本公司 2026 年第二次临时股东会审议。

六、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,同意提名赵磊先生作为本公司第十届董事会独立董事候选人,任期与第十届董事会任期一致,并提交本公司 2026 年第二次临时股东会审议批准。

本议案已经本公司董事会提名委员会审议通过,并同意提交董事会审议,需提交本公司 2026 年第二次临时股东会审议。

七、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,批准本公司《2026 年度“提质增效重回报”行动方案的半年度评估报告》,并按规定予以披露。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

八、以 8 票赞成,0 票反对,0 票弃权,批准本公司《关于召开 2026 年第二次临时股东会的议案》。

批准召开本公司 2026 年第二次临时股东会，选举本公司董事及独立董事，并授权董事会秘书具体筹备股东会的相关事宜。关于股东会的时间、地点、议程等具体事宜，详见本公司另行刊发的关于召开 2026 年第二次临时股东会的通知。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司董事会

2026 年 8 月 21 日

证券代码：601588
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738
债券代码：258224
债券代码：258483
债券代码：281968
债券代码：282952

证券简称：北辰实业
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1
债券简称：25 北辰 F1
债券简称：25 北辰 F2
债券简称：26 北辰 F1
债券简称：26 北辰 F2

公告编号：临 2026-025

北京北辰实业股份有限公司

2026 年上半年房地产业务主要经营数据公告

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

根据上海证券交易所《上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露第一号——房地产》的要求，本公司 2026 年上半年主要经营数据如下：

一、2026 年上半年房地产开发业务概述

2026 年上半年，就房地产开发而言，报告期内，公司总土地储备 182.60 万平方米，权益土地储备 161.15 万平方米，无新增房地产储备；在工程建设方面，公司无新开工面积，开复工面积 95.50 万平方米，竣工面积 4.94 万平方米；在项目销售方面，公司实现销售面积 150,896 平方米，销售金额 15.59 亿元，实现结转面积 151,775 平方米，结转收入金额 17.29 亿元，报告期末待结转面积 73,223 平方米。

二、2025 年房地产项目情况

1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	武汉北辰光谷里	99,300	337,000	否	-	100
2	廊坊北辰香麓	42,200	296,800	否	-	100
3	重庆悦来壹号	110,200	918,000	否	-	100

注：

- 1、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的计容建筑面积；
- 2、规划计容建筑面积为项目竞得时按出让条件计算的数据；
- 3、合作开发项目涉及的面积为公司所占权益的计容建筑面积。
- 4、报告期内，公司总土地储备 182.60 万平方米，权益土地储备 161.15 万平方米，无新增房地产储备。
- 5、土地储备统计口径为可售计容建筑面积。

2. 报告期内房地产开发投资情况

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	13,800	212,100	34.00	0.66
3	北京顺义	北京当代北辰悦MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.01
5	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.78	0.02
6	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	125,000	4,931,900	377.93	1.63
7	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	0.01
8	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	-
9	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	-	357,200	43.86	0.14
10	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	114.11	0.12
11	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	10.44	0.02
12	湖北武汉	武汉北辰经开优+(067地块)	住宅、商业	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	13.16	0.03
13	湖北武汉	武汉北辰经开优+(068地块)	住宅、商业	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	23.97	0.01
14	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	-
15	浙江杭州	杭州北辰春澜城	住宅	竣工	69,000	179,500	276,600	-	276,600	52.41	0.54
16	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	-

17	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.22	0.14
18	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	竣工	170,000	268,800	392,900	-	392,900	71.42	0.92
19	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.03
20	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	10.14	-
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	-
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.44	0.03
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	-
24	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	23.10	0.07
25	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	34.49	0.32
26	四川眉山	四川北辰熙台	住宅、商业	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600		
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	414,500	-	357,700	31.28	0.34
28	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4 地块)	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	30.16	1.55
29	河北廊坊	廊坊星辰里 (2019-3 地块)	商业	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-		
30	河北廊坊	廊坊北辰辰睿 (2020-5 地块)	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	0.19
31	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,321,100	-	1,153,600	115.93	1.30
32	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	竣工	68,200	102,200	150,400	-	150,400	24.76	0.25
33	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	竣工	106,800	206,000	281,100	-	281,100	40.02	0.14
34	广东广州	广州兰亭香麓 (116 地块)	住宅、商业	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.01
35	广东广州	广州兰亭香麓 (114 地块)	住宅、商业	竣工	25,100	76,600	110,600	-	110,600	9.66	0.02

注：

- 1、总投资额为项目的预计总投资额，含利息及相关费用支出；
- 2、报告期内，公司无新开工面积，开复工面积 95.50 万平方米，竣工面积 4.94 万平方米。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	-	492
2	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	3,047	-	-	-	-
3	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	-	-	280	611	-
4	北京朝阳	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
5	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	20,040	6,276	3,514	13,346	6,279
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	76,578	814	903	2,730	90
7	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	9,025	-	-	-	-
8	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	57,961	12,879	33,632	71,825	5,488
9	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	8,010	2,940	3,886	2,750	47
10	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	6,913	579	-	-	739
11	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	60,903	101	221	151	-
12	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	35,576	15,903	13,026	5,771	3,010

13	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	5,748	639	3,248	83	13,186
14	湖北武汉	武汉北辰经开优+（067地块）	住宅、商业	15,012	1,013	900	328	216
15	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	27,369	235	-	-	-
16	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	37	37	37	63	-
17	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	33,216	90	90	161	2,154
18	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	7,510	-	-	-	-
19	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	486	494	494	372	124
20	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	97,181	32,525	26,431	21,767	6,599
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	406	255	255	357	-
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,056	-	-	-	-
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	4,476	-	-	-	-
24	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	9,776	102	102	269	111
25	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	5,641	-	-	3	246
26	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	14,180	6,400	5,731	3,746	1,076
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	1,094	319	167	848	290
28	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市	住宅	120,237	-	-	-	18,918
29	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	82,656	58,804	50,205	38,831	10,139
30	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	-	-	-	24	-
31	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	30,513	9,629	7,931	7,857	2,184
32	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	2,273	-	-	-	-
33	广东广州	广州兰亭香麓（114地块）	住宅、商业	2,189	863	-	-	-

注：

报告期内，公司实现销售面积 150,896 平方米，销售金额 15.59 亿元，实现结转面积 151,775 平方米，结转收入金额 17.29 亿元，报告期末待结转面积 73,223 平方米。

三、报告期内房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地 产的建 筑面 积(平方 米)	出租房 地产的 租金及 物业费 收入	权益 比例 (%)	是否采 用公允 价值计 量模式
1	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	2,614	100	否
2	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,210	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	6,832	100	否
4	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	10,068	100	否
5	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼	写字楼	8,400	1,002	100	否
6	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	11,275	100	否
7	北京朝阳区北苑路甲 13 号	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,700	1,538	100	否
8	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰荟	商业	100,000	6,120	100	否
9	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	1,253	100	否
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰·新空间	写字楼	31,000	2,277	100	否

注：

- 1、北辰绿色家园 B5 区商业自 2016 年 8 月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司。
- 2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

- 3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。
- 4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含新辰里购物中心商业项目的建筑面积和经营收入。

四、报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,294,395	3.24	4,459

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

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2026 年 8 月 21 日

证券代码：601588
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738
债券代码：258224
债券代码：258483
债券代码：281968
债券代码：282952

证券简称：北辰实业
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1
债券简称：25 北辰 F1
债券简称：25 北辰 F2
债券简称：26 北辰 F1
债券简称：26 北辰 F2

公告编号：临 2026-026

北京北辰实业股份有限公司

关于 2026 年半年度计提资产减值准备的公告

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

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2026 年 8 月 20 日召开的第十届董事会第五十三次会议审议通过了《2026 年半年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下：

一、计提资产减值准备情况

为客观、公允地反映本公司截至 2026 年 6 月 30 日止的财务状况和经营状况，本着谨慎性原则，本公司根据中国企业会计准则及香港财务报告准则对合并范围内各公司所属资产进行了减值测试。根据减值测试结果，本公司 2026 年半年度计提资产减值准备总计人民币 47,910 万元，计提的主要减值准备具体情况如下：

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

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

公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。

金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。经测试，2026 年上半年，本公司需对应收款项计提信用减值准备人民币 1,664 万元。

2. 存货的资产减值准备计提情况

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

2026 年上半年，综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，本公司对项目可变现净值进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试，2026 年上半年度，本公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 46,246 万元。

二、相关决策程序

本公司于 2026 年 8 月 19 日召开董事会审计委员会会议，8 月 20 日召开董事会会议，审议通过了《2026 年半年度计提资产减值准备的议案》。

公司董事会审计委员会认为：本次计提资产减值准备的决策程序符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提减值后 2026 年半年度财务报表能够公允地反映公司资产状况和经营成果，同意公司 2026 年半年度计提资产减值准备的方案，并将该事项提交董事会审议。

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

三、2026年半年度减值计提对公司利润影响情况

2026年半年度本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表信用减值损失及资产减值损失分别为人民币1,664万元、46,246万元，公司合并财务报表利润总额减少人民币47,910万元，净利润减少人民币47,671万元，归属于母公司股东的净利润减少人民币44,190万元，对公司持续稳定经营无重大影响。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2026年8月21日

证券代码：601588
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738
债券代码：258224
债券代码：258483
债券代码：281968
债券代码：282952

证券简称：北辰实业
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1
债券简称：25 北辰 F1
债券简称：25 北辰 F2
债券简称：26 北辰 F1
债券简称：26 北辰 F2

公告编号：临 2026-027

北京北辰实业股份有限公司

2026 年度“提质增效重回报”行动方案的 半年度评估报告的公告

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

为深入贯彻落实国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》相关要求，积极响应上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》，北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）秉持“以投资者为本”的发展理念，结合自身发展战略和实际经营情况，制定了 2026 年度“提质增效重回报”专项行动方案并于 2026 年 4 月 30 日对外披露。公司根据行动方案内容，积极开展和落实各项工作，现将 2026 年上半年度的主要工作成果报告如下。

一、 聚焦主责主业，提升经营质量

（一）会展及配套设施服务

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

国务政务活动方面，圆满完成 2026 中关村论坛、纪念“三八”国际妇女节中外妇女招待会、“北京之夜”中国发展高层论坛年会等一系列重大活动的服务保障任务。

会展活动主承办方面，成功举办第二十八届中国北京国际科技产业博览会（科博会）、2026 中国制冷展、北京国际插画艺术展、北京健康生活博览会等多场重点展会；创新融合“文商旅体展”多元业态，主办首届大都新春庙会、大都潮饮节、大都乐活展、国会音乐会等“大都”“国会国韵”系列品牌活动；积极推进 2026 服贸会筹办，举办服贸会驻华使节及代表交流会等常态化活动，

场馆运营方面，会展场馆资源利用效率和综合经营效能稳步提升。会展场馆累计承接各类展会活动 644 场，吸引客流量 265 万人次。截至目前，公司会展场馆及酒店输出管理业务已覆盖全国 34 个城市，布局京津冀、粤港澳、成渝等国家重要战略区域，累计受托管理场馆及酒店项目 71 个，受托管理总面积超 700 万平方米。

会展配套设施服务方面，报告期内写字楼实现“稳存量、拓增量”，签约率与入住率显著提升。北京“北辰萃”7 月开启试营业，引入 14 家区域首进及特色品牌亮相，首店占比高达 72%；北京“北辰荟”持续创新运营模式、优化消费体验，通过引入周同学 IP 主题展、张雪机车快闪展等潮流活动，持续刷新亚奥商圈商业格局，报告期内接待客流 347 万人次；长沙北辰荟充分结合本地消费习惯与文化特质，打造兼具全国视野与地域特色的商业生态，国际主题市集获央媒集中报道，单日客流历史纪录被刷新至 8.1 万人次；朝阳数据要素产业园依托时代大厦载体优势被朝阳区“十五五”规划定位为全国首个数据商务区（DBD）核心承载区，吸引世界数据组织（WDO）正式入驻；智能机器人创新应用基地引入深朴智能、大咖机器人等企业。

（二）房地产开发

在房地产市场持续调整的复杂环境下，公司统筹推进去库存、保交付、防风险、谋转型，高效落实“一盘一策”差异化营销方案。报告期内，公司实现合同销售金额（含车位）人民币 15.59 亿元，销售面积 15.09 万平方米。其中，北辰红橡墅项目持续领跑奥北别墅市场，长沙、重庆、苏州等多个京外项目销售表现稳居

属地市场前列。

二. 加快发展新质生产力，激活发展新动能

公司健全管控数字化体系，已建成覆盖财务、人力、采购、资产、投资、审计、法务、党建、档案等领域的 14 个核心管控系统，形成了“资业财一体化”的全链路管控体系，实现管控业务流程线上化率达 90%，管控业务流程审批效率平均提升 40%以上。

公司持续提升会展业务运营数字化水平，迭代智慧场馆管理平台 4.0，实现自持场馆与展会业务联动，提升场馆运营效率；牵头编制《智慧会展场馆系统建设及运维规范》团体标准，形成“数字化运营+行业标准”对外服务能力；大都会展数智平台正式发布并试运行，推动会展一站式服务水平提升；完成“亚奥圈”数字化平台升级，稳步推进“北极星”大会员体系数字化建设，加速会展及配套设施数智化转型。

三. 完善公司治理，提升治理效能

2026 年上半年，公司召开 2 次股东会，8 次董事会及 6 次各专门委员会会议，审议决策公司财务报告、公司治理、融资及资金使用和子企业管控等重大事项，会议的召集与召开程序、出席会议人员的资格、会议表决程序、表决结果和决议内容均符合法律法规和《公司章程》的规定；公司进一步完善各子企业权责边界，以战略规划引领发展方向，健全风险防控与内控合规体系，规范决策流程，推进科学行权，提升治理效能；公司加强董事会授权管理，指导子企业和重点项目公司依据授权管理制度制定董事会向经理层授权的方案和清单，充分发挥经理层经营管理作用，提升公司治理规范性与运行效率。

四. 强化“关键少数”责任，激发内生动力

2026 年上半年，公司制定《北辰实业董事、高级管理人员薪酬管理办法》，明确公司董事和高管的绩效薪酬核定标准及监管要求，进一步厘清主体责任、构建有效有力的长效薪酬机制；公司加强董事及高级管理人员的履职培训，提升治理

主体的专业能力与责任意识，切实保障公司及全体股东的合法权益。

基于对公司持续稳健发展的信心 and 价值的认可，控股股东北辰集团持续增持公司股票，自本次增持计划公告日至本公告披露日，北辰集团已累计增持 27,509,800 股，增持后北辰集团持有本公司 A 股股份数量为 1,210,352,603 股，占公司 A 股股份总数的比例为 45.50%，占公司总股本的比例为 35.95%。

五. 加强投资者沟通，提升公司透明度

2026 年上半年，公司组织召开 2025 年年度及 2026 年一季度业绩说明会、投资者交流会等活动，累计接待投资者调研超 50 人次，公司管理层与投资者就公司经营业绩、公司业务发展、未来规划等方面展开深入交流；公司通过媒体专访及品牌活动等多种形式主动开展媒体沟通，公司转型战略与经营成果获观点网、财经网等多家主流财经媒体专题报道与深度解读；日常工作中，公司建立了现场交流、电话会议、电话专线以及上证互动平台等多渠道沟通机制，及时回应市场关切，保持与投资者的良性互动关系，持续提升公司透明度和市场认可度。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司董事会

2026 年 8 月 21 日

独立董事候选人声明与承诺

本人赵磊, 已充分了解并同意由提名人北京北辰实业股份有限公司董事会提名北京北辰实业股份有限公司第十届董事会独立董事候选人。本人公开声明, 本人具备独立董事任职资格, 保证不存在任何影响本人担任北京北辰实业股份有限公司独立董事独立性的关系, 具体声明并承诺如下:

一、本人具备上市公司运作的基本知识, 熟悉相关法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件, 具有 5 年以上法律、经济、会计、财务、管理或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验。

被提名人已经参加培训并取得证券交易所认可的相关培训证明材料 (如有)。

二、本人任职资格符合下列法律、行政法规和部门规章以及公司章程的要求:

(一)《中华人民共和国公司法》关于董事任职资格的规定;

(二)《中华人民共和国公务员法》关于公务员兼任职务的规定 (如适用);

(三)中国证监会《上市公司独立董事管理办法》、上海证券交易所自律监管规则以及公司章程有关独立董事任职资格和条件的相关规定;

(四)中共中央纪委、中共中央组织部《关于规范中管干部辞去公职或者退 (离) 休后担任上市公司、基金管理公司独立董事、独立监事的通知》的规定 (如适用);

(五)中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企

业兼职（任职）问题的意见》的相关规定（如适用）；

（六）中共中央纪委、教育部、监察部《关于加强高等学校反腐倡廉建设的意见》的相关规定（如适用）；

（七）中国人民银行《股份制商业银行独立董事和外部监事制度指引》等的有关规定（如适用）；

（八）中国证监会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》等的有关规定（如适用）；

（九）《银行业金融机构董事（理事）和高级管理人员任职资格管理办法》《保险公司董事、监事和高级管理人员任职资格管理规定》《保险机构独立董事管理办法》等的有关规定（如适用）；

（十）其他法律法规、部门规章、规范性文件和上海证券交易所规定的情形。

三、本人具备独立性，不属于下列情形：

（一）在上市公司或者其附属企业任职的人员及其配偶、父母、子女、主要社会关系（主要社会关系是指兄弟姐妹、兄弟姐妹的配偶、配偶的父母、配偶的兄弟姐妹、子女的配偶、子女配偶的父母等）；

（二）直接或者间接持有上市公司已发行股份 1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其配偶、父母、子女；

（三）在直接或者间接持有上市公司已发行股份 5%以上的股东或者在上市公司前五名股东任职的人员及其配偶、父母、子女；

（四）在上市公司控股股东、实际控制人的附属企业任职的

人员及其配偶、父母、子女；

(五) 与上市公司及其控股股东、实际控制人或者其各自的附属企业有重大业务往来的人员，或者在有重大业务往来的单位及其控股股东、实际控制人任职的人员；

(六) 为上市公司及其控股股东、实际控制人或者其各自附属企业提供财务、法律、咨询、保荐等服务的人员，包括但不限于提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人、董事、高级管理人员及主要负责人；

(七) 最近 12 个月内曾经具有前六项所列举情形的人员；

(八) 其他上海证券交易所认定不具备独立性的情形。

四、本人无下列不良记录：

(一) 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚或者司法机关刑事处罚的；

(二) 因涉嫌证券期货违法犯罪，被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的；

(三) 最近 36 个月内受到证券交易所公开谴责或 3 次以上通报批评的；

(四) 存在重大失信等不良记录；

(五) 本所认定的其他情形。

五、本人不是过往任职独立董事期间因连续两次未能亲自出席也不委托其他董事出席董事会会议被董事会提议召开股东会予以解除职务的人员，如是，需说明自解除职务之日起是否届满 12 个月。

六、包括北京北辰实业股份有限公司在内，本人兼任独立董

事的境内上市公司数量未超过 3 家；本人在北京北辰实业股份有限公司连续任职未超过六年。

七、（ 不 适 用 ） 本人具备较丰富的会计专业知识和经验，并至少具备注册会计师，会计、审计或者财务管理专业的高级职称、副教授及以上职称或者博士学位，经济管理方面高级职称，且在会计、审计或者财务管理等专业岗位有 5 年以上全职工作经验等三类资格之一（本条适用于以会计专业人士身份被提名为独立董事候选人的情形，请具体选择符合何种资格）。

八、本人不存在影响独立董事诚信或者其他影响任职资格的情况。

本人已经通过北京北辰实业股份有限公司第十届董事会提名委员会资格审查，本人与提名人不存在利害关系或者可能妨碍独立履职的其他关系，

本人已经根据上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》对本人的独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。上海证券交易所可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。

本人承诺：在担任北京北辰实业股份有限公司独立董事期间，将遵守法律法规、中国证监会发布的规章、规定、通知以及上海证券交易所业务规则的要求，接受上海证券交易所的监管，确保有足够的时间和精力履行职责，作出独立判断，不受公司及其主

要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

本人承诺：如本人任职后出现不符合独立董事任职资格情形的，本人将根据相关规定辞去独立董事职务。

特此声明。

声明人： 赵磊

2026 年 8 月 19 日