

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 2023 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二零二三年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零二三年十二月三十一日，按照中国会计准则，公司实现营业收入人民币 1,575,147.8 万元，同比上升 21.27%。公司利润总额和归属于母公司净利润分别为人民币 39,872.7 万元和 6,806.4 万元，实现扭亏为盈。每股收益为人民币 0.02 元。

回顾二零二三年，随着国内经济持续复苏，公司紧跟经济回升大势，持续优化产业布局，深入提升管理效能，有效防范风险，实现公司各业务板块协同发展。房地产开发业务方面，在市场分化加剧、债务风险事件频发的背景下，公司持续加强风险防控体系建设，多措并举促销售保交付，强化动态货值管理，压缩成本费用，推进发展模式创新，着力增强房地产开发业务抗风险能力。会展（含酒店）业务方面，公司全面抢抓机遇，圆满完成重大活动保障，积极开拓会展上游业务，稳步推进输出管理业务，年度营收大幅提升。商业物业业态，持续提升专业化管理水平，多措并举提质增效，实现了稳步经营。

展望二零二四年，公司将坚定发展信心，保持战略定力，坚持稳中求进，积极主动服务新时代首都发展和北京国际消费中心城市建设，统筹高质量发展与高水平安全，推进产业数字化转型，加快构建相互支撑、优势互补、协同发展的新产业格局，推动高质量发展。其中，房地产开发业务要防风险保安全，稳定高质量发展基本盘；会展业务要持续完善产业布局，勇担高质量发展新动能；商业物业业务要提升专业水平，做强高质量发展压舱石。

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、公司全体董事出席董事会会议。

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

公司拟实施的利润分配预案为：以公司实施2023年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向普通股股东每10股派发现金股息人民币0.20元（含税），不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利67,340,400元（含税）。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

目 录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	12
第四节	公司治理.....	27
第五节	环境与社会责任.....	38
第六节	重要事项.....	42
第七节	股份变动及股东情况.....	50
第八节	优先股相关情况.....	54
第九节	债券相关情况.....	55
第十节	财务报告.....	61

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

无锡盛阳	指	无锡北辰盛阳置业有限公司
无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
武汉领航	指	武汉北辰领航商务会展有限公司
成都华府	指	成都北辰华府置业有限公司
四川天仁	指	四川北辰天仁置业有限公司
海口辰智	指	海口辰智置业有限公司
成都北辰中金	指	成都北辰中金展览有限公司
武汉裕辰	指	武汉裕辰房地产开发有限公司
杭州京诚	指	杭州北辰京诚置业有限公司
武汉金辰盈智	指	武汉金辰盈智置业有限公司
武汉广大创意	指	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司
北京宸宇	指	北京宸宇房地产开发有限公司
武汉辰发	指	武汉辰发房地产开发有限公司
武汉辰展	指	武汉辰展房地产开发有限公司
长沙滨辰	指	长沙滨辰置业有限公司
北辰会投	指	北京北辰会展投资有限公司
廊坊辰智	指	廊坊市辰智房地产开发有限公司
武汉金辰盈创	指	武汉金辰盈创置业有限公司
成都天辰	指	成都北辰天辰置业有限公司
重庆合悦	指	重庆北辰合悦置业有限公司
广州辰旭	指	广州辰旭置业有限公司
北辰兴顺	指	北京北辰兴顺会展有限公司
廊坊辰睿	指	廊坊市辰睿房地产开发有限公司
宁波京诚	指	宁波北辰京诚置业有限公司
展览中心	指	北京国际展览中心有限公司
广州广悦	指	广州广悦置业有限公司
杭州京阳	指	杭州北辰京阳置业有限公司
海口辰睿	指	海口辰睿置业有限公司
钓鱼台北辰	指	钓鱼台北辰（北京）会展有限公司
扬子江会展	指	南京北辰扬子江会议会展有限公司
首都会展	指	首都会展（集团）有限公司
北京辰轩	指	北京辰轩置业有限公司
辰星公司	指	北京辰星国际会展有限公司
北辰商管	指	北京北辰商业管理有限公司
京西科幻会展	指	北辰京西科幻（北京）会展有限公司
北辰悦物业	指	北京北辰悦物业服务服务有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2023 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	胡浩（代行职责）	胡浩
联系地址	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层
电话	010-64991277、010-64991055	010-64991277、010-64991055
传真	010-64991352	010-64991352
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

三、基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	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	2023年	2022年	本期比上年同期 增减(%)	2021年
营业收入	15,751,478,107	12,988,939,722	21.27	22,182,853,805
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	15,748,850,454	12,986,592,257	21.27	22,088,502,713
归属于上市公司股东的净利润	68,064,279	-1,575,516,219	不适用	212,983,698
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-24,645,753	-1,644,189,577	不适用	173,392,022
经营活动产生的现金流量净额	1,387,394,641	4,003,550,986	-65.35	6,940,264,242
	2023年末	2022年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	12,845,583,320	12,786,706,041	0.46	15,508,960,940
总资产	56,225,144,598	67,280,220,550	-16.43	79,817,054,022

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同 期增减(%)	2021年
基本每股收益(元/股)	0.02	-0.48	不适用	0.02
稀释每股收益(元/股)	0.02	-0.48	不适用	0.02
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.01	-0.50	不适用	0.02
加权平均净资产收益率(%)	0.53	-11.73	不适用	0.52
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-0.19	-12.24	不适用	0.25

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	68,064	-1,575,516	12,845,583	12,786,706
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)	200,782	268,161	2,621,558	2,420,776
—投资性房地产公允价值	-128,439	-138,638	4,077,029	4,205,468
按境外会计准则	140,407	-1,445,993	19,544,170	19,412,950

(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、2023 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	4,185,000,121	3,083,886,052	3,221,078,013	5,261,513,921
归属于上市公司股东的净利润	32,669,170	-23,099,471	17,683,862	40,810,718
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,433,452	-53,946,222	1,467,913	23,399,104
经营活动产生的现金流量净额	850,017,542	697,686,483	383,903,493	-544,212,877

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	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,475,835	-137,726	-3,577,195
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	5,468,335	12,581,060	27,471,777
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	57,240,781	73,141,265	8,813,551
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,793,629	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-3,558,770	12,797,284
债务重组损益	7,806,861	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	20,678,299	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,104,772	16,543,824	5,291,062
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-3,053,000	-3,478,000	-4,215,000
减: 所得税影响额	29,890,961	23,772,914	8,446,049
少数股东权益影响额 (税后)	-3,037,151	2,645,381	-1,456,246
合计	92,710,032	68,673,358	39,591,676

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，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，以北辰商管为依托，对公司持有的写字楼、公寓、综合商业等业态资产进行专业化资产运营和物业服务管理，打造具有北辰特色的资产运营管理模式和物业管理标准体系，与会展、地产形成相互支撑、优势互补、协同发展的新发展格局。

二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司的优势及核心竞争力主要体现为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十七年荣获中国房地产 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、中国—中亚峰会、杭州亚运会及亚残运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

二零二三年，面对错综复杂的国内外形势，我国加大宏观调控力度，着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险。我国经济回升向好，高质量发展扎实推进，现代化产业体系建设取得重要进展，民生保障有力有效，全年 GDP 增速为 5.2%。

1、房地产开发

二零二三年，房地产市场供求关系发生重大变化，中央强调要积极稳妥化解房地产风险。为刺激需求，监管部门先后出台首套住房“认房不认贷”、降低存量首套房贷利率、带押过户、降

低住房买卖和租赁经纪服务费用等政策，居民置业成本及购房门槛进一步降低；为稳定供给，中央各部门和地方政府加大对房企资金支持力度，优化预售资金监管，强调要一视同仁满足不同所有制房企的合理融资需求，房地产政策环境整体保持宽松。

总体来看，全年房地产市场先扬后抑，年初因需求集中释放及前期政策效果显现，市场升温明显；年中量价出现回落，购房者置业情绪下滑，未能延续回暖态势。根据国家统计局数据显示，二零二三年全国房地产市场商品住宅销售面积 94,796 万平方米，同比下降 13.48%，商品住宅销售额 102,990 亿元，同比下降 9.4%。全国土地市场低迷，住宅用地推出面积及成交面积同比显著下降，成交楼面均价结构性上涨，溢价率仍在低位水平。

2、会展（含酒店）及商业物业

二零二三年，随着整体经济持续复苏，会展市场需求旺盛，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，展览规模大幅增长，呈现全面恢复态势，会展业数字化转型趋势愈加明显。酒店业随着各大城市展览会议、文娱活动以及商旅需求恢复，出租率显著上涨。北京写字楼市场净吸纳量前三季度表现不佳，第四季度恢复到正值，需求持续呈现回暖态势，租金延续下降趋势。

四、经营情况讨论与分析

二零二三年，公司紧跟经济回升大势，持续优化产业布局，深入提升管理效能，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，着力增强房地产开发业务抗风险能力。

促销售保交付。公司紧跟房地产政策调整步伐，合理把控营销节奏，加大数字营销力度，多措并举促成交、去库存，全年完成 15 个批次 7,460 套住宅平稳有序交付。报告期内，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 52.78 亿元（含车位）和 34.15 万平方米。其中，持续开展数字营销，“北辰橙享家”线上平台成交超 5 亿元，成果显著；长沙北辰三角洲收官之作 A2 区悦江洋以其高品质的产品实现价格逆势上扬，并首开售罄；长沙北辰三角洲 D4 区瀚江府、宁波北辰香麓湾、重庆北辰悦来壹号以及海口北辰府等项目如期顺利完成集中交付；北京北辰墅院 1900 项目实现基本清盘；成都北辰南湖香麓售楼处实现整售。

加强风险管控。健全风险防控体系，一方面强化动态货值管理，确保项目开发进度可控；另一方面坚持“以收定支”，严控经营性支出，压降成本费用。

推进发展模式创新。结合当前行业发展形势，加强商业产品研究，积极尝试并推进“会展+地产”项目联动。

2、会展（含酒店）及商业物业

公司借势经济恢复，推动会展各业态全面抢抓机遇，年度营收大幅提升，商业物业业态努力提质增效，实现稳步经营。

（1）会展（含酒店）

圆满完成重大活动保障。公司控股子公司首都会展高质量完成第三届“一带一路”国际合作高峰论坛、首届中国—中亚峰会、杭州亚运会及亚残运会主媒体中心、中关村论坛展览（科博会）、2023 金融街论坛年会、2023 年世界地热大会、全球可持续交通高峰论坛（2023）、第十六届中国—拉美企业家高峰会、北京市政协、北京香山论坛、国际金融论坛（IFF）第 20 届全球年会等一系列重大服务保障任务，“北辰服务”收获各方好评，品牌影响力、知名度进一步提升。

积极开拓会展上游业务。首都会展作为服贸会专业运营商，推动 2023 年服贸会市场化运营及服务保障工作再上新台阶，现金收入及实物赞助创三年来新高。其中展览面积达 15.5 万平方米，83 个国家和国际组织设展办会，2,400 余家企业线下参展，包括 500 余家世界 500 强和行业龙头企业，整体国际化率超 20%；累计举办高峰论坛、专题论坛、商务洽谈等会议活动超 200 场，各类发布活动 70 余场；达成各类成果 1,100 余项，接待观众近 28 万人次、团组 207 个。此外，首都会展加速拓展会展上游业务，报告期内顺利举办北京市 2023 年首个大型展览—第十七届亚洲运动用品与时尚展（ISPO Beijing 2023）以及 2023 中国制冷展、第二届北京国际艺术设计玩具展览会、京企直卖—国企消费季活动、首届国际基础科学大会；积极筹办 2025 年世界燃

气大会（WGC2025）；中标第三届中国—非洲经贸博览会项目，协助 Swift 国际银行业运营大会（Sibos2024 年会）落地北京；创新开拓北京国际医疗美容产业发展及产品博览会和中国击剑俱乐部联赛全国赛。

稳步推进输出管理业务。公司持续推进会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出。报告期内，公司在青岛、广州、丽水、郑州、南京、北京、廊坊、通化、重庆等地，新签约 10 家受托管理场馆及酒店。截至目前，公司会展场馆及酒店输出管理业务已进入全国 28 个城市，遍布京津冀、粤港澳、成渝等国家重要战略发展区，其中顾问咨询场馆及酒店项目 62 个，受托管理场馆及酒店项目 55 个，实现受托管理场馆总面积达 465 万平方米，市场份额持续扩大，行业地位保持领先。

表 1：截至报告期末公司受托管理的会展场馆及酒店项目

序号	区域	名称
1	北京市	北京金海湖国际会展中心
2		首钢会展中心
3		中关村论坛永久会址主会场项目
4	河北省张家口市	崇礼国际会议会展中心
5		崇礼五洲皇冠花园酒店
6		张家口北辰五洲皇冠酒店
7		万全北辰五洲皇冠酒店
8	怀安北辰五洲皇冠花园酒店	
9	河北省石家庄市	石家庄国际会展中心
10	河北省雄安新区	雄安会展中心
11		雄安会展中心酒店
12	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
13		银丰北辰五洲皇冠酒店
14	广东省珠海市	珠海国际会展中心
15		珠海金叶北辰五洲皇冠酒店
16		珠海五洲皇冠运动员公寓
17	广东省广州市	国际金融论坛（IFF）永久会址会议会展项目
18	广东省惠州市	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
19	福建省福州市	福州数字中国会展中心
20	江苏省连云港市	连云港大陆桥会议中心
21		连云港大陆桥会议中心配套酒店
22	江苏省南京市	扬子江国际会议中心
23		扬子江国际会议中心酒店
24		南京生物医药谷商务中心项目
25		南京五洲皇冠行政公寓
26		南京五洲皇冠酒店
27	江苏省南通市	南通国际会展中心
28		南通五洲皇冠酒店
29	江苏省泰州市	泰州中国医药城会展中心
30	广西壮族自治区桂林市	桂林国际会展中心
31		桂林国际会展中心配套酒店
32	宁夏回族自治区银川市	宁夏国际会堂
33	西藏自治区林芝市	林芝五洲皇冠酒店
34	浙江省杭州市	杭州国际博览中心
35		杭州国际博览中心北辰大酒店
36		杭州未来科技城学术交流中心
37	浙江省丽水市	丽水国际会展中心
38		丽水国际会展中心配套酒店
39	山东省德州市	德州天衢博览广场
40	山东省青岛市	上合国际会议中心
41		青岛上合之珠国际博览中心综合馆（A 馆）
42	山东省威海市	威海国际经贸交流中心
43		威海城投北辰大酒店
44	四川省成都市	成都空港产业服务区建设项目会议中心

45		成都空港产业服务区建设项目会议中心酒店
46	重庆市	重庆金隅五洲皇冠酒店
47		重庆金隅五洲皇冠行政公寓
48		重庆中交五洲皇冠酒店
49	湖北省武汉市	武汉中交北辰五洲皇冠酒店
50	湖南省长沙市	长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店
51	河南省郑州市	郑州中央文化区文化交流中心、会议中心
52		郑州中央文化区文化交流中心、会议中心配套酒店
53	吉林省通化市	通化万峰北辰五洲皇冠酒店
54		通化参创五洲皇冠酒店
55	江西省宜春市	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店

持续推动行业发展。持续吸引国内外会展资源要素集聚，设立北京市会展职业创新发展中心；联合主办第二届国际会展经济发展论坛，推动行业国际化交流合作，并发布了《中国展览指数报告（2022）》。

（2）商业物业

多措并举提升经营。坚持市场导向，强化分析研判和市场推广，灵活调整经营策略，促进大客户签约，有效提升经营收益。建立健全绩效考核体系，开展分级分层考核，激发经营活力，促进市场化运营水平提升；完成北辰新空间城市更新项目改造，以“传承时代记忆、贴合百姓需求、创新生活方式”的项目定位入市，实现知名餐饮企业和头部科技企业整租。

持续优化专业管理。成立北京北辰悦物业服务有限公司，组建专业物业管理团队，引进物业管理市场化人才，创建北辰自有高端优秀物业服务品牌，推动公司自有资产物业服务专业化管理，实现资产价值提升。

3、融资工作

公司持续优化融资结构，拓展融资渠道，通过多种方式获取足额稳定融资，保证公司资金链安全稳定。持续强化现金管控力度，提高资金使用效率，加强债务管控，确保资产负债率处于合理水平。

五、报告期内主要经营情况

二零二三年，公司实现营业收入人民币 1,575,147.8 万元，同比上升 21.27%。公司利润总额和归属于母公司净利润分别为人民币 39,872.7 万元和 6,806.4 万元，实现扭亏为盈；净利润为人民币-6,343.3 万元，同比减亏 158,941.1 万元。其中，房地产开发板块受可结算面积增加影响，报告期内实现营业收入人民币 1,290,473.2 万元（含车位），同比上升 17.70%，税前利润为人民币 58,857.8 万元，实现扭亏为盈，同比增加 119,672.7 万元。会展（含酒店）及商业物业板块报告期内实现营业收入人民币 264,908.9 万元，同比上升 40.78%，税前利润为人民币 46,955.9 万元，实现扭亏为盈，同比增加 56,503.8 万元。每股收益为人民币 0.02 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	15,751,478,107	12,988,939,722	21.27
营业成本	11,438,740,221	10,319,764,616	10.84
销售费用	429,459,148	486,486,162	-11.72
管理费用	917,391,793	884,696,645	3.70
财务费用	833,161,125	784,627,659	6.19
经营活动产生的现金流量净额	1,387,394,641	4,003,550,986	-65.35
投资活动产生的现金流量净额	55,043,316	-225,976,108	124.36
筹资活动产生的现金流量净额	-1,325,107,015	-8,350,376,056	84.13

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受结算周期影响，可结算面积增加结转收入增加，同时会展（含酒店）及商业物业板块出租率提升带动板块收入增长所致

营业成本变动原因说明：主要是由于公司本期营业收入增加，相应结转成本增加所致

销售费用变动原因说明：主要是由于公司本期营销费用支出减少所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期费用支出控制在合理范围之内

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期利息收入减少所致

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，同时提高资金使用效率，购买商品、接受劳务支付的现金减少所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期提供关联方借款减少所致

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到期债务较上期减少，因此偿还债务支出减少所致

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

报告期内公司会展（含酒店）及商业物业抢抓市场机遇、提高经营能力，会议、展览及酒店业务出租率持续提升；同时，房地产开发业务受结算周期影响，可结算面积增加，以及结算产品变化，会展（含酒店）及商业物业及房地产开发业务收入均同比增长，利润均实现扭亏为盈。

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 157.51 亿元，同比上升 21.27%；营业成本 114.39 亿元，同比上升 10.84%。

(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	12,904,731,516	9,881,338,421	23.43	17.70	10.07	增加 5.31 个百分点
会展（含酒店）及商业物业	2,649,088,964	1,411,407,584	46.72	40.78	18.68	增加 9.92 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	营业成本比上年增	毛利率比上年增减

				减 (%)	减 (%)	(%)
长沙北辰三角洲	3,598,915,007	2,101,336,441	41.61	1,694.31	2,160.33	减少 12.04 个百分点
宁波北辰香麓湾	1,746,431,505	1,504,268,571	13.87	-	-	不适用
海口北辰府	1,403,004,968	1,244,481,243	11.30	97.22	103.30	减少 2.65 个百分点
重庆北辰香麓	1,089,908,583	1,061,384,108	2.62	-	-	不适用
重庆北辰悦来壹号	881,744,395	613,501,966	30.42	-54.35	-56.46	增加 3.37 个百分点
海口北辰长秀仕家	840,264,190	627,150,954	25.36	196.54	181.35	增加 4.03 个百分点
成都北辰鹿鸣苑	775,532,544	571,167,164	26.35	-49.12	-56.20	增加 11.90 个百分点
廊坊北辰香麓	457,285,058	382,983,212	16.25	-7.02	-17.66	增加 10.82 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
长沙地区	4,222,622,487	2,644,376,188	37.38	73.98	35.47	增加 17.81 个百分点
北京地区	2,916,483,973	1,528,898,264	47.58	-5.71	-26.34	增加 14.68 个百分点
海口地区	2,243,269,157	1,904,791,659	15.09	125.51	128.10	减少 0.96 个百分点
重庆地区	1,973,309,296	1,674,886,074	15.12	2.17	18.88	减少 11.93 个百分点
宁波地区	1,776,252,439	1,527,315,722	14.01	2,815.05	3,411.00	减少 14.59 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可结算产品增加实现收入 129.05 亿元，同比上升 17.70%。

报告期内公司会展（含酒店）及商业物实现收入 26.49 亿元，同比上升 40.78%。

从地区分布来看，长沙地区实现收入 42.23 亿元，占全年营业收入的 26.81%；北京地区实现收入 29.16 亿元，占全年营业收入的 18.52%；海口地区实现收入 22.43 亿元，占全年营业收入的 14.24%；重庆地区实现收入 19.73 亿元，占全年营业收入的 12.53%；宁波地区实现收入 17.76 亿元，占全年营业收入的 11.28%。

(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	343,579,130	3.00	328,761,868	3.19	4.51
会展（含酒店）	资产折旧	423,697,488	3.70	417,069,867	4.04	1.59

及商业物业						
会展（含酒店） 及商业物业	修理费	39,777,327	0.35	35,937,207	0.35	10.69
会展（含酒店） 及商业物业	物料消耗	66,772,409	0.58	42,232,383	0.41	58.11
会展（含酒店） 及商业物业	能源费	94,734,901	0.83	82,811,678	0.80	14.40
房地产开发	房地产开发成本	9,881,338,421	86.38	8,977,560,343	86.99	10.07

(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 12,714.57 万元，占年度销售总额 0.81%；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 152,428.49 万元，占年度采购总额 36.75%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 127,558.73 万元，占年度采购总额 30.75%。

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 4.29 亿元，较去年同期减少 11.72%；管理费用 9.17 亿元，较去年同期增加 3.70%；财务费用 8.33 亿元，较去年同期增加 6.19%。

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 13.87 亿元，较上年同期减少 26.16 亿元；投资活动产生的现金流量净额为 0.55 亿元，较上年同期增加 2.81 亿元；筹资活动产生的现金流量净额为-13.25 亿元，较上年同期增加 70.25 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
------	-------	-------------------------	-------	-------------------------	-------------------------	------

					(%)	
预付款项	99,547,253	0.18	143,194,885	0.21	-30.48	主要是由于公司本期预付工程款减少所致
其他应收款	1,044,078,842	1.86	1,709,545,948	2.54	-38.93	主要是由于公司本期应收少数股东款项减少所致
一年内到期的非流动资产	154,522,117	0.27	848,064,142	1.26	-81.78	主要是由于公司本期收回关联方款项所致
长期应收款	395,302,152	0.70	165,474,625	0.25	138.89	主要是由于公司本期应收关联方款项增加所致
合同负债	2,089,139,977	3.72	10,609,330,350	15.77	-80.31	主要是由于公司本期房地产开发板块结转收入所致
其他应付款	1,917,373,226	3.41	2,765,181,776	4.11	-30.66	主要是由于公司本期合同负债相关的待转销项税及应付股利减少所致
应付债券	3,900,567,060	6.94	6,773,196,518	10.07	-42.41	主要是由于公司本期按偿还期限重分类至一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	5,512,543,000	9.80	2,369,407,571	3.52	132.65	主要是由于公司本期发行资产支持专项计划所致

其他说明

报告期末公司总资产 562.25 亿元，较去年同期减少 16.43%。其中，流动资产较去年同期减少 19.78%，非流动资产较去年同期减少 2.20%。

报告期末公司负债总额 406.95 亿元，较去年同期减少 20.70%。其中，流动负债较去年同期减少 36.03%，非流动负债较去年同期增加 3.37%。

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	931,854,163	按揭保证金、工程履约担保金等
应收账款	2,202,264	借款质押
存货	3,451,221,527	借款抵押
投资性房地产	4,967,876,667	借款抵押
固定资产	1,735,309,450	借款抵押
合计	11,088,464,071	/

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见下表

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	武汉北辰光谷里	134,800	337,000	是	171,900	51
2	武汉北辰蔚蓝城市	217,700	716,000	否	-	100
3	廊坊北辰辰睿(2020-5 地块)	42,800	92,000	否	-	100

注:

- 1、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积;
- 2、规划计容建筑面积为项目竞得时按出让条件计算的数据;
- 3、合作开发项目涉及的面积为公司所占权益的计容建筑面积;
- 4、报告期内,公司总土地储备 432.57 万平方米,权益土地储备 383.66 万平方米,无新增房地产储备。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	0.15
3	北京顺义	北京当代北辰悦MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京顺义	北京北辰墅院1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京海淀	北京股份公司	别墅	竣工	-	-	6,100	-	6,100	-	-
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.87
7	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	104,100	104,100	24.78	1.57
8	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,019,800	570,600	4,783,300	407.08	14.06
9	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	1.23
10	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.61
11	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	21.00	0.03
12	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	75,100	357,200	25.81	1.35
13	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	2.15
14	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.51	0.13
15	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.10
16	湖北武汉	武汉北辰经开优+(067 地块)	住宅、商业	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.79
17	湖北武汉	武汉北辰经开优+(068 地块)	住宅、商业	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.90
18	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.40
19	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.29	0.20
20	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.0033
21	浙江杭州	杭州金湖都会艺境	住宅、商业	竣工	57,400	144,000	209,700	-	209,700	5.50	0.01
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.20
23	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	在建	69,000	179,500	276,400	276,400	-	52.18	3.68
24	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.39
25	浙江宁波	宁波董天府	住宅、商业	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.30
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	166,400	166,400	22.43	2.62

27	江苏南京	南京北辰旭辉铂悦金陵	住宅	竣工	25,300	70,700	105,000	-	105,000	14.73	0.02
28	江苏苏州	苏州北辰旭辉壹号院	住宅、商业	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.02
29	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	在建	170,000	268,800	392,200	165,400	308,700	65.70	3.88
30	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.12
31	江苏无锡	无锡时代城	住宅	竣工	137,900	413,800	535,400	-	535,400	46.79	0.18
32	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.43
33	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	1.04
34	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.59
35	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	0.83
36	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	1.74
37	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.62
38	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	竣工	69,900	84,000	126,600	126,600	126,600	15.08	2.74
39	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	357,700	145,000	291,800	31.28	2.79
40	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4 地块)	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	24.56	1.89
41	河北廊坊	廊坊星宸里 (2019-3 地块)	商业	新开工	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	0.30
42	河北廊坊	廊坊北辰宸睿 (2020-5 地块)	住宅	新开工	46,200	92,000	138,300	95,400	-	13.43	0.60
43	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	竣工	141,700	239,000	356,200	-	356,200	21.07	0.39
44	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,274,000	468,500	1,022,300	115.93	6.24
45	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	在建	68,200	102,200	150,400	150,400	149,400	24.64	1.43
46	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	竣工	106,800	206,000	281,100	46,600	281,100	36.31	2.20
47	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	竣工	30,500	106,800	134,700	-	134,700	12.35	1.42
48	广东广州	广州兰亭香麓 (116 地块)	住宅、商业	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.47
49	广东广州	广州兰亭香麓 (114 地块)	住宅、商业	在建	25,100	76,600	110,600	110,600	46,400	9.66	1.06

注：

- 1、总投资额为项目的预计总投资额；
- 2、报告期内，公司新开工面积 40.73 万平方米，开复工面积 322.23 万平方米，竣工面积 142.61 万平方米。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含 已预售) 面积 (平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入 金额	报告期末 待结转 面积 (平方米)
1	北京朝阳	北京北辰绿色家园	住宅、商业、 写字楼	6,291	-	-	1,470	337
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	64	728
3	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	13,946	10,816	10,816	6,278	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	13,825	9,866	10,003	30,272	763
5	北京朝阳	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
6	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	27,729	-	-	-	1,276
7	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品 房、两限房	3,243	-	321	1,222	-
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	87,699	2,465	3,789	18,061	-
9	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	14,579	9,070	-	-	-
10	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、 写字楼等	58,771	33,936	247,340	359,892	58,107
11	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	16,073	4,080	8,271	10,409	8,199
12	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	27,557	11,128	8,927	6,446	4,172
13	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	662	-	-	-	-
14	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	97,186	1,246	4,240	6,767	590
15	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	63,060	3,218	6,313	5,789	444
16	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	1,056	184	184	814	-
17	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	35,922	56	257	145	348
18	湖北武汉	武汉北辰经开优+ (067 地块)	住宅、商业	122,060	13,940	50,057	32,886	-
19	湖北武汉	武汉北辰金地藻时代	住宅、商业	148,133	10,172	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	430	240	821	190
21	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	-	-	-	132	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	640	597	2,444	159
23	浙江杭州	杭州北辰春澜城	住宅	56,180	5,247	-	-	9,161
24	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	7,873	363	891	2,482	-
25	浙江宁波	宁波董天府	住宅、商业	147	-	-	500	-
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	39,075	19,605	93,093	174,643	-

27	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	108,466	19,708	21,122	35,232	10,321
28	江苏无锡	无锡时代城	住宅	136	136	-	-	-
29	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	2,038	221	221	597	735
30	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	602	-	362	796	-
31	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	9,699	2,290	3,107	4,354	-
32	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	9,415	3,955	6,457	13,058	-
33	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	47,337	35,757	44,868	77,553	743
34	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	34,202	17,566	26,953	17,363	583
35	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	28,418	9,367	14,231	12,180	553
36	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	54,270	23,705	42,131	45,729	580
37	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	857	86	86	952	-
38	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	169,426	27,211	73,318	88,174	971
39	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,717	22,781	64,937	108,991	3,535
40	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	40,980	3,048	77,597	140,300	9,546
41	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	13,609	11,392	74,330	84,026	4,088
42	广东广州	广州兰亭香麓(114地块)	住宅、商业	38,522	27,768	-	-	-

注：

报告期内，公司共计实现销售金额 52.78 亿元，销售面积 341,454 平方米，实现结转收入金额 129.05 亿元，结转面积 895,058 平方米，报告期末待结转面积 117,631 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	
1	北京朝阳区	天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,800	56,886	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	9,996	100	否
3	北京朝阳区	北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,122	100	否
4	北京朝阳区	北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	5,449	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	14,892	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	14,934	100	否
7	北京朝阳区	北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,881	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	12,869	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	8,654	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	15,915	100	否
11	北京朝阳区	北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	15,535	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	18,141	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	26,814	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	3,408	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	10,538	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	5,149	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	9,703	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	3,037	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。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,402,526	4.40	51,187

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析**对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

详情如下

1. 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	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
北京北辰悦物业服务有限公司	物业管理、非居住房地产租赁	否	新设	2,000	100%	是	长期股权投资	自有资金	无	长期	实缴1,000万元	否
合计	/	/	/	2,000	/	/	/	/	/	/	/	/

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

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、主要控股公司的经营情况：

币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	净利润(元)

长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	120,000	房地产开发经营	长沙北辰三角洲	10,749,768,811	5,330,214,758	4,054,342,767	459,736,015
海口辰睿置业有限公司	海口市	5,000	房地产开发经营	海口北辰长秀仕家	328,137,508	199,054,769	840,264,190	147,518,156
宁波北辰京诚置业有限公司	宁波市	5,000	房地产开发经营	宁波北辰香麓湾	487,231,656	115,110,241	1,746,431,505	101,802,674
重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	10,000	房地产开发	重庆北辰悦来壹号	4,009,460,540	457,889,561	883,400,713	63,584,960
成都北辰天辰置业有限公司	成都市	6,250	房地产开发经营	成都北辰鹿鸣苑	416,495,998	135,916,114	776,231,626	60,999,360

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
北京北辰悦物业服务服务有限公司	新设	北京市	2,000	100	物业管理、非居住房地产租赁

3、本年度注销子公司的情况

币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	主要业务
成都北辰置业有限公司	成都市	5,000	100	房地产开发经营

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

二零二四年，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，强化宏观政策逆周期和跨周期调节，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，切实增强经济活力、防范化解风险、改善社会预期，巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

就房地产开发业务而言，我国将根据房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

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。《北京培育建设国际消费中心城市实施方案（2021—2025年）》提出要加快“十四五”时期北京国际消费中心城市建设。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，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

公司将继续坚定发展信心，统筹高质量发展与高水平安全，全面助力首都国际交往中心建设，推动北京国际消费中心城市建设，推进产业数字化转型，加快构建相互支撑、优势互补、协同发展的新产业格局，着力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，坚持防风险保安全，稳定高质量发展基本盘。加强分析研判，紧盯行业变化、形势变化，积极主动作为，以自身的确定性应对外部变化的不确定性，确保平稳穿越行业周期。优化产品供给，顺应市场需求，围绕提升产品核心竞争力，打造特色地产品牌。提升运营管理水平，完善合规内控体系，加强全过程风险管控；强化质量检查，压实安全责任，确保项目按时平稳交付；加大销售回款力度，确保收支良性循环；做优持有资产，提升资产价值；开展优质地块研究，合理控制土储规模。创新发展模式，深化研究“会展+地产”项目投资标准及相应配套落地措施，围绕北京国际消费中心城市建设持续推进产业转型升级。

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。推动会展增添高质量发展新动能，带动酒店、写字楼、公寓、综合商业等业态联动发展，并打造具有行业竞争力的商业物业管理品牌。

会展业务板块，公司将坚持推进战略落地，以打造国际一流的会展品牌为目标，积极推动产业数字化转型及智慧场馆建设，进一步提升会展产业能级。加快推进全产业链布局，多渠道、多领域开拓会展上游业务，大力引进国际展会，在数量、质量、规模上齐发力，着力提升产业链主动权；加强场馆管理标准化建设，进一步提升管理品质，巩固管理优势，打造酒店品牌特色和管理标准，持续增加受托酒店数量、规模；创新推进会展研究咨询业务，着力打造行业专业智库。持续优化集团化管理模式，健全市场化运行机制，更好发挥首都会展管理统筹、资源统筹、业务统筹职能，促进效能提升、效率提升、效益提升，着力做优做强存量业务，努力拓展增量业务，争取创造更大价值、实现更多产值。

商业物业板块，公司将以北辰商管为平台，以打造国内领先的公建类及园区类资产运营管理品牌企业为目标，聚焦写字楼、公寓、商业园区业务，深挖酒店、产业园区、文化园区特色资产价值，持续整合资源配置，科学优化管理架构，健全创新管理模式，强化专业团队建设，在提升写字楼出租率的同时，加速竞合联盟构建，共促发展合作；优化延伸酒店公寓产品线，打造专业化差异化特色化产品，提升服务品质；积极研策改造方案，推动商业园区品质升级，激活区域发展潜能；探索新业务拓展，推进智慧园区建设；培育自有物业管理团队，推动物业管理公司做大做强，通过品牌输出、委托管理、轻资产运营等模式，逐步实现首都会展、北辰地产持有资产物业统一自管，打造具有北辰特色的物业管理体系，树立北京亚奥区域商业物业管理市场新标杆，促进公司运作集团化、管理专业化、发展多元化。

3、融资工作和资本开支

公司将结合市场行业政策变化，注重资金统筹，加强资金筹划，充分利用“总部融资”模式，拓宽融资渠道，强化负债管控，提高运营效率。有效降低公司费用支出，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。

二零二四年，公司预计固定资产投资人民币 2.4 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

二零二四年，公司房地产开发业务预计实现开复工面积 179.54 万平方米，竣工面积 67.64 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零二四年公司力争实现销售面积 79.09 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 107.00 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、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，但我国仍将继续坚持“房住不炒”的总基调，后续调控政策和信贷环境不排除做出进一步调整的可能，房企在获取土地、项目开发建设、销售及融资等方面或将面临一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注国家有关政策、宏观经济环境、市场变动等，同时公司将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。

2、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，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。

3、人才储备风险

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

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

公司依据相关法律法规并结合自身发展战略，持续完善公司治理制度、结构和机制，修订了公司章程及股东大会、董事会议事规则，提升公司及子公司董事会建设，编制修订权责清单，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。

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 2022-2023 年度信息披露工作 A 类（优秀）评级。

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

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

2024 年，公司将进一步加强公司治理体系建设，不断提高公司治理水平，推动公司在高水平安全中高质量发展。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年年度股东大会	2023 年 5 月 11 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2023 年 5 月 12 日	详见《北辰实业 2022 年年度股东大会决议公告》（临 2023-017）
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 3 月 13 日	上海证券交易所网址 www.sse.com.cn	2024 年 3 月 14 日	详见《北辰实业 2024 年第一次临时股东大会决议公告》（临 2024-008）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

□适用 √不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李伟东	董事长	男	55	2020年8月20日	2024年5月13日	0	0	0	68.51	否
梁捷	董事	女	54	2024年3月13日	2024年5月13日	0	0	0	0	否
梁捷	总经理	女	54	2024年2月6日		0	0	0	0	否
杨华森	董事	男	50	2022年2月23日	2024年5月13日	0	0	0	60.71	否
张文雷	董事	女	56	2018年5月28日	2024年5月13日	0	0	0	62.13	否
张文雷	副总经理	女	56	2012年3月21日		0	0	0	0	否
周永健	独立董事	男	73	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	15.00	否
甘培忠	独立董事	男	67	2020年10月20日	2024年5月13日	0	0	0	15.00	否
陈德球	独立董事	男	42	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	15.00	否
莫非	监事	男	53	2020年6月16日	2024年3月13日	0	0	0	9.18	否
莫非	总法律顾问	男	53	2024年3月14日		0	0	0	0	否
杜艳	监事	女	47	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	67.72	否
田振华	职工监事	男	43	2020年4月21日	2024年3月18日	0	0	0	59.59	否
吕毅红	职工监事	女	52	2021年3月18日	2024年3月18日	0	0	0	30.21	否
杜敬明	副总经理	男	59	2012年3月21日		0	0	0	58.84	否
胡浩	副总经理	男	45	2021年1月22日		0	0	0	62.13	否
孔磊	副总经理	男	52	2022年2月28日		0	0	0	56.67	否
魏明乾	副总经理	男	56	2023年2月22日		0	0	0	68.99	否
李云	董事	女	56	2018年5月28日	2023年12月6日	0	0	0	64.37	否
李云	总经理	女	56	2021年6月24日	2023年12月6日	0	0	0	0	否
郭川	董事	男	55	2018年5月28日	2024年1月29日	0	0	0	59.67	否
郭川	副总经理	男	55	2017年3月7日	2024年1月29日	0	0	0	0	否
郭川	董事会秘书	男	55	2004年2月27日	2024年1月29日	0	0	0	0	否
郭川	总法律顾问	男	55	2008年7月14日	2024年1月29日	0	0	0	0	否
李雪梅	监事长	女	55	2020年6月16日	2024年1月11日	0	0	0	88.55	否
刘铁林	副总经理	男	61	2002年9月24日	2023年2月21日	0	0	0	25.01	否
孙东樊	副总经理	男	61	2017年3月7日	2023年2月21日	0	0	0	23.78	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	911.06	/

姓名	主要工作经历
李伟东	55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。
梁捷	54岁，本公司执行董事、总经理。梁女士先后毕业于中国政法大学、清华大学，法学学士、工商管理硕士研究生。梁女士曾任北京市中关村科技园区海淀园管理委员会投资促进处（海淀区投资促进局）处长（局长），中关村科技园区海淀园管理委员

	会常务副主任，中关村科技园区海淀园工作委员会副书记，海淀区科学技术委员会主任，海淀区发展和改革委员会副主任、党组书记、主任，2016年9月至2024年1月期间先后担任首钢总公司副总经理，首钢集团有限公司副总经理、总法律顾问、首席合规官。二零二四年二月起加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。梁女士在公司经营管理、法律合规、风险防控等方面具有丰富经验。
杨华森	50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	56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。
周永健	73岁，本公司独立非执行董事。周博士拥有香港和英格兰及威尔士认可的执业律师资格，于香港担任执业律师逾40年，曾任中国人民政治协商会议全国委员会委员，香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及全球主席、及中国司法部委任的中国委托公证人。周博士分别于1998年、2003年获香港特别行政区政府颁授太平绅士及银紫荆星章，并于2010年获嘉许为香港教育学院荣誉院士、2013年获英国伦敦国王学院荣誉院士，2018年获香港都会大学（前称香港公开大学）授荣誉博士及2021年获香港科技大学授荣誉法学博士。周博士在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。
甘培忠	67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，辽宁省人民政府政府法律顾问，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，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	42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。陈先生在公司治理、财务管理、审计方面具有丰富的经验。
杜艳	47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	43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、本公司审计部副部长，现任首都会展（集团）有限公司总会计师。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	52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、本公司工会副主席，现任五洲会议中心总经理。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	59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	45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	52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	56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。二零二三年二月出任本公司副总经理。魏先生在会议展览及酒店旅游管理方面具有丰富的经验。
莫非	53岁，本公司总法律顾问。莫先生毕业于西南政法学院，法学学士，具有法律职业资格。莫先生二零零三年加入北辰集团，历任北辰集团法律事务部副部长、本公司法律事务部部长、股东代表监事、北京北辰会展投资有限公司副总经理。二零二四年三月出任本公司总法律顾问。莫先生在公司法律事务管理方面具有丰富经验。

其它情况说明

√适用 □不适用

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

2、报告期内，张文雷、李云、郭川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	
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	2023年12月
梁捷	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2024年1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
周永健	观韬律师事务所(香港)	高级顾问、全球主席	2016年
	信星鞋业集团有限公司	非执行董事	1994年6月
	平安健康医疗科技有限公司	独立非执行董事	2018年5月
	金融壹帐通	独立董事	2020年10月
甘培忠	甘肃金徽酒股份有限公司	独立董事	2018年5月
	金徽矿业股份有限公司	独立董事	2022年5月
陈德球	对外经济贸易大学国际商学院	院长、教授	2021年9月

	中粮福临门有限公司	独立董事	2023 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。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	薪酬与考核委员会于 2024 年 3 月 20 日召开会议审议了公司董事和高管的年度薪酬，并同意提交董事会审批。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 董事、监事、高级管理人员的职位不同，所承担的责任的差异； (2) 公司年度考核。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
魏明乾	副总经理	聘任	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
李云	执行董事、总经理	离任	工作变动
李雪梅	监事会主席	离任	退休
郭川	执行董事、副总经理、董事会秘书、总法律顾问	离任	工作变动
梁捷	总经理	聘任	工作需要
梁捷	执行董事	选举	工作需要
莫非	监事	离任	工作变动
莫非	总法律顾问	聘任	工作变动

情况说明：

1、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。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。

2、2023 年 12 月 6 日，本公司执行董事、总经理李云因工作变动申请辞去公司执行董事、提名委员会委员、战略委员会委员及总经理职务。

3、2024 年 1 月 11 日，本公司监事会主席李雪梅因届退休年龄申请辞去公司监事会主席、股东代表监事职务。

4、2024 年 1 月 29 日，本公司执行董事、副总经理、董事会秘书郭川因工作变动申请辞去公司执行董事、法律合规委员会委员及副总经理、董事会秘书、总法律顾问职务。

5、2024 年 2 月 6 日，本公司召开第九届第九十四次董事会会议，聘任梁捷为本公司总经理，同时提名梁捷为本公司第九届董事会执行董事候选人，提交本公司 2024 年第一次临时股东大会审议批准。2024 年 3 月 13 日，本公司 2024 年第一次临时股东大会审议通过选举梁捷为公司第九届董事会执行董事。

6、2024年3月13日，本公司股东代表监事莫非因工作变动申请辞去本公司第九届监事会股东代表监事职务。2024年3月14日，本公司召开第九届第九十六次董事会会议，聘任莫非为本公司总法律顾问。

(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
第九届第六十二次董事会会议	2023年1月6日	审议通过融资事项的议案
第九届第六十三次董事会会议	2023年2月1日	审议通过本公司子公司受托管理本公司、北辰集团及其子公司持有物业的议案
第九届第六十四次董事会会议	2023年2月9日	审议通过资金拨付及使用事宜的议案
第九届第六十五次董事会会议	2023年2月22日	详见《北辰实业关于高级管理人员变动的公告》（临 2023-002）
第九届第六十六次董事会会议	2023年3月3日	审议通过非公开发行公司债的议案
第九届第六十七次董事会会议	2023年3月23日	详见《北辰实业第九届第六十七次董事会决议公告》（临 2023-003）
第九届第六十八次董事会会议	2023年4月11日	审议通过推荐子公司总经理的议案
第九届第六十九次董事会会议	2023年4月14日	审议通过融资担保事项的议案
第九届第七十次董事会会议	2023年4月27日	审议通过《北辰实业 2023 年第一季度报告》
第九届第七十一次董事会会议	2023年5月8日	审议通过融资担保事项的议案
第九届第七十二次董事会会议	2023年5月11日	审议通过向子公司借款、子公司调整经营范围并修订公司章程的议案
第九届第七十三次董事会会议	2023年5月26日	审议通过受托管理北辰集团子公司的议案
第九届第七十四次董事会会议	2023年6月9日	审议通过向子公司委派董监事、参拍地块的议案
第九届第七十五次董事会会议	2023年6月27日	审议通过修订公司制度的议案
第九届第七十六次董事会会议	2023年7月14日	审议通过参拍地块的议案
第九届第七十七次董事会会议	2023年7月31日	审议通过设立子公司及参股公司的议案
第九届第七十八次董事会会议	2023年8月24日	详见《北辰实业第九届第七十八次董事会决议公告》（临 2023-019）
第九届第七十九次董事会会议	2023年8月25日	审议通过转让子公司及参股公司股权的议案
第九届第八十次董事会会议	2023年9月13日	审议通过参拍地块、子公司修订公司章程的议案
第九届第八十一次董事会会议	2023年9月19日	审议通过融资事项的议案
第九届第八十二次董事会会议	2023年10月10日	审议通过融资事项的议案
第九届第八十三次董事会会议	2023年10月27日	审议通过子公司间吸收合并、注销参股公司的议案
第九届第八十四次董事会会议	2023年10月30日	审议通过《北辰实业 2023 年第三季度报告》
第九届第八十五次董事会会议	2023年11月6日	审议通过对项目公司收购股权并增资、对子公司提供的财务资助实施展期、诉讼事宜的议案
第九届第八十六次董事会会议	2023年11月16日	审议通过融资事项的议案
第九届第八十七次董事会会议	2023年11月21日	审议通过融资事项的议案
第九届第八十八次董事会会议	2023年11月29日	审议通过设立子公司、PPP 项目终止的议案
第九届第八十九次董事会会议	2023年12月7日	详见《北辰实业关于执行董事、总经理辞任的公告》（临：2023-029）
第九届第九十次董事会会议	2023年12月20日	审议通过续保董监高责任险及融资事项的议案
第九届第九十一次董事会会议	2023年12月27日	审议通过组织机构调整、考核与薪酬方案、设立子公司的议案

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李伟东	否	30	30	28	0	0	否	1
杨华森	否	30	29	28	1	0	否	0
张文雷	否	30	29	28	1	0	否	0
周永健	是	30	30	30	0	0	否	1
甘培忠	是	30	30	29	0	0	否	1
陈德球	是	30	29	28	1	0	否	0
李云	否	27	26	25	1	0	否	0
郭川	否	30	30	29	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	30
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	28
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	周永健、甘培忠、陈德球
提名委员会	李伟东、梁捷、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、梁捷、周永健、甘培忠、陈德球
法律合规委员会	李伟东、梁捷、周永健、甘培忠、陈德球

(二) 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
2023. 2. 10	2022 年年度审计计划	审议通过本次会议议案	/
2023. 3. 23	1、2022 年度业绩 2、续聘会计师事务所	审议通过本次会议议案,并同意提交董事会审议	/

	3、计提资产减值 4、担保额度预计 5、提供财务资助		
2023.7.26	2023 年中期审阅计划	审议通过本次会议议案	/
2023.8.23	1、2023 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	/

(三) 报告期内提名委员会召开 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
2023.2.22	推荐魏明乾为副总经理	审议通过本次会议议案	/

(四) 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
2023.12.27	公司经理层副职考核与薪酬方案	审议通过本次会议议案,并同意提交董事会审议	/

(五) 报告期内战略委员会召开 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
2023.11.28	北辰商管设立物业服务公司	审议通过本次会议议案,并同意提交董事会审议	/

(六) 报告期内法律合规委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023.11.6	审阅中建一局集团第五建筑有限公司诉武汉裕辰公司建设工程施工合同纠纷案件诉讼方案	审议通过本次会议议案,并同意提交董事会审议	/

(七) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	165
主要子公司在职员工的数量	5,125
在职员工的数量合计	5,290
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	2,475
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数

管理人员	1,729
安保人员	244
运行维修人员	572
收款人员	89
厨师	588
服务人员	1,035
其他人员	1,033
合计	5,290
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	279
本科	1,757
大专	1,404
中专	840
其他	1,010
合计	5,290

(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

积极推进人才供应链发展，推动公司各类人才培养。深化校企合作，搭建产学研用合作平台，建立引才育才新模式，开设首期“北辰一二外会展实验班”，努力培养一批具备国际视野、创新思维和实践能力的会展行业青年人才储备力量。统筹人才培养，根据不同学员层级，开展多元培养项目，以理论与实践相结合的方式，持续开展面向青年人才、专业技术人才、管理人才等的各类专项培训培养活动。成功申报北京市技能大师工作室，充分发挥高技能领军人才在攻关创新、交流推广、带徒传技方面的示范引领作用。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	398,876 小时
劳务外包支付的报酬总额	2,436 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，经2023年5月11日召开的公司2022年年度股东大会审议通过，鉴于公司2022年度归属于上市公司普通股股东的净利润为负，综合考虑公司未来发展需求情况，2022年度不进行利润分配，亦不实施包括资本公积转增股本在内的其他形式分配。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.20
每 10 股转增数 (股)	0
现金分红金额 (含税)	67,340,400
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	68,064,279
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	98.94
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额 (含税)	67,340,400
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	98.94

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 2023 年度内部控制评价报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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。

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）	380

（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，公司积极落实《环境保护管理办法》《节约能源管理办法》等环境保护制度，从制度层面加强环境管理，并成立主要领导担任组长的节能工作领导小组；全面梳理各层级环境保护、节约能源管理工作体系，规定各企业定期报送《能源消耗和二氧化碳排放量统计台账》等账目，摸清能源消耗、设备参数、二氧化碳排放等数据；建立环保罚款台账报送流程，加强环保工作的风险管控，增强自上而下的规范业务流程管理，促进上下信息的有效衔接，有效提升环保管理工作效率。

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

（三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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

具体措施及成效如下：

1. 水资源管理方面，为积极贯彻落实《北京市节水条例》，助力节水型社会建设，公司积极开展用水情况调查工作，经统计分析，京内持有资产企业计划用水指标完成率100%，同时对可循环水资源的种类、数量、质量等方面进行评估，提出改进和优化节水工作的建议，持续提升水资源使用效率。

2. 污染防治方面，公司加强对各企业环境保护工作的管理与监督，制定并执行“一企一策”的环保应急预案，开展对《环境保护设施设备管理台账》、《污染源统计台账》的自查与更新工作，从固体废物、液体废物、气体废物和施工扬尘等方面加强管理，保障各企业环境保护设施设备的正常运行和污染源的有效控制。报告期内，各类环保设施良好率达到100%，垃圾分类协议签署率亦达100%。公司大力促进清洁生产工作，开展6项节能技改工程累计投资330余万

元，开展 2 项环保技改工程累计投资 50 余万元，提高了能源利用效率，降低了污染物排放量。此外，公司在开发及运营物业中融入绿色设计概念，从规划施工到后期运营均参照绿色建筑及相关可持续发展标准执行，严格遵循《北京北辰地产集团有限公司装配式建筑全过程管理指引》

《建筑工程绿色施工评价标准》《绿色建筑评价标准》《建筑节能工程施工质量验收规范》等规章制度，对绿色建筑研发、绿色环保理念倡导、坚持绿色发展、生态优先的基本原则做出明确规定，充分践行环境友好型施工理念，全力打造绿色建筑。

3. 可持续供应链建设方面，公司统筹各企业践行绿色采购原则，大力加强对供应链的管理与评估。公司旗下多个企业积极制定绿色采购要求，优先选择使用环保材料的供应商，严格开展各类资质审查，加大宣贯与能力建设，带动供应商共同践行社会责任。

(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）	-4,848.9
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）	强化绿色低碳环保发展规划引领，持续完善低碳管理体系建设，建立统计台账，做好履约工作，大力推进可再生能源利用，推进重点用能设备节能增效，开展低效建筑领域绿色改造行动，打造“绿色会展”、“绿色建筑”、“绿色商管”，全面提高能源利用效率，开展绿色低碳领域专项治理工作，强化碳减排能力建设。

具体说明

适用 不适用

为全面贯彻落实党中央及国务院关于碳达峰、碳中和的决策部署和《北京市碳达峰实施方案》、北京市《市管企业碳达峰行动方案》要求，公司结合发展实际，制定《碳达峰行动方案》，明确碳达峰总体要求、主要目标及重点任务，全面指导碳减排工作。

公司碳达峰主要原则：坚持系统谋划，注重协同；坚持节约优先、源头减碳；坚持创新驱动、科技支撑；坚持立足实际、稳妥有序。

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

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二零二三年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	905.45	
其中：资金（万元）	75	1. 公益帮扶

		向门头沟区白虎头村、怀柔区银河沟村、许营村、大栅子村捐赠 25 万元； 2. 产业帮扶 向内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇人民政府捐赠 50 万元。
物资折款（万元）	830.45	1. 就业帮扶 向和田地区提供两批工装援疆订单，总价值 26.29 万元； 2. 消费帮扶 外埠：在双创中心消费帮扶 765.76 万元； 京内：帮销集体经济薄弱村农产品 38.40 万元。
惠及人数（人）	94	招收录用农村家庭大学毕业生 94 人
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业帮扶、消费帮扶、 就业帮扶、公益帮扶	详见具体说明

具体说明

√适用 □不适用

1. 报告期内帮扶工作概要

（1）产业帮扶

公司重点推进“一企一村”白虎头村高端民宿、内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇菌厂项目、红色乡村旅游项目。结合北京市怀柔区汤河口镇对口集体经济薄弱村实际资源，有效开展经济帮扶工作，为建立可持续发展的集体经济体系奠定基础。

（2）公益帮扶

公司向受汛情影响的白虎头村、银河沟村、许营村、大栅子村捐赠 25 万元，切实为对口帮扶村灾后重建工作提供有力保障。向内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇人民政府捐赠 50 万元，支持当地红色文化资源挖掘，助力当地红色旅游产业优化升级。

（3）就业帮扶

公司在同等条件下优先录用六省区人口及农村家庭大学毕业生，年内共在内蒙古、西藏、青海、新疆、河北张承、山西长治地区招收 94 人。积极响应北京市国资委“工装援疆”行动工作部署，向和田地区提供两批工装援疆订单，总价值 26.29 万元，以实际行动助力援疆企业稳岗就业，推动当地产业振兴。

（4）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，采购双创中心产品 765.76 万元，收购怀柔区对口帮扶集体经济薄弱村甜玉米近 3.2 万斤、红薯近 3 万斤，助力对口集体经济薄弱村增收近 36 万元。此外，创新消费帮扶新模式，积极助力“稻田认养”活动，通过认养 3 亩水稻帮销大米 1800 斤，助力对口集体经济薄弱村增收 2.4 万元，以实际行动助力产业振兴。

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）增强责任担当，充分发挥党建引领作用

公司将进一步担起乡村振兴的政治任务，不断加强党建在乡村振兴工作中的引领作用，增强责任感、使命感、紧迫感，把握新形势、适应新要求，精准聚焦、务实推进。积极引导干部和广大党员、群众在支援帮扶任务中真干事、干实事、干成事，为乡村振兴贡献力量。

（2）积极推进公益帮扶、消费帮扶、就业帮扶

持续响应北京市委市政府、市国资委关于京蒙协作工作部署，深入开展内蒙古自治区公益帮扶及产业帮扶，并不断加大公益捐赠力度，支持当地产业发展，助力内蒙古鄂伦春自治旗食用菌产业优化升级。同时，持续督促辖属各企业加大帮扶力度，做好精准帮扶六省区农产品采买及农村家庭大学毕业生就业工作问题，认真落实各项帮扶政策。

(3) 加大对口帮扶力度，精准聚焦产业协作

认真贯彻落实各项乡村振兴工作精神，持续加大对口六省区政策、资金、项目上的支持力度。整合帮扶力量，发挥好公司行业优势和自身特点，充分利用现有资源，因地制宜、因地施策，为受援地区解决实际困难，切实增强受援地区的自我发展能力。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	根据 1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权 35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。	1997 年 4 月 18 日	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董事、监事、高级管理人员	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年 12 月 4 日	否	长期有效	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年 12 月 4 日	否	长期有效	是
其他对公司中小股东所作承诺	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2003 年 8 月 8 日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，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、	2003 年 8 月 8 日	否	长期有效	是

			在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于 30%, 并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。				
其他	北京北辰实业集团有限责任公司		2018 年 11 月 5 日, 北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》, 承诺内容如下: 1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管理文件, 委托本公司负责该项目运营管理等相关事宜, 并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定, 以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内, 将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。	2018 年 11 月 5 日	否	长期有效	是
其他	北京北辰实业集团有限责任公司		2021 年 2 月 2 日, 北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》, 承诺内容如下: 1、项目公司将在新国展二期项目投入运营时委托北辰实业或北辰实业指定的子公司提供受托运营管理服务, 并支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定, 以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团参与新国展二期项目后, 将在适当时机把北辰集团投资取得的该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给北辰实业, 权益转让方式包括但不限于北辰实业通过权益购买、配股或其他方式取得北辰集团持有的项目公司股权权益, 且资产评估机构将由北辰集团及北辰实业共同指定。北辰集团保证遵循公平、公正、公允、合理的原则与北辰实业协商确定交易价格和交易条件, 确保不损害北辰实业及公众股东的合法权益。3、北辰集团将在与北京建工、中建二局签订的合作协议或安排中将上述承诺事项予以明确, 确保本承诺得以落实。	2021 年 2 月 2 日	否	长期有效	是

(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 2022 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》(以下简称“解释 16 号”)。本集团及本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则,并以净额方式确认与租赁负债和使用权资产的暂时性差异有关的递延所得税。自 2023 年 1 月 1 日起,本集团及本公司执行解释 16 号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定,且针对上述交易产生的等额可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异,分别确认递延所得税资产和递延所得税负债,并在附注中分别披露,2022 年 12 月 31 日相关附注披露已相应调整。执行解释 16 号的上述规定对本集团和本公司 2022 年度当期损益、2022 年 1 月 1 日和 2022 年 12 月 31 日的各报表项目均无影响。

(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) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	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	20 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累计年限	彭啸风(4 年)、张美丽(2 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	26 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

审计费用较上一年度下降 20%以上(含 20%)的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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

	2023 年度预计额（万元）	2023 年度实际发生额（万元）
辰运物业等分公司	291.06	290.83
北辰亚市	317.31	240.05

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	其它流入	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	2.18	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）	17,830,976	17,830,976	43.14	现金	不适用
北辰会展投资	母公司的全资子公司	其它流入	提供商业管理服务	本集团向关联方提供商业管理服务以市场价格作为定价基础	1,500,000	1,500,000	1.15	现金	不适用
合计				/	/	20,240,976	/	/	/

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北辰集团	母公司	-	-	-	1,600,000,000	1,300,000,000	2,900,000,000

合计	-	-	-	1,600,000,000	1,300,000,000	2,900,000,000
关联债权债务形成原因	北辰集团为支持公司经营，将其自有资金提供给本公司使用。					
关联债权债务对公司的影响	上述关联债权债务对公司经营成果及财务状况没有重大影响。					

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

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	是否关联交易	关联关系
北京北辰实业集团有限责任公司	北京北辰实业股份有限公司	本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地面积约167,000平方米	17,830,976	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。2023年度，本公司实际支付的租金为人民币17,830,976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	-24.32
报告期末对子公司担保余额合计（B）	24.36
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	24.36
担保总额占公司净资产的比例（%）	18.96
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	-
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	-
上述三项担保金额合计（C+D+E）	-
担保情况说明	报告期内，本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币-2.06亿元。报告期末，本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币8.43亿元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币71.37亿元，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

序号	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额 (万元)
1	北辰新河三角洲项目 A2 区建安工程施工合同	长沙北辰房地产开发有限公司	北京建工集团有限责任公司	2023 年 3 月 28 日	150,560
2	廊坊辰睿项目二期建设工程施工合同	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	2023 年 12 月 28 日	13,448

十四、募集资金使用进展说明适用 不适用**十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
23 北辰 F1	2023-4-13	3.74%	600,000,000	2023-4-20	600,000,000	2026-4-17

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

经上海证券交易所“上证函（2023）860号”文批准，公司非公开发行不超过9.74亿公司债券，本次债券采用分期发行的方式，“23 北辰 F1”为第一期，发行规模6亿元，发行利率3.74%，起息日为2023年4月17日，期限为3年，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，按年付息。报告期内该公司债不涉及利息兑付。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	130,819
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	130,147

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	-	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,170,500	690,640,699	20.512	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	-	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
任磊	24,500,000	24,500,000	0.728	0	无	0	境内自然人
中航鑫港担保有限公司	-6,000,000	18,000,000	0.535	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-6,834,445	15,667,798	0.465	0	无	0	境外法人
陶学知	3,112,500	13,956,200	0.414	0	无	0	境内自然人
张俊	12,521,886	12,521,886	0.372	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	3,941,895	12,349,195	0.367	0	无	0	其他
邵宇清	11,000,000	11,000,000	0.327	0	无	0	境内自然人
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	690,640,699	境外上市外资股	690,640,699				
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
任磊	24,500,000	人民币普通股	24,500,000				
中航鑫港担保有限公司	18,000,000	人民币普通股	18,000,000				
香港中央结算有限公司	15,667,798	人民币普通股	15,667,798				
陶学知	13,956,200	人民币普通股	13,956,200				
张俊	12,521,886	人民币普通股	12,521,886				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	12,349,195	人民币普通股	12,349,195				
邵宇清	11,000,000	人民币普通股	11,000,000				
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。						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	北京北辰实业集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	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

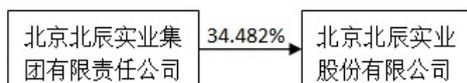
适用 不适用

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

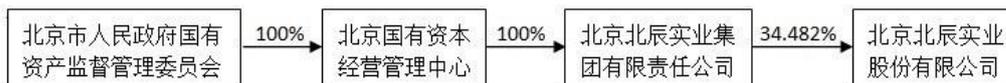
适用 不适用

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	刘希靖、蘇盈盈、Wise Richard Alan、姚嘉仁	1991年5月14日	15382398	已发行及缴足股本：港币20元（2股）	作为存放于中央结算系统证券存管处之证券的共用代理人
情况说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有				

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、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2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	23 北辰 F1	250684.SH	2023/4/13	2023/4/17	2026/4/17	6.00	3.74	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者非公开发行	私募	否
北京北辰实业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 北辰 G1	185738.SH	2022/4/26	2022/4/28	2027/4/28	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
19 北辰 F1	2023 年 4 月 17 日, 公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付
20 北辰 O1	2023 年 1 月 16 日, 公司按时足额完成“20 北辰 O1”本金和当期利息兑付
21 北辰 G1	2023 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	2023 年 12 月 29 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G2”当期利息兑付
22 北辰 G1	2023 年 4 月 28 日, 公司按时足额完成“22 北辰 G1”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
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
天风证券股份有限公司	湖北省武汉市武昌区中北路217号天风大厦2号楼21层	-	刘贻培	027-87618889
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区东三环中路7号财富中心写字楼A座26楼	彭啸风、张美丽	张美丽	010-65332614
北京大成律师事务所	北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地大厦7层	-	李一凡	010-58137001
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14层	-	吴晓丽	021-63501349

4. 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
23 北辰 F1	6.00	6.00	-	-	-	是
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。

“23 北辰 F1”募集资金总额为人民币 6 亿元，募集资金用于偿还投资者回售的“20 北辰 01”公司债券本金的自有资金。“23 北辰 F1”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

“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。

“23 北辰 F1”为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。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	102200198.1B	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
22 北辰实业 MTN002	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
22 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
21 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付

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
中信建投证券股份有限公司	北京市北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦9层中信建投	-	张旭腾	010-56052165
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦15层	-	杨景坛	010-89926629
华泰证券股份有限公司	北京市西城区丰盛胡同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
招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道7088号招商银行大厦	-	张连明	0755-89278572
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	-	徐林	010-60836978
北京大成律师事务所	北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地7层	-	李一凡	010-58137001
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区东三环中路7号财富中心写字楼A座26层	彭啸风、张美丽	张美丽	010-65332614
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层	-	宋莹莹	010-85679696

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

“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	2023 年	2022 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	-24,645,753	-1,644,189,577	不适用	主要由于公司本期各业务板块盈利能力增加所致
流动比率	2.18	1.74	25.29	
速动比率	0.63	0.47	34.04	主要由于公司本期流动负债减少所致
资产负债率 (%)	72.38	76.28	减少 3.90 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.062	-0.002	不适用	主要由于公司本期利润总额增加所致
利息保障倍数	0.92	-0.32	不适用	主要由于公司本期利润总额增加所致
现金利息保障倍数	2.21	3.45	-35.49	主要由于公司本期经营活动产生的现金流量净额减少所致
EBITDA 利息保障倍数	1.26	-0.03	不适用	主要由于公司本期利润总额增加所致
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(2024)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(以下简称“北辰实业”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 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 2023 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 31,066,146,928 元, 约占集团总资产的 55%。管理层对 2023 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>我们在审计中如何应对关键审计事项</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"> • 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。 • 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。 • 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。 • 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, 与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。 <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 2023 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
2024 年 3 月 21 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

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		9,437,335,713	9,643,196,011
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		195,199,081	223,707,016
应收款项融资			
预付款项		99,547,253	143,194,885
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		1,044,078,842	1,709,545,948
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		31,066,146,928	39,603,146,320
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		154,522,117	848,064,142
其他流动资产		1,681,012,742	2,280,084,727
流动资产合计		43,677,842,676	54,450,939,049
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		395,302,152	165,474,625
长期股权投资		326,719,815	357,764,691
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		7,796,820,201	7,982,335,316
固定资产		2,765,623,080	2,896,817,793
在建工程		2,993,780	1,222,025
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		35,780,437	40,065,673
无形资产		38,015,660	25,259,027
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		17,255,049	24,753,149
递延所得税资产		1,160,697,480	1,309,346,599

其他非流动资产		8,094,268	26,242,603
非流动资产合计		12,547,301,922	12,829,281,501
资产总计		56,225,144,598	67,280,220,550
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		5,768,781,860	6,681,320,938
预收款项		164,170,792	200,216,551
合同负债		2,089,139,977	10,609,330,350
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		78,826,077	105,345,304
应交税费		1,748,745,291	1,907,738,642
其他应付款		1,917,373,226	2,765,181,776
其中：应付利息			
应付股利		1,162,190	276,162,190
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		8,291,191,681	9,087,521,665
其他流动负债		56,964	165,502
流动负债合计		20,058,285,868	31,356,820,728
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		11,084,289,820	10,694,968,573
应付债券		3,900,567,060	6,773,196,518
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		4,227,680	10,503,187
长期应付款		5,512,543,000	2,369,407,571
长期应付职工薪酬		100,604,334	96,332,109
预计负债			
递延收益		34,777,777	19,287,354
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,637,009,671	19,963,695,312
负债合计		40,695,295,539	51,320,516,040
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		3,714,698,888	3,714,698,888
减：库存股			
其他综合收益		4,969,506	14,156,506
专项储备			
盈余公积		1,113,134,386	1,071,254,548
一般风险准备			
未分配利润		4,645,760,540	4,619,576,099
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		12,845,583,320	12,786,706,041
少数股东权益		2,684,265,739	3,172,998,469
所有者权益（或股东权益） 合计		15,529,849,059	15,959,704,510
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		56,225,144,598	67,280,220,550

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

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		7,282,345,915	5,429,876,000
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		81,038,929	133,094,978
应收款项融资			
预付款项		20,871,292	23,852,647
其他应收款		32,143,377	54,419,169
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		160,691,117	422,871,268
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		14,521,321,943	7,716,602,460
其他流动资产		33,732,575	33,553,450
流动资产合计		22,132,145,148	13,814,269,972
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		8,637,622,414	15,061,221,771
长期股权投资		8,314,230,039	8,313,230,039
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,504,331,075	4,559,368,498
固定资产		1,147,872,434	1,204,801,624
在建工程		2,339,654	530,944
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		25,200,004	19,748,854
无形资产		2,871,605	4,515,095
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		330,770,260	301,258,044
其他非流动资产			
非流动资产合计		22,965,237,485	29,464,674,869
资产总计		45,097,382,633	43,278,944,841
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款		585,925,379	628,775,513
预收款项		151,425,660	192,670,012
合同负债		122,841,188	205,783,517
应付职工薪酬		56,623,304	90,696,207
应交税费		502,853,939	645,671,686
其他应付款		8,042,559,925	8,714,493,107
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		4,958,242,769	3,921,852,880
其他流动负债			
流动负债合计		14,420,472,164	14,399,942,922
非流动负债：			
长期借款		10,620,289,820	10,694,968,573
应付债券		3,900,567,060	6,773,196,518
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,408,769	1,276,038
长期应付款		5,414,710,000	1,100,000,000
长期应付职工薪酬		100,604,334	96,332,109
预计负债			
递延收益		34,777,777	19,287,354
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,073,357,760	18,685,060,592
负债合计		34,493,829,924	33,085,003,514
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,658,025,039	3,658,025,039
减：库存股			
其他综合收益		4,969,506	14,156,506
专项储备			
盈余公积		1,113,134,386	1,071,254,548
未分配利润		2,460,403,778	2,083,485,234
所有者权益（或股东权益）合计		10,603,552,709	10,193,941,327
负债和所有者权益（或股东权益）总计		45,097,382,633	43,278,944,841

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

2023 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	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		15,751,478,107	12,988,939,722
其中：营业收入		15,751,478,107	12,988,939,722
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		14,598,784,597	13,275,081,770
其中：营业成本		11,438,740,221	10,319,764,616
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		980,032,310	799,506,688
销售费用		429,459,148	486,486,162
管理费用		917,391,793	884,696,645
研发费用			
财务费用		833,161,125	784,627,659
其中：利息费用		907,631,544	903,850,661
利息收入		80,272,936	127,660,709
加：其他收益		26,744,909	17,691,055
投资收益（损失以“-”号填列）		86,976,961	15,953,439
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		8,150,275	-59,033,240
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）		-260,213,344	-158,916,986
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-637,210,915	-1,042,961,135
资产处置收益（损失以“-”号填列）		211,163	-32,200
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		369,202,284	-1,454,407,875
加：营业外收入		47,427,417	22,850,674
减：营业外支出		17,902,847	6,750,024
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		398,726,854	-1,438,307,225

减：所得税费用		462,159,483	214,536,327
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-63,432,629	-1,652,843,552
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-63,432,629	-1,652,843,552
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		68,064,279	-1,575,516,219
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-131,496,908	-77,327,333
六、其他综合收益的税后净额		-9,187,000	5,838,000
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-9,187,000	5,838,000
（1）重新计量设定受益计划变动额		-9,187,000	5,838,000
（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		-72,619,629	-1,647,005,552
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		58,877,279	-1,569,678,219
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		-131,496,908	-77,327,333
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.02	-0.48
（二）稀释每股收益(元/股)		0.02	-0.48

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

2023 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	2023 年度	2022 年度
一、营业收入		2,342,856,070	1,670,341,485
减：营业成本		1,077,372,747	932,685,664
税金及附加		138,115,316	181,893,629
销售费用		92,133,250	80,053,218
管理费用		623,302,693	593,472,244
研发费用			
财务费用		-36,571,957	-63,047,132
其中：利息费用		1,061,687,107	-
利息收入		1,103,527,823	67,748,380
加：其他收益		11,814,169	3,868,790
投资收益（损失以“-”号填列）		296,692,293	266,297,816
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-185,963	-32,760,435
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）		-246,350,697	-153,157,685
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-30,000,000
资产处置收益（损失以“-”号填列）		207,571	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		510,867,357	32,292,783
加：营业外收入		36,515,387	8,523,486
减：营业外支出		2,632,373	1,276,018
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		544,750,371	39,540,251
减：所得税费用		125,951,989	19,187,669
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		418,798,382	20,352,582
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		418,798,382	20,352,582
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-9,187,000	5,838,000
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-9,187,000	5,838,000
1. 重新计量设定受益计划变动额		-9,187,000	5,838,000
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		409,611,382	26,190,582
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
2023 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	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,340,144,745	12,204,977,719
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		171,759,889	363,572,564
收到其他与经营活动有关的现金		601,247,349	893,055,823
经营活动现金流入小计		9,113,151,983	13,461,606,106
购买商品、接受劳务支付的现金		4,594,277,547	6,149,157,542
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		1,323,021,356	1,242,551,117
支付的各项税费		1,611,226,726	1,863,062,144
支付其他与经营活动有关的现金		197,231,713	203,284,317
经营活动现金流出小计		7,725,757,342	9,458,055,120
经营活动产生的现金流量净额		1,387,394,641	4,003,550,986
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		154,350,000	782,207,718
取得投资收益收到的现金		97,879,508	68,784,651
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,585,933	2,525,790
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,891,114	17,500,000
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		263,706,555	871,018,159
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		205,092,851	249,309,930
投资支付的现金		3,570,388	646,860,497
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		208,663,239	1,096,994,267
投资活动产生的现金流量净额		55,043,316	-225,976,108
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	980,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	980,000
取得借款收到的现金		5,347,421,541	2,424,286,258
发行债券收到的现金		598,800,000	3,299,207,600
收到其他与筹资活动有关的现金		2,904,204,820	2,286,330,000
筹资活动现金流入小计		8,850,426,361	8,010,803,858
偿还债务支付的现金		7,303,746,923	10,626,151,213
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,345,876,545	1,811,373,111
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	20,000,000
支付其他与筹资活动有关的现金		1,525,909,908	3,923,655,590
筹资活动现金流出小计		10,175,533,376	16,361,179,914
筹资活动产生的现金流量净额		-1,325,107,015	-8,350,376,056
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		8,388,150,608	12,960,951,786
六、期末现金及现金等价物余额			
		8,505,481,550	8,388,150,608

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

2023 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	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,444,773,894	1,475,627,735
收到的税费返还		11,758,490	14,950,932
收到其他与经营活动有关的现金		157,916,288	193,426,206
经营活动现金流入小计		2,614,448,672	1,684,004,873
购买商品、接受劳务支付的现金		670,041,492	491,427,255
支付给职工及为职工支付的现金		753,125,005	693,863,937
支付的各项税费		610,596,750	345,473,187
支付其他与经营活动有关的现金		185,542,254	35,212,761
经营活动现金流出小计		2,219,305,501	1,565,977,140
经营活动产生的现金流量净额		395,143,171	118,027,733
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		11,549,883,020	11,604,695,018
取得投资收益收到的现金		605,162,768	1,320,881,828
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,422,568	1,833,245
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		12,156,468,356	12,927,410,091
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		103,844,275	33,911,593
投资支付的现金		11,997,729,774	11,468,610,521
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		12,101,574,049	11,703,345,954
投资活动产生的现金流量净额		54,894,307	1,224,064,137
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,013,141,541	2,424,286,258
发行债券收到的现金		598,800,000	3,299,207,600
收到其他与筹资活动有关的现金		5,569,220,000	2,114,700,000
筹资活动现金流入小计		8,181,161,541	7,838,193,858
偿还债务支付的现金		4,391,746,923	6,306,151,213
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,038,515,753	1,323,189,411
支付其他与筹资活动有关的现金		1,344,052,221	3,669,585,127
筹资活动现金流出小计		6,774,314,897	11,298,925,751
筹资活动产生的现金流量净额		1,406,846,644	-3,460,731,893
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		1,856,884,122	-2,118,640,023

加：期初现金及现金等价物余额		5,412,813,049	7,531,453,072
六、期末现金及现金等价物余额		7,269,697,171	5,412,813,049

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

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

2023 年年度报告

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

2023 年年度报告

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														
	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		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）的分配			-52,000,000								-33,670,200		-85,670,200	-568,900,000	-654,570,200
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															

2023 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		-	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

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

2023 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	2023 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		14,156,506		1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000				3,658,025,039		14,156,506		1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-9,187,000		41,879,838	376,918,544	409,611,382
（一）综合收益总额							-9,187,000			418,798,382	409,611,382
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									41,879,838	-41,879,838	-
1. 提取盈余公积									41,879,838	-41,879,838	-
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											

4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000				3,658,025,039		4,969,506		1,113,134,386	2,460,403,778	10,603,552,709

2023 年年度报告

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

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2023年12月31日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)实际从事的主要业务为房地产开发、物业出租、酒店及物业管理等。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注,本年度新纳入合并范围的子公司主要为北辰悦物业。

本财务报表由本公司董事会于2024年3月21日批准报出。

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2023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2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023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. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

5. 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。

6. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利(包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利)。

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。

7. 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。

8. 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。

9. 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、金融负债或权益工具。

(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。

按照单项计算预期信用损失的各项金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，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，以逾期日作为账龄的起算时点
 应收账款组合 2 应收物业费，以逾期日作为账龄的起算时点
 应收账款组合 3 应收酒店及餐饮服务款，以逾期日作为账龄的起算时点
 应收账款组合 4 应收会展服务款-国有企业，以逾期日作为账龄的起算时点
 应收账款组合 5 应收会展服务款-其他企业，以逾期日作为账龄的起算时点
 应收账款组合 6 应收租赁款，以逾期日作为账龄的起算时点

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

对于划分为组合的应收账款，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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。

10. 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

(a) 分类

存货包括开发成本、开发产品、库存材料、库存商品、低值易耗品及包装物等，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) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(d) 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，低值易耗品采用一次转销法或者分次摊销法、包装物采用一次转销法进行摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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。在同一地区生产和销售且具有相同或类似最终用途的存货，本集团合并计提存货跌价准备。其中，对于房地产开发产品，本集团根据历史销售折扣情况及预计未来销售情况等因素计提存货跌价准备。

11. 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，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。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。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营策略有参与决策的权力，但并不能够控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(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。

12. 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	20-70 年	5%至 10%	1.29%至 4.75%
土地使用权	40-70 年	-	1.43%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。

13. 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	20-70 年	5%至 10%	1.29%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。

14. 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。

15. 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。

16. 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

无形资产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。

17. 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。

18. 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。

19. 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。

20. 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。

21. 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本集团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。

收入在商品或服务的控制权转移给客户时确认。商品或服务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，属于在某一时段内履行履约义务：

- 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。

(a) 销售商品

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

(b) 会展服务、酒店经营、商业及提供物业管理服务

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

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

22. 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。

23. 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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并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。

24. 租赁

适用 不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

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及土地使用权等。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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团仅存在经营租赁。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。

25. 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。

(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，针对在某一时刻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，与购房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，担保期限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

26. 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 2022 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》（以下简称“解释 16 号”）。本集团及本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并以净额方式确认与租赁负债和使用权资产的暂时性差异有关的递延所得税。自 2023 年 1 月 1 日起，本集团及本公司执行解释 16 号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定，且针对上述交易产生的等额可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异，分别确认递延所得税资产和递延所得税负债，并在附注中分别披露，2022 年 12 月 31 日相关附注披露已相应调整。执行解释 16 号的上述规定对本集团和本公司 2022 年度当期损益、2022 年 1 月 1 日和 2022 年 12 月 31 日的各报表项目均无影响。

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	15%及 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

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

(2)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)、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)以及《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告[2023]1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;自2023年1月1日至2023年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计5%,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;自2023年1月1日至2023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。

(3)根据财政部和税务总局颁布的《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告[2022]10号)的相关规定,本集团下属的部分小规模纳税人,自2022年1月1日至2024年12月31日,减按50%征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	506,410	510,394
银行存款	9,436,829,303	9,642,685,617
其他货币资金	-	-
存放财务公司存款	-	-
合计	9,437,335,713	9,643,196,011
其中:存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于 2023 年 12 月 31 日，银行存款中包括 53,360,335 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2022 年 12 月 31 日：154,047,096 元)，64,390,858 元的住房按揭贷款保证金(2022 年 12 月 31 日：235,621,986 元)，644,020,441 元的购房款共管银行账户余额(2022 年 12 月 31 日：640,945,757 元)，170,082,529 元的其他受限资金账户余额(2022 年 12 月 31 日：224,430,564 元)。

2、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	197,370,932	227,621,486
1 年以内小计	197,370,932	227,621,486
1 至 2 年	16,122,947	841,453
2 至 3 年	270,415	15,471,768
3 年以上	42,669,392	29,312,771
合计	256,433,686	273,247,478

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

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	42,636,125	16.6	42,636,125	100.0	-	43,613,924	16.0	43,613,924	100.0	-
其中：										
应收租金	27,357,675	64.2	27,357,675	100.0	-	26,547,878	60.9	26,547,878	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	249,545	0.6	249,545	100.0	-	1,767,276	4.0	1,767,276	100.0	-
应收购房款	44,268	0.1	44,268	100.0	-	38,235	0.1	38,235	100.0	-
应收物业费	14,984,637	35.1	14,984,637	100.0	-	15,260,535	35.0	15,260,535	100.0	-
按组合计提坏账准备	213,797,561	83.4	18,598,480	8.7	195,199,081	229,633,554	84.0	5,926,538	2.6	223,707,016
其中：										
应收物业费	28,784,072	13.5	8,372,020	29.1	20,412,052	22,782,321	9.9	3,365,309	14.8	19,417,012
应收酒店及餐饮服务款	22,722,693	10.6	590,961	2.6	22,131,732	9,147,289	4.0	37,386	0.4	9,109,903
应收会展服务款-国有企业	67,953,075	31.8	6,644,976	9.8	61,308,099	43,315,706	18.9	1,074,848	2.5	42,240,858
应收会展服务款-其他企业	3,098,002	1.4	97,613	3.2	3,000,389	344,762	0.2	3,280	1.0	341,482
应收租赁款	91,239,719	42.7	2,892,910	3.2	88,346,809	154,043,476	67.0	1,445,715	0.9	152,597,761
合计	256,433,686	/	61,234,605	/	195,199,081	273,247,478	/	49,540,462	/	223,707,016

(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	809,797	-	-	-	27,357,675
应收购房款	38,235	6,033	-	-	-	44,268
应收物业费	18,625,844	5,006,711	275,898	-	-	23,356,657
应收酒店及餐饮服务款	1,804,662	553,575	1,517,731	-	-	840,506
应收会展服务款-国有企业	1,074,848	5,570,128	-	-	-	6,644,976
应收会展服务款-其他企业	3,280	96,668	2,335	-	-	97,613
应收租赁款	1,445,715	1,477,352	30,157	-	-	2,892,910
合计	49,540,462	13,520,264	1,826,121	-	-	61,234,605

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业股份有限公司	26,547,878	-	26,547,878	10	26,547,878
湖南省商务厅	16,529,880	-	16,529,880	7	213,980
乐胜(北京)商业发展有限公司	12,428,791	-	12,428,791	5	6,074
北京市上品商业发展有限责任公司	10,170,181	-	10,170,181	4	6,232
北京金海湖文旅投资有限公司	5,243,939	-	5,243,939	2	3,716
合计	70,920,669	-	70,920,669	28	26,777,880

其他说明:

√适用 □不适用

于2023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(2022年12月31日:无)。

本年度计提的坏账准备金额为13,520,264元,收回或转回的坏账准备金额为1,826,121元(2022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)。

本年度无实际核销的应收账款(2022年度:无)。

于2023年12月31日,本公司账面价值为2,202,264元的应收账款质押给渤海国际信托有限公司作为取得900,000,000元借款的质押物(2022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	44,394,361	45	132,451,664	93
1至2年	49,485,238	49	30,862	-
2至3年	6,552	-	8,983,380	6
3年以上	5,661,102	6	1,728,979	1
合计	99,547,253	100	143,194,885	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2023年12月31日,账龄超过一年的预付款项为55,152,892元(2022年12月31日:10,743,221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	20,775,512	21
北京市第三建筑工程有限公司	14,147,799	14
中国建筑第八工程局有限公司	12,780,528	13
大悦城商业管理(北京)有限公司长沙分公司	8,130,024	8

重庆市渝北区建筑安全管理站	3,259,854	3
合计	59,093,717	59

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	1,044,078,842	1,709,545,948
合计	1,044,078,842	1,709,545,948

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)	14,074,051	13,689,626
应收少数股东款项(ii)	859,821,653	1,503,447,475
代垫款项	125,680,488	146,594,884
保证金	28,113,512	31,549,153
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	9,783,572	6,812,491
备用金	931,645	957,909
工程专项基金	-	2,076,777
其他	15,324,114	15,833,637
减：坏账准备	-21,930,193	-23,696,004
合计	1,044,078,842	1,709,545,948

(i) 应收其他关联公司款项主要为应收合营企业款项。

(ii) 应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且可随时按需收回。其中，于2023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(2022年12月31日：495,500,000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)	
2023年1月1日余额	9,148,783	-	14,547,221	23,696,004
2023年1月1日余额在本期	9,148,783	-	14,547,221	23,696,004
--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	476,110	-	-	476,110
本期转回	2,241,921	-	-	2,241,921
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	7,382,972	-	14,547,221	21,930,193

(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	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	7,216,548	-	2,229,582	-	-	4,986,966
应收关联公司款项	257,365	-	4,032	-	-	253,333
应收代垫款项	1,270,083	371,313	-	-	-	1,641,396
应收押金、保证金及备用金	261,895	52,428	-	-	-	314,323
应收工程专项基金	8,307	-	8,307	-	-	-
其他	134,585	52,369	-	-	-	186,954
合计	23,696,004	476,110	2,241,921	-	-	21,930,193

于2023年12月31日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)的货款12,280,000元(2022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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京金隅地产开发集团有限公司(以下称“北京金隅”)	416,500,000	39	子公司的少数股东	1年至2年	243,961
四川新希望房地产开发有限公司(以下称“四川新希望”)	102,214,000	10	子公司的少数股东	3年以上	101,780
深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)	79,000,000	7	子公司的少数股东	2年至3年	690,432
旭昭(香港)有限公司(以下称“旭昭香港”)	63,750,000	6	子公司的少数股东	2至3年及3年以上	1,150,563
深圳联新投资管理有限公司(以下称“深圳联新”)	58,251,855	6	子公司的少数股东	1年至3年以上	34,120
合计	719,715,855	68	/	/	2,220,856

其他说明：

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 476,110 元，收回或转回的坏账准备金额为 2,241,921 元（2022 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）。

于 2023 年度，本集团无实际核销的其他应收款（2022 年度：无）。

于 2023 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（2022 年 12 月 31 日：无）。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团不存在逾期的应收股利。

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	2,433,555	243,912	2,189,643	2,425,708	243,912	2,181,796
开发成本(a)	14,295,309,943	678,290,511	13,617,019,432	23,901,312,425	923,619,771	22,977,692,654
开发产品(b)	18,809,857,552	1,402,227,450	17,407,630,102	17,538,054,986	955,667,433	16,582,387,553
库存材料	11,886,709	-	11,886,709	14,351,109	-	14,351,109
低值易耗品 及包装物	27,421,042	-	27,421,042	26,533,208	-	26,533,208
合计	33,146,908,801	2,080,761,873	31,066,146,928	41,482,677,436	1,879,531,116	39,603,146,320

(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)	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
杭州辰春澜城	杭州市	2020 年	2024 年	3,230,863	2,937,577,514	2,676,546,083
廊坊北辰蔚蓝城市	廊坊市	2019 年	2025 年 2019 年至	2,375,680	1,768,278,502	1,548,246,274
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017 年	2026 年	8,746,898	1,515,099,238	2,490,889,460
广州兰亭香麓(116 地块)	广州市	2019 年	2025 年	1,933,283	1,335,787,341	1,279,561,691
武汉北辰经开优+(068 地块)	武汉市	2019 年	2025 年 2020 年至	1,704,063	1,036,056,945	1,136,559,147
苏州北辰观澜府	苏州市	2017 年	2024 年 2012 年至	5,583,013	930,266,968	2,100,398,548
长沙北辰三角洲	长沙市	2009 年	2025 年	37,790,393	1,010,478,308	2,451,922,660
廊坊北辰辰睿(2020-5 地块)	廊坊市	2020 年	2025 年 2019 年至	1,257,924	678,976,340	638,846,414
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	2025 年 2016 年至	4,365,891	674,079,061	707,613,581
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	2025 年 2021 年至	3,461,401	575,032,919	575,032,919
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018 年	2029 年 2020 年至	3,775,772	522,327,411	518,029,798
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	2025 年 2020 年至	2,775,120	222,546,335	326,745,577
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2025 年 2023 年至	3,246,432	109,766,287	580,407,659
重庆北辰香麓	重庆市	2019 年	2024 年	2,130,341	10,549,782	1,876,253,528

			2020 年至			
海口北辰府	海口市	2018 年	2024 年	4,940,350	227,063,008	1,519,913,044
宁波北辰香麓湾	宁波市	2020 年	2023 年	1,827,669	-	1,731,125,113
四川北辰龙熙台	眉山市	2018 年	2023 年	1,460,457	-	753,090,665
			2017 年至			
其他	北京市	2015 年/ 待定	2025 年/ 待定	510,608/ 待定	63,133,473	66,510,493
					<u>13,617,019,432</u>	<u>22,977,692,654</u>

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
北京金辰府	2021 年	3,384,815,557	-	183,973,921	3,200,841,636
苏州北辰观澜府	2020 年至 2023 年	1,043,861,442	1,297,587,573	470,346,023	1,871,102,992
重庆北辰悦来壹号	2019 年至 2023 年	1,082,743,882	1,382,361,519	621,324,697	1,843,780,704
长沙北辰三角洲	2012 年至 2023 年	1,867,222,072	2,125,102,795	2,173,049,279	1,819,275,588
武汉北辰光谷里	2020 年至 2023 年	561,401,313	481,891,901	33,430,756	1,009,862,458
海口北辰府	2023 年	978,454,194	1,229,672,064	1,293,709,821	914,416,437
重庆北辰香麓	2023 年	-	1,859,692,292	1,143,431,935	716,260,357
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021 年	651,693,398	-	22,841,905	628,851,493
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	609,660,782	-	73,699,178	535,961,604
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	507,196,486	-	2,412,077	504,784,409
廊坊北辰香麓	2020 年至 2023 年	524,610,209	334,541,501	399,143,674	460,008,036
长沙北辰中央公园	2016 年至 2022 年	493,024,855	-	78,452,976	414,571,879
武汉北辰经开优+ (067 地块)	2022 年	743,374,252	-	331,502,065	411,872,187
宁波北辰香麓湾	2023 年	-	1,928,408,325	1,577,334,922	351,073,403
成都北辰鹿鸣苑	2022 年	933,390,764	-	633,195,292	300,195,472
宁波北辰府	2020 年	254,977,831	-	21,287,800	233,690,031
成都北辰南湖香麓	2019 年至 2022 年	264,453,870	-	47,083,984	217,369,886
长沙北辰时光里	2022 年	258,640,826	-	64,770,807	193,870,019
四川北辰国颂府及龙熙台	2020 年至 2023 年	391,049,194	990,145,975	484,571,023	896,624,146
成都北辰天麓府	2020 年	254,841,617	-	136,246,355	118,595,262
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年至 2020 年	98,169,634	-	8,258,523	89,911,111
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年至 2019 年	92,768,055	-	4,348,249	88,419,806
杭州北辰蜀山项目	2017 年	84,959,569	-	4,593,970	80,365,599
武汉金地北辰阅风华	2021 年	86,052,953	-	6,089,591	79,963,362
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	90,004,323	-	10,607,269	79,397,054
北京北辰墅院 1900	2015 年至 2016 年	262,808,946	-	197,998,178	64,810,768
海口北辰长秀仕家	2022 年	741,508,571	-	684,021,894	57,486,677
其他	2001 年至 2020 年	320,702,958	-	96,435,232	224,267,726
		<u>16,582,387,553</u>	<u>11,629,403,945</u>	<u>10,804,161,396</u>	<u>17,407,630,102</u>

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 3,451,221,527 元的存货(2022 年 12 月 31 日：8,241,457,948 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	923,619,771	330,078,538	-	-	575,407,798	678,290,511
开发产品	955,667,433	307,132,377	575,407,798	435,980,158	-	1,402,227,450
合计	1,879,531,116	637,210,915	575,407,798	435,980,158	575,407,798	2,080,761,873

(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

于 2023 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 2,053,889,012 元(2022 年 12 月 31 日：3,063,181,746 元)。2023 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 4.14%(2022 年度：4.94%)。

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	203,978,387	808,081,462
应收保证金及其他	73,084,716	95,095,486
减：坏账准备	-122,540,986	-55,112,806
合计	154,522,117	848,064,142

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	1,681,012,742	2,280,084,727
合计	1,681,012,742	2,280,084,727

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	655,124,700	302,516,752	352,607,948	220,500,000	119,321,399	101,178,601	-
应收保证金及其他	43,103,689	409,485	42,694,204	65,044,030	748,006	64,296,024	-
合计	698,228,389	302,926,237	395,302,152	285,544,030	120,069,405	165,474,625	/

(2). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	748,006	-	119,321,399	120,069,405
2023年1月1日余额在本期	748,006	-	119,321,399	120,069,405
--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	-	-	183,195,353	183,195,353
本期转回	338,521	-	-	338,521
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	409,485	-	302,516,752	302,926,237

9、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
武汉当代	74,689,045	-	-	-134,006	-	-	-	-	-	-	74,555,039	-
杭州辰旭	9,891,114	-	-9,891,114	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州金湖	170,664,846	-	-	-684,558	-	-	-	-	-	-	169,980,288	-
无锡盛阳	46,965,592	-	-	7,574,672	-	-	-32,000,000	-	-	-	22,540,264	-
武汉金辰盈创	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
扬子江会展	4,271,866	-	-	1,854,594	-	-	-490,000	-	-	-	5,636,460	-
京西科幻会展	-	3,000,000	-	1,652,632	-	-	-	-	-	-	4,652,632	-
小计	306,482,463	3,000,000	-9,891,114	10,263,334	-	-	-32,490,000	-	-	-	277,364,683	-
二、联营企业												
北京辰轩	-	185,963	-	-185,963	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡辰万	51,282,228	-	-	-1,927,096	-	-	-	-	-	-	49,355,132	-
广州广悦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	51,282,228	185,963	-	-2,113,059	-	-	-	-	-	-	49,355,132	-
合计	357,764,691	3,185,963	-9,891,114	8,150,275	-	-	-32,490,000	-	-	-	326,719,815	-

其他说明

于 2023 年 1 月 12 日，本集团之合营企业杭州辰旭完成工商注销登记。

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	11,501,225,585	252,935,387	11,754,160,972
2. 本期增加金额	328,414,243	103,512,673	431,926,916
(1) 外购	8,470,450	103,512,673	111,983,123
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	319,943,793	-	319,943,793
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	23,837,062	319,943,793	343,780,855
(1) 处置	6,916,366	-	6,916,366
(2) 其他转出	16,920,696	319,943,793	336,864,489
4. 期末余额	11,805,802,766	36,504,267	11,842,307,033
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	3,324,457,098	172,773,353	3,497,230,451
2. 本期增加金额	437,303,845	-	437,303,845
(1) 计提或摊销	278,764,525	-	278,764,525
(2) 其他转入	158,539,320	-	158,539,320

3. 本期减少金额	5,103,349	158,539,320	163,642,669
(1) 处置	5,103,349	-	5,103,349
(2) 其他转出	-	158,539,320	158,539,320
4. 期末余额	3,756,657,594	14,234,033	3,770,891,627
三、减值准备			
1. 期初余额	274,595,205	-	274,595,205
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	274,595,205	-	274,595,205
四、账面价值			
1. 期末账面价值	7,774,549,967	22,270,234	7,796,820,201
2. 期初账面价值	7,902,173,282	80,162,034	7,982,335,316

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。

2023 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 278,764,525 元(2022 年度: 276,662,961 元)。

于 2023 年 12 月 31 日, 账面价值为 4,967,876,667 元(原价 7,057,452,506 元)的投资性房地产(2022 年 12 月 31 日: 账面价值 5,972,871,580 元、原价 8,144,547,966 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

2023 年度本集团持有的投资物业可收回金额不低于其账面价值, 未进一步计提减值准备(2022 年度: 计提减值准备 137,801,998 元)。

于 2023 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	2,765,623,080	2,896,817,793
固定资产清理	-	-
合计	2,765,623,080	2,896,817,793

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	3,481,069,190	725,020,148	45,486,045	532,816,101	4,784,391,484
2. 本期增加金额	18,354,034	12,088,205	258,050	30,778,657	61,478,946
(1) 购置	13,654,943	11,658,035	258,050	6,030,041	31,601,069
(2) 在建工程转入	-	430,170	-	190,936	621,106
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-

(4) 其他	4,699,091	-	-	24,557,680	29,256,771
3. 本期减少金额	-	40,315,145	3,852,192	7,750,407	51,917,744
(1) 处置或报废	-	9,153,686	3,852,192	7,750,407	20,756,285
(2) 其他	-	31,161,459	-	-	31,161,459
4. 期末余额	3,499,423,224	696,793,208	41,891,903	555,844,351	4,793,952,686
二、累计折旧					
1. 期初余额	876,713,040	487,808,568	40,011,864	404,078,883	1,808,612,355
2. 本期增加金额	90,557,082	33,941,349	280,965	35,484,053	160,263,449
(1) 计提	90,557,082	33,941,349	280,965	35,484,053	160,263,449
3. 本期减少金额	-	8,948,770	3,498,764	7,060,000	19,507,534
(1) 处置或报废	-	8,948,770	3,498,764	7,060,000	19,507,534
4. 期末余额	967,270,122	512,801,147	36,794,065	432,502,936	1,949,368,270
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	2,453,191,766	183,992,061	5,097,838	123,341,415	2,765,623,080
2. 期初账面价值	2,525,394,814	237,211,580	5,474,181	128,737,218	2,896,817,793

其他说明：

√适用 □不适用

于2023年12月31日，账面价值为1,735,309,450元(原价2,104,866,864元)的房屋及建筑物(2022年12月31日：账面价值为2,063,274,283元、原价2,477,028,147元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

2023年度固定资产计提的折旧金额为160,263,449元(2022年度：158,284,584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：142,876,720元、1,523,321元及15,863,408元(2022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：140,406,904元、1,792,020元及16,085,660元)。

2023年度，本集团由在建工程转入的固定资产的金额为621,106元(2022年度：8,208,759元)。

于2023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。

于2023年12月31日，本集团无暂时闲置的固定资产(2022年12月31日：无)。

于2023年12月31日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2022年12月31日：无)。

于2023年12月31日，本集团无持有待售的固定资产(2022年12月31日：无)。

于2023年12月31日，本集团无尚未办妥房屋所有权证的房屋建筑物。

于2023年12月31日，本集团固定资产减值准备余额为78,961,336元(2022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	2,993,780	1,222,025

工程物资	-	-
合计	2,993,780	1,222,025

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	2,993,780	-	2,993,780	1,222,025	-	1,222,025
合计	2,993,780	-	2,993,780	1,222,025	-	1,222,025

其他说明

√适用 □不适用

于2023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(2022年12月31日：无)。

13、使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	62,332,855	15,259,290	77,592,145
2. 本期增加金额	9,317,303	16,195,717	25,513,020
(1) 新增租赁合同	9,317,303	16,195,717	25,513,020
3. 本期减少金额	21,428,349	15,259,290	36,687,639
(1) 到期	21,428,349	15,259,290	36,687,639
4. 期末余额	50,221,809	16,195,717	66,417,526
二、累计折旧			
1. 期初余额	37,526,472	-	37,526,472
2. 本期增加金额	14,538,966	15,259,290	29,798,256
(1) 计提	14,538,966	15,259,290	29,798,256
3. 本期减少金额	21,428,349	15,259,290	36,687,639
(1) 处置	21,428,349	15,259,290	36,687,639
4. 期末余额	30,637,089	-	30,637,089
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	19,584,720	16,195,717	35,780,437
2. 期初账面价值	24,806,383	15,259,290	40,065,673

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	83,128,690	83,128,690
2. 本期增加金额	22,584,266	22,584,266
(1) 购置	22,584,266	22,584,266
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	105,712,956	105,712,956
二、累计摊销		
1. 期初余额	57,869,663	57,869,663
2. 本期增加金额	9,827,633	9,827,633
(1) 计提	9,827,633	9,827,633
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	67,697,296	67,697,296
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	38,015,660	38,015,660
2. 期初账面价值	25,259,027	25,259,027

其他说明：

√适用 □不适用

2023 年度无形资产的摊销金额为 9,827,633 元(2022 年度：8,583,173 元)，计入营业成本、销售费用和管理费用的金额分别为 3,969,427 元，109,439 元和 5,748,767 元(2022 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：1,776,235 元，125,879 元和 6,681,059 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	21,556,433	-	7,111,032	-	14,445,401
使用权资产改良	738,467	1,842,797	785,370	-	1,795,894
其他	2,458,249	-	1,444,495	-	1,013,754
合计	24,753,149	1,842,797	9,340,897	-	17,255,049

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,056,291,976	264,072,994	768,446,112	192,111,528
内部交易未实现利润	2,051,630,380	512,907,595	2,207,107,380	551,776,845
可抵扣亏损	147,557,240	36,889,310	299,011,752	74,752,938
预提费用	1,482,945,408	370,736,352	2,134,447,156	533,611,789
租赁负债	33,721,156	8,430,289	37,253,994	9,313,499
合计	4,772,146,160	1,193,036,540	5,446,266,394	1,361,566,599

递延所得税资产	2023年12月31日	2022年12月31日
其中：		
预计于1年内(含1年)转回的金额	91,034,737	125,072,402
预计于1年后转回的金额	1,102,001,803	1,236,494,197
	<u>1,193,036,540</u>	<u>1,361,566,599</u>

(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	57,531,068	14,382,767	129,148,960	32,287,240
直线法计提的收入	36,044,736	9,011,184	42,477,044	10,619,261
使用权资产	35,780,437	8,945,109	37,253,994	9,313,499
合计	129,356,241	32,339,060	208,879,998	52,220,000

递延所得税负债	2023年12月31日	2022年12月31日
其中：		
预计于1年内(含1年)转回的金额	26,962,114	38,515,077
预计于1年后转回的金额	5,376,946	13,704,923
	<u>32,339,060</u>	<u>52,220,000</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	32,339,060	1,160,697,480	52,220,000	1,309,346,599
递延所得税负债	32,339,060	-	52,220,000	-

(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	2,502,097,562	2,513,127,694
可抵扣亏损	5,191,379,625	3,797,818,864
合计	7,693,477,187	6,310,946,558

(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
2023	-	108,486,341
2024	344,060,270	348,278,620
2025	444,125,606	445,632,176
2026	1,297,640,192	1,317,455,445
2027	1,558,969,374	1,577,966,282
2028	1,546,584,183	-
合计	5,191,379,625	3,797,818,864

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	8,094,268	-	8,094,268	26,242,603	-	26,242,603
合计	8,094,268	-	8,094,268	26,242,603	-	26,242,603

其他说明：

2023 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 25,112,292 元 (2022 年度：32,977,848 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	5,531,126,629	6,445,592,918
其他	237,655,231	235,728,020
合计	5,768,781,860	6,681,320,938

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

√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	2,535,282,147	尚未结算
合计	2,535,282,147	/

19、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	164,170,792	200,216,551
合计	164,170,792	200,216,551

(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	25,222,034	尚未满足收入确认条件
合计	25,222,034	/

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)	1,967,684,768	10,462,779,202
其他(ii)	121,455,209	146,551,148
合计	2,089,139,977	10,609,330,350

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：

项目名称	2023年12月31日	竣工时间/ 预售比例	
		预计竣工时间	2023年12月31日
长沙北辰三角洲	1,030,160,203	2012年至2025年	98%
重庆北辰悦来壹号	241,061,915	2020年至2026年	55%
苏州北辰观澜府	157,115,795	2020年至2024年	43%
杭州辰春澜城	155,917,917	2024年	6%
其他	383,428,938		
	<u>1,967,684,768</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2022年12月31日账面价值中的9,212,424,982元合同负债(2022年度：5,593,776,656元)已于2023年度转入营业收入，包括开发项目预收款9,065,873,834元(2022年度：5,301,154,228元)，酒店业务140,064,621元(2022年度：282,970,990元)，其他业务6,486,527元(2022年度：9,651,438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	54,116,058	1,137,763,515	1,131,141,324	60,738,249
二、离职后福利-设定提存计划	43,342,246	151,936,142	184,284,560	10,993,828
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	7,887,000	6,802,472	7,595,472	7,094,000
合计	105,345,304	1,296,502,129	1,323,021,356	78,826,077

(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	39,645,878	865,232,936	857,932,748	46,946,066
二、职工福利费	-	68,907,416	68,888,350	19,066
三、社会保险费	5,125,882	85,048,559	85,713,457	4,460,984
其中：医疗保险费	4,316,828	81,070,510	81,223,207	4,164,131
工伤保险费	708,925	2,386,370	2,901,423	193,872
生育保险费	100,129	1,591,679	1,588,827	102,981
四、住房公积金	93,021	81,222,767	80,925,985	389,803
五、工会经费和职工教育经费	5,000,515	19,324,725	18,828,260	5,496,980
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	4,250,762	18,027,112	18,852,524	3,425,350
合计	54,116,058	1,137,763,515	1,131,141,324	60,738,249

(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	39,682,988	115,416,970	147,320,281	7,779,677
2、失业保险费	1,076,756	4,264,820	4,855,879	485,697
3、企业年金缴费	2,582,502	32,254,352	32,108,400	2,728,454
合计	43,342,246	151,936,142	184,284,560	10,993,828

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	39,772,373	81,659,059
企业所得税	351,335,050	404,922,726
城市维护建设税	12,959,691	14,158,303
土地增值税	1,308,038,841	1,368,834,331
教育费附加及其他	36,639,336	38,164,223
合计	1,748,745,291	1,907,738,642

23、其他应付款**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	1,162,190	276,162,190
其他应付款	1,916,211,036	2,489,019,586
合计	1,917,373,226	2,765,181,776

(2). 应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	276,162,190
合计	1,162,190	276,162,190

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：

2023年12月31日，应付子公司少数股东股利中无关联方部分(2022年12月31日：无)。

(3). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项	512,995,697	384,161,234
押金及保证金	479,947,032	514,191,958
应付其他关联公司款项	322,070,055	274,061,371
预提费用	76,863,903	93,286,143
应付销售代理费	37,894,615	40,516,310
应付维修费	24,992,248	37,540,748
应付能源费	23,781,152	27,145,228
代收售房契税、公共维修基金	14,652,666	16,452,893
应付诚意金	4,224,814	6,209,767
待转销项税	172,115,571	874,368,877
其他	246,673,283	221,085,057
合计	1,916,211,036	2,489,019,586

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√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	554,556,379	相关协议未到期或对方未要求偿还，款项尚未结清
合计	554,556,379	/

其他说明：

√适用 □不适用

于 2023 年 12 月 31 日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 168,800,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为一年；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(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)。应付少数股东款项中的按关联方进行核算的金额为 295,152,111 元(2022 年：110,959,577 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	2,003,038,764	6,589,686,344
1 年内到期的应付债券	3,571,986,772	701,178,008
1 年内到期的长期应付款	2,686,672,669	1,769,906,506
1 年内到期的租赁负债	29,493,476	26,750,807
合计	8,291,191,681	9,087,521,665

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	56,964	165,502
合计	56,964	165,502

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	12,918,948,872	14,925,251,367
保证借款	133,598,322	2,337,670,236
信用借款	34,781,390	21,733,314
减：一年内到期的抵押借款	-1,943,460,137	-5,273,726,524
减：一年内到期的保证借款	-53,404,022	-1,313,761,256
减：一年内到期的信用借款	-6,174,605	-2,198,564
合计	11,084,289,820	10,694,968,573

长期借款分类的说明：

于 2023 年 12 月 31 日，上述抵押借款包括应付利息 16,963,579 元(2022 年 12 月 31 日：20,186,759 元)，利息每季度支付一次，本金应于 2038 年 5 月 29 日前分期偿还，其中：借款本金 710,366,255 元(2022 年 12 月 31 日：3,590,666,190 元)系由本集团的存货作为抵押；借款本金 472,000,000 元(2022 年 12 月 31 日：无)系由本集团的存货及固定资产作为抵押；10,719,619,038 元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，同时由上述投资性房地产及固定资产截至 2038 年 6 月的营业收入作质押(2022 年 12 月 31 日，借款本金 11,314,398,418 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 元同时由上述投资性房

地产及固定资产截至 2036 年 3 月的营业收入作质押)；借款本金 1,000,000,000 元(2022 年 12 月 31 日：无)系由本集团的存货及投资性房地产作为抵押。

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

于 2023 年 12 月 31 日，上述保证借款包括应付利息 193,622 元(2022 年 12 月 31 日：4,707,936 元)，其中：借款本金 0 元(2022 年 12 月 31 日：1,292,000,000 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；借款本金 133,404,700 元(2022 年 12 月 31 日：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，上述款项按季付息。

其他说明：

适用 不适用

于 2023 年度，本集团不存在逾期长期借款，年利率区间为 3.85%至 7.00%(2022 年度：4.24%至 7.40%)。

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(i)	-	372,069,879
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(iii)	-	318,301,808
2021 年中期票据第一期-5 年期(iv)	-	1,447,071,320
2021 年公司债券(第二期)-5 年期(v)	-	1,335,738,070
2022 年中期票据第一期-5 年期(vi)	1,050,420,786	1,049,979,743
2022 年公司债券(第一期)-5 年期(vii)	823,308,313	822,836,284
2022 年中期票据第二期-5 年期(viii)	1,427,766,258	1,427,199,414
2023 年公司债券(第一期)-3 年期(ix)	599,071,703	-
合计	3,900,567,060	6,773,196,518

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额	是否违约
2019年公司债券-5年期(i)	100元	3.55	2019年4月16日	5年	1,200,000,000	372,069,879	-	13,277,000	2,078,452	-	-374,148,331	-	否
2021年公司债券(第一期)-5年期(iii)	100元	3.46	2021年7月26日	5年	319,000,000	318,301,808	-	11,037,400	187,495	-	-318,489,303	-	否
2021年中期票据第一期-5年期(iv)	100元	3.50	2021年12月21日	5年	1,450,000,000	1,447,071,320	-	50,750,000	700,003	-	-1,447,771,323	-	否
2021年公司债券(第二期)-5年期(v)	100元	3.46	2021年12月29日	5年	1,339,000,000	1,335,738,070	-	46,329,400	775,327	-	-1,336,513,397	-	否
2022年中期票据第一期-5年期(vi)	100元	3.60	2022年4月25日	5年	1,052,000,000	1,049,979,743	-	37,872,000	441,043	-	-	1,050,420,786	否
2022年公司债券(第一期)-5年期(vii)	100元	3.50	2022年4月28日	5年	825,000,000	822,836,284	-	28,875,000	472,029	-	-	823,308,313	否
2022年中期票据第二期-5年期(viii)	100元	3.48	2022年8月22日	5年	1,430,000,000	1,427,199,414	-	49,764,000	566,844	-	-	1,427,766,258	否
2023年公司债券(第一期)-3年期(ix)	100元	3.74	2023年4月17日	3年	600,000,000	-	598,800,000	15,830,959	271,703	-	-	599,071,703	否
合计	/	/	/	/	8,215,000,000	6,773,196,518	598,800,000	253,735,759	5,492,896	-	-3,476,922,354	3,900,567,060	/

一年内到期的应付债券

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额	是否违约
2019 年公司债券-5 年期(i)	100 元	3.55	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	-	-	-	-	-	374,148,331	374,148,331	否
2020 年公司债券-5 年期(ii)	100 元	4.17	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000	597,918,495	-	993,945	2,081,505	600,000,000	-	-	否
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(iii)	100 元	3.46	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	-	-	-	-	-	318,489,303	318,489,303	否
2021 年中期票据第一期-5 年期(iv)	100 元	3.50	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	-	-	-	-	-	1,447,771,323	1,447,771,323	否
2021 年公司债券(第二期)-5 年期(v)	100 元	3.46	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	-	-	-	-	-	1,336,513,397	1,336,513,397	否
合计	/	/	/	/	4,908,000,000	597,918,495	-	993,945	2,081,505	600,000,000	3,476,922,354	3,476,922,354	/

于 2023 年 12 月 31 日，应付债券利息 95,064,418 元(2022 年 12 月 31 日：103,259,513 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。

(ii)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。于 2023 年 1 月 15 日，投资者选择回售 600,000,000 元，本公司已全部兑付。

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

(iv)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。

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

(vi)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。

(vii)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。

(viii)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。

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

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	33,721,156	37,253,994
减：一年内到期的非流动负债	-29,493,476	-26,750,807
合计	4,227,680	10,503,187

其他说明：

于2023年12月31日及2022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2023年12月31日，本集团简化处理的短期租赁和低价值资产租赁合同的未来最低应支付租金为1,443,426元(2022年12月31日：1,369,996元)，其中一年内支付的金额为1,443,426元(2022年12月31日：1,243,228元)。

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	5,512,543,000	2,369,407,571
专项应付款	-	-
合计	5,512,543,000	2,369,407,571

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)	1,685,496,975	1,788,153,262
应付关联方款项	2,902,870,833	1,601,906,666
资产支持专项计划(ii)	3,610,847,861	749,254,149
减：一年内到期的长期应付款 应付少数股东款项	-1,586,663,975	-1,240,682,562
减：一年内到期的长期应付款 应付关联方款项	-344,870,833	-501,906,666
减：一年内到期的长期应付款 资产支持专项计划	-755,137,861	-27,317,278
合计	5,512,543,000	2,369,407,571

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：1,400,115,792元的借款利率为6.5%；282,378,000元的借款利率为7%(于2022年12月31日，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1,586,663,975元将于2024年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算。于2023年12月31日应付少数股东款项中按关联方进行核算的金额为271,753,087元(2022年12月31日：无)。

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

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

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	107,698,334	104,219,109
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减：将于一年内支付的部分	-7,094,000	-7,887,000
合计	100,604,334	96,332,109

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：

	2023年12月31日	2022年12月31日
工资增长率	6%至10%	10%
折现率	2.25%至2.75%	2.25%至3.25%

计入当期综合收益的离职后福利为：

	2023年度	2022年度
财务费用	3,053,000	3,478,000
其他综合损失/(收益)	9,187,000	-5,838,000
	<u>12,240,000</u>	<u>-2,360,000</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	2,391,975	-	735,992	1,655,983	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	16,226,415	-	33,121,794	与联营公司顺流交易产生未实现收益
合计	19,287,354	16,226,415	735,992	34,777,777	/

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：

	2022年 12月31日	本年增减变动		2023年 12月31日
		其他	小计	
无限售条件股份— 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、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,655,557,242	-	-	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	59,100,069	-	-	59,100,069
合计	3,714,698,888	-	-	3,714,698,888

34、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

一、不能重分类进损益的其他综合收益	14,156,506	-9,187,000	-	-	-	-9,187,000	-	4,969,506
其中：重新计量设定受益计划变动额	14,156,506	-9,187,000	-	-	-	-9,187,000	-	4,969,506
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	14,156,506	-9,187,000	-	-	-	-9,187,000	-	4,969,506

35、 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	909,785,134	41,879,838	-	951,664,972
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,071,254,548	41,879,838	-	1,113,134,386

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2023年度按净利润的10%提取法定盈余公积金41,879,838元(2022年度：按净利润的10%提取，共2,035,258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2023年度未提取任意盈余公积金(2022年度：无)。

36、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,619,576,099	6,242,023,887
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	14,132,793
调整后期初未分配利润	4,619,576,099	6,256,156,680
加：本期归属于母公司所有者的净利润	68,064,279	-1,575,516,219
减：提取法定盈余公积	41,879,838	2,035,258
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
转作股本的普通股股利	-	-
应付其他权益工具股利	-	25,358,904
期末未分配利润	4,645,760,540	4,619,576,099

37、 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	15,748,850,454	11,438,580,574	12,986,592,257	10,319,613,400
其他业务	2,627,653	159,647	2,347,465	151,216
合计	15,751,478,107	11,438,740,221	12,988,939,722	10,319,764,616

(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	1,575,148		1,298,894	
营业收入扣除项目合计金额	263		235	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.02%	/	0.02%	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	263	咨询服务等收入	235	咨询服务等收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	-		-	
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-		-	
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-		-	
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-		-	
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	-		-	
与主营业务无关的业务收入小计	263		235	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	-		-	
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	-		-	
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	-		-	
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	-		-	
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	-		-	
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	-		-	
不具备商业实质的收入小计	-		-	
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	-		-	
营业收入扣除后金额	1,574,885		1,298,659	

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2023 年		2022 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	12,904,731,516	9,881,338,421	10,964,541,476	8,977,560,343
会展(含酒店)及商业物业(i)	2,649,088,964	1,411,407,584	1,881,781,638	1,189,225,127
其他业务	195,029,974	145,834,569	140,269,143	152,827,930
	<u>15,748,850,454</u>	<u>11,438,580,574</u>	<u>12,986,592,257</u>	<u>10,319,613,400</u>

(i) 会展(含酒店)及商业物业

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2023年损益的金额为84,037,997元。

(ii) 2023年度本集团房地产开发收入均于商品房达到已完工状态并交付或视同交付客户时点确认。会展(含酒店)及商业物业和其他业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币825,414,150元(2022年度661,861,322元)。

(iii) 于2023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2,117,046,251元(2022年12月31日：11,187,858,291元)，其中，本集团预计1,884,101,888元将于2024年度确认收入，232,944,363元将于2025年度确认收入。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2023 年度		2022 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>2,627,653</u>	<u>159,647</u>	<u>2,347,465</u>	<u>151,216</u>

38、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	45,232,940	26,016,269
教育费附加	32,046,259	18,941,474
房产税	187,278,102	170,244,046
印花税	5,294,495	8,636,429
土地增值税	579,458,374	464,973,128
增值税	83,188,462	82,420,622
其他	47,533,678	28,274,720
合计	<u>980,032,310</u>	<u>799,506,688</u>

39、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	<u>177,138,319</u>	<u>204,485,845</u>

薪酬支出	146,755,612	149,437,032
广告费	40,969,784	57,912,952
物业管理费	42,334,189	45,977,333
办公消耗费	9,177,739	9,364,494
能源费	4,359,490	6,236,331
经营性租赁	1,582,014	2,063,352
固定资产折旧	1,523,321	1,792,020
维修费	373,342	636,198
其他	5,245,338	8,580,605
合计	429,459,148	486,486,162

40、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	651,058,800	637,384,844
咨询服务费	106,679,292	88,591,065
使用权资产折旧	27,465,357	33,973,155
维修费	21,256,026	20,506,621
办公消耗费	20,149,148	18,299,023
固定资产折旧	15,863,408	16,085,660
物业管理费	18,245,028	16,444,743
能源费	10,223,978	10,409,154
无形资产摊销	5,748,767	6,681,059
开办费	-	2,252,003
经营性租赁	3,336,693	1,502,798
其他	37,365,296	32,566,520
合计	917,391,793	884,696,645

41、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	1,419,497,134	1,658,151,457
减：资本化利息	-511,865,590	-754,300,796
减：利息收入	-80,272,936	-127,660,709
汇兑收益	-182,548	-350,389
手续费及其他	5,985,065	8,788,096
合计	833,161,125	784,627,659

42、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	6,097,531	9,359,938
增值税进项加计抵减	12,269,018	7,324,316
代扣代缴个人所得税手续费返还	571,499	1,006,801
其他	7,806,861	-

合计	26,744,909	17,691,055
----	------------	------------

43、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	8,150,275	-59,033,240
处置长期股权投资产生的投资收益	20,678,299	-
关联方贷款利息收入	57,240,781	73,141,265
其他	907,606	1,845,414
合计	86,976,961	15,953,439

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

44、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	-11,694,143	-2,323,920
其他应收款坏账损失	1,765,811	-4,759,187
长期应收款坏账损失	-131,019,824	-98,089,773
一年内到期非流动资产坏账损失	-119,265,188	-53,744,106
合计	-260,213,344	-158,916,986

45、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-637,210,915	-905,159,137
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
五、固定资产减值损失	-	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-637,210,915	-1,042,961,135

46、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	211,163	-32,200

合计	211,163	-32,200
----	---------	---------

47、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	81,245	308,229	81,245
其中：固定资产处置利得	81,245	308,229	81,245
政府补助	106,796	3,221,122	106,796
赔偿及违约金收入	44,053,564	18,301,657	44,053,564
其他	3,185,812	1,019,666	3,185,812
合计	47,427,417	22,850,674	47,427,417

48、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,768,243	413,755	1,768,243
其中：固定资产处置损失	1,768,243	413,755	1,768,243
对外捐赠	750,000	311,893	750,000
赔偿及违约金支出	14,677,511	5,119,784	14,677,511
其他	707,093	904,592	707,093
合计	17,902,847	6,750,024	17,902,847

49、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	313,510,364	277,734,646
递延所得税费用	148,649,119	-63,198,319
合计	462,159,483	214,536,327

(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	398,726,854
按法定/适用税率计算的所得税费用	99,681,714
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	-2,037,569
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,150,869
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,134,270

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	383,888,513
优惠税率的影响	-17,389,774
所得税费用	462,159,483

50、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
受限制的担保金及保证金的减少	323,191,240	506,286,998
押金及保证金	111,549,431	185,862,047
利息收入	80,272,936	127,660,709
政府补助	5,468,335	12,581,060
代收的契税及公共维修基金等	32,954,532	18,867,463
其他	47,810,875	41,797,546
合计	601,247,349	893,055,823

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	107,556,465	142,038,129
代垫契税及公共维修基金等	13,840,363	28,034,532
办公及会议费	24,570,806	10,510,971
赔偿及违约金支出	14,786,049	9,921,441
差旅费	6,549,275	2,257,943
业务招待费	1,123,865	1,350,540
捐赠支出	750,000	311,893
其他	28,054,890	8,858,868
合计	197,231,713	203,284,317

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回合营或联营企业投资	9,891,114	17,500,000
合计	9,891,114	17,500,000

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
向合营及联营企业出资	3,185,963	-
合计	3,185,963	-

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

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
自母公司取得的借款	2,600,000,000	2,100,000,000
自少数股东收到的现金	129,303,000	115,640,000
自关联方收到的现金	141,931,820	34,700,000
退回的信托借款保证金	32,970,000	35,990,000
合计	2,904,204,820	2,286,330,000

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付予少数股东的现金	140,743,645	130,540,000
向关联方支付的现金	1,338,255,427	2,643,518,665
赎回其他权益工具支付的现金	-	1,000,000,000
偿还租赁负债支付的金额	31,110,836	38,086,125
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	15,800,000	-
合计	1,525,909,908	3,923,655,590

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

2023 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 42,633,805 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。

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
银行借款(含一年内到期)	17,284,654,917	2,493,141,541	765,985,189	7,456,453,063	-	13,087,328,584
应付债券(含一年内到期)	7,474,374,526	598,800,000	262,304,105	862,924,799	-	7,472,553,832
租赁负债(含一年内到期)	37,253,994	-	27,577,998	31,110,836	-	33,721,156
其他(i)(含一年内到期)	4,215,560,105	5,758,484,820	401,378,684	1,825,044,678	319,235,822	8,231,143,109
合计	29,011,843,542	8,850,426,361	1,457,245,976	10,175,533,376	319,235,822	28,824,746,681

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

51、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-63,432,629	-1,652,843,552
加：资产减值准备	637,210,915	1,042,961,135
信用减值损失	260,213,344	158,916,986
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	160,263,449	158,284,584
使用权资产摊销	29,798,256	34,006,315
无形资产摊销	9,827,633	8,583,173
长期待摊费用摊销	9,340,897	10,235,137
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-211,163	32,200
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,686,998	105,526
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	907,631,544	903,850,661
投资损失（收益以“-”号填列）	-86,976,961	-15,953,439
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	148,649,119	-63,198,319
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）	8,411,654,067	5,608,844,394
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	716,585,047	-85,697,046
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-10,356,801,640	-2,887,526,728
其他	601,955,765	782,949,959
经营活动产生的现金流量净额	1,387,394,641	4,003,550,986
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
应付股利抵销应收债权	287,235,822	670,900,000
应收股利抵销应付债务	32,000,000	210,641,207
应付少数股东减资款抵消债权	345,000,000	-
当期新增的使用权资产	25,513,020	27,361,630
存货转入投资性房地产	-	363,861,936
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,505,481,550	8,388,150,608
减：现金的期初余额	8,388,150,608	12,960,951,786
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	117,330,942	-4,572,801,178

(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	8,505,481,550	8,388,150,608

其中：库存现金	506,410	510,394
可随时用于支付的银行存款	8,504,975,140	8,387,640,214
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	8,505,481,550	8,388,150,608

(3). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
银行存款	931,854,163	1,255,045,403	按揭保证金、工程履约担保金等
合计	931,854,163	1,255,045,403	/

52、 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	-	-	9,052,213
其中：美元	749,273	7.08	5,304,853
欧元	266,396	7.86	2,093,873
港币	1,817,019	0.91	1,653,487

53、 租赁**(1) 作为承租人**

√适用 □不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

√适用 □不适用

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2023 年度金额为 11,522,969 元(2022 年度：11,616,590 元)。

与租赁相关的现金流出总额 42,633,805 元(单位：元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋租赁	1,507,308,281	-
合计	1,507,308,281	-

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	753,163,700	895,318,871
第二年	429,187,345	547,391,146
第三年	243,945,247	268,374,553
第四年	150,916,129	138,188,306
第五年	79,407,141	98,028,342
五年后未折现租赁收款额总额	593,756,434	715,845,255

54、其他

√适用 □不适用

(1) 资产减值及损失准备

	2022 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少			2023 年 12 月 31 日
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	49,540,462	11,694,143	-	-	-	61,234,605
其他应收款坏账准备	23,696,004	-	1,765,811	-	-	21,930,193
一年内到期的非流动资产减值准备	55,112,806	119,265,188	-	-	51,837,008	122,540,986
长期应收款减值准备	120,069,405	131,019,824	-	-	-51,837,008	302,926,237
小计	248,418,677	261,979,155	1,765,811	-	-	508,632,021
存货跌价准备	1,879,531,116	637,210,915	-	435,980,158	-	2,080,761,873
投资性房地产减值准备	274,595,205	-	-	-	-	274,595,205
固定资产减值准备	78,961,336	-	-	-	-	78,961,336
小计	2,233,087,657	637,210,915	-	435,980,158	-	2,434,318,414

(2) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2023 年度	2022 年度
房地产开发成本	9,881,338,421	8,977,560,343
薪酬支出	1,147,177,874	1,117,625,973
咨询服务费	382,597,960	360,637,239
投资性房地产摊销	278,764,525	276,662,961
使用的消耗品成本	223,079,144	183,759,299
固定资产折旧	160,263,449	158,284,584
物业管理费	142,723,169	129,827,543
能源费	109,318,369	99,457,162
会展搭建服务费	119,993,226	67,420,948
办公消耗费	90,314,965	67,632,414
广告推广费用	48,495,202	59,685,161
维修费	61,406,695	57,080,027
使用权资产折旧	29,798,256	34,006,315
经营性租赁	11,522,969	11,616,590
长期待摊费用摊销	9,340,897	10,235,137
无形资产摊销	9,827,633	8,583,173
开办费	-	2,252,003
其他	79,628,408	68,620,551

12,785,591,162

11,690,947,423

(3) 每股收益/(损失)

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

	2023 年度	2022 年度
归属于母公司股东的合并净利润/(亏损)	68,064,279	-1,575,516,219
减: 归属于权益工具投资人的合并净利润	-	-25,358,904
归属于母公司普通股股东的合并净利润/(亏损)	68,064,279	-1,600,875,123
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益/(损失)	0.02	-0.48
其中:		
—持续经营基本每股收益/(损失):	0.02	-0.48
—终止经营基本每股收益/(损失):	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2023 年度, 本公司不存在稀释性潜在普通股(2022 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、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

于 2023 年 11 月, 北辰地产之全资子公司成都天府吸收合并北辰地产之全资子公司成都北辰, 吸收合并后成都天府继续存续, 注册资本变更为 100,000,000 元。

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

单位:元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
房地产股份	北京市	500,180,000	北京市	房地产开发	-	99.05	设立
北京天成天	北京市	11,000,000	北京市	房地产开发	-	100	设立
北京姜庄湖	北京市	16,000,000 美元	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	1,200,000,000	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	100	设立
绿洲公司	北京市	1,000,000	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	5,000,000	北京市	物业管理	-	100	设立
首都会展	北京市	200,000,000	北京市	物业管理、会议及展览服务	60	-	设立
长沙世纪御景	长沙市	20,410,000	长沙市	房地产开发	-	51	投资
杭州北辰	杭州市	50,000,000	杭州市	房地产开发	-	80	设立
北京当代(ii)	北京市	50,000,000	北京市	房地产开发	-	50	设立
酒管公司(i)	北京市	20,500,000	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	20,000,000	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	100	-	非同一控制下的企业合并
南京旭辰	南京市	50,000,000	南京市	房地产开发	-	51	设立
武汉光谷	武汉市	40,816,000	武汉市	房地产开发	-	51	投资
苏州旭昭(ii)	苏州市	10,000,000	苏州市	房地产开发	-	50	设立
会展信息(i)	北京市	20,000,000	北京市	经济贸易咨询;会议及展览服务;旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展(i)	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务;出租商业用房;物业管理;酒店管理	-	100	设立
北辰兴顺(i)	北京市	50,000,000	北京市	会议及展览服务;出租商业用房;物业管理;酒店管理	-	90	设立
会展研究院(i)	北京市	10,000,000	北京市	会议及展览服务;礼仪服务;房地产信息咨询;经济贸易咨询	-	100	设立
廊坊北辰	廊坊市	31,000,000	廊坊市	房地产开发	-	100	设立

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

展览中心(i)	北京市	20,000,000	北京市	会议会展服务； 商务信息咨询； 企业管理咨询	-	100	同一控制下的企业合并
北辰商管	北京市	50,000,000	北京市	商业综合体管理服务； 物业管理	100	-	设立
北辰悦物业	北京市	20,000,000	北京市	物业管理	-	100	设立

其他说明：

(i) 由本公司通过持股比例为 60% 的子公司首都会展间接持股。

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

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京宸宇	49	-5,628,056	-	2,281,948,519

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京宸宇	4,561,855,795	161,437,162	4,723,292,957	66,255,163	-	66,255,163	4,759,566,456	165,098,823	4,924,665,279	256,141,657	-	256,141,657

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京宸宇	183,987,787	-11,485,829	-11,485,829	-20,867,347	884,978,504	-92,242,022	-92,242,022	912,930,430

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	277,364,683	306,482,463
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	10,263,334	-9,135,917
--其他综合收益		
--综合收益总额	10,263,334	-9,135,917
联营企业：		
投资账面价值合计	49,355,132	51,282,228
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-2,113,059	-33,001,944
--其他综合收益		
--综合收益总额	-2,113,059	-33,001,944

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	70,991,529	12,148,568	83,140,097
广州广悦	119,321,399	239,966,137	359,287,536
北京辰轩	28,730,732	3,773,923	32,504,655

十、政府补助

1、 涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	2,391,975	-	-	735,992	-	1,655,983	与资产相关
合计	2,391,975	-	-	735,992	-	1,655,983	/

2、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额

与收益相关	5,468,335	11,845,064
与资产相关	735,992	735,996
合计	6,204,327	12,581,060

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险

(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2023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9,465,095,520元(2022年12月31日：9,671,059,593元)及固定利率合同，金额为11,032,304,360元(2022年12月31日：10,166,513,069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2023年度及2022年度本集团并无利率互换安排。

于2023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49,296,325元(2022年12月31日：约46,522,072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。

对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

此外，财务担保和贷款承诺可能会因为交易对手方违约而产生风险，本集团对财务担保和贷款承诺制定了严格的申请和审批要求，综合考虑内外部信用评级等信息，持续监控信用风险敞口、交易对手方信用等级的变化及其他相关信息，确保整体信用风险在可控的范围内。

于2023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(2022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：

2023 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)	8,461,285,322	-	-	-	8,461,285,322
应付账款	5,768,781,860	-	-	-	5,768,781,860
其他应付款(含利息)	1,934,705,845	-	-	-	1,934,705,845
长期应付款(含利息)	262,896,731	245,482,843	5,519,517,289	-	6,027,896,863
长期借款(含利息)	448,911,539	1,739,750,174	3,598,367,259	8,179,795,499	13,966,824,471
应付债券(含利息)	138,951,000	3,967,578,850	-	-	4,106,529,850
租赁负债(i)	-	4,353,200	-	-	4,353,200
财务担保合同	7,137,251,993	-	-	-	7,137,251,993
	<u>24,152,784,290</u>	<u>5,957,165,067</u>	<u>9,117,884,548</u>	<u>8,179,795,499</u>	<u>47,407,629,404</u>

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>

(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。

十二、 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。

十三、 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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

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

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京西科幻会展	接受会展服务	17,472,570	-
中国建筑	接受建造劳务	823,924,218	-
元辰鑫物业	接受管理劳务	2,234,470	-
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	10,000	10,000
深圳江湾	咨询服务	849,057	-
康辰亚奥	采购设备、技术服务	5,716,739	4,490,345
北辰亚市	平台运营费	-	160,377

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
元辰鑫物业	提供商业管理服务	1,293,190	-
辰运物业	提供网络接入服务、商业管理服务	1,554,216	103,774
北辰会投	提供商业管理服务、网络接入服务、电话租赁服务	1,668,775	668,239
辰星公司	提供管理服务、网络接入服务	716,038	-
扬子江会展	提供管理服务	3,915,090	-
京西科幻会展	提供管理服务、会展服务	6,552,304	-
北辰亚市	提供商业管理服务	2,264,664	-

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰会投	办公用房	1,139,053	5,093,354
辰星公司	办公用房	425,727	961,713
辰星公司	运输工具	-	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	-	-	17,830,976	17,481,349	786,166	740,710	16,195,717	15,908,193

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	-	2018年9月28日	2028年9月28日	是

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。该笔借款已于2023年9月提前偿清，北辰集团的连带责任保证担保履行完毕。

(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	23,253,068	23,241,936

(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

	2022年12月31日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
股东往来款本金	1,600,000,000	2,600,000,000	1,300,000,000	2,900,000,000
股东往来款利息	1,906,666	84,592,084	83,627,917	2,870,833
	1,601,906,666	2,684,592,084	1,383,627,917	2,902,870,833

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2023年12月31日，该笔借款已偿清。

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2023年12月31日，该笔借款已提前偿清。

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。于2023年12月31日，该笔借款已提前偿还500,000,000元。

于2023年1月，本公司自北辰集团取得往来款800,000,000元，该款项期限为三年，到期一次还本，利率为固定利率3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于2023年11月，本公司自北辰集团取得往来款200,000,000元，其中20,000,000元将于2024年到期，20,000,000元将于2025年到期，160,000,000元将于2026年到期，利率为固定利率3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

于2023年12月，本公司自北辰集团取得往来款1,600,000,000元，其中22,000,000元将于2024年到期，22,000,000元将于2025年到期，1,556,000,000元将于2026年到期，利率为固定利率3.9%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

(2) 自中建玖合取得项目开发往来款以及项目开发往来款利息

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
往来款本金	525,541,570	48,600,000	134,127,145	440,014,425
往来款利息	4,393,765	31,120,147	30,580,754	4,933,158
	529,935,335	79,720,147	164,707,899	444,947,583

于 2023 年度，本集团自中建玖合取得往来款 48,600,000 元，该款项期限为一年，利率为固定利率 6.5%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。本集团于 2023 年度偿还中建玖合往来款 134,127,145 元。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团自中建玖合取得项目开发往来款本金余额为 440,014,425 元，利率为固定利率 6.5%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。其中，金额 168,800,000 元的借款期限为一年，借款期限超过一年的往来款中金额 271,214,425 元将于一年内到期。

(3) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
股东往来款本金	650,224,700	-	66,150,000	584,074,700
股东往来款利息	1,291,418	41,334,315	41,465,696	1,160,037
	651,516,118	41,334,315	107,615,696	585,234,737

于 2020 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 161,204,700 元，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2023 年 12 月 31 日，该笔往来款余额为 161,204,700 元，将于 2025 年到期。

于 2021 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 279,790,000 元，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2023 年度，本公司收到还款 50,470,000 元，剩余往来款项 229,320,000 元将于 2025 年到期。

于 2022 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 209,230,000 元，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2023 年度，本公司收到还款 15,680,000 元，剩余往来款项 193,550,000 元将于一年内到期。

于 2023 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的余额为 360,199,479 元(2022 年 12 月 31 日：119,321,399 元)。

(4) 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

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
股东往来款本金	366,489,626	384,425	88,200,000	278,674,051
股东往来款利息	700,700	19,340,913	10,773,263	9,268,350
	367,190,326	19,725,338	98,973,263	287,942,401

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

剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收武汉金辰盈创款项计提减值准备的余额为 64,334,368 元(2022 年 12 月 31 日：51,837,008 元)。

(5) 为北京辰轩提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
股东往来款利息	23,564,644	-	23,564,644	-

(6) 为关联方垫付款项				
	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
辰星公司	-	442,227	442,227	-
武汉当代	-	36,247	36,247	-
辰运物业	-	13,720	13,720	-
北辰亚市	-	112,190	112,190	-
元辰鑫物业	-	13,320	13,320	-
	-	617,704	617,704	-

(7) 从关联方取得往来款项				
	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 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
北京辰轩	-	96,220,000	-	96,220,000
无锡盛阳	32,000,000	-	32,000,000	-
无锡辰万	22,050,000	-	-	22,050,000
武汉杰龙	57,076,632	5,750,879	-	62,827,511
武汉基地	53,663,868	5,407,019	-	59,070,887
北辰会投	1,196,006	-	1,196,006	-
北京金隅	219,077	686,841	846,701	59,217
辰星公司	23,200,000	-	23,200,000	-
京西科幻会展	1,115,365	45,726,820	38,255,427	8,586,758
	385,020,948	153,791,559	95,498,134	443,314,373

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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。

(8) 为关联方提供往来款项				
	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
北京金隅	416,500,000	-	-	416,500,000
深圳江湾	79,000,000	-	-	79,000,000
	495,500,000	-	-	495,500,000

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(9) 从关联方收到股利

经 2023 年 5 月股东会批准，无锡盛阳向全体股东派发现金股利人民币 80,000,000 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 32,000,000 元。于 2023 年度，根据本公司、北辰地产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 2023 年 5 月股东会批准，扬子江会展向全体股东派发现金股利人民币 1,000,000 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 490,000 元。

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	辰星公司	750,000	9,675	80,162	24
应收账款	扬子江会展	345,833	4,461	-	-
应收账款	京西科幻会展	1,671,091	21,557	-	-
应收账款	元辰鑫物业	73,524	22	-	-
应收账款	辰运物业	81,698	25	-	-
应收账款	北辰亚市	185,174	56	-	-
其他应收款	深圳江湾	79,000,000	690,432	79,000,000	537,200
其他应收款	北京金隅	416,500,000	243,961	416,500,000	369,075
其他应收款	武汉金辰盈创	14,074,051	253,333	13,689,626	257,365
一年内到期的非流动资产	广州广悦	194,710,037	119,839,868	431,016,118	2,550,561
一年内到期的非流动资产	武汉金辰盈创	9,268,350	2,177,227	353,500,700	51,837,008
一年内到期的非流动资产	北京辰轩	-	-	23,564,644	40,549
长期应收款	广州广悦	390,524,700	240,359,611	220,500,000	119,321,399
长期应收款	武汉金辰盈创	264,600,000	62,157,141	-	-

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	中建玖合	173,194,496	-
其他应付款	无锡盛阳	-	32,000,000
其他应付款	杭州金湖	152,500,000	152,500,000
其他应付款	武汉当代	42,000,000	42,000,000
其他应付款	无锡辰万	22,050,000	22,050,000
其他应付款	北京辰轩	96,220,000	-
其他应付款	武汉杰龙	62,827,511	57,076,632
其他应付款	武汉基地	59,070,887	53,663,868
其他应付款	北京金隅	59,217	219,077
其他应付款	北辰会投	-	1,196,006
其他应付款	辰星公司	-	23,200,000
其他应付款	京西科幻会展	8,586,758	1,115,365
其他应付款	元辰鑫物业	713,297	-
应付账款	中国建筑	1,020,592,679	-
应付账款	京西科幻会展	549,736	-
应付账款	康辰亚奥	3,208,514	4,573,387
一年内到期的非流动负债(不包括租赁负债)	北辰集团	344,870,833	501,906,666
一年内到期的非流动负债(不包括租赁负债)	中建玖合	271,753,087	-
长期应付款	北辰集团	2,558,000,000	1,100,000,000

于 2023 年 12 月 31 日, 应付北辰集团一年内到期的租赁负债金额为 16,195,717 元。

(3). 其他项目

√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
预付款项	中国建筑	12,780,529	—

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：

		2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
中国建筑	接受建造劳务	1,247,002,337	—
康辰亚奥	接受劳务	747,286	2,933,402
		<u>1,247,749,623</u>	<u>2,933,402</u>

十四、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	5,162,143,212	4,885,684,013
已批准，但尚未签约	2,197,717,151	2,381,107,424
	<u>7,359,860,363</u>	<u>7,266,791,437</u>

(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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	10,247,210	65,849,346
已批准，但尚未签约	3,348,795	21,249,818
	<u>13,596,005</u>	<u>87,099,164</u>

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 2023 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 2023 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额为 7,137,251,993 元。

十五、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	67,340,400
-----------	------------

根据 2024 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 67,340,400 元，未在本财务报表中确认为负债。

2、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

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

2023 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	12,904,731,516	2,649,088,964	197,657,627	-	-	15,751,478,107
分部间交易收入	-	78,652,500	55,002,345	-	133,654,845	-
营业成本	9,881,338,421	1,411,407,584	145,994,216	-	-	11,438,740,221
利息收入	38,208,995	4,910,738	221,657	36,931,546	-	80,272,936
利息费用	733,558,169	-	-	174,073,375	-	907,631,544
对合营企业和联营企业的投资收益	4,643,049	3,507,226	-	-	-	8,150,275
信用减值损失	-150,928	-13,073,939	79,874	-247,068,351	-	-260,213,344
资产减值损失	-637,210,915	-	-	-	-	-637,210,915
折旧费与摊销费	36,996,736	437,488,233	9,445,792	4,063,999	-	487,994,760
利润/(亏损)总额	588,577,980	469,558,831	-58,494,474	-600,915,483	-	398,726,854
所得税费用	495,312,070	117,389,708	-14,623,619	-135,918,676	-	462,159,483
净利润/(亏损)	36,025,129	352,169,123	-43,870,855	-407,756,026	-	-63,432,629
资产总额	37,133,958,704	10,359,154,310	100,054,422	8,631,977,162	-	56,225,144,598
负债总额	24,341,316,251	1,223,424,628	284,723,813	14,845,830,847	-	40,695,295,539

对合营企业和联营企业的长期股权投资	316,430,723	10,289,092	-	-	-	326,719,815
非流动资产增加额	16,120,904	189,110,915	2,513,496	18,479,601	-	226,224,916

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2023 年度，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 2023 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

2022 年度及 2022 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发	会展(含酒店)及商业物业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	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。

2、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

(1) 资本管理

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

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

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

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

2023 年 12 月 31 日

2022 年 12 月 31 日

资产负债率 72% 76%

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	80,738,809	131,625,626
1 年以内小计	80,738,809	131,625,626
1 至 2 年	742,904	669,004
2 至 3 年	-	400,448
3 年以上	27,831,562	29,232,676
合计	109,313,275	161,927,754

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

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	27,532,125	25.2	27,532,125	100.0	-	28,240,059	17.4	28,240,059	100.0	-
其中：										
应收租金	27,357,675	99.4	27,357,675	100.0	-	26,547,878	94.0	26,547,878	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	169,450	0.6	169,450	100.0	-	1,687,181	6.0	1,687,181	100.0	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	5,000	-	5,000	100.0	-
按组合计提坏账准备	81,781,150	74.8	742,221	0.9	81,038,929	133,687,695	82.6	592,717	0.4	133,094,978
其中：										
应收物业费	-	-	-	-	-	30,669	-	4,530	14.8	26,139
应收酒店及餐饮服务款	13,225,987	16.1	58,929	0.4	13,167,058	2,029,128	1.5	8,349	0.4	2,020,779
应收会展服务款-国有企业	6,040,471	7.4	78,194	1.3	5,962,277	-	-	-	-	-
应收会展服务款-其他企业	1,628,207	2.0	78,586	4.8	1,549,621	344,762	0.3	3,280	1.0	341,482

应收租赁款	60,886,485	74.5	526,512	0.9	60,359,973	131,283,136	98.2	576,558	0.4	130,706,578
合计	109,313,275	/	28,274,346	/	81,038,929	161,927,754	/	28,832,776	/	133,094,978

(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	809,797	-	-	-	27,357,675
应收购房款	5,000	-	-	-	-	5,000
应收物业费	4,530	-	4,530	-	-	-
应收酒店及餐饮服务款	1,695,530	50,580	1,517,731	-	-	228,379
应收会展服务款-国有企业	-	78,194	-	-	-	78,194
应收会展服务款-其他企业	3,280	77,641	2,335	-	-	78,586
应收租赁款	576,558	10,261	60,307	-	-	526,512
合计	28,832,776	1,026,473	1,584,903	-	-	28,274,346

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业股份有限公司	26,547,878	-	26,547,878	24	26,547,878
乐胜(北京)商业发展有限公司	12,428,791	-	12,428,791	12	6,074
北京市上品商业发展有限责任公司	10,170,181	-	10,170,181	9	6,232
上海赫程国际旅行社有限公司	4,609,342	-	4,609,342	4	16,156
数坤(北京)网络科技股份有限公司	2,199,800	-	2,199,800	2	675
合计	55,955,992	-	55,955,992	51	26,577,015

其他说明：

√适用 □不适用

于2023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1,026,473元，收回或转回的坏账准备金额为1,584,903元(2022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)。

本年度无实际核销的应收账款(2022年度：无)。

于2023年12月31日，本公司无质押给银行的应收账款(2022年12月31日：无)。

于2023年12月31日，本公司账面价值为2,202,264元的应收账款质押给渤海国际信托有限公司作为取得900,000,000元借款的质押物(2022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	32,143,377	54,419,169
合计	32,143,377	54,419,169

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	22,312,712	31,506,139
代垫款项	6,826,482	11,881,708
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	1,050,334	1,877,826
工程专项基金	-	2,076,777
保证金	153,900	840,228
备用金	130,800	91,400
其他	4,088,461	8,637,869
减：坏账准备	-14,699,312	-14,772,778
合计	32,143,377	54,419,169

(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)	
2023年1月1日余额	225,557	-	14,547,221	14,772,778
2023年1月1日余额在本期	225,557	-	14,547,221	14,772,778
--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	-	-	-	-
本期转回	73,466	-	-	73,466
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	152,091	-	14,547,221	14,699,312

(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	25,205	-	3,347	-	-	21,858
应收代垫款项	79,800	-	24,522	-	-	55,278
应收押金、保证金及备用金	40,550	-	14,918	-	-	25,632
工程专项基金	8,307	-	8,307	-	-	-
其他	71,695	-	22,372	-	-	49,323
合计	14,772,778	-	73,466	-	-	14,699,312

(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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
应收子公司款	22,312,712	48	应收子公司款	1年以内、1至3年及3年以上	21,858
北京金恒生科技发展有限公司	12,280,000	26	第三方款项	3年以上	12,280,000
北京振力投资管理有限公司	408,333	1	第三方款项	1至3年	7,801
北京市燃气集团有限责任公司	346,949	1	第三方款项	1年以内	4,186
北京大田延庆豆腐宴餐饮有限公司	198,000	-	第三方款项	3年以上	3,783
合计	35,545,994	76	/	/	12,317,628

其他说明：

√适用 □不适用

本年度无计提的坏账准备金额，收回或转回的坏账准备金额为 73,466 元(2022 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)。

于 2023 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2022 年度：无)。

于 2023 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(2022 年 12 月 31 日：无)。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在逾期的应收股利。

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	8,472,230,039	158,000,000	8,314,230,039	8,471,230,039	158,000,000	8,313,230,039
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	8,472,230,039	158,000,000	8,314,230,039	8,471,230,039	158,000,000	8,313,230,039

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北辰地产	7,944,646,753	-	-	7,944,646,753	-	-
首都会展	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
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	-	-
世纪中心专项计划(i)	-	1,000,000	-	1,000,000	-	-
合计	8,313,230,039	1,000,000	-	8,314,230,039	-	158,000,000

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	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												
武汉金辰盈创	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业												
北京辰轩	-	185,963	-	-185,963	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	-	185,963	-	-185,963	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	185,963	-	-185,963	-	-	-	-	-	-	-	-

其他说明：

(i) 经上海证券交易所“上证函[2023]556号”文核准，世纪中心专项计划于2023年3月29日正式成立，发行规模为28.61亿元，其中次级资产支持证券人民币1,000,000元由本公司认购。本公司拥有对专项计划的控制权，因此将其纳入合并范围。

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,340,780,599	1,077,294,766	1,669,349,125	932,645,378
其他业务	2,075,471	77,981	992,360	40,286
合计	2,342,856,070	1,077,372,747	1,670,341,485	932,685,664

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2023 年度		2022 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)	380,871,178	259,472,111	363,440,660	211,167,196
会展(含酒店)及商业物业(ii)	1,939,152,517	774,911,674	1,291,131,437	677,936,407
其他	20,756,904	42,910,981	14,777,028	43,541,775
	<u>2,340,780,599</u>	<u>1,077,294,766</u>	<u>1,669,349,125</u>	<u>932,645,378</u>

(i) 本公司房地产开发业务收入均于商品房达到已完工状态并交付或视同交付客户时点确认。

(ii) 2023 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 329,955,928 元(2022 年度：172,206,972 元)。

(iii) 于 2023 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 122,841,188 元(2022 年 12 月 31 日：205,783,517 元)。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2023 年度		2022 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>2,075,471</u>	<u>77,981</u>	<u>992,360</u>	<u>40,286</u>

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	-185,963	-32,760,435
关联方贷款利息收入	296,368,822	299,058,251
其他	509,434	-
合计	<u>296,692,293</u>	<u>266,297,816</u>

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,475,835	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	5,468,335	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	57,240,781	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,793,629	
债务重组损益	7,806,861	
处置长期股权投资产生的投资收益	20,678,299	详见投资收益附注
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,104,772	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-3,053,000	
减：所得税影响额	29,890,961	
少数股东权益影响额（税后）	-3,037,151	
合计	92,710,032	

其他说明

√适用 □不适用

(1) 2023 年度非经常性损益明细表编制基础

中国证券监督管理委员会于 2023 年颁布了《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2023 年修订)》(以下简称“2023 版 1 号解释性公告”)，该规定自公布之日起施行。本集团按照 2023 版 1 号解释性公告的规定编制 2023 年度非经常性损益明细表。

根据 2023 版 1 号解释性公告的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

(2) 执行 2023 版 1 号解释性公告对 2022 年度非经常性损益的影响情况

执行 2023 版 1 号解释性公告对本集团 2022 年度非经常性损益不存在重大影响。

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	0.53	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.19	-0.01	-0.01

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	68,064	-1,575,516	12,845,583	12,786,706
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)	200,782	268,161	2,621,558	2,420,776
—投资性房地产公允价值	-128,439	-138,638	4,077,029	4,205,468
按境外会计准则	140,407	-1,445,993	19,544,170	19,412,950

(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：2024 年 3 月 21 日

修订信息

□适用 √不适用