

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

海外監管公告

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

以下刊載北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)將於二零二二年三月十七日在中華人民共和國(「中國」)若干報章刊發(如適用)及在上海證券交易所網頁(www.sse.com.cn)(股票代碼：601588)刊載的公告。以下公告亦刊載於本公司網頁(www.beijingns.com.cn)。

承董事會命

北京北辰實業股份有限公司

郭川

執行董事及公司秘書

中國·北京，二零二二年三月十六日

於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，當中李偉東先生、李雲女士、楊華森先生、張文雷女士及郭川先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生為獨立非執行董事。

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2021 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟实施的利润分配预案为：以公司实施2021年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.01元（含税），不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利33,670,200元（含税），剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

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

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

2 报告期公司主要业务简介

2.1 报告期内公司从事的业务情况

公司主营业务包括发展物业、会展及投资物业（含酒店）。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，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次的全国规模化发展布局，构建了涵盖住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发体系。截至报告期末，发展物业项目已进入北京、广州、长沙、武汉、杭州、成都、苏州、南京、廊坊、合肥、宁波、重庆、无锡、海口、眉山等 15 个城市，开发规模不断提升。

投资物业以会展为龙头，积极带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展。公司持有并运营的投资物业包括位于北京亚奥核心区的国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰世纪中心、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰汇园酒店公寓以及位于长沙的北辰洲际酒店、长沙北辰国际会议中心、长沙北辰国荟酒店等，总面积逾 134 万平方米。

在做优做强持有型物业的同时，公司以旗下首都会展集团为依托，大力整合会展业务资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，探索发展包括会展场馆运营管理、展会主办承办及配套服务、会展教育咨询服务、高端国务政务活动保障服务等业务，不断创新会展轻资产运营模式，助推公司高质量发展。

2.2 报告期内公司所处行业情况

二零二一年，面对错综复杂的国内外形势及疫情影响，我国积极构建新发展格局迈出新步伐，高质量发展取得新成效，改革开放向纵深推进，经济发展和疫情防控保持全球领先地位，全年经济运行总体平稳，主要宏观指标处于合理区间。全年 GDP 增速达到 8.1%，两年平均增长 5.1%。

1、发展物业

二零二一年，上半年疫情逐渐稳定后我国房地产市场呈现回暖态势，在坚持“房住不炒”定位及“稳地价、稳房价、稳预期”目标的指导下，中央及地方持续加码房地产调控政策，调控方式与力度均显著升级，房地产金融审慎监管制度持续完善；下半年随着调控政策的逐渐显效，叠加部分房企债务违约的影响，市场明显降温。9 月底，央行首次提出要维护房地产市场的健康发

展和住房消费者的合法权益，连续释放维稳信号，但四季度全国市场延续低温态势。

总体来看，受重点城市供地“两集中”政策影响，全国宅地市场成交规模明显缩量，成交楼面均价同比结构性上涨，溢价率小幅下降。全年商品住宅市场呈现“前高后低”走势，成交规模及成交均价均小幅增长。根据国家统计局数据（下同）显示，二零二一年全国房地产市场商品住宅销售面积 156,532 万平方米，同比上涨 1.07%，商品住宅平均销售价格为人民币 10,396 元/平方米，同比上涨 4.17%。

一线城市中，北京商品住宅市场成交规模显著增长，成交均价呈结构性小幅上涨态势，库存规模首次下降，整体出清周期小幅震荡回落；广州商品住宅市场成交面积小幅增长。二线城市商品住宅成交均价及成交规模均小幅上升。三线城市商品住宅成交均价略有上升，成交规模小幅下降。

2、会展及投资物业（含酒店）

二零二一年，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，一定程度缓解了疫情影响，但收入与疫情前相比下降依然严重，会展业数字化转型趋势愈加明显。酒店业因下半年全国多地疫情反复而业绩承压，复苏态势减弱。北京写字楼市场全年净吸纳量创历史新高，空置率回落，租金水平维持稳定。公寓市场平均租金小幅回升。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	79,704,970,124	86,443,456,322	-7.80	93,811,678,995
归属于上市公司股东的净资产	15,457,365,339	17,049,145,829	-9.34	17,368,057,820
营业收入	22,094,296,248	17,995,982,446	22.77	20,122,363,737
归属于上市公司股东的净利润	202,660,230	270,974,629	-25.21	1,653,948,716
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	180,810,761	217,821,731	-16.99	1,629,287,968
经营活动产生的现金流量净额	6,937,977,114	251,508,726	2,658.54	120,895,125
加权平均净资产收益率(%)	0.45	0.87	减少0.42个百分点	10.87
基本每股收益(元/股)	0.02	0.04	-50.00	0.46
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.04	-50.00	0.46

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	6,554,010,341	3,690,771,547	6,949,213,016	4,900,301,344
归属于上市公司股东的净利润	323,457,029	-58,836,238	37,696,580	-99,657,141
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	307,577,686	-65,197,379	29,885,410	-91,454,956
经营活动产生的现金流量净额	474,336,331	3,401,874,994	501,925,314	2,559,840,475

4 股东情况

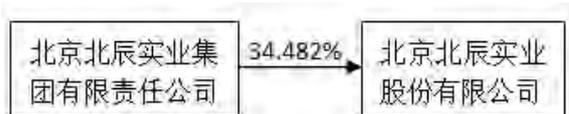
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					145,333		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					149,498		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数量	比例 （%）	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押、标记或 冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	70,000	686,964,199	20.403	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-287,809	29,320,083	0.871	0	无	0	境外法人
杨柳	0	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
李卓	18,063,501	19,216,501	0.571	0	无	0	境内自然人
陶学知	11,445,000	12,754,100	0.379	0	无	0	境内自然人
钱周健	44,100	11,469,994	0.341	0	无	0	境内自然人
刘文科	359,200	9,171,200	0.272	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北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。					

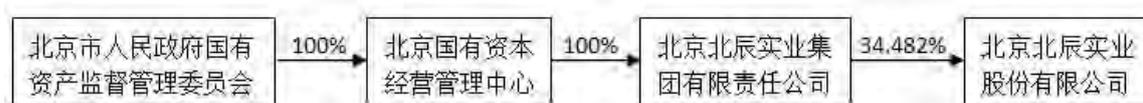
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)	21 北辰 G2	185114.SH	2026-12-29	13.39	3.46
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	21 北辰 G1	188461.SH	2026-7-26	3.19	3.46
北京北辰实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券 (第一期)	20 北辰 01	162972.SH	2025-1-15	6	4.17
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	2024-4-16	12	4.80
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券	14 北辰 02	122351.SH	2022-1-20	14.97775	5.20
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306.IB	2026/12/21	14.5	3.5
北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 北辰实业 MTN001	102002013.IB	2022/10/28	2.6	3.78
北京北辰实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 北辰实业 MTN001	101900865.IB	2099-12-31 注	10	5.2
北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 北辰实业 MTN001	101773019.IB	2022/9/20	11.2	3.8

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
14 北辰 02	2021 年 1 月 20 日, 公司按时足额完成 “14 北辰 02” 当期利息兑付

19 北辰 F1	2021 年 4 月 16 日，公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付
20 北辰 01	2021 年 1 月 17 日，公司按时足额完成“20 北辰 01”当期利息兑付
20 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
19 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
17 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.77	77.18	减少 1.41 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	180,810,761	217,821,731	-16.99
EBITDA 全部债务比	0.05	0.05	-
利息保障倍数	0.67	0.75	-10.67

第三节 重要事项

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

二零二一年，公司实现营业收入人民币 2,209,429.6 万元，同比上升 22.77%。公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 56,524.8 万元、9,916.2 万元和 20,266.0 万元，同比分别下降 51.27%、82.78%和 25.21%。

其中，发展物业板块受开发周期的影响可结算面积增加，报告期内实现营业收入人民币 2,012,808.5 万元（含车位），同比上升 24.58%，但由于结算产品的毛利率有所下降，税前利润为人民币 123,509.5 万元，同比下降 22.42%。会展及投资物业（含酒店）板块报告期内实现营业收入人民币 182,143.7 万元，同比上升 4.78%，税前利润为人民币-15,031.8 万元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2021 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二零二一年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零二一年十二月三十一日，按照中国会计准则，公司实现营业收入人民币 2,209,429.6 万元，同比上升 22.77%。公司利润总额和归属于母公司净利润分别为人民币 56,524.8 万元和 20,266.0 万元，同比分别下降 51.27%和 25.21%。每股收益为人民币 0.02 元。

回顾二零二一年，我国沉着应对百年变局和世纪疫情，经济发展和疫情防控保持全球领先地位，实现了“十四五”良好开局。对于公司而言，在疫情反复、行业强监管的形势下，公司上下群策群力、攻坚克难，全年营业收入实现稳定增长。发展物业不断优化发展战略，聚焦精细化管理，在行业的快速变化中保持稳健经营。会展业引入优质战略投资者，成立首都会展集团，围绕服贸会专业运营商、高端国务政务活动服务商、首都会展产业发展的重要载体以及会展产业数字化转型发展标杆四大定位，倾力打造以会展服务运营为核心的现代服务业产业集团，为公司会展业跨越式发展开创新局面；投资物业积极应对市场变化，经营指标温和回升；公司旗下酒店入选奥林匹克大家庭酒店，以高质量服务助力北京冬奥。

展望二零二二年，风险与机遇同在，挑战与发展共存，疫情变化和外部环境存在诸多不确定性，但我国经济韧性强，长期向好的基本面不会改变。我国政府将继续坚持稳中求进的工作总基调，统筹疫情防控和经济社会发展，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间。公司将在稳字当头、严控风险的前提下加快创新驱动步伐，于变局中发现机遇、把握机遇。一方面，通过提升管控水平、坚持适度规模、聚焦产品力打磨，促进发展物业稳健运营；另一方面，以成立首都会展集团为契机，充分提炼、发挥会展的业务优势、品牌效应，加快数字化建设，培育会展全产业链优势，构建会展业新发展格局，并进一步带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展，创造新增长引擎。

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内第一、国际领先的会展品牌企业和国内领先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2021年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.01元(含税)，不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利33,670,200元(含税)，剩余未分配利润结转至下一年度。

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关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

1、新冠肺炎疫情的风险

全球疫情形势持续演变，国内局部地区出现疫情反复，公司部分房地产开发项目的进度、会展及投资物业（含酒店）的经营或在短期内受到一定影响，影响程度将取决于疫情持续时间及各地防控政策的实施状况。

针对上述风险，公司将建立健全疫情防控机制，统筹落实疫情防控工作，积极采取有效措施，最大限度降低或化解疫情可能给公司经营造成的不利影响。

2、政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，近年我国坚持“房住不炒”，延续“因城施策”，调控政策和信贷环境整体趋紧，可能给房企在获取土地、项目开发建设、销售及融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，强化风险防范意识，同时依据政策导向不断优化业务发展方向，增强发展物业可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

3、市场风险

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

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

4、人才储备的短期风险

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

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

十一、其他

适用 不适用

目 录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	8
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理.....	28
第五节	环境与社会责任.....	41
第六节	重要事项.....	45
第七节	股份变动及股东情况.....	53
第八节	优先股相关情况.....	57
第九节	债券相关情况.....	58
第十节	财务报告.....	64

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

武汉辰慧	指	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司
武汉辰智	指	武汉北辰辰智房地产开发有限公司
无锡盛阳	指	无锡北辰盛阳置业有限公司
无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
武汉领航	指	武汉北辰领航商务会展有限公司
成都华府	指	成都北辰华府置业有限公司
四川天仁	指	四川北辰天仁置业有限公司
海口辰智	指	海口辰智置业有限公司
成都北辰中金	指	成都北辰中金展览有限公司
武汉裕辰	指	武汉裕辰房地产开发有限公司
杭州京诚	指	杭州北辰京诚置业有限公司
武汉金辰盈智	指	武汉金辰盈智置业有限公司
武汉北辰创意	指	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司
北京宸宇	指	北京宸宇房地产开发有限公司
武汉辰发	指	武汉辰发房地产开发有限公司
武汉辰展	指	武汉辰展房地产开发有限公司
长沙滨辰	指	长沙滨辰置业有限公司
北辰会展投资	指	北京北辰会展投资有限公司
廊坊辰智	指	廊坊市辰智房地产开发有限公司
武汉金辰盈创	指	武汉金辰盈创置业有限公司
成都天辰	指	成都北辰天辰置业有限公司
重庆合悦	指	重庆北辰合悦置业有限公司
广州辰旭	指	广州辰旭置业有限公司
北辰兴顺会展	指	北京北辰兴顺会展有限公司
廊坊辰睿	指	廊坊市辰睿房地产开发有限公司
宁波京诚	指	宁波北辰京诚置业有限公司
国际展览中心	指	北京国际展览中心有限公司
广州广悦	指	广州广悦置业有限公司
杭州京阳	指	杭州北辰京阳置业有限公司
海口辰睿	指	海口辰睿置业有限公司
钓鱼台会展	指	钓鱼台北辰（北京）会展有限公司
扬子江会展	指	南京北辰扬子江会议会展有限公司
首都会展集团	指	首都会展（集团）有限公司
北京辰轩	指	北京辰轩置业有限公司
北京辰星	指	北京辰星国际会展有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2021 年年度

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市朝阳区北辰东路8号
公司办公地址	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层
公司办公地址的邮政编码	100101
公司网址	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	《中国证券报》、《上海证券报》、 《证券日报》、《证券时报》
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、任丽君
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	2021年	2020年	本期比上年同期 增减(%)	2019年
营业收入	22,094,296,248	17,995,982,446	22.77	20,122,363,737
归属于上市公司股东的净利润	202,660,230	270,974,629	-25.21	1,653,948,716
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	180,810,761	217,821,731	-16.99	1,629,287,968
经营活动产生的现金流量净额	6,937,977,114	251,508,726	2,658.54	120,895,125
	2021年末	2020年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	15,457,365,339	17,049,145,829	-9.34	17,368,057,820
总资产	79,704,970,124	86,443,456,322	-7.80	93,811,678,995

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
基本每股收益(元/股)	0.02	0.04	-50.00	0.46
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.04	-50.00	0.46
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	0.01	0.02	-50.00	0.45
加权平均净资产收益率(%)	0.45	0.87	减少0.42个百分点	10.87
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	0.30	0.51	减少0.21个百分点	10.70

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	202,660	270,975	15,457,365	17,049,146
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)	232,846	115,052	2,152,615	1,919,769
投资性房地产公允 值变化(a)	-100,672	-220,839	4,344,107	4,444,779
按境外会计准则	334,834	165,188	21,954,087	23,413,694

(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、2021 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	6,554,010,341	3,690,771,547	6,949,213,016	4,900,301,344
归属于上市公司股东的净利润	323,457,029	-58,836,238	37,696,580	-99,657,141
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	307,577,686	-65,197,379	29,885,410	-91,454,956
经营活动产生的现金流量净额	474,336,331	3,401,874,994	501,925,314	2,559,840,475

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	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	-3,573,099	-5,204,807	-6,197,857
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	26,708,812	25,615,379	23,113,728
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,453,270	-	1,799,208
辞退福利	-4,215,000	-791,000	-265,000
注销子公司确认投资收益	-	5,016,867	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	45,811,037	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,291,007	-3,767,593	18,719,060
减：所得税影响额	8,166,248	14,522,654	9,292,286
少数股东权益影响额（税后）	2,649,273	-995,669	3,216,105
合计	21,849,469	53,152,898	24,660,748

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

公司主营业务包括发展物业、会展及投资物业（含酒店）。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，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次的全国规模化发展布局，构建了涵盖住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发体系。截至报告期末，发展物业项目已进入北京、广州、长沙、武汉、杭州、成都、苏州、南京、廊坊、合肥、宁波、重庆、无锡、海口、眉山等 15 个城市，开发规模不断提升。

投资物业以会展为龙头，积极带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展。公司持有并运营的投资物业包括位于北京亚奥核心区的国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰世纪中心、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰汇园酒店公寓以及位于长沙的北辰洲际酒店、长沙北辰国际会议中心、长沙北辰国荟酒店等，总面积逾 134 万平方米。

在做优做强持有型物业的同时，公司以旗下首都会展集团为依托，大力整合会展业务资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，探索发展包括会展场馆运营管理、展会主办承办及配套服务、会展教育咨询服务、高端国务政务活动保障服务等业务，不断创新会展轻资产运营模式，助推公司高质量发展。

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凭借多年来服务高端国务、政务活动形成的品牌效应，持续带动公司写字楼、公寓及酒店等投资物业协同发展，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、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十五年荣获中国房地产 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，公司作为全国最大的会展场馆运营商之一，在会展、酒店领域的高端运营服务和会展场馆输出管理领域具有比较优势，品牌认知度和影响力不断提升。公司在北京市亚奥核心区内持有并经营面积逾 120 万平方米的会展场馆及投资物业（含酒店），拥有 20 余年的会展、酒店专业运营经验及国际化的运营服务标准和团队，在会展场馆运营管理、会展主承办、会展信息化、会展研发的全价值产业链开展了积极的探索与实践，形成了会展全产业链整合联动能力。近年来，圆满完成了以奥运会、APEC 会议、服贸会、杭州 G20 峰会、“一带一路”国际合作高峰论坛、厦门金砖会晤、中国-阿拉伯国家博览会、上合组织青岛峰会、中非合作论坛北京峰会、首届联合国世界地理信息大会、北京香山论坛、中国北京世界园艺博览会、亚洲文明对话大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

二零二一年，面对错综复杂的国内外形势及疫情影响，我国积极构建新发展格局迈出新步伐，高质量发展取得新成效，改革开放向纵深推进，经济发展和疫情防控保持全球领先地位，全年经济运行总体平稳，主要宏观指标处于合理区间。全年 GDP 增速达到 8.1%，两年平均增长 5.1%。

1、发展物业

二零二一年，上半年疫情逐渐稳定后我国房地产市场呈现回暖态势，在坚持“房住不炒”定位及“稳地价、稳房价、稳预期”目标的指导下，中央及地方持续加码房地产调控政策，调控方式与力度均显著升级，房地产金融审慎监管制度持续完善；下半年随着调控政策的逐渐显效，叠加部分房企债务违约的影响，市场明显降温。9月底，央行首次提出要维护房地产市场的健康发展和住房消费者的合法权益，连续释放维稳信号，但四季度全国市场延续低温态势。

总体来看，受重点城市供地“两集中”政策影响，全国宅地市场成交规模明显缩量，成交楼面均价同比结构性上涨，溢价率小幅下降。全年商品住宅市场呈现“前高后低”走势，成交规模及成交均价均小幅增长。根据国家统计局数据（下同）显示，二零二一年全国房地产市场商品住宅销售面积 156,532 万平方米，同比上涨 1.07%，商品住宅平均销售价格为人民币 10,396 元/平方米，同比上涨 4.17%。

一线城市中，北京商品住宅市场成交规模显著增长，成交均价呈结构性小幅上涨态势，库存规模首次下降，整体出清周期小幅震荡回落；广州商品住宅市场成交面积小幅增长。二线城市商品住宅成交均价及成交规模均小幅上升。三线城市商品住宅成交均价略有上升，成交规模小幅下降。

2、会展及投资物业（含酒店）

二零二一年，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，一定程度缓解了疫情影响，但收入与疫情前相比下降依然严重，会展业数字化转型趋势愈加明显。酒店业因下半年全国多地疫情反复而业绩承压，复苏态势减弱。北京写字楼市场全年净吸纳量创历史新高，空置率回落，租金水平维持稳定。公寓市场平均租金小幅回升。

四、经营情况讨论与分析

二零二一年，面对外部环境的深刻变化，公司坚持以市场为导向，充分发挥“会展+地产”双轮驱动优势，大力开展资源整合，加强风险管控，推进各项业务持续稳健发展。

1、发展物业

二零二一年，公司发展物业稳字当头，扎实推进精细化运营管理，积极应对行业及市场挑战。

稳步提升销售规模。公司不断优化项目营销策略，全力加速回款工作。长沙三角洲项目 D4 区、中央公园项目 E+F2 区、时光里项目占领市场先机，推盘房源基本售罄；宁波香麓湾项目首开去化 90%，成都鹿鸣苑项目第三批次开盘即清盘。报告期内，发展物业实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 167 亿元（含车位）和 95 万平方米，较上年度均上涨 37%。

精准布局优质土储。面对土地成本居高不下、热点城市集中供地带来的诸多压力，公司优化战略布局，积极拓展合作拿地渠道，报告期内采取合作模式获取北京门头沟区优质地块，实现了近三年在北京获取项目的突破，并取得了拿地后 71 天开盘、开盘当天劲销人民币 7 亿元的良好业绩。

持续完善运营管控。公司坚持大运营理念，完善形成了具有北辰地产特色的项目开发节点体系，通过提高计划节点管控的精细化、标准化水平，加强全周期开发节奏可控性，同时加强建安成本测算体系建设，严控成本开支，公司运营管控能力得到有效提升。

2、会展及投资物业（含酒店）

在经历疫情冲击后，公司深挖会展及投资物业发展潜力，科学整合资源，激发各业态内生动力，最大程度降低疫情对公司业务的影响。

（1）会展业务

谋发展，成立首都会展集团。

为了优化资源配置，加快建立健全市场化运营机制，推动会展产业转型升级，公司旗下北辰会展集团引入北京首钢建设投资有限公司、北京首都旅游集团有限责任公司、京东科技控股股份有限公司、GL events China Limited¹ 四家战略投资者，并更为名首都会展集团。立足新起点，首都会展集团借助战略投资者在“云服务”、国际化展会资源、住宿餐饮、空间布局等会展相关领域优势，实施国际化、品牌化、数字化发展战略，加快完善会展全产业链布局，公司会展业务迈向全新发展阶段。

创品牌，主承办国家级展会，高质量服务重大活动。

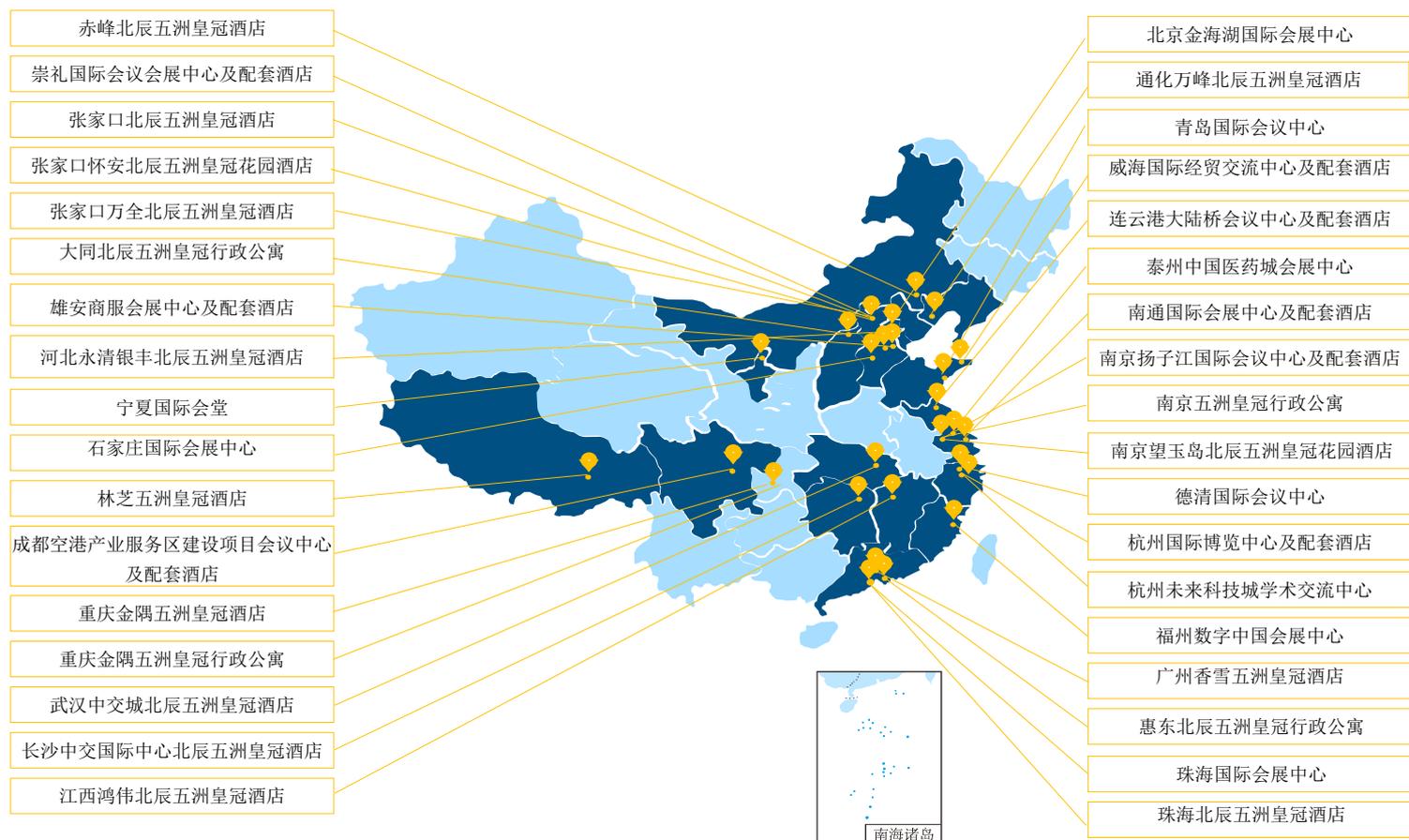
在服务保障历届中国国际服务贸易交易会（简称“服贸会”）的基础上，本年度公司首次以服贸会专业运营商身份主承办这一国家级展会，全面承担峰会服务、招商招展、市场开发、会议论坛、线上服贸会、场馆运营和主新闻中心服务保障、氛围营造等工作，通过国家会议中心和首钢园区两大场馆跨区域联动作战，实现展览面积 13 万平方米，参展企业约 12,000 家，取得了市场化、专业化运作的全新突破，为发展会展全产业链奠定坚实基础。在重大活动保障方面，公司高质量服务了庆祝建党 100 周年文艺演出、第二届联合国全球可持续交通大会。此外，公司本年度还承办了包括中关村论坛、2021 中国科幻大会及北京科幻嘉年华、第四届中国数字创意科技展、2021 第一届北京国际潮流艺术玩具展览会等多个大型展会活动，品牌影响力进一步增强。

促提升，持续拓展受托管理业务。

公司依托专业化经验和品牌资源禀赋，持续推进会展场馆和酒店品牌的经营管理输出，市场份额得到进一步扩大，报告期内，公司在雄安、成都、重庆新签约 4 家受托管理场馆及酒店，新增中关村论坛永久会址等顾问咨询项目 14 个，截至目前，首都会展集团已进入全国 27 个城市，顾问咨询场馆及酒店项目 52 个，受托管理场馆及酒店项目 35 个，实现受托管理场馆总面积达 334 万平方米，继续保持行业领先地位。

¹为智奥会展（上海）有限公司之母公司

图 1：截至报告期末公司受托管的会展场馆及酒店项目



求突破，加速会展数字化建设。

报告期内，公司成功建设完成北辰会展管理信息系统，也是国内第一套自主研发的集团版会展场馆管理系统，通过收集、处理公司所管理的各会展场馆大数据，实现资源共享和信息互通。

重研究，引领业务成长。

公司积极推进会展业研究，报告期内完成北京市“十四五”时期会展业发展规划等课题，发布《中国展览指数报告（2020）》，为公司战略决策提供理论支持。同时持续推进与高校合作，加快培养会展人才，联合课题攻关。

（2）其他投资物业

高水平服务助力北京冬奥会。

公司旗下北京北辰洲际酒店、北京北辰五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店及国家会议中心入选奥林匹克大家庭酒店场馆，作为国际奥委会和国际残奥委会的赛时总部及赛事运行调度指挥中心，负责接待奥委会主要官员，同时国家会议中心大酒店与亚运村宾馆作为签约酒店，接待服务冬奥会媒体及技术官员。为向冬奥宾客提供更好的服务体验、展示东道主风采，公司在全力做好疫情防控的同时，以首善标准打磨服务细节，制定各项应急预案 123 项，开展数百次岗位演练，翻新酒店客房 797 间，全面提升公司酒店业态创新力、竞争力、影响力，助力首都擦亮“双奥之城”的城市名片。

持有型物业稳健经营

写字楼业态在市场供应高峰压力下，充分发挥多项目联销优势，以客户需求为导向，积极采取优化销售策略、创新推广方式、提升暖心服务等措施提升产品品质和竞争力，准确把握互联网科技行业催生的新一轮租赁需求，上半年公司成功签约互联网头部企业字节跳动，实现租赁面积超两万平方米，为吸引更多的科技创新型企业入驻起到引领和带动作用，报告期内公司写字楼业态收入保持稳定，表现出了较强的经营韧性。酒店及公寓业态受疫情影响复苏乏力，公司在加强市场开发的同时，充分利用疫情空档期开展必要的改造、升级，主动化危为机，报告期内经营指标温和回升。

3、融资工作

二零二一年，在房地产融资环境不断收紧，局部房企出现债务违约的严峻形势下，公司以确保现金流稳健为核心，进一步拓宽资本市场融资渠道，报告期内取得中国证监会出具的人民币 30 亿元公司债券发行批文，并先后发行两期债券，金额分别为人民币 3.19 亿元、13.39 亿元，票面利率均为 3.46%，融资成本创有史以来最低水平，负债结构持续优化。

4、投资者关系

公司高度重视投资者关系工作，坚持以信息披露为核心，通过搭建投资者调研、线上问答、业绩说明会、电话会议、公司网站专栏和热线电话等多元化交流沟通平台，形成及时的双向沟通渠道，不断提升投资者关系管理工作。

5、践行社会责任，推动公司可持续发展

公司积极推进落实乡村振兴战略、探索“双碳”目标发展路径、持续开展公益事业、坚定履行社会责任。报告期内，公司以消费扶贫为抓手，通过与北京市消费扶贫双创中心对接合作，采购帮扶总额达到人民币 788.767 万元，实现消费扶贫带动产业扶贫；深入开展内蒙古自治区消费帮扶、公益帮扶及产业帮扶，向内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇捐赠人民币 50 万元，支持当地产业发展，所捐资金直接带动该地区 50 户 71 人实现就业；坚持以绿色发展为引领，扎实做好各项环境保护工作，年末二氧化碳碳排放配额盈余约 17,507 吨；向北京春苗慈善基金会捐赠善款人民币 95 万元，用于资助“春苗儿童关爱中心”开展孤贫、重症、早产患儿的救助工作；公司更以可持续发展为目标，连续十二年披露《社会责任报告》（环境、社会及管治报告），将可持续发展的理念融入到日常经营管理的各个环节中，并凭借雄厚的综合实力获评“2021 年度 ESG 卓越企业”。

五、报告期内主要经营情况

二零二一年，公司实现营业收入人民币 2,209,429.6 万元，同比上升 22.77%。公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 56,524.8 万元、9,916.2 万元和 20,266.0 万元，同比分别下降 51.27%、82.78%和 25.21%。

其中，发展物业板块受开发周期的影响可结算面积增加，报告期内实现营业收入人民币 2,012,808.5 万元（含车位），同比上升 24.58%，但由于结算产品的毛利率有所下降，税前利润为人民币 123,509.5 万元，同比下降 22.42%。会展及投资物业（含酒店）板块报告期内实现营业收入人民币 182,143.7 万元，同比上升 4.78%，税前利润为人民币-15,031.8 万元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	22,094,296,248	17,995,982,446	22.77
营业成本	17,559,279,728	13,684,400,940	28.32
销售费用	612,922,661	539,461,112	13.62
管理费用	977,547,834	848,839,857	15.16
财务费用	560,522,836	300,256,808	86.68
经营活动产生的现金流量净额	6,937,977,114	251,508,726	2,658.54
投资活动产生的现金流量净额	-2,077,988,399	409,122,842	-607.91
筹资活动产生的现金流量净额	-2,731,076,374	-1,605,833,504	-70.07

营业收入变动原因说明：主要是由于公司本期发展物业可结算面积增加，结转收入增加所致

营业成本变动原因说明：主要是由于公司本期营业收入增加，相应结转成本增加所致

销售费用变动原因说明：主要是由于公司本期发展物业结算收入增加，相关的销售费用增加所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期人工费用及投入物业运营费用增加所致

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期可资本化的利息支出减少所致

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增加所致

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物业改造投入增加及收回关联方贷款本金减少所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期偿还到期债务所致

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 220.94 亿元，同比增长 22.77%；营业成本 175.59 亿元，同比增长 28.32%。

(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 (%)
发展物业	20,128,084,831	16,465,367,511	18.20	24.58	30.60	减少 3.76 个百分点
会展及投资物业(含酒店)	1,821,436,707	957,483,767	47.43	4.78	0.41	增加 2.29 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
长沙北辰三角洲	3,625,262,347	2,220,126,573	38.76	214.46	237.19	减少 4.13 个百分点
北京金辰府	3,714,407,902	3,715,412,371	-0.03	-	-	不适用
武汉金地北辰阅风华	2,072,777,331	1,920,692,233	7.34	-	-	不适用

武汉北辰蔚蓝城市樾东方	1,786,056,125	1,727,033,281	3.30	-	-	不适用
武汉北辰蔚蓝城市	1,170,838,281	1,038,884,450	11.27	11,310.35	10,916.93	增加3.17个百分点
重庆北辰悦来壹号	1,520,196,162	1,209,459,993	20.44	1,850.31	1,965.19	减少4.43个百分点
苏州北辰观澜府	900,108,299	832,780,122	7.48	2,606.55	2,760.27	减少4.97个百分点
武汉北辰光谷里	875,244,149	466,985,293	46.65	501.70	472.30	增加2.75个百分点
海口北辰府	719,238,679	671,502,100	6.64	240.32	232.89	增加2.09个百分点
成都北辰天麓府	549,781,657	497,739,007	9.47	53.74	34.71	增加12.80个百分点
北京北辰墅院1900	509,019,211	301,025,801	40.86	-1.67	20.14	减少10.74个百分点
廊坊北辰香麓	434,102,213	333,096,648	23.27	3.00	9.95	减少4.85个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
北京地区	6,393,720,265	5,063,319,419	20.81	178.55	319.89	减少26.66个百分点
武汉地区	6,381,101,834	5,639,835,019	11.62	3,985.28	5,803.14	减少27.21个百分点
长沙地区	4,016,255,195	2,457,794,932	38.80	74.34	65.69	增加3.19个百分点
重庆地区	1,520,323,159	1,209,459,993	20.45	1,842.64	1,955.16	减少4.35个百分点
成都地区	960,195,328	841,849,644	12.33	-48.86	-49.22	增加0.61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

报告期内公司发展物业可结算产品增加，实现收入 201.28 亿元，同比增长 24.58%。

报告期内公司会展及投资物业(含酒店)实现收入 18.21 亿元，同比增长 4.78%。

从地区分布来看，北京地区实现收入 63.94 亿元，占全年营业收入的 28.94%；武汉地区实现收入 63.81 亿元，占全年营业收入的 28.88%；长沙地区实现收入 40.16 亿元，占全年营业收入的 18.18%。

(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 (%)
会展及投资物业(含酒店)	人工成本	298,855,274	1.70	244,714,105	1.79	22.12
会展及投资物业(含酒店)	资产折旧	274,852,964	1.57	240,989,373	1.76	14.05
会展及投资物业(含酒店)	修理费	55,756,519	0.32	46,329,807	0.34	20.35
会展及投资物业(含酒店)	物料消耗	54,557,486	0.31	45,311,181	0.33	20.41
会展及投资物业(含酒店)	能源费	70,151,156	0.40	85,015,869	0.62	-17.48
发展物业	房地产开发成本	16,465,367,511	93.77	12,607,527,327	92.13	30.60

(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

前五名客户销售额 71,565.16 万元，占年度销售总额 3.24%；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

前五名供应商采购额 277,487.67 万元，占年度采购总额 30.60%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

报告期内公司加强各项费用管理，但由于报告期内收入增加及新投入物业运营，导致相关费用增加。其中，销售费用 6.13 亿元，较去年同期增加 13.62%；管理费用 9.78 亿元，较去年同期增加 15.16%；财务费用 5.61 亿元，由于报告期内费用化的利息支出增加，因此较去年同期增加 86.68%。

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 69.38 亿元，比上年同期增加 66.86 亿元；投资活动产生的现金流量净额为-20.78 亿元，比上年同期减少 24.87 亿元；筹资活动产生的现金流量净额为-27.31 亿元，比上年同期减少 11.25 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
应收账款	54,340,689	0.07	153,890,739	0.18	-64.69	主要是由于公司本期经营性应收款项减少所致
一年内到期的非流动资产	269,154,451	0.34	103,533,637	0.12	159.97	主要是由于公司本期长期应收款重分类所致
长期应收款	1,361,231,692	1.71	272,201,258	0.31	400.08	主要是由于公司本期应收关联方款项增加所致
固定资产	3,035,971,240	3.81	1,929,939,747	2.23	57.31	主要是由于公司本期在建工程转入固定资产所致
在建工程	6,476,930	0.01	872,949,905	1.01	-99.26	主要是由于公司本期在建工程转入固定资产所致
无形资产	17,538,459	0.02	10,528,201	0.01	66.59	主要是由于公司本期购置无形资产所致
长期待摊费用	32,105,193	0.04	7,716,147	0.01	316.08	主要是由于公司酒店一次性采购的营运物资增加所致
合同负债	12,088,726,277	15.17	17,882,773,042	20.69	-32.40	主要是由于公司本期发展物业项目结转收入,相应减少合同负债
递延收益	27,747,587	0.03	2,743,396	0.00	911.43	主要是由于公司本期收到的政府补助增加所致

其他说明

报告期末公司总资产 797.05 亿元,较去年同期减少 7.80%。其中,流动资产较去年同期减少 12.54%,非流动资产较去年同期增长 22.06%。

报告期末公司负债总额 603.96 亿元,较去年同期减少 9.47%。其中,流动负债较去年同期减少 8.00%,非流动负债较去年同期减少 11.90%。

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,761,332,401	按揭保证金、工程履约担保金等
存货	12,524,133,614	借款抵押
投资性房地产	5,893,555,187	借款抵押
固定资产	2,037,854,110	借款抵押
合计	22,216,875,312	/

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见下表

1. 报告期内房地产项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额 (亿元)	报告期实际投资额 (亿元)	用地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	权益面积	持有待开发土地面积	报告期内新开工面积	累计开工面积	报告期内在建建筑面积	报告期内竣工面积	累计竣工面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积	报告期内结转面积	报告期内结转收入金额 (万元)	报告期末结转面积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	6,972	6,668	6,908	16,090	1,645
2	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	2.36	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	173,500	33,930	5,864	6,414	30,092	2,466
3	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	3,353	200	200	248	-
4	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	-	-	213,300	36,118	17,328	15,180	50,902	4,450
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	竣工	51%	53.17	3.63	86,600	280,100	170,400	86,900	-	-	280,100	280,100	280,100	280,100	147,482	43,498	88,286	371,441	2,326
6	北京龙湖北辰境	北京门头沟	住宅	拟建	50%	24.78	4.36	26,000	104,100	66,200	33,100	104,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	371.68	19.31	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	636,900	302,600	4,449,000	345,702	190,268	289,103	362,526	222,674
8	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	24.48	2.17	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	212,800	-	714,300	84,607	51,397	12,174	13,503	113,458
9	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	在建	100%	13.07	2.14	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	-	-	29,138	15,764	-	-	65,062
10	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.07	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	313,300	3,083	1,094	-	-	-
11	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	17.31	1.89	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	75,100	-	282,100	51,867	22,534	66,484	87,524	6,356
12	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	105.72	8.31	358,000	980,100	716,000	-	234,700	-	745,400	128,900	128,900	745,400	83,659	33,345	286,413	295,689	6,011
13	武汉金地北辰风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	20.99	1.50	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	130,900	130,900	178,900	16,384	14,989	121,018	207,278	692
14	武汉北辰孔雀城天府	湖北武汉	住宅	竣工	60%	10.79	0.84	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	220,400	220,400	220,400	45,207	9,267	83,002	46,913	8,095
15	武汉北辰经开优+(067地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	16.00	1.85	50,500	177,200	126,200	101,000	-	-	177,200	177,200	-	-	74,472	22,916	-	-	27,880
16	武汉北辰经开优+(068地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	12.96	1.39	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
17	武汉北辰金地臻时代	湖北武汉	住宅、商业	在建	49%	18.72	1.39	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	212,100	45,600	45,600	75,760	40,058	-	-	-
18	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	22.09	1.01	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	7,777	455	542	2,167	475
19	杭州国悦府大地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-
20	杭州国悦府小地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	0.02	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-	-	-	-
21	杭州国悦府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	0.35	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	533	533	9,101	38,839	-
22	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.21	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	4,000	4,000	-	-	-
23	杭州北辰聆湖府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.64	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	-	-	-	-	-	-	-
24	杭州北辰春澜城	浙江杭州	住宅	新开工	100%	36.75	11.86	69,000	276,900	179,500	-	276,900	-	276,900	276,900	-	-	-	-	-	-	-
25	宁波北辰府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	46.49	0.92	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	10,374	1,709	2,241	8,538	803
26	宁波星天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	34.62	1.39	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	1,016	86	86	7,262	-
27	宁波香麓湾	浙江余姚	住宅	在建	100%	21.82	4.56	68,700	166,500	116,800	-	-	-	166,500	166,500	-	-	103,588	52,057	-	-	52,057
28	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.09	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	-	-	-	29	-
29	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	12.94	0.26	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	2,485	1,571	1,571	1,266	-
30	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	64.51	4.09	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	307,500	139,000	224,500	89,991	23,922	52,193	90,011	10,726
31	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	竣工	49%	28.60	0.50	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	255,400	-	-	-	-	-
32	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	1.70	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	189,900	189,900	535,400	6,403	6,403	-	-	-
33	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	8.39	0.15	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	-	-	237,000	3,809	820	85	1,625	735
34	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	18.35	0.38	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	4,165	3,282	2,923	4,555	770
35	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	29.16	0.90	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	-	-	297,100	14,070	3,240	6,748	15,456	2,764
36	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	17.28	1.42	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	-	120,000	48,605	27,701	30,121	54,978	7,365
37	成都北辰能鸣苑	四川成都	住宅、商业	在建	80%	23.78	3.01	80,100	227,100	160,300	128,200	-	-	227,100	227,100	-	-	48,022	40,225	-	-	96,348
38	四川北辰国颂府	四川眉山	住宅、商业	竣工	100%	16.24	1.16	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	-	-	197,400	104,789	28,037	23,172	19,375	9,773
39	四川北辰龙熙台	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	10.94	1.17	69,900	126,600	84,000	-	-	-	126,600	126,600	-	-	-	-	-	-	-
40	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	2.96	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	264,000	40,700	134,400	92,481	18,230	33,472	43,410	33,260
41	廊坊北辰蔚蓝城市(2018-4地块)	河北廊坊	住宅	在建	100%	30.76	1.47	82,500	241,600	164,800	-	147,900	-	93,700	93,700	-	-	-	-	-	-	-
42	廊坊星宸里(2019-3地块)	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.75	0.88	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	廊坊北辰辰睿(2020-5地块)	河北廊坊	住宅	拟建	100%	13.43	0.88	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	竣工	50%	21.07	0.47	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	-	-	356,200	3,433	2,322	15,054	18,438	2,166
45	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	10.65	429,100	1,274,000	918,000	-	372,000	-	902,000	666,000	225,700	461,700	245,703	166,956	135,720	152,020	194,091
46	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	21.93	2.88	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	-	56,451	32,291	-	-	32,291
47	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	70%	41.91	4.81	106,800	281,100	206,000	144,200	-	46,900	281,100	209,600	88,900	160,400	122,438	56,450	33,338	71,924	81,906

48	海口长秀世家	海南海口	住宅	新开工	100%	12.28	7.63	30,500	134,700	106,800	-	-	134,700	134,700	134,700	-	-	-	-	-	-
49	广州兰亭香麓 (116 地块)	广东广州	住宅、商业	在建	51%	17.66	0.49	25,900	113,700	77,800	39,700	-	-	113,700	113,700	-	-	-	-	-	-
50	广州兰亭香麓 (114 地块)	广东广州	住宅、商业	在建	49%	9.66	1.13	25,100	110,600	76,600	37,500	-	-	110,600	110,600	-	-	18,300	4,155	-	-

注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。

2、总投资额为项目的预计总投资额。

3、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

4、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

5、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。

6、报告期内,公司总土地储备 585.72 万平方米,同比下降 17.00%;权益土地储备 519.50 万平方米,同比下降 17.20%;新增房地产储备 10.41 万平方米,同比下降 17.20%;新开工面积 45.85 万平方米,同比下降 58.31%;开复工面积 557.07 万平方米,同比下降 24.03%;竣工面积 179.28 万平方米,同比下降 19.31%;销售面积 94.96 万平方米,同比上涨 37.19%;销售金额 167.39 亿元,同比上涨 37.12%;结算面积 132.18 万平方米,同比上涨 50.03%;结算金额 201.27 亿元,同比上涨 24.58%;报告期末待结转面积 99.03 万平方米,同比下降 27.77%。

2. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,800	35,740	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	7,435	100	否
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,548	100	否
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	5,728	100	否
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	15,685	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	26,025	100	否
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	2,120	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	7,297	100	否
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	4,968	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	5,856	100	否
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	2,064	100	否
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	15,911	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	20,090	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	3,277	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	3,957	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	990	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	1,443	100	否

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

3. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,026,811	5.86	118,411

4. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

详情如下

1. 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	注册地	主要业务	投资份额	持股比例 (%)	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	是否涉诉
北京辰轩置业有限公司	5,000	北京市	房地产开发	2,500	50	自有资金	北京龙湖中佰置业有限公司	长期	住宅	否

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

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

单位：元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	1,200,000,000	房地产开发	长沙北辰三角洲	14,588,597,286	4,988,576,916	3,881,168,263	342,626,037
重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	100,000,000	房地产开发	重庆北辰悦来壹号	5,576,416,817	207,648,969	1,520,323,160	87,909,552

2、主要参股公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	注册地	注册资本	持股比例 (%)	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
无锡市辰万房地产有限公司	无锡市	30,000,000	49	房地产开发	无锡天一玖著	200,100,382	104,326,404	22,163,968	46,998,626
无锡北辰盛阳置业有限公司	无锡市	20,000,000	40	房地产开发	无锡时代城	1,011,696,909	621,654,038	3,017,226,037	514,939,496

(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

二零二二年我国将继续坚持稳中求进的工作总基调，贯彻新发展理念，构建新发展格局，全面深化改革，坚持创新驱动，推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹疫情防控和经济社会发展，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间。

就发展物业而言，我国将继续保障好群众住房需求，坚持“房住不炒”的总体定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

就会展及投资物业而言，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。同时，《商务部办公厅关于创新展会服务模式培育展览业发展新动能有关工作的通知》提出要加快推进展览业转型升级和创新发展，发挥展览业在扩大对外开放、拉动消费增长等方面的重要作用。在国家相关政策助力的基础上，我国会展、酒店、写字楼等投资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

二零二二年，公司面临的外部环境依然严峻，公司将以“稳字当头、稳中求进”为工作总基调，不断夯实公司基本面，加快创新驱动发展步伐，在产业变革及重塑中汇聚发展优势，推动公司行稳致远。

1、发展物业

公司将进一步推进精细化管理，努力打造更为高效、专业的运营团队，提升自身抵御风险的能力。发展策略方面，坚持适度规模，紧抓集中供地窗口期，科学研判土地信息，加大房企之间互补合作力度，加强投前、投后、全周期考核，提升资源投放的精准性和土储布局的合理性；发展模式方面，充分发挥“地产+会展”双轮驱动优势，深入研究会展项目建筑规划设计特点，探索“地产+会展”发展模式以及城市战略布局；项目运作方面，坚持“一盘一策”与标准化体系建设并举，针对项目特性，在全面梳理各项目所处区位政策、市场、产品特点的基础上分类制定不同开发销售策略，同时通过建立健全标准化、集约化管理体系，加强成本控制与工程质量管控，进一步提升项目收益。

2、会展及投资物业（含酒店）

公司将围绕北京“四个中心”战略定位及国际消费中心城市建设，以更高站位和格局推动会展及投资物业板块持续创新发展。

会展业以“做强做优服贸会品牌，全力做好服贸会专业化运营”为抓手，以“发力会展上游业务，构建新发展优势”为突破，实施国际化、品牌化、数字化发展战略，加强与国内外国际组织、行业协会和会展企业交流合作，策划和吸引高层次会展项目、国际会议落地北京，推动互联网、大数据、人工智能和会展的深度融合，建设智慧会展，不断优化会展全产业链运营模式，加快构建以会展服务运营为核心的现代服务业产业集群；投资物业方面，公司将进一步梳理各业务架构，优化资源配置，加强资源整合，发挥协同效应，适应市场变化，及时调整经营策略，不断提高运营能力和盈利能力。

3、融资工作和资本开支

公司将积极开展多渠道、多形式融资，进一步加强风险防控，充分利用“总部融资”模式的优势，降低财务成本，加强对负债的主动管控，保持财务稳健。

二零二二年，公司预计固定资产投资人民币 5.7 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

二零二二年，公司发展物业预计实现新开工面积 67 万平方米，开复工面积 441 万平方米，竣工面积 198 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零二二年公司力争实现销售面积 87 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 170 亿元。

公司投资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、新冠肺炎疫情的风险

全球疫情形势持续演变，国内局部地区出现疫情反复，公司部分房地产开发项目的进度、会展及投资物业（含酒店）的经营或在短期内受到一定影响，影响程度将取决于疫情持续时间及各地防控政策的实施状况。

针对上述风险，公司将建立健全疫情防控机制，统筹落实疫情防控工作，积极采取有效措施，最大限度降低或化解疫情可能给公司经营造成的不利影响。

2、政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，近年我国坚持“房住不炒”，延续“因城施策”，调控政策和信贷环境整体趋紧，可能给房企在获取土地、项目开发建设、销售及融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，强化风险防范意识，同时依据政策导向不断优化业务发展方向，增强发展物业可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

3、市场风险

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

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

4、人才储备的短期风险

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

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

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

报告期内，公司法人治理的实际状况符合《公司法》、《上市公司治理准则》和中国证监会相关规定的要求。

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面严格分开，符合现代企业的经营管理要求。报告期内，公司与控股股东之间的关联交易均为生产经营必要的土地租赁、使用商标及标识许可、办公场所租赁及股东借款等，这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法履行审批及披露程序。报告期内，未发生控股股东违规占用公司资金及侵占上市公司利益的情况。

公司按照公司章程及股东分红回报规划规定的分红标准和程序完成了公司 2020 年度利润分配，充分维护了公司股东依法享有的资产收益权。

公司按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及《信息披露管理制度》的规定，依法履行信息披露义务，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时，充分保障中小股东知情权，维护投资者利益。凭借良好规范的信息披露表现，公司荣获上海证券交易所授予的上市公司 2020-2021 年度信息披露工作 A 类（优秀）评级。

公司结合相关法律法规及公司发展战略，持续完善治理制度，通过加强公司及子公司董事会建设、制定公司治理主体权责清单，进一步明确各治理主体权责边界、完善内部管控体系，为各治理主体规范运作、有效制衡、科学决策奠定基础。

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

2022 年，公司将进一步健全公司治理结构，完善各项制度，不断提高公司治理水平，为公司在控制风险中稳健发展保驾护航。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2020 年年度	2021 年 5 月 13 日	上海证券交易所网址	2021 年 5 月 14 日	详见《北辰实业 2020 年

股东大会		www.sse.com.cn		年度股东大会决议公告》（临 2021-023）
------	--	----------------	--	-------------------------

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李伟东	董事长	男	53	2020年8月20日	2024年5月13日	0	0	0	116.50	否
李云	董事	女	54	2018年5月28日	2024年5月13日	0	0	0	105.37	否
李云	总经理	女	54	2021年6月24日	2024年6月24日	0	0	0	0	否
杨华森	董事	男	48	2022年2月23日	2024年5月13日	0	0	0	0	否
陈德启	董事	男	58	2018年5月28日	2022年1月19日	0	0	0	96.85	否
陈德启	副总经理	男	58	2015年11月6日	2022年1月19日	0	0	0	0	否
张文雷	董事	女	54	2018年5月28日	2024年5月13日	0	0	0	102.87	否
张文雷	副总经理	女	54	2012年3月21日		0	0	0	0	否
郭川	董事	男	53	2018年5月28日	2024年5月13日	0	0	0	96.85	否
郭川	副总经理	男	53	2017年3月7日		0	0	0	0	否
郭川	董事会秘书	男	53	2004年2月27日		0	0	0	0	否
郭川	总法律顾问	男	53	2008年7月14日		0	0	0	0	否
周永健	独立董事	男	71	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	9.54	否
甘培忠	独立董事	男	65	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	40	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	0	否
李雪梅	监事长	女	53	2020年6月16日	2024年5月13日	0	0	0	80.45	否
莫非	监事	男	51	2020年6月16日	2024年5月13日	0	0	0	62.18	否
杜艳	监事	女	45	2021年5月13日	2024年5月13日	0	0	0	39.22	否
田振华	监事	男	41	2020年4月21日	2024年3月18日	0	0	0	46.63	否
吕毅红	监事	女	50	2021年3月18日	2024年3月18日	0	0	0	47.57	否
杜敬明	副总经理	男	57	2012年3月21日		0	0	0	96.85	否
刘铁林	副总经理	男	59	2002年9月24日		0	0	0	99.04	否
孙东樊	副总经理	男	59	2017年3月7日		0	0	0	100.37	否
胡浩	副总经理	男	43	2021年1月22日		0	0	0	59.09	否
胡浩	监事	男	43	2020年6月16日	2021年1月21日	0	0	0	0	否
孔磊	副总经理	男	50	2022年2月28日		0	0	0	0	否
符耀文	独立董事	男	66	2018年5月28日	2021年5月13日	0	0	0	5.56	否
吴革	独立董事	男	54	2018年5月28日	2021年5月13日	0	0	0	5.56	否
颜景辉	监事	男	61	2018年3月20日	2021年3月18日	0	0	0	0	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	1,185.50	/

姓名	主要工作经历
李伟东	53岁，本公司董事长。李先生毕业于中国人民大学，管理学硕士，正高级经济师、工程师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事，二零一六年加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。二零二零年八月获选为本公司董事长。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。
李云	54岁，本公司执行董事、总经理。李女士先后毕业于中国人民大学、北京理工大学，历史学学士、工商管理硕士，正高级经济师、高级政工师。李女士于一九九零年加入北辰集团，历任汇园国际公寓公关销售部经理，汇宾大厦副总经理、总经理，五洲会议中心副总经理、总经理，本公司副总经理。二零一八年五月起任本公司执行董事，二零二一年六月起任本公司执行董事兼总经理。李女士在酒店、会议中心和投资物业经营管理方面具有丰富经验。

杨华森	48 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	54 岁，本公司执行董事、副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，正高级经济师、高级会计师、工程师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。
郭川	53 岁，本公司执行董事、副总经理、董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学和对外经济贸易大学，持有经济法法学学士和高级管理人员工商管理硕士学位（EMBA），具有律师资格。郭先生于一九九一年加入北辰集团，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任，二零零四年二月获委任为本公司董事会秘书，二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问，二零一七年三月出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。郭先生在公司治理、法律事务、公司品牌管理方面具有丰富经验。
周永健	71 岁，本公司独立非执行董事。周博士是香港和英格兰及威尔士认可的执业律师，于香港担任执业律师逾 40 年，曾任香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及全球主席、中国人民政治协商会议全国委员会委员、中国司法部委任的中国委托公证人、华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）仲裁员、香港演艺学院校董会副主席、香港金融管理局外汇基金咨询委员会及其辖下的管治委员会委员及投资委员会委员与仲裁条例(第 609 章)第 10A 部咨询组织成员。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及 2018 年获香港公开大学授荣誉博士。周博士在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。
甘培忠	65 岁，本公司独立非执行董事。甘先生毕业于北京大学法律系，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师，兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，现任中国商业法研究会会长，中国法学会证券法学研究会副会长，辽宁省人民政府政府法律顾问，中国法学会经济法学研究会常务理事，最高人民法院咨询委员，最高人民法院案例指导专家委员会委员，最高人民法院执行局咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。
陈德球	40 岁，本公司独立非执行董事。陈先生毕业于南开大学商学院，公司治理专业博士，现任对外经济贸易大学国际商学院院长，会计学与公司治理教授，博士生导师。兼任中国对外经济贸易会计学会副会长、中国会计学会对外学术交流专业委员会委员、中国管理现代化研究会金融管理专业委员会委员、中国管理现代化研究会公司治理专业委员会委员。陈先生在公司治理、财务管理、审计方面具有丰富的经验。
李雪梅	53 岁，本公司监事会主席。李女士毕业于北京工业大学和北京理工大学，工学学士、工商管理硕士，经济师。李女士于一九九二年加入北辰集团，历任汇园国际公寓销售部经理、北辰集团规划发展部部长、总经理办公室主任、本公司规划发展部部长、北辰集团董事会秘书、董事会办公室主任，现任及本公司党委办公室主任。二零二零年六月获选出任本公司监事会主席。李女士在公司治理、战略规划管理方面具有丰富经验。
莫非	51 岁，本公司股东代表监事。莫先生毕业于西南政法学院，法学学士，具有法律职业资格。莫先生二零零三年加入北辰集团，曾任北辰集团法律事务部副部长，现任本公司法律事务部部长。二零二零年六月获选出任本公司股东代表监事。莫先生在公司法律事务管理方面具有丰富经验。

杜艳	45 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	41 岁，本公司职工监事。田先生先后毕业于北京林业大学和中央财经大学，管理学学士、会计学硕士，高级会计师、中国注册会计师（非执业）。田先生于二零零七年加入本公司，曾任北辰地产集团武汉城市中心财务总监，现任本公司审计部副部长。二零二一年三月获重选连任为本公司职工监事。田先生在公司财务管理、公司审计方面具有丰富经验。
吕毅红	50 岁，本公司职工监事。吕女士毕业于首都经济贸易大学，管理学学士。吕女士于一九九一年加入北辰集团，曾任北京国际会议中心、北京五洲大酒店培训部经理、会展部经理、总经理助理、副总经理、工会主席，现任本公司工会副主席。二零二一年三月获选出任本公司职工监事。吕女士在投资物业管理、工会工作方面具有丰富经验。
杜敬明	57 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。
刘铁林	59 岁，本公司副总经理。刘先生毕业于清华大学，研究生学历，正高级经济师。刘先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北辰购物中心总经理，于二零零二年任本公司副总经理。刘先生在商业物业经营管理方面具有丰富经验。
孙东樊	59 岁，本公司副总经理。孙东樊先生毕业于北京交通大学，工商管理硕士学位，正高级经济师。孙先生于一九八八年加入北辰集团，先后担任汇园公寓副总经理、总经理和写字楼经营管理分公司总经理，本公司总经理助理，北京北辰会展集团有限公司常务副总经理、董事长，二零一七年三月出任本公司副总经理。孙先生在投资物业经营管理方面具有丰富经验。
胡浩	43 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	50 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。

其它情况说明

√适用 □不适用

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

2、报告期内，李云、陈德启、张文雷、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。

3、报告期内，胡浩先后担任本公司监事、高管，领取的报酬仅在高管一职中体现，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
李伟东	北京北辰实业集团有限责任公司	董事长	2020年7月
李云	北京北辰实业集团有限责任公司	董事	2018年11月
李雪梅	北京北辰实业集团有限责任公司	董事会秘书	2009年5月

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
周永健	观韬律师事务所(香港)	高级顾问、全球主席	2016年	
	顺丰控股股份有限公司	独立非执行董事	2016年12月	
	香港铁路有限公司	独立非执行董事	2016年5月	
	信星鞋业集团有限公司	非执行董事	1994年6月	
	平安健康医疗科技有限公司	独立非执行董事	2018年5月	
	金融壹帐通	独立董事	2020年10月	
甘培忠	兰州大学法学院	院长、教授	2019年7月	2021年9月
	甘肃金徽酒股份有限公司	独立董事	2018年5月	
	苏州道森钻采设备股份有限公司	独立董事	2018年1月	
陈德球	对外经济贸易大学国际商学院	院长、教授	2009年7月	
	中国出版传媒股份有限公司	独立董事	2020年9月	
符耀文 (已离任)	汇盈控股有限公司	执行董事	2018年3月	
吴革 (已离任)	对外经济贸易大学国际商学院	教授	2005年12月	
	国电电力发展股份有限公司	独立董事	2021年6月	
	加科思药业集团有限公司	独立董事	2020年12月	
	民生控股股份有限公司	独立董事	2019年4月	
	郑州银行股份有限公司	独立董事	2015年9月	2021年6月
	云南博闻科技实业股份有限公司	独立董事	2015年5月	2021年5月

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
胡浩	监事	离任	因工作变动
胡浩	副总经理	聘任	因工作变动
颜景辉	监事	离任	退休
吕毅红	监事	选举	公司监事会换届选举
周永健	独立董事	选举	公司董事会换届选举
陈德球	独立董事	选举	公司董事会换届选举
符耀文	独立董事	离任	公司董事会换届选举
吴革	独立董事	离任	公司董事会换届选举
杜艳	监事	选举	公司监事会换届选举
李云	总经理	聘任	因工作需要
陈德启	董事、副总经理	离任	因专注于其他专项事务
杨华森	董事	选举	因工作需要
孔磊	副总经理	聘任	因工作需要

1、2021年1月21日，本公司股东代表监事胡浩因工作变动申请辞去公司第八届监事会股东代表监事的职务。2021年1月22日，本公司召开第八届第九十九次董事会会议，聘任胡浩为本公司副总经理。

2、2021年2月2日，本公司职工监事颜景辉因届退休年龄，申请辞去公司第八届监事会职工监事的职务，在公司依法选举产生的新职工监事就任前，继续履行职工监事职责。

3、2021年3月18日，本公司召开第三届职工代表大会推举田振华、吕毅红为公司第九届监事会职工监事。

4、2021年5月13日，本公司2020年年度股东大会审议通过选举李伟东、李云、陈德启、张文雷、郭川、周永健、甘培忠、陈德球为公司第九届董事会董事，其中，周永健、甘培忠、陈德球为独立董事；选举李雪梅、莫非、杜艳为公司第九届监事会股东代表监事。

5、2021年6月24日，本公司召开第九届第六次董事会会议，聘任李云为本公司总经理。

6、2022年1月19日，本公司董事、副总经理陈德启因专注于其他专项事务，申请辞去公司第九届董事会董事、副总经理的职务，辞任申请当日生效。

7、2022年1月20日，本公司召开第九届第二十七次董事会会议，提名杨华森为公司第九届董事会董事候选人，任期与第九届董事会任期一致，并提交本公司2022年第一次临时股东大会审议批准。2022年2月23日，本公司2022年第一次临时股东大会审议通过选举杨华森为公司第九届董事会董事。

8、2022年2月28日，本公司召开第九届第三十次董事会会议，聘任孔磊为本公司副总经理。

(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
第八届第九十七次董事会会议	2021年1月7日	审议通过融资事项的议案
第八届第九十八次董事会会议	2021年1月13日	审议通过项目竞拍的议案
第八届第九十九次董事会会议	2021年1月22日	审议通过聘任副总经理的议案
第八届第一百次董事会会议	2021年1月28日	审议通过追加酒店更新改造投资额的议案
第八届第一百零一次董事会会议	2021年2月9日	审议通过融资担保事项的议案

第八届第一百零二次董事会会议	2021年3月9日	审议通过融资事项的议案
第八届第一百零三次董事会会议	2021年3月18日	共审议通过子公司融资等2项议案
第八届第一百零四次董事会会议	2021年3月19日	审议通过融资担保事项的议案
第八届第一百零五次董事会会议	2021年3月24日	详见《北辰实业第八届第一百零五次董事会决议公告》（临2021-010）
第八届第一百零六次董事会会议	2021年4月15日	审议通过子公司增资扩股的议案
第八届第一百零七次董事会会议	2021年4月22日	审议通过融资担保事项的议案
第八届第一百零八次董事会会议	2021年4月28日	审议通过《北辰实业2021年第一季度报告》
第九届第一次董事会会议	2021年5月13日	详见《北辰实业第九届第一次董事会决议公告》（临2021-024）
第九届第二次董事会会议	2021年5月17日	审议通过融资事项的议案
第九届第三次董事会会议	2021年5月20日	审议通过项目竞拍的议案
第九届第四次董事会会议	2021年6月18日	审议通过融资事项的议案
第九届第五次董事会会议	2021年6月21日	审议通过商业项目运营计划的议案
第九届第六次董事会会议	2021年6月24日	详见《北辰实业第九届第六次董事会决议公告》（临2021-028）
第九届第七次董事会会议	2021年7月1日	共审议通过子公司引入战略投资者等6项议案
第九届第八次董事会会议	2021年7月13日	审议通过组织机构调整的议案
第九届第九次董事会会议	2021年7月22日	审议通过融资事项的议案
第九届第十次董事会会议	2021年8月11日	审议通过担保事项的议案
第九届第十一次董事会会议	2021年8月12日	审议通过融资担保事项的议案
第九届第十二次董事会会议	2021年8月18日	详见《北辰实业第九届第十二次董事会决议公告》（临2021-034）
第九届第十三次董事会会议	2021年9月26日	审议通过公司制度的议案
第九届第十四次董事会会议	2021年9月30日	审议通过项目竞拍的议案
第九届第十五次董事会会议	2021年10月15日	审议通过酒店更新改造的议案
第九届第十六次董事会会议	2021年10月28日	审议通过《北辰实业2021年第三季度报告》
第九届第十七次董事会会议	2021年11月8日	审议通过公司规划的议案
第九届第十八次董事会会议	2021年11月11日	共审议通过子公司增资扩股、修订子公司章程2项议案
第九届第十九次董事会会议	2021年11月12日	审议通过融资担保事项的议案
第九届第二十次董事会会议	2021年11月17日	审议通过融资担保事项的议案
第九届第二十一次董事会会议	2021年12月1日	审议通过融资担保事项的议案
第九届第二十二次董事会会议	2021年12月2日	审议通过融资事项的议案
第九届第二十三次董事会会议	2021年12月8日	审议通过续保董监高人员责任险的议案
第九届第二十四次董事会会议	2021年12月10日	审议通过融资事项的议案
第九届第二十五次董事会会议	2021年12月29日	共审议通过子公司增资、公司制度修订等3项议案

会议决议的情况说明：本年度召开的各次董事会会议均不存在议案被否决的情况。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李伟东	否	37	37	35	0	0	否	1
李云	否	37	37	35	0	0	否	1
陈德启	否	37	37	35	0	0	否	1
张文雷	否	37	37	35	0	0	否	0
郭川	否	37	37	35	0	0	否	1
周永健	是	25	25	25	0	0	否	0
甘培忠	是	37	37	36	0	0	否	0
陈德球	是	25	25	25	0	0	否	0
符耀文	是	12	12	12	0	0	否	0

吴革	是	12	12	11	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	37
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	35
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

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

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

(2). 报告期内审计委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021.1.22	审议公司 2020 年年度审计计划	审议通过本次会议议案	/
2021.3.24	审议：1、公司 2020 年年度财务报表审计结果 2、《关于公司 2021 年度续聘会计师事务所的议案》3、《关于公司 2020 年度计提资产减值准备的议案》4、《关于对公司担保事项进行授权的议案》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2021.7.19	审议公司 2021 年中期审阅计划	审议通过本次会议议案	/
2021.8.18	审议：1、公司 2021 年中期财务报表审阅结果 2、《关于公司 2021 年半年度计提资产减值准备的议案》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/

(3). 报告期内提名委员会召开 3 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
2021.1.21	审议《关于推荐公司副总经理人选的议案》	审议通过本次会议议案，并同意提交董事会审议	/
2021.3.17	审议《关于公司董事会换届选举的议案》	审议通过本次会议议案，	/

		并同意提交董事会审议	
2021.6.24	审议《关于推荐公司总经理人选的议案》	审议通过本次会议议案， 并同意提交董事会审议	/

(4). 报告期内战略委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021.1.13	审议《关于公司项目竞拍的议案》	审议通过本次会议议案， 并同意提交董事会审议	/
2021.11.5	审议《公司规划的议案》	审议通过本次会议议案， 并同意提交董事会审议	/

(5). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021.9.26	审议《关于公司工资总额预算的议案》	审议通过本次会议议案	/

(6). 报告期内法律合规委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021.12.15	审议《公司内控体系分析报告》	审议通过本次会议议案	/

(7). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	170
主要子公司在职员工的数量	5,418
在职员工的数量合计	5,588
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	2,233
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	1,721
安保人员	292
运行维修人员	595
收款人员	165
厨师	641
服务人员	1,019
其他人员	1,155
合计	5,588

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	278
本科	1,806
大专	1,484
中专	544
其他	1,476
合计	5,588

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司按照“依法合规、按劳分配、效率优先、兼顾公平”的基本原则，在综合考虑社会物价水平、公司支付能力以及员工的岗位价值、员工贡献大小等因素制定薪酬分配政策。

(三) 培训计划

适用 不适用

持续推进各项培训开发活动，推动各类人才培养。开展需求导向的多元专项培训，为实现员工个人价值、推动人才培养、助力经营发展，公司从员工发展的专业发展需求出发，以理论与实践相结合的方式，持续开展面向专业技术人才、技能人才的各项培训活动，持续发挥技能人才工作室作用，为员工搭建提升自我、展示自我的平台。以“加强交流求实效、强化管理上水平、增强协作促共享”为目标，开展公司企业间交叉培训，充分挖掘整合内部资源，搭建企业间人才交流平台和技术交流平台，搭建企业间共创共享、共同发展平台，促进企业间交流学习。报告期内，公司母子公司人员培训覆盖率超过 90%，为持续提升员工综合素质和履职能力，促进公司经营发展提供了支持。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	365,046 小时
劳务外包支付的报酬总额	2,478 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，并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 2020 年年度股东大会审议通过。报告期内，公司遵守利润分配原则，并执行利润分配政策，相关利润分配事项符合公司章程的规定，决策程序和监督机制合法、完备，独立董事就利润分配方案发表意见，为中小投资者提供表达意见和诉求的机会，切实维护了中小投资者的合法权益。

报告期内，经 2021 年 5 月 13 日召开的公司 2020 年年度股东大会审议通过，公司 2020 年利润分配方案以公司实施 2020 年年度利润分配股权登记日总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每股派 0.03 元（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股股息派发已于 2021 年 7 月 2 日完成，H 股股息也已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 101,010,600 元，占 2020 年归属于上市公司普通股股东的净利润的 79.26%。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
-----------------------	--

分红标准和比例是否明确和清晰	√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

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、履职年限等确定。绩效年薪根据公司年度经营业绩、年度工作计划完成情况、组织考核以及高级管理人员年度考核结果等因素确定并发放。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司新增及修订制度 49 项，涉及法律、投资、品牌、资产、审计、信息公开、招投标、薪酬考核、董事会建设等方面。相关制度均在所属企业范围内严格实施执行。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司持续完善和加强对子公司的管控和指导，保障了公司规范运作和资产安全。首先，在公司治理方面，公司依据《公司法》等相关法律法规、公司章程及内部管理制度的规定，要求并指导子公司完善各自章程、三重一大制度，健全法人治理结构，完成党建入章，实现董事会应建尽建，明确各治理主体的权责边界，规范重大事项决策流程。其次，在日常经营方面，公司通过对外投资、产权交易、对外担保、关联交易、信息报送等管理制度，明确各项工作机制和

程序，要求子公司严格执行、规范运作。同时，通过 OA 系统、ERP 系统等信息化手段加强对子公司经营信息的收集和管理指导的协同，通过经营计划、全面预算、绩效考核等方式持续对子公司的业务进行监控和考核，通过内部审计等方式对子公司的重要岗位人员、重要业务进行专项监督审计。

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

(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《中华人民共和国节约能源法》、《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》、《北京市节约用水管理办法》等法律法规。报告期内，公司未接获任何违反有关环境法律法规的事件。同时，公司认真贯彻落实北京市政府关于环境保护的各项要求，积极完成下达的节能环保、绿色低碳各项任务指标，并制定污染防治管理章程，通过在项目经营、日常运作及施工现场管理等方面采取污染防治措施，切实减少了自身运营对环境造成的影响。截至 2021 年 12 月 31 日，公司及辖属企业的排污许可证均通过复检，并实现达标排放。

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

公司通过摸排梳理生活废水、厨房油烟废气、生活垃圾和工程项目产生的室内外扬尘等潜在“污染源”，有的放矢，狠抓落实，从源头进行管控，具体措施及成效如下：

1. 挥发性有机物防治措施和效果

(1) 源头管控治理厨房油烟。提供餐饮服务的单位均已在厨房加装油烟分离器、过滤器等净化处理设施并定期清洗，对烟气排放进行处理，从源头控制，有效阻止有害气体直接向大气排放。

(2) 环保技改确保排放达标。积极应用低排放设备，将原有燃油锅炉更新为燃气锅炉，采用低氮燃烧器，严格按照“大气污染物综合排放标准（DB11/501-2017）”要求，对排放气体检测合格方可投运，确保排放达标。

2. 扬尘防治措施和效果

(1) 苫盖喷湿优化工艺抑制扬尘。公司各在施工程，严格按照行业主管部门要求，对施工现场裸露部分进行苫盖，大型公建项目围挡上方设置喷淋喷雾设施，场内配备降尘雾炮，加大喷湿面积，抑制扬尘；严审施工组织设计，积极会同设计单位、监理单位及施工单位，调整工序，优化工艺，通过构件场外预制、购置商品混凝土等方式，减少场内二次加工及现场搅拌作业，进一步降低污染物产生。

(2) 增湿添绿助力首都碧水蓝天。公司在日常做好绿化养护不露黄土、雾霾天气道路喷湿抑制浮尘的基础上,进行环境提升改造,特别是在北辰中心花园配套打造“小微湿地”,通过增加湿地、灌乔木吸附悬浮颗粒物,在绿色环保生态方面取得了良好的社会反响。

3. 水污染防治措施和效果

(1) 因地制宜严控废水直接排放。根据《北京市排水和再生水管理办法》,公司在京持有物业类辖属企业在废水排放到市政管网前对废水进行预处理,如设立隔油池、化粪池、加装污水过滤器等,实现水质达标排放。

(2) 循环利用广泛推广中水使用。根据辖属企业区域条件,引导各企业引入市政中水或建立中水处理系统,应用中水处理系统企业的每日生活废水循环处理再利用率可达95%以上,达到节水减排的效果。

(3) 规范运维排放管理做到精细化。公司辖属企业全面梳理摸排雨污水管网,无雨污水同流现象。每年定期对雨污水管网进行冲洗作业,未发生因淤积导致污水外溢等现象;不定期对排放水质进行检测,针对废水排放临界指标进行及时有效管控,植物油达到临界值时清掏隔油池,总氮、COD、总磷达到临界值时清掏化粪池,做到污水排放防控管理及时有效。

4. 固体废弃物防治措施和效果

(1) 落实垃圾分类。公司积极落实北京市垃圾分类相关政策,指导在京辖属持有物业类企业均与专业垃圾清运消纳公司签订“垃圾分类”消纳协议,将生活垃圾、厨余垃圾、其他垃圾和有害垃圾分类进行专业清运及消纳,通过宣传引导、开展形式多样的“垃圾分类、桶前值守”等活动,从垃圾源头进行管控。

(2) 突出重点紧盯建筑垃圾。在施项目积极推广应用绿色再生材料,从源头入手,提升原材料循环利用率;合理优化施工工艺及工序,降低现场建筑垃圾产生量;因地制宜,最大程度就地填埋,减少建筑垃圾外运量;针对在施工程建筑垃圾制定消纳方案及措施,安排专人负责垃圾清运消纳的监督检查,多措并举实现垃圾减量增效最大化。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

√适用 □不适用

公司全面梳理用能管理体系、用能结构、碳排放源,并开展调研,进一步拓宽工作思路,探索绿色低碳发展之路,具体措施及效果如下:

1. 深入挖掘节能减排潜力。公司针对水电气热等用能系统进行诊断,将不合理用能现象纳入改造计划,进行优化升级改造;引入“清洁生产”概念,督促辖属企业开展清洁生产审核工作,从原辅材料、用能过程、污染源梳理、排放达标等方面进行全过程调查、诊断和分析,形成成果文件,为达到节能、降耗、减污、增效的目的提供支撑。截至报告期末,公司已对成果文件中提出的10余项合理化无低费方案、40余项中高费方案全部完成优化升级,为持续推进绿色低碳工作奠定坚实基础。

2. 持续推进节能技改。公司对重点耗能设备设施投入资金进行节能技术改造,通过对高耗能设备进行智能化控制、更新淘汰低效能设备、新设备选型时采用节能环保指标优先原则、环境绿化改造等手段,节能降耗工作取得显著成果。2016年以来,公司累计投入资金一亿余元用于实施绿色照明改造、电力需求侧改造、清洁生产改造、绿化改造建设、加装新能源汽车充电桩等一系列绿色低碳项目,2021年二氧化碳排放量同比2015年降低29.6%,进一步实现了提升能源利用效率、降低综合能耗、降低温室气体排放的目标。

3. 助力“碳中和”。“十三五”期间,公司积极响应市政府号召,以围绕首都“国际交往中心”为定位,以“打造国际化和谐宜居城市”为目标,对亚运村中心花园进行提升改造,通过改变地形、增加水系、栽植乔灌木等途径,将中心花园南园25000平米草坪改造为多元素精致园林,

累计增加乔灌木 3700 余株，此举同比改造前吸附二氧化碳和排放氧气量分别提高 2.8 倍和 3.1 倍。

二、社会责任工作情况

√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二零二一年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

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

1. 报告期内帮扶工作概要

(1) 消费帮扶。报告期内，公司在北京市双创中心采购帮扶总额为 788.77 万元，其中工会采购 189.46 万元，食堂采购 599.31 万元；通过村集体股份经济合作社的方式，收购怀柔区汤河口镇对口帮扶的三个集体经济薄弱村 5.46 万斤农产品，其中玉米 7,200 斤，沙地红薯 47,408 斤，助力增收近 50 万元，圆满完成集体经济薄弱村年经营性收入不低于 10 万元目标的任务。

(2) 就业帮扶。公司积极发布招聘信息，招收内蒙古地区 27 名职工（含一名应届大专生），切实为北京对口扶贫协作地区（蒙、冀）的贫困家庭毕业生做好就业援助、解决就业困难。

(3) 公益帮扶。外埠方面，在了解到内蒙古自治区鄂伦春自治旗诺敏镇中兴村食用菌菌包厂存在部分设备老化、养菌室布局不合理等问题后，第一时间拟定向该镇捐赠人民币 50 万元，支持当地产业发展，带动当地经济稳定增收，增加农民收入，助力巩固脱贫攻坚成果，实现与乡村振兴有效衔接，该笔资金直接带动该地区 50 户 71 人实现就业；一企一村对口帮扶方面，于新春时期向白虎头村送去米面油等慰问品，费用共计 1.25 万元。

2. 保障措施

为加强乡村振兴帮扶工作的统筹协调，公司成立了乡村振兴工作领导小组和工作小组。领导小组组长由党委书记、董事长担任，副组长由党委副书记、总经理担任，成员有公司纪委书记、副总经理等，进一步加强对帮扶工作的集中领导和统筹协调；工作小组组长由公司副总经理担任，公司总部部室和北京五洲大酒店主要负责人为成员，负责落实具体帮扶工作，建立健全了组织机构，有力有序地推进乡村振兴帮扶各项工作。此外，公司委派 3 名第一书记赴怀柔区汤河口镇对口帮扶村履职。

3. 后续帮扶计划

(1) 加强组织领导，确保帮扶效果。对摆脱贫困的县，从脱贫之日起设立 5 年过渡期，做到扶上马送一程，实现无缝对接、有效衔接。过渡期内保持现有主要帮扶政策总体稳定，并逐项分类优化调整，合理把握节奏、力度和时限，逐步实现由集中资源支持脱贫攻坚向全面推进乡村振兴平稳过渡。此外，继续把责任压实到位、压力传导到位、工作布置到位。加强与受援地区常联系、激发贫困户脱贫致富的主动性和创造性。同时，强化对巩固“四个不摘”政策成果的监督，保障同乡村振兴有效衔接。

(2) 聚焦产业项目，通过公益帮扶带动产业及就业帮扶。深入调研怀柔区汤河口镇集体经济薄弱村及阜外内蒙古相关地区，制定详细帮扶方案及计划，通过公益捐赠形式助力帮扶地区发展产业，建立可持续发展的集体经济体系，带动就业扶贫，探索以企业化、市场化形式统筹规划、管理和发展扶贫产业项目的长效机制。

(3) 抓好就业帮扶，聚焦群众增收，持续保障收入稳定，积极拓宽就业渠道，通过产业帮扶促进就业增收，助力贫困户实现就业增收。

(4) 持续做好消费扶贫，以购代捐、以买代帮，推动受援地区农产品帮销工作。此外，持续抓好消费扶贫的组织实施，推进公司辖属企业工会、员工食堂年度采购双创中心扶贫产品比例不低于 30%的量化要求，乘势而上抓紧抓实巩固拓展脱贫攻坚成果各项工作，确保实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	根据 1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权 35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。	承诺时间：1997 年 4 月 18 日；期限：长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董事、监事、高级管理人员	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015 年 12 月 4 日；期限：长期有效	否	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015 年 12 月 4 日；期限：长期有效	否	是
其他对公司中小股东所作承诺	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2003 年 8 月 8 日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。5、在今后的业务活动中将不会利用其对本公司的控股地位或者利用其在本公司中的实际控制地位从事任何损害本公司或者其他中小股东利益的行为。上述协议将于北辰集团未来期间持有本公司的股权低于 30%，并且不构成本公司章程规定的控股股东时终止生效。	承诺时间：2003 年 8 月 8 日；期限：长期有效	否	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	2018 年 11 月 5 日，北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》，承诺内容如下：1、北辰集团将在国家会议中心二期项目投入运营之前与本公司签署相应的委托管理文件，委托本公司负责该项目运营管理等相关事宜，并向本公司支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定，以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团在取得国家会议中心二期项目的未来期间内，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	承诺时间：2018 年 11 月 5 日；期限：长期有效	否	是

			价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。			
其他	北京北辰实业集团有限责任公司		2021年2月2日,北辰集团向本公司出具了关于避免任何潜在同业竞争的《承诺函》,承诺内容如下:1、项目公司将在新国展二期项目投入运营时委托北辰实业或北辰实业指定的子公司提供受托运营管理服务,并支付相应的运营管理费。运营管理费依据市场公允价格确定,以未来正式签署的相关协议或合同为准。2、北辰集团参与新国展二期项目后,将在适当时机把北辰集团投资取得的该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让于北辰实业,权益转让方式包括但不限于北辰实业通过权益购买、配股或其他方式取得北辰集团持有的项目公司股权权益,且资产评估机构将由北辰集团及北辰实业共同指定。北辰集团保证遵循公平、公正、公允、合理的原则与北辰实业协商确定交易价格和交易条件,确保不损害北辰实业及公众股东的合法权益。3、北辰集团将在与北京建工、中建二局签订的合作协议或安排中将上述承诺事项予以明确,确保本承诺得以落实。	承诺时间:2021年2月2日;期限:长期有效	否	是

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于 2021 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 14 号〉的通知》(财会[2021] 1 号)及《企业会计准则实施问答》，本集团已采用上述通知和实施问答编制 2021 年度财务报表，对本集团及本公司财务报表的影响不重大。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	253
境内会计师事务所审计年限	18 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	24 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）	76

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北辰集团	母公司	接受专利、商标	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	10,000	10,000	0.01	现金	不适用

		等使用权		标识许可使用合同》					
辰运物业	其他	其它流出	办公用房租赁费用	本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同	900,000	900,000	0.99	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）	17,325,421	17,325,421	19.05	现金	不适用
合计				/	/	18,235,421	/	/	/

(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	-	-	-	1,000,000,000	1,100,000,000	2,100,000,000
合计		-	-	-	1,000,000,000	1,100,000,000	2,100,000,000
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		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。					

的影响	
-----	--

(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	17,325,421	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。2021年度,本公司实际支付的租金为人民币17,325,421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)	-2.12

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	-20.90
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	92.24
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	92.24
担保总额占公司净资产的比例 (%)	59.68
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)	37.32
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	14.95
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	52.27
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减少人民币 4.11 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 21.45 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 139.01 亿元, 上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

1、重大土地出让合同

序号	项目名称	地块名称	项目公司	出让方	签约日期	签约金额 (万元)
1	北京龙湖北辰揽境	门头沟区永定镇MC00-0605-0004 地块、MC00-0605-0008 地块	北京辰轩置业有限公司	北京市规划和自然资源委员会	2021 年 10 月 14 日	121,800

2、重大建设工程施工合同

序号	合同名称	发包方	承包方	签约日期	签约金额 (万元)
1	海口长秀仕家项目建设工程施工总承包合同	海口辰睿置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	2021 年 2 月 19 日	47,963
2	富政储出[2020]24 号地块施工总承包工程合同	杭州北辰京阳置业有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	2021 年 4 月 13 日	90,136
3	北辰海口西海岸项目二期 B7102 地块 (B 区) 建设工程施工合同	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	2021 年 5 月 27 日	17,794
4	《北辰三角洲项目 A1D1 区商业改造施工总承包工程合同》补充协议 3	长沙北辰房地产开发有限公司	上海建工二建集团有限公司	2021 年 7 月 12 日	16,098

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

□适用 √不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行 新股	送 股	公 积 金 转 股	其 他	小 计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	3,367,020,000	100						3,367,020,000	100
1、人民币普通股	2,660,000,000	79.002						2,660,000,000	79.002
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股	707,020,000	20.998						707,020,000	20.998
4、其他									
三、普通股股份总数	3,367,020,000	100						3,367,020,000	100

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）						
21 北辰 G1	2021-7-23	3.46%	319,000,000	2021-7-29	319,000,000	2026-7-26
21 北辰 G2	2021-12-27	3.46%	1,339,000,000	2022-1-4	1,339,000,000	2026-12-29
21 中期票据 MNT001	2021-12-17	3.50%	1,450,000,000	2021-12-22	1,450,000,000	2026-12-21

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕2199号”文批准，公司公开发行不超过30亿公司债券，本次债券采用分期发行的方式，“21 北辰 G1”为第一期，发行规模3.19亿元，发行利率3.46%，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。

经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2021〕2199号”文批准，公司公开发行不超过30亿公司债券，本次债券采用分期发行的方式，“21 北辰 G2”为第二期，发行规模13.39亿元，发行利率3.46%，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。

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，按年付息。报告期内该中期票据不涉及利息兑付。

（二）公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

（三）现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

（一）股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	145,333
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	149,498

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例(%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	70,000	686,964,199	20.403	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-287,809	29,320,083	0.871	0	无	0	境外法人
杨柳	0	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
李卓	18,063,501	19,216,501	0.571	0	无	0	境内自然人
陶学知	11,445,000	12,754,100	0.379	0	无	0	境内自然人
钱周健	44,100	11,469,994	0.341	0	无	0	境内自然人
刘文科	359,200	9,171,200	0.272	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	686,964,199	境外上市外资股	686,964,199
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353
香港中央结算有限公司	29,320,083	人民币普通股	29,320,083
杨柳	23,500,000	人民币普通股	23,500,000
李卓	19,216,501	人民币普通股	19,216,501
陶学知	12,754,100	人民币普通股	12,754,100
钱周健	11,469,994	人民币普通股	11,469,994
刘文科	9,171,200	人民币普通股	9,171,200
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

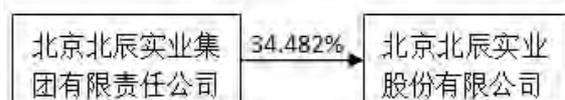
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况**1 法人**

√适用 □不适用

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

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

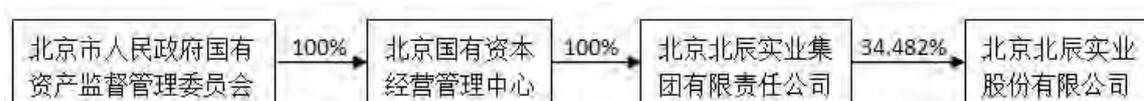
□适用 √不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 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 2020 年非公开发行公司债券(第一期)	20 北辰 01	162972.SH	2020-1-13	2020-1-15	2025-1-15	6.00	4.17	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
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	12.00	4.80	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
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券	14 北辰 02	122351.SH	2015-1-20	2015-1-20	2022-1-20	14.97775	5.20	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向社会公开发行	公募	否

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
14 北辰 02	2021 年 1 月 20 日, 公司按时足额完成“14 北辰 02”当期利息兑付
19 北辰 F1	2021 年 4 月 16 日, 公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付
20 北辰 01	2021 年 1 月 17 日, 公司按时足额完成“20 北辰 01”当期利息兑付

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
瑞银证券有限责任公司	北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层	-	范围	010-58328888
天风证券股份有限公司	北京市西城区德胜门外大街83号	-	刘岳	010-56702816
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座3层	-	张春、于蔚然	010-57615900
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区东三环中路7号财富中心写字楼A座26楼	彭啸风、任丽君	任丽君	010-65335408
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	-	梅艳婷	010-58137001
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼	-	吴晓丽	021-63501349

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
21 北辰 G2	13.39	-	13.39	-	-	是
21 北辰 G1	3.19	3.19	-	-	-	是
20 北辰 01	6.00	6.00	-	-	-	是
19 北辰 F1	12.00	12.00	-	-	-	是
14 北辰 02	14.97775	14.97775	-	-	-	是

其他说明

√适用 □不适用

“14 北辰 02”募集资金总额为人民币 15.00 亿元，募集资金拟用于偿还公司债务，补充公司流动资金，优化公司债务结构，满足公司中长期资金需求。“14 北辰 02”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《北京北辰实业股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书》中承诺的用途、使用计划及其他约定一致，即人民币 15.25 亿元偿还银行贷款，剩余部分扣除发行费用后拟用于补充公司流动资金。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

“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，截至报告期末，上述募集资金未使用完毕。截止报告报出日，募集资金已使用完毕，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。

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

报告期内，公司债券均未采取债券增信措施，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

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

“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。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

“20 北辰 01” 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 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。

(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 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	3.5	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 2020 年度第一期中期票据	20 北辰实业 MTN001	102002013.IB	2020/10/26	2020/10/28	2022/10/28	2.60	3.78	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2019年度第一期中期票据	19 北辰实业 MTN001	101900865. IB	2019/6/27	2019/6/28	2099-12-31 注	10.00	5.2	每年付息一次	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2017年度第一期中期票据	17 北辰实业 MTN001	101773019. IB	2017/9/18	2017/9/20	2022/9/20	11.20	3.8	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

注：本次注册发行的中期票据为永续中期票据，实际兑付日以后续公告为准。

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
20 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
19 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
17 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
招商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街156号	-	张连明	010-86490251
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	-	徐林	010-60836978
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层	-	孟成真	010-86451086
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦15层	-	杨景坛	010-89926629
北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦	-	张国霞	010-66223400
北京大成律师事务所	北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地7层	-	梅艳婷	010-58137001
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区东三环中路7号财富中心写字楼A座26层	彭啸风、任丽君	任丽君	010-65335408
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层	-	牛文婧、韩家麒、王聪	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
21 北辰实业 MTN001	14.50	14.50	-	-	-	是
20 北辰实业 MTN001	2.60	2.60	-	-	-	是
19 北辰实业 MTN001	10.00	10.00	-	-	-	是
17 北辰实业 MTN001	11.20	11.20	-	-	-	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[2017]MTN487号”文核准,公司于2017年9月18日开始发行北京北辰实业股份有限公司2017年度第一期中期票据(“17北辰实业MTN001”),发行金额人民币13.20亿元,发行利率为5.14%,起息日为2017年9月20日,期限为5年,附第三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,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。公司于2020年8月10日公告了《调整票面利率选择权及投资者回售选择权行使公告》,将票面利率由5.14%调整为3.80%,最终回售规模2.00亿元。报告期内,公司按时足额完成该中期票据当期利息及回售部分债券的兑付。本次回售实施完成后,该中期票据余额为11.20亿元。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2018]MTN666号”文核准,公司于2019年6月27日开始发行北京北辰实业股份有限公司2019年度第一期中期票据(“19北辰实业MTN001”),发行金额人民币10亿元,发行利率为5.20%,起息日为2019年6月28日,期限为3+N年并附发行人赎回选择权,按年付息。报告期内,公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付。

经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN1019号”文核准,公司于2020年10月26日开始发行北京北辰实业股份有限公司2020年度第一期中期票据(“20北辰实业MTN001”),发行金额人民币2.60亿元,发行利率为3.78%,起息日为2020年10月28日,期限为2年,按年付息。报告期内,公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付。

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,按年付息。报告期内该中期票据不涉及利息兑付。

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

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

报告期内,公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

“17 北辰实业 MTN001”为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于 2020 年 9 月 20 日将票面利率由 5.14% 下调至 3.80%，投资者回售规模 2.00 亿元，回售实施完毕后剩余规模 11.20 亿元。

“19 北辰实业 MTN001”为 3+N 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权，目前尚未到行权期限。

“20 北辰实业 MTN001”为 2 年期，目前尚未到行权期限。

“21 北辰实业 MTN001”为 3+2 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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	180,810,761	217,821,731	-16.99	
流动比率	1.71	1.80	-5.00	
速动比率	0.51	0.44	15.91	
资产负债率 (%)	75.77	77.18	减少 1.41 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.05	0.05	-	
利息保障倍数	0.67	0.75	-10.67	
现金利息保障倍数	4.76	1.37	247.45	主要由于公司本期经营活动产生的现金流量净额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	0.85	0.90	-5.56	
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(2022)第 10039 号
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

一、审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业”)的财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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 2021 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 45,726,698,537 元, 约占集团总资产的 57%。管理层对 2021 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。</p> <p>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。</p> <p>我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。</p>	<p>我们对管理层存货可变现净值的评估实施了以下主要程序:</p> <p>我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向或舞弊的敏感性, 评估了重大错报的固有风险。</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, 并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 2021 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, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2022 年 3 月 16 日

注册会计师

注册会计师

彭啸风(项目合伙人)

任丽君

二、财务报表

合并资产负债表

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		14,720,784,187	13,045,474,213
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		54,340,689	153,890,739
应收款项融资			
预付款项		57,292,638	64,524,451
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		2,010,217,786	2,054,777,591
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		45,726,698,537	56,440,500,295
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		269,154,451	103,533,637
其他流动资产		2,399,924,092	2,728,909,169
流动资产合计		65,238,412,380	74,591,610,095
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		1,361,231,692	272,201,258
长期股权投资		635,735,803	541,852,643
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		8,035,674,213	6,847,295,203
固定资产		3,035,971,240	1,929,939,747
在建工程		6,476,930	872,949,905
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		47,389,013	49,944,465
无形资产		17,538,459	10,528,201
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		32,105,193	7,716,147
递延所得税资产		1,246,143,216	1,263,904,521

其他非流动资产		48,291,985	55,514,137
非流动资产合计		14,466,557,744	11,851,846,227
资产总计		79,704,970,124	86,443,456,322
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		7,690,227,038	7,071,835,411
预收款项		236,089,004	230,349,078
合同负债		12,088,726,277	17,882,773,042
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		74,546,532	94,763,362
应交税费		2,253,773,821	2,617,074,908
其他应付款		4,243,329,628	4,036,566,156
其中：应付利息			
应付股利		398,162,190	1,162,190
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		11,631,174,176	9,594,165,617
其他流动负债		4,967,159	18,308,584
流动负债合计		38,222,833,635	41,545,836,158
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		16,178,115,407	17,713,422,612
应付债券		3,696,467,025	4,659,803,453
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		14,543,370	20,065,559
长期应付款		2,148,384,872	2,658,261,937
长期应付职工薪酬		107,507,409	114,239,518
预计负债			
递延收益		27,747,587	2,743,396
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,172,765,670	25,168,536,475
负债合计		60,395,599,305	66,714,372,633
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		1,018,241,096	2,630,379,842
其中：优先股			
永续债		1,018,241,096	2,630,379,842

资本公积		3,752,542,560	3,703,970,680
减：库存股			
其他综合收益		8,318,506	398,506
专项储备			
盈余公积		1,069,219,290	1,048,895,107
一般风险准备			
未分配利润		6,242,023,887	6,298,481,694
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		15,457,365,339	17,049,145,829
少数股东权益		3,852,005,480	2,679,937,860
所有者权益（或股东权益）合计		19,309,370,819	19,729,083,689
负债和所有者权益（或股东权益）总计		79,704,970,124	86,443,456,322

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

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		7,556,082,137	7,504,368,870
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		67,568,853	137,602,763
应收款项融资			
预付款项		23,061,407	22,218,084
其他应收款		55,141,311	54,082,435
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		633,182,019	1,006,359,784
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		8,376,046,239	11,740,698,075
其他流动资产		58,755,530	76,093,127
流动资产合计		16,769,837,496	20,541,423,138
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		15,627,255,163	12,663,972,500
长期股权投资		8,284,061,809	6,609,302,062
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,672,466,591	4,696,726,658
固定资产		1,262,847,332	673,107,098
在建工程		5,585,848	472,424,133
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		24,322,751	31,402,373
无形资产		4,870,612	4,950,486
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		281,585,901	227,800,622
其他非流动资产			
非流动资产合计		30,162,996,007	25,379,685,932
资产总计		46,932,833,503	45,921,109,070
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		655,759,431	717,978,123
预收款项		234,114,212	230,727,513
合同负债		456,049,840	368,596,014
应付职工薪酬		59,445,430	70,851,592
应交税费		641,376,451	521,667,297
其他应付款		10,588,091,061	12,673,829,177
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,734,471,787	3,032,770,696
其他流动负债			
流动负债合计		18,369,308,212	17,616,420,412
非流动负债：			
长期借款		12,095,115,407	10,113,325,412
应付债券		3,696,467,025	4,659,803,453
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,512,446	9,244,239
长期应付款		1,405,097,778	500,000,000
长期应付职工薪酬		107,507,409	114,239,518
预计负债			
递延收益		3,127,967	-
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,308,828,032	15,396,612,622
负债合计		35,678,136,244	33,013,033,034
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		1,018,241,096	2,630,379,842
其中：优先股			
永续债		1,018,241,096	2,630,379,842
资本公积		3,667,701,353	3,681,309,353
减：库存股			
其他综合收益		8,318,506	398,506
专项储备			
盈余公积		1,069,219,290	1,048,895,107
未分配利润		2,124,197,014	2,180,073,228
所有者权益（或股东权益）合计		11,254,697,259	12,908,076,036
负债和所有者权益（或股东权益）总计		46,932,833,503	45,921,109,070

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

2021 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	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		22,094,296,248	17,995,982,446
其中:营业收入		22,094,296,248	17,995,982,446
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		20,893,165,432	16,205,650,209
其中:营业成本		17,559,279,728	13,684,400,940
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		1,182,892,373	832,691,492
销售费用		612,922,661	539,461,112
管理费用		977,547,834	848,839,857
研发费用			
财务费用		560,522,836	300,256,808
其中:利息费用		688,953,601	466,721,709
利息收入		138,090,534	172,289,098
加:其他收益		30,744,360	28,759,068
投资收益(损失以“-”号填列)		248,385,643	237,254,677
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		239,308,085	186,426,773
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)		-33,282,592	6,509,691
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-884,844,220	-894,550,869
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-624,999	-1,345,900
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		561,509,008	1,166,958,904
加:营业外收入		25,591,102	20,061,755
减:营业外支出		21,851,834	27,120,591
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		565,248,276	1,159,900,068
减:所得税费用		466,086,722	583,916,656
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		99,161,554	575,983,412
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		99,161,554	575,983,412
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			

填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		202,660,230	270,974,629
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-103,498,676	305,008,783
六、其他综合收益的税后净额		7,920,000	3,623,000
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		7,920,000	3,623,000
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		7,920,000	3,623,000
(1) 重新计量设定受益计划变动额		7,920,000	3,623,000
(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		107,081,554	579,606,412
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		210,580,230	274,597,629
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-103,498,676	305,008,783
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.02	0.04
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.02	0.04

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

2021 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	2021 年度	2020 年度
一、营业收入		2,160,035,512	2,095,957,989
减: 营业成本		1,117,528,638	1,049,503,282
税金及附加		272,859,202	295,356,419
销售费用		110,664,518	76,448,601
管理费用		586,348,714	535,349,681
研发费用			
财务费用		-73,385,548	-109,965,987
其中: 利息费用			
利息收入		79,847,664	112,849,001
加: 其他收益		21,879,584	22,000,994
投资收益(损失以“-”号填列)		226,035,924	219,991,111
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-21,904,836	-7,521,691
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)		-20,375,480	-1,458,665
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-108,000,000	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		265,560,016	489,799,433
加: 营业外收入		20,234,232	13,904,617
减: 营业外支出		4,395,515	15,864,799
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		281,398,733	487,839,251
减: 所得税费用		78,156,910	123,615,464
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		203,241,823	364,223,787
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		203,241,823	364,223,787
(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		7,920,000	3,623,000
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		7,920,000	3,623,000
1. 重新计量设定受益计划变动额		7,920,000	3,623,000
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		211,161,823	367,846,787
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
2021 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	2021年度	2020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		17,770,800,581	12,696,794,540
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		427,219,904	321,840,069
收到其他与经营活动有关的现金		1,349,754,156	2,074,862,675
经营活动现金流入小计		19,547,774,641	15,093,497,284
购买商品、接受劳务支付的现金		8,057,899,546	10,933,707,798
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		1,258,977,652	1,109,299,861
支付的各项税费		2,623,405,012	2,374,295,760
支付其他与经营活动有关的现金		669,515,317	424,685,139
经营活动现金流出小计		12,609,797,527	14,841,988,558
经营活动产生的现金流量净额		6,937,977,114	251,508,726
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		-	957,100,000
取得投资收益收到的现金		26,376,394	10,454,745
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		697,621	763,316
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		8,297,978	-
收到其他与投资活动有关的现金		200,823,840	-
投资活动现金流入小计		236,195,833	968,318,061
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		989,752,003	330,041,634
投资支付的现金		1,324,432,229	212,184,700
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		-	16,968,885

投资活动现金流出小计		2,314,184,232	559,195,219
投资活动产生的现金流量净额		-2,077,988,399	409,122,842
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,916,468,480	102,965,444
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,916,468,480	102,965,444
取得借款收到的现金		11,586,642,839	5,130,068,784
发行债券收到的现金		3,099,401,000	854,030,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,837,178,800	3,484,854,070
筹资活动现金流入小计		19,439,691,119	9,571,918,298
偿还债务支付的现金		13,412,770,778	7,694,940,197
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,228,751,607	2,925,910,061
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		101,722,304	92,858,895
支付其他与筹资活动有关的现金		6,529,245,108	556,901,544
筹资活动现金流出小计		22,170,767,493	11,177,751,802
筹资活动产生的现金流量净额		-2,731,076,374	-1,605,833,504
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		10,830,539,445	11,775,741,381
六、期末现金及现金等价物余额			
		12,959,451,786	10,830,539,445

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

2021 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	2021年度	2020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		2,523,705,717	1,826,332,499
收到的税费返还		58,652,746	22,079,363
收到其他与经营活动有关的现金		284,897,784	242,235,266
经营活动现金流入小计		2,867,256,247	2,090,647,128
购买商品、接受劳务支付的现金		636,031,299	616,493,221
支付给职工及为职工支付的现金		703,708,725	637,251,541
支付的各项税费		475,131,196	683,681,124
支付其他与经营活动有关的现金		234,106,491	166,364,269
经营活动现金流出小计		2,048,977,711	2,103,790,155
经营活动产生的现金流量净额		818,278,536	-13,143,027
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		12,722,572,876	22,006,647,028
取得投资收益收到的现金		1,277,774,189	1,554,399,347
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		928,853	758,817
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		200,823,840	-
投资活动现金流入小计		14,202,099,758	23,561,805,192
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		291,114,196	206,655,950
投资支付的现金		16,537,537,069	20,677,678,646
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		16,828,651,265	20,884,334,596
投资活动产生的现金流量净额		-2,626,551,507	2,677,470,596
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		9,286,642,839	2,976,120,784
发行债券收到的现金		3,099,401,000	854,030,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,515,000,000	1,384,500,000
筹资活动现金流入小计		14,901,043,839	5,214,650,784
偿还债务支付的现金		8,667,213,685	5,704,733,861
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,172,762,921	1,704,694,039
支付其他与筹资活动有关的现金		3,215,836,892	69,767,538
筹资活动现金流出小计		13,055,813,498	7,479,195,438
筹资活动产生的现金流量净额		1,845,230,341	-2,264,544,654
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		7,494,495,702	7,094,712,787

六、期末现金及现金等价物余额		7,531,453,072	7,494,495,702
----------------	--	---------------	---------------

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

2021 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	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											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		2,630,379,842		3,703,970,680		398,506		1,048,895,107		6,298,481,694		17,049,145,829	2,679,937,860	19,729,083,689
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,703,970,680		398,506		1,048,895,107		6,298,481,694		17,049,145,829	2,679,937,860	19,729,083,689
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,612,138,746		48,571,880		7,920,000		20,324,183		-56,457,807		-1,591,780,490	1,172,067,620	-419,712,870
(一)综合收益总额			137,783,254				7,920,000				64,876,976		210,580,230	-103,498,676	107,081,554
(二)所有者投入和减少资本			-1,606,392,000		48,571,880								-1,557,820,120	1,854,288,600	296,468,480
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本			-1,606,392,000		-13,608,000								-1,620,000,000		-1,620,000,000
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					62,179,880								62,179,880	1,854,288,600	1,916,468,480
(三)利润分配			-143,530,000						20,324,183		-121,334,783		-244,540,600	-578,722,304	-823,262,904
1.提取盈余公积									20,324,183		-20,324,183				
2.提取一般风险准备															

2021 年年度报告

3. 对所有者(或股东)的分配			-143,530,000								-101,010,600		-244,540,600	-578,722,304	-823,262,904
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
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

2021 年年度报告

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,648,897,300		-3,224,494		1,012,472,728		6,712,512,444		17,368,057,820	2,699,895,908	20,067,953,728
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,648,897,300		-3,224,494		1,012,472,728		6,712,512,444		17,368,057,820	2,699,895,908	20,067,953,728
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					55,073,380		3,623,000		36,422,379		-414,030,750		-318,911,991	-19,958,048	-338,870,039
（一）综合收益总额			143,530,000				3,623,000				127,444,629		274,597,629	305,008,783	579,606,412
（二）所有者投入和减少资本					55,073,380								55,073,380	47,892,064	102,965,444
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					55,073,380								55,073,380	47,892,064	102,965,444
（三）利润分配			-143,530,000						36,422,379		-541,475,379		-648,583,000	-372,858,895	-1,021,441,895
1.提取盈余公积									36,422,379		-36,422,379				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配			-143,530,000								-505,053,000		-648,583,000	-372,858,895	-1,021,441,895
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															

2021 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	2,630,379,842	3,703,970,680		398,506	1,048,895,107	6,298,481,694	17,049,145,829	2,679,937,860	19,729,083,689				

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

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

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,667,701,353		8,318,506		1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		-3,224,494		1,012,472,728	2,500,854,820	13,188,812,249
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		-3,224,494		1,012,472,728	2,500,854,820	13,188,812,249
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							3,623,000		36,422,379	-320,781,592	-280,736,213
(一) 综合收益总额			143,530,000				3,623,000			220,693,787	367,846,787
(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			-143,530,000						36,422,379	-541,475,379	-648,583,000
1. 提取盈余公积									36,422,379	-36,422,379	
2. 对所有者 (或股东) 的分配			-143,530,000							-505,053,000	-648,583,000
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											

2021 年年度报告

益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		2,630,379,842		3,681,309,353		398,506		1,048,895,107	2,180,073,228	12,908,076,036

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2021年12月31日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2022年3月16日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注,本年度无新纳入合并范围的子公司。

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2021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2021年12月31日的合并及公司财务状况以及2021年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

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

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

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

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

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

8. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

债务工具

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

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产和财务担保合同，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。

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，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。

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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合 1 应收购房款
 应收账款组合 2 应收物业费
 应收账款组合 3 应收酒店及餐饮服务款

应收账款组合 4 应收会展服务款-国有企业
 应收账款组合 5 应收会展服务款-其他企业
 应收账款组合 6 应收租赁款

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

长期应收款组合 1 应收保证金
 长期应收款组合 2 应收关联公司款项

对于划分为组合的应收账款，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。

9. 存货

√适用 □不适用

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

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

库存材料和库存商品发出时的成本按加权平均法核算；低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法或者分次摊销法进行摊销。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

10. 长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

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

(a) 投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债

确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能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。

11. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
土地使用权	40 年	-	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计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

与固定资产有关的后续支出，在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，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
机器设备	年限平均法	5-15 年	5%至 10%	6.0%至 19.0%
运输工具	年限平均法	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%
其他设备	年限平均法	5-10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

13. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

14. 借款费用

√适用 □不适用

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

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

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

15. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 长期资产减值

√适用 □不适用

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

18. 职工薪酬

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

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在

职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

19. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

20. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

(a) 销售商品

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

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；或
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；或
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

对于在某一时刻转移商品控制权的房地产开发的销售合同，收入于商品房达到已完工状态并交付或视同交付给客户时确认。针对其他商品零售业务，当本集团向消费者交付商品后，本集团在此时确认商品的销售收入。零售收入通常以现金或信用卡结算。

(b) 提供劳务

收入根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

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

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

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

21. 政府补助

适用 不适用

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

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

23. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、土地使用权及机器设备等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

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

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

本集团作为出租人

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

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

24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2) 维修基金和质量保证金

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

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

(3) 终止经营

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(4) 分部信息

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

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

(5) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

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

(iv) 投资性房地产和固定资产减值准备的会计估计

本集团对存在减值迹象的投资性房地产和固定资产进行减值测试时，当减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计。

2021 年度，由于新冠肺炎疫情的持续影响及相关防控措施，本集团会展及投资物业(含酒店)分部调整了个别投资物业及酒店的运营及投资计划，预计其可产生的净现金流量出现下降，相关物业存在减值迹象。本集团将上述投资物业和酒店分别作为单项资产进行减值测试，经比较该资产的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用公允价值减去处置费用后的净额确定相关资产的可收回金额，并分别计提减值准备。

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

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

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

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

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

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

如果实际折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值损失。

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

根据所述的会计政策，针对在某一时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，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

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

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

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

25. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

其他说明

财政部于 2021 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 14 号〉的通知》(财会[2021] 1 号)及《企业会计准则实施问答》，本集团已采用上述通知和实施问答编制 2021 年度财务报表，对本集团及本公司财务报表的影响不重大。

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税下，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；简易计税下，应纳税额按照应纳税销售额乘以 5% 征收率计算)	3%—17%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产余值或租金收入	1.2%及 12%

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

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

2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据39号公告,本集团下属的部分投资物业作为生产性服务业纳税人,自2019年4月1日至2021年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减增值税应纳税额;本集团下属的部分酒店业务主体作为生活性服务企业,自2019年4月1日至2019年9月30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2019年10月1日至2021年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计15%,抵减增值税应纳税额。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	882,568	929,232
银行存款	14,719,901,619	13,044,544,981
其他货币资金	-	-
合计	14,720,784,187	13,045,474,213
其中:存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于2021年12月31日,银行存款中包括175,535,376元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2020年12月31日:111,925,901元),635,296,158元的住房按揭贷款保证金(2020年12月31日:1,116,956,697元),772,023,826元的购房款共管银行账户余额(2020年12月31日:764,214,533元),178,477,041元其他受限资金账户余额(2020年12月31日:221,837,637元)。

2、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
1年以内小计	54,957,681
1至2年	16,114,474
2至3年	1,628,489
3年以上	28,856,587
合计	101,557,231

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	43,689,215	43.0	43,689,215	100.0	-	26,547,878	13.9	26,547,878	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	60.8	26,547,878	100.0	-	26,547,878	100.0	26,547,878	100.0	-
应收物业费	15,133,543	34.6	15,133,543	100.0	-	-	-	-	-	-
应收酒店及餐饮服务款	2,002,794	4.6	2,002,794	100.0	-	-	-	-	-	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	57,868,016	57.0	3,527,327	6.1	54,340,689	164,849,777	86.1	10,959,038	6.6	153,890,739
其中：										
应收购房款	35,531	-	263	-	35,268	81,752	-	5,768	7.1	75,984
应收物业费	6,384,918	11.0	1,259,750	19.7	5,125,168	23,353,497	14.2	7,105,334	30.4	16,248,163
应收酒店及餐饮服务款	13,875,072	24.0	42,364	0.3	13,832,708	12,769,093	7.7	2,156,656	16.9	10,612,437
应收会展服务款-国有企业	2,417,207	4.2	6,638	0.3	2,410,569	103,749,168	62.9	518,746	0.5	103,230,422
应收会展服务款-其他企业	730,923	1.3	376,102	51.5	354,821	1,569,448	1.0	282,733	18.0	1,286,715
应收租赁款	34,424,365	59.5	1,842,210	5.4	32,582,155	23,326,819	14.2	889,801	3.8	22,437,018
合计	101,557,231	/	47,216,542	/	54,340,689	191,397,655	/	37,506,916	/	153,890,739

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租金	26,547,878	-	-	-	-	26,547,878
应收物业费	7,105,334	9,287,959	-	-	-	16,393,293
应收酒店及餐饮服务款	2,156,656	-	111,498	-	-	2,045,158
应收购房款	5,768	-	505	-	-	5,263
应收会展服务款-国有企业	518,746	-	512,108	-	-	6,638
应收会展服务款-其他企业	282,733	149,066	55,697	-	-	376,102
应收租赁款	889,801	1,127,747	175,338	-	-	1,842,210
合计	37,506,916	10,564,772	855,146	-	-	47,216,542

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业有限公司	26,547,878	26	26,547,878
乐胜(北京)商业发展有限公司	12,147,065	12	2,429
湖南广播电视台	675,785	1	2,095
上海赫程国际旅行社有限公司	491,193	1	1,523
北京鸿泽投资担保有限公司(东区)	408,825	-	204
合计	40,270,746	40	26,554,129

其他说明：

√适用 □不适用

于2021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(2020年12月31日：无)。

本年度计提的坏账准备金额为10,564,772元，收回或转回的坏账准备金额为855,146元(2020年度：计提的坏账准备金额为1,969,746元，收回或转回的坏账准备金额为3,706,842元)。

本年度无实际核销的应收账款(2020年度：无)。

于2021年12月31日，本集团无质押给银行的应收账款(2020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	44,469,594	78	54,258,720	84
1至2年	10,484,955	18	3,028,982	5
2至3年	267,372	1	1,527,061	2
3年以上	2,070,717	3	5,709,688	9
合计	57,292,638	100	64,524,451	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2021年12月31日，账龄超过一年的预付款项为12,823,044元(2020年12月31日：10,265,731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(%)
重庆市渝北区建筑安全管理站	8,610,204	15
泰康养老保险股份有限公司北京分公司	8,143,176	14
北京市热力集团有限责任公司	2,338,222	4
深圳市建筑装饰(集团)有限公司	1,700,493	3
重庆广播电视信息网络有限公司渝北分公司	1,575,070	3
合计	22,367,165	39

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	2,010,217,786	2,054,777,591
合计	2,010,217,786	2,054,777,591

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
应收关联公司款项	1,618,651,729	979,900,000
应收少数股东款项	176,831,900	860,685,218
代垫款项	151,121,871	143,653,057
保证金	35,527,311	48,422,020
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	7,460,910	7,717,297
备用金	2,706,453	419,428
工程专项基金	2,076,777	4,777,645
其他	22,497,652	14,396,325
减：坏账准备	-18,936,817	-17,473,399
合计	2,010,217,786	2,054,777,591

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。

(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)	
2021年1月1日余额	2,926,178	-	14,547,221	17,473,399
2021年1月1日余额在本期	2,926,178	-	14,547,221	17,473,399
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,013,159	-	-	2,013,159
本期转回	549,741	-	-	549,741
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2021年12月31日余额	4,389,596	-	14,547,221	18,936,817
---------------	-----------	---	------------	------------

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预付货款(i)	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收代垫款项	2,267,221	-	-	-	-	2,267,221
应收关联公司款项	979,900	1,350,581	-	-	-	2,330,481
应收少数股东款项	860,685	-	519,997	-	-	340,688
应收代垫款项	706,930	588,063	-	-	-	1,294,993
应收押金、保证金及备用金	282,794	-	13,641	-	-	269,153
应收工程专项基金	23,888	-	16,103	-	-	7,785
其他	71,981	74,515	-	-	-	146,496
合计	17,473,399	2,013,159	549,741	-	-	18,936,817

(i) 于 2021 年 12 月 31 日, 该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下简称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2020 年 12 月 31 日: 12,280,000 元), 由于对方无法履约且已丧失还款能力, 本集团认为该款项无法收回, 因此全额计提了坏账准备。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
旭昭(香港)有限公司(以下简称“旭昭香港”)	关联方	682,002,780	1至3年及3年以上	34	644,294
四川新希望房地产开发有限公司(以下简称“四川新希望”)	关联方	543,214,000	1年以内及2至3年	27	694,943
南京宁康投资管理有限公司(以下简称“南京宁康”)	关联方	241,570,000	3年以上	12	228,213
深圳联新投资管理有限公司	第三方	86,251,855	3年以上	4	54,033
深圳市江湾信息咨询有限公司(以下简称“深圳江湾”)	关联方	79,000,000	1年以内	4	540,454
合计	/	1,632,038,635	/	81	2,161,937

其他说明:

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 2,013,159 元,收回或转回的坏账准备金额为 549,741 元(2020 年度:计提坏账准备 138,576 元,收回或转回的坏账准备金额为 5,212,753 元)。

于 2021 年度,本集团无实际核销的其他应收款(2020 年度:无)。

于 2021 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(2020 年 12 月 31 日:无)。

5、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
库存商品	4,262,690	243,912	4,018,778	3,253,999	243,912	3,010,087
开发成本(a)	31,203,207,442	1,144,644,836	30,058,562,606	43,668,647,625	1,240,675,594	42,427,972,031
开发产品(b)	15,991,371,049	365,707,679	15,625,663,370	14,324,003,553	352,068,911	13,971,934,642
库存材料	15,341,838	-	15,341,838	17,952,198	-	17,952,198
低值易耗品 及包装物	23,111,945	-	23,111,945	19,631,337	-	19,631,337
合计	47,237,294,964	1,510,596,427	45,726,698,537	58,033,488,712	1,592,988,417	56,440,500,295

(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)	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	2016 年至 2025 年	3,461,401	574,618,326	586,305,367
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	15,780,692	14,778,358
北京当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2022 年	49,317	50,729,801	50,729,801
北京金辰府	北京市	2019 年	2021 年	8,999,556	-	8,318,429,951
长沙北辰三角洲	长沙市	2016 年	2012 年至 2024 年	37,790,393	2,199,335,010	2,920,220,726
长沙北辰中央公园	长沙市	2014 年	2016 年至 2022 年	4,072,450	883,724,553	626,260,353
长沙北辰时光里	长沙市	2019 年	2022 年	1,139,263	720,926,323	653,644,862
武汉北辰孔雀城航天府	武汉市	2018 年	2021 年	1,167,600	-	934,199,097
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2020 年至 2025 年	3,223,036	467,087,629	235,945,881
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	2019 年至 2025 年	4,365,891	688,733,676	2,016,041,952
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018 年	2021 年至 2029 年	3,775,772	569,981,067	2,630,185,376
武汉北辰经开优+(武汉辰发)	武汉市	2019 年	2022 年	1,249,480	949,125,060	763,062,245
武汉北辰经开优+(武汉辰展)	武汉市	2019 年	2023 年	1,704,063	1,126,199,075	866,615,598
武汉金地北辰阅风华	武汉市	2018 年	2021 年	2,141,363	-	1,915,081,503
宁波北辰香麓湾	宁波市	2020 年	2023 年	1,827,669	1,515,083,999	1,111,310,844
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017 年	2019 年至 2023 年	8,746,898	3,013,715,841	3,167,302,647
重庆北辰香麓	重庆市	2019 年	2022 年	2,130,341	1,638,976,692	1,407,306,023
苏州北辰观澜府	苏州市	2017 年	2020 年至 2022 年	5,583,013	2,069,520,180	3,073,404,973

杭州北辰聆潮府	杭州市	2019 年	2022 年	1,092,217	768,985,293	669,019,634
杭州北辰辰春澜城	杭州市	2020 年	2024 年	3,230,863	2,285,660,546	1,021,575,000
			2020 年至			
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	2023 年	2,775,120	933,301,381	1,060,412,024
廊坊北辰蔚蓝城市(2018-4、2019-3)	廊坊市	2019 年	2024 年	2,375,680	1,471,590,874	1,337,281,682
廊坊北辰辰睿	廊坊市	2020 年	2024 年	1,257,924	607,816,281	545,353,260
			2020 年至			
海口北辰府	海口市	2018 年	2023 年	4,940,350	2,757,604,106	2,424,725,142
海口长秀仕家	海口市	2020 年	2022 年	1,162,820	703,419,687	424,443,253
广州兰亭香麓	广州市	2019 年	2025 年	1,933,283	1,209,498,730	1,127,186,578
四川北辰龙熙台	眉山市	2018 年	2022 年	1,460,457	624,230,907	605,701,289
			2019 年至			
成都北辰南湖香麓	成都市	2016 年	2022 年	2,342,810	35,229,651	34,583,416
成都北辰鹿鸣苑	成都市	2019 年	2022 年	2,316,969	2,177,687,226	1,886,865,196
					<u>30,058,562,606</u>	<u>42,427,972,031</u>

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
北京金辰府	2021 年	-	8,536,425,220	3,980,550,666	4,555,874,554
	2012 年至				
长沙北辰三角洲	2021 年	2,691,736,147	1,459,010,422	2,280,020,383	1,870,726,186
	2020 年至				
苏州北辰观澜府	2021 年	1,207,548,503	1,351,481,626	918,860,949	1,640,169,180
	2019 年至				
重庆北辰悦来壹号	2021 年	1,296,462,816	904,146,506	1,243,585,783	957,023,539
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021 年	-	2,536,517,480	1,797,456,456	739,061,024
四川北辰国颂府	2020 年	916,619,508	-	197,401,314	719,218,194
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	269,226,537	1,512,266,170	1,084,851,958	696,640,749
武汉北辰光谷里	2020 年	1,768,338,685	-	1,167,061,370	601,277,315
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	-	1,114,543,218	531,069,043	583,474,175
成都北辰天麓御府	2020 年	1,077,723,668	-	522,955,401	554,768,267
	2015 年至				
北京北辰墅院 1900	2016 年	746,565,779	-	301,025,802	445,539,977
	2016 年至				
长沙北辰中央公园	2020 年	468,883,669	-	105,912,910	362,970,759
	2019 年至				
成都北辰南湖香麓	2020 年	383,940,390	-	94,092,650	289,847,740
宁波北辰府	2020 年	353,326,889	-	72,131,122	281,195,767
	2020 年至				
廊坊北辰香麓	2021 年	318,191,339	263,134,149	339,839,695	241,485,793
海口北辰府	2020 年	925,115,016	12,473,198	758,180,492	179,407,722
	2018 年至				
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2020 年	302,330,480	-	194,681,723	107,648,757
	2018 年至				
成都北辰朗诗南门绿郡	2019 年	122,908,009	-	15,732,260	107,175,749
武汉金地北辰阅风华	2021 年	-	2,135,954,638	2,029,133,869	106,820,769
	2010 年至				
北京北辰福第	2014 年	106,492,056	-	1,224,690	105,267,366
杭州北辰奥园	2017 年	113,801,814	-	11,013,467	102,788,347
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	93,395,112	-	2,366,173	91,028,939
成都北辰香麓	2019 年	128,659,692	-	73,416,192	55,243,500

北京北辰红橡墅	2016 年至				
	2019 年	125,054,720	-	76,925,985	48,128,735
北京北辰香麓	2010 年至				
	2012 年	115,150,325	-	70,365,467	44,784,858
宁波董天府	2020 年	76,151,328	-	36,481,559	39,669,769
	2007 年至				
北京香山清琴	2010 年	36,961,897	-	-	36,961,897
北京碧海方舟	2013 年	34,628,611	-	-	34,628,611
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年	11,909,069	-	95,233	11,813,836
苏州北辰旭辉壹号院	2017 年至				
	2019 年	23,814,380	-	15,072,287	8,742,093
杭州北辰国颂府	2020 年	256,125,412	-	250,719,000	5,406,412
其他	2001 年	872,791	-	-	872,791
		<u>13,971,934,642</u>	<u>19,825,952,627</u>	<u>18,172,223,899</u>	<u>15,625,663,370</u>

2021 年度，本集团持有的账面价值为 693,641,624 元存货的持有意图变为出租，从存货转为投资性房地产核算(2020 年度：321,000,000 元)。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 12,524,133,614 元的存货(2020 年 12 月 31 日：17,899,738,201 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
开发成本	1,240,675,594	510,464,482	-	-	606,495,240	1,144,644,836
开发产品	352,068,911	158,625,195	606,495,240	751,481,667	-	365,707,679
合计	1,592,988,417	669,089,677	606,495,240	751,481,667	606,495,240	1,510,596,427

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

于 2021 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 2,958,190,480 元(2020 年 12 月 31 日：3,658,383,731 元)。2021 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.72%(2020 年度：6.29%)。

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	本年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	168,478,919	316,631
应收保证金及其他	102,044,232	103,736,002

减：坏账准备	-1,368,700	-518,996
合计	269,154,451	103,533,637

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费及待认证及抵扣进项税	2,399,924,092	2,728,909,169
合计	2,399,924,092	2,728,909,169

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	1,289,564,500	21,470,704	1,268,093,796	161,204,700	161,204	161,043,496	-
应收保证金及其他	93,646,821	508,925	93,137,896	111,716,343	558,581	111,157,762	-
合计	1,383,211,321	21,979,629	1,361,231,692	272,921,043	719,785	272,201,258	/

9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
武汉当代	80,236,399	-	-	-3,100,612	-	-	-	-	-	-	77,135,787	-
杭州辰旭	27,861,571	-	-	80,138	-	-	-	-	-	-	27,941,709	-
杭州金湖	172,110,322	-	-	-2,838,975	-	-	-	-	-	-	169,271,347	-
无锡盛阳	1,077,014	-	-	247,584,601	-	-	-	-	-	-	248,661,615	-
武汉金辰盈创	18,105,309	-	-	-18,105,309	-	-	-	-	-	-	-	-
扬子江会展	2,450,000	-	-	799,128	-	-	-	-	-	-	3,249,128	-
北京辰轩	-	25,000,000	-	-9,134,944	-	-	-	-	-	-	15,865,056	-
小计	301,840,615	25,000,000	-	215,284,027	-	-	-	-	-	-	542,124,642	-
二、联营企业												
北极星基金	8,276,361	-	8,297,978	21,617	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州旭发	23,382,447	-	-	419,601	-	-	-	-	-	-	23,802,048	-
无锡辰万	167,740,611	-	-	23,029,327	-	-	139,650,000	-	-	-	51,119,938	-
广州广悦	40,612,609	-	-	-21,923,434	-	-	-	-	-	-	18,689,175	-
小计	240,012,028	-	8,297,978	1,547,111	-	-	139,650,000	-	-	-	93,611,161	-
合计	541,852,643	25,000,000	8,297,978	216,831,138	-	-	139,650,000	-	-	-	635,735,803	-

其他说明

于 2021 年 10 月，本公司与合作方共同出资设立北京辰轩，分别持有 50% 的权益。北京辰轩相关活动的决策由董事会作出，董事会决议应经由全体董事一致同意才能通过，因此作为合营企业核算。

于 2021 年 3 月 5 日，本集团之联营企业北京北极星房地产投资基金管理有限公司完成工商注销登记，且本集团已于 2021 年 4 月 22 日收回投资款 8,297,978 元。

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	7,545,405,921	2,348,845,897	9,894,251,818
2. 本期增加金额	3,624,747,689	697,916,678	4,322,664,367
(1) 外购	107,288,761	697,916,678	805,205,439
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,517,458,928	-	3,517,458,928
(3) 企业合并增加	-	-	-
3. 本期减少金额	63,971	2,823,817,304	2,823,881,275
(1) 处置	63,971	-	63,971
(2) 其他转出	-	2,823,817,304	2,823,817,304
4. 期末余额	11,170,089,639	222,945,271	11,393,034,910
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	2,874,183,262	172,773,353	3,046,956,615
2. 本期增加金额	173,668,449	-	173,668,449
(1) 计提或摊销	173,668,449	-	173,668,449
3. 本期减少金额	57,574	-	57,574
(1) 处置	57,574	-	57,574
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	3,047,794,137	172,773,353	3,220,567,490
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	136,793,207	-	136,793,207
(1) 计提	136,793,207	-	136,793,207
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 期末余额	136,793,207	-	136,793,207
四、账面价值			
1. 期末账面价值	7,985,502,295	50,171,918	8,035,674,213
2. 期初账面价值	4,671,222,659	2,176,072,544	6,847,295,203

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。

2021 年度，本集团账面价值为 693,641,624 元的存货的用途变为出租，从存货转为投资性房地产核算(2020 年度：321,000,000 元)。

2021 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 173,668,449 元(2020 年度:153,403,029 元)。

于 2021 年 12 月 31 日,账面价值为 5,893,555,187 元(原价 7,565,894,596 元)的投资性房地产(2020 年 12 月 31 日:账面价值 5,015,968,636 元、原价 8,033,571,009 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

于 2021 年 12 月 31 日,本集团持有的个别投资物业可收回金额低于其账面价值,计提减值准备 136,793,207 元(2020 年 12 月 31 日:无)。本集团在计算投资性房地产可收回金额时所采用的折现率为 7%。

于 2021 年 12 月 31 日,账面价值约为 418,418,841 元(原价 432,417,870 元)的房屋及建筑物(于 2020 年 12 月 31 日,账面价值为 8,765,569 元,原价 18,848,558 元)由于手续原因尚未办妥房屋所有权证,预计在 2022 年办结房屋所有权证。

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	3,035,971,240	1,929,939,747
固定资产清理	-	-
合计	3,035,971,240	1,929,939,747

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	2,397,048,667	577,089,390	46,474,167	483,368,521	3,503,980,745
2. 本期增加金额	1,096,794,384	122,123,746	194,414	90,203,917	1,309,316,461
(1) 购置	19,542,100	21,122,993	194,414	54,976,777	95,836,284
(2) 在建工程转入	1,077,252,284	99,353,623	-	35,217,851	1,211,823,758
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
(4) 其他	-	1,647,130	-	9,289	1,656,419
3. 本期减少金额	2,202,701	17,891,178	199,699	20,861,583	41,155,161
(1) 处置或报废	150,327	17,891,178	199,699	20,861,583	39,102,787
(2) 其他	2,052,374	-	-	-	2,052,374
4. 期末余额	3,491,640,350	681,321,958	46,468,882	552,710,855	4,772,142,045
二、累计折旧					
1. 期初余额	720,265,170	441,043,143	38,415,798	374,316,887	1,574,040,998
2. 本期增加金额	65,851,929	28,037,578	1,963,623	22,153,805	118,006,935
(1) 计提	65,851,929	28,037,578	1,963,623	22,153,805	118,006,935
3. 本期减少金额	74,515	16,003,331	153,334	18,607,284	34,838,464
(1) 处置或报废	74,515	16,003,331	153,334	18,607,284	34,838,464
4. 期末余额	786,042,584	453,077,390	40,226,087	377,863,408	1,657,209,469
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
(1) 计提	78,961,336	-	-	-	78,961,336
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	2,626,636,430	228,244,568	6,242,795	174,847,447	3,035,971,240
2. 期初账面价值	1,676,783,497	136,046,247	8,058,369	109,051,634	1,929,939,747

其他说明：

√适用 □不适用

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 2,037,854,110 元(原价 2,845,827,744 元)的房屋及建筑物(2020 年 12 月 31 日：账面价值为 1,397,308,709 元、原价 2,077,915,186 元)作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。

2021 年度固定资产计提的折旧金额为 118,006,935 元(2020 年度：102,460,485 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：101,184,515 元、2,027,406 元及 14,795,014 元(2020 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：87,586,344 元、1,940,594 元及 12,933,547 元)。

2021 年度，本集团由在建工程转入的固定资产的金额为 1,211,823,758 元(2020 年度：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团对部分固定资产的原工程预算按结算情况进行调整(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值约为 450,211,200 元(原价 533,993,283 元)的房屋及建筑物(2020 年 12 月 31 日：无)由于手续原因尚未办妥房屋所有权证，预计在 2022 年办结房屋所有权证。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团持有的个别酒店物业可收回金额低于其账面价值，计提减值准备 78,961,336 元(2020 年 12 月 31 日：无)。本集团在计算固定资产可收回金额时所采用的折现率为 9.5%。

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	6,476,930	872,949,905
工程物资	-	-
合计	6,476,930	872,949,905

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
酒店改造项目	-	-	-	452,953,073	-	452,953,073
长沙 A3 酒店项目	-	-	-	399,840,000	-	399,840,000
零星在建工程项目	6,476,930	-	6,476,930	20,156,832	-	20,156,832
合计	6,476,930	-	6,476,930	872,949,905	-	872,949,905

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
酒店改造项目	168,317,242	452,953,073	90,305,928	543,259,001	-	-	100%	100%	-	-	-	自筹
长沙A3酒店项目	636,131,945	399,840,000	236,291,945	636,131,945	-	-	100%	100%	-	-	-	自筹及借款
合计	804,449,187	852,793,073	326,597,873	1,179,390,946	-	-	/	/	-	-	/	/

其他说明

√适用 □不适用

于2021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(2020年12月31日：无)。

13、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	机器设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	63,856,251	34,255,204	282,349	98,393,804
2. 本期增加金额	14,922,501	15,259,290	-	30,181,791
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 期末余额	78,778,752	49,514,494	282,349	128,575,595
二、累计折旧				
1. 期初余额	29,197,068	19,064,039	188,232	48,449,339
2. 本期增加金额	17,451,962	15,191,164	94,117	32,737,243
(1) 计提	17,451,962	15,191,164	94,117	32,737,243
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	46,649,030	34,255,203	282,349	81,186,582
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	32,129,722	15,259,291	-	47,389,013
2. 期初账面价值	34,659,183	15,191,165	94,117	49,944,465

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	52,112,732	52,112,732
2. 本期增加金额	16,590,988	16,590,988
(1) 购置	16,590,988	16,590,988
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	68,703,720	68,703,720
二、累计摊销		
1. 期初余额	41,584,531	41,584,531
2. 本期增加金额	9,580,730	9,580,730
(1) 计提	9,580,730	9,580,730
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	51,165,261	51,165,261
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	17,538,459	17,538,459
2. 期初账面价值	10,528,201	10,528,201

其他说明：

√适用 □不适用

2021 年度无形资产的摊销金额为 9,580,730 元 (2020 年度：13,276,316 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
酒店一次性采购的营运物资	816,721	28,261,017	1,510,465	-	27,567,273
使用权资产改良	6,899,426	-	5,004,243	-	1,895,183
其他	-	2,906,690	263,953	-	2,642,737
合计	7,716,147	31,167,707	6,778,661	-	32,105,193

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	506,762,364	126,690,591	372,815,576	93,203,894
内部交易未实现利润	2,193,055,284	548,263,821	2,214,891,048	553,722,762
可抵扣亏损	126,656,260	31,664,065	173,259,196	43,314,799
预提费用	2,195,829,160	548,957,290	2,324,095,642	581,023,911
合计	5,022,303,068	1,255,575,767	5,085,061,462	1,271,265,366

递延所得税资产	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其中:		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	142,118,495	121,834,921
预计于 1 年后转回的金额	1,113,457,272	1,149,430,445
	<u>1,255,575,767</u>	<u>1,271,265,366</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	19,398,388	4,849,597	29,443,382	7,360,845
直线法计提的收入	18,331,816	4,582,954	-	-
合计	37,730,204	9,432,551	29,443,382	7,360,845

递延所得税负债	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其中:		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	6,326,727	7,360,845
预计于 1 年后转回的金额	3,105,824	-
	<u>9,432,551</u>	<u>7,360,845</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	-9,432,551	1,246,143,216	-7,360,845	1,263,904,521
递延所得税负债	9,432,551	-	7,360,845	-

(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	1,854,501,115	1,661,449,797
可抵扣亏损	2,261,821,857	986,259,519
合计	4,116,322,972	2,647,709,316

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2022	21,317,620	11,157,826
2023	115,553,927	119,595,761
2024	351,233,616	365,682,429
2025	454,546,834	489,823,503
2026	1,319,169,860	-
合计	2,261,821,857	986,259,519

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	48,291,985	-	48,291,985	59,086,961	3,572,824	55,514,137
合计	48,291,985	-	48,291,985	59,086,961	3,572,824	55,514,137

其他说明：

2021 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 53,985,317 元(2020 年度：81,677,169 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	7,411,537,515	6,840,290,442
其他	278,689,523	231,544,969
合计	7,690,227,038	7,071,835,411

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	2,601,694,477	尚未结算
合计	2,601,694,477	/

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	236,089,004	230,349,078
合计	236,089,004	230,349,078

(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	39,961,822	尚未满足收入确认条件
合计	39,961,822	/

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)	11,834,438,751	17,760,366,356
其他(ii)	254,287,526	122,406,686
合计	12,088,726,277	17,882,773,042

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	2021 年 12 月 31 日	竣工时间/	预售比例
		预计竣工时间	2021 年 12 月 31 日
长沙北辰三角洲	2,744,998,309	2012 年至 2024 年	94%
重庆北辰悦来壹号	1,968,073,029	2019 年至 2023 年	36%
海口北辰府	1,493,852,968	2020 年至 2023 年	64%
成都北辰鹿鸣苑	1,273,985,850	2022 年	45%
长沙北辰中央公园	1,036,846,781	2016 年至 2022 年	95%
宁波北辰香麓湾	735,824,659	2023 年	47%
长沙北辰时光里	577,165,412	2022 年	62%
重庆北辰香麓	431,767,278	2022 年	32%
廊坊北辰香麓	358,157,044	2020 年至 2023 年	26%
武汉北辰经开优+ (武汉辰发)	174,052,342	2022 年	23%
北京金辰府	165,382,227	2021 年	35%
苏州北辰观澜府	107,780,618	2020 年至 2022 年	28%
其他	766,552,234	2001 年至 2025 年	不适用
	<u>11,834,438,751</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 2020 年 12 月 31 日账面价值中的 15,854,970,287 元合同负债 (2020 年度：

13,766,159,894 元) 已于 2021 年度转入营业收入，包括开发项目预收款 15,749,390,808 元 (2020 年度：13,644,618,119 元)，酒店业务 104,206,439 元 (2020 年度：101,575,765 元)，其他业务 1,373,040 元 (2020 年度：19,966,010 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	76,753,657	1,089,191,903	1,111,052,761	54,892,799
二、离职后福利-设定提存计划	8,129,270	141,548,654	139,227,191	10,450,733
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	9,880,435	8,020,265	8,697,700	9,203,000
合计	94,763,362	1,238,760,822	1,258,977,652	74,546,532

(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	61,857,662	851,983,853	872,418,329	41,423,186
二、职工福利费	-	61,815,509	61,815,509	-
三、社会保险费	4,583,806	77,142,718	77,684,634	4,041,890
其中：医疗保险费	4,389,899	72,801,074	73,337,966	3,853,007
工伤保险费	104,959	2,132,746	2,145,135	92,570
生育保险费	88,948	2,208,898	2,201,533	96,313
四、住房公积金	561,910	76,398,090	76,906,403	53,597
五、工会经费和职工教育经费	5,130,318	21,176,799	20,909,997	5,397,120
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	4,619,961	674,934	1,317,889	3,977,006
合计	76,753,657	1,089,191,903	1,111,052,761	54,892,799

(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	5,302,898	106,759,252	104,686,219	7,375,931
2、失业保险费	418,136	4,358,193	4,304,073	472,256
3、企业年金缴费	2,408,236	30,431,209	30,236,899	2,602,546
合计	8,129,270	141,548,654	139,227,191	10,450,733

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	53,515,533	103,644,489
企业所得税	355,544,697	490,219,005
城市维护建设税	7,514,665	5,279,032
土地增值税	1,791,828,265	1,919,122,827
契税	-	57,825,000
教育费附加及其他	45,370,661	40,984,555
合计	2,253,773,821	2,617,074,908

23、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	398,162,190	1,162,190
其他应付款	3,845,167,438	4,035,403,966
合计	4,243,329,628	4,036,566,156

应付股利**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联公司股利	397,000,000	-
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190
合计	398,162,190	1,162,190

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项(i)	251,654,361	247,306,815
应付关联公司款项	1,361,817,308	1,307,950,659
押金及保证金	500,099,785	479,787,401
应付第三方合作款(ii)	200,823,840	-
应付销售代理费	91,644,970	76,051,819
预提费用	87,125,985	90,647,310
应付维修费	42,749,591	40,802,644
应付能源费	31,416,740	37,410,456
代收售房契税、公共维修基金	30,146,949	43,205,271
应付诚意金	23,086,636	29,354,857
应付物业管理费	15,187,117	13,015,281
应付嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)借款	-	18,396,765
待转销项税	990,895,202	1,494,193,482
其他	218,518,954	157,281,206
合计	3,845,167,438	4,035,403,966

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金及应付少数股东款项	725,648,644	对方单位未提出偿付要求，款项尚未结清
合计	725,648,644	/

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 于 2021 年 12 月 31 日, 应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项, 其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%, 无固定还款期限; 23,200,000 元的借款利率为 6.5%, 借款期限为 6 个月; 48,200,000 元的借款利率为 6.5%, 借款期限为 1 年; 剩余款项不计息; 上述款项均无任何抵押、质押或担保(2020 年 12 月 31 日: 应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项, 其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%, 无固定还款期限; 7,400,000 元的借款利率为 6.5%, 借款期限为 6 个月; 8,800,000 元的借款利率为 6.5%, 借款期限为 1 年, 剩余款项不计息; 上述款项均无任何抵押、质押或担保)。

(ii) 2021 年度, 本公司及合营股东一致同意第三方公司向合营企业北京辰轩进行增资。根据协议约定, 于 2021 年 12 月, 第三方公司向本公司支付合作款项, 本公司以持有的北京辰轩 16% 股权提供质押。待增资事项完成后, 该合作款项将用于偿还本公司对北京辰轩同等金额的股东借款。于 2021 年 12 月 31 日, 上述增资事项尚未完成。

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	5,594,575,540	5,315,018,603
1 年内到期的应付债券	4,229,365,279	522,226,591
1 年内到期的长期应付款	1,774,953,680	3,725,975,765
1 年内到期的租赁负债	32,279,677	30,944,658
合计	11,631,174,176	9,594,165,617

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	4,967,159	18,308,584
合计	4,967,159	18,308,584

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	15,774,336,810	15,119,597,580
保证借款	5,975,476,963	7,786,466,275
信用借款	22,877,174	122,377,360
减: 一年内到期的抵押借款	3,448,313,158	2,405,284,969
减: 一年内到期的保证借款	2,145,973,463	2,817,906,274
减: 一年内到期的信用借款	288,919	91,827,360
合计	16,178,115,407	17,713,422,612

长期借款分类的说明:

于 2021 年 12 月 31 日, 上述抵押借款包括应付利息 22,283,332 元(2020 年 12 月 31 日: 32,867,394 元), 其中: 借款本金 4,036,313,516 元(2020 年 12 月 31 日: 5,944,865,839 元)系由本集团的存货作为抵押; 11,715,739,962 元(2020 年 12 月 31 日: 9,141,864,347 元)系由本集

团的投资性房地产及固定资产作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于 2022 年 3 月 5 日至 2036 年 3 月 11 日偿还。

于 2021 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 994,000,000 元(2020 年 12 月 31 日: 3,891,333,330 元)系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

于 2021 年 12 月 31 日，上述保证借款包括应付利息 10,555,963 元(2020 年 12 月 31 日: 15,906,275 元)，其中：借款本金 5,590,000,000 元(2020 年 12 月 31 日: 7,770,560,000 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；374,921,000 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(2020 年 12 月 31 日: 无)。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于 2021 年度，长期借款的年利率区间为 3.70%至 8.10%(2020 年度: 4.41%至 8.10%)。

27、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2014 年公司债券-7 年期(i)	-	1,495,129,229
2017 年中期票据-5 年期(iii)	-	1,116,267,002
2019 年公司债券-5 年期(iv)	-	1,193,430,048
2020 年公司债券-5 年期(v)	596,961,822	596,045,048
2020 年中期票据-2 年期(vi)	-	258,932,126
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(vii)	318,120,700	-
2021 年中期票据-5 年期(viii)	1,446,395,350	-
2021 年公司债券(第二期)-5 年期(ix)	1,334,989,153	-
合计	3,696,467,025	4,659,803,453

(2). 应付债券的增减变动：(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额
2014 年公司债券-7 年期(i)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	1,495,129,229	-	77,884,300	2,504,610	-	1,497,633,839	-
2017 年中期票据-5 年期(iii)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000	1,116,267,002	-	42,560,000	2,150,535	-	1,118,417,537	-
2019 年公司债券-5 年期(iv)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	1,193,430,048	-	57,600,000	1,888,928	-	1,195,318,976	-
2020 年公司债券-5 年期(v)	100 元	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000	596,045,048	-	25,020,000	916,774	-	-	596,961,822
2020 年中期票据-2 年期(vi)	100 元	2020 年 10 月 28 日	2 年	260,000,000	258,932,126	-	9,828,000	577,581	-	259,509,707	-

2021 年公司 债券(第一 期)-5 年期 (vii)	100 元	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	-	318,043,000	4,808,073	77,700	-	-	318,120,700
2021 年中期 票据-5 年期 (viii)	100 元	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	-	1,446,375,000	1,529,452	20,350	-	-	1,446,395,350
2021 年公司 债券(第二 期)-5 年期 (ix)	100 元	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	-	1,334,983,000	380,790	6,153	-	-	1,334,989,153
合计	/	/	/	7,988,000,000	4,659,803,453	3,099,401,000	219,610,615	8,142,631	-	4,070,880,059	3,696,467,025

一年内到期的应付债券

债券 名称	面值	发行 日期	债券 期限	发行 金额	期初 余额	本 期 发 行	按面值计 提利息	溢折价 摊销	本期偿还	长短期重分类	期末 余额
2014 年公司债 券-7 年期(i)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000	-	-	-	-	-	1,497,633,839	1,497,633,839
2016 年公司债 券-5 年期(ii)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000	359,258,457	-	4,926,773	741,543	360,000,000	-	-
2017 年中期票 据-5 年期 (iii)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000	-	-	-	-	-	1,118,417,537	1,118,417,537
2019 年公司债 券-5 年期(iv)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	-	-	-	-	-	1,195,318,976	1,195,318,976
2020 年中期票 据-2 年期(vi)	100 元	2020 年 10 月 28 日	2 年	260,000,000	-	-	-	-	-	259,509,707	259,509,707
合计	/	/	/	5,780,000,000	359,258,457	-	4,926,773	741,543	360,000,000	4,070,880,059	4,070,880,059

于 2021 年 12 月 31 日, 应付债券利息 158,485,220 元(2020 年 12 月 31 日: 162,968,134 元) 包含在一年内到期的非流动负债。

其他说明:

√适用 □不适用

(i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准, 本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行 7 年期公司债券, 票面年利率为 5.2%, 并附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权, 于 2020 年 1 月 20 日, 投资者选择回售 2,225,000 元, 且本公司决定不上调票面利率。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[2016]670 号”文核准, 本公司于 2016 年 4 月 21 日非公开发行 5 年期公司债券, 票面年利率为 4.48%, 并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权, 于 2019 年 4 月 22 日, 投资者选择回售 1,140,000,000 元, 且本公司决定不上调票面利率。于 2021 年 4 月 16 日, 本公司已全部偿还剩余债券。

(iii) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487 号”文核准, 本公司于 2017 年 9 月 18 日非公开发行 5 年期中期票据, 票面年利率为 5.14%, 并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权, 于 2020 年 9 月 20 日, 投资者选择回售 200,000,000 元, 剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.80%。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。

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

(v) 经上海证券交易所“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。

(vi) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN1019号”文核准，本公司于2020年10月28日非公开发行2年期中期票据，票面年利率为3.78%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(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。

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

(ix) 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。

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	46,823,047	51,010,217
减：一年内到期的非流动负债	-32,279,677	-30,944,658
合计	14,543,370	20,065,559

其他说明：

于2021年12月31日及2020年12月31日，本集团无未纳入租赁负债但将导致未来潜在现金流出的事项。

29、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,148,384,872	2,658,261,937
专项应付款	-	-
合计	2,148,384,872	2,658,261,937

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	期初余额	期末余额
应付少数股东款项(i)	4,160,630,361	1,264,833,310

应付关联方款项	500,615,694	1,301,886,806
应付北京市第三建筑工程有限公司 (以下称“北京三建”)款项(ii)	750,174,644	591,924,493
天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专 项计划(以下称“专项计划”)(iii)	972,817,003	764,693,943
减:一年内到期的应付少数股东款项	3,091,758,091	1,159,385,310
减:一年内到期的应付北京三建款项	613,784,977	591,924,493
减:一年内到期的应付关联方款项	615,694	1,886,806
减:一年内到期的专项计划	19,817,003	21,757,071
合计	2,658,261,937	2,148,384,872

其他说明:

(i) 应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款,借款期限均为两年,其中:943,302,270 元的借款利率为 6.5%;300,018,000 元的借款利率为 7%,均无任何抵押、质押及担保(于 2020 年 12 月 31 日,应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款,借款期限均为两年,其中:3,741,758,094 元的借款利率为 6.5%;404,160,500 元的借款利率为 7%,均无任何抵押、质押及担保)。

(ii) 于 2017 年 11 月 8 日,本集团自本公司之子公司之少数股东北京三建取得 701,298,000 元的借款,借款期限为两年,利息为 6.5%,无任何抵押、质押或担保。于 2019 年度,经协商一致,上述款项已延期至 2020 年 11 月偿还,其他借款条件不变。于 2021 年 12 月 31 日,借款 590,857,667 元尚未偿还,经协商一致,已延期至 2022 年 11 月偿还,其他借款条件不变。

于 2020 年度,本集团自北京三建取得 124,846,400 元的借款,借款期限为两年,利息为 6.5%,无任何抵押、质押或担保。该笔款项已于 2021 年度提前偿还。

于 2020 年 12 月 21 日,经协商一致,本集团将应付利息 11,543,267 元转为借款本金,借款期限为两年,利率为 6.5%,无任何抵押、质押或担保。该笔款项已于 2021 年度提前偿还。

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

30、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	116,710,409	124,119,953
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减:将于一年内支付的部分	-9,203,000	-9,880,435
合计	107,507,409	114,239,518

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：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
工资增长率	10%	10%
折现率	2.5%至 3.25%	2.75%至 3.50%

计入当期综合收益的离职后福利为：

	2021 年度	2020 年度
财务费用	4,215,000	791,000
其他综合收益	-7,920,000	-3,623,000
	<u>-3,705,000</u>	<u>-2,832,000</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	2,743,396	133,189,300	108,185,109	27,747,587	政府部门拨款
合计	2,743,396	133,189,300	108,185,109	27,747,587	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
文化创意展示中心建设专项费用	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-	与资产相关
信息消费体验中心建设	943,396	-	-	-	-	943,396	与资产相关
扶持优势文化产业发展专项资金	800,000	-	-	800,000	-	-	与资产相关
亚运村照明改造工程项目补贴	-	3,189,300	-	61,333	-	3,127,967	与资产相关
中国国际服务贸易交易会包干补助	-	130,000,000	-	-	106,323,776	23,676,224	与收益相关

32、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

	2020年	本年增减变动		2021年
	12月31日	其他	小计	12月31日
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、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

√适用 □不适用

经中国银行间市场交易商协会中市协注[2018]MTN666号及[2018]MTN667号文核准，本公司分别于2018年12月3日及2019年6月28日发行了无固定还款期限的可累积永续债，面值总额分别为人民币16.2亿元及10亿元，初始固定利率分别为5.65%及5.20%。根据永续债募集说明书相关条款，除非本公司在付息日前12个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本，本公司可以选择递延分配利息，利息递延的次数不受任何限制，且本公司并无偿还投资本金的义务，因此永续债符合权益工具的定义，在本集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。本公司于2021年12月3日行使发行人赎回选择权，向持有人赎回全部2018年第一期永续债。

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2018年第一期永续债	16,200,000	1,612,138,746	-	85,783,254	16,200,000	1,697,922,000	-	-
2019年第一期永续债	10,000,000	1,018,241,096	-	52,000,000	-	52,000,000	10,000,000	1,018,241,096
合计	26,200,000	2,630,379,842	-	137,783,254	16,200,000	1,749,922,000	10,000,000	1,018,241,096

34、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
其他资本公积	-	-	-	-
权益法核算的被投资单位 其他权益变动	41,577	-	-	41,577

其他	31,373,781	62,179,880	13,608,000	79,945,661
合计	3,703,970,680	62,179,880	13,608,000	3,752,542,560

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司全资子公司北辰会展集团通过在北京产权交易所公开挂牌的方式实施增资扩股。经公开征集，北京首都旅游集团有限责任公司、北京首钢建设投资有限公司、京东科技控股股份有限公司及 GL events China Limited(“法国智奥会展”)四名合格投资者(以下统称“战略投资者”)参与本次增资。于2021年7月5日，本公司与上述战略投资者签订《增资协议》，战略投资者出资共计201,468,480元，增资完成后，本公司持有北辰会展集团的股权比例由100%变更为60%，上述四名战略投资者持股比例分别为10%，本公司对其仍具有单独控制权，仍将其作为子公司核算。于2021年8月，北辰会展集团更名为首都会展集团。在合并财务报表层面，本公司按照增资前的股权比例计算在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照本公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积。

于2021年12月3日，本公司行使赎回选择权，向持有人赎回全部2018年第一期永续债。本公司将赎回其支付对价与赎回日其他权益工具账面价值之间的差额调整资本公积。

35、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	398,506	7,920,000	-	-	-	7,920,000	-	8,318,506
其中：重新计量设定受益计划变动额	398,506	7,920,000	-	-	-	7,920,000	-	8,318,506
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	398,506	7,920,000	-	-	-	7,920,000	-	8,318,506

36、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	887,425,693	20,324,183	-	907,749,876
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,048,895,107	20,324,183	-	1,069,219,290

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2021年度按净利润的10%提取法定盈余公积金20,324,183元(2020年度：按净利润的10%提取，共36,422,379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2021年度未提取任意盈余公积金(2020年度：无)。

37、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,298,481,694	6,712,512,444
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	6,298,481,694	6,712,512,444
加：本期归属于母公司所有者的净利润	202,660,230	270,974,629
减：提取法定盈余公积	20,324,183	36,422,379
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	101,010,600	505,053,000
转作股本的普通股股利	-	-
应付其他权益工具股利	137,783,254	143,530,000
期末未分配利润	6,242,023,887	6,298,481,694

根据 2021 年 3 月 24 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.03 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 101,010,600 元，上述提议已经 2021 年 5 月 13 日股东大会批准。截至本财务报表报出日，上述股利已全部支付完毕。

38、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,090,426,313	17,558,977,069	17,989,663,560	13,683,982,217
其他业务	3,869,935	302,659	6,318,886	418,723
合计	22,094,296,248	17,559,279,728	17,995,982,446	13,684,400,940

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年度		2020 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
发展物业(i)	20,128,084,831	16,465,367,511	16,156,245,399	12,607,527,327
会展及投资物业(含酒店)(ii)	1,821,436,707	957,483,767	1,738,273,608	953,546,902
其他业务	140,904,775	136,125,791	95,144,553	122,907,988
	<u>22,090,426,313</u>	<u>17,558,977,069</u>	<u>17,989,663,560</u>	<u>13,683,982,217</u>

(i) 发展物业收入及成本

	2021 年度		2020 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
长沙北辰三角洲	3,625,262,347	2,220,126,573	1,152,871,507	658,411,679
北京金辰府	3,714,407,902	3,715,412,371	-	-
武汉金地北辰阅风华	2,072,777,331	1,920,692,233	-	-
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	1,786,056,125	1,727,033,281	-	-
武汉北辰蔚蓝城市	1,170,838,281	1,038,884,450	10,261,196	9,429,891
重庆北辰悦来壹号	1,520,196,162	1,209,459,993	77,946,506	58,564,115
苏州北辰观澜府	900,108,299	832,780,122	33,256,656	29,115,400

武汉北辰光谷里	875,244,149	466,985,293	145,461,889	81,597,776
海口北辰府	719,238,679	671,502,100	211,344,725	201,721,866
成都北辰天麓府	549,781,657	497,739,007	357,599,647	369,494,482
北京北辰墅院 1900	509,019,211	301,025,801	517,677,755	250,557,269
廊坊北辰香麓	434,102,213	333,096,648	421,478,715	302,947,331
杭州国颂府	388,389,768	235,906,540	1,027,668,828	907,030,177
四川北辰国颂府	193,753,069	179,909,991	385,763,465	364,644,091
成都北辰南湖香麓	154,560,330	91,071,930	1,079,651,408	859,026,806
宁波北辰府	85,378,636	36,999,490	3,271,767,853	2,842,034,433
其他	1,428,970,672	986,741,688	7,463,495,249	5,672,952,011
	<u>20,128,084,831</u>	<u>16,465,367,511</u>	<u>16,156,245,399</u>	<u>12,607,527,327</u>

(ii) 会展及投资物业(含酒店)

由于新型冠状病毒肺炎疫情的影响，本集团减免了部分租户的租金，减免的租金在剩余租赁期限内平均摊销，其中计入当期损益的金额为 19,929,664 元。

(iii) 2021 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 583,343,138 元(2020 年度 1,139,749,672 元)。

(iv) 于 2021 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 13,250,682,343 元(2020 年 12 月 31 日: 18,203,945,266 元)，其中，本集团预计 7,337,887,888 元将于 2022 年度确认收入，2,830,939,112 元将于 2023 年度确认收入。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2021 年度		2020 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>3,869,935</u>	<u>302,659</u>	<u>6,318,886</u>	<u>418,723</u>

39、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	33,816,928	45,817,784
教育费附加	19,050,760	28,913,494
房产税	170,357,627	153,531,029
印花税	13,159,089	10,819,394
土地增值税	839,734,139	493,727,911
增值税	73,239,657	68,778,937
其他	33,534,173	31,102,943
合计	<u>1,182,892,373</u>	<u>832,691,492</u>

40、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	284,333,122	208,296,915
薪酬支出	158,346,186	120,763,302

广告费	76,717,665	119,214,095
物业管理费	50,568,928	49,775,920
办公消耗费	17,522,232	14,852,220
能源费	8,626,425	9,027,527
经营性租赁	3,269,580	8,043,837
固定资产折旧	2,027,406	1,940,594
维修费	522,546	447,243
其他	10,988,571	7,099,459
合计	612,922,661	539,461,112

41、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬支出	640,695,127	558,370,069
咨询服务费	104,474,983	75,415,425
开办费	31,537,325	19,977,082
办公消耗费	22,677,760	24,401,776
物业管理费	21,176,625	11,727,461
使用权资产折旧	32,737,243	33,370,913
维修费	27,345,210	35,809,019
固定资产折旧	14,795,014	12,933,547
无形资产摊销	9,065,358	12,360,840
能源费	8,712,840	9,916,912
经营性租赁	2,946,728	2,383,629
其他	61,383,621	52,173,184
合计	977,547,834	848,839,857

42、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,873,067,363	2,162,178,524
减：资本化利息	-1,184,113,762	-1,695,456,815
减：利息收入	-138,090,534	-172,289,098
汇兑损失	191,471	-535,552
手续费及其他	9,468,298	6,359,749
合计	560,522,836	300,256,808

43、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	25,312,451	25,209,812
增值税进项加计抵减	4,208,631	2,739,108
代扣代缴税金手续费返还	1,223,278	810,148
合计	30,744,360	28,759,068

44、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	239,308,085	186,426,773
处置长期股权投资产生的投资收益	-	45,811,037
关联方贷款利息收入	8,453,270	-
其他	624,288	5,016,867
合计	248,385,643	237,254,677

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

45、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-9,709,626	1,737,096
其他应收款坏账损失	-1,463,418	5,074,177
长期应收款坏账损失	-21,259,844	136,915
一年内到期非流动资产坏账损失	-849,704	-438,497
合计	-33,282,592	6,509,691

46、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-669,089,677	-894,550,869
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-136,793,207	-
五、固定资产减值损失	-78,961,336	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-884,844,220	-894,550,869

47、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	-624,999	-1,345,900
合计	-624,999	-1,345,900

48、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	24,596	17,264	24,596
其中：固定资产处置利得	24,596	17,264	24,596
政府补助	1,396,361	405,567	1,396,361
赔偿及违约金收入	23,577,973	17,190,437	23,577,973
其他	592,172	2,448,487	592,172
合计	25,591,102	20,061,755	25,591,102

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政奖励	1,396,361	405,567	与收益相关

49、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,972,696	3,714,074	2,972,696
其中：固定资产处置损失	2,972,696	3,714,074	2,972,696
对外捐赠	1,450,000	3,250,000	1,450,000
赔偿及违约金支出	16,863,691	18,486,819	16,863,691
其他	565,447	1,669,698	565,447
合计	21,851,834	27,120,591	21,851,834

50、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	448,325,417	509,215,323
递延所得税费用	17,761,305	74,701,333
合计	466,086,722	583,916,656

(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	565,248,276
按法定/适用税率计算的所得税费用	141,312,069
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	-54,207,785
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,829,023
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,555,125
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	350,517,947
其他(a)	34,190,593
所得税费用	466,086,722

其他说明:

适用 不适用

(a)2021 年度,受新冠肺炎疫情的持续影响,本集团重新考虑未来是否存在足够的应纳税所得额,并减记部分房地产开发项目以前年度确认的递延所得税资产 34,190,593 元,对应的可抵扣亏损为 26,612,980 元,暂时性差异为 110,149,392 元(2020 年度,减记递延所得税资产 35,721,320 元,对应的可抵扣亏损为 68,710,301 元,暂时性差异为 74,174,979 元)。

51、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及保证金	473,533,123	977,821,996
受限制的担保金及保证金的减少	453,602,367	679,249,616
政府补助	158,036,779	25,615,379
利息收入	138,090,534	172,289,098
代收的契税及公共维修基金等	101,097,930	198,637,513
其他	25,393,423	21,249,073
合计	1,349,754,156	2,074,862,675

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及保证金	453,772,543	184,141,917
代垫契税及公共维修基金等	121,625,065	189,338,539
罚没及违约金支出	30,251,399	246,046
办公及会议费	16,570,038	16,249,078
差旅费	6,175,670	5,820,515
交际应酬费	1,782,328	2,257,588
捐赠支出	1,450,000	3,250,000
其他	37,888,274	23,381,456
合计	669,515,317	424,685,139

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
第三方支付项目合作款	200,823,840	-

合计	200,823,840	-
----	-------------	---

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司支付的现金净额	-	16,968,885
合计	-	16,968,885

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
自母公司取得的借款	2,500,000,000	1,000,000,000
自少数股东收到的现金	91,788,800	2,084,224,370
自关联方收到的现金	195,330,000	384,500,000
退回的信托借款保证金	50,060,000	16,129,700
合计	2,837,178,800	3,484,854,070

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付予少数股东的现金	3,093,323,325	436,619,700
向关联方支付的现金	1,769,400,000	53,850,000
赎回其他权益工具支付的现金	1,620,000,000	-
偿还租赁负债支付的金额	35,521,783	34,431,844
信托借款保证金	11,000,000	32,000,000
合计	6,529,245,108	556,901,544

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

2021 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 45,293,650 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

52、现金流量表补充资料**(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	99,161,554	575,983,412
加：资产减值准备	884,844,220	894,550,869
信用减值损失	33,282,592	-6,509,691
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	118,006,935	102,460,485
使用权资产摊销	32,737,243	33,370,913
无形资产摊销	9,580,730	13,276,316
长期待摊费用摊销	6,778,661	6,157,237
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收	624,999	1,507,999

益以“－”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	2,948,100	3,696,810
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-	-
财务费用(收益以“－”号填列)	688,953,601	466,721,709
投资损失(收益以“－”号填列)	-248,385,643	-237,254,677
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	17,761,305	74,701,333
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)	10,540,516,902	3,413,069,618
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	400,321,072	1,120,249,816
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-6,276,425,973	-7,043,126,068
其他	627,270,816	832,652,645
经营活动产生的现金流量净额	6,937,977,114	251,508,726
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
应收股利抵销应付债务	139,650,000	175,000,000
应付股利抵销应收债权	80,000,000	296,000,000
当期新增的使用权资产	30,181,791	27,098,260
应付少数股东利息转为本金	-	11,543,267
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	12,959,451,786	10,830,539,445
减: 现金的期初余额	10,830,539,445	11,775,741,381
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	2,128,912,341	-945,201,936

(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	12,959,451,786	10,830,539,445
其中: 库存现金	882,568	929,232
可随时用于支付的银行存款	12,958,569,218	10,829,610,213
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	12,959,451,786	10,830,539,445

53、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	7,679,100
其中: 美元	751,213	6.38	4,792,739
欧元	195,089	7.22	1,408,543
港币	1,802,217	0.82	1,477,818

54、其他

√适用 □不适用

(1) 资产减值及损失准备

	2020 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少			2021 年 12 月 31 日
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	37,506,916	10,564,772	855,146	-	-	47,216,542
其他应收款坏账准备	17,473,399	2,013,159	549,741	-	-	18,936,817
一年内到期的非流动资产 减值准备	518,996	1,015,771	166,067	-	-	1,368,700
长期应收款减值准备	719,785	21,309,499	49,655	-	-	21,979,629
小计	56,219,096	34,903,201	1,620,609	-	-	89,501,688
存货跌价准备	1,592,988,417	669,089,677	-	751,481,667	-	1,510,596,427
投资性房地产减值准备	-	136,793,207	-	-	-	136,793,207
固定资产减值准备	-	78,961,336	-	-	-	78,961,336
其他非流动资产减值准备	3,572,824	-	-	3,572,824	-	-
小计	1,596,561,241	884,844,220	-	755,054,491	-	1,726,350,970

(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：

	2021 年度	2020 年度
发展物业销售成本	16,465,367,511	12,607,527,327
薪酬支出	1,097,896,587	919,123,633
咨询服务费	412,395,797	336,431,278
使用的消费品成本	211,224,436	221,624,652
办公消耗费	94,757,478	64,588,095
开办费	42,462,923	19,977,082
投资性房地产摊销	173,668,449	153,403,029
固定资产折旧	118,006,935	102,460,485
物业管理费	123,544,897	111,041,263
能源费	87,490,421	103,960,308
会展搭建服务费	28,430,197	104,233,596
广告推广费用	76,717,665	125,744,596
维修费	83,624,275	82,586,069
使用权资产折旧	32,737,243	33,370,913
经营性租赁	9,771,867	15,858,621
无形资产摊销	9,580,730	13,276,316
长期待摊费用摊销	6,778,661	6,157,237
其他	75,294,151	51,337,409
	19,149,750,223	15,072,701,909

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，2021 年度金额为 9,771,867 元(2020 年度：15,858,621 元)。

(3) 每股收益

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

	2021 年度	2020 年度
归属于母公司股东的合并净利润	202,660,230	270,974,629
减：归属于权益工具投资人的合并净利润	-137,783,254	-143,530,000
归属于母公司普通股股东的合并净利润	64,876,976	127,444,629
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	0.02	0.04
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.02	0.04
—终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2021 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2020 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北辰房地产	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05	设立
天成天	北京市	北京市	房地产开发	-	100	设立
姜庄湖	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
长沙北辰	长沙市	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	100	设立
绿洲商贸	北京市	北京市	商贸	-	100	设立
信诚物业	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
首都会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	60	-	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100	设立
世纪御景	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51	投资
杭州北辰	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80	设立
北京北辰当代	北京市	北京市	房地产开发	-	50	设立
北辰酒店	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100	设立
北辰信通	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100	非同一控制下的企业合并
南京旭辰	南京市	南京市	房地产开发	-	51	设立
武汉光谷	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	投资
苏州北辰旭昭	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50	设立
北辰信息服务	北京市	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100	设立
时代会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100	设立
北辰兴顺会展	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	90	设立
会展研究院	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立
成都北辰	成都市	成都市	房地产开发	-	100	设立
廊坊房地产	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100	设立
成都辰诗	成都市	成都市	房地产开发	-	40	设立
领航会展	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询；经济贸易咨询	-	100	设立

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

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
苏州北辰旭昭	50%	-2,727,877	250,000,000	420,306,801
宁波辰新	49%	775,723	-	456,005,243
北京宸宇	49%	-67,311,839	-	2,332,775,166

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
苏州北辰旭昭	1,145,993,299	4,541,620	1,150,534,919	309,921,317	-	309,921,317	1,459,557,649	4,665,177	1,464,222,826	118,153,470	-	118,153,470
宁波辰新	1,241,609,767	8,380,696	1,249,990,463	319,321,420	-	319,321,420	1,685,826,949	9,015,250	1,694,842,199	765,756,264	-	765,756,264
北京宸宇	5,220,380,777	155,538	5,220,536,315	459,770,671	-	459,770,671	9,345,569,063	211,466	9,345,780,529	7,838,546,585	109,097,200	7,947,643,785

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
苏州北辰旭昭	12,659,398	-5,455,754	-5,455,754	-40,367,351	9,548,874	10,337,162	10,337,162	-32,628,762
宁波辰新	72,622,790	1,583,108	1,583,108	-343,546,819	5,827,774,072	825,552,999	825,552,999	-399,223,477
北京宸宇	3,714,407,902	-137,371,100	-137,371,100	2,079,531,780	-	-333,876,343	-333,876,343	706,979,551

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

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
无锡盛阳	无锡市	无锡市	房地产开发	-	40	权益法
无锡辰万	无锡市	无锡市	房地产开发	-	49	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	无锡盛阳	无锡盛阳
流动资产	1,009,363,551	3,717,062,166
其中: 现金和现金等价物	343,917,210	699,607,014
非流动资产	2,333,358	2,425,945
资产合计	1,011,696,909	3,719,488,111
流动负债	390,042,871	3,083,273,569
非流动负债	-	529,500,000
负债合计	390,042,871	3,612,773,569
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额	248,661,615	42,685,817
调整事项	-	-41,608,803
--商誉		
--内部交易未实现利润	-	-41,608,803
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	248,661,615	1,077,014
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用
营业收入	3,017,226,037	383,922,415
财务费用	-2,207,086	-5,538,199
所得税费用	171,823,741	23,819,948
净利润	514,939,496	71,459,847
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	514,939,496	71,459,847
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

本集团以合营企业财务报表中净资产的金额为基础,按持股比例计算资产份额。合营企业财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	无锡辰万	无锡辰万
流动资产	200,039,184	654,955,950
非流动资产	61,198	151,804

资产合计	200,100,382	655,107,754
流动负债	95,773,978	312,779,976
非流动负债		
负债合计	95,773,978	312,779,976
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额	51,119,938	167,740,611
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	51,119,938	167,740,611
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用
营业收入	22,163,968	3,099,702,268
净利润	46,998,626	355,426,031
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	46,998,626	355,426,031
本年度收到的来自联营企业的股利	139,650,000	-

其他说明

本集团以联营企业财务报表中净资产金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(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	293,463,027	300,763,601
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-32,300,574	13,007,234
--其他综合收益		
--综合收益总额	-32,300,574	13,007,234
联营企业：		
投资账面价值合计	42,491,223	72,271,417
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-21,482,216	-5,559,762
--其他综合收益		
--综合收益总额	-21,482,216	-5,559,762

其他说明

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

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
武汉金辰盈创	-	19,154,521	19,154,521

九、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2021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9,305,563,007元(2020年12月31日：6,669,325,412元)及固定利率合同，金额为12,731,947,667元(2020年12月31日：18,382,228,149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2021年度及2020年度本集团并无利率互换安排。

于2021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35,370,005元(2020年12月31日：约17,270,795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、应收账款和其他应收款。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

于2021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(2020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：

2021 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	11,970,472,787	-	-	-	11,970,472,787
应付账款	7,690,227,038	-	-	-	7,690,227,038
其他应付款(含利息)	4,243,329,628	-	-	-	4,243,329,628
长期应付款(含利息)	97,504,914	650,652,290	1,558,228,203	-	2,306,385,407
长期借款(含利息)	899,931,945	4,299,802,765	6,476,496,081	8,886,533,818	20,562,764,609
应付债券(含利息)	93,424,200	93,424,200	3,963,252,600	-	4,150,101,000
租赁负债(i)	-	9,398,143	6,424,653	-	15,822,796
财务担保合同	13,901,298,471	-	-	-	13,901,298,471
	<u>38,896,188,983</u>	<u>5,053,277,398</u>	<u>12,004,401,537</u>	<u>8,886,533,818</u>	<u>64,840,401,736</u>
2020 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)	7,165,948,357	-	-	-	7,165,948,357
应付账款	7,071,835,411	-	-	-	7,071,835,411
其他应付款(含利息)	4,048,374,956	-	-	-	4,048,374,956
长期应付款(含利息)	147,258,170	1,241,622,746	223,930,722	1,296,860,883	2,909,672,521
长期借款(含利息)	1,148,123,425	8,036,440,613	9,094,873,685	3,010,482,306	21,289,920,029
应付债券(含利息)	212,892,300	5,605,867,300	675,060,000	-	6,493,819,600
租赁负债(i)	-	14,321,506	8,133,676	-	22,455,182
财务担保合同	17,950,665,318	-	-	-	17,950,665,318
	<u>37,745,097,937</u>	<u>14,898,252,165</u>	<u>10,001,998,083</u>	<u>4,307,343,189</u>	<u>66,952,691,374</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、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

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(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、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。

十一、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是北辰集团

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
辰运物业	其他
北辰会展投资	母公司的全资子公司
国际展览中心	母公司的全资子公司
元辰鑫物业	其他
北辰亚市	母公司的全资子公司
北京辰星	其他
北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)	其他
四川新希望(i)	其他
深圳江湾(i)	其他
南京宁康	其他
旭昭香港	其他
合肥旭辉企业管理有限公司(以下称“合肥旭辉”)	其他
上海新置建筑工程有限公司(以下称“上海新置”)	其他

其他说明

(i) 根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》，上述公司于 2021 年度作为本集团的关联方予以披露。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	10,000	10,000
康辰亚奥	采购设备、技术服务	9,086,489	13,160,609
国际展览中心	接受劳务	3,401,659	-
北辰亚市	平台运营费	519,200	-
合肥旭辉	后台管理费	-	10,943,430

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
元辰鑫物业	提供网络接入服务	348,113	-
北辰会展投资	提供网络接入服务	943,396	889,996

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰会展投资	办公用房	4,892,084	4,893,050
国际展览中心	办公用房	1,923,600	1,827,420
北京辰星	办公用房	1,149,463	-
北京辰星	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	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
辰运物业	办公用房	900,000	900,000

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

本集团作为承租方当年增加的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2021 年度	2020 年度
北辰集团	土地使用权(i)	<u>15,259,290</u>	<u>29,666,899</u>

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	2021 年度	2020 年度
北辰集团	<u>725,735</u>	<u>950,122</u>

(i) 于 2019 年 9 月 27 日，本公司与北辰集团签订了《土地使用权转让协议书》，截至财务报表报出日止，该转让事项尚未完成，双方尚在对最终解决方案进行协商。本公司根据双方协商一致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(i)	994,000,000	2018年9月28日	2028年9月28日	否

关联担保情况说明

适用 不适用

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

(4). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	20,877,513	17,436,618

(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

	2020年12月31日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
股东往来款本金	1,000,000,000	2,500,000,000	1,400,000,000	2,100,000,000
股东往来款利息	1,231,389	91,895,417	90,176,667	2,950,139
	<u>1,001,231,389</u>	<u>2,591,895,417</u>	<u>1,490,176,667</u>	<u>2,102,950,139</u>

于 2020 年 5 月 15 日，本公司自北辰集团取得往来款 200,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为同期同档次国家基准利率，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度到期偿还。

于 2020 年 6 月 28 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度到期偿还。

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

于 2021 年 1 月 8 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2021 年 1 月 21 日，本公司自北辰集团取得往来款 200,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2021 年 3 月 24 日，本公司自北辰集团取得往来款 200,000,000 元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率 4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

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

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

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

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

(2) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股东往来款本金	161,204,700	279,790,000	-	440,994,700
股东往来款利息	316,631	16,821,405	16,278,451	859,585
	<u>161,521,331</u>	<u>296,611,405</u>	<u>16,278,451</u>	<u>441,854,285</u>

于 2020 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 161,204,700 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 2 月 4 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 9,800,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 3 月 19 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 14,700,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 6 月 2 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 90,650,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 7 月 1 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 13,720,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 9 月 18 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 12,250,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 12 月 3 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 127,400,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 12 月 29 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 11,270,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(3) 为武汉金辰盈创提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股东往来款本金	-	392,067,729	-	392,067,729
股东往来款利息	-	8,960,467	8,201,375	759,092
	<u>-</u>	<u>401,028,196</u>	<u>8,201,375</u>	<u>392,826,821</u>

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

于 2021 年 8 月 30 日，本集团为合营企业武汉金辰盈创提供项目开发往来款 362,600,000 元。该款项利率为固定利率 6.5%，期限为两年，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

(4) 为北京辰轩提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股东往来款本金	-	627,574,500	-	627,574,500
股东往来款利息	-	5,655,542	-	5,655,542
	<u>-</u>	<u>633,230,042</u>	<u>-</u>	<u>633,230,042</u>

于 2021 年 11 月 12 日，本集团为合营企业北京辰轩提供项目开发往来款 489,000,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 11 月 12 日，本集团为合营企业北京辰轩提供项目开发往来款 120,000,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 11 月 15 日，本集团为合营企业北京辰轩提供项目开发往来款 18,574,500 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

(5) 为关联方垫付款项

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
北辰会展投资	-	979,705	979,705	-
武汉金辰盈创	-	396,990	396,990	-
北京辰星	-	320,935	320,935	-
武汉当代	-	96,880	96,880	-
	-	1,794,510	1,794,510	-

(6) 为关联方提供往来款项

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
旭昭香港	705,000,000	-	25,000,000	680,000,000
四川新希望	611,814,000	78,400,000	147,000,000	543,214,000
南京宁康	249,900,000	-	8,330,000	241,570,000
深圳江湾	80,000,000	79,000,000	80,000,000	79,000,000
合肥旭辉	25,000,000	40,000,000	-	65,000,000
	1,671,714,000	197,400,000	260,330,000	1,608,784,000

上述款项不计息，且无任何抵押、质押或担保且可随时收回。

(7) 从关联方取得往来款项

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
武汉当代	42,000,000	-	-	42,000,000
杭州金湖	137,500,000	15,000,000	-	152,500,000
杭州辰旭	58,159,872	-	-	58,159,872
无锡盛阳	380,000,000	-	172,000,000	208,000,000
无锡辰万	147,000,000	-	139,650,000	7,350,000
	764,659,872	15,000,000	311,650,000	468,009,872

上述款项不计息，且无任何抵押、质押或担保且为按需随时偿还。

(8) 从关联方收到股利

经 2021 年 9 月股东大会批准，无锡辰万向全体股东派发现金股利人民币 285,000,000 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 139,650,000 元。于 2021 年 8 月 6 日，根据本公司、北辰地产集团及无锡辰万协商一致，该笔应收股利与本公司应付无锡辰万的债务予以抵销。

(9) 向关联方分配股利

经 2021 年 5 月 26 日股东大会批准，北辰地产集团之子公司世纪御景向股东派发现金股利 176,987,000 元，其中，深圳江湾按照持股比例应确认应收股利人民币 86,723,630 元。于 2021 年 7 月 14 日，该股利已支付完毕。

经 2021 年 6 月 23 日股东大会批准，北辰地产集团之子公司南京旭辰向股东派发现金股利人民币 300,000,000 元。南京宁康按照持股比例应确认应收股利人民币 147,000,000 元。截至 2021 年 12 月 31 日，上述股利尚未支付。

经 2021 年 6 月 25 日股东大会批准，北辰地产集团之子公司世纪御景向股东派发现金股利人民币 163,262,600 元。深圳江湾按照持股比例应确认应收股利人民币 80,000,000 元。经协商一致，该应付股利与本集团应收深圳江湾款项予以抵销。

经 2021 年 6 月 30 日股东大会批准，北辰地产集团之子公司苏州旭昭向股东派发现金股利人民币 500,000,000 元。旭昭香港按照持股比例应确认应收股利人民币 250,000,000 元。截至 2021 年 12 月 31 日，上述股利尚未支付。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳江湾	79,000,000	540,454	—	—
其他应收款	四川新希望	543,214,000	694,943	—	—
其他应收款	旭昭香港	680,000,000	642,402	705,000,000	705,000
其他应收款	合肥旭辉	65,000,000	61,406	25,000,000	25,000
其他应收款	南京宁康	241,570,000	228,213	249,900,000	249,900
其他应收款	武汉金辰盈创	9,867,729	163,063	—	—
一年内到期的非流动资产	广州广悦	162,064,285	998,201	316,631	317
一年内到期的非流动资产	武汉金辰盈创	759,092	12,544	—	—
一年内到期的非流动资产	北京辰轩	5,655,542	5,343	—	—
长期应收款	广州广悦	279,790,000	1,723,307	161,204,700	161,205
长期应收款	武汉金辰盈创	382,200,000	19,154,521	—	—
长期应收款	北京辰轩	627,574,500	592,875	—	—

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北辰集团	801,063,333	500,615,695
其他应付款	旭昭香港	275,412,936	25,412,936
其他应付款	无锡盛阳	208,000,000	380,000,000
其他应付款	南京宁康	164,237,676	17,262,156
其他应付款	杭州金湖	152,500,000	137,500,000
其他应付款	杭州辰旭	58,159,872	58,159,872
其他应付款	四川新希望	48,291,551	—
其他应付款	武汉当代	42,000,000	42,000,000
其他应付款	无锡辰万	7,350,000	147,000,000
其他应付款	北辰会展投资	1,196,006	—
其他应付款	国际展览中心	605,934	—
应付账款	国际展览中心	3,401,659	—
应付账款	康辰亚奥	2,306,450	4,449,478
应付账款	上海新置	6,893,889	12,249,241
一年内到期的非流动负债	北辰集团	17,146,096	15,685,387

长期应付款	北辰集团	1,300,000,000	500,000,000
-------	------	---------------	-------------

7、关联方承诺

√适用 □不适用

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

接受劳务

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
康辰亚奥	6,253,796	7,775,759

十二、 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：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	6,950,656,917	9,328,273,467
已批准，但尚未签约	4,778,574,934	6,729,734,191
	11,729,231,851	16,058,007,658

(2) 会展及投资物业(含酒店)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：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	134,574,797	694,523,987
已批准，但尚未签约	23,326,605	425,775,065
	157,901,402	1,120,299,052

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 2021 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 2021 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	3,809,321,221
重庆北辰悦来壹号	1,338,751,548
北京金辰府	1,200,238,287
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	996,869,782

长沙北辰中央公园	876,946,574
武汉北辰蔚蓝城市	720,553,385
海口北辰府	576,049,893
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	384,257,736
廊坊北辰香麓	375,809,442
宁波董天府	283,224,036
苏州北辰观澜府	276,019,732
成都北辰天麓府	250,233,275
宁波北辰香麓湾	248,043,983
成都北辰南湖香麓	242,275,315
苏州北辰旭辉壹号院	240,789,616
长沙北辰时光里	238,801,702
武汉北辰孔雀城航天府	233,736,418
成都北辰朗诗南门绿郡	222,609,555
四川北辰国颂府	198,867,412
宁波北辰府	196,499,484
其他	991,400,075
	13,901,298,471

十三、 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	33,670,200
-----------	------------

根据 2022 年 3 月 16 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 33,670,200 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

(1) 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2021 年 12 月 31 日
一年以内	889,844,066
一到二年	469,048,816
二到三年	276,556,966
三到四年	109,158,569
四到五年	82,186,612
五年以上	798,064,132
	2,624,859,161

十四、 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。

2021 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

- 发展物业分部，负责房地产项目的开发及销售；
 - 会展及投资物业(含酒店)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	发展物业	会展及投资物业 (含酒店)	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	20,128,084,831	1,821,436,707	144,774,710	-	-	22,094,296,248
分部间交易收入	-	23,004,718	55,753,972	-	78,758,690	-
营业成本	16,465,367,511	957,483,767	136,428,450	-	-	17,559,279,728
利息收入	34,667,170	1,978,289	57,042	101,388,033	-	138,090,534
利息费用	354,211,677	-	-	334,741,924	-	688,953,601
对合营企业和联营企业的投资收益	238,508,957	799,128	-	-	-	239,308,085
信用减值损失	-3,345,881	4,551,772	-13,238,984	-21,249,499	-	-33,282,592
资产减值损失	-669,089,678	-215,754,542	-	-	-	-884,844,220
折旧费与摊销费	102,692,046	224,087,295	8,276,734	5,715,943	-	340,772,018
利润/(亏损)总额	1,235,095,376	-150,317,525	-83,937,277	-435,592,298	-	565,248,276
所得税费用	610,331,026	-37,579,381	-1,214,020	-105,450,903	-	466,086,722
净利润/(亏损)	624,764,350	-112,738,144	-82,723,257	-330,141,395	-	99,161,554
资产总额	58,812,728,370	10,882,004,215	104,551,457	9,905,686,082	-	79,704,970,124
负债总额	47,706,581,478	1,678,981,094	175,485,208	10,834,551,525	-	60,395,599,305
对合营企业和联营企业的长期股权投资	632,486,675	3,249,128	-	-	-	635,735,803
非流动资产增加额	48,193,777	2,034,811,973	41,235,753	5,481,896	-	2,129,723,399

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(3). 其他说明

√适用 □不适用

2020 年度及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	发展物业	会展及投资物业 (含酒店)	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	16,156,245,399	1,738,273,608	101,463,439	-	-	17,995,982,446
分部间交易收入	-	41,206,994	38,527,930	-	79,734,924	-
营业成本	12,607,527,327	953,546,902	123,326,711	-	-	13,684,400,940
利息收入	60,820,334	5,078,158	249,046	106,141,560	-	172,289,098
利息费用	99,158,957	-	-	367,562,752	-	466,721,709
对合营企业和联营企业的投资收益	186,426,773	-	-	-	-	186,426,773

信用减值损失	4,361,453	-1,034,425	2,922,526	260,137	-	6,509,691
资产减值损失	-894,550,869	-	-	-	-	-894,550,869
折旧费与摊销费	24,571,818	269,944,477	4,897,245	9,254,440	-	308,667,980
利润/(亏损)总额	1,592,005,657	94,206,154	-81,183,769	-445,127,974	-	1,159,900,068
所得税费用	675,671,297	19,527,352	-	-111,281,993	-	583,916,656
净利润/(亏损)	916,334,361	74,678,801	-81,183,769	-333,845,981	-	575,983,412
资产总额	70,510,658,893	7,388,960,474	113,103,342	8,430,733,613	-	86,443,456,322
负债总额	58,036,391,582	1,351,220,586	159,517,351	7,167,243,114	-	66,714,372,633
对合营企业和联营企业的长期股权投资	541,852,643	-	-	-	-	541,852,643
非流动资产增加额	1,033,903,875	202,328,684	18,907,501	5,629,832	-	1,260,769,892

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。

2020 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 2020 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

资本管理

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

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

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

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>76%</u>	<u>77%</u>

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	67,137,352
1 至 2 年	1,205,104
2 至 3 年	1,404,560
3 年以上	28,776,491
合计	98,523,507

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	28,424,387	28.9	28,424,387	100.0	-	26,547,878	15.8	26,547,878	100.0	-
其中：										
应收租金	26,547,878	93.4	26,547,878	100.0	-	26,547,878	100.0	26,547,878	100.0	-
应收酒店及餐饮服务款	1,871,264	6.6	1,871,264	100.0	-	-	-	-	-	-
应收购房款	5,000	-	5,000	100.0	-	-	-	-	-	-
应收物业费	245	-	245	100.0	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	70,099,120	71.1	2,530,267	3.6	67,568,853	141,813,906	84.2	4,211,143	3.0	137,602,763
其中：										
应收购房款	-	-	-	-	-	5,000	-	5,000	100.0	-
应收物业费	512,283	0.7	101,074	19.7	411,209	553,175	0.4	5,774	1.0	547,401
应收酒店及餐饮服务款	9,644,381	13.8	29,446	0.3	9,614,935	10,474,979	7.4	2,044,521	19.5	8,430,458
应收会展服务款-国有企业	36,810,948	52.5	184,055	0.5	36,626,893	103,749,168	73.2	518,746	0.5	103,230,422
应收会展服务款-其他企业	730,923	1.0	376,102	51.5	354,821	1,569,448	1.1	282,733	18.0	1,286,715
应收租赁款	22,400,585	32.0	1,839,590	8.2	20,560,995	25,462,136	17.9	1,354,369	5.3	24,107,767
合计	98,523,507	/	30,954,654	/	67,568,853	168,361,784	/	30,759,021	/	137,602,763

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租金	26,547,878	-	-	-	-	26,547,878
应收购房款	5,000	-	-	-	-	5,000
应收物业费	5,774	95,545	-	-	-	101,319
应收酒店及餐饮服务款	2,044,521	-	143,811	-	-	1,900,710
应收会展服务款-国有企业	518,746	-	334,691	-	-	184,055
应收会展服务款-其他企业	282,733	149,066	55,697	-	-	376,102
应收租赁款	1,354,369	662,278	177,057	-	-	1,839,590
合计	30,759,021	906,889	711,256	-	-	30,954,654

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京名门多福商业有限公司	26,547,878	27	26,547,878
乐胜(北京)商业发展有限公司	12,147,065	12	2,429
北京鸿泽投资担保有限公司(东区)	408,825	1	204
泓华国际医疗控股有限公司	404,967	-	203
爱奇艺会展有限公司	393,107	-	393,107
合计	39,901,842	40	26,943,821

其他说明：

√适用 □不适用

于2021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906,889元，收回或转回的坏账准备金额为711,256元(2020年度计提的坏账准备金额为2,393,335元，收回或转回的坏账准备金额为273,838元)。

本年度无实际核销的应收账款(2020年度：无)。

于2021年12月31日，本公司无质押给银行的应收账款(2020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	55,141,311	54,082,435
合计	55,141,311	54,082,435

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	22,785,024	24,084,398
代垫款项	15,262,558	19,828,532
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	2,185,863	1,628,740
工程专项基金	2,076,777	2,076,777
保证金	460,422	557,692
备用金	297,950	419,428
其他	14,616,634	7,929,038
减：坏账准备	-14,823,917	-14,722,170
合计	55,141,311	54,082,435

(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)	
2021年1月1日余额	174,949	-	14,547,221	14,722,170
2021年1月1日余额在本期	174,949	-	14,547,221	14,722,170
--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	105,645	-	-	105,645
本期转回	3,898	-	-	3,898
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	276,696	-	14,547,221	14,823,917

(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	24,084	-	1,299	-	-	22,785
应收代垫款项	87,807	32,369	-	-	-	120,176
应收押金、保证金及备用金	13,029	33,625	-	-	-	46,654
工程专项基金	10,384	-	2,599	-	-	7,785
其他	39,645	39,651	-	-	-	79,296
合计	14,722,170	105,645	3,898	-	-	14,823,917

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
应收子公司款	应收子公司款	22,785,024	1年以内及1至3年	33	22,785
金恒生	第三方	12,280,000	3年以上	18	12,280,000
北京市热力集团有限责任公司	第三方	9,215,564	1年以内	13	2,975

北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	第三方	2,076,777	1 年以内	3	7,785
北京振力投资管理有限公司	第三方	2,170,394	1 年以内及 3 年以上	3	14,848
合计	/	48,527,759	/	70	12,328,393

其他说明：

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 105,645 元，收回或转回的坏账准备 3,898 元(2020 年度，计提的坏账准备金额为 35,434 元，收回或转回的坏账准备 801,747 元)。

于 2021 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2020 年度：无)。

于 2021 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(2020 年 12 月 31 日：无)。

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,396,196,753	128,000,000	8,268,196,753	6,611,196,753	20,000,000	6,591,196,753
对联营、合营企业投资	15,865,056	-	15,865,056	18,105,309	-	18,105,309
合计	8,412,061,809	128,000,000	8,284,061,809	6,629,302,062	20,000,000	6,609,302,062

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北辰地产集团	6,159,646,753	1,785,000,000	-	7,944,646,753	-	-
首都会展集团	120,000,000	-	-	120,000,000	-	-
长沙滨辰	40,000,000	-	-	40,000,000	-	-
杭州京诚	-	-	-	-	-	20,000,000
武汉裕辰	18,000,000	-	18,000,000	-	18,000,000	18,000,000
武汉金辰盈智	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000	10,000,000
成都北辰中金	2,550,000	-	-	2,550,000	-	-
武汉辰展	30,000,000	-	-	30,000,000	-	-
武汉辰发	30,000,000	-	30,000,000	-	30,000,000	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	-	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000
合计	6,591,196,753	1,785,000,000	108,000,000	8,268,196,753	108,000,000	128,000,000

于 2021 年 12 月，本公司向地产集团增加现金投资人民币 1,785,000,000 元。

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉金辰盈创	18,105,309	-	-	-18,105,309	-	-	-	-	-	-	-
北京辰轩	-	25,000,000	-	-9,134,944	-	-	-	-	-	15,865,056	-
小计	18,105,309	25,000,000	-	-27,240,253	-	-	-	-	-	15,865,056	-
二、联营企业											
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	18,105,309	25,000,000	-	-27,240,253	-	-	-	-	-	15,865,056	-

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,159,357,007	1,117,492,143	2,095,275,857	1,049,460,585
其他业务	678,505	36,495	682,132	42,697
合计	2,160,035,512	1,117,528,638	2,095,957,989	1,049,503,282

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年度		2020 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
发展物业(i)	676,553,904	372,615,960	557,399,899	192,710,329
会展及投资物业(含酒店)	1,467,263,858	700,643,260	1,522,666,452	813,182,062
其他	15,539,245	44,232,923	15,209,506	43,568,194
	<u>2,159,357,007</u>	<u>1,117,492,143</u>	<u>2,095,275,857</u>	<u>1,049,460,585</u>

(i) 发展物业收入及成本

	2021 年度		2020 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京北辰墅院 1900 及其他	<u>676,553,904</u>	<u>372,615,960</u>	<u>557,399,899</u>	<u>192,710,329</u>

(ii) 2021 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 162,331,471 元(2020 年度：71,039,125 元)。

(iii) 于 2021 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 456,049,840 元(2020 年 12 月 31 日：368,596,014 元)。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2021 年度		2020 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	678,505	36,495	682,132	42,697

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	-21,904,836	-7,521,691
处置长期股权投资产生的投资收益	-	1,127,000
关联方贷款利息收入	247,316,472	226,385,802
其他	624,288	-
合计	226,035,924	219,991,111

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十六、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-3,573,099
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	26,708,812
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,453,270
辞退福利	-4,215,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,291,007
减：所得税影响额	8,166,248
少数股东权益影响额	2,649,273
合计	21,849,469

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	0.45	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	0.30	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	202,660	270,975	15,457,365	17,049,146
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)	232,846	115,052	2,152,615	1,919,769
投资性房地产公允价值变化(a)	-100,672	-220,839	4,344,107	4,444,779
按境外会计准则	334,834	165,188	21,954,087	23,413,694

(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：2022年3月16日

修订信息

适用 不适用

证券代码：601588

证券简称：北辰实业

公告编号：临 2022-007

债券代码：151419

债券简称：19 北辰 F1

债券代码：162972

债券简称：20 北辰 01

债券代码：188461

债券简称：21 北辰 G1

债券代码：185114

债券简称：21 北辰 G2

北京北辰实业股份有限公司 第九届第三十二次董事会决议公告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第九届董事会第三十二次会议于 2022 年 3 月 16 日（星期三）上午 10:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室以现场结合通讯的方式召开。本次会议应出席董事 8 名，实到董事 8 名，独立非执行董事周永健博士、甘培忠先生、陈德球先生以通讯方式出席并进行表决，执行董事张文雷女士委托董事长李伟东先生代为出席并进行表决。会议由公司董事长李伟东先生主持，公司监事和部分高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2021 年度分别按中国会计准则及香港普遍采纳的会计准则编制的财务报告。（分别详见本公司 A 股及 H 股 2021 年年度报告）

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议。

二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2021 年度计提资产减值准备的议案》。

本公司独立董事对本议案无异议。（独立董事专项意见详见附件 1，议案内容详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

三、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2021 年度分别按境内及香港年报披露的有关规定编制的董事会报告。（分别详见本公司 A 股及 H 股 2021

年年度报告)

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议。

四、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2021 年度利润分配和资本公积金转增方案》。(详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告)

本公司独立董事对本议案无异议。(独立董事专项意见详见附件 1)

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议。

五、审议批准本公司《董事薪酬的议案》:

1、董事长李伟东先生 2021 年度由本公司发放的薪酬为 1,165,011 元人民币;

表决结果: 7 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权。关联董事李伟东先生回避表决。

2、执行董事李云女士 2021 年度由本公司发放的薪酬为 1,053,698 元人民币;

表决结果: 7 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权。关联董事李云女士回避表决。

3、执行董事张文雷女士 2021 年度由本公司发放的薪酬为 1,028,683 元人民币;

表决结果: 7 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权。关联董事张文雷女士回避表决。

4、执行董事郭川先生 2021 年度由本公司发放的薪酬为 968,479 元人民币;

表决结果: 7 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权。关联董事郭川先生回避表决。

5、独立非执行董事周永健博士(于 2021 年 5 月当选) 2021 年度由本公司发放的薪酬为 95,402 元人民币;

表决结果: 7 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权。关联董事周永健博士回避表决。

6、独立非执行董事甘培忠先生 2021 年度由本公司发放的薪酬为 150,000 元人民币;

表决结果: 7 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权。关联董事甘培忠先生回避表决。

7、独立非执行董事陈德球先生(于 2021 年 5 月当选) 2021 年度不取酬。

表决结果: 7 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权。关联董事陈德球先生回避表决。

2022 年度, 本公司董事的薪酬参照 2021 年度董事薪酬标准执行, 并最终由本公司 2022 年年度股东大会批准确认。

本公司独立董事对本议案无异议（独立董事专项意见详见附件 1）

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议。

六、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2022 年度续聘会计师事务所的议案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

本公司独立董事对本议案无异议（独立董事专项意见详见附件 1）

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议。

七、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《独立董事 2021 年度述职报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

八、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《董事会审计委员会 2021 年度履职情况报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

九、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2021 社会责任暨环境、社会及管治报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

十、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2021 年度持续关连交易》（详见附件 2）

十一、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2021 年度内部控制评价报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

十二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元中期票据的议案》。（详见附件 3）

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议。

十三、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元公司债券的议案》。（详见附件 4）

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议。

十四、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于发行债务融资工具一般性授权的议案》。（详见附件 5）

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议。

十五、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于发行股份一般性授权的议案》。（详见附件 6）

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议。

十六、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于对公司担保事项进行授权的议案》（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

本公司独立董事对本议案无异议（独立董事专项意见详见附件 1）

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议。

十七、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2021 年度按照香港交易所要求编制的《2021 年年度报告》、业绩公告文本，及按照上海证券交易所上市规则及年报披露有关规定和要求编制的《2021 年年度报告》、《年度报告摘要》文本，并授权公司秘书将上述文本及根据监管要求需备案的其他年报文件分别提交香港交易所和上海证券交易所等监管机构，并按规定予以披露。

十八、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准授权本公司董事长就本公司 2021 年年报最后定稿前必须作出的修改加以确定，并授权公司秘书安排将 2021 年年报最终稿印刷并分发给股东和有关人士。

十九、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于召开 2021 年年度股东大会的议案》。

批准召开本公司 2021 年年度股东大会，审议上述提呈股东大会的事项，并授权公司秘书具体筹备年度股东大会的相关事宜。关于年度股东大会的时间、地点、议程等具体事宜，详见本公司另行刊发的关于召开 2021 年年度股东大会的通知。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2022 年 3 月 17 日

附件：

1. 《北辰实业独立董事关于第九届董事会第三十二次会议相关事项及公司对外担保情况的独立意见》
2. 《北辰实业 2021 年度持续关连交易》
3. 《北辰实业关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元中期票据的议案》
4. 《北辰实业关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元公司债券的议案》
5. 《北辰实业关于发行债务融资工具一般性授权的议案》
6. 《北辰实业关于发行股份一般性授权的议案》

附件 1

北京北辰实业股份有限公司独立董事 关于第九届董事会第三十二次会议相关事项 及公司对外担保情况的独立意见

根据《上市公司独立董事规则》、《公司章程》等有关规定，作为北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们对公司第九届董事会第三十二次会议的相关事项及公司对外担保情况进行了认真的了解和审查，并作出如下独立意见：

一、关于公司第九届董事会第三十二次会议相关事项的独立意见

（一）关于 2021 年度利润分配和资本公积金转增方案的独立意见

公司《2021 年度利润分配和资本公积金转增方案》综合考虑了公司盈利状况、债务、现金流水平及公司长远发展需求，符合《公司章程》和公司制定的股东分红回报规划，不存在损害公司和股东利益的情况，相关审议、表决程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，同意该方案并同意在董事会批准后将该方案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

（二）关于董事薪酬的独立意见

公司《董事薪酬议案》符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，同意将该议案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

（三）关于 2022 年度续聘会计师事务所的独立意见

根据对拟聘机构的综合评价，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道中天”）和罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸永道”）均能遵照独立、客观、公正的职业准则履行职责，并在执业资质、专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面符合监管规定；选聘决策程序符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定。同意续聘普华永道中天和罗兵咸永道为公司 2022 年度境内及国际核数师，并同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

(四) 关于对公司担保事项进行授权的独立意见

公司与其下属公司之间发生担保，符合各方的经营现状和经营需求，有利于各方业务的顺利开展，不会损害公司及股东，尤其是中小股东的利益。同意将该议案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

(五) 关于对公司 2021 年度计提资产减值准备的独立意见

本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司的相关规定，符合公司资产的实际情况；计提减值准备的审批程序合法合规；未发现其中存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情况，同意本次计提资产减值准备方案。

二、 关于公司对外担保情况的专项说明和独立意见

根据《上市公司监管指引第 8 号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》的要求，作为公司的独立董事，我们对公司对外担保情况进行了认真的了解和审查，并作出如下专项说明和独立意见：

截至报告期末，除按照房地产经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的担保外，公司及其子公司对外担保总额累计为 92.24 亿元，均为对公司合并报表范围内公司提供担保，占公司 2021 年度经审计净资产的比例为 59.68%。截至报告期末公司无逾期担保。

公司能够严格遵守《公司章程》和相关法律法规的规定，认真履行对外担保情况的披露义务，并能控制对外担保风险，未发现损害公司股东，特别是中小股东权益的情况。

北京北辰实业股份有限公司

独立董事：周永健 甘培忠 陈德球

2022 年 3 月 16 日

附件 2

北京北辰实业股份有限公司

2021 年度持续关联交易

本公司 2021 年度的持续关联交易：

关联交易类型	交易金额 (人民币元)	性质
房屋租赁	900,000	支付北辰集团办公用房租赁费
使用商标及标识许可	10,000	支付北辰集团商标及标识许可使用费

附件 3

北京北辰实业股份有限公司

关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元中期票据的议案

为满足本公司经营发展资金需求，进一步优化本公司资产结构，保证本公司可持续发展，根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法律法规的规定，本公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）中期票据（以下简称“中期票据”），具体情况如下：

一、发行方案

1.注册发行规模：不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）（以实际注册、发行金额为准）；

2.发行期限：不超过 5 年（含 5 年）；

3.发行方式：一次或多次发行；

4.发行利率：发行利率将根据本公司发行时市场情况并与承销商协商后确定；

5.募集资金用途：用于本公司及下属子公司调整债务结构、补充流动资金、偿还有息债务、项目投资建设等国家法律法规及政策要求的企业经营活动；

6.承销方式：由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销本次中期票据；

7.决议有效期：本次发行中期票据事宜经本公司股东大会审议通过后，相关决议在本次发行中期票据的注册及存续有效期内持续有效。

二、授权事宜

提请股东大会一般及无条件地授权董事会，并同意董事会进一步授权本公司董事长和总经理全权处理与本次发行中期票据相关的事宜，包括但不限于：

1.确定具体发行方案（包括但不限于具体发行规模、发行利率或其确定方式以及在存续期内是否对利率进行调整、发行方式、发行地点、发行对象、发行时机、期限、是否分期发行及发行期数、是否设置回售条款和赎回条款、清偿顺序、

评级安排、担保事项、还本付息的期限、在股东大会批准的用途范畴内决定筹集资金的具体安排、承销安排等与本次发行有关的一切事宜)；

2.根据本次中期票据发行的实际需要，聘请中介机构，协助本公司向相关监管机构申请办理本次中期票据申请、注册或备案以及上市等所有必要手续及其他相关事宜，签署与本次发行相关的所有必要的法律文件；

3.如监管政策或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定必须由本公司股东大会重新表决的事项外，可依据监管部门的意见对每次发行的具体方案等相关事项进行相应的调整；

4.根据适用的监管规定进行相关的信息披露；

5.办理与本次发行中期票据相关的、且上述未提及的其他事宜；

6.上述授权有效期自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

注：本议案尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议。

附件 4

北京北辰实业股份有限公司

关于本公司注册发行不超过人民币 30 亿元公司债券的议案

为满足本公司经营发展资金需求，进一步优化本公司资产结构，拓宽公司融资渠道，合理控制公司整体融资成本，保证本公司可持续发展，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的规定，本公司拟面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”），具体情况如下：

一、发行方案

1、本次债券发行的票面金额、发行规模

本次债券的票面总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），具体发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

2、债券期限

本次债券的期限不超过 10 年（含 10 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。具体存续期限提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

3、票面利率及确定方式

本次债券为固定利率债券，票面利率由公司和主承销商根据市场情况确定。

4、还本付息方式

本次债券利息按年支付，本金连同最后一期利息一并偿还。

5、发行方式

本次债券在完成必要的发行手续后，既可以采取一次发行，也可以采取分期发行的方式，具体发行期数及各期发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况确定。

6、发行对象及向公司原有股东配售安排

本次债券拟向具备相应风险识别和承担能力且符合《公司债券发行与交易管

理办法》的专业投资者发行，本次债券不向公司股东优先配售。

7、募集资金用途

本次债券募集资金将用于偿还各类有息债务、补充流动资金、项目建设、兼并收购及法律法规允许的其他用途等。具体募集资金用途提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况确定。

8、承销方式

本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

9、担保方式及其他信用增级安排

本次债券无担保及其他信用增级安排。

10、赎回条款或回售条款

本次债券是否设计赎回条款或回售条款及相关条款具体内容提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定及市场情况确定。

11、债券交易流通

本次债券发行完成后，提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士根据中国证监会及上海证券交易所的相关规定办理本次债券的交易流通事宜。

12、偿债保障措施

本次债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，同意公司至少采取如下措施，并提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士办理与下述措施相关的一切事宜：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

13、决议的有效期

本次债券决议的有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月。

二、授权事宜

为保障公司本次面向专业投资者公开发行公司债券顺利发行，提请股东大会授权董事会全权办理与本次面向专业投资者公开发行公司债券有关的一切事宜，

包括但不限于：

1、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，制定本次债券的具体发行方案以及修订、调整本次债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券利率或其确定方式、发行时机、是否分期发行及发行期数及各期发行规模、还本付息的期限和方式、债券发行后的交易流通及决定募集资金具体使用等与本次债券发行有关的一切事宜；

2、决定聘请为本次债券发行提供服务的承销商及其他中介机构，并谈判、签署及修订相关合同或协议；

3、选择债券受托管理人，签署《债券受托管理协议》以及制定《债券持有人会议规则》；

4、办理本次债券申报、备案、发行及发行后的交易流通事宜，包括但不限于签署、执行、修改、完成与本次债券申报、备案、发行及发行后的交易流通相关的所有必要的文件、合同、协议、合约(包括但不限于募集说明书、承销协议、债券受托管理协议、各种公告及其他法律文件等)和根据法律法规及其他规范性文件进行适当的信息披露；

5、如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决的事项之外，授权董事会依据监管部门新的政策规定和意见或新的市场条件决定是否继续开展本次债券发行工作并对本次债券的具体发行方案等相关事项进行相应调整；

6、办理与本次债券相关的其他事宜；

7、本授权有效期自公司股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

公司董事会提请股东大会同意董事会在获得上述授权的前提下，除相关法律法规另有规定不可转授权之外，将上述授权转授予公司董事长和总经理行使，由公司董事长和总经理具体处理与本次债券有关的事务。该等转授权自董事会获得上述授权之日起生效，至相关授权事项办理完毕之日终止。

注：本议案尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议。

附件 5

北京北辰实业股份有限公司 关于发行债务融资工具一般性授权的议案

为高效、有序地推进本公司及各控股子公司债务融资工作，满足本公司生产经营的资金需求，提请股东大会授权本公司董事会及下属子公司，并同意董事会进一步授权本公司董事长和总经理全权办理发行债务融资工具的相关事宜，具体情况如下：

一、发行种类及发行主要条款

1、发行种类

发行种类为债务融资工具。债务融资工具包括但不限于中期票据、超短期融资券、短期融资券、非公开定向债务融资工具、公司债券、企业债券、永续债券、资产支持证券、债权融资计划等各种类型债务融资工具及其他监管机构许可发行的人民币或外币境内外债务融资工具。

2、发行主体、规模及发行方式

债务融资工具的发行由本公司或下属子公司作为发行主体，发行规模为合计不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元）。发行方式为一次或分期、公开发行或非公开发行。

3、发行价格

本公司依据市场惯例、发行时的市场及相关法律法规确定债务融资工具的定价方式和发行价格。

4、发行对象

债务融资工具的发行对象分别为符合认购条件的投资者，具体发行对象根据相关法律法规规定、市场情况以及发行具体事宜等确定。

5、期限与品种

债务融资工具可以是单一期限品种，也可以是多种期限品种的组合。具体的产品期限由董事会及董事会授权人士根据股东大会的授权决定。

6、募集资金用途

预计发行债务融资工具的募集资金将用于满足生产经营需要，偿还本公司及下属子公司有息负债、补充流动资金或项目投资建设等国家法律法规及政策允许的其他用途。

7、担保及其它信用增级安排

根据债务融资工具的特点及发行需要依法确定担保及其它信用增级安排。

二、授权事宜

董事会拟提请股东大会一般及无条件地授权董事会及下属子公司，并同意董事会进一步授权本公司董事长和总经理，根据本公司特定需要以及其它市场条件全权办理债务融资工具发行的相关事宜，包括但不限于：

1、在法律法规允许的范围内，根据本公司和相关债务市场的具体情况，决定是否发行、发行时机以及确定、修订、调整债务融资工具发行的发行种类、发行方式、发行规模、发行利率、具体期限、品种和规模、募集资金用途的具体安排、增信机制、偿债保障措施等具体条款、条件和其它事宜（包括但不限于具体发行数量币种、发行价格、利率及其确定方式以及在债券存续期内是否对债券利率进行调整、发行地点、发行对象、发行时机、期限、是否分期发行及发行期数、是否设置回售条款和赎回条款、清偿顺序、评级安排、增信机制、偿债保障措施、还本付息的期限和方式、网下网上发行比例、具体申购办法、是否上市或挂牌转让、募集资金用途、具体配售安排、承销安排、债券上市或挂牌事宜等与发行有关的一切事宜）；

2、根据发行债务融资工具的实际需要，委任各中介机构，包括但不限于主承销商、受托管理人、债权代理人、计划管理人、评级机构、律师事务所、会计师等，并谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次发行相关的所有必要法律文件，并代表本公司向相关监管部门办理每次债务融资工具的申请、注册或备案等所有必要手续，以及根据适用法律、法规进行相关的信息披露、制定债券持有人会议规则以及办理与债务融资工具发行、交易流通有关的其它事项；

3、在董事会或其转授权的人士、下属子公司已就债务融资工具的发行作出任何上述行动及步骤的情况下，批准、确认及追认该等行动及步骤；

4、按适用法律法规及监管部门要求处理与发行债务融资工具相关的信息披

露事宜，及时履行信息披露义务；

5、如发行公司债券，在公司债券存续期间，当本公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规等要求作出关于不向股东分配利润等决定作为偿债保障措施。

6、办理与发行债务融资工具相关、且上述未提及到的其他事项。

同意上述事宜在取得股东大会批准及授权之同时，由董事会进一步授权本公司董事长和总经理根据本公司需要以及其它市场条件等具体执行发行债务融资工具的相关事宜。

授权本公司董事长和总经理根据适用的本公司上市地监管规则批准、签署及刊发相关文件、公告及通函等。

三、授权有效期

本议案所述授权的有效期自本公司 2021 年年度股东大会审议通过之日起至本公司 2022 年年度股东大会召开之日止。

如果董事会或其转授权人士、下属子公司已于前次或本次授权有效期内决定有关发行，且本公司及下属子公司亦在授权有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，则本公司及下属子公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内完成有关发行。

注：本议案尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议。

附件 6

北京北辰实业股份有限公司 关于发行股份一般性授权的议案

根据《中华人民共和国公司法》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》以及《北京北辰实业股份有限公司章程》的有关规定，提请股东大会授予董事会发行股份的一般性授权，具体内容如下：

1、无条件批准本公司董事会在有关期间（定义见下）内行使本公司的一切权力以单独或同时发行及处理数量不超过股东大会批准该等一般性授权当天本公司已发行 A 股及 H 股各自数量 20% 的新增 A 股、H 股（合称“新股”）；

2、根据上文第 1 项的批准，授权董事会在有关期间内订立或发出售股要约、协议及/或购股权，而该等售股要约、协议及购股权下应当配发的新股需要或可能需要在有关期间内或结束后配发，以及授权董事会根据该等售股要约、协议及购股权发行及处理需要或可能需要配发的新股；

3、授权董事会于根据本议案第 1 项批准公司发行新股后，增加公司的注册资本，对公司章程有关股本总额、股本结构、注册资本等相关内容进行适当及必要的修改，并履行境内外法定的有关批准、登记、备案手续，以及采取任何其他所需的行动和办理任何所需手续以实现本议案第 1 项决议发行股份以及公司注册资本的增加。提请股东大会同意董事会在获得上述授权的前提下，除非法律法规另有规定，将上述授权转授予董事会特定人员签署、执行、修改、完成、递交与配发、发行及处理一般性授权项下股份相关的一切协议、合同和文件；

4、就本项特别决议案而言：

“有关期间”指本项特别决议案获通过之日起至下列三者中最早日期止的期间：

(1) 本公司下届股东周年大会结束时；

(2) 本项特别决议案通过之日后 12 个月届满之日；或

(3) 本公司股东于股东大会上通过特别决议案撤销或修订根据本特别决议案赋予董事授权之日。

注：本议案尚需提交公司 2021 年度股东大会审议。

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：162972
债券代码：188461
债券代码：185114

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：20 北辰 01
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2

公告编号：临 2022-008

北京北辰实业股份有限公司 第九届第四次监事会决议公告

本公司监事会及全体监事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第九届监事会第四次会议于 2022 年 3 月 16 日（星期三）上午 11:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室召开。本次会议应出席监事 5 名，实到监事 5 名。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以 5 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2021 年度监事会报告》（详见附件 1）。

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议通过。

二、以 5 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2021 年度利润分配和资本公积金转增方案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案需提交本公司 2021 年年度股东大会审议通过。

三、以 5 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《监事薪酬的议案》。

2021 年度由本公司发放的监事薪酬为：股东代表监事李雪梅女士 804,540 元人民币；股东代表监事莫非先生 621,760 元人民币；股东代表监事杜艳女士（2021 年 5 月当选）392,239 元人民币；职工代表监事田振华先生 466,300 元人民币；职工代表监事吕毅红女士 475,740 元人民币。

2022 年度，本公司监事的基本薪酬参照 2021 年度监事薪酬标准执行，并最终由本公司 2022 年年度股东大会批准确认。

本议案需提交本公司2021年年度股东大会审议通过。

四、以5票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《关于2021年度计提资产减值准备的议案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

五、以5票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2021年度内部控制评价报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

六、以5票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2021社会责任暨环境、社会及管治报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

七、以5票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司2021年度按照香港交易所要求编制的《2021年年度报告》、业绩公告文本，及按照上海证券交易所上市规则及年报披露有关规定和要求编制的《2021年年度报告》、《年度报告摘要》文本，并对本公司2021年年度报告的编制过程提出书面审核意见如下：

1、本公司2021年度境内年度报告、报告摘要及境外年度报告、业绩公告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；

2、本公司2021年度境内年度报告、报告摘要及境外年度报告、业绩公告的内容和格式符合中国证监会、上海证券交易所和香港交易所的各项规定，所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司2021年度的经营管理和财务状况等事项；

3、监事会在提出本意见前，未发现参与上述报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

监 事 会

2022年3月17日

附件：《北辰实业2021年度监事会报告》

附件 1

北京北辰实业股份有限公司

2021 年度监事会报告

北京北辰实业股份有限公司监事会（以下简称“本监事会”）遵照《中华人民共和国公司法》、香港有关法律、法规及公司章程的规定，认真履行职权，维护股东权益和公司利益，遵守诚信原则，恪尽职守，合理谨慎、勤勉主动地开展工作。

2021 年，本监事会共召开了 5 次会议，监事列席了报告期内的公司董事会会议、年度股东大会会议，并在公司 2020 年年度报告的编制过程中，认真审阅了董事会拟提请公司年度股东大会审议的财务报告、利润分配方案等议案以及董事会关于公司内部控制评价报告，对公司董事会及管理层的重大决策是否符合国家法律法规、公司章程，是否维护公司、股东及员工利益等，进行了严格有效的监督。本监事会认为，2021 年度，公司董事会和管理层均严格依据法律、法规和公司章程规范运作，勤勉尽责，并真诚地以股东最大利益为出发点行使职权。

报告期内，本监事会对内幕交易、现金分红、关联交易等情况进行持续监督，未发现公司内幕信息知情人从事内幕交易等损害公司利益的行为，公司现金分红政策按照公司章程、股东分红回报规划和股东大会决议得以有效执行，公司的关联交易均按公允的市场价格进行，并依法履行审核及披露程序，不存在损害公司和中小股东利益的行为。

本监事会对公司 2021 年度各项工作表示满意，对公司未来的发展前景充满信心。2022 年，监事会将继续严格遵守相关法律法规和公司章程、制度的有关规定，认真履行好各项职责。

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：162972
债券代码：188461
债券代码：185114

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：20 北辰 01
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2

公告编号：临 2022-009

北京北辰实业股份有限公司 关于续聘会计师事务所的公告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 拟续聘的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）（以下简称“普华永道中天”）
- 拟续聘的境外会计师事务所名称：罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸永道”）

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 3 月 16 日召开了第九届董事会第三十二次会议，审议通过了《2022 年度续聘会计师事务所的议案》，公司将续聘普华永道中天及罗兵咸永道为公司 2022 年度境内及国际核数师，该议案尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议。现将相关事宜公告如下：

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

（一）普华永道中天

1、机构信息

（1）基本信息

普华永道中天前身为 1993 年 3 月 28 日成立的普华大华会计师事务所，经批准于 2000 年 6 月更名为普华永道中天会计师事务所有限公司；经 2012 年 12 月

24 日财政部财会函[2012]52 号批准，于 2013 年 1 月 18 日改制为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）。注册地址为中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室。

普华永道中天是普华永道国际网络成员机构，拥有会计师事务所执业证书，也具备从事 H 股企业审计业务的资质，同时也是原经财政部和证监会批准的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所。此外，普华永道中天也在 US PCAOB（美国公众公司会计监督委员会）及 UK FRC（英国财务汇报局）注册从事相关审计业务。普华永道中天在证券业务方面具有丰富的执业经验和良好的专业服务能力。

普华永道中天的首席合伙人为李丹。截至 2021 年 12 月 31 日，普华永道中天合伙人数为 257 人，注册会计师人数为 1,401 人，其中自 2013 年起签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数为 346 人。

普华永道中天经审计的最近一个会计年度（2020 年度）的收入总额为人民币 61.15 亿元，审计业务收入为人民币 56.92 亿元，证券业务收入为人民币 28.61 亿元。

普华永道中天的 2020 年度 A 股上市公司财务报表审计客户数量为 103 家，A 股上市公司审计收费总额为人民币 5.84 亿元，主要行业包括制造业，金融业，交通运输、仓储和邮政业，房地产业及批发和零售业等，房地产业的 A 股上市公司审计客户共 6 家。

(2) 投资者保护能力

在投资者保护能力方面，普华永道中天已按照有关法律法规要求投保职业保险，职业保险累计赔偿限额和职业风险基金之和超过人民币 2 亿元，职业风险基金计提或职业保险购买符合相关规定。普华永道中天近 3 年无因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

(3) 诚信记录

普华永道中天及其从业人员近三年未因执业行为受到刑事处罚、行政处罚以及证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分；普华永道中天

也未因执业行为受到证监会及其派出机构的行政监管措施。普华永道中天四名初级员工因其个人投资行为违反独立性相关规定，于 2019 年收到上海证监局对其个人出具的警示函，上述个人行为不影响普华永道中天质量控制体系的有效性或涉及审计项目的执业质量，该四名人员随后均已从普华永道中天离职。根据相关法律法规的规定，上述行政监管措施不影响普华永道中天继续承接或执行证券服务业务和其他业务。

2、项目信息

(1) 基本信息

项目合伙人及签字注册会计师：彭啸风先生，注册会计师协会执业会员，2000 年起成为注册会计师并开始从事上市公司审计，2012 年至 2013 年期间及 2020 年至 2021 年期间为公司提供审计服务，2000 年起开始在普华永道中天执业，近 3 年已签署 1 家上市公司审计报告。

质量复核合伙人：刘磊先生，注册会计师协会执业会员，2000 年起成为注册会计师并开始从事上市公司审计，2006 年、2010 年至 2014 年期间及 2020 年至 2021 年期间为公司提供审计服务，1998 年起开始在普华永道中天执业，近 3 年已签署或复核 10 家上市公司审计报告。

签字注册会计师：张美丽女士，注册会计师协会执业会员，2015 年起成为注册会计师并开始从事上市公司审计，2019 年度及 2021 年度为公司提供审计服务，2012 年起开始在普华永道中天执业，近 3 年未签署上市公司审计报告。

(2) 诚信记录

就普华永道中天拟受聘为公司的 2022 年度审计机构，项目合伙人及签字注册会计师彭啸风先生、质量复核合伙人刘磊先生及签字注册会计师张美丽女士最近 3 年未受到任何刑事处罚及行政处罚，未因执业行为受到证券监督管理机构的行政监督管理措施，未因执业行为受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

(3) 独立性

就普华永道中天拟受聘为公司的 2022 年度审计机构，普华永道中天、项目

合伙人及签字注册会计师彭啸风先生、质量复核合伙人刘磊先生及签字注册会计师张美丽女士不存在可能影响独立性的情形。

(二) 罗兵咸永道

1、基本信息

罗兵咸永道是一家注册于香港的合伙制会计师事务所，其历史可追溯到 1902 年。与普华永道中天同属普华永道国际有限公司的国际网络成员所，注册地址为香港中环雪厂街 5 号太子大厦 22 楼，经营范围为审计鉴证业务、咨询业务、并购业务、风险鉴证业务、税务咨询等。

于 2021 年 12 月 31 日，罗兵咸永道合伙人数量超过 260 人，香港注册会计师人数超过 700 人。

自 2019 年 10 月 1 日起，罗兵咸永道根据香港的财务汇报局条例注册为公众利益实体核数师。此外，罗兵咸永道经中华人民共和国财政部批准取得境外会计师事务所在中国内地临时执行审计业务许可证。罗兵咸永道 2020 年度上市公司财务报表审计客户主要行业包括制造业，金融业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，房地产业，批发和零售业，科学研究和技术服务业等。

2、投资者保护能力

罗兵咸永道已投保适当的职业责任保险，以覆盖因罗兵咸永道提供的专业服务而产生的合理风险。罗兵咸永道近 3 年无因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

3、诚信记录和独立性

最近 3 年的执业质量检查并未发现任何对罗兵咸永道的审计业务有重大影响的事项。就拟受聘为公司 2022 年度审计机构，罗兵咸永道不存在于国际会计师职业道德准则理事会 (IESBA) 颁布的国际会计师职业道德守则的要求下，可能影响独立性的情形。

(三) 审计收费

如 2022 年度审计范围与 2021 年度保持一致，则普华永道中天及罗兵咸永道 2022 年度服务费用不超过 2021 年度公司支付的服务费用总额，如 2022 年度审

计范围发生变化，公司将与其另行协商相关服务费用（2021 年度公司 A 股及 H 股财务报告审计及审阅服务费用为人民币 773 万元（含税），内控审计费用为人民币 81 万元（含税），合计为人民币 854 万元（含税），较上一年度费用无变化）。审计费用预算主要依据公司业务审计范围及会计师事务所预计工作量等因素确定。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

（一）董事会审计委员会意见

2022 年 3 月 16 日，公司董事会审计委员会 2022 年第二次会议审议了《2022 年度续聘会计师事务所的议案》。全体委员对拟续聘会计师事务所的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况进行了充分了解和审查，认为普华永道中天和罗兵咸永道均具备从事审计工作的专业资质，具有执行证券服务业务的经验，在为公司提供审计服务期间，均能够独立、客观、公正评价公司财务状况和经营成果，体现出良好的职业操守和专业能力，审计结论符合公司的实际情况，不存在损害公司、公司股东及中小投资者合法权益的情况，满足公司审计工作要求。同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司董事会审议。

（二）独立董事的事前认可和独立意见

独立董事对该事项发表的事前认可意见如下：

在为公司提供审计服务期间，普华永道中天和罗兵咸永道均能遵照独立、客观、公正的职业准则履行职责，并在执业资质、专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面符合监管规定。同意续聘普华永道中天和罗兵咸永道为公司 2022 年度境内及国际核数师，如 2022 年度审计范围与 2021 年度保持一致，其 2022 年度服务费用不超过 2021 年度公司支付的服务费用总额，如 2022 年度审计范围发生变化，公司将与其另行协商相关服务费用。同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司董事会审议。

独立董事对该事项发表的独立意见如下：

根据对拟聘机构的综合评价，普华永道中天和罗兵咸永道均能遵照独立、客观、公正的职业准则履行职责，并在执业资质、专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面符合监管规定；选聘决策程序符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定。同意续聘普华永道中天和罗兵咸永道为公司 2022 年度境内及国际核数师，并同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

(三) 董事会审议情况

2022 年 3 月 16 日，公司第九届董事会第三十二次会议，以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于 2022 年度续聘会计师事务所的议案》。

(四) 生效日期

本次续聘会计师事务所事项尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议，并自股东大会审议通过之日起生效。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2022 年 3 月 17 日

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：162972
债券代码：188461
债券代码：185114

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：20 北辰 01
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2

公告编号：临 2022-010

北京北辰实业股份有限公司 关于对公司担保事项进行授权的公告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

1. 北京北辰实业股份有限公司（下称“公司”或“本公司”）拟提请股东大会，授权董事会有权审议公司及子公司（即公司合并报表范围内全资及控股公司，下同）为子公司、参股公司提供的担保，子公司为公司提供的担保，担保总额不超过人民币 400 亿元（不包含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性担保）。
2. 公司将视被担保人具体情况，要求其提供相应的反担保。
3. 授权有效期自公司 2021 年年度股东大会审议通过之日起至 2022 年年度股东大会之日止。
4. 本次授权尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议。

一、担保情况概述

（一）担保的基本情况

为满足公司及其下属公司融资及经营需求，提高管理效率，现拟提请公司股东大会授权公司董事会对公司及其下属公司如下新增担保事项进行审议批准：

- 1, 担保方式：公司与下属公司之间提供担保的方式包括但不限于保证、质押及抵押等。
- 2, 担保主体：本授权担保包括公司及子公司为子公司、参股公司提供的担保，

子公司为公司提供的担保，担保总额不超过人民币 400 亿元
(不包含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性担保)。

3. 具体额度分配如下:

- (1) 公司及子公司为全资公司提供担保总额不超过人民币 190 亿元，其中：
为资产负债率 70%以下的担保对象提供的担保总额不超过人民币 70 亿元，为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保总额不超过人民币 120 亿元；
- (2) 公司及子公司为控股公司提供担保总额不超过人民币 80 亿元，其中：
为资产负债率 70%以下的担保对象提供的担保总额不超过人民币 20 亿元，为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保总额不超过人民币 60 亿元；
- (3) 公司及子公司为参股公司提供担保总额不超过人民币 15 亿元，担保对象均为资产负债率 70%以上的参股公司，且不属于公司的董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东、控股股东或实际控制人的关联人；
- (4) 子公司为公司提供担保总额不超过人民币 115 亿元。

4. 授权范围：股东大会授权公司董事会有权在公司及下属公司发生担保事项时进行审议。属于任何下列情形的，亦包含在本次提请授权范围之内：

- (1) 单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；
- (2) 为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；
- (3) 公司及其控股子公司的对外担保总额，达到或超过公司最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；
- (4) 公司及其控股子公司的对外担保总额，达到或超过公司最近一期经审计总资产 30%以后提供的任何担保；
- (5) 按照担保金额连续 12 个月内累计计算原则，达到或超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保。

5. 授权期限：授权有效期自公司 2021 年年度股东大会审议通过之日起至

2022 年年度股东大会之日止。

6. 公司与下属公司的各担保事项，按香港联合交易所有限公司证券上市规则如构成交易，需另行遵守香港联合交易所有限公司证券上市规则下的适用要求，包括另行取得股东批准（如适用）。
7. 公司将视被担保人具体情况，要求其提供相应的反担保。
8. 授权董事会在本次授权额度范围内，根据相关法律法规、监管规则的规定，对具体担保额度进行调整。

对于超出本次担保授权额度范围的，严格按照上市公司相关监管要求及决策程序执行。

（二）本担保事项需履行的内部决策程序

公司于 2022 年 3 月 16 召开第九届董事会第三十二次会议，会议以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权，一致通过《关于对公司担保事项进行授权的议案》。该议案尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议批准。

二、被担保人基本情况

（一）拟发生担保业务的主体，其截止 2021 年 12 月 31 日的基本情况如下：

币种：人民币

序号	公司名称	法定代表人	注册资本 (万元)	业务性质	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)	公司持股 比例%	公司对下属 公司额度分 配(亿元)
1	长沙北辰房地产开发有限公司	霍斌峰	120,000	房地产开发	1,458,860	498,858	34,263	100%	30
2	北京北辰地产集团有限公司	陈德启	793,159	房地产开发	1,273,922	1,130,150	77,894	100%	40
资产负债率 70%以下全资子公司小计		-	-	-	2,732,782	1,629,007	112,157	-	70
3	重庆北辰两江置业有限公司	谢雄	10,000	房地产开发	557,642	20,765	8,791	100%	40
4	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	宾日辉	3,000	房地产开发	160,621	4,848	6,750	100%	50

5	重庆北辰合悦置业有限公司	谢雄	5,000	房地产开发	193,304	-7,735	-12,429	100%	30
资产负债率 70%以上全资子公司小计		-	-	-	911,567	17,878	3,112	-	120
全资子公司合计		-	-	-	3,644,348	1,646,885	115,268	-	190
6	杭州北辰置业有限公司	高江涛	5,000	房地产开发	40,714	32,728	3,588	80%	20
资产负债率 70%以下控股公司小计		-	-	-	40,714	32,728	3,588	-	20
7	长沙世纪御景房地产有限公司	霍斌峰	2,041	房地产开发	174,797	9,344	5,890	51%	20
8	武汉光谷创意文化科技园有限公司	张吉	4,082	房地产开发	242,192	4,595	13,711	51%	25
9	海口辰智置业有限公司	迟颂	5,000	房地产开发	354,386	-60,244	-23,440	70%	15
资产负债率 70%以上控股公司小计		-	-	-	771,375	-46,305	-3,840	-	60
控股公司合计		-	-	-	812,089	-13,578	-251	-	80
10	广州广悦置业有限公司	吴昊	9,804	房地产开发	144,765	8,062	-1,041	49%	10
11	北京辰轩置业有限公司	陈明伟	5,000	房地产开发	144,121	4,304	-696	50%	5
参股公司合计		-	-	-	288,886	12,366	-1,737	-	15
总计		-	-	-	4,745,323	1,645,673	113,280	-	285

(二) 鉴于上述担保额度分配是基于本公司目前业务情况, 对未来 12 个月内拟提供担保的具体对象及其对应新增担保额度进行的预计, 因此批准本公司根据可能发生的变化, 在上述担保额度范围及本授权有效期内, 进行如下调剂:

公司及子公司为全资/控股公司提供的担保额度, 可在全资/控股公司相对应的预计额度范围内调剂使用。在调剂发生时, 资产负债率超过 70%的担保对象, 仅能从资产负债率超过 70%的担保对象处获得担保额度。

公司及子公司为参股公司提供的担保额度, 可在预计额度范围内调剂使用。在调剂发生时必须同时满足: 单笔调剂金额不超过公司最近一期经审计净资产

10%；资产负债率超过 70%的担保对象，仅能从资产负债率超过 70%的担保对象处获得担保额度调剂，且获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况。

三、担保协议的主要内容

相关主体目前尚未签订相关担保协议，上述计划新增担保总额仅为预计发生额，上述担保尚需银行或相关机构审核同意，签约时间以实际签署的合同为准。

四、本次担保授权应该履行的审议程序

1.本次担保授权应该履行的审议程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》及相关法律、法规规定，公司独立董事对本次担保授权出具了事前认可意见及独立意见，公司董事会审计委员会对本次担保授权进行了审查并出具了书面审核意见，公司第九届董事会第三十二次会议审议批准了本次担保授权的议案。

此项担保授权尚须获得 2021 年年度股东大会的批准。本次担保授权不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2.独立董事意见

公司与其下属公司之间发生担保，符合各方的经营现状和经营需求，有利于各方业务的顺利开展，不会损害公司及股东，尤其是中小股东的利益。同意将该议案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

3.董事会审计委员会的书面审核意见

公司与其下属公司之间发生担保，符合各方的经营现状和经营需求，有利于各方运作项目的顺利推进。同意将该议案提交公司董事会审议。

五、对外担保累计金额及逾期担保的数量

截至报告期末，除按照房地产经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的担保外，公司及其子公司对外担保总额累计为 92.24 亿元，均为对公司合并报表范围内公司提供担保，占公司 2021 年度经审计净资产的比例为 59.68%。截至报告期末公司无逾期担保。

六、备查文件目录

- 1.公司第九届董事会第三十二次会议决议；
- 2.经公司独立董事签字确认的独立意见；
- 3.公司 2022 年审计委员会第二次会议决议。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2022 年 3 月 17 日

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：162972
债券代码：188461
债券代码：185114

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：20 北辰 01
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2

公告编号：临 2022-011

北京北辰实业股份有限公司

2021 年房地产业务主要经营数据公告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据上海证券交易所《上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中《第一号——房地产行业指引》的要求，本公司 2021 年主要经营数据如下：

一、2021 年房地产开发业务概述

2021 年，就房地产开发而言，在土地储备方面，公司实现总土地储备 585.72 万平方米，同比下降 17.00%；权益土地储备 519.50 万平方米，同比下降 17.20%；新增房地产储备 10.41 万平方米，同比下降 17.20%；在工程建设方面，公司实现新开工面积 45.85 万平方米，同比下降 58.31%；开复工面积 557.07 万平方米，同比下降 24.03%；竣工面积 179.28 万平方米，同比下降 19.31%；在项目销售方面，公司实现销售面积 94.96 万平方米，同比上涨 37.19%；销售金额 167.39 亿元，同比上涨 37.12%；结算面积 132.18 万平方米，同比上涨 50.03%；结算金额 201.27 亿元，同比上涨 24.58%；报告期末待结转面积 99.03 万平方米，同比下降 27.77%。

二、2021年房地产项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额(亿元)	报告期实际投资额(亿元)	用地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	权益面积	持有待开发土地面积	报告期内新开工面积	累计开工面积	报告期内在建建筑面积	报告期内竣工面积	累计竣工面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积	报告期内结转面积	报告期内结转收入金额(万元)	报告期末结转面积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	6,972	6,668	6,908	16,090	1,645
2	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	2.36	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	173,500	33,930	5,864	6,414	30,092	2,466
3	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	3,353	200	200	248	-
4	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	-	-	213,300	36,118	17,328	15,180	50,902	4,450
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	竣工	51%	53.17	3.63	86,600	280,100	170,400	86,900	-	-	280,100	280,100	280,100	280,100	147,482	43,498	88,286	371,441	2,326
6	北京龙湖北辰揽境▲	北京门头沟	住宅	拟建	50%	24.78	4.36	26,000	104,100	66,200	33,100	104,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	371.68	19.31	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	636,900	302,600	4,449,000	345,702	190,268	289,103	362,526	222,674
8	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	24.48	2.17	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	212,800	-	714,300	84,607	51,397	12,174	13,503	113,458
9	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	在建	100%	13.07	2.14	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	-	-	29,138	15,764	-	-	65,062
10	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.07	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	313,300	3,083	1,094	-	-	-
11	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	17.31	1.89	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	75,100	-	282,100	51,867	22,534	66,484	87,524	6,356
12	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	105.72	8.31	358,000	980,100	716,000	-	234,700	-	745,400	128,900	128,900	745,400	83,659	33,345	286,413	295,689	6,011
13	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	20.99	1.50	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	130,900	130,900	178,900	16,384	14,989	121,018	207,278	692
14	武汉北辰孔雀城航天府	湖北武汉	住宅	竣工	60%	10.79	0.84	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	220,400	220,400	220,400	45,207	9,267	83,002	46,913	8,095
15	武汉北辰经开优+(067地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	16.00	1.85	50,500	177,200	126,200	101,000	-	-	177,200	177,200	-	-	74,472	22,916	-	-	27,880
16	武汉北辰经开优+(068地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	12.96	1.39	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
17	武汉北辰金地时代	湖北武汉	住宅、商业	在建	49%	18.72	1.39	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	212,100	45,600	45,600	75,760	40,058	-	-	-
18	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	22.09	1.01	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	7,777	455	542	2,167	475
19	杭州国悦府大地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-
20	杭州国悦府小地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	0.02	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-	-	-	-
21	杭州国颂府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	0.35	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	533	533	9,101	38,839	-
22	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.21	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	4,000	4,000	-	-	-
23	杭州北辰聆南府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.64	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	-	-	-	-	-	-	-
24	杭州北辰春澜城	浙江杭州	住宅	新开工	100%	36.75	11.86	69,000	276,900	179,500	-	276,900	276,900	276,900	276,900	-	-	163,437	-	-	-	-
25	宁波北京府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	46.49	0.92	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	10,374	1,709	2,241	8,538	803
26	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	34.62	1.39	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	1,016	86	86	7,262	-
27	宁波香麓湾	浙江余姚	住宅	在建	100%	21.82	4.56	68,700	166,500	116,800	-	-	-	166,500	166,500	-	-	103,588	52,057	-	-	52,057
28	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.09	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	-	-	-	29	-
29	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	12.94	0.26	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	2,485	1,571	1,571	1,266	-
30	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	64.51	4.09	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	307,500	139,000	224,500	89,991	23,922	52,193	90,011	10,726
31	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	竣工	49%	28.60	0.50	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	255,400	-	-	-	-	-
32	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	1.70	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	189,900	189,900	535,400	6,403	6,403	-	-	-
33	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	8.39	0.15	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	-	-	237,000	3,809	820	85	1,625	735
34	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	18.35	0.38	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	4,165	3,282	2,923	4,555	770
35	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	29.16	0.90	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	-	-	297,100	14,070	3,240	6,748	15,456	2,764
36	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	17.28	1.42	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	-	120,000	48,605	27,701	30,121	54,978	7,365
37	成都北辰鹿鸣苑	四川成都	住宅、商业	在建	80%	23.78	3.01	80,100	227,100	160,300	128,200	-	-	227,100	227,100	-	-	48,022	40,225	-	-	96,348
38	四川北辰国颂府	四川眉山	住宅、商业	竣工	100%	16.24	1.16	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	-	-	197,400	104,789	28,037	23,172	19,375	9,773
39	四川北辰龙熙台	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	10.94	1.17	69,900	126,600	84,000	-	-	-	126,600	126,600	-	-	-	-	-	-	-
40	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	2.96	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	264,000	40,700	134,400	92,481	18,230	33,472	43,410	33,260
41	廊坊北辰蔚蓝城市(2018-4地块)	河北廊坊	住宅	在建	100%	30.76	1.47	82,500	241,600	164,800	-	147,900	-	93,700	-	-	93,700	93,700	-	-	-	-

42	廊坊星宸里 (2019-3 地块)	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.75	0.88	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	廊坊北辰辰春 (2020-5 地块)	河北廊坊	住宅	拟建	100%	13.43	0.88	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	竣工	50%	21.07	0.47	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	-	-	356,200	3,433	2,322	15,054	18,438	2,166
45	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	10.65	429,100	1,274,000	918,000	-	372,000	-	902,000	666,000	225,700	461,700	245,703	166,956	135,720	152,020	194,091
46	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	21.93	2.88	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	-	56,451	32,291	-	-	32,291
47	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	70%	41.91	4.81	106,800	281,100	206,000	144,200	-	46,900	281,100	209,600	88,900	160,400	122,438	56,450	33,338	71,924	81,906
48	海口长秀世家	海南海口	住宅	新开工	100%	12.28	7.63	30,500	134,700	106,800	-	-	134,700	134,700	134,700	-	-	-	-	-	-	-
49	广州兰亭香麓 (116 地块)	广东广州	住宅、商业	在建	51%	17.66	0.49	25,900	113,700	77,800	39,700	-	-	113,700	113,700	-	-	-	-	-	-	-
50	广州兰亭香麓 (114 地块)	广东广州	住宅、商业	在建	49%	9.66	1.13	25,100	110,600	76,600	37,500	-	-	110,600	110,600	-	-	18,300	4,155	-	-	-

注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。

2、总投资额为项目的预计总投资额。

3、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

4、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

5、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。

6、报告期内，公司总土地储备 585.72 万平方米，同比下降 17.00%；权益土地储备 519.50 万平方米，同比下降 17.20%；新增房地产储备 10.41 万平方米，同比下降 17.20%；新开工面积 45.85 万平方米，同比下降 58.31%；开复工面积 557.07 万平方米，同比下降 24.03%；竣工面积 179.28 万平方米，同比下降 19.31%；销售面积 94.96 万平方米，同比上涨 37.19%；销售金额 167.39 亿元，同比上涨 37.12%；结算面积 132.18 万平方米，同比上涨 50.03%；结算金额 201.27 亿元，同比上涨 24.58%；报告期末待结转面积 99.03 万平方米，同比下降 27.77%。

三、2021年房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,800	35,740	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	7,435	100	否
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,548	100	否
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	5,728	100	否
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	15,685	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	26,025	100	否
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	2,120	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	7,297	100	否
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	4,968	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	5,856	100	否
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	2,064	100	否
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	15,911	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	20,090	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	3,277	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	3,957	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	990	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	1,443	100	否

注：1、北辰绿色家园B5区商业自2016年8月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司。

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。

4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含新辰里购物中心项目的建筑面积和经营收入。

四、2021年公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,026,811	5.86	118,411

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

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2022 年 3 月 17 日

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：162972
债券代码：188461
债券代码：185114

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：20 北辰 01
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2

公告编号：临 2022-012

北京北辰实业股份有限公司 2021 年年度利润分配方案公告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 每股分配金额：每股普通股派发现金股息人民币 0.01 元（含税）
- 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，具体日期将在权益分派实施公告中明确。
- 在实施权益分派的股权登记日前本公司总股本发生变动的，拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额，并将另行公告具体调整情况。

一、利润分配方案内容

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2021 年 12 月 31 日，北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）期末归属于上市公司普通股股东的净利润为人民币 64,876,976 元，按母公司报表净利润提取 10%法定盈余公积金人民币 20,324,183 元，期末母公司可供分配利润为人民币 2,124,197,014 元。经本公司董事会审议，本公司 2021 年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润，本次利润分配方案如下：

2021 年年度拟向普通股股东每 10 股派发现金股息人民币 0.1 元（含税），截至 2021 年 12 月 31 日，本公司总股本 3,367,020,000 股，以此计算合计拟派发现金股息人民币 33,670,200 元（含税），占归属于上市公司普通股股东净利润的比例为 51.90%。具体派发时间和办法将另行公告。2021 年度，本公司不实施

资本公积金转增方案。

在实施权益分派的股权登记日前本公司总股本发生变动的，拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额，并将另行公告具体调整情况。

本次利润分配方案尚需提交本公司 2021 年年度股东大会审议。

二、履行的决策程序

（一）董事会审议情况

2022 年 3 月 16 日，本公司第九届董事会第三十二次会议，以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2021 年度利润分配和资本公积金转增方案》。

（二）独立董事意见

公司《2021 年度利润分配和资本公积金转增方案》综合考虑了公司盈利状况、债务、现金流水平及公司长远发展需求，符合《公司章程》和公司制定的股东分红回报规划，不存在损害公司和股东利益的情况，相关审议、表决程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，同意该方案并同意在董事会批准后将该方案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

（三）监事会审议情况

2022 年 3 月 16 日，本公司第九届监事会第四次会议，以 5 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2021 年度利润分配和资本公积金转增方案》。

三、相关风险提示

根据公司章程，本公司实施积极稳定的利润分配政策，优先采用现金分红的利润分配方式，兼顾本公司的长远利益、全体股东的整体利益及本公司的可持续发展，保持利润分配政策的持续性和稳定性。本次利润分配方案符合本公司的客观情况，符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，不会影响本公司正常经营和长期发展。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2022年3月17日

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：162972
债券代码：188461
债券代码：185114

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：20 北辰 01
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2

公告编号：临 2022-013

北京北辰实业股份有限公司 关于 2021 年度计提资产减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2022 年 3 月 16 日召开的第九届董事会第三十二次会议审议通过了《关于 2021 年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下：

一、计提资产减值准备情况

为客观、公允地反映本公司截至 2021 年年末的财务状况和经营状况，本着谨慎性原则，本公司根据中国企业会计准则及香港财务报告准则对合并范围内各公司所属资产进行了减值测试。根据减值测试结果，本公司 2021 年度计提资产减值准备人民币总计 88,484 万元，其中本公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 66,909 万元，对投资物业及酒店项目计提投资性房地产资产减值准备人民币 13,679 万元，固定资产减值准备人民币 7,896 万元，具体情况如下：

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

2021 年末，综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，本公司对项目可变现净值进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试，2021 年度，本公司需对房地产项

目计提存货跌价准备人民币 66,909 万元。

期末投资性房地产及固定资产按可收回金额与账面价值孰低原则计价：当投资性房地产及固定资产可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

2021 年末，综合考虑投资物业及酒店所在地的市场状况，以及项目最新的运营及投资计划等因素，本公司对项目可收回金额进行了减值测试，对账面价值高于其可收回金额的投资性房地产计提资产减值准备。经测试，2021 年度，本公司需对投资性房地产计提资产减值准备人民币 13,679 万元，对固定资产计提资产减值准备人民币 7,896 万元。

二、相关决策程序

本公司于 2022 年 3 月 16 日先后召开董事会审计委员会会议、董事会会议及监事会会议，审议通过了《关于 2021 年度计提资产减值准备的议案》，并由独立董事发表其独立意见。

公司董事会审计委员会认为：本次计提资产减值准备的决策程序符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提减值后 2021 年度财务报表能够公允地反映公司资产状况和经营成果，同意公司 2021 年度计提资产减值准备的方案，并将该事项提交董事会审议。

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

公司独立董事认为：本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司的相关规定，符合公司资产的实际情况；计提减值准备的审批程序合法合规；未发现其中存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情况，同意本次计提资产减值准备方案。

公司监事会认为：本次计提减值准备的决策程序合法、依据充分，计提符合中国企业会计准则及香港财务报告准则等相关规定，计提后公允反映了公司资产状况，同意公司本次计提减值准备。

三、2021年度减值计提对公司利润影响情况

2021年本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表利润总额减少人民币 88,484 万元，净利润减少人民币 83,091 万元，归属于母公司股东的净利润减少人民币 69,979 万元，对公司持续稳定经营无重大影响。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2022年3月17日

北京北辰实业股份有限公司独立董事关于 第九届董事会第三十二次会议相关事项及 公司对外担保情况的独立意见

根据《上市公司独立董事规则》、《公司章程》等有关规定，作为北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们对公司第九届董事会第三十二次会议的相关事项及公司对外担保情况进行了认真的了解和审查，并作出如下独立意见：

一、关于公司第九届董事会第三十二次会议相关事项的 独立意见

（一）关于 2021 年度利润分配和资本公积金转增方 案的独立意见

公司《2021 年度利润分配和资本公积金转增方案》综合考虑了公司盈利状况、债务、现金流水平及公司长远发展需求，符合《公司章程》和公司制定的股东分红回报规划，不存在损害公司和股东利益的情况，相关审议、表决程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，同意该方案并同意在董事会批准后将该方案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

（二）关于董事薪酬的独立意见

公司《董事薪酬议案》符合有关法律、法规及《公司章

程》的规定，同意将该议案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

（三）关于 2022 年度续聘会计师事务所的独立意见

根据对拟聘机构的综合评价，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道中天”）和罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸永道”）均能遵照独立、客观、公正的职业准则履行职责，并在执业资质、专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面符合监管规定；选聘决策程序符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定。同意续聘普华永道中天和罗兵咸永道为公司 2022 年度境内及国际核数师，并同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

（四）关于对公司担保事项进行授权的独立意见

公司与其下属公司之间发生担保，符合各方的经营现状和经营需求，有利于各方业务的顺利开展，不会损害公司及股东，尤其是中小股东的利益。同意将该议案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

（五）关于对公司 2021 年度计提资产减值准备的独立意见

本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司的相关规定，符合公司资产的实际情况；计提减值准备的审批程序合法合规；未发

现其中存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情况，同意本次计提资产减值准备方案。

二、关于公司对外担保情况的专项说明和独立意见

根据《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》的要求，作为公司的独立董事，我们对公司对外担保情况进行了认真的了解和审查，并作出如下专项说明和独立意见：

截至报告期末，除按照房地产经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的担保外，公司及其子公司对外担保总额累计为92.24亿元，均为对公司合并报表范围内公司提供担保，占公司2021年度经审计净资产的比例为59.68%。截至报告期末公司无逾期担保。

公司能够严格遵守《公司章程》和相关法律法规的规定，认真履行对外担保情况的披露义务，并能控制对外担保风险，未发现损害公司股东，特别是中小股东权益的情况。

北京北辰实业股份有限公司

独立董事：周永健 甘培忠 陈德球

2022年3月16日

北京北辰实业股份有限公司独立董事 关于第九届董事会第三十二次会议相关 事项的事前认可意见

我们作为公司的独立董事，本着独立、客观、公正的原则，已于会前获得并审阅了拟提交公司第九届董事会第三十二次会议审议的会议资料，在了解相关信息的基础上，发表如下事前认可意见：

1、关于 2022 年度续聘会计师事务所的事前认可意见

在为公司提供审计服务期间，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道中天”）和罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸永道”）均能遵照独立、客观、公正的职业准则履行职责，并在执业资质、专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面符合监管规定。同意续聘普华永道中天和罗兵咸永道为公司 2022 年度境内及国际核数师，如 2022 年度审计范围与 2021 年度保持一致，其 2022 年度服务费用不超过 2021 年度公司支付的服务费用总额，如 2022 年度审计范围发生变化，公司将与其另行协商相关服务费用。同意将本次续聘会计师事务所的议案提交公司董事会审议。

2、关于对公司担保事项进行授权的事前认可意见

公司与其下属公司之间发生担保，符合各方的经营现状和经营需求，有利于各方业务的顺利开展，符合公司对外担保的审批程序和相关规定，有利于本公司和全体股东的利益。同意将本次议案提交公司董事会审议。

北京北辰实业股份有限公司

独立董事：周永健 甘培忠 陈德球

2022年3月16日

北京北辰实业股份有限公司

董事会审计委员会 2021 年度履职情况报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会审计委员会根据中国证监会、上海证券交易所《上市公司董事会审计委员会运作指引》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、并按照公司《章程》和公司《董事会审计委员会议事规则》的有关规定，在 2021 年度尽职尽责，积极开展工作，认真履行职责。现对审计委员会 2021 年度的履职情况汇报如下：

一、董事会审计委员会基本情况

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事组成，其中委员会主席由具有专业会计资格的独立董事担任。

二、董事会审计委员会会议召开情况

2021 年，公司董事会审计委员会共召开 4 次会议，具体情况如下：

会议届次	召开日期	审议事项
2021 年第一次审计委员会会议	2021.1.22	公司 2020 年年度审计计划
2021 年第二次审计委员会会议	2021.3.24	1、公司 2020 年年度财务报表审计结果 2、《关于公司 2021 年度续聘会计师事务所的议案》 3、《关于公司 2020 年度计提资产减值准备的议案》 4、《关于对公司担保事项进行授权的议案》
2021 年第三次审计委员会会议	2021.7.19	公司 2021 年中期审阅计划
2021 年第四次审	2021.8.18	1、公司 2021 年中期财务报表审阅结果

计委员会会议		2、《关于公司2021年半年度计提资产减值准备的议案》
--------	--	-----------------------------

三、公司董事会审计委员会相关工作履职情况

1、监督及评估外部审计机构工作

报告期内，公司董事会审计委员会对外部审计机构的独立性和专业性进行了评估，并对其 2020 年度财务报告审计工作及内控审计工作情况进行了监督评价，认为普华永道和罗兵咸永道在为公司提供审计服务中，严格遵守《中国注册会计师审计准则》的规定，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，能够实事求是的发表相关审计意见。

2、对公司内部审计工作指导情况

报告期，公司董事会审计委员会认真审阅了公司 2020 年年度内部审计工作情况及公司 2021 年年度内部审计工作计划，及时督促公司 2021 年年度内部审计工作计划顺利执行，并对公司内部审计过程中出现的问题提出了指导性意见，提高了公司内部审计的工作成效。

3、审阅公司财务报告并对其发表意见

报告期内，公司董事会审计委员会认真审阅了公司编制的财务会计报表，认为公司财务决算依据充分，会计记录真实、可信、完整，不存在重大会计差错调整、重大会计政策及评估变更、涉及重要会计判断的事项以及导致非标准无保留意见审计报告的事项。

4、评估内部控制的有效性

公司董事会审计委员会充分发挥专业委员会的作用，积极推动公司内部控制制度的建设，报告期内，公司董事会审计委员会审阅了公司内部控制自我评价报告和外部审计机构出具的内部控制审计报告，认为报告基本上反映了公司的内部控制情况，不存在重大缺陷和重要缺陷。

5、协调审计工作的有效性

报告期内，公司董事会审计委员会在充分听取各方意见的基础上，积极协调公司管理层与外部审计机构的沟通、协调公司内部审计部门与外部审计机构的沟通及对外部审计工作的配合，提高了相关审计工作的效率。

四、总体评价

报告期内，公司董事会审计委员会按照《上海证券交易所上市公司董事会审计委员会运作指引》、公司《章程》、公司《董事会审计委员会议事规则》、公司《董事会审计委员会年报工作规程》等有关规定，恪尽职守、勤勉尽责的履行了审计委员会的职责。

特此报告。

北辰实业股份有限公司

董事会审计委员会

2022年3月16日

北京北辰实业股份有限公司 2021 年度独立董事述职报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）作为香港、上海两地上市的 A+H 上市公司，在公司治理的各个方面均遵守境内外两地法律法规的监管。作为公司的独立董事，2021 年我们也严格按照《公司法》、《证券法》、《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、香港联交所《上市规则》等境内外法律、法规，以及公司《章程》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等相关规定，切实履行独立董事的责任和义务，勤勉尽责，积极出席相关会议，全面了解公司整体经营管理、规范运作、信息披露等信息，并且发表了相关独立意见，发挥了独立董事作用，切实维护了公司和股东尤其是中小股东的合法权益。现就 2021 年履职情况报告如下：

一、独立董事的基本情况

（一）工作履历、专业背景以及兼职情况

1、现任独立董事基本情况

周永健博士，71 岁，是香港和英格兰及威尔士认可的执业律师，于香港担任执业律师逾 40 年，曾任香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及全球主席、中国人民政治协商会议全国委员会委员、中国司法部委任的中国委托公证人、华南

国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）仲裁员、香港演艺学院校董会副主席、香港金融管理局外汇基金咨询委员会及其辖下的管治委员会委员及投资委员会委员与仲裁条例(第 609 章)第 10A 部咨询组织成员。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及 2018 年获香港公开大学授荣誉博士。周博士在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。周博士于二零二一年五月获选为本公司独立非执行董事。

甘培忠先生，65 岁，毕业于北京大学法律系，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师。现任中国商业法研究会会长，中国法学会证券法学研究会副会长，辽宁省人民政府政府法律顾问，中国法学会经济法学研究会常务理事，最高人民法院咨询委员，最高人民法院案例指导专家委员会委员，最高人民法院执行局咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。甘先生于二零二一年五月获选为本公司独立非执行董事。

陈德球先生，40 岁，毕业于南开大学商学院，公司治理专业博士，现任对外经济贸易大学国际商学院执行院长，会计学与公司治理教授，博士生导师。兼任中国对外经济贸易会计学会副会长、中国会计学会对外学术交流专业委员会委员、中国管理现代化研究会金融管理专业委员会委员、中国管理现代化研究会公司治理专业委员会委员。陈先生在公司

治理、财务管理、审计方面具有丰富的经验。陈先生于二零二一年五月获选为本公司独立非执行董事。

截至目前，现任独立董事在其它单位的兼职情况如下：

姓名	兼职单位	兼职职务	兼职单位 与公司关系
周永健	观韬律师事务所(香港)	高级顾问、 全球主席	无
	顺丰控股股份有限公司	独立董事	无
	香港铁路有限公司	独立董事	无
	信星鞋业集团有限公司	独立董事	无
	平安健康医疗科技有限公司	独立董事	无
	金融壹帐通	独立董事	无
甘培忠	苏州道森钻采设备股份有限公司	独立董事	无
	甘肃金徽酒股份有限公司	独立董事	无
陈德球	对外经济贸易大学国际商学院	院长、教授	无
	中国出版传媒股份有限公司	独立董事	无

2、离任独立董事基本情况

符耀文先生，66岁，毕业于宾夕法尼亚大学。符先生在香港先后任职于浩威证券、百富勤集团、唯高达证券、纽约瑞士银行、霸菱证券和建银国际证券，并于二零一八年三月出任汇盈控股有限公司董事会主席。符先生在财务管理、证券业务方面具有丰富经验。符先生于二零二一年五月届满退任本公司独立非执行董事。

吴革先生，54岁，先后毕业于南京师范大学、南开大学

和对外经贸大学，理学学士、会计学硕士、经济学博士，现任对外经贸大学国际商学院会计系教授、博士生导师，曾任中国金融会计学会第四届理事会常务理事、中国会计学会财务成本分会第六、七届理事会理事。吴先生在财务管理、公司会计实务、成本管理、国际会计等方面具有丰富的经验。吴先生于二零二一年五月届满退任本公司独立非执行董事。

（二）独立性情况说明

作为公司的独立董事，经自查，我们符合中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关境内外法规关于独立性的要求，不存在任何影响本人独立性的情况。

二、独立董事 2021 年度履职概况

（一）参加董事会和股东大会情况

2021 年，公司共召开董事会会议 37 次，股东大会 1 次，公司相关会议资料能够认真准备并及时传递，有效的配合了我们的工作。我们作为独立董事，本着勤勉、负责的态度，充分发挥各自专业作用，重点围绕公司定期报告、对外投资、关联交易、内部控制、董监高变动、董事薪酬、现金分红等与中小投资者利益密切相关的事项进行审议。在董事会会议召开前，我们对提交审议的议案均进行客观审慎的思考，并在必要时向公司进行问询，公司能够积极配合并及时进行回复。在会议召开过程中，我们能够就审议事项与其他董事进行充分的讨论，凭借自身积累的专业知识和工作经验向公司提出合理化建议，并根据独立董事及各专业委员会的职责范围发表相关意见。

(二) 参加董事会专门委员会情况

2021年,我们作为公司董事会各专门委员会的召集人或主要成员,依据相关规定组织召开并参加各专门委员会会议。其中董事会审计委员会共召开会议4次,提名委员会召开会议3次,战略委员会召开会议2次,薪酬与考核委员会、法律合规委员会各召开会议1次,主要审议、核查了公司定期报告、担保授权、计提资产减值准备、工资总额预算方案、推荐董事、高级管理人员人选等事项。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

2021年,我们根据相关法律法规、公司章程及各项制度中关于独立董事的履职要求的规定,对公司重大事项予以重点关注和审核,并积极向公司董事会及专门委员会建言献策,对增强公司董事会运作的规范性和决策的有效性发挥了重要作用。具体情况如下:

(一) 关联交易情况

公司按照境内外相关法律法规以及《公司章程》等制度的有关规定履行关联交易的决策和披露程序。公司与控股股东之间的关联交易包括生产经营必要的土地租赁、使用商标及标识许可、办公场所租赁以及股东借款等,这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响,并且均依法予以审议并披露。2021年未发生控股股东违规占用公司资金及侵害中小股东权益的情况。

(二) 对外担保及资金占用情况

按照中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来

及上市公司对外担保若干问题的通知》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的规定，我们对公司对外担保及资金占用情况进行了核查，认为：公司能够严格遵守《公司章程》和相关法律法规的规定，认真履行对外担保情况的披露义务，并能控制对外担保风险，未发现损害公司股东，特别是中小股东权益的情况；公司不存在关联方违规占用公司资金的情况。

（三）募集资金的使用情况

报告期内公司取得中国证监会出具的人民币 30 亿元公司债券发行批文，并先后发行两期债券，金额分别为人民币 3.19 亿元、13.39 亿元，用于偿还到期的公司债券本金和利息，截至报告报出日，上述募集资金已使用完毕。

（四）董事、高级管理人员调整及薪酬情况

报告期内,我们对公司董事、高级管理人员的薪酬情况进行了审查，认为公司 2021 年度董事、高级管理人员的薪酬符合相关法律法规的规定及公司实际情况。

（五）聘任或者更换会计师事务所情况

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、公司《章程》等有关规定，作为公司的独立董事，我们认为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及罗兵咸永道会计师事务所在公司年度审计工作中，严谨、客观、公允、独立的履行职责，体现了良好的专业水准和职业操守，同意公司续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及罗兵咸永道会计师事务所为公司境内及国际核数师。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

报告期内，公司根据《公司章程》、《股东分红回报规划（2018年—2020年）》规定的利润分配政策及股东大会审议通过的年度利润分配方案对股东进行了现金分红，能够给予股东合理的投资回报，不存在损害公司利益或中小股东利益的情形。

（七）公司及股东承诺履行情况

我们作为独立董事，长期高度关注公司及股东承诺履行情况，通过对相关情况的核查和了解，我们认为公司及控股股东均能够积极履行已经作出的承诺，未出现违反承诺的情况。未来，我们仍将持续做好相关监督工作，维护公司及中小股东的合法权益。

（八）信息披露的执行情况

2021年，我们持续强化对公司信息披露工作的审核和监督。报告期内，公司根据董事会、监事会及股东大会的决议，对重大事项及时进行披露。经统计，公司全年共披露定期及临时公告A股96份、H股134份。对于重大事项的披露，我们在董事会审议过程中对于需重点披露的内容向公司提出相关建议；对于定期报告的披露，我们根据《独立董事年报工作制度》等相关规定，密切跟踪年报编制及会计师年审工作进程，并就审计意见和审计过程中的关注重点及时与公司及会计师进行沟通，从财务、法律等专业角度严格审核年报内容。

（九）内部控制的执行情况

报告期内，公司持续开展内部控制自我评价及审计工

作。我们作为独立董事及时了解公司内部控制实施部署、整改落实、自我评价等各阶段工作的进展情况，并以审计委员会为主要监督机构，作为审计委员会委员通过听取公司审计部及专业审计机构的相关汇报，向公司提出建设性意见和建议，指导公司不断完善和提升内部控制的工作方法和途径。

（十）董事会以及下属专门委员会的运作情况

公司董事会下设五个专门委员会，有战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、法律合规委员会。2021年，公司董事会及其下属专门委员会，按照《公司章程》、《董事会议事规则》及各个专业委员会会议事规则的规定规范运作，定期召开会议，并就相关事项向董事会提出专业意见。

四、总体评价和建议

2021年，公司经营管理有序进行，在制度建设、三会运作、内部控制、信息披露、现金分红等公司治理的各个方面均按照上市公司运作的境内外相关法律法规规范操作。我们作为公司的独立董事，本着维护公司及中小股东利益的基本原则，独立履职，为公司治理水平的不断提升发挥应有的作用。

2022年，作为公司独立董事，我们将一如既往秉承着谨慎、勤勉、忠实的工作原则，继续为公司建言献策，不断提升董事会决策的规范化、科学化，维护好股东尤其是中小股东的合法权益，不辜负广大投资者对我们的这一份重托。

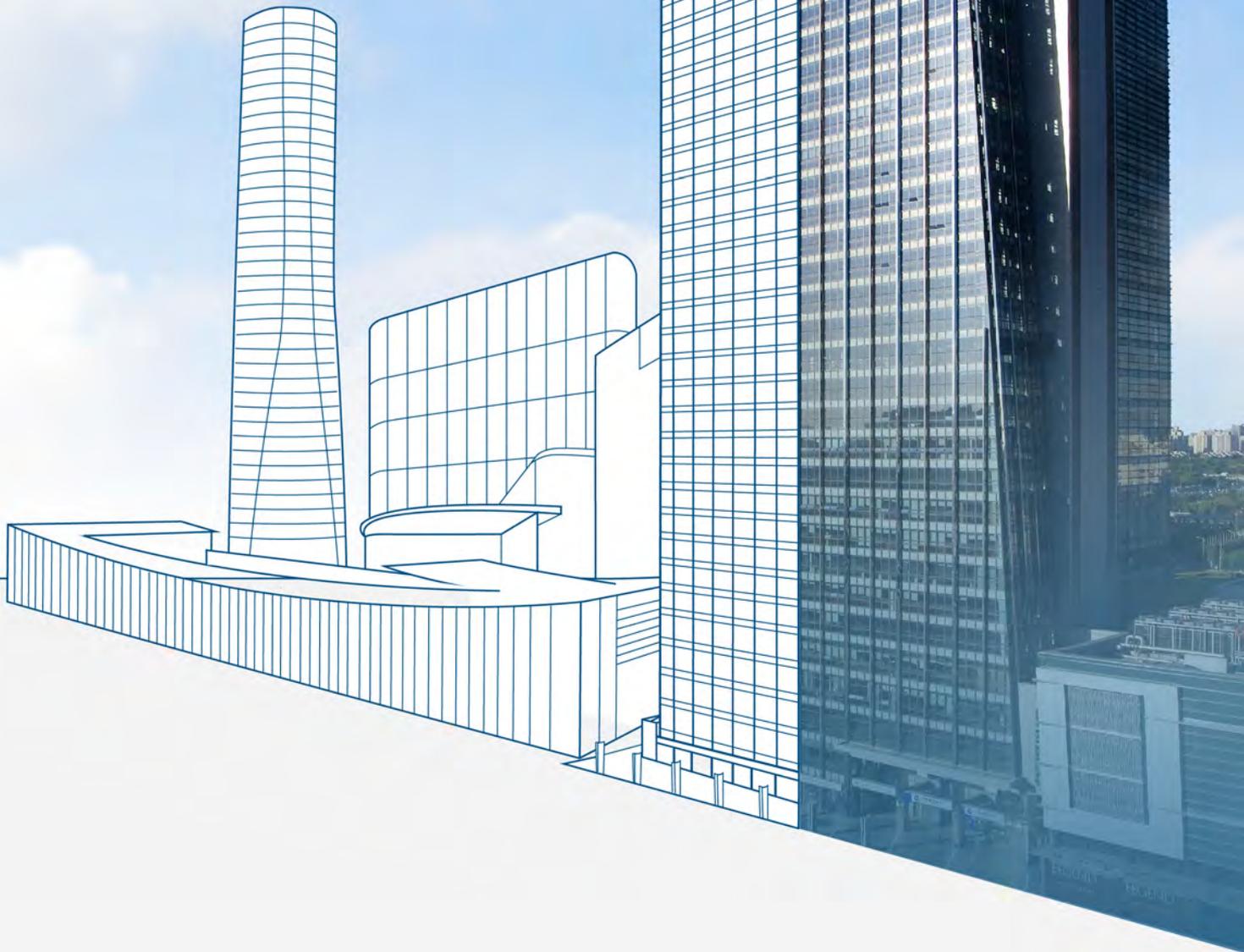
独立董事：周永健、甘培忠、陈德球
2022年3月16日



2021[★]

企业社会责任暨 环境、社会及管治报告

Corporate Social Responsibility &
Environmental, Social and Governance Report



目录

Contents

报告说明	03
释义	05
卷首语	06
公司概况	07
企业荣誉	09
责任沟通	11

稳健经营 01

(一) 优化企业管治	15
(二) 弘扬廉洁风尚	17
(三) 完善供应商管理	18
(四) 保护知识产权	19
(五) 防疫筑牢安全保障	20

客户至上 02

(一) 提升服务水平	23
(二) 加强质量管理	27
(三) 全面落实安全责任	30
(四) 客户权益与满意度保障	31

绿色发展 03

(一) 打好污染防治攻坚战	35
(二) 积极开展碳减排工作	39
(三) 创建节水型企业	40
(四) 打造绿色可持续建筑	41
(五) 应对气候变化	44

以人为本 04

(一) 健全人才管理	47
(二) 心系员工健康	50
(三) 关爱员工生活	51

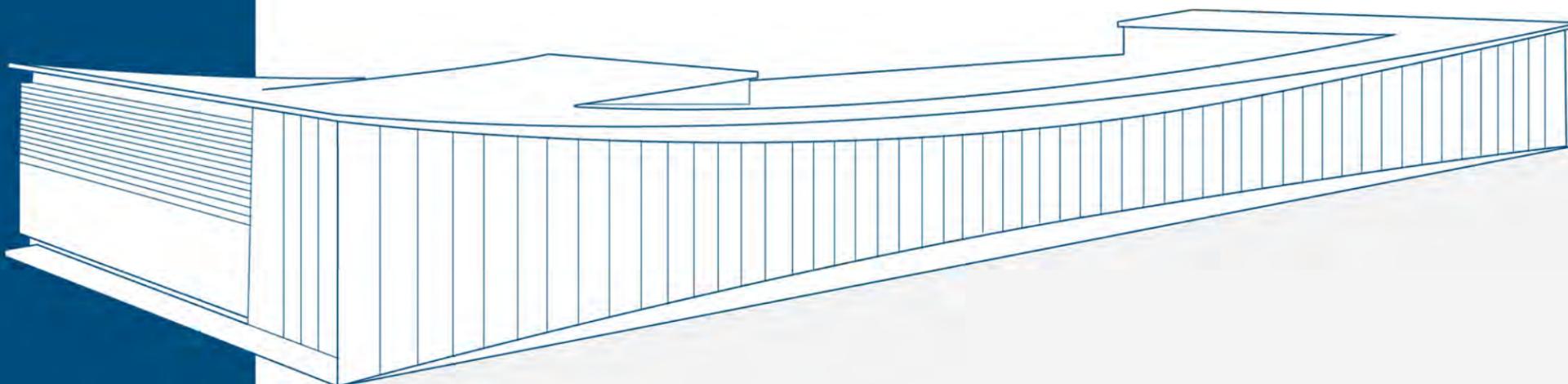
回馈社会 05

(一) 助力乡村振兴	55
(二) 关爱儿童成长	56
(三) 心系社区群众	56

展望未来 06

附录

综合绩效表现	59
依法合规	67
联交所《环境、社会及管治报告指引》内容索引	70



报告说明

北京北辰实业股份有限公司欣然发布第 14 份《企业社会责任报告》暨第 6 份《环境、社会及管治报告》。本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本报告旨在向各利益相关方展示与本公司可持续发展相关的环境及社会议题内容，以便各利益相关方更好地了解本公司可持续发展的理念、行动及相关绩效等。

本报告以简体中文及英文双语进行编制，如有任何字面歧义，请以简体中文版本为准。

报告时间范围与周期

除非特别说明，本报告主要描述 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间，本公司在环境、社会及管治工作方面的具体政策与表现。由于涉及连续性及其可比性，本报告中部分信息内容将根据需要做适当延伸。

报告准则

本报告的编制遵循上海证券交易所发布的《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》，以及香港联合交易所有限公司发布的《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录二十七《环境、社会及管治报告指引》。本报告遵循《环境、社会及管治报告指引》有关“重要性”、“量化”、“平衡”、“一致性”汇报原则。请参阅下表以了解本公司如何应用该等汇报原则以准备本报告。

汇报原则

重要性

当董事会厘定有关环境、社会及管治事宜会对投资者及其他利益相关方产生重要影响时，发行人就应作出汇报。

报告组织范围

本报告以重要性为原则界定组织范围。除非特别说明，本报告所涉及的实质性内容均源自北京北辰实业股份有限公司及旗下分公司及子公司。环境关键绩效指标范围仅包括本公司京内持有型物业，社会关键绩效指标范围包括北京北辰实业股份有限公司及旗下分公司及子公司。

于编制本报告期间，本公司在专业咨询机构协助下，进行了重要性议题评估，以识别对北辰实业及其主要利益相关方而言至关重要的议题。其后，重大议题的相关资料已被收集并针对性地于本报告中作出披露。另外，本公司的董事会已经知悉重要性议题评估的结果，并且批准了本报告。

汇报原则

量化

有关历史数据的关键绩效指标须可予计量。发行人应订下减少个别影响的目标（可以是实际数字或方向性、前瞻性的声明）。这样，环境、社会及管治政策及管理系统的效益可被评估及验证。量化资料应附带说明，阐述其目的及影响，并在适当的情况下提供比较数据。

一致性

发行人应使用一致的披露统计方法，令环境、社会及管治数据日后可作有意义的比较。发行人应在报告中披露统计方法或关键绩效指标的变更（如有）或任何其他影响有意义比较的相关因素。

本公司的原则应用

本公司已在“综合绩效表现”中提供了有关汇报的排放量/能源耗用所用的标准、方法、假设及计算工具的资料。本报告中已计量历史数据的关键绩效指标。本公司已定下减少个别影响的目标，包含实际数字或方向性、前瞻性的声明。

本公司所采用的数据统计方法以及关键绩效指标与去年所采用的方法一致。

董事会声明

北辰实业的 ESG 管治架构主要由董事会、董事会秘书、董事会工作部 ESG 专责人员构成。

- 1) 董事会主要负责审议本公司 ESG 方针与策略，解释相关事宜与本公司业务的联系，审批 ESG 报告；
- 2) 董事会秘书负责对 ESG 报告进行审阅，并向董事会进行汇报；
- 3) ESG 专责人员通过数据及资料收集对 ESG 相关事宜的开展情况进行了解，撰写工作报告。

未来，北辰实业将参照《环境、社会及管治报告指引》中的要求，优化 ESG 管治架构，完善董事会职责，不断提升 ESG 管治能力。

确认与审批

本报告披露内容符合上海证券交易所发布的《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》的信息披露要求，以及香港联合交易所有限公司发布的《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录二十七《环境、社会及管治报告指引》有关“强制披露规定”和“不遵守就解释”的 ESG 信息披露要求。本报告于 2022 年 3 月获 ESG 专责人员确认，并经由董事会批准。

报告获取与反馈

本报告分为在线版本和印刷版本两种，在线版本可在本公司网站、上海证券交易所、香港交易及结算所有限公司披露易网站查阅和下载。若您期望索取纸质版报告，或者对本报告有任何疑问、评论或反馈，欢迎发送邮件至 northstar@beijingns.com.cn 与本公司联系。

释义

在本报告内，除文义另有所指外，下列词汇应具有以下含义：

“北辰实业”、“本公司”、“北辰”	▶ 北京北辰实业股份有限公司
“北辰集团”	▶ 北京北辰实业集团有限责任公司
“ESG”	▶ 环境、社会及管治
“本报告”	▶ 本公司《2021 年度环境、社会及管治报告》
“报告期”、“本年度”	▶ 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
“市国资委”	▶ 北京市人民政府国有资产监督管理委员会
“市委”	▶ 中国共产党北京市委员会
“市政府”	▶ 北京市人民政府
“服贸会”	▶ 中国国际服务贸易交易会
“京内持有型物业”	▶ 本公司在北京约 120 万平方米持有型物业
“北辰信诚物业”	▶ 本公司北京北辰信诚物业管理有限责任公司
“公寓公司”	▶ 本公司公寓经营管理分公司
“公设公司”	▶ 本公司公用设施管理分公司
“写字楼公司”	▶ 本公司写字楼经营管理分公司
“首都会展集团”	▶ 本公司首都会展（集团）有限公司
“北辰地产”	▶ 本公司北京北辰地产集团有限公司
“国会主体”	▶ 本公司国家会议中心主体建筑
“国会酒店”	▶ 本公司国家会议中心酒店
“五洲皇冠”、“五洲皇冠国际酒店”	▶ 本公司北京北辰五洲皇冠国际酒店
“北京五洲大酒店”	▶ 本公司北京五洲大酒店
“国际会议中心”、“五洲·会议中心”	▶ 本公司北京国际会议中心
“北京五洲大酒店”	▶ 本公司北京北辰洲际酒店
“五险一金”	▶ 养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险及住房公积金
“国家双碳目标”	▶ 习近平总书记在第七十五届联合国大会一般性辩论上宣布“中国将提高国家自主贡献力度，采取更加有力的政策和措施，二氧化碳排放力争于 2030 年前达到峰值，努力争取 2060 年前实现碳中和”的目标。
“新冠疫情”、“疫情”	▶ 新型冠状病毒肺炎疫情
“IHG”	▶ 洲际酒店集团“InterContinental Hotels Group PLC”
“HACCP”	▶ 危害分析关键控制点“Hazard Analysis Critical Control Point”
“EBMS”	▶ 会展运营管理系统“Event Business Management System”

卷首语

2021 年是“十四五”时期的开局之年，是中国共产党建党 100 周年，也是北辰实业坚守社会责任初心，在履行经济责任、推进乡村振兴、探索碳中和目标发展路径上持续创造价值的一年。

2021 年，面对新冠疫情反复带来的挑战，北辰实业强化攻坚克难的思想觉悟，履行安全生产责任，积极推进复工复产，本年度实现营业收入人民币 2,209,429.6 万元，同比上升 22.77%；实现除税前利润人民币 158,121.4 万元，同比上升 4.54%。

2021 年，北辰实业携手分公司及子公司高质量完成冬奥会筹备工作，为 2021 年中国国际服务贸易交易会、第二届联合国全球可持续交通大会、中国人民政治协商会议北京市第十三届委员会第四次会议等国家级、综合型、国际化展览展示和论坛会议活动保驾护航，再次向世界诠释“中国服务”风采。

2021 年，北辰实业积极贯彻习近平生态文明思想、关于碳达峰碳中和的重要指示精神，努力探索绿色低碳环保发展之路，顺利完成年度碳排放权履约工作，以实际行动助力企业低碳发展。

2021 年，北辰实业深刻理解走中国特色社会主义乡村振兴道路在“十四五”时期的重要性，通过产业帮扶、就业帮扶、消费帮扶、公益帮扶，为农业农村发展注入活力，为推进乡村振兴战略贡献北辰力量。

2021 年，北辰实业坚持“忠诚担当，同创共美”的核心价值观，不断向社会弱势群体传递爱心，积极开展孤贫重症儿童救助工作，连续第九年向北京春苗慈善基金会提供 95 万元医疗救助金，累计帮助近 400 名困境重症儿童。

展望未来，北辰实业将牢记国企使命担当，坚定不移地贯彻创新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，力争创建国际一流的会展品牌企业和国内领先的复合地产品牌企业，为实现经济行稳致远、社会安定和谐，全面建设社会主义现代化国家贡献北辰力量！



公司概况

公司简介

北京北辰实业股份有限公司于一九九七年四月二日由北京北辰实业集团有限责任公司独家发起设立，同年五月在香港联合交易所挂牌上市。二零零六年十月在上海证券交易所成功发行 A 股并上市。

截至报告期末

公司注册总股本

336,702 万股

其中 A 股

266,000 万股

占总股本

79.002%

其中 H 股

70,702 万股

占总股本

20.998%

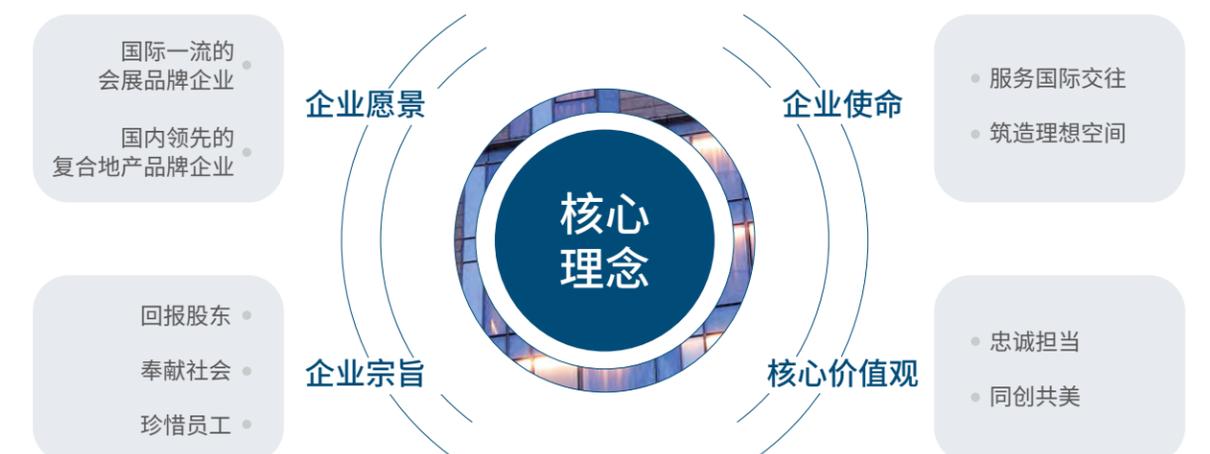


历经二十余年发展，公司主营业务包括发展物业、会展及投资物业（含酒店）。发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级的全国规模化发展布局，构建了涵盖住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发体系。截至报告期末，发展物业项目已进入北京、广州、长沙、武汉、杭州、成都、苏州、南京、廊坊、合肥、宁波、重庆、无锡、海口、眉山等 15 个城市，开发规模不断提升。

投资物业以会展为龙头，积极带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展。公司持有并运营的投资物业包括位于北京亚奥核心区的国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰世纪中心、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰汇园酒店公寓以及位于长沙的北辰洲际酒店、长沙北辰国际会议中心等，总面积逾 128 万平方米。

在做优做强持有型物业的同时，公司以旗下首都会展（集团）有限公司为依托，大力整合会展业务资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，探索发展包括会展场馆运营管理、展会主办承办及配套服务、会展教育咨询服务、高端国务政务活动保障服务等业务，不断创新会展轻资产运营模式，助推公司高质量发展。

公司秉承追求股东价值最大化的原则和“服务国际交往，铸造理想空间”的使命，不断致力于打造国际一流的会展品牌企业和国内领先的复合地产品牌企业。



企业荣誉

北辰实业坚持沿着国际化、品牌化、专业化发展之路前进，力争成为行业标杆。多年来本公司凭借良好的品牌形象，卓越的战略管理、优秀的运营团队、首善一流的服务标准，在多个领域获得社会各界给予的高度认可。

2021 年度北京北辰实业股份有限公司及旗下分公司及子公司 / 项目所获部分奖项与荣誉：

奖项与荣誉名称	获奖时间	获奖公司 / 项目	授予单位
北辰实业			
2021 中国房地产开发企业 500 强 -74 名	2021.03	北辰实业	中国房地产业协会
2021 中国房地产开发企业综合发展 10 强	2021.03		中国房地产业协会
2021 中国房地产百强企业 -62 名	2021.03		中国房地产 Top10 研究组
2021 中国房地产百强之星	2021.03		中国房地产 Top10 研究组
2021 沪深上市房地产公司投资价值 Top10	2021.05		中国房地产 Top10 研究组
2021 沪深上市房地产公司财富创造能力 Top10	2021.05		中国房地产 Top10 研究组
2021 值得资本市场关注的房地产公司	2021.05		中国房地产 Top10 研究组
2021 中国房地产 ESG 发展优秀企业	2021.05		中国房地产 Top10 研究组
中国地产风尚大奖 -2021 中国房地产年度影响力综合运营商	2021.09		观点指数研究院 (连续三年)
2021 中国房地产综合开发专业领先品牌价值 TOP10——复合地产	2021.09		中国房地产 Top10 研究组 (连续十五年)
2021 年度 ESG 卓越企业	2021.12		新地产财经传媒 (连续三年)
2021 十大责任国企	2021.12		北京晚报
2020 年度重点用能单位节能目标责任考评“优秀”等级	2021.12		北京市和朝阳区发改委 (连续十年)

北辰地产集团			
长沙市安康杯优胜项目	2021.01	长沙北辰房地产开发有限公司 A3 区	长沙市住房和城乡建设局
北京市 I 类 QC 成果： 超高独立圆柱施工方法研究	2021.04		北京市建筑业联合会
北京市 II 类 QC 成果： 提高金属屋面 TOP 防水卷材合格率	2021.04		北京市建筑业联合会
北京市 II 类 QC 成果： 提升大面积混凝土墙体裂缝控制技术	2021.04		北京市建筑业联合会
中建协 III 类 QC 成果： 超高独立圆柱施工方法研究	2021.04		中国建筑业协会
金标杯 BIM 大赛	2021.05		全国智能建筑及居住区数字化标准化技术委员会

北辰地产集团			
商品楼建筑施工现场水泥残渣清洗装置专利	2021.09	长沙北辰房地产开发有限公司 A3 区	国家知识产权局
中国首届新基建杯智能建造优秀施工案例赛组三等奖	2021.09		中国建筑材料流通协会
2021 “SMART BIM” 智建 BIM 大赛	2021.10		RICS 皇家特许测量师学会、GUAS 广东省城市建筑学会
“优路杯” 全国 BIM 技术大赛	2021.11		工业和信息化部人才交流中心
副会长单位	2021.07	重庆城市中心	重庆市房协第五届理事会
北辰地产集团重庆城市中心理事单位	2021.07		重庆市房地产商会
首都文明单位	2021.01	北京北辰信诚物业管理有限责任公司	首都精神文明建设委员会
成都市优质结构工程	2021.10	北辰·鹿鸣苑	成都市住房和城乡建设局
长沙市结构优良工程	2021.10	长沙滨辰置业有限公司	长沙市建筑业协会

首都会展集团			
中国最佳卓越服务酒店	2021.01	北辰洲际酒店	美丽中国酒店业领袖峰会暨金橄榄奖
中国百强 MICE 酒店	2021.06		《China TOP100 Best MICE Hotel》
年度卓越服务酒店	2021.11		中国酒店风尚榜
最佳卓越服务酒店	2021.12		中国最佳酒店大奖
最佳业主代表			
酒店业年度最佳业主			
中国最佳会议酒店	2021.12	中国商务会奖旅游金椅子奖	
第三十四届北京市企业管理现代化创新成果“一等奖”	2021.01	国家会议中心	北京市企业管理现代化创新成果评审委员会
优秀党建协调委员会成员单位	2021.06		中共北京市朝阳区委奥运村街道工作委员会
庆祝中国共产党成立 100 周年大会服务保障和广场活动筹备积极贡献奖	2021.07		庆祝大会服务保障和广场活动指挥部
2021 年中国国际服务贸易交易会发展潜力服务示范案例	2021.09		2021 年中国国际服务贸易交易会
最佳餐厅酒店	2021.01	北京北辰五洲皇冠国际酒店	生活元素
最佳商务酒店	2021.03		美团·酒店
最具价值新锐品牌	2021.04		意游 Enjoyable

责任沟通

利益相关方沟通

北辰实业坚信企业的可持续发展需要凝聚利益相关方的共识。为此，本公司建立了丰富有效的利益相关方沟通渠道，深入了解各方对企业的需求与期望，以评估企业在可持续发展工作中需重点关注和解决的问题。

北辰实业主要通过以下方面内容来判断本公司主要利益相关方：



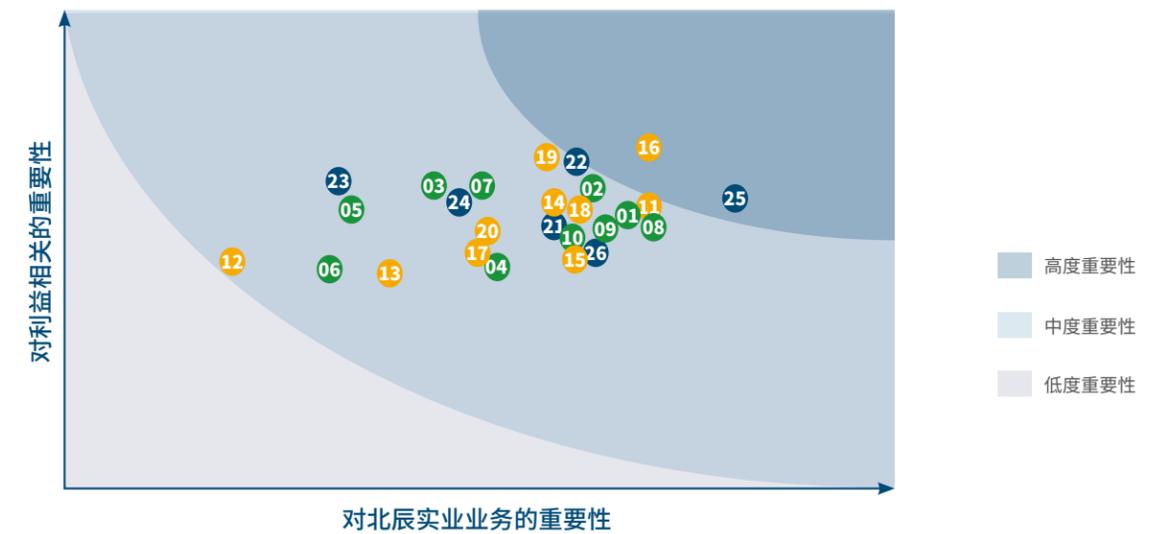
2021 年，本公司的主要利益相关方包括政府与监管机构、投资者及股东、客户、员工、供应商、媒体，以及公众等。为方便与各主要利益相关方进行有效交流，本公司设立并采用了多元沟通渠道，有效回应其诉求。

主要利益相关方	沟通渠道
政府与监管机构	·参加会议 ·定期汇报· 接受监督
投资者及股东	·股东大会 ·公司网站投资者关系专栏 ·投资者关系热线 ·信息披露 ·投资者调研 ·上证 e 互动 ·投资者集体接待日 ·策略会
客户	·客户服务热线 ·客户满意度调查 ·社交媒体宣传
员工	·员工访谈 ·企业培训 ·员工活动 ·晋升渠道
供应商	·电话访谈 ·现场考察 ·供应商大会
媒体	·新闻发布会 ·访谈
公众	·社区活动参与 ·慈善公益捐赠 ·乡村振兴 ·社交媒体宣传

重要性议题评估

2021 年，本公司委托专业的咨询机构，参照北辰实业历年重要性议题，基于自身的发展战略和业务特点，参考了重要的国际及国内环境、社会及管治信息披露指引，综合考虑行业发展趋势及国内外广泛关注的可持续发展议题，对重要性议题进行了分析和确认，如下列矩阵所示。本报告将着重围绕这些重要性议题进行可持续发展工作及绩效的汇报，以响应上述主要利益相关方的信息需求。

2021 年北辰实业重要性议题矩阵



- 01 绿色办公与运营
- 02 绿色建筑
- 03 温室气体排放与管理
- 04 固废排放与管理
- 05 废水排放与管理
- 06 废气排放与管理
- 07 水资源使用及效益
- 08 能源使用及效益
- 09 材料使用及效益
- 10 项目施工影响评估及相关缓解措施

- 11 客户满意度
- 12 社区投资及参与
- 13 供应链管理
- 14 员工待遇及晋升机制
- 15 保障服务质量
- 16 客户健康与安全**
- 17 劳工准则
- 18 员工职业发展与培训
- 19 员工职业健康与安全
- 20 雇佣与员工福利

- 21 反腐倡廉
- 22 财务表现及投资者利益
- 23 反不正当竞争
- 24 企业信息披露
- 25 社会经济合规**
- 26 利益相关方沟通

¹标蓝色的议题为“高度重要性”议题，其余均为“中度重要性”议题

01

稳健经营

- (一) 优化企业管治
- (二) 弘扬廉洁风尚
- (三) 完善供应商管理
- (四) 保护知识产权
- (五) 防疫筑牢安全保障



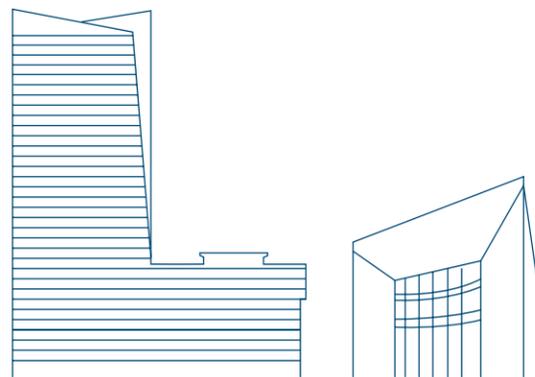
优化企业管治

作为国内首家 A+H 股地产类上市公司，北辰实业始终坚持股东价值最大化的一贯原则，积极维护投资者及债权人合法权益，高度重视为合作伙伴创造共赢发展的空间，认真聆听各方意见与建议，赢得市场和投资者对北辰价值的认同。

北辰实业依法履行信息披露义务，严格遵守《上海证券交易所股票上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》，以及本公司《公司章程》、《信息披露管理制度》等规定中对信息披露工作的要求。报告期内，通过接待境内外投资者调研、召开远程会议、开设公司网站投资者关系专栏，以及设置投资者热线电话等方式，与投资者及债权人进行全方位地互动与交流，充分维护投资者及债权人权益。



北辰实业深刻认识到科学化、系统化、规范化、专业化的管理有助于企业识别及防范市场风险，实现企业高效健康发展。因此，北辰实业致力于持续提升企业管理水平，报告期内，本公司董事、监事和高级管理人员按照上市地区的监管要求，通过参加课程培训、在线学习等方式，加强业务培训，不断提升履职能力。报告期内，本公司法人治理的实际状况符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司治理准则》和中国证监会相关规定的要求。



回馈股东与债权人

报告期内，北辰实业按照《公司章程》及《股东分红回报规划》规定的分红标准和程序完成了本公司 2020 年度利润分配，充分维护了本公司股东依法享有的资产收益等合法权益。经 2020 年年度股东大会审议通过，本公司 2020 年度利润分配方案以公司总股本 3,367,020,000 股为基数，每股派发现金红利 0.030 元人民币（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股现金红利派发已于 2021 年 7 月 2 日完成，H 股股息已于 2021 年 7 月 23 日派发），共计派发现金红利 101,010,600 元人民币，占本公司 2020 年度归属于上市公司普通股股东净利润的 79.26%。

报告期内，为维护北辰实业债权人的合法权益，本公司积极履行相关信息披露义务，保持有关公司债券及中期票据的付息情况的信息透明度。截至 2021 年 12 月 31 日，“20 北辰 01”、“14 北辰 02”、“16 北辰 01”、及“19 北辰 F1”等公司债券、中期票据已按期足额兑付，本公司不存在未按期，未足额支付及应付未付本期公司债券及中期票据利息的情况。

未来，本公司将结合主营业务发展，综合考虑政策环境、利率水平、资产负债结构等因素充分发挥“总部融资”模式的优势，在传统银行融资的基础上，搭建多元化融资平台，不断探索多种资本市场融资工具，通过公司债、中期票据等方式，不断优化本公司的资本结构和债务结构，为本公司可持续发展夯实基础，实现高质量发展。



每股派发现金红利

0.030

元人民币（含税）



共计派发现金红利

101,010,600

元人民币



占本公司 2020 年度归属于上市公司普通股股东净利润的

79.26%

弘扬廉洁风尚

为促进本公司经营发展，本公司扎实推进党风廉政建设，通过完善内部制度、优化反贪污举报程序以及开展相关培训等多个举措构建营造风清气正的发展环境。

在制度建设方面，本公司严格遵守《中华人民共和国刑法》等法律法规。为夯实监督第一职责，本公司编制了《北辰实业纪检监察工作手册》。作为细精准监督、靠前监督的重要指导，该手册明确了监督重点对象，细化了监督具体内容，列举了监督方式方法，将监督延伸到经营管理各层面，切实提升监督执纪的质量和效果，完善了本公司监督制度体系。

在举报程序方面，北辰实业通过接收来信、来访、举报邮箱邮件、举报信箱收集信访举报情况，严格按照上级有关规定，全面加强公司信访举报工作，及时了解相关情况，实时跟进监督。此外，本公司通过信息化技术，搭建网络信访举报渠道，在 OA 平台设立信访举报窗口，构建“信、访、电、网、微信”五位一体的信访举报渠道，多种方式收集信访信息。同时，本公司规范信访台账管理，对所有信访统一编号，明确信访内容、办理方式、责任人和处置结果，实行动态化管理，确保对账销号记录清晰、准确无误。



举报渠道

- ✉ 信
- 👤 访
- ☎ 电
- 🌐 网
- 💬 微信

案例 党风廉政建设宣传月活动

2021 年，北辰实业扎实推进党风廉政建设，持续提高各级党员领导干部拒腐防变能力，强化不敢腐、不能腐、不想腐的思想自觉和行动自觉，一体构建“三不”有效机制，开展了以“学百年建党史，做清廉北辰人”为主题的党风廉政建设宣传月活动，报告期内，共 976 人分批参观廉政教育基地，发放廉政教育类资料 753 份，警示教育光盘 30 份，推荐阅读廉政书目 140 本。此外，公司召开了“以案为鉴、以案促改”警示教育大会，通过剖析典型案例，总结经验教训，不断增强抵御风险能力。本年度，公司召开警示大会 16 场，深度剖析 26 个廉政案例，1,898 人参加廉政知识测试，并以家书形式向各企业领导班子家属发放 837 份《致各级领导干部及家属的一封信》，介绍本公司全面从严治党和反腐败工作，携手党员干部家属用实际行动构筑防腐防、促廉倡廉的坚固家庭防线。



“以案为鉴、以案促改”警示教育大会

北辰实业积极组织开展普法宣传活动，举办了“律盾”法律人员培训班，进一步提升法律人员队伍的知识技能与专业素养，还组织开展了“美好生活民法典相伴”、“12·4”国家宪法日暨宪法宣传周等系列宣传活动，形成全员学法、尊法、守法、用法的良好氛围，积极培育具有北辰特色的企业法治文化。

²报告期内，北辰实业的反贪污培训暂未包含本公司董事，但本公司董事严格遵守相关法律法规，未涉及贪污诉讼案件。未来本公司将逐步完善董事参与反贪污培训的机制。

完善供应商管理

为进一步推进资源节约型和环境友好型社会建设，引导和促进供应商积极履行环境与社会责任，打造负责任供应链，北辰实业制定了《供应商管理办法》、《采购招标管理规定》、《关于绿色、环保采购的相关规定要求》以及内部比选相关管理办法等内部政策，切实将可持续发展的理念融入供应商管理机制中。本公司在商业开发、业务流程管理与供应商共同承担环境、社会责任风险，共享发展机会，共同识别和监测供应链中存在的风险与机会，并积极推行集约高效的业务服务采购策略，是本公司践行可持续发展的重要举措。

北辰实业严格执行供应商准入及淘汰机制，依照相关制度以招标比选等方式对供应商进行资格审核，审核内容包括但不限于营业执照、资质等级、服务范围、银行资信、业绩水平、合作项目、信誉水平等，对不诚信的供应商实行黑名单制。对于已经建立合作关系的供应商，实施全方位的监督与核查，从根本上解决供应链潜在问题或薄弱环节，避免其关联供应商涉及违法行为。截至 2021 年 12 月，与本公司建立了长期合作的供应商数量为 1,562，均来自于内地地区，无港澳台或海外供应商。

截至 2021 年 12 月
与本公司建立了长期合作
的供应商数量为

1,562

经本公司环境、社会风险筛选及管控的供应商数量为

1,375

通过质量、职业健康安全、环境或能源管理等体系认证的供应商数量为

671

除此之外，本着低碳优先、绿色先行的发展理念，本公司严守供应链环保管理的每一环节，通过在供应商招标比选文件中明确相关环保要求的条款及服务内容，并注明优选能够提供相关环保资质认证证书的供应商，选择符合公司绿色环保要求的供应商，同时由需求部门及验收部门共同完成对供货及服务的监督，从而实现促进经济与环境保护并肩发展的双赢格局。

《关于绿色、环保采购的相关规定要求》中供应商的责任：

1、积极学习绿色环保的相关知识，并有义务将相关知识传达到公司所有人员；



2、在同等条件下首选推荐通过环境标志产品认证、节能产品认证或者国家认可的其他认证的节能环保产品，并在送货时将相关证明随同货物一并携带；

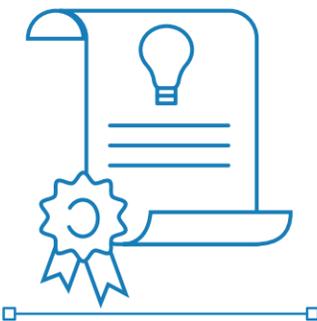
3、按时对物流车辆进行相关环保检测，不得使用高污染、高排放的运输车辆，并定期向采购部提供物流车辆的环保监测合格的相关证明文件；



4、供应产品或原材料符合绿色包装的要求，不使用含有有毒、有害物质作为包装物材料，使用可循环使用、可降解或者可以无害化处理的包装物，避免过度包装，在满足需求的前提下，尽量减少包装物的材料消耗。

北辰实业坚决抵制供应链中违反员工合法权益及人权的事件发生，及杜绝发生应当进行招标而未进行招标，或分解项目规避招标，以及在招标过程中弄虚作假、围标、串标、贿标等违反法律法规的行为。所有供应商选用程序均须合规合法。

保护知识产权



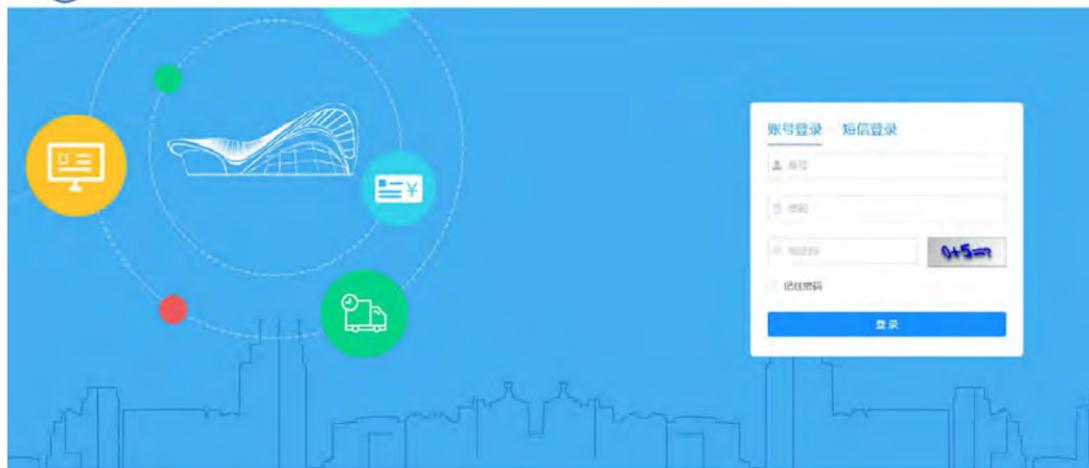
北辰实业高度重视知识产权保护工作，将知识产权保护摆在更加突出的位置，并通过加强品牌管理制度建设、聘请知识产权顾问提供知识产权法律支持与服务，以及举办知识产权专题培训讲座等举措，努力提升公司知识产权管理水平。经过多年的努力和积累，本公司知识产权事业发展取得显著成效，知识产权管理制度体系逐步完善，商业秘密保护不断加强，商标、版权等知识产权注册登记数量大幅增加，知识产权保护效果、运用效益和影响力显著提升。

案例 北辰实业研发全国首套自主知识产权场馆管理系统

北辰实业研发的全国首套具有自主知识产权的场馆管理系统是基于北辰智慧会展平台的一项重要应用，是北辰实业信息基础设施的重要组成部分，未来可全面赋能会展场馆管理和输出管理工作，加强北辰实业在会展方面的核心竞争力。

该系统采用“软件即服务”（SAAS）模式设计和部署，数据集中存储，采用标准化管理流程和数据结构，打破数据孤岛，有效积累会展数据，真正做到强总台、强后台、强管控，并辅助科学决策，为首都会展集团建设更智能化、智慧化的场馆服务提供有力的支撑。

北辰会展场馆管理信息系统



北辰会展场馆管理信息系统

防疫筑牢安全保障

统筹防疫与经营



北辰地产实地查看长沙项目

2021年2月，春节假期刚刚结束之际，北辰实业领导班子成员前往北辰地产各城市中心项目开展现场调研，要求各城市中心提高政治站位，做好攻坚克难的思想准备，全力以赴推进各项项目建设。有关人员迅速响应，大规模展开复工，分秒必争推进各项工程建设，切实履行安全质量职责，筑牢安全生产防线，加强安全巡查，强化危险源辨识、风险评价和控制等源头管理，全面排查整治安全质量隐患。此外，北辰地产有针对性地制定应急预案，落实应急队伍、应急物资和装备等资源，采取各种有力措施，积极营造安全、祥和的社会环境。

积极落实防疫措施

五洲·会议中心坚持疫情防控最高标准，圆满完成北京市第十三届委员会第四次会议。会前全员核酸检测，采购防疫物资 20 余类、50,000 余件。会议期间，严格每日测温登记，动态检查防疫措施落实情况。房间配备“防疫包”，餐桌设置隔板，会场拉大间距，各餐厅、会场门口配备各类防疫物资。

北京五洲大酒店作为 2021 年中国国际服务贸易交易会唯一官方指定媒体接待酒店，为保障会议期间安全稳定，制定安全保卫、突发事件处置等 12 个专项方案、预案。

写字楼公司严格贯彻落实疫情防控工作要求，建立防控工作周报告制度，执行严格出京备案，离京线上审批流程，及时开展涉及中高风险人员滞留京外或返京人员的排查工作，确保人员安全。根据防控重点变化，写字楼公司对各楼宇、各商业项目测温、扫码、戴口罩、一米线、冷链食品等防控措施落实情况进行检查，为楼宇防疫安全提供保障。

开展员工疫苗接种

此外，北辰实业坚信员工的健康是稳健经营的基础。2021 年，北辰实业积极推进新冠疫苗免疫接种工作，在全面掌握分公司及子公司员工前期疫苗接种的基础上，动员部署，积极宣传、统筹协调，确保免疫接种工作有序推进。



防疫物资

20 余类

50,000 余件



截至 2021 年末

在京职工接种率达

95.6%

辅助工种接种率达

99%

加强免疫接种率达到

100%

02

客户至上

- (一) 提升服务水平
- (二) 加强质量管理
- (三) 全面落实安全责任
- (四) 客户权益与满意度保障



为客户提供高质量服务是企业生存、盈利、可持续发展的基石，直接影响着企业品牌形象。北辰实业以为客户提供优质的服务为宗旨，建立上下联动的协同服务机制，切实提升客户满意度，与客户共创价值。

报告期内，本公司严格遵守我国相关法律法规，涉及范围包括但不限于提供产品或服务的健康与安全、广告、标签、隐私事宜、补救方法等。为进一步深化对产品及服务责任的管理，本公司聘请资深法律顾问，结合其专业意见，制定合理有效的解决方案；在业务运营过程中，坚决打击违法建设和违规销售行为，以实实在在的态度维护客户权益。

提升服务水平

高质量服务保障重大活动

2021 年，北辰实业携手分公司及子公司为多个重大活动保驾护航，以首善一流的标准、精益求精的工作态度认真对待每一场活动。

在新冠疫情常态化时期，北辰实业高度重视疫情防控，并在众多国家级、综合型、国际化展览展示和论坛会议活动中使用数字化创新经营模式，减少线下接触，同时拓宽会展服务的边界。



案例 服贸会保障工作实现全新数字变革

为迎接 2021 年服贸会，北辰实业引入首旅集团、首钢建投、京东科技及法国智奥会展集团四家战略投资者，组建首都会展集团。首都会展集团已经全面参与今年服贸会的招商招展、市场开发等筹办工作，实现国家会议中心和首钢园区两大场馆跨区域联动作战，取得了市场化、专业化运作的全新突破，为发展会展全产业链奠定坚实基础。

本届服贸会成功吸引来自 153 个国家和地区的 12,276 家企业通过线上线下结合的方式参与了本次大会，共同聚焦数字经济、国家双碳目标、服务业扩大等热点话题。作为 2021 年服贸会数字服务专区专业承办机构，首都会展集团以“开创数字服务新格局、共享服务贸易新时代”为主线，从数字治理、数字体验、数字转型和数字信任四个方面策划布展，呈现数字服务为生产生活方式和政府社会治理带来的变革，勾勒数字经济未来。首都会展集团通过改版上线服贸会新的官网、2D 展台海报等新的模块等方式为市场化打下基础；通过优化展商注册和展位搭建审核流程，提升用户体验、增加网络信息安全；通过云会议功能全面提高闭门会议的安全性和可控性；通过丰富的英文服务，切实提升了服务的国际化水平，实现了办展办会方式的全面创新。



服贸会国家会议中心会场



服贸会首钢园区会场



会场服务精益求精

本届服贸会取得圆满成功，首都会展集团作为本届服贸会专业运营商收获了来自各方的赞誉，国家会议中心作为服贸会主会场荣获了 2021 年服贸会“发展潜力服务示范案例”大奖。

案例 圆满完成庆祝建党 100 周年文艺演出

2021 年 6 月，庆祝建党 100 周年文艺演出《伟大征程》在国家体育场盛大举行。国家会议中心承担了此次演出观演区贵宾及主演团队的服务保障任务。此次任务时间之紧、任务之重、标准之严、规格之高，均创企业开业以来重大活动保障之最。



北辰实业服务保障团队

为确保服务保障滴水不漏，国家会议中心党委成立了两支保障团队近 600 人，分别承担了演出观演贵宾的服务和主演团队酒店住宿的服务保障任务，另外还组建了由 118 名党员组成的突击队，为保障团队提供支援。在因疫情封闭执行保障任务期间，企业工会组织为保障团队配备了暖心服务包；后勤团队提供全方位保障。最终服务保障团队克服困难，不辱使命、不负重托，发扬敢打硬仗、能打胜仗的传统，圆满完成千余人次的服务保障。

案例 助力 2022 年北京冬季奥运会

北辰实业旗下北京北辰洲际酒店、北京北辰五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店作为奥林匹克（残奥）大家庭酒店负责为北京冬季奥运会的国际贵宾提供住宿接待、会议和用餐等服务。

为办好大家庭酒店的服务保障工作，北辰实业组建内部工作专班，全面统筹大家庭酒店、签约酒店各项筹备工作，选派 25 名骨干人员进入北京冬奥组委大家庭酒店运行团队，全力配合相关工作。大家庭酒店运行团队分别对 4 大家庭酒店、2 家签约酒店 797 间客房进行客房全面翻新、房间装修改造，努力为奥运宾客打造更加舒适人性的居住环境。

此外，北辰实业共制定了安全生产、网络安全、疫情防控、舆情管理、突发事件处置等应急预案 123 项，开展岗位演练 436 次，培训冬奥服务人员 7,550 人次，为举办一届“简约、安全、精彩”的奥运盛会贡献北辰力量。



北辰实业有关领导现场指导工作



冬奥会（残奥）大家庭酒店、签约酒店实战综合演练

细化餐饮卫生管理

在新冠疫情防控常态化时期，餐饮经营活动不断增加，北辰实业严格落实各项防疫措施，坚持防疫和经营工作两手抓的工作方针。

北辰实业旗下酒店不断加强疫情防控力度，在客人办理入住时，向客人及时传达当地有关疫情防控的相关工作要求和精神，按行业、公安部门要求如实填写登记表，督导客人做好疫情防控。在客人住店期间，酒店专人每日早晚两次为客人测量体温，建立疫情风险实时监测体系。在大堂入口和员工通道入口处设临时隔离观察室，以备发现发热、疑似、确诊人员使用，并为到店客人提供干净、放心、安全的用餐服务和环境。

用餐服务保障

- 前台公共区域和餐饮营业区域，所有座位采取隔一用一的标准限制人流密度，避免客人近距离接触和交流；
- 等候区域设置“一米安全线”；
- 每天定时对室内、外的桌椅和用餐环境进行 4 次清洁消毒；
- 坚持餐具“客到上桌”原则，倡导客人使用公筷公勺；
- 酒店对进入餐厅的顾客进行测温登记，确保到店客人和餐厅员工的安全健康。



积极做好餐饮防疫措施



公寓公司餐饮部依据市场监督管理局餐饮科下达的关于疫情期间餐饮卫生管理安排食品安全工作，于各个环节做至层层把控、节节记录，确保食品安全。

餐厅卫生

- 餐厅家具和公共设备每日进行两次消毒及开窗通风
- 延长餐具高温消毒时间
- 送餐服务人员要佩戴卫生防护工具
- 服务人员采取分散用餐

厨房卫生

- 厨师身体健康监测
- 消毒液擦拭厨房地面
- 冷荤间紫光灯消毒
- 生熟食材使用专属工具分开加工

烹饪

- 菜品出品中心温度达到 75°C 15 秒



加强质量管理

严控食材质量

在食品安全方面，本公司旗下酒店严格遵守食品安全管理体系，并执行《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国食品安全法》等相关法律和法规，食品原材料安排专人负责验货、收货，保证质量和有效期，并按要求配合食药监所做好菜品抽样检查、食品留样等工作。酒店亦定期开展食品安全教育培训，全面提升食品监管人员依法履职水平和食品安全主体意识。

本公司旗下部分酒店根据现有供货商评分体系，定期对供货商表现进行审核评价，评分项目涵盖供货商的 HACCP 计划管理、质量管理体系、食材存储环境、生产控制、卫生控制、人员管理等方面。根据评分结果对优秀供货商实施奖励政策，对不合格供货商进行限期整改或替换。



在新冠疫情常态化阶段，本公司旗下部分酒店响应国家防疫要求，对进口冷链食品冷链进行追溯，库存进货、出库使用登记系统进行详细记录，以保障食品安全。

案例 五洲皇冠搭建冷链信息平台

2021 年，五洲皇冠酒店修订了《货物、服务采购招标管理规定》，对招标、比选、比价、采购、监督管理做了进一步规定。结合疫情防控要求，酒店在进口食材冷链方面严格按照国家规定，建立冷链信息平台。

酒店严格按照新冠疫情防控要求进行收货，要求供应商送货人员出示核酸检测及行程码，进口冷链食品要可追溯来源。酒店收货部检查货物相关检测资料，追溯来源。安保部监察送货人员的相关检测材料。

根据供货商评分结果对应实施的主要激励方法：



辅助供货商建立质量管理体系，提升产品质量

优先合作

优先签订下一年度采购合同

扩大合作

增加采购份额、合作延伸至旗下分公司及子公司

长期合作

长期供应合作，建立战略联盟

建造精品工程

北辰实业设有工程质量管理目标考核制度，每年度逐级落实工程质量管理目标，持续加大审查力度，针对所有在建项目进行定期质量抽检，交付前进行项目自查、城市中心检查和北辰地产评估三层防控体系，评估通过后方可交付客户。如客户收房时提出房屋质量问题，有关部门将进行详尽梳理，并进行维修。

为保障房屋质量，北辰地产从以下几个方面完善过程管控流程：

制度建设

修订了《北京北辰地产集团有限公司工程管理检查评估办法》等制度，增加安全管理分级检查等内容，明确项目质量安全管控目标，优化完善工程管理制度内容，持续推进北辰地产工程管理标准化、精细化，提升项目工程管理水平；

组织第三方工程管理检查

已组织完成本年度三轮共 64 次北辰地产自操盘项目第三方工程质量安全检查评估工作，对 3 个城市中心、5 个精装修交付项目进行了 18 个检查频次，受检项目整体质量、安全状况可控，项目检查成绩稳步提升；

北辰地产工程管理行为检查

组织开展完成 9 个北辰地产自操盘项目的工程管理行为检查，各项目已按要求进行问题的整改及回复工作；

组织城市中心开展工程管理双月度检查

检查结果均按时在 OA 办公平台各城市中心门户进行公示；

深度分解年度工作计划，参与项目过程重要管理动作

认真梳理部门年度重点工作，层层分解，责任到人，制定考核目标，制订《工程管理中心 2021 年度工作计划深度运营分解表》，严格按照要求落实部门管理工作。

本公司要求所有承建商必须做到：

质量管理体系的落实

执行国家强制性标准

保障在建工程的质量标准

规范工程技术数据的填写与记录，保持与工程进度同步

案例 北辰墅院 1900 项目完善房屋质量检查工作机制

对待房屋质量检查，北辰墅院 1900 项目一直保持着一丝不苟的态度。在客户收房前一个月，有关部门对房屋质量进行检查，若出现问题，安排相关部门进行维修，确保正式交付前无房屋质量问题。



房屋质量检查及问题处理

全面落实安全责任

主体责任

党政同责 一岗双责 齐抓共管 失职追责

工作方针

预防为主 单位负责 突出重点 保障安全

工作要求

万无一失



强化各类安全保障措施，周密部署、强化落实。

本公司与各家分公司及子公司签订《安全稳定工作责任书》，明确了各企业在安全稳定工作中的职责和任务，各企业与其下属企业、部门、班组、个人及商客户、承租承包、劳务派遣单位等层层签订责任书，认真落实逐级安全稳定主体责任，签订率 100%。

2021 年本公司内部未发生重大生产安全事故、未发生重大火灾事故、未发生可防性刑事案件和治安案件、未发生重大交通甲方责任事故。

2021 年《全国安全生产专项整治三年行动计划》进入集中攻坚阶段，按照计划安排，在集中攻坚阶段动态更新问题隐患和制度措施清单，针对重点难点问题加大专项整治力度，落实和完善治理措施。为此，本公司进行专项检查，通过“三年行动”七个专项排查出问题 43 项，并已完成相应整改。“三年行动”推进以来，公司在学习习近平总书记关于安全生产重要论述、落实企业安全生产主体责任、隐患排查治理体系建设、建设施工项目安全整治、消防安全整治、交通安全整治、内部安全防范整治七个专项整治中取得积极进展和明显成效。

长期以来，在经营管理过程中，北辰实业始终把安全生产责任放在工作的重中之重。在新冠疫情常态化的背景下，北辰实业不断完善防疫措施，加大安全保障力度，有针对性的进行安全检查和督导。在每次接待重大会议、活动安全保障工作前，北辰实业及时全面的了解、掌握接待工作的任务和要求，排查工作隐患，重点加强防火、维稳、治安、交通管理方面相关工作，强化岗位安全责任制的落实，夯实工作方案细节，制定安全保卫、突发事件处置等专项预案，并组织消防等专题演练，全面完善各种安全保障措施。

客户权益与满意度保障

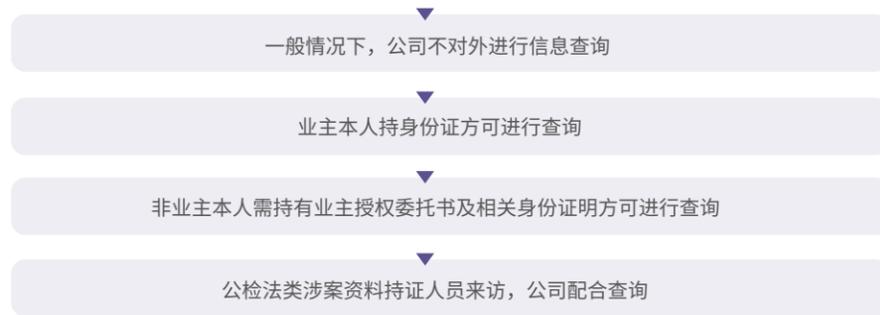
保障客户隐私

在客户隐私保障方面，依照《中华人民共和国消费者权益保护法》等相关规定，制定并执行《公司法律事务管理办法》及《北辰集团暨北辰实业合同管理实施细则》以满足客户对隐私保障的需求。各分公司及子公司主管进行监督，纪检委员和廉政监督员负责监管。报告期内，本公司没有收到有关因泄露客户信息而遭到投诉的事件。

同时，日益复杂的网络安全局势为北辰实业保障客户隐私带来挑战。因此，北辰实业根据《中华人民共和国网络安全法》等有关法规规定做好网络安全和信息化各项工作，严格落实网络安全工作责任制，扎实推进网络安全保障体系和能力建设，切实筑牢公司网络安全屏障，不断开创网络安全工作新局面。本公司及旗下分公司及子公司持续完善从物理安全、网络安全、系统安全到应用安全、数据安全、安全管理和安全组织的网络信息安全防护体系。

案例 信诚物业严格管理业主信息与档案

信诚物业公司对辖区内业主信息、业主档案进行严格管理，需查询相关业主信息、业主档案相关信息的，按照如下要求进行查询：



公司将业主信息、业主档案纳入《北辰信诚物业工作秘密事项清单》，业主档案及资料一户一档，放置于各物业项目专门档案柜、档案盒中单独存放，由各物业项目客户服务主管及物业项目经理进行严格管控。



档案柜单独存放业主信息与档案

客户满意度管理

报告期内，北辰实业客户满意度水平 91.58%，会展、酒店、写字楼、公寓的客户满意度，已经达到行业内标杆企业水平，这标志着本公司近年来持续关注并优化客户满意度工作落实成效显著。

报告期内，北辰实业延用了销售案场客户接待服务执行标准以及“神秘客”检查机制，以多维度督导、提升客户服务水平。在客户投诉处理方面，截至 2021 年 12 月 31 日，北辰实业全年共接到客户投诉（含会展、酒店、写字楼、公寓）26 宗，所有投诉均在第一时间与相关项目公司进行沟通，并已完成反馈。

2021 年度
会展、酒店、写字楼及公寓
平均客户满意度为

91.58 %



妥善回复和处置的
投诉占比

100 %

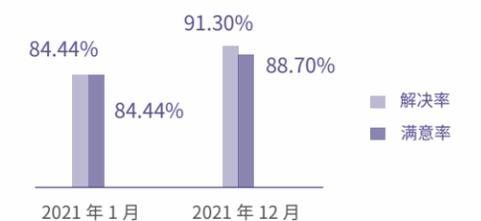


在投诉处理应对方面，本公司不断完善“接诉即办”制度，相关工作开展和考核情况等，均保证及时研究和批示部署，保证了各项工作的高效落实。同时，本公司积极回应客户诉求，找到并解决客户投诉的根源，整理客户投诉的敏感点，从根本上提升产品及服务质量，杜绝类似投诉情况的再次发生。

案例 本年度“接诉即办”工作满意度不断攀升

2021 年，北辰实业召开了 2021 年市民热线服务“接诉即办”工作培训会，帮助员工深刻理解市级有关部门的改革要求，以增强人民群众的获得感、幸福感、安全感为工作总目标，加强本公司“接诉即办”各项工作能力建设，解决好分公司及子公司服务管理范围内的群众身边事，切实做到“民有所呼，我有所应”。

2021 年 1 月至 2021 年 12 月，共接办群众诉求 1,032 件，解决率、满意率分别从 2021 年 1 月的 84.44%、84.44% 提升至 2021 年 12 月的解决率 91.30%、满意率 88.70%。市民热线群众诉求的解决管理能力和企业服务群众的工作水平稳步提高。



03

绿色发展

- (一) 打好污染防治攻坚战
- (二) 积极开展碳减排工作
- (三) 创建节水型企业
- (四) 打造绿色可持续建筑
- (五) 应对气候变化



我国力争 2030 年前实现碳达峰，2060 年前实现碳中和，是党中央经过深思熟虑作出的重大战略决策，也是我国应对全球气候变化的庄重承诺。北辰实业深入贯彻中央精神，始终将节能环保的理念贯穿于各个工作环节。“双碳”目标提出后，北辰实业充分发挥绿色低碳发展的示范引领作用，实施低碳环保的绿色发展方针，加大环保投入，践行垃圾分类，结合产业优势，提升建筑绿色化水平，打造绿色供应链，坚持低排放、高效率的可持续发展道路。

打好污染防治攻坚战

2021 年，北辰实业积极制定污染物排放目标，狠抓排污管理，优化无害及有害废弃物处置与管理，致力于深化污染防治攻坚战，为实现国家双碳目标贡献力量。本公司通过对旗下持有物业实行统一标准的管理，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司及旗下分公司及子公司的排污许可证均通过复检，并实现达标排放。

污染物排放量目标：

大气污染及水污染物排放目标
达到环保要求



(如氮氧化物排放小于 **30mg/m³**)

深化排污管理

北辰实业认为企业的可持续发展应当实现经济价值与环境价值的综合增长，因此，本公司在业务运营过程中，严格遵守中国相关大气污染排放、污水排放、固体废物处理及控制噪音的法律法规，识别了厨房油烟废气、扬尘、生活废水、生活垃圾和建筑垃圾等主要“污染源”，并有针对性地制定了应对措施，例如：在厨房加装油烟分离器、过滤器等净化处理设施并定期清洗，对烟气排放进行处理，从源头上有效阻止有害气体直接向大气排放；通过技术改造，确保排放气体符

合“大气污染物综合排放标准（DB11/501-2017）”要求，对排放气体检测合格方可投运，确保排放达标。

水污染防治方面，北辰实业根据《北京市排水和再生水管理办法》对待排放的废水进行预处理，保证水质达标排放。北辰实业还携手分公司及子公司，全面梳理摸排雨污水管网，无雨污水同流现象，每年定期对雨污水管网进行冲洗作业，不定期对排放水质进行检测，将污水排放管理工作做到精细化。

此外，为控制来自酒店业务的大气污染物及污水排放，本公司持续加强行业相关管理标准，认真遵守并执行《餐饮业油烟污染物排放标准》及《国家水污染物排放标准制订技术导则（HJ 945.2-2018）》等行业排放标准。本公司定期（平均每两个月一次）组织清洗酒店厨房油烟罩、设备管道、隔油器和风机等，有计划地对厨房运水及烟罩设备进行维护保养，确保相关设备运行正常。



规范化酒店排污管理政策

厨房安装有静电复合式油烟净化设备，遵照油烟排放标准

每两月定期清理厨房油烟净化器、烟罩及烟道并出具排污检测报告

厨房配备油脂分离器，脱脂污水排入市政污水管网，油渣由合格机构处理

委托专业环境评价机构每年定期进行一次整体环境管理评估

设置有害废弃物暂存室，日常运营产生的有害废弃液体定期交由合格机构处理

无害废弃物处置与管理

北辰实业严格遵守《废弃物处置条例》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等法律法规，积极对废弃物进行分类、回收与再利用。

无害废弃物处置与管理目标

本公司持续从废物分类、回收与再利用方面，加强对持有物业的无害废弃物管理工作



在生活垃圾管理方面，北辰实业贯彻落实《北京市垃圾分类管理条例》，不断推进垃圾分类工作，加强激励引导，强化日常管理，促进习惯养成，做到生活垃圾减量化，提高分类投放的自觉性、准确率。同时，本公司充分利用《北辰报》、微信公众号、宣传栏等进行垃圾分类工作的广泛宣传，做好示范建设工作。2021年10月，北京市国资委督导组对北辰实业创建生活垃圾分类示范单位工作开展了现场检查并对本公司生活垃圾分类工作给予了充分肯定。



垃圾分类专项检查



四色分类垃圾桶

为降低建筑垃圾的排放，北辰实业在项目中积极推广、应用绿色再生材料，从源头入手，提升原材料循环利用率，合理优化施工工艺及工序，降低现场建筑垃圾产生量，并因地制宜地进行就地填埋，减少建筑垃圾外运量，针

对在施工程建筑垃圾，制定消纳方案及措施，安排专人负责垃圾清运消纳的监督检查，最大化地实现垃圾的减量增效。

本公司旗下酒店在采购易耗品时均选用包装材料为可降解环保型的产品，且客房内不使用过度包

装产品，以减少产生不必要的不可降解垃圾。由于本公司各项业务不涉及大批量采购与使用包装物，故不披露包装物使用数据。

在减少无害废弃物的基础上，本公司不断加强各项回收再利用物资工作，酒店按照客房产生的可回收废弃物进行分类、分离并加以利用，如把客房的废旧毛巾染色后做成抹布在公共区域使用，报废的床单做

成内枕袋，将客房使用过的香皂头、洗发、沐浴回收给洗衣房用于清洗抹布玻璃，此外，塑料制品则由本公司委托专门的回收企业进行统一回收后再利用。玻璃制品、塑料制品、酒店客房废旧毛巾、肥皂、牙刷的

回收再利用数量均已在“综合绩效表现”中披露。

有害废弃物处置与管理

本公司根据《国家危险废物名录》对危险废弃物进行筛选与鉴别，选择在危险废弃物经营、运输与处置方面有合格资质的供应商进行危险废弃物的集中回收与处置。此外，为进一步加强对本公司办公、生产环境中所产生的有害废弃物的控制，以及保障员工的健康安全，本公司制定并实行了《有害废弃物管理规定》，对本公司日常运营过程中所产生的有害废弃物的分类、存放、记录、运输及处理等做了严格规定。本年度主要有害废弃物包括含水银的废弃灯管、电子废弃物、废墨盒等，本公司已依据《有害废弃物管理规定》，对以上废弃物进行了妥善处理。

有害废弃物处置与管理目标：

持续完善有害废弃物处置与管理工作



废弃物处理流程：

- 分类
- 存放
- 记录
- 运输
- 处理

另外，本公司旗下部分酒店采取 IHG 的有害物质管理政策，主要包含以下方面：

对酒店里的有害物质包括清洗液、涂料、脱漆剂和稀释剂等物质确定隔离储存区域并认真管理，避免了潜在的健康和环境风险，提高了工作环境的安全性；

对负责有害物质处置的员工进行风险识别和正确处理程序方面的培训；

对每一种有害物质都委托了符合资质的回收处理机构进行妥善的运输与处理。

积极开展碳减排工作

在能源资源使用方面，北辰实业坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻绿色发展理念，严格遵照《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国环境保护法》等有关规定，结合公司内部已建立的规章制度加强能源管理，在保证技术可行、合理的基础上，降低消耗、减少损失、杜绝资源浪费，实现能源使用效益最大化。目前，北辰实业的能源管理体系已获得 ISO50001 认证。

本公司早在成立之初就建立了设备能源及资源管理节能办公室，以加强本公司京内持有型物业的能源使用管理与监控，强化日常节能管理工作，将环保理念落到实处。本公司持续优化能源管理体系，每月对各分公司及子公司的能源使用情况进行统计，并绘制能耗对比曲线，以数字为依据，制定节能减排目标，以及切实可行的环保解决方案。



节能减排目标：

通过节能减排措施，在 2021 年末，二氧化碳排放量同比 2018-2019 年三年排放量

加权平均值下降 **0.8%**

并圆满完成二氧化碳排放量履约工作

2021 年，为积极助力国家双碳目标，北辰实业制定了减排目标，并通过以下关键举措激发节能减排潜力，夯实企业低碳发展基础：

	加强领导，制定碳减排、碳中和工作计划，分解碳排放量指标，落实目标责任制；
	认真贯彻执行节能减排、减污增效、绿色低碳环保管理制度；
	聚焦重点用能单位、重点耗能设备改造工作，积极推广节能减排、绿色低碳新技术、新产品的应用，同时加大碳减排监察力度；
	持续开展节能目标责任考核、二氧化碳排放核查、能源审计、清洁生产审核和公共建筑电耗限额管理等工作，夯实计量基础管理，加大二级计量表配备率，力争达到 95% 以上；
	加强节能宣传培训教育，倡导绿色低碳工作生活方式；
	持续完善考核和奖惩机制。

目前，北辰实业已经顺利完成 2020 年度碳排放权履约工作，履约完毕后加上历史剩余配额，上市公司账户内共计剩余 17,507 吨二氧化碳排放配额。

剩余 **17,507** 吨
二氧化碳排放配额

创建节水型企业

北辰实业以科学发展观为指导，坚持节约优先的方针，制定了严格的水资源管理制度，每年严格控制所属各企业用水指标，落实指标责任制，将责任层层分解到各企业，并根据指标落实情况进行考核，大力宣传节水相关的法律法规。本公司在日常经营的同时，积极制定并落实节水目标，推广中水使用，加速水资源循环利用，以实际行动推进节水型社会建设。

水资源使用效益目标：

根据所属企业区域条件，引导各企业引入市政中水或建立中水处理系统，引用中水处理系统的企业，每日生活废水循环处理再利用率力争达到 **95%** 以上

案例 北辰地产节约用水措施

从施工到办公，北辰地产在自身运营环节中积极制定并落实节约用水措施，包括但不限于以下措施：

- 在签订专业分包或劳务合同时，将节水定额指标纳入合同条款，进行计量考核；
- 在施工的各阶段应定期进行计量考核，并留存计量考核记录；
- 施工现场、办公区、生活区的生活用水采用节水系统和节水器具，节水器具配置率 100%。浴室、洗漱池全部张挂节水标语；
- 生活区集中设置集中开水提供点，自来水可直接饮用，方便、卫生；
- 合理布置现场临水线路，采用合理的管径、管路，减少管网和用水器具漏水。混凝土养护采用压力喷壶及覆膜保水，节约用水，严禁无措施浇水养护混凝土。充分收集自然降水用于路面的洒水降尘、冲洗车辆、绿化浇水等。

自 2014 年底南水北调中线工程正式通水以来，京津冀地区水资源困乏的局面得以缓解。报告期内，由于本公司绝大部分持有型物业均位于北京，加之本公司日常运营所使用的水源为外购自来水，故报告期内本公司的运营没有面临任何取水困难的情况。



打造绿色可持续建筑

北辰实业积极贯彻落实习近平生态文明思想，以及“十四五”期间适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，以完善的制度、一流的标注打造可持续建筑，为经济绿色转型和可持续发展贡献力量。

本公司于内部制定了《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》等相关管理规章制度，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作出明确规定，以确保经济发展和生态环境协调统一。

近年来，本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，本公司均参照绿色建筑及相关可持续发展标准执行。新开发物业多选择节能环保类建材，在北京新建的项目均参照《北京市居住建筑节能设计标准》（DB11/891-2020）及《绿色建筑评价标准》（GB/T50378—2019）；北辰地产在全国各地在建的项目中也在积极使用相关标准。



环境友好型施工

本公司认真贯彻落实国家及市政府关于环境保护的各项要求，包括但不限于《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》等主要法律法规，积极完成上级单位下达的各项环境保护任务，通过制定及统一内部相关管理政策及措施，降低工程建设对周边环境的影响。报告期内，本公司未对环境及天然气源造成重大负面影响。

在施工过程中，北辰实业严格按照行业主管部门要求，对施工现场裸露部分进行苫盖，大型公建项目围挡上方设置喷淋喷雾设施，场内配备降尘雾炮，加大喷湿面积，有效抑制扬尘。同时，本公司严审施工组织设计，积极会同设计单位、监理单位及施工单位，调整工序，优化工艺，通过构件场外预制、购置商品混凝土等方式，减少场内二次加工及现场搅拌作业，进一步降低施工环节中污染物产生。

案例 北辰地产多个项目采用绿色建筑相关标准

- 苏州北辰观澜府按照《绿色建筑评价标准》一星级标准进行设计和施工；
- 重庆悦来壹号项目在建工程执行重庆市颁发的《DBJ50-071-2016 重庆市居住建筑节能 65%（绿色建筑）设计标准》，一、二、三期顺利获得能效测评（绿色建筑）银级标识；
- 北辰香麓按照《绿色建筑评价标准》一星级标准进行设计和施工；
- 海口长秀仕家项目根据《海南省绿色生态小区技术标准》进行规划设计及报建，根据《海南省住宅建筑节能和绿色设计标准》和《海南省绿色建筑设计说明专篇（2019年版）》进行施工图设计及深化，住宅全部实行全装修并采用装配式方式进行建造；
- 北辰府项目 B6902 地块、B6903 地块、B7001 地块按照《绿色建筑评价标准》一星级标准进行设计和施工，北辰府项目 B7102 地块按照《绿色建筑评价标准》基本级标准进行设计和施工；
- 成都北辰鹿鸣苑项目按照《绿色建筑评价标准》二星级标准设计和施工。廊坊辰睿项目按照河北省《绿色建筑评价标准》一星级标准进行设计；
- 杭州富阳辰春澜城项目，获得绿色建筑二星级建筑，且设计时尽量采用可再生循环利用材料，有效减少不可再生材料的使用率；全区采用预制装配式构件、全区精装、空气源热泵、全屋保温等多项节能减排措施。

案例 北辰地产环境友好型施工方案

北辰地产要求施工现场组织尽量减少对场地的干扰，尊重场地原有环境，并制定环境友好型施工相关方案，明确以下内容：

- 场地内的保护区、保护对象及保护方法；
- 减少四通一平（水通、电通、路通、网通、场地平整）和土方开挖所扰动区域的面积，减少临设和施工管线布置；
- 合理规划安排施工总承包单位及分包单位的施工用地，避免二次搬运；
- 合理规划施工场地内交通联系，确保场内运输畅通；
- 明确废弃物消解、处理方式，减少污染性废弃物对场地生态、环境的影响；施工场地实施封闭施工。

同时，北辰地产在施工过程中致力于做到“六个百分百”：

					
施工工地	施工工地道路	土方和拆迁施工	渣土车辆	工地出入车辆	工地物料堆放
100% 围挡	100% 硬化	100% 湿法作业	100% 密闭运输	100% 冲洗	100% 覆盖

全方位、全流程地减少施工对环境的影响

绿色办公与运营

北辰实业旗下分公司及子公司根据自身情况，制定了多元、丰富的绿色办公与运营措施，力争实现节约资源与降低成本的双重目标。

案例 国家会议中心推进电子化办公以及资源循环利用

- ▶ 全面推行“电子化办公”，充分发挥 OA 协同办公系统、会展运营管理系统（EBMS）、OPERA 酒店管理系统等电子平台的作用，建立高效工作沟通流程，减少办公纸张使用；
- ▶ 对于废弃纸张，在打印区设置“再生纸”回收盒，促进纸张循环利用；
- ▶ 针对电子办公产品定期请专人维护保养，适当延长设备使用寿命，并请专业机构评估回收，进行循环生产及无害化处理；
- ▶ 置换式更新领取废旧电池、打印机硒鼓等办公用品，统一回收管理；
- ▶ 优先选择绿色、节能的产品供应商，并采用规范化的采购制度及电子采购平台，采购对环境负面影响较小的产品及服务，与合作伙伴共同推进环保、低碳办公。

案例 五洲皇冠践行节能降耗理念

- ▶ 加强对公共区域空调的管理检查及维修保养工作，细化新风、空调机组管理制度，通过楼宇自控系统定期对空调区域温度和空调机组启停机时间进行调整，做好节能工作；
- ▶ 根据室外温度，对制冷机出水温度进行设定；
- ▶ 要求各个部门将营业场所的空调温度设置为夏季 26 摄氏度、冬季 18 摄氏度，同时经常测量实际的环境温度，根据环境温度和客人的需求适当调节；
- ▶ 落实节能降耗实施细则，确保人走灯关、空调关、电脑关等其它办公设备的关闭；
- ▶ 由工程部牵头会同客房部、餐饮部对酒店的厨房及洗衣房部分设备的使用时间进行调整，尽可能避开高峰时段用电；
- ▶ 逐步改造酒店公共区域照明系统，将损坏的传统光源全部更换为 LED 光源，在满足现有照明系统的照度、显色指数、色温、功率因数、无极调光及智能控制的基础上，降低照明系统的能耗；
- ▶ 酒店每年制定复印纸使用计划，控制采购数量，各部门员工在工作中均能够做到自觉使用办公用纸双面打印。

应对气候变化

2021 年是极端天气频发的一年，洪水、暴雨等灾害频次和强度增加，重大极端天气气候事件发生的可能性上升，容易对本公司施工、供电、给水、排水等产生重大影响，甚至对施工作业人员的安全造成威胁。

2021 年暑期汛期降雨量大，暴雨预警频繁出现，为切实做好汛期安全生产工作，本公司成立防汛领导小组，设立防汛总调度室，先后下发《关于做好 2021 年汛期暑期安全生产工作的通知》、《关于进一步加强汛期安全工作的通知》，要求各企业成立防汛领导小组和汛期应急抢险队伍，认真修订防汛应急预案，提高应急处置能力，建立防汛抢险救灾物资台账，及时完成防汛抢险救灾物资的保养、更新、补充工作，切实保障相关区域平稳度过极端天气。

04

以人为本

- (一) 健全人才管理
- (二) 心系员工健康
- (三) 关爱员工生活



北辰实业坚信员工是企业可持续发展的关键。2021 年，北辰实业继续秉承“以人为本”的管理理念，致力于为员工成长创造平台，多措并举保障员工健康与安全，打造匠心、温暖、包容的工作环境，携手员工共同前行。

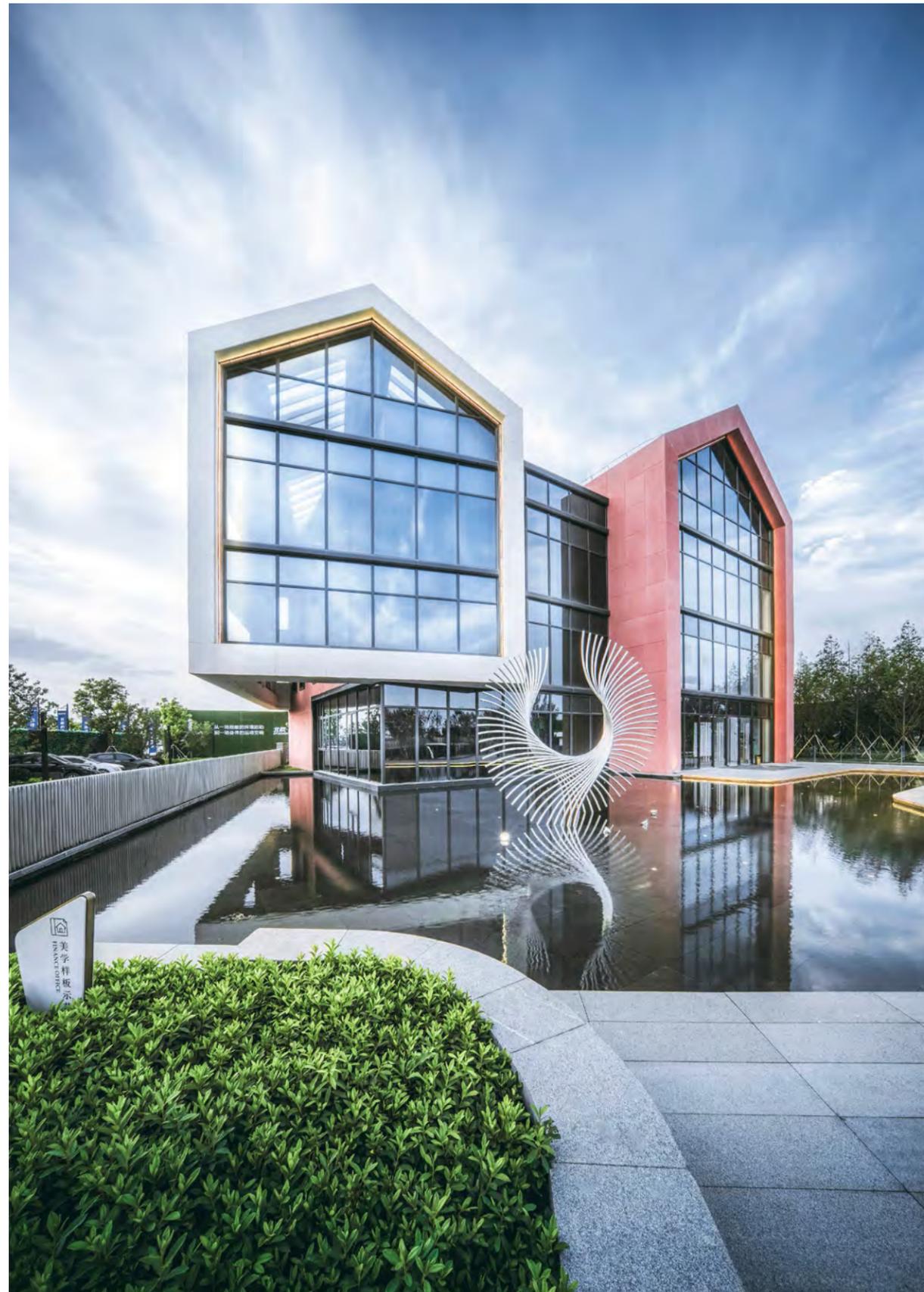
健全人才管理

本报告期内，北辰实业严格遵守中国有关薪酬及解雇、招聘及晋升、工作时长、假期、平等机会、多元化、反歧视、薪酬待遇与福利、防止雇用童工及强制劳工的相关法律法规。本公司对雇佣童工及强制劳工采取零容忍的态度，所有应聘人员入职前都须提供合法且有效的身份证明文件，以保证合规雇佣。若发现任何雇佣童工及强制劳工的情况，本公司会按照上述法律法规履行相应程序。报告期内，本公司没有发生违法雇佣、使用童工或强迫劳工的案件。

本公司已建立的内部政策及管理办法包括《公司劳动合同管理办法》、《公司总部职工薪酬管理办法》、《公司招聘配置管理办法》、《公司关于部分岗位聘用人员的有关规定》、《公司总部带薪年假管理办法》、《公司所属企业经营管理者薪酬管理办法（试行）》、《公司职工补充医疗保障方案》等。北辰实业依据外部法律法规变更，结合本公司内部程序与实际情况，对相关制度文件进行不定时更新，以切实保障员工合法权益。

根据《公司劳动合同管理办法》，北辰实业为员工提供：

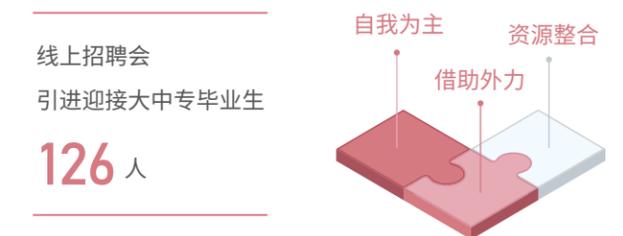
 <p>合理的薪酬及人性化福利</p>	 <p>符合国家劳动法规规定的工作时间</p>	 <p>年休假、事假、病假、婚假及产假等</p>
 <p>绩效考核与评定，薪酬调整及晋升方案</p>	 <p>依照国家及地方有关法律法规，为员工缴纳五险一金</p>	



多元人才引进

依据本公司相关内部制度，无论校园招聘还是社会招聘，本公司都坚持透明公开的人才甄选原则，并按照“严把入门关、严把任职关”的招聘原则，认真落实“用人标准透明化、招聘过程规范化”的招聘程序，尊重每位应聘者时最大程度降低了企业用人风险。报告期内，本公司没有收到任何侵犯应聘人员及雇员权益的投诉个案。

2021 年，北辰实业先后组织各分公司及子公司参加了北京市人力资源和社会保障局以及市国资委组织的多场“线上招聘会”，共引进迎接大中专毕业生 126 人，并携手北辰地产、首都会展集团共同开展了 2020-2021 年度校园招聘工作，采用“自我为主 + 整合资源 + 借助外力”的形式，进行了线上宣传及空中宣讲会。



本公司注重多元人才的引进，尊重并公平对待不同性别、年龄、宗教信仰、民族、文化背景、家庭与健康状况的员工，致力于打造公平、多元化、具有创造力的团队，更为每一位员工提供适合自身发展的工作环境。2021 年，通过“优培计划”招聘活动、退役大学生招聘会、扶贫就业双选会招聘会等，累计引进退役大学生士兵 4 名、内蒙古贫困区应届毕业生 1 名。



截止 2021 年 12 月 31 日，
本公司雇佣残障员工 **20** 人

加强人才培育

北辰实业严格遵循已制定的《公司培训管理办法》及《公司交叉培训管理办法》，尊重并帮助每位员工实现个人价值，不断构建完善的人才培养体系及合理畅通的员工晋升渠道，以帮助每位员工实现职业发展蓝图。本公司希望通过健全的培训机制，提升员工职业素养，增强企业综合实力。

随着本公司近年来不断深化“会展+地产”的双轮驱动发展战略，本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。为满足相关需求，本公司成立了人才工作领导小组，通过加强内部选拔培养与市场化选聘，举办应届毕业生入职培训、企业领导人与年轻人才等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设，选优配强人才队伍；通过开展会展集团专项人才、地产集团岗位实践型人才培养，为本公司发展提供人才保障。

发展战略



会展



地产

案例 开展 2021 年应届毕业生入职培训

为提升员工综合素质，激发组织活力，加强创新型、应用型、技能型人才培养，北辰党校与北辰实业人力资源部联合举办了 2021 年应届毕业生入职培训，来自本公司总部及辖属 14 家企业的 141 名应届毕业生参加了培训。

此次培训既强化了新入职员工对本公司使命、核心价值观的认识，对北辰实业打造“国际一流的会展品牌企业、国内领先的复合地产品牌企业”愿景深入理解，也帮助新员工找准自身角色定位，快速融入工作岗位。



北辰实业应届毕业生入职培训

案例 企业领导人员提升经营管理能力研修班

北辰实业高度重视领导人员队伍建设与人才培养。2021 年，党委组织部、党校和中国人民大学共同举办了企业领导人员提升经营管理能力研修班，旨在打造“对党忠诚、勇于创新、治企有方、兴企有为、清正廉洁”的高素质专业化领导人员队伍。本公司总部部室负责人、企业领导班子成员、部分年轻科级储备人员，共计 200 人参加了本次培训。

研修班采取集中脱产学习的方式，通过现场授课、拓展训练、参观体验、答疑交流等形式，以学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想、习近平总书记“七一”重要讲话、党的历史，深入分析“十四五”经济形势，解读国企改革三年行动计划，以人力资源、财务管理、高绩效组织管理等为切入点，进行系统性培训。



北辰实业提升经营管理能力研修班

心系员工健康

北辰实业高度重视员工的身心健康，定期组织员工到医疗机构进行体检，完善员工福利保障，确保每位员工都能以饱满的精神、健康的体魄投入到工作中。此外，为了进一步完善补充医疗保障体系，减轻退休人员因患重大疾病所需承担的医疗费用，本公司继续执行《公司职工补充医疗保障方案》及《公司退休人员重疾医疗互助帮困实施办法》，切实提高医疗保障水平。



关爱员工生活

为了打造安全、舒适的工作环境，本公司持续维护办公室及其他运营场地的设备和设施，确保室内照明适宜及保持空气流通，定期维护改造茶水间硬件设施，在办公区域和运营场地配备了休憩室、活动室及母婴室等，以满足员工的多元所需。

除此以外，本公司致力于提升员工归属感，用心关怀每一位员工。报告期内，本公司为职工开展了不同形式的关怀活动，让员工切实感受到温暖。



案例 “三八”国际劳动妇女节系列活动

为庆祝第 111 个“三八”国际劳动妇女节，展现北辰女职工的风采，北辰实业开展了女干部代表座谈会、女工主任学习交流分享、女职工权益保护线上法律知识竞赛、线上心理关爱直播课、健步走等一系列活动。其中，“万步有约迎冬奥 北辰巾帼线上健步行”活动深受女职工喜爱，近 2,000 人参与，万步以上人数达到 78%。



“三八”国际妇女节系列活动

案例 服务冬奥闭环内职工

在冬奥筹备工作的冲刺阶段，北辰实业各级工会反复研究、有序推进职工关爱相关工作，全面落实服务冬奥闭环内职工的后勤保障各项任务。

工会以“精准服务、精彩活动、精心慰问”为抓手，制定并印发《公司工会关于冬奥职工关爱工作方案》，整合多方资源，上下联动，多维助力，通过成立七个应急保障服务队，采取环内环外企业“一对一”手拉手结对服务的形式，精准、高效为职工排忧解难；成立职工关爱服务队，工会、团委、党委宣传部联合开通服务职工邮箱，及时回应解答职工的需求和困惑；为服务冬奥会的七家企业划拨专项慰问金；按计划完成了职工急救技能和企业拓展师培训。

案例 “送清凉”夏季防暑活动

本着“关爱职工”的精神，以关心一线职工工作和生活为出发点，2021 年 8 月，写字楼公司在炎炎夏日为顾客、保洁、保安等一线职工发放了防暑用品，并对员工的辛勤付出表示感谢。“送清凉”活动为员工带来清爽的同时激发了大家的工作热情，体现了北辰实业旗下公司对员工的关怀。



北辰实业“送清凉”夏季防暑活动



05

回馈社会

- (一) 助力乡村振兴
- (二) 关爱儿童成长
- (三) 心系社区群众



北辰实业时刻谨记“忠诚担当，同创共美”的核心价值观，报告期内，本公司参与社会公益的主要形式包括助力乡村振兴以及公益慈善捐款，并通过开展老旧小区综合整治计划的方式，保障运营所在地群众的利益。

社区 / 公益慈善投入金额：	乡村振兴投入金额：
95 万元人民币	901.1 万元人民币

助力乡村振兴

推动脱贫攻坚与乡村振兴有效衔接是“十四五”时期国家重点工作之一。报告期内，北辰实业以产业帮扶为主线，协同推进就业帮扶、消费帮扶、公益帮扶等各项重点工作。为加强乡村振兴帮扶工作的统筹协调，公司成立了乡村振兴工作领导小组和工作小组。在就业帮扶方面，本公司已招聘内蒙古地区来自贫困家庭的毕业生 27 名；消费扶贫方面，在双创中心采购产品总额 788.77 万元，直接带动受援地区产业发展。此外，本公司持续深入开展内蒙古自治区消费帮扶、公益帮扶及产业帮扶。

公益捐赠助力产业扶贫

内蒙古自治区鄂伦春自治旗是国家级乡村振兴重点帮扶旗县之一，北辰实业在了解到内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇中兴村食用菌菌包厂存在部分设备老化、养菌室布局不合理等问题后，第一时间拟定向内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇人民政府公益捐赠 50 万元，帮助解决预冷车间、接种车间、试验室等区域消杀灭菌，补充配备等问题。帮扶后，菌包厂产能预计可从年生产 80 万袋提升至 100 万袋，菌包成品率将从年 85% 提升到 95% 以上，年收益预计每年可增加 10 万元。

对口帮扶怀柔区集体经济薄弱区

根据市委市政府、市国资委统一部署，“十四五”期间，北辰实业将完成怀柔区汤河口镇大栅子村、银河沟村、许营村 3 个集体经济薄弱村的增收帮扶任务。2021 年，北辰实业通过村集体股份经济合作社的方式，收购怀柔区汤河口镇对口帮扶的三个集体经济薄弱村 5.46 万斤农产品，其中玉米 7,200 斤，沙地红薯 47,408 斤，助力增收近 50 万元，圆满完成集体经济薄弱村年经营性收入不低于 10 万元的目标任务。

未来，北辰实业将充分发挥行业优势，依托旗下酒店、食堂，结合经营需求持续展开消费帮扶，积极助力对口集体经济薄弱村拓展农产品销量，不断激发群众内生动力，助力对口帮扶村实现乡村振兴。

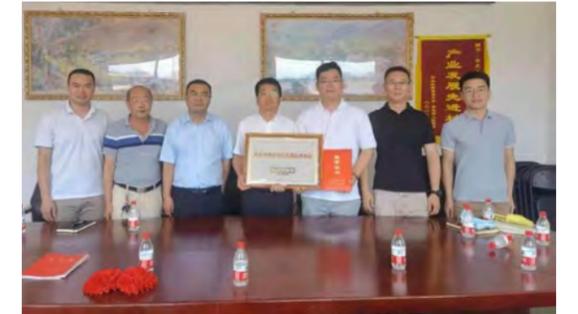


汤河口镇三个集体经济薄弱村农产品消费帮扶

白虎头村乡村振兴工作

北辰实业坚持把民宿作为推动乡村振兴的重要抓手和引擎，开展乡村旅游产业规划设计、消费扶贫、公益帮扶、党建帮扶等一系列帮扶工作。

2021 年是北辰实业白虎头村对口帮扶项目开展的第三年，北京市国资委乡村振兴领导小组办公室一行对白虎头村建设的高端民宿项目经营现状进行了实地考察，并对项目在增强集体经济、促进人均收入、发展一体化旅游产业等方面发挥的作用表示高度认可，同时充分肯定了北辰实业积极带动白虎头村全村脱低、致富增收所取得的成绩。北辰实业也凭借在“一企一村”结对帮扶工作中的出色表现获得“北京市城乡社区共建先进集体”荣誉。



北辰实业荣获北京市城乡社区共建先进集体荣誉

关爱儿童成长

2021 年是北辰实业与春苗基金会共同合作的第九年，本公司再次向春苗捐赠 95 万元善款，其中 80 万用于助医项目，15 万用于支持春苗运营发展。九年间，“北辰·春苗”基金累计捐赠善款 855 万元，共计为 375 名孤贫重症儿童提供医疗救助金，组织线上线下志愿者活动及培训 615 次，这一连串的数字，充分展示了北辰实业的公益成果。

心系社区群众

2021 年，北辰实业有序开展老旧小区综合整治工作，与亚运村街道签订《老旧小区改造合作协议》，将安慧北里环境综合整治、慧苑居住区局部专项改造统一纳入改造协议。北辰信诚物业投资近 60 万元，全面建成了具备 12 个电动车充电位、10 个电动自行车充电口的新能源汽车公共充电站，不仅彻底解决了安慧里社区无公共充电设施的问题，更预防了因电动车违规充电引起的火灾事故发生。



电动车充电位投入使用



06

展望未来

在“十四五”时期，北辰实业将继续强化经营管理，积极履行经济责任、加强防范各类风险，携手合作伙伴，共同筑牢企业发展基石。

同时，本公司将坚持可持续发展道路，持续深入研究国家和北京市碳达峰、碳中和工作整体思路，根据自身持有物业现状，探索更加详实有效的节能减排绿色低碳环保举措，引领企业向高质量发展再进一步。

未来，北辰实业会继续践行企业社会责任，持续为乡村振兴注入动能，助力巩固拓展脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接，成就美丽中国。

附录

综合绩效表现

本报告所采用的数据统计及计算方法均给予了适当注明。部分指标的过往数据及资料已经过梳理列示。除有另外说明，本章节所提供的数据均为对应年度全年汇总数据或对应年度 12 月 31 日的数据。本章节的“绿色发展”有关数据主要来自本公司京内持有型物业（包括但不限于北辰实业本部、公寓、写字楼、国会主体、国会酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国际会议中心，以及北辰洲际酒店、公设公司、北辰置地分公司）。各列表中“N/A”表示所在年份未披露或未统计相关数据，或该数据不适用于进行对比。

稳健经营

防止贿赂及防止贪污：

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
对公司或雇员提出并已审结的贪污诉讼案件数目	0	0	0
涉及关于贿赂、勒索、欺诈及洗钱案件（宗）	0	0	0
年度雇员接受反腐倡廉相关培训员工人数	2,982	2,279	-

客户至上

产品及服务质量

产品及服务表现：

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
产品及服务涉嫌安全与健康的诉讼案件（宗）	0	0	0
产品及服务涉嫌侵犯知识产权的案件数目（宗）	2	2	1
因泄露客户信息而遭到投诉件数（例）	0	0	0
年内收到的客户投诉件数（例）	26	25	-
客户满意度（%）	91.58	87.67	93.10

绿色发展³

排放物

大气污染物排放⁴：

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
氮氧化物（公吨）	3.77	2.80	5.32
硫氧化物（公吨）	0.018	0.014	0.026

温室气体排放⁵：

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
温室气体排放量（公吨二氧化碳当量）	59,120	57,447	68,926
直接排放量（范围一）（公吨二氧化碳当量）	908	728	1,330
间接排放量（范围二）（公吨二氧化碳当量）	58,213	56,720	67,598
持有的树木减排量（公吨二氧化碳当量）	1	1	2
每平方米楼面面积温室气体排放量（范围一及二）（公吨二氧化碳当量）	0.0732	0.0699	0.0839

³ 报告期内，部分分子公司将燃油炉改为燃气炉，且随着疫情逐渐稳定，经营活动增加，能源消耗量增加，进而影响大气排放物以及温室气体排放量；同时，由于公司的会议量、餐饮量及各类经营活动增加，有害及无害废弃物总量也有所增加。

⁴ 此计算范围仅为本公司京内持有型物业2021年度使用燃气炉、锅炉以及其他以天然气为燃料的设备而导致的大气污染物排放总量。此大气污染物排放的计算方法及相关排放系数计算参考了中华人民共和国国务院发布的《第二次全国污染源普查城镇生活源产排污系数手册》及原中华人民共和国环境保护部发布的《关于北京市燃气设施（燃用市政管道天然气）二氧化硫排污系数有关问题的复函》。

⁵ 此温室气体排放清单的计算方法及相关排放系数参考了北京市生态环境局发布的《北京市企业（单位）二氧化碳排放核算和报告指南（2018版）》、中华人民共和国生态环境部发布的《关于做好2018年度碳排放报告与核查及排放监测计划制定工作的通知》及世界资源研究所（WRI）和世界可持续发展工商理事会（WBCSD）发布的《温室气体核算体系：企业核算与报告标准》。本公司2021年度的温室气体计算范围直接排放量包括使用机动车、燃气炉、锅炉及其他以天然气为燃料的设备导致的温室气体直接排放，间接排放为使用外购电力及外购热力导致的温室气体间接排放。

无害废弃物数量：

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
无害废弃物产生总量 (公斤)	3,046,858	1,525,469	2,377,515
厨余垃圾 (公斤)	1,785,819	954,251	1,749,852
生活垃圾 (公斤)	1,261,039	571,218	627,663
每平方米楼面面积 无害废弃物产生总量 (公斤)	3.67	1.86	2.89
无害废弃物合规处理率 (%)	100	100	100

有害废弃物数量⁶：

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
有害废弃物产生总量 (公斤)	9,452	4,370	1,924
含水银的废弃灯管 (公斤)	5,820	3,395	735
电子废弃物 (公斤)	2,638	446	404
废电池 (公斤)	334	255	564
废墨盒 (公斤)	616	275	221
清洗冷气系统的废油 (公斤)	44	0	0
每平方米楼面面积 有害废弃物产生总量 (公斤)	0.0114	0.0053	0.0023
有害废弃物合规处理率 (%)	100	100	100

⁶本有关数据折算，以本公司根据不同废弃物的平均质量统一计算。

排放合规情况：

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
涉及非法向环境排放 污染物的案件 (宗)	0	0	0

资源使用

能源消耗量⁷⁸：

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
能源消耗总量 (兆瓦时)	119,992	115,109	148,541
外购电力 (兆瓦时)	48,562	44,363	62,192
天然气 (兆瓦时)	3,970	2,882	5,537
汽油 (兆瓦时)	332	310	481
柴油 (兆瓦时)	96	288	381
外购热力 (兆瓦时)	67,032	67,266	79,950
每平方米楼面面积 能源消耗总量 (兆瓦时)	0.15	0.14	0.18

用水情况：

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
用水总量 (立方米)	676,075	601,844	981,702
外购自来水占比 (%)	100	100	100
每平方米楼面面积 用水总量 (立方米)	0.84	0.73	1.20
污水 ⁹ 排放量 (立方米)	621,989	553,696	903,166

减少自然环境影响

回收再利用废弃物数量¹⁰:

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
玻璃制品 (公斤)	62,764	9,303	102,570
塑料制品 (公斤)	83,691	7,803	102,701
酒店客房废旧毛巾 (块)	15,097	30,806	34,625
酒店客房肥皂 (公斤)	726	1,774	3,936
酒店客房牙刷 (支)	133,824	124,695	333,000

环境绿化:

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
持有 5 米及以上的树木 (棵)	53	48	94

环保合规情况:

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
涉及对自然环境造成破坏的案件 (宗)	0	0	0

⁷ 计算范围为本公司京内持有型物业年度用量的总和。本报告所披露的各能源消耗量数据根据各能源的实际消耗量及国际能源署提供的相关转换因子计算。

⁸ 部分分子公司完成燃油炉改造项目, 将自有燃油炉 (以柴油为燃料) 更新为以天然气为燃料的燃气炉。且疫情稳定后, 经营活动增加, 导致天然气使用量增加, 柴油消耗量减少。

⁹ 所排放的污水均属于生活污水。

¹⁰ 疫情稳定后, 公司的会议量、餐饮量及各类经营活动有所增加, 导致该玻璃制品和塑料制品废弃物回收量增加; 为接待大型活动来宾, 部分分子公司对该类物品进行了翻新, 因此导致肥皂和毛巾回收量减少。

以人为本

雇佣

在岗员工组成:

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
员工人数 (人)	5,588	5,690	5,852
按性别划分			
男员工 (人)	3,181	3,249	3,403
女员工 (人)	2,407	2,441	2,449
按受教育程度划分			
研究生及以上 (人)	278	302	290
本科 (人)	1,806	1,912	1,834
大专 (人)	1,484	1,490	1,555
中专 (人)	544	630	593
其他 (人)	1,476	1,356	1,580
按年龄划分			
50 岁以上 (人)	778	649	616
30 至 50 岁 (人)	3,370	3,435	3,344
30 岁以下 (人)	1,440	1,606	1,892
按地区划分			
中国内地	5,581	5,690	N/A
港澳台地区	0	0	N/A
海外	7	0	N/A
按雇员类别划分			
高层人员	61	75	N/A
中层人员	474	532	N/A
一般人员	5,053	5,083	N/A

薪酬:

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
女性与男性员工薪酬比例			
管理层	1.0	1.0	1.0
一般员工	1.0	1.0	1.0

员工变动情况¹¹:

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
按性别划分			
男员工 (%)	11.6	7.8	15.5
女员工 (%)	13.2	10.1	23.3
按年龄划分			
50 岁以上 (%)	4.1	2.8	9.1
30 至 50 岁 (%)	9.4	5.8	8.9
30 岁以下 (%)	21.8	16.5	34.2
按地区划分			
中国内地 (%)	12.3	8.8	N/A
港澳台地区 (%)	不涉及 ¹²	不涉及 ¹³	N/A
海外 (%)	0	不涉及 ¹⁴	N/A

培训与发展:

指标	2021 年度
受训雇员百分比 ¹⁵ (%)	100
按性别划分 ¹⁶	
男雇员 (%)	56.93
女雇员 (%)	43.07
按雇员类别划分 ¹⁷	
高层人员 (%)	1.09
中层人员 (%)	8.48
一般人员 (%)	90.43
人均受训时数	
按性别划分	
男雇员	44.17
女雇员	55.20
按雇员类别划分	
高层人员	127.02
中层人员	73.44
一般人员	45.68

¹¹员工变动包括辞退员工、员工主动请辞，以及北辰实业内部的员工调岗。2021年人员流失主要源于疫情等外部因素影响，及公司对业务调整，均带来了人员流失。

¹²该地区年度期末雇员总数及雇员流失总数均为0。

职业健康及安全

员工健康安全:

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
因工死亡事故 (宗)	0	0	0
须予记录的工伤数 (人次) ¹⁸	29	18	1
二十万小时可记录工伤事故率	0.519	0.315	0.017
职业病率 (%)	0	0	0
因工伤损失工作日数 (天)	799	781	3

¹³该地区年度期末雇员总数及雇员流失总数均为0。

¹⁴该地区年度期末雇员总数及雇员流失总数均为0。

¹⁵受训雇员百分比 = (受训雇员/雇员总人数) x 100%

¹⁶按性别划分的雇员受训百分比 = (男或女雇员受训人数/受训雇员) x 100%

¹⁷按雇员类别划分的雇员受训百分比 = (高层或中层或一般人员受训人数/受训雇员) x 100%

¹⁸工伤情况属于意外因素，未来北辰实业将继续加强健康与安全的管理与防范。

回馈社会

社区投资

公益慈善:

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
社区 / 公益慈善投入金额 (万元人民币)	95	95	95
累计帮助有先天性疾病儿童 (名)	375	330	283

乡村振兴¹⁹:

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
乡村振兴工作投入金额 (万元人民币)	901.1	967.9	887.5
其中: 产业扶贫项目	50	150	N/A
其中: 帮销扶贫产品	790	680.6	N/A
帮助建档立卡贫困人口脱贫数	71	191	N/A
转移就业扶贫项目中职业技能培训人数 (人/次)	-	35	N/A

¹⁹投入金额包含扶贫项目中投入资金及物资折款的资金。

依法合规

北辰实业的运营依法合规，本公司已遵守的法律法规包括但不限于此章节所列示内容。

各法律法规对应《环境、社会及管治报告指引》内容	本公司遵守情况
A. 环境	
层面 A1：排放物	
<ul style="list-style-type: none"> 《中华人民共和国环境保护法》 《中华人民共和国大气污染防治法》 《中华人民共和国水污染防治法》 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》 《空气污染管制条例》 《餐饮业油烟污染物排放标准》 《中华人民共和国水法》 《城镇排水与污水处理条例》 《国家水污染物排放标准制定技术导则（HJ945.2-2018）》 《保护臭氧层条例》 《“十三五”控制温室气体排放工作方案》 《消耗臭氧层物质管理条例》 《废物处置条例》 《国家危险废物名录》 《危险废物贮存污染控制标准》 《废弃电器电子产品回收处理管理条例》 《北京市地方标准餐饮业大气污染物排放标准》 《北京市地方标准大气污染物综合排放标准》 《北京市垃圾分类管理条例》 《北京市宾馆不得主动提供一次性用品名录》 《水污染管制条例》 《北京市地方标准水污染物排放标准》 《北京市排水许可管理办法》 《北京市排水和再生水管理办法》 	<p>报告期内，本公司无违反任何列示于此章节的有关废气排放、向水及土地的排污、有害及无废弃物产生及控制噪音的法律法规。</p>
层面 A2：资源使用	
<ul style="list-style-type: none"> 《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》 《中华人民共和国节约能源法》 《重点用能单位节能管理办法》 《节能监察办法》 	<p>报告期内，本公司无违反任何列示于此章节的有关资源使用的法律法规。</p>

层面 A3：环境及天然资源	
<ul style="list-style-type: none"> 《环境影响评估条例》 《中华人民共和国环境影响评价法》 《中华人民共和国土地管理法》 《中华人民共和国土壤污染防治法》 《中华人民共和国水土保持法》 《噪音管制条例》 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》 《居住建筑节能设计标准》 《绿色建筑评价标准》 	<p>报告期内，本公司无违反任何列示于此章节的有关环境及天然资源的法律法规。</p>
B. 社会	
层面 B1：雇佣	
<ul style="list-style-type: none"> 《中华人民共和国劳动法》 《中华人民共和国劳动合同法》 《中华人民共和国劳动合同法实施条例》 《中华人民共和国社会保险法》 《中华人民共和国未成年人保护法》 《中华人民共和国妇女权益保障法》 《禁止使用童工规定》 《中华人民共和国残疾人保障法》 《职工带薪年休假条例》 	<p>报告期内，本公司无违反任何列示于此章节的有关薪酬及解雇、招聘及晋升、工作时长、假期、平等机会、多元化、反歧视以及其他待遇及福利的法律法规。</p>
层面 B2：健康与安全	
<ul style="list-style-type: none"> 《中华人民共和国安全生产法》 《中华人民共和国消防法》 《中华人民共和国职业病防治法》 《中华人民共和国劳动保险条例》 《工作场所职业卫生监督管理规定》 《工伤保险条例》 	<p>报告期内，本公司无违反任何列示于此章节的有关提供安全的工作环境及保障员工免受职业性危害的法律法规。</p>
层面 B4：劳工准则	
<ul style="list-style-type: none"> 《禁止使用童工规定》 	<p>报告期内，本公司无违反任何列示于此章节的有关防止雇用童工及强制劳工的法律法规。</p>

层面 B6: 产品责任

- 《中华人民共和国建筑法》
- 《中华人民共和国安全生产法》
- 《中华人民共和国食品安全法》
- 《中华人民共和国商标法》
- 《中华人民共和国商标法实施条例》
- 《中华人民共和国产品质量法》
- 《中华人民共和国消费者权益保护法》
- 《中华人民共和国著作权法》
- 《中华人民共和国标准化法》
- 《中华人民共和国进出口产品检验法》
- 《中华人民共和国网络安全法》
- 《中华人民共和国计算机信息系统安全保护条例》
- 《中华人民共和国广告法》
- 《中华人民共和国侵权责任法》
- 《中华人民共和国专利法》
- 《中华人民共和国电子商务法》
- 《中华人民共和国知识产权法》
- 《餐饮服务食品安全监督管理办法》
- 《建设工程质量管理办法》
- 《施工企业安全生产管理规范》
- 《物业管理服务条例》
- 《个人资料 (私隐) 条例》
- 《产品环保责任条例》
- 《货品售卖条例》
- 《消费品安全条例》
- 《商品说明条例》
- 《信息安全技术网络安全等级保护基本要求》
- 《互联网安全保护技术实施规定》
- 《互联网信息服务管理办法》
- 《计算机信息网络国际联网安全保护管理办法》

报告期内，本公司无违反任何列示于此章节的有关所提供产品和服务的健康与安全、广告、标签及隐私事宜以及补救方法的法律法规。

层面 B7: 反贪污

- 《中华人民共和国公司法》
- 《中华人民共和国刑法》
- 《中华人民共和国反贪污贿赂法》
- 《中华人民共和国反不正当竞争法》
- 《中华人民共和国招标投标法》
- 《中华人民共和国反洗钱法》

报告期内，本公司无违反任何列示于此章节的有关防止贿赂、勒索、欺诈及洗黑钱的法律法规。

联交所《环境、社会及管治报告指引》内容索引

主要范畴、层面、一般披露及关键绩效指标 (指标)		披露位置或备注
A. 环境		
层面 A1: 排放物		
一般披露	有关废气及温室气体排放、向水及土地的排污、有害及无害废弃物的产生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。	打好污染防治攻坚战、依法合规
指标 A1.1	排放物种类及相关排放数据。	综合绩效表现
指标 A1.2	温室气体总排放量（以吨计算）及（如适用）密度（如以每产量单位、每项设施计算）。	综合绩效表现
指标 A1.3	所产生有害废弃物总量（以吨计算）及（如适用）密度（如以每产量单位、每项设施计算）。	综合绩效表现
指标 A1.4	所产生无害废弃物总量（以吨计算）及（如适用）密度（如以每产量单位、每项设施计算）。	综合绩效表现
指标 A1.5	描述所订立的排放量目标和为达到这些目标所采取的步骤。	打好污染防治攻坚战
指标 A1.6	描述处理有害及无害废弃物的方法及所订立的减废目标和达标步骤。	无害废弃物处置与管理 有害废弃物处置与管理
层面 A2: 资源使用		
一般披露	有效使用资源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	积极开展碳减排工作
指标 A2.1	按类型划分的直接及／或间接能源（如电、气或油）总耗量（以千个千瓦时计算）及密度（如以每产量单位、每项设施计算）。	综合绩效表现
指标 A2.2	总耗水量及密度（如以每产量单位、每项设施计算）。	综合绩效表现
指标 A2.3	描述能源使用效益目标及为达到这些目标采取的步骤。	积极开展碳减排工作
指标 A2.4	描述求取适用水源上可有任何问题，以及用水效益目标，并描述所订立的目标和达标步骤。	创建节水型企业
指标 A2.5	制成品所用包装材料的总量（以吨计算）及（如适用）每生产单位占量。	由于本公司业务性质，此项指标对本公司而言不适用。
层面 A3: 环境及天然资源		
一般披露	减低发行人对环境及天然资源造成重大影响的政策。	打造绿色可持续建筑、环境友好型施工
指标 A3.1	描述业务活动对环境及天然资源的重大影响及已采取管理有关影响的行动。	打造绿色可持续建筑、环境友好型施工

主要范畴、层面、一般披露及关键绩效指标（指标）

披露位置或备注

层面 A4：气候变化		
一般披露	识别及应对已经及可能会对发行人产生影响的重大气候相关事项的政策。	应对气候变化
指标 A4.1	描述已经及可能会对发行人产生影响的重大气候相关事项，及其应对的行动。	应对气候变化、积极开展碳减排工作
B. 社会		
雇佣及劳工常规		
层面 B1：雇佣		
一般披露	有关薪酬及解雇、招聘及晋升、工作时数、假期、平等机会、多元化、反歧视以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。	健全人才管理、依法合规
指标 B1.1	按按性别、雇佣类型、年龄组别及地区划分的雇员总数。	综合绩效表现
指标 B1.2	按性别、年龄组别及地区划分的雇员流失比率。	综合绩效表现
层面 B2：健康与安全		
一般披露	有关提供安全工作环境及保障雇员避免职业性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。	心系员工健康、依法合规
指标 B2.1	过去三年（包括汇报年度）每年因工亡故的人数及比率。	综合绩效表现
指标 B2.2	因工伤损失工作日数。	综合绩效表现
指标 B2.3	描述所采纳的职业健康与安全措施，以及相关执行及监察方法。	心系员工健康
层面 B3：发展及培训		
一般披露	有关提升雇员履行工作职责的知识及技能的政策。描述培训活动。 注：培训指职业培训，可包括由雇主付费的内外部课程。	加强人才培育
指标 B3.1	按性别及雇员类别（如高级管理层、中级管理层等）划分的受训雇员百分比。	综合绩效表现
指标 B3.2	按性别及雇员类别划分，每名雇员完成受训的平均时数。	综合绩效表现

主要范畴、层面、一般披露及关键绩效指标（指标）

披露位置或备注

层面 B4：劳工准则		
一般披露	有关防止童工或强制劳工的： (a) 政策；及 (b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。	健全人才管理、依法合规
指标 B4.1	描述检讨招聘惯例的措施以避免童工及强制劳工。	健全人才管理
指标 B4.2	描述在发现违规情况时消除有关情况所采取的步骤。	健全人才管理
营运惯例		
层面 B5：供应链管理		
一般披露	管理供应链的环境及社会风险政策。	完善供应商管理
指标 B5.1	按地区划分的供货商数目。	完善供应商管理
指标 B5.2	描述有关聘用供货商的惯例，向其执行有关惯例的供货商数目、以及有关惯例的执行及监察方法。	完善供应商管理
指标 B5.3	描述有关识别供应链每个环节的环境及社会风险的惯例，以及相关执行及监察方法。	完善供应商管理
指标 B5.4	描述在拣选供应商时促使多用环保产品及服务的惯例，以及相关执行及监察方法。	完善供应商管理
层面 B6：产品责任		
一般披露	有关所提供产品和服务的健康与安全、广告、标签及私隐事宜以及补救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。	客户至上、依法合规
指标 B6.1	已售或已运送产品总数中因安全与健康理由而须回收的百分比。	由于本公司业务性质，此项对本公司而言不适用。
指标 B6.2	接获关于产品及服务的投诉数目以及应对方法。	综合绩效表现、客户满意度管理
指标 B6.3	描述与维护及保障知识产权有关的惯例。	保护知识产权
指标 B6.4	描述质量检定过程及产品回收程序。	建造精品工程
指标 B6.5	描述消费者数据保障及私隐政策，以及相关执行及监察方法。	保障客户隐私

主要范畴、层面、一般披露及关键绩效指标（指标）

披露位置或备注

层面 B7：反贪污

一般披露	有关防止贿赂、勒索、欺诈及洗黑钱的： (a) 政策；及 (b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。	弘扬廉洁风尚、依法合规
指标 B7.1	于汇报期内对发行人或其雇员提出并已审结的贪污诉讼案件的数目及诉讼结果。	综合绩效表现
指标 B7.2	描述防范措施及举报程序，以及相关执行及监察方法。	弘扬廉洁风尚
指标 B7.3	描述向董事及员工提供的反贪污培训。	弘扬廉洁风尚（报告期内反贪污培训暂未包含董事，已在对应章节进行解释。）

社区

层面 B8：社区投资

一般披露	有关以社区参与来了解运营所在社区需要和确保其业务活动会考虑社区利益的政策。	回馈社会
指标 B8.1	专注贡献范畴（如教育、环境事宜、劳工需求、健康、文化、体育）。	回馈社会
指标 B8.2	在专注范畴所动用资源（如金钱或时间）。	综合绩效表现

读者反馈

尊敬的读者：

您好！

非常感谢您阅读了北京北辰实业股份有限公司《2021 年度企业社会责任暨环境、社会及管治报告》。如果您对本报告有任何意见和建议，请您填写下面的意见反馈表，通过信件、电子邮件或传真等方式发给本公司。对于您的宝贵意见，本公司致以深深的谢意！

1. 您认为哪些章节为您提供了重要信息？

- | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 卷首语 | <input type="checkbox"/> 公司概况 | <input type="checkbox"/> 企业荣誉 | <input type="checkbox"/> 责任沟通 |
| <input type="checkbox"/> 稳健经营 | <input type="checkbox"/> 客户至上 | <input type="checkbox"/> 绿色发展 | <input type="checkbox"/> 以人为本 |
| <input type="checkbox"/> 回馈社会 | <input type="checkbox"/> 展望未来 | <input type="checkbox"/> 综合绩效表现 | <input type="checkbox"/> 依法合规 |

2. 您如何评价本报告？

- | | | | |
|------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 易读性 | <input type="checkbox"/> 好 | <input type="checkbox"/> 一般 | <input type="checkbox"/> 不好 |
| 完整性 | <input type="checkbox"/> 好 | <input type="checkbox"/> 一般 | <input type="checkbox"/> 不好 |
| 中肯性 | <input type="checkbox"/> 好 | <input type="checkbox"/> 一般 | <input type="checkbox"/> 不好 |
| 排版设计 | <input type="checkbox"/> 好 | <input type="checkbox"/> 一般 | <input type="checkbox"/> 不好 |
| 总体印象 | <input type="checkbox"/> 好 | <input type="checkbox"/> 一般 | <input type="checkbox"/> 不好 |

3. 您对本公司下一年度的报告有何建议？

请与本公司联系：

地址：北京市朝阳区北辰东路 8 号

邮政编码：100101

电子邮箱：northstar@beijingns.com.cn

电话：+86 - 010 - 6499 1284

传真：+86 - 010 - 8497 6797

Contents

ABOUT THE REPORT 77

DEFINITIONS 79

THE REPFACE 80

COMPANY OVERVIEW 81

COMPANY AWARDS 83

RESPONSIBLE COMMUNICATION 85

STABLE MANAGEMENT 01

(1) Improving Corporate Governance	89
(2) Promoting Integrity	91
(3) Advancing Supplier Management	92
(4) Protecting Intellectual Property Right	93
(5) Guaranteeing Pandemic Prevention and Safety	94

CUSTOMER FIRST 02

(1) Improving Service Level	97
(2) Strengthening Quality Management	101
(3) Fully Implementing Safety Responsibilities	104
(4) Guaranteeing Customer Rights and Satisfaction	105

GREEN DEVELOPMENT 03

(1) Fighting a Tough Battle Against Pollution	109
(2) Actively Implementing Carbon Emission Reduction	113
(3) Creating a Water-Saving Enterprise	114
(4) Pursuing Green and Sustainable Buildings	115
(5) Adapting to Climate Change	118

PEOPLE ORIENTED 04

(1) Improving Talent Management	121
(2) Caring for Employees' Health	124
(3) Caring for Employees' Life	125

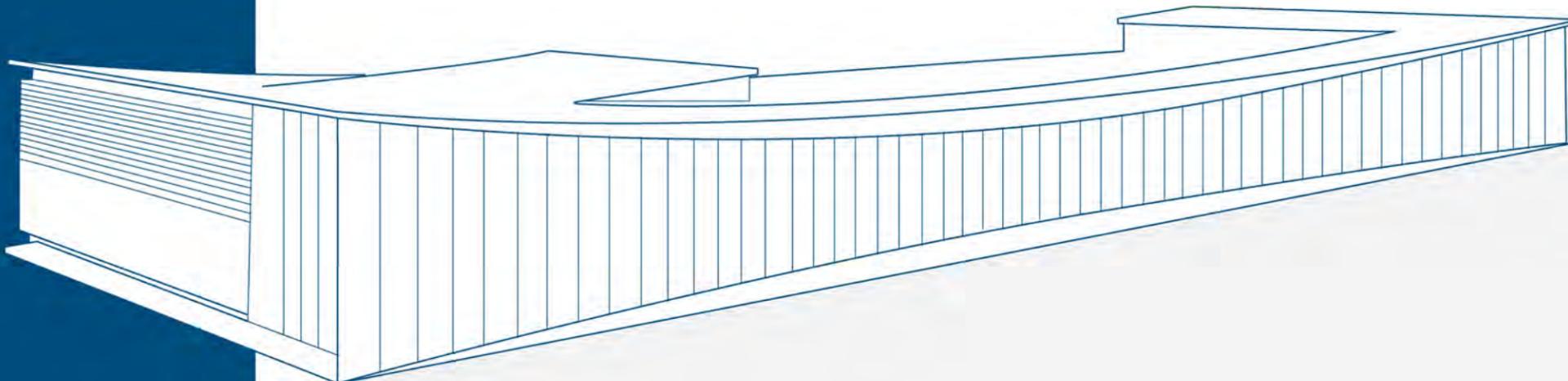
CONTRIBUTING TO THE SOCIETY 05

(1) Supporting the Rural Revitalisation	129
(2) Caring for Children's Growth	130
(3) Caring for the Community	130

OUTLOOK 06

APPENDICES

COMPREHENSIVE PERFORMANCE	133
LEGAL COMPLIANCE	141
SEHK ESG REPORTING GUIDE	144
CONTENT INDEX	



ABOUT THE REPORT

Beijing North Star Company Limited is delighted to publish its 14th *Corporate Social Responsibility Report* and the 6th *Environmental, Social and Governance Report*. The board of directors and all the directors of the Company warrant that there are no false records, misleading statements or major omissions in the Report, and they shall be individually and severally liable for the authenticity, accuracy and completeness of the contents.

The purpose of the Report is to present the environmental and social issues related to the sustainable development of the Company to all stakeholders, so that, they can better understand the Company's sustainable development philosophy, actions and related performance.

The Report is prepared in both simplified Chinese and English. In case of any discrepancy between the two versions, the simplified Chinese version shall prevail.

Reporting Period

Unless otherwise mentioned, the Report mainly describes the specific policies and performance of the Company in terms of environmental, social and sustainable development from January 1, 2021, to December 31, 2021. For continuity and comparability, some information in the Report shall be extended as needed.

Reporting Organisational Boundary

The reporting organisational boundary of the Report is based on the principle of materiality. Unless otherwise mentioned, the material content of the Report covers Beijing North Star Company Limited and its subsidiaries. The boundary of environmental key performance indicators includes properties held in Beijing by the Company, while the boundary of social key performance indicators includes Beijing North Star Company Limited and its subsidiaries.

Reporting Guidelines

The Report is prepared in accordance with the *Guidelines on Environmental Information Disclosure of Listed Companies of Shanghai Stock Exchange* published by the Shanghai Stock Exchange and the *Environmental, Social and Governance Reporting Guide* under Appendix 27 of the *Main Board Listing Rules of the Stock Exchange of Hong Kong Limited* published by the Stock Exchange of Hong Kong Limited. The Report follows the reporting principles of *Environmental, Social and Governance Reporting Guide* related to "Materiality", "Quantitative", "Balance" and "Consistency". Please refer to the below table to understand how the Company has applied the reporting principles when preparing the Report.

Reporting Principles	The Company's Principle Application
<p>Materiality</p> <p>The issuer should report when the board of directors has determined the environmental, social and governance issues which can significantly impact the shareholders and other stakeholders.</p>	<p>When preparing for the Report, a professional consultancy group has assisted the Company to conduct a materiality assessment, which identified the related material issues to Beijing North Star and its key stakeholders. Afterwards, the related information of the material issues has been collected and disclosed accordingly in the Report.</p> <p>Moreover, the Company's board of directors has already been notified of the results of the materiality assessment and approved the Report.</p>

Reporting Principles	The Company's Principle Application
<p>Quantitative</p> <p>Related historical key performance indicators should be measurable. The issuer should set targets for reducing its individual impacts (could be actual numbers or directional, proactive statements). This enables the efficiency of the environmental, social and governance policies and management system to be assessed and verified. Quantitative data also comes with a remark, which describes its purposes and impacts, and provides comparable data when appropriate.</p>	<p>The Company has already provided information on the standards, methodologies, assumptions and calculation tools used for the reporting of emissions/energy consumption in "COMPREHENSIVE PERFORMANCE".</p> <p>Key performance indicators for historical data have been measured in this report. The Company has set targets to reduce individual impact, including actual figures or directional, forward-looking statements.</p>
<p>Consistency</p> <p>The Issuer should use consistent reporting methods so that the environmental, social and governance data can conduct meaningful comparison in the future. The issuer should disclose in the report any changes to the methods or KPIs used, if any, or any other relevant factors affecting a meaningful comparison.</p>	<p>Methodologies adopted by the Company are consistent with the one used last year.</p>

Board Statement

The ESG governance structure of Beijing North Star mainly consists of the Board of Directors, the Secretary to the Board of Directors and the ESG special personnel of the Work Department of the Board of Directors.

- 1) The Board is mainly responsible for reviewing the Company's ESG policies and strategies, explaining the connection between relevant matters and the Company's business, and approving ESG reports;
- 2) The Secretary to the Board is responsible for reviewing the ESG report and reporting to the Board;
- 3) Through data and information collection, the ESG special personnel understands the progress of ESG-related matters and prepares work reports.

In the future, Beijing North Star will, with reference to the requirements of the *Environmental, Social and Governance Reporting Guide*, optimise the ESG governance structure, improve the responsibilities of the Board, and continuously improve the ESG governance capabilities.

Confirmation and Approval

The contents disclosed in the Report are in compliance with the information disclosure requirements of the *Guidelines on Environmental Information Disclosure of Listed Companies of the Shanghai Stock Exchange* issued by the Shanghai Stock Exchange, as well as the ESG information disclosure requirements of the "Mandatory Disclosure Requirements" and "Comply or Explain" under the *Environmental, Social and Governance Reporting Guide* in Appendix twenty-seven to the *Main Board Listing Rules of the Stock Exchange of Hong Kong Limited* issued by The Stock Exchange of Hong Kong Limited. The Report was confirmed by the ESG special personnel of the Company in March 2022 and was approved by the Board of Directors of the Company.

Report Acquisition and Feedback

The Report is available in both online and print versions. The online version can be viewed and downloaded on the Company's website, the Shanghai Stock Exchange and the HKEXnews website of Hong Kong Exchanges and Clearing Limited. If you would like to request the print version of the Report or have any questions, comments or feedback on the Report, please send an email to northstar@beijingns.com.cn to contact us.

DEFINITIONS

In the Report, unless the context otherwise requires, the following terms shall have the meanings set out below:

"Beijing North Star", "the Company"	▶ Beijing North Star Company Limited
"BNSIGC"	▶ Beijing North Star Industrial Group Limited Liabilities Company
"ESG"	▶ Environmental, Social and Governance
"the Report"	▶ 2021 ESG Report of the Company
"Reporting Period", "the Year"	▶ from January 1, 2021 to December 31, 2021
"Municipal SASAC"	▶ The State-owned Assets Supervision and Administration Commission of Beijing Municipal
"Municipal Party Committee"	▶ Beijing Municipal Committee of the Communist Party of China
"Municipal Government"	▶ Beijing Municipal People's Government
"CIFTIS"	▶ China International Fair for Trade in Services
"Properties held in Beijing"	▶ the properties of around 1.2 million m ² held by the Company in Beijing
"Xin Cheng Property"	▶ Beijing North Star Xin Cheng Property Management Co., Limited of the Company
"Apartment Management"	▶ Apartment Operation and Management Branch of the Company
"Public Facilities Management Company"	▶ Public Facilities Management Branch of the Company
"Office Building Company"	▶ Office Building Operation and Management Branch of the Company
"Capital Convention Group"	▶ Capital Convention (Group) Co., Ltd.
"NSREG"	▶ Beijing North Star Real Estate Group
"National Convention Centre"	▶ Main Building of the China National Convention Centre of the Company
"National Convention Centre Hotel"	▶ China National Convention Centre Grand Hotel of the Company
"V-Continent Wuzhou"	▶ North Star V-Continent Beijing Parkview Wuzhou Hotel of the Company
"Beijing Continental Grand Hotel"	▶ Beijing Continental Grand Hotel of the Group
"Beijing International Convention Centre"	▶ Beijing International Convention Centre of the Company
"InterContinental Beijing"	▶ InterContinental Beijing Beichen of the Company
"Social Insurances and Housing Fund"	▶ Endowment Insurance, Medical Insurance, Unemployment Insurance, Employment Injury Insurance, Maternity Insurance and Housing Provident Fund
"Dual-carbon goals"	▶ General Secretary Xi Jinping announced at the general debate of the seventy-fifth Session of the United Nations General Assembly that "China will increase the strength of its nationally determined contribution, adopt more powerful policies and measures, strive to peak carbon dioxide emissions before 2030, and strive to achieve carbon neutrality before 2060".
"COVID-19"	▶ Coronavirus disease 2019
"IHG"	▶ "InterContinental Hotels Group PLC"
"HACCP"	▶ "Hazard Analysis Critical Control Point"
"EBMS"	▶ "Event Business Management System"

THE REPFACE

2021 is the first year of the Fourteenth Five-Year Plan and the 100th anniversary of the founding of the Communist Party of China. It is also a year for Beijing North Star to adhere to its original aspiration of social responsibility, and continue to create value in fulfilling economic responsibilities, promoting rural revitalisation, and exploring the development path of carbon neutrality.

In 2021, facing the challenges brought by the recurrence of the COVID-19 pandemic, Beijing North Star strengthened its understanding of overcoming difficulties, fulfilled its responsibility of safe production, and promoted the resumption of work and production. During the Year, the operating revenue is RMB 22,094,296,000, representing a year-on-year increase of 22.77%, and the profit before tax is RMB 1,581,214,000, representing a year-on-year increase of 4.54%.

In 2021, Beijing North Star, together with its branches and subsidiaries, successfully prepared for the Winter Olympics with high quality, safeguarding the national, comprehensive and international exhibition and forum activities such as the 2021 China International Fair for Trade in Services, the 2nd United Nations Global Sustainable Transportation Conference and the 4th session of the 13th Beijing Municipal Committee of the Chinese People's Political Consultative Conference, and interpreting the "Chinese Service" style to the world again.

In 2021, Beijing North Star actively implemented Xi Jinping's Thought of Ecological Civilisation and important instructions on carbon peak and carbon neutrality, strived to explore the path of green, low-carbon and environmental protection development, successfully completed the annual carbon emission rights performance, and supported the low-carbon development of enterprises with practical actions.

In 2021, Beijing North Star deeply understands the importance of taking the road of socialism with Chinese characteristics for rural revitalisation in the Fourteenth Five-Year Plan and contributed to the promotion of rural revitalisation strategy and injected vitality into the development of agriculture and rural areas through industrial assistance, employment assistance, consumption assistance and public welfare assistance.

In 2021, Beijing North Star adhered to the core value of "Loyalty and Responsibility, Co-creation and Mutual Benefit", continuously conveyed love to the disadvantaged groups in the society, and actively carried out the assistance work for orphans, poor children with severe difficulties. For the ninth consecutive year, Beijing Chunmiao Charity Foundation provided RMB 950,000 medical assistance funds to help nearly 400 poor children with severe difficulties.

Looking forward to the future, Beijing North Star will keep in mind the mission and responsibility of a state-owned enterprise, unswervingly implement the concept of innovative development, adhere to the general tone of seeking progress while maintaining stability, and strive to create a world-class exhibition brand enterprise and a leading composite real estate brand enterprise in China, so as to contribute to achieving stable and long-term economic development, social stability and harmony, and comprehensively building a modern socialist country!



COMPANY OVERVIEW

About the Company

Beijing North Star Company Limited was established by Beijing North Star Industrial Group Limited Liabilities Company on 2 April 1997. The shares of the Company were listed on the Hong Kong Stock Exchange in May in the same year. In October 2006, the Company's A shares were issued and listed on the Shanghai Stock Exchange.

- As at the end of the Reporting Period,
- the Company's total registered capital is **3,367,020,000** shares
- of which **2,660,000,000** shares (representing **79.002%** of the total share capital) are A shares
- and **707,020,000** shares (representing **20.998%** of the total share capital) are H shares

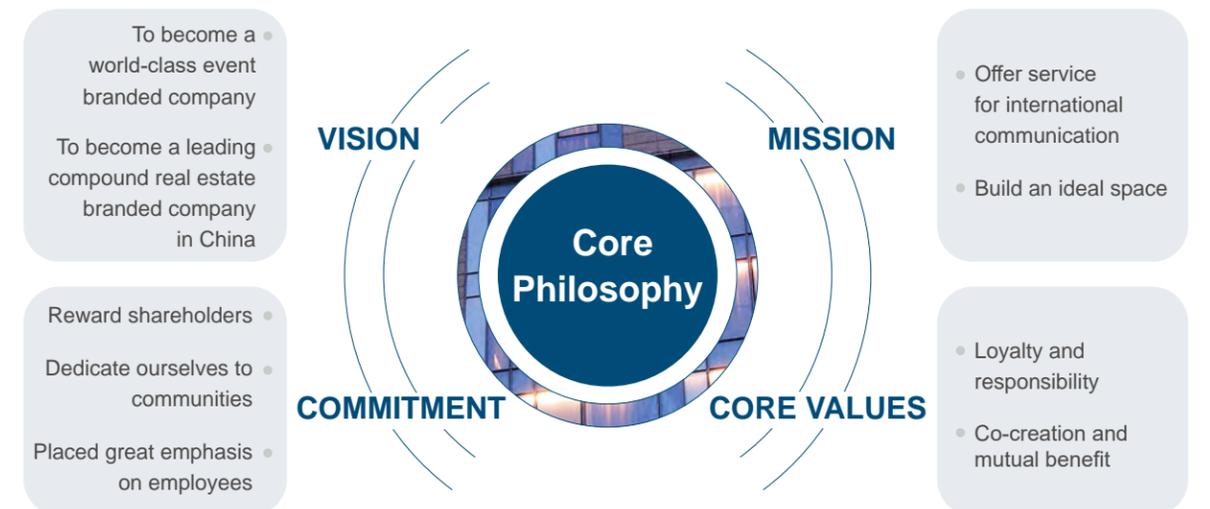


With over 20 years of development, the principal businesses of the Company include development properties and convention and exhibition and investment properties (including hotels). The development properties business mainly set foot in Beijing aiming to expand beyond Beijing. In recent years, as the Company continued to deepen the regional exploration and development in new cities, a multi-level nationwide scale development layout covering a number of regions is gradually taking shape, and a property development system of different classes and features, covering residential units, apartments, villas, offices and commercial buildings, has been established. As at the end of the Reporting Period, the development properties projects have established presence in 15 cities, namely, Beijing, Guangzhou, Changsha, Wuhan, Hangzhou, Chengdu, Suzhou, Nanjing, Langfang, Hefei, Ningbo, Chongqing, Wuxi, Haikou and Meishan, and the development scale of the Company has been continuously enhanced.

The investment properties business taking convention and exhibition as a lead to actively drive the synergetic development of hotels, office buildings, apartments and other businesses. Properties held and operated by the Company include the National Convention Centre, Beijing International Convention Centre, Intercontinental Beijing Beichen, North Star V-Continent Beijing Parkview Wuzhou Hotel, Beijing Continental Grand Hotel, National Convention Centre Hotel, North Star Century Centre, Hui Bin Offices, Hui Xin Offices, North Star Times Tower, and Hui Yuan Apartment in the Asian-Olympic core district in Beijing, and Intercontinental North Star Hotel and Changsha North Star International Conference Center in Changsha, with a gross area exceeding 1,280,000 m².

While optimising and consolidating properties held, the Company relied on its affiliated Capital Convention (Group) Co., Ltd., strengthened resources integration in its convention and exhibition business, exerted continued efforts on the expansion of new businesses and new technologies of exhibition industry, explored and developed various businesses, including operation and management of exhibition venues, sponsoring and undertaking of conventions and exhibitions and supporting services, education and consulting services related to conventions and exhibitions, and security services for high-end state-level and political level activities and events, and constantly carry out innovation in operation with light assets in respect of the convention and exhibition business, thus facilitating high-quality development of the Company.

Adhering to the principle of maximising shareholders' value and on the mission to "offer service for international communication" and to "build an ideal space", the Company continues its great effort to become a world-class event branded company and a leading compound real estate branded company in China.



COMPANY AWARDS

Beijing North Star adheres to the path of internationalisation, branding and professional development, and strives to become an industry benchmark. Over the years, the Company has received high recognition from various sectors of society for its excellent brand image, brilliant strategic management, professional operation team and first-class service standards.

Some of the awards and honours received by Beijing North Star Company Limited and its branches and subsidiaries/projects in 2021:

Awards	Awarded Time	Winning Company/Projects	Granting Authority
Beijing North Star			
Top 500 Real Estate Developers in China in 2021 – No. 74	2021.03	Beijing North Star	China Real Estate Association
Top 10 Real Estate Developers of Comprehensive Development in China in 2021	2021.03		China Real Estate Association
Top 100 Real Estate Enterprise in China in 2021- No. 62	2021.03		China Real Estate Top 10 Research Group
Star of the Top 100 in China Real Estate Industry in 2021	2021.03		China Real Estate Top 10 Research Group
Top 10 of the SSE-SZSE Listed Real Estate Companies for Investment Value in 2021	2021.05		China Real Estate Top 10 Research Group
Top 10 of SSE-SZSE Listed Real Estate Companies for Wealth Creation Ability in 2021	2021.05		China Real Estate Top 10 Research Group
Noteworthy Real Estate Companies of the Capital Market in 2021	2021.05		China Real Estate Top 10 Research Group
2021 China Excellent Real Estate ESG Development Enterprise	2021.05		China Real Estate Top 10 Research Group
China Real Estate Fashion Awards - Comprehensive Operator of China Real Estate Annual Influence in 2021	2021.09		Guardian (the third consecutive years)
2021 Top 10 of Leading Brand Value in Comprehensive Real Estate Development in China – Real Estate Enterprise with Comprehensive Operations	2021.09		China Real Estate Top 10 Research Group (the fifteenth consecutive years)
ESG Outstanding Enterprise in 2021	2021.12		Xindichan (the third consecutive year)
Top 10 Responsible State-owned Enterprises in 2021	2021.12		Beijing Evening News
"Excellent" level in the 2020 energy-saving target responsibility assessment of key energy-consuming units	2021.12		Beijing Municipal Commission of Development and Reform and Chaoyang District Commission of Development and Reform of Beijing Municipality (the tenth consecutive year)

Beijing North Star Real Estate Group			
Ankang Cup Excellent Project, Changsha	2021.01	Changsha North Star Real Estate Development Co., Ltd. A3 Project	Changsha Municipal Housing and Urban-rural Development Bureau
Class I QC Achievements in Beijing: Research on method of construction of ultra-high independent cylindrical	2021.04		Beijing Construction Industry Federation
Class II QC Achievements in Beijing: Improving the passing rate of TOP waterproof coils on metal roof	2021.04		Beijing Construction Industry Federation
Class II QC Achievements in Beijing: Improvement of large-area concrete floor crack control technology	2021.04		Beijing Construction Industry Federation
CSCEC III QC Achievements: Research on method of construction of ultra-high independent cylindrical	2021.04		China Construction Industry Association
Golden Cup BIM Competition	2021.05		National Intelligent Building and Residential Area Digital Standardization Technical Committee

Beijing North Star Real Estate Group			
Patent of cement residue cleaning device at the construction site of commodity buildings	2021.09	Changsha North Star Real Estate Development Co., Ltd. A3 Project	State Intellectual Property Office
Third Prize of the First New Infrastructure Cup Intelligent Construction Excellent Construction Case Competition in China	2021.09		China Building Materials Distribution Association
2021 "SMART BIM" Intelligent Building BIM Competition	2021.10		RICS Royal Institution of Chartered Surveyors, GUAS Guangdong Urban Construction Institute
"Youlu Cup" National BIM Technology Competition	2021.11		Talent Exchange Center of the Ministry of Industry and Information Technology
Vice Chairman	2021.07	Chongqing City Centre	Talent Exchange Centre of the Ministry of Industry and Information Technology
Chongqing City Centre of NSREG	2021.07		Chongqing Real Estate Chamber of Commerce
Capital Civilised Unit	2021.01	Xin Cheng Property	Capital Spiritual Civilisation Construction Committee
Quality Structure Engineering in Chengdu	2021.10	Chengdu North Star Luming Mansion	Chengdu Housing and Urban-Rural Development Bureau
Changsha Excellent Structure Project	2021.10	Changsha Binchen Real Estate Co., Ltd	Changsha Construction Industry Association

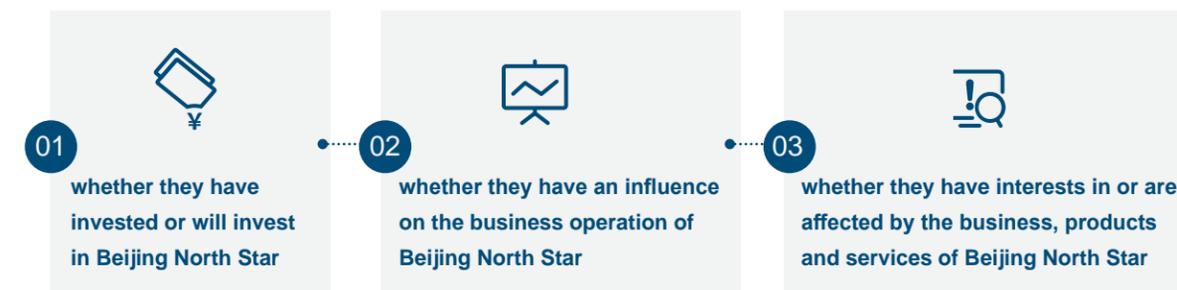
Capital Convention Group				
Best Service Hotel in China	2021.01	InterContinental Beijing	Beautiful China Hotel Industry Leader Summit & Golden Olive Award	
Top 100 MICE Hotels in China	2021.06		China TOP100 Best MICE Hotel	
Excellent Service Hotel of the Year	2021.11		China Hotels Fashion List Awards	
Best Service Hotel	2021.12		China's Best Hotel Awards	
Best Owner Representative				
Best Hotel Owner of the Year				
Best Conference Hotel in China	2021.12		China Business Association Award Travel Golden Chair Award	
First Prize of the thirty-fourth Beijing Enterprise Management Modernisation Innovation Achievements	2021.01		National Convention Centre	Beijing Enterprise Management Modernisation Innovation Achievement Review Committee
Excellent Member Unit of the Party Building Coordination Committee	2021.06			Working Committee of Olympic Village, Chaoyang District, Beijing
Positive Contribution Award for Service Guarantee and Preparation of Square Activities in Celebration of the 100th Anniversary of the Founding of the Communist Party of China	2021.07			Service Guarantee and Square Activities Headquarters
2021 China International Fair for Trade in Services	2021.09		China International Fair for Trade in Services 2021	
Best Restaurant Hotel	2021.01	V-Continent Wuzhou	Lifestyle	
The Best Business Hotels	2021.03		Meituan Hotel	
Most Valuable New Brand	2021.04		Enjoyable	

RESPONSIBLE COMMUNICATION

Stakeholder Communication

Beijing North Star firmly believes that the sustainable development of an enterprise needs consensus among stakeholders. To reach the consensus, the Company has established a wide range of effective communication channels with stakeholders to gain an in-depth understanding of the needs and expectations of all, so as to evaluate the issues that the Company needs to focus on and deal with in its sustainable development process.

Beijing North Star determines whether the relevant individuals or groups are the Company's key stakeholders through the following aspects:



In 2021, the Company's key stakeholders included government and regulators, investors and shareholders, clients, employees, suppliers, media, the public, etc. To facilitate the effective communication with different stakeholders, the Company has established various channels and effectively responds to the information requests of stakeholders.

Key Stakeholders	Communication Channels
Government and Regulators	·Attend conferences ·Report regularly ·Accept inspection and supervision
Investors and Shareholders	·Annual general meeting ·Investor Relations on the official website ·Investor relations hotline ·Information Disclosure ·Investor survey ·The Shanghai Stock Exchange E-interaction ·Investor collective reception day ·Strategic meeting
Clients	·Client service hotline ·Client satisfaction survey ·Advertisement on social media
Employees	·Employees interview ·Corporate training ·Employee activities ·Promotion mechanism
Suppliers	·Telephone interview ·On-site inspection ·Supplier conferences
Media	·Press conferences ·Interview
The Public	·Community engagement ·Charity ·Rural revitalisation ·Advertisement on social media

Materiality Assessment

In 2021, based on its development strategy and business characteristics, the Company analyses and confirms the material issues with reference to the previous material issues of Beijing North Star, important international and domestic ESG information disclosure guidelines, as well as comprehensively considering the industry development trend and the sustainable development issues that are widely concerned at home and abroad, as shown in the matrix below. In response to the key stakeholders' information requests, the Report mainly focused on these material topics and disclosed relevant information accordingly.

Matrix of Beijing North Star 2021 Materiality Assessment



Environmental	01 Green office and operation 02 Green building 03 Greenhouse gas emission and management 04 Solid waste disposal and management 05 Wastewater discharge and management 06 Exhaust gas emission and management 07 Water use and efficiency 08 Energy use and efficiency 09 Material use and efficiency 10 Impact assessment and related mitigation measures for project construction
Social	11 Client satisfaction 12 Community investment and engagement 13 Supply chain management 14 Employee benefits and promotion mechanism 15 Ensuring service quality 16 Health and safety of clients 17 Labour standards 18 Career development and training for employees 19 Occupational health and safety 20 Employment and employee welfare
Governance	21 Anti-corruption 22 Financial performance and investor interests 23 Anti-competitive behaviour 24 Corporate information disclosure 25 Social and economic compliance 26 Stakeholders communication

¹The topics marked with blue are "high importance" and the rest are "moderate importance".

01

STABLE MANAGEMENT

- (1) Improving Corporate Governance
- (2) Promoting Integrity
- (3) Advancing Supplier Management
- (4) Protecting Intellectual Property Right
- (5) Guaranteeing Pandemic Prevention and Safety



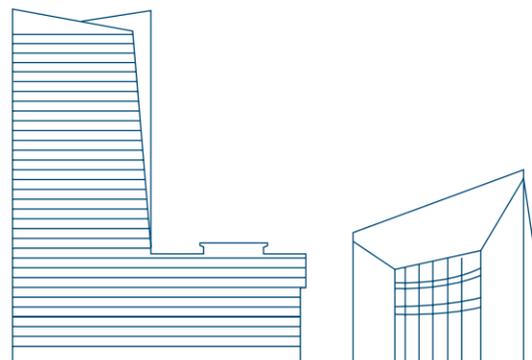
Improving Corporate Governance

As a state-owned real estate company listed on the Shanghai Stock Exchange and the Hong Kong Stock Exchange, Beijing North Star adheres to its consistent principle of maximising shareholders' value, safeguarding the legitimate rights and interests of investors and creditors. The Company attaches great importance to creating space for win-win development for its partners. The Company carefully considers the opinions and suggestions of various parties and improves the market's and investors' recognition of the value of the Company.

Beijing North Star fulfils its information disclosure obligations and strictly complies with the requirements on information disclosure in the *Stock Listing Rules of the Shanghai Stock Exchange*, the *Main Board Listing Rules of the Stock Exchange of Hong Kong Limited*, and the *Articles of Association* and the *Administrative Rules on Information Disclosure* of the Company. During the Reporting Period, the Company maintained full communication and interaction with investors and creditors through hosting domestic and overseas investors surveys, teleconference, establishing Investor Relations columns on the Company's website, and Investor hotlines to fully safeguard the rights and interests of investors and creditors.



Beijing North Star deeply realises that scientific, systematic, standardised and professional management will help enterprises identify and prevent market risks and achieve efficient and healthy development of enterprises. Therefore, Beijing North Star is committed to continuously improving its corporate management. During the Reporting Period, the Directors, Supervisors and senior management of the Company, following the regulatory requirements of the places where the Company is listed, strengthened their business training and continuously improved their ability to perform their duties by participating in courses and online learning. During the Reporting Period, the corporate governance of the Company was in compliance with the *Company Law of the People's Republic of China*, the *Code of Governance for Listed Companies* and the relevant requirements of the China Security Regulatory Commission.



Giving Back to Investors and Creditors

During the Reporting Period, Beijing North Star completed the profit distribution of the Company for 2020 in accordance with the dividend standards and procedures stipulated in the *Articles of Association* and the *Dividend Distribution Plan for Shareholders*, fully protecting the legitimate rights and interests of the Company's shareholders. As considered and approved at the 2020 Annual General Meeting, the Company's profit distribution plan for the year 2020 was based on the total share capital of the Company 3,367,020,000 shares, and a cash dividend of 0.030 yuan (tax included) was paid per share. The profit distribution plan has been completed (among which the distribution of cash dividends for A-shares was completed on 2 July 2021 and the dividends for H-shares were distributed on 23 July 2021), with a total cash dividend of RMB 101,010,600, accounting for 79.26% of the net profit attributable to ordinary shareholders of the Company for 2020.

During the Reporting Period, to protect the legitimate rights and interests of creditors, the Company actively fulfilled the relevant information disclosure obligations and maintained information transparency regarding the interest payment of corporate bonds and medium-term notes. As of December 31, 2021, the interest payments of corporate bonds and medium-term notes such as "20 North Star 01", "14 North Star 02", and "16 North Star 01", "19 North Star 01", etc., have been paid in full on schedule. There have been no circumstances under which the Company has failed to pay the interest of its current bonds in full and on schedule.

In the future, the Company will comprehensively consider policy circumstance, interest rate level, its structure of assets and liabilities and other factors, in the combination of its major business development, to fully utilise the advantages of the "Headquarters Financing" model, for building a diversified financing platform based on traditional bank financing, and constantly exploring a variety of capital market financing tools. The Company will constantly optimise the Company's capital structure and debt structure, through corporate bonds, medium-term notes, asset securitisation, and other ways, to lay a solid foundation for the sustainable development of the Company and achieve high-quality development.



a cash dividend of

0.030

yuan (tax included) was paid per share



a total cash dividend of RMB

101,010,600



accounting for

79.26%

of the net profit attributable to ordinary shareholders of the Company for 2020

Promoting Integrity

In order to promote business development, the Company promoted the clean Party governance construction and built a clean and positive development environment by improving internal systems, optimising anti-corruption reporting procedures and carrying out relevant training.

In terms of system construction, the Company strictly complied with the *Criminal Law of the People's Republic of China* and other laws and regulations. In order to consolidate the primary responsibility of supervision, the Company has compiled the *Discipline Inspection and Supervision Manual of Beijing North Star*. As important guidance for precise supervision and pre-supervision, the *Manual* clarified the key points of supervision, refined the specific contents of supervision, listed the methods and methods of supervision, extended supervision to all levels of operation and management, effectively improved the quality and effect of supervision and discipline, and improved the Company's supervision system.

In terms of whistle-blowing procedures, Beijing North Star collects information on whistle-blowing through letters, visits, emails and mailboxes. In strict accordance with the relevant provisions of the superior, the Company comprehensively strengthens the whistle-blowing work, timely understands the relevant situation, and follows up and supervises in real-time. In addition, using information technology, the Company has set up an online complaint reporting channel, a complaint reporting window on the OA platform, and built a five-in-one complaint reporting channel of " letters, interviews, telephone calls, network, and WeChat" to collect petition information in a variety of ways. At the same time, the Company standardised the management of petition ledgers, unified the number of all petitions, clarified the contents, handling methods, responsible persons and disposal results of the petitions, and implemented dynamic management to ensure that the reconciliation and cancellation records are clear and accurate.

Reporting Channels

letters

interviews

telephone calls

network

WeChat

Case Publicity Month of Party Conduct and Clean Government Construction

In 2021, Beijing North Star steadily promoted the construction of party conduct and clean government, continued to improve the capability of leading cadres of party members at all levels to resist corruption, strengthened the ideological consciousness and action consciousness of "not daring to corrupt", "not being able to corrupt", and "not willing to corrupt", and built an effective mechanism of "Three Don'ts". It carried out the publicity month activity of Party conduct and clean governance construction with the theme of "learning from the history of the Party for a century, and being a clean and honest North Star person". During the Reporting Period, a total of 976 people visited the anti-corruption education base in batches, distributed 753 anti-corruption education materials, issued 30 warning education CDs, and recommended the reading of 140 anti-corruption books. In addition, the Company held a warning education conference of "learning from cases, promoting reforms from the case", and constantly enhanced the ability to resist risks by analysing typical cases and summarising experience and lessons. During the Year, the Company held a total of 16 warning meetings, deeply analysed 26 anti-corruption cases, and 1,898 people participated in the anti-corruption knowledge test. Eight hundred and thirty-seven copies of *A Letter to Leaders at All Levels and Their Family* were distributed to the family members of the leaders of various enterprises in the form of family books, introducing the Company's comprehensive and strict governance of the Party and anti-corruption work, and working with the family members of party members to build a solid family defence line of anti-corruption, promotion of anti-corruption and anti-corruption with practical actions.



"Learning from the case, promoting reform from the case" warning education conference

Beijing North Star actively organised and initiated legal publicity activities and held the training course of "law shield" for legal personnel to further improve their knowledge, skills and professional quality of the legal personnel team. It also organised a series of publicity activities such as the "Good Life Civil Code Companion" and the "12·4" National Constitution Day and Constitution Publicity Week to form a good atmosphere of learning law, respecting law, abiding by law and using by all employees, and actively cultivated the corporate governance culture with the characteristics of Beijing North Star.

²During the Reporting Period, the anti-corruption training of Beijing North Star did not include the directors of the Company, but the directors of the Company strictly complied with relevant laws and regulations and did not involve in any corruption litigation cases. In the future, the Company will gradually improve the mechanism for directors to participate in anti-corruption training.

Advancing Supplier Management

To further promote the construction of a resource-saving and environment-friendly society, guide and promote suppliers to actively fulfil their environmental and social responsibilities, and build a responsible supply chain, Beijing North Star has formulated internal policies such as the *Administrative Measure for Supplier Management*, the *Procurement Tender Management Regulations*, the *Requirements on Green and Environmental Procurement*, and the relevant internal selection management measures, so as to effectively integrate the concept of sustainable development into the supplier management mechanism. In terms of business development and business process management, the Company shares environmental and social responsibility risks with suppliers, shares development opportunities, jointly identifies and monitors risks and opportunities in the supply chain, and actively implements a centralised and efficient business service procurement strategy, which is an important measure for the Company to practice sustainable development.

Beijing North Star strictly implements the supplier access and elimination mechanism, and conducts qualification reviews on suppliers through bidding, comparison and selection in accordance with relevant systems. The review includes but is not limited to business license, qualification level, service scope, bank credit, performance level, cooperation projects, reputation level, etc., and blacklists the dishonest suppliers. For suppliers that have established cooperative relationships, we implement comprehensive supervision and inspection to fundamentally solve potential problems or weak links in the supply chain, and avoid their affiliated suppliers from involving illegal acts. As of December 2021, the total number of suppliers that have established long-term cooperation with the Company is 1,562, all of which are from mainland China, none of which is from Hong Kong, Macao, Taiwan or overseas.

As of December 2021 the total number of suppliers that have established long-term cooperation with the Company is **1,562**

The Company conducted environmental and social risks screening and control for **1,375** suppliers

The number of suppliers that have passed the quality, occupational health and safety, environmental or energy management system certification is **671**

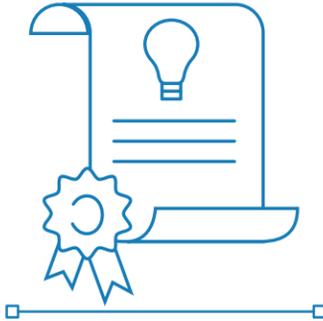
In addition, in line with the low carbon and green development concept, the Company strictly adheres to every aspect of environmental protection management in the supply chain. By specifying the terms and conditions of relevant environmental protection requirements and service content in the supplier bidding and selection documents, and stating that suppliers who can provide relevant environmental protection qualification certificates are preferred, the Company selects suppliers who meet the Company's green procurement requirements, and at the same time, jointly inspected and accepted by the demand and inspection departments, thus achieving a win-win situation on promoting economic development and environmental protection side by side.

The Requirements on Green and Environmental Procurement lists the responsibilities of suppliers:

1. Actively learn green and environmental protection related knowledge, and keep an obligation to pass relevant knowledge to all personnel of the company;
2. Recommend energy-saving and environmentally-friendly products that have passed the environmental label product certification, energy-saving product certification or other certification approved by the state under the same conditions, and carry the relevant certificates together with the goods at the time of delivery;
3. Conduct relevant environmental protection tests on logistics vehicles on time, prohibit the use of highly polluting and high-emission transportation vehicles, and regularly provide the procurement department with relevant supporting documents for the compliance of environmental protection monitoring of logistics vehicles;
4. The products or raw materials supplied need to meet the requirements of green packaging, do not use toxic and hazardous substances as packaging materials, and use recyclable, degradable or harmless packaging materials to avoid excessive packaging and minimise the consumption of packaging materials on the premise of meeting the demand.

Beijing North Star firmly resists the occurrence of violations of employees' legal rights and human rights in the supply chain and eliminates any illegal activities such as no bidding when there should be bidding, dividing the project to prevent bidding, or creating fake bidding, bid ridding, collusion bidding, bribery during bidding process etc. All suppliers' selection procedures comply with laws and regulations.

Protecting Intellectual Property Right



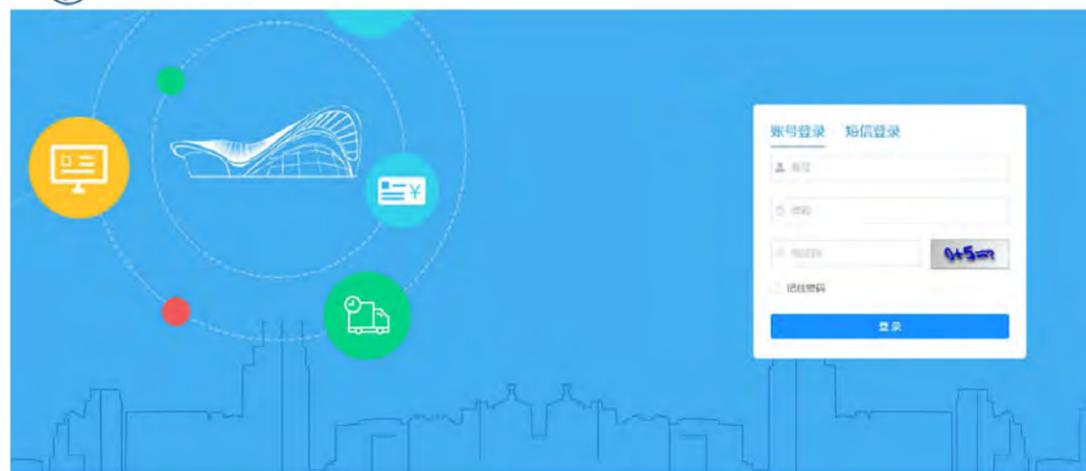
Beijing North Star attaches great importance to intellectual property protection, put it in a more prominent position. The Company improves the intellectual property management level by strengthening the construction of brand management system, employing intellectual property consultants to provide professional intellectual property legal support and service, as well as special training lectures. After years of efforts and accumulation, the Company has made remarkable achievements in the development of intellectual property. The management system of intellectual property has been gradually improved, the protection of trade secrets has been continuously strengthened, the number of trademark, copyright and other intellectual property registration has increased substantially, and the protection effect, application efficiency and influence of intellectual property have been significantly improved.

Case Beijing North Star developed the first independent intellectual property venue management system in China

The first venue management system with independent intellectual property rights developed by Beijing North Star is an important application based on the platform of North Star intelligent convention and exhibition and is an important part of the information infrastructure of the Company. In the future, it can fully empower the management and output management of convention and exhibition venues, and strengthen the core competitiveness of Beijing North Star in convention and exhibition.

The system adopts the "Software as a Service" (SAAS) model for design and deployment, centralised data storage, standardised management process and data structure, breaks the data islands, and effectively accumulates exhibition data, so as to truly strengthen the general platform, strengthen the back office, strengthen management and control, and assist in scientific decision-making, providing strong support for the construction of a more intelligent and smarter venue service of Capital Convention Group.

North Star Exhibition Venue Management Information System



North Star Exhibition Venue Management Information System

Guaranteeing Pandemic Prevention and Safety

Coordinate Pandemic Prevention and Operation



NSREG inspected the Changsha Project on site

In February 2021, at the end of the Spring Festival holiday, members of the management team of Beijing North Star went to various city centre projects of NSREG to carry out on-site investigation and research, requiring all city centres to improve their political position, prepare well for overcoming difficulties, and go all out to promote the construction of various projects. Relevant personnel responded quickly, resumed work on a large scale, pushed forward the construction of various projects promptly, earnestly performed safety and quality responsibilities, built a solid line of defence for safe production, strengthened safety inspections, strengthened source management such as hazard source identification, risk assessment and control, and comprehensively investigated and rectified safety and quality hazards. In addition, NSREG has formulated targeted emergency plans, implemented resources such as emergency teams, emergency supplies and equipment, and adopted various effective measures to actively create a safe and harmonious social environment.

Actively Implement Pandemic Prevention Measures

Adhering to the highest standards of epidemic prevention and control, Beijing International Convention Centre successfully completed the guarantee work of the fourth meeting of the 13th Beijing Municipal Committee. Prior to the meeting, all employees were tested for nucleic acid, and more than 20 types and 50,000 pieces of anti-epidemic materials were purchased. During the meeting, temperature measurement registration was strictly carried out on a daily basis to dynamically check the implementation of epidemic prevention measures. The room is equipped with "epidemic prevention packs", the dining table is equipped with partitions to increase the distance of the venue, and each restaurant and entrance of the venue is equipped with various epidemic prevention materials.

Beijing Continental Grand Hotel served as the only official media reception hotel for the 2021 CIFTIS. To ensure safety and stability during the meeting, Beijing Continental Grand Hotel formulated 12 special plans and plans for security and emergency response.

The Office Building Company strictly implemented the requirements for pandemic prevention and control, established a weekly reporting system for pandemic prevention and control, strictly implemented the filing procedures for going out of Beijing, the online approval process for leaving Beijing, and timely carried out the investigation of personnel with medium and high risks staying outside Beijing or returning to Beijing to ensure the safety of personnel. According to the key changes of prevention and control, the office building company inspected the implementation of prevention and control measures such as temperature measurement, QR code scanning, mask-wearing, one-meter line and cold chain food in all buildings and commercial projects to provide guarantee for the epidemic prevention and control of buildings.

Promote Vaccination for Employees

Beijing North Star firmly believes that the health of employees is the foundation of stable operation. In 2021, Beijing North Star actively promoted the COVID-19 vaccination work. On the basis of fully mastering the early vaccination of employees of branches and subsidiaries, it mobilised and deployed, actively promoted, coordinated and ensured the orderly progress of the vaccination work. As of the end of 2021, the Company had a 95.6% vaccination coverage rate of employees in Beijing, 99% vaccination rate of auxiliary employees and 100% strengthened immunity vaccination rate.



anti-epidemic materials

20 types
50,000 pieces



As of the end of 2021
the Company had
95.6%
vaccination coverage rate
of employees in Beijing

99%
vaccination rate of
auxiliary employees

100%
strengthened immunity
vaccination rate

02

CUSTOMER FIRST

- (1) Improving Service Level
- (2) Strengthening Quality Management
- (3) Fully Implementing Safety Responsibilities
- (4) Guaranteeing Customer Rights and Satisfaction



Providing customers with high-quality services is the cornerstone for the survival, profitability and sustainable development of an enterprise, which directly affects the brand image of an enterprise. With the aim of providing high-quality services for customers, Beijing North Star has established a collaborative service mechanism that links up and down to effectively improve customer satisfaction and create value together with customers.

During the Reporting Period, the Company strictly complied with the relevant laws and regulations of the PRC, covering areas including but not limited to health and safety, advertising, labelling, privacy matters and remedial methods of providing products or services. In order to further deepen the management of product and service responsibility, the Company has engaged experienced legal advisors to formulate reasonable and effective solutions based on their professional opinions. In the course of business operation, the Company resolutely cracks down on illegal construction and illegal sales to safeguard the rights and interests of customers in a practical manner.

Improving Service Level

Guarantee Major Events with High-Quality Service

In 2021, Beijing North Star cooperated with its branches and subsidiaries to escort a number of major activities, and took every activity seriously with first-class standards and work attitude of pursuing excellence.

During the period when the COVID-19 pandemic was normalised, Beijing North Star attached great importance to the prevention and control of the pandemic, and used digital innovative business models in many national, comprehensive and international exhibitions and forum activities to reduce offline contact, while expanding the boundary of exhibition services.



Case CIFTIS guarantee work meets new digital transformation

In order to welcome the 2021 CIFTIS, Beijing North Star introduced four strategic investors, i.e. Beijing Capital Tourism Group Co., Ltd., Beijing Shougang Construction Investment Co., Ltd., Jingdong Technology Holding Co., Ltd., and GL events China Limited, to form Capital Convention Group. Capital Convention Group has fully participated in the organisation of this year's CIFTIS, such as investment promotion and exhibition, market development, etc., realised the cross-regional cooperation between the two venues of the National Convention Centre and Shougang Park, and achieved a new breakthrough in market-oriented and professional operation, laying a solid foundation for the development of the entire industry chain of convention and exhibition.

The annual CIFTIS successfully attracted 12,276 enterprises from 153 countries and regions to participate in the conference through online and offline integration, focusing on hot topics such as digital economy, national dual-carbon goals and service industry expansion. As a professional contractor of the digital service zone of the 2021 CIFTIS, Capital Convention Group, with the theme of "creating a new pattern of digital services and a new era of shared service trade", planned and carried out exhibitions in four aspects, namely digital governance, digital experience, digital transformation and digital trust, to present the changes brought by digital services to production and lifestyle and government social governance, and to outline the future of digital economy. Capital Convention Group has laid a foundation for market-oriented development by revising and launching new modules such as the new official website of the CIFTIS and 2D display poster, improved user experience and increased network information security by optimising the registration process of exhibitors and establishing audit procedures for booths, improved the security and controllability of closed meetings through the function of cloud meetings. Through rich English services, the international level of services has been effectively improved, and the comprehensive innovation of exhibition and convention methods has been achieved.



National Convention Centre Venue



Shougang Park Venue



Serving with an attention to detail

This year's CIFTIS was successful. Capital Convention Group, as a professional operator of this years' CIFTIS, won praise from all parties. As the venue of the CIFTIS, the National Convention Centre won the "Demonstration Case of Development Potential Service" award of the 2021 CIFTIS.

Case

Successful completion of the cultural and artistic performance celebrating the 100th anniversary of the founding of the Party

In June 2021, the *Great Journey*, a cultural and artistic performance celebrating the 100th anniversary of the founding of the Party, was held at the National Stadium. The National Convention Centre undertook the service guarantee task of the VIP and main performance teams in the performance viewing area. This event has one of the tightest schedule, heaviest tasks, strictest standards and the highest specifications among all the events since the commencement of business.



Beijing North Star Service Team

In order to guarantee high-quality service, the Party Committee of the National Convention Centre has set up two security teams with nearly 600 people, which respectively undertake the service of VIP performance and hotel accommodation of the main performance team. In addition, the Party Committee has also set up a "storm troop" consisting of 118 Party members to provide support to the security team. During the period when the guarantee task became closed due to the COVID 19, the Labour Union of the enterprise provided warm service packages for the guarantee team. The logistics team provided all-around protection. Ultimately, the service team overcame difficulties, fulfilled its mission and lived up to its trust, carried forward the tradition of daring to fight hard and being able to win, and successfully completed the service guarantee for more than a thousand people.

Case

Supporting the 2022 Beijing Winter Olympics

InterContinental Beijing, V-Continent Wuzhou, Beijing Continental Grand Hotel and National Convention Centre Hotel, as the Olympic (Paralympic) family hotels, are responsible for providing accommodation reception, conference and meal services for international guests during the Beijing Winter Olympics.

In order to ensure the service of the big family hotels, Beijing North Star has set up an internal task force to comprehensively coordinate the preparations for the big family hotels and contracted hotels, and selected 25 key personnel to join the hotel operation team of the Beijing Winter Olympics Organising Committee to fully cooperate with relevant work. The hotel operation team of the big family has fully renovated the guest rooms and renovated the rooms for 797 guest rooms of 4 big atrium hotels and two contracted hotels respectively, striving to create a more comfortable living environment for Olympic guests.

In addition, Beijing North Star has formulated a total of 123 emergency plans for production safety, network security, epidemic prevention and control, public opinion management, emergency response, etc., carried out 436 job drills, and trained 7,550 service personnel for the Winter Olympics, contributing to the holding of the "simple, safe and wonderful" Olympic Games.



Beijing North Star leaders conduct on-site guidance



Comprehensive drill for hotels and contracted hotels in the Winter Olympics (Paralympics)

Refining Catering Hygiene Management

In the normalised period of COVID-19 prevention and control, the number of catering business activities is increasing. Beijing North Star strictly implements various pandemic prevention measures and adheres to the working principle of both prevention and control and operation.

The hotels under Beijing North Star strengthened epidemic prevention and control efforts, conveyed the local requirements and spirit of pandemic prevention and control to the guests in a timely manner when the guests checked in, filled out the registration form according to the requirements of the industry and the public security department, and supervised the guests to do a good job in pandemic prevention and control. During the stay of guests, the hotel designated personnel to measure their body temperature twice a day, and established a real-time monitoring system for pandemic risks. A temporary quarantine observation room is set up at the entrance of the hotel lobby and the entrance of the staff passage in case fever, suspected or confirmed cases' found. The hotels also provide a clean, reassuring and safe dining service and environment for incoming guests.

Dining service guarantee

- All seating in the public area of the reception and the catering business area is limited by one seat each to avoid close contact and communication between guests;
- A "one-metre safety line" is set in the waiting area
- Clean and disinfect indoor and outdoor tables and chairs and the dining environment four times a day;
- Place utensils only when guest arrives, and promote the use of public chopsticks;
- Register incoming clients and record their body temperature to ensure the safety and health of guests and restaurant staff.



Actively implementing catering and epidemic prevention measures



The catering department of Apartment Management Company arranged catering hygiene management according to the food and beverage hygiene management regulations issued by the Food and Beverage Department of the Market Supervision Bureau during the epidemic, and ensured food safety at all levels.

Restaurant Hygiene

- Disinfect restaurant furniture and public equipment twice a day and open the windows for ventilation
- Extended the high temperature disinfection time of tableware
- Food delivery service personnel are required to wear hygiene and protective equipment
- Scattered dining areas for service staff

Kitchen hygiene

- Chefs' physical health monitoring
- Use disinfectant to wipe kitchen floors
- Use UV light to disinfect in the cold meat room
- Separate processing of raw and cooked ingredients using exclusive tools

Cooking

- Food delivery centre temperature reaches 75 °C 15 seconds



Strengthening Quality Management

Strictly Control the Quality of Food Ingredients

In terms of food safety, the Company's hotels strictly abide by the food safety management system, and implement the *Civil Code of the People's Republic of China*, the *Food Safety Law of the People's Republic of China* and other relevant laws and regulations. The Company arranges special personnel for food raw materials to inspect and accept products, ensure quality and validity period, and cooperate with the Food and Drug Administration to do a good job in food sampling and food sample retention as required. The hotels also carry out food safety education and training on a regular basis, and comprehensively raises the legal administrative level of food safety supervisors and their awareness of food safety.

A number of hotels of the Company regularly review and evaluate the performance of suppliers based on the existing supplier scoring system. The scoring items cover the suppliers' HACCP plan management, quality management system, food storage environment, production control, hygiene control, personnel management, etc. According to the result, the Company implements the reward policy for excellent suppliers and requests the unqualified suppliers to improve within a specified time limit or replace the unqualified suppliers.



At the stage of normalisation of the COVID-19 pandemic, some of the Company's hotels responded to the national pandemic prevention requirements by tracing the cold chain of imported cold chain food, and keeping detailed records in the inventory purchase and delivery registration system to ensure food safety.

Case V-Continent Wuzhou builds a cold chain information platform

In 2021, V-Continent Wuzhou revised the *Regulations on the Management of Bidding for the Purchase of Goods and Services*, which further stipulates the bidding, selection, price comparison, procurement, supervision and management. In accordance with the requirements of epidemic prevention and control, the hotel has established a cold chain information platform in strict compliance with national regulations in terms of cold chains of imported food ingredients.

The hotel strictly follows the requirements of COVID-19 pandemic prevention and control, and requires suppliers' delivery personnel to present nucleic acid tests and codes, and to trace the source of imported cold chain food. The hotel receiving department checks the relevant inspection information of the goods to trace the source. The security department monitors the relevant testing materials of the delivery personnel.

Main incentive methods implemented according to the supplier score results:



assist suppliers to establish quality and safety management system and improve their product quality

Preferential cooperation

preferential signing of next year's purchase

Expand cooperation

increase the quantity of procurement and extend cooperation to the subsidiaries

Long-term cooperation

establish long-term supply cooperation and a strategic alliance relationship

Constructing Qualified Projects

Beijing North Star has established a project quality management target review system, which implements project quality management objectives step by step every year, continues to strengthen review, conducts regular quality sampling inspection for all projects under construction, conducts project self-inspection, city centre inspection and a three-level prevention and control system for NSREG evaluation before delivery, and the evaluation can only be delivered to customers after passing the evaluation. If a customer raises a problem with the quality of the house at the time of house delivery, the relevant department will conduct a detailed review and repair.

To ensure the quality of houses, NSREG improved the process control process from the following aspects:

System construction

The Company revised the *Measures for Inspection and Assessment of Project Management of Beijing North Star Real Estate Group* and other systems, increased the content of safety management hierarchical inspection, clarified the objectives of project quality and safety control, optimised and improved the scope of the project management system, continued to promote the standardisation and refinement of project management of NSREG, and improved the project engineering management level;

Organise third-party project management inspection

The Company organised and completed a total of 64 third-party project quality safety inspection and evaluation work for the self-operated projects of North Star Real Estate Group this year and conducted 18 inspection frequencies for three city centres and five fine decoration and delivery projects. The overall quality and safety conditions of the inspected projects were controllable, and the inspection results of the projects were steadily improved;

Inspection of construction management behaviour of NSREG

Organised and carried out an inspection of construction management behaviour of nine self-operated projects of NSREG, and each project has rectified and responded to the problems as required;

Organising urban centres to carry out bi-monthly inspection of project management

The inspection results are published on the portal of each city centre of the OA office platform on time;

The Company deeply decomposed the annual work plan and participated in the necessary management actions of the project process

Carefully sorted out the essential yearly work of the department, decomposed at each level, assigned responsibilities to each person, formulated the examination objectives, formulated the *2021 Work Plan Deep Operation Breakdown Form of the Engineering Management Centre*, and strictly implemented the departmental management by the requirements.

At the same time, we require all contractors to:

- Implement the quality management system
- Comply with national mandatory standards
- Ensure the quality standards of construction in progress
- Standardise the completion and record of engineering technology data to keep pace with the construction progress

Case North Star Villa 1900 Project Improving Housing Quality Inspection Mechanism

The North Star Villa 1900 project has maintained a meticulous attitude concerning housing quality inspection. The relevant departments inspect the quality of the house one month before the house is delivered to the customer. In case of any problem, the relevant departments will be arranged to repair the home to ensure no quality problem before the house is delivered.



Housing quality inspection and problem-solving

Fully Implementing Safety Responsibilities

Primary Responsibility

The Party Committee shares common responsibilities with the Administration
One position with two responsibilities
Joint control and management
Accountability for dereliction of duty

Working Policy

Taking precautions as the main task
Every unit is responsible
Highlighting key points
Ensuring safety

Work Requirements

Perfectly safe



Strengthens all kinds of safety protection measures following the work requirements of "perfectly safe", to make thorough deployment and strengthen implementation.

The Company has signed the *Work responsibility Agreement of Safety and Stability* with its branches and subsidiaries, which clarifies the responsibilities and tasks of each enterprise in safety and stability work. Each enterprise has signed a responsibility letter with its subordinate enterprises, departments, teams, individuals and commercial customers, leasing contractors, labour dispatch units, etc., and earnestly implements the primary responsibility of safety and stability level by level, with a signing rate of 100%.

In 2021, the Company had no major production safety accidents, no major fire accidents, no preventable criminal cases and security cases, and no major traffic accidents.

In terms of product safety, the *Three-year Action Plan for Special Rectification of National Production Safety* in 2021 has entered the centralised tackling stage. According to the *Three-year Action Plan*, the list of hidden problems and institutional measures in the centralised tackling location will be dynamically updated, special rectification efforts will be made for crucial and challenging issues, and governance measures will be implemented and improved. To this end, the Company conducted special inspections, identified 43 issues through seven special projects under the *Three-year Action*, and completed corresponding rectification. Since the implementation of the *Three-year Action*, the Company has made positive progress and achieved remarkable results in studying General Secretary Xi Jinping's factual statement on safe production, implementing the primary responsibility of enterprise safe production, building a hidden danger investigation and management system, construction project safety rectification, fire safety rectification, traffic safety rectification, and internal safety prevention rectification.

For a long time, in operation and management, Beijing North Star has always placed safety production responsibility as its top priority. Against the backdrop of the normalisation of the COVID-19 pandemic, Beijing North Star continued to improve pandemic prevention measures, strengthened safety protection, and carried out targeted safety inspection and supervision. Before each reception of introductory meetings and event safety guarantee work, Beijing North Star timely and comprehensively understood and mastered the tasks and requirements of the reception work, investigated the hidden dangers of work, focused on strengthening the position related to fire prevention, stability maintenance, security and traffic management, supported the implementation of the post safety responsibility system, consolidated the details of the work plan, formulated unique techniques for security and emergency handling, and organised special drills such as fire prevention to improve various safety protection measures comprehensively.

Guaranteeing Customer Rights and Satisfaction

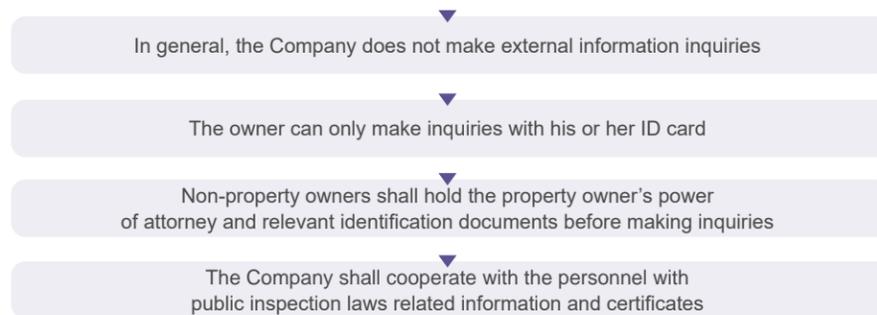
Privacy Protection of Customer Information

In terms of customer privacy protection, following the *Law of the People's Republic of China on the Protection of Consumer Rights and Interests* and other relevant regulations, the Company has formulated and implemented the *Administrative Measures for Legal Affairs of the Company* and *Implementation Rules for Contract Management of Beijing North Star and BNSIGC* to meet customers' needs for privacy protection. The head of each branch and subsidiary is responsible for the supervision, while the discipline inspection committee and integrity supervisor are responsible for maintenance. During the Reporting Period, the Company did not receive any complaint regarding customer information leakage.

At the same time, the increasingly complex network security situation poses challenges for Beijing North Star to protect customer privacy. Therefore, following the *Cybersecurity Law of the People's Republic of China* and other relevant laws and regulations, Beijing North Star did an excellent job in network security and informatisation, strictly implemented the responsibility system for network security work, solidly promoted the network security protection system and capacity building, effectively built the Company's network security barrier, and continuously created a new situation for network security work. The Company and its subsidiaries continue to improve the network information security protection system from physical security, network security, system security to application security, data security, security management and security organisation.

Case Xin Cheng Property strictly manages owner information and files

Xin Cheng Property strictly manages the owner's information and files in the jurisdiction. If it is necessary to search for relevant owner's knowledge and owner's files, it will make enquiries following the following requirements:



The Company has included the owner's information and owner's files in the *List of Secret Matters of North Star Xin Cheng Property*, and the owner's files and information are stored separately in the particular file cabinet and file box of each property project, which is strictly controlled by the customer service supervisor of each property project and the property project manager.



File cabinet stores owner information and files separately

Customer Satisfaction Management

During the Reporting Period, the customer satisfaction level of Beijing North Star has reached 91.58%, and the customer satisfaction level of convention and exhibition, hotel, office building, apartment have reached the benchmark enterprise level in the industry, indicating that the Company has continuously paid attention to and optimised the implementation of customer satisfaction in recent years.

During the Reporting Period, Beijing North Star adopted the implementation standards for customer reception services at sales sites and the "mystery guest" inspection mechanism to supervise and improve customer services in multiple dimensions. In terms of handling customer complaints, as of 31 December 2021, Beijing North Star received a total of 26 customer complaints (including exhibitions, hotel, office building, and apartment) throughout the year. All complaints were communicated with the relevant project companies as soon as possible, and feedback was completed.

In 2021, the average customer satisfaction rate of convention and exhibition, hotel, office building, and apartment was

91.58 %

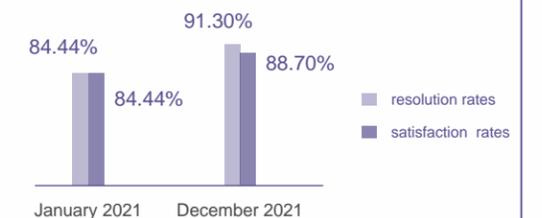
100 %
of complaints were responded adequately and handled.

In terms of complaint handling and response, the Company continued to improve the "immediate handling of complaints" system and carried out relevant work and examination, ensuring timely research and deployment and ensuring the efficient implementation of various work. At the same time, the Company actively responded to customer demands, found and solved the root causes of customer complaints, sorted out the sensitive points of customer complaints, fundamentally improved the quality of products and services, and prevented the recurrence of similar complaints.

Case During the year, the work satisfaction of "immediate handling of complaints" continued to rise

In 2021, Beijing North Star held the 2021 training session on "immediate handling of complaints" for citizens' hotline service to help employees deeply understand the reform requirements of relevant departments at the municipal level to enhance the people's sense of gain, happiness and security as the overall goal of work, strengthen the Company's ability to "receive complaints as soon as possible" in all aspects of employment, solve the problems of the people within the scope of service management of branches and subsidiaries, and effectively achieve the goal of "the people have a call, I have a response".

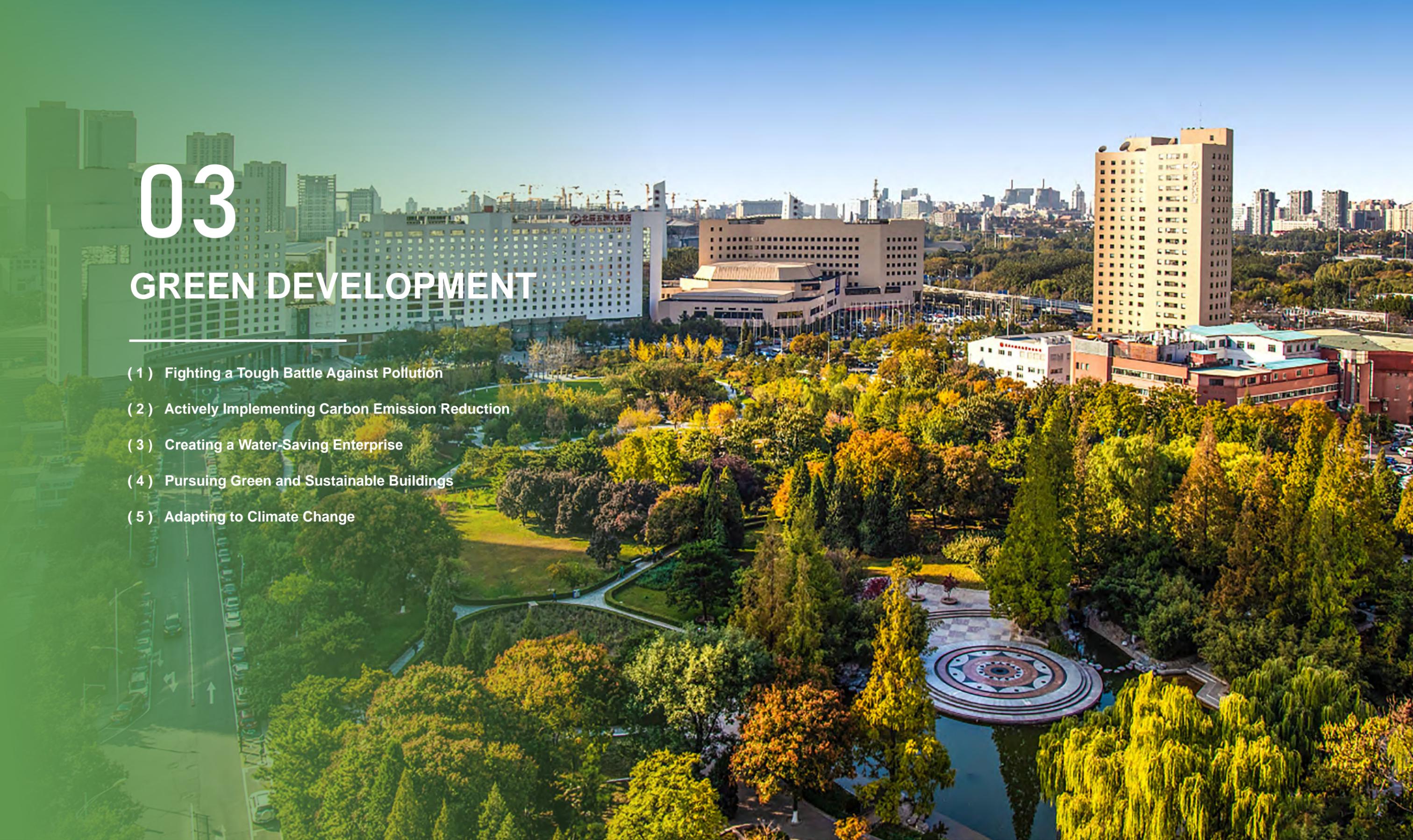
From January 2021 to December 2021, 1,032 complaints were received from the public. The resolution and satisfaction rates increased from 84.44% and 84.44% in January 2021 to 91.30% and 88.70% in December 2021, respectively. The ability to solve the public's demands and the work level of corporate service has been steadily improved.



03

GREEN DEVELOPMENT

- (1) Fighting a Tough Battle Against Pollution
- (2) Actively Implementing Carbon Emission Reduction
- (3) Creating a Water-Saving Enterprise
- (4) Pursuing Green and Sustainable Buildings
- (5) Adapting to Climate Change



China strives to achieve carbon peak by 2030 and carbon neutrality by 2060. It is a major strategic decision made by the Communist Party of China Central Committee after thorough consideration, and a solemn commitment of China to address global climate change. Beijing North Star deeply implements the spirit of the central government and always implements the concept of energy conservation and environmental protection in all aspects of work. After the proposal of the dual-carbon goals, Beijing North Star gives full play to the demonstration and leading role of green and low-carbon development, implements the green development policy of low-carbon and environmental protection, increases investment in environmental protection, practices garbage classification, and combines industrial advantages to improve the green level of buildings, create a green supply chain, and adhere to the sustainable development path of low emissions and high efficiency.

Fighting a Tough Battle Against Pollution

In 2021, Beijing North Star actively formulated pollutant emission targets, paid close attention to pollutant discharge management, optimised the disposal and management of non-hazardous and hazardous wastes, and committed to deepening the battle of pollution prevention and control, contributing to the realisation of the national dual carbon goals. The Company implemented unified standard management for its owned properties. As of December 31, 2021, the pollutant discharge permits of the Company and its branches and subsidiaries have passed the re-inspection and achieved up-to-standard discharge.

Pollutant emission target

The emission target of air pollutants and water pollutants meets the environmental protection requirements



for example, nitrogen oxides emission is less than **30mg/m³**

Advancing Pollution Discharge Management

Beijing North Star believes that the sustainable development of an enterprise should achieve the comprehensive growth of economic value and environmental value. Therefore, during business operation, the Company strictly abides by the relevant laws and regulations of the PRC on air pollution emissions, sewage discharge, solid waste treatment and noise control, identifies the primary "pollution sources" such as kitchen fumes and exhaust gas, dust, domestic wastewater, domestic waste and construction waste, and formulates targeted response measures. For example, the Company installs fume separators, filters and other purification treatment facilities in the kitchen and regularly cleans them to treat flue gas emissions, effectively preventing the direct emission of harmful gases to the atmosphere from the source. Through technological transformation, the emission gas meets the requirements

of the *Integrated Emission Standard of Air Pollutants (DB11/501-2017)*. The emission gas can only be put into operation after passing the inspection to ensure that the emission meets the standards.

In terms of water pollution prevention and control, Beijing North Star treats the discharged wastewater for pre-treatment by the *Measures of Beijing Municipality for Administration of Drainage and Water Recycling* to ensure that the water quality meets the discharge standards. Together with its branches and subsidiaries, Beijing North Star comprehensively sorted out and investigated the rainwater and sewage pipe network to achieve the same flow of rain-free sewage. The rainwater and sewage pipe network are washed regularly every year, and the discharged water quality is tested irregularly to refine the sewage discharge management.

In addition, to control the air pollutants and sewage discharge from the hotel business, the Company continued to strengthen the relevant management standards of the industry and carefully complied with and implemented industry emission standards such as the *Emission Standards of Oil Fume for the Cooking* and the *Technical Guidelines for the Formulation of National Water Pollutant Emission Standards (HJ 945.2-2018)*. The Company regularly (once every two months on average) organises the cleaning of the kitchen oil fume hood, equipment pipelines, oil separators and fans, etc., and conducts scheduled maintenance of the kitchen water and smoke hood equipment to ensure that the appropriate equipment usually operates.



Standardised Hotel Pollution Control Policies

Kitchens are equipped with Fresh Air Duct(FAD) & Exhausted Duct(EAD) facilities, and complied with oil fume emission standard

Clean the kitchen fume purifiers, fume hoods and flues every two months and issue the emission test reports

Kitchens are equipped with grease separators; defatted sewage is discharged into the municipal sewage pipe network, and the sludge is treated by qualified institutions

Entrust the specialised environment appraisal organisation to carry on the overall environment management appraisal regularly every year

Temporary storage of hazardous waste shall be set up, and hazardous waste liquid generated in daily operation shall be dealt with by qualified institution on a regular basis

Non-Hazardous Waste Treatment and Management

Beijing North Star strictly abides by the *Waste Disposal Ordinance*, the *Law of the People's Republic of China on the Prevention and Control of Environmental Pollution by Solid Waste* and other laws and regulations, and actively classifies, recycles and reuses waste.

Targets of non-hazardous waste disposal and management

The Company continues to strengthen the management of non-hazardous waste in owned properties in terms of waste classification, recycling and reuse



In terms of domestic waste management, Beijing North Star implemented the *Regulations of Beijing Municipality on the Management of Waste Classification*, kept promoting waste classification, strengthened incentives and guidance, strengthened daily management, promoted habit cultivation, achieved the reduction of domestic waste, and improved the consciousness and accuracy of sort and placement. At the same time, the Company made full use of *North Star Daily*, WeChat official account, bulletin board, etc., to carry out extensive publicity of waste sorting and do an excellent job in demonstration construction. In October 2021, the supervision and inspection team of Beijing SASAC conducted an on-site inspection on the work of Beijing North Star as a demonstration unit for household waste classification and fully affirmed the Company's household waste classification.



Special inspection of waste classification



Four-coloured garbage bins

To reduce the discharge of construction waste, Beijing North Star actively promotes and applies green recycled materials in its projects. Starting from the source, it improves the recycling rate of raw materials, reasonably optimises the construction process and reduces the amount of construction waste generated on-site. In addition, landfilling is carried out according to local conditions to reduce the transportation volume of construction waste. For construction

waste, it formulates consumption plans and measures and arranges special personnel responsible for the supervision and inspection of waste removal and disposal to maximise the reduction and efficiency of waste.

The hotels of the Company choose degradable environmental protection products as packaging materials when purchasing consumables and do not use excessive packaging products in guest rooms to reduce

unnecessary non-degradable waste. As the Company's businesses do not involve the purchase and use of large quantities of packaging materials, the data of packaging materials is not disclosed.

Based on reducing non-hazardous waste, the Company continues to strengthen the recycling of various materials. The hotel classifies, separates and uses recyclable waste generated in guest rooms. For example, waste towels in guest rooms are dyed and used as rags in public areas. The discarded bed sheets are made into inner pillow

bags, and the used soap heads, shampoo and bath in guest rooms are recycled to laundry rooms for cleaning rag glass. In addition, plastic products are centrally recycled by a particular recycling enterprise entrusted by the Company. The "COMPREHENSIVE PERFORMANCE" has disclosed the amount of recycled and reused glass products, plastic products, waste

towels of hotel rooms, soap, and toothbrushes.

Hazardous Waste Treatment and Management

The Company selects and identifies hazardous wastes by the *Directory of National Hazardous Wastes* and selects qualified suppliers in the operation, transportation and disposal of hazardous wastes for centralised collection and disposal of hazardous wastes. In addition, to further strengthen the control of hazardous waste generated in the Company's office and production environment, and to protect the health and safety of employees, the Company has formulated and implemented the *Regulations on the Management of Hazardous Wastes* to strictly regulate the classification, storage, recording, transportation and disposal of hazardous waste generated in the Company's daily operations. The primary hazardous wastes include waste lamps containing mercury, electronic wastes, waste ink cartridges, etc. The Company has adequately treated the above wastes following the *Regulations on the Management of Hazardous Wastes*.

Hazardous waste disposal and management Target:

to continuously improve the disposal and management of hazardous waste



Steps of Waste Treatment:

-  Classification
-  Storage
-  Recording
-  Transportation
-  Disposal

In addition, some of our hotels have adopted IHG's hazardous substance management policies, which mainly include the following aspects:

		
Identify and carefully manage the isolated storage areas for hazardous substances in the hotel, including cleaning liquid, paint, paint remover and diluent, to avoid potential health and environmental risks and improve the safety of the working environment.	Training on risk identification and proper handling procedures for employees responsible for hazardous substance disposal.	Each hazardous substance is properly transported and disposed of by qualified recycling agencies.

Actively Implementing Carbon Emission Reduction

In terms of the use of energy and resources, Beijing North Star adhered to the guidance of Xi Jinping Thought on Socialism with Chinese Characteristics for a New Era, conscientiously implemented the concept of green development, strictly complied with the relevant provisions of the *Law of the People's Republic of China on Energy Conservation* and the *Environmental Protection Law of the People's Republic of China*, and combined with the established internal rules and regulations of the Company to strengthen energy management. Based on ensuring technical feasibility and reasonableness, it reduced consumption, reduced losses, eliminated waste of resources, and maximised energy use efficiency. Currently, the energy management system of Beijing North Star has obtained ISO50001 certification.

As early as the Company was founded, it established the Equipment Energy and Resource Management Energy Saving office to strengthen the management and monitoring of energy use of the properties held by the Company in Beijing, support daily energy conservation management, and implemented the concept of environmental protection. The Company continues to optimise the energy management system, conducts monthly statistics on the energy use of each branch and subsidiary, and draws energy consumption comparison curves. The company formulates energy conservation and emission reduction targets and practical environmental protection solutions based on the figures.



Energy-saving and emission reduction targets

Energy-saving and emission reduction targets: Through energy-saving and emission reduction measures, the carbon dioxide emissions at the end of 2021 decreased by

0.8%

compared with the weighted average value of emissions for the three years from 2018 to 2019, and successfully completed the fulfilment of carbon dioxide emissions

In 2021, to actively support the national dual-carbon goals, Beijing North Star formulated emission reduction goals and stimulated the potential of energy conservation and emission reduction through the following key measures to consolidate the foundation for low-carbon development of enterprises:

	Strengthen leadership, formulate carbon emission reduction and carbon neutrality work plans, decompose carbon emission indicators, and implement a target responsibility system.
	Implement energy conservation and emission reduction, pollution reduction and efficiency enhancement, and green, low-carbon and environmental protection management systems.
	Focus on the transformation of vital energy-consuming units and essential energy-consuming equipment, actively promote the application of new technologies and new products for energy conservation and emission reduction and strengthen the supervision of carbon emission reduction.
	Continue to implement work such as energy conservation target responsibility verification, carbon dioxide emission verification, energy audit, clean production audit and power consumption limit management for public buildings, consolidate the essential measurement management, increase the secondary measurement meter allocation rate, and strive to reach more than 95%.
	Strengthen energy-saving publicity, training and education, and advocate green and low-carbon work and lifestyle.
	Continuously improve the examination, reward and punishment mechanism.

At present, Beijing North Star has completed the performance of carbon emission rights in 2020. After the completion of the version, together with the remaining quota in the past, 17,507 tons of carbon dioxide emission quota remained in the account of the listed company.

17,507 tons of carbon dioxide emission quota remained in the account of the listed company.

Creating a Water-Saving Enterprise

Under the guidance of the scientific outlook on development, Beijing North Star adheres to the principle of conservation first and has formulated a strict water resources management system. It strictly controls the water consumption indicators of its subsidiaries every year, implements the indicator responsibility system, decomposes the responsibilities to each enterprise at all levels, conducts inspections according to the implementation of the indicators, and vigorously promotes the laws and regulations related to water conservation. In addition to its daily operations, the Company actively develops and implements water-saving targets, promotes the use of reclaimed water, accelerates the recycling of water resources, and promotes the construction of water-saving society with practical actions.

Target of water resource utilisation efficiency:

guide enterprises to introduce municipal reclaimed water or establish reclaimed water treatment systems according to the regional conditions of their subsidiaries, and apply reclaimed water treatment systems to strive for a daily reuse rate of over **95%** of domestic wastewater

Case North Star Real Estate Group Water Conservation Measures

From construction to office, NSREG actively formulates and implements water-saving measures in its operation, including but not limited to the following criteria:

- When signing professional subcontracting or labour contracts, the water-saving quota indicators are included in the contract terms for measurement and verification.
- Measurement tests shall be conducted regularly at each stage of construction, and the records of measurement tests shall be kept.
- Water-saving systems and water-saving appliances are adapted for domestic water consumption at construction sites, office areas and living areas, with the configuration rate of water-saving instruments reaching 100%. Water-saving slogans are posted in bathrooms and toiletries.
- Centralised water supply points are set up in the living area, and tap water can be consumed directly, convenient and hygienic.
- Reasonably arrange the on-site water route, adopt reasonable pipe diameter and pipeline, and reduce water leakage in pipe network and water appliances. We use pressure sprays and laminated steel for concrete maintenance to protect water, save water, and strictly prohibit watering from conserving concrete. Natural precipitation is fully collected for sprinkling on the road to reduce dust, washing vehicles, greening, watering, etc.

Since the official launch of the South-to-North Water Diversion Middle Line Project at the end of 2014, the water shortage in the Beijing-Tianjin-Hebei region has been alleviated. During the Reporting Period, as most of the properties held by the Company are in Beijing, and the water used in the Company's daily operations is purchased water, the Company did not face any difficulty obtaining water during the Reporting Period.



Pursuing Green and Sustainable Buildings

Beijing North Star actively implements Xi Jinping's Thought of Ecological Civilisation and the applicable, economic, green and aesthetic construction policy for the new era during the Fourteenth Five-Year Plan period, creates sustainable buildings with a sound system and first-class labels, and contributes to the green transformation and sustainable development of the economy.

The Company has internally formulated relevant management rules and regulations such as the *Evaluation Standard for Green Construction Projects*, the *Standard for Green Building Evaluation* and the *Acceptance Standard for Construction Quality of Energy-saving Building Projects*, which clearly stipulate the basic principles of green building research and development, promotion of green environmental protection concept, and adherence to green development and ecological priority, so as to ensure the coordinated economic development and ecological environment.

In recent years, the Company has incorporated the concept of green design into its development and operation of properties. From planning construction to subsequent processes, the Company has implemented green buildings and relevant, sustainable development standards. For newly developed properties, energy-saving and environmental-friendly construction materials are selected. For new projects in Beijing, the *Energy-saving Design Standards for Residential Buildings in Beijing (DB11/891-2020)* and the *Standard for Green Building Evaluation (GB/T50378-2019)* are all referenced. For projects under construction by NSREG across the country, relevant standards are also actively used.



Environmentally-Friendly Construction

The Company conscientiously implements the requirements of the national and municipal governments on environmental protection, including but not limited to the *Atmospheric Pollution Prevention and Control Law of the People's Republic of China*, the *Law of the People's Republic of China on the Prevention and Control of Water Pollution*, the *Law of the People's Republic of China on the Prevention and Control of Pollution from Environmental Noise* and other significant laws and regulations, actively completes various environmental protection tasks assigned by superior units, and reduces the impact of project construction on the surrounding environment by formulating and unifying relevant internal management policies and measures. During the Reporting Period, the Company did not significantly negatively impact the environment and natural gas sources.

During the construction process, Beijing North Star strictly complied with the requirements of the competent authorities of the industry to cover the exposed part of the construction site, set up spraying facilities on the top side of large-scale public construction projects, equipped with dust mist reduction cannon and increased the area of spreading to suppress dust effectively. At the same time, the Company strictly reviews the construction organisation and design, actively adjusts the process and optimises the process with the design unit, supervision unit and construction unit, and reduces secondary on-site processing and on-site mixing operations through off-site prefabrication of components and purchase of commercial concrete, so as further to reduce the generation of pollutants in the construction process.

Case Several projects of North Star Real Estate Group adopted green building-related standards

- Suzhou North Star Guanlan Mansion is designed and constructed by the one-star standard of the *Standard for Green Building Evaluation*.
- The construction in progress of Chongqing Yuelai No. 1 Project has been implemented following the *DBJ50-071-2016 Chongqing Residential Building Energy Saving 65% (Green Building) Design Standard* issued by Chongqing, and the first, second and third phases have successfully obtained the silver-level label of energy efficiency evaluation (Green Building).
- North Star Xianglu is designed and constructed by the one-star standard of the *Standard for Green Building Evaluation*.
- Haikou Chang Xiu Shi Jia Project carries out planning design and construction application following the *Hainan Province Green Ecological Community Technical Standards*. The construction drawing design and deepening are carried out by the *Hainan Province Residential Building Energy Conservation and Green Design Standards* and the *Hainan Province Green Building Design Description Chapter (2019 Edition)*. All residential buildings are fully decorated, and prefabricated construction is adopted.
- The North Star Mansion project B6902 land parcel, B6903 land parcel and B7001 land parcel are designed and constructed following the one-star standard of the *Standard for Green Building Evaluation*. The North Star Mansion project B7102 land parcel is designed and built by the basic level of the *Standard for Green Building Evaluation*.
- Chengdu North Star Luming Maison Project was designed and constructed following the two-star standard of the *Standard for Green Building Evaluation*. The Langfang Chenrui Project is designed by the one-star standard of the *Standard for Green Building Evaluation* of Hebei Province.
- Hangzhou Fuyang Chenchun Lancheng Project has obtained two-star green buildings and adopted renewable recycled materials as much as possible in design to effectively reduce the utilisation rate of non-renewable materials. Several energy-saving and emission reduction measures were adopted in the whole area, including prefabricated components, whole-area refined decoration, air source heat pump, and whole-house heat preservation.

Case North Star Real Estate Group Environmental-friendly Construction Plan

North Star Real Estate Group requires the construction site to organise and minimise the disturbance to the site, respect the original environment of the site, and formulate environmental-friendly construction-related plans to clarify the following:

- protected areas, protected objects and protective methods within site
- Reduce the four-connection and one-stop (water, electricity, road, network and site formation) and the disturbed areas of earthwork excavation and reduce the layout of temporary facilities and construction pipelines
- Reasonably plan and arrange the construction land of the general contractor and the subcontractor to avoid secondary moving
- Reasonably plan the traffic connection within the construction site to ensure smooth transportation
- Clarify the methods of waste elimination and disposal and reduce the impact of contaminated waste on the site ecology and environment; The construction site is closed for construction

At the same time, North Star Real Estate Group is committed to achieving "six 100 points" in the construction process:

 100% enclosure of construction sites	 100% hardening of roads on construction sites	 100% method operation of earthwork and demolition	 100% airtight transportation of muck vehicles	 100% washing of cars entering and leaving the construction sites	 100% coverage of piling up of materials on construction sites
---	--	--	--	---	--

to reduce the impact of construction on the environment in an all-round and full-process manner

Green Office and Operation

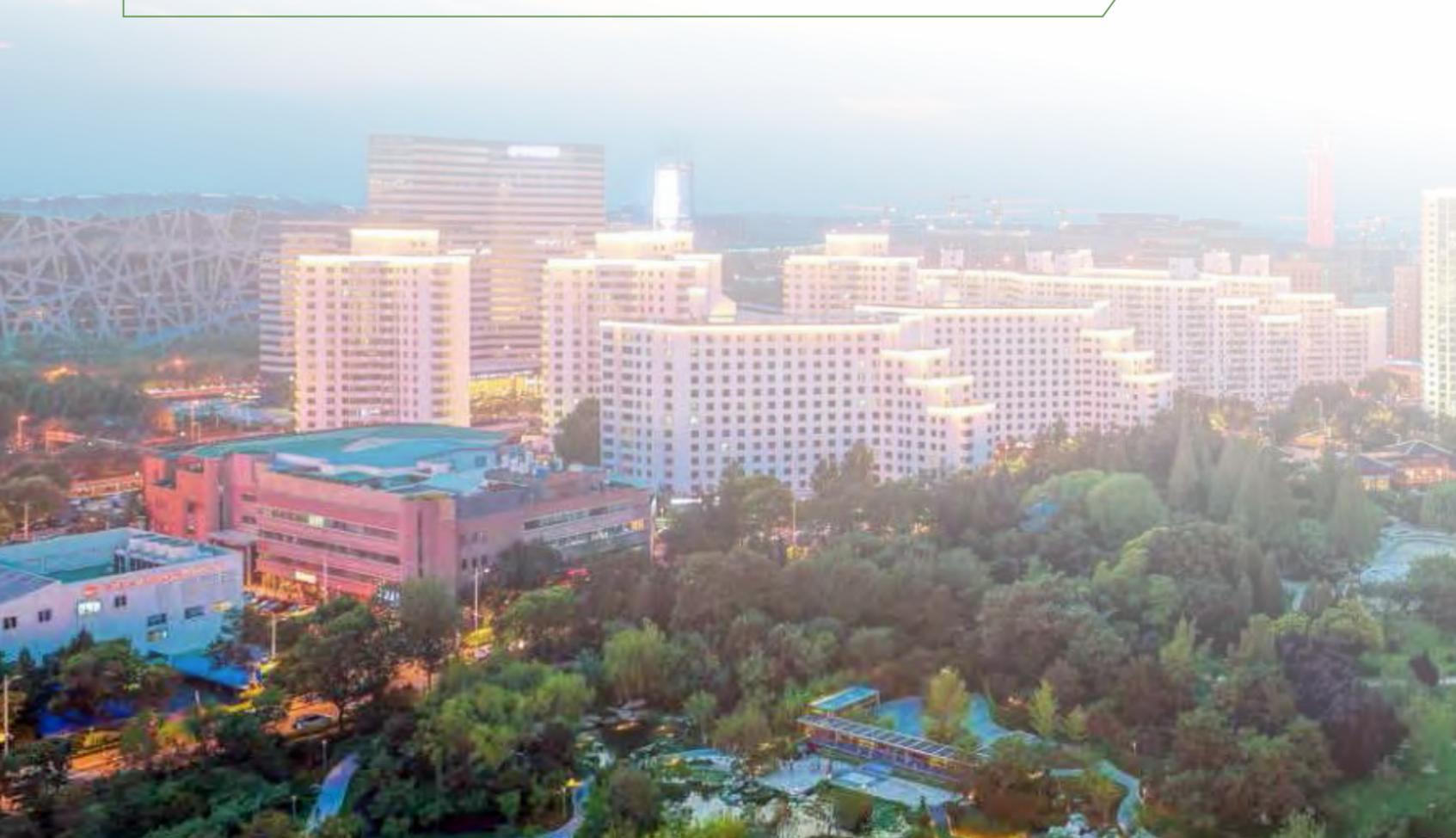
Based on its situation, the branches and subsidiaries of Beijing North Star have formulated diversified and rich green office and operation measures, striving to achieve the dual objectives of resource conservation and cost reduction.

Case The National Convention Centre Promotes “Electronic Office” and Resource Recycling

- ▶ Fully implement “electronic office”, give full play to the role of electronic platforms such as OA collaborative office system, Event Business Management System (EBMS) and OPERA hotel management system, establish efficient work communication process, and reduce the use of office paper.
- ▶ Set up “recycled paper” recycling boxes in the printing area to promote paper recycling for wastepaper.
- ▶ For electronic office products, special personnel are regularly invited to maintain and adequately extend the service life of the equipment, and professional institutions are asked to evaluate the recycling, recycling production and harmless treatment.
- ▶ Replace and obtain office supplies such as waste batteries and printer cartridges for unified recycling management.
- ▶ Give priority to green and energy-saving product suppliers, adopt a standardised procurement system and electronic procurement platform to purchase products and services with a less negative impact on the environment, and jointly promote environmental protection and low-carbon office with partners.

Case V-Continent Wuzhou Energy Conservation and Consumption Reduction

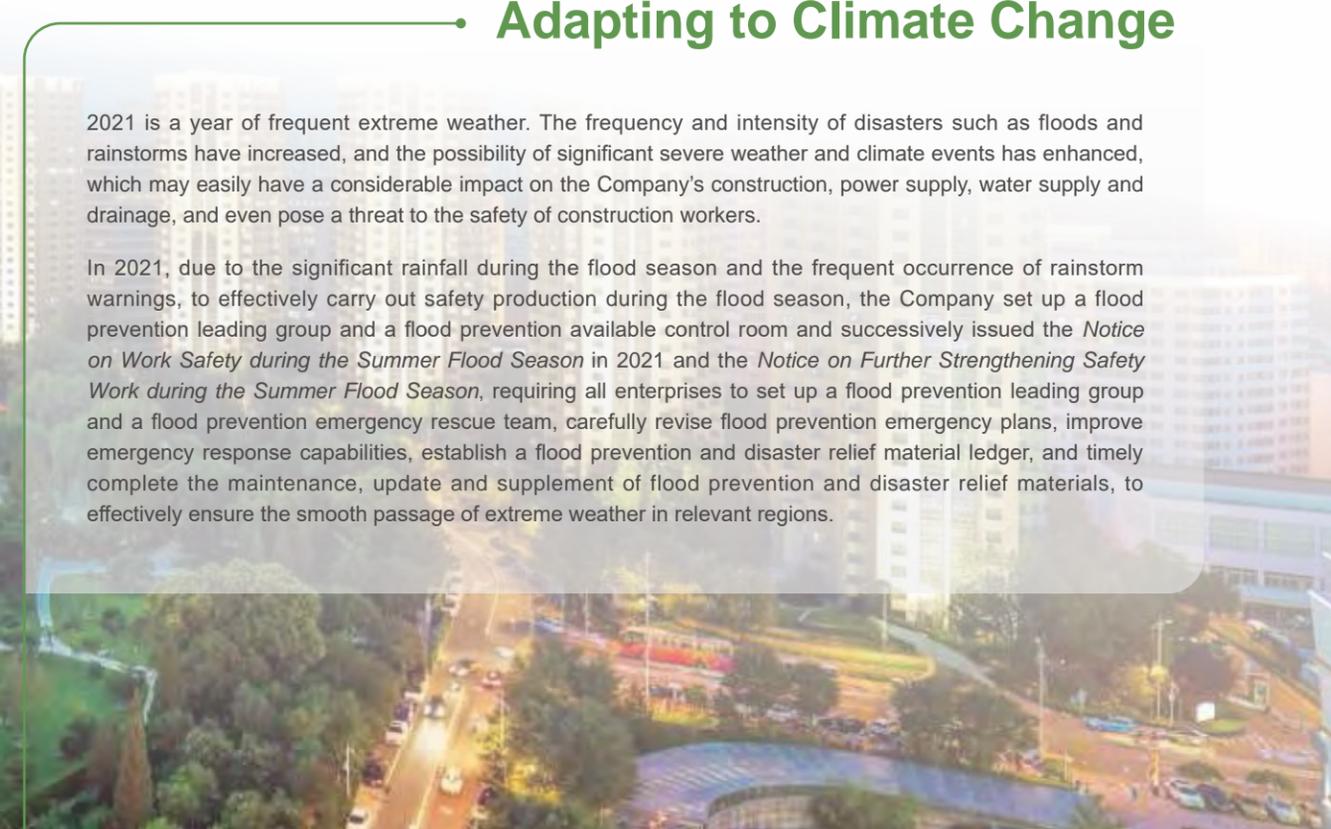
- ▶ Strengthen the management, inspection, repair and maintenance of air conditioners in public areas, refine the management system of fresh air and air-conditioning units, and regularly adjust the temperature of the air-conditioning regions and the shutdown time of air-conditioning units through the building automatic control system, to do an excellent job in energy conservation.
- ▶ Set the water temperature of the refrigerating machine according to the outdoor temperature.
- ▶ Each department must set the air-conditioning temperature in the business premises at 26 degrees Celsius in summer and 18 degrees Celsius in winter. At the same time, the actual environmental temperature is constantly measured and adjusted appropriately according to the environmental temperature and the needs of customers.
- ▶ Implement the implementation rules of energy conservation and consumption reduction to ensure that other office equipment such as lights, air conditioners and computers are turned off when leaving.
- ▶ The Engineering Department will take the lead to adjust the use time of specific equipment in the kitchen and laundry rooms of the hotel, together with the guest room department and the food and beverage department, to avoid power consumption during peak hours.
- ▶ Gradually transform the lighting system in the public area of the hotel, replace all damaged traditional light sources with LED light sources, and reduce the energy consumption of the lighting system based on meeting the existing lighting system's illumination, colour index, colour temperature, power factor, passive light-adjusting and intelligent control.
- ▶ The hotel formulates a paper usage plan every year to control the procurement volume. Employees of all departments can consciously use double-sided printing of office paper at work.



Adapting to Climate Change

2021 is a year of frequent extreme weather. The frequency and intensity of disasters such as floods and rainstorms have increased, and the possibility of significant severe weather and climate events has enhanced, which may easily have a considerable impact on the Company's construction, power supply, water supply and drainage, and even pose a threat to the safety of construction workers.

In 2021, due to the significant rainfall during the flood season and the frequent occurrence of rainstorm warnings, to effectively carry out safety production during the flood season, the Company set up a flood prevention leading group and a flood prevention available control room and successively issued the *Notice on Work Safety during the Summer Flood Season* in 2021 and the *Notice on Further Strengthening Safety Work during the Summer Flood Season*, requiring all enterprises to set up a flood prevention leading group and a flood prevention emergency rescue team, carefully revise flood prevention emergency plans, improve emergency response capabilities, establish a flood prevention and disaster relief material ledger, and timely complete the maintenance, update and supplement of flood prevention and disaster relief materials, to effectively ensure the smooth passage of extreme weather in relevant regions.



04

PEOPLE ORIENTED

- (1) Improving Talent Management
- (2) Caring for Employees' Health
- (3) Caring for Employees' Life



Beijing North Star firmly believes that employees are the key to the sustainable development of an enterprise. In 2021, Beijing North Star continued to adhere to the “people-oriented” management philosophy, committed to creating a platform for the growth of employees, ensuring the health and safety of employees through multiple measures, creating an ingenious, warm and inclusive working environment, and moving together with employees.

Improving Talent Management

During the Reporting Period, Beijing North Star strictly complied with the relevant laws and regulations in China relating to compensation and dismissal, recruitment and promotion, working hours, rest periods, equal opportunity, diversity, anti-discrimination, remuneration and benefits, prevention of child labour and forced labour. The Company adopts a zero-tolerance attitude towards the employment of child labour and forced labour. All candidates must provide legal and valid identity documents before employment to ensure compliance in employment. If any cases of child and forced labour were found, the Company would perform corresponding procedures in accordance with the above laws and regulations. During the Reporting Period, the Company did not have any cases of illegal employment, child labour or forced labour.

The Company has established internal policies and management measures, including the *Management Measures of Labour Contract*, the *Management Measures of Employees' Salary*, the *Management Measures of Recruitment and Allocation*, the *Provisions on the Employment of Certain Positions*, the *Management Measures for Paid Annual Leave of the Headquarters*, the *Management Measures for Management Level Salary (Trial)*, and the *Supplementary Medical Insurance Plan for Employees*, etc. Beijing North Star updates relevant system documents from time to time in accordance with changes in external laws and regulations, taking into account the Company's internal procedures and actual conditions, so as to effectively protect the legitimate rights and interests of employees.

According to the *Management Measures of Labour Contract*, Beijing North Star provides employees with:

 Reasonable salary and people-oriented benefits	 Working hours stipulated by national labour laws	 Annual leave, personal leave, sick leave, marriage leave and maternity leave, etc.
 Performance appraisal, salary adjustment and promotion plan	 Pay social insurance and housing fund for employees in accordance with national and local laws and regulations	



Diversified Talent Acquisition

According to the *Management Measures of Recruitment and Allocation* established by the Company, regardless of campus recruitment or social recruitment, the Company adheres to the principle of transparent and open talent selection, and in accordance with the recruitment principle of "strict control over the entry and appointment processes". The Company earnestly implements the recruitment process of "transparency in employment standards and standardised recruitment process", respects each applicant while minimising the risk of enterprise employment. During the Reporting Period, the Company did not receive any complaints of infringements on the rights and interests of applicants and employees.

In 2021, Beijing North Star successively organised its branches and subsidiaries to participate in a number of “online job fairs” organised by Beijing Municipal Human Resources and Social Security Bureau and Municipal SASAC. A total of 126 graduates from tertiary institutions were introduced, and the campus recruitment work for 2020-2021 was carried out jointly with NSREG and Capital Convention Group. Online publicity and lectures were conducted in the form of “self-orientation + integration of resources + external forces”.



The Company attaches great importance to the introduction of diversified talents, respects and treats employees of different genders, ages, religious beliefs, ethnicities, cultural backgrounds, families and health conditions fairly, and is committed to creating a fair, diversified and creative team and providing a working environment suitable for each employee's development. In 2021, through the "Excellent Training Program" recruitment activities, retired college student recruitment fairs, and poverty alleviation and employment recruitment fairs, a total of 4 retired college students and 1 fresh graduate from poverty-stricken areas in Inner Mongolia were introduced.



As of December 31, 2021, the Company has hired **20** employees with disabilities

Strengthening Talent Cultivation

Beijing North Star strictly follows the established *Management Measures of Training* and *Management Measures of Cross-training*, respects and helps each employee to realise their personal value, and constantly builds a perfect talent training system and reasonable promotion channels to help each employee realise their career development blueprint. The Company hopes to improve the professionalism of employees and enhance the overall strength of the Company through a sound training mechanism.

In recent years, with the Company's continuous deepening of the two-pronged development strategy of "Convention & Exhibition + Real Estate", the Company's demand for various talents, especially professional talents and senior management talents, has increased significantly. In order to meet the relevant needs, the Company has set up a leading group for talent work. By strengthening internal selection and training and market-oriented selection, the Company holds training courses for fresh graduates, corporate leaders and young talents, promotes the construction of a high-quality professional leadership team, selects excellent and well-matched talent teams, and provides talent guarantee for the development of the Company through the training of special talents of the Capital Convention Group and practical talents of the NSREG.

Development strategy



Convention & Exhibition



Real Estate

Case 2021 Orientation Training for New Graduates

In order to improve the comprehensive quality of employees, stimulate the vitality of the organisation, and strengthen the cultivation of innovative, applied and skilled talents, the Beijing North Star Party School and the Human Resources Department of Beijing North Star jointly held the 2021 orientation training for new graduates, with 141 new graduates from the Company's headquarters and 14 enterprises under its jurisdiction participating in the training.

This training not only strengthened the new employees' understanding of the Company's mission and core values, but also gained a deep understanding of Beijing North Star's vision of "to become a world-class event branded company, to become a leading compound real estate branded company in China". It also helped new employees to find their own position and quickly adapt to their positions.



Beijing North Star orientation training for new graduates

Case Seminar on Improving Management Capability of Corporate Leaders

Beijing North Star attaches great importance to leadership team building and talent training. In 2021, the Organisation Department of the Party Committee, the Party School and Renmin University of China jointly held a seminar on improving the operation and management capabilities of enterprise leaders, aiming to build a high-quality professional leadership team with "loyalty to the Party, courage to innovate, good governance to the enterprise, great prosperity to the enterprise, and integrity". A total of 200 people from the department heads of the headquarters, members of the Company's leadership team and some young department-level reserve personnel participated in the training.

The seminar took the form of centralised off-the-job learning, through on-site lectures, outward bound training, visiting experience, Q & A exchanges, etc., to learn and implement Xi Jinping Thought on Socialism with Chinese Characteristics for a New Era, the important speech of General Secretary Xi Jinping on "July 1" and the history of the Party, deeply analyse the economic situation of the Fourteenth Five-Year Plan, interpret the three-year action plan for state-owned enterprise reform, and conduct systematic training based on human resources, financial management, high-performance organisation management, etc.



Beijing North Star seminar to improve operation and management capability

Caring for Employees' Health

Beijing North Star places great importance to the physical and mental health of employees, regularly organises employees to go to medical institutions for physical examination, improves employee welfare protection, and ensures that every employee can devote to work with a full mental and healthy body. In addition, in order to further improve the supplementary medical security system and reduce the medical expenses borne by retirees for serious diseases, the Company continued to implement the *Supplementary Medical Insurance Programme for Employees* and the *Implementation Measures for Mutual Assistance in Medical Treatment for Retirees with Critical Illness* to effectively improve the level of medical security.



Caring for Employees' Life

In order to create a safe and comfortable working environment, the Company continues to maintain the equipment and facilities in the office and other operating sites to ensure that indoor lighting is suitable and air circulation is maintained. The hardware facilities in the pantry are regularly maintained and renovated, and the office areas and operating sites are equipped with restrooms, activity rooms and mother-and-baby rooms to meet the diverse needs of employees.

In addition, the Company is committed to enhancing employees' sense of belonging and caring for every employee with wholeheartedly. During the Reporting Period, the Company carried out different forms of caring activities for employees to make them feel warm.



Case A Series of Activities to Celebrate "March 8" International Women's Day

In order to celebrate the 111th International Women's Day on March 8 and demonstrate the demeanour of female employees, Beijing North Star carried out a series of activities such as female leaders representative symposium, female worker director learning exchange and sharing, online legal knowledge competition on the protection of female employees' rights and interests, online psychological care live class, healthy walking, etc. Among them, the activity of "Walk for the Winter Olympics, North Star Women's Online Walking" was well-received by female employees, with nearly 2,000 participants and 78% exceeded 10,000 number of steps.



A series of activities to celebrate "March 8" International Women's Day

Case Serving Employees in the Closed-loop Winter Olympics

At the sprint stage of preparation for the Winter Olympics, the labour unions at all levels of Beijing North Star thoroughly carried out various tasks in relation to the logistics support for employees in the closed-loop of the Winter Olympics.

Based on "targeted services, wonderful activities, and meticulous condolences", the Labour Union has formulated and issued the *Work Plan of the Labour Union on the Care for Winter Olympics Employees*, which integrates multiple resources to provide comprehensive assistance for employees at all levels. Through the establishment of seven emergency support service teams, the Company adopted the "one-on-one" hand-in-hand service form for enterprises around the inner ring, and accurately and efficiently solved the difficulties for employees, established a staff care service team, and the labour union, the Youth League Committee and the Party Committee Publicity Department jointly opened a service mailbox to respond to the needs and confusion of employees in a timely manner, allocated special consolation money for seven enterprises serving the Winter Olympics. The Company completed the employee first-aid skills and corporate trainer training as planned.

Case "Delivering Coolness" Summer Heat Prevention Activity

In line with the spirit of "caring for employees" and starting from caring for the work and life of front-line employees, in August 2021, the Office Building Company distributed heatstroke prevention supplies to front-line employees such as customer service, cleaning and security on the hot summer day, and expressed gratitude to employees for their hard work. The "Delivering Coolness" activity brought employees a refreshing atmosphere while stimulating their enthusiasm for work, reflecting the care of Beijing North Star's subsidiaries for employees.



"Delivering Coolness" Summer Heat Prevention Activity



05

CONTRIBUTING TO THE SOCIETY

- (1) Supporting the Rural Revitalisation
- (2) Caring for Children's Growth
- (3) Caring for the Community



Beijing North Star will uphold the core values of “Loyalty and Responsibility, Co-creation and Mutual Benefit”. During the Reporting Period, the Company’s main forms of participation in social welfare include helping rural revitalisation and public charity donations and protecting the interests of the people in the places where it operates by carrying out comprehensive renovation plans for old communities.

Community/ Charity Donation:	Investment in Rural Revitalisation:
950,000 Yuan	9.011 million Yuan

Supporting the Rural Revitalisation

Promoting the effective connection between poverty alleviation and rural revitalisation is one of the key tasks of China in the Fourteenth Five-year Period. During the Reporting Period, Beijing North Star focused on industrial assistance and coordinated the promotion of employment assistance, consumption poverty alleviation, charity donation and other key tasks. In order to strengthen the overall coordination of rural revitalisation and assistance, the Company has established a leading group and working group for this task. In terms of employment assistance, the Company has recruited 27 graduates from poor families in Inner Mongolia. In terms of consumption poverty alleviation, the Company purchased a total of RMB 7,887,700 products in the innovation and entrepreneurship centre, which directly drove the development of industries in the supported areas. In addition, the Company continued to carry out in-depth consumption poverty alleviation, charity donation and industrial poverty alleviation in Inner Mongolia Autonomous Region.

Charity Donation to Support Industrial Poverty Alleviation

The Oroqen Autonomous Banner in Inner Mongolia Autonomous Region is one of the key counties for national-level rural revitalisation. After learning that some of the equipment of the edible fungi bacteria packaging factory in Zhongxing Village, Nuomin Town, Oroqen Autonomous Banner, Inner Mongolia is ageing and the layout of the bacteria maintenance room is unreasonable, etc., Beijing North Star donated RMB 500,000 to the People’s Government of Nuomin Town, Oroqen Autonomous Banner, Inner Mongolia as soon as possible to help solve the problem of disinfection and sterilisation in areas such as pre-cooling workshops, vaccination workshop and test room, as well as supplementary equipment. After the assistance, the production capacity of the antibacterial packaging factory is expected to increase from 800,000 bags to 1,000,000 bags per year, the bacterial packaging yield rate will increase from 85% to over 95% per year, and the annual revenue is expected to increase by RMB 100,000 per year.

Targeted Assistance to the Weak Collective Economy Area in Huairou District

According to the unified deployment of the Municipal Party Committee and Government and the Municipal State-owned Assets Supervision, in the Fourteenth Five-year Period, Beijing North Star will complete the income increase and assistance tasks of three villages with weak collective economy, namely Dashizi Village, Yinhe Gou Village and Xuying Village, Tanghe Kou Town, Huairou District. In 2021, Beijing North Star acquired 54,600 catties of agricultural products from three poverty-stricken villages in Tanghe Kou Town, Huairou District through the village collective equity economic cooperative, including 7,200 catties of corn and 47,408 catties of sand sweet potatoes, helping to increase income by nearly RMB 500,000, and successfully completed the target task of achieving an annual operating income of no less than RMB 100,000 for the poor villages.

In the future, Beijing North Star will give full play to its advantages in the industry, rely on its hotels and canteens, and continue to provide consumption assistance based on business needs, actively assist the targeted villages to expand the sales of agricultural products, continuously stimulate the endogenous motivation of the public, and help the targeted villages to achieve rural revitalisation.

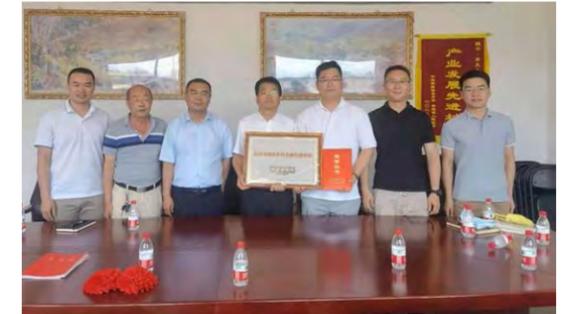


Agricultural Products Consumption Assistance In Three Villages Of Poor Collective Economy In Tanghe Kou Town

Rural Revitalisation in Baihu Tou Village

Beijing North Star deems taking homestay as an important starting point and engine to promote rural revitalisation and carries out a series of assistance work such as rural tourism industry planning and design, consumption poverty alleviation, charity donation, and Party building assistance.

2021 is the third year for the targeted poverty alleviation project in Baihu Tou Village of Beijing North Star. The Office of the Rural Revitalisation Leading Group of Municipal SASAC conducted an on-the-spot investigation on the operation status of the high-end homestay project constructed in Baihu Tou Village, and highly recognised the project’s role in enhancing the collective economy, promoting per capita income, and developing integrated tourism industry. At the same time, it fully affirmed the achievements of Beijing North Star in actively driving the whole village to get rid of the poverty and become rich and increase income. Beijing North Star also won the honour of “Advanced Group of Urban and Rural Community Co-construction in Beijing” for its outstanding performance in the “one enterprise, one village” pair-up assistance work.



Beijing North Star won the honour of “Advanced Group of Urban and Rural Community Co-construction in Beijing”

Caring for Children’s Growth

2021 is the ninth year of cooperation between Beijing North Star and Chunmiao Charity Foundation. The Company donated another RMB 950,000 to the Chunmiao Charity Foundation, of which RMB 800,000 was used for medical assistance projects and RMB 150,000 was used for supporting the operation and development of Chunmiao Charity Foundation. During the nine years, the “Beijing North Star • Chunmiao” Foundation donated a total of RMB 8,550,000 to provide medical assistance funds for 375 orphans and children with serious illnesses, and organised 615 online and offline volunteer activities and training sessions. These figures fully demonstrated the public welfare achievements of Beijing North Star.

Caring for the Community

In 2021, Beijing North Star carried out comprehensive renovation of old communities in an orderly manner, and signed the *Cooperation Agreement on Renovation of Old Communities* with the Asian Games Village Street, to integrate the comprehensive renovation of Anhui Beili community environment and local special renovation of Huiyuan residential area into the renovation agreement. Xin Cheng Property has invested nearly RMB 600,000 to fully build a new energy vehicle public charging station with 12 electric vehicle charging stations and 10 electric vehicle charging ports, which not only completely solved the problem of no public charging facilities in Anhuili community, but also prevented the fire accidents caused by the illegal charging of electric vehicles.



Electric vehicle charging stations put into use



06

OUTLOOK

During the Fourteenth Five-Year Plan period, Beijing North Star will continue to strengthen its operation and management, actively fulfil its economic responsibilities, strengthen the prevention of various risks, and work together with partners to build a solid foundation for corporate development.

At the same time, the Company will adhere to the path of sustainable development, continue to conduct in-depth research on the whole thought of carbon peak and carbon neutrality in China and Beijing, and explore more detailed and effective energy conservation, emission reduction, green and low-carbon environmental protection measures based on the current status of its owned properties, so as to lead the Company to further develop towards high-quality development.

In the future, Beijing North Star will continue to fulfil social responsibility, continue to inject momentum into rural revitalisation, support consolidating and expanding the achievements of poverty alleviation and the effective connection between rural revitalisation to build a beautiful China.

APPENDICES

COMPREHENSIVE PERFORMANCE

All the statistical and calculation methods used in the Report are annotated. Data of previous years and data of some indicators have been sorted out and presented. Unless otherwise stated, the data provided in this section are the data collected for the corresponding year or as at 31 December of the corresponding year. The relevant data of "Green Development" in this section is mainly from the properties held by the Company in Beijing (including but not limited to the headquarter, Apartment Management Company, Office Building Company, National Convention Centre, National Convention Centre Hotel, the V-Continent Wuzhou, Beijing Continental Grand Hotel, Beijing International Convention Centre, as well as the InterContinental Beijing, the Public Facilities Management Company and the Land Branch of Beijing North Star). "N/A" in each list indicates the year in which the relevant data is not disclosed or counted, or the data is not available for comparison.

STABLE MANAGEMENT

Prevention of bribery and corruption:

Indicator	2021	2020	2019
Number of concluded legal cases regarding corrupt practices brought against the issuer or its employees	0	0	0
Number of legal cases involved bribery, extortion, fraud and money laundering	0	0	0
Number of employees receiving anti-corruption training	2,982	2,279	-

CUSTOMER FIRST

Quality of Product and Service

Product and service performance:

Indicator	2021	2020	2019
Number of legal cases in which products and services are suspected of having safety and health problem	0	0	0
Number of lawsuits in which products and services are suspected of infringing intellectual property rights	2	2	1
Number of complaints about leaking clients' information	0	0	0
Number of complaints from customers	26	25	-
Clients' satisfaction rate (%)	91.58	87.67	93.10

GREEN DEVELOPMENT³

Emissions

Atmospheric pollutant emissions⁴:

Indicator	2021	2020	2019
NOx (tonne)	3.77	2.80	5.32
SOx (tonne)	0.018	0.014	0.026

Greenhouse gas (GHG) emissions⁵:

Indicator	2021	2020	2019
GHG emissions (tonne CO ₂ eq)	59,120	57,447	68,926
Direct emissions (Scope 1) (tonne CO ₂ eq)	908	728	1,330
Indirect emissions (Scope 2) (tonne CO ₂ eq)	58,213	56,720	67,598
Emission reduced by held trees (tonne CO ₂ eq)	1	1	2
Total GHG emissions per m ² of floor area (tonne CO ₂ eq)	0.0732	0.0699	0.0839

³ During the Reporting Period, some branches and subsidiaries changed fuel oil stoves to gas stoves, and with the gradual stabilisation of the pandemic, business activities increased, and energy consumption increased, which in turn affected atmospheric pollutant emissions and greenhouse gas emissions; Meanwhile, the total amount of hazardous and non-hazardous waste also increased due to the increase in the number of meetings, food and beverage and various operating activities of the Company.

⁴ The scope of this calculation only covers the total amount of air pollutant emissions caused by the use of gas stoves, boilers and other natural gas-fired equipment in the Company's properties held in Beijing in 2021. The calculation method of air pollutant emissions was referred from the *Manual for Urban Sources of Pollution Coefficient in the Second National Census* published by the State Council of the People's Republic of China and the *Reply on the Emission Coefficient of Sulfur Dioxide from Gas Facilities (Natural Gas Used in Municipal Pipelines) in Beijing* published by the former Ministry of Environmental Protection of the People's Republic of China.

⁵ The calculation method and relevant emission factors of this greenhouse gas emission list are based on the *Guidelines for Carbon Dioxide Emission Accounting and Reporting for Enterprises (Units) in Beijing (2018 Edition)* issued by the Beijing Municipal Bureau of Ecology and Environment, the *Notice on the Preparation of 2018 Carbon Emission Reporting and Verification and Emission Monitoring Plan* issued by the Ministry of Ecology and Environment of the People's Republic of China, and the *Greenhouse Gas Protocol: Corporate Accounting and Reporting Standards* issued by the World Resources Institute (WRI) and the World Business Council for Sustainable Development (WBCSD). The Company's greenhouse gas emissions in 2021 include direct greenhouse gas emissions caused by the use of motor vehicles, gas furnaces, boilers and other natural gas-fired equipment, and indirect greenhouse gas emissions caused by the use of purchased electricity and purchased heat.

Non-hazardous waste:

Indicator	2021	2020	2019
Total non-hazardous waste produced (kg)	3,046,858	1,525,469	2,377,515
Kitchen waste (kg)	1,785,819	954,251	1,749,852
General waste (kg)	1,261,039	571,218	627,663
Total non-hazardous waste produced per m ² of floor area (kg)	3.67	1.86	2.89
Legally disposal rate of non-hazardous waste (%)	100	100	100

Hazardous waste⁶:

Indicator	2021	2020	2019
Total hazardous waste produced (kg)	9,452	4,370	1,924
Fluorescent tube contained mercury (kg)	5,820	3,395	735
Electronic waste (kg)	2,638	446	404
Used battery (kg)	334	255	564
Used cartridge (kg)	616	275	221
Waste oil for cleaning air-conditioning system (kg)	44	0	0
Total hazardous waste produced per m ² of floor area (kg)	0.0114	0.0053	0.0023
Legally disposal rate of hazardous waste (%)	100	100	100

⁶For relevant data conversion, the Company calculated according to the average quality of different waste.

Emission and discharge compliance:

Indicator	2021	2020	2019
Number of cases involving illegal emission	0	0	0

Use of Resources

Energy consumption^{7 8}:

Indicator	2021	2020	2019
Total energy consumption (MWh)	119,992	115,109	148,541
Purchased electricity (MWh)	48,562	44,363	62,192
Natural gas (MWh)	3,970	2,882	5,537
Petrol (MWh)	332	310	481
Diesel (MWh)	96	288	381
Purchased heat (MWh)	67,032	67,266	79,950
Total energy consumed per m ² of floor area (MWh)	0.15	0.14	0.18

Water Consumption:

Indicator	2021	2020	2019
Total water consumption (m ³)	676,075	601,844	981,702
Percentage of purchased municipal water (%)	100	100	100
Total water consumed per m ² of floor area (m ³)	0.84	0.73	1.20
Wastewater ⁹ discharge (m ³)	621,989	553,696	903,166

Mitigate Natural and Environmental Impacts

Waste recycled and reused¹⁰:

Indicator	2021	2020	2019
Glass (kg)	62,764	9,303	102,570
Plastic (kg)	83,691	7,803	102,701
Discarded towel (piece)	15,097	30,806	34,625
Used soap (kg)	726	1,774	3,936
Used toothbrush (piece)	133,824	124,695	333,000

Greening environment:

Indicator	2021	2020	2019
Held trees with height above or equal to 5 meters	53	48	94

Environmental protection compliance:

Indicator	2021	2020	2019
Number of cases involving damage to the natural environment	0	0	0

7 The scope of calculation includes the total resources consumption of the Company's property holding projects in Beijing. Energy consumption data was based on the amount of purchased electricity and fuels consumed and the relevant conversion factors provided by the International Energy Agency.

8 Some branches and subsidiaries completed the fuel stove renovation project to upgrade their own fuel stoves (using diesel as fuel) to gas stoves using natural gas as fuel. In addition, the increase in operating activities after the pandemic stabilised, resulting in an increase in natural gas consumption and a decrease in diesel consumption.

9 For relevant data conversion, the Company calculated according to the average quality of different waste.

10 After the epidemic stabilised, the Company's conference volume, catering volume and various business activities increased, resulting in an increase in the waste recycling of glass products and plastic products; In order to host large-scale events, some branches and subsidiaries renovated such items, resulting in a decrease in the recycling of soap and towel.

PEOPLE ORIENTED

Employment

Employee structure:

Indicator	2021	2020	2019
Total number of employees	5,588	5,690	5,852
By gender			
Male	3,181	3,249	3,403
Female	2,407	2,441	2,449
By educational background			
Master's Degree and above	278	302	290
Bachelor's Degree	1,806	1,912	1,834
Tertiary education diploma	1,484	1,490	1,555
Secondary education diploma	544	630	593
Others	1,476	1,356	1,580
By age group			
Above 50	778	649	616
30 to 50	3,370	3,435	3,344
Below 30	1,440	1,606	1,892
By geographical region			
Mainland China	5,581	5,690	N/A
Hong Kong, Macao and Taiwan regions	0	0	N/A
Overseas	7	0	N/A
By employee category			
Senior management	61	75	N/A
Middle management	474	532	N/A
General employee	5,053	5,083	N/A

Remuneration:

Indicator	2021	2020	2019
Ratio of basic salary and remuneration of female employees to male employees			
Management	1.0	1.0	1.0
General employees	1.0	1.0	1.0

Employee turnover¹¹:

Indicator	2021	2020	2019
By gender			
Male (%)	11.6	7.8	15.5
Female (%)	13.2	10.1	23.3
By age group			
Above 50 (%)	4.1	2.8	9.1
30 to 50 (%)	9.4	5.8	8.9
Below 30 (%)	21.8	16.5	34.2
By geographical region			
Mainland China (%)	12.3	8.8	N/A
Hong Kong, Macao and Taiwan (%)	Not Applicable ¹²	Not Applicable ¹³	N/A
Overseas (%)	0	Not Applicable ¹⁴	N/A

Training and development:

Indicator	2021
Percentage of trained employees (%) ¹⁵	100
By gender ¹⁶	
Male (%)	56.93
Female (%)	43.07
By employee category ¹⁷	
Senior management (%)	1.09
Middle management (%)	8.48
General employee (%)	90.43
Training hours per capita	
By gender	
Male	44.17
Female	55.20
By employee category	
Senior management	127.02
Middle management	73.44
General employee	45.68

¹¹ Employee turnovers include dismissal of employees, voluntary resignation of employees, and internal transfer of employees of Beijing North Star. The loss of employees in 2021 was mainly due to the impact of external factors such as the pandemic, and the Company's business adjustment, which led to the loss of employees.

¹² The total number of employees and the total employee turnover are 0.

Occupational Health and Safety

Employees' health and safety:

Indicator	2021	2020	2019
Work-related fatalities (case)	0	0	0
Number of reportable work injury ¹⁸	29	18	1
Injury rate (per 200,000 hours work)	0.519	0.315	0.017
Occupational disease rate (%)	0	0	0
Number of lost day due to work-related injury	799	781	3

¹³ The total number of employees and the total employee turnover are 0.

¹⁴ The total number of employees and the total employee turnover are 0.

¹⁵ Percentage of employees trained = Employees who took part in training / Number of employees x100%

¹⁶ Breakdown for employees by gender = Number of male or female employees took part in training / Employees who took part in training x100%

¹⁷ Breakdown for employees by employee category = Number of senior management or middle management or general employees took part in training / Employees who took part in training x100%

¹⁸ Work-related injuries are accidents. In the future, Beijing North Star will continue to strengthen the management and prevention of health and safety.

CONTRIBUTING TO THE COMMUNITY

Community Investment

Charity:

Indicator	2021	2020	2019
Amount of community/charity investment (RMB 0'000)	95	95	95
Accumulative number of helped children with congenital diseases	375	330	283

Rural Revitalisation¹⁹:

Indicator	2021	2020	2019
Money invested in the poverty alleviation work (RMB 0'000)	901.1	967.9	887.5
Of which: Industrial poverty alleviation products (RMB 0'000)	50	150	N/A
Of which: Helping to sell poverty alleviation products (RMB 0'000)	790	680.6	N/A
The number of registered poor household helped	71	191	N/A
Number of people receiving vocational skills training in poverty alleviation projects for employment transfer (person/time)	-	35	N/A

¹⁹ The amount of investment includes the funds invested in poverty alleviation projects and the funds converted from materials.

LEGAL COMPLIANCE

The operation of Beijing North Star is in compliance with laws and regulations. The laws and regulations that the Company has complied with include but not limited to the contents listed herein.

The laws and regulations corresponding to the Environmental, Social and Governance Reporting Guide	Compliance of the Company
A. Environmental	
Aspect A1: Emissions	
<ul style="list-style-type: none"> Environmental Protection Law of the People's Republic of China Atmospheric Pollution Prevention and Control Law of the People's Republic of China Law of the People's Republic of China on Prevention and Control of Water Pollution Law of the People's Republic of China on the Prevention and Control of Environmental Pollution by Solid Wastes Law of the People's Republic of China on Prevention and Control of Pollution from Environmental Noise Air Pollution Control Ordinance Emission Standards of Oil Fume for the Cooking Water Law of the People's Republic of China Regulation on Urban Drainage and Sewage Treatment Technical Guidelines for the Formulation of National Water Pollutant Discharge Standards (HJ945.2-2018) Ozone Layer Protection Ordinance Notice of the State Council on Issuing the Work Plan for Greenhouse Gas Emission Control during the Thirteenth Five-Year Plan Period Regulation on the Administration of Ozone Depleting Substances Waste Disposal Ordinance Directory of National Hazardous Wastes Pollution Control Standard for Hazardous Waste Storage Regulation on the Administration of the Recovery and Disposal of Waste Electrical and Electronic Products Emission Standards of Beijing Municipality on Air Pollutants for Catering Industry Beijing Municipality Comprehensive Emission Standard of Air Pollutants Regulations of Beijing Municipality on the Management of Waste Classification Catalogue of Disposable Products Not Allowed in Beijing Hotels Discharge Standard of Water Pollution Beijing Municipality Emission Standard of Water Pollution Measures of Beijing Municipality for Administration of Drainage License Measures of Beijing Municipality for Administration of Drainage and Water Recycling 	<p>During the Reporting Period, the Company did not violate any laws and regulations related to air emissions, the discharges into water and land, the generation of hazardous and non-hazardous waste and the control of noise listed in this chapter.</p>
Aspect A2: Use of Resources	
<ul style="list-style-type: none"> Law of the People's Republic of China on Promoting Clean Production Circular Economy Promotion Law of the People's Republic of China Law of the People's Republic of China on Energy Conservation Measures for the Management of Energy Conservation in Key Energy-using Units The Energy Conservation Inspection Scheme 	<p>During the Reporting Period, the Company did not violate any laws and regulations related to the use of resources.</p>

Aspect A3: The Environment and Natural Resources	
<ul style="list-style-type: none"> Environmental Impact Assessment Ordinance Law of the People's Republic of China on Environmental Impact Assessment Land Administration Law of the People's Republic of China Soil Pollution Prevention and Control Law of the People's Republic of China Water and Soil Conservation Law of the People's Republic of China Noise Control Ordinance Law of the People's Republic of China on Prevention and Control of Pollution from Environmental Noise Energy Saving Design Standard for Residential Buildings Standard for Green Building Evaluation 	<p>During the Reporting Period, the Company did not violate any laws and regulations related to the environment and natural resources.</p>
B. Social	
Aspect B1: Employment	
<ul style="list-style-type: none"> Labour Law of the People's Republic of China Labour Contract Law of the People's Republic of China Regulation on the Implementation of the Employment Contract Law of the People's Republic of China Social Insurance Law of the People's Republic of China Law of the People's Republic of China on the Protection of Minors Law of the People's Republic of China on the Protection of Women's Rights and Interests Provisions on the Prohibition of Using Child Labor Law of the People's Republic of China on the Protection of Disabled Persons Regulation on Paid Annual Leave for Employees 	<p>During the Reporting Period, the Company did not violate any laws and regulations related to compensation and dismissal, recruitment and promotion, working hours, rest periods, equal opportunity, diversity, antidiscrimination, and other benefits and welfare listed in this chapter.</p>
Aspect B2: Health and Safety	
<ul style="list-style-type: none"> Production Safety Law of the People's Republic of China Fire Protection Law of the People's Republic of China Law of the People's Republic of China on the Prevention and Control of Occupational Diseases Labour Insurance Regulations of the People's Republic of China Provisions on the Supervision and Administration of Occupational Health at Work Sites Regulation on Work-Related Injury Insurances 	<p>During the Reporting Period, the Company did not violate any laws and regulations on providing a safe working environment and protecting employees from occupational health listed in this chapter.</p>
Aspect B4: Labour Standards	
<ul style="list-style-type: none"> Provisions on the Prohibition of Using Child Labour 	<p>During the Reporting Period, the Company did not violate any laws and regulations on preventing child and forced labour listed in this chapter.</p>

Aspect B6: Product Responsibility

- Construction Law of the People's Republic of China
- Production Safety Law of the People's Republic of China
- Food Safety Law of the People's Republic of China
- Trademark Law of the People's Republic of China
- Implementation Regulations of the Trademark Law of the People's Republic of China
- Product Quality Law of the People's Republic of China
- Law of the People's Republic of China on the Protection of Consumer Rights and Interests
- Copyright Law of the People's Republic of China
- Standardisation Law of the People's Republic of China
- Law of the People's Republic of China on Import and Export Product Inspection
- Cybersecurity Law of the People's Republic of China
- Regulations of the People's Republic of China on Safety Protection of Computer Information Systems
- Advertising Law of the People's Republic of China
- Tort Law of the People's Republic of China
- Patent Law of the People's Republic of China
- Electronic Commerce Law of the People's Republic of China
- Intellectual Property Law of the People's Republic of China
- Measures for the Supervision and Administration of Food Safety in Food and Beverage Service
- Measures for Quality Management of Construction Projects
- Administrative Provisions on the Work Safety License of Construction Enterprises
- Property Management Services Ordinance
- Personal Data (Privacy) Ordinance
- Product Environmental Responsibility Ordinance
- Sale of Goods Ordinance
- Consumer Goods Safety Ordinance
- Trade Descriptions Ordinance
- Basic Requirements for the Graded Protection of Information Security Technology and Network Security
- Regulations on the Implementation of Internet Security Protection Technologies
- Administrative Measures for Internet Information Services
- Administrative Measures for the Security Protection of Computer Information Networks Linked to the Internet

During the Reporting Period, the Company did not violate any laws and regulations on health and safety, advertising, labelling, privacy matters relating to products and services provided and methods of redress listed in this chapter.

Aspect B7: Anti-corruption

- Company Law of the People's Republic of China
- Criminal Law of the People's Republic of China
- Anti-Corruption and Bribery Law of the People's Republic of China
- Anti-Unfair Competition Law of the People's Republic of China
- Law of the People's Republic of China on Bid Invitation and Bidding
- Anti-Money Laundering Law of the People's Republic of China

During the Reporting Period, the Company did not violate any laws and regulations on bribery, extortion, fraud and money laundering listed in this chapter.

SEHK ESG REPORTING GUIDE CONTENT INDEX

Subject Areas, Aspects, General Disclosures and KPIs		Locations of Disclosure or Remarks
A. Environmental		
Aspect A1: Emissions		
General Disclosure	Information on: (a) the policies; and (b) compliance with relevant laws and regulations that have a significant impact on the issuer relating to air and greenhouse gas emissions, discharges into water and land, and generation of hazardous and non-hazardous waste.	Fighting a Tough Battle Against Pollution, LEGAL COMPLIANCE
KPI A1.1	The types of emissions and respective emissions data.	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI A1.2	Direct (Scope 1) and energy indirect (Scope 2) greenhouse gas emissions (in tonnes) and, where appropriate, intensity (e.g. per unit of production volume, per facility).	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI A1.3	Total hazardous waste produced (in tonnes) and, where appropriate, intensity (e.g. per unit of production volume, per facility).	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI A1.4	Total non-hazardous waste produced (in tonnes) and, where appropriate, intensity (e.g. per unit of production volume, per facility).	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI A1.5	Description of emissions target(s) set and steps taken to achieve them.	Fighting a Tough Battle Against Pollution
KPI A1.6	Description of how hazardous and non-hazardous wastes are handled, and a description of reduction target(s) set and steps taken to achieve them.	Non-Hazardous Waste Treatment and Management Hazardous Waste Treatment and Management
Aspect A2: Use of Resources		
General Disclosure	Policies on the efficient use of resources, including energy, water and other raw materials.	Actively Implementing Carbon Emission Reduction
KPI A2.1	Direct and/or indirect energy consumption by type (e.g. electricity, gas or oil) in total (kWh in '000s) and intensity (e.g. per unit of production volume, per facility).	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI A2.2	Water consumption in total and intensity (e.g. per unit of production volume, per facility).	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI A2.3	Description of energy use efficiency target(s) set and steps taken to achieve them.	Actively Implementing Carbon Emission Reduction
KPI A2.4	Description of whether there is any issue in sourcing water that is fit for purpose, water efficiency target(s) set and steps taken to achieve them.	Creating a Water-Saving Enterprise
KPI A2.5	Total packaging material used for finished products (in tonnes) and, if applicable, with reference to per unit produced.	Due to the nature of the Company's business, matters relating to packing materials are not applicable.
Aspect A3: The Environment and Natural Resources		
General Disclosure	Policies on minimising the issuer's significant impacts on the environment and natural resources.	Pursuing Green and Sustainable Buildings, Environmentally-Friendly Construction
KPI A3.1	Policies on minimising the issuer's significant impacts on the environment and natural resources.	Pursuing Green and Sustainable Buildings, Environmentally-Friendly Construction

Subject Areas, Aspects, General Disclosures and KPIs		Locations of Disclosure or Remarks
Aspect A4: Climate Change		
General Disclosure	Policies on identification and mitigation of significant climate-related issues which have impacted, and those which may impact, the issuer.	Adapting to Climate Change
KPI A4.1	Description of the significant climate-related issues which have impacted, and those which may impact, the issuer, and the actions taken to manage them.	Adapting to Climate Change, Actively Implementing Carbon Emission Reduction
B. Social		
Employment and Labour Practices		
Aspect B1: Employment		
General Disclosure	Information on: (a) the policies; and (b) compliance with relevant laws and regulations that have a significant impact on the issuer relating to compensation and dismissal, recruitment and promotion, working hours, rest periods, equal opportunity, diversity, antidiscrimination, and other benefits and welfare relating to compensation and dismissal, recruitment and promotion, working hours, rest periods, equal opportunity, diversity, anti-discrimination, and other benefits and welfare.	Improving Talent Management, LEGAL COMPLIANCE
KPI B1.1	Total workforce by gender, employment type (for example, full- or parttime), age group and geographical region.	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI B1.2	Employee turnover rate by gender, age group and geographical region.	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
Aspect B2: Health and Safety		
General Disclosure	Information on: (a) the policies; and (b) compliance with relevant laws and regulations that have a significant impact on the issuer relating to providing a safe working environment and protecting employees from occupational hazards.	Caring for Employees' Health, LEGAL COMPLIANCE
KPI B2.1	Number and rate of work-related fatalities occurred in each of the past three years including the reporting year.	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI B2.2	Lost days due to work injury	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI B2.3	Description of occupational health and safety measures adopted, and how they are implemented and monitored.	Caring for Employees' Health
Aspect B3: Development and Training		
General Disclosure	Policies on improving employees' knowledge and skills for discharging duties at work. Description of training activities.	Strengthening Talent Cultivation
KPI B3.1	The percentage of employees trained by gender and employee category (e.g. senior management, middle management).	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI B3.2	The average training hours completed per employee by gender and employee category.	COMPREHENSIVE PERFORMANCE

Subject Areas, Aspects, General Disclosures and KPIs		Locations of Disclosure or Remarks
Aspect B4: Labour Standards		
General Disclosure	Information on: (a) the policies; and (b) compliance with relevant laws and regulations that have a significant impact on the issuer relating to preventing child and forced labour.	Improving Talent Management, LEGAL COMPLIANCE
KPI B4.1	Description of measures to review employment practices to avoid child and forced labour.	Improving Talent Management
KPI B4.2	Description of steps taken to eliminate such practices when discovered.	Improving Talent Management
Operating Practices		
Aspect B5: Supply Chain Management		
General Disclosure	Policies on managing environmental and social risks of the supply chain.	Advancing Supplier Management
KPI B5.1	Number of suppliers by geographical region.	Advancing Supplier Management
KPI B5.2	Description of practices relating to engaging suppliers, number of suppliers where the practices are being implemented, and how they are implemented and monitored.	Advancing Supplier Management
KPI B5.3	Description of practices used to identify environmental and social risks along the supply chain, and how they are implemented and monitored.	Advancing Supplier Management
KPI B5.4	Description of practices used to promote environmentally preferable products and services when selecting suppliers, and how they are implemented and monitored.	Advancing Supplier Management
Aspect B6: Product Responsibility		
General Disclosure	Information on: (a) the policies; and (b) compliance with relevant laws and regulations that have a significant impact on the issuer relating to health and safety, advertising, labelling and privacy matters relating to products and services provided and methods of redress.	CUSTOMER FIRST, LEGAL COMPLIANCE
KPI B6.1	Percentage of total products sold or shipped subject to recalls for safety and health reasons.	Due to the nature of the Company's business, this does not apply to the Company.
KPI B6.2	Number of products and service related complaints received and how they are dealt with.	COMPREHENSIVE PERFORMANCE, Customer Satisfaction Management
KPI B6.3	Description of practices relating to observing and protecting intellectual property rights.	Protecting Intellectual Property Right
KPI B6.4	Description of quality assurance process and recall procedures.	Constructing Qualified Projects
KPI B6.5	Description of consumer data protection and privacy policies, and how they are implemented and monitored	Privacy Protection of Customer Information

Subject Areas, Aspects, General Disclosures and KPIs		Locations of Disclosure or Remarks
Aspect B7: Anti-corruption		
General Disclosure	Information on: (a) the policies; and (b) compliance with relevant laws and regulations that have a significant impact on the issuer relating to bribery, extortion, fraud and money laundering.	Promoting Integrity, LEGAL COMPLIANCE
KPI B7.1	Number of concluded legal cases regarding corrupt practices brought against the issuer or its employees during the reporting period and the outcomes of the cases.	COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI B7.2	Description of preventive measures and whistle-blowing procedures, and how they are implemented and monitored.	Promoting Integrity
KPI B7.3	Description of anti-corruption training provided to directors and staff.	Promoting Integrity (In the Reporting Period, the anti-corruption trainings did not include the directors of the Company. This situation has been explained in the corresponding chapter.)
Community		
Aspect B8: Community Investment		
General Disclosure	Policies on community engagement to understand the needs of the communities where the issuer operates and to ensure its activities take into consideration the communities' interests.	CONTRIBUTING TO THE SOCIETY
KPI B8.1	Focus areas of contribution (e.g. education, environmental concerns, labour needs, health, culture, sport).	CONTRIBUTING TO THE SOCIETY
KPI B8.2	Resources contributed (e.g. money or time) to the focus area.	COMPREHENSIVE PERFORMANCE

Reader's Feedback

Dear Sir/Madam,

Greetings!

Thank you so much for reading the 2021 Corporate Social Responsibility & Environmental, Social and Governance Report of Beijing North Star Company Limited. If you have any comments or suggestions on this Report, please kindly fill in the feedback form below and send it to us by mail, e-mail or fax. We would like to express our deep gratitude for your valuable comments!

1. Which chapters do you think provide you with important information?

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> THE PREFACE | <input type="checkbox"/> COMPANY OVERVIEW | <input type="checkbox"/> COMPANY AWARDS |
| <input type="checkbox"/> RESPONSIBLE COMMUNICATION | <input type="checkbox"/> STABLE MANAGEMENT | <input type="checkbox"/> CUSTOMER FIRST |
| <input type="checkbox"/> GREEN DEVELOPMENT | <input type="checkbox"/> PEOPLE ORIENTED | <input type="checkbox"/> CONTRIBUTING TO THE SOCIETY |
| <input type="checkbox"/> OUTLOOK | <input type="checkbox"/> COMPREHENSIVE PERFORMANCE | <input type="checkbox"/> LEGAL COMPLIANCE |

2. Could you please evaluate this Report from below the perspectives?

- | | | | |
|--------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Legibility | <input type="checkbox"/> Very Good | <input type="checkbox"/> Good | <input type="checkbox"/> Not Good |
| Completeness | <input type="checkbox"/> Very Good | <input type="checkbox"/> Good | <input type="checkbox"/> Not Good |
| Cogeneity | <input type="checkbox"/> Very Good | <input type="checkbox"/> Good | <input type="checkbox"/> Not Good |
| Layout and Design | <input type="checkbox"/> Very Good | <input type="checkbox"/> Good | <input type="checkbox"/> Not Good |
| Overall Impression | <input type="checkbox"/> Very Good | <input type="checkbox"/> Good | <input type="checkbox"/> Not Good |

3. What do you suggest for our next report?

Please contact us:

Address 8 East Beichen Rd, Chaoyang District, Beijing

Postcode: 100101

E-Mail: northstar@beijingsns.com.cn

Tel: +86 - 010 - 6499 1277

Fax: +86 - 010 - 8497 6797



上交所股票代码:601588

联交所股票代码:00588

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

北京北辰实业股份有限公司

网址:<http://www.beijingns.com.cn>

北京北辰实业股份有限公司

2021 年度内部控制审计报告

专项审计报告



防伪编码：31000007202209296K

被审计单位名称：北京北辰实业内部控制审计报告（特审）

审计内容：

报告文号：普华永道中天特审字(2022)第1546号

签字注册会计师：彭啸风

注 师 编 号：310000070052

签字注册会计师：任丽君

注 师 编 号：310000073088

事务所名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：021-23238888

事务所地址：中国上海市浦东新区东育路588号前滩中心42楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址：<https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>



内部控制审计报告

普华永道中天特审字(2022)第 1546 号
(第一页, 共二页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求,我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业公司”)2021年12月31日的财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定,建立健全和有效实施内部控制,并评价其有效性是北辰实业公司董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上,对财务报告内部控制的有效性发表审计意见,并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有固有局限性,存在不能防止和发现错报的可能性。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或对控制政策和程序遵循的程度降低,根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。



普华永道中天特审字(2022)第 1546 号
(第二页, 共二页)

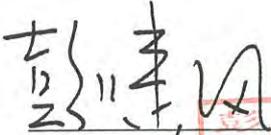
四、财务报告内部控制审计意见

我们认为, 北辰实业公司于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

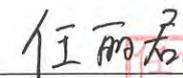
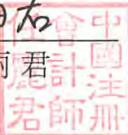
中国·上海市
2022 年 3 月 16 日

注册会计师


彭啸风



注册会计师


任丽君


北京北辰实业股份有限公司

2021 年度财务报表及审计报告

财务报表审计报告



防 伪 编 码： 31000007202275784S

被审计单位名称： 北京北辰实业A股审计报告（审）

审 计 期 间： 2021

报 告 文 号： 普华永道中天审字(2022)第10039号

签字注册会计师： 彭啸风

注 师 编 号： 310000070052

签字注册会计师： 任丽君

注 师 编 号： 310000073088

事 务 所 名 称： 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

事 务 所 电 话： 021-23238888

事 务 所 地 址： 中国上海市浦东新区东育路588号前滩中心42楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址：<https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

北京北辰实业股份有限公司

2021 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 5
2021 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 - 2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
公司股东权益变动表	6
财务报表附注	7 - 130
补充资料	1 - 2



审计报告

普华永道中天审字(2022)第 10039 号
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业”)的财务报表, 包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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四(5)</p> <p>于 2021 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 45,726,698,537 元, 约占集团总资产的 57%。管理层对 2021 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或舞弊的敏感性, 评估了重大错报的固有风险。</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, 并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 2021 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, 以对合并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。

普华永道中天审字(2022)第 10039 号
(第五页, 共五页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)中国·上海市
2022年3月16日

注册会计师

彭啸风
彭啸风(项目合伙人)

注册会计师

任丽君
任丽君

北京北辰实业股份有限公司

2021年12月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	2021年 12月31日 合并	2020年 12月31日 合并	2021年 12月31日 公司	2020年 12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四(1)	14,720,784,187	13,045,474,213	7,556,082,137	7,504,368,870
应收账款	四(2)、十五(1)	54,340,689	153,890,739	67,568,853	137,602,763
预付款项	四(3)	57,292,638	64,524,451	23,061,407	22,218,084
其他应收款	四(4)、十五(2)	2,010,217,786	2,054,777,591	55,141,311	54,082,435
存货	四(5)	45,726,698,537	56,440,500,295	633,182,019	1,006,359,784
一年内到期的非流动资产	四(7)	269,154,451	103,533,637	8,376,046,239	11,740,698,075
其他流动资产	四(6)	2,399,924,092	2,728,909,169	58,755,530	76,093,127
流动资产合计		65,238,412,380	74,591,610,095	16,769,837,496	20,541,423,138
非流动资产					
长期股权投资	四(9)、十五(3)	635,735,803	541,852,643	8,284,061,809	6,609,302,062
投资性房地产	四(10)	8,035,674,213	6,847,295,203	4,672,466,591	4,696,726,658
固定资产	四(11)	3,035,971,240	1,929,939,747	1,262,847,332	673,107,098
在建工程	四(12)	6,476,930	872,949,905	5,585,848	472,424,133
无形资产	四(14)	17,538,459	10,528,201	4,870,612	4,950,486
使用权资产	四(13)	47,389,013	49,944,465	24,322,751	31,402,373
长期待摊费用	四(15)	32,105,193	7,716,147	-	-
长期应收款	四(8)	1,361,231,692	272,201,258	15,627,255,163	12,663,972,500
递延所得税资产	四(16)	1,246,143,216	1,263,904,521	281,585,901	227,800,622
其他非流动资产	四(17)	48,291,985	55,514,137	-	-
非流动资产合计		14,466,557,744	11,851,846,227	30,162,996,007	25,379,685,932
资产总计		79,704,970,124	86,443,456,322	46,932,833,503	45,921,109,070

北京北辰实业股份有限公司

2021年12月31日合并及公司资产负债表(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2021年 12月31日 合并	2020年 12月31日 合并	2021年 12月31日 公司	2020年 12月31日 公司
流动负债					
应付账款	四(19)	7,690,227,038	7,071,835,411	655,759,431	717,978,123
预收款项	四(20)	236,089,004	230,349,078	234,114,212	230,727,513
合同负债	四(21)	12,088,726,277	17,882,773,042	456,049,840	368,596,014
应付职工薪酬	四(22)	74,546,532	94,763,362	59,445,430	70,851,592
应交税费	四(23)	2,253,773,821	2,617,074,908	641,376,451	521,667,297
其他应付款	四(24)	4,243,329,628	4,036,566,156	10,588,091,061	12,673,829,177
一年内到期的非流动负债	四(25)	11,631,174,176	9,594,165,617	5,734,471,787	3,032,770,696
其他流动负债		4,967,159	18,308,584	-	-
流动负债合计		38,222,833,635	41,545,836,158	18,369,308,212	17,616,420,412
非流动负债					
长期借款	四(26)	16,178,115,407	17,713,422,612	12,095,115,407	10,113,325,412
应付债券	四(27)	3,696,467,025	4,659,803,453	3,696,467,025	4,659,803,453
租赁负债	四(29)	14,543,370	20,065,559	1,512,446	9,244,239
长期应付款	四(28)	2,148,384,872	2,658,261,937	1,405,097,778	500,000,000
长期应付职工薪酬	四(30)	107,507,409	114,239,518	107,507,409	114,239,518
递延收益	四(31)	27,747,587	2,743,396	3,127,967	-
非流动负债合计		22,172,765,670	25,168,536,475	17,308,828,032	15,396,612,622
负债合计		60,395,599,305	66,714,372,633	35,678,136,244	33,013,033,034
股东权益					
股本	四(32)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具	四(34)	1,018,241,096	2,630,379,842	1,018,241,096	2,630,379,842
其中: 永续债		1,018,241,096	2,630,379,842	1,018,241,096	2,630,379,842
资本公积	四(33)	3,752,542,560	3,703,970,680	3,667,701,353	3,681,309,353
其他综合收益		8,318,506	398,506	8,318,506	398,506
盈余公积	四(35)	1,069,219,290	1,048,895,107	1,069,219,290	1,048,895,107
未分配利润	四(36)	6,242,023,887	6,298,481,694	2,124,197,014	2,180,073,228
归属于母公司股东权益合计		15,457,365,339	17,049,145,829	11,254,697,259	12,908,076,036
少数股东权益		3,852,005,480	2,679,937,860	-	-
股东权益合计		19,309,370,819	19,729,083,689	11,254,697,259	12,908,076,036
负债及股东权益总计		79,704,970,124	86,443,456,322	46,932,833,503	45,921,109,070

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




北京北辰实业股份有限公司

2021年度合并及公司利润表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2021年度 合并	2020年度 合并	2021年度 公司	2020年度 公司
一、营业收入	四(37)、十五(4)	22,094,296,248	17,995,982,446	2,160,035,512	2,095,957,989
减: 营业成本	四(37)(42)、 十五(4)	(17,559,279,728)	(13,684,400,940)	(1,117,528,638)	(1,049,503,282)
税金及附加	四(38)	(1,182,892,373)	(832,691,492)	(272,859,202)	(295,356,419)
销售费用	四(39)(42)	(612,922,661)	(539,461,112)	(110,664,518)	(76,448,601)
管理费用	四(40)(42)	(977,547,834)	(848,839,857)	(586,348,714)	(535,349,681)
财务费用	四(41)	(560,522,836)	(300,256,808)	73,385,548	109,965,987
其中: 利息费用		688,953,601	466,721,709		-
利息收入		138,090,534	172,289,098	79,847,664	112,849,001
加: 其他收益	四(43)	30,744,360	28,759,068	21,879,584	22,000,994
投资收益	四(44)、十五(5)	248,385,643	237,254,677	226,035,924	219,991,111
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		239,308,085	186,426,773	(21,904,836)	(7,521,691)
资产减值损失	四(45)	(884,844,220)	(894,550,869)	(108,000,000)	-
信用减值损失	四(46)	(33,282,592)	6,509,691	(20,375,480)	(1,458,665)
资产处置损失		(624,999)	(1,345,900)	-	-
二、营业利润		561,509,008	1,166,958,904	265,560,016	489,799,433
加: 营业外收入	四(47)	25,591,102	20,061,755	20,234,232	13,904,617
减: 营业外支出	四(48)	(21,851,834)	(27,120,591)	(4,395,515)	(15,864,799)
三、利润总额		565,248,276	1,159,900,068	281,398,733	487,839,251
减: 所得税费用	四(49)	(466,086,722)	(583,916,656)	(78,156,910)	(123,615,464)
四、净利润		99,161,554	575,983,412	203,241,823	364,223,787
按经营持续性分类					
持续经营净利润		99,161,554	575,983,412	203,241,823	364,223,787
终止经营净亏损		-	-	-	-
按所有权归属分类					
少数股东损益		(103,498,676)	305,008,783	-	-
归属于母公司股东的净利润		202,660,230	270,974,629	203,241,823	364,223,787
五、其他综合收益的税后净额		7,920,000	3,623,000	7,920,000	3,623,000
六、综合收益总额		107,081,554	579,606,412	211,161,823	367,846,787
归属于母公司股东的综合收益总额		210,580,230	274,597,629	211,161,823	367,846,787
归属于少数股东的综合收益总额		(103,498,676)	305,008,783	-	-
七、每股收益					
基本每股收益	四(50)	0.02	0.04	-	-
稀释每股收益	四(50)	0.02	0.04	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




北京北辰实业股份有限公司

2021年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2021年度 合并	2020年度 合并	2021年度 公司	2020年度 公司
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		17,770,800,581	12,696,794,540	2,523,705,717	1,826,332,499
收到的税费返还		427,219,904	321,840,069	58,652,746	22,079,363
收到其他与经营活动有关的现金	四(51)(a)	1,349,754,156	2,074,862,675	284,897,784	242,235,266
经营活动现金流入小计		19,547,774,641	15,093,497,284	2,867,256,247	2,090,647,128
购买商品、接受劳务支付的现金		(8,057,899,546)	(10,933,707,798)	(636,031,299)	(616,493,221)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,258,977,652)	(1,109,299,861)	(703,708,725)	(637,251,541)
支付的各项税费		(2,623,405,012)	(2,374,295,760)	(475,131,196)	(683,681,124)
支付其他与经营活动有关的现金	四(51)(b)	(669,515,317)	(424,685,139)	(234,106,491)	(166,364,269)
经营活动现金流出小计		(12,609,797,527)	(14,841,988,558)	(2,048,977,711)	(2,103,790,155)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(52)(a)	6,937,977,114	251,508,726	818,278,536	(13,143,027)
二、投资活动产生的现金流量					
取得投资收益所收到的现金		26,376,394	10,454,745	1,277,774,189	1,554,399,347
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收 回的现金净额		697,621	763,316	928,853	758,817
处置子公司及其它营业单位收到的现金净额		8,297,978	-	-	-
收回关联方贷款本金		-	957,100,000	12,722,572,876	22,006,647,028
第三方预付项目合作款		200,823,840	-	200,823,840	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(51)(c)	-	-	-	-
投资活动现金流入小计		236,195,833	968,318,061	14,202,099,758	23,561,805,192
购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金		(989,752,003)	(330,041,634)	(291,114,196)	(206,655,950)
投资支付的现金		(25,000,000)	(50,980,000)	(1,810,000,000)	(100,000,000)
向关联方提供借款	七				
(5)(e)(f)(g)		(1,299,432,229)	(161,204,700)	(14,727,537,069)	(20,577,678,646)
处置子公司及其它营业单位收到的现金净额		-	(16,968,885)	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(51)(d)	-	-	-	-
投资活动现金流出小计		(2,314,184,232)	(559,195,219)	(16,828,651,265)	(20,884,334,596)
投资活动(使用)产生的现金流量净额		(2,077,988,399)	409,122,842	(2,626,551,507)	2,677,470,596
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		1,916,468,480	102,965,444	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,916,468,480	102,965,444	-	-
取得借款收到的现金		11,586,642,839	5,130,068,784	9,286,642,839	2,976,120,784
自母公司取得的借款	七(5)(d)	2,500,000,000	1,000,000,000	2,500,000,000	1,000,000,000
自少数股东收到的现金		91,788,800	2,084,224,370	-	-
发行债券收到的现金	四(27)(a)	3,099,401,000	854,030,000	3,099,401,000	854,030,000
自关联方收到的现金	七(5)(i)(j)	195,330,000	384,500,000	15,000,000	384,500,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四(51)(e)	50,060,000	16,129,700	-	-
筹资活动现金流入小计		19,439,691,119	9,571,918,298	14,901,043,839	5,214,650,784
偿还债务支付的现金		(13,412,770,778)	(7,694,940,197)	(8,667,213,685)	(5,704,733,861)
支付予少数股东的现金		(3,093,323,325)	(436,619,700)	-	-
向关联方支付的现金	七				
(5)(d)(i)(j)		(1,769,400,000)	(53,850,000)	(1,572,000,000)	(33,850,000)
赎回其他权益工具支付的现金		(1,620,000,000)	-	(1,620,000,000)	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(2,228,751,607)	(2,925,910,061)	(1,172,762,921)	(1,704,694,039)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(101,722,304)	(92,858,895)	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(51)(f)	(46,521,783)	(66,431,844)	(23,836,892)	(35,917,538)
筹资活动现金流出小计		(22,170,767,493)	(11,177,751,802)	(13,055,813,498)	(7,479,195,438)
筹资活动(使用)产生的现金流量净额		(2,731,076,374)	(1,605,833,504)	1,845,230,341	(2,264,544,654)
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金净增加/(减少)额	四(52)(c)	2,128,912,341	(945,201,936)	36,957,370	399,782,915
加: 年初现金余额		10,830,539,445	11,775,741,381	7,494,495,702	7,094,712,787
六、年末现金余额	四(52)(d)	12,959,451,786	10,830,539,445	7,531,453,072	7,494,495,702

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



北京北辰实业股份有限公司

2021年度合并股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
			其他权益工具 永续债	资本公积	其他 综合收益	盈余公积	未分配利润			
2020年1月1日年初余额		3,367,020,000	2,630,379,842	3,648,897,300	(3,224,494)	1,012,472,728	6,712,512,444	2,699,895,908	20,067,953,728	
2020年度增减变动额										
综合收益总额										
净利润		-	143,530,000	-	-	-	127,444,629	305,008,783	575,983,412	
其他综合收益		-	-	-	3,623,000	-	-	-	3,623,000	
综合收益总额合计		-	143,530,000	-	3,623,000	-	127,444,629	305,008,783	579,606,412	
股东投入和减少资本										
股东投入资本		-	-	55,073,380	-	-	-	47,892,064	102,965,444	
利润分配										
提取盈余公积	四(35)	-	-	-	-	36,422,379	(36,422,379)	-	-	
对股东的分配	四(36)	-	(143,530,000)	-	-	-	(505,053,000)	(372,858,895)	(1,021,441,895)	
2020年12月31日年末余额		3,367,020,000	2,630,379,842	3,703,970,680	398,506	1,048,895,107	6,298,481,694	2,679,937,860	19,729,083,689	
2021年1月1日年初余额		3,367,020,000	2,630,379,842	3,703,970,680	398,506	1,048,895,107	6,298,481,694	2,679,937,860	19,729,083,689	
2021年度增减变动额										
综合收益总额										
净利润		-	137,783,254	-	-	-	64,876,976	(103,498,676)	99,161,554	
其他综合收益		-	-	-	7,920,000	-	-	-	7,920,000	
综合收益总额合计		-	137,783,254	-	7,920,000	-	64,876,976	(103,498,676)	107,081,554	
股东投入和减少资本										
股东投入资本	四(33)	-	-	62,179,880	-	-	-	1,854,288,600	1,916,468,480	
赎回其他权益工具持有者 资本	四(33)、 四(34)	-	(1,606,392,000)	(13,608,000)	-	-	-	-	(1,620,000,000)	
利润分配										
提取盈余公积	四(35)	-	-	-	-	20,324,183	(20,324,183)	-	-	
对股东的分配	四(36)	-	(143,530,000)	-	-	-	(101,010,600)	(578,722,304)	(823,262,904)	
2021年12月31日年末余额		3,367,020,000	1,018,241,096	3,752,542,560	8,318,506	1,069,219,290	6,242,023,887	3,852,005,480	19,309,370,819	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




北京北辰实业股份有限公司

2021年度公司股东权益变动表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他 综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2020年1月1日年初余额		3,367,020,000	2,630,379,842	3,681,309,353	(3,224,494)	1,012,472,728	2,500,854,820	13,188,812,249
2020年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	143,530,000	-	-	-	220,693,787	364,223,787
其他综合收益		-	-	-	3,623,000	-	-	3,623,000
综合收益总额合计		-	143,530,000	-	3,623,000	-	220,693,787	367,846,787
利润分配								
提取盈余公积	四(35)	-	-	-	-	36,422,379	(36,422,379)	-
对股东的分配	四(36)	-	(143,530,000)	-	-	-	(505,053,000)	(648,583,000)
2020年12月31日年末余额		3,367,020,000	2,630,379,842	3,681,309,353	398,506	1,048,895,107	2,180,073,228	12,908,076,036
2021年1月1日年初余额		3,367,020,000	2,630,379,842	3,681,309,353	398,506	1,048,895,107	2,180,073,228	12,908,076,036
2021年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	137,783,254	-	-	-	65,458,569	203,241,823
其他综合收益		-	-	-	7,920,000	-	-	7,920,000
综合收益总额合计		-	137,783,254	-	7,920,000	-	65,458,569	211,161,823
股东投入和减少资本								
赎回其他权益工具持有者 资本	四(33)、 四(34)	-	(1,606,392,000)	(13,608,000)	-	-	-	(1,620,000,000)
利润分配								
提取盈余公积	四(35)	-	-	-	-	20,324,183	(20,324,183)	-
对股东的分配	四(36)	-	(143,530,000)	-	-	-	(101,010,600)	(244,540,600)
2021年12月31日年末余额		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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司，本公司于 1997 年 4 月 2 日正式成立，注册地为中华人民共和国北京市，总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于 2006 年 10 月 16 日在上海证券交易所挂牌上市交易。于 2021 年 12 月 31 日，本公司的总股本为 3,367,020,000 元，每股面值 1 元。

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注五，本年度无新纳入合并范围的子公司。

本财务报表由本公司董事会于 2022 年 3 月 16 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

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(附注二(9))、存货的计价方法及跌价准备(附注二(10))、投资性房地产的计量模式(附注二(12))、固定资产折旧(附注二(13))、收入的确认和计量(附注二(22))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(29)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(1) 财务报表的编制基础

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。

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(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) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法(续)

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

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

(8) 外币折算

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

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

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。

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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。

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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据和计提方法如下:

应收账款组合 1	应收购房款
应收账款组合 2	应收物业费
应收账款组合 3	应收酒店及餐饮服务款
应收账款组合 4	应收会展服务款-国有企业
应收账款组合 5	应收会展服务款-其他企业
应收账款组合 6	应收租赁款
其他应收款组合 1	应收押金、保证金及备用金
其他应收款组合 2	应收关联公司款项
其他应收款组合 3	应收少数股东款项
其他应收款组合 4	应收代垫款项
其他应收款组合 5	应收其他款项
其他应收款组合 6	应收工程专项基金
长期应收款组合 1	应收保证金
长期应收款组合 2	应收关联公司款项

对于划分为组合的应收账款, 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(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

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

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

库存材料和库存商品发出时的成本按加权平均法核算；低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法或者分次摊销法进行摊销。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 存货(续)

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(11) 长期股权投资

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

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

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(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(附注二(18))。

(12) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	20 - 40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
土地使用权	40 年	-	2.5%

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 投资性房地产(续)

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

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(附注二(18))。

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

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，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。

(b) 固定资产的折旧方法

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 - 40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
机器设备	5 - 15 年	5%至 10%	6.0%至 19.0%
运输工具	5 - 10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%
其他设备	5 - 10 年	5%至 10%	9.0%至 19.0%

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。

(c) 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(附注二(18))。

(d) 固定资产的处置

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

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(附注二(18))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 借款费用

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

无形资产为自用的土地使用权、办公软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(b) 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。

(c) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产(续)

(d) 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(附注二(18))。

(17) 长期待摊费用

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

(18) 长期资产减值

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。

(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。

(a) 短期薪酬

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利

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。

(c) 辞退福利

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(21) 预计负债

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。

(22) 收入确认

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

(a) 销售商品

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

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；或
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；或
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认(续)

(a) 销售商品(续)

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

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

对于在某一时点转移商品控制权的房地产开发的销售合同，收入于商品房达到已完工状态并交付或视同交付给客户时确认。针对其他商品零售业务，当本集团向消费者交付商品后，本集团在此时确认商品的销售收入。零售收入通常以现金或信用卡结算。

(b) 提供劳务

收入根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注二(9))；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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认(续)

(b) 提供劳务(续)

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。

(23) 政府补助

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(25) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、土地使用权及机器设备等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

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

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：
(1)该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2)增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 租赁(续)

本集团作为出租人

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

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

(27) 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。

(28) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iv) 投资性房地产和固定资产减值准备的会计估计

本集团对存在减值迹象的投资性房地产和固定资产进行减值测试时，当减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计(附注四(18))。

2021 年度，由于新冠肺炎疫情的持续影响及相关防控措施，本集团会展及投资物业(含酒店)分部调整了个别投资物业及酒店的运营及投资计划，预计其可产生的净现金流量出现下降，相关物业存在减值迹象。本集团将上述投资物业和酒店分别作为单项资产进行减值测试，经比较该资产的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用公允价值减去处置费用后的净额确定相关资产的可收回金额，并分别计提减值准备(附注四(10)、(11))。

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

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

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

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

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

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

如果实际折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值损失。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

根据附注二(22)所述的会计政策，针对在某一时点转移控制权的商品房销售合同，本集团对于开发产品控制权转移给购买者的时点，需要根据交易的发生情况做出判断。在多数情况下，控制权转移给购房者的时点，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

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

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

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

(30) 重要会计政策变更

财政部于 2021 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 14 号>的通知》(财会[2021] 1 号)及《企业会计准则实施问答》，本集团已采用上述通知和实施问答编制 2021 年度财务报表，对本集团及本公司财务报表的影响不重大。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30% - 60%
增值税(a)	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%
房产税	房产余值或租金收入	1.2%及 12%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%

- (a) 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

- (a) 根据 39 号公告，本集团下属的部分投资物业作为生产性服务业纳税人，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额；本集团下属的部分酒店业务主体作为生活性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 月 30 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 2019 年 10 月 1 日至 2021 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	882,568	929,232
银行存款	14,719,901,619	13,044,544,981
	<u>14,720,784,187</u>	<u>13,045,474,213</u>
其中：存放在境外的款项	-	-

于 2021 年 12 月 31 日，银行存款中包括 175,535,376 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2020 年 12 月 31 日：111,925,901 元)，635,296,158 元的住房按揭贷款保证金(2020 年 12 月 31 日：1,116,956,697 元)，772,023,826 元的购房款共管银行账户余额(2020 年 12 月 31 日：764,214,533 元)，178,477,041 元的其他受限资金账户余额(2020 年 12 月 31 日：221,837,637 元)。

(2) 应收账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款	101,557,231	191,397,655
减：坏账准备	(47,216,542)	(37,506,916)
	<u>54,340,689</u>	<u>153,890,739</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	54,957,681	160,352,795
一到二年	16,114,474	1,907,897
二到三年	1,628,489	1,020,967
三年以上	28,856,587	28,115,996
	<u>101,557,231</u>	<u>191,397,655</u>

(b) 于 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>40,270,746</u>	<u>(26,554,129)</u>	<u>40%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(c) 于 2021 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(2020 年 12 月 31 日：无)。

(d) 坏账准备

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	<u>47,216,542</u>	<u>37,506,916</u>

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(i) 于 2021 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	26,547,878	100%	(26,547,878)	预期无法收回
应收物业费	15,133,543	100%	(15,133,543)	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	2,002,794	100%	(2,002,794)	预期无法收回
应收购房款	5,000	100%	(5,000)	预期无法收回
	<u>43,689,215</u>		<u>(43,689,215)</u>	

于 2020 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	26,547,878	100%	(26,547,878)	预期无法收回
应收物业费	6,941,211	100%	(6,941,211)	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	2,049,460	100%	(2,049,460)	预期无法收回
应收购房款	5,000	100%	(5,000)	预期无法收回
	<u>35,543,549</u>		<u>(35,543,549)</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 应收购房款：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	35,531	0.74%	(263)	76,752	1.00%	(768)

组合 — 应收物业费：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	6,384,918	19.73%	(1,259,750)	16,412,286	1.00%	(164,123)

组合 — 应收酒店及餐饮服务款：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	13,875,072	0.31%	(42,364)	10,719,633	1.00%	(107,196)

组合 — 应收会展服务款-国有企业：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	2,417,207	0.27%	(6,638)	103,749,168	0.50%	(518,746)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收会展服务款-其他企业:

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	345,950	0.27%	(950)	1,455	0.50%	(6)
逾期 1-30 日	-	0.37%	-	1,113,933	5.00%	(55,697)
逾期超过 90 日	384,973	97.45%	(375,152)	454,060	50.00%	(227,030)
	<u>730,923</u>		<u>(376,102)</u>	<u>1,569,448</u>		<u>(282,733)</u>

组合一应收租赁款:

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	27,213,871	0.02%	(5,930)	2,703,251	0.20%	(5,407)
逾期 1-30 日	3,706,953	0.05%	(1,724)	16,409,306	1.00%	(164,093)
逾期 31-90 日	464,132	0.14%	(648)	680,840	2.00%	(13,617)
逾期超过 90 日	3,039,409	60.34%	(1,833,908)	3,533,422	20.00%	(706,684)
	<u>34,424,365</u>		<u>(1,842,210)</u>	<u>23,326,819</u>		<u>(889,801)</u>

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 10,564,772 元，收回或转回的坏账准备金额为 855,146 元(2020 年度：计提的坏账准备金额为 1,969,746 元，收回或转回的坏账准备金额为 3,706,842 元)。

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2020 年度：无)。

(f) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团无质押给银行的应收账款(2020 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	44,469,594	78%	54,258,720	84%
一到二年	10,484,955	18%	3,028,982	5%
二到三年	267,372	1%	1,527,061	2%
三年以上	2,070,717	3%	5,709,688	9%
	<u>57,292,638</u>	<u>100%</u>	<u>64,524,451</u>	<u>100%</u>

于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 12,823,044 元(2020 年 12 月 31 日：10,265,731 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。

(b) 于 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>22,367,165</u>	<u>39%</u>

(4) 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收关联公司款项(附注七(6))	1,618,651,729	979,900,000
应收少数股东款项(i)	176,831,900	860,685,218
代垫款项	151,121,871	143,653,057
保证金	35,527,311	48,422,020
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	7,460,910	7,717,297
备用金	2,706,453	419,428
工程专项基金	2,076,777	4,777,645
其他	22,497,652	14,396,325
	<u>2,029,154,603</u>	<u>2,072,250,990</u>
减：坏账准备	<u>(18,936,817)</u>	<u>(17,473,399)</u>
	<u>2,010,217,786</u>	<u>2,054,777,591</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(i) 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。

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2020 年 12 月 31 日	2,057,703,769	(2,926,178)	14,547,221	(14,547,221)	(17,473,399)
本年变动	(43,096,387)	(1,463,418)	-	-	(1,463,418)
2021 年 12 月 31 日	2,014,607,382	(4,389,596)	14,547,221	(14,547,221)	(18,936,817)

(i) 于 2021 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收关联公司款项	1,618,651,729	0.14%	(2,330,481)	回收可能性
应收少数股东款项	176,831,900	0.19%	(340,688)	回收可能性
应收代垫款项	148,854,650	0.87%	(1,294,993)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	45,694,674	0.59%	(269,153)	回收可能性
应收工程专项基金	2,076,777	0.37%	(7,785)	回收可能性
其他	22,497,652	0.65%	(146,496)	回收可能性
	<u>2,014,607,382</u>		<u>(4,389,596)</u>	

于 2020 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收关联公司款项	979,900,000	0.10%	(979,900)	回收可能性
应收少数股东款项	860,685,218	0.10%	(860,685)	回收可能性
应收代垫款项	141,385,836	0.50%	(706,930)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	56,558,745	0.50%	(282,794)	回收可能性
应收工程专项基金	4,777,645	0.50%	(23,888)	回收可能性
其他	14,396,325	0.50%	(71,981)	回收可能性
	<u>2,057,703,769</u>		<u>(2,926,178)</u>	

(ii) 于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(iii) 于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
单项计提：				
预付货款	12,280,000	100%	(12,280,000)	i)
应收代垫款项	2,267,221	100%	(2,267,221)	预期无法收回
	<u>14,547,221</u>		<u>(14,547,221)</u>	

i) 于 2021 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(2020 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，由于对方无法履约且已丧失还款能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(b) 本年度计提的坏账准备金额为 2,013,159 元，收回或转回的坏账准备金额为 549,741 元(2020 年度：计提坏账准备 138,576 元，收回或转回的坏账准备金额为 5,212,753 元)。

(c) 于 2021 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2020 年度：无)。

(d) 于 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
旭昭(香港)有限公司 (以下称“旭昭香港”)	关联方	682,002,780	1 至 3 年及 3 年以上	34%	(644,294)
四川新希望房地产开发有限公司(以下称“四川新希望”)	关联方	543,214,000	1 年以内及 2 至 3 年	27%	(694,943)
南京宁康投资管理有限公司 (以下称“南京宁康”)	关联方	241,570,000	3 年以上	12%	(228,213)
深圳联新投资管理有限公司	第三方	86,251,855	3 年以上	4%	(54,033)
深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)	关联方	79,000,000	1 年以内	4%	(540,454)
		<u>1,632,038,635</u>		<u>81%</u>	<u>(2,161,937)</u>

于 2021 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(2020 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(d)	31,203,207,442	(1,144,644,836)	30,058,562,606
开发产品(e)	15,991,371,049	(365,707,679)	15,625,663,370
库存商品	4,262,690	(243,912)	4,018,778
库存材料	15,341,838	-	15,341,838
低值易耗品及包装物	23,111,945	-	23,111,945
	<u>47,237,294,964</u>	<u>(1,510,596,427)</u>	<u>45,726,698,537</u>

	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(d)	43,668,647,625	(1,240,675,594)	42,427,972,031
开发产品(e)	14,324,003,553	(352,068,911)	13,971,934,642
库存商品	3,253,999	(243,912)	3,010,087
库存材料	17,952,198	-	17,952,198
低值易耗品及包装物	19,631,337	-	19,631,337
	<u>58,033,488,712</u>	<u>(1,592,988,417)</u>	<u>56,440,500,295</u>

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2020 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2021 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,240,675,594	510,464,482	-	-	(606,495,240)	1,144,644,836
开发产品	352,068,911	158,625,195	606,495,240	(751,481,667)	-	365,707,679
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
	<u>1,592,988,417</u>	<u>669,089,677</u>	<u>606,495,240</u>	<u>(751,481,667)</u>	<u>(606,495,240)</u>	<u>1,510,596,427</u>

(c) 存货跌价准备情况如下：

	确定可变现净值的具体依据	本年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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(d) 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)	2021年12月31日	2020年12月31日
北京北辰红橡墅	北京市	2003年	2016年至2025年	3,461,401	574,618,326	586,305,367
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	15,780,692	14,778,358
北京当代北辰悦MOMA	北京市	2015年	2022年	49,317	50,729,801	50,729,801
北京金辰府	北京市	2019年	2021年	8,999,556	-	8,318,429,951
长沙北辰三角洲	长沙市	2016年	2012年至2024年	37,790,393	2,199,335,010	2,920,220,726
长沙北辰中央公园	长沙市	2014年	2016年至2022年	4,072,450	883,724,553	626,260,353
长沙北辰时光里	长沙市	2019年	2022年	1,139,263	720,926,323	653,644,862
武汉北辰孔雀城航天府	武汉市	2018年	2021年	1,167,600	-	934,199,097
武汉北辰光谷里	武汉市	2016年	2020年至2025年	3,223,036	467,087,629	235,945,881
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017年	2019年至2025年	4,365,891	688,733,676	2,016,041,952
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018年	2021年至2029年	3,775,772	569,981,067	2,630,185,376
武汉北辰经开优+(武汉辰发)	武汉市	2019年	2022年	1,249,480	949,125,060	763,062,245
武汉北辰经开优+(武汉辰展)	武汉市	2019年	2023年	1,704,063	1,126,199,075	866,615,598
武汉金地北辰阅风华	武汉市	2018年	2021年	2,141,363	-	1,915,081,503
宁波北辰香麓湾	宁波市	2020年	2023年	1,827,669	1,515,083,999	1,111,310,844
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017年	2019年至2023年	8,746,898	3,013,715,841	3,167,302,647
重庆北辰香麓	重庆市	2019年	2022年	2,130,341	1,638,976,692	1,407,306,023
苏州北辰观澜府	苏州市	2017年	2020年至2022年	5,583,013	2,069,520,180	3,073,404,973
杭州北辰聆潮府	杭州市	2019年	2022年	1,092,217	768,985,293	669,019,634
杭州北辰春澜城	杭州市	2020年	2024年	3,230,863	2,285,660,546	1,021,575,000
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017年	2020年至2023年	2,775,120	933,301,381	1,060,412,024
廊坊北辰蔚蓝城市(2018-4、2019-3)	廊坊市	2019年	2024年	2,375,680	1,471,590,874	1,337,281,682
廊坊北辰辰睿	廊坊市	2020年	2024年	1,257,924	607,816,281	545,353,260
海口北辰府	海口市	2018年	2020年至2023年	4,940,350	2,757,604,106	2,424,725,142
海口长秀仕家	海口市	2020年	2022年	1,162,820	703,419,687	424,443,253
广州兰亭香麓	广州市	2019年	2025年	1,933,283	1,209,498,730	1,127,186,578
四川北辰龙熙台	眉山市	2018年	2022年	1,460,457	624,230,907	605,701,289
成都北辰南湖香麓	成都市	2016年	2019年至2022年	2,342,810	35,229,651	34,583,416
成都北辰鹿鸣苑	成都市	2019年	2022年	2,316,969	2,177,687,226	1,886,865,196
					<u>30,058,562,606</u>	<u>42,427,972,031</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(d) 开发成本(续)

于 2021 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 2,958,190,480 元(2020 年 12 月 31 日：3,658,383,731 元)。2021 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.72%(2020 年度：6.29%)。

(e) 开发产品

项目名称	竣工时间	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
北京金辰府	2021 年	-	8,536,425,220	(3,980,550,666)	4,555,874,554
长沙北辰三角洲	2012 年至 2021 年	2,691,736,147	1,459,010,422	(2,280,020,383)	1,870,726,186
苏州北辰观澜府	2020 年至 2021 年	1,207,548,503	1,351,481,626	(918,860,949)	1,640,169,180
重庆北辰悦来壹号	2019 年至 2021 年	1,296,462,816	904,146,506	(1,243,585,783)	957,023,539
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021 年	-	2,536,517,480	(1,797,456,456)	739,061,024
四川北辰国颂府	2020 年	916,619,508	-	(197,401,314)	719,218,194
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	269,226,537	1,512,266,170	(1,084,851,958)	696,640,749
武汉北辰光谷里	2020 年	1,768,338,685	-	(1,167,061,370)	601,277,315
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	-	1,114,543,218	(531,069,043)	583,474,175
成都北辰天麓御府	2020 年	1,077,723,668	-	(522,955,401)	554,768,267
北京北辰墅院 1900	2015 年至 2016 年	746,565,779	-	(301,025,802)	445,539,977
长沙北辰中央公园	2016 年至 2020 年	468,883,669	-	(105,912,910)	362,970,759
成都北辰南湖香麓	2019 年至 2020 年	383,940,390	-	(94,092,650)	289,847,740
宁波北辰府	2020 年	353,326,889	-	(72,131,122)	281,195,767
廊坊北辰香麓	2020 年至 2021 年	318,191,339	263,134,149	(339,839,695)	241,485,793
海口北辰府	2020 年	925,115,016	12,473,198	(758,180,492)	179,407,722
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年至 2020 年	302,330,480	-	(194,681,723)	107,648,757
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年至 2019 年	122,908,009	-	(15,732,260)	107,175,749
武汉金地北辰阅风华	2021 年	-	2,135,954,638	(2,029,133,869)	106,820,769
北京北辰福第	2010 年至 2014 年	106,492,056	-	(1,224,690)	105,267,366
杭州北辰奥园	2017 年	113,801,814	-	(11,013,467)	102,788,347
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	93,395,112	-	(2,366,173)	91,028,939
成都北辰香麓	2019 年	128,659,692	-	(73,416,192)	55,243,500
北京北辰红橡墅	2016 年至 2019 年	125,054,720	-	(76,925,985)	48,128,735
北京北辰香麓	2010 年至 2012 年	115,150,325	-	(70,365,467)	44,784,858
宁波董天府	2020 年	76,151,328	-	(36,481,559)	39,669,769
北京香山清琴	2007 年至 2010 年	36,961,897	-	-	36,961,897
北京碧海方舟	2013 年	34,628,611	-	-	34,628,611
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年	11,909,069	-	(95,233)	11,813,836
苏州北辰旭辉壹号院	2017 年至 2019 年	23,814,380	-	(15,072,287)	8,742,093
杭州北辰国颂府	2020 年	256,125,412	-	(250,719,000)	5,406,412
其他	2001 年	872,791	-	-	872,791
		<u>13,971,934,642</u>	<u>19,825,952,627</u>	<u>(18,172,223,899)</u>	<u>15,625,663,370</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(e) 开发产品(续)

- (i) 2021 年度，本集团持有的账面价值为 693,641,624 元存货的持有意图变为出租(附注四(10))，从存货转为投资性房地产核算(2020 年度：321,000,000 元)。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 12,524,133,614 元的存货(2020 年 12 月 31 日：17,899,738,201 元)作为长期借款(附注四(26))和一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

(6) 其他流动资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预交税费及待认证及抵扣进项税	<u>2,399,924,092</u>	<u>2,728,909,169</u>

(7) 一年内到期的非流动资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注七(6))	168,478,919	316,631
应收保证金及其他	<u>102,044,232</u>	<u>103,736,002</u>
	270,523,151	104,052,633
减：坏账准备	<u>(1,368,700)</u>	<u>(518,996)</u>
	<u>269,154,451</u>	<u>103,533,637</u>

(8) 长期应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注七(6))	1,289,564,500	161,204,700
应收保证金及其他	<u>93,646,821</u>	<u>111,716,343</u>
	1,383,211,321	272,921,043
减：坏账准备	<u>(21,979,629)</u>	<u>(719,785)</u>
	<u>1,361,231,692</u>	<u>272,201,258</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
合营企业(a)	542,124,642	301,840,615
联营企业(b)	93,611,161	240,012,028
	<u>635,735,803</u>	<u>541,852,643</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>635,735,803</u>	<u>541,852,643</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动							2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	
		追加 投资	减少 投资	按权益法调整 的净损益	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
武汉当代北辰置业有限公司 (以下称“武汉当代”)	80,236,399	-	-	(3,100,612)	-	-	-	-	-	77,135,787	-
杭州辰旭置业有限公司 (以下称“杭州辰旭”)	27,861,571	-	-	80,138	-	-	-	-	-	27,941,709	-
杭州金湖房地产开发有限公司 (以下称“杭州金湖”)	172,110,322	-	-	(2,838,975)	-	-	-	-	-	169,271,347	-
无锡北辰盛阳置业有限公司 (以下称“无锡盛阳”)	1,077,014	-	-	247,584,601	-	-	-	-	-	248,661,615	-
武汉金辰盈创置业有限公司 (以下称“武汉金辰盈创”)	18,105,309	-	-	(18,105,309)	-	-	-	-	-	-	-
南京北辰扬子江会议会展有限公司 北京辰轩置业有限公司 (以下称“北京辰轩”)(i)	2,450,000	-	-	799,128	-	-	-	-	-	3,249,128	-
	-	25,000,000	-	(9,134,944)	-	-	-	-	-	15,865,056	-
	301,840,615	25,000,000	-	215,284,027	-	-	-	-	-	542,124,642	-

(i) 于 2021 年 10 月, 本公司与合作方共同出资设立北京辰轩, 分别持有 50% 的权益。北京辰轩相关活动的决策由董事会作出, 董事会决议应由全体董事一致同意才能通过, 因此作为合营企业核算。

在合营企业中的权益相关信息见附注五(2)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动						2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加 投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	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		
北京北辰星房地产投资基金管理 有限公司(i)	8,276,361	-	(8,297,978)	21,617	-	-	-	-	-
杭州旭发置业有限公司 无锡市辰万房地产有限公司 (以下称“无锡辰万”)	23,382,447	-	-	419,601	-	-	-	-	23,802,048
广州广悦置业有限公司 (以下称“广州广悦”)	167,740,611	-	-	23,029,327	-	-	(139,650,000)	-	51,119,938
	40,612,609	-	-	(21,923,434)	-	-	-	-	18,689,175
	240,012,028	-	(8,297,978)	1,547,111	-	-	(139,650,000)	-	93,611,161

在联营企业中的权益相关信息见附注五(2)。

- (i) 于 2021 年 3 月 5 日, 本集团之联营企业北京北辰星房地产投资基金管理有限公司完成工商注销登记, 且本集团已于 2021 年 4 月 22 日收回投资款 8,297,978 元。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

	2020 年 12 月 31 日	本年增加(i)	本年减少	2021 年 12 月 31 日
土地使用权、 房屋及建筑物				
原价	9,894,251,818	1,498,847,063	(63,971)	11,393,034,910
累计折旧(摊销)	<u>(3,046,956,615)</u>	<u>(173,668,449)</u>	<u>57,574</u>	<u>(3,220,567,490)</u>
账面净值	6,847,295,203	1,325,178,614	(6,397)	8,172,467,420
减值准备	-	(136,793,207)	-	(136,793,207)
账面价值	<u>6,847,295,203</u>	<u>1,188,385,407</u>	<u>(6,397)</u>	<u>8,035,674,213</u>

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。

- (i) 2021 年度，本集团账面价值为 693,641,624 元的存货的用途变为出租(附注四(5))，从存货转为投资性房地产核算(2020 年度：321,000,000 元)。

2021 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 173,668,449 元(2020 年度：153,403,029 元)。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 5,893,555,187 元(原价 7,565,894,596 元)的投资性房地产(2020 年 12 月 31 日：账面价值 5,015,968,636 元、原价 8,033,571,009 元)作为长期借款(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

如附注二(29)(a)(iv)所述，于 2021 年 12 月 31 日，本集团持有的个别投资物业可收回金额低于其账面价值，计提减值准备 136,793,207 元(2020 年 12 月 31 日：无)。本集团在计算投资性房地产可收回金额时所采用的折现率为 7%。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值约为 418,418,841 元(原价 432,417,870 元)的房屋及建筑物(于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 8,765,569 元，原价 18,848,558 元)由于手续原因尚未办妥房屋所有权证，预计在 2022 年办结房屋所有权证。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
固定资产(a)	3,035,971,240	1,929,939,747
固定资产清理	-	-
	<u>3,035,971,240</u>	<u>1,929,939,747</u>

(a) 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
2020 年 12 月 31 日	2,397,048,667	577,089,390	46,474,167	483,368,521	3,503,980,745
本年增加					
购置	19,542,100	21,122,993	194,414	54,976,777	95,836,284
在建工程转入	1,077,252,284	99,353,623	-	35,217,851	1,211,823,758
其他(i)	-	1,647,130	-	9,289	1,656,419
本年减少					
处置及报废	(150,327)	(17,891,178)	(199,699)	(20,861,583)	(39,102,787)
其他(i)	(2,052,374)	-	-	-	(2,052,374)
2021 年 12 月 31 日	3,491,640,350	681,321,958	46,468,882	552,710,855	4,772,142,045
累计折旧					
2020 年 12 月 31 日	(720,265,170)	(441,043,143)	(38,415,798)	(374,316,887)	(1,574,040,998)
本年增加					
计提	(65,851,929)	(28,037,578)	(1,963,623)	(22,153,805)	(118,006,935)
本年减少					
处置及报废	74,515	16,003,331	153,334	18,607,284	34,838,464
2021 年 12 月 31 日	(786,042,584)	(453,077,390)	(40,226,087)	(377,863,408)	(1,657,209,469)
减值准备					
2020 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-
本年增加	(78,961,336)	-	-	-	(78,961,336)
本年减少	-	-	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	(78,961,336)	-	-	-	(78,961,336)
账面价值					
2021 年 12 月 31 日	2,626,636,430	228,244,568	6,242,795	174,847,447	3,035,971,240
2020 年 12 月 31 日	1,676,783,497	136,046,247	8,058,369	109,051,634	1,929,939,747

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

(a) 固定资产(续)

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 2,037,854,110 元(原价 2,845,827,744 元)的房屋及建筑物(2020 年 12 月 31 日：账面价值为 1,397,308,709 元、原价 2,077,915,186 元)作为长期借款(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

2021 年度固定资产计提的折旧金额为 118,006,935 元(2020 年度：102,460,485 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：101,184,515 元、2,027,406 元及 14,795,014 元(2020 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：87,586,344 元、1,940,594 元及 12,933,547 元)。

2021 年度，本集团由在建工程转入的固定资产的金额为 1,211,823,758 元(2020 年度：无)。

- (i) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团对部分固定资产的原工程预算按结算情况进行调整(2020 年 12 月 31 日：无)。
- (ii) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。
- (iii) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。
- (iv) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。
- (v) 于 2021 年 12 月 31 日，账面价值约为 450,211,200 元(原价 533,993,283 元)的房屋及建筑物(2020 年 12 月 31 日：无)由于手续原因尚未办妥房屋所有权证，预计在 2022 年办结房屋所有权证。
- (vi) 如附注二(29)(a)(iv)所述，于 2021 年 12 月 31 日，本集团持有的个别酒店物业可收回金额低于其账面价值，计提减值准备 78,961,336 元(2020 年 12 月 31 日：无)。本集团在计算固定资产可收回金额时所采用的折现率为 9.5%。。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 在建工程

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店改造项目	-	-	-	452,953,073	-	452,953,073
长沙 A3 酒店项目	-	-	-	399,840,000	-	399,840,000
零星在建工程项目	6,476,930	-	6,476,930	20,156,832	-	20,156,832
	<u>6,476,930</u>	<u>-</u>	<u>6,476,930</u>	<u>872,949,905</u>	<u>-</u>	<u>872,949,905</u>

(i) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年从固定 资产转入	本年转入固定资产	其他减少	2021 年 12 月 31 日	工程投入占 预算的比例	工程进度	借款费用资本 化累计金额		资金来源
										工程投入占 预算的比例	工程进度	
酒店改造项目	168,317,242	452,953,073	90,305,928	-	(543,259,001)	-	-	100%	100%	-	-	自筹
长沙 A3 酒店项目	636,131,945	399,840,000	236,291,945	-	(636,131,945)	-	-	100%	100%	-	-	自筹及借款
	<u>804,449,187</u>	<u>852,793,073</u>	<u>326,597,873</u>	<u>-</u>	<u>(1,179,390,946)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

于 2021 年 12 月 31 日, 本集团在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(2020 年 12 月 31 日: 无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 使用权资产

	房屋及建筑物	土地使用权	机器设备	合计
原价				
2020 年 12 月 31 日	63,856,251	34,255,204	282,349	98,393,804
本年增加	14,922,501	15,259,290	-	30,181,791
本年减少	-	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	78,778,752	49,514,494	282,349	128,575,595
累计折旧				
2020 年 12 月 31 日	(29,197,068)	(19,064,039)	(188,232)	(48,449,339)
本年增加	(17,451,962)	(15,191,164)	(94,117)	(32,737,243)
本年减少	-	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	(46,649,030)	(34,255,203)	(282,349)	(81,186,582)
账面价值				
2021 年 12 月 31 日	32,129,722	15,259,291	-	47,389,013
2020 年 12 月 31 日	34,659,183	15,191,165	94,117	49,944,465

(14) 无形资产

办公软件

原价	
2020 年 12 月 31 日	52,112,732
本年增加	
购置	16,590,988
本年减少	
处置	-
2021 年 12 月 31 日	68,703,720
累计摊销	
2020 年 12 月 31 日	(41,584,531)
本年增加	
计提	(9,580,730)
本年减少	
处置	-
2021 年 12 月 31 日	(51,165,261)
账面价值	
2021 年 12 月 31 日	17,538,459
2020 年 12 月 31 日	10,528,201

2021 年度无形资产的摊销金额为 9,580,730 元(2020 年度: 13,276,316 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期待摊费用

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2021 年 12 月 31 日
酒店一次性采购的营运物资	816,721	28,261,017	(1,510,465)	27,567,273
使用权资产改良	6,899,426	-	(5,004,243)	1,895,183
其他	-	2,906,690	(263,953)	2,642,737
	<u>7,716,147</u>	<u>31,167,707</u>	<u>(6,778,661)</u>	<u>32,105,193</u>

(16) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
预提费用	2,195,829,160	548,957,290	2,324,095,642	581,023,911
抵销内部未实现利润	2,193,055,284	548,263,821	2,214,891,048	553,722,762
可抵扣亏损	126,656,260	31,664,065	173,259,196	43,314,799
资产减值准备	506,762,364	126,690,591	372,815,576	93,203,894
	<u>5,022,303,068</u>	<u>1,255,575,767</u>	<u>5,085,061,462</u>	<u>1,271,265,366</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		142,118,495		121,834,921
预计于 1 年后转回的金额		<u>1,113,457,272</u>		<u>1,149,430,445</u>
		<u>1,255,575,767</u>		<u>1,271,265,366</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	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	19,398,388	4,849,597	29,443,382	7,360,845
直线法计提的收入	18,331,816	4,582,954	-	-
	<u>37,730,204</u>	<u>9,432,551</u>	<u>29,443,382</u>	<u>7,360,845</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		6,326,727		7,360,845
预计于 1 年后转回的金额		<u>3,105,824</u>		-
		<u>9,432,551</u>		<u>7,360,845</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 递延所得税资产(续)

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	1,854,501,115	1,661,449,797
可抵扣亏损	2,261,821,857	986,259,519
	<u>4,116,322,972</u>	<u>2,647,709,316</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
2022	21,317,620	11,157,826
2023	115,553,927	119,595,761
2024	351,233,616	365,682,429
2025	454,546,834	489,823,503
2026	1,319,169,860	-
	<u>2,261,821,857</u>	<u>986,259,519</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(9,432,551)	1,246,143,216	(7,360,845)	1,263,904,521
递延所得税负债	9,432,551	-	7,360,845	-
	<u>-</u>	<u>1,246,143,216</u>	<u>-</u>	<u>1,263,904,521</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 其他非流动资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
合同取得成本	48,291,985	59,086,961
减：合同取得成本减值准备	-	(3,572,824)
	<u>48,291,985</u>	<u>55,514,137</u>

2021 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 53,985,317 元(2020 年度：81,677,169 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 资产减值及损失准备

	2020 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2021 年 12 月 31 日
			转回	转销 其他	
应收账款坏账准备	37,506,916	10,564,772	(855,146)	-	47,216,542
其他应收款坏账准备	17,473,399	2,013,159	(549,741)	-	18,936,817
一年内到期的非流动资产减值准备	518,996	1,015,771	(166,067)	-	1,368,700
长期应收款减值准备	719,785	21,309,499	(49,655)	-	21,979,629
小计	56,219,096	34,903,201	(1,620,609)	-	89,501,688
存货跌价准备	1,592,988,417	669,089,677	-	(751,481,667)	1,510,596,427
投资性房地产减值准备	-	136,793,207	-	-	136,793,207
固定资产减值准备	-	78,961,336	-	-	78,961,336
其他非流动资产减值准备	3,572,824	-	-	(3,572,824)	-
小计	1,596,561,241	884,844,220	-	(755,054,491)	1,726,350,970

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付工程款	7,411,537,515	6,840,290,442
其他	278,689,523	231,544,969
	<u>7,690,227,038</u>	<u>7,071,835,411</u>

于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 2,601,694,477 元(2020 年 12 月 31 日：2,750,105,070 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

(20) 预收款项

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收租赁款	<u>236,089,004</u>	<u>230,349,078</u>

(a) 于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 39,961,822 元(2020 年 12 月 31 日：39,308,155 元)，主要为尚未满足收入确认条件的预收租赁款。

(21) 合同负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	11,834,438,751	17,760,366,356
其他(ii)	254,287,526	122,406,686
	<u>12,088,726,277</u>	<u>17,882,773,042</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 合同负债(续)

(i) 合同负债中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2021 年 12 月 31 日	竣工时间/	预售比例
		预计竣工时间	2021 年 12 月 31 日
长沙北辰三角洲	2,744,998,309	2012 年至 2024 年	94%
重庆北辰悦来壹号	1,968,073,029	2019 年至 2023 年	36%
海口北辰府	1,493,852,968	2020 年至 2023 年	64%
成都北辰鹿鸣苑	1,273,985,850	2022 年	45%
长沙北辰中央公园	1,036,846,781	2016 年至 2022 年	95%
宁波北辰香麓湾	735,824,659	2023 年	47%
长沙北辰时光里	577,165,412	2022 年	62%
重庆北辰香麓	431,767,278	2022 年	32%
廊坊北辰香麓	358,157,044	2020 年至 2023 年	26%
武汉北辰经开优+(武汉辰发)	174,052,342	2022 年	23%
北京金辰府	165,382,227	2021 年	35%
苏州北辰观澜府	107,780,618	2020 年至 2022 年	28%
其他	766,552,234	2001 年至 2025 年	不适用
	<u>11,834,438,751</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 合同负债(续)

(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 2020 年 12 月 31 日账面价值中的 15,854,970,287 元合同负债(2020 年度：13,766,159,894 元)已于 2021 年度转入营业收入，包括开发项目预收款 15,749,390,808 元(2020 年度：13,644,618,119 元)，酒店业务 104,206,439 元(2020 年度：101,575,765 元)，其他业务 1,373,040 元(2020 年度：19,966,010 元)。

(22) 应付职工薪酬

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	54,892,799	76,753,657
应付设定提存计划(b)	10,450,733	8,129,270
应付离职后福利(c)	9,203,000	9,880,435
	<u>74,546,532</u>	<u>94,763,362</u>

(a) 短期薪酬

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	61,857,662	851,983,853	(872,418,329)	41,423,186
职工福利费	-	61,815,509	(61,815,509)	-
社会保险费	4,583,806	77,142,718	(77,684,634)	4,041,890
其中：医疗保险费	4,389,899	72,801,074	(73,337,966)	3,853,007
工伤保险费	104,959	2,132,746	(2,145,135)	92,570
生育保险费	88,948	2,208,898	(2,201,533)	96,313
住房公积金	561,910	76,398,090	(76,906,403)	53,597
工会经费和职工教育经费	5,130,318	21,176,799	(20,909,997)	5,397,120
其他短期薪酬	4,619,961	674,934	(1,317,889)	3,977,006
	<u>76,753,657</u>	<u>1,089,191,903</u>	<u>(1,111,052,761)</u>	<u>54,892,799</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2020年 12月31日	本年增加	本年减少	2021年 12月31日
基本养老保险	5,302,898	106,759,252	(104,686,219)	7,375,931
企业年金缴费	2,408,236	30,431,209	(30,236,899)	2,602,546
失业保险费	418,136	4,358,193	(4,304,073)	472,256
	<u>8,129,270</u>	<u>141,548,654</u>	<u>(139,227,191)</u>	<u>10,450,733</u>

(c) 应付离职后福利

	2021年 12月 31日	2020年 12月 31日
应付离职后福利(一年内到期部分) (附注四(30))	<u>9,203,000</u>	<u>9,880,435</u>

(23) 应交税费

	2021年 12月 31日	2020年 12月 31日
应交土地增值税	1,791,828,265	1,919,122,827
应交企业所得税	355,544,697	490,219,005
应交增值税	53,515,533	103,644,489
应交城市维护建设税	7,514,665	5,279,032
应交契税	-	57,825,000
应交教育费附加及其他	45,370,661	40,984,555
	<u>2,253,773,821</u>	<u>2,617,074,908</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 其他应付款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	251,654,361	247,306,815
应付关联公司款项(附注七(6))	1,361,817,308	1,307,950,659
应付关联公司股利(附注七(6))	397,000,000	-
押金及保证金	500,099,785	479,787,401
应付第三方合作款(ii)	200,823,840	-
应付销售代理费	91,644,970	76,051,819
预提费用	87,125,985	90,647,310
应付维修费	42,749,591	40,802,644
应付能源费	31,416,740	37,410,456
代收售房契税、公共维修基金	30,146,949	43,205,271
应付诚意金	23,086,636	29,354,857
应付物业管理费	15,187,117	13,015,281
应付嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)借款	-	18,396,765
应付子公司少数股东的股利	1,162,190	1,162,190
待转销项税	990,895,202	1,494,193,482
其他	218,518,954	157,281,206
	<u>4,243,329,628</u>	<u>4,036,566,156</u>

- (i) 于 2021 年 12 月 31 日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；23,200,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 6 个月；48,200,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 1 年；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保(2020 年 12 月 31 日：应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；7,400,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 6 个月；8,800,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 1 年，剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保)。
- (ii) 2021 年度，本公司及合营股东一致同意第三方公司向合营企业北京辰轩进行增资。根据协议约定，于 2021 年 12 月，第三方公司向本公司支付合作款项，本公司以持有的北京辰轩 16% 股权提供质押。待增资事项完成后，该合作款项将用于偿还本公司对北京辰轩同等金额的股东借款。于 2021 年 12 月 31 日，上述增资事项尚未完成。
- (iii) 于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 725,648,644 元(2020 年 12 月 31 日：698,261,376 元)，主要为收到的租赁押金及应付少数股东款项，由于对方单位未提出偿付要求，上述款项尚未结清。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期应付款(附注四(28))	1,774,953,680	3,725,975,765
一年内到期的应付债券(附注四(27))	4,229,365,279	522,226,591
一年内到期的长期借款(附注四(26))	5,594,575,540	5,315,018,603
一年内到期的租赁负债(附注四(29))	32,279,677	30,944,658
	<u>11,631,174,176</u>	<u>9,594,165,617</u>

(26) 长期借款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	15,774,336,810	15,119,597,580
保证借款(ii)	5,975,476,963	7,786,466,275
信用借款	22,877,174	122,377,360
	<u>21,772,690,947</u>	<u>23,028,441,215</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款	(3,448,313,158)	(2,405,284,969)
保证借款	(2,145,973,463)	(2,817,906,274)
信用借款	(288,919)	(91,827,360)
	<u>(5,594,575,540)</u>	<u>(5,315,018,603)</u>
	<u>16,178,115,407</u>	<u>17,713,422,612</u>

- (i) 于 2021 年 12 月 31 日，上述抵押借款包括应付利息 22,283,332 元(2020 年 12 月 31 日：32,867,394 元)，其中：借款本金 4,036,313,516 元(2020 年 12 月 31 日：5,944,865,839 元)系由本集团的存货(附注四(5))作为抵押；11,715,739,962 元(2020 年 12 月 31 日：9,141,864,347 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产(附注四(10)、附注四(11))作为抵押，利息每半年或每季度或每月支付一次，本金应于 2022 年 3 月 5 日至 2036 年 3 月 11 日偿还。

于 2021 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 994,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：3,891,333,330 元)系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保(附注七(5)(c))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款(续)

(ii) 于 2021 年 12 月 31 日，上述保证借款包括应付利息 10,555,963 元(2020 年 12 月 31 日：15,906,275 元)，其中：借款本金 5,590,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：7,770,560,000 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；374,921,000 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(2020 年 12 月 31 日：无)。

(iii) 于 2021 年度，长期借款的年利率区间为 3.70%至 8.10%(2020 年度：4.41%至 8.10%)。

(27) 应付债券

(a) 长期应付债券

	2020 年 12 月 31 日	本年 发行	本年 偿还	按面值 计提利息	溢折价 摊销	长短期重分类	2021 年 12 月 31 日
2014 年公司债券-7 年期(i)	1,495,129,229	-	-	(77,884,300)	2,504,610	(1,497,633,839)	-
2017 年中期票据-5 年期(iii)	1,116,267,002	-	-	(42,560,000)	2,150,535	(1,118,417,537)	-
2019 年公司债券-5 年期(iv)	1,193,430,048	-	-	(57,600,000)	1,888,928	(1,195,318,976)	-
2020 年公司债券-5 年期(v)	596,045,048	-	-	(25,020,000)	916,774	-	596,961,822
2020 年中期票据-2 年期(vi)	258,932,126	-	-	(9,828,000)	577,581	(259,509,707)	-
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(vii)	-	318,043,000	-	(4,808,073)	77,700	-	318,120,700
2021 年中期票据-5 年期(viii)	-	1,446,375,000	-	(1,529,452)	20,350	-	1,446,395,350
2021 年公司债券(第二期)-5 年 (ix)	-	1,334,983,000	-	(380,790)	6,153	-	1,334,989,153
	<u>4,659,803,453</u>	<u>3,099,401,000</u>	<u>-</u>	<u>(219,610,615)</u>	<u>8,142,631</u>	<u>(4,070,880,059)</u>	<u>3,696,467,025</u>

(b) 一年内到期的应付债券

	2020 年 12 月 31 日	本年 发行	本年 偿还	按面值 计提利息	溢折价摊销	长短期重分类	2021 年 12 月 31 日
2014 年公司债券-7 年期(i)	-	-	-	-	-	1,497,633,839	1,497,633,839
2016 年公司债券-5 年期(ii)	359,258,457	-	(360,000,000)	(4,926,773)	741,543	-	-
2017 年中期票据-5 年期(iii)	-	-	-	-	-	1,118,417,537	1,118,417,537
2019 年公司债券-5 年期(iv)	-	-	-	-	-	1,195,318,976	1,195,318,976
2020 年中期票据-2 年期(vi)	-	-	-	-	-	259,509,707	259,509,707
	<u>359,258,457</u>	<u>-</u>	<u>(360,000,000)</u>	<u>(4,926,773)</u>	<u>741,543</u>	<u>4,070,880,059</u>	<u>4,070,880,059</u>

于 2021 年 12 月 31 日，应付债券利息 158,485,220 元(2020 年 12 月 31 日：162,968,134 元)包含在一年内到期的非流动负债(附注四(25))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券(续)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2014 年公司债券-7 年期(i)	100 元	2015 年 1 月 20 日	7 年	1,500,000,000
2016 年公司债券-5 年期(ii)	100 元	2016 年 4 月 21 日	5 年	1,500,000,000
2017 年中期票据-5 年期(iii)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000
2019 年公司债券-5 年期(iv)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000
2020 年公司债券-5 年期(v)	100 元	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000
2020 年中期票据-2 年期(vi)	100 元	2020 年 10 月 28 日	2 年	260,000,000
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(vii)	100 元	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000
2021 年中期票据-5 年期(viii)	100 元	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000
2021 年公司债券(第二期)-5 年期(ix)	100 元	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000

- (i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准，本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行 7 年期公司债券，票面年利率为 5.2%，并附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2020 年 1 月 20 日，投资者选择回售 2,225,000 元，且本公司决定不上调票面利率。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[2016]670 号”文核准，本公司于 2016 年 4 月 21 日非公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 4.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2019 年 4 月 22 日，投资者选择回售 1,140,000,000 元，且本公司决定不上调票面利率。于 2021 年 4 月 16 日，本公司已全部偿还剩余债券。
- (iii) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487 号”文核准，本公司于 2017 年 9 月 18 日非公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 5.14%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2020 年 9 月 20 日，投资者选择回售 200,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.80%。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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券(续)

- (iv) 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。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (v) 经上海证券交易所“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。
- (vi) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN1019号”文核准，本公司于2020年10月28日非公开发行2年期中期票据，票面年利率为3.78%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (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。
- (viii) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2021]MTN1032号”文核准，本公司于2021年12月21日非公开发行5年期中期票据，票面年利率为3.50%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (ix) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期应付款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	1,264,833,310	4,160,630,361
应付关联方款项(附注七(6))	1,301,886,806	500,615,694
应付北京市第三建筑工程有限 公司(以下称“北京三建”)款项(ii)	591,924,493	750,174,644
天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项 计划(以下称“专项计划”)(iii)	764,693,943	972,817,003
	<u>3,923,338,552</u>	<u>6,384,237,702</u>
减：一年内到期的长期应付款		
应付少数股东款项	(1,159,385,310)	(3,091,758,091)
应付北京三建款项	(591,924,493)	(613,784,977)
应付关联方款项(附注七(6))	(1,886,806)	(615,694)
专项计划	(21,757,071)	(19,817,003)
	<u>2,148,384,872</u>	<u>2,658,261,937</u>

(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，借款期限均为两年，其中：943,302,270 元的借款利率为 6.5%；300,018,000 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保(于 2020 年 12 月 31 日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，借款期限均为两年，其中：3,741,758,094 元的借款利率为 6.5%；404,160,500 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保)。

(ii) 于 2017 年 11 月 8 日，本集团自本公司之子公司之少数股东北京三建取得 701,298,000 元的借款，借款期限为两年，利息为 6.5%，无任何抵押、质押或担保。于 2019 年度，经协商一致，上述款项已延期至 2020 年 11 月偿还，其他借款条件不变。于 2021 年 12 月 31 日，借款 590,857,667 元尚未偿还，经协商一致，已延期至 2022 年 11 月偿还，其他借款条件不变。

于 2020 年度，本集团自北京三建取得 124,846,400 元的借款，借款期限为两年，利息为 6.5%，无任何抵押、质押或担保。该笔款项已于 2021 年度提前偿还。

于 2020 年 12 月 21 日，经协商一致，本集团将应付利息 11,543,267 元转为借款本金，借款期限为两年，利率为 6.5%，无任何抵押、质押或担保。该笔款项已于 2021 年度提前偿还。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期应付款(续)

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

(29) 租赁负债

	2021年12月31日	2020年12月31日
租赁负债	46,823,047	51,010,217
减：一年内到期的非流动负债 (附注四(25))	<u>(32,279,677)</u>	<u>(30,944,658)</u>
	<u>14,543,370</u>	<u>20,065,559</u>

于2021年12月31日及2020年12月31日，本集团无未纳入租赁负债但将导致未来潜在现金流出的事项。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期应付职工薪酬

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付离职后福利	116,710,409	124,119,953
减：将于一年内支付的部分 (附注四(22)(c))	<u>(9,203,000)</u>	<u>(9,880,435)</u>
	<u>107,507,409</u>	<u>114,239,518</u>

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：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
工资增长率	10%	10%
折现率	2.5%至 3.25%	2.75%至 3.50%

计入当期综合收益的离职后福利为：

	2021 年度	2020 年度
财务费用	4,215,000	791,000
其他综合收益	<u>(7,920,000)</u>	<u>(3,623,000)</u>
	<u>(3,705,000)</u>	<u>(2,832,000)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 递延收益

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
政府补助	2,743,396	133,189,300	(108,185,109)	27,747,587

(a) 政府补助

	2020 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2021 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相 关
			计入其他收益	冲减主营业务成本		
文化创意展示中心建设专项费	1,000,000	-	(1,000,000)	-	-	与资产相关
信息消费体验中心建设	943,396	-	-	-	943,396	与资产相关
扶持优势文化产业发展专项资金	800,000	-	(800,000)	-	-	与资产相关
亚运村照明改造工程项目补贴	-	3,189,300	(61,333)	-	3,127,967	与资产相关
中国国际服务贸易交易会包干补助	-	130,000,000	-	(106,323,776)	23,676,224	与收益相关
	2,743,396	133,189,300	(1,861,333)	(106,323,776)	27,747,587	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 股本

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动		2021 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>
	2019 年 12 月 31 日	本年增减变动		2020 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>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 资本公积

	2020 年 12 月 31 日	本年增加(i)	本年减少(ii)	2021 年 12 月 31 日
股本溢价	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
其他资本公积				
权益法核算的被投资 单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	31,373,781	62,179,880	(13,608,000)	79,945,661
	<u>3,703,970,680</u>	<u>62,179,880</u>	<u>(13,608,000)</u>	<u>3,752,542,560</u>
	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
股本溢价	3,672,555,322	-	-	3,672,555,322
其他资本公积				
权益法核算的被投资 单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	(23,699,599)	55,073,380	-	31,373,781
	<u>3,648,897,300</u>	<u>55,073,380</u>	<u>-</u>	<u>3,703,970,680</u>

- (i) 本公司全资子公司北辰会展集团有限公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式实施增资扩股。经公开征集，北京首都旅游集团有限责任公司、北京首钢建设投资有限公司、京东科技控股股份有限公司及 GL events China Limited(“法国智奥会展”)四名合格投资者(以下统称“战略投资者”)参与本次增资。于 2021 年 7 月 5 日，本公司与上述战略投资者签订《增资协议》，战略投资者出资共计 201,468,480 元，增资完成后，本公司持有北辰会展集团的股权比例由 100%变更为 60%，上述四名战略投资者持股比例分别为 10%，本公司对其仍具有单独控制权，仍将其作为子公司核算。于 2021 年 8 月，北辰会展集团有限公司更名为“首都会展(集团)有限公司”(以下称“首都会展集团”)。在合并财务报表层面，本公司按照增资前的股权比例计算在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照本公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积。
- (ii) 如附注四(34)所述，于 2021 年 12 月 3 日，本公司行使赎回选择权，向持有人赎回全部 2018 年第一期永续债。本公司将赎回其支付对价与赎回日其他权益工具账面价值之间的差额调整资本公积。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 其他权益工具

	2020年12月31日		本年增加		本年减少		2021年12月31日	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2018年第一期永续债(a)	16,200,000	1,612,138,746	-	85,783,254	(16,200,000)	(1,697,922,000)	-	-
2019年第一期永续债(a)	10,000,000	1,018,241,096	-	52,000,000	-	(52,000,000)	10,000,000	1,018,241,096
	<u>26,200,000</u>	<u>2,630,379,842</u>	-	<u>137,783,254</u>	<u>(16,200,000)</u>	<u>(1,749,922,000)</u>	<u>10,000,000</u>	<u>1,018,241,096</u>

(a) 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2018]MTN666号及[2018]MTN667号文核准, 本公司分别于2018年12月3日及2019年6月28日发行了无固定还款期限的可累积永续债, 面值总额分别为人民币16.2亿元及10亿元, 初始固定利率分别为5.65%及5.20%。根据永续债募集说明书相关条款, 除非本公司在付息日前12个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本, 本公司可以选择递延分配利息, 利息递延的次数不受任何限制, 且本公司并无偿还投资本金的义务, 因此永续债符合权益工具的定义, 在本集团合并财务报表层面及本公司财务报表层面确认为其他权益工具。本公司于2021年12月3日行使发行人赎回选择权, 向持有人赎回全部2018年第一期永续债。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 盈余公积

	2020 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2021 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	887,425,693	20,324,183	-	907,749,876
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>1,048,895,107</u>	<u>20,324,183</u>	<u>-</u>	<u>1,069,219,290</u>
	2019 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2020 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	851,003,314	36,422,379	-	887,425,693
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>1,012,472,728</u>	<u>36,422,379</u>	<u>-</u>	<u>1,048,895,107</u>

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 2021 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 20,324,183 元(2020 年度：按净利润的 10%提取，共 36,422,379 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 2021 年度未提取任意盈余公积金(2020 年度：无)。

(36) 未分配利润

	2021 年度	2020 年度
年初未分配利润	6,298,481,694	6,712,512,444
加：本年归属于母公司股东的净利润	202,660,230	270,974,629
减：提取法定盈余公积	(20,324,183)	(36,422,379)
应付普通股股利	(101,010,600)	(505,053,000)
应付其他权益工具股利	(137,783,254)	(143,530,000)
年末未分配利润	<u>6,242,023,887</u>	<u>6,298,481,694</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 未分配利润(续)

根据 2021 年 3 月 24 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.03 元，按已发行股份 3,367,020,000 股计算，拟派发现金股利共计 101,010,600 元，上述提议已经 2021 年 5 月 13 日股东大会批准。截至本财务报表报出日，上述股利已全部支付完毕。

(37) 营业收入和营业成本

	2021 年度	2020 年度
主营业务收入	22,090,426,313	17,989,663,560
其他业务收入	3,869,935	6,318,886
	<u>22,094,296,248</u>	<u>17,995,982,446</u>
	2021 年度	2020 年度
主营业务成本	17,558,977,069	13,683,982,217
其他业务成本	302,659	418,723
	<u>17,559,279,728</u>	<u>13,684,400,940</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年度		2020 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
发展物业(i)	20,128,084,831	16,465,367,511	16,156,245,399	12,607,527,327
会展及投资物业 (含酒店)(ii)	1,821,436,707	957,483,767	1,738,273,608	953,546,902
其他业务	140,904,775	136,125,791	95,144,553	122,907,988
	<u>22,090,426,313</u>	<u>17,558,977,069</u>	<u>17,989,663,560</u>	<u>13,683,982,217</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 发展物业收入及成本

	2021 年度		2020 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
长沙北辰三角洲	3,625,262,347	2,220,126,573	1,152,871,507	658,411,679
北京北辰府	3,714,407,902	3,715,412,371	-	-
武汉金地北辰阅风华	2,072,777,331	1,920,692,233	-	-
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	1,786,056,125	1,727,033,281	-	-
武汉北辰蔚蓝城市	1,170,838,281	1,038,884,450	10,261,196	9,429,891
重庆北辰悦来壹号	1,520,196,162	1,209,459,993	77,946,506	58,564,115
苏州北辰观澜府	900,108,299	832,780,122	33,256,656	29,115,400
武汉北辰光谷里	875,244,149	466,985,293	145,461,889	81,597,776
海口北辰府	719,238,679	671,502,100	211,344,725	201,721,866
成都北辰天麓府	549,781,657	497,739,007	357,599,647	369,494,482
北京北辰墅院 1900	509,019,211	301,025,801	517,677,755	250,557,269
廊坊北辰香麓	434,102,213	333,096,648	421,478,715	302,947,331
杭州国颂府	388,389,768	235,906,540	1,027,668,828	907,030,177
四川北辰国颂府	193,753,069	179,909,991	385,763,465	364,644,091
成都北辰南湖香麓	154,560,330	91,071,930	1,079,651,408	859,026,806
宁波北辰府	85,378,636	36,999,490	3,271,767,853	2,842,034,433
其他	1,428,970,672	986,741,688	7,463,495,249	5,672,952,011
	<u>20,128,084,831</u>	<u>16,465,367,511</u>	<u>16,156,245,399</u>	<u>12,607,527,327</u>

(ii) 会展及投资物业(含酒店)

由于新型冠状病毒肺炎疫情的影响，本集团减免了部分租户的租金，减免的租金在剩余租赁期限内平均摊销，其中计入当期损益的金额为 19,929,664 元。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(iii) 2021 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 583,343,138 元(2020 年度 1,139,749,672 元)。

(iv) 于 2021 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 13,250,682,343 元(2020 年 12 月 31 日：18,203,945,266 元)，其中，本集团预计 7,337,887,888 元将于 2022 年度确认收入，2,830,939,112 元将于 2023 年度确认收入。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2021 年度		2020 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	3,869,935	302,659	6,318,886	418,723

(38) 税金及附加

	2021 年度	2020 年度	计缴标准
土地增值税	839,734,139	493,727,911	附注三
房产税	170,357,627	153,531,029	附注三
增值税	73,239,657	68,778,937	附注三
城市维护建设税	33,816,928	45,817,784	附注三
教育费附加	19,050,760	28,913,494	
印花税	13,159,089	10,819,394	
其他	33,534,173	31,102,943	
	<u>1,182,892,373</u>	<u>832,691,492</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 销售费用

	2021 年度	2020 年度
销售服务费	284,333,122	208,296,915
薪酬支出	158,346,186	120,763,302
广告费	76,717,665	119,214,095
物业管理费	50,568,928	49,775,920
办公消耗费	17,522,232	14,852,220
能源费	8,626,425	9,027,527
经营性租赁	3,269,580	8,043,837
固定资产折旧(附注四(11))	2,027,406	1,940,594
维修费	522,546	447,243
其他	10,988,571	7,099,459
	<u>612,922,661</u>	<u>539,461,112</u>

(40) 管理费用

	2021 年度	2020 年度
薪酬支出	640,695,127	558,370,069
咨询服务费	104,474,983	75,415,425
开办费	31,537,325	19,977,082
办公消耗费	22,677,760	24,401,776
物业管理费	21,176,625	11,727,461
使用权资产折旧(附注四(13))	32,737,243	33,370,913
维修费	27,345,210	35,809,019
固定资产折旧(附注四(11))	14,795,014	12,933,547
无形资产摊销	9,065,358	12,360,840
能源费	8,712,840	9,916,912
经营性租赁	2,946,728	2,383,629
其他	61,383,621	52,173,184
	<u>977,547,834</u>	<u>848,839,857</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 财务费用

	2021 年度	2020 年度
利息支出	1,873,067,363	2,162,178,524
减：资本化利息	(1,184,113,762)	(1,695,456,815)
利息费用	688,953,601	466,721,709
减：利息收入	(138,090,534)	(172,289,098)
汇兑损失/(收益)	191,471	(535,552)
手续费及其他	9,468,298	6,359,749
	<u>560,522,836</u>	<u>300,256,808</u>

(42) 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：

	2021 年度	2020 年度
发展物业销售成本	16,465,367,511	12,607,527,327
薪酬支出	1,097,896,587	919,123,633
咨询服务费	412,395,797	336,431,278
使用的消费品成本	211,224,436	221,624,652
办公消耗费	94,757,478	64,588,095
开办费	42,462,923	19,977,082
投资性房地产摊销(附注四(10))	173,668,449	153,403,029
固定资产折旧(附注四(11))	118,006,935	102,460,485
物业管理费	123,544,897	111,041,263
能源费	87,490,421	103,960,308
会展搭建服务费	28,430,197	104,233,596
广告推广费用	76,717,665	125,744,596
维修费	83,624,275	82,586,069
使用权资产折旧(附注四(13))	32,737,243	33,370,913
经营性租赁	9,771,867	15,858,621
无形资产摊销(附注四(14))	9,580,730	13,276,316
长期待摊费用摊销(附注四(15))	6,778,661	6,157,237
其他	75,294,151	51,337,409
	<u>19,149,750,223</u>	<u>15,072,701,909</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 费用按性质分类(续)

如附注二(26)所述，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，2021 年度金额为 9,771,867 元(2020 年度：15,858,621 元)。

(43) 其他收益

	2021 年度	2020 年度	与资产相关/ 与收益相关
政府补助			
—产业发展基金	19,257,330	12,968,469	与收益相关
—产业发展基金	1,800,000	-	与资产相关
—财政奖励	4,193,788	2,712,417	与收益相关
—财政奖励	61,333	-	与资产相关
—疫情减免中小微企业房租补助	-	9,528,926	与收益相关
增值税进项加计抵减	4,208,631	2,739,108	—
代扣代缴税金手续费返还	1,223,278	810,148	—
	<u>30,744,360</u>	<u>28,759,068</u>	

(44) 投资收益

	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	239,308,085	186,426,773
关联方贷款利息收入	8,453,270	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	45,811,037
其他	624,288	5,016,867
	<u>248,385,643</u>	<u>237,254,677</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 资产减值损失

	2021 年度	2020 年度
存货跌价准备	669,089,677	890,978,045
投资性房地产减值准备	136,793,207	-
合同取得成本减值准备	-	3,572,824
固定资产减值准备	78,961,336	-
	<u>884,844,220</u>	<u>894,550,869</u>

(46) 信用减值损失

	2021 年度	2020 年度
应收账款坏账损失/(转回)	9,709,626	(1,737,096)
其他应收款坏账损失/(转回)	1,463,418	(5,074,177)
一年内到期非流动资产坏账损失	849,704	438,497
长期应收款坏账损失/(转回)	21,259,844	(136,915)
	<u>33,282,592</u>	<u>(6,509,691)</u>

(47) 营业外收入

	2021 年度	2020 年度	计入 2021 年度非 经常性损益的金额
赔偿及违约金收入	23,577,973	17,190,437	23,577,973
政府补助(a)	1,396,361	405,567	1,396,361
固定资产报废利得	24,596	17,264	24,596
其他	592,172	2,448,487	592,172
	<u>25,591,102</u>	<u>20,061,755</u>	<u>25,591,102</u>

(a) 政府补助明细

	2021 年度	2020 年度	与资产相关/与收 益相关
财政奖励	<u>1,396,361</u>	<u>405,567</u>	与收益相关

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 营业外支出

	2021 年度	2020 年度	计入 2021 年度非经常性损益的金额
赔偿及违约金支出	16,863,691	18,486,819	16,863,691
非流动资产报废损失	2,972,696	3,714,074	2,972,696
对外捐赠	1,450,000	3,250,000	1,450,000
其他	565,447	1,669,698	565,447
	<u>21,851,834</u>	<u>27,120,591</u>	<u>21,851,834</u>

(49) 所得税费用

	2021 年度	2020 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	448,325,417	509,215,323
递延所得税	17,761,305	74,701,333
	<u>466,086,722</u>	<u>583,916,656</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2021 年度	2020 年度
利润总额	<u>565,248,276</u>	<u>1,159,900,068</u>
按适用税率计算的所得税	141,312,069	289,975,017
不得扣除的成本、费用和损失	11,829,023	10,666,458
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(17,555,125)	(387,959)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	177,401,759	122,455,876
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	173,116,188	169,552,218
非应纳税收入	(54,207,785)	(44,066,274)
其他(a)	34,190,593	35,721,320
所得税费用	<u>466,086,722</u>	<u>583,916,656</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 所得税费用(续)

- (a) 2021 年度，受新冠肺炎疫情的持续影响，本集团重新考虑未来是否存在足够的应纳税所得额，并减记部分房地产开发项目以前年度确认的递延所得税资产 34,190,593 元，对应的可抵扣亏损为 26,612,980 元，暂时性差异为 110,149,392 元(2020 年度，减记递延所得税资产 35,721,320 元，对应的可抵扣亏损为 68,710,301 元，暂时性差异为 74,174,979 元)。

(50) 每股收益

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

	2021 年度	2020 年度
归属于母公司股东的合并净利润	202,660,230	270,974,629
减：归属于权益工具投资人的合并净利润	(137,783,254)	(143,530,000)
归属于母公司普通股股东的合并净利润	64,876,976	127,444,629
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	0.02	0.04
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.02	0.04
—终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2021 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2020 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
押金及保证金	473,533,123	977,821,996
受限制的担保金及保证金的减少	453,602,367	679,249,616
政府补助	158,036,779	25,615,379
利息收入	138,090,534	172,289,098
代收的契税及公共维修基金等	101,097,930	198,637,513
其他	25,393,423	21,249,073
	<u>1,349,754,156</u>	<u>2,074,862,675</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
押金及保证金	453,772,543	184,141,917
代垫契税及公共维修基金等	121,625,065	189,338,539
罚没及违约金支出	30,251,399	246,046
办公及会议费	16,570,038	16,249,078
差旅费	6,175,670	5,820,515
交际应酬费	1,782,328	2,257,588
捐赠支出	1,450,000	3,250,000
其他	37,888,274	23,381,456
	<u>669,515,317</u>	<u>424,685,139</u>

(c) 2021年度，本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2020年度：无)。

(d) 2021年度，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2020年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 现金流量表项目注释(续)

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
退回的信托借款保证金	<u>50,060,000</u>	<u>16,129,700</u>

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
偿还租赁负债支付的金额	35,521,783	34,431,844
信托借款保证金	11,000,000	32,000,000
	<u>46,521,783</u>	<u>66,431,844</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 现金流量表项目注释(续)

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金(续)

2021年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为45,293,650元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

(52) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2021 年度	2020 年度
净利润	99,161,554	575,983,412
加：资产减值损失(附注四(45))	884,844,220	894,550,869
信用减值损失(附注四(46))	33,282,592	(6,509,691)
使用权资产折旧(附注四(13))	32,737,243	33,370,913
固定资产折旧(附注四(11))	118,006,935	102,460,485
无形资产摊销(附注四(14))	9,580,730	13,276,316
投资性房地产摊销(附注四(10))	173,668,449	153,403,029
长期待摊费用的摊销(附注四(15))	6,778,661	6,157,237
处置固定资产的损失	624,999	1,507,999
固定资产报废损失	2,948,100	3,696,810
财务费用	688,953,601	466,721,709
投资收益(附注四(44))	(248,385,643)	(237,254,677)
递延所得税资产的减少	17,761,305	74,701,333
存货的减少	10,540,516,902	3,413,069,618
受到限制的担保金及保证金的减少	453,602,367	679,249,616
经营性应收项目的减少	400,321,072	1,120,249,816
经营性应付项目的减少	(6,276,425,973)	(7,043,126,068)
经营活动产生的现金流量净额	<u>6,937,977,114</u>	<u>251,508,726</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 现金流量表补充资料(续)

(b) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2021 年度	2020 年度
应收股利抵销应付债务(附注七(5)(k))	139,650,000	175,000,000
应付股利抵销应收债权(附注七(5)(l))	80,000,000	296,000,000
当期新增的使用权资产	30,181,791	27,098,260
应付少数股东利息转为本金	-	11,543,267
	<u>249,831,791</u>	<u>509,641,527</u>

(c) 现金净变动情况

	2021 年度	2020 年度
现金的年末余额	12,959,451,786	10,830,539,445
减：现金的年初余额	<u>(10,830,539,445)</u>	<u>(11,775,741,381)</u>
现金净增加/(减少)额	<u>2,128,912,341</u>	<u>(945,201,936)</u>

(d) 现金

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	882,568	929,232
可随时用于支付的银行存款	<u>12,958,569,218</u>	<u>10,829,610,213</u>
年末现金余额	<u>12,959,451,786</u>	<u>10,830,539,445</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 外币货币性项目

	2021 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
港元	1,802,217	0.82	1,477,818
美元	751,213	6.38	4,792,739
欧元	195,089	7.22	1,408,543
	<u>2,748,519</u>		<u>7,679,100</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京北辰房地产开发股份有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05%	设立
北京天成天房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100%	设立
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	51%	设立
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、酒店及养老	-	100%	设立
北京北辰绿洲商贸有限公司	北京市	北京市	商贸	-	100%	设立
北京北辰信诚物业管理有限责任公司(以下简称“信诚物业”)	北京市	北京市	物业管理	-	100%	设立
首都会展集团	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	60%	-	设立
北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100%	设立
长沙世纪御景房地产有限公司(以下简称“世纪御景”)	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51%	投资
杭州北辰置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80%	设立
北京北辰当代置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	50%	设立
北京北辰酒店管理有限公司	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100%	设立
北京北辰信通网络技术服务有限公司	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100%	非同一控制下的企业合并

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南京旭辰置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	51%	设立
武汉光谷创意文化科技园有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51%	投资
苏州北辰旭昭置业有限公司(以下称“苏州北辰旭昭”)	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50%	设立
北京北辰会展信息服务有限公司	北京市	北京市	经济贸易咨询; 会议及展览服务; 旅游信息咨询	-	100%	设立
北京北辰时代会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 出租商业用房; 物业管理; 酒店管理	-	100%	设立
北京北辰兴顺会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 出租商业用房; 物业管理; 酒店管理	-	90%	设立
北京北辰会展研究院有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询;	-	100%	设立
成都北辰置业有限公司	成都市	成都市	经济贸易咨询	-	100%	设立
廊坊市北辰房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100%	设立
成都辰诗置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	40%	设立
北京北辰领航商务会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询;	-	100%	设立
成都北辰天府置业有限公司	成都市	成都市	经济贸易咨询	-	100%	设立
杭州北辰京华置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100%	设立
合肥辰旭房地产开发有限公司(以下称“合肥辰旭”)	合肥市	合肥市	房地产开发	-	50%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宁波北辰华置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100%	设立
重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100%	设立
苏州北辰置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100%	设立
武汉北辰慧慧房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100%	设立
武汉北辰智智房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100%	设立
宁波辰新置业有限公司(以下称“宁波辰新”)	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51%	非同一控制下的企业合并
地产集团	北京市	北京市	房地产开发	100%	-	设立
四川北辰天仁置业有限公司	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100%	设立
海口辰智置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发	-	70%	设立
成都华府置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	100%	设立
武汉北辰领航商务会展有限公司	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60%	设立
成都北辰中金展览有限公司(以下称“成都北辰中金”)	成都市	成都市	会议会展服务	51%	-	设立
武汉裕辰房地产开发有限公司(以下称“武汉裕辰”)	武汉市	武汉市	房地产开发	60%	-	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
杭州北辰京诚置业有限公司(以下简称“杭州京诚”)	杭州市	杭州市	房地产开发	100%	-	设立
武汉金辰盈智置业有限公司(以下简称“武汉金辰盈智”)	武汉市	武汉市	房地产开发	50%	1%	设立
北京宸宇房地产开发有限公司(以下简称“北京宸宇”)	北京市	北京市	房地产开发	-	51%	设立
武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司	武汉市	武汉市	会议会展服务; 企业管理咨询	-	51%	设立
武汉辰发房地产开发有限公司(以下简称“武汉辰发”)	武汉市	武汉市	房地产开发	80%	-	设立
武汉辰展房地产开发有限公司(以下简称“武汉辰展”)	武汉市	武汉市	房地产开发	80%	-	设立
长沙滨辰置业有限公司(以下简称“长沙滨辰”)	长沙市	长沙市	房地产开发	100%	-	设立
廊坊市辰智房地产开发有限公司(以下简称“廊坊辰智”)	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100%	-	设立
成都北辰天辰置业有限公司(以下简称“成都天辰”)	成都市	成都市	房地产开发	80%	-	设立
重庆北辰合悦置业有限公司(以下简称“重庆合悦”)	重庆市	重庆市	房地产开发	100%	-	设立
广州辰旭置业有限公司(以下简称“广州辰旭”)	广州市	广州市	房地产开发	51%	-	设立
廊坊市辰睿房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100%	设立
宁波北辰京诚置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100%	设立
钓鱼台北辰(北京)会展有限公司	北京市	北京市	会议会展服务; 企业管理咨询	-	51%	设立
海口辰睿置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发	-	100%	设立
杭州北辰京阳置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

	2021 年度				2020 年度			
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量
苏州北辰旭昭	12,659,398	(5,455,754)	(5,455,754)	(40,367,351)	9,548,874	10,337,162	10,337,162	(32,628,762)
宁波辰新	72,622,790	1,583,108	1,583,108	(343,546,819)	5,827,774,072	825,552,999	825,552,999	(399,223,477)
北京宸宇	3,714,407,902	(137,371,100)	(137,371,100)	2,079,531,780	-	(333,876,343)	(333,876,343)	706,979,551

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
					直接	间接
合营企业 - 无锡盛阳	无锡市	无锡市	房地产开发	是	-	40%
联营企业 - 无锡辰万	无锡市	无锡市	房地产开发	是	-	49%

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

(i) 无锡盛阳

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产	1,009,363,551	3,717,062,166
其中：现金	343,917,210	699,607,014
非流动资产	2,333,358	2,425,945
资产合计	<u>1,011,696,909</u>	<u>3,719,488,111</u>
流动负债	390,042,871	3,083,273,569
非流动负债	-	529,500,000
负债合计	<u>390,042,871</u>	<u>3,612,773,569</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	248,661,615	42,685,817
调整事项	-	-
—内部交易未实现利润	-	(41,608,803)
对合营企业权益投资的账面价值	248,661,615	1,077,014
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2021 年度	2020 年度
营业收入	3,017,226,037	383,922,415
财务收入	2,207,086	5,538,199
所得税费用	171,823,741	23,819,948
净利润	514,939,496	71,459,847
其他综合收益	-	-
综合收益总额	514,939,496	71,459,847
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

- (i) 本集团以合营企业财务报表中净资产的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

(i) 无锡辰万

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产	200,039,184	654,955,950
其中：现金	161,547,960	300,779,927
非流动资产	61,198	151,804
资产合计	<u>200,100,382</u>	<u>655,107,754</u>
流动负债	95,773,978	312,779,976
非流动负债	-	-
负债合计	<u>95,773,978</u>	<u>312,779,976</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	51,119,938	167,740,611
调整事项		
—内部交易未实现利润	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	51,119,938	167,740,611
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	不适用	不适用
	2021 年度	2020 年度
营业收入	22,163,968	3,099,702,268
财务收入	1,168,436	3,356,257
所得税费用	15,667,240	118,693,234
净利润	46,998,626	355,426,031
其他综合收益	-	-
综合收益总额	46,998,626	355,426,031
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	139,650,000	-

- (i) 本集团以联营企业财务报表中净资产金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2021 年度	2020 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	293,463,027	300,763,601
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润(i)	(32,300,574)	13,007,234
其他综合收益	-	-
综合(亏损)/收益总额	(32,300,574)	13,007,234
联营企业：		
投资账面价值合计	42,491,223	72,271,417
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(21,482,216)	(5,559,762)
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	(21,482,216)	(5,559,762)

(i) 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。

(e) 合营企业和联营企业的超额亏损

	年初累积未确认的损失	本年度未确认的损失	年末累积未确认的损失
武汉金辰盈创	-	19,154,521	19,154,521

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

六 分部信息

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。

2021年度, 本集团有 3 个报告分部, 分别为:

- 发展物业分部, 负责房地产项目的开发及销售;
- 会展及投资物业(含酒店)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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	发展物业	会展及投资物业 (含酒店)	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	20,128,084,831	1,821,436,707	144,774,710	-	-	22,094,296,248
分部间交易收入	-	23,004,718	55,753,972	-	(78,758,690)	-
营业成本	16,465,367,511	957,483,767	136,428,450	-	-	17,559,279,728
利息收入	34,667,170	1,978,289	57,042	101,388,033	-	138,090,534
利息费用	354,211,677	-	-	334,741,924	-	688,953,601
对合营企业和联营企业 的投资收益	238,508,957	799,128	-	-	-	239,308,085
信用减值损失	3,345,881	(4,551,772)	13,238,984	21,249,499	-	33,282,592
资产减值损失	669,089,678	215,754,542	-	-	-	884,844,220
折旧费与摊销费	102,692,046	224,087,295	8,276,734	5,715,943	-	340,772,018
利润/(亏损)总额	1,235,095,376	(150,317,525)	(83,937,277)	(435,592,298)	-	565,248,276
所得税费用	610,331,026	(37,579,381)	(1,214,020)	(105,450,903)	-	466,086,722
净利润/(亏损)	624,764,350	(112,738,144)	(82,723,257)	(330,141,395)	-	99,161,554
资产总额	58,812,728,370	10,882,004,215	104,551,457	9,905,686,082	-	79,704,970,124
负债总额	47,706,581,478	1,678,981,094	175,485,208	10,834,551,525	-	60,395,599,305
对合营企业和联营企业 的长期股权投资	632,486,675	3,249,128	-	-	-	635,735,803
非流动资产增加额(i)	48,193,777	2,034,811,973	41,235,753	5,481,896	-	2,129,723,399

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

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

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2020 年度及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	发展物业	会展及投资物业 (含酒店)	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	16,156,245,399	1,738,273,608	101,463,439	-	-	17,995,982,446
分部间交易收入	-	41,206,994	38,527,930	-	(79,734,924)	-
营业成本	12,607,527,327	953,546,902	123,326,711	-	-	13,684,400,940
利息收入	60,820,334	5,078,158	249,046	106,141,560	-	172,289,098
利息费用	99,158,957	-	-	367,562,752	-	466,721,709
对合营企业和联营企业 的投资收益	186,426,773	-	-	-	-	186,426,773
信用减值损失	4,361,453	(1,034,425)	2,922,526	260,137	-	6,509,691
资产减值损失	894,550,869	-	-	-	-	894,550,869
折旧费与摊销费	24,571,818	269,944,477	4,897,245	9,254,440	-	308,667,980
利润/(亏损)总额	1,592,005,657	94,206,154	(81,183,769)	(445,127,974)	-	1,159,900,068
所得税费用	675,671,297	19,527,352	-	(111,281,993)	-	583,916,656
净利润/(亏损)	916,334,361	74,678,801	(81,183,769)	(333,845,981)	-	575,983,412
资产总额	70,510,658,893	7,388,960,474	113,103,342	8,430,733,613	-	86,443,456,322
负债总额	58,036,391,582	1,351,220,586	159,517,351	7,167,243,114	-	66,714,372,633
对合营企业和联营企业 的长期股权投资	541,852,643	-	-	-	-	541,852,643
非流动资产增加额(i)	1,033,903,875	202,328,684	18,907,501	5,629,832	-	1,260,769,892

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2020 年度及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2020 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 2020 年 12 月 31 日, 本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
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

本公司的最终控制方为北辰集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2020年 12月31日	本年增加	本年减少	2021年 12月31日
北辰集团	2,208,100,000	-	-	2,208,100,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2021年12月31日		2020年12月31日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
北辰集团	34.48%	34.48%	34.48%	34.48%

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注五。

(3) 合营企业和联营企业情况

合联营公司的基本情况及相关信息见附注五。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

与本集团的关系

北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心 (以下称“辰运物业”)	与本集团同受母公司控制
北京北辰会展投资有限公司(以下称“北辰会展投资”)	与本集团同受母公司控制
北京国际展览中心有限公司(以下称“国际展览中心”)	与本集团同受母公司控制
北京北辰实业集团有限责任公司元辰鑫物业管理分公司 (以下称“元辰鑫物业”)	与本集团同受母公司控制
北京北辰亚运村汽车交易市场有限公司 (以下称“北辰亚市”)	与本集团同受母公司控制
北京辰星国际会展有限公司(以下称“北京辰星”)	本集团母公司的合营公司
北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)	本集团母公司的联营公司
四川新希望(i)	重要子公司的少数股东
深圳江湾(i)	重要子公司的少数股东
南京宁康	重要子公司的少数股东
旭昭香港	重要子公司的少数股东
合肥旭辉企业管理有限公司(以下称“合肥旭辉”)	重要子公司的少数股东
上海新置建筑工程有限公司(以下称“上海新置”)	重要子公司的少数股东之子公司

- (i) 根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》，上述公司于 2021 年度作为本集团的关联方予以披露。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2021 年度	2020 年度
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	本集团购买商品、接受关联方劳务	10,000	10,000
康辰亚奥国际展览中心	采购设备、技术服务	以市场价格作为定价基础	9,086,489	13,160,609
北辰亚市	接受劳务		3,401,659	-
合肥旭辉	平台运营费		519,200	-
	后台管理费		-	10,943,430
			<u>13,017,348</u>	<u>24,114,039</u>

提供劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2021 年度	2020 年度
元辰鑫物业	提供网络接入服务	本集团向关联方提供劳务以市场价格作为定价基础	348,113	-
北辰会展投资			943,396	889,996
			<u>1,291,509</u>	<u>889,996</u>

(b) 租赁

本集团作为承租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2021 年确认的租赁费	2020 年确认的租赁费
辰运物业	信诚物业	办公用房	<u>900,000</u>	<u>900,000</u>

本集团作为承租方当年增加的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2021 年度	2020 年度
北辰集团	土地使用权(i)	<u>15,259,290</u>	<u>29,666,899</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁(续)

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2021 年度	2020 年度
北辰集团	<u>725,735</u>	<u>950,122</u>

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

本集团作为出租方当年确认的租赁收入：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2021 年确认的租赁收入	2020 年确认的租赁收入
本公司	北辰会展投资	办公用房	4,892,084	4,893,050
本公司	国际展览中心	办公用房	1,923,600	1,827,420
本公司	北京辰星	办公用房	1,149,463	-
本公司	北京辰星	运输工具	74,336	-
			<u>8,039,483</u>	<u>6,720,470</u>

(c) 担保

本集团作为被担保方

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(i)	994,000,000	2018 年 9 月 28 日	2028 年 9 月 28 日	尚未履行完毕

- (i) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 自股东取得股东往来款以及往来款利息

	2020年12月31日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
股东往来款本金	1,000,000,000	2,500,000,000	(1,400,000,000)	2,100,000,000
股东往来款利息	1,231,389	91,895,417	(90,176,667)	2,950,139
	<u>1,001,231,389</u>	<u>2,591,895,417</u>	<u>(1,490,176,667)</u>	<u>2,102,950,139</u>

于2020年5月15日，本公司自北辰集团取得往来款200,000,000元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为同期同档次国家基准利率，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度到期偿还。

于2020年6月28日，本公司自北辰集团取得往来款300,000,000元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度到期偿还。

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

于2021年1月8日，本公司自北辰集团取得往来款500,000,000元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于2021年1月21日，本公司自北辰集团取得往来款200,000,000元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于2021年3月24日，本公司自北辰集团取得往来款200,000,000元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率4.35%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 自股东取得股东往来款以及往来款利息(续)

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

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

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

(e) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股东往来款本金	161,204,700	279,790,000	-	440,994,700
股东往来款利息	316,631	16,821,405	(16,278,451)	859,585
	<u>161,521,331</u>	<u>296,611,405</u>	<u>(16,278,451)</u>	<u>441,854,285</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息(续)

于 2020 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 161,204,700 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 2 月 4 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 9,800,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 3 月 19 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 14,700,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 6 月 2 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 90,650,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 7 月 1 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 13,720,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 9 月 18 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 12,250,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 12 月 3 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 127,400,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 12 月 29 日，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 11,270,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 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

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股东往来款本金	- 392,067,729	-	-	392,067,729
股东往来款利息	- 8,960,467	(8,201,375)		759,092
	<u>- 401,028,196</u>	<u>(8,201,375)</u>		<u>392,826,821</u>

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

于 2021 年 8 月 30 日，本集团为合营企业武汉金辰盈创提供项目开发往来款 362,600,000 元。该款项利率为固定利率 6.5%，期限为两年，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

(g) 为北京辰轩提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股东往来款本金	- 627,574,500	-	-	627,574,500
股东往来款利息	- 5,655,542			5,655,542
	<u>- 633,230,042</u>			<u>633,230,042</u>

于 2021 年 11 月 12 日，本集团为合营企业北京辰轩提供项目开发往来款 489,000,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 11 月 12 日，本集团为合营企业北京辰轩提供项目开发往来款 120,000,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 11 月 15 日，本集团为合营企业北京辰轩提供项目开发往来款 18,574,500 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 为关联方垫付款项

	2020年 12月31日	本年增加	本年减少	2021年 12月31日
北辰会展投资	-	979,705	(979,705)	-
武汉金辰盈创	-	396,990	(396,990)	-
北京辰星	-	320,935	(320,935)	-
武汉当代	-	96,880	(96,880)	-
	-	1,794,510	(1,794,510)	-

(i) 为关联方提供往来款项

	2020年 12月31日	本年增加	本年减少	2021年 12月31日
旭昭香港	705,000,000	-	(25,000,000)	680,000,000
四川新希望	611,814,000	78,400,000	(147,000,000)	543,214,000
南京宁康	249,900,000	-	(8,330,000)	241,570,000
深圳江湾(附注七(5)(l))	80,000,000	79,000,000	(80,000,000)	79,000,000
合肥旭辉	25,000,000	40,000,000	-	65,000,000
	1,671,714,000	197,400,000	(260,330,000)	1,608,784,000

上述款项不计息，且无任何抵押、质押或担保且可随时收回。

(j) 从关联方取得往来款项

	2020年 12月31日	本年增加	本年减少	2021年 12月31日
武汉当代	42,000,000	-	-	42,000,000
杭州金湖	137,500,000	15,000,000	-	152,500,000
杭州辰旭	58,159,872	-	-	58,159,872
无锡盛阳	380,000,000	-	(172,000,000)	208,000,000
无锡辰万(附注七(5)(k))	147,000,000	-	(139,650,000)	7,350,000
	764,659,872	15,000,000	(311,650,000)	468,009,872

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 从关联方取得往来款项(续)

上述款项不计息，且无任何抵押、质押或担保且为按需随时偿还。

(k) 从关联方收到股利

经 2021 年 9 月股东大会批准，无锡辰万向全体股东派发现金股利人民币 285,000,000 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 139,650,000 元。于 2021 年 8 月 6 日，根据本公司、地产集团及无锡辰万协商一致，该笔应收股利与本公司应付无锡辰万的债务予以抵销。

(l) 向关联方分配股利

经 2021 年 5 月 26 日股东大会批准，地产集团之子公司世纪御景向股东派发现金股利 176,987,000 元，其中，深圳江湾按照持股比例应确认应收股利人民币 86,723,630 元。于 2021 年 7 月 14 日，该股利已支付完毕。

经 2021 年 6 月 23 日股东大会批准，地产集团之子公司南京旭辰向股东派发现金股利人民币 300,000,000 元。南京宁康按照持股比例应确认应收股利人民币 147,000,000 元。截至 2021 年 12 月 31 日，上述股利尚未支付。

经 2021 年 6 月 25 日股东大会批准，地产集团之子公司世纪御景向股东派发现金股利人民币 163,262,600 元。深圳江湾按照持股比例应确认应收股利人民币 80,000,000 元。经协商一致，该应付股利与本集团应收深圳江湾款项予以抵销。

经 2021 年 6 月 30 日股东大会批准，地产集团之子公司苏州旭昭向股东派发现金股利人民币 500,000,000 元。旭昭香港按照持股比例应确认应收股利人民币 250,000,000 元。截至 2021 年 12 月 31 日，上述股利尚未支付。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(m) 关键管理人员薪酬

	2021 年度	2020 年度
关键管理人员薪酬	<u>20,877,513</u>	<u>17,436,618</u>

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳江湾	79,000,000	(540,454)	—	—
	四川新希望	543,214,000	(694,943)	—	—
	旭昭香港	680,000,000	(642,402)	705,000,000	(705,000)
	合肥旭辉	65,000,000	(61,406)	25,000,000	(25,000)
	南京宁康	241,570,000	(228,213)	249,900,000	(249,900)
	武汉金辰盈创	9,867,729	(163,063)	-	-
		<u>1,618,651,729</u>	<u>(2,330,481)</u>	<u>979,900,000</u>	<u>(979,900)</u>
一年内到期的 非流动资产	广州广悦	162,064,285	(998,201)	316,631	(317)
	武汉金辰盈创	759,092	(12,544)	-	-
	北京辰轩	5,655,542	(5,343)	-	-
		<u>168,478,919</u>	<u>(1,016,088)</u>	<u>316,631</u>	<u>(317)</u>
长期应收款	广州广悦	279,790,000	(1,723,307)	161,204,700	(161,205)
	武汉金辰盈创	382,200,000	(19,154,521)	-	-
	北京辰轩	627,574,500	(592,875)	-	-
	<u>1,289,564,500</u>	<u>(21,470,703)</u>	<u>161,204,700</u>	<u>(161,205)</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项：

		2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他应付款	北辰集团	801,063,333	500,615,695
	旭昭香港	275,412,936	25,412,936
	无锡盛阳	208,000,000	380,000,000
	南京宁康	164,237,676	17,262,156
	杭州金湖	152,500,000	137,500,000
	杭州辰旭	58,159,872	58,159,872
	四川新希望	48,291,551	—
	武汉当代	42,000,000	42,000,000
	无锡辰万	7,350,000	147,000,000
	北辰会展投资	1,196,006	-
	国际展览中心	605,934	-
		<u>1,758,817,308</u>	<u>1,307,950,659</u>
应付账款	国际展览中心	3,401,659	-
	康辰亚奥	2,306,450	4,449,478
	上海新置	6,893,889	12,249,241
		<u>12,601,998</u>	<u>16,698,719</u>
		2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	北辰集团	<u>17,146,096</u>	<u>15,685,387</u>
		2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
长期应付款	北辰集团	<u>1,300,000,000</u>	<u>500,000,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(7) 关联方承诺

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

接受劳务

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
康辰亚奥	<u>6,253,796</u>	<u>7,775,759</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 或有事项

于 2021 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 2021 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额如下：

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	3,809,321,221
重庆北辰悦来壹号	1,338,751,548
北京金辰府	1,200,238,287
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	996,869,782
长沙北辰中央公园	876,946,574
武汉北辰蔚蓝城市	720,553,385
海口北辰府	576,049,893
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	384,257,736
廊坊北辰香麓	375,809,442
宁波堇天府	283,224,036
苏州北辰观澜府	276,019,732
成都北辰天麓府	250,233,275
宁波北辰香麓湾	248,043,983
成都北辰南湖香麓	242,275,315
苏州北辰旭辉壹号院	240,789,616
长沙北辰时光里	238,801,702
武汉北辰孔雀城航天府	233,736,418
成都北辰朗诗南门绿郡	222,609,555
四川北辰国颂府	198,867,412
宁波北辰府	196,499,484
其他	991,400,075
	<hr/>
	13,901,298,471

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 承诺事项

(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：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	6,950,656,917	9,328,273,467
已批准，但尚未签约	4,778,574,934	6,729,734,191
	<u>11,729,231,851</u>	<u>16,058,007,658</u>

(2) 会展及投资物业(含酒店)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：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	134,574,797	694,523,987
已批准，但尚未签约	23,326,605	425,775,065
	<u>157,901,402</u>	<u>1,120,299,052</u>

十 资产负债表日后事项

(1) 利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	<u>33,670,200</u>

根据 2022 年 3 月 16 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 33,670,200 元，未在本财务报表中确认为负债。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

2021 年 12 月 31 日

一年以内	889,844,066
一到二年	469,048,816
二到三年	276,556,966
三到四年	109,158,569
四到五年	82,186,612
五年以上	798,064,132
	<u>2,624,859,161</u>

十二 金融风险

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

(1) 市场风险

(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 2021 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 9,305,563,007 元(2020 年 12 月 31 日：6,669,325,412 元)及固定利率合同，金额为 12,731,947,667 元(2020 年 12 月 31 日：18,382,228,149 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 2021 年度及 2020 年度本集团并无利率互换安排。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

于 2021 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 35,370,005 元(2020 年 12 月 31 日：约 17,270,795 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、应收账款和其他应收款。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

于 2021 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(2020 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险(续)

(3) 流动风险

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：

2021 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	11,970,472,787	-	-	-	11,970,472,787
应付账款	7,690,227,038	-	-	-	7,690,227,038
其他应付款(含利息)	4,243,329,628	-	-	-	4,243,329,628
长期应付款(含利息)	97,504,914	650,652,290	1,558,228,203	-	2,306,385,407
长期借款(含利息)	899,931,945	4,299,802,765	6,476,496,081	8,886,533,818	20,562,764,609
应付债券(含利息)	93,424,200	93,424,200	3,963,252,600	-	4,150,101,000
租赁负债(i)	-	9,398,143	6,424,653	-	15,822,796
财务担保合同	13,901,298,471	-	-	-	13,901,298,471
	<u>38,896,188,983</u>	<u>5,053,277,398</u>	<u>12,004,401,537</u>	<u>8,886,533,818</u>	<u>64,840,401,736</u>
2020 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)	7,165,948,357	-	-	-	7,165,948,357
应付账款	7,071,835,411	-	-	-	7,071,835,411
其他应付款(含利息)	4,048,374,956	-	-	-	4,048,374,956
长期应付款(含利息)	147,258,170	1,241,622,746	223,930,722	1,296,860,883	2,909,672,521
长期借款(含利息)	1,148,123,425	8,036,440,613	9,094,873,685	3,010,482,306	21,289,920,029
应付债券(含利息)	212,892,300	5,605,867,300	675,060,000	-	6,493,819,600
租赁负债(i)	-	14,321,506	8,133,676	-	22,455,182
财务担保合同	17,950,665,318	-	-	-	17,950,665,318
	<u>37,745,097,937</u>	<u>14,898,252,165</u>	<u>10,001,998,083</u>	<u>4,307,343,189</u>	<u>66,952,691,374</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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计

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

本集团无持续的以公允价值计量的资产。

(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、长期借款、应付债券和长期应付款等。

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十四 资本管理

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

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

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

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产负债率	76%	77%

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款	98,523,507	168,361,784
减：坏账准备	(30,954,654)	(30,759,021)
净额	<u>67,568,853</u>	<u>137,602,763</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	67,137,352	137,596,432
一到二年	1,205,104	1,718,484
二到三年	1,404,560	1,020,967
三年以上	28,776,491	28,025,901
	<u>98,523,507</u>	<u>168,361,784</u>

(b) 于 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>39,901,842</u>	<u>(26,943,821)</u>	<u>40%</u>

(c) 于 2021 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。

(d) 坏账准备

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	<u>30,954,654</u>	<u>30,759,021</u>

本公司对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(i) 于 2021 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	26,547,878	100%	(26,547,878)	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	1,871,264	100%	(1,871,264)	预期无法收回
应收购房款	5,000	100%	(5,000)	预期无法收回
应收物业费	245	100%	(245)	预期无法收回
	<u>28,424,387</u>		<u>(28,424,387)</u>	

于 2020 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	26,547,878	100%	(26,547,878)	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	1,959,365	100%	(1,959,365)	预期无法收回
应收购房款	5,000	100%	(5,000)	预期无法收回
应收物业费	245	100%	(245)	预期无法收回
	<u>28,512,488</u>		<u>(28,512,488)</u>	

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 应收物业费：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	<u>512,283</u>	19.73%	<u>(101,074)</u>	<u>552,930</u>	1.00%	<u>(5,529)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收酒店及餐饮服务款:

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	<u>9,644,381</u>	0.31%	<u>(29,446)</u>	<u>8,515,614</u>	1.00%	<u>(85,156)</u>

组合一应收会展服务款-国有企业:

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	<u>36,810,948</u>	0.27%	<u>(184,055)</u>	<u>103,749,168</u>	0.50%	<u>(518,746)</u>

组合一应收会展服务款-其他企业:

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	345,950	0.27%	(950)	1,455	0.50%	(6)
逾期 1-30 日	-	0.37%	-	1,113,933	5.00%	(55,697)
逾期超过 90 日	<u>384,973</u>	97.45%	<u>(375,152)</u>	<u>454,060</u>	50.00%	<u>(227,030)</u>
	<u>730,923</u>		<u>(376,102)</u>	<u>1,569,448</u>		<u>(282,733)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收租赁款:

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	15,190,091	0.02%	(3,310)	2,513,838	0.20%	(5,029)
逾期 1-30 日	3,706,953	0.05%	(1,724)	16,409,306	1.00%	(164,093)
逾期 31-90 日	464,132	0.14%	(648)	680,840	2.00%	(13,617)
逾期超过 90 日	3,039,409	60.34%	(1,833,908)	5,858,152	20.00%	(1,171,630)
	<u>22,400,585</u>		<u>(1,839,590)</u>	<u>25,462,136</u>		<u>(1,354,369)</u>

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 906,889 元，收回或转回的坏账准备金额为 711,256 元(2020 年度计提的坏账准备金额为 2,393,335 元，收回或转回的坏账准备金额为 273,838 元)。

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2020 年度：无)。

(f) 于 2021 年 12 月 31 日，本公司无质押给银行的应收账款(2020 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收子公司款	22,785,024	24,084,398
代垫款项	15,262,558	19,828,532
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	2,185,863	1,628,740
工程专项基金	2,076,777	2,076,777
保证金	460,422	557,692
备用金	297,950	419,428
其他	14,616,634	7,929,038
	<u>69,965,228</u>	<u>68,804,605</u>
减：坏账准备	<u>(14,823,917)</u>	<u>(14,722,170)</u>
	<u>55,141,311</u>	<u>54,082,435</u>

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2020 年 12 月 31 日	54,257,384	(174,949)	14,547,221	(14,547,221)	(14,722,170)
本年变动	1,160,623	(101,747)	-	-	(101,747)
2021 年 12 月 31 日	<u>55,418,007</u>	<u>(276,696)</u>	<u>14,547,221</u>	<u>(14,547,221)</u>	<u>(14,823,917)</u>

(i) 于 2021 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收子公司款项	22,785,024	0.10%	(22,785)	回收可能性
应收代垫款项	12,995,337	0.92%	(120,176)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	2,944,235	1.58%	(46,654)	回收可能性
工程专项基金	2,076,777	0.37%	(7,785)	回收可能性
其他	14,616,634	0.54%	(79,296)	回收可能性
	<u>55,418,007</u>		<u>(276,696)</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2020 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收子公司款项	24,084,398	0.10%	(24,084)	回收可能性
应收代垫款项	17,561,310	0.50%	(87,807)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	2,605,861	0.50%	(13,029)	回收可能性
工程专项基金	2,076,777	0.50%	(10,384)	回收可能性
其他	7,929,038	0.50%	(39,645)	回收可能性
	<u>54,257,384</u>		<u>(174,949)</u>	

(ii) 于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

(iii) 于 2021 年 12 月 31 日，处于第三段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率	坏账准备	理由
单项计提：				
预付货款	12,280,000	100%	(12,280,000)	附注四(4)(a)(iii)
应收代垫款	2,267,221	100%	(2,267,221)	预期无法收回
	<u>14,547,221</u>		<u>(14,547,221)</u>	

(b) 本年度计提的坏账准备金额为 105,645 元，收回或转回的坏账准备 3,898 元(2020 年度，计提的坏账准备金额为 35,434 元，收回或转回的坏账准备 801,747 元)。

(c) 于 2021 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2020 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(d) 于 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账准备
应收子公司款	应收子公司款	22,785,024	1 年以内及 1 至 3 年	33%	(22,785)
金恒生	第三方	12,280,000	3 年以上	18%	(12,280,000)
北京市热力集团有限责任公司	第三方	9,215,564	1 年以内	13%	(2,975)
北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	第三方	2,076,777	1 年以内	3%	(7,785)
北京振力投资管理有限公司	第三方	2,170,394	1 年以内及 3 年以上	3%	(14,848)
		<u>48,527,759</u>		70%	<u>(12,328,393)</u>

(e) 于 2021 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(2020 年 12 月 31 日：无)。

(3) 长期股权投资

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
子公司(a)	8,396,196,753	6,611,196,753
合营企业(附注四(9)(a))	<u>15,865,056</u>	<u>18,105,309</u>
	8,412,061,809	6,629,302,062
减：长期股权投资减值准备	<u>(128,000,000)</u>	<u>(20,000,000)</u>
	<u>8,284,061,809</u>	<u>6,609,302,062</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动			2021 年 12 月 31 日	减值准备期末 余额	本期宣告分派 的现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备			
地产集团(i)	6,159,646,753	1,785,000,000	-	-	7,944,646,753	-	-
首都会展集团	120,000,000	-	-	-	120,000,000	-	-
长沙滨辰	40,000,000	-	-	-	40,000,000	-	-
杭州京诚	-	-	-	-	-	(20,000,000)	-
武汉裕辰	18,000,000	-	-	(18,000,000)	-	(18,000,000)	-
武汉金辰盈智	10,000,000	-	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
成都北辰中金	2,550,000	-	-	-	2,550,000	-	-
武汉辰展	30,000,000	-	-	-	30,000,000	-	-
武汉辰发	30,000,000	-	-	(30,000,000)	-	(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	-	-	(50,000,000)	-	(50,000,000)	-
	6,591,196,753	1,785,000,000	-	(108,000,000)	8,268,196,753	(128,000,000)	-

(i) 于 2021 年 12 月，本公司向地产集团增加现金投资人民币 1,785,000,000 元。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本

	2021 年度	2020 年度
主营业务收入	2,159,357,007	2,095,275,857
其他业务收入	678,505	682,132
	<u>2,160,035,512</u>	<u>2,095,957,989</u>
	2021 年度	2020 年度
主营业务成本	1,117,492,143	1,049,460,585
其他业务成本	36,495	42,697
	<u>1,117,528,638</u>	<u>1,049,503,282</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年度		2020 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
发展物业(i)	676,553,904	372,615,960	557,399,899	192,710,329
会展及投资物业 (含酒店)	1,467,263,858	700,643,260	1,522,666,452	813,182,062
其他	15,539,245	44,232,923	15,209,506	43,568,194
	<u>2,159,357,007</u>	<u>1,117,492,143</u>	<u>2,095,275,857</u>	<u>1,049,460,585</u>

(i) 发展物业收入及成本

	2021 年度		2020 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京北辰墅院 1900 及其他	<u>676,553,904</u>	<u>372,615,960</u>	<u>557,399,899</u>	<u>192,710,329</u>

(ii) 2021 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 162,331,471 元(2020 年度：71,039,125 元)。

(iii) 于 2021 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 456,049,840 元(2020 年 12 月 31 日：368,596,014 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2021 年度		2020 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	678,505	36,495	682,132	42,697

(5) 投资收益

	2021 年度	2020 年度
关联方贷款利息收入	247,316,472	226,385,802
权益法核算的长期股权投资损失	(21,904,836)	(7,521,691)
处置长期股权投资产生的投资收益	-	1,127,000
其他	624,288	-
	<u>226,035,924</u>	<u>219,991,111</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2021 年度	2020 年度
非流动资产处置净损失	(3,573,099)	(5,204,807)
计入当期损益的政府补助	26,708,812	25,615,379
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,453,270	-
辞退福利	(4,215,000)	(791,000)
注销子公司确认投资收益	-	5,016,867
处置长期股权投资产生的投资收益	-	45,811,037
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,291,007	(3,767,593)
	<u>32,664,990</u>	<u>66,679,883</u>
所得税影响额	(8,166,248)	(14,522,654)
少数股东权益影响额(税后)	(2,649,273)	995,669
	<u>21,849,469</u>	<u>53,152,898</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《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【2008】》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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 境内外财务报表差异调节表

本公司为在香港联合交易所上市的 H 股公司，本集团按照香港财务报告准则编制了财务报表，并已经罗兵咸永道会计师事务所审计。本财务报表在某些方面与本集团按照香港财务报告准则编制的财务报表之间存在差异，差异项目及金额列示如下：

	净利润(合并)		净资产(合并)	
	2021 年度 (人民币千元)	2020 年度 (人民币千元)	2021 年 12 月 31 日 (人民币千元)	2020 年 12 月 31 日 (人民币千元)
按企业会计准则	202,660	270,975	15,457,365	17,049,146
差异项目及金额-				
— 冲回中国准则下投资性 房地产所计提折旧及减 值准备(a)	232,846	115,052	2,152,615	1,919,769
— 投资性房地产公允价值	(100,672)	(220,839)	4,344,107	4,444,779
按香港财务报告准则	334,834	165,188	21,954,087	23,413,694

差异原因说明如下：

- (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。

三 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2021 年度	2020 年度	2021 年度	2020 年度	2021 年度	2020 年度
归属于公司普通股股东的净利润	0.45	0.87	0.02	0.04	0.02	0.04
扣除非经常性损益后 归属于公司普通股 股东的净利润	0.30	0.51	0.01	0.02	0.01	0.02

北京北辰实业股份有限公司

2021 年度控股股东及其他关联方占用资金情况专项报告

专项审计报告



防 伪 编 码： 31000007202228914X

被审计单位名称： 北京北辰实业关联方占用资金报告（特审）

审 计 内 容：

报 告 文 号： 普华永道中天特审字(2022)第1547号

签字注册会计师： 彭啸风

注 师 编 号： 310000070052

签字注册会计师： 任丽君

注 师 编 号： 310000073088

事 务 所 名 称： 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

事 务 所 电 话： 021-23238888

事 务 所 地 址： 中国上海市浦东新区东育路588号前滩中心42楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。

报告防伪信息查询网址：<https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>



关于北京北辰实业股份有限公司
控股股东及其他关联方占用资金情况专项报告

普华永道中天特审字(2022)第 1547 号
(第一页, 共二页)

北京北辰实业股份有限公司董事会:

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下称“北辰实业公司”)2021年12月31日的合并及公司资产负债表、2021年度合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表、合并及公司现金流量表和财务报表附注(以下称“财务报表”),并于2022年3月16日出具了报告号为普华永道中天审字(2022)第10039号的标准无保留意见审计报告。财务报表的编制和公允列报是北辰实业公司管理层的责任,我们的责任是在按照中国注册会计师审计准则执行审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在对上述财务报表实施审计的基础上,我们对后附的截至2021年12月31日止年度北辰实业公司控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表(以下称“情况表”)执行了有限保证的鉴证业务。

根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第8号—上市公司资金往来、对外担保的监管要求》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号—年度报告的内容与格式(2021年修订)》及上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号 业务办理—第六号 定期报告》的要求,北辰实业公司编制了上述情况表。设计、执行和维护与编制和列报情况表有关的内部控制、采用适当的编制基础如实编制和对外披露情况表并确保其真实性、合法性及完整性是北辰实业公司管理层的责任。

普华永道中天特审字(2022)第 1547 号
(第二页, 共二页)

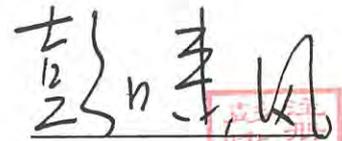
我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对情况表发表结论。我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范, 计划和实施鉴证工作, 以对我们是否发现任何事项使我们相信情况表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在所有重大方面存在不一致的情况获取保证。在对财务报表执行审计的基础上, 我们对情况表实施了包括核对、询问、抽查会计记录等我们认为必要的工作程序。

根据我们的工作程序, 我们没有发现后附由北辰实业公司编制的截至 2021 年 12 月 31 日止年度控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在所有重大方面存在不一致的情况。

本报告仅作为北辰实业公司披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用, 不得用作任何其他目的。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

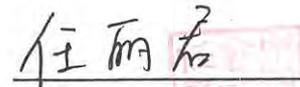
注册会计师


彭啸风


中国·上海市

2022 年 3 月 16 日

注册会计师


任丽君


北京北辰实业股份有限公司

控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表 截至 2021 年 12 月 31 日止年度

单位：万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2021 年期初占用资金余额	2021 年度占用累计发生额(不含利息)	2021 年度占用资金的利息(如有)	2021 年度偿还累计发生金额	2021 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无
前大股东及其附属企业	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2021 年期初往来资金余额	2021 年度往来累计发生额(不含利息)	2021 年度往来资金的利息(如有)	2021 年度偿还累计发生金额	2021 年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	北京北辰会展投资有限公司	其他关联方	其他应收款	-	98	-	(98)	-	经营性服务款项	经营性往来
	北京辰星国际会展有限公司	其他关联方	其他应收款	-	32	-	(32)	-	经营性服务款项	经营性往来
上市公司的子公司	海口辰智置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	175,009	2,667	10,104	(49,667)	138,113	开发往来款	非经营性往来
	杭州北辰置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	99	6,025	-	(6,000)	124	项目	非经营性往来
	武汉光谷创意文化科技园有限公司	控股子公司	应收内部单位款	38,461	25	4,069	(4,069)	38,486	项目	非经营性往来
	成都北辰置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	30	-	-	(30)	-	项目	非经营性往来
	成都北辰华府置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	104,568	16,500	5,025	(59,070)	67,023	项目	非经营性往来
	四川北辰天仁置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	151,797	29,200	9,587	(35,968)	154,616	项目	非经营性往来
	武汉金辰盈智置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	25,463	-	1,121	(13,898)	12,686	项目	非经营性往来
	武汉裕辰房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	40,009	16,558	2,991	(17,141)	42,417	项目	非经营性往来

北京北辰实业股份有限公司

控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表 截至 2021 年 12 月 31 日止年度

单位：万元

其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2021 年年初往来资金余额	2021 年度往来累计发生金额 (不含利息)	2021 年度往来资金的利息 (如有)	2021 年度偿还累计发生金额	2021 年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
	北京宸宇房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	285,627	-	-	(285,627)	-	开发往来款	非经营性往来
	廊坊北辰房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	70,421	51,600	4,601	(55,882)	70,740	开发往来款	非经营性往来
	宁波北辰华置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	-	40,000	1,831	(9,768)	32,063	开发往来款	非经营性往来
	重庆北辰两江置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	125,798	110,010	7,909	(117,929)	125,788	开发往来款	非经营性往来
	苏州北辰置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	236,016	160,000	7,623	(168,332)	235,307	开发往来款	非经营性往来
	武汉北辰宸智房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	43,071	13,100	2,877	(2,866)	56,182	开发往来款	非经营性往来
上市公司的子公司	武汉北辰宸慧房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	37,219	-	1,959	(1,959)	37,219	开发往来款	非经营性往来
	北京北辰地产集团有限公司	控股子公司	应收内部单位款	150,185	24,518	741	(175,444)	-	开发往来款	非经营性往来
	杭州北辰京诚置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	102,947	7,600	6,248	(14,250)	102,545	开发往来款	非经营性往来
	长沙北辰房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	80,735	41,952	4,562	(27,651)	99,598	开发往来款	非经营性往来
	长沙滨宸置业有限公司	控股子公司	应收内部单位款	30,182	16,964	1,873	(12,368)	36,651	开发往来款	非经营性往来
	武汉宸发房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	78,154	12,351	4,849	(17,020)	78,334	开发往来款	非经营性往来
	武汉宸展房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	70,546	26,258	5,066	(14,307)	87,563	开发往来款	非经营性往来
	廊坊市宸智房地产开发有限公司	控股子公司	应收内部单位款	138,512	30,166	9,577	(23,544)	154,711	开发往来款	非经营性往来

北京北辰实业股份有限公司

控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
截至 2021 年 12 月 31 日止年度

单位：万元

其他关联资金往来 资金往来方名称	往来方与上市 公司的关联关系	上市公司核算的 会计科目	2021 年期初 往来资金余额	2021 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2021 年度往 来资金的利息 (如有)	2021 年度偿还 累计发生金额	2021 年期末 往来资金余额	往来形成 原因	往来性质
旭昭(香港)有限公司	其他关联方	其他应收款	70,500	-	-	(2,500)	68,000	开发往来款	非经营性往来
合肥旭辉企业管理有限公司	其他关联方	其他应收款	2,500	4,000	-	-	6,500	开发往来款	非经营性往来
南京宁康投资管理有限公司	其他关联方	其他应收款	24,990	-	-	(833)	24,157	开发往来款	非经营性往来
总计			2,630,911	1,098,599	136,685	(1,278,698)	2,587,497		

本表已于 2022 年 3 月 16 日获董事会批准。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




北京北辰实业股份有限公司

2021 年度内部控制评价报告

北京北辰实业股份有限公司全体股东：

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求（以下简称企业内部控制规范体系），结合本公司（以下简称公司）内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司2021年12月31日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

一. 重要声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

二. 内部控制评价结论

1. 公司于内部控制评价报告基准日，是否存在财务报告内部控制重大缺陷

是 否

2. 财务报告内部控制评价结论

有效 无效

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

3. 是否发现非财务报告内部控制重大缺陷

是 否

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

4. 自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间影响内部控制有效性评价结论的因素

适用 不适用

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

5. 内部控制审计意见是否与公司财务报告内部控制有效性的评价结论一致

是 否

6. 内部控制审计报告对非财务报告内部控制重大缺陷的披露是否与公司内部控制评价报告披露一致

是 否

三. 内部控制评价工作情况

(一). 内部控制评价范围

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。

1. 纳入评价范围的主要单位包括：公司本部及所属分公司、子公司。

2. 纳入评价范围的单位占比：

指标	占比 (%)
纳入评价范围单位的资产总额占公司合并财务报表资产总额之比	100%
纳入评价范围单位的营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额之比	100%

3. 纳入评价范围的主要业务和事项包括：

公司将内部控制体系的内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五方面内容均纳入本年度评价范围。公司层面主要有组织架构、发展战略、人力资源政策、社会责任、企业文化等方面，业务层面主要有资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、工程项目、担保业务、合同管理等方面。

4. 重点关注的高风险领域主要包括：

资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、工程项目、担保业务、合同管理。

5. 上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面，是否存在重大遗漏

是 否

6. 是否存在法定豁免

是 否

7. 其他说明事项

无。

(二). 内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据企业内部控制规范体系及《公司法》《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求,按照公司《内部控制手册》《内部控制评价手册》的规定,组织开展内部控制评价工作。

1. 内部控制缺陷具体认定标准是否与以前年度存在调整

是 否

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求,结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素,区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制,研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准,并与以前年度保持一致。

2. 财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

指标名称	重大缺陷定量标准	重要缺陷定量标准	一般缺陷定量标准
合并报表的税前利润	合并报表的税前利润的 5% ≤潜在错报金额	合并报表的税前利润的 3% ≤潜在错报金额<合并报表的税前利润的 5%	潜在错报金额<合并报表的税前利润的 3%

说明：

综合考虑公司总资产、净资产、总收入、税前利润等指标因素后公司确定本年度的定量指标。

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

缺陷性质	定性标准
重大缺陷	<p>单独缺陷或连同其他缺陷，导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。以下情形应至少被认定为重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象：</p> <ul style="list-style-type: none"> -对以前发表的财务报表进行重报，以反映对错误或舞弊导致错报的纠正； -审计委员会对公司对外财务报表的监督以及对财务报告内部控制的监督失效； -发现涉及高级管理层的舞弊行为； -已向董事会汇报但经过规定期限后，被检查单位仍然没有对重要缺陷进行整改； -控制环境失效。
重要缺陷	<p>单独缺陷或连同其他缺陷，导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中虽不构成重大错报但应仍引起管理层重视的错报。如下领域和控制出现缺陷时，应考虑是否认定为重要缺陷：</p> <ul style="list-style-type: none"> -对应用会计准则和会计政策的控制； -反舞弊程序和控制； -对非常规或非系统性交易的控制； -对期末财务报告流程的控制。
一般缺陷	指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

说明：

以缺陷对财务报告内部控制目标实现的影响程度、发生的可能性作判定。

3. 非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

指标名称	重大缺陷定量标准	重要缺陷定量标准	一般缺陷定量标准
合并报表的税前利润	合并报表的税前利润的 5% ≤直接财产损失金额	合并报表的税前利润的 3% ≤直接财产损失金额 < 合并报表的税前利润的 5%	直接财产损失金额 < 合并报表的税前利润的 3%

说明：

综合考虑公司总资产、净资产、总收入、税前利润等指标因素后公司确定本年度的定量指标。

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

缺陷性质	定性标准
重大缺陷	如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标的，考虑认定为重大缺陷。以下情形应至少被认定为

	<p>重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象：</p> <ul style="list-style-type: none"> -缺乏民主决策程序，决策程序导致重大失误； -违反国家法律法规并受到处罚； -中高级管理人员和高级技术人员流失严重； -媒体频现负面新闻，涉及面广； -无法达到所有的营业目标或关键业绩指标； -违规操作使业务受到中止； -潜在的大规模公众法律投诉； -重要业务缺乏制度控制或制度体系失效； -内部控制重大或重要缺陷未得到整改。
重要缺陷	<p>如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标的，考虑认定为重要缺陷。以下情形应考虑是否认定为重要缺陷：</p> <ul style="list-style-type: none"> -民主决策程序存在但不够完善，决策程序导致出现一般失误； -违反公司内部规章并导致了损失； -关键岗位业务人员流失严重； -媒体出现负面新闻，波及局部区域； -无法达到部分营运目标或关键指标； -受到监管者的限制； -大规模公众投诉应执行重大的补救措施； -重要业务制度或机制存在缺陷； -内部控制重要或一般缺陷未得到整改。
一般缺陷	<p>如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标的，考虑认定为一般缺陷。以下情形应考虑认定内部控制存在设计或运行缺陷：</p> <ul style="list-style-type: none"> -决策程序效率不高； -违反内部规章，但未造成损失； -一般岗位业务人员流失严重； -媒体出现负面新闻，但影响不大；

	<ul style="list-style-type: none"> -减慢营业运作； -受到法规惩罚或被罚款； -出现个别投诉事件应执行一定程序的补救措施； -一般业务制度或机制存在缺陷； -一般缺陷未得到整改。
--	--

说明：

以缺陷对业务流程有效性的影响程度（即影响安全、运营、人力、法律等方面目标达到的程度）、发生的可能性作判定。

（三） 内部控制缺陷认定及整改情况

1. 财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

1.1. 重大缺陷

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重大缺陷

是 否

1.2. 重要缺陷

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重要缺陷

是 否

1.3. 一般缺陷

报告期内，个别企业存在销售业务应收款催收不及时，个别企业信息系统安全管理有待完善的情况。这些问题未影响业务流程的有效性，不影响公司整体控制目标的实现。公司相关企业管理层高度重视、积极采取有效措施，努力实现应收款催收到位。

1.4. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重大缺陷

是 否

1.5. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重要缺陷

是 否

2. 非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

2.1. 重大缺陷

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重大缺陷

是 否

2.2. 重要缺陷

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重要缺陷

是 否

2.3. 一般缺陷

报告期内，个别企业存在人力资源激励约束机制有待完善、个别企业部门职责未随组织机构调整而及时细化更新，个别企业在合同管理、销售业务、工程项目业务事项控制活动方面存在执行不到位的情况。这些问题未影响业务流程的有效性，不影响公司整体控制目标的实现。公司相关企业管理层高度重视，已制定明确整改完善措施，不断强化执行的刚性约束，促进实现公司内控目标。

2.4. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重大缺陷

是 否

2.5. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重要缺陷

是 否

四. 其他内部控制相关重大事项说明

1. 上一年度内部控制缺陷整改情况

适用 不适用

上一年度公司未发现财务、非财务报告内部控制的重大、重要缺陷。针对上一年度的一般缺陷和经营管理中可能存在的薄弱环节，明确了相关责任部门和负责人，落实整改。通过“对账销号”，有针对性地跟踪检查，确保整改的有效性。

2. 本年度内部控制运行情况及下一年度改进方向

适用 不适用

本年度公司党委、董事会持续加强对内控工作的领导，强化工作部署和问题研究，进一步健全完善工作机制，明确法律事务部统筹内控工作，审计部履行内控体系监督评价责任，各业务部室承担内控体系运行责任。切实强化企业“一把手”内控意识，挂帅内控工作，形成全员参与、全过程管控的工作局面，确保内控体系有效运行。下一年度将继续完善制度建设，尽快修订完善内控手册、合规手册等制度性文件，强化制度执行。

3. 其他重大事项说明

适用 不适用

董事长（已经董事会授权）：李伟东

北京北辰实业股份有限公司

2022年3月16日