

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 2022 年年度报告

## 董事长致辞

各位股东：

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零二二年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零二二年十二月三十一日，按照中国会计准则，公司实现营业收入人民币 1,298,894.0 万元，同比下降 41.45%。公司利润总额和归属于母公司净利润分别为人民币-143,830.7 万元和 -157,551.6 万元。每股收益为人民币-0.48 元。

回顾二零二二年，面对错综复杂的国内外形势，公司审时度势、攻坚克难，认真研判市场形势变化，客观评估公司业务现状，有效防范风险，保持公司各业务板块稳健运营。在房地产开发业务方面，公司快速适应政策及市场变化，强化全流程监督管控，合理安排财务资源配置，努力压缩成本费用，着力增强房地产开发业务抗风险能力。在会展（含酒店）及商业物业业务方面，公司会展上游业务拓展实现突破，会展场馆输出管理规模持续扩大，商业物业专业化运营进一步提升，会展（含酒店）及商业物业整体运营成效稳中有进。

展望二零二三年，公司将继续坚持“会展+地产”的运营模式，在充分发挥各业态比较优势的基础上，构建各个板块相互支撑、优势互补、协同发展的新格局，推动公司高质量发展。对于房地产开发业务，公司要深入研判和把握行业发展趋势，在土地储备、产品打造、运营管控等方面加强整体统筹，谋划长远稳健发展，打造具有北辰特色的地产品牌。对于会展（含酒店）及商业物业业务，公司要积极推进数字化赋能，实现高质量发展。一方面以首都会展集团为平台，积极推进会展全产业链布局扩张，做大做强会展上游业务，打造国际一流的会展品牌企业。另一方面，以北辰商业管理公司为平台，加快现有业务提质增效，不断提升专业化、市场化运营水平，努力打造具有行业竞争力的商业物业管理品牌。

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

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

## 重要提示

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

### 二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	杨华森	因公请假	李云
董事	张文雷	因公请假	李伟东

三、普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人李伟东、主管会计工作负责人胡浩及会计机构负责人(会计主管人员)杜艳声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据公司《章程》有关利润分配的规定并综合考虑公司未来发展需求情况，公司2022年度拟不进行利润分配，亦不实施包括资本公积转增股本在内的其他形式分配。该议案已经公司董事会、监事会审议通过，并将提交公司股东大会审议。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

### 十、重大风险提示

#### 1、市场风险

房地产市场延续分化态势，房企对热点城市、优质地块竞争激烈，土地成交价居高不下推升开发成本。地价成本占比较大、售价难以有效提升的情形给企业财务现金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的城市和地区。公司将不断优化发展战略，坚持适度规模，同时致力于加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

## 2、政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，尽管当前行业政策有所放宽，但“房住不炒”的总基调仍将持续，房企面临的政策风险在一定程度上仍存在。

针对上述风险，公司将密切关注国家有关政策和宏观经济环境变化，依据政策导向并结合实际情况不断优化业务发展方向，增强房地产开发业务可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

## 3、人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局，以及会展场馆及酒店受托管理等业务的稳步推进，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司成立了人才工作领导小组，加强内部选拔培养与市场化人才引进相结合，选聘职业经理人，全面推行经理层成员任期制契约化管理，举办企业领导人员与年轻干部人才提升经营管理能力等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设；通过开展会展集团“雄鹰、飞鹰、精鹰”、地产集团“领航、远航、启航”三级人才培养体系，加速人才储备；通过加大应届毕业生的引进与培养，开展“优培计划”，强化基础人才队伍建设。

## 十一、其他

适用 不适用

## 目 录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	8
第三节	管理层讨论与分析.....	12
第四节	公司治理.....	28
第五节	环境与社会责任.....	40
第六节	重要事项.....	44
第七节	股份变动及股东情况.....	52
第八节	优先股相关情况.....	56
第九节	债券相关情况.....	57
第十节	财务报告.....	63

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

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
本公司、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
本集团	指	本公司及其子公司
北辰房地产	指	北京北辰房地产开发股份有限公司
天成天	指	北京天成天房地产开发有限公司
姜庄湖	指	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司
长沙北辰、长沙公司	指	长沙北辰房地产开发有限公司
绿洲商贸	指	北京北辰绿洲商贸有限公司
信诚物业	指	北京北辰信诚物业管理有限责任公司
北辰超市	指	北京北辰超市连锁有限公司
北辰会展集团	指	北京北辰会展集团有限公司
北辰酒店	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
世纪御景	指	长沙世纪御景房地产有限公司
杭州北辰	指	杭州北辰置业有限公司
北京北辰当代	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
北辰信息服务	指	北京北辰会展信息服务有限公司
时代会展	指	北京北辰时代会展有限公司
会展研究院	指	北京北辰会展研究院有限公司
苏州北辰旭昭	指	苏州北辰旭昭置业有限公司
杭州辰旭	指	杭州辰旭置业有限公司
南京旭辰	指	南京旭辰置业有限公司
武汉光谷	指	武汉光谷创意文化科技园有限公司
成都北辰	指	成都北辰置业有限公司
廊坊房地产	指	廊坊市北辰房地产开发有限公司
合肥辰旭	指	合肥辰旭房地产开发有限公司
成都天府	指	成都北辰天府置业有限公司
成都辰诗	指	成都辰诗置业有限公司
杭州京华	指	杭州北辰京华置业有限公司
杭州旭发	指	杭州旭发置业有限公司
杭州金湖	指	杭州金湖房地产开发有限公司
领航会展	指	北京北辰领航商务会展有限公司
宁波京华	指	宁波北辰京华置业有限公司
重庆两江	指	重庆北辰两江置业有限公司
苏州北辰置业	指	苏州北辰置业有限公司
宁波辰新	指	宁波辰新置业有限公司
北辰地产集团	指	北京北辰地产集团有限公司
武汉辰慧	指	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司

武汉辰智	指	武汉北辰辰智房地产开发有限公司
无锡盛阳	指	无锡北辰盛阳置业有限公司
无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
武汉领航	指	武汉北辰领航商务会展有限公司
成都华府	指	成都北辰华府置业有限公司
四川天仁	指	四川北辰天仁置业有限公司
海口辰智	指	海口辰智置业有限公司
成都北辰中金	指	成都北辰中金展览有限公司
武汉裕辰	指	武汉裕辰房地产开发有限公司
杭州京诚	指	杭州北辰京诚置业有限公司
武汉金辰盈智	指	武汉金辰盈智置业有限公司
武汉北辰创意	指	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司
北京宸宇	指	北京宸宇房地产开发有限公司
武汉辰发	指	武汉辰发房地产开发有限公司
武汉辰展	指	武汉辰展房地产开发有限公司
长沙滨辰	指	长沙滨辰置业有限公司
北辰会展投资	指	北京北辰会展投资有限公司
廊坊辰智	指	廊坊市辰智房地产开发有限公司
武汉金辰盈创	指	武汉金辰盈创置业有限公司
成都天辰	指	成都北辰天辰置业有限公司
重庆合悦	指	重庆北辰合悦置业有限公司
广州辰旭	指	广州辰旭置业有限公司
北辰兴顺会展	指	北京北辰兴顺会展有限公司
廊坊辰睿	指	廊坊市辰睿房地产开发有限公司
宁波京诚	指	宁波北辰京诚置业有限公司
国际展览中心	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
钓鱼台会展	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
首都会展集团	指	首都会展（集团）有限公司
北京辰轩	指	北京辰轩置业有限公司
北京辰星	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	指	北辰京西科幻（北京）会展有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2022 年年度

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2号楼普华永道中心11楼
	签字会计师姓名	彭啸风、张美丽
公司聘请的会计师事务所 (境外)	名称	罗兵咸永道会计师事务所
	办公地址	Pricewaterhousecoopers, 22F Prince's building, Central, Hong Kong
	签字会计师姓名	黄焯棋

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年		本期比上年同期增减(%)	2020年
		调整后	调整前		
营业收入	12,988,939,722	22,182,853,805	22,094,296,248	-41.45	17,995,982,446
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	12,986,592,257	22,088,502,713	22,090,426,313	-41.21	17,989,663,560
归属于上市公司股东的净利润	-1,575,516,219	212,983,698	202,660,230	-839.74	270,974,629
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,644,189,577	173,392,022	180,810,761	-1,048.25	217,821,731
经营活动产生的现金流量净额	4,003,550,986	6,940,264,242	6,937,977,114	-42.31	251,508,726
	2022年末	2021年末		本期末比上年同期末增减(%)	2020年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	12,786,706,041	15,508,960,940	15,457,365,339	-17.55	17,049,145,829
总资产	67,280,220,550	79,817,054,022	79,704,970,124	-15.71	86,443,456,322

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年		本期比上年同期增减(%)	2020年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	-0.48	0.02	0.02	-2,500.00	0.04
稀释每股收益(元/股)	-0.48	0.02	0.02	-2,500.00	0.04
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.50	0.02	0.01	-2,600.00	0.02
加权平均净资产收益率(%)	-11.73	0.52	0.45	减少12.25个百分点	0.87
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-12.24	0.25	0.30	减少12.49个百分点	0.51

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-1,575,516	212,984	12,786,706	15,508,961
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(a)	268,161	232,846	2,420,776	2,152,615

—投资性房地产公允价值变化(a)	-138,638	-100,673	4,205,468	4,344,106
按境外会计准则	-1,445,993	345,157	19,412,950	22,005,682

**(二) 境内外会计准则差异的说明:**

√适用 □不适用

(a) 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、2022 年分季度主要财务数据**

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,326,609,629	4,513,901,215	1,925,727,273	4,222,701,605
归属于上市公司股东的净利润	32,052,424	-539,784,870	-279,877,797	-787,905,976
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	27,800,629	-557,098,689	-297,663,245	-817,228,272
经营活动产生的现金流量净额	1,026,366,659	859,760,524	1,398,736,567	718,687,236

**十、非经常性损益项目和金额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	-137,726	-3,577,195	-5,204,807
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	12,581,060	27,471,777	25,615,379
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	73,141,265	8,813,551	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-3,558,770	12,797,284	-
辞退福利	-3,478,000	-4,215,000	-791,000
注销子公司确认投资收益	-	-	5,016,867
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	45,811,037
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,543,824	5,291,062	-3,767,593
减: 所得税影响额	23,772,914	8,446,049	14,522,654
少数股东权益影响额(税后)	2,645,381	-1,456,246	-995,669
合计	68,673,358	39,591,676	53,152,898

**十一、采用公允价值计量的项目**

□适用 √不适用

十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的业务情况

公司主营业务包括房地产开发、会展（含酒店）及商业物业。

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

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

公司凭借“会展+地产”的运营模式，不断加强资源整合和产业互动，以北辰商管公司为依托，对会展及地产配套的写字楼、公寓、综合商业等业态进行专业化运营管理，通过建立统一的资产中心管理模式，以智慧科技赋能物业运营管理，构建具备轻资产输出能力的专业商业物业服务品牌。

### 二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司的优势及核心竞争力主要体现为复合地产开发运营能力及会展品牌综合影响力。其中多业态、规模化的房地产开发业务形成了公司收益增长来源；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。两大板块相互联系、相互支持，为公司平稳健康发展保驾护航。

一方面，公司具有复合地产开发运营能力。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十六年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续推进新城市拓展和区域深耕，均衡区域布局，截至报告期末，公司房地产开发业务已进入全国 15 个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

另一方面，公司凭借 20 余年的会展、酒店专业运营经验以及国际化运营服务标准和团队，在会展主承办、高端国务政务活动服务、会展场馆酒店输出管理、会展研究等方面持续推进会展全产业链布局和扩张，目前已成为全国最大的会展场馆运营商之一，品牌认知度和影响力不断提升。近年来，圆满完成了以北京奥运会、APEC 会议、杭州 G20 峰会、“一带一路”国际合作高峰论坛、厦门金砖会晤、上合组织青岛峰会、中非合作论坛、服贸会、北京冬奥会、北京冬残奥会为代表的一系列国家级、综合型、国际性会议的接待服务工作，创造了享誉世界的北辰服务口碑。

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

### 三、报告期内公司所处行业情况

二零二二年，面对错综复杂的国内外形势，我国加大宏观调控力度，应对超预期因素冲击，经济总量持续扩大，发展质量稳步提升，改革开放全面深化，就业物价基本平稳，保持了经济社会大局稳定，全年 GDP 增速为 3.0%。

#### 1、房地产开发

二零二二年，我国房地产市场进入深度调整阶段，在坚持“房住不炒”总基调不变的基础上，多次释放积极信号并优化调控政策。为刺激需求，多地政府先后出台降低首付比例及房贷利率、加大引才力度、发放购房补贴、提高公积金贷款额度等政策，力促刚性和改善性需求释放；为稳定供给，中央各部门和地方政府多渠道为房企提供资金支持，优化预售资金监管，加速落实“保交楼、稳民生”，行业政策环境进入全面宽松周期。

总体来看，尽管供求两端频出利好政策，但经济下行压力加大、“断供”事件频发，居民购房意愿持续走弱，市场成交保持低迷态势，房价呈下行走势，房地产市场整体回暖情况不及预期。根据国家统计局数据（下同）显示，二零二二年全国房地产市场商品住宅销售面积 114,630 万平方米，同比下跌 26.77%，商品住宅平均销售价格为人民币 10,185 元/平方米，同比下跌 2.03%。

一线城市中，北京商品住宅市场成交规模明显下降，成交均价结构性上涨，库存规模上行；上海、深圳及广州商品住宅市场成交面积大幅下滑。二三四线城市商品住宅市场成交规模均显著下降，成交均价在上半年整体呈横盘态势，在下半年受房企打折促销等因素影响持续下行。

## 2、会展（含酒店）及商业物业

二零二二年，国内各会展企业积极开展业务创新，通过线上线下结合办展、在线推介会、网络发布会等方式拓展业务，会展业数字化转型趋势愈加明显，但受经济环境影响，多地出台政策暂停举办大型聚集性活动，全国会展业项目规模大幅缩减，收入下降依然严重。酒店业业绩承压，出租率下行；写字楼市场净吸纳量大幅下滑，空置率上扬，租金水平普遍下降；公寓市场平均租金小幅下滑。

## 四、经营情况讨论与分析

二零二二年，公司聚焦主业，整合资源，加强管控，防范风险，持续推动房地产、会展（含酒店）以及商业物业板块协同发展。

### 1、房地产开发

在房地产市场分化加剧、债务风险事件频发的背景下，公司坚持稳健经营策略，着力增强房地产开发业务抗风险能力。

紧抓销售回款，促进库存去化。公司积极应对行业挑战，精准制定营销策略，强化数字化推广手段，上线“北辰橙享家”营销程序，多维度拓宽宣传力度，创新节日销售互动，加速实现销售去化回款。报告期内，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 124.24 亿元（含车位）和 61.63 万平方米。其中，长沙城市中心销售额、销售回款、营业收入三项主体经营指标完成均超人民币 20 亿元；杭州城市中心聆潮府项目开盘售罄，并实现交付率 90% 以上；海口城市中心保障房北辰长秀仕家项目完成签约人民币 11.3 亿元，成为区域安居工程标杆；北京城市中心揽境项目抢抓市场窗口期，提前 2 个月住宅清盘，实现合同金额人民币 25.8 亿元。

加强流程管控，做好风险防范。加大对重点项目销售、结算、资金监管、到期债务等资金线条和开发、营销、运营、工程等业务线条的定期梳理分析，加强全流程严管控，完善风险评估机制。加强合作项目合规审查，防范项目风险外溢。加强战略集中采购，有效降低采购成本，压缩固定费用支出。

推进精细化管理，提升运营水平。充分总结项目开发经验，以目标管理、资源控制、利润规划、指标评估为触点，全面推进大运营管理体系建设，合理设定项目目标和定位，加强土地资源和销售资源计划管理，实现全周期和全专业利润管控，强化业务指标衡量标准，保障项目质量，提升运营水平。

加快项目建设，保障平稳交付。公司聚焦风险防范，加强现金回款，重视企业责任担当，强调住宅品质保障，加快推进项目建设，制订专项工期计划，抽调专员驻场督导，严格履行交付检查，确保高质量如约交付，全年完成 9 批次约 4000 户住宅平稳交付。

### 2、会展（含酒店）及商业物业

公司抢抓机遇，整合资源，加快数字化赋能，最大程度降低经济环境对公司业务的影响。

#### （1）会展（含酒店）

高质量服务北京冬奥会、冬残奥会。公司旗下北京北辰洲际酒店、北京北辰五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店及国家会议中心入选奥林匹克大家庭酒店场馆，作为国际奥委会和国际残奥委会的赛时总部及赛事运行调度指挥中心，负责接待奥委会主要官员。国家会议中心大酒店与亚运村宾馆作为签约酒店，负责接待服务冬奥会媒体及技术官员。公司充分发挥多年积淀的专业服

务保障经验，从硬件环境改造和软件服务品质提升双向发力，以媒体服务零投诉、场馆运行零事故、团队员工零感染，圆满完成北京冬奥会、冬残奥会服务保障工作，再次用北辰标准向世界展示“北京服务”风采，公司品牌影响力进一步提升。

积极拓展会展上游业务。公司控股子公司首都会展集团作为中国国际服务贸易交易会（简称“服贸会”）专业运营商，积极推进服贸会市场化、专业化运作。二零二二年，统筹一会两馆三场地，国家会议中心一期、二期首次“双馆联动”，展览展示面积增至 15.2 万平方米，线下参展企业 2441 家，展览期间累计入场 27.5 万人次，展会规模、质量和市场化水平进一步提升。此外，公司加速拓展会展上游业务，会展上游产业链进一步完善。报告期内首都会展集团与北京燃气集团签署合作合同，成为第 29 届世界燃气大会（WGC2025）独家承办单位；积极参与 Sibos2024 金融大会申办，引入中国（北京）国际视听大会、北京国际医疗美容产业发展及产品博览会；成功主办首届国际会展经济发展论坛和第四届中国西部供应链与物流技术装备博览会，承办第 33 届中国制冷展。

稳步推进受托管理业务。报告期内，公司在桂林、北京、德州、南京、珠海等地，新签约 6 家受托管理场馆及酒店，新增顾问咨询项目 6 个。截至目前，公司会展场馆及酒店输出管理业务已进入全国 29 个城市，遍布京津冀、粤港澳、成渝等国家重要战略发展区，顾问咨询场馆及酒店项目 58 个，受托管理场馆及酒店项目 41 个，实现受托管理场馆总面积达 388 万平方米，市场份额持续扩大，行业地位保持领先。

表 1：截至目前公司受托管理的会展场馆及酒店项目

序号	位置	项目名称
1	北京市	北京金海湖国际会展中心
2		首钢会展中心
3	河北省张家口市	崇礼国际会议会展中心及配套酒店
4		张家口北辰五洲皇冠酒店
5		张家口怀安北辰五洲皇冠花园酒店
6		张家口万全北辰五洲皇冠酒店
7	河北省石家庄市	石家庄国际会展中心
8	河北省雄安新区	雄安商服会展中心及配套酒店
9	河北省廊坊市	河北永清银丰北辰五洲皇冠酒店
10	内蒙古自治区赤峰市	赤峰北辰五洲皇冠酒店
11	吉林省通化市	通化万峰北辰五洲皇冠酒店
12	山西省大同市	大同北辰五洲皇冠行政公寓
13	宁夏回族自治区银川市	宁夏国际会堂
14	山东省青岛市	青岛国际会议中心
15		青岛上合国际会议中心
16	山东省德州市	德州天衢博览广场
17	山东省威海市	威海国际经贸交流中心及配套酒店
18	西藏自治区林芝市	林芝五洲皇冠酒店
19	四川省成都市	成都空港产业服务区建设项目会议中心及配套酒店
20	重庆市	重庆金隅五洲皇冠酒店
21		重庆金隅五洲皇冠行政公寓
22	湖北省武汉市	武汉中交北辰五洲皇冠酒店
23	湖南省长沙市	长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店
24	江西省宜春市	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
25	广西壮族自治区桂林市	桂林国际会展中心
26	江苏省连云港市	连云港大陆桥会议中心及配套酒店
27	江苏省泰州市	泰州中国医药城会展中心
28	江苏省南通市	南通国际会展中心及配套酒店
29	江苏省南京市	南京扬子江国际会议中心及配套酒店
30		南京五洲皇冠行政公寓
31		南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店

32		南京五洲皇冠酒店
33	浙江省湖州市	德清国际会议中心
34	浙江省杭州市	杭州国际博览中心及配套酒店
35		杭州未来科技城学术交流中心
36	福建省福州市	福州数字中国会展中心
37	广东省广州市	广州香雪五洲皇冠酒店
38	广东省惠州市	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
39	广东省珠海市	珠海国际会展中心
40		珠海金叶五洲皇冠酒店
41		珠海五洲皇冠运动员公寓

深入开展会展行业研究。公司发挥智库作用，服务会展产业发展，承接北京市商务局《新时期北京市会展业发展研究》课题，发布《中国展览指数报告（2021）》，为北京市“十四五”时期会展业发展规划高效落地和精准施策提供智力支持；推进校企合作，深化产教融合，开展会展人才培养。

加快推动会展数字化建设。公司以承办 2022 年服贸会为契机，加强在会议展览中数字化和智能化的研发和应用，持续推进数据信息互联互通和多场景深度融合。建设完成服贸会 APP 云会议、云直播和云洽谈等功能模块，搭建服贸会数字平台。开发线上证件系统、展位销售系统和观众 CRM 系统，提升客户使用体验。上线会展知识管理系统，将会展及相关产业信息以数字化方式分类存储，有效应用到员工培训、业务拓展，努力打造成为行业发展咨询、竞争情报分析、企业管理咨询的综合云分析服务平台。

## （2）商业物业

聚合力，成立商业管理公司。为提升商业物业综合运营效益，公司投资成立全资子公司北京北辰商业管理有限公司，以会展为龙头，带动写字楼、公寓、综合商业等各业态协同发展。在实现自持物业精细化管理的基础上，构建具备轻资产输出能力的专业商业物业服务品牌，打造公司新的战略支撑点。

稳经营，积极调整营销策略。针对写字楼业态和公寓业态，公司积极拓展销售渠道，不断挖潜在客户资源，制定精准销售策略，出租率保持平稳。

## 3、融资工作

公司统筹制定资金管控措施，加强多渠道融资，强化现金流管理，持续优化负债结构，巩固财务安全边际。报告期内分别完成 2022 年度第一期、第二期中期票据和 2022 年公司债券的发行工作，实现融资金额人民币 33.07 亿元，票面利率维持在行业较低水平。

## 五、报告期内主要经营情况

二零二二年，公司实现营业收入人民币 1,298,894.0 万元，同比下降 41.45%。公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币-143,830.7 万元、-165,284.4 万元和-157,551.6 万元。其中，房地产开发板块受宏观调控、结算周期的影响可结转面积下降，实现营业收入人民币 1,096,454.1 万元（含车位），同比下降 45.53%，同时公司对部分房地产项目计提存货跌价准备，税前利润为人民币-60,814.9 万元。会展（含酒店）及商业物业板块受经济环境影响，实现营业收入人民币 188,178.2 万元，同比下降 1.48%，税前利润为人民币-9,547.9 万元。

## (一) 主营业务分析

## 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	12,988,939,722	22,182,853,805	-41.45
营业成本	10,319,764,616	17,627,094,222	-41.46
销售费用	486,486,162	619,374,667	-21.46
管理费用	884,696,645	983,551,074	-10.05
财务费用	784,627,659	560,524,260	39.98
经营活动产生的现金流量净额	4,003,550,986	6,940,264,242	-42.31
投资活动产生的现金流量净额	-225,976,108	-2,080,340,946	89.14
筹资活动产生的现金流量净额	-8,350,376,056	-2,731,076,374	-205.75

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转面积减少所致

营业成本变动原因说明：主要是由于公司本期营业收入减少，相应结转成本减少所致

销售费用变动原因说明：主要是由于公司本期销售服务费减少所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期控制非必要费用支出

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期可资本化的利息减少所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期销售商品、提供劳务收到的现金减少所致

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

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期偿还到期债务所致

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 129.89 亿元，同比下降 41.45%；营业成本 103.20 亿元，同比下降 41.46%。

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	10,964,541,476	8,977,560,343	18.12	-45.53	-45.48	减少 0.08 个百分点
会展(含酒店)及商业物业	1,881,781,638	1,189,225,127	36.80	-1.48	15.99	减少 9.52 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
重庆北辰悦来壹号	1,931,466,308	1,408,936,856	27.05	27.05	16.49	增加 6.61 个百分点
成都北辰鹿鸣苑	1,524,114,724	1,303,896,660	14.45	-	-	不适用
长沙北辰中央公园	1,203,783,154	837,051,455	30.46	783.53	2,231.23	减少 43.18 个百分点

北京金辰府	883,878,579	870,191,551	1.55	-76.20	-76.58	增加 1.58 个百分点
杭州聆潮府	746,887,212	703,065,844	5.87	-	-	不适用
海口北辰府	711,390,813	612,150,175	13.95	-1.09	-8.84	增加 7.31 个百分点
长沙北辰时光里	682,249,987	641,004,141	6.05	-	-	不适用
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京地区	3,093,219,400	2,075,628,959	32.90	-54.14	-61.13	增加 12.08 个百分点
长沙地区	2,427,041,946	1,952,059,594	19.57	-35.48	-13.47	减少 20.45 个百分点
成都地区	2,175,197,868	1,892,256,642	13.01	126.61	124.65	增加 0.76 个百分点
重庆地区	1,931,469,995	1,408,936,856	27.05	27.05	16.49	增加 6.61 个百分点
海口地区	994,748,741	835,058,512	16.05	38.31	24.36	增加 9.42 个百分点
杭州地区	778,136,320	710,840,086	8.65	89.76	227.77	减少 38.46 个百分点
苏州地区	537,284,395	529,400,613	1.47	-41.14	-37.56	减少 5.65 个百分点
廊坊地区	491,821,678	465,124,179	5.43	13.30	39.64	减少 17.84 个百分点
武汉地区	468,080,346	402,493,604	14.01	-92.66	-92.85	增加 2.37 个百分点

#### 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内公司房地产开发板块实现收入 109.65 亿元，比上年同期减少 45.53%；实现利润总额-6.08 亿元。

报告期内公司会展(含酒店)及商业物业板块实现收入 18.82 亿元，比上年同期减少 1.48%；实现利润总额-9,547.93 万元。

从地区分布来看，北京地区实现收入 30.93 亿元，占全年营业收入的 23.81%；长沙地区实现收入 24.27 亿元，占全年营业收入的 18.69%；成都地区实现收入 21.75 亿元，占全年营业收入的 16.75%；重庆地区实现收入 19.31 亿元，占全年营业收入的 14.87%。

#### (2). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

#### (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
会展(含酒店)及商业物业	人工成本	328,761,868	3.19	298,855,274	1.70	10.01

会展（含酒店）及商业物业	资产折旧	417,069,867	4.04	274,852,964	1.56	51.74
会展（含酒店）及商业物业	修理费	35,937,207	0.35	55,756,519	0.32	-35.55
会展（含酒店）及商业物业	物料消耗	42,232,383	0.41	55,006,828	0.31	-23.22
会展（含酒店）及商业物业	能源费	82,811,678	0.80	70,151,156	0.40	18.05
房地产开发	房地产开发成本	8,977,560,343	86.99	16,465,367,511	93.41	-45.48

## (4). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

## (5). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

## (6). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 22,611.89 万元，占年度销售总额 1.74%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

## B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 283,281.29 万元，占年度采购总额 46.79%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

## 3. 费用

√适用 □不适用

报告期内公司严格控制各项费用支出，其中，销售费用 4.86 亿元，较去年同期减少 21.46%；管理费用 8.85 亿元，较去年同期减少 10.05%；财务费用 7.85 亿元，较去年同期增加 39.98%。

## 4. 现金流

√适用 □不适用

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为 40.04 亿元，比上年同期减少 29.37 亿元；投资活动产生的现金流量净额为-2.26 亿元，比上年同期增加 18.54 亿元；筹资活动产生的现金流量净额为-83.50 亿元，比上年同期减少 56.19 亿元。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例（%）	本期期末金额 较上期期末变 动比例（%）	情况说明
------	-------	-------------------------	-------	-------------------------	----------------------------	------

货币资金	9,643,196,011	14.33	14,722,284,187	18.45	-34.50	主要是由于公司本期偿还债务所致
应收账款	223,707,016	0.33	54,340,689	0.07	311.67	主要是由于公司本期租金减免而形成的租赁合同变更确认的应收账款增加所致
预付款项	143,194,885	0.21	58,082,531	0.07	146.54	主要是由于公司本期预付农民工工资增加所致
一年内到期的非流动资产	848,064,142	1.26	269,154,451	0.34	215.08	主要是由于公司本期长期应收款重分类所致
长期应收款	165,474,625	0.25	1,361,231,692	1.71	-87.84	主要是由于公司本期长期应收款重分类至一年内到期的非流动资产及应收关联方款项减少所致
长期股权投资	357,764,691	0.53	635,735,803	0.80	-43.72	主要由于公司本期合联营企业宣告分配股利及按权益法确认投资损失所致
无形资产	25,259,027	0.04	17,587,570	0.02	43.62	主要是由于公司本期购置无形资产所致
应付职工薪酬	105,345,304	0.16	74,546,532	0.09	41.31	主要是由于公司本期缓缴社保费用所致
其他应付款	2,765,181,776	4.11	4,242,880,122	5.32	-34.83	主要是由于公司本期应付关联公司款项减少所致
长期借款	10,694,968,573	15.90	16,178,115,407	20.27	-33.89	主要是由于公司本期偿还借款所致
应付债券	6,773,196,518	10.07	3,696,467,025	4.63	83.23	主要是由于公司本期发行债券所致

#### 其他说明

报告期末公司总资产 672.80 亿元，较去年同期减少 15.71%。其中，流动资产较去年同期减少 16.68%，非流动资产较去年同期减少 11.32%。

报告期末公司负债总额 513.21 亿元，较去年同期减少 15.10%。其中，流动负债较去年同期减少 18.07%，非流动负债较去年同期减少 9.96%。

#### 2. 境外资产情况

适用 不适用

#### 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,255,045,403	按揭保证金、工程履约担保金等
存货	8,241,457,948	借款抵押
投资性房地产	5,972,871,580	借款抵押
固定资产	2,063,274,283	借款抵押
合计	17,532,649,214	/

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见下表

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 1. 报告期内房地产项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额(亿元)	报告期实际投资额(亿元)	用地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	权益面积	持有待开发土地面积	报告期内新开工面积	累计开工面积	报告期内在建建筑面积	报告期内竣工面积	累计竣工面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积	报告期内结转面积	报告期内结转收入金额(万元)	报告期末结转面积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	305	305	1,221	5,305	728
2	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	1.40	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	173,500	28,067	495	1,528	8,132	1,276
3	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	9,122	-	85	105	2,014
4	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	-	-	213,300	18,864	5,122	8,485	29,262	1,104
5	北京股份公司	北京海淀	别墅	竣工	100%	-	-	-	6,100	-	-	-	-	6,100	-	-	6,100	3,588	3,587	3,587	11,789	-
6	北京金辰府	北京昌平	住宅	竣工	51%	53.17	0.54	86,600	280,100	170,400	86,900	-	-	280,100	-	-	280,100	105,081	19,966	18,151	88,388	3,913
7	北京龙湖北辰珑璁	北京门头沟	住宅	新开工	34%	24.78	1.42	26,000	104,100	66,200	22,500	-	104,100	104,100	104,100	-	-	64,263	49,789	-	-	-
8	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	407.08	13.82	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	334,300	-	4,449,000	157,835	99,064	12,706	20,057	271,511
9	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	竣工	51%	26.03	1.82	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	161,900	161,900	927,100	33,428	17,385	118,400	120,378	12,443
10	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	竣工	100%	12.28	1.45	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	145,400	145,400	40,185	13,542	75,349	68,225	3,254
11	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.05	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	313,300	1,989	1,327	-	-	-
12	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	25.81	1.76	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	75,100	-	282,100	11,332	3,220	5,993	8,473	3,584
13	武汉北辰蔚蓝色城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	102.68	3.04	358,000	980,100	716,000	-	217,700	-	762,400	17,000	-	745,400	53,131	7,846	11,526	11,305	2,331
14	武汉金地北辰风华	湖北武汉	住宅	竣工	51%	13.51	0.44	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	-	-	178,900	1,600	568	1,257	2,544	-
15	武汉北辰孔雀城航天府	湖北武汉	住宅	竣工	60%	9.88	0.98	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	-	-	220,400	35,906	-17	7,530	4,244	549
16	武汉北辰经开优+(067地块)	湖北武汉	住宅、商业	竣工	80%	12.42	1.98	50,500	180,900	126,200	101,000	-	-	180,900	180,900	180,900	180,900	64,758	31,773	23,536	16,726	36,117
17	武汉北辰经开优+(068地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	16.38	1.05	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
18	武汉北辰金地漆时代	湖北武汉	住宅、商业	竣工	49%	18.72	0.88	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	165,600	165,600	212,100	35,702	14,034	-	-	-
19	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	25.29	0.29	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	7,324	87	474	2,684	88
20	杭州国悦府大地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-
21	杭州国悦府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	17.16	0.97	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	-	-	-	441	-
22	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.03	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	-	-	-	-	-
23	杭州骏澜府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	12.52	1.40	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	44,400	44,400	22,487	21,687	21,571	74,689	116
24	杭州北辰春澜城	浙江杭州	住宅	在建	100%	52.18	4.97	69,000	276,900	179,500	-	-	-	276,900	276,900	-	-	38,229	3,914	-	-	3,914
25	宁波北辰府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	45.20	0.67	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	8,664	791	930	3,720	664
26	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	34.33	0.76	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	930	784	854	2,374	785
27	宁波香麓湾	浙江余姚	住宅	在建	100%	22.43	3.31	68,700	166,500	116,800	-	-	-	166,500	166,500	-	-	60,507	21,145	-	-	73,201
28	南京北辰鹿鸣苑	江苏南京	住宅	竣工	51%	14.73	0.03	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	-	-	-	250	-
29	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	17.28	0.04	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	914	912	912	1,304	-
30	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	65.70	4.36	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	165,400	-	224,500	88,877	36,524	36,133	52,424	11,117
31	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	竣工	49%	28.60	0.19	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	255,400	-	-	-	-	-
32	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	0.58	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	-	-	535,400	-	-136	-	-	-
33	成都北辰朗诗南门绿都	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	9.83	0.09	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	-	-	237,000	2,989	952	952	1,760	735
34	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	16.16	0.44	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	919	317	725	1,833	398
35	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	26.25	0.87	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	-	-	297,100	11,913	2,243	4,165	6,327	841
36	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	18.03	0.85	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	-	120,000	20,904	11,310	16,353	31,092	2,322
37	成都北辰鹿鸣苑	四川成都	住宅、商业	竣工	80%	22.00	1.69	80,100	227,300	160,300	128,200	-	-	227,300	227,300	227,300	227,300	63,698	16,361	102,856	152,411	9,853
38	四川北辰国悦府	四川眉山	住宅、商业	竣工	100%	16.32	1.18	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	-	-	197,400	67,063	32,862	31,894	24,015	15,388
39	四川北辰龙熙台	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	15.08	2.63	69,900	126,600	84,000	-	-	-	126,600	126,600	-	-	33,064	4,646	-	-	-
40	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	31.28	4.50	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	223,300	78,200	212,600	83,642	27,173	44,686	49,182	15,747
41	廊坊北辰蔚蓝色城市(2018-4地块)	河北廊坊	住宅	在建	100%	24.56	1.58	82,500	245,600	164,800	-	-	151,900	245,600	245,600	-	-	-	-	-	-	-
42	廊坊宸宸里(2019-3地块)	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.45	0.39	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	廊坊北辰辰香(2020-5地块)	河北廊坊	住宅	拟建	100%	13.43	0.74	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	竣工	50%	21.07	0.15	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	-	-	356,200	1,211	354	1,631	2,616	889
45	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	115.93	11.38	429,100	1,274,000	918,000	-	-	251,600	1,274,000	691,800	223,600	685,300	183,911	26,848	154,634	193,147	66,459
46	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	24.64	3.51	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	-	67,705	12,988	-	-	45,692

47	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	70%	36.31	3.52	106,800	281,100	206,000	144,200	-	-	281,100	117,900	75,600	235,900	69,144	23,954	35,494	71,139	84,519
48	海口北辰长秀仕家	海南海口	住宅	竣工	100%	12.35	2.63	30,500	134,700	106,800	-	-	-	134,700	134,700	134,700	134,700	106,385	92,776	25,750	28,336	67,026
49	广州兰亭香麓（116 地块）	广东广州	住宅、商业	在建	51%	12.00	0.43	25,900	113,700	77,800	39,700	-	-	113,700	113,700	-	-	-	-	-	-	-
50	广州兰亭香麓（114 地块）	广东广州	住宅、商业	在建	49%	9.66	0.92	25,100	110,600	76,600	37,500	-	-	110,600	110,600	-	-	25,485	9,759	-	-	-

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

2、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

3、权益面积(即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、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。

5、报告期内，公司总土地储备 497.90 万平方米，同比下降 15.00%；权益土地储备 443.30 万平方米，同比下降 14.67%；无新增房地产储备；新开工面积 50.77 万平方米，同比上涨 10.73%；开复工面积 424.86 万平方米，同比下降 23.73%；竣工面积 143.76 万平方米，同比下降 19.81%；销售面积 61.63 万平方米，同比下降 35.10%；销售金额 124.24 亿元，同比下降 25.78%；结算面积 76.99 万平方米，同比下降 41.75%；结算金额 109.65 亿元，同比下降 45.53%；报告期末待结转面积 74.04 万平方米，同比下降 25.23%。

## 2. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地 产的建筑 面积(平 方米)	出租房地 产的租金 收入	权益比 例(%)	是否采 用公允 价值计 量模式
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,800	23,394	100	否
2	北京朝阳区北辰东路8号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	5,925	100	否
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,125	100	否
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	5,404	100	否
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	16,926	100	否
6	北京朝阳区北辰西路8号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	22,276	100	否
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,853	100	否
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	5,743	100	否
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	4,716	100	否
10	北京朝阳区北辰东路8号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	6,419	100	否
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	8,572	100	否
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	11,970	100	否
13	北京朝阳区北辰东路8号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	17,716	100	否
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,700	3,549	100	否
15	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰三角洲大悦城	商业	100,000	10,177	100	否
16	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰国际会议中心	会议、展览	39,100	2,856	100	否
17	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰国荟酒店	酒店	62,500	5,794	100	否
18	湖北省武汉市洪山区高新二路9号	武汉光谷里	商业	29,600	3,317	51	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。

## 3. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,537,378	5.07	75,430

## 4. 其他说明

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

详情如下

**1. 重大的股权投资**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目(如适用)	资金来源	合作方(如适用)	投资期限(如有)	截至资产负债表日的进展情况	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
北京国际展览中心有限公司	承办展览展示活动	否	收购	11,151.08	100%	是	长期股权投资	自有资金	无	长期	资金到位	否	2022年6月18日	《北辰实业关于首都会展(集团)有限公司收购股权暨关联交易的公告》(临2022-021)
北京北辰商业管理有限公司	商业综合体管理服务	否	新设	5,000	100%	是	长期股权投资	自有资金	无	长期	资金到位	否	-	-
武汉北辰智房地产开发有限公司	房地产开发经营	否	增资	70,000	100%	是	长期股权投资	自有资金	无	长期	资金到位	否	-	-
武汉北辰慧房地产开发有限公司	房地产开发经营	否	增资	130,000	100%	是	长期股权投资	自有资金	无	长期	资金到位	否	-	-
合计	/	/	/	216,151.08	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

**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

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

## 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

## 1、主要控股子公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
长沙世纪御景房地产有限公司	长沙市	20,410,000	房地产开发	北辰中央公园	892,962,510	286,982,837	1,203,783,154	193,543,548
重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	100,000,000	房地产开发	北辰悦来壹号	4,570,210,704	394,304,601	1,931,469,995	186,655,633

## 2、本年度取得子公司的情况

币种：人民币

被投资单位全称	取得方式	注册地	注册资本(万元)	持股比例(%)	主要经营范围
北京国际展览中心有限公司	收购	北京市	2,000	100	会议及展览服务
北京北辰商业管理有限公司	新设	北京市	5,000	100	商业综合体管理服务

注：北京国际展览中心有限公司由本公司通过持股比例为60%的子公司首都会展（集团）有限公司间接持股。

## 3、本年度注销子公司的情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	持股比例(%)	主要业务
北京首倡物业管理有限公司	北京市	514.06	100	物业管理（含房屋租赁）；物业管理咨询

## (八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

## (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

二零二三年，我国将坚持稳中求进的工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，更大激发市场活力和社会创造力，提升内需对经济增长的拉动作用，着力稳增长稳就业稳物价，保持经济运行在合理区间。

就房地产开发业务而言，我国将继续坚持“房住不炒”的总体定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

就会展（含酒店）及商业物业而言，我国将规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，为公寓市场提供了良好的政策环境。商务部《“十四五”商务发展规划》提出要完善会展业发展协调机制，提升区域性展会平台，打造高水平、专业性、市场化品牌展会，发展线上线下融合的展会模式。国家发展改革委《“十四五”扩大内需战略实施方案》提出要全面促进消费，积极发展服务消费，我国会展、酒店、写字楼及商业物业业态将有更广阔的发展空间和机遇。

## （二）公司发展战略

√适用 □不适用

公司将继续保持战略定力，不断健全市场化运营机制，提升治理管控水平，推进产业数字化转型，构建房地产、会展、商业物业板块相互支撑、优势互补、协同发展的新格局，推动公司高质量发展。

### 1、房地产开发

公司将继续加强整体统筹，谋划长远发展，着力打造具有北辰特色的地产品牌。土地储备方面，加强土地市场研究，优化重点区域布局，做好优质城市深耕，合理控制土地储备规模，科学统筹开发计划，确保公司可持续发展。产品打造方面，围绕提升产品核心竞争力、培育差异化竞争优势，立足市场需求，从建筑空间、景观设计、科技赋能等方面创新产品体系，打造品牌特色，增加品牌溢价，更好满足刚需与改善型住房需求。运营管控方面，全力推进大运营体系建设，提升风险防控意识。加强工程进度管控，防范潜在交付风险；加强工程质量管控，提升客户满意程度；加强销售回款管控，确保现金流量安全；加强成本预算管控，提高资金使用效益。

### 2、会展（含酒店）及商业物业

公司将聚焦服务国家大局、首都“四个中心”功能建设和城市产业综合发展，领跑会展行业发展，全力打造国际一流的会展品牌。同时，以会展为龙头，带动酒店、写字楼、公寓、综合商业等业态联动发展，努力打造具有行业竞争力的商业物业管理品牌。

会展业务板块，加强战略谋划，将会展业务与首都“四个中心”功能建设、城市产业综合发展紧密结合，领跑行业发展。拓展上游业务，强化资源整合、力量整合，深入策划自主 IP 展会，壮大自有展会规模，积极引进外部优质资源，共同创办合作展会。巩固场馆管理优势，加强场馆管理队伍建设，完善场馆管理标准，创新输出管理模式，加大受托市场开拓。培育酒店管理品牌，做好酒店管理标准建设、人才队伍建设与品牌体系建设，加强市场开拓，提升输出管理规模。打造会展业领先智库，瞄准国际化会展市场前沿，强化会展行业发展趋势及产业政策研究，为公司会展产业发展提供科学策略建议，为会展行业政策制定提供专业深度参考。

商业物业板块，公司将充分发挥北辰商管公司的平台优势，加快从分散式独立经营向扁平化统一管理高效转换，系统谋划写字楼、公寓等亚奥区域物业资源优化升级、创新发展，努力提升公司资产质量和价值。加强行业对标，强化运营管理能力，规范提升服务标准，建设专业化管理运营团队，有序扩大业务规模，适时推进品牌输出。

### 3、融资工作和资本开支

公司将结合市场行业政策变化，充分利用“总部融资”模式，积极拓展多元化融资路径，持续优化资产负债结构，提升资金使用效率，有效降低费用支出，重视销售回款质量，强化现金流量管理，提升公司整体抗风险能力和经营韧性，增厚资金安全边际，保证资金链稳定性。

二零二三年，公司预计固定资产投资人民币 4.0 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

## （三）经营计划

√适用 □不适用

二零二三年，公司房地产开发业务预计实现新开工面积 23 万平方米，开复工面积 308.71 万平方米，竣工面积 157.48 万平方米。克服房地产调控政策影响，公司力争实现销售面积 78.71 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 130 亿元。

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

#### (四) 可能面对的风险

适用 不适用

##### 1、市场风险

房地产市场延续分化态势，房企对热点城市、优质地块竞争激烈，土地成交价居高不下推升开发成本。地价成本占比较大、售价难以有效提升的情形给企业财务现金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的城市和地区。公司将不断优化发展战略，坚持适度规模，同时致力于加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

##### 2、政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，尽管当前行业政策有所放宽，但“房住不炒”的总基调仍将持续，房企面临的政策风险在一定程度上仍存在。

针对上述风险，公司将密切关注国家有关政策和宏观经济环境变化，依据政策导向并结合实际情况不断优化业务发展方向，增强房地产开发业务可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

##### 3、人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局，以及会展场馆及酒店受托管理等业务的稳步推进，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司成立了人才工作领导小组，加强内部选拔培养与市场化人才引进相结合，选聘职业经理人，全面推行经理层成员任期制契约化管理，举办企业领导人员与年轻干部人才提升经营管理能力等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设；通过开展会展集团“雄鹰、飞鹰、精鹰”、地产集团“领航、远航、启航”三级人才培养体系，加速人才储备；通过加大应届毕业生的引进与培养，开展“优培计划”，强化基础人才队伍建设。

#### (五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

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

公司按照公司章程及股东分红回报规划规定的分红标准和程序完成了公司 2021 年度利润分配，充分维护了公司股东依法享有的资产收益权。

公司按照《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》以及《信息披露管理制度》的规定，依法履行信息披露义务，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时，充分保障中小股东知情权，维护投资者利益。凭借良好规范的信息披露表现，公司荣获上海证券交易所授予的上市公司 2021-2022 年度信息披露工作 A 类（优秀）评级。

公司依据相关法律法规并结合自身发展战略，持续完善公司治理制度、结构和机制，提升公司及子公司董事会建设，编制权责清单，加强合规及内控管理，为公司各治理主体规范运作、有效制衡、科学决策奠定基础。

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员按照境内外监管要求，积极参加学习培训，对增加自身知识储备、提升履职能力的提升起到了促进作用。

2023 年，公司将进一步加强公司治理体系建设，不断提高公司治理水平，为公司在控制风险中稳健发展保驾护航。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

### 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 2 月 23 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2022 年 2 月 24 日	详见《北辰实业 2022 年第一次临时股东大会决议公告》（临 2022-005）
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 12 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2022 年 5 月 13 日	详见《北辰实业 2021 年年度股东大会决议公告》（临 2022-020）
2022 年第二次	2022 年 7 月 15 日	上海证券交易所网址	2022 年 7 月 16 日	详见《北辰实业 2022 年第

临时股东大会		www.sse.com.cn		二次临时股东大会决议公告》(临 2022-027)
--------	--	----------------	--	---------------------------

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李伟东	董事长	男	54	2020年8月20日	2024年5月13日	0	0	0	67.45	否
李云	董事	女	55	2018年5月28日	2024年5月13日	0	0	0	68.32	否
李云	总经理	女	55	2021年6月24日	2024年6月24日	0	0	0	0	否
杨华森	董事	男	49	2022年2月23日	2024年5月13日	0	0	0	34.52	否
张文雷	董事	女	55	2018年5月28日	2024年5月13日	0	0	0	59.50	否
张文雷	副总经理	女	55	2012年3月21日		0	0	0	0	否
郭川	董事	男	54	2018年5月28日	2024年5月13日	0	0	0	55.60	否
郭川	副总经理	男	54	2017年3月7日		0	0	0	0	否
郭川	董事会秘书	男	54	2004年2月27日		0	0	0	0	否
郭川	总法律顾问	男	54	2008年7月14日		0	0	0	0	否
周永健	独立董事	男	72	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	15	否
甘培忠	独立董事	男	66	2020年10月20日	2024年5月13日	0	0	0	15	否
陈德球	独立董事	男	41	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	0	否
李雪梅	监事长	女	54	2020年6月16日	2024年5月13日	0	0	0	79.52	否
莫非	监事	男	52	2020年6月16日	2024年5月13日	0	0	0	46.04	否
杜艳	监事	女	46	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	60.11	否
田振华	职工监事	男	42	2020年4月21日	2024年3月18日	0	0	0	44.68	否
吕毅红	职工监事	女	51	2021年3月18日	2024年3月18日	0	0	0	55.63	否
杜敬明	副总经理	男	58	2012年3月21日		0	0	0	55.60	否
胡浩	副总经理	男	44	2021年1月22日		0	0	0	59.06	否
孔磊	副总经理	男	51	2022年2月28日		0	0	0	31.38	否
魏明乾	副总经理	男	55	2023年2月22日		0	0	0	80.11	否
陈德启	董事	男	59	2018年5月28日	2022年1月19日	0	0	0	3.13	否
陈德启	副总经理	男	59	2015年11月6日	2022年1月19日	0	0	0	0	否
刘铁林	副总经理	男	60	2002年9月24日		0	0	0	57.33	否
孙东樊	副总经理	男	60	2017年3月7日		0	0	0	58.20	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	946.18	/

姓名	主要工作经历
李伟东	54岁，本公司董事长。李先生毕业于中国人民大学，管理学硕士，正高级经济师、工程师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事。二零一六年加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。二零二零年八月获选为本公司董事长。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。
李云	55岁，本公司执行董事、总经理。李女士先后毕业于中国人民大学、北京理工大学，历史学学士、工商管理硕士，正高级经济师、高级政工师。李女士于一九九零年加入北辰集团，历任汇园国际公寓公关销售部经理，汇宾大厦副总经理、总经理，五洲会议中心副总经理、总经理，本公司副总经理。二零一八年五月起任本公司执行董事，二零二一年六月起任本公司执行董事兼总经理。李女士在酒店、会议中心和投资物业经营管理方面具有丰富经验。
杨华森	49岁，本公司执行董事。杨先生先后毕业于北方交通大学、华中科技大学、中央党校，工学学士、工商管理硕士、科技哲学研究生，高级物流师、工程师。杨先生历任广西柳铁经济技术开发总公司总经理助理、副总经理，中铁特货公司南宁营业部总经理，

	上海中铁达汽车物流有限公司总经理，北京市首都公路发展集团有限公司副总经理。二零一九年三月至二零二一年十月期间挂职任河北省唐山市委常委、副市长，京冀曹妃甸协同发展示范区党工委书记，二零二二年二月获选出任本公司执行董事。杨先生在公司经营管理、物流行业方面具有丰富经验。
张文雷	55 岁，本公司执行董事、副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，正高级经济师、高级会计师、工程师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。
郭川	54 岁，本公司执行董事、副总经理、董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学和对外经济贸易大学，持有经济法法学学士和高级管理人员工商管理硕士学位（EMBA），具有律师资格。郭先生于一九九一年加入北辰集团，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任，二零零四年二月获委任为本公司董事会秘书，二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问，二零一七年三月出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。郭先生在公司治理、法律事务、公司品牌管理方面具有丰富经验。
周永健	周永健，72 岁，本公司独立非执行董事。周博士是香港和英格兰及威尔士认可的执业律师，于香港担任执业律师逾 40 年，曾任中国人民政治协商会议全国委员会委员，香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及全球主席、及中国司法部委任的中国委托公证人。周博士分别于 1998 年、2003 年获香港特别行政区政府颁授太平绅士及银紫荆星章，并于 2010 年获嘉许为香港教育学院荣誉院士、2013 年获英国伦敦国王学院荣誉院士，2018 年获香港都会大学（前称香港公开大学）授荣誉博士及 2021 年获香港科技大学授荣誉法学博士。周博士在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。
甘培忠	66 岁，本公司独立非执行董事。甘先生毕业于北京大学法学院，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师，兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，现任中国商业法研究会会长，中国法学会证券法学研究会副会长，辽宁省人民政府政府法律顾问，中国法学会经济法学研究会常务理事，最高人民法院咨询委员，最高人民法院案例指导专家委员会委员，最高人民法院执行局咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。
陈德球	41 岁，本公司独立非执行董事。陈先生毕业于南开大学商学院，公司治理专业博士，现任对外经济贸易大学国际商学院院长，会计学与公司治理教授，博士生导师。兼任中国对外经济贸易会计学会副会长、中国会计学会对外学术交流专业委员会委员、中国管理现代化研究会金融管理专业委员会委员、中国管理现代化研究会公司治理专业委员会委员。陈先生在公司治理、财务管理、审计方面具有丰富的经验。
李雪梅	54 岁，本公司监事会主席。李女士毕业于北京工业大学和北京理工大学，工学学士、工商管理硕士，经济师。李女士于一九九二年加入北辰集团，历任汇园国际公寓销售部经理、北辰集团规划发展部部长、总经理办公室主任、本公司规划发展部部长、董事会办公室主任，现任本公司党委办公室主任、董事会工作部部长、数字化与信息管理部部长，北辰集团董事会秘书。二零二零年六月获选出任本公司监事会主席。李女士在公司治理、战略规划管理方面具有丰富经验。
莫非	52 岁，本公司股东代表监事。莫先生毕业于西南政法学院，法学学士，具有法律职业资格。莫先生二零零三年加入北辰集团，曾任北辰集团法律事务部副部长、本公司法律事务部部长，现任北京北辰会展投资有限公司副总经理。二零二零年六月获选出任本公司股东代表监事。莫先生在公司法律事务管理方面具有丰富经验。
杜艳	46 岁，本公司股东代表监事。杜女士毕业于首都经济贸易大学，经济学学士，正高级会计师。杜女士于一九九九年加入北辰集团，曾任北京北辰购物中心财务部会计、北辰百货分公司财务部主管会计、本公司计划财务部经理、副部长，现任本公司财务资金部部长。杜女士在会计实务、财务管理方面具有丰富经验。

田振华	42岁，本公司职工监事。田先生先后毕业于北京林业大学和中央财经大学，管理学学士、会计学硕士，高级会计师、中国注册会计师（非执业）。田先生于二零零七年加入本公司，曾任北辰地产集团武汉城市中心财务总监，现任本公司审计部副部长。二零二一年三月获重选连任为本公司职工监事。田先生在公司财务管理、公司审计方面具有丰富经验。
吕毅红	51岁，本公司职工监事。吕女士毕业于首都经济贸易大学，管理学学士。吕女士于一九九一年加入北辰集团，曾任北京国际会议中心、北京五洲大酒店培训部经理、会展部经理、总经理助理、副总经理、工会主席，现任本公司工会副主席。二零二一年三月获选出任本公司职工监事。吕女士在投资物业管理、工会工作方面具有丰富经验。
杜敬明	58岁，本公司副总经理。杜先生毕业于北京师范大学法学博士，正高级经济师。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理，二零一二年出任本公司副总经理。杜先生在公司行政管理、企业文化和宣传工作方面具有丰富经验。
胡浩	44岁，本公司副总经理。胡先生毕业于中央财经大学，经济学学士。胡先生二零零二年加入本公司，历任本公司投融资部副部长、部长、战略运营部部长、总经理助理、股东代表监事。二零二一年一月出任本公司副总经理。胡先生在房地产开发、公司资本运作、运营管控方面具有丰富经验。
孔磊	51岁，本公司副总经理。孔先生毕业于南京政治学院，先后取得法学学士、硕士学位，历任副团职干事、正团职秘书、正团职参谋、副师职参谋，人武部部长、大校部长。孔先生在行政管理、安全保卫和大型活动服务保障方面具有丰富的经验。
魏明乾	55岁，本公司副总经理。魏先生先后毕业于北京第二外国语学院、中国人民大学，经济学学士、法学硕士、正高级经济师，历任北辰洲际酒店副总经理及业主代表、国家会议中心副总经理、北京北辰会展集团有限公司总经理、本公司总经理助理。现任首都会展（集团）有限公司董事长、国家会议中心总经理。魏先生在会议展览及酒店旅游管理方面具有丰富的经验。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

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

2、报告期内，李云、张文雷、郭川、陈德启同时担任本公司董事和高级管理人员，领取的报酬仅在董事一职中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李伟东	北京北辰实业集团有限责任公司	董事长	2020年7月	
李云	北京北辰实业集团有限责任公司	职工董事	2018年11月	2022年8月
杨华森	北京北辰实业集团有限责任公司	职工董事	2022年8月	
李雪梅	北京北辰实业集团有限责任公司	董事会秘书	2009年5月	

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
周永健	观韬律师事务所(香港)	高级顾问、全球主席	2016年	
	顺丰控股股份有限公司	独立非执行董事	2016年12月	2022年12月
	香港铁路有限公司	独立非执行董事	2016年5月	2022年5月
	信星鞋业集团有限公司	非执行董事	1994年6月	
	平安健康医疗科技有限公司	独立非执行董事	2018年5月	
甘培忠	金融壹帐通	独立董事	2020年10月	
	甘肃金徽酒股份有限公司	独立董事	2018年5月	
	苏州道森钻采设备股份有限公司	独立董事	2018年1月	2022年6月
陈德球	金徽矿业股份有限公司	独立董事	2022年5月	
	对外经济贸易大学国际商学院	院长、教授	2009年7月	
	中国出版传媒股份有限公司	独立董事	2020年9月	

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事薪酬由董事会提出议案，监事薪酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高级管理人员的工资标准依据公司薪酬管理制度的规定执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 董事、监事、高级管理人员的职位不同，所承担的责任的差异； (2) 公司年终考核。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨华森	董事	选举	因工作需要
孔磊	副总经理	聘任	因工作需要
陈德启	董事、副总经理	离任	因专注于其他专项事务
魏明乾	副总经理	聘任	因工作需要
刘铁林	副总经理	离任	退休

孙东樊	副总经理	离任	退休
-----	------	----	----

情况说明：

1、2022 年 1 月 19 日，本公司董事、副总经理陈德启因专注于其他专项事务，申请辞去公司第九届董事会董事、副总经理的职务，辞任申请当日生效。

2、2022 年 1 月 20 日，本公司召开第九届第二十七次董事会会议，提名杨华森为公司第九届董事会董事候选人，任期与第九届董事会任期一致，并提交本公司 2022 年第一次临时股东大会审议批准。2022 年 2 月 23 日，本公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过选举杨华森为公司第九届董事会董事。

3、2022 年 2 月 28 日，本公司召开第九届第三十次董事会会议，聘任孔磊为本公司副总经理。

4、2023 年 2 月 22 日，本公司副总经理刘铁林、孙东樊因达到法定退休年龄，申请辞去公司副总经理职务，辞任申请当日生效。同日，本公司召开第九届第六十五次董事会会议，聘任魏明乾为本公司副总经理。

#### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

#### (六) 其他

适用 不适用

### 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届第二十六次董事会会议	2022 年 1 月 12 日	审议通过融资事项的议案
第九届第二十七次董事会会议	2022 年 1 月 20 日	审议通过董事及高管辞任、提名董事候选人、召开临时股东大会 3 项议案
第九届第二十八次董事会会议	2022 年 1 月 26 日	审议通过向子公司委派董事的 2 项议案
第九届第二十九次董事会会议	2022 年 2 月 23 日	审议通过融资事项的议案
第九届第三十次董事会会议	2022 年 2 月 28 日	审议通过聘任副总经理的议案
第九届第三十一次董事会会议	2022 年 3 月 14 日	审议通过子公司制度的议案
第九届第三十二次董事会会议	2022 年 3 月 16 日	详见《北辰实业第九届第三十二次董事会决议公告》（临 2022-007）
第九届第三十三次董事会会议	2022 年 3 月 28 日	审议通过出租写字楼的议案
第九届第三十四次董事会会议	2022 年 3 月 30 日	审议通过融资事项的议案
第九届第三十五次董事会会议	2022 年 4 月 7 日	审议通过子公司修改公司章程等 2 项议案
第九届第三十六次董事会会议	2022 年 4 月 28 日	审议通过《北辰实业 2022 年第一季度报告》
第九届第三十七次董事会会议	2022 年 4 月 29 日	审议通过组织机构调整的议案
第九届第三十八次董事会会议	2022 年 5 月 11 日	审议通过新设子公司的议案
第九届第三十九次董事会会议	2022 年 5 月 20 日	审议通过注销参股公司的议案
第九届第四十次董事会会议	2022 年 5 月 31 日	审议通过新设子公司、向子公司委派董事及监事等 6 项议案
第九届第四十一次董事会会议	2022 年 6 月 16 日	审议通过关联交易事项的议案
第九届第四十二次董事会会议	2022 年 6 月 21 日	审议通过融资事项、提供财务资助等 3 项议案
第九届第四十三次董事会会议	2022 年 6 月 27 日	审议通过召开临时股东大会的议案
第九届第四十四次董事会会议	2022 年 6 月 29 日	审议通过对子公司增资的 2 项议案
第九届第四十五次董事会会议	2022 年 8 月 17 日	审议通过组织机构调整、向子公司委派董事及高级管理人员的 3 项议案
第九届第四十六次董事会会议	2022 年 8 月 23 日	审议通过融资事项的议案
第九届第四十七次董事会会议	2022 年 8 月 25 日	审议通过《北辰实业第九届第四十七次董事会决议公告》（临 2022-031）
第九届第四十八次董事会会议	2022 年 9 月 9 日	审议通过向子公司委派董事及监事的 2 项议案
第九届第四十九次董事会会议	2022 年 9 月 26 日	审议通过支付品牌使用费的议案
第九届第五十次董事会会议	2022 年 9 月 29 日	审议通过提供财务资助的议案
第九届第五十一次董事会会议	2022 年 10 月 13 日	审议通过担保事项的议案
第九届第五十二次董事会会议	2022 年 10 月 17 日	审议通过融资事项、子公司修改公司章程、向子公司委派董

		事等 4 项议案
第九届第五十三次董事会会议	2022 年 10 月 28 日	审议通过《北辰实业 2022 年第三季度报告》
第九届第五十四次董事会会议	2022 年 11 月 14 日	审议通过支付费用的议案
第九届第五十五次董事会会议	2022 年 11 月 16 日	审议通过提供财务资助的议案
第九届第五十六次董事会会议	2022 年 12 月 7 日	审议通过续保董监高人员责任险、向子公司委派董事的 2 项议案
第九届第五十七次董事会会议	2022 年 12 月 9 日	审议通过调整公司债券票面利率的议案
第九届第五十八次董事会会议	2022 年 12 月 14 日	审议通过施工合同、融资事项的 2 项议案
第九届第五十九次董事会会议	2022 年 12 月 20 日	审议通过担保事项等 2 项议案
第九届第六十次董事会会议	2022 年 12 月 22 日	审议通过融资事项的议案
第九届第六十一次董事会会议	2022 年 12 月 26 日	审议通过公司制度的议案

会议决议的情况说明：本年度召开的各次董事会会议均不存在议案被否决的情况。

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李伟东	否	36	36	33	0	0	否	2
李云	否	36	36	33	0	0	否	3
杨华森	否	33	33	30	0	0	否	2
张文雷	否	36	35	33	1	0	否	2
郭川	否	36	36	33	0	0	否	1
周永健	是	36	35	35	1	0	否	1
甘培忠	是	36	36	36	0	0	否	3
陈德球	是	36	35	35	1	0	否	1
陈德启	否	1	1	1	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	36
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	33
现场结合通讯方式召开会议次数	3

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
---------	------

审计委员会	周永健、甘培忠、陈德球
提名委员会	李伟东、李云、周永健、甘培忠、陈德球
薪酬与考核委员会	周永健、甘培忠、陈德球
战略委员会	李伟东、李云、周永健、甘培忠、陈德球
法律合规委员会	李伟东、郭川、周永健、甘培忠、陈德球

**(2). 报告期内审计委员会召开 4 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022. 1. 28	审议公司 2021 年年度审计计划	审议通过本次会议议案	/
2022. 3. 16	审议：1、2021 年度业绩 2、续聘会计师事务所 3、担保事项授权 4、计提资产减值	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2022. 7. 29	审议公司 2022 年中期审阅计划	审议通过本次会议议案	/
2022. 8. 25	审议：1、2021 年中期报告审阅结果 2、计提减值	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/

**(3). 报告期内提名委员会召开 2 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022. 1. 20	审议《关于推荐公司董事人选的议案》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2022. 2. 28	审议《关于推荐公司副总经理人选的议案》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/

**(4). 报告期内战略委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022. 3. 14	审议《关于公司投资物业管理公司组建方案的议案》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/

**(5). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022. 12. 30	审议《关于公司工资总额预算核定的议案》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/

**(6). 报告期内法律合规委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022. 12. 30	审议《关于公司房屋买卖合同纠纷案的议案》	审议通过本次会议议案	/

**(7). 存在异议事项的具体情况**

□适用 √不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	179
主要子公司在职员工的数量	5,208
在职员工的数量合计	5,387
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	2,361
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,675
安保人员	234
运行维修人员	588
收款人员	95
厨师	578
服务人员	1,110
其他人员	1,107
合计	5,387
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	269
本科	1,766
大专	1,444
中专	827
其他	1,081
合计	5,387

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司持续深化劳动用工与收入分配制度改革,强化绩效考核的激励与约束,建立与公司效益、所处岗位价值、所做业绩贡献相匹配,同时参考人均效能及市场情况的薪酬分配制度。

### (三) 培训计划

适用 不适用

成立北辰研学院,统筹人才培养教育资源,构建“北辰研学院-专业平台公司-各企业”三级教育培训体系。探索新型育人模式,积极推进人才供应链发展,与多所高校开展校企合作,取得阶段性成果。创新培训形式,开展多元专项培训,引入国际师资力量、国际行业组织以及有丰富实战经验的企业家授课、交流、研讨,线上与线下相结合,开展按照加快数字化转型、落实服务国际交往中心功能建设任务要求的专项人才方向开展综合培养。积极开展会展专业人才培养,汇聚行业知名师资,并首次申请北京市研修项目立项获得补贴。报告期内,公司母子公司人员培训覆盖率超过90%,为持续提升员工综合素质和履职能力,促进公司经营持续发展提供了支持。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	409,389 小时
劳务外包支付的报酬总额	2,511.68 万元

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

为保障公司利润分配政策的连续性和稳定性，兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益以及公司的可持续发展，公司制定了《北辰实业股东分红回报规划（2021 年-2023 年）》，并已经 2021 年年度股东大会审议通过。报告期内，公司遵守利润分配原则，并执行利润分配政策，相关利润分配事项符合公司章程的规定，决策程序和监督机制合法、完备，独立董事就利润分配方案发表意见，为中小投资者提供表达意见和诉求的机会，切实维护了中小投资者的合法权益。

报告期内，经 2022 年 5 月 12 日召开的公司 2021 年年度股东大会审议通过，公司 2021 年利润分配方案以公司实施 2021 年年度利润分配股权登记日总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每股派 0.01 元（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股股息派发已于 2022 年 7 月 4 日完成，H 股股息也已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 33,670,200 元，占 2021 年归属于上市公司普通股股东的净利润的 51.90%。

### (二) 现金分红政策的专项说明

适用  不适用

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

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

适用  不适用

### (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用  不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

员工持股计划情况

适用  不适用

其他激励措施

适用  不适用

### (三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### (四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

本公司已经建立了绩效考核评价和薪酬制度。高级管理人员按规定实行年薪制，包括基薪和绩效年薪。基薪根据高级管理人员的岗位职责、履职年限等因素确定。绩效年薪根据公司年度经营业绩、年度工作计划完成情况、组织考核以及高级管理人员年度考核结果等因素确定并发放。

#### 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司编制并披露了《北辰实业 2022 年度内部控制评价报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

#### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

#### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

#### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	492.33

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

##### 1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

##### 2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

公司严格遵守并执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国土壤污染防治法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济促进法》等法律法规。报告期内，公司未发生任何违反有关环境法律法规的事件。

为加强公司节能、降耗、减污、增效管理工作水平，落实国有企业环境保护主体责任，促进公司全面协调可持续发展，公司根据《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国环境保护法》等法律法规，结合实际情况，制定《北京北辰实业股份有限公司环境保护管理办法》，并修订《北京北辰实业股份有限公司节约能源管理办法》，完善环境保护管理体系与制度保障，明确公司及辖属企业管理责任，不踩环保红线、节约使用能源、提高设备设施能源利用效率，为公司绿色低碳环保发展夯实基础。

##### 3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司将低碳绿色发展理念根植于企业建设过程中，高度重视环境污染防治工作，具体措施及成效如下：

1. 加强废弃物处理。公司积极落实北京市垃圾分类倡导，辖属企业与专业垃圾收纳公司签订协议，确保垃圾分类收纳到位，实现协议签订率 100% 的目标。

2. 创建节水型企业。公司辖属企业依据《北京市节约用水办法》，加强计划用水和定额指标的管理，进一步做好用水指标的分解，加大节水宣传力度，强化监督检查，避免因超计划用水造成加价处理，切实做到用水计划到位，节水措施到位，制度落实到位。本年度各辖属企业均顺利实现不超北京市节约用水办公室计划用水指标的目标。此外，公司积极开展水污染防治工作，加强水资源循环利用，推广中水使用，引导辖属企业引入市政中水或建立中水处理系统。

3. 深入践行绿色施工理念，公司持有物业在改扩建工程中，严格遵守行业主管部门的要求，通过苫盖施工现场裸露部分、设置喷淋喷雾设施、优化工艺等措施有效抑制扬尘。公司辖属企业北辰地产集团的多个在建项目已制定绿色施工方案，明确组织架构，在节约资源、控制大气污染物、水污染、噪声及固体废弃物排放等方面做出详细要求，并制定了《北京北辰地产集团有限公司装配式建筑全过程管理指引》，在保障地产项目质量的同时对安全文明施工等方面进行全面管

理，积极选用环保材料，参照《绿色建筑评价标准》、《北京市居住建筑节能设计标准》等规定，打造绿色节能、资源节约、污染更低的可持续建筑。北辰地产集团打造的长沙北辰国际会议中心项目已获得二星级绿色建筑设计标识证书，项目整体低碳、绿色和生态的设计有效降低建筑能耗，建筑节能率达 67.10%，太阳能光伏发电率为 1.95%，非传统水源利用率为 1.92%，可再循环建筑材料用量比达 17.73%，有效减少建筑对环境的影响。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	4,480
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	使用绿色电力、加强设备能源管理、参与碳排放权交易、强化碳减排能力建设

具体说明

适用 不适用

公司坚持绿色低碳发展道路，在服务保障大型活动及日常经营过程中开展多项碳减排措施，助力北京市实现“双碳”目标，具体措施及成效如下：

1. 落实“绿色办奥”理念。本届冬奥会公司位于亚运村、国家会议中心及冬奥会主媒体中心区域的各辖属企业全程使用绿色电力，积极响应国家“双碳”号召。

2. 全面推进碳减排措施。公司贯彻落实节能管理制度，持续完善考核与奖惩机制，夯实计量器具基础管理，开展能源数据统计分析，聚焦重点用能单位，加大设备能源管理监察力度，关注重点设备改造工程、节能技术改造以及新技术新产品的推广应用，同时加强节能相关宣传教育，强化节能减排意识。

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

公司编制并披露了《北京北辰实业股份有限公司二零二二年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	95	
其中：资金（万元）	95	其中： 支持春苗基金会运营发展投入 15 万元； “助医项目”投入 80 万元。
惠及人数（人）	66	共救助 66 例孤贫重症患儿

具体说明

适用 不适用

2022 年是公司与春苗基金会开展合作的第十年，本年捐赠的 95 万元善款共救助 66 例孤贫重症患儿，十年间累计医疗救助数量达 441 例，志愿者活动开展次数累计达 630 次，帮助多名重症儿童渡过难关。

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	630.24	

其中：资金（万元）	30	<b>产业帮扶</b> 向内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇中兴村捐赠 30 万元。
物资折款（万元）	600.24	<b>公益帮扶</b> 向汤河口镇三个村捐赠 1.19 万元物资； <b>就业帮扶</b> 向和田地区提供五批工装援疆订单，总价值 22.60 万元； <b>消费帮扶</b> 外埠：在双创中心消费帮扶 519.42 万元； 京内：向集体经济薄弱村采购 4.75 万元玉米及 52.28 万元红薯。
惠及人数（人）	15 (建档立卡户)	向内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇人民政府公益捐赠 30 万元，助力诺敏镇产业园区滑子菇基地升级改造。该项目的实施将直接带动周边近百名村民及脱贫户实现增收，其中建档立卡户有 15 人。
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业扶贫、消费扶贫、就业扶贫 公益扶贫	详见具体说明

#### 具体说明

√适用 □不适用

#### 1. 报告期内帮扶工作概要

##### (1) 产业帮扶

公司重点推进“一企一村”白虎头村高端民宿及内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇菌厂项目，并结合怀柔区汤河口镇对口集体经济薄弱村实际资源，助其开发特色农产品种植产业，为建立可持续发展的集体经济体系奠定基础；在前一年度帮扶的基础上，再次向内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇人民政府公益捐赠 30 万元，助力诺敏镇产业园区滑子菇基地升级改造，该项目的实施将直接带动周边近百名村民及脱贫户实现增收，有效助力诺敏镇地区乡村产业振兴。

##### (2) 消费帮扶

公司通过以购代捐、以买代帮的形式，推动外埠受援地区农产品帮销工作。年内，公司赴双创中心采购产品总额共 519.42 万元；公司及辖属企业积极落实京内集体经济薄弱村的增收帮扶任务，购买怀柔区汤河口镇 3 个集体经济薄弱村农副产品 57.03 万元，超额完成本年度对口帮扶集体经济薄弱村年经营性收入不低于 10 万元的目标。

##### (3) 就业帮扶

公司秉持在同等条件下优先录用内蒙古地区脱贫人口及农村家庭大学毕业生的原则，年内招收四省区（内蒙古、新疆、青海、西藏）15 人就业。

##### (4) 公益帮扶

公司多次向对口帮扶的北京市集体经济薄弱村捐赠物资；向和田地区提供五批援疆工装订单，总价值 22.60 万元，助力援疆企业稳岗就业，推动当地产业振兴。

#### 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。选派有责任、有担当的干部团队赴怀柔区汤河口镇任驻村第一书记，让干部在巩固脱贫攻坚成果推进乡村振兴工作的第一线扛责任、强作为。

#### 3. 后续帮扶计划

(1) 聚焦产业项目，以公益帮扶带动产业帮扶及就业帮扶。公司积极推进怀柔区汤河口镇集体经济薄弱村及埠外内蒙古相关地区的帮扶工作，制定年度帮扶计划及方案，探索以企业化、市

场化形式统筹规划、管理和发展扶贫产业项目的长效机制。通过公益捐赠形式助力帮扶地区发展产业，建立可持续发展的集体经济体系，同时促进就业扶贫。

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

(3) 抓好就业帮扶，助力贫困户实现就业增收。公司将积极拓宽就业渠道，通过产业帮扶促进就业增收，在同等条件下优先吸纳录用帮扶地区农村人口、脱贫人口和农村家庭大学毕业生就业，持续保障贫困户收入稳定，助力其实现稳岗就业。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	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。	承诺时间:1997 年 4 月 18 日; 期限:长期有效	否	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。	承诺时间:2015 年 12 月 4 日; 期限:长期有效	否	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了信息披露。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。	承诺时间:2015 年 12 月 4 日; 期限:长期有效	否	是
其对中小股东所作承诺	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友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。	承诺时间:2003 年 8 月 8 日; 期限:长期有效	否	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	承诺时间:2018 年 11 月 5 日; 期限:长期有效	否	是

		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。			
其他	北京北辰实业有限责任公司	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。	承诺时间:2021年2月2日;期限:长期有效	否	是

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

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

适用  不适用

**三、违规担保情况**

适用  不适用

**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

财政部于2021年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第15号〉的通知》(以下简称“解释15号”),并于2022年及2023年颁布了《企业会计准则实施问答》以及《关于印发〈企业会计准则解释第16号〉的通知》等文件,本集团及本公司已采用上述通知和实施问答编制2022年度财务报表,上述修订对本集团及本公司财务报表无重大影响。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

适用  不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	253
境内会计师事务所审计年限	19 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	彭啸风、张美丽
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	彭啸风（3 年）、张美丽（1 年）
境外会计师事务所名称	罗兵咸永道会计师事务所
境外会计师事务所报酬	395
境外会计师事务所审计年限	25 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	77

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

**七、面临退市风险的情况****(一) 导致退市风险警示的原因**

适用 不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

适用 不适用

**(三) 面临终止上市的情况和原因**

适用 不适用

**八、破产重整相关事项**

适用 不适用

**九、重大诉讼、仲裁事项**

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

**十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用 不适用

## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	接受专利、商标等使用权	支付商标及标识许可使用费	本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》	10,000	10,000	0.02	现金	不适用
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租赁费用	本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	900,000	900,000	1.83	现金	不适用
北辰集团	母公司	其它流出	北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用	根据本公司1997年H股上市时的有关协议(年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整)	17,481,349	17,481,349	35.57	现金	不适用
合计				/	/	18,391,349	/	/	/

### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2022年6月17日,本公司控股子公司首都会展(集团)有限公司与本公司控股股东北辰集团签署《股权转让协议》,首都会展(集团)有限公司以人民币11,151.08万元收购北辰集团全资持有的北京国际展览中心有限公司100%股权。	详情请见2022年6月18日刊登于上海证券交易所网站的《北辰实业关于首都会展(集团)有限公司收购股权暨关联交易的公告》(公告编号:临2022-021)、《北辰实业独立董事关于第九届董事会第四十一次会议相关事项的事前认可意见》、《北辰实业独立董事关于第九届董事会第四十一次会议相关事项的独立意见》等系列公告。

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

**(三)共同对外投资的重大关联交易**

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用**(四)关联债权债务往来**

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北辰集团	母公司	-	-	-	2,100,000,000	-500,000,000	1,600,000,000
合计		-	-	-	2,100,000,000	-500,000,000	1,600,000,000
关联债权债务形成原因		北辰集团为支持公司经营，将其自有资金提供给本公司使用。					
关联债权债务对公司的影响		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。					

**(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**适用 不适用**(六)其他**适用 不适用**十三、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项**

## 1、托管情况

适用 不适用

## 2、承包情况

适用 不适用

## 3、租赁情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地面积约167,000平方米	17,481,349	1997年4月11日	是	母公司

#### 租赁情况说明

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

2019年9月27日本公司收到北辰集团的来函，函中告知按照《合同法》的规定，上述租赁协议的租赁期限将于2019年9月30日到期。同日，本公司第八届董事会第四十五次会议审议通过，拟以现金收购北辰集团持有的亚运村大宗地土地使用权，交易双方签署了附生效条件的《土地使用权转让协议书》，该交易尚需提交本公司股东大会和H股类别股东会议审议批准。依据《土地使用权转让协议书》约定并经交易双方协商，在土地使用权交付日前的过渡期内，本公司将继续按照1997年4月18日签订的租赁协议所约定的租金标准向北辰集团相应支付租金。2022年度，本公司实际支付的租金为人民币17,481,349元，同时本公司根据双方协商一致的过渡期间安排确认了相关的使用权资产和租赁负债。

#### (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	-
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-43.56
报告期末对子公司担保余额合计（B）	48.68
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	48.68
担保总额占公司净资产的比例（%）	38.07
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）	12.92
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）	12.92
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-10.96亿元。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10.49亿元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币109.79亿元，上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况****1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托理财情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托理财减值准备**

□适用 √不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

□适用 √不适用

**3. 其他情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他重大合同**

√适用 □不适用

**1、重大股权转让合同**

序号	合同名称	转让方	受让方	签约日期	签约金额 (万元)
1	股权转让协议（国际展览中心）	北京北辰实业集团有限责任公司	首都会展（集团）有限公司	2022年6月17日	11,151

**2、重大建设工程施工合同**

序号	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额 (万元)
1	星辰里项目建设工程总承包合同	廊坊市辰智房地产开发有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	2022年1月5日	32,278
2	辰睿项目一期建设工程总承包合同	廊坊市辰睿房地产开发有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2022年1月18日	36,234
3	悦来会展中心北辰项目（C17-5、C18-3号地块）施工总承包合同	重庆北辰两江置业有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	2022年5月19日	102,703
4	北辰府项目（二期）建设工程	廊坊市辰智房地产开	北京市政建设集团有	2022年9月21日	33,152

	施工合同	发有限公司	限责任公司		
5	北宸府项目（三期）建设工程 施工合同	廊坊市辰智房地产开 发有限公司	北京市政建设集团有 限责任公司	2022年9月21日	20,165

#### 十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
22 北辰 G1	2022-4-26	3.50%	825,000,000	2022-4-28	825,000,000	2027-4-28
22 北辰实业 MTN001	2022-4-22	3.60%	1,052,000,000	2022-4-25	1,052,000,000	2027-4-25
22 北辰实业 MTN002	2022-8-18	3.48%	1,430,000,000	2022-8-22	1,430,000,000	2027-8-22

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕2199号”文批准，公司公开发行不超过30亿公司债券，本次债券采用分期发行的方式，“22 北辰 G1”为第三期，发行规模8.25亿元，发行利率3.5%，起息日为2022年4月28日，期限为5年，年附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，按年付息。报告期内该公司债不涉及利息兑付。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注〔2022〕MTN293号”文核准，公司于2022年4月22日开始发行北京北辰实业股份有限公司2022年度第一期中期票据（“22 北辰实业 MTN001”），发行金额人民币10.52亿元，发行利率为3.6%，起息日为2022年4月25日，期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，按年付息。报告期内该中期票据不涉及利息兑付。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注〔2022〕MTN619号”文核准，公司于2022年8月18日开始发行北京北辰实业股份有限公司2022年度第二期中期票据（“22 北辰实业 MTN002”），发行金额人民币14.3亿元，发行利率为3.48%，起息日为2022年8月22日，期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，按年付息。报告期内该中期票据不涉及利息兑付。

## (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	138,165
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	137,905

## (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							
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	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,506,000	689,470,199	20.477	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	-49,573,353	24,000,000	0.713	0	无	0	国有法人
杨柳	0	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	-6,817,840	22,502,243	0.668	0	无	0	境外法人
中信证券股份有限公司	12,545,253	12,545,253	0.373	0	无	0	境内非国有法人
钱周健	-290,600	11,179,394	0.332	0	无	0	境内自然人
陶学知	-1,910,400	10,843,700	0.322	0	无	0	境内自然人
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	3,655,800	8,407,300	0.250	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
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	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031				
HKSCC NOMINEES LIMITED	689,470,199	境外上市外资股	689,470,199				
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
中航鑫港担保有限公司	24,000,000	人民币普通股	24,000,000				
杨柳	23,500,000	人民币普通股	23,500,000				
香港中央结算有限公司	22,502,243	人民币普通股	22,502,243				
中信证券股份有限公司	12,545,253	人民币普通股	12,545,253				
钱周健	11,179,394	人民币普通股	11,179,394				
陶学知	10,843,700	人民币普通股	10,843,700				
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	8,407,300	人民币普通股	8,407,300				
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辰集团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。						

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

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

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

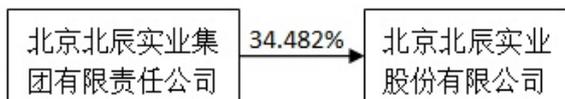
适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



### (二) 实际控制人情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

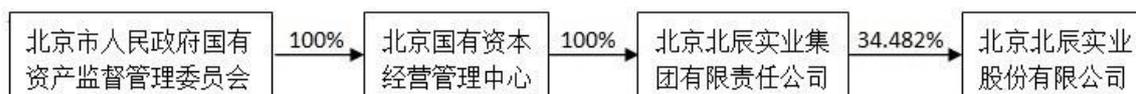
适用 不适用

#### 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

#### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
HKSCC NOMINEES LIMITED	史美伦、戴志坚	1991年5月14日	15382398	已发行及缴足股本：港币20元（2股）	作为存放于中央结算系统证券存管处之证券的共用代理人
情况说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司H股股份，				为代表多个客户持有

## 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (一) 企业债券

适用 不适用

#### (二) 公司债券

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	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	8.25	3.50	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	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	3.46	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	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	3.46	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)	19 北辰 F1	151419.SH	2019-4-12	2019-4-16	2024-4-16	3.74	3.55	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行	私募	否

#### 报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
14 北辰 02	2022 年 1 月 20 日, 公司按时足额完成“14 北辰 02”本金和当期利息兑付
19 北辰 F1	2022 年 4 月 18 日, 公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付
20 北辰 01	2022 年 1 月 17 日, 公司按时足额完成“20 北辰 01”当期利息兑付
21 北辰 G1	2022 年 7 月 26 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G1”当期利息兑付
21 北辰 G2	2022 年 12 月 29 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G2”当期利息兑付

#### 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

#### 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
瑞银证券有限责任公司	北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层	-	范围	010-58328888

天风证券股份有限公司	北京市西城区德胜门外大街 83 号	-	刘岳	010-56702816
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层	-	于蔚然	010-57615900
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区东三环中路 7 号财富中心写字楼 A 座 26 楼	彭啸风、张美丽	张美丽	010-65332614
北京大成律师事务所	北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草大厦 7 层	-	梅艳婷	010-58137001
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼	-	吴晓丽	021-63501349

#### 4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
22 北辰 G1	8.25	8.25	-	-	-	是
21 北辰 G2	13.39	13.39	-	-	-	是
21 北辰 G1	3.19	3.19	-	-	-	是
19 北辰 F1	12.00	12.00	-	-	-	是

#### 其他说明

√适用 □不适用

“19 北辰 F1”募集资金总额为人民币 12.00 亿元，募集资金扣除发行费用后，用于偿还投资者回售的公司债券本金及 2019 年应付利息，其中 11.40 亿元用于偿还“16 北辰 01”回售债券本金，剩余资金用于偿还“16 北辰 01”债券 2019 年应付利息。“19 北辰 F1”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

“20 北辰 01”募集资金总额为人民币 6.00 亿元，募集资金扣除发行费用后，用于偿还“14 北辰 01”到期公司债券本金。“20 北辰 01”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

“21 北辰 G1”募集资金总额为人民币 3.19 亿元，募集资金扣除发行费用后，用于偿还“16 北辰 01”到期公司债券本息。“21 北辰 G1”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

“21 北辰 G2”募集资金总额为人民币 13.39 亿元，募集资金用于偿还“14 北辰 02”到期公司债券本息。“21 北辰 G1”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

“22 北辰 G1”募集资金总额为人民币 8.25 亿元，募集资金用于偿还投资者回售的“19 北辰 F1”公司债券本金。“22 北辰 G1”募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

## 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司债券均未采取债券增信措施，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它偿债保障措施，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。

## 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

“14 北辰 02”为 7 年期、附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于 2019 年 12 月 20 日决定不上调票面利率，即“14 北辰 02”存续期后 2 年的票面利率仍为 5.20%。2020 年 1 月 20 日回售实施完毕后，“14 北辰 02”在上海证券交易所上市并交易的数量减少至 1,497,775 手，金额人民币 14.97775 亿元。2022 年 1 月 20 日本金和当期利息全额兑付完毕后，“14 北辰 02”从上海证券交易所摘牌。

“19 北辰 F1”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。公司于 2022 年 3 月 10 日决定下调票面利率，由原票面利率 4.80% 下调为 3.55%。2022 年 4 月 18 日回售资金兑付，“19 北辰 F1”在上海证券交易所上市并交易的数量减少至 374,000 手，金额人民币 3.74 亿元。

“20 北辰 01”为 3+2 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。第三年末投资者选择全部回售，本金和当期利息于 2023 年 1 月 16 日全额兑付完毕，“20 北辰 01”于 2023 年 2 月 2 日从上海证券交易所摘牌。

“21 北辰 G1”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

“21 北辰 G2”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

“22 北辰 G1”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

## (三) 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 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	14.30	3.48	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	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	10.52	3.60	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	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	14.50	3.50	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否

## 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
21 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
20 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据本金及当期利息兑付
19 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据本金及当期利息兑付
17 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据本金及当期利息兑付

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
招商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 156 号	-	张连明	010-86490251
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	-	徐林	010-60836978
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	-	孟成真	010-86451086
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 层	-	杨景坛	010-89926629
华泰证券股份有限公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层	-	金佩臣	010-57615900
北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦	-	张国霞	010-66223400
北京大成律师事务所	北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 7 层	-	梅艳婷	010-58137001
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区东三环中路 7 号财富中心写字楼 A 座 26 层	彭啸风、张美丽	张美丽	010-65332614
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	宋莹莹	010-85679696

## 4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其

						他约定一致
22 北辰实业 MTN002	14.30	14.30	-	-	-	是
22 北辰实业 MTN001	10.52	10.52	-	-	-	是
21 北辰实业 MTN001	14.50	14.50	-	-	-	是

#### 其他说明

适用 不适用

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

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN293号”文核准，公司于2022年4月22日开始发行北京北辰实业股份有限公司2022年度第一期中期票据（“22北辰实业MTN001”），发行金额人民币10.52亿元，发行利率为3.6%，起息日为2022年4月25日，期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，按年付息。报告期内该中期票据不涉及利息兑付。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619号”文核准，公司于2022年8月18日开始发行北京北辰实业股份有限公司2022年度第二期中期票据（“22北辰实业MTN002”），发行金额人民币14.3亿元，发行利率为3.48%，起息日为2022年8月22日，期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，按年付息。报告期内该中期票据不涉及利息兑付。

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，债券均未采取增信措施，公司严格执行募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，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。

#### 7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

“17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。公司于2020年9月20日将票面利率由5.14%下调至3.80%，投资者回售规模2.00亿元，回售实施完毕后剩余规模11.20亿元。2022年9月20日本金及当期利息全额兑付完毕。

“19北辰实业MTN001”为3+N年期，附第3年末发行人赎回选择权，2022年6月28日全额赎回本金及兑付当期利息。

“20北辰实业MTN001”为2年期，2022年10月28日本金及当期利息全额兑付完毕。

“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，目前尚未到行权期限。

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

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

**(四) 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

**(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年 同期增减(%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,644,189,577	173,392,022	-1,048.25	主要由于公司本期归属于上市公司股东的净利润减少所致
流动比率	1.74	1.71	1.75	
速动比率	0.47	0.51	-7.84	
资产负债率(%)	76.28	75.73	增加 0.55 个百分点	
EBITDA 全部债务比	-0.002	0.05	-104.00	主要由于公司本期利润总额减少所致
利息保障倍数	-0.32	0.67	-147.76	主要由于公司本期利润总额减少所致
现金利息保障倍数	3.45	4.76	-27.52	主要由于公司本期经营活动产生的现金流量净额减少所致
EBITDA 利息保障倍数	-0.03	0.84	-103.57	主要由于公司本期利润总额减少所致
贷款偿还率(%)	100	100	-	
利息偿付率(%)	100	100	-	

**二、可转换公司债券情况**

□适用 √不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2023)第 10039 号  
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

### 一、审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了北辰实业 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于北辰实业,并履行了职业道德方面的其他责任。

### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

## 三、关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估:

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>存货可变现净值的评估</p> <p>请参阅财务报表附注</p> <p>于 2022 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 39,603,146,320 元, 约占集团总资产的 59%。管理层对 2022 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。</p> <p>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。</p> <p>我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。</p>	<p>我们对管理层存货可变现净值的评估实施了以下主要程序:</p> <p>我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向的敏感性, 评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们评估了以前期间对存货可变现净值的评估结果, 以评价管理层作出估计流程的有效性。</p> <p>我们采用抽样的方法对与存货可变现净值的评估相关的关键控制点进行测试。</p> <p>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。</li> <li>• 将预计销售费用占预计销售价格的比例, 与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。</li> <li>• 根据相关的税收规定, 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。</li> <li>• 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对, 并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。</li> </ul> <p>基于上述工作结果, 我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。</p>

#### 四、其他信息

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2022 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和审计委员会对财务报表的责任

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

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

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2022 年 3 月 23 日

注册会计师

注册会计师

-----  
彭啸风(项目合伙人)

-----  
张美丽

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		9,643,196,011	14,722,284,187
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		223,707,016	54,340,689
应收款项融资			
预付款项		143,194,885	58,082,531
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		1,709,545,948	2,118,142,404
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		39,603,146,320	45,726,710,991
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		848,064,142	269,154,451
其他流动资产		2,280,084,727	2,401,164,807
流动资产合计		54,450,939,049	65,349,880,060
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		165,474,625	1,361,231,692
长期股权投资		357,764,691	635,735,803
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		7,982,335,316	8,035,674,213
固定资产		2,896,817,793	3,036,210,516
在建工程		1,222,025	6,476,930
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		40,065,673	47,389,013
无形资产		25,259,027	17,587,570
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		24,753,149	32,427,960
递延所得税资产		1,309,346,599	1,246,148,280

其他非流动资产		26,242,603	48,291,985
非流动资产合计		12,829,281,501	14,467,173,962
资产总计		67,280,220,550	79,817,054,022
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,681,320,938	7,704,737,070
预收款项		200,216,551	236,089,004
合同负债		10,609,330,350	12,123,853,347
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		105,345,304	74,546,532
应交税费		1,907,738,642	2,254,229,880
其他应付款		2,765,181,776	4,242,880,122
其中：应付利息			
应付股利		276,162,190	398,162,190
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,087,521,665	11,631,174,176
其他流动负债		165,502	4,967,159
流动负债合计		31,356,820,728	38,272,477,290
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		10,694,968,573	16,178,115,407
应付债券		6,773,196,518	3,696,467,025
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		10,503,187	14,543,370
长期应付款		2,369,407,571	2,148,384,872
长期应付职工薪酬		96,332,109	107,507,409
预计负债			
递延收益		19,287,354	27,747,587
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,963,695,312	22,172,765,670
负债合计		51,320,516,040	60,445,242,960
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		-	1,018,241,096
其中：优先股			
永续债		-	1,018,241,096
资本公积		3,714,698,888	3,790,005,368

减：库存股			
其他综合收益		14,156,506	8,318,506
专项储备			
盈余公积		1,071,254,548	1,069,219,290
一般风险准备			
未分配利润		4,619,576,099	6,256,156,680
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		12,786,706,041	15,508,960,940
少数股东权益		3,172,998,469	3,862,850,122
所有者权益（或股东权益）合计		15,959,704,510	19,371,811,062
负债和所有者权益（或股东权益）总计		67,280,220,550	79,817,054,022

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		5,429,876,000	7,556,082,137
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		133,094,978	67,568,853
应收款项融资			
预付款项		23,852,647	23,061,407
其他应收款		54,419,169	55,141,311
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		422,871,268	633,182,019
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		7,716,602,460	8,376,046,239
其他流动资产		33,553,450	58,755,530
流动资产合计		13,814,269,972	16,769,837,496
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		15,061,221,771	15,627,255,163
长期股权投资		8,313,230,039	8,284,061,809
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,559,368,498	4,672,466,591
固定资产		1,204,801,624	1,262,847,332
在建工程		530,944	5,585,848
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		19,748,854	24,322,751
无形资产		4,515,095	4,870,612
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		301,258,044	281,585,901
其他非流动资产			
非流动资产合计		29,464,674,869	30,162,996,007
资产总计		43,278,944,841	46,932,833,503
<b>流动负债:</b>			
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		628,775,513	655,759,431

预收款项		192,670,012	234,114,212
合同负债		205,783,517	456,049,840
应付职工薪酬		90,696,207	59,445,430
应交税费		645,671,686	641,376,451
其他应付款		8,714,493,107	10,588,091,061
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		3,921,852,880	5,734,471,787
其他流动负债			
流动负债合计		14,399,942,922	18,369,308,212
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		10,694,968,573	12,095,115,407
应付债券		6,773,196,518	3,696,467,025
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,276,038	1,512,446
长期应付款		1,100,000,000	1,405,097,778
长期应付职工薪酬		96,332,109	107,507,409
预计负债			
递延收益		19,287,354	3,127,967
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,685,060,592	17,308,828,032
负债合计		33,085,003,514	35,678,136,244
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具		-	1,018,241,096
其中：优先股			
永续债		-	1,018,241,096
资本公积		3,658,025,039	3,667,701,353
减：库存股			
其他综合收益		14,156,506	8,318,506
专项储备			
盈余公积		1,071,254,548	1,069,219,290
未分配利润		2,083,485,234	2,124,197,014
所有者权益（或股东权益）合计		10,193,941,327	11,254,697,259
负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,278,944,841	46,932,833,503

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 合并利润表

2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		12,988,939,722	22,182,853,805
其中：营业收入		12,988,939,722	22,182,853,805
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		13,275,081,770	20,973,473,118
其中：营业成本		10,319,764,616	17,627,094,222
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		799,506,688	1,182,928,895
销售费用		486,486,162	619,374,667
管理费用		884,696,645	983,551,074
研发费用			
财务费用		784,627,659	560,524,260
其中：利息费用		903,850,661	688,953,601
利息收入		127,660,709	138,094,667
加：其他收益		17,691,055	31,510,097
投资收益（损失以“-”号填列）		15,953,439	248,745,924
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-59,033,240	239,308,085
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-158,916,986	-33,281,150
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,042,961,135	-884,844,220
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-32,200	-624,999
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,454,407,875	570,886,339
加：营业外收入		22,850,674	25,591,157
减：营业外支出		6,750,024	21,855,930
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,438,307,225	574,621,566
减：所得税费用		214,536,327	466,737,494
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,652,843,552	107,884,072
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,652,843,552	107,884,072
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			

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)		-1,575,516,219	212,983,698
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-77,327,333	-105,099,626
六、其他综合收益的税后净额		5,838,000	7,920,000
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		5,838,000	7,920,000
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		5,838,000	7,920,000
(1) 重新计量设定受益计划变动额		5,838,000	7,920,000
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-1,647,005,552	115,804,072
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,569,678,219	220,903,698
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-77,327,333	-105,099,626
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.48	0.02
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.48	0.02

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 母公司利润表

2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入		1,670,341,485	2,160,035,512
减：营业成本		932,685,664	1,117,528,638
税金及附加		181,893,629	272,859,202
销售费用		80,053,218	110,664,518
管理费用		593,472,244	586,348,714
研发费用			
财务费用		-63,047,132	-73,385,548
其中：利息费用			
利息收入		67,748,380	79,847,664
加：其他收益		3,868,790	21,879,584
投资收益（损失以“-”号填列）		266,297,816	226,035,924
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-32,760,435	-21,904,836
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-153,157,685	-20,375,480
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-30,000,000	-108,000,000
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		32,292,783	265,560,016
加：营业外收入		8,523,486	20,234,232
减：营业外支出		1,276,018	4,395,515
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		39,540,251	281,398,733
减：所得税费用		19,187,669	78,156,910
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,352,582	203,241,823
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		20,352,582	203,241,823
（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		5,838,000	7,920,000
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		5,838,000	7,920,000
1. 重新计量设定受益计划变动额		5,838,000	7,920,000
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			

6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		26,190,582	211,161,823
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：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 合并现金流量表

2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,204,977,719	17,835,028,485
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		363,572,564	427,599,185
收到其他与经营活动有关的现金		893,055,823	1,350,622,876
经营活动现金流入小计		13,461,606,106	19,613,250,546
购买商品、接受劳务支付的现金		6,149,157,542	8,107,898,377
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,242,551,117	1,270,265,751
支付的各项税费		1,863,062,144	2,624,603,526
支付其他与经营活动有关的现金		203,284,317	670,218,650
经营活动现金流出小计		9,458,055,120	12,672,986,304
经营活动产生的现金流量净额		4,003,550,986	6,940,264,242
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		782,207,718	59,078,150
取得投资收益收到的现金		68,784,651	26,376,394
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,525,790	700,821
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		17,500,000	8,297,978
收到其他与投资活动有关的现金		-	200,823,840
投资活动现金流入小计		871,018,159	295,277,183
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		249,309,930	989,914,078
投资支付的现金		646,860,497	1,385,704,051
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		200,823,840	-
投资活动现金流出小计		1,096,994,267	2,375,618,129

投资活动产生的现金流量净额		-225,976,108	-2,080,340,946
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		980,000	1,916,468,480
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		980,000	1,916,468,480
取得借款收到的现金		2,424,286,258	11,586,642,839
发行债券收到的现金		3,299,207,600	3,099,401,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,286,330,000	2,837,178,800
筹资活动现金流入小计		8,010,803,858	19,439,691,119
偿还债务支付的现金		10,626,151,213	13,412,770,778
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,811,373,111	2,228,751,607
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		20,000,000	101,722,304
支付其他与筹资活动有关的现金		3,923,655,590	6,529,245,108
筹资活动现金流出小计		16,361,179,914	22,170,767,493
筹资活动产生的现金流量净额		-8,350,376,056	-2,731,076,374
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		12,960,951,786	10,832,104,864
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		8,388,150,608	12,960,951,786

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,475,627,735	2,523,705,717
收到的税费返还		14,950,932	58,652,746
收到其他与经营活动有关的现金		193,426,206	284,897,784
经营活动现金流入小计		1,684,004,873	2,867,256,247
购买商品、接受劳务支付的现金		491,427,255	636,031,299
支付给职工及为职工支付的现金		693,863,937	703,708,725
支付的各项税费		345,473,187	475,131,196
支付其他与经营活动有关的现金		35,212,761	234,106,491
经营活动现金流出小计		1,565,977,140	2,048,977,711
经营活动产生的现金流量净额		118,027,733	818,278,536
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		11,604,695,018	12,722,572,876
取得投资收益收到的现金		1,320,881,828	1,277,774,189
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,833,245	928,853
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		-	200,823,840
投资活动现金流入小计		12,927,410,091	14,202,099,758
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,911,593	291,114,196
投资支付的现金		11,468,610,521	16,537,537,069
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		200,823,840	-
投资活动现金流出小计		11,703,345,954	16,828,651,265
投资活动产生的现金流量净额		1,224,064,137	-2,626,551,507
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,424,286,258	9,286,642,839
发行债券收到的现金		3,299,207,600	3,099,401,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,114,700,000	2,515,000,000
筹资活动现金流入小计		7,838,193,858	14,901,043,839
偿还债务支付的现金		6,306,151,213	8,667,213,685
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,323,189,411	1,172,762,921
支付其他与筹资活动有关的现金		3,669,585,127	3,215,836,892
筹资活动现金流出小计		11,298,925,751	13,055,813,498
筹资活动产生的现金流量净额		-3,460,731,893	1,845,230,341
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		7,531,453,072	7,494,495,702

---

六、期末现金及现金等价物余额		5,412,813,049	7,531,453,072
----------------	--	---------------	---------------

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

**合并所有者权益变动表**  
2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,752,542,560		8,318,506		1,069,219,290		6,242,023,887		15,457,365,339	3,852,005,480	19,309,370,819
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					37,462,808						14,132,793		51,595,601	10,844,642	62,440,243
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,790,005,368		8,318,506		1,069,219,290		6,256,156,680		15,508,960,940	3,862,850,122	19,371,811,062
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,018,241,096		-75,306,480		5,838,000		2,035,258		-1,636,580,581		-2,722,254,899	-689,851,653	-3,412,106,552
（一）综合收益总额			25,358,904				5,838,000				-1,600,875,123		-1,569,678,219	-77,327,333	-1,647,005,552
（二）所有者投入和减少资本			-991,600,000		-75,306,480								-1,066,906,480	-43,624,320	-1,110,530,800
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本			-991,600,000		-8,400,000								-1,000,000,000		-1,000,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-66,906,480								-66,906,480	-43,624,320	-110,530,800
（三）利润分配			-52,000,000						2,035,258		-35,705,458		-85,670,200	-568,900,000	-654,570,200
1. 提取盈余公积									2,035,258		-2,035,258				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）			-52,000,000								-33,670,200		-85,670,200	-568,900,000	-654,570,200

2022 年年度报告

的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	3,367,020,000		-	3,714,698,888		14,156,506		1,071,254,548		4,619,576,099		12,786,706,041	3,172,998,469	15,959,704,510

2022 年年度报告

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,703,970,680		398,506		1,048,895,107		6,298,481,694		17,049,145,829	2,679,937,860	19,729,083,689
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					49,908,400						3,809,325		53,717,725		53,717,725
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,753,879,080		398,506		1,048,895,107		6,302,291,019		17,102,863,554	2,679,937,860	19,782,801,414
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,612,138,746		36,126,288		7,920,000		20,324,183		-46,134,339		-1,593,902,614	1,182,912,262	-410,990,352
（一）综合收益总额			137,783,254				7,920,000				75,200,444		220,903,698	-105,099,626	115,804,072
（二）所有者投入和减少资本			-1,606,392,000		36,126,288								-1,570,265,712	1,866,734,192	296,468,480
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,606,392,000		-13,608,000								-1,620,000,000		-1,620,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					49,734,288								49,734,288	1,866,734,192	1,916,468,480
（三）利润分配			-143,530,000						20,324,183		-121,334,783		-244,540,600	-578,722,304	-823,262,904
1. 提取盈余公积									20,324,183		-20,324,183				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配			-143,530,000								-101,010,600		-244,540,600	-578,722,304	-823,262,904
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															

2022 年年度报告

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		1,018,241,096		3,790,005,368		8,318,506		1,069,219,290		6,256,156,680		15,508,960,940	3,862,850,122	19,371,811,062

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 母公司所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,667,701,353		8,318,506		1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259
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		1,018,241,096		3,667,701,353		8,318,506		1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,018,241,096		-9,676,314		5,838,000		2,035,258	-40,711,780	-1,060,755,932
（一）综合收益总额			25,358,904				5,838,000			-5,006,322	26,190,582
（二）所有者投入和减少资本			-991,600,000		-9,676,314						-1,001,276,314
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			-991,600,000		-8,400,000						-1,000,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-1,276,314						-1,276,314
（三）利润分配			-52,000,000						2,035,258	-35,705,458	-85,670,200
1. 提取盈余公积									2,035,258	-2,035,258	-
2. 对所有者（或股东）的分配			-52,000,000							-33,670,200	-85,670,200
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		14,156,506		1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		398,506		1,048,895,107	2,180,073,228	12,908,076,036
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		2,630,379,842		3,681,309,353		398,506		1,048,895,107	2,180,073,228	12,908,076,036
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,612,138,746		-13,608,000		7,920,000		20,324,183	-55,876,214	-1,653,378,777
（一）综合收益总额			137,783,254				7,920,000			65,458,569	211,161,823
（二）所有者投入和减少资本			-1,606,392,000		-13,608,000						-1,620,000,000
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,606,392,000		-13,608,000						-1,620,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配			-143,530,000						20,324,183	-121,334,783	-244,540,600
1. 提取盈余公积									20,324,183	-20,324,183	-
2. 对所有者（或股东）的分配			-143,530,000							-101,010,600	-244,540,600
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											

2022 年年度报告

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		1,018,241,096		3,667,701,353		8,318,506		1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2022年12月31日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发、物业出租、酒店及物业管理等业务。

本财务报表由本公司董事会于2023年3月23日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注,本年度新纳入合并范围的子公司主要为国际展览中心及北辰商管。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(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》的披露规定编制。

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设重大疑虑的事项或情况。

### 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

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项的预期信用损失的计量、存货的计价方法及跌价准备、投资性房地产的计量模式、固定资产折旧、收入的确认和计量等。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司2022年度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2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 4. 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

##### (a) 同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行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。

##### (b) 非同一控制下的企业合并

本集团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差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行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。

#### 5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

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。

集团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、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

#### 6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指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。

#### 7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；

其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

## 8. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

### (a) 金融资产

#### (i) 分类和计量

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：(1)以摊余成本计量的金融资产；(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；(3)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，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，仅包括以摊余成本计量的债务工具。

本集团管理此类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按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产。

#### (ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款和财务担保合同，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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。

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，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。

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对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，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，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。

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，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合1 应收购房款

应收账款组合2 应收物业费

应收账款组合 3 应收酒店及餐饮服务款  
 应收账款组合 4 应收会展服务款-国有企业  
 应收账款组合 5 应收会展服务款-其他企业  
 应收账款组合 6 应收租赁款

其他应收款组合 1 应收押金、保证金及备用金  
 其他应收款组合 2 应收关联公司款项  
 其他应收款组合 3 应收少数股东款项  
 其他应收款组合 4 应收代垫款项  
 其他应收款组合 5 应收其他款项  
 其他应收款组合 6 应收工程专项基金

长期应收款组合 1 应收保证金  
 长期应收款组合 2 应收关联公司款项

对于划分为组合的其他应收款、长期应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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，且本集团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，虽然本集团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控制。

以摊余成本计量的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 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。

(d) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团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，使用不可观察输入值。

## 9. 存货

√适用 □不适用

### (a) 分类

存货包括开发成本、开发产品、库存材料、库存商品、低值易耗品和包装物等，按成本与可变现净值孰低计量。

### (b) 发出存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；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；低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法或者分次摊销法进行摊销。

### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额确定。

### (d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

### (e) 低值易耗品和包装物的摊销方法

周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品采用分次摊销法、包装物采用一次转销法进行摊销。

## 10. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

### (a) 投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，以按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

### (b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。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。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，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其回报金额。

共同控制是指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本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其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。

## 11. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

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，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于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：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	1.37%至 4.75%
土地使用权	40 年	-	1.52%至 2.50%

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。持有的开发产品及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，将存货、固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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。

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的金额计入当期损益。

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。

## 12. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

## (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	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
机器设备	年限平均法	5-15 年	5%至 10%	6%至 19%
运输工具	年限平均法	5-10 年	5%至 10%	9%至 19%
其他设备	年限平均法	5-10 年	5%至 10%	9%至 19%

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资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。

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

## 13. 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。当在建工程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。

## 14. 借款费用

适用 不适用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用状态之固定资产、投资性房地产及房地产开发项目的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态及可销售状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到可销售状态后停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而借入的专门借款，以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确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

## 15. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产为自用的办公软件等，以成本计量。

#### (a) 办公软件

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。

#### (b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

#### (c) 无形资产减值

当无形资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。

## 16. 长期资产减值

√适用 □不适用

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、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，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。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资产减值损失。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。

## 17. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

## 18. 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

### 基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

#### 内退福利

本集团向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利，是指向未达到国家规定的退休年龄、经本集团管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本集团自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本集团比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

## 19. 预计负债

√适用 □不适用

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

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。

## 20. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

#### (a) 销售商品

收入在商品的控制权转移给客户时确认。商品的控制权是在某一时段内还是某一时点转移，取决于合同的条款约定与适用于合同的法律规定。如果本集团满足下列条件时，商品的控制权在某一时段内发生转移：

- 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；或
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；或
- 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。

如果商品的控制权在某一时段内转移，本集团按在整个合同期间已完成履约义务的进度进行收入确认。否则，收入于客户获得商品房控制权的某一时点确认。

本集团在报告日根据已完成履约义务的进度对来自于在某一时段内确认收入类型的商品销售合同确认收入。已完成履约义务的进度按本集团为完成履约义务而发生的支出或投入来衡量，该进度基于每份合同截至报告期末已发生的成本在预算成本中的占比来计算。

对于在某一时点转移商品控制权的房地产开发的销售合同，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。

#### (b) 提供劳务

收入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。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；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。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。

本集团将为获取销售商品合同或劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因销售商品或提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

## 21. 政府补助

适用  不适用

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产有关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益有关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；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，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

## 22. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用  不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债

表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

## 23. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、土地使用权及机器设备等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其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。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化办法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应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。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

本集团作为出租人

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团仅存在经营租赁。经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

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。

## 24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### (1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (2) 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。

### (3) 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：（一）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；（二）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；（三）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。

### (4) 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。

### (5) 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。

#### (a) 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：

##### (i) 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。

##### (ii) 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。

##### (iii) 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。

##### (iv) 投资性房地产和固定资产减值准备的会计估计

本集团对存在减值迹象的投资性房地产和固定资产进行减值测试时，当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资产减值损失。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，其计算需要采用会计估计。

2022 年度，由于本集团会展(含酒店)及商业物业分部所处的经济环境发生较大变化，该分部调整了个别投资物业的运营及投资计划，预计其可产生的净现金流量出现下降，相关物业存在减值迹象。本集团将上述投资物业分别作为单项资产进行减值测试，经比较该资产的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定相关资产的可收回金额，并分别计提减值准备。

针对投资性房地产的减值测试，本集团根据收益资本化方法对资产的可收回金额进行估计，此方法主要采用的不可观察输入值为市场租金水平和折现率。

如果管理层对采用的市场租金水平进行修订，修订后的市场租金水平低于目前采用的租金水平，本集团需对投资性房地产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对投资性房地产增加计提减值准备。

如果实际租金水平高于或实际折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的投资性房地产减值损失。

针对酒店物业的减值测试，本集团根据现金流折现估值模型对资产的可收回金额进行估计，此方法主要采用的不可观察输入值为未来现金流和折现率。

如果管理层对应用于折现率进行重新修订，修订后的折现率高于目前采用的折现率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值损失。

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

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

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 20%—30%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

## 25. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用  不适用

其他说明

财政部于 2021 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 15 号〉的通知》(以下简称“解释 15 号”)，并于 2022 年及 2023 年颁布了《企业会计准则实施问答》以及《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》等文件，本集团及本公司已采用上述通知和实施问答编制 2022 年度财务报表，上述修订对本集团及本公司财务报表无重大影响。

## 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	应纳税增值额(一般计税下, 应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算; 简易计税下, 应纳税额按照应纳税销售额乘以 5%征收率计算)	3%-17%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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	房产余值或租金收入	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)(以下称“39号公告”)及相关规定,自2019年4月1日起,本集团房地产业务在增值税一般计税方法下,适用税率为9%。

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

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据39号公告及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告[2019]87号)以及财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告[2022]11号)的相关规定,本集团下属的部分投资物业业务主体作为生产性服务业纳税人,自2019年4月1日至2022年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减增值税应纳税额;本集团下属的部分酒店业务主体作为生活性服务企业,自2019年10月1日至2022年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计15%,抵减增值税应纳税额。

## 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	510,394	882,568
银行存款	9,642,685,617	14,721,401,619
其他货币资金	-	-
合计	9,643,196,011	14,722,284,187
其中:存放在境外的款项总额	-	-
存放财务公司存款	-	-

#### 其他说明

于2022年12月31日,银行存款中包括154,047,096元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2021年12月31日:175,535,376元),235,621,986元的住房按揭贷款保证金(2021年12月31日:635,296,158元),640,945,757元的购房款共管银行账户余额(2021年12月31日:772,023,826元),224,430,564元的其他受限资金账户余额(2021年12月31日:178,477,041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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	227,621,486
1 年以内小计	227,621,486
1 至 2 年	841,453
2 至 3 年	15,471,768
3 年以上	29,312,771
合计	273,247,478

## (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	43,613,924	16.0	43,613,924	100.0	-	43,689,215	43.0	43,689,215	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	60.9	26,547,878	100.0	-	26,547,878	60.8	26,547,878	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	1,767,276	4.0	1,767,276	100.0	-	2,002,794	4.6	2,002,794	100.0	-
应收购房款	38,235	0.1	38,235	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收物业费	15,260,535	35.0	15,260,535	100.0	-	15,133,543	34.6	15,133,543	100.0	-
按组合计提坏账准备	229,633,554	84.0	5,926,538	2.6	223,707,016	57,868,016	57.0	3,527,327	6.1	54,340,689
其中：										
应收购房款	-	-	-	-	-	35,531	-	263	0.7	35,268
应收物业费	22,782,321	9.9	3,365,309	14.8	19,417,012	6,384,918	11.0	1,259,750	19.7	5,125,168
应收酒店及餐饮服务款	9,147,289	4.0	37,386	0.4	9,109,903	13,875,072	24.0	42,364	0.3	13,832,708
应收会展服务款-国有企业	43,315,706	18.9	1,074,848	2.5	42,240,858	2,417,207	4.2	6,638	0.3	2,410,569
应收会展服务款-其他企业	344,762	0.2	3,280	1.0	341,482	730,923	1.3	376,102	51.5	354,821
应收租赁款	154,043,476	67.0	1,445,715	0.9	152,597,761	34,424,365	59.5	1,842,210	5.4	32,582,155
合计	273,247,478	/	49,540,462	/	223,707,016	101,557,231	/	47,216,542	/	54,340,689

## (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	
应收租金	26,547,878	-	-	-	-	26,547,878
应收购房款	5,263	33,235	263	-	-	38,235
应收物业费	16,393,293	2,232,551	-	-	-	18,625,844
应收酒店及餐饮	2,045,158	1,767	242,263	-	-	1,804,662

服务款						
应收会展服务款-国有企业	6,638	1,068,210	-	-	-	1,074,848
应收会展服务款-其他企业	376,102	2,335	375,157	-	-	3,280
应收租赁款	1,842,210	51,215	447,710	-	-	1,445,715
合计	47,216,542	3,389,313	1,065,393	-	-	49,540,462

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业股份有限公司	26,547,878	10	26,547,878
乐胜(北京)商业发展有限公司(i)	20,645,023	7	6,962
北京市上品商业发展有限责任公司(i)	14,503,404	5	4,891
北京汇量山河信息科技有限公司(i)	5,185,355	2	1,749
中建浩运有限公司	5,283,400	2	41,323
合计	72,165,060	26	26,602,803

(i) 于 2022 年 12 月 31 日, 应收账款余额主要为租金减免而形成的租赁合同变更确认的金额。

其他说明:

√适用 □不适用

于 2022 年 12 月 31 日, 本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2021 年 12 月 31 日: 无)。

本年度计提的坏账准备金额为 3,389,313 元, 收回或转回的坏账准备金额为 1,065,393 元(2021 年度: 计提的坏账准备金额为 10,564,772 元, 收回或转回的坏账准备金额为 855,146 元)。

本年度无实际核销的应收账款(2021 年度: 无)。

于 2022 年 12 月 31 日, 本集团无质押给银行的应收账款(2021 年 12 月 31 日: 无)。

## 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	132,451,664	93	45,259,487	78
1 至 2 年	30,862	-	10,484,955	18
2 至 3 年	8,983,380	6	267,372	1
3 年以上	1,728,979	1	2,070,717	3
合计	143,194,885	100	58,082,531	100

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 2022 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预付款项为 10,743,221 元(2021 年 12 月 31 日: 12,823,044 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

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京市政建设集团有限责任公司	31,954,900	22
北京市第三建筑工程有限公司	21,647,084	15
中国建筑第八工程局有限公司	19,638,437	14
大悦城商业管理(北京)有限公司长沙分公司	11,394,014	8
重庆市渝北区建筑安全管理站	8,610,204	6
合计	93,244,639	65

#### 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	-	-
其他应收款	1,709,545,948	2,118,142,404
合计	1,709,545,948	2,118,142,404

##### 其他应收款

##### (1). 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)	13,689,626	117,792,347
应收少数股东款项(ii)	1,503,447,475	1,785,615,900
代垫款项	146,594,884	151,121,871
保证金	31,549,153	35,527,311
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	6,812,491	7,460,910
备用金	957,909	2,706,453
工程专项基金	2,076,777	2,076,777
其他	15,833,637	22,497,652
减：坏账准备	-23,696,004	-18,936,817
合计	1,709,545,948	2,118,142,404

(i) 应收其他关联公司款项主要为应收北辰集团及合联企业款项。

(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2022年12月31日，应收少数股东款项中的关联方部分为495,500,000元(2021年12月31日：1,608,784,000元)。

##### (2). 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)	
2022年1月1日余额	4,389,596	-	14,547,221	18,936,817

2022年1月1日余额在本期	4,389,596	-	14,547,221	18,936,817
--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	4,803,266	-	-	4,803,266
本期转回	44,079	-	-	44,079
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	9,148,783	-	14,547,221	23,696,004

## (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	
预付货款(i)	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收代垫款项	2,267,221	-	-	-	-	2,267,221
应收少数股东款项	2,508,106	4,708,442	-	-	-	7,216,548
应收关联公司款项	163,063	94,302	-	-	-	257,365
应收代垫款项	1,294,993	-	24,910	-	-	1,270,083
应收押金、保证金及备用金	269,153	-	7,258	-	-	261,895
工程专项基金	7,785	522	-	-	-	8,307
其他	146,496	-	11,911	-	-	134,585
合计	18,936,817	4,803,266	44,079	-	-	23,696,004

(i) 于 2022 年 12 月 31 日, 该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下简称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2021 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。

## (4). 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
旭昭(香港)有限公司(以下称“旭昭香港”)	子公司的少数股东	687,500,000	1至3年及3年以上	40	5,588,828
北京金隅地产开发集团有限公司(以下称“北京金隅”)	子公司的少数股东	416,500,000	1年以内	24	369,075
四川新希望房地产开发有限公司(以下称“四川新希望”)	子公司的少数股东	116,914,000	2年至3年	6	140,717

深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)	子公司的少数股东	79,000,000	1至2年	5	537,200
南京宁康投资管理有限公司(以下称“南京宁康”)	子公司的少数股东	50,470,000	3年以上	3	44,723
合计	/	1,350,384,000	/	78	6,680,543

其他说明:

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 4,803,266 元, 收回或转回的坏账准备金额为 44,079 元(2021 年度: 计提的坏账准备金额为 2,011,717 元, 收回或转回的坏账准备金额为 549,741 元)。

于 2022 年度, 本集团无实际核销的其他应收款(2021 年度: 无)。

于 2022 年 12 月 31 日, 本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2021 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	2,425,708	243,912	2,181,796	4,262,690	243,912	4,018,778
开发成本(a)	23,901,312,425	923,619,771	22,977,692,654	31,203,207,442	1,144,644,836	30,058,562,606
开发产品(b)	17,538,054,986	955,667,433	16,582,387,553	15,991,371,049	365,707,679	15,625,663,370
库存材料	14,351,109	-	14,351,109	15,341,838	-	15,341,838
低值易耗品及包装物	26,533,208	-	26,533,208	23,124,399	-	23,124,399
合计	41,482,677,436	1,879,531,116	39,603,146,320	47,237,307,418	1,510,596,427	45,726,710,991

#### (a) 开发成本

项目名称	项目所在地	开工时间	竣工/预计竣工时间	预计总投资(千元)	2022年12月31日	2021年12月31日
杭州辰春澜城	杭州市	2020年	2024年	3,230,863	2,676,546,083	2,285,660,546
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017年	2019年至2023年	8,746,898	2,490,889,460	3,013,715,841
长沙北辰三角洲	长沙市	2009年	2012年至2024年	37,790,393	2,451,922,660	2,199,335,010
苏州北辰观澜府	苏州市	2017年	2020年至2023年	5,583,013	2,100,398,548	2,069,520,180
重庆北辰香麓	重庆市	2019年	2023年	2,130,341	1,876,253,528	1,638,976,692
杭州北辰香麓湾	宁波市	2020年	2023年	1,827,669	1,731,125,113	1,515,083,999
廊坊北辰蔚蓝城市	廊坊市	2019年	2025年	2,375,680	1,548,246,274	1,471,590,874
海口北辰府	海口市	2018年	2020年至2023年	4,940,350	1,519,913,044	2,757,604,106
广州兰亭香麓(116 地块)	广州市	2019年	2025年	1,933,283	1,279,561,691	1,209,498,730
武汉北辰经开优+(068 地块)	武汉市	2019年	2023年	1,704,063	1,136,559,147	1,126,199,075
四川北辰龙熙台	眉山市	2018年	2023年	1,460,457	753,090,665	624,230,907

武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	2019 年至 2025 年	4,365,891	707,613,581	688,733,676
廊坊北辰辰睿(2020-5 地块)	廊坊市	2020 年	2025 年	1,257,924	638,846,414	607,816,281
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2020 年至 2025 年	3,246,432	580,407,659	467,087,629
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	2016 年至 2025 年	3,461,401	575,032,919	574,618,326
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018 年	2021 年至 2029 年	3,775,772	518,029,798	569,981,067
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	2020 年至 2023 年	2,775,120	326,745,577	933,301,381
北京当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2025 年	510,608	50,729,801	50,729,801
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	15,780,692	15,780,692
海口北辰长秀仕家	海口市	2020 年	2022 年	1,162,820	-	703,419,687
杭州聆潮府	杭州市	2019 年	2022 年	1,148,381	-	768,985,293
长沙北辰中央公园	长沙市	2014 年	2016 年至 2022 年	4,140,007	-	883,724,553
成都北辰南湖香麓	成都市	2016 年	2019 年至 2022 年	2,342,810	-	35,229,651
长沙北辰时光里	长沙市	2019 年	2022 年	1,139,263	-	720,926,323
武汉北辰经开优+(067 地块)	武汉市	2019 年	2022 年	1,276,062	-	949,125,060
成都北辰鹿鸣苑	成都市	2019 年	2022 年	2,297,726	-	2,177,687,226
					<u>22,977,692,654</u>	<u>30,058,562,606</u>

## (b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
北京金辰府	2021 年	4,555,874,554	-	1,171,058,997	3,384,815,557
长沙北辰三角洲	2012 年至 2021 年	1,870,726,186	226,457,355	229,961,469	1,867,222,072
苏州北辰观澜府	2020 年至 2021 年	1,640,169,180	-	596,307,738	1,043,861,442
海口北辰府	2022 年	179,407,722	1,574,247,110	775,200,638	978,454,194
海口北辰长秀仕家	2022 年	-	1,002,686,128	261,177,557	741,508,571
重庆北辰悦来壹号	2019 年至 2022 年	957,023,539	1,621,459,191	1,495,738,848	1,082,743,882
成都北辰鹿鸣苑	2022 年	-	2,318,298,216	1,384,907,452	933,390,764
武汉北辰经开优+(067 地块)	2022 年	-	1,080,958,276	337,584,024	743,374,252
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	696,640,749	-	86,979,967	609,660,782
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021 年	739,061,024	-	87,367,626	651,693,398
武汉北辰光谷里	2020 年	601,277,315	-	39,876,002	561,401,313
四川北辰国颂府	2020 年	719,218,194	-	328,169,000	391,049,194
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	583,474,175	-	76,277,689	507,196,486
长沙北辰中央公园	2016 年至 2022 年	362,970,759	972,581,806	842,527,710	493,024,855
成都北辰天麓府	2020 年	554,768,267	-	299,926,650	254,841,617
长沙北辰时光里	2022 年	-	944,690,691	686,049,865	258,640,826
北京北辰墅院 1900	2015 年至 2016 年	445,539,977	-	182,731,031	262,808,946
成都北辰南湖香麓	2019 年至 2022 年	289,847,740	35,229,651	60,623,521	264,453,870
宁波北辰府	2020 年	281,195,767	-	26,217,936	254,977,831
廊坊北辰香麓	2020 年至 2022 年	241,485,793	746,434,637	463,310,221	524,610,209

	2010 年至					
北京北辰福第	2014 年	105,267,366	-	2,848,951		102,418,415
	2018 年至					
成都北辰朗诗南门绿郡	2019 年	107,175,749	-	14,407,694		92,768,055
	2018 年至					
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2020 年	107,648,757	-	9,479,123		98,169,634
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	91,028,939	-	1,024,616		90,004,323
武汉金地北辰阅风华	2021 年	106,820,769	-	20,767,816		86,052,953
杭州北辰蜀山项目	2017 年	102,788,347	-	17,828,778		84,959,569
成都北辰香麓	2019 年	55,243,500	-	14,764,849		40,478,651
北京北辰碧海方舟	2013 年	34,628,611	-	-		34,628,611
宁波董天府	2020 年	39,669,769	-	19,264,698		20,405,071
	2016 年至					
北京北辰红橡墅	2019 年	48,128,735	-	34,483,929		13,644,806
	2010 年至					
北京北辰香麓	2012 年	44,784,858	-	25,587,213		19,197,645
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年	11,813,836	-	1,445,473		10,368,363
杭州国颂府	2020 年	5,406,412	-	1,930,872		3,475,540
杭州聆潮府	2022 年	-	827,605,999	753,367,807		74,238,192
	2017 年至					
苏州北辰旭辉壹号院	2019 年	8,742,093	-	8,742,093		-
其他	2001 年	37,834,688	-	35,987,024		1,847,664
		<u>15,625,663,370</u>	<u>11,350,649,060</u>	<u>10,393,924,877</u>		<u>16,582,387,553</u>

2022 年度，本集团持有的账面价值为 363,861,936 元存货的持有意图变为出租，从存货转为投资性房地产核算(2021 年度：693,641,624 元)。

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 8,241,457,948 元的存货(2021 年 12 月 31 日：12,524,133,614 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	1,144,644,836	441,534,758	-	-	662,559,823	923,619,771
开发产品	365,707,679	463,624,379	662,559,823	536,224,448	-	955,667,433
合计	1,510,596,427	905,159,137	662,559,823	536,224,448	662,559,823	1,879,531,116

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

于 2022 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 3,063,181,746 元(2021 年 12 月 31 日：2,958,190,480 元)。2022 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 4.94%(2021 年度：5.72%)。

其他说明

√适用 □不适用

存货跌价准备情况如下：

	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
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
开发产品	可变现净值低于开发产品账面价值的差额	存货结转
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

## 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	808,081,462	168,478,919
应收保证金及其他	95,095,486	102,044,232
减：坏账准备	-55,112,806	-1,368,700
合计	848,064,142	269,154,451

## 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
预交税费及待认证及抵扣进项税	2,280,084,727	2,401,164,807
合计	2,280,084,727	2,401,164,807

## 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	220,500,000	119,321,399	101,178,601	1,289,564,500	21,470,703	1,268,093,797	-
应收保证金及其他	65,044,030	748,006	64,296,024	93,646,824	508,929	93,137,895	-
合计	285,544,030	120,069,405	165,474,625	1,383,211,324	21,979,632	1,361,231,692	/

## (2). 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)	
2022年1月1日余额	2,825,111	-	19,154,521	21,979,632
2022年1月1日余额在本期	2,825,111	-	19,154,521	21,979,632
--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	-	-	100,166,878	100,166,878
本期转回	2,077,105	-	-	2,077,105
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2022年12月31日余额	748,006	-	119,321,399	120,069,405
---------------	---------	---	-------------	-------------

## 9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
武汉当代	77,135,787	-	-	-2,446,742	-	-	-	-	-	74,689,045	-
杭州辰旭	27,941,709	-	-	-3,409,389	-	-	-14,641,206	-	-	9,891,114	-
杭州金湖	169,271,347	-	-	1,393,499	-	-	-	-	-	170,664,846	-
无锡盛阳	248,661,615	-	-	-5,696,023	-	-	-196,000,000	-	-	46,965,592	-
武汉金辰盈创	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扬子江会展	3,249,128	-	-	1,022,738	-	-	-	-	-	4,271,866	-
北京辰轩	15,865,056	-	-	-	-	-	-	-	-15,865,056	-	-
小计	542,124,642	-	-	-9,135,917	-	-	-210,641,206	-	-15,865,056	306,482,463	-
二、联营企业											
北京辰轩	-	-	-	-15,865,056	-	-	-	-	15,865,056	-	-
杭州旭发	23,802,048	-	-17,500,000	1,389,997	-	-	-7,692,045	-	-	-	-
无锡辰万	51,119,938	-	-	162,290	-	-	-	-	-	51,282,228	-
广州广悦	18,689,175	-	-	-18,689,175	-	-	-	-	-	-	-
小计	93,611,161	-	-17,500,000	-33,001,944	-	-	-7,692,045	-	15,865,056	51,282,228	-
合计	635,735,803	-	-17,500,000	-42,137,861	-	-	-218,333,251	-	-	357,764,691	-

### 其他说明

于2022年3月，本公司合作方北京龙湖中佰置业有限公司（以下称“北京龙湖”）向北京建工地产有限责任公司（以下称“北京建工”）转让其持有的北京辰轩20%股权后，北京建工进一步对北京辰轩增资。根据修订后的北京辰轩的公司章程，北京辰轩相关活动的决策由董事会作出，董事会决议由须经全体董事表决一致通过，变更为须经董事会超过半数董事同意方可通过。北京辰轩董事会成员5名，北京建工委派3名，本公司委派1名，本公司对北京辰轩具有重大影响，不再共同控制，因此由合营企业变更为联营企业核算。

于2022年7月，本公司与合作方北京石景山游乐园有限公司（以下称“石景山游乐园”）共同设立京西科幻。根据公司章程，本公司与石景山游乐园共同控制京西科幻。截至2022年12月31日，本公司与石景山游乐园均尚未实际出资。

于2022年8月26日，本集团之联营企业杭州旭发置业有限公司完成工商注销登记，且本集团已于2022年8月31日收回投资款17,500,000元。

## 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	在建工程	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	11,170,089,639	222,945,271	11,393,034,910
2. 本期增加金额	371,031,528	29,990,116	401,021,644

(1) 外购	7,169,592	29,990,116	37,159,708
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	363,861,936	-	363,861,936
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	39,895,582	-	39,895,582
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	39,895,582	-	39,895,582
4. 期末余额	11,501,225,585	252,935,387	11,754,160,972
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	3,047,794,137	172,773,353	3,220,567,490
2. 本期增加金额	276,662,961	-	276,662,961
(1) 计提或摊销	276,662,961	-	276,662,961
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	3,324,457,098	172,773,353	3,497,230,451
三、减值准备			
1. 期初余额	136,793,207	-	136,793,207
2. 本期增加金额	137,801,998	-	137,801,998
(1) 计提	137,801,998	-	137,801,998
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	274,595,205	-	274,595,205
四、账面价值			
1. 期末账面价值	7,902,173,282	80,162,034	7,982,335,316
2. 期初账面价值	7,985,502,295	50,171,918	8,035,674,213

## 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。

2022 年度，本集团账面价值为 363,861,936 元的存货的用途变为出租，从存货转为投资性房地产核算(2021 年度：693,641,624 元)。

2022 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 276,662,961 元(2021 年度：173,668,449 元)。

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 5,972,871,580 元(原价 8,144,547,966 元)的投资性房地产(2021 年 12 月 31 日：账面价值 5,893,555,187 元、原价 7,565,894,596 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

2022 年度本集团持有的个别投资物业可收回金额低于其账面价值，计提减值准备 137,801,998 元(2021 年度：136,793,207 元)。本集团在计算投资性房地产可收回金额时所采用的折现率为 2.2%-6.5%。

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值约为 551,553,396 元(原价 666,538,827 元)的房屋及建筑物(2021 年 12 月 31 日：账面价值为 418,418,841 元，原价 432,417,870 元)由于手续原因尚未办妥房屋所有权证，预计在 2023 年办结房屋所有权证。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团对部分投资性房地产的原值按工程款结算情况进行调整。

## 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	2,896,817,793	3,036,210,516
固定资产清理	-	-
合计	2,896,817,793	3,036,210,516

## 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	3,491,640,350	681,321,958	46,468,882	553,468,760	4,772,899,950
2. 本期增加金额	-	49,815,756	390,331	17,955,869	68,161,956
(1) 购置	-	10,211,272	390,331	12,475,386	23,076,989
(2) 在建工程转入	-	2,728,276	-	5,480,483	8,208,759
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
(4) 其他	-	36,876,208	-	-	36,876,208
3. 本期减少金额	10,571,160	6,117,566	1,373,168	38,608,528	56,670,422
(1) 处置或报废	68,579	6,117,566	1,373,168	2,504,530	10,063,843
(2) 其他	10,502,581	-	-	36,103,998	46,606,579
4. 期末余额	3,481,069,190	725,020,148	45,486,045	532,816,101	4,784,391,484
二、累计折旧					
1. 期初余额	786,042,584	453,077,390	40,226,087	378,382,037	1,657,728,098
2. 本期增加金额	90,739,035	39,025,296	1,107,549	27,412,704	158,284,584
(1) 计提	90,739,035	39,025,296	1,107,549	27,412,704	158,284,584
3. 本期减少金额	68,579	4,294,118	1,321,772	1,715,858	7,400,327
(1) 处置或报废	68,579	4,294,118	1,321,772	1,715,858	7,400,327
4. 期末余额	876,713,040	487,808,568	40,011,864	404,078,883	1,808,612,355
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	2,525,394,814	237,211,580	5,474,181	128,737,218	2,896,817,793
2. 期初账面价值	2,626,636,430	228,244,568	6,242,795	175,086,723	3,036,210,516

### 其他说明：

√适用 □不适用

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 2,063,274,283 元(原价 2,477,028,147 元)的房屋及建筑物(2021 年 12 月 31 日：账面价值为 2,037,854,110 元、原价 2,845,827,744 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

2022 年度固定资产计提的折旧金额为 158,284,584 元(2021 年度：118,070,244 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：140,406,904 元、1,792,020 元及 16,085,660 元(2021 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：101,184,515 元、2,027,406 元及 14,858,323 元)。

2022 年度，本集团由在建工程转入的固定资产的金额为 8,208,759 元(2021 年度：1,211,823,758 元)。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团对部分固定资产的原值按工程款结算情况进行调整，对部分固定资产的类别进行调整(2021 年 12 月 31 日：本集团对部分固定资产的原工程预算按结算情况进行调整)。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2021 年 12 月 31 日：无)。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2021 年 12 月 31 日：无)。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2021 年 12 月 31 日：无)。

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值约为 423,619,025 元(原价 523,490,702 元)的房屋及建筑物(2021 年 12 月 31 日：账面价值约为 450,211,200 元(原价 533,993,283 元))由于手续原因尚未办妥房屋所有权证，预计在 2023 年办结房屋所有权证。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团固定资产减值准备余额为 78,961,336 元(2021 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	1,222,025	6,476,930
工程物资	-	-
合计	1,222,025	6,476,930

### 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	1,222,025	-	1,222,025	6,476,930	-	6,476,930
合计	1,222,025	-	1,222,025	6,476,930	-	6,476,930

### 其他说明

√适用 □不适用

于 2022 年 12 月 31 日，本集团在建工程的可回收金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2021 年 12 月 31 日：无)。

## 13、使用权资产

√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	机器设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	78,778,752	49,514,494	282,349	128,575,595
2. 本期增加金额	11,453,437	15,908,193	-	27,361,630
(1) 新增租赁合同	11,453,437	15,908,193	-	27,361,630
3. 本期减少金额	27,899,334	50,163,397	282,349	78,345,080
(1) 租赁变更	1,630,163	-	-	1,630,163
(2) 到期	26,269,171	50,163,397	282,349	76,714,917

4. 期末余额	62,332,855	15,259,290	-	77,592,145
二、累计折旧				
1. 期初余额	46,649,030	34,255,203	282,349	81,186,582
2. 本期增加金额	18,098,121	15,908,194	-	34,006,315
(1) 计提	18,098,121	15,908,194	-	34,006,315
3. 本期减少金额	27,220,679	50,163,397	282,349	77,666,425
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 租赁变更	951,508	-	-	951,508
(3) 到期	26,269,171	50,163,397	282,349	76,714,917
4. 期末余额	37,526,472	-	-	37,526,472
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	24,806,383	15,259,290	-	40,065,673
2. 期初账面价值	32,129,722	15,259,291	-	47,389,013

#### 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	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	66,874,060	66,874,060
2. 本期增加金额	16,254,630	16,254,630
(1) 购置	16,254,630	16,254,630
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	83,128,690	83,128,690
二、累计摊销		
1. 期初余额	49,286,490	49,286,490
2. 本期增加金额	8,583,173	8,583,173
(1) 计提	8,583,173	8,583,173
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	57,869,663	57,869,663
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	25,259,027	25,259,027
2. 期初账面价值	17,587,570	17,587,570

其他说明：

√适用 □不适用

2022 年度无形资产的摊销金额为 8,583,173 元(2021 年度：9,585,633 元)，计入营业成本、销售费用和管理费用的金额分别为 1,776,235 元,125,879 元和 6,681,059 元(2021 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：279,257 元、240,540 元及 9,065,836 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	27,567,273	632,298	6,643,138	-	21,556,433
使用权资产改良	2,217,950	921,729	2,401,212	-	738,467
其他	2,642,737	1,006,299	1,190,787	-	2,458,249
合计	32,427,960	2,560,326	10,235,137	-	24,753,149

#### 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	768,446,112	192,111,528	506,782,620	126,695,655
内部交易未实现利润	2,207,107,380	551,776,845	2,193,055,284	548,263,821
可抵扣亏损	299,011,752	74,752,938	126,656,260	31,664,065
预提费用	2,134,447,156	533,611,789	2,195,829,160	548,957,290
合计	5,409,012,400	1,352,253,100	5,022,323,324	1,255,580,831

递延所得税资产

2022 年 12 月 31 日

2021 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额

115,758,903

142,123,559

预计于 1 年后转回的金额

1,236,494,197

1,113,457,272

1,352,253,100

1,255,580,831

##### (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
减免租金摊销	129,148,960	32,287,240	19,398,388	4,849,597
直线法计提的收入	42,477,044	10,619,261	18,331,816	4,582,954
合计	171,626,004	42,906,501	37,730,204	9,432,551

递延所得税负债	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	29,201,578	6,326,727
预计于 1 年后转回的金额	13,704,923	3,105,824
	<u>42,906,501</u>	<u>9,432,551</u>

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-42,906,501	1,309,346,599	-9,432,551	1,246,148,280
递延所得税负债	42,906,501	-	9,432,551	-

## (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	2,513,127,694	1,854,501,115
可抵扣亏损	3,797,818,864	2,261,821,856
合计	6,310,946,558	4,116,322,971

## (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
2022	-	21,317,620
2023	108,486,341	115,553,927
2024	348,278,620	351,233,616
2025	445,632,176	454,546,834
2026	1,317,455,445	1,319,169,859
2027	1,577,966,282	-
合计	3,797,818,864	2,261,821,856

## 17、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	26,242,603	-	26,242,603	48,291,985	-	48,291,985
合计	26,242,603	-	26,242,603	48,291,985	-	48,291,985

其他说明：

2022 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 32,977,848 元(2021 年度：53,985,317 元)。

## 18、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	6,445,592,918	7,411,537,515
其他	235,728,020	293,199,555
合计	6,681,320,938	7,704,737,070

## (2). 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	3,170,440,641	尚未结算
合计	3,170,440,641	/

## 19、预收款项

## (1). 预收账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	200,216,551	236,089,004
合计	200,216,551	236,089,004

## (2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁款	50,716,405	尚未满足收入确认条件
合计	50,716,405	/

## 20、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(i)	10,462,779,202	11,834,438,751
其他(ii)	146,551,148	289,414,596
合计	10,609,330,350	12,123,853,347

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 合同负债中包含的开发项目预收款分析如下：

		竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2022年12月31日
长沙北辰三角洲	4,425,480,298	2012年至2024年	87%

海口北辰府	1,394,484,120	2020 年至 2023 年	95%
宁波北辰香麓湾	1,375,665,269	2023 年	65%
重庆北辰香麓	768,117,302	2023 年	78%
重庆北辰悦来壹号	759,495,778	2019 年至 2023 年	78%
海口北辰长秀仕家	473,709,052	2022 年	75%
武汉北辰经开优+(067 地块)	220,174,660	2022 年	44%
苏州北辰观澜府	195,620,720	2020 年至 2023 年	56%
廊坊北辰香麓	179,714,154	2020 年至 2023 年	47%
长沙北辰中央公园	99,473,149	2016 年至 2022 年	97%
成都北辰鹿鸣苑	61,490,015	2022 年	70%
北京金辰府	62,243,962	2021 年	46%
其他	447,110,723	2001 年至 2025 年	不适用
	<u>10,462,779,202</u>		

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

包括在 2021 年 12 月 31 日账面价值中的 5,593,776,656 元合同负债(2021 年度: 15,914,413,213 元)已于 2022 年度转入营业收入,包括开发项目预收款 5,301,154,228 元(2021 年度: 15,749,390,808 元),酒店业务 282,970,990 元(2021 年度: 163,649,359 元),其他业务 9,651,438 元(2021 年度: 1,373,040 元)。

## 21、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	54,892,799	1,117,669,819	1,118,446,560	54,116,058
二、离职后福利-设定提存计划	10,450,733	148,984,225	116,092,712	43,342,246
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	9,203,000	6,695,845	8,011,845	7,887,000
合计	74,546,532	1,273,349,889	1,242,551,117	105,345,304

### (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	41,423,186	860,547,209	862,324,517	39,645,878
二、职工福利费	-	65,268,231	65,268,231	-
三、社会保险费	4,041,890	86,260,005	85,176,013	5,125,882
其中: 医疗保险费	3,853,007	82,022,613	81,558,792	4,316,828
工伤保险费	92,570	2,318,875	1,702,520	708,925
生育保险费	96,313	1,918,517	1,914,701	100,129
四、住房公积金	53,597	78,130,428	78,091,004	93,021
五、工会经费和职工教育经费	5,397,120	18,153,466	18,550,071	5,000,515
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	3,977,006	9,310,480	9,036,724	4,250,762
合计	54,892,799	1,117,669,819	1,118,446,560	54,116,058

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	7,375,931	111,160,987	78,853,930	39,682,988
2、失业保险费	472,256	4,133,870	3,529,370	1,076,756
3、企业年金缴费	2,602,546	33,689,368	33,709,412	2,582,502
合计	10,450,733	148,984,225	116,092,712	43,342,246

**22、 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	81,659,059	53,515,533
企业所得税	404,922,726	355,544,697
城市维护建设税	14,158,303	7,514,665
土地增值税	1,368,834,331	1,791,828,265
教育费附加及其他	38,164,223	45,826,720
合计	1,907,738,642	2,254,229,880

**23、 其他应付款****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
应付利息	-	-
应付股利	276,162,190	398,162,190
其他应付款	2,489,019,586	3,844,717,932
合计	2,765,181,776	4,242,880,122

**应付股利****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东的股利	276,162,190	398,162,190
合计	276,162,190	398,162,190

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：

2022年12月31日，应付子公司少数股东股利中无关联方部分(2021年12月31日：397,000,000元)。

**其他应付款****(1). 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
----	------	------

应付少数股东款项	384,161,234	342,596,525
应付其他关联公司款项	274,061,371	1,270,269,211
应付销售代理费	40,516,310	91,644,970
押金及保证金	514,191,958	500,099,785
预提费用	93,286,143	87,125,985
应付维修费	37,540,748	42,749,591
应付能源费	27,145,228	31,416,740
代收售房契税、公共维修基金	16,452,893	30,146,949
应付诚意金	6,209,767	23,086,636
应付物业管理费	11,406,202	15,187,117
应付第三方合作款	-	200,823,840
待转销项税	874,368,877	990,895,202
其他	209,678,855	218,675,381
合计	2,489,019,586	3,844,717,932

## (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金及应付关联方款项	607,156,302	相关协议未到期或对方未要求偿还,款项尚未结清
合计	607,156,302	/

其他说明:

√适用 □不适用

于 2022 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 130,200,000 元的借款利率为 6.5%,借款期限为一年;104,810,000 元的借款利率为 10.5%,无固定还款期限;剩余款项不计息;上述款项均无任何抵押、质押或担保(2021 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 104,810,000 元的借款利率为 10.5%,无固定还款期限;23,200,000 元的借款利率为 6.5%,借款期限为 6 个月;48,200,000 元的借款利率为 6.5%,借款期限为 1 年;剩余款项不计息;上述款项均无任何抵押、质押或担保)。应付少数股东款项中的按关联方进行核算的金额为 110,959,577 元(2021 年:90,942,163 元)。

## 24、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	6,589,686,344	5,594,575,540
1 年内到期的应付债券	701,178,008	4,229,365,279
1 年内到期的长期应付款	1,769,906,506	1,774,953,680
1 年内到期的租赁负债	26,750,807	32,279,677
合计	9,087,521,665	11,631,174,176

## 25、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
计提的违约金	165,502	4,967,159
合计	165,502	4,967,159

## 26、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	14,925,251,367	15,774,336,810
保证借款	2,337,670,236	5,975,476,963
信用借款	21,733,314	22,877,174
减：一年内到期的抵押借款	-5,273,726,524	-3,448,313,158
减：一年内到期的保证借款	-1,313,761,256	-2,145,973,463
减：一年内到期的信用借款	-2,198,564	-288,919
合计	10,694,968,573	16,178,115,407

#### 长期借款分类的说明：

于2022年12月31日，上述抵押借款包括应付利息20,186,759元(2021年12月31日：22,283,332元)，利息每季度支付一次，本金应于2036年3月11日前分期偿还，其中：借款本金3,590,666,190元(2021年12月31日：4,036,313,516)系由本集团的存货作为抵押；11,314,398,418元(2021年12月31日：11,715,739,962元)系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，其中9,539,398,418元同时由本集团部分投资性房地产及固定资产截止2036年3月的营业收入作质押。

于2022年12月31日，上述抵押借款中992,000,000元(2021年12月31日：994,000,000元)系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

于2022年12月31日，上述保证借款包括应付利息4,707,936元(2021年12月31日：10,555,963元)，其中：借款本金1,292,000,000元(2021年12月31日：5,590,000,000元)由本集团合并范围内的子公司取得，系由本公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；1,040,962,300元由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保(2021年12月31日：374,921,000元)，上述款项按季付息。

#### 其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于2022年度，长期借款的年利率区间为4.24%至7.40%(2021年度：3.70%至8.10%)。

## 27、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
2019年公司债券-5年期(iii)	372,069,879	-
2020年公司债券-5年期(iv)	-	596,961,822
2021年公司债券(第一期)-5年期(vi)	318,301,808	318,120,700
2021年中期票据-5年期(vii)	1,447,071,320	1,446,395,350
2021年公司债券(第二期)-5年期(viii)	1,335,738,070	1,334,989,153
2022年中期票据第一期-5年期(ix)	1,049,979,743	-
2022年公司债券(第一期)-5年期(x)	822,836,284	-

2022 年中期票据第二期-5 年期(xi)	1,427,199,414	-
合计	6,773,196,518	3,696,467,025

## (2). 应付债券的增减变动：（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	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	长短期重分类	期末余额
2019 年公司债券-5 年期 (iii)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	-	-	-	1,009,655	-	371,060,224	372,069,879
2020 年公司债券-5 年期 (iv)	100 元	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000	596,961,822	-	25,020,000	956,673	-	-597,918,495	-
2021 年公司债券第一期-5 年期 (vi)	100 元	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	318,120,700	-	11,037,400	181,108	-	-	318,301,808
2021 年中期票据-5 年期 (vii)	100 元	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	1,446,395,350	-	50,750,000	675,970	-	-	1,447,071,320
2021 年公司债券第二期-5 年期 (viii)	100 元	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	1,334,989,153	-	46,329,400	748,917	-	-	1,335,738,070
2022 年中期票据第一期-5 年期 (ix)	100 元	2022 年 4 月 25 日	5 年	1,052,000,000	-	1,049,685,600	25,887,847	294,143	-	-	1,049,979,743
2022 年公司债券第一期-5 年期 (x)	100 元	2022 年 4 月 28 日	5 年	825,000,000	-	822,525,000	19,500,514	311,284	-	-	822,836,284
2022 年中期票据第二期-5 年期 (xi)	100 元	2022 年 8 月 22 日	5 年	1,430,000,000	-	1,426,997,000	17,996,844	202,414	-	-	1,427,199,414
合计	/	/	/	8,215,000,000	3,696,467,025	3,299,207,600	196,522,005	4,380,164	-	-226,858,271	6,773,196,518

## 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	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	长短期重分类	期末余额
2014 年公司债券-7 年期 (i)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	1,497,633,839	-	4,594,521	141,161	1,497,775,000	-	-
2017 年中期票据-5 年期 (ii)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000	1,118,417,537	-	21,280,000	1,582,463	1,120,000,000	-	-
2019 年公司债券-5 年期 (iii)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	1,195,318,976	-	19,298,014	1,741,248	826,000,000	-371,060,224	-
2020 年公司债券-5 年期 (iv)	100 元	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000	-	-	-	-	-	597,918,495	597,918,495
2020 年中期票据-2 年期 (v)	100 元	2020 年 10 月 28 日	2 年	260,000,000	259,509,707	-	9,828,000	490,293	260,000,000	-	-
合计	/	/	/	4,880,000,000	4,070,880,059	-	55,000,535	3,955,165	3,703,775,000	226,858,271	597,918,495

于 2022 年 12 月 31 日，应付债券利息 103,259,513 元(2021 年 12 月 31 日：158,485,220 元)包含在一年内到期的非流动负债。

其他说明：

√适用 □不适用

(i)经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302号文核准，本公司于2015年1月20日公开发行7年期公司债券，票面年利率为5.2%，并附第5年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于2020年1月20日，投资者选择回售2,225,000元，且本公司决定不上调票面利率。于2022年1月20日，本公司已全部偿还剩余债券。

(ii)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487号”文核准，本公司于2017年9月18日公开发行5年期中期票据，票面年利率为5.14%，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2020年9月20日，投资者选择回售200,000,000元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率3.80%。于2022年9月20日，本公司已全部偿还剩余债券。

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

(iv)经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，于2020年1月15日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.17%，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。

(v)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN1019号”文核准，本公司于2020年10月28日公开发行2年期中期票据，票面年利率为3.78%。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2022年10月28日，本公司已全部偿还该笔中期票据。

(vi)经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199号文核准，本公司于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。

(vii)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。

(viii)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，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(ix)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN293号”文核准，本公司于2022年4月25日公开发行5年期中期票据(第一期)，票面年利率为3.60%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

(xi)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(第二期)，票面年利率为3.48%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**28、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	37,253,994	46,823,047
减：一年内到期的非流动负债	-26,750,807	-32,279,677
合计	10,503,187	14,543,370

其他说明：

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 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 2022 年 12 月 31 日，本集团按新租赁准则进行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 1,369,996 元，其中一年内支付的金额为 1,243,228 元(2021 年 12 月 31 日：无)。

**29、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	2,369,407,571	2,148,384,872
专项应付款	-	-
合计	2,369,407,571	2,148,384,872

**长期应付款**

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项(i)	1,788,153,262	1,856,757,803
应付关联方款项	1,601,906,666	1,301,886,806
天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划(以下称“专项计划”)(ii)	749,254,149	764,693,943
减：一年内到期的应付少数股东款项	-1,240,682,562	-1,751,309,803
减：一年内到期的应付关联方款项	-501,906,666	-1,886,806
减：一年内到期的专项计划	-27,317,278	-21,757,071
合计	2,369,407,571	2,148,384,872

其他说明：

(i) 应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：1,458,239,937 元的借款利率为 6.5%；285,318,000 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保，其中金额 1,240,682,562 元将于 2023 年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算(于 2021 年 12 月 31 日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：1,534,159,937 元的借款利率为 6.5%；300,018,000 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保，其中金额 1,751,309,803 元将于 2022 年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算)。

(ii) 经上海证券交易所“上证函[2018]1320 号”文核准，于 2018 年 12 月 20 日，本公司之全资子公司北辰地产集团发行资产支持专项计划，募集金额为人民币 1,050,000,000 元，其中优

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

### 30、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	104,219,109	116,710,409
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-7,887,000	-9,203,000
合计	96,332,109	107,507,409

其他说明：

√适用 □不适用

将于一年内支付的应付离职后福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团离职后福利所采用的主要精算假设为：

2022 年 12 月 31 日

2021 年 12 月 31 日

工资增长率	10%	10%
折现率	2.25%至 3.25%	2.50%至 3.25%

计入当期综合收益的离职后福利为：

	2022 年度	2021 年度
财务费用	3,478,000	4,215,000
其他综合收益	-5,838,000	-7,920,000
	<u>-2,360,000</u>	<u>-3,705,000</u>

### 31、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	4,071,363	-	1,679,388	2,391,975	政府部门拨款
与联营公司顺流交易产生未实现收益	-	16,895,379	-	16,895,379	与联营公司顺流交易产生未实现收益
其他	23,676,224	-	23,676,224	-	其他款项
合计	27,747,587	16,895,379	25,355,612	19,287,354	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期计入其 他收益金额	其他 变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
信息消费体验中心建设	943,396	-	-	943,396	-	-	与资产相关
亚运村照明改造工程项目补贴	3,127,967	-	-	735,992	-	2,391,975	与资产相关

**32、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：

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动		2022 年 12 月 31 日
		其他	小计	
无限售条件股份一				
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
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>

**33、其他权益工具****(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

√适用 □不适用

经中国银行间市场交易商协会中市协注[2018]MTN667号文核准，本公司于2019年6月28日发行了无固定还款期限的可累积永续债，面值总额为人民币10亿元，初始固定利率为5.20%。根据永续债募集说明书相关条款，除非本公司在付息日前12个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本，本公司可以选择递延分配利息，利息递延的次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金的义务，因此永续债符合权益工具的定义，在本集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。本公司于2022年6月27日行使发行人赎回选择权，向持有人赎回全部2019年第一期永续债。

**(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2019年第一期永续债	10,000,000	1,018,241,096	-	25,358,904	10,000,000	1,043,600,000	-	-
合计	10,000,000	1,018,241,096	-	25,358,904	10,000,000	1,043,600,000	-	-

**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）	3,722,463,722	-	66,906,480	3,655,557,242
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	67,500,069	-	8,400,000	59,100,069
合计	3,790,005,368	-	75,306,480	3,714,698,888

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

由于本年度发生同一控制下企业合并，2020年12月31日及2021年12月31日股本溢价的金额已经重述。

于2022年6月27日，本公司行使赎回选择权，向持有人赎回全部2019年第一期永续债。本公司将赎回其支付对价与赎回日其他权益工具账面价值之间的差额调整资本公积。

**35、其他综合收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		税后归属于少数股东
一、不能重分类进损益的其他综合收益	8,318,506	5,838,000	-	-	-	5,838,000	-	14,156,506
其中：重新计量设定受益计划变动额	8,318,506	5,838,000	-	-	-	5,838,000	-	14,156,506
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	8,318,506	5,838,000	-	-	-	5,838,000	-	14,156,506

**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	907,749,876	2,035,258	-	909,785,134
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,069,219,290	2,035,258	-	1,071,254,548

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司2022年度按净利润的10%提取法定盈余公积金2,035,258元(2021年度：按净利润的10%提取，共20,324,183元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司2022年度未提取任意盈余公积金(2021年度：无)。

**37、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,242,023,887	6,298,481,694
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	14,132,793	3,809,325
调整后期初未分配利润	6,256,156,680	6,302,291,019
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,575,516,219	212,983,698
减：提取法定盈余公积	2,035,258	20,324,183
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	33,670,200	101,010,600
转作股本的普通股股利	-	-
应付其他权益工具股利	25,358,904	137,783,254
期末未分配利润	4,619,576,099	6,256,156,680

调整期初未分配利润明细：

1、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 14,132,793 元。

根据 2022 年 3 月 16 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.01 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 33,670,200 元，上述提议已经 2022 年 5 月 12 日股东大会批准。截至本财务报表报出日，上述股利已全部支付完毕。

**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	12,986,592,257	10,319,613,400	22,178,983,870	17,626,791,563
其他业务	2,347,465	151,216	3,869,935	302,659
合计	12,988,939,722	10,319,764,616	22,182,853,805	17,627,094,222

**(2). 营业收入扣除情况表**

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	1,298,894		2,218,285	
营业收入扣除项目合计金额	235		9,435	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.02%	/	0.43%	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	235	咨询服务等收入	387	咨询服务等收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款	-		-	

款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-		-	
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-		-	
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-		9,048	收购国际展览中心
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	-		-	
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	235		9,435	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	-		-	
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	-		-	
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	-		-	
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	-		-	
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	-		-	
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	-		-	
<b>不具备商业实质的收入小计</b>	-		-	
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>	-		-	
营业收入扣除后金额	1,298,659		2,208,850	

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2022 年		2021 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发 (i)	10,964,541,476	8,977,560,343	20,128,084,831	16,465,367,511
会展(含酒店)及商业物业(ii)	1,881,781,638	1,189,225,127	1,909,994,264	1,025,298,261
其他业务	140,269,143	152,827,930	140,904,775	136,125,791
	<u>12,986,592,257</u>	<u>10,319,613,400</u>	<u>22,178,983,870</u>	<u>17,626,791,563</u>

(i) 房地产开发收入及成本

	2022 年		2021 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
重庆北辰悦来壹号	1,931,466,308	1,408,936,856	1,520,196,162	1,209,459,993
成都北辰鹿鸣苑	1,524,114,724	1,303,896,660	-	-
长沙北辰中央公园	1,203,783,154	837,051,455	136,246,807	35,906,067
北京金辰府	883,878,579	870,191,551	3,714,407,902	3,715,412,371
杭州聆潮府	746,887,212	703,065,844	-	-
海口北辰府	711,390,813	612,150,175	719,238,679	671,502,100
长沙北辰时光里	682,249,987	641,004,141	-	-
苏州北辰观澜府	524,242,141	520,658,520	900,108,299	832,780,122

廊坊北辰香麓	491,821,678	465,124,179	434,102,213	333,096,648
成都北辰天麓府	310,921,248	285,395,695	549,781,657	497,739,007
北京北辰墅院 1900	292,616,825	182,731,031	509,019,211	301,025,801
海口北辰长秀仕家	283,357,928	222,908,337	-	-
四川北辰国颂府	240,151,163	225,823,663	193,753,069	179,909,991
北京香山清琴	117,886,331	34,772,989	-	-
其他	1,019,773,385	663,849,247	11,451,230,832	8,688,535,411
	<u>10,964,541,476</u>	<u>8,977,560,343</u>	<u>20,128,084,831</u>	<u>16,465,367,511</u>

## (ii) 会展(含酒店)及商业物业

2022 年在外部环境的影响下,本集团会展(含酒店)及商业物业部分企业妥善落实国家相关房租减免政策要求,结合实际对符合条件的商户进行了相应的租金减免,减免的租金在剩余租赁期限内平均摊销,其中计入当期损益的金额为 135,693,902 元。

(iii) 2022 年度,主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 661,861,322 元(2021 年度 671,900,695 元)。

(iv) 于 2022 年 12 月 31 日,本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 11,187,858,291 元(2021 年 12 月 31 日:13,258,809,413 元),其中,本集团预计 11,112,683,369 元将于 2023 年度确认收入,75,174,922 元将于 2024 年度确认收入。

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2022 年度		2021 年度	
	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	<u>2,347,465</u>	<u>151,216</u>	<u>3,869,935</u>	<u>302,659</u>

## 39、税金及附加

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	26,016,269	33,816,928
教育费附加	18,941,474	19,050,760
房产税	170,244,046	170,357,627
印花税	8,636,429	13,195,612
土地增值税	464,973,128	839,734,139
增值税	82,420,622	73,239,657
其他	28,274,720	33,534,172
合计	<u>799,506,688</u>	<u>1,182,928,895</u>

## 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	204,485,845	284,333,122
薪酬支出	149,437,032	164,793,768
广告费	57,912,952	76,717,665
物业管理费	45,977,333	50,568,928
办公消耗费	9,364,494	17,522,232

能源费	6,236,331	8,626,425
经营性租赁	2,063,352	3,269,580
固定资产折旧	1,792,020	2,027,406
维修费	636,198	522,546
其他	8,580,605	10,992,995
合计	486,486,162	619,374,667

**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	637,384,844	645,392,826
咨询服务费	88,591,065	104,564,300
使用权资产折旧	33,973,155	32,737,243
维修费	20,506,621	27,345,210
办公消耗费	18,299,023	22,705,030
固定资产折旧	16,085,660	14,858,323
物业管理费	16,444,743	21,407,272
能源费	10,409,154	9,047,046
无形资产摊销	6,681,059	9,065,836
开办费	2,252,003	31,537,325
经营性租赁	1,502,798	3,139,088
其他	32,566,520	61,751,575
合计	884,696,645	983,551,074

**42、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,658,151,457	1,873,067,363
减：资本化利息	-754,300,796	-1,184,113,762
减：利息收入	-127,660,709	-138,094,667
汇兑(收益)/损失	-350,389	191,471
手续费及其他	8,788,096	9,473,855
合计	784,627,659	560,524,260

**43、其他收益**

√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
政府补助	9,359,938	26,075,416
增值税进项加计抵减及税收返还	7,324,316	4,208,631
代扣代缴税金手续费返还	1,006,801	1,226,050
合计	17,691,055	31,510,097

**44、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	-59,033,240	239,308,085
关联方贷款利息收入	73,141,265	8,813,551
其他	1,845,414	624,288
合计	15,953,439	248,745,924

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

**45、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	-2,323,920	-9,709,626
其他应收款坏账损失	-4,759,187	-1,461,976
长期应收款坏账损失	-98,089,773	-21,259,844
一年内到期非流动资产坏账损失	-53,744,106	-849,704
合计	-158,916,986	-33,281,150

**46、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、坏账损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-905,159,137	-669,089,677
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-137,801,998	-136,793,207
五、固定资产减值损失	-	-78,961,336
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	-1,042,961,135	-884,844,220

**47、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	-32,200	-624,999
合计	-32,200	-624,999

**48、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	308,229	24,596	308,229
其中：固定资产处置利得	308,229	24,596	308,229
政府补助	3,221,122	1,396,361	3,221,122
赔偿及违约金收入	18,301,657	23,577,973	18,301,657
其他	1,019,666	592,227	1,019,666
合计	22,850,674	25,591,157	22,850,674

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政奖励	3,221,122	1,396,361	与收益相关

**49、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	413,755	2,976,792	413,755
其中：固定资产处置损失	413,755	2,976,792	413,755
对外捐赠	311,893	1,450,000	311,893
赔偿及违约金支出	5,119,784	16,863,691	5,119,784
其他	904,592	565,447	904,592
合计	6,750,024	21,855,930	6,750,024

**50、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	277,734,646	448,980,892
递延所得税费用	-63,198,319	17,756,602
合计	214,536,327	466,737,494

**(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	-1,438,307,225
按法定/适用税率计算的所得税费用	-359,576,806
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	14,758,310
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,369,522

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,429,397
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	533,868,450
其他(a)	26,546,248
所得税费用	214,536,327

其他说明：

适用 不适用

(a) 因地产行业宏观调控等经济环境变化，影响本集团部分房地产开发项目的销售价格及开发进度。于 2022 年 12 月 31 日，本集团重新考虑上述房地产开发项目未来是否存在足够的应纳税额所得额，并减记以前年度确认的递延所得税资产 26,546,248 元，对应的可抵扣亏损为 5,065,932 元，暂时性差异为 101,119,060 元(2021 年度，减记递延所得税资产 34,190,593 元，对应的可抵扣亏损为 26,612,980 元，暂时性差异为 110,149,392 元)。

## 51、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
受限制的担保金及保证金的减少	506,286,998	453,602,367
押金及保证金	185,862,047	473,533,123
利息收入	127,660,709	138,094,667
政府补助	12,581,060	158,036,779
代收的契税及公共维修基金等	18,867,463	101,097,930
其他	41,797,546	26,258,010
合计	893,055,823	1,350,622,876

### (2). 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
押金及保证金	142,038,129	453,772,543
代垫契税及公共维修基金等	28,034,532	121,625,065
办公及会议费	10,510,971	17,076,430
罚没及违约金支出	9,921,441	30,251,399
差旅费	2,257,943	6,175,670
交际应酬费	1,350,540	1,782,328
捐赠支出	311,893	1,450,000
其他	8,858,868	38,085,215
合计	203,284,317	670,218,650

### (3). 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
第三方预付项目合作款	-	200,823,840
合计	-	200,823,840

## (4). 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
退回第三方预付项目合作款	200,823,840	-
合计	200,823,840	-

## (5). 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	2,100,000,000	2,500,000,000
自少数股东收到的现金	115,640,000	272,118,800
自关联方收到的现金	34,700,000	15,000,000
退回的信托借款保证金	35,990,000	50,060,000
合计	2,286,330,000	2,837,178,800

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付予少数股东的现金	130,540,000	467,437,500
向关联方支付的现金	2,643,518,665	4,395,285,825
赎回其他权益工具支付的现金	1,000,000,000	1,620,000,000
偿还租赁负债支付的金额	38,086,125	35,521,783
取得同一控制下子公司支付的现金	111,510,800	-
信托借款保证金	-	11,000,000
合计	3,923,655,590	6,529,245,108

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

2022 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 49,702,715 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

## 52、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-1,652,843,552	107,884,072
加：资产减值准备	1,042,961,135	884,844,220
信用减值损失	158,916,986	33,281,150
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	158,284,584	118,070,244
使用权资产摊销	34,006,315	32,737,243
无形资产摊销	8,583,173	9,585,633
长期待摊费用摊销	10,235,137	7,120,330
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收	32,200	624,999

益以“－”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	105,526	2,952,196
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-	-
财务费用(收益以“－”号填列)	903,850,661	688,953,601
投资损失(收益以“－”号填列)	-15,953,439	-248,745,924
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-63,198,319	17,756,601
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)	5,608,844,394	10,540,516,902
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-85,697,046	404,592,250
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-2,887,526,728	-6,287,180,091
其他	782,949,959	627,270,816
经营活动产生的现金流量净额	4,003,550,986	6,940,264,242
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
应付股利抵销应收债权	670,900,000	80,000,000
应收股利抵销应付债务	210,641,207	139,650,000
当期新增的使用权资产	27,361,630	30,181,791
存货转入投资性房地产	363,861,936	693,641,624
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	8,388,150,608	12,960,951,786
减: 现金的期初余额	12,960,951,786	10,832,104,864
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	-4,572,801,178	2,128,846,922

**(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	8,388,150,608	12,960,951,786
其中: 库存现金	510,394	882,568
可随时用于支付的银行存款	8,387,640,214	12,960,069,218
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	8,388,150,608	12,960,951,786

**53、 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	-	-	8,300,541
其中: 美元	747,017	6.96	5,199,238
欧元	200,043	7.42	1,484,319
港币	1,816,836	0.89	1,616,984



归属于母公司股东的合并净(亏损)/利润	-1,575,516,219	212,983,698
减: 归属于权益工具投资人的合并净利润	-25,358,904	-137,783,254
归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	-1,600,875,123	75,200,444
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(损失)/收益	-0.48	0.02
其中:		
—持续经营基本每股(损失)/收益:	-0.48	0.02
—终止经营基本每股(损失)/收益:	-	-

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 2022 年度, 本公司不存在稀释性潜在普通股(2021 年度: 无), 稀释每股收益与基本每股收益相等。

## 八、合并范围的变更

### 1、同一控制下企业合并

√适用 □不适用

#### (1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
国际展览中心	100%	受同一控股股东控制	2022 年 6 月 30 日	企业国有资产交易凭证	-	-3,558,770	81,698,614	12,762,253

其他说明:

根据本公司董事会审议通过的《关于收购北京国际展览中心有限公司 100%股权的议案》, 本公司之非全资子公司首都会展集团以现金 111,510,800 元收购北辰集团所持国际展览中心 100%股权。首都会展集团与国际展览中心在合并前后均受同一最终控制方控制, 因此, 构成同一控制下企业合并。其中, 合并对价中由子公司少数股东承担金额为 44,604,320 元。

#### (2). 合并成本

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合并成本	国际展览中心
—现金	111,510,800

#### (3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	国际展览中心	
	合并日	上期期末
资产:	111,423,491	118,495,270
货币资金	670,961	1,500,000
存货	5,636	12,454

固定资产	219,678	239,276
无形资产	35,597	49,111
预付款项	5,174,071	789,894
其他应收款	101,238,910	108,529,946
合同资产	-	3,910,763
其他流动资产	1,160,364	1,240,715
使用权资产	947,640	1,895,280
长期待摊费用	199,718	322,767
递延所得税资产	1,770,916	5,064
负债：	52,747,364	56,260,373
应付款项	3,001,375	18,440,447
合同负债	48,541,294	35,127,070
其他负债	1,204,695	2,692,856
净资产	58,676,127	62,234,897
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	58,676,127	62,234,897

## 2、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

北京首倡物业管理有限公司于 2022 年 12 月注销，不再纳入合并范围。

## 九、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北辰房地产	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05	设立
天成天	北京市	北京市	房地产开发	-	100	设立
姜庄湖	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	100	设立
绿洲商贸	北京市	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
首都会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	60	-	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
世纪御景	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51	投资
杭州北辰	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80	设立
北京北辰当代(ii)	北京市	北京市	房地产开发	-	50	设立
北辰酒店(i)	北京市	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	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
南京旭辰	南京市	南京市	房地产开发	-	51	设立
武汉光谷	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	投资
苏州北辰旭昭(ii)	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50	设立
北辰信息服务(i)	北京市	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	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
北辰兴顺会展(i)	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	90	设立
会展研究院(i)	北京市	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
成都北辰	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
廊坊房地产	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
成都辰诗(ii)	成都市	成都市	房地产开发	-	40	设立
领航会展(i)	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产	-	100	设立

			信息咨询；经济贸易咨询			
成都天府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
杭州京华	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100	设立
合肥辰旭(ii)	合肥市	合肥市	房地产开发	-	50	设立
宁波京华	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100	设立
重庆两江	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100	设立
苏州北辰置业	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰慧	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
武汉辰智	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
宁波辰新	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51	非同一控制下的企业合并
北辰地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100	-	设立
四川天仁	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100	设立
海口辰智	海口市	海口市	房地产开发	-	70	设立
成都华府	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
武汉领航(i)	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60	设立
成都北辰中金	成都市	成都市	会议会展服务	51	-	设立
武汉裕辰	武汉市	武汉市	房地产开发	60	-	设立
杭州京诚	杭州市	杭州市	房地产开发	100	-	设立
武汉金辰盈智	武汉市	武汉市	房地产开发	50	1	设立
北京宸宇	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
武汉北辰创意	武汉市	武汉市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	51	设立
武汉辰发	武汉市	武汉市	房地产开发	80	-	设立
武汉辰展	武汉市	武汉市	房地产开发	80	-	设立
长沙滨辰	长沙市	长沙市	房地产开发	100	-	设立
廊坊辰智	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100	-	设立
成都天辰	成都市	成都市	房地产开发	80	-	设立
重庆合悦	重庆市	重庆市	房地产开发	100	-	设立
广州辰旭	广州市	广州市	房地产开发	51	-	设立
廊坊辰睿	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
宁波京诚	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100	设立
钓鱼台会展(i)	北京市	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	海口市	房地产开发	-	100	设立
杭州京阳	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100	设立
国际展览中心(i)	北京市	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	北京市	商业综合体管理服务；物业管理	100	-	设立

(i) 由本公司通过持股比例为 60%的子公司首都会展集团间接持股。

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

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
苏州北辰旭昭	50	882,956	25,000,000	396,189,757
北京宸宇	49	-45,198,591	-	2,287,576,575

## (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
苏州北辰旭昭	1,108,685,053	4,814,222	1,113,499,275	321,119,761	-	321,119,761	1,145,993,299	4,541,620	1,150,534,919	309,921,317	-	309,921,317
北京宸宇	4,759,566,456	165,098,823	4,924,665,279	256,141,657	-	256,141,657	5,220,380,777	155,538	5,220,536,315	459,770,671	-	459,770,671

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
苏州北辰旭昭	13,042,254	1,765,912	1,765,912	-692,382	12,659,398	-5,455,754	-5,455,754	-40,367,351
北京宸宇	884,978,504	-92,242,022	-92,242,022	912,930,430	3,714,407,902	-137,371,100	-137,371,100	2,079,531,780

## 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	306,482,463	542,124,642
下列各项按持股比例计算的合计数		

一净利润	-9,135,917	215,284,027
一其他综合收益		
一综合收益总额	-9,135,917	215,284,027
联营企业:		
投资账面价值合计	51,282,228	93,611,161
下列各项按持股比例计算的合计数		
一净利润	-33,001,944	1,547,111
一其他综合收益		
一综合收益总额	-33,001,944	1,547,111

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	19,154,521	51,837,008	70,991,529
广州广悦	-	119,321,399	119,321,399
北京辰轩	-	28,730,732	28,730,732

#### 十、与金融工具相关的风险

√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

###### (a) 外汇风险

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

###### (b) 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2022年12月31日,本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同,金额为9,671,059,593元(2021年12月31日:9,305,563,007元)及固定利率合同,金额为10,166,513,069元(2021年12月31日:12,731,947,667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2022年度及2021年度本集团并无利率互换安排。

于2022年12月31日,如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100基点,而其他因素保持不变,则本集团的净利润会减少或增加约46,522,072元(2021年12月31日:约35,370,005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、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。

此外，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。

于2022年12月31日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(2021年12月31日：无)。

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

### (3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2022年12月31日

	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)	9,251,521,727	-	-	-	9,251,521,727
应付账款	6,681,320,938	-	-	-	6,681,320,938
其他应付款(含利息)	2,782,388,657	-	-	-	2,782,388,657
长期应付款(含利息)	111,282,663	2,428,737,649	-	-	2,540,020,312
长期借款(含利息)	518,415,711	1,380,739,517	2,852,465,969	11,242,136,777	15,993,757,974
应付债券(含利息)	237,904,800	3,705,864,666	3,360,909,183	-	7,304,678,649
租赁负债(i)	-	9,130,729	1,903,200	-	11,033,929
财务担保合同	10,979,240,261	-	-	-	10,979,240,261
	<u>30,562,074,757</u>	<u>7,524,472,561</u>	<u>6,215,278,352</u>	<u>11,242,136,777</u>	<u>55,543,962,447</u>

2021年12月31日

	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)	11,970,472,787	-	-	-	11,970,472,787
应付账款	7,704,737,070	-	-	-	7,704,737,070
其他应付款(含利息)	4,242,880,122	-	-	-	4,242,880,122
长期应付款(含利息)	97,504,914	650,652,290	1,558,228,203	-	2,306,385,407
长期借款(含利息)	899,931,945	4,299,802,765	6,476,496,081	8,886,533,818	20,562,764,609
应付债券(含利息)	93,424,200	93,424,200	3,963,252,600	-	4,150,101,000
租赁负债(i)	-	9,398,143	6,424,653	-	15,822,796
财务担保合同	13,901,298,471	-	-	-	13,901,298,471

38,910,249,509

5,053,277,398

12,004,401,537

8,886,533,818

64,854,462,262

(i) 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。

## 十一、 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) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北辰集团	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待	2,208,100,000	34.48	34.48

本企业最终控制方是北辰集团

### 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
北辰会展投资	母公司的全资子公司
北辰亚市	母公司的全资子公司
北京辰星	其他

北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)	其他
武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司(以下称“武汉基地”)	其他
武汉杰龙投资有限公司(以下称“武汉杰龙”)	其他
深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)	其他
北京金隅地产开发集团有限公司及北京金隅集团股份有限公司(以下合称“北京金隅”)	其他

## 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	10,000	10,000
康辰亚奥	采购设备、技术服务	4,490,345	9,086,489
北辰亚市	平台运营费	160,377	519,200

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	提供网络接入服务	-	348,113
北辰会展投资	提供网络接入服务	668,239	943,396
辰运物业	提供网络接入服务	103,774	-

### (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
北辰会展投资	办公用房	5,093,354	4,892,084
北京辰星	办公用房	961,713	1,149,463
北京辰星	运输工具	74,336	74,336

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
辰运物业	办公用房	900,000	900,000	900,000	900,000	-	-	-	-
北辰集团	大宗地	-	-	17,481,349	17,325,421	740,710	725,735	15,908,193	15,259,290

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). 关联担保情况

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团	992,000,000	2018 年 9 月 28 日	2028 年 9 月 28 日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

根据北辰集团与北京国际信托有限责任公司(以下称“北京国际信托”)签订的保证合同，北辰集团为本公司自北京国际信托取得的长期借款提供存续期间的不可撤销的连带责任保证担保。

### (4). 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	23,241,936	20,877,513

### (5). 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

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
股东往来款本金	2,100,000,000	2,100,000,000	2,600,000,000	1,600,000,000
股东往来款利息	2,950,139	85,232,360	86,275,833	1,906,666
	<u>2,102,950,139</u>	<u>2,185,232,360</u>	<u>2,686,275,833</u>	<u>1,601,906,666</u>

于 2020 年 12 月 17 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项期限为三年，到期一次还本，利率为固定利率 4.75%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2021 年 6 月 25 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项期限为三年，到期一次还本，利率为固定利率 4.75%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2021 年 6 月 28 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度到期偿还。

于 2021 年 8 月 17 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度到期偿还。

于 2021 年 8 月 17 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项期限为三年，到期一次还本，利率为固定利率 4.75%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2022 年 1 月 12 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项期限为二年，到期一次还本，利率为固定利率 4.75%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2022 年 1 月 12 日，本公司自北辰集团取得往来款 100,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2022 年 10 月 26 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 2023 年 1 月 9 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.65%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2022 年 10 月 26 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 2023 年 12 月 14 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项到期日为 2024 年 1 月 9 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 800,000,000 元，该款项到期日为 2024 年 6 月 11 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

(2) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
股东往来款本金	440,994,700	209,230,000	-	650,224,700
股东往来款利息	859,585	35,630,511	35,198,678	1,291,418
	<u>441,854,285</u>	<u>244,860,511</u>	<u>35,198,678</u>	<u>651,516,118</u>

于 2020 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 161,204,700 元，该款项期限为两年，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 年度该笔借款已展期至 2023 年 6 月 9 日。

于 2021 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 279,790,000 元，该款项期限为两年，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，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 209,230,000 元，该款项期限为两年，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 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收广州广悦款项计提减值准备 119,321,399 元。

(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

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
股东往来款本金	392,067,729	3,821,897	29,400,000	366,489,626
股东往来款利息	759,092	23,990,128	24,048,520	700,700
	<u>392,826,821</u>	<u>27,812,025</u>	<u>53,448,520</u>	<u>367,190,326</u>

于 2021 年 5 月 8 日，本集团为合营企业武汉金辰盈创提供项目开发往来款 19,600,000 元。该款项利率为固定利率 6.5%，期限为两年，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

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%，期限为两年，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2022 年度收到提前还款 9,800,000 元。

剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收武汉金辰盈创款项计提减值准备 51,837,008 元。

(4) 为北京辰轩提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
--	------------------	------	------	------------------

股东往来款本金	627,574,500	-	627,574,500	-
股东往来款利息	5,655,542	17,909,102	-	23,564,644
	633,230,042	17,909,102	627,574,500	23,564,644

于 2021 年度，本集团为联营企业北京辰轩提供项目开发往来款 627,574,500 元，该款项期限为两年，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。该款项已于本年度提前偿还。

## (5) 为关联方垫付款项

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
北辰会展投资	-	284,091	284,091	-
武汉金辰盈创	-	737,686	737,686	-
北京辰星	-	491,168	491,168	-
武汉当代	-	73,764	73,764	-
	-	1,586,709	1,586,709	-

## (6) 从关联方取得往来款项

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
武汉当代	42,000,000	-	-	42,000,000
杭州金湖	152,500,000	-	-	152,500,000
杭州辰旭	58,159,872	-	58,159,872	-
无锡盛阳	208,000,000	20,000,000	196,000,000	32,000,000
无锡辰万	7,350,000	14,700,000	-	22,050,000
武汉杰龙	76,794,562	5,750,879	25,468,809	57,076,632
武汉基地	53,663,868	5,407,019	5,407,019	53,663,868
北辰会展投资	1,196,006	-	-	1,196,006
北京金隅	1,385,626	1,287,919	2,454,468	219,077
北京辰星	-	25,789,700	2,589,700	23,200,000
京西科幻	-	13,029,398	11,914,033	1,115,365
	601,049,934	85,964,915	301,993,901	385,020,948

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团应付武汉杰龙、武汉基地款项为无任何抵押或质押，利率为 10.5% 且无固定还款期限。其余款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

## (7) 为关联方提供往来款项

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
北京金隅	-	416,500,000	-	416,500,000
北辰集团	107,924,618	17,308,600	125,233,218	-
深圳江湾	79,000,000	-	-	79,000,000
	186,924,618	433,808,600	125,233,218	495,500,000

于 2021 年 12 月 31 日，本集团应收北辰集团 107,924,618 元为国际展览中心凭通知可随时收回的应收资金集中管理款，已于本年度全部收回。

## (8) 从关联方收到股利

经 2022 年 6 月股东会批准，无锡盛阳向全体股东派发现金股利人民币 490,000,000 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 196,000,000 元。于 2022 年 6 月，根据本公司、北辰地产集团及无锡盛阳协商一致，该笔应收股利与本公司应付无锡盛阳的债务予以抵销。

经 2022 年 8 月股东会批准，杭州辰旭向全体股东派发现金股利人民币 41,177,234 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 14,641,206 元。于 2022 年 8 月，根据本公司、北辰地产集团及杭州辰旭协商一致，该笔应收股利与本公司应付杭州辰旭的债务予以抵销。

## 6、关联方应收应付款项

### (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	北京辰星	80,162	24	-	-
其他应收款	深圳江湾	79,000,000	537,200	79,000,000	540,454
其他应收款	四川新希望	—	—	543,214,000	694,943
其他应收款	旭昭香港	—	—	680,000,000	642,402
其他应收款	合肥旭辉	—	—	65,000,000	61,406
其他应收款	南京宁康	—	—	241,570,000	228,213
其他应收款	北京金隅	416,500,000	369,075	—	—
其他应收款	北辰集团	-	-	107,924,618	-
其他应收款	武汉金辰盈创	13,689,626	257,365	9,867,729	163,063
一年内到期的非流动资产	广州广悦	431,016,118	2,550,561	162,064,285	998,201
一年内到期的非流动资产	武汉金辰盈创	353,500,700	51,837,008	759,092	12,544
一年内到期的非流动资产	北京辰轩	23,564,644	40,549	5,655,542	5,343
长期应收款	广州广悦	220,500,000	119,321,399	279,790,000	1,723,307
长期应收款	武汉金辰盈创	-	-	382,200,000	19,154,521
长期应收款	北京辰轩	-	-	627,574,500	592,875

### (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
其他应付款	北辰集团	-	801,063,333
其他应付款	旭昭香港	—	275,412,936
其他应付款	无锡盛阳	32,000,000	208,000,000
其他应付款	南京宁康	—	164,237,676
其他应付款	杭州金湖	152,500,000	152,500,000
其他应付款	杭州辰旭	-	58,159,872
其他应付款	四川新希望	—	48,291,551
其他应付款	武汉当代	42,000,000	42,000,000
其他应付款	无锡辰万	22,050,000	7,350,000
其他应付款	武汉杰龙	57,076,632	—
其他应付款	武汉基地	53,663,868	—
其他应付款	北京金隅	219,077	—

其他应付款	北辰会展投资	1,196,006	1,196,006
其他应付款	北京辰星	23,200,000	-
其他应付款	京西科幻	1,115,365	-
应付账款	康辰亚奥	4,573,387	2,306,450
应付账款	上海新置	-	6,893,889
一年内到期的非流动负债	北辰集团	501,906,666	17,146,096
长期应付款	北辰集团	1,100,000,000	1,300,000,000

## 7、关联方承诺

√适用 □不适用

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

接受劳务

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
康辰亚奥	2,933,402	6,253,796

## 十三、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

√适用 □不适用

#### (1) 房地产开发项目支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，不必在资产负债表上列示的房地产开发项目支出承诺：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	4,885,684,013	6,950,656,917
已批准，但尚未签约	2,381,107,424	4,778,574,934
	7,266,791,437	11,729,231,851

#### (2) 会展(含酒店)及商业物业项目支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，不必在资产负债表上列示的投资物业和酒店装修改造支出承诺：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	65,849,346	134,574,797
已批准，但尚未签约	21,249,818	23,326,605
	87,099,164	157,901,402

### 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 2022 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2022 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
------	---------

长沙北辰三角洲	2,685,162,006
重庆北辰悦来壹号	1,560,626,085
北京金辰府	930,494,353
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	752,463,657
海口北辰府	692,967,188
武汉北辰蔚蓝城市	553,189,556
宁波北辰香麓湾	499,206,792
长沙北辰中央公园	397,800,450
廊坊北辰香麓	373,238,128
成都北辰鹿鸣苑	289,170,733
重庆北辰香麓	282,789,520
四川北辰国颂府	253,895,416
长沙北辰时光里	242,244,550
杭州聆潮府	159,554,207
宁波董天府	159,470,067
武汉北辰孔雀城航天府	154,037,737
成都北辰南湖香麓	139,682,797
海口北辰长秀仕家	127,195,087
成都北辰天麓府	118,890,174
苏州北辰旭辉壹号院	110,027,839
其他	497,133,919
	10,979,240,261

#### 十四、 资产负债表日后事项

##### 1、 利润分配情况

适用 不适用

##### 2、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

###### (1) 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	895,318,871	889,844,066
一到二年	547,391,146	469,048,816
二到三年	268,374,553	276,556,966
三到四年	138,188,306	109,158,569
四到五年	98,028,342	82,186,612
五年以上	715,845,255	798,064,132
	2,663,146,473	2,624,859,161

## 十五、 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。

2022 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

- 房地产开发分部，负责房地产项目的开发及销售；
- 会展(含酒店)及商业物业分部，负责公寓、写字楼、会展及酒店等的出租运营；
- 其他分部，负责其他零星业务的运营；

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

#### (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发	会展(含酒店)及商业物业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	10,964,541,476	1,881,781,638	142,616,608	-	-	12,988,939,722
分部间交易收入	-	61,455,259	35,361,666	-	96,816,925	-
营业成本	8,977,560,343	1,189,225,127	152,979,146	-	-	10,319,764,616
利息收入	39,359,745	1,236,385	42,847	87,021,732	-	127,660,709
利息费用	556,998,214	-	-	346,852,447	-	903,850,661
对合营企业和联营企业的投资(损失)/收益	-60,055,978	1,022,738	-	-	-	-59,033,240
信用减值损失	-2,540,920	-2,132,913	1,087,305	-155,330,458	-	-158,916,986
资产减值损失	-1,000,972,232	-41,988,903	-	-	-	-1,042,961,135
折旧费与摊销费	39,598,241	433,731,454	10,005,496	4,436,979	-	487,772,170
利润/(亏损)总额	-608,148,588	-95,479,338	-90,179,830	-644,499,469	-	-1,438,307,225
所得税费用	421,816,828	-23,869,834	-22,544,957	-160,865,710	-	214,536,327
净利润/(亏损)	-1,029,965,416	-71,609,504	-67,634,873	-483,633,759	-	-1,652,843,552
资产总额	49,234,371,106	10,655,558,146	108,355,719	7,281,935,579	-	67,280,220,550
负债总额	37,500,019,275	1,345,709,602	302,656,170	12,172,130,993	-	51,320,516,040
对合营企业和联营企业的长期股权投资	353,492,825	4,271,866	-	-	-	357,764,691
非流动资产增加额	276,092,928	181,322,783	4,199,916	20,319,514	-	481,935,141

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。

2022 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

#### (3). 其他说明

√适用 □不适用

2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发	会展(含酒店)及	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
----	-------	----------	----	--------	-------	----

		商业物业				
对外交易收入	20,128,084,831	1,909,994,264	144,774,710	-	-	22,182,853,805
分部间交易收入	-	23,004,718	55,753,972	-	78,758,690	-
营业成本	16,465,367,511	1,025,298,261	136,428,450	-	-	17,627,094,222
利息收入	34,667,170	1,982,422	57,042	101,388,033	-	138,094,667
利息费用	354,211,677	-	-	334,741,924	-	688,953,601
对合营企业和联营企业的投资收益	238,508,957	799,128	-	-	-	239,308,085
信用减值损失	-3,345,881	4,553,214	-13,238,984	-21,249,499	-	-33,281,150
资产减值损失	-669,089,678	-215,754,542	-	-	-	-884,844,220
折旧费与摊销费	102,692,046	224,497,176	8,276,734	5,715,943	-	341,181,899
利润/(亏损)总额	1,235,095,376	-140,944,235	-83,937,277	-435,592,298	-	574,621,566
所得税费用	610,331,026	-36,928,609	-1,214,020	-105,450,903	-	466,737,494
净利润/(亏损)	624,764,350	-104,015,626	-82,723,257	-330,141,395	-	107,884,072
资产总额	58,812,728,370	10,994,088,113	104,551,457	9,905,686,082	-	79,817,054,022
负债总额	47,706,581,478	1,728,624,749	175,485,208	10,834,551,525	-	60,445,242,960
对合营企业和联营企业的长期股权投资	632,486,675	3,249,128	-	-	-	635,735,803
非流动资产增加额	48,193,777	2,034,811,973	41,235,753	5,481,896	-	2,129,723,399

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。

2021 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2021 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

### 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。

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

2022 年 12 月 31 日

2021 年 12 月 31 日

资产负债率

76%

76%

## 十六、 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
1 年以内	

其中：1 年以内分项	
1 年以内	131,625,626
1 年以内小计	131,625,626
1 至 2 年	669,004
2 至 3 年	400,448
3 年以上	29,232,676
合计	161,927,754

## (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	28,240,059	17.4	28,240,059	100.0	-	28,424,387	28.9	28,424,387	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	94.0	26,547,878	100.0	-	26,547,878	93.4	26,547,878	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	1,687,181	6.0	1,687,181	100.0	-	1,871,264	6.6	1,871,264	100.0	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收物业费	-	-	-	-	-	245	-	245	100.0	-
按组合计提坏账准备	133,687,695	82.6	592,717	0.4	133,094,978	70,099,120	71.1	2,530,267	3.6	67,568,853
其中：										
应收物业费	30,669	-	4,530	14.8	26,139	512,283	0.7	101,074	19.7	411,209
应收酒店及餐饮服务款	2,029,128	1.5	8,349	0.4	2,020,779	9,644,381	13.8	29,446	0.3	9,614,935
应收会展服务款-国有企业	-	-	-	-	-	36,810,948	52.5	184,055	0.5	36,626,893
应收会展服务款-其他企业	344,762	0.3	3,280	1.0	341,482	730,923	1.0	376,102	51.5	354,821
应收租赁款	131,283,136	98.2	576,558	0.4	130,706,578	22,400,585	32.0	1,839,590	8.2	20,560,995
合计	161,927,754	/	28,832,776	/	133,094,978	98,523,507	/	30,954,654	/	67,568,853

## (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	
应收租金	26,547,878	-	-	-	-	26,547,878
应收购房款	5,000	-	-	-	-	5,000
应收物业费	101,319	-	96,789	-	-	4,530
应收酒店及餐饮服务款	1,900,710	1,222	206,402	-	-	1,695,530
应收会展服务款	184,055	-	184,055	-	-	-

-国有企业						
应收会展服务款	376,102	2,335	375,157	-	-	3,280
-其他企业						
应收租赁款	1,839,590	46,032	1,309,064	-	-	576,558
合计	30,954,654	49,589	2,171,467	-	-	28,832,776

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业股份有限公司	26,547,878	17	26,547,878
乐胜(北京)商业发展有限公司(i)	20,645,023	13	6,962
北京市上品商业发展有限责任公司(i)	14,503,404	9	4,891
北京汇量山河信息科技有限公司(i)	5,185,355	3	1,749
鸿合科技股份有限公司(i)	3,765,133	2	1,270
合计	70,646,793	44	26,562,750

(i) 于 2022 年 12 月 31 日, 应收账款余额主要为租金减免而形成的租赁合同变更确认的金额。

其他说明:

√适用 □不适用

于 2022 年 12 月 31 日, 本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

本年度计提的坏账准备金额为 49,589 元, 收回或转回的坏账准备金额为 2,171,467 元(2021 年度计提的坏账准备金额为 906,889 元, 收回或转回的坏账准备金额为 711,256 元)。

本年度无实际核销的应收账款(2021 年度: 无)。

于 2022 年 12 月 31 日, 本公司无质押给银行的应收账款(2021 年 12 月 31 日: 无)。

## 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	54,419,169	55,141,311
合计	54,419,169	55,141,311

## 其他应收款

## (1). 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	31,506,139	22,785,024
代垫款项	11,881,708	15,262,558
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	1,877,826	2,185,863
工程专项基金	2,076,777	2,076,777
保证金	840,228	460,422

备用金	91,400	297,950
其他	8,637,869	14,616,634
减：坏账准备	-14,772,778	-14,823,917
合计	54,419,169	55,141,311

## (2). 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)	
2022年1月1日余额	276,696	-	14,547,221	14,823,917
2022年1月1日余额在本期	276,696	-	14,547,221	14,823,917
—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	2,942	-	-	2,942
本期转回	54,081	-	-	54,081
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	225,557	-	14,547,221	14,772,778

## (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	
应收代垫款	2,267,221	-	-	-	-	2,267,221
预付货款	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收子公司款项	22,785	2,420	-	-	-	25,205
应收代垫款项	120,176	-	40,376	-	-	79,800
应收押金、保证金及备用金	46,654	-	6,104	-	-	40,550
工程专项基金	7,785	522	-	-	-	8,307
其他	79,296	-	7,601	-	-	71,695
合计	14,823,917	2,942	54,081	-	-	14,772,778

## (4). 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	---------------------	----------

应收子公司款	应收子公司款	31,506,139	1年以内、1至3年及3年以上	45	25,205
北京金恒生科技发展有限公司	第三方款项	12,280,000	3年以上	18	12,280,000
北京市燃气集团有限责任公司	第三方款项	2,125,679	1年以内	3	500
北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	第三方款项	2,076,777	1至3年	3	8,371
北京振力投资管理有限公司	第三方款项	1,225,000	3年以上	2	9,958
合计	/	49,213,595	/	71	12,324,034

其他说明：

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为2,942元，收回或转回的坏账准备金额为54,081元(2021年度：计提的坏账准备金额为105,645元，收回或转回的坏账准备金额为3,898元)。

于2022年度，本公司无实际核销的其他应收款(2021年度：无)。

于2022年12月31日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2021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	8,471,230,039	158,000,000	8,313,230,039	8,396,196,753	128,000,000	8,268,196,753
对联营、合营企业投资	-	-	-	15,865,056	-	15,865,056
合计	8,471,230,039	158,000,000	8,313,230,039	8,412,061,809	128,000,000	8,284,061,809

#### (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	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北辰地产集团	7,944,646,753	-	-	7,944,646,753	-	-
首都会展集团	120,000,000	-	-	120,000,000	-	-
成都北辰中金	2,550,000	-	-	2,550,000	-	-
武汉裕辰	-	-	-	-	-	18,000,000
武汉金辰盈智	-	-	-	-	-	10,000,000
杭州京诚	-	-	-	-	-	20,000,000
长沙滨辰	40,000,000	-	-	40,000,000	-	-
武汉辰展	30,000,000	-	30,000,000	-	30,000,000	30,000,000
武汉辰发	-	-	-	-	-	30,000,000
廊坊辰智	31,000,000	-	-	31,000,000	-	-
成都天辰	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
广州辰旭	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-

重庆合悦	-	-	-	-	-	50,000,000
北辰信通	-	25,033,286	-	25,033,286	-	-
北辰商管	-	50,000,000	-	50,000,000	-	-
合计	8,268,196,753	75,033,286	30,000,000	8,313,230,039	30,000,000	158,000,000

于 2022 年 6 月，本公司与首都会展集团签订股权转让协议，首都会展集团转让北辰信通 100% 股权至本公司。

于 2022 年 7 月，本公司出资设立全资子公司北辰商管，注册资本 50,000,000 元。

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
北京辰轩	15,865,056	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,865,056	-	-
小计	15,865,056	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,865,056	-	-
二、联营企业												
北京辰轩	-	-	-	-15,865,056	-	-	-	-	-	15,865,056	-	-
小计	-	-	-	-15,865,056	-	-	-	-	-	15,865,056	-	-
合计	15,865,056	-	-	-15,865,056	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,669,349,125	932,645,378	2,159,357,007	1,117,492,143
其他业务	92,360	40,286	678,505	36,495
合计	1,670,341,485	932,685,664	2,160,035,512	1,117,528,638

其他说明：

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本

	2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发(i)	363,440,660	211,167,196	676,553,904	372,615,960
会展(含酒店)及商业物业	1,291,131,437	677,936,407	1,467,263,858	700,643,260
其他	14,777,028	43,541,775	15,539,245	44,232,923
	1,669,349,125	932,645,378	2,159,357,007	1,117,492,143

#### (i) 房地产开发收入及成本

	2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本

北京北辰墅院 1900 及其他 363,440,660 211,167,196 676,553,904 372,615,960

(ii) 2022 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 172,206,972 元 (2021 年度：162,331,471 元)。

(iii) 于 2022 年 12 月 31 日，本公司已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 205,783,517 元 (2021 年 12 月 31 日：456,049,840 元)。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2022 年度		2021 年度	
	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	992,360	40,286	678,505	36,495

## 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	-32,760,435	-21,904,836
关联方贷款利息收入	299,058,251	247,316,472
其他	-	624,288
合计	266,297,816	226,035,924

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十七、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
非流动资产处置损益	-137,726
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	12,581,060
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	73,141,265
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-3,558,770
辞退福利	-3,478,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,543,824
减：所得税影响额	23,772,914
少数股东权益影响额	2,645,381
合计	68,673,358

### 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	-11.73	-0.48	-0.48

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-12.24	-0.50	-0.50
-------------------------	--------	-------	-------

### 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	-1,575,516	212,984	12,786,706	15,508,961
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(a)	268,161	232,846	2,420,776	2,152,615
—投资性房地产公允价值变化(a)	-138,638	-100,673	4,205,468	4,344,106
按境外会计准则	-1,445,993	345,157	19,412,950	22,005,682

#### (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

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

董事长：李伟东

董事会批准报送日期：2023年3月23日

### 修订信息

□适用 √不适用