

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**」)將於二零二三年三月二十四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 • 北京，二零二三年三月二十三日

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 2022 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 未出席董事情况

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

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

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

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

公司主营业务包括房地产开发、会展（含酒店）及商业物业。

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

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

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

2.2 报告期内公司所处行业情况

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

1、房地产开发

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

总体来看，尽管供求两端频出利好政策，但经济下行压力加大、“断供”事件频发，居民购房

意愿持续走弱，市场成交保持低迷态势，房价呈下行走势，房地产市场整体回暖情况不及预期。根据国家统计局数据（下同）显示，二零二二年全国房地产市场商品住宅销售面积 114,630 万平方米，同比下跌 26.77%，商品住宅平均销售价格为人民币 10,185 元/平方米，同比下跌 2.03%。

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

2、会展（含酒店）及商业物业

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

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

	2022年	2021年		本年比上年增减(%)	2020年
		调整后	调整前		
总资产	67,280,220,550	79,817,054,022	79,704,970,124	-15.71	86,443,456,322
归属于上市公司股东的净资产	12,786,706,041	15,508,960,940	15,457,365,339	-17.55	17,049,145,829
营业收入	12,988,939,722	22,182,853,805	22,094,296,248	-41.45	17,995,982,446
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	12,986,592,257	22,088,502,713	22,090,426,313	-41.21	17,989,663,560
归属于上市公司股东的净利润	-1,575,516,219	212,983,698	202,660,230	-839.74	270,974,629
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,644,189,577	173,392,022	180,810,761	-1,048.25	217,821,731
经营活动产生的现金流量净额	4,003,550,986	6,940,264,242	6,937,977,114	-42.31	251,508,726
加权平均净资产收益率(%)	-11.73	0.52	0.45	减少12.25个百分点	0.87
基本每股收益(元/股)	-0.48	0.02	0.02	-2,500.00	0.04
稀释每股收益(元/股)	-0.48	0.02	0.02	-2,500.00	0.04

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

4 股东情况

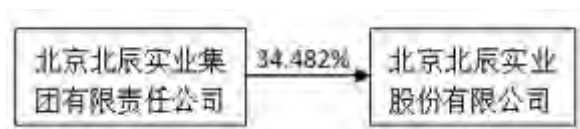
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					138,165		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					137,905		
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	2,506,000	689,470,199	20.477	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	-49,573,353	24,000,000	0.713	0	无	0	国有法人
杨柳	0	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	-6,817,840	22,502,243	0.668	0	无	0	境外法人
中信证券股份有限公司	12,545,253	12,545,253	0.373	0	无	0	境内非国有法人
钱周健	-290,600	11,179,394	0.332	0	无	0	境内自然人
陶学知	-1,910,400	10,843,700	0.322	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,655,800	8,407,300	0.250	0	无	0	其他
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。					

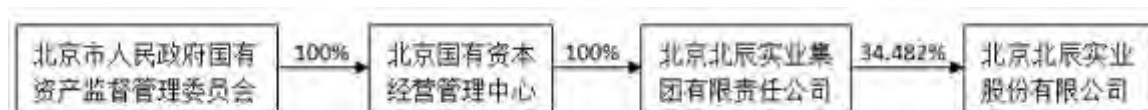
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 北辰 G1	185738.SH	2027-04-28	8.25	3.50
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	2026-07-26	3.19	3.46
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	2024-04-16	3.74	3.55
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 北辰实业 MTN002	102200198.IB	2027-08-22	14.30	3.48
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941.IB	2027-04-25	10.52	3.60
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	14.50	3.50

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	2022 年 1 月 20 日,公司按时足额完成“14 北辰 02”本金和当期利息兑付
19 北辰 F1	2022 年 4 月 18 日,公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付
20 北辰 01	2022 年 1 月 17 日,公司按时足额完成“20 北辰 01”当期利息兑付
21 北辰 G1	2022 年 7 月 26 日,公司按时足额完成“21 北辰 G1”当期利息兑付
21 北辰 G2	2022 年 12 月 29 日,公司按时足额完成“21 北辰 G2”当期利息兑付
21 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
20 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据本金及当期利息兑付
19 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据本金及当期利息兑付
17 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据本金及当期利息兑付

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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	76.28	75.73	增加 0.55 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-1,644,189,577	173,392,022	-1,048.25
EBITDA 全部债务比	-0.002	0.05	-104.00
利息保障倍数	-0.32	0.67	-147.76

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。

二零二二年，公司实现营业收入人民币 1,298,894.0 万元，同比下降 41.45%。公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币-143,830.7 万元、-165,284.4 万元和-157,551.6 万元。

其中，房地产开发板块受宏观调控、结算周期的影响可结转面积下降，实现营业收入人民币 1,096,454.1 万元（含车位），同比下降 45.53%，同时公司对部分房地产项目计提存货跌价准备，税前利润为人民币-60,814.9 万元。会展（含酒店）及商业物业板块受经济环境影响，实现营业收入人民币 188,178.2 万元，同比下降 1.48%，税前利润为人民币-9,547.9 万元。

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 2022 年年度报告

董事长致辞

各位股东：

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

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

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

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

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

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

重要提示

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

二、未出席董事情况

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

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

六、前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

1、市场风险

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

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

2、政策风险

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

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

3、人才储备的短期风险

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

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

十一、其他

☐适用 ☒不适用

目 录

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

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》、《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、张美丽
公司聘请的会计师事务所 (境外)	名称	罗兵咸永道会计师事务所
	办公地址	Pricewaterhousecoopers, 22F Prince's building, Central, Hong Kong
	签字会计师姓名	黄焯棋

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

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

(二) 主要财务指标

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

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-1,575,516	212,984	12,786,706	15,508,961
按境外会计准则调整的项目及金额：				
—冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧及减值准备(a)	268,161	232,846	2,420,776	2,152,615

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

(二) 境内外会计准则差异的说明:

√适用 □不适用

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

九、2022 年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

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

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

十一、采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

十二、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

公司主营业务包括房地产开发、会展（含酒店）及商业物业。

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

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

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

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司的优势及核心竞争力主要体现为复合地产开发运营能力及会展品牌综合影响力。其中多业态、规模化的房地产开发业务形成了公司收益增长来源；国内领先的会展业务及专业化、品牌化的酒店、写字楼、公寓、综合商业等业务，为公司提供了稳定的收益基础。两大板块相互联系、相互支持，为公司平稳健康发展保驾护航。

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

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

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

三、报告期内公司所处行业情况

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

1、房地产开发

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

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

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

2、会展（含酒店）及商业物业

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

四、经营情况讨论与分析

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

1、房地产开发

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

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

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

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

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

2、会展（含酒店）及商业物业

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

（1）会展（含酒店）

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

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

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

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

表 1：截至目前公司受托管理的会展场馆及酒店项目

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

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

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

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

（2）商业物业

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

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

3、融资工作

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

五、报告期内主要经营情况

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

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

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

营业收入变动原因说明：主要是由于公司本期房地产开发板块可结转面积减少所致

营业成本变动原因说明：主要是由于公司本期营业收入减少，相应结转成本减少所致

销售费用变动原因说明：主要是由于公司本期销售服务费减少所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期控制非必要费用支出

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期可资本化的利息减少所致

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

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

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期偿还到期债务所致

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

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

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

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

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

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

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

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

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

(2). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

☐适用 ☒不适用

(3). 成本分析表

单位：元

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

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

(4). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(5). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(6). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

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

B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

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

3. 费用

√适用 □不适用

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

4. 现金流

√适用 □不适用

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

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

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

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

其他说明

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

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

2. 境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

4. 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 行业经营性信息分析

☒适用 ☐不适用

详见下表

1. 报告期内房地产项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额 (亿元)	报告期 实际投资额 (亿元)	用地 面积	总建筑 面积	规划计容 建筑面积	权益 面积	持 有 特 开 发 土 地 面 积	报 告 期 内 新 开 工 面 积	累 计 开 工 面 积	报 告 期 内 在 建 建 筑 面 积	报 告 期 内 竣 工 面 积	累 计 竣 工 面 积	报 告 期 内 可 供 出 售 面 积	报 告 期 内 签 约 面 积	报 告 期 内 结 转 面 积	报 告 期 内 结 转 收 入 金 额 (万元)	报 告 期 末 结 转 面 积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	305	305	1,221	5,305	728
2	北京北辰红璞墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	1.40	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	173,500	28,067	495	1,528	8,132	1,276
3	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	9,122	-	85	105	2,014
4	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	-	-	213,300	18,864	5,122	8,485	29,262	1,104
5	北京股份公司	北京海淀	别墅	竣工	100%	-	-	-	6,100	-	-	-	-	6,100	-	-	6,100	3,588	3,587	3,587	11,789	-
6	北京金辰府	北京昌平	住宅	竣工	51%	53.17	0.54	86,600	280,100	170,400	86,900	-	-	280,100	-	-	280,100	105,081	19,966	18,151	88,388	3,913
7	北京龙湖北辰揽境	北京门头沟	住宅	新开工	34%	24.78	1.42	26,000	104,100	66,200	22,500	-	104,100	104,100	104,100	-	-	64,263	49,789	-	-	-
8	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	407.08	13.82	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	334,300	-	4,449,000	157,835	99,064	12,706	20,057	271,511
9	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	竣工	51%	26.03	1.82	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	161,900	161,900	927,100	33,428	17,385	118,400	120,378	12,443
10	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	竣工	100%	12.28	1.45	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	145,400	145,400	40,185	13,542	75,349	68,225	3,254
11	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.05	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	313,300	1,989	1,327	-	-	-
12	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	25.81	1.76	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	75,100	-	282,100	11,332	3,220	5,993	8,473	3,584
13	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	102.68	3.04	358,000	980,100	716,000	-	217,700	-	762,400	17,000	-	745,400	53,131	7,846	11,526	11,305	2,331
14	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	竣工	51%	13.51	0.44	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	-	-	178,900	1,600	568	1,257	2,544	-
15	武汉北辰孔雀城航天府	湖北武汉	住宅	竣工	60%	9.88	0.08	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	-	-	220,400	35,906	-16	7,530	4,244	549
16	武汉北辰经开优+ (067 地块)	湖北武汉	住宅、商业	竣工	80%	12.42	1.98	50,500	180,900	126,200	101,000	-	-	180,900	180,900	180,900	180,900	64,758	31,773	23,536	16,726	36,117
17	武汉北辰经开优+ (068 地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	16.38	1.05	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
18	武汉北辰金地臻时代	湖北武汉	住宅、商业	竣工	49%	18.72	0.88	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	165,600	165,600	212,100	35,702	14,034	-	-	-
19	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	25.29	0.29	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	7,324	87	474	2,684	88
20	杭州国悦府大地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-
21	杭州国领府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	17.16	0.97	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	-	-	-	441	-
22	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.03	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	-	-	-	-	-
23	杭州聆潮府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	12.52	1.40	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	44,400	44,400	22,487	21,687	21,571	74,689	116
24	杭州北辰辰春潮城	浙江杭州	住宅	在建	100%	52.18	4.97	69,000	276,900	179,500	-	-	-	276,900	276,900	-	-	38,229	3,914	-	-	3,914
25	宁波北宸府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	45.20	0.67	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	8,664	791	930	3,720	664
26	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	34.33	0.76	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	930	784	854	2,374	785
27	宁波香麓湾	浙江余姚	住宅	在建	100%	22.43	3.31	68,700	166,500	116,800	-	-	-	166,500	166,500	-	-	60,507	21,145	-	-	73,201
28	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	14.73	0.03	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	-	-	-	250	-
29	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	17.28	0.04	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	914	912	912	1,304	-
30	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	65.70	4.36	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	165,400	-	224,500	88,877	36,524	36,133	52,424	11,117
31	无锡天一映著	江苏无锡	住宅	竣工	49%	28.60	0.19	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	255,400	-	-	-	-	-
32	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	0.58	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	-	-	535,400	-	-136	-	-	-
33	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	9.83	0.09	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	-	-	237,000	2,989	952	952	1,760	735
34	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	16.16	0.44	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	919	317	725	1,833	398
35	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	26.25	0.87	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	-	-	297,100	11,913	2,243	4,165	6,327	841
36	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	18.03	0.85	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	-	120,000	20,904	11,310	16,353	31,092	2,322
37	成都北辰鹿鸣苑	四川成都	住宅、商业	竣工	80%	22.00	1.69	80,100	227,300	160,300	128,200	-	-	227,300	227,300	227,300	227,300	63,698	16,361	102,856	152,411	9,853
38	四川北辰国领府	四川眉山	住宅、商业	竣工	100%	16.32	1.18	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	-	-	197,400	67,063	32,862	31,894	24,015	15,388
39	四川北辰龙熙台	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	15.08	2.63	69,900	126,600	84,000	-	-	-	126,600	126,600	-	-	33,064	4,646	-	-	-
40	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	31.28	4.50	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	223,300	78,200	212,600	83,642	27,173	44,686	49,182	15,747
41	廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4 地块)	河北廊坊	住宅	在建	100%	24.56	1.58	82,500	245,600	164,800	-	-	151,900	245,600	245,600	-	-	-	-	-	-	-
42	廊坊星宸里 (2019-3 地块)	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.45	0.39	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	廊坊北辰辰香 (2020-5 地块)	河北廊坊	住宅	拟建	100%	13.43	0.74	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	竣工	50%	21.07	0.15	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	-	-	356,200	1,211	354	1,631	2,616	889
45	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	115.93	11.38	429,100	1,274,000	918,000	-	-	251,600	1,274,000	691,800	223,600	685,300	183,911	26,848	154,634	193,147	66,459
46	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	24.64	3.51	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	-	67,705	12,988	-	-	45,692

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

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

2、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

3、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

4、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。

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

2. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

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

3. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

4. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

详情如下

1. 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

证券投资情况

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股子公司的经营情况

单位：元 币种：人民币

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

2、本年度取得子公司的情况

币种：人民币

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

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

3、本年度注销子公司的情况

单位：万元 币种：人民币

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

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

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

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

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

（二）公司发展战略

√适用 □不适用

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

1、房地产开发

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

2、会展（含酒店）及商业物业

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

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

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

3、融资工作和资本开支

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

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

（三）经营计划

√适用 □不适用

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

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

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、市场风险

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

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

2、政策风险

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

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

3、人才储备的短期风险

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

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

(五)其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

三、股东大会情况简介

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

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

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐适用 ☒不适用

股东大会情况说明

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

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

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

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

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

其它情况说明

√适用 □不适用

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

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

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

√适用 □不适用

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

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

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

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

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

孙东樊	副总经理	离任	退休

情况说明：

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

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

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

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

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(六) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

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

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

会议决议的情况说明：本年度召开的各次董事会会议均不存在议案被否决的情况。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

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

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

☒ 适用 ☐ 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名

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

(2). 报告期内审计委员会召开 4 次会议

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

(3). 报告期内提名委员会召开 2 次会议

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

(4). 报告期内战略委员会召开 1 次会议

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

(5). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

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

(6). 报告期内法律合规委员会召开 1 次会议

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

(7). 存在异议事项的具体情况

☐适用 ☒不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

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

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

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

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

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

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

(二) 现金分红政策的专项说明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

员工持股计划情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他激励措施

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

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

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

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

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 □不适用

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

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

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

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十六、 其他

□适用 √不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

☐适用 ☒不适用

（二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

☒适用 ☐不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

☐适用 ☒不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

☒适用 ☐不适用

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

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

3. 未披露其他环境信息的原因

☐适用 ☒不适用

（三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

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

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

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

具体说明

√适用 □不适用

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

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

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

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

√适用 □不适用

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

(二) 社会责任工作具体情况

√适用 □不适用

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

具体说明

√适用 □不适用

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

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	630.24	

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

具体说明

√适用 □不适用

1. 报告期内帮扶工作概要

(1) 产业帮扶

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

(2) 消费帮扶

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

(3) 就业帮扶

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

(4) 公益帮扶

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

2. 保障措施

公司定期召开乡村振兴工作小组会和驻村第一书记会议，推进各项工作落实见效。成立乡村振兴工作领导小组和工作小组，由领导小组统一指挥，统筹协调。选派有责任、有担当的干部团队赴怀柔区汤河口镇任驻村第一书记，让干部在巩固脱贫攻坚成果推进乡村振兴工作的第一线扛责任、强作为。

3. 后续帮扶计划

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

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

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

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

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京北辰实业集团有限责任公司	根据 1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权 35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。	承诺时间：1997 年 4 月 18 日；期限：长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	北辰实业的董事、监事、高级管理人员	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015 年 12 月 4 日；期限：长期有效	否	是
	其他	北京北辰实业集团有限责任公司	北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	承诺时间：2015 年 12 月 4 日；期限：长期有效	否	是
其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	承诺时间：2018 年 11 月 5 日；期限：长期有效	否	是

			目的未来期间内,将在适当时机把该项目股权权益按照独立的资产评估机构的评估价格优先转让给本公司。该资产评估机构将由北辰集团及本公司共同指定。权益转让方式包括但不限于本公司通过权益购买、配股或其他方式取得股权权益。			
其他	北京北辰实业集团有限责任公司		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 15 号〉的通知》(以下简称“解释 15 号”),并于 2022 年及 2023 年颁布了《企业会计准则实施问答》以及《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》等文件,本集团及本公司已采用上述通知和实施问答编制 2022 年度财务报表,上述修订对本集团及本公司财务报表无重大影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

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

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

☐ 适用 ☒ 不适用

八、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

☐ 本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒ 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

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

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

租赁情况说明

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

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

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	-
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-43.56
报告期末对子公司担保余额合计（B）	48.68
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	48.68
担保总额占公司净资产的比例（%）	38.07
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	12.92
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	-
上述三项担保金额合计（C+D+E）	12.92
担保情况说明	报告期内，本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币-10.96亿元。报告期末，本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币10.49亿元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币109.79亿元，上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

1、重大股权转让合同

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

2、重大建设工程施工合同

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

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

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

☒适用 ☐不适用

单位：股 币种：人民币

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

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☒适用 ☐不适用

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

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

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

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √ 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

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

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件 股份数 量	质押、标记 或冻结情 况		股东性质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,506,000	689,470,199	20.477	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	-49,573,353	24,000,000	0.713	0	无	0	国有法人
杨柳	0	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	-6,817,840	22,502,243	0.668	0	无	0	境外法人
中信证券股份有限公司	12,545,253	12,545,253	0.373	0	无	0	境内非国有法人
钱周健	-290,600	11,179,394	0.332	0	无	0	境内自然人
陶学知	-1,910,400	10,843,700	0.322	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司－南方 中证全指房地产交易型开放式指数 证券投资基金	3,655,800	8,407,300	0.250	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031				
HKSCC NOMINEES LIMITED	689,470,199	境外上市外资股	689,470,199				
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000				
中航鑫港担保有限公司	24,000,000	人民币普通股	24,000,000				
杨柳	23,500,000	人民币普通股	23,500,000				
香港中央结算有限公司	22,502,243	人民币普通股	22,502,243				
中信证券股份有限公司	12,545,253	人民币普通股	12,545,253				
钱周健	11,179,394	人民币普通股	11,179,394				
陶学知	10,843,700	人民币普通股	10,843,700				
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	8,407,300	人民币普通股	8,407,300				
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

☒适用 ☐不适用

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

2 自然人

☐适用 ☒不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

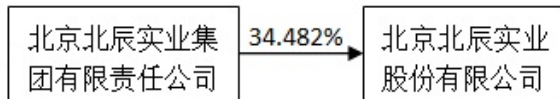
☐适用 ☒不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

☐适用 ☒不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

☒适用 ☐不适用

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会

2 自然人

☐适用 ☒不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

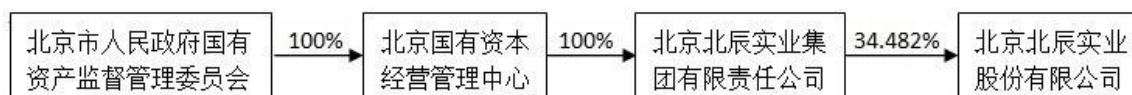
☐适用 ☒不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

☐适用 ☒不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

七、股份限制减持情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 北辰 G1	185738.SH	2022-4-26	2022-4-28	2027-4-28	8.25	3.50	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21 北辰 G2	185114.SH	2021-12-27	2021-12-29	2026-12-29	13.39	3.46	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 北辰 G1	188461.SH	2021-7-23	2021-7-26	2026-7-26	3.19	3.46	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者公开发行	公募	否
北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	19 北辰 F1	151419.SH	2019-4-12	2019-4-16	2024-4-16	3.74	3.55	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者非公开发行	私募	否

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

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

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

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

天风证券股份有限公司	北京市西城区德胜门外大街 83 号	-	刘岳	010-56702816
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层	-	于蔚然	010-57615900
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区东三环中路 7 号财富中心写字楼 A 座 26 楼	彭啸风、张美丽	张美丽	010-65332614
北京大成律师事务所	北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 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
22 北辰 G1	8.25	8.25	-	-	-	是
21 北辰 G2	13.39	13.39	-	-	-	是
21 北辰 G1	3.19	3.19	-	-	-	是
19 北辰 F1	12.00	12.00	-	-	-	是

其他说明

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

5. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

7. 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 北辰实业 MTN002	102200198.IB	2022-8-18	2022-8-22	2027-8-22	14.30	3.48	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941.IB	2022-4-22	2022-4-25	2027-4-25	10.52	3.60	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306.IB	2021-12-17	2021-12-21	2026-12-21	14.50	3.50	每年付息一次，到期一次还本	银行间市场	机构投资者	公开发行	否

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

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

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

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

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

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

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

其他说明

√适用 □不适用

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

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

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

5. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

“17 北辰实业 MTN001”为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于2020年9月20日将票面利率由5.14%下调至3.80%，投资者回售规模2.00亿元，回售实施完毕后剩余规模11.20亿元。2022年9月20日本金及当期利息全额兑付完毕。

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

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

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

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

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

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2023)第 10039 号
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

一、审计意见

(一) 我们审计的内容

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

(二) 我们的意见

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

二、形成审计意见的基础

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

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

三、关键审计事项

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

普华永道中天审字(2023)第 10039 号
(第二页, 共五页)

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
存货可变现净值的评估 请参阅财务报表附注 于 2022 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 39,603,146,320 元, 约占集团总资产的 59%。管理层对 2022 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。 管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。 我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。	我们对管理层存货可变现净值的评估实施了以下主要程序: 我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向的敏感性, 评估了重大错报的固有风险。 我们评估了以前期间对存货可变现净值的评估结果, 以评价管理层作出估计流程的有效性。 我们采用抽样的方法对与存货可变现净值的评估相关的关键控制点进行测试。 我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序: - 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。 基于上述工作结果, 我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。

四、其他信息

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

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

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

五、管理层和审计委员会对财务报表的责任

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

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

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

普华永道中天审字(2023)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 23 日

注册会计师

彭啸风(项目合伙人)

注册会计师

张美丽

二、财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

其他非流动资产		26,242,603	48,291,985
非流动资产合计		12,829,281,501	14,467,173,962
资产总计		67,280,220,550	79,817,054,022
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		6,681,320,938	7,704,737,070
预收款项		200,216,551	236,089,004
合同负债		10,609,330,350	12,123,853,347
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		105,345,304	74,546,532
应交税费		1,907,738,642	2,254,229,880
其他应付款		2,765,181,776	4,242,880,122
其中：应付利息			
应付股利		276,162,190	398,162,190
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,087,521,665	11,631,174,176
其他流动负债		165,502	4,967,159
流动负债合计		31,356,820,728	38,272,477,290
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		10,694,968,573	16,178,115,407
应付债券		6,773,196,518	3,696,467,025
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		10,503,187	14,543,370
长期应付款		2,369,407,571	2,148,384,872
长期应付职工薪酬		96,332,109	107,507,409
预计负债			
递延收益		19,287,354	27,747,587
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,963,695,312	22,172,765,670
负债合计		51,320,516,040	60,445,242,960
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
其中：优先股			
永续债		-	1,018,241,096
资本公积		3,714,698,888	3,790,005,368

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

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

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

预收款项		192,670,012	234,114,212
合同负债		205,783,517	456,049,840
应付职工薪酬		90,696,207	59,445,430
应交税费		645,671,686	641,376,451
其他应付款		8,714,493,107	10,588,091,061
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,921,852,880	5,734,471,787
其他流动负债			
流动负债合计		14,399,942,922	18,369,308,212
非流动负债：			
长期借款		10,694,968,573	12,095,115,407
应付债券		6,773,196,518	3,696,467,025
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,276,038	1,512,446
长期应付款		1,100,000,000	1,405,097,778
长期应付职工薪酬		96,332,109	107,507,409
预计负债			
递延收益		19,287,354	3,127,967
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,685,060,592	17,308,828,032
负债合计		33,085,003,514	35,678,136,244
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
其中：优先股			
永续债		-	1,018,241,096
资本公积		3,658,025,039	3,667,701,353
减：库存股			
其他综合收益		14,156,506	8,318,506
专项储备			
盈余公积		1,071,254,548	1,069,219,290
未分配利润		2,083,485,234	2,124,197,014
所有者权益（或股东权益）合计		10,193,941,327	11,254,697,259
负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,278,944,841	46,932,833,503

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并利润表

2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

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

公司负责人: 李伟东

主管会计工作负责人: 胡浩

会计机构负责人: 杜艳

母公司利润表

2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		26,190,582	211,161,823
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

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

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

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

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

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

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

2022 年年度报告

1. 资本公积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转 留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,790,005,368		8,318,506		1,069,219,290		6,256,156,680		15,508,960,940	3,862,850,122	19,371,811,062

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

母公司所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		-		3,658,025,039		14,156,506		1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327

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

益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,367,020,000		1,018,241,096		3,667,701,353		8,318,506		1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

本财务报表由本公司董事会于2023年3月23日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

√适用 □不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司2022年度财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

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

7. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

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

8. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

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

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

(ii) 减值

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

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本 and 努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

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

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

应收账款组合1 应收购房款

应收账款组合2 应收物业费

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

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

长期应收款组合 1 应收保证金
 长期应收款组合 2 应收关联公司款项

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

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

(d) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

9. 存货

√适用 □不适用

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(e) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

10. 长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

11. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

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

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

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。持有的开发产品及自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将存货、固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40 年	5%至 10%	2.25%至 4.75%
机器设备	年限平均法	5-15 年	5%至 10%	6%至 19%
运输工具	年限平均法	5-10 年	5%至 10%	9%至 19%
其他设备	年限平均法	5-10 年	5%至 10%	9%至 19%

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

13. 在建工程

√适用 □不适用

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

14. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

15. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

无形资产为自用的办公软件等，以成本计量。

(a) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(c) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

18. 职工薪酬

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

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

基本养老保险

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

19. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

20. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

(a) 销售商品

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

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

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

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

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

(b) 提供劳务

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

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

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

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

21. 政府补助

✓适用 □不适用

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

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

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

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

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

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

✓适用 □不适用

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

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

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

23. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

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

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

本集团作为出租人

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

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

24. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2) 维修基金和质量保证金

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

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

(3) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(4) 分部信息

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

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

(5) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

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

(iv) 投资性房地产和固定资产减值准备的会计估计

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

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

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

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

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

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

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

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

如果实际折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值损失。

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

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

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

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

25. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

其他说明

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

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税下,应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算;简易计税下,应纳税额按照应纳税销售额乘以 5%征收率计算)	3%-17%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产余值或租金收入	1.2%及 12%

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

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

2. 税收优惠

√适用 □不适用

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

其他说明

于2022年12月31日,银行存款中包括154,047,096元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2021年12月31日:175,535,376元),235,621,986元的住房按揭贷款保证金(2021年12月31日:635,296,158元),640,945,757元的购房款共管银行账户余额(2021年12月31日:772,023,826元),224,430,564元的其他受限资金账户余额(2021年12月31日:178,477,041元)。

2、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	227,621,486
1 年以内小计	227,621,486
1 至 2 年	841,453
2 至 3 年	15,471,768
3 年以上	29,312,771
合计	273,247,478

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租金	26,547,878	-	-	-	-	26,547,878
应收购房款	5,263	33,235	263	-	-	38,235
应收物业费	16,393,293	2,232,551	-	-	-	18,625,844
应收酒店及餐饮	2,045,158	1,767	242,263	-	-	1,804,662

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

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

其他说明:

√适用 □不适用

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

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

本年度无实际核销的应收账款(2021 年度:无)。

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

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	132,451,664	93	45,259,487	78
1 至 2 年	30,862	-	10,484,955	18
2 至 3 年	8,983,380	6	267,372	1
3 年以上	1,728,979	1	2,070,717	3
合计	143,194,885	100	58,082,531	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

于 2022 年 12 月 31 日,账龄超过一年的预付款项为 10,743,221 元(2021 年 12 月 31 日:12,823,044 元),主要为预付工程款项,由于尚未达到结算条件,该等款项尚未结转完毕。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

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

4、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,709,545,948	2,118,142,404
合计	1,709,545,948	2,118,142,404

其他应收款

(1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(i) 应收其他关联公司款项主要为应收北辰集团及合联企业款项。

(ii) 应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且可随时按需收回。其中，于 2022 年 12 月 31 日，应收少数股东款项中的关联方部分为 495,500,000 元(2021 年 12 月 31 日：1,608,784,000 元)。

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	4,389,596	-	14,547,221	18,936,817

2022年1月1日余额在本期	4,389,596	-	14,547,221	18,936,817
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	4,803,266	-	-	4,803,266
本期转回	44,079	-	-	44,079
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	9,148,783	-	14,547,221	23,696,004

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(i) 于 2022 年 12 月 31 日, 该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下简称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2021 年 12 月 31 日: 12,280,000 元), 由于债务人丧失偿债能力, 本集团认为该款项无法收回, 因此全额计提了坏账准备。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

其他说明：

√适用 □不适用

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

于 2022 年度，本集团无实际核销的其他应收款（2021 年度：无）。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助（2021 年 12 月 31 日：无）。

5、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成本 减值准备	账面价值
库存商品	2,425,708	243,912	2,181,796	4,262,690	243,912	4,018,778
开发成本(a)	23,901,312,425	923,619,771	22,977,692,654	31,203,207,442	1,144,644,836	30,058,562,606
开发产品(b)	17,538,054,986	955,667,433	16,582,387,553	15,991,371,049	365,707,679	15,625,663,370
库存材料	14,351,109	-	14,351,109	15,341,838	-	15,341,838
低值易耗品及 包装物	26,533,208	-	26,533,208	23,124,399	-	23,124,399
合计	41,482,677,436	1,879,531,116	39,603,146,320	47,237,307,418	1,510,596,427	45,726,710,991

(a) 开发成本

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

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

(b) 开发产品

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

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

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

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 8,241,457,948 元的存货(2021 年 12 月 31 日：12,524,133,614 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
开发成本	1,144,644,836	441,534,758	-	-	662,559,823	923,619,771
开发产品	365,707,679	463,624,379	662,559,823	536,224,448	-	955,667,433
合计	1,510,596,427	905,159,137	662,559,823	536,224,448	662,559,823	1,879,531,116

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

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

其他说明

√适用 □不适用

存货跌价准备情况如下：

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

6、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	808,081,462	168,478,919
应收保证金及其他	95,095,486	102,044,232
减：坏账准备	-55,112,806	-1,368,700
合计	848,064,142	269,154,451

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费及待认证及抵扣进项税	2,280,084,727	2,401,164,807
合计	2,280,084,727	2,401,164,807

8、长期应收款

(1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收关联方款项	220,500,000	119,321,399	101,178,601	1,289,564,500	21,470,703	1,268,093,797	-
应收保证金及其他	65,044,030	748,006	64,296,024	93,646,824	508,929	93,137,895	-
合计	285,544,030	120,069,405	165,474,625	1,383,211,324	21,979,632	1,361,231,692	/

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	2,825,111	-	19,154,521	21,979,632
2022年1月1日余额在本期	2,825,111	-	19,154,521	21,979,632
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-	-	100,166,878	100,166,878
本期转回	2,077,105	-	-	2,077,105
本期转销				
本期核销				
其他变动				

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

9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

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

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

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

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

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

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

其他说明

√适用 □不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

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

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

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

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

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

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

11、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,896,817,793	3,036,210,516
固定资产清理	-	-
合计	2,896,817,793	3,036,210,516

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	3,491,640,350	681,321,958	46,468,882	553,468,760	4,772,899,950
2. 本期增加金额	-	49,815,756	390,331	17,955,869	68,161,956
(1) 购置	-	10,211,272	390,331	12,475,386	23,076,989
(2) 在建工程转入	-	2,728,276	-	5,480,483	8,208,759
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
(4) 其他	-	36,876,208	-	-	36,876,208
3. 本期减少金额	10,571,160	6,117,566	1,373,168	38,608,528	56,670,422
(1) 处置或报废	68,579	6,117,566	1,373,168	2,504,530	10,063,843
(2) 其他	10,502,581	-	-	36,103,998	46,606,579
4. 期末余额	3,481,069,190	725,020,148	45,486,045	532,816,101	4,784,391,484
二、累计折旧					
1. 期初余额	786,042,584	453,077,390	40,226,087	378,382,037	1,657,728,098
2. 本期增加金额	90,739,035	39,025,296	1,107,549	27,412,704	158,284,584
(1) 计提	90,739,035	39,025,296	1,107,549	27,412,704	158,284,584
3. 本期减少金额	68,579	4,294,118	1,321,772	1,715,858	7,400,327
(1) 处置或报废	68,579	4,294,118	1,321,772	1,715,858	7,400,327
4. 期末余额	876,713,040	487,808,568	40,011,864	404,078,883	1,808,612,355
三、减值准备					
1. 期初余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	78,961,336	-	-	-	78,961,336
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,525,394,814	237,211,580	5,474,181	128,737,218	2,896,817,793
2. 期初账面价值	2,626,636,430	228,244,568	6,242,795	175,086,723	3,036,210,516

其他说明：

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

于 2022 年 12 月 31 日，本集团固定资产减值准备余额为 78,961,336 元(2021 年 12 月 31 日：78,961,336 元)。

12、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,222,025	6,476,930
工程物资	-	-
合计	1,222,025	6,476,930

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星在建工程项目	1,222,025	-	1,222,025	6,476,930	-	6,476,930
合计	1,222,025	-	1,222,025	6,476,930	-	6,476,930

其他说明

√适用 □不适用

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

13、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

14、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	66,874,060	66,874,060
2. 本期增加金额	16,254,630	16,254,630
(1) 购置	16,254,630	16,254,630
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	83,128,690	83,128,690
二、累计摊销		
1. 期初余额	49,286,490	49,286,490
2. 本期增加金额	8,583,173	8,583,173
(1) 计提	8,583,173	8,583,173
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	57,869,663	57,869,663
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-

4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	25,259,027	25,259,027
2. 期初账面价值	17,587,570	17,587,570

其他说明：

√适用 □不适用

2022 年度无形资产的摊销金额为 8,583,173 元(2021 年度：9,585,633 元)，计入营业成本、销售费用和管理费用的金额分别为 1,776,235 元、125,879 元和 6,681,059 元(2021 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：279,257 元、240,540 元及 9,065,836 元)。

15、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店营运物资	27,567,273	632,298	6,643,138	-	21,556,433
使用权资产改良	2,217,950	921,729	2,401,212	-	738,467
其他	2,642,737	1,006,299	1,190,787	-	2,458,249
合计	32,427,960	2,560,326	10,235,137	-	24,753,149

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	768,446,112	192,111,528	506,782,620	126,695,655
内部交易未实现利润	2,207,107,380	551,776,845	2,193,055,284	548,263,821
可抵扣亏损	299,011,752	74,752,938	126,656,260	31,664,065
预提费用	2,134,447,156	533,611,789	2,195,829,160	548,957,290
合计	5,409,012,400	1,352,253,100	5,022,323,324	1,255,580,831

递延所得税资产

2022 年 12 月 31 日

2021 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额

115,758,903

142,123,559

预计于 1 年后转回的金额

1,236,494,197

1,113,457,272

1,352,253,100

1,255,580,831

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
减免租金摊销	129,148,960	32,287,240	19,398,388	4,849,597
直线法计提的收入	42,477,044	10,619,261	18,331,816	4,582,954
合计	171,626,004	42,906,501	37,730,204	9,432,551

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

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,513,127,694	1,854,501,115
可抵扣亏损	3,797,818,864	2,261,821,856
合计	6,310,946,558	4,116,322,971

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

17、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

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

18、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	6,445,592,918	7,411,537,515
其他	235,728,020	293,199,555
合计	6,681,320,938	7,704,737,070

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

19、预收款项

(1). 预收账款项列示

√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	200,216,551	236,089,004
合计	200,216,551	236,089,004

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

20、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款(i)	10,462,779,202	11,834,438,751
其他(ii)	146,551,148	289,414,596
合计	10,609,330,350	12,123,853,347

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 合同负债中包含的开发项目预收款分析如下：

竣工时间/	预售比例
预计竣工时间	2022 年 12 月 31 日

长沙北辰三角洲

4,425,480,298

2012 年至 2024 年

87%

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

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

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

21、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

22、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

23、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	276,162,190	398,162,190
其他应付款	2,489,019,586	3,844,717,932
合计	2,765,181,776	4,242,880,122

应付股利

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

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

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额

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

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

于 2022 年 12 月 31 日,应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项,其中 130,200,000 元的借款利率为 6.5%,借款期限为一年;104,810,000 元的借款利率为 10.5%,无固定还款期限;剩余款项不计息;上述款项均无任何抵押、质押或担保(2021 年 12 月 31 日:应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项,其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%,无固定还款期限;23,200,000 元的借款利率为 6.5%,借款期限为 6 个月;48,200,000 元的借款利率为 6.5%,借款期限为 1 年;剩余款项不计息;上述款项均无任何抵押、质押或担保)。应付少数股东款项中的按关联方进行核算的金额为 110,959,577 元(2021 年:90,942,163 元)。

24、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

25、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

26、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

长期借款分类的说明：

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

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

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

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

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

27、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

一年内到期的应付债券

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

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

其他说明：

√适用 □不适用

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

(ii)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487号”文核准，本公司于2017年9月18日公开发行5年期中期票据，票面年利率为5.14%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于2020年9月20日，投资者选择回售200,000,000元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率3.80%。于2022年9月20日，本公司已全部偿还剩余债券。

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

(iv)经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，于2020年1月15日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.17%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(v)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN1019号”文核准，本公司于2020年10月28日公开发行2年期中期票据，票面年利率为3.78%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于2022年10月28日，本公司已全部偿还该笔中期票据。

(vi)经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199号文核准，本公司于2021年7月26日面向专业投资者公开发行5年期公司债券(第一期)，票面年利率为3.46%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

(viii)经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199号文核准，本公司于2021年12月29日面向专业投资者公开发行5年期公司债券(第二期)，票面年利率为3.46%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

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

(xi)经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619号”文核准，本公司于2022年8月22日公开发行5年期中期票据(第二期)，票面年利率为3.48%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

28、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	37,253,994	46,823,047
减：一年内到期的非流动负债	-26,750,807	-32,279,677
合计	10,503,187	14,543,370

其他说明：

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括：

于 2022 年 12 月 31 日，本集团按新租赁准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁合同的未来最低应支付租金为 1,369,996 元，其中一年内支付的金额为 1,243,228 元(2021 年 12 月 31 日：无)。

29、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,369,407,571	2,148,384,872
专项应付款	-	-
合计	2,369,407,571	2,148,384,872

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

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

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

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

30、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	104,219,109	116,710,409
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	-	-
减: 将于一年内支付的部分	-7,887,000	-9,203,000
合计	96,332,109	107,507,409

其他说明:

√适用 □不适用

将于一年内支付的应付离职后福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日, 本集团离职后福利所采用的主要精算假设为:

2022 年 12 月 31 日

2021 年 12 月 31 日

工资增长率

10%

10%

折现率

2.25%至 3.25%

2.50%至 3.25%

计入当期综合收益的离职后福利为:

2022 年度

2021 年度

财务费用

3,478,000

4,215,000

其他综合收益

-5,838,000

-7,920,000

-2,360,000

-3,705,000

31、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	4,071,363	-	1,679,388	2,391,975	政府部门拨款
与联营公司顺流交易产生未实现收益	-	16,895,379	-	16,895,379	与联营公司顺流交易产生未实现收益
其他	23,676,224	-	23,676,224	-	其他款项
合计	27,747,587	16,895,379	25,355,612	19,287,354	/

涉及政府补助的项目:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

32、股本

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

其他说明:

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动		2022 年 12 月 31 日
		其他	小计	
无限售条件股份一				
人民币普通股	2,660,000,000	-	-	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>

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

√适用 □不适用

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

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

34、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,722,463,722	-	66,906,480	3,655,557,242
权益法核算的被投资单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	67,500,069	-	8,400,000	59,100,069
合计	3,790,005,368	-	75,306,480	3,714,698,888

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

35、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

36、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	907,749,876	2,035,258	-	909,785,134
任意盈余公积	161,469,414	-	-	161,469,414
合计	1,069,219,290	2,035,258	-	1,071,254,548

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

37、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

调整期初未分配利润明细：

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

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

38、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,986,592,257	10,319,613,400	22,178,983,870	17,626,791,563
其他业务	2,347,465	151,216	3,869,935	302,659
合计	12,988,939,722	10,319,764,616	22,182,853,805	17,627,094,222

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

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

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

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

(i) 房地产开发收入及成本

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

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

(ii) 会展(含酒店)及商业物业

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

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

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

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2022 年度		2021 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	<u>2,347,465</u>	<u>151,216</u>	<u>3,869,935</u>	<u>302,659</u>

39、税金及附加

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

40、销售费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	204,485,845	284,333,122
薪酬支出	149,437,032	164,793,768
广告费	57,912,952	76,717,665
物业管理费	45,977,333	50,568,928
办公消耗费	9,364,494	17,522,232

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

41、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

42、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

43、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

44、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-59,033,240	239,308,085
关联方贷款利息收入	73,141,265	8,813,551
其他	1,845,414	624,288
合计	15,953,439	248,745,924

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

45、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

46、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-905,159,137	-669,089,677
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-137,801,998	-136,793,207
五、固定资产减值损失	-	-78,961,336
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-1,042,961,135	-884,844,220

47、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	-32,200	-624,999
合计	-32,200	-624,999

48、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

49、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	413,755	2,976,792	413,755
其中：固定资产处置损失	413,755	2,976,792	413,755
对外捐赠	311,893	1,450,000	311,893
赔偿及违约金支出	5,119,784	16,863,691	5,119,784
其他	904,592	565,447	904,592
合计	6,750,024	21,855,930	6,750,024

50、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	277,734,646	448,980,892
递延所得税费用	-63,198,319	17,756,602
合计	214,536,327	466,737,494

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

其他说明：

√适用 □不适用

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

51、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
第三方预付项目合作款	-	200,823,840
合计	-	200,823,840

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
退回第三方预付项目合作款	200,823,840	-
合计	200,823,840	-

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
自母公司取得的借款	2,100,000,000	2,500,000,000
自少数股东收到的现金	115,640,000	272,118,800
自关联方收到的现金	34,700,000	15,000,000
退回的信托借款保证金	35,990,000	50,060,000
合计	2,286,330,000	2,837,178,800

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

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

52、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

(2). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

53、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	－	－	8,300,541
其中: 美元	747,017	6.96	5,199,238
欧元	200,043	7.42	1,484,319
港币	1,816,836	0.89	1,616,984

54、其他

√适用 □不适用

(1) 资产减值及损失准备

	2021 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少			2022 年 12 月 31 日
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	47,216,542	3,389,313	1,065,393	-	-	49,540,462
其他应收款坏账准备	18,936,817	4,803,266	44,079	-	-	23,696,004
一年内到期的非流动资产减值准备	1,368,700	53,744,106	-	-	-	55,112,806
长期应收款减值准备	21,979,632	98,089,773	-	-	-	120,069,405
小计	89,501,691	160,026,458	1,109,472	-	-	248,418,677
存货跌价准备	1,510,596,427	905,159,137	-	536,224,448	-	1,879,531,116
投资性房地产减值准备	136,793,207	137,801,998	-	-	-	274,595,205
固定资产减值准备	78,961,336	-	-	-	-	78,961,336
小计	1,726,350,970	1,042,961,135	-	536,224,448	-	2,233,087,657

(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：

	2022 年度	2021 年度
开发物业销售成本	8,977,560,343	16,465,367,511
薪酬支出	1,117,625,973	1,109,041,867
咨询服务费	360,637,239	412,485,114
投资性房地产摊销	276,662,961	173,668,449
使用的消耗品成本	183,759,299	211,224,436
固定资产折旧	158,284,584	118,070,244
物业管理费	129,827,543	123,775,544
能源费	99,457,162	87,824,627
会展搭建服务费	67,420,948	94,687,318
办公消耗费	67,632,414	95,234,090
广告推广费用	59,685,161	77,340,920
维修费	57,080,027	83,624,275
使用权资产折旧	34,006,315	32,737,243
经营性租赁	11,616,590	9,964,227
长期待摊费用摊销	10,235,137	7,120,330
无形资产摊销	8,583,173	9,585,633
开办费	2,252,003	42,462,923
其他	68,620,551	75,805,212
	11,690,947,423	19,230,019,963

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，2022 年度金额为 11,616,590 元(2021 年度：9,964,227 元)。

(3) 每股(损失)/收益

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

2022 年度 2021 年度

归属于母公司股东的合并净(亏损)/利润	-1,575,516,219	212,983,698
减: 归属于权益工具投资人的合并净利润	-25,358,904	-137,783,254
归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	-1,600,875,123	75,200,444
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股(损失)/收益	-0.48	0.02
其中:		
—持续经营基本每股(损失)/收益:	-0.48	0.02
—终止经营基本每股(损失)/收益:	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2022 年度, 本公司不存在稀释性潜在普通股(2021 年度: 无), 稀释每股收益与基本每股收益相等。

八、合并范围的变更

1、 同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

其他说明:

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

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

合并成本	国际展览中心
—现金	111,510,800

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

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

2、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

北京首倡物业管理有限公司于 2022 年 12 月注销，不再纳入合并范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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

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

(i) 由本公司通过持股比例为 60%的子公司首都会展集团间接持股。

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

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
苏州北辰旭昭	1,108,685,053	4,814,222	1,113,499,275	321,119,761	-	321,119,761	1,145,993,299	4,541,620	1,150,534,919	309,921,317	-	309,921,317
北京宸宇	4,759,566,456	165,098,823	4,924,665,279	256,141,657	-	256,141,657	5,220,380,777	155,538	5,220,536,315	459,770,671	-	459,770,671

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
苏州北辰旭昭	13,042,254	1,765,912	1,765,912	-692,382	12,659,398	-5,455,754	-5,455,754	-40,367,351
北京宸宇	884,978,504	-92,242,022	-92,242,022	912,930,430	3,714,407,902	-137,371,100	-137,371,100	2,079,531,780

2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	306,482,463	542,124,642
下列各项按持股比例计算的合计数		

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

其他说明

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

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
武汉金辰盈创	19,154,521	51,837,008	70,991,529
广州广悦	-	119,321,399	119,321,399
北京辰轩	-	28,730,732	28,730,732

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2022年12月31日,本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同,金额为9,671,059,593元(2021年12月31日:9,305,563,007元)及固定利率合同,金额为10,166,513,069元(2021年12月31日:12,731,947,667元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出,并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响,管理层会依据最新的市场状况及时做出调整,这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2022年度及2021年度本集团并无利率互换安排。

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

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款和财务担保合同等。

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

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

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

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

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2022 年 12 月 31 日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	9,251,521,727	-	-	-	9,251,521,727
应付账款	6,681,320,938	-	-	-	6,681,320,938
其他应付款(含利息)	2,782,388,657	-	-	-	2,782,388,657
长期应付款(含利息)	111,282,663	2,428,737,649	-	-	2,540,020,312
长期借款(含利息)	518,415,711	1,380,739,517	2,852,465,969	11,242,136,777	15,993,757,974
应付债券(含利息)	237,904,800	3,705,864,666	3,360,909,183	-	7,304,678,649
租赁负债(i)	-	9,130,729	1,903,200	-	11,033,929
财务担保合同	10,979,240,261	-	-	-	10,979,240,261
	<u>30,562,074,757</u>	<u>7,524,472,561</u>	<u>6,215,278,352</u>	<u>11,242,136,777</u>	<u>55,543,962,447</u>

2021 年 12 月 31 日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	11,970,472,787	-	-	-	11,970,472,787
应付账款	7,704,737,070	-	-	-	7,704,737,070
其他应付款(含利息)	4,242,880,122	-	-	-	4,242,880,122
长期应付款(含利息)	97,504,914	650,652,290	1,558,228,203	-	2,306,385,407
长期借款(含利息)	899,931,945	4,299,802,765	6,476,496,081	8,886,533,818	20,562,764,609
应付债券(含利息)	93,424,200	93,424,200	3,963,252,600	-	4,150,101,000
租赁负债(i)	-	9,398,143	6,424,653	-	15,822,796
财务担保合同	13,901,298,471	-	-	-	13,901,298,471

38,910,249,509

5,053,277,398

12,004,401,537

8,886,533,818

64,854,462,262

(i) 于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

十一、公允价值的披露

1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债

本集团无持续的以公允价值计量的资产和负债。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

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

本企业最终控制方是北辰集团

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
辰运物业	其他
元辰鑫物业	其他
北辰会展投资	母公司的全资子公司
北辰亚市	母公司的全资子公司
北京辰星	其他

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

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	10,000	10,000
康辰亚奥	采购设备、技术服务	4,490,345	9,086,489
北辰亚市	平台运营费	160,377	519,200

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
元辰鑫物业	提供网络接入服务	-	348,113
北辰会展投资	提供网络接入服务	668,239	943,396
辰运物业	提供网络接入服务	103,774	-

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北辰会展投资	办公用房	5,093,354	4,892,084
北京辰星	办公用房	961,713	1,149,463
北京辰星	运输工具	74,336	74,336

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

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

(3). 关联担保情况

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联担保情况说明

√适用 □不适用

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

(4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	23,241,936	20,877,513

(5). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 自股东取得股东往来款以及往来款利息

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

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

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

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

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

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

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

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

于 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 100,000,000 元，该款项到期日为 2023 年 1 月 9 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.65%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项到期日为 2023 年 12 月 14 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

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

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

(2) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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

于 2020 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 161,204,700 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保，于 2022 年度该笔借款已展期至 2023 年 6 月 9 日。

于 2021 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 279,790,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2022 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 209,230,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收广州广悦款项计提减值准备 119,321,399 元。

(3) 为武汉金辰盈创提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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

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

于 2021 年 8 月 30 日，本集团为合营企业武汉金辰盈创提供项目开发往来款 362,600,000 元。该款项利率为固定利率 6.5%，期限为两年，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2022 年度收到提前还款 9,800,000 元。

剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

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

(4) 为北京辰轩提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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

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

于 2021 年度，本集团为联营企业北京辰轩提供项目开发往来款 627,574,500 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

(5) 为关联方垫付款项

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

(6) 从关联方取得往来款项

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

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

(7) 为关联方提供往来款项

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

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

(8) 从关联方收到股利

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

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

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

7、关联方承诺

√适用 □不适用

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

接受劳务

2022 年 12 月 31 日

2021 年 12 月 31 日

康辰亚奥

2,933,402

6,253,796

十三、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

2022 年 12 月 31 日

2021 年 12 月 31 日

已签约，但尚不必在财务报表上列示

4,885,684,013

6,950,656,917

已批准，但尚未签约

2,381,107,424

4,778,574,934

7,266,791,437

11,729,231,851

(2) 会展(含酒店)及商业物业项目支出承诺事项

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

2022 年 12 月 31 日

2021 年 12 月 31 日

已签约，但尚不必在财务报表上列示

65,849,346

134,574,797

已批准，但尚未签约

21,249,818

23,326,605

87,099,164

157,901,402

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

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

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

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

项目名称

按揭款担保余额

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

十四、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、 其他资产负债表日后事项说明

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

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

十五、 其他重要事项

1、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

2022 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

- 房地产开发分部，负责房地产项目的开发及销售；

- 会展(含酒店)及商业物业分部，负责公寓、写字楼、会展及酒店等的出租运营；

- 其他分部，负责其他零星业务的运营；

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(3). 其他说明

√适用 □不适用

2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发	会展(含酒店)及	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计

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

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

资本管理

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

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

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

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

2022 年 12 月 31 日

2021 年 12 月 31 日

资产负债率

76%

76%

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	

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

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收租金	26,547,878	-	-	-	-	26,547,878
应收购房款	5,000	-	-	-	-	5,000
应收物业费	101,319	-	96,789	-	-	4,530
应收酒店及餐饮服务款	1,900,710	1,222	206,402	-	-	1,695,530
应收会展服务款	184,055	-	184,055	-	-	-

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

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

其他说明:

√适用 □不适用

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

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

本年度无实际核销的应收账款(2021 年度:无)。

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

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	54,419,169	55,141,311
合计	54,419,169	55,141,311

其他应收款

(1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款	31,506,139	22,785,024
代垫款项	11,881,708	15,262,558
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	1,877,826	2,185,863
工程专项基金	2,076,777	2,076,777
保证金	840,228	460,422

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

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	276,696	-	14,547,221	14,823,917
2022年1月1日余额在本期	276,696	-	14,547,221	14,823,917
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	2,942	-	-	2,942
本期转回	54,081	-	-	54,081
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	225,557	-	14,547,221	14,772,778

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收代垫款	2,267,221	-	-	-	-	2,267,221
预付货款	12,280,000	-	-	-	-	12,280,000
应收子公司款项	22,785	2,420	-	-	-	25,205
应收代垫款项	120,176	-	40,376	-	-	79,800
应收押金、保证金及备用金	46,654	-	6,104	-	-	40,550
工程专项基金	7,785	522	-	-	-	8,307
其他	79,296	-	7,601	-	-	71,695
合计	14,823,917	2,942	54,081	-	-	14,772,778

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

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

其他说明：

√适用 □不适用

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

于 2022 年度，本公司无实际核销的其他应收款 (2021 年度：无)。

于 2022 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助 (2021 年 12 月 31 日：无)。

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,471,230,039	158,000,000	8,313,230,039	8,396,196,753	128,000,000	8,268,196,753
对联营、合营企业投资	-	-	-	15,865,056	-	15,865,056
合计	8,471,230,039	158,000,000	8,313,230,039	8,412,061,809	128,000,000	8,284,061,809

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

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

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

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,669,349,125	932,645,378	2,159,357,007	1,117,492,143
其他业务	992,360	40,286	678,505	36,495
合计	1,670,341,485	932,685,664	2,160,035,512	1,117,528,638

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

(i) 房地产开发收入及成本

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

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

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

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

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2022 年度		2021 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	992,360	40,286	678,505	36,495

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-32,760,435	-21,904,836
关联方贷款利息收入	299,058,251	247,316,472
其他	-	624,288
合计	266,297,816	226,035,924

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-11.73	-0.48	-0.48

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

3、境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	-1,575,516	212,984	12,786,706	15,508,961
按境外会计准则调整的项目及金额：				
—冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧及减值准备(a)	268,161	232,846	2,420,776	2,152,615
—投资性房地产公允价值变化(a)	-138,638	-100,673	4,205,468	4,344,106
按境外会计准则	-1,445,993	345,157	19,412,950	22,005,682

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

√适用 □不适用

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

董事长：李伟东

董事会批准报送日期：2023 年 3 月 23 日

修订信息

□适用 √不适用

证券代码：601588

证券简称：北辰实业

公告编号：临 2023-003

债券代码：151419

债券简称：19 北辰 F1

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

债券代码：185738

债券简称：22 北辰 G1

北京北辰实业股份有限公司 第九届第六十七次董事会决议公告

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”）第九届董事会第六十七次会议于 2023 年 3 月 23 日（星期四）下午 2:00 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，执行董事郭川先生、独立非执行董事周永健先生以通讯方式出席并进行表决，执行董事杨华森先生委托执行董事李云女士、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 2022 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 2022 年年度报告）

本议案需提交本公司 2022 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《2022 年度计提资产减值准备的议案》。（详见本公司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。

三、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2022 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 2022 年年度报告）

本议案需提交本公司 2022 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《2022 年年度利润分配方案》。（详见本公司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。

本议案需提交本公司 2022 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 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 674,500 元；
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 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 683,200 元；
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. 执行董事杨华森先生 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 345,200 元；
表决结果：7 票赞成，0 票反对，0 票弃权。关联董事杨华森先生回避表决。

4. 执行董事张文雷女士 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 595,000 元；
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。

5. 执行董事郭川先生 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 556,000 元；
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。

6. 独立非执行董事周永健先生 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 150,000 元；

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。

7. 独立非执行董事甘培忠先生 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 150,000 元；

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。

8. 独立非执行董事陈德球先生 2022 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。

本公司董事 2023 年基本薪酬参照 2022 年度董事薪酬标准执行，其中，本公司独立董事陈德球 2023 年度薪酬标准参照其他独立董事 2022 年度薪酬标准执行。

本公司独立董事对本议案无异议。

本议案需提交本公司 2022 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《2023 年度续聘会计师事务所的议案》。（详见本公司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。

本议案需提交本公司 2022 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《章程修正案》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案需提交本公司 2022 年年度股东大会审议。

八、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《股东大会议事规则修正案》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案需提交本公司 2022 年年度股东大会审议。

九、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《董事会议事规则修正案》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案需提交本公司 2022 年年度股东大会审议。

十、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《独立董事 2022 年度述职报告》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案需提交本公司 2022 年年度股东大会审议。

十一、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 2022 年度履职情况报告》。（详见本公司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《2022 年度企业社会责

任暨环境、社会及管治报告》。(详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告)

十三、以 8 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权, 批准本公司《2022 年度持续关联交易》(详见附件 1)

十四、以 8 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权, 批准本公司《2022 年度内部控制评价报告》。(详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告)

十五、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 2)

本议案需提交本公司 2022 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《关于发行股份一般性授权的议案》。(详见附件 3)

本议案需提交本公司 2022 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《关于 2023 年度提供财务资助的议案》。(详见本公司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。

本议案需提交本公司 2022 年年度股东大会审议。

十八、以 8 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权, 批准本公司《关于 2023 年度担保额度预计的议案》(详见本公司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。

本议案需提交本公司 2022 年年度股东大会审议。

十九、以 8 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权, 批准公司按照上海证券交易所年报披露有关规定和要求编制的《2022 年年度报告》《2022 年年度报告摘要》文本, 以及按照香港联合交易所年报披露有关规定和要求编制的《2022 年度报告》《2022 年年度业绩公告》文本, 授权公司秘书就上述文本定稿前必须作出的修改加以确

定，并将上述文本及其他需备案文件分别提交上海证券交易所和香港联合交易所，按规定予以披露及向股东分发。

二十、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于召开 2022 年年度股东大会的议案》。

批准召开本公司 2022 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 2022 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

2023 年 3 月 24 日

附件：

1. 《北辰实业 2022 年度持续关联交易》
2. 《北辰实业关于发行债务融资工具一般性授权的议案》
3. 《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
2022 年度持续关联交易

本公司 2022 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 2

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各控股子公司，并同意本公司董事会进一步授权本公司董事长或总经理，同意各控股子公司作为发行主体时进一步授权其公司经营管理层，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各控股子公司作为发行主体，发行规模为合计不超过人民币100亿元（含100亿元）。发行方式为一次或分期、公开发行或非公开发行。其中，在上海证券交易所发行公司债券不超过人民币30亿元；银行间市场交易商协会拟注册发行中期票据不超过人民币30亿元；北京金融资产交易所备案发行债权计划不超过人民币20亿元；在上海证券交易所、深圳证券交易所或银行间市场商协会发行资产支持证券/票据化等产品不超过人民币20亿元。

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，或本公司各控股子公司作为发行主体时，由各控股子公司及其授权的公司经营管理层，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

（一）董事会拟提请股东大会一般及无条件地授权董事会及各控股子公司，并同意本公司董事会进一步授权本公司董事长或总经理，同意各控股子公司作为发行主体时，进一步授权其公司经营管理层，根据本公司特定需要以及其它市场条件全权办理上述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主体、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、存续期管理机构、计划管理人、评级机构、律师事务所、会计师事务所等，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、登记备案、交易流通、存续期内安排还本付息等有关的其它所有必要和附带的行动及步骤；

3. 在董事会或其转授权的人士、各控股子公司或其授权的公司经营管理层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、且上述授权未提及到的其他事项。

（二）同意上述事宜在取得股东大会批准后，由董事会进一步授权本公司董事长或总经理，或本公司各控股子公司作为发行主体时，进一步授权其公司经营管理层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，并根据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2022年年度股东大会审议通过之日起至本公司2023年年度股东大会召开之日止。

如果本公司董事会或其转授权人士、本公司各控股子公司或其转授权人士已于前次或本次授权有效期内决定有关发行，且本公司或各控股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，则本公司或各控股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。

附件 3

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条件，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。

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1

公告编号：临 2023-004

北京北辰实业股份有限公司 第九届第八次监事会决议公告

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”）第九届监事会第八次会议于 2023 年 3 月 23 日（星期四）下午 3:00 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《2022 年度监事会报告》（详见附件）。

本议案需提交本公司 2022 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《2022 年年度利润分配方案》。（详见本公司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。

本议案需提交本公司 2022 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》。

2022 年度由本公司发放的监事薪酬为：

1. 监事李雪梅女士 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 795,200 元；

表决结果：4 票赞成，0 票反对，0 票弃权。关联监事李雪梅女士回避表决。

2. 监事莫非先生 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 460,400 元；

表决结果：4 票赞成，0 票反对，0 票弃权。关联监事莫非先生回避表决。

3. 监事杜艳女士 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 601,100 元；

表决结果：4 票赞成，0 票反对，0 票弃权。关联监事杜艳女士回避表决。

4. 监事田振华先生 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 446,800 元；

表决结果：4 票赞成，0 票反对，0 票弃权。关联监事田振华先生回避表决。

5. 监事吕毅红女士 2022 年度由本公司发放的薪酬为人民币 556,300 元；

表决结果：4 票赞成，0 票反对，0 票弃权。关联监事吕毅红女士回避表决。

本公司监事 2023 年基本薪酬参照 2022 年度监事薪酬标准执行。

本公司独立董事对本议案无异议。

本议案需提交本公司 2022 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《2022年度计提资产减值准备的议案》。（详见本公司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《2022年度社会责任暨环境、社会及管治报告》。（详见本公司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《2022年度内部控制评价报告》。（详见本公司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，批准公司按照上海证券交易所年报披露有关规定和要求编制的《2022年年度报告》《2022年年度报告摘要》文本，以及按照香港联合交易所年报披露有关规定和要求编制的《2022年度报告》《2022年年度业绩公告》文本，并对本公司2022年年度报告的编制过程提出书面审核意见如下：

1. 本公司2022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2022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2022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

2023 年 3 月 24 日

附件：《北辰实业 2022 年度监事会报告》

附件 1

北京北辰实业股份有限公司 2022 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。

2022 年，本监事会共召开了 4 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 2022 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，2022 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 2022 年度各项工作表示满意，对公司未来的发展前景充满信心。2023 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：188461
债券代码：185114
债券代码：185738

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1

公告编号：临 2023-005

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 2023 年 3 月 23 日召开了第九届董事会第六十七次会议，审议通过了《2023 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 2023 年度境内及国际核数师，该议案尚需提交公司 2022 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 2022 年 12 月 31 日，普华永道中天合伙人数为 280 人，注册会计师人数为 1,639 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 364 人。普华永道中天经审计的最近一个会计年度（2021 年度）的收入总额为人民币 68.25 亿元，审计业务收入为人民币 63.70 亿元，证券业务收入为人民币 31.81 亿元。普华永道中天的 2021 年度 A 股上市公司财务报表审计客户数量为 108 家，A 股上市公司审计收费总额为人民币 5.58 亿元，主要行业包括制造业，金融业，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业及批发和零售业等，与贵公司同行业(房地产业)的 A 股上市公司审计客户共 5 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。

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 2022 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 2022 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、2021 年至 2022 年期间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 年已签署 1 家上市公司审计报告。

(2) 诚信记录

就普华永道中天拟受聘为公司的 2023 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 2023 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2022年12月31日，罗兵咸永道合伙人数量为252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2022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

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2023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。

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2023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2023年度审计范围与2022年度保持一致，则普华永道中天及罗兵咸永道2023年度服务费用不超过2022年度公司支付的服务费用总额，如2023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（2022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692万元（含税），内控审计费用为人民币81万元（含税），合计为人民币773万元（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

2023年3月23日，公司董事会审计委员会2023年第二次会议审议了《2023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2023年度境内及国际核数师，如2023年度审计范围与2022年度保持一致，其2023年度服务费用不超过2022年度公司支付的服务费用总额，如2023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、规范性文件及《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2023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2022年年度股东大会审议。

（三）董事会审议情况

2023 年 3 月 23 日，公司第九届董事会第六十七次会议，以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于 2023 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 2022 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

2023 年 3 月 24 日

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1

公告编号：临 2023-006

北京北辰实业股份有限公司 关于 2023 年度担保额度预计的公告

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. 担保额度有效期自公司 2022 年年度股东大会审议通过之日起至 2023 年年度股东大会之日止。
3. 本次担保额度预计尚需提交公司 2022 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，现拟对 2023 年度公司及其下属公司新增担保进行预计，具体情况如下：

1. 担保主体及金额预计：担保主体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）。
2. 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。

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 80 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 110 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.担保额度有效期：自公司 2022 年年度股东大会审议通过之日起至 2023 年年度股东大会之日止。

5. 公司将视被担保人具体情况，要求其提供相应的反担保。

6. 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。

7. 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）。

（二）本担保事项需履行的内部决策程序

公司于 2023 年 3 月 23 日召开第九届董事会第六十七次会议，会议以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权，一致通过《关于 2023 年度担保额度预计的议案》。该议案尚需提交公司 2022 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 2022 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 (亿元)	净资产 (亿元)	净利润 (亿元)	公司 持股 比例%	公司及子公 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 发经 营	139.59	48.70	-1.18	100%	40
2	武汉北辰智房地产开发有限公司	曾亚丽	73,000	房地 产开 发经 营	16.07	6.60	-0.88	100%	20
3	武汉北辰慧房地产开发有限公司	曾亚丽	133,000	房地 产开 发经 营	16.40	11.17	-0.78	100%	20
资产负债率 70%以下全资子公司小计					172.06	66.47	-2.84		80
4	北京北辰地产集团有限公司	胡浩	885,909	房地 产开 发	525.51	154.26	-10.76	100%	70
5	重庆北辰两江置业有限公司	谢雄	10,000	房地 产开 发	45.70	3.94	1.87	100%	30
6	重庆北辰合悦置业有限公司	谢雄	5,000	房地 产开 发	20.43	-2.09	-1.32	100%	10
资产负债率 70%以上全资子公司小计					591.64	156.11	-10.21	-	110
全资子公司合计					763.70	222.58	-13.05	-	190
7	长沙世纪御景房地产有限公司	霍斌峰	2,041	房地 产开 发	8.93	2.87	1.94	51%	20
资产负债率 70%以下控股公司小计					8.93	2.87	1.94	-	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 发经 营	24.12	0.48	0.02	51%	30
9	成都北辰天辰置业有限公司	刘建	6,250	房地 产开 发	12.66	0.75	0.41	80%	10
10	广州辰旭置业有限公司	迟颂	9,804	房地 产开 发经 营	13.40	0.76	-0.07	51%	20
资产负债率 70%以上控股公司小计					50.18	1.99	0.36	-	60
控股公司合计					59.11	4.86	2.30	-	80
11	武汉金辰盈创置业有限公司	施鑫华	5,000	房地 产开 发	7.73	-1.11	-1.40	49%	5
12	广州广悦置业有限公司	吴昊	9,804	房地 产开 发经 营	16.14	0.62	-0.13	49%	10
参股公司合计					23.87	-0.49	-1.53	-	15
总计					846.68	226.95	-12.28	-	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, 为提高工作效率, 优化办理流程, 在股东大会审议批准的年度担保额度范围内, 在担保实际发生时, 授权董事会根据业务需要决定担保在上述各类被担保主体中的调剂, 担保额度范围内具体可以进行如下调剂:

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) 上述担保情形包括公司及子公司(即公司合并报表范围内全资及控股公司)为子公司、参股公司提供的担保, 同时包含以下情况:

(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。

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、本次担保额度预计应履行的审议程序

1. 本次担保额度预计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额度预计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本次担保额度预计进行了审查并出具了书面审核意见，公司第九届董事会第六十七次会议审议批准了本次担保额度预计的议案。

此项担保额度预计尚须获得 2022 年年度股东大会的批准。本次担保额度预计不构成《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 2022 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 48.68 亿元，均为对公司合并报表范围内公司提供担保，占公司 2022 年度经审计净资产的比例为 38.07%。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六十七次会议决议；
2. 经公司独立董事签字确认的独立意见；
3. 公司 2023 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

2023 年 3 月 24 日

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1

公告编号：临 2023-007

北京北辰实业股份有限公司 关于2023年度提供财务资助的公告

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。

一、提供财务资助概述

房地产开发多采用项目公司模式。房地产开发项目公司在项目开发前期，公司注册资本金通常不足以覆盖土地款、工程款等运营支出，需要项目公司股东按出资比例提供股东借款；项目公司取得预售款后，为了提高资金使用效率，项目公司股东通常在充分保障项目后续经营建设所需资金的基础上，根据项目进度和整体资金安排，按出资比例临时调用项目公司闲置盈余资金。

上述向项目公司提供股东借款以及项目公司股东临时调用项目公司闲置盈余资金，构成《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》规定的提供财务资助事项。

为持续解决项目公司经营发展所需资金及有效盘活闲置盈余资金，提高决策效率，北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）于2023年3月23日召开第九届董事会第六十七次会议，分别以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于2023年度提供财务资助的议案》，该议案尚需提请公司股东大会审议。

二、预计新增财务资助情况

（一）财务资助对象

1. 为合并报表范围内的控股子公司其他股东提供财务资助，该控股子公司从事单一主营业务且为房地产开发业务，被资助对象最近一期经审计的资产负债率

可能超过 70%。

2. 为非合并报表范围内的参股公司、公司与关联人共同投资形成的公司控股子公司提供财务资助，被资助对象从事单一主营业务且为房地产开发业务，且资助资金仅用于主营业务，其最近一期经审计的资产负债率可能超过 70%。公司按持股比例提供财务资助，被资助公司的其他股东或者其他合作方需按其持股比例提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等。

公司发生的财务资助事项，按香港联合交易所有限公司证券上市规则如构成交易或关连交易，公司将及时遵守相关条文。

（二）财务资助额度

公司提供的财务资助总额度为人民币 30 亿元，不超过公司最近一期经审计归母净资产的 50%；对单个被资助对象的资助额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的 10%。其中，公司对合并报表范围内的控股子公司的其他股东（不含公司关联方）提供的财务资助为 15 亿元，对非合并报表范围内的参股公司以及对公司与关联人共同投资形成的公司控股子公司提供的财务资助为 15 亿元。在前述额度内，资金可以滚动使用，任一时点的财务资助余额不超过股东大会审议通过的资助额度。

（三）财务资助有效期

本次预计新增财务资助总额度有效期为自公司 2022 年年度股东大会审议通过之日起至 2023 年年度股东大会之日止。

（四）财务资助授权

经公司股东大会审议批准该议案后，授权公司经营层根据公司相关制度并结合实际经营需要，在上述额度范围内审议具体财务资助事宜。

三、财务资助风险控制措施

上述财务资助事项是为了促进公司房地产项目顺利进行，符合房地产市场行业惯例。其中，公司控股子公司向其他股东提供财务资助，仅在充分预留房地产项目后续建设资金和正常经营所需资金后，仍有闲置资金时，向各股东按持股比

例提供财务资助；公司为参股公司提供财务资助，是在充分研判资金风险的基础上，根据公司盈余资金情况陆续提供财务资助。公司将密切关注财务资助对象的生产经营和财务状况变化，持续做好风险管控工作。本次新增财务资助额度将在股东大会审议通过后生效并具体实施。

四、董事会意见

上述财务资助事项是公司正常生产经营的需要，被资助对象各方股东均按出资比例提供财务资助，有利于推动房地产项目的顺利进行、提高盈余资金使用效率，公司将密切关注被资助对象的日常经营管理、偿债能力、信用状况、履约能力等，采取必要的风险控制及保障措施，确保公司资金安全。

五、独立董事意见

公司独立董事对上述财务资助事项发表了独立意见，认为：1. 公司为符合条件的参股公司提供财务资助，是用于解决被资助对象的房地产开发建设的资金需求，有利于推进房地产项目开发建设进度、提高公司运营效率；公司为符合条件的控股子公司其他股东提供财务资助，是在项目销售情况顺利但未达到分配条件的情况下，各股东方按出资比例临时调用闲置资金，有利于提高资金使用效率。同时公司将采取必要措施，及时了解被资助对象的经营情况、财务状况，整体财务风险可控。2. 上述提供财务资助事项内容、决策程序符合相关法律法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及股东利益，尤其是中小股东利益的情形。综上所述，我们同意本次提供财务资助的事项，并同意提交公司股东大会审议。

六、备查文件

1. 公司第九届董事会第六十七次会议决议；
2. 独立董事意见。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2023 年 3 月 24 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
债券代码：185738

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
债券简称：22 北辰 G1

公告编号：临 2023-008

北京北辰实业股份有限公司

2022 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 2022 年主要经营数据如下：

一、2022 年房地产开发业务概述

2022 年，就房地产开发业务而言，在土地储备方面，公司实现总土地储备 497.90 万平方米，同比下降 15.00%；权益土地储备 443.30 万平方米，同比下降 14.67%；无新增房地产储备；在工程建设方面，公司实现新开工面积 50.77 万平方米，同比上涨 10.73%；开复工面积 424.86 万平方米，同比下降 23.73%；竣工面积 143.76 万平方米，同比下降 19.81%；在项目销售方面，公司实现销售面积 61.63 万平方米，同比下降 35.10%；销售金额 124.24 亿元，同比下降 25.78%；结算面积 76.99 万平方米，同比下降 41.75%；结算金额 109.65 亿元，同比下降 45.53%；报告期末待结转面积 74.04 万平方米，同比下降 25.23%。

二、2022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 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 待结转 面积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	305	305	1,221	5,305	728
2	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	1.40	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	173,500	28,067	495	1,528	8,132	1,276
3	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	9,122	-	85	105	2,014
4	北京北辰墅院 1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	-	-	213,300	18,864	5,122	8,485	29,262	1,104
5	北京股份公司	北京海淀	别墅	竣工	100%	-	-	-	6,100	-	-	-	-	6,100	-	-	6,100	3,588	3,587	3,587	11,789	-
6	北京金宸府	北京昌平	住宅	竣工	51%	53.17	0.54	86,600	280,100	170,400	86,900	-	-	280,100	-	-	280,100	105,081	19,966	18,151	88,388	3,913
7	北京龙湖北宸境悦	北京门头沟	住宅	新开工	34%	24.78	1.42	26,000	104,100	66,200	22,500	-	104,100	104,100	104,100	-	-	64,263	49,789	-	-	-
8	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	407.08	13.82	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	334,300	-	4,449,000	157,835	99,064	12,706	20,057	271,511
9	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	竣工	51%	26.03	1.82	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	161,900	161,900	927,100	33,428	17,385	118,400	120,378	12,443
10	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	竣工	100%	12.28	1.45	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	145,400	145,400	40,185	13,542	75,349	68,225	3,254
11	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.05	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	313,300	1,989	1,327	-	-	-
12	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	25.81	1.76	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	75,100	-	282,100	11,332	3,220	5,993	8,473	3,584
13	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	102.68	3.04	358,000	980,100	716,000	-	217,700	-	762,400	17,000	-	745,400	53,131	7,846	11,526	11,305	2,331
14	武汉金地北辰园风华	湖北武汉	住宅	竣工	51%	13.51	0.44	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	-	-	178,900	1,600	568	1,257	2,544	-
15	武汉北辰孔雀城航天府	湖北武汉	住宅	竣工	60%	9.88	0.08	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	-	-	220,400	35,906	-16	7,530	4,244	549
16	武汉北辰经开优+（067 地块）	湖北武汉	住宅、商业	竣工	80%	12.42	1.98	50,500	180,900	126,200	101,000	-	-	180,900	180,900	180,900	180,900	64,758	31,773	23,536	16,726	36,117
17	武汉北辰经开优+（068 地块）	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	16.38	1.05	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
18	武汉北辰金地璞时代	湖北武汉	住宅、商业	竣工	49%	18.72	0.88	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	165,600	165,600	212,100	35,702	14,034	-	-	-
19	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	25.29	0.29	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	7,324	87	474	2,684	88
20	杭州国悦府大地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-
21	杭州国曜府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	17.16	0.97	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	-	-	-	441	-
22	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.03	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	-	-	-	-	-
23	杭州聆潮府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	12.52	1.40	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	44,400	44,400	22,487	21,687	21,571	74,689	116
24	杭州北辰春澜城	浙江杭州	住宅	在建	100%	52.18	4.97	69,000	276,900	179,500	-	-	-	276,900	276,900	-	-	38,229	3,914	-	-	3,914
25	宁波北京府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	45.20	0.67	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	8,664	791	930	3,720	664
26	宁波堇天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	34.33	0.76	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	930	784	854	2,374	785
27	宁波香麓湾	浙江余姚	住宅	在建	100%	22.43	3.31	68,700	166,500	116,800	-	-	-	166,500	166,500	-	-	60,507	21,145	-	-	73,201
28	南京北辰地舞铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	14.73	0.03	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	-	-	-	250	-
29	苏州北辰地舞壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	17.28	0.04	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	914	912	912	1,304	-
30	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	65.70	4.36	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	165,400	-	224,500	88,877	36,524	36,133	52,424	11,117
31	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	竣工	49%	28.60	0.19	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	255,400	-	-	-	-	-
32	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	0.58	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	-	-	535,400	-	-136	-	-	-
33	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	9.83	0.09	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	-	-	237,000	2,989	952	952	1,760	735
34	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	16.16	0.44	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	919	317	725	1,833	398
35	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	26.25	0.87	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	-	-	297,100	11,913	2,243	4,165	6,327	841
36	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	18.03	0.85	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	-	120,000	20,904	11,310	16,353	31,092	2,322
37	成都北辰鹿鸣苑	四川成都	住宅、商业	竣工	80%	22.00	1.69	80,100	227,300	160,300	128,200	-	-	227,300	227,300	227,300	227,300	63,698	16,361	102,856	152,411	9,853
38	四川北辰国曜府	四川眉山	住宅、商业	竣工	100%	16.32	1.18	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	-	-	197,400	67,063	32,862	31,894	24,015	15,388
39	四川北辰龙熙台	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	15.08	2.63	69,900	126,600	84,000	-	-	-	126,600	126,600	-	-	33,064	4,646	-	-	-
40	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	31.28	4.50	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	223,300	78,200	212,600	83,642	27,173	44,686	49,182	15,747
41	廊坊北辰蔚蓝城市 （2018-4 地块）	河北廊坊	住宅	在建	100%	24.56	1.58	82,500	245,600	164,800	-	-	151,900	245,600	245,600	-	-	-	-	-	-	-
42	廊坊星宸里（2019-3 地块）	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.45	0.39	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	廊坊北辰辰睿（2020-5 地块）	河北廊坊	住宅	拟建	100%	13.43	0.74	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

44	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	竣工	50%	21.07	0.15	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	-	-	356,200	1,211	354	1,631	2,616	889
45	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	115.93	11.38	429,100	1,274,000	918,000	-	-	251,600	1,274,000	691,800	223,600	685,300	183,911	26,848	154,634	193,147	66,459
46	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	24.64	3.51	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	-	67,705	12,988	-	-	45,692
47	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	70%	36.31	3.52	106,800	281,100	206,000	144,200	-	-	281,100	117,900	75,600	235,900	69,144	23,954	35,494	71,139	84,519
48	海口北辰长秀仕家	海南海口	住宅	竣工	100%	12.35	2.63	30,500	134,700	106,800	-	-	-	134,700	134,700	134,700	134,700	106,385	92,776	25,750	28,336	67,026
49	广州兰亭香麓（116 地块）	广东广州	住宅、商业	在建	51%	12.00	0.43	25,900	113,700	77,800	39,700	-	-	113,700	113,700	-	-	-	-	-	-	-
50	广州兰亭香麓（114 地块）	广东广州	住宅、商业	在建	49%	9.66	0.92	25,100	110,600	76,600	37,500	-	-	110,600	110,600	-	-	25,485	9,759	-	-	-

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

2、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

3、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

4、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。

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

三、2022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	23,394	100	否
2	北京朝阳区北辰东路8号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	5,925	100	否
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,125	100	否
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	5,404	100	否
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	16,926	100	否
6	北京朝阳区北辰西路8号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	22,276	100	否
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,853	100	否
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	5,743	100	否
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	4,716	100	否
10	北京朝阳区北辰东路8号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	6,419	100	否
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	8,572	100	否
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	11,970	100	否
13	北京朝阳区北辰东路8号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	17,716	100	否
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,700	3,549	100	否
15	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰三角洲大悦城	商业	100,000	10,177	100	否
16	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰国际会议中心	会议、展览	39,100	2,856	100	否
17	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰国荟酒店	酒店	62,500	5,794	100	否
18	湖北省武汉市洪山区高新二路9号	武汉光谷里	商业	29,600	3,317	51	否

注：1、北辰绿色家园B5区商业自2016年8月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司。

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。

4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含北辰里购物中心项目的建筑面积和经营收入。

四、2022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
2,537,378	5.07	75,430

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

2023年3月24日

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1

公告编号：临 2023-009

北京北辰实业股份有限公司 2022 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：

- 鉴于公司 2022 年度归属于上市公司普通股股东的净利润为负，2022 年度公司拟不进行利润分配，亦不实施包括资本公积转增股本在内的其他形式分配。
- 本次利润分配方案尚需提交公司 2022 年年度股东大会审议。

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 2022 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-1,600,875,123 元，按母公司报表净利润提取 10%法定盈余公积金人民币 2,035,258 元，截至 2022 年末母公司可供分配利润人民币 2,083,485,234 元。

根据《北京北辰实业股份有限公司章程》规定，除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司可供分配利润的 10%。

鉴于公司 2022 年度归属于上市公司普通股股东的净利润为负，综合考虑公司未来发展需求情况，经公司第九届董事会第六十七次会议一致通过，2022 年度不进行利润分配，亦不实施包括资本公积转增股本在内的其他形式分配。本次利

利润分配方案尚需提交本公司 2022 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

2023 年 3 月 23 日，本公司第九届董事会第六十七次会议，以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2022 年年度利润分配方案》。

（二）独立董事意见

公司《2022 年年度利润分配方案》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 2022 年年度股东大会审议。

（三）监事会审议情况

2023 年 3 月 23 日，本公司第九届监事会第八次会议，以 5 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2022 年年度利润分配方案》。

三、相关风险提示

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。本次利润分配方案尚需提交本公司 2022 年年度股东大会审议，提请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2023 年 3 月 24 日

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2
债券简称：22 北辰 G1

公告编号：临 2023-010

北京北辰实业股份有限公司 关于 2022 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 2023 年 3 月 23 日召开的第九届董事会第六十七次会议审议通过了《2022 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 2022 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 2022 年度计提资产减值准备人民币总计 104,296 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 90,516 万元，对投资物业项目计提投资性房地产资产减值准备人民币 13,780 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。

2022 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，2022 年度，本公司需对房地产项

目计提存货跌价准备人民币 90,516 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。

2022 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，2022 年度，本公司需对投资性房地产计提资产减值准备人民币 13,780 万元。

二、相关决策程序

本公司于 2023 年 3 月 23 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《2022 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 2022 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 2022 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、2022年度减值计提对公司利润影响情况

2022 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 104,296 万元，净利润减少人民币 103,246 万元，归属于母公司股东的净利润减少人民币 90,972 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

2023 年 3 月 24 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六十七次会议相关事项及
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六十七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六十七次会议相关事项的独立意见

（一） 关于 2022 年年度利润分配方案的独立意见

公司《2022 年年度利润分配方案》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 2022 年年度股东大会审议。

（二） 关于董事薪酬的议案的独立意见

公司《董事薪酬的议案》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 2022 年年度股东大会审议。

（三） 关于 2023 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 2023 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 2022 年年度股东大会审议。

（四） 关于 2023 年度担保额度预计的独立意见

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 2022 年年度股东大会审议。

（五） 关于 2022 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。

（六） 关于 2023 年度提供财务资助的独立意见

本次 2023 年度提供财务资助事项，其中，公司为符合条件的控股子公司其他股东提供财务资助，是在项目销售情况顺利但未达到分配条件的情况下，各股东方按出资比例临时调用闲置资金，有利于提高资金使用效率；公司为符合条件的参股公司提供财务资助，是用于解决被资助对象的房地产开发建设的资金需求，有利于推进房地产项目开发建设进度、提高公司运营效率。同时公司将采取必要措施，及时了解被资助对象的经营情况、财务状况，整体财务风险可控。

上述提供财务资助事项内容、决策程序符合相关法律法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及股东利益，尤其是中小股东利益的情形。综上所述，同意本次提供财务资助的事项，并同意提交公司 2022 年年度股东大会审议。

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 48.68 亿元，均为对公司合并报表范围内公司提供担保，占公司 2022 年度经审计净资产的比例为 38.07%。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

2023 年 3 月 23 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六十七次会议相关
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六十七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 2023 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 2023 年度境内及国际核数师，如 2023 年度审计范围与 2022 年度保持一致，其 2023 年度服务费用不超过 2022 年度公司支付的服务费用总额，如 2023 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 2023 年度担保额度预计的事前认可意见

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

2023 年 3 月 23 日

北京北辰实业股份有限公司

独立董事 2022 年度述职报告

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，2022 年我们严格按照《公司法》《证券法》、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 2022 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

周永健先生，72 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，曾任中国人民政治协商会议全国委员会委员，香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及全球主席、及中国司法部委任的中国委托公证人。周先生别于 1998 年、2003 年获香港特别行政区政府颁授太平绅士及银紫荆星章，并于 2010 年获嘉许为香港教育学院荣誉院士、2013 年获英国伦敦国王学院荣誉院士，2018 年获香港都会大学(前称香港公开大学)授荣誉博士及 2021 年获香港科技大学授荣誉法学博士。周先生在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。周先生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，66 岁，毕业于北京大学法学院，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师。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，41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
	金徽矿业股份有限公司	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

（二）独立性情况说明

作为公司的独立董事，经自查，我们符合中国法律法规和上市公司监管规则关于独立董事独立性的要求，不存在任何影响本人独立性的情况。

二、独立董事 2022 年度履职概况

（一）参加董事会和股东大会情况

2022 年，公司共召开董事会会议 36 次，股东大会 3 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

2022 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或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 2 次，战略委员会召开会议 1 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、核查了公司业务架构、定期报告、担保、计提资产减值准备、工资总额预算核定、推荐董事和高级管理人员人选等事项。

三、独立董事 2022 年度履职重点关注事项的情况

2022 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土地租赁、使用商标及标识许可、办公场所租赁、股东借款以及委托经营等，这些关联交易对公司独立性并未产生任何影响，并且均依法予以审议并披露。

（二）对外担保及资金占用情况

按照中国法律法规、上市公司监管规则及《公司章程》关于对外担保的规定，我们对公司 2022 年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

2021 年度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，报告期内，公司公开发行一期债券，金额为人民币 8.25 亿元，截至报告报出日，上述募集资金已按规定用途使用完毕。

报告期内，经中国银行间市场交易商协会核准，公司先后发行两期中期票据，金额分别为人民币 10.52 亿元、14.30 亿元，用于偿还到期的中期票据本金和利息，截至报告报出日，上述募集资金已按规定用途使用完毕。

（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、高级管理人员的调整及薪酬情况进行了审查，认为公司 2022 年度董事、高级管理人员的调整及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

根据中国法律法规、上市公司监管规则及《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（2021年—2023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

报告期内，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93份、H股120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。报告期内，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

2022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。

2023 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

2023年3月23日

北京北辰实业股份有限公司

董事会审计委员会 2022 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 2022 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 2022 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

2022 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
2022 年第一次 审计委员会会议	2022.1.28	公司 2021 年年度审计计划
2022 年第二次 审计委员会会议	2022.3.16	1. 公司 2021 年年度财务报表审计结果 2. 《关于公司 2022 年度续聘会计师事务所的议案》 3. 《关于公司 2021 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》
2022 年第三次 审计委员会会议	2022.7.29	公司 2022 年中期审阅计划
2022 年第四次 审计委员会会议	2022.8.25	1. 公司 2022 年中期财务报表审阅结果 2. 《关于公司 2022 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 2021 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

报告期内, 公司董事会审计委员会认真审阅了公司 2021 年度内部审计工作情况及公司 2022 年度内部审计工作计划, 及时督促公司 2022 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相关法律法规、上市公司监管规则以及公司《章程》《董事会审计委员会议事规则》《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
2023 年 3 月 23 日

北京北辰实业股份有限公司 2022 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2022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 $5\% \leq \text{潜在错报金额}$	合并报表的税前利润的 $3\% \leq \text{潜在错报金额} <$ 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	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: -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	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: -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 $5\% \leq$ 直接财产损失金额	合并报表的税前利润的 $3\% \leq$ 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重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象： -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	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： -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	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： -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; -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, 不存在财务报告内部控制一般缺陷。

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, 个别企业供应商管理制度和受托管理项目制度有待完善, 个别企业在合同签订及时性、工程项目成本管控、信息化管理系统账号设置及职责分离等业务事项的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, 已制定整改完善措施, 不断强化执行的刚性约束,

促进公司内控目标实现。

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，已明确相关责任部门和责任人，落实整改。通过有针对性地跟踪检查，实行“对账销号”，确保了整改按期完成。

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

本年度公司持续加强内控工作，进一步健全完善工作机制，落实法律部门统筹管理、各专业部门各司其职、审计部门监督评价的“三道防线”职责，形成全员参与、全过程管控的工作局面。本年度内控体系建设方面，公司开展了内控流程优化专项工作，系统地进行了流程梳理、管控点细化、统一流程框架和程序等工作，促进了内控流程的上下贯通，流程管理更加科学有效。合规体系建设方面，形成《合规建设实施方案》，并编制了《合规管理办法》等制度，初步形成“制度完备、覆盖全面、管控科学、运转高效”的合规管理体系。通过合规培训培育法治文化，进一步提升各级管理人员的合规守法经营意识。下一年度公司将继续深化内部控制管理，完善合规体系构建，并通过内部审计、专项检查等多种监督检查方式督促企业内部控制的有效运行及优化提升。

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
2023年3月23日

北京北辰实业股份有限公司

2022 年度财务报表及审计报告

北京北辰实业股份有限公司

2022 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 5
2022 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 - 134
补充资料	1 - 2

审计报告

普华永道中天审字(2023)第 10039 号
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

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

(二) 我们的意见

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

二、 形成审计意见的基础

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

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

三、 关键审计事项

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

普华永道中天审字(2023)第 10039 号
(第二页, 共五页)

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
存货可变现净值的评估 请参阅财务报表附注四(5) 于 2022 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 39,603,146,320 元, 约占集团总资产的 59%。管理层对 2022 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。 管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。 我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。	我们对管理层存货可变现净值的评估实施了以下主要程序: 我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向的敏感性, 评估了重大错报的固有风险。 我们评估了以前期间对存货可变现净值的评估结果, 以评价管理层作出估计流程的有效性。 我们采用抽样的方法对与存货可变现净值的评估相关的关键控制点进行测试。 我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序: • 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。 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。

普华永道中天审字(2023)第 10039 号
(第三页, 共五页)

四、其他信息

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

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

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

五、管理层和审计委员会对财务报表的责任

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

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

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

普华永道中天审字(2023)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
2023 年 3 月 23 日

注册会计师

注册会计师

彭啸风

彭啸风(项目合伙人)

张美丽

张美丽

北京北辰实业股份有限公司

2022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		2022年 12月31日 合并	2021年 12月31日 合并	2022年 12月31日 公司	2021年 12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四(1)	9,643,196,011	14,722,284,187	5,429,876,000	7,556,082,137
应收账款	四(2)、十五(1)	223,707,016	54,340,689	133,094,978	67,568,853
预付款项	四(3)	143,194,885	58,082,531	23,852,647	23,061,407
其他应收款	四(4)、十五(2)	1,709,545,948	2,118,142,404	54,419,169	55,141,311
存货	四(5)	39,603,146,320	45,726,710,991	422,871,268	633,182,019
一年内到期的非流动资产	四(7)	848,064,142	269,154,451	7,716,602,460	8,376,046,239
其他流动资产	四(6)	2,280,084,727	2,401,164,807	33,553,450	58,755,530
流动资产合计		54,450,939,049	65,349,880,060	13,814,269,972	16,769,837,496
非流动资产					
长期股权投资	四(9)、十五(3)	357,764,691	635,735,803	8,313,230,039	8,284,061,809
投资性房地产	四(10)	7,982,335,316	8,035,674,213	4,559,368,498	4,672,466,591
固定资产	四(11)	2,896,817,793	3,036,210,516	1,204,801,624	1,262,847,332
在建工程	四(12)	1,222,025	6,476,930	530,944	5,585,848
无形资产	四(14)	25,259,027	17,587,570	4,515,095	4,870,612
使用权资产	四(13)	40,065,673	47,389,013	19,748,854	24,322,751
长期待摊费用	四(15)	24,753,149	32,427,960	-	-
长期应收款	四(8)	165,474,625	1,361,231,692	15,061,221,771	15,627,255,163
递延所得税资产	四(16)	1,309,346,599	1,246,148,280	301,258,044	281,585,901
其他非流动资产	四(17)	26,242,603	48,291,985	-	-
非流动资产合计		12,829,281,501	14,467,173,962	29,464,674,869	30,162,996,007
资产总计		67,280,220,550	79,817,054,022	43,278,944,841	46,932,833,503

北京北辰实业股份有限公司

2022 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	2022 年 12 月 31 日 合并	2021 年 12 月 31 日 合并	2022 年 12 月 31 日 公司	2021 年 12 月 31 日 公司
流动负债					
应付账款	四(19)	6,681,320,938	7,704,737,070	628,775,513	655,759,431
预收款项	四(20)	200,216,551	236,089,004	192,670,012	234,114,212
合同负债	四(21)	10,609,330,350	12,123,853,347	205,783,517	456,049,840
应付职工薪酬	四(22)	105,345,304	74,546,532	90,696,207	59,445,430
应交税费	四(23)	1,907,738,642	2,254,229,880	645,671,686	641,376,451
其他应付款	四(24)	2,765,181,776	4,242,880,122	8,714,493,107	10,588,091,061
一年内到期的非流动负债	四(25)	9,087,521,665	11,631,174,176	3,921,852,880	5,734,471,787
其他流动负债		165,502	4,967,159	-	-
流动负债合计		31,356,820,728	38,272,477,290	14,399,942,922	18,369,308,212
非流动负债					
长期借款	四(26)	10,694,968,573	16,178,115,407	10,694,968,573	12,095,115,407
应付债券	四(27)	6,773,196,518	3,696,467,025	6,773,196,518	3,696,467,025
租赁负债	四(29)	10,503,187	14,543,370	1,276,038	1,512,446
长期应付款	四(28)	2,369,407,571	2,148,384,872	1,100,000,000	1,405,097,778
长期应付职工薪酬	四(30)	96,332,109	107,507,409	96,332,109	107,507,409
递延收益	四(31)	19,287,354	27,747,587	19,287,354	3,127,967
非流动负债合计		19,963,695,312	22,172,765,670	18,685,060,592	17,308,828,032
负债合计		51,320,516,040	60,445,242,960	33,085,003,514	35,678,136,244
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	-	1,018,241,096
其中: 永续债		-	1,018,241,096	-	1,018,241,096
资本公积	四(33)	3,714,698,888	3,790,005,368	3,658,025,039	3,667,701,353
其他综合收益		14,156,506	8,318,506	14,156,506	8,318,506
盈余公积	四(35)	1,071,254,548	1,069,219,290	1,071,254,548	1,069,219,290
未分配利润	四(36)	4,619,576,099	6,256,156,680	2,083,485,234	2,124,197,014
归属于母公司股东权益合计		12,786,706,041	15,508,960,940	10,193,941,327	11,254,697,259
少数股东权益		3,172,998,469	3,862,850,122	-	-
股东权益合计		15,959,704,510	19,371,811,062	10,193,941,327	11,254,697,259
负债及股东权益总计		67,280,220,550	79,817,054,022	43,278,944,841	46,932,833,503

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

2022 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	2022 年度 合并	2021 年度 合并	2022 年度 公司	2021 年度 公司
一、营业收入	四(37)、十五(4)	12,988,939,722	22,182,853,805	1,670,341,485	2,160,035,512
减: 营业成本	四(37)(42)、十五(4)	(10,319,764,616)	(17,627,094,222)	(932,685,664)	(1,117,528,638)
税金及附加	四(38)	(799,506,688)	(1,182,928,895)	(181,893,629)	(272,859,202)
销售费用	四(39)(42)	(486,486,162)	(619,374,667)	(80,053,218)	(110,664,518)
管理费用	四(40)(42)	(884,696,645)	(983,551,074)	(593,472,244)	(586,348,714)
财务费用	四(41)	(784,627,659)	(560,524,260)	63,047,132	73,385,548
其中: 利息费用		903,850,661	688,953,601	-	-
利息收入		127,660,709	138,094,667	67,748,380	79,847,664
加: 其他收益	四(43)	17,691,055	31,510,097	3,868,790	21,879,584
投资收益	四(44)、十五(5)	15,953,439	248,745,924	266,297,816	226,035,924
其中: 对联营企业和合营企业的投资损失/(收益)		(59,033,240)	239,308,085	(32,760,435)	(21,904,836)
资产减值损失	四(45)	(1,042,961,135)	(884,844,220)	(30,000,000)	(108,000,000)
信用减值损失	四(46)	(158,916,986)	(33,281,150)	(153,157,685)	(20,375,480)
资产处置损失		(32,200)	(624,999)	-	-
二、营业(亏损)/利润		(1,454,407,875)	570,886,339	32,292,783	265,560,016
加: 营业外收入	四(47)	22,850,674	25,591,157	8,523,486	20,234,232
减: 营业外支出	四(48)	(6,750,024)	(21,855,930)	(1,276,018)	(4,395,515)
三、(亏损)/利润总额		(1,438,307,225)	574,621,566	39,540,251	281,398,733
减: 所得税费用	四(49)	(214,536,327)	(466,737,494)	(19,187,669)	(78,156,910)
四、净(亏损)/利润		(1,652,843,552)	107,884,072	20,352,582	203,241,823
其中: 同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		(3,558,770)	12,797,284	-	-
按经营持续性分类					
持续经营净(亏损)/利润		(1,652,843,552)	107,884,072	20,352,582	203,241,823
终止经营净亏损		-	-	-	-
按所有权归属分类					
少数股东损益		(77,327,333)	(105,099,626)	-	-
归属于母公司股东的净(亏损)/利润		(1,575,516,219)	212,983,698	20,352,582	203,241,823
五、其他综合收益的税后净额		5,838,000	7,920,000	5,838,000	7,920,000
六、综合收益总额		(1,647,005,552)	115,804,072	26,190,582	211,161,823
归属于母公司股东的综合收益总额		(1,569,678,219)	220,903,698	26,190,582	211,161,823
归属于少数股东的综合收益总额		(77,327,333)	(105,099,626)	-	-
七、每股收益					
基本每股收益	四(50)	(0.48)	0.02	-	-
稀释每股收益	四(50)	(0.48)	0.02	-	-

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:

李伟印

胡浩印

杜艳印

北京北辰实业股份有限公司

2022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	2022年度 合并	2021年度 合并	2022年度 公司	2021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		12,204,977,719	17,835,028,485	1,475,627,735	2,523,705,717
收到的税费返还		363,572,564	427,599,185	14,950,932	58,652,746
收到其他与经营活动有关的现金	四(51)(a)	893,055,823	1,350,622,876	193,426,206	284,897,784
经营活动现金流入小计		13,461,606,106	19,613,250,546	1,684,004,873	2,867,256,247
购买商品、接受劳务支付的现金		(6,149,157,542)	(8,107,898,377)	(491,427,255)	(636,031,299)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,242,551,117)	(1,270,265,751)	(693,863,937)	(703,708,725)
支付的各项税费		(1,863,062,144)	(2,624,603,526)	(345,473,187)	(475,131,196)
支付其他与经营活动有关的现金	四(51)(b)	(203,284,317)	(670,218,650)	(35,212,761)	(234,106,491)
经营活动现金流出小计		(9,458,055,120)	(12,672,986,304)	(1,565,977,140)	(2,048,977,711)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(52)(a)	4,003,550,986	6,940,264,242	118,027,733	818,278,536
二、投资活动产生的现金流量					
取得投资收益所收到的现金		68,784,651	26,376,394	1,320,881,828	1,277,774,189
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,525,790	700,821	1,833,245	928,853
处置子公司及其它营业单位收到的现金净额		17,500,000	8,297,978	-	-
收回关联方贷款本金		782,207,718	59,078,150	11,604,695,018	12,722,572,876
第三方预付项目合作款		-	200,823,840	-	200,823,840
投资活动现金流入小计		871,018,159	295,277,183	12,927,410,091	14,202,099,758
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(249,309,930)	(989,914,078)	(33,911,593)	(291,114,196)
投资支付的现金		-	(25,000,000)	(76,309,600)	(1,810,000,000)
退回第三方预付项目合作款		(200,823,840)	-	(200,823,840)	-
向关联方提供借款	八	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	(5)(e)(f)(g)(i)	(1,096,994,267)	(2,375,618,129)	(11,703,345,954)	(16,828,651,265)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(225,976,108)	(2,080,340,946)	1,224,064,137	(2,626,551,507)
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		980,000	1,916,468,480	-	-
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		980,000	1,916,468,480	-	-
取得借款收到的现金		2,424,286,258	11,586,642,839	2,424,286,258	9,286,642,839
自母公司取得的借款	八(5)(d)	2,100,000,000	2,500,000,000	2,100,000,000	2,500,000,000
自少数股东收到的现金		115,640,000	272,118,800	-	-
发行债券收到的现金	四(27)(a)	3,299,207,600	3,099,401,000	3,299,207,600	3,099,401,000
自关联方收到的现金	八(5)(i)	34,700,000	15,000,000	14,700,000	15,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四(51)(c)	35,990,000	50,060,000	-	-
筹资活动现金流入小计		8,010,803,858	19,439,691,119	7,838,193,858	14,901,043,839
偿还债务支付的现金		(10,626,151,213)	(13,412,770,778)	(6,306,151,213)	(8,667,213,685)
支付予少数股东的现金		(130,540,000)	(467,437,500)	-	-
向关联方支付的现金	八(5)(d)(i)(j)	(2,643,518,665)	(4,395,285,825)	(2,643,518,665)	(1,572,000,000)
赎回其他权益工具支付的现金		(1,000,000,000)	(1,620,000,000)	(1,000,000,000)	(1,620,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,811,373,111)	(2,228,751,607)	(1,323,189,411)	(1,172,762,921)
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		(20,000,000)	(101,722,304)	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(51)(d)	(149,596,925)	(46,521,783)	(26,066,462)	(23,836,892)
筹资活动现金流出小计		(16,361,179,914)	(22,170,767,493)	(11,298,925,751)	(13,055,813,498)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(8,350,376,056)	(2,731,076,374)	(3,460,731,893)	1,845,230,341
四、汇率变动对现金的影响					
-					
五、现金净(减少)/增加额					
加:年初现金余额	四(52)(c)	(4,572,801,178)	2,128,846,922	(2,118,640,023)	36,957,370
		12,960,951,786	10,832,104,864	7,531,453,072	7,494,495,702
六、年末现金余额					
	四(52)(d)	8,388,150,608	12,960,951,786	5,412,813,049	7,531,453,072

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

2022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	其他权益工具 永续债	资本公积	其他 综合收益	归属于母公司股东权益		少数股东权益	股东权益合计
						盈余公积	未分配利润		
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	6,296,481,694	2,679,937,860	19,729,083,689
同一控制下企业合并		-	-	49,908,400	-	-	3,809,325	-	53,717,725
2021年1月1日年初余额		3,367,020,000	2,630,379,842	3,753,879,080	398,506	1,048,895,107	6,302,291,019	2,679,937,860	19,782,801,414
2021年度增减变动额									
综合收益总额		-	137,783,254	-	-	-	75,200,444	(105,099,626)	107,884,072
净利润		-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	75,200,444	(105,099,626)	115,804,072
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	49,734,288	-	-	-	1,866,734,192	1,916,468,480
撤回其他权益工具持有者 资本	四(33)、 (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	3,790,005,368	8,318,506	1,069,219,290	6,256,156,680	3,862,850,122	19,371,811,062
2022年1月1日年初余额		3,367,020,000	1,018,241,096	3,790,005,368	8,318,506	1,069,219,290	6,256,156,680	3,862,850,122	19,371,811,062
2022年度增减变动额									
综合收益总额		-	25,358,904	-	-	-	(1,600,875,123)	(77,327,333)	(1,652,843,552)
净亏损		-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益		-	-	-	5,838,000	-	-	-	5,838,000
综合收益总额合计		-	25,358,904	-	5,838,000	-	(1,600,875,123)	(77,327,333)	(1,647,005,552)
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	980,000	980,000
撤回其他权益工具持有者 资本	四(33)、 (34)	-	(991,600,000)	(8,400,000)	-	-	-	-	(1,000,000,000)
同一控制下企业合并		-	-	(66,906,480)	-	-	-	(44,604,320)	(111,510,800)
利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(35)	-	-	-	-	2,035,258	(2,035,258)	-	-
对股东的分配	四(36)	-	(52,000,000)	-	-	-	(33,670,200)	(568,900,000)	(654,570,200)
2022年12月31日年末余额		3,367,020,000	-	3,714,698,888	14,156,506	1,071,254,548	4,619,576,099	3,172,998,469	15,959,704,510

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

2022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	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							
发行其他权益工具持有者 资本	四(33)、 (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
2022年1月1日年初余额	3,367,020,000	1,018,241,096	3,667,701,353	8,318,506	1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259
2022年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润	-	25,358,904	-	-	-	(5,006,322)	20,352,582
其他综合收益	-	-	-	5,838,000	-	-	5,838,000
综合收益总额合计	-	25,358,904	-	5,838,000	-	(5,006,322)	26,190,582
股东投入和减少资本							
发行其他权益工具持有者 资本	四(33)、 (34)	(991,600,000)	(8,400,000)	-	-	-	(1,000,000,000)
其他	-	-	(1,276,314)	-	-	-	(1,276,314)
利润分配							
提取盈余公积	四(35)	-	-	-	2,035,258	(2,035,258)	-
对股东的分配	四(36)	(52,000,000)	-	-	-	(33,670,200)	(85,670,200)
2022年12月31日年末余额	3,367,020,000	-	3,658,025,039	14,156,506	1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327

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

2022 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 2022 年 12 月 31 日，本公司的总股本为 3,367,020,000 元，每股面值 1 元。

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注五，本年度新纳入合并范围的子公司主要为北京国际展览中心有限公司(以下称“展览中心”)及北京北辰商业管理有限公司(以下称“北辰商管”)。

本财务报表由本公司董事会于 2023 年 3 月 23 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)。

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2022 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(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。

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

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。

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(8) 外币折算(续)

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。

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

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

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

应收账款组合 1	应收购房款
应收账款组合 2	应收物业费
应收账款组合 3	应收酒店及餐饮服务款
应收账款组合 4	应收会展服务款-国有企业
应收账款组合 5	应收会展服务款-其他企业
应收账款组合 6	应收租赁款
其他应收款组合 1	应收押金、保证金及备用金
其他应收款组合 2	应收关联公司款项
其他应收款组合 3	应收少数股东款项
其他应收款组合 4	应收代垫款项
其他应收款组合 5	应收其他款项
其他应收款组合 6	应收工程专项基金
长期应收款组合 1	应收保证金
长期应收款组合 2	应收关联公司款项

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(e) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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(续)

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

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

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

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。持有的开发产品及自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将存货、固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

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

(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。

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%至 19%
运输工具	5 -10 年	5%至 10%	9%至 19%
其他设备	5 -10 年	5%至 10%	9%至 19%

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))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(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))。

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

无形资产为自用的办公软件等，以成本计量。

(a) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(c) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

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。

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(c) 辞退福利(续)

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

(20) 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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

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

(a) 销售商品

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

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

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。

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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(23) 政府补助(续)

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。

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(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。

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

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

本集团作为出租人

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

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

(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

2022 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

2022 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)

(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))。

2022 年度，由于本集团会展(含酒店)及商业物业分部所处的经济环境发生较大变化，该分部调整了个别投资物业的运营及投资计划，预计其可产生的净现金流量出现下降，相关物业存在减值迹象。本集团将上述投资物业分别作为单项资产进行减值测试，经比较该资产的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定相关资产的可收回金额，并分别计提减值准备(附注四(10))。

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

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

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

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

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

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

如果实际折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值损失。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	510,394	882,568
银行存款	9,642,685,617	14,721,401,619
	<u>9,643,196,011</u>	<u>14,722,284,187</u>
其中：存放在境外的款项	-	-

于 2022 年 12 月 31 日，银行存款中包括 154,047,096 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2021 年 12 月 31 日：175,535,376 元)，235,621,986 元的住房按揭贷款保证金(2021 年 12 月 31 日：635,296,158 元)，640,945,757 元的购房款共管银行账户余额(2021 年 12 月 31 日：772,023,826 元)，224,430,564 元的其他受限资金账户余额(2021 年 12 月 31 日：178,477,041 元)。

(2) 应收账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	273,247,478	101,557,231
减：坏账准备	(49,540,462)	(47,216,542)
	<u>223,707,016</u>	<u>54,340,689</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	227,621,486	54,957,681
一到二年	841,453	16,114,474
二到三年	15,471,768	1,628,489
三年以上	29,312,771	28,856,587
	<u>273,247,478</u>	<u>101,557,231</u>

(b) 于 2022 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>72,165,060</u>	<u>(26,602,803)</u>	<u>26%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

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

(d) 坏账准备

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	<u>49,540,462</u>	<u>47,216,542</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 2022 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	15,260,535	100%	(15,260,535)	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	1,767,276	100%	(1,767,276)	预期无法收回
应收购房款	38,235	100%	(38,235)	预期无法收回
	<u>43,613,924</u>		<u>(43,613,924)</u>	

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>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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：

	2022 年 12 月 31 日			2021 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	-	0.74%	-	35,531	0.74%	(263)

组合 — 应收物业费：

	2022 年 12 月 31 日			2021 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	22,782,321	14.77%	(3,365,309)	6,384,918	19.73%	(1,259,750)

组合 — 应收酒店及餐饮服务款：

	2022 年 12 月 31 日			2021 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	8,742,577	0.41%	(35,619)	13,875,072	0.31%	(42,364)
逾期 1-30 日	404,712	0.44%	(1,767)	-	0.51%	-
	9,147,289		(37,386)	13,875,072		(42,364)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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-国有企业:

	2022 年 12 月 31 日			2021 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	21,856,284	0.78%	(170,945)	2,417,207	0.27%	(6,638)
逾期超过 90 日	21,459,422	4.21%	(903,903)	-	5.00%	-
	<u>43,315,706</u>		<u>(1,074,848)</u>	<u>2,417,207</u>		<u>(6,638)</u>

组合一应收会展服务款-其他企业:

	2022 年 12 月 31 日			2021 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	120,833	0.78%	(945)	345,950	0.27%	(950)
逾期 1-30 日	223,929	1.04%	(2,335)	-	0.37%	-
逾期超过 90 日	-	96.61%	-	384,973	97.45%	(375,152)
	<u>344,762</u>		<u>(3,280)</u>	<u>730,923</u>		<u>(376,102)</u>

组合一应收租赁款:

	2022 年 12 月 31 日			2021 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	134,664,433	0.03%	(48,812)	27,213,871	0.02%	(5,930)
逾期 1-30 日	11,167,527	0.07%	(7,532)	3,706,953	0.05%	(1,724)
逾期 31-90 日	2,351,884	0.13%	(3,173)	464,132	0.14%	(648)
逾期超过 90 日	5,859,632	23.66%	(1,386,198)	3,039,409	60.34%	(1,833,908)
	<u>154,043,476</u>		<u>(1,445,715)</u>	<u>34,424,365</u>		<u>(1,842,210)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

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

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2021 年度：无)。

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

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	132,451,664	93%	45,259,487	78%
一到二年	30,862	0%	10,484,955	18%
二到三年	8,983,380	6%	267,372	1%
三年以上	1,728,979	1%	2,070,717	3%
	<u>143,194,885</u>	<u>100%</u>	<u>58,082,531</u>	<u>100%</u>

于 2022 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 10,743,221 元(2021 年 12 月 31 日：12,823,044 元)，主要为预付工程款项，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

(b) 于 2022 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>93,244,639</u>	<u>65%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收其他关联公司款项(附注八(6))(i)	13,689,626	117,792,347
应收少数股东款项(ii)	1,503,447,475	1,785,615,900
代垫款项	146,594,884	151,121,871
保证金	31,549,153	35,527,311
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	6,812,491	7,460,910
备用金	957,909	2,706,453
工程专项基金	2,076,777	2,076,777
其他	15,833,637	22,497,652
	<u>1,733,241,952</u>	<u>2,137,079,221</u>
减：坏账准备	<u>(23,696,004)</u>	<u>(18,936,817)</u>
	<u>1,709,545,948</u>	<u>2,118,142,404</u>

(i) 应收其他关联公司款项主要为应收北辰集团及合联企业款项。

(ii) 应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且可随时按需收回。其中，于 2022 年 12 月 31 日，应收少数股东款项中的关联方部分为 495,500,000 元(2021 年 12 月 31 日：1,608,784,000 元)(附注八(6))。

(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	
2021 年 12 月 31 日	2,122,532,000	(4,389,596)	14,547,221	(14,547,221)	(18,936,817)
本年变动	(403,837,269)	(4,759,187)	-	-	(4,759,187)
2022 年 12 月 31 日	1,718,694,731	(9,148,783)	14,547,221	(14,547,221)	(23,696,004)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(i) 于 2022 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	13,689,626	1.88%	(257,365)	回收可能性
应收少数股东款项	1,503,447,475	0.48%	(7,216,548)	回收可能性
应收代垫款项	144,327,663	0.88%	(1,270,083)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	39,319,553	0.67%	(261,895)	回收可能性
应收工程专项基金	2,076,777	0.40%	(8,307)	回收可能性
其他	15,833,637	0.85%	(134,585)	回收可能性
	<u>1,718,694,731</u>		<u>(9,148,783)</u>	

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	117,792,347	0.14%	(163,063)	回收可能性
应收少数股东款项	1,785,615,900	0.14%	(2,508,106)	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>2,122,532,000</u>		<u>(4,389,596)</u>	

(ii) 于 2022 年 12 月 31 日及 2021 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

2022 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 2022 年 12 月 31 日及 2021 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 2022 年 12 月 31 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2021 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

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

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

(d) 于 2022 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”)	子公司的少数股东	687,500,000	1 至 3 年及 3 年以上	40%	(5,588,828)
北京金隅地产开发集团有限公司 (以下称“北京金隅”)	子公司的少数股东	416,500,000	1 年以内	24%	(369,075)
四川新希望房地产开发有限公司 (以下称“四川新希望”)	子公司的少数股东	116,914,000	2 年至 3 年	6%	(140,717)
深圳市江湾信息咨询有限公司 (以下称“深圳江湾”)	子公司的少数股东	79,000,000	1 至 2 年	5%	(537,200)
南京宁康投资管理有限公司 (以下称“南京宁康”)	子公司的少数股东	50,470,000	3 年以上	3%	(44,723)
		<u>1,350,384,000</u>		<u>78%</u>	<u>(6,680,543)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(e) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2021 年 12 月 31 日：无)。

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(d)	23,901,312,425	(923,619,771)	22,977,692,654
开发产品(e)	17,538,054,986	(955,667,433)	16,582,387,553
库存商品	2,425,708	(243,912)	2,181,796
库存材料	14,351,109	-	14,351,109
低值易耗品及包装物	26,533,208	-	26,533,208
	<u>41,482,677,436</u>	<u>(1,879,531,116)</u>	<u>39,603,146,320</u>

	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	23,124,399	-	23,124,399
	<u>47,237,307,418</u>	<u>(1,510,596,427)</u>	<u>45,726,710,991</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2022 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,144,644,836	441,534,758	-	-	(662,559,823)	923,619,771
开发产品	365,707,679	463,624,379	662,559,823	(536,224,448)	-	955,667,433
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
	<u>1,510,596,427</u>	<u>905,159,137</u>	<u>662,559,823</u>	<u>(536,224,448)</u>	<u>(662,559,823)</u>	<u>1,879,531,116</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

2022 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)	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
杭州辰春澜城	杭州市	2020 年	2024 年	3,230,863	2,676,546,083	2,285,660,546
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017 年	2019 年至 2023 年	8,746,898	2,490,889,460	3,013,715,841
长沙北辰三角洲	长沙市	2009 年	2012 年至 2024 年	37,790,393	2,451,922,660	2,199,335,010
苏州北辰观澜府	苏州市	2017 年	2020 年至 2023 年	5,583,013	2,100,398,548	2,069,520,180
重庆北辰香麓	重庆市	2019 年	2023 年	2,130,341	1,876,253,528	1,638,976,692
杭州北辰香麓湾	宁波市	2020 年	2023 年	1,827,669	1,731,125,113	1,515,083,999
廊坊北辰蔚蓝城市	廊坊市	2019 年	2025 年	2,375,680	1,548,246,274	1,471,590,874
海口北辰府	海口市	2018 年	2020 年至 2023 年	4,940,350	1,519,913,044	2,757,604,106
广州兰亭香麓(116 地块)	广州市	2019 年	2025 年	1,933,283	1,279,561,691	1,209,498,730
武汉北辰经开优+(068 地块)	武汉市	2019 年	2023 年	1,704,063	1,136,559,147	1,126,199,075
四川北辰龙熙台	眉山市	2018 年	2023 年	1,460,457	753,090,665	624,230,907
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017 年	2019 年至 2025 年	4,365,891	707,613,581	688,733,676
廊坊北辰辰睿(2020-5 地块)	廊坊市	2020 年	2025 年	1,257,924	638,846,414	607,816,281
武汉北辰光谷里	武汉市	2016 年	2020 年至 2025 年	3,246,432	580,407,659	467,087,629
北京北辰红橡墅	北京市	2003 年	2016 年至 2025 年	3,461,401	575,032,919	574,618,326
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018 年	2021 年至 2029 年	3,775,772	518,029,798	569,981,067
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017 年	2020 年至 2023 年	2,775,120	326,745,577	933,301,381
北京当代北辰悦 MOMA	北京市	2015 年	2025 年	510,608	50,729,801	50,729,801
北京西三旗土地	北京市	待定	待定	待定	15,780,692	15,780,692
海口北辰长秀仕家	海口市	2020 年	2022 年	1,162,820	-	703,419,687
杭州聆潮府	杭州市	2019 年	2022 年	1,148,381	-	768,985,293
长沙北辰中央公园	长沙市	2014 年	2016 年至 2022 年	4,140,007	-	883,724,553
成都北辰南湖香麓	成都市	2016 年	2019 年至 2022 年	2,342,810	-	35,229,651
长沙北辰时光里	长沙市	2019 年	2022 年	1,139,263	-	720,926,323
武汉北辰经开优+(067 地块)	武汉市	2019 年	2022 年	1,276,062	-	949,125,060
成都北辰鹿鸣苑	成都市	2019 年	2022 年	2,297,726	-	2,177,687,226
					<u>22,977,692,654</u>	<u>30,058,562,606</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

项目名称	竣工时间	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
北京金辰府	2021 年	4,555,874,554	-	(1,171,058,997)	3,384,815,557
长沙北辰三角洲	2012 年至 2021 年	1,870,726,186	226,457,355	(229,961,469)	1,867,222,072
苏州北辰观澜府	2020 年至 2021 年	1,640,169,180	-	(596,307,738)	1,043,861,442
海口北辰府	2020 年至 2022 年	179,407,722	1,574,247,110	(775,200,638)	978,454,194
海口北辰长秀仕家	2022 年	-	1,002,686,128	(261,177,557)	741,508,571
重庆北辰悦来壹号	2019 年至 2022 年	957,023,539	1,621,459,191	(1,495,738,848)	1,082,743,882
成都北辰鹿鸣苑	2022 年	-	2,318,298,216	(1,384,907,452)	933,390,764
武汉北辰经开优+(067 地块)	2022 年	-	1,080,958,276	(337,584,024)	743,374,252
武汉北辰蔚蓝城市	2019 年	696,640,749	-	(86,979,967)	609,660,782
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	2021 年	739,061,024	-	(87,367,626)	651,693,398
武汉北辰光谷里	2020 年	601,277,315	-	(39,876,002)	561,401,313
四川北辰国颂府	2020 年	719,218,194	-	(328,169,000)	391,049,194
武汉北辰孔雀城航天府	2021 年	583,474,175	-	(76,277,689)	507,196,486
长沙北辰中央公园	2016 年至 2022 年	362,970,759	972,581,806	(842,527,710)	493,024,855
成都北辰天麓府	2020 年	554,768,267	-	(299,926,650)	254,841,617
长沙北辰时光里	2022 年	-	944,690,691	(686,049,865)	258,640,826
北京北辰墅院 1900	2015 年至 2016 年	445,539,977	-	(182,731,031)	262,808,946
成都北辰南湖香麓	2019 年至 2022 年	289,847,740	35,229,651	(60,623,521)	264,453,870
宁波北辰府	2020 年	281,195,767	-	(26,217,936)	254,977,831
廊坊北辰香麓	2020 年至 2022 年	241,485,793	746,434,637	(463,310,221)	524,610,209
北京北辰福第	2010 年至 2014 年	105,267,366	-	(2,848,951)	102,418,415
成都北辰朗诗南门绿郡	2018 年至 2019 年	107,175,749	-	(14,407,694)	92,768,055
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2018 年至 2020 年	107,648,757	-	(9,479,123)	98,169,634
北京当代北辰悦 MOMA	2017 年	91,028,939	-	(1,024,616)	90,004,323
武汉金地北辰阅风华	2021 年	106,820,769	-	(20,767,816)	86,052,953
杭州北辰蜀山项目	2017 年	102,788,347	-	(17,828,778)	84,959,569
成都北辰香麓	2019 年	55,243,500	-	(14,764,849)	40,478,651
北京北辰碧海方舟	2013 年	34,628,611	-	-	34,628,611
宁波董天府	2020 年	39,669,769	-	(19,264,698)	20,405,071
北京北辰红橡墅	2016 年至 2019 年	48,128,735	-	(34,483,929)	13,644,806
北京北辰香麓	2010 年至 2012 年	44,784,858	-	(25,587,213)	19,197,645
南京北辰旭辉铂悦金陵	2018 年	11,813,836	-	(1,445,473)	10,368,363
杭州国颂府	2020 年	5,406,412	-	(1,930,872)	3,475,540
杭州聆潮府	2022 年	-	827,605,999	(753,367,807)	74,238,192
苏州北辰旭辉壹号院	2017 年至 2019 年	8,742,093	-	(8,742,093)	-
其他	2001 年	37,834,688	-	(35,987,024)	1,847,664
		<u>15,625,663,370</u>	<u>11,350,649,060</u>	<u>(10,393,924,877)</u>	<u>16,582,387,553</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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) 2022 年度，本集团持有的账面价值为 363,861,936 元存货的持有意图变为出租(附注四(10))，从存货转为投资性房地产核算(2021 年度：693,641,624 元)。

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 8,241,457,948 元的存货(2021 年 12 月 31 日：12,524,133,614 元)作为长期借款(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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预交税费及待认证及抵扣进项税	<u>2,280,084,727</u>	<u>2,401,164,807</u>

(7) 一年内到期的非流动资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	808,081,462	168,478,919
应收保证金及其他	<u>95,095,486</u>	<u>102,044,232</u>
	903,176,948	270,523,151
减：坏账准备	<u>(55,112,806)</u>	<u>(1,368,700)</u>
	<u>848,064,142</u>	<u>269,154,451</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
			整个存续期预期信用损失		
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2021 年 12 月 31 日	270,523,151	(1,368,700)	-	-	(1,368,700)
本年变动	279,153,097	(1,907,098)	353,500,700	(51,837,008)	(53,744,106)
2022 年 12 月 31 日	549,676,248	(3,275,798)	353,500,700	(51,837,008)	(55,112,806)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(7) 一年内到期的非流动资产(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的一年内到期的非流动资产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：				
应收保证金	95,095,486	0.72%	(684,688)	收回可能性
应收关联方款项	454,580,762	0.57%	(2,591,110)	收回可能性
合计	<u>549,676,248</u>		<u>(3,275,798)</u>	

(ii) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的一年内到期的非流动资产。

(iii) 于 2022 年 12 月 31 日，处于第三阶段的一年内到期的非流动资产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				
应收关联方款项	<u>353,500,700</u>	14.66%	<u>(51,837,008)</u>	预计可收回 金额

(8) 长期应收款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	1,028,581,462	1,458,043,419
应收保证金及其他	160,139,516	195,691,056
	<u>1,188,720,978</u>	<u>1,653,734,475</u>
减：一年内到期的应收关联方款项	(808,081,462)	(168,478,919)
一年内到期的应收保证金及其他	(95,095,486)	(102,044,232)
坏账准备	<u>(120,069,405)</u>	<u>(21,979,632)</u>
	<u>165,474,625</u>	<u>1,361,231,692</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(8) 长期应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		
	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)		合计
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2021 年 12 月 31 日	1,001,011,324	(2,825,111)	382,200,000	(19,154,521)	(21,979,632)
本年变动	(935,967,294)	2,077,105	(161,700,000)	(100,166,878)	(98,089,773)
2022 年 12 月 31 日	65,044,030	(748,006)	220,500,000	(119,321,399)	(120,069,405)

(i) 于 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的长期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： 应收保证金	65,044,030	1.15%	(748,006)	回收可能性

(ii) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的长期应收款。

(iii) 于 2022 年 12 月 31 日，处于第三阶段的长期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 应收关联方款项	220,500,000	54.11%	(119,321,399)	预计可收回 金额

(9) 长期股权投资

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合营企业(a)	306,482,463	542,124,642
联营企业(b)	51,282,228	93,611,161
	357,764,691	635,735,803
减：长期股权投资减值准备	-	-
	357,764,691	635,735,803

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动								2022 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”)	77,135,787	-	-	(2,446,742)	-	-	-	-	-	74,689,045	-
杭州辰旭置业有限公司 (以下称“杭州辰旭”)	27,941,709	-	-	(3,409,389)	-	-	(14,641,206)	-	-	9,891,114	-
杭州金湖房地产开发有限公司 (以下称“杭州金湖”)	169,271,347	-	-	1,393,499	-	-	-	-	-	170,664,846	-
无锡北辰盛阳置业有限公司 (以下称“无锡盛阳”)	248,661,615	-	-	(5,696,023)	-	-	(196,000,000)	-	-	46,965,592	-
武汉金辰盈创置业有限公司 (以下称“武汉金辰盈创”)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京北辰扬子江会议会展有限公司	3,249,128	-	-	1,022,738	-	-	-	-	-	4,271,866	-
北京辰轩置业有限公司 (以下称“北京辰轩”)(i)	15,865,056	-	-	-	-	-	-	-	(15,865,056)	-	-
	542,124,642	-	-	(9,135,917)	-	-	(210,641,206)	-	(15,865,056)	306,482,463	-

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

本集团在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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(续)

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

(b) 联营企业

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动							2022 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		
北京辰轩(附注四(9)(a))	-	-	-	(15,865,056)	-	-	-	15,865,056	-	-
杭州旭发置业有限公司(i)	23,802,048	-	(17,500,000)	1,389,997	-	-	(7,692,045)	-	-	-
无锡市辰万房地产有限公司 (以下称“无锡辰万”)	51,119,938	-	-	162,290	-	-	-	-	51,282,228	-
广州广悦置业有限公司 (以下称“广州广悦”)	18,689,175	-	-	(18,689,175)	-	-	-	-	-	-
	93,611,161	-	(17,500,000)	(33,001,944)	-	-	(7,692,045)	-	51,282,228	-

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2021 年 12 月 31 日	本年增加(i)	本年减少(ii)	2022 年 12 月 31 日
土地使用权、 房屋及建筑物				
原价	11,393,034,910	401,021,644	(39,895,582)	11,754,160,972
累计折旧(摊销)	(3,220,567,490)	(276,662,961)	-	(3,497,230,451)
账面净值	8,172,467,420	124,358,683	(39,895,582)	8,256,930,521
减值准备	(136,793,207)	(137,801,998)	-	(274,595,205)
账面价值	<u>8,035,674,213</u>	<u>(13,443,315)</u>	<u>(39,895,582)</u>	<u>7,982,335,316</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) 2022 年度，本集团账面价值为 363,861,936 元的存货的用途变为出租(附注四(5))，从存货转为投资性房地产核算(2021 年度：693,641,624 元)。

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

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 5,972,871,580 元(原价 8,144,547,966 元)的投资性房地产(2021 年 12 月 31 日：账面价值 5,893,555,187 元、原价 7,565,894,596 元)作为长期借款(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，2022 年度本集团持有的个别投资物业可收回金额低于其账面价值，计提减值准备 137,801,998 元(2021 年度：136,793,207 元)。本集团在计算投资性房地产可收回金额时所采用的折现率为 2.2%-6.5%。

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
固定资产(a)	2,896,817,793	3,036,210,516
固定资产清理	-	-
	<u>2,896,817,793</u>	<u>3,036,210,516</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					
2021 年 12 月 31 日	3,491,640,350	681,321,958	46,468,882	553,468,760	4,772,899,950
本年增加					
购置	-	10,211,272	390,331	12,475,386	23,076,989
在建工程转入	-	2,728,276	-	5,480,483	8,208,759
其他(i)	-	36,876,208	-	-	36,876,208
本年减少					
处置及报废	(68,579)	(6,117,566)	(1,373,168)	(2,504,530)	(10,063,843)
其他(i)	(10,502,581)	-	-	(36,103,998)	(46,606,579)
2022 年 12 月 31 日	3,481,069,190	725,020,148	45,486,045	532,816,101	4,784,391,484
累计折旧					
2021 年 12 月 31 日	(786,042,584)	(453,077,390)	(40,226,087)	(378,382,037)	(1,657,728,098)
本年增加					
计提	(90,739,035)	(39,025,296)	(1,107,549)	(27,412,704)	(158,284,584)
本年减少					
处置及报废	68,579	4,294,118	1,321,772	1,715,858	7,400,327
2022 年 12 月 31 日	(876,713,040)	(487,808,568)	(40,011,864)	(404,078,883)	(1,808,612,355)
减值准备					
2021 年 12 月 31 日	(78,961,336)	-	-	-	(78,961,336)
本年增加	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-	-
2022 年 12 月 31 日	(78,961,336)	-	-	-	(78,961,336)
账面价值					
2022 年 12 月 31 日	2,525,394,814	237,211,580	5,474,181	128,737,218	2,896,817,793
2021 年 12 月 31 日	2,626,636,430	228,244,568	6,242,795	175,086,723	3,036,210,516

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 2,063,274,283 元(原价 2,477,028,147 元)的房屋及建筑物(2021 年 12 月 31 日：账面价值为 2,037,854,110 元、原价 2,845,827,744 元)作为长期借款(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

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

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

- (i) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团对部分固定资产的原值按工程款结算情况进行调整，对部分固定资产的类别进行调整(2021 年 12 月 31 日：本集团对部分固定资产的原工程预算按结算情况进行调整)。
- (ii) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2021 年 12 月 31 日：无)。
- (iii) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2021 年 12 月 31 日：无)。
- (iv) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2021 年 12 月 31 日：无)。
- (v) 于 2022 年 12 月 31 日，账面价值约为 423,619,025 元(原价 523,490,702 元)的房屋及建筑物(2021 年 12 月 31 日：账面价值约为 450,211,200 元(原价 533,993,283 元))由于手续原因尚未办妥房屋所有权证，预计在 2023 年办结房屋所有权证。
- (vi) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团固定资产减值准备余额为 78,961,336 元(2021 年 12 月 31 日：78,961,336 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年 12 月 31 日			2021 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
零星在建工程项目	<u>1,222,025</u>	<u>-</u>	<u>1,222,025</u>	<u>6,476,930</u>	<u>-</u>	<u>6,476,930</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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				
2021 年 12 月 31 日	78,778,752	49,514,494	282,349	128,575,595
本年增加	11,453,437	15,908,193	-	27,361,630
本年减少	(27,899,334)	(50,163,397)	(282,349)	(78,345,080)
2022 年 12 月 31 日	62,332,855	15,259,290	-	77,592,145
累计折旧				
2021 年 12 月 31 日	(46,649,030)	(34,255,203)	(282,349)	(81,186,582)
本年增加	(18,098,121)	(15,908,194)	-	(34,006,315)
本年减少	27,220,679	50,163,397	282,349	77,666,425
2022 年 12 月 31 日	(37,526,472)	-	-	(37,526,472)
账面价值				
2022 年 12 月 31 日	24,806,383	15,259,290	-	40,065,673
2021 年 12 月 31 日	32,129,722	15,259,291	-	47,389,013

(14) 无形资产

办公软件

原价	
2021 年 12 月 31 日	66,874,060
本年增加	
购置	16,254,630
本年减少	
处置	-
2022 年 12 月 31 日	83,128,690
累计摊销	
2021 年 12 月 31 日	(49,286,490)
本年增加	
计提	(8,583,173)
本年减少	
处置	-
2022 年 12 月 31 日	(57,869,663)
账面价值	
2022 年 12 月 31 日	25,259,027
2021 年 12 月 31 日	17,587,570

2022 年度无形资产的摊销金额为 8,583,173 元(2021 年度: 9,585,633 元), 计入营业成本、销售费用和管理费用的金额分别为 1,776,235 元, 125,879 元和 6,681,059 元(2021 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为: 279,257 元、240,540 元及 9,065,836 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2022 年 12 月 31 日
酒店营运物资	27,567,273	632,298	(6,643,138)	21,556,433
使用权资产改良	2,217,950	921,729	(2,401,212)	738,467
其他	2,642,737	1,006,299	(1,190,787)	2,458,249
	<u>32,427,960</u>	<u>2,560,326</u>	<u>(10,235,137)</u>	<u>24,753,149</u>

(16) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2022 年 12 月 31 日		2021 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	2,134,447,156	533,611,789	2,195,829,160	548,957,290
抵销内部未实现利润	2,207,107,380	551,776,845	2,193,055,284	548,263,821
可抵扣亏损	299,011,752	74,752,938	126,656,260	31,664,065
资产减值准备	768,446,112	192,111,528	506,782,620	126,695,655
	<u>5,409,012,400</u>	<u>1,352,253,100</u>	<u>5,022,323,324</u>	<u>1,255,580,831</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		115,758,903		142,123,559
预计于 1 年后转回的金额		<u>1,236,494,197</u>		<u>1,113,457,272</u>
		<u>1,352,253,100</u>		<u>1,255,580,831</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2022 年 12 月 31 日		2021 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	129,148,960	32,287,240	19,398,388	4,849,597
直线法计提的收入	42,477,044	10,619,261	18,331,816	4,582,954
	<u>171,626,004</u>	<u>42,906,501</u>	<u>37,730,204</u>	<u>9,432,551</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		29,201,578		6,326,727
预计于 1 年后转回的金额		<u>13,704,923</u>		<u>3,105,824</u>
		<u>42,906,501</u>		<u>9,432,551</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	2,513,127,694	1,854,501,115
可抵扣亏损	3,797,818,864	2,261,821,856
	<u>6,310,946,558</u>	<u>4,116,322,971</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
2022	-	21,317,620
2023	108,486,341	115,553,927
2024	348,278,620	351,233,616
2025	445,632,176	454,546,834
2026	1,317,455,445	1,319,169,859
2027	1,577,966,282	-
	<u>3,797,818,864</u>	<u>2,261,821,856</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：

	2022 年 12 月 31 日		2021 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	(42,906,501)	1,309,346,599	(9,432,551)	1,246,148,280
递延所得税负债	<u>42,906,501</u>	<u>-</u>	<u>9,432,551</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>1,309,346,599</u>	<u>-</u>	<u>1,246,148,280</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合同取得成本	26,242,603	48,291,985
减：合同取得成本减值准备	-	-
	<u>26,242,603</u>	<u>48,291,985</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2021 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少			2022 年 12 月 31 日
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	47,216,542	3,389,313	(1,065,393)	-	-	49,540,462
其他应收款坏账准备	18,936,817	4,803,266	(44,079)	-	-	23,696,004
一年内到期的非流动资产减值准备	1,368,700	53,744,106	-	-	-	55,112,806
长期应收款坏账准备	21,979,632	98,089,773	-	-	-	120,069,405
小计	89,501,691	160,026,458	(1,109,472)	-	-	248,418,677
存货跌价准备	1,510,596,427	905,159,137	-	(536,224,448)	-	1,879,531,116
投资性房地产减值准备	136,793,207	137,801,998	-	-	-	274,595,205
固定资产减值准备	78,961,336	-	-	-	-	78,961,336
小计	1,726,350,970	1,042,961,135	-	(536,224,448)	-	2,233,087,657

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付工程款	6,445,592,918	7,411,537,515
其他	235,728,020	293,199,555
	<u>6,681,320,938</u>	<u>7,704,737,070</u>

于 2022 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 3,170,440,641 元(2021 年 12 月 31 日：2,601,694,477 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

(20) 预收款项

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收租赁款	<u>200,216,551</u>	<u>236,089,004</u>

(a) 于 2022 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 50,716,405 元(2021 年 12 月 31 日：39,961,822 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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	10,462,779,202	11,834,438,751
其他(ii)	146,551,148	289,414,596
	<u>10,609,330,350</u>	<u>12,123,853,347</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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	2022 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	预售比例 2022 年 12 月 31 日
长沙北辰三角洲	4,425,480,298	2012 年至 2024 年	87%
海口北辰府	1,394,484,120	2020 年至 2023 年	95%
宁波北辰香麓湾	1,375,665,269	2023 年	65%
重庆北辰香麓	768,117,302	2023 年	78%
重庆北辰悦来壹号	759,495,778	2019 年至 2023 年	78%
海口北辰长秀仕家	473,709,052	2022 年	75%
武汉北辰经开优+(067 地块)	220,174,660	2022 年	44%
苏州北辰观澜府	195,620,720	2020 年至 2023 年	56%
廊坊北辰香麓	179,714,154	2020 年至 2023 年	47%
长沙北辰中央公园	99,473,149	2016 年至 2022 年	97%
成都北辰鹿鸣苑	61,490,015	2022 年	70%
北京金辰府	62,243,962	2021 年	46%
其他	447,110,723	2001 年至 2025 年	不适用
	<u>10,462,779,202</u>		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

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

(22) 应付职工薪酬

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	54,116,058	54,892,799
应付设定提存计划(b)	43,342,246	10,450,733
应付离职后福利(c)	7,887,000	9,203,000
	<u>105,345,304</u>	<u>74,546,532</u>

(a) 短期薪酬

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	41,423,186	860,547,209	(862,324,517)	39,645,878
职工福利费	-	65,268,231	(65,268,231)	-
社会保险费	4,041,890	86,260,005	(85,176,013)	5,125,882
其中：医疗保险费	3,853,007	82,022,613	(81,558,792)	4,316,828
工伤保险费	92,570	2,318,875	(1,702,520)	708,925
生育保险费	96,313	1,918,517	(1,914,701)	100,129
住房公积金	53,597	78,130,428	(78,091,004)	93,021
工会经费和职工教育经费	5,397,120	18,153,466	(18,550,071)	5,000,515
其他短期薪酬	3,977,006	9,310,480	(9,036,724)	4,250,762
	<u>54,892,799</u>	<u>1,117,669,819</u>	<u>(1,118,446,560)</u>	<u>54,116,058</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2021年 12月31日	本年增加	本年减少	2022年 12月31日
基本养老保险	7,375,931	111,160,987	(78,853,930)	39,682,988
企业年金缴费	2,602,546	33,689,368	(33,709,412)	2,582,502
失业保险费	472,256	4,133,870	(3,529,370)	1,076,756
	<u>10,450,733</u>	<u>148,984,225</u>	<u>(116,092,712)</u>	<u>43,342,246</u>

(c) 应付离职后福利

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付离职后福利(一年内到期部分) (附注四(30))	<u>7,887,000</u>	<u>9,203,000</u>

(23) 应交税费

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应交土地增值税	1,368,834,331	1,791,828,265
应交企业所得税	404,922,726	355,544,697
应交增值税	81,659,059	53,515,533
应交城市维护建设税	14,158,303	7,514,665
应交教育费附加及其他	<u>38,164,223</u>	<u>45,826,720</u>
	<u>1,907,738,642</u>	<u>2,254,229,880</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	384,161,234	342,596,525
应付其他关联公司款项(附注八(6))	274,061,371	1,270,269,211
应付子公司少数股东的股利(ii)	276,162,190	398,162,190
应付销售代理费	40,516,310	91,644,970
押金及保证金	514,191,958	500,099,785
预提费用	93,286,143	87,125,985
应付维修费	37,540,748	42,749,591
应付能源费	27,145,228	31,416,740
代收售房契税、公共维修基金	16,452,893	30,146,949
应付诚意金	6,209,767	23,086,636
应付物业管理费	11,406,202	15,187,117
应付第三方合作款(iii)	-	200,823,840
待转销项税	874,368,877	990,895,202
其他	209,678,855	218,675,381
	<u>2,765,181,776</u>	<u>4,242,880,122</u>

- (i) 于 2022 年 12 月 31 日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 130,200,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为一年；104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保(2021 年 12 月 31 日：应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；23,200,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 6 个月；48,200,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为 1 年；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保)。应付少数股东款项中的按关联方进行核算的金额为 110,959,577 元(附注八(6))(2021 年：90,942,163 元)。
- (ii) 2022 年 12 月 31 日，应付子公司少数股东股利中无关联方部分(2021 年 12 月 31 日：397,000,000 元)(附注八(6))。
- (iii) 于 2022 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 607,156,302 元(2021 年 12 月 31 日：725,648,644 元)，主要为收到的租赁押金及应付关联方款项，因为相关协议未到期或对方未要求偿还，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

2022 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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期应付款(附注四(28))	1,769,906,506	1,774,953,680
一年内到期的应付债券(附注四(27))	701,178,008	4,229,365,279
一年内到期的长期借款(附注四(26))	6,589,686,344	5,594,575,540
一年内到期的租赁负债(附注四(29))	26,750,807	32,279,677
	<u>9,087,521,665</u>	<u>11,631,174,176</u>

(26) 长期借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	14,925,251,367	15,774,336,810
保证借款(ii)	2,337,670,236	5,975,476,963
信用借款	21,733,314	22,877,174
	<u>17,284,654,917</u>	<u>21,772,690,947</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款	(5,273,726,524)	(3,448,313,158)
保证借款	(1,313,761,256)	(2,145,973,463)
信用借款	(2,198,564)	(288,919)
	<u>(6,589,686,344)</u>	<u>(5,594,575,540)</u>
	<u>10,694,968,573</u>	<u>16,178,115,407</u>

- (i) 于 2022 年 12 月 31 日，上述抵押借款包括应付利息 20,186,759 元(2021 年 12 月 31 日：22,283,332 元)，利息每季度支付一次，本金应于 2036 年 3 月 11 日前分期偿还，其中：借款本金 3,590,666,190 元(2021 年 12 月 31 日：4,036,313,516)系由本集团的存货(附注四(5))作为抵押；11,314,398,418 元(2021 年 12 月 31 日：11,715,739,962 元)系由本集团的投资性房地产及固定资产(附注四(10)、附注四(11))作为抵押，其中 9,539,398,418 元同时由本集团部分投资性房地产及固定资产截止 2036 年 3 月的营业收入作质押。

于 2022 年 12 月 31 日，上述抵押借款中 992,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：994,000,000 元)系由北辰集团提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保(附注八(5)(c))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

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

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

(27) 应付债券

(a) 长期应付债券

	2021 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	2022 年 12 月 31 日
2019 年公司债券-5 年期(iii)	-	-	-	-	1,009,655	371,060,224	372,069,879
2020 年公司债券-5 年期(iv)	596,961,822	-	-	(25,020,000)	956,673	(597,918,495)	-
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(vi)	318,120,700	-	-	(11,037,400)	181,108	-	318,301,808
2021 年中期票据-5 年期(vii)	1,446,395,350	-	-	(50,750,000)	675,970	-	1,447,071,320
2021 年公司债券(第二期)-5 年期(viii)	1,334,989,153	-	-	(46,329,400)	748,917	-	1,335,738,070
2022 年中期票据第一期-5 年期(ix)	-	1,049,685,600	-	(25,887,847)	294,143	-	1,049,979,743
2022 年公司债券(第一期)-5 年期(x)	-	822,525,000	-	(19,500,514)	311,284	-	822,836,284
2022 年中期票据第二期-5 年期(xi)	-	1,426,997,000	-	(17,996,844)	202,414	-	1,427,199,414
	3,696,467,025	3,299,207,600	-	(196,522,005)	4,380,164	(226,858,271)	6,773,196,518

(b) 一年内到期的应付债券

	2021 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	2022 年 12 月 31 日
2014 年公司债券-7 年期(i)	1,497,633,839	-	(1,497,775,000)	(4,594,521)	141,161	-	-
2017 年中期票据-5 年期(ii)	1,118,417,537	-	(1,120,000,000)	(21,280,000)	1,582,463	-	-
2019 年公司债券-5 年期(iii)	1,195,318,976	-	(826,000,000)	(19,298,014)	1,741,248	(371,060,224)	-
2020 年公司债券-5 年期(iv)	-	-	-	-	-	597,918,495	597,918,495
2020 年中期票据-2 年期(v)	259,509,707	-	(260,000,000)	(9,828,000)	490,293	-	-
	4,070,880,059	-	(3,703,775,000)	(55,000,535)	3,955,165	226,858,271	597,918,495

于 2022 年 12 月 31 日，应付债券利息 103,259,513 元(2021 年 12 月 31 日：158,485,220 元)包含在一年内到期的非流动负债(附注四(25))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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
2017 年中期票据-5 年期(ii)	100 元	2017 年 9 月 18 日	5 年	1,320,000,000
2019 年公司债券-5 年期(iii)	100 元	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000
2020 年公司债券-5 年期(iv)	100 元	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000
2020 年中期票据-2 年期(v)	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(vi)	100 元	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000
2021 年中期票据-5 年期(vii)	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(viii)	100 元	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000
2022 年中期票据第一期-5 年期(ix)	100 元	2022 年 4 月 25 日	5 年	1,052,000,000
2022 年公司债券-5 年期(x)	100 元	2022 年 4 月 28 日	5 年	825,000,000
2022 年中期票据第二期-5 年期(xi)	100 元	2022 年 8 月 22 日	5 年	1,430,000,000

- (i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302 号文核准，本公司于 2015 年 1 月 20 日公开发行 7 年期公司债券，票面年利率为 5.2%，并附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2020 年 1 月 20 日，投资者选择回售 2,225,000 元，且本公司决定不上调票面利率。于 2022 年 1 月 20 日，本公司已全部偿还剩余债券。
- (ii) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2017]MTN487 号”文核准，本公司于 2017 年 9 月 18 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 5.14%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于 2020 年 9 月 20 日，投资者选择回售 200,000,000 元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率 3.80%。于 2022 年 9 月 20 日，本公司已全部偿还剩余债券。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

- (iii) 经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，本公司于2019年4月16日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.80%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于2022年4月18日，投资者选择回售826,000,000元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率3.55%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (iv) 经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，于2020年1月15日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.17%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (v) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN1019号”文核准，本公司于2020年10月28日公开发行2年期中期票据，票面年利率为3.78%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于2022年10月28日，本公司已全部偿还该笔中期票据。
- (vi) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199号文核准，本公司于2021年7月26日面向专业投资者公开发行5年期公司债券(第一期)，票面年利率为3.46%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (vii) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2021]MTN1032号”文核准，本公司于2021年12月21日公开发行5年期中期票据，票面年利率为3.50%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (viii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199号文核准，本公司于2021年12月29日面向专业投资者公开发行5年期公司债券(第二期)，票面年利率为3.46%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (ix) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN293号”文核准，本公司于2022年4月25日公开发行5年期中期票据(第一期)，票面年利率为3.60%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

- (x) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2022 年 4 月 28 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (xi) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619 号”文核准，本公司于 2022 年 8 月 22 日公开发行 5 年期中期票据(第二期)，票面年利率为 3.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(28) 长期应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	1,788,153,262	1,856,757,803
应付关联方款项(附注八(6))	1,601,906,666	1,301,886,806
天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划(以下称“专项计划”)(ii)	749,254,149	764,693,943
	<u>4,139,314,077</u>	<u>3,923,338,552</u>
减：一年内到期的长期应付款		
应付少数股东款项	(1,240,682,562)	(1,751,309,803)
应付关联方款项(附注八(6))	(501,906,666)	(1,886,806)
专项计划	(27,317,278)	(21,757,071)
	<u>2,369,407,571</u>	<u>2,148,384,872</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，其中：1,458,239,937 元的借款利率为 6.5%；285,318,000 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保，其中金额 1,240,682,562 元将于 2023 年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算(于 2021 年 12 月 31 日，应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：1,534,159,937 元的借款利率为 6.5%；300,018,000 元的借款利率为 7%，均无任何抵押、质押及担保，其中金额 1,751,309,803 元将于 2022 年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

- (ii) 经上海证券交易所“上证函[2018]1320号”文核准，于2018年12月20日，本公司之全资子公司北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

	2022年12月31日	2021年12月31日
租赁负债	37,253,994	46,823,047
减：一年内到期的非流动负债		
(附注四(25))	(26,750,807)	(32,279,677)
	<u>10,503,187</u>	<u>14,543,370</u>

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括：

于2022年12月31日，本集团按新租赁准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁合同的未来最低应支付租金为1,369,996元，其中一年内支付的金额为1,243,228元(2021年12月31日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付离职后福利	104,219,109	116,710,409
减：将于一年内支付的部分 (附注四(22)(c))	<u>(7,887,000)</u>	<u>(9,203,000)</u>
	<u>96,332,109</u>	<u>107,507,409</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：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
工资增长率	10%	10%
折现率	2.25%至 3.25%	2.50%至 3.25%

计入当期综合收益的离职后福利为：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
政府补助(a)	4,071,363	-	(1,679,388)	2,391,975
与联营公司顺流交易产生未实现收益	-	16,895,379	-	16,895,379
其他	23,676,224	-	(23,676,224)	-
	<u>27,747,587</u>	<u>16,895,379</u>	<u>(25,355,612)</u>	<u>19,287,354</u>

(a) 政府补助

	2021 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2022 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		
信息消费体验中心建设	943,396	-	(943,396)	-	-	与资产相关
亚运村照明改造工程项目补贴	3,127,967	-	(735,992)	-	2,391,975	与资产相关
	<u>4,071,363</u>	<u>-</u>	<u>(1,679,388)</u>	<u>-</u>	<u>2,391,975</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动		2022 年 12 月 31 日
		其他	小计	
无限售条件股份—				
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>
	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>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
股本溢价(i)	3,722,463,722	-	(66,906,480)	3,655,557,242
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(ii)	67,500,069	-	(8,400,000)	59,100,069
	<u>3,790,005,368</u>	<u>-</u>	<u>(75,306,480)</u>	<u>3,714,698,888</u>

	2020 年 12 月 31 日	同一控制下企 业合并	2021 年 1 月 1 日 (经重述)	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股本溢价(i)	3,672,555,322	49,908,400	3,722,463,722	-	-	3,722,463,722
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	-	-	41,577
其他	31,373,781	-	31,373,781	49,734,288	(13,608,000)	67,500,069
	<u>3,703,970,680</u>	<u>49,908,400</u>	<u>3,753,879,080</u>	<u>49,734,288</u>	<u>(13,608,000)</u>	<u>3,790,005,368</u>

- (i) 如附注五(1)所述，由于本年度发生同一控制下企业合并，2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日股本溢价的金额已经重述。
- (ii) 如附注四(34)所述，于 2022 年 6 月 27 日，本公司行使赎回选择权，向持有人赎回全部 2019 年第一期永续债。本公司将赎回其支付对价与赎回日其他权益工具账面价值之间的差额调整资本公积。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2021 年 12 月 31 日		本年增加		本年减少		2022 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
2019 年第一期永续债(a)	10,000,000	1,018,241,096	-	25,358,904	(10,000,000)	(1,043,600,000)	-	-

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2021 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	907,749,876	2,035,258	-	909,785,134
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>1,069,219,290</u>	<u>2,035,258</u>	<u>-</u>	<u>1,071,254,548</u>
	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>

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年度	2021 年度
期初未分配利润(调整前)	6,256,156,680	6,298,481,694
同一控制下企业合并(i)	—	3,809,325
年初未分配利润	6,256,156,680	6,302,291,019
加：本年归属于母公司股东的 净(亏损)/利润	(1,575,516,219)	212,983,698
减：提取法定盈余公积	(2,035,258)	(20,324,183)
应付普通股股利	(33,670,200)	(101,010,600)
应付其他权益工具股利	(25,358,904)	(137,783,254)
年末未分配利润	4,619,576,099	6,256,156,680

(i) 本期由于同一控制下企业合并调整截至 2021 年度期初未分配利润 3,809,325 元。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年度	2021 年度
主营业务收入	12,986,592,257	22,178,983,870
其他业务收入	2,347,465	3,869,935
	<u>12,988,939,722</u>	<u>22,182,853,805</u>
	2022 年度	2021 年度
主营业务成本	10,319,613,400	17,626,791,563
其他业务成本	151,216	302,659
	<u>10,319,764,616</u>	<u>17,627,094,222</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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) 房地产开发收入及成本

	2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
重庆北辰悦来壹号	1,931,466,308	1,408,936,856	1,520,196,162	1,209,459,993
成都北辰鹿鸣苑	1,524,114,724	1,303,896,660	-	-
长沙北辰中央公园	1,203,783,154	837,051,455	136,246,807	35,906,067
北京金辰府	883,878,579	870,191,551	3,714,407,902	3,715,412,371
杭州聆潮府	746,887,212	703,065,844	-	-
海口北辰府	711,390,813	612,150,175	719,238,679	671,502,100
长沙北辰时光里	682,249,987	641,004,141	-	-
苏州北辰观澜府	524,242,141	520,658,520	900,108,299	832,780,122
廊坊北辰香麓	491,821,678	465,124,179	434,102,213	333,096,648
成都北辰天麓府	310,921,248	285,395,695	549,781,657	497,739,007
北京北辰墅院 1900	292,616,825	182,731,031	509,019,211	301,025,801
海口北辰长秀仕家	283,357,928	222,908,337	-	-
四川北辰国颂府	240,151,163	225,823,663	193,753,069	179,909,991
北京香山清琴	117,886,331	34,772,989	-	-
其他	1,019,773,385	663,849,247	11,451,230,832	8,688,535,411
	<u>10,964,541,476</u>	<u>8,977,560,343</u>	<u>20,128,084,831</u>	<u>16,465,367,511</u>

(ii) 会展(含酒店)及商业物业

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

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

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

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2022 年度		2021 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	2,347,465	151,216	3,869,935	302,659

(38) 税金及附加

	2022 年度	2021 年度	计缴标准
土地增值税	464,973,128	839,734,139	附注三
房产税	170,244,046	170,357,627	附注三
增值税	82,420,622	73,239,657	附注三
城市维护建设税	26,016,269	33,816,928	附注三
教育费附加	18,941,474	19,050,760	
印花税	8,636,429	13,195,612	
其他	28,274,720	33,534,172	
	799,506,688	1,182,928,895	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年度	2021 年度
销售服务费	204,485,845	284,333,122
薪酬支出	149,437,032	164,793,768
广告费	57,912,952	76,717,665
物业管理费	45,977,333	50,568,928
办公消耗费	9,364,494	17,522,232
能源费	6,236,331	8,626,425
经营性租赁	2,063,352	3,269,580
固定资产折旧(附注四(11))	1,792,020	2,027,406
维修费	636,198	522,546
其他	8,580,605	10,992,995
	<u>486,486,162</u>	<u>619,374,667</u>

(40) 管理费用

	2022 年度	2021 年度
薪酬支出	637,384,844	645,392,826
咨询服务费	88,591,065	104,564,300
使用权资产折旧	33,973,155	32,737,243
维修费	20,506,621	27,345,210
办公消耗费	18,299,023	22,705,030
固定资产折旧(附注四(11))	16,085,660	14,858,323
物业管理费	16,444,743	21,407,272
能源费	10,409,154	9,047,046
无形资产摊销	6,681,059	9,065,836
开办费	2,252,003	31,537,325
经营性租赁	1,502,798	3,139,088
其他	32,566,520	61,751,575
	<u>884,696,645</u>	<u>983,551,074</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年度	2021 年度
利息支出	1,658,151,457	1,873,067,363
减：资本化利息	(754,300,796)	(1,184,113,762)
利息费用	903,850,661	688,953,601
减：利息收入	(127,660,709)	(138,094,667)
汇兑(收益)/损失	(350,389)	191,471
手续费及其他	8,788,096	9,473,855
	<u>784,627,659</u>	<u>560,524,260</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：

	2022 年度	2021 年度
开发物业销售成本	8,977,560,343	16,465,367,511
薪酬支出	1,117,625,973	1,109,041,867
咨询服务费	360,637,239	412,485,114
投资性房地产摊销(附注四(10))	276,662,961	173,668,449
使用的消耗品成本	183,759,299	211,224,436
固定资产折旧(附注四(11))	158,284,584	118,070,244
物业管理费	129,827,543	123,775,544
能源费	99,457,162	87,824,627
会展搭建服务费	67,420,948	94,687,318
办公消耗费	67,632,414	95,234,090
广告推广费用	59,685,161	77,340,920
维修费	57,080,027	83,624,275
使用权资产折旧(附注四(13))	34,006,315	32,737,243
经营性租赁	11,616,590	9,964,227
长期待摊费用摊销(附注四(15))	10,235,137	7,120,330
无形资产摊销(附注四(14))	8,583,173	9,585,633
开办费	2,252,003	42,462,923
其他	68,620,551	75,805,212
	<u>11,690,947,423</u>	<u>19,230,019,963</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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，2022 年度金额为 11,616,590 元(2021 年度：9,964,227 元)。

(43) 其他收益

	2022 年度	2021 年度	与资产相关/ 与收益相关
政府补助			
—招商引资	-	19,257,330	与收益相关
—招商引资	-	1,800,000	与资产相关
—财政奖励	8,623,942	4,956,753	与收益相关
—财政奖励	735,996	61,333	与资产相关
增值税进项加计抵减及税收返还	7,324,316	4,208,631	—
代扣代缴税金手续费返还	1,006,801	1,226,050	—
	<u>17,691,055</u>	<u>31,510,097</u>	

(44) 投资收益

	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资(损失)/收益	(59,033,240)	239,308,085
关联方贷款利息收入	73,141,265	8,813,551
其他	1,845,414	624,288
	<u>15,953,439</u>	<u>248,745,924</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

2022 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

	2022 年度	2021 年度
存货跌价损失	905,159,137	669,089,677
投资性房地产减值损失	137,801,998	136,793,207
固定资产减值损失	-	78,961,336
	<u>1,042,961,135</u>	<u>884,844,220</u>

(46) 信用减值损失

	2022 年度	2021 年度
应收账款坏账损失	2,323,920	9,709,626
其他应收款坏账损失	4,759,187	1,461,976
一年内到期非流动资产坏账损失	53,744,106	849,704
长期应收款坏账损失	98,089,773	21,259,844
	<u>158,916,986</u>	<u>33,281,150</u>

(47) 营业外收入

	2022 年度	2021 年度	计入 2022 年度非经常性损益的金额
赔偿及违约金收入	18,301,657	23,577,973	18,301,657
政府补助(a)	3,221,122	1,396,361	3,221,122
固定资产报废利得	308,229	24,596	308,229
其他	1,019,666	592,227	1,019,666
	<u>22,850,674</u>	<u>25,591,157</u>	<u>22,850,674</u>

(a) 政府补助明细

	2022 年度	2021 年度	与资产相关/与收益相关
财政奖励	<u>3,221,122</u>	<u>1,396,361</u>	与收益相关

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年度	2021 年度	计入 2022 年度非经常性损益的金额
赔偿及违约金支出	5,119,784	16,863,691	5,119,784
非流动资产报废损失	413,755	2,976,792	413,755
对外捐赠	311,893	1,450,000	311,893
其他	904,592	565,447	904,592
	<u>6,750,024</u>	<u>21,855,930</u>	<u>6,750,024</u>

(49) 所得税费用

	2022 年度	2021 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	277,734,646	448,980,892
递延所得税	<u>(63,198,319)</u>	<u>17,756,602</u>
	<u>214,536,327</u>	<u>466,737,494</u>

将基于合并利润表的亏损总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2022 年度	2021 年度
(亏损)/利润总额	<u>(1,438,307,225)</u>	<u>574,621,566</u>
按适用税率计算的所得税	(359,576,806)	143,655,392
不得扣除的成本、费用和损失	5,369,522	11,763,879
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(6,429,397)	(19,182,532)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	292,039,183	177,401,759
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	241,829,267	173,116,188
非应纳税损失/(收入)	14,758,310	(54,207,785)
其他(a)	26,546,248	34,190,593
所得税费用	<u>214,536,327</u>	<u>466,737,494</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

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

(50) 每股(损失)/收益

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

	2022 年度	2021 年度
归属于母公司股东的合并净(亏损)/利润	(1,575,516,219)	212,983,698
减：归属于权益工具投资人的合并净利润	(25,358,904)	(137,783,254)
归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	(1,600,875,123)	75,200,444
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股(损失)/收益	(0.48)	0.02
其中：		
—持续经营基本每股(损失)/收益：	(0.48)	0.02
—终止经营基本每股(损失)/收益：	-	-

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2022 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2021 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年度	2021 年度
受限制的担保金及保证金的减少	506,286,998	453,602,367
押金及保证金	185,862,047	473,533,123
利息收入	127,660,709	138,094,667
政府补助	12,581,060	158,036,779
代收的契税及公共维修基金等	18,867,463	101,097,930
其他	41,797,546	26,258,010
	<u>893,055,823</u>	<u>1,350,622,876</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
押金及保证金	142,038,129	453,772,543
代垫契税及公共维修基金等	28,034,532	121,625,065
办公及会议费	10,510,971	17,076,430
罚没及违约金支出	9,921,441	30,251,399
差旅费	2,257,943	6,175,670
交际应酬费	1,350,540	1,782,328
捐赠支出	311,893	1,450,000
其他	8,858,868	38,085,215
	<u>203,284,317</u>	<u>670,218,650</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(c) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
退回的信托借款保证金	35,990,000	50,060,000

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
偿还租赁负债支付的金额	38,086,125	35,521,783
取得同一控制下子公司支付的现金	111,510,800	-
信托借款保证金	-	11,000,000
	149,596,925	46,521,783

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

(a) 现金流量表补充资料

将净(亏损)/利润调节为经营活动现金流量

	2022 年度	2021 年度
净(亏损)/利润	(1,652,843,552)	107,884,072
加：资产减值损失(附注四(45))	1,042,961,135	884,844,220
信用减值损失(附注四(46))	158,916,986	33,281,150
使用权资产折旧(附注四(13))	34,006,315	32,737,243
固定资产折旧(附注四(11))	158,284,584	118,070,244
无形资产摊销(附注四(14))	8,583,173	9,585,633
投资性房地产摊销(附注四(10))	276,662,961	173,668,449
长期待摊费用的摊销(附注四(15))	10,235,137	7,120,330
处置固定资产的损失	32,200	624,999
固定资产报废损失	105,526	2,952,196
财务费用	903,850,661	688,953,601
投资收益(附注四(44))	(15,953,439)	(248,745,924)
递延所得税资产的(增加)/减少	(63,198,319)	17,756,601
存货的减少	5,608,844,394	10,540,516,902
受到限制的担保金及保证金的减少	506,286,998	453,602,367
经营性应收项目的减少	(85,697,046)	404,592,250
经营性应付项目的减少	(2,887,526,728)	(6,287,180,091)
经营活动产生的现金流量净额	<u>4,003,550,986</u>	<u>6,940,264,242</u>

(b) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2022 年度	2021 年度
应付股利抵销应收债权	670,900,000	80,000,000
应收股利抵销应付债务(附注八(5)(k))	210,641,207	139,650,000
当期新增的使用权资产	27,361,630	30,181,791
存货转入投资性房地产	363,861,936	693,641,624
	<u>1,272,764,773</u>	<u>943,473,415</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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)

(c) 现金净变动情况

	2022 年度	2021 年度
现金的年末余额	8,388,150,608	12,960,951,786
减：现金的年初余额	(12,960,951,786)	(10,832,104,864)
现金净(减少)/增加额	<u>(4,572,801,178)</u>	<u>2,128,846,922</u>

(d) 现金

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	510,394	882,568
可随时用于支付的银行存款	<u>8,387,640,214</u>	<u>12,960,069,218</u>
年末现金余额	<u>8,388,150,608</u>	<u>12,960,951,786</u>

(53) 外币货币性项目

	2022 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
港元	1,816,836	0.89	1,616,984
美元	747,017	6.96	5,199,238
欧元	<u>200,043</u>	<u>7.42</u>	<u>1,484,319</u>
	<u>2,763,896</u>		<u>8,300,541</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的同一控制下的企业合并

被合并方	取得比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	2022 年 1 月 1 日至合并日被合并方的收入	2022 年 1 月 1 日至合并日被合并方的净亏损	2021 年被合并方的收入	2021 年被合并方的净利润	2022 年 1 月 1 日至合并日被合并方的经营活动现金流量	2022 年 1 月 1 日至合并日被合并方现金流量净额
国际展览中心	100%	受同一控股股东控制	2022 年 6 月 30 日	企业国有资产交易凭证	-	(3,558,770)	90,481,157	8,794,910	(7,329,956)	(829,039)

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 同一控制下的企业合并(续)

(b) 合并成本列示如下：

国际展览中心

合并成本 —

支付的现金 111,510,800

(c) 被合并方于合并日及 2021 年 12 月 31 日的资产、负债账面价值列示如下：

(i) 国际展览中心

	合并日 账面价值	2021 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	670,961	1,500,000
预付款项	5,174,071	789,894
其他应收款	101,238,910	108,529,946
存货	5,636	12,454
合同资产	-	3,910,763
其他流动资产	1,160,364	1,240,715
固定资产	219,678	239,276
使用权资产	947,640	1,895,280
无形资产	35,597	49,111
长期待摊费用	199,718	322,767
递延所得税资产	1,770,916	5,064
减：应付款项	(3,001,375)	(18,440,447)
合同负债	(48,541,294)	(35,127,070)
其他负债	(1,204,695)	(2,692,856)
净资产	<u>58,676,127</u>	<u>62,234,897</u>
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	<u>58,676,127</u>	<u>62,234,897</u>

(2) 其他原因的合并范围变动

北京首倡物业管理有限公司于 2022 年 12 月注销，不再纳入合并。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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	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(ii)	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(i)	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100%	设立
北京北辰信通网络技术服务有限公司(以下称“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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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”)(ii)	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(i)	北京市	北京市	经济贸易咨询；会议及展览服务；旅游信息咨询	-	100%	设立
北京北辰时代会展有限公司(i)	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	100%	设立
北京北辰兴顺会展有限公司(i)	北京市	北京市	会议及展览服务；出租商业用房；物业管理；酒店管理	-	90%	设立
北京北辰会展研究院有限公司(i)	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询； 经济贸易咨询	-	100%	设立
成都北辰置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	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(ii)	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(i)	北京市	北京市	会议及展览服务；礼仪服务；房地产信息咨询； 经济贸易咨询	-	100%	设立
成都北辰天府置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	100%	设立
杭州北辰京华置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100%	设立
合肥辰旭房地产开发有限公司(ii)	合肥市	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

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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	
宁波北辰京华置业有限公司	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	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(i)	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

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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；商务信息咨询；企业管理咨询	-	51%	设立
武汉辰发房地产开发有限公司(以下称“武汉辰发”)	武汉市	武汉市	房地产开发	80%	-	设立
武汉辰展房地产开发有限公司(以下称“武汉辰展”)	武汉市	武汉市	房地产开发	80%	-	设立
长沙滨辰置业有限公司(以下称“长沙滨辰”)	长沙市	长沙市	房地产开发	100%	-	设立
廊坊市辰智房地产开发有限公司(以下称“廊坊辰智”)	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100%	-	设立
成都北辰天辰置业有限公司(以下称“成都天辰”)	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(i)	北京市	北京市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	51%	设立
海口辰睿置业有限公司	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

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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	
展览中心(i)	北京市	北京市	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	100%	同一控制下的企业合并
北辰商管	北京市	北京市	商业综合体管理服务；物业管理	100%	-	设立

(i) 由本公司通过持股比例为 60%的子公司首都会展集团间接持股。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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

子公司名称	少数股东的持股比例	2022 年度归属于少数股东的损益	2022 年度向少数股东分派股利	截止 2022 年 12 月 31 日的少数股东权益
苏州北辰旭昭	50%	882,956	25,000,000	396,189,757
北京宸宇	49%	(45,198,591)	-	2,287,576,575

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2022 年 12 月 31 日						2021 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
苏州北辰旭昭	1,108,685,053	4,814,222	1,113,499,275	321,119,761	-	321,119,761	1,145,993,299	4,541,620	1,150,534,919	309,921,317	-	309,921,317
北京宸宇	4,759,566,456	165,098,823	4,924,665,279	256,141,657	-	256,141,657	5,220,380,777	155,538	5,220,536,315	459,770,671	-	459,770,671

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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):

	2022 年度				2021 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	13,042,254	1,765,912	1,765,912	(692,382)	12,659,398	(5,455,754)	(5,455,754)	(40,367,351)
北京宸宇	884,978,504	(92,242,022)	(92,242,022)	912,930,430	3,714,407,902	(137,371,100)	(137,371,100)	2,079,531,780

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团无重要合联营企业。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团的合营企业和联营企业对本集团不具有财务重大性，因此本集团无重要的合营企业和联营企业。

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

(b) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2022 年度	2021 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	306,482,463	542,124,642
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润(i)	(9,135,917)	215,284,027
其他综合收益	-	-
综合(亏损)/收益总额	(9,135,917)	215,284,027
联营企业：		
投资账面价值合计	51,282,228	93,611,161
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润(i)	(33,001,944)	1,547,111
其他综合收益	-	-
综合(亏损)/利润总额	(33,001,944)	1,547,111

(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。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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) 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	51,837,008	70,991,529
广州广悦	-	119,321,399	119,321,399
北京辰轩	-	28,730,732	28,730,732

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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。

2022 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2022 年度及 2022 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

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

(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

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2022 年度及 2022 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

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

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(b) 2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

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

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(b) 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

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 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

	2022 年 12 月 31 日		2021 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六(1)。

(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六(2)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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”)	与本公司同受母公司控制
北京北辰实业集团有限责任公司元辰鑫物业管理分公司 (以下称“元辰鑫物业”)	与本公司同受母公司控制
北京北辰会展投资有限公司(以下称“北辰会展投资”)	与本公司同受母公司控制
北京北辰亚运村汽车交易市场有限公司(以下称“北辰亚市”)	与本公司同受母公司控制
北京辰星国际会展有限公司(以下称“北京辰星”)	母公司的联营公司
北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)	母公司的联营公司
武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司(以下称“武汉基地”)	重要子公司的少数股东
武汉杰龙投资有限公司(以下称“武汉杰龙”)	重要子公司的少数股东
深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)	重要子公司的少数股东
北京金隅地产开发集团有限公司及北京金隅集团股份有限公司 (以下合称“北京金隅”)	重要子公司的少数股东 及其一致行动人

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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	2022 年度	2021 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、接受关联方劳务以市场价格作为定价基础	10,000	10,000
康辰亚奥	采购设备、技术服务		4,490,345	9,086,489
北辰亚市	平台运营费		160,377	519,200
			<u>4,660,722</u>	<u>9,615,689</u>

提供劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2022 年度	2021 年度
北辰会展投资	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	668,239	943,396
辰运物业			103,774	-
元辰鑫物业			-	348,113
			<u>772,013</u>	<u>1,291,509</u>

(b) 租赁

本集团作为承租方确认的租金费用：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2022 年度	2021 年度
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	2022 年度	2021 年度
北辰集团	土地使用权(i)	<u>15,908,193</u>	<u>15,259,290</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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：

	2022 年度	2021 年度
北辰集团(i)	<u>740,710</u>	<u>725,735</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：

承租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2022 年确认的租赁收入	2021 年确认的租赁收入
本公司	北辰会展投资	办公用房	5,093,354	4,892,084
本公司	北京辰星	办公用房	961,713	1,149,463
本公司	北京辰星	运输工具	<u>74,336</u>	<u>74,336</u>
			<u>6,129,403</u>	<u>6,115,883</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)	992,000,000	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

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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

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

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

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

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

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 100,000,000 元，该款项到期日为 2023 年 1 月 9 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.65%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

于 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项到期日为 2023 年 12 月 14 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。

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

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

(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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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 2022 年度该笔借款已展期至 2023 年 6 月 9 日。

于 2021 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 279,790,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2022 年度，本集团为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 209,230,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收广州广悦款项计提减值准备 119,321,399 元(附注四(8))。

(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

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

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

于 2021 年 8 月 30 日，本集团为合营企业武汉金辰盈创提供项目开发往来款 362,600,000 元。该款项利率为固定利率 6.5%，期限为两年，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2022 年度收到提前还款 9,800,000 元。

剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收武汉金辰盈创款项计提减值准备 51,837,008 元(附注四(7))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(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

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
股东往来款本金	627,574,500	-	(627,574,500)	-
股东往来款利息	5,655,542	17,909,102	-	23,564,644
	633,230,042	17,909,102	(627,574,500)	23,564,644

于 2021 年度，本集团为联营企业北京辰轩提供项目开发往来款 627,574,500 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。该款项已于本年度提前偿还。

(h) 为关联方垫付款项

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 从关联方取得往来款项

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
武汉当代	42,000,000	-	-	42,000,000
杭州金湖	152,500,000	-	-	152,500,000
杭州辰旭(附注八(5)(k))	58,159,872	-	(58,159,872)	-
无锡盛阳(附注八(5)(k))	208,000,000	20,000,000	(196,000,000)	32,000,000
无锡辰万	7,350,000	14,700,000	-	22,050,000
武汉杰龙	76,794,562	5,750,879	(25,468,809)	57,076,632
武汉基地	53,663,868	5,407,019	(5,407,019)	53,663,868
北辰会展投资	1,196,006	-	-	1,196,006
北京金隅	1,385,626	1,287,919	(2,454,468)	219,077
北京辰星	-	25,789,700	(2,589,700)	23,200,000
京西科幻	-	13,029,398	(11,914,033)	1,115,365
	<u>601,049,934</u>	<u>85,964,915</u>	<u>(301,993,901)</u>	<u>385,020,948</u>

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

(j) 为关联方提供往来款项

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 从关联方收到股利

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

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

(l) 关键管理人员薪酬

	2022 年度	2021 年度
关键管理人员薪酬	<u>23,241,936</u>	<u>20,877,513</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京辰星	80,162	(24)	-	-
其他应收款	深圳江湾	79,000,000	(537,200)	79,000,000	(540,454)
	四川新希望	—	—	543,214,000	(694,943)
	旭昭香港	—	—	680,000,000	(642,402)
	合肥旭辉	—	—	65,000,000	(61,406)
	南京宁康	—	—	241,570,000	(228,213)
	北京金隅	416,500,000	(369,075)	—	—
	北辰集团	-	-	107,924,618	-
	武汉金辰盈创	13,689,626	(257,365)	9,867,729	(163,063)
		509,189,626	(1,163,640)	1,726,576,347	(2,330,481)
一年内到期的 非流动资产	广州广悦	431,016,118	(2,550,561)	162,064,285	(998,201)
	武汉金辰盈创	353,500,700	(51,837,008)	759,092	(12,544)
	北京辰轩	23,564,644	(40,549)	5,655,542	(5,343)
		808,081,462	(54,428,118)	168,478,919	(1,016,088)
长期应收款	广州广悦	220,500,000	(119,321,399)	279,790,000	(1,723,307)
	武汉金辰盈创	-	-	382,200,000	(19,154,521)
	北京辰轩	-	-	627,574,500	(592,875)
		220,500,000	(119,321,399)	1,289,564,500	(21,470,703)

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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：

		2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他应付款	北辰集团	-	801,063,333
	旭昭香港	—	275,412,936
	无锡盛阳	32,000,000	208,000,000
	南京宁康	—	164,237,676
	杭州金湖	152,500,000	152,500,000
	杭州辰旭	-	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	22,050,000	7,350,000
	武汉杰龙	57,076,632	—
	武汉基地	53,663,868	—
	北京金隅	219,077	—
	北辰会展投资	1,196,006	1,196,006
	北京辰星	23,200,000	-
	京西科幻	1,115,365	-
		<u>385,020,948</u>	<u>1,758,211,374</u>
应付账款	康辰亚奥	4,573,387	2,306,450
	上海新置	—	6,893,889
		<u>4,573,387</u>	<u>9,200,339</u>
		2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	北辰集团	<u>501,906,666</u>	<u>17,146,096</u>
		2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
长期应付款	北辰集团	<u>1,100,000,000</u>	<u>1,300,000,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 或有事项

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 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：

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

(2) 会展(含酒店)及商业物业项目支出承诺事项

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

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

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：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融工具及相关风险

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

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2022 年度及 2021 年度本集团并无利率互换安排。

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

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款和财务担保合同等。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融工具及相关风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融工具及相关风险(续)

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2022 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	9,251,521,727	-	-	-	9,251,521,727
应付账款	6,681,320,938	-	-	-	6,681,320,938
其他应付款(含利息)	2,782,388,657	-	-	-	2,782,388,657
长期应付款(含利息)	111,282,663	2,428,737,649	-	-	2,540,020,312
长期借款(含利息)	518,415,711	1,380,739,517	2,852,465,969	11,242,136,777	15,993,757,974
应付债券(含利息)	237,904,800	3,705,864,666	3,360,909,183	-	7,304,678,649
租赁负债(i)	-	9,130,729	1,903,200	-	11,033,929
财务担保合同	10,979,240,261	-	-	-	10,979,240,261
	<u>30,562,074,757</u>	<u>7,524,472,561</u>	<u>6,215,278,352</u>	<u>11,242,136,777</u>	<u>55,543,962,447</u>
2021 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	11,970,472,787	-	-	-	11,970,472,787
应付账款	7,704,737,070	-	-	-	7,704,737,070
其他应付款(含利息)	4,242,880,122	-	-	-	4,242,880,122
长期应付款(含利息)	97,504,914	650,652,290	1,558,228,203	-	2,306,385,407
长期借款(含利息)	899,931,945	4,299,802,765	6,476,496,081	8,886,533,818	20,562,764,609
应付债券(含利息)	93,424,200	93,424,200	3,963,252,600	-	4,150,101,000
租赁负债(i)	-	9,398,143	6,424,653	-	15,822,796
财务担保合同	13,901,298,471	-	-	-	13,901,298,471
	<u>38,910,249,509</u>	<u>5,053,277,398</u>	<u>12,004,401,537</u>	<u>8,886,533,818</u>	<u>64,854,462,262</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

2022 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和负债

本集团无持续的以公允价值计量的资产和负债。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十四 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 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产负债率	76%	76%

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	161,927,754	98,523,507
减：坏账准备	(28,832,776)	(30,954,654)
净额	<u>133,094,978</u>	<u>67,568,853</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	131,625,626	67,137,352
一到二年	669,004	1,205,104
二到三年	400,448	1,404,560
三年以上	29,232,676	28,776,491
	<u>161,927,754</u>	<u>98,523,507</u>

(b) 于 2022 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>70,646,793</u>	<u>(26,562,750)</u>	<u>44%</u>

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

(d) 坏账准备

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	<u>28,832,776</u>	<u>30,954,654</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

2022 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 2022 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	1,687,181	100%	(1,687,181)	预期无法收回
应收购房款	5,000	100%	(5,000)	预期无法收回
	<u>28,240,059</u>		<u>(28,240,059)</u>	

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>	

(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：

	2022 年 12 月 31 日			2021 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>30,669</u>	14.77%	<u>(4,530)</u>	<u>512,283</u>	19.73%	<u>(101,074)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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 — 应收酒店及餐饮服务款:

	2022 年 12 月 31 日			2021 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	1,749,231	0.41%	(7,127)	9,644,381	0.31%	(29,446)
逾期 1-30 日	279,897	0.44%	(1,222)	-	0.51%	-
	<u>2,029,128</u>		<u>(8,349)</u>	<u>9,644,381</u>		<u>(29,446)</u>

组合 — 应收会展服务款-国有企业:

	2022 年 12 月 31 日			2021 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	-	0.78%	-	36,810,948	0.50%	(184,055)

组合 — 应收会展服务款-其他企业:

	2022 年 12 月 31 日			2021 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	120,833	0.78%	(945)	345,950	0.27%	(950)
逾期 1-30 日	223,929	1.04%	(2,335)	-	0.37%	-
逾期超过 90 日	-	96.61%	-	384,973	97.45%	(375,152)
	<u>344,762</u>		<u>(3,280)</u>	<u>730,923</u>		<u>(376,102)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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:

	2022 年 12 月 31 日			2021 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	117,981,730	0.03%	(43,201)	15,190,091	0.02%	(3,310)
逾期 1-30 日	9,543,678	0.07%	(6,437)	3,706,953	0.05%	(1,724)
逾期 31-90 日	1,539,148	0.13%	(2,076)	464,132	0.14%	(648)
逾期超过 90 日	2,218,580	23.66%	(524,844)	3,039,409	60.34%	(1,833,908)
	<u>131,283,136</u>		<u>(576,558)</u>	<u>22,400,585</u>		<u>(1,839,590)</u>

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

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2021 年度：无)。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收子公司款	31,506,139	22,785,024
代垫款项	11,881,708	15,262,558
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	1,877,826	2,185,863
工程专项基金	2,076,777	2,076,777
保证金	840,228	460,422
备用金	91,400	297,950
其他	8,637,869	14,616,634
	<u>69,191,947</u>	<u>69,965,228</u>
减：坏账准备	<u>(14,772,778)</u>	<u>(14,823,917)</u>
	<u>54,419,169</u>	<u>55,141,311</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	
2021 年 12 月 31 日	55,418,007	(276,696)	14,547,221	(14,547,221)	(14,823,917)
本年变动	(773,281)	51,139	-	-	51,139
2022 年 12 月 31 日	54,644,726	(225,557)	14,547,221	(14,547,221)	(14,772,778)

(i) 于 2022 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	31,506,139	0.08%	(25,205)	回收可能性
应收代垫款项	9,614,487	0.83%	(79,800)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	2,809,454	1.44%	(40,550)	回收可能性
工程专项基金	2,076,777	0.40%	(8,307)	回收可能性
其他	8,637,869	0.83%	(71,695)	回收可能性
	<u>54,644,726</u>		<u>(225,557)</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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 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>	

(ii) 于 2022 年 12 月 31 日及 2021 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 2022 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 2,942 元，收回或转回的坏账准备金额为 54,081 元 (2021 年度：计提的坏账准备金额为 105,645 元，收回或转回的坏账准备金额为 3,898 元)。

(c) 于 2022 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2021 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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 2022 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
		1 年以内、 1 至 3 年 及 3 年以 上		
应收子公司款	应收子公司款 31,506,139		45%	(25,205)
北京金恒生科技发展有限公司	第三方款项 12,280,000	3 年以上	18%	(12,280,000)
北京市燃气集团有限责任公司	第三方款项 2,125,679	1 年以内	3%	(500)
北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	第三方款项 2,076,777	1 至 3 年	3%	(8,371)
北京振力投资管理有限公司	第三方款项 1,225,000	3 年以上	2%	(9,958)
	<u>49,213,595</u>		<u>71%</u>	<u>(12,324,034)</u>

(e) 于 2022 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2021 年 12 月 31 日：无)。

(3) 长期股权投资

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
子公司(a)	8,471,230,039	8,396,196,753
合营企业(附注四(9)(a))	-	15,865,056
联营企业(附注四(9)(b))	-	-
	<u>8,471,230,039</u>	<u>8,412,061,809</u>
减：长期股权投资减值准备	<u>(158,000,000)</u>	<u>(128,000,000)</u>
	<u>8,313,230,039</u>	<u>8,284,061,809</u>

于 2022 年 12 月 31 日，本公司的联营企业为北京辰轩(附注四(9)(b))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动				2022 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	其他			
地产集团	7,944,646,753	-	-	-	-	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)	-
武汉金辰盈智	-	-	-	-	-	-	(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)	-	-	(30,000,000)	-
武汉辰发	-	-	-	-	-	-	(30,000,000)	-
廊坊辰智	31,000,000	-	-	-	-	31,000,000	-	-
成都天辰	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
广州辰旭	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
重庆合悦	-	-	-	-	-	-	(50,000,000)	-
信通(i)	-	25,033,286	-	-	-	25,033,286	-	-
北辰商管(ii)	-	50,000,000	-	-	-	50,000,000	-	-
	8,268,196,753	75,033,286	-	(30,000,000)	-	8,313,230,039	(158,000,000)	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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(续)

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年度	2021 年度
主营业务收入	1,669,349,125	2,159,357,007
其他业务收入	992,360	678,505
	<u>1,670,341,485</u>	<u>2,160,035,512</u>
	2022 年度	2021 年度
主营业务成本	932,645,378	1,117,492,143
其他业务成本	40,286	36,495
	<u>932,685,664</u>	<u>1,117,528,638</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

(i) 房地产开发收入及成本

	2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京北辰墅院				
1900 及其他	<u>363,440,660</u>	<u>211,167,196</u>	<u>676,553,904</u>	<u>372,615,960</u>

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2022 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

	2022 年度		2021 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询服务及其他	992,360	40,286	678,505	36,495

(5) 投资收益

	2022 年度	2021 年度
关联方贷款利息收入	299,058,251	247,316,472
权益法核算的长期股权投资损失	(32,760,435)	(21,904,836)
其他	-	624,288
	<u>266,297,816</u>	<u>226,035,924</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

2022 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

	2022 年度	2021 年度
非流动资产处置净损失	(137,726)	(3,577,195)
计入当期损益的政府补助	12,581,060	27,471,777
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	73,141,265	8,813,551
辞退福利	(3,478,000)	(4,215,000)
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的 当前净损益	(3,558,770)	12,797,284
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,543,824	5,291,062
	<u>95,091,653</u>	<u>46,581,479</u>
所得税影响额	(23,772,914)	(8,446,049)
少数股东权益影响额(税后)	(2,645,381)	1,456,246
	<u>68,673,358</u>	<u>39,591,676</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

2022 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：

	归属于上市公司股东的 净(亏损)/利润(合并)		归属于上市公司股东的 净资产(合并)	
	2022 年度 (人民币千元)	2021 年度 (人民币千元)	2022 年 12 月 31 日 (人民币千元)	2021 年 12 月 31 日 (人民币千元)
按企业会计准则	(1,575,516)	212,984	12,786,706	15,508,961
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)	268,161	232,846	2,420,776	2,152,615
— 投资性房地产公允价值	(138,638)	(100,673)	4,205,468	4,344,106
按香港财务报告准则	(1,445,993)	345,157	19,412,950	22,005,682

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	
	2022 年度	2021 年度	2022 年度	2021 年度	2022 年度	2021 年度
归属于公司普通股股东的净利润	(11.73)	0.52	(0.48)	0.02	(0.48)	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	(12.24)	0.25	(0.50)	0.02	(0.50)	0.02

关于北京北辰实业股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况
汇总表的专项审计报告

目录

- 1、专项审计报告
- 2、附表

委托单位：北京北辰实业股份有限公司

审计单位：普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

联系电话：021-23238888

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(2023)第 0821 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”)2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2022 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(以下合称“财务报表”),并于 2023 年 3 月 23 日出具了报告号为普华永道中天审字(2023)第 10039 号的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。

在对上述财务报表执行审计的基础上,我们对后附的截至 2022 年 12 月 31 日止年度北辰实业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(2023 年 2 月修订)——第六号 定期报告》的要求,北辰实业编制了上述情况表。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管理层的责任。

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编制的截至 2022 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
2023 年 3 月 23 日

注册会计师

张 美 丽

附表 2

关于北京北辰实业股份有限公司

2022 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况表

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	2022 年年初占用资金余额	2022 年度占用累计发生金额(不含利息)	2022 年度占用资金的利息(如有)	2022 年度偿还累计发生金额	2022 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									非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
前大股东及其附属企业	无									非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
总计	/	/	/						/	/
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系	上市公司核算的会计科目	2022 年年初往来资金余额	2022 年度往来累计发生金额(不含利息)	2022 年度往来资金的利息(如有)	2022 年度偿还累计发生金额	2022 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	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	-	28	-	28	-	经营性服务款项	经营性往来
	北京辰星国际会展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	-	49	-	49	-	经营性服务款项	经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	海口辰智置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	138,113	-	7,938	33,248	112,803	项目开发往来款	非经营性往来
	杭州北辰置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	124	8,018	-	8,000	142	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉光谷创意文化科技园有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	38,486	26	4,069	4,069	38,512	项目开发往来款	非经营性往来
	成都北辰华府置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	67,023	-	3,121	28,672	41,472	项目开发往来款	非经营性往来

	四川北辰天仁置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	154,616	9,500	10,671	10,650	164,137	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉金辰盈智置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	12,686	-	816	2,349	11,153	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉裕辰房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	42,417	-	2,786	-	45,203	项目开发往来款	非经营性往来
	廊坊市北辰房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	70,740	5,800	4,780	4,769	76,551	项目开发往来款	非经营性往来
	宁波北辰京华置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	32,063	-	2,109	2,109	32,063	项目开发往来款	非经营性往来
	重庆北辰两江置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	125,788	5,000	7,402	7,407	130,783	项目开发往来款	非经营性往来
	苏州北辰置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	235,307	-	13,645	33,695	215,257	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	56,182	15,000	3,096	3,088	71,190	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	37,219	-	1,670	1,688	37,201	项目开发往来款	非经营性往来
	北京北辰地产集团有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	-	50,000	1,544	1,444	50,100	项目开发往来款	非经营性往来
	杭州北辰京诚置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	102,545	-	3,360	69,788	36,117	项目开发往来款	非经营性往来
	长沙北辰房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	99,598	66,466	4,632	42,259	128,437	项目开发往来款	非经营性往来
	长沙滨辰置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	36,651	-	1,753	12,618	25,786	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉辰发房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	78,334	14,272	5,180	32,472	65,314	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉辰展房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	87,563	25,122	5,857	25,638	92,904	项目开发往来款	非经营性往来
	廊坊市辰智房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	154,711	29,069	10,830	11,808	182,802	项目开发往来款	非经营性往来
	成都北辰天辰置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	98,508	-	4,845	22,870	80,483	项目开发往来款	非经营性往来
	重庆北辰合悦置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	104,206	20,000	6,352	26,352	104,206	项目开发往来款	非经营性往来
	广州辰旭置业有限	子公司及其控制	其他反映占	60,665	4,485	4,053	3,064	66,139	项目开发往	非经营性往来

	公司	的法人	用实质科目						来款	
	宁波北辰京诚置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	100,199	-	4,990	56,091	49,098	项目开发往来款	非经营性往来
	廊坊市辰睿房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	60,553	11,056	4,470	4,448	71,631	项目开发往来款	非经营性往来
	海口辰睿置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	73,578	47,630	4,455	97,607	28,056	项目开发往来款	非经营性往来
	杭州北辰京阳置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	211,953	46,229	15,039	14,958	258,263	项目开发往来款	非经营性往来
关联自然人	无									非经营性往来
其他关联方及其附属企业	广州广悦置业有限公司	联营公司	其他反映占用实质科目	44,185	20,923	3,563	3,519	65,152	项目开发往来款	非经营性往来
	武汉金辰盈创置业有限公司	合营公司	其他反映占用实质科目	39,283	382	2,399	5,345	36,719	项目开发往来款	非经营性往来
	北京辰轩置业有限公司	联营公司	其他反映占用实质科目	63,323	-	1,791	62,758	2,356	项目开发往来款	非经营性往来
	深圳市江湾信息咨询有限公司	其他关联方	其他应收款	7,900	-	-	-	7,900	资金往来款	非经营性往来
	北京金隅地产开发集团有限公司及北京金隅集团股份有限公司	其他关联方	其他应收款	-	41,650	-	-	41,650	资金往来款	非经营性往来
总计	/	/	/	2,434,519	420,705	147,216	632,860	2,369,580	/	/



2022
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

- 01 报告说明
- 03 释义
- 04 卷首语
- 05 公司概况
- 06 企业荣誉
- 08 责任沟通

- 58 附录
- 58 综合绩效表现
- 65 依法合规
- 68 联交所《环境、社会及管治报告指引》内容索引

01

经营之道

- 13 筑牢管治基石
- 14 加强廉洁建设
- 14 保护知识产权
- 15 打造可持续供应链
- 16 助力行业发展

02

品质为先

- 19 肩负国企担当
- 29 压实安全责任
- 32 维护客户关系

03

绿色发展

- 35 完善管理制度
- 35 应对气候变化
- 37 加强污染物控制
- 38 打造节水型企业
- 39 绿色施工与运营

04

心系员工

- 43 完善人才管理
- 47 守护员工健康
- 47 关爱员工生活

05

回馈社会

- 51 服务民生发展
- 52 社会公益奉献
- 53 助力乡村振兴

06

展望未来

- 55 经营责任
- 55 环境责任
- 55 社会责任

报告说明

北京北辰实业股份有限公司欣然发布第 15 份《企业社会责任报告》暨第 7 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、社会及管治议题内容，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

除非特殊说明，本报告主要描述 2022 年 1 月 1 日至 2022 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。

报告组织范围

本报告以重要性为原则界定组织范围。除非特殊说明，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。

报告准则

本报告根据上海证券交易所发布的《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》，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	本公司的原则应用
重要性	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有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。
量化	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。
平衡	本报告所载内容反映客观事实，同时披露了正面及负面指标。
一致性	本公司所采用的数据统计方法与去年一致，针对关键绩效指标计算方法的更新，已做出解释。

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。

- 董事会对 ESG 事宜进行总体监管：
 - 主要负责审议本公司 ESG 方针与策略；
 - 参与 ESG 事宜决策；
 - 审批 ESG 报告，确认重要性议题评估结果，检视 ESG 相关目标的完成情况 & ESG 风险管理情况，并解释 ESG 事宜与本公司业务的联系；
- 董事会秘书负责对 ESG 报告进行审阅，向董事会进行汇报；
- ESG 专责人员在各部门与本公司旗下企业开展数据及资料收集工作，深入了解 ESG 相关事宜的推进情况，撰写工作报告。

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自律监管指引第 1 号——规范运作》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 2023 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，除文内另有所指外，下列词汇应具有以下含义：

“北辰实业” “北辰” “本公司”	▶ 北京北辰实业股份有限公司
“ESG”	▶ 环境、社会及管治
“本报告”	▶ 本公司《2022 年度企业社会责任暨环境、社会及管治报告》
“报告期” “本年度”	▶ 2022 年 1 月 1 日至 2022 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” “首都会展”	▶ 本公司首都会展（集团）有限公司
“北辰地产” “地产集团”	▶ 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
“五洲大酒店”	▶ 本公司北京五洲大酒店
“国际会议中心”	▶ 本公司北京国际会议中心
“北辰洲际酒店”	▶ 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
“‘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
“TCFD”	▶ 气候变化相关财务信息披露工作组
“北京冬奥会” “冬奥会” “冬奥”	▶ 第 24 届冬季奥林匹克运动会
“北京冬残奥会” “冬残奥会”	▶ 第 13 届冬季残疾人奥林匹克运动会
“双奥”	▶ 夏季奥林匹克运动会和冬季奥林匹克运动会
“2008 年奥运会”	▶ 第 29 届夏季奥林匹克运动会
“北京市第十三次党代会”	▶ 中国共产党北京市第十三次代表大会
“党的二十大”	▶ 中国共产党第二十次全国代表大会

卷首语

2022 年注定是意义非凡的一年。这一年，北京冬奥会和冬残奥会成功举办、党的二十大胜利召开、经济社会大局保持稳定，北辰实业有幸见证了国家取得的重大成就，并为推动国家发展贡献了有智慧、有担当的北辰力量。

这一年，北辰实业传承亚奥血脉，筑梦“双奥” 荣光，在北京冬奥会、冬残奥会近三个月的赛时服务保障中，拼搏奉献、众志成城，用实力筑造一流场馆，用专业传递中国服务，圆满完成北京冬奥会和冬残奥会主媒体中心运行、大家庭酒店及签约酒店的服务保障工作，为“双奥之城” 增添光彩，向党和国家交上了一份满意答卷。

这一年，北辰实业各项主业协调共进，步履铿锵。首都会展圆满完成服贸会、北京市第十三次党代会等重大国事政务活动的各项筹备及服务保障工作，擦亮“北京服务” 的金字品牌；北辰地产稳字当头，以匠心铸品质，荣登百强榜单。

这一年，北辰实业坚持生态优先、绿色发展理念，在建设美丽中国的道路上阔步前行，不断完善内部制度与管理，高质量完成本年度制定的减排、节水、废弃物相关目标，以自身行动助力首都绿色发展。

这一年，北辰实业决胜大战大考，展现首都国企担当，全力抓好生产经营，为行业复苏和经济社会发展贡献力量。旗下企业积极落实房租减免政策，与小微企业和个体工商户共渡难关。此外，北辰员工作为志愿者下沉社区，像星星之火闪耀光芒，戮力同心共同履行社会责任。

这一年，北辰实业始终将助力巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接作为重要任务，强化统筹、精心部署，以就业帮扶、消费帮扶、公益帮扶等实际行动，为开创乡村振兴新局面做出积极贡献。

展望未来，2023 年是实现党的二十大擘画两步走战略目标开局起步的关键之年，也是努力实现经济运行整体好转的关键一年。北辰实业将振奋精神，踔厉奋发，同创共美，再展荣光。



公司概况

公司简介

北京北辰实业股份有限公司于 1997 年 4 月 2 日由北京北辰实业集团有限责任公司独家发起设立，同年 5 月在香港联合交易所挂牌上市。2006 年 10 月在上海证券交易所成功发行 A 股并上市。本公司注册总股本为 336,702 万股，其中 A 股为 266,000 万股，占总股本的 79.002%，H 股 70,702 万股，占总股本的 20.998%。

本公司主营业务包括房地产开发、会展（含酒店）及商业物业。房地产开发业务近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级的全国规模化发展布局，业务涉及住宅、公寓、别墅、写字楼、商业等多元化、多档次的物业开发和经营。截至报告期末，本公司开发项目及土地储备分布在京津冀、长江经济带、川渝城市群、海南自贸港以及粤港澳大湾区等 15 个核心城市，构建了住宅、产业综合体、商业、物业服务多业务协同发展的格局。会展（含酒店）业务以首都会展集团为依托，大力整合会展资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，积极推进会展全产业链布局拓展，已成为中国国际服务贸易交易会专业运营商、高端国务政务活动服务商、首都国际会展产业发展的重要载体、会展产业数字化转型发展标杆，并致力于打造国际一流的会展品牌。本公司凭借“会展+地产”的运营模式，不断加强资源整合和产业互动，以北辰商管公司为依托，对会展及地产配套的写字楼、公寓、综合商业等业态进行专业化运营管理，通过建立统一的资产中心管理模式，以智慧科技赋能物业运营管理，构建具备轻资产输出能力的专业商业物业服务品牌。

本公司秉承追求企业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独具特色的复合地产品牌企业。



企业荣誉

北辰实业坚持秉承可持续发展理念，致力于提供国际化、品牌化、专业化的一流服务，勇于肩负国企责任，在多个领域获得社会各界给予的高度认可。

2022 年度北京北辰实业股份有限公司及旗下企业 / 项目所获部分奖项与荣誉：

北辰实业			
奖项与荣誉名称	获奖时间	获奖企业 / 项目	授予单位
2022 中国房地产开发企业 500 强 - 第 73 名	2022.03	北京北辰实业股份有限公司	中国房地产业协会
2022 中国房地产开发企业综合发展 10 强	2022.03		中国房地产业协会
2022 中国房地产百强企业 - 第 51 名	2022.03		中国房地产 Top10 研究组
2022 中国房地产百强企业——百强之星	2022.03		中国房地产 Top10 研究组
2022 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10	2022.05		中国房地产 Top10 研究组
2022 值得资本市场关注的房地产公司	2022.05		中国房地产 Top10 研究组
2022 中国房地产 ESG 发展优秀企业	2022.05		中国房地产 Top10 研究组
2022 中国房地产综合开发专业领先品牌价值 TOP10——复合地产	2022.09		中国房地产 Top10 研究组
上市公司信息披露工作 A 类评价	2022.09		上海证券交易所
2022 年度社会责任企业	2022.12		新地产财经传媒

会展企业			
奖项与荣誉名称	获奖时间	获奖企业 / 项目	授予单位
北京冬奥会、冬残奥会突出贡献奖	2022.04	首都会展集团	首都会展（集团）有限公司冬奥大家庭酒店工作专班
北京市职业教育教学成果一等奖	2022.06		北京市教育委员会、北京市财政局、北京市人力资源和社会保障局
2022 年冬奥会、冬残奥会北京市先进集体	2022.04	北京五洲大酒店	北京 2022 年冬奥会和冬残奥会组织委员会、市委市政府

城市地标 MICE 酒店	2022.06	北辰洲际酒店	中国百强 MICE 酒店组委会
十佳会议会展酒店、年度最佳酒店餐厅 - 粤秀轩中餐厅	2022.08		中国酒店传媒组委会
年度十大魅力酒店	2022.08		中国酒店星光奖组委会
大中华区臻选服务酒店、最佳酒店业主代表、年度最佳酒店业主公司	2022.10		Hotel 酒店探索之旅 组委会
年度最佳服务酒店、年度最佳业主代表	2022.12		《品味生活》高端酒店评选组委会
年度精选奢华酒店	2022.12		《Voyage》新旅行年度高端酒店评选组委会
全国三八红旗集体	2022.02	国家会议中心	中华全国妇女联合会
2022 年冬奥会和冬残奥会服务保障贡献集体	2022.04		北京 2022 年冬奥会和冬残奥会组织委员会
建团 100 周年北京市五四红旗团支部	2022.04		北京市人力资源和社会保障局
工人先锋号	2022.04		中华全国总工会
2021 年度最受商旅人士欢迎酒店	2022.03	五洲皇冠国际酒店	中国新媒体旅活峰会组委会
2022 年冬奥会和冬残奥会服务保障贡献集体	2022.04		北京 2022 年冬奥会和冬残奥会组织委员会

地产企业

奖项与荣誉名称	获奖时间	获奖企业 / 项目	授予单位
安全文明“两单两卡”通报表扬	2022.09	重庆城市中心	重庆两江新区建设事务管理中心
第八届 CREDAWARD 地产设计大奖·中国社会公共项目和室内设计优秀奖	2022.10	长沙城市中心	地建师 DJSER
长沙市夜间消费示范商圈	2022.11	长沙北辰三角洲大悦城	长沙市商务局
Golden Mall 中购联购物中心行业 2022 年度消费新场景卓越榜	2022.11		中购联
“四川省建设工程天府杯奖”银奖	2022.04	北辰国颂府	四川省建设工程质量安全与监理协会
第十届（2021-2022 年度）“广厦奖”候选项目（住宅类）	2022.11	北辰·龙熙台	中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心

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内容来判断本公司主要利益相关方：



是否已投资或将要投资北辰实业



是否对北辰实业的业务运营具有影响力



是否在北辰实业的业务产品及服务中占有利益或受到影响等

2022 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

社会责任管理

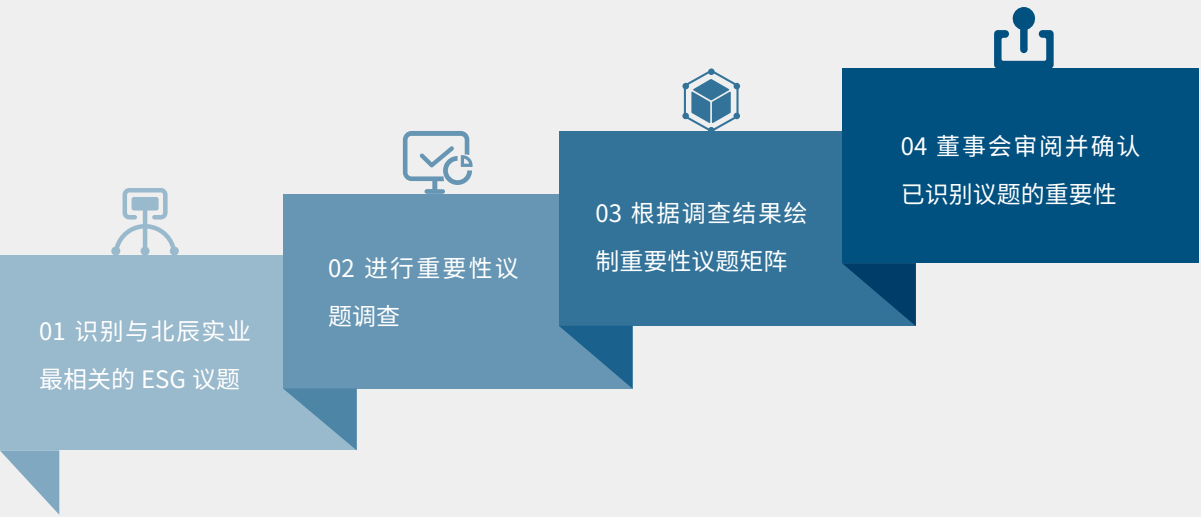
北辰实业已将社会责任理念融入企业愿景、企业使命与核心价值观，形成富有社会责任特色的企业文化，引领企业高质量发展。北辰实业董事会工作部主要负责社会责任事务，对相关工作进行有效管理。

为加强节能环保与乡村振兴工作管控，本公司成立节能工作领导小组，统筹推进节能、降耗、减污、增效管理工作，并成立乡村振兴工作小组，负责乡村振兴帮扶工作的统筹协调；旗下企业亦将社会责任事务融入现有部门职责，不断完善社会责任管理，高效落实社会责任相关工作。

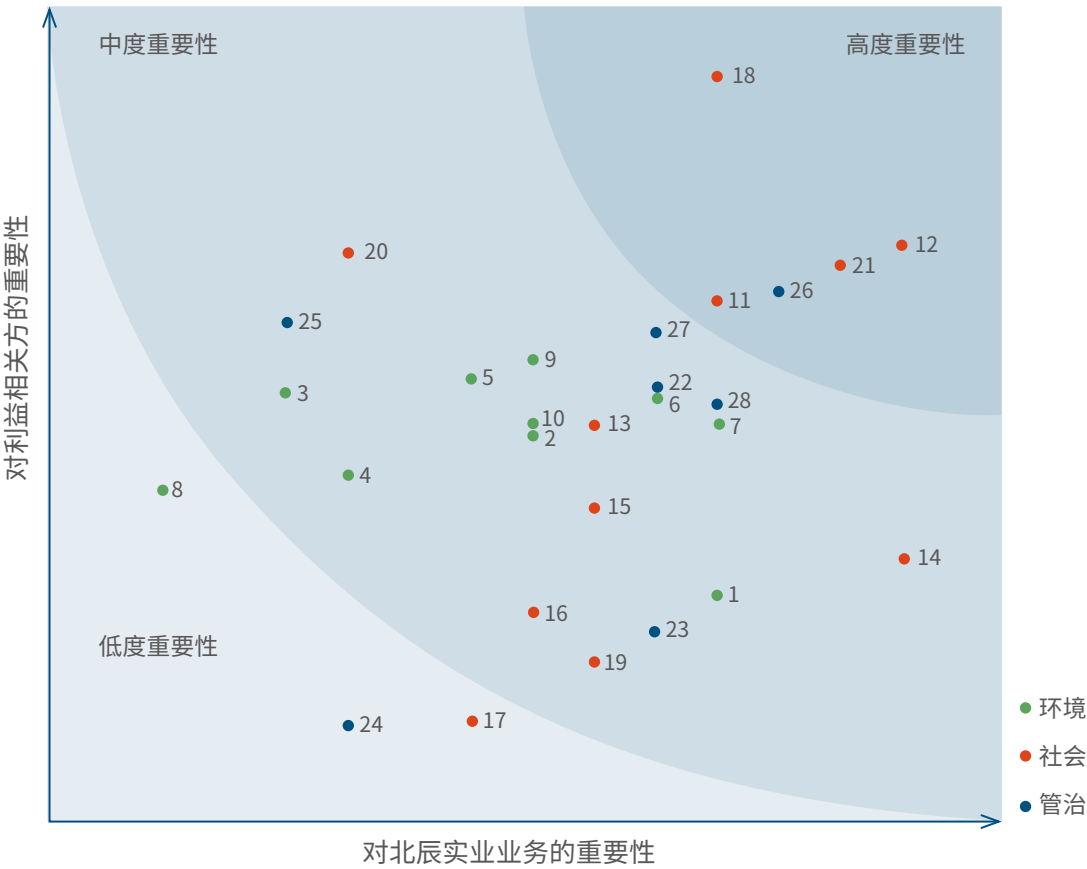
重要性议题评估

报告期内，北辰实业基于自身的发展战略和业务特点，参考《环境、社会及管治报告指引》，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，开展了重要性议题调查，共收到 689 份来自公司管理层、政府及监管机构、投资者、客户、员工、供应商、媒体，以及公众的有效问卷，确定了本年度 ESG 的重要性议题，如右侧矩阵所示。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。

重要性议题确定过程



2022 年北辰实业重要性议题矩阵



环境	社会	管治
1 项目施工影响评估及相关缓解措施	11 雇佣与员工福利 ¹	22 反腐倡廉
2 环保材料使用	12 职业健康与安全	23 财务表现及投资者利益
3 能源使用及效益	13 员工职业发展与培训	24 反不正当竞争
4 水资源使用及效益	14 员工待遇及晋升机制	25 企业信息披露
5 废气排放与管理	15 客户健康与安全	26 合规经营
6 废水排放与管理	16 客户隐私保护	27 利益相关方沟通
7 固废排放与管理	17 知识产权保护	28 风险管理
8 气候变化与温室气体排放	18 保障服务质量	
9 绿色建筑	19 供应链管理	
10 绿色办公与营运	20 助力社会发展	
	21 客户满意度	

¹ 蓝色加粗字体为“高度重要性”议题，其余为“中度重要性”或“低度重要性”议题。



01 经营之道

- 13 筑牢管治基石
- 14 加强廉洁建设
- 14 保护知识产权
- 15 打造可持续供应链
- 16 助力行业发展

筑牢管治基石

作为国内首家 A+H 股地产类上市公司，北辰实业始终坚持企业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。

北辰实业致力于持续提升企业管理水平，以科学化、系统化、规范化、专业化的管理助力企业识别及防范市场风险，实现高质量发展。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。

北辰实业高度重视企业风险管理，2022 年积极开展《内部控制手册》编制工作，识别潜在风险，落实防范与应对措施。更多详细信息可参考《北辰实业 2022 年度内部控制评价报告》。

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 2021 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 2021 年年度股东大会审议通过，本公司 2021 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 0.010 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 2022 年 7 月 4 日完成，H 股股息已于 2022 年 7 月 12 日派发），共计派发现金红利 33,670,200 元人民币，占本公司 2021 年度归属于上市公司普通股股东净利润的 51.90%。

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 2022 年 12 月 31 日，“14 北辰 02”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。

加强廉洁建设

北辰实业在公司内部营造反腐倡廉的浓厚氛围，积极优化制度建设与管理，搭建全方位信访举报渠道，开展相关培训与廉洁建设活动。

在制度建设与管理方面，本公司自 2022 年 1 月 1 日起实施《北辰实业监督工作手册》，覆盖本公司经营的会展行业、地产行业、酒店行业、房屋租赁等行业，进一步强化监督工作，做到有部署、有检查、有考核、有整改。同时，本公司在供应链中倡导廉洁文化，督促旗下企业与总承包方以及监理公司签署“阳光工程”承诺书，提升各层级人员廉洁自律意识，进一步加强现场管理，确保工程建设质量和安全。

北辰实业构建了“信、访、电、网、微信”五位一体的信访举报渠道，规范信访台账管理，统一信访编号，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，确保记录清晰、准确无误。北辰实业通过召开会议、传阅文件、推送文章等方式，对董事、高管及部分员工进行反腐倡廉宣传，强化廉洁意识。



保护知识产权

北辰实业不断强化知识产权管理，严格遵守知识产权相关法律法规，向旗下企业下达《关于加强知识产权保护规范注册商标使用事宜的通知》等内部文件，切实做好知识产权保护相关工作。此外，作为“北京商标协会企业商标管理委员会”成员，北辰实业积极讨论、研究专委会工作职能，参与编纂《企业商标管理工作指引》，目前已完成讨论稿的编制工作。

本公司研发的北辰会展场馆管理信息系统，是全国首套具有自主知识产权的场馆管理系统，采用了“软件即服务”（SAAS）模式设计与标准化管理流程，高效积累会展数据，目前已成为北辰实业重要的信息基础设施，赋能会展场馆管理和输出管理工作，不断增强北辰实业在会展方面的核心竞争力。



北辰会展场馆管理信息系统

打造可持续供应链

截至 2022 年 12 月，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

682

北辰实业将 ESG 理念融入供应链管理，制定了《供应商管理办法》《采购招标管理规定》以及内部比选相关管理办法等，严格执行供应商准入及淘汰机制，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查核，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 2022 年 12 月，与本公司建立了长期合作的供应商数量为 1,561，均来自于内地地区，无港澳台或海外供应商。

为加强供应链可持续管理，本公司旗下多家企业在供应商招标比选文件中明确相关环保、社会责任要求的条款及服务内容，并注明优选能够提供环保资质认证证书的供应商，选择符合本公司绿色环保要求的供应商，并由需求部门及验收部门共同完成对供货及服务的监督，促进供应链伙伴共同履责。

案例：北辰实业旗下企业积极打造可持续供应链

北辰地产在招标过程中高度重视供应商信誉度，存在行贿、反廉洁行为的，或出现重大安全事故的供应商将被列入不合格供应商名单。北辰地产对供应商环保方面进行监管，优先选择使用环保材料的供应商，打造绿色供应链。此外，北辰地产还通过《供应商履约评估》表格对供应商表现进行监督，进一步强化供应链管理。

国家会议中心制定绿色、环保采购相关规定，要求采购人员加强绿色采购宣贯、开发绿色采购渠道，鼓励供应商寻求符合绿色环保要求的产品，在同等条件下首选通过环境标志产品认证、节能产品认证或者其他国家认可的认证的节能环保产品。在食品采购方面，国家会议中心与供应商签订《绿色食品采购合同》，提升约束力。

五洲皇冠国际酒店提倡环保材料的使用，优先选择有环保资质的供应商，新增杂项类物品要求供货商提供可降解材料相关产品，同时按照每年采购计划减少客用品采购量，减少办公用品采购量。此外，五洲皇冠国际酒店还建立了采购系统，并高效利用冷链信息平台，对价值链上下游进行溯源，加强信息透明性，高效管理供应链。



在供应链风险管理方面，北辰实业旗下企业已识别到合规风险与其他不可抗力因素带来的不稳定性，并积极开展应对工作，有效防范风险。

北辰实业供应链潜在风险分析

潜在风险	风险描述	风险应对措施	应对该风险的主体
合规风险	- 供应商违反员工合法权益及人权相关事件 - 应当进行招标而未进行招标，或分解项目规避招标 - 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	- 完善相关招标、采购内部制度及管理，杜绝此类行为，确保所有供应商选用程序均合规合法 - 旗下部分企业通过天眼查、背景调查等途径了解供应商在环保、交付方面的信息	本公司
	不可抗力因素影响供应商正常运营，导致其产能减少，价格不稳定	对价格进行监测，减少进口商品的使用	旗下部分酒店

助力行业发展

北辰实业积极开展行业研究工作，深耕会展行业标准化建设，依托自身领先经验，赋能行业共同发展。



《2021 年中国展览指数报告》



《中国会议展览业年鉴》

本公司旗下首都会展集团参与制定《会议分类和术语》国家标准及《会议中心运营服务规范》《展览场馆运营服务规范》等行业标准，搭建起全国首个会展场馆国家级服务业标准化体系；常态化跟踪发布会展业界动态及行业研究成果，发布《2021 年中国展览指数报告》，不断推进会展行业高质量发展。此外，2022 年，首都会展集团积极开展会展战略研究，高质量完成《“未来会展”行业趋势性展望》等研究课题；开展《新时期北京市会展业发展研究》课题，为北京市“十四五”时期会展业发展如何更高效地做好规划落地和精准施策提供依据；形成新会展行业研究报告 5 万余字，并继续承接 2023 年服贸会调研课题，为 2023 年服贸会策划方案和扩容方案制作提供依据，以前沿的研究成果引领行业发展。

本公司旗下国家会议中心参与编制的《中国会议展览业年鉴》也正式出版，主要包括年鉴人物篇、专述篇、企业品牌篇、摄影篇等内容，是行业内首部以会议展览行业资料为主的年鉴。



品质为先 02

- 19 肩负国企担当
- 29 压实安全责任
- 32 维护客户关系

北辰实业以国家与社会的需求以引导，不断提升重大活动服务水平，锻造人民满意的精品工程。报告期内，本公司严格遵守产品与服务责任相关法律法规，涉及范围包括但不限于提供产品或服务与健康与安全、广告、标签、隐私事宜、补救方法等。针对产品与服务责任的管理，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，切实维护客户权益。

肩负国企担当

全力服务重大活动

北辰实业以高度的政治责任感、社会责任感、集体责任感，圆满完成冬奥会、冬残奥会、服贸会、北京市第十三次党代会、金融街论坛等重大国事政务活动的各项筹备及服务保障工作，同时聚焦首都“四个中心”“两区”“三平台”建设，全力打造具有国际竞争力的会展平台，不断创新会展发展理念，赋能区域经济发展。

案例：传承亚奥精神，谱写“双奥”华章

从1990年北京亚运会，到2008年奥运会，再到2022年冬奥会和冬残奥会，北辰实业始终牢记服务国家和首都大局的使命担当，传承亚奥血脉，与时代脉搏共振，助力首都谱写“双奥之城”的华彩篇章。



亚运村物业群



2022年北辰实业承担起冬奥会和冬残奥会主媒体中心运行、大家庭酒店及签约酒店服务保障任务。整个筹备和服务保障过程中，北辰实业坚决贯彻落实习近平总书记关于冬奥的讲话精神，成立了冬奥会、冬残奥会服务保障工作领导小组，下设5个工作专班，党委会9次专题研究部署，召开了41次专题会，统筹安排服务保障工作，制定了党建引领服务保障冬奥工作方案，召开了誓师大会，按照“精益求精、万无一失”的要求，以最高标准、最严要求、最大热情、最好状态，克服重重困难，圆满完成了各项任务，以首都国企的使命担当和精益求精的“北京服务”，为举办一届“简约、安全、精彩”的冬奥盛会贡献了北辰力量。

冬奥会主媒体中心是赛时全球注册平面媒体和转播商的总部、媒体服务总汇和媒体交通的中枢，更是东道主城市 and 北京冬奥组委文化宣传展示平台。在场馆内，北辰实业选派64名精兵强将加入场馆运行队伍，管理1,400余名员工、志愿者，为场馆稳定高效运转提供坚实保障。在场馆外，北辰实业坚持力量向冬奥会、冬残奥会服务集中，资源向冬奥会和冬残奥会保障倾斜，举全公司之力，共同为主媒体中心保驾护航。

冬奥会期间，主媒体中心在运行指挥部的统一指挥调度下，在场馆领导层的带领下，在运行团队的共同努力下，顺利接待了来自50个国家和地区奥委会的520家新闻机构以及主转播商OBS和24家持权转播商共计约39万余人次，创造了奥运转播史上全球和中国地区收视率最高、转播时长最长的新纪录，实现了国际广播中心（IBC）零投诉、环内4,298名中方工作人员零感染、场馆运行千小时零事故。作为连接世界的一扇窗口，主媒体中心还通过140个富有中国色彩的品类景观和丰富多彩的春节活动，以创新的形式呈现中国传统文化，向世界宾朋诉说中国故事，备受国内外媒体关注与喜爱。

奥林匹克大家庭酒店在冬奥会赛时运行体系中扮演着极为特殊的角色。北辰实业旗下北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、五洲大酒店、国家会议中心主体及大酒店、北辰亚运村宾馆作为冬奥大家庭酒店接待服务的重要载体和签约酒店，以高度的政治责任感，全力以赴地完成冬奥会各项服务保障工作。



热情细致的宾客接待服务



大家庭酒店环境温馨舒适



各酒店管理团队充分发挥多年来积淀的专业服务保障经验，以“空杯心态”投入各项工作。从硬件环境改造和软件服务品质提升两方面发力，有序开展升级无障碍客房和相关设施，打造数字化服务场景体验，精心设计春节互动活动，切实做到“设施人性化，服务亲情化”。

为展示“北京服务”的风貌，北辰实业还组建了冬奥工作专班，选派 25 名骨干人员进入大家庭酒店运行团队，全力配合运行团队开展工作，并组织了酒店专业服务技能、英语口语、基本急救知识等多方面的培训和岗位技能练兵，累计开展 115 个培训项目、176 场职工技能比武，共计约 5,508 人参与培训，3,739 人参与比赛，显著提升了一线岗位职工整体素质与工作能力。为全面检验各酒店赛时服务、运行、安全管理及应急处置能力，北辰实业还组织了 5 场 40 余个项目分场景实战综合演练，邀请专家到场点评，对各酒店赛时服务、运行、安全管理及应急处置能力进行全面检验，切实提升安全保障水平。

冬奥会、冬残奥会期间，本公司 2,944 名环内外员工参与大家庭酒店及冬奥签约酒店服务保障，住宿累计超 6 万间夜，餐饮服务超 17 万人次。成功服务保障了国际奥委会第 139 次全会、冬奥每日协调会等一系列重要会议，圆满完成了冬奥会、冬残奥会开闭幕式 4 场仪式集结工作以及两场重要火炬传递任务。



冬奥保障团队出征仪式



冬奥会服务接待团队



丰富多彩的中国文化活动

北辰实业坚持落实“绿色办奥”理念，注重环境友好，本届冬奥会北辰实业全程使用绿色电力，共计 1,776.2 万度，积极响应国家“双碳”目标。

旗下企业按照“一馆一策”原则，加强统筹协调，确保冬奥会和冬残奥会的安全稳定。此外，主媒体中心场馆运行团队及各服务保障单位积极引入科技手段，在冬奥期间集中亮相了一批送餐、送物、导引、消杀、清废等多类型智能设备，开创多个“无人化”数字服务场景。北辰实业严格落实每一项公共卫生措施和要求，确保了北辰员工的健康和安全。

冬奥会、冬残奥会服务保障工作广受外界认可

北京冬奥会、冬残奥会总结表彰大会上，党中央、国务院授予公司参与的主媒体中心运行团队“北京冬奥会、冬残奥会突出贡献集体”称号；授予公司参与的奥林匹克（残奥）大家庭酒店运行团队“北京冬奥会、冬残奥会突出贡献集体”称号。



荣获“北京冬奥会、冬残奥会突出贡献集体”奖

“

奥林匹克广播服务公司致北辰实业的感谢信：

“简约、安全、精彩的冬奥盛会圆满落下帷幕，我代表奥林匹克广播服务公司對北辰实业表示衷心的感谢！……感谢你们为创造历史做出的贡献、感谢你们为双奥城市谱写了新章。”

”

“

国际奥委会主席表达着对北辰洲际的感谢：

“各位北辰洲际的朋友，非常感谢你们的热情欢迎和盛情的款待……你们的微笑和良好的精神给了我们宾至如归的感受，这是我们一起度过的最愉快的时光。”

”

生于亚运、兴于奥运，是北辰实业的基因，“忠诚担当、服务大局、拼搏奉献、追求卓越”是一代代北辰人传承的精神。未来，北辰实业将不忘初心，不负使命，攻坚克难，砥砺奋进，汇聚成气势磅礴的北辰力量，为首都、为中国，再添荣光。

案例：2022 年中国国际服务贸易交易会

2022 年已是北辰实业携手服贸会的第十年。从最初成功保障首届京交会（服贸会前身），到成为服贸会专业运营商，北辰实业始终以“精益求精，万无一失”的严格标准完成历届服贸的各项保障工作，为国际交往和服务贸易合作贡献北辰力量。

为全面推进 2022 年服贸会筹办工作，北辰实业举全公司之力，从旗下企业选派骨干参与服务保障工作以及场馆的统筹运营，实现服贸会三大场馆首次联动，整体展区面积 15.2 万平方米，规模创历史新高。



国家会议中心场馆

2022 年服贸会成果一览

成功举办 **128** 场专题论坛

65 场推介洽谈

104 场成果发布会等活动

线下参展企业共计 **2,441** 家

展览期间累计入场 **27.5** 万人次



首钢园区



服贸会的永久口号

首都会展集团作为服贸会承办单位，组建约 30 人的核心运营团队、140 人的服务保障团队，超过 1,400 名员工的会期服务保障团队，创新设立八个工作组，并对三大场馆的展区设置、运营管理、公共服务等制定了优化提升方案。此外，首都会展集团高度重视安保和各项服务保障工作，高标准优化完善服务保障工作，定制了 19 个专项保障工作方案，针对不同场景，开展百余项演练，为参会、参展客人筑牢安全“防护墙”。

为彰显市场化活力，首都会展集团积极发挥招商招展的专业性、主动性，全面升级服贸会策划内容，紧贴全球服务行业的发展趋势和国际需求，采用专业运营方式，有效提升市场化水平。本届服贸会的 9 个专题展中，超半数专题展实现了完全市场化运作，国际化率显著提升达到 20.6%，较上届提高 2.6%，覆盖 27 个服务贸易前 30 强的国家和地区。

首都会展集团牢牢把握数字化转型的机遇，采用“线上+线下”相结合的办会模式，多渠道为参展企业搭建商务交流平台。其中，线上数字平台已成为全球数字贸易交流、展示和交易平台，具备展、会、洽、贸、服 5 类功能场景以及 3D 展台、视频直播、云会议室等 20 余项核心功能。2022 年，服贸会数字平台累计搭建线上展台 6,981 个，上传展品 26,649 个，全面提升了服贸会的数字化、智能化办会水平。





首都会展集团顺利完成首个环境服务专题展市场化招展工作

首都会展集团市场化运营工作成果显著，环境服务专题展共吸引110家企业线下参展，240家企业线上参展，其中外资企业27家、世界500强及龙头企业36家，展示了生态环保、绿色节能等方面的新技术、新应用，助力实现“双碳”战略目标，同时邀请到世界气象组织、中国气象服务协会共同主办“双碳经济论坛”，受到业界广泛关注。

首都会展集团高质量完成电信、计算机和信息服务专题展市场化招展工作

在电信、计算机和信息服务专题展招展工作中，首都会展集团共邀请到124家企业线下参展，202家企业线上参展，包含5家世界500强企业、36家行业龙头企业和19家国际参展商，共有来自英国、美国、德国、日本、以色列、瑞士等国家和地区的展商展示了20余项创新科技成果。

作为中国会展行业领军企业，首都会展集团积极以主承办的身份参与各种活动，发布《2021年中国展览指数报告》等权威研究成果，引领行业发展，推动会议论坛活动量质齐升。为了形成更好的“展区+成果发布”联动效应，成果发布活动首次采用在元宇宙参展区域内两地举办的形式，形成了更好的宣传推广和专业观众引流效果，获得参展企业的普遍好评。元宇宙发布厅的全新发布形式，辅以新技术加持的声光电效果，使得发布效果前所未有、震撼异常，得到发布企业的肯定与追捧。

十年扬帆再起航，北辰实业将积极承担国企使命，凝心聚力，总结经验，提前部署，加强人才管理，提升市场化水平，以更高的标准为下一届服贸会保驾护航。



案例：2022 金融街论坛年会

2022年金融街论坛年聚焦“踔厉奋发，共向未来——变局下的经济发展与金融合作”主题，全球近400名重量级嘉宾出席本届论坛。北辰实业旗下国家会议中心选派由28名骨干组成的精英团队，以高效、标准、周到、安全、有温度的专业服务，不断擦亮“北京服务”品牌。



周到细致的专业服务



案例：中国共产党北京市第十三次代表大会

北辰实业秉承“安全运行万无一失、服务接待滴水不漏”的服务准则，圆满完成北京市第十三次党代会接待任务。旗下北京五洲大酒店成立了专项工作领导小组，在汲取历次会议接待服务经验的基础上，制定了包含总体接待等18项预案，全面部署各项接待任务。

接待期间，北京五洲大酒店有序开展服务接待工作，在保证安全的同时，为参会人员提供有温度的服务，最终凭借细致入微、热情周到的服务，赢得了大会会务组及参会人员的高度认可。



有序开展接待工作

餐饮质量与卫生

北辰实业旗下酒店遵循餐饮卫生相关法律法规，不断完善内部制度，定期对供应商表现进行审核评价，对优秀供应商实施奖励政策，及时整改、替换不合格供应商，部分酒店对进口冷链食品进行追溯，全面保障食品质量与卫生。

五洲大酒店制定了《餐饮部管理制度》《企业食品安全管理规定》《企业质量手册》《食品冷链工作管理办法》等制度，对食品采购、运输、验收、储存、加工等各环节进行全面的控制与监督，明确相关部门职责，高效落实各项规定。

五洲大酒店全流程把控食品质量与卫生

食品采购

招标采购负责人员对供应商的许可证、安全标准文件等涉及食品安全相关文件进行审查，不与主流媒体、网站、食品安全监督机构公示的“黑名单”企业开展供给关系方面的业务往来；必要时对供应商生产经营所在地进行实地考察，优先选择技术先进、品质可靠、信誉良好的供应商等

食品验收

指派经验丰富、通过技术培训的食品验收员按照不同食材类别进行安全验收，检查食品的质量检验证明、检疫证明、保质期等信息，确保食品质量与安全；拒收产地来路不明、资质不全的无安全保障食品，以及受过污染、过保质期或临近保质期等与食品安全保障相悖的食品等

食品运输

对食品运输车辆做出防尘等方面的要求，运输路途不靠近污染源，运输人员具备健康证明等

食品储存

专门人员负责冷藏、冷冻设备安全、有效运转，食品严格分开存放、不与杂物及异味物品同库存放，及时处理超过保质期的食品，不出库临近报废期、出现变质趋势的食品等

食品加工环节

针对粗加工、冷荤加工、热菜加工间、面点间、洗碗间各项工作做出具体指导，确保加工环节食品卫生等

经营与销售环节

不符合安全标准的食品不得进入销售过程，保证餐具的清洗与消毒，任命经营负责人为食品安全监督员等

五洲皇冠通过透明价值链把控冷链食品卫生



打造高品质工程

北辰实业通过完善工程质量管理制​​度、设定管理目标、加大审查与评估力度，铸造高品质工程。北辰地产制定了《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，对工程项目进行全面把控，保障工程质量、施工安全、提升客户对工程质量的满意度。此外，北辰地产根据《北京北辰地产集团有限公司第三方工程质量安全检查评估管理办法》对所有自有操盘在实施项目的质量与安全属性进行第三方检查，旗下各城市中心根据地产集团工程管理制度定期开展检查，确保工程质量。项目需经过自查、城市中心检查和北辰地产评估三层防控体系评估，在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，在维护期内会派遣总包或维护团队上门检查，制定处理的方案，方案达成一致后将开展客户回访，确保客户的问题得到解决。

北辰地产工程项目三层防控体系



压实安全责任

安全稳定生产

北辰实业坚持国家总体安全观的导向，全面落实国家和北京市委市政府对于安全生产的要求和指示，坚定贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，压实安全主体责任，严格遵守相关法律法规。

北辰实业坚持安全生产工作理念，严格遵守相关法律法规，不断完善制度保障，增强风险应对能力，开展安全培训与宣贯，全面打造安全的生产环境。

为加强安全生产工作，建立健全“党政同责、一岗双责、齐抓共管”的安全生产责任体系、保障职工生命安全、财产安全，北辰实业依据《中华人民共和国安全生产法》等法律法规，结合实际情况，及时修订《安全生产管理办法》《安全生产党政同责、一岗双责管理办法》，研究制定《北辰实业接待 2022 年“冬奥会和冬残奥会”安全保障工作总体方案》等专项安全保障工作方案，针对安全管理、事故应急等方面做出全面规定，同时确保冬奥会和冬残奥会服务保障工作安全顺利，从点滴促进北辰实业安全发展。

此外，北辰实业与首都会展集团、北辰地产等企业签订了《安全稳定工作责任书》，实现了分层级全面管理，认真落实逐级安全稳定主体责任，维护内部安全稳定。

案例：落实国企责任，“三年行动”顺利收官



检查工作一丝不苟

自 2020 年起，北辰实业扎实推进国务院安全生产委员会《全国安全生产专项整治三年行动计划》的要求。2022 年是“三年行动”的收官之年，也是巩固提升的关键阶段。北辰实业旗下各企业坚持对问题隐患进行动态更新，有针对性对重点难点问题加大专项整治力度，完善治理措施。各企业结合整治工作开展情况和完成情况，深入分析工作中的突出问题和共性问题，总结实践经验，形成常态化、制度化、规范化的安全管理成果，使企业安全风险管控能力明显提升。自“三年行动”推进以来，本公司上下深刻领悟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、建设工程施工项目安全整治、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，取得显著成效。



组织所属

21 家企业

251 个班组

共计 4,661 人

参加全国“安康杯”知识竞赛活动



安全生产专题培训，各企业参与者达到

102 人

为进一步培养员工的安全意识，扎实普及安全生产法律法规和安全知识，北辰实业开展了丰富多彩的“安全生产月”活动，并定期进行安全教育培训；组织所属 21 家企业 251 个班组、共计 4,661 人参加全国“安康杯”知识竞赛活动，不断提高职工安全健康意识，增强班组的安全应急技能和处置能力，有效推进企业安全文化建设。



加强安全领域宣贯

在夯实本公司安全生产工作能力、提高安全生产管理水平方面，北辰实业通过线上、线下相结合的方式，组织各层级员工进行 2022 年安全生产专题培训，各企业参与者达到 102 人，培训主要围绕国务院安委会安全生产十五条措施展开，有效提升了企业重大安全风险防范化解能力。



安全教育培训会议

本着“生命第一”“安全至上”的工作宗旨，2022 年，北辰实业出台了《关于做好 2022 年汛期暑期安全生产工作的通知》等相关管理要求，通过加强极端天气安全工作的防范，加强安全隐患的排查整改，制定严格的值班值守，反复应急演练和培训，避免发生极端天气安全事件。在完善的制度保障与扎实的安全生产工作下，北辰实业 2022 年全年未发生重大安全事故、重大火灾事故和重大交通甲方责任事故。

筑牢健康堡垒



防汛设备储备充足

开展安全检查工作

2022 年，众志成城、攻坚克难，本公司积极响应国家号召，推进新冠疫苗免疫接种工作，保障员工健康。报告期内，北辰实业在京员工全程接种率达 96.42%，辅助工种 99.34%；在京员工加强免疫接种率 98.09%，辅助工种 98.84%，疫苗接种率同比稳步提升。本公司针对人员隔离、环境消毒、协助属地部门流调、隔离期间必需品筹备等工作做出全面部署；加强完善优化“一企一策”个性化、多维度的公共卫生方案，把握公共卫生方案的重要节点和关键环节，抓细抓严责任落实。

北辰实业坚持以人民为中心的发展思想，坚持人民至上、生命至上，将人民群众生命安全和身体健康放在第一位，积极投身于公共卫生相关志愿服务中，本公司旗下国家会议中心、五洲大酒店、国际会议中心、五洲皇冠酒店、北辰地产、信诚物业、写字楼公司、公寓公司等多家企业高效集结下沉干部队伍，全力支援社区（村）、镇的卫生保障工作，在协助筛查流调人员信息、环境消杀、维护检测秩序等岗位上展现不平凡的北辰力量。北辰实业公共卫生支援工作获得了受援社区居民的一致好评，收到了来自街道办事处的感谢信。未来，北辰实业与旗下企业将继续发挥为人民服务的精神，大力支持社区建设工作。



维护客户关系

保障客户权益

北辰实业高度重视客户隐私保障，依照消费者权益保护相关规定，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》，同时根据有关规定做好网络安全和信息化工作，落实网络安全工作责任制，搭建全方位的网络信息安全防护体系，构筑网络安全屏障，切实做好客户隐私保障工作。旗下各企业积极落实本公司要求，制定内部制度，企业管理层人员对隐私保护情况进行监督，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。

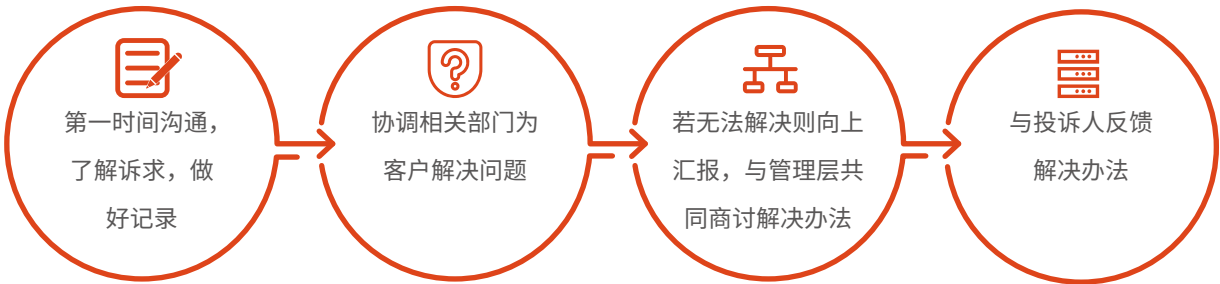
提升客户满意度

为加强、规范客户满意度管理，北辰实业旗下企业积极制定内部制度，开展客户满意度调查，有效提高服务质量，提升客户体验与满意度。报告期内，北辰实业客户满意度为 93.40%，代表着客户对北辰服务的高度认可。



北辰实业规范化管理客户投诉，做到及时满足客户需求，快速解决客户问题，并以此促进本公司服务水平。在客户投诉处理方面，截至 2022 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）4 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。

北辰实业旗下企业一般投诉应对流程





03 绿色发展

- 35 完善管理制度
- 35 应对气候变化
- 37 加强污染物控制
- 38 打造节水型企业
- 39 绿色施工与运营

北辰实业深入学习习近平生态文明思想和党的二十大精神，积极响应国家和北京市绿色发展战略，在加强能源设备的运行维护、提高能源利用效率、减少污染物排放等方面开展大量工作，不断加快企业绿色发展步伐，为建设人与自然和谐共生的美丽中国贡献力量。

完善管理制度

为加强节能、降耗、减污、增效管理工作水平，落实国有企业环境保护主体责任，促进本公司全面协调可持续发展，北辰实业根据《中华人民共和国节约能源法》《中华人民共和国环境保护法》等国家法律法规、政策方针，深入结合本公司实际情况，出台了《环境保护管理办法》，修订了《节约能源管理办法》，完善了环境保护管理体系与制度保障，明确本公司及旗下各企业管理责任，不踩环保红线、节约使用能源、提高设备设施能源利用效率，为本公司绿色低碳环保发展夯实基础。

应对气候变化

应对气候变化、践行绿色低碳发展理念已成为全球共识，中国政府亦做出负责的承诺，提出了具有雄心的“双碳”目标。北辰实业深知应对气候变化的重要意义，参照 TCFD³ 气候变化相关信息披露框架进行气候风险与机遇分析，积极开展节能降碳行动，助力国家实现“双碳”目标。

气候变化管治与战略

北辰实业在《节约能源管理办法》中对促进节能、降耗、二氧化碳排放核查等工作做出明确要求，完善制度保障，成立了“节能工作领导小组”，负责统筹、协调、部署相关工作。

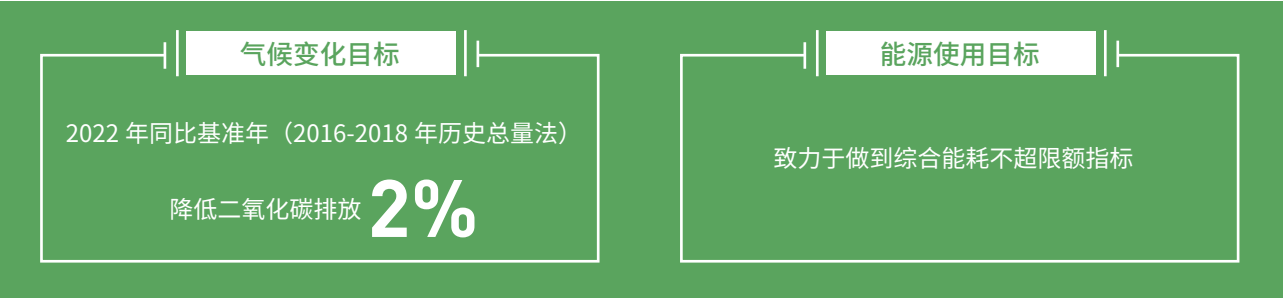
此外，北辰实业将低碳发展融入社会责任规划：持续推进节能环保，促进绿色低碳发展；单位增加值能耗降幅、二氧化碳排放降幅达到北京市要求。



³ 二十国集团辖下的金融稳定委员会于 2015 年成立 TCFD，TCFD 气候变化相关信息披露框架包含治理、战略、风险管理、指标和目标四大核心元素，有助于投资者深入了解企业的气候风险及应对措施。

气候变化目标与指标

北辰实业积极设定气候变化相关目标，贯彻落实节能管理制度，不断加强领导，制定相关计划，落实目标责任，持续完善考核与奖惩机制；夯实计量器具基础管理，开展能源数据统计分析，聚焦重点用能单位，加大设备能源管理监察力度，关注重点设备改造工程、节能技术改造以及新技术、新产品的推广应用，同时加强节能相关宣传教育，强化节能减排意识。



气候风险分析与应对

北辰实业及旗下企业已识别出气候相关实体风险与转型风险，并积极开展应对工作。

潜在风险类型		风险描述	应对措施
实体风险	急性	极端天气导致供应商无法按时供货	• 要求供应商透明化供应期
		施工期间，极端天气（如，大风天气、汛期等）增加员工健康与安全风险	• 制定并下发《安全提示：大风天气安全防范工作提示》《安全提示：密切关注天气做好防汛工作》《关于做好 2022 年汛期安全生产工作的通知》等文件，确保极端天气下的施工安全
转型风险	政策和法律	监管机构对气候变化信息披露要求趋严	• 连续多年披露应对气候变化相关信息，本年度首次参考 TCFD 框架完善披露
		北京市政府机构对企业节能、降碳下发要求，如《北京市生态环境局关于做好 2022 年本市重点碳排放单位管理和碳排放权交易试点工作的通知》《关于开展北京市 2022 年节能监察工作的通知》等	• 采用“互联网 + 监督”的方式开展节能监察工作，积极整改淘汰设备 • 作为北京市重点排放单位，积极参与碳排放权交易试点工作，顺利完成二氧化碳排放权履约
	技术	投入采用低碳排放技术	• 设置激励机制，对各企业节能、二氧化碳排放领域技术推广工作中获得市级及以上嘉奖的的进行表彰
	市场	气候变化影响部分食材价格，导致供货商产能减少，价格不稳定	• 对价格进行监测，调整食材供应
	声誉	利益相关方展示出对气候变化议题的关切	• 发布开展节能、降碳工作、打造绿色建筑相关新闻 • 在监管机构官网披露应对气候变化信息

加强污染物控制

北辰实业高度重视生产、经营活动中的污染物管理。针对废弃物管理，北辰实业积极落实北京市垃圾分类行动，各企业与专业垃圾收纳公司签订垃圾收纳协议，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，确保垃圾分类收纳到位，实现协议签订率 100% 的目标，并通过宣传引导、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。



本公司旗下酒店在采购易耗品时均选用可降解环保型包装材料的产品，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。

北辰实业深入贯彻循环发展理念，长期开展物资回收再利用工作，旗下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，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。

赋予废弃物新的“生命”	
废弃物类型	回收处理成果
废旧毛巾	公共区域抹布
报废床单	内枕套
香皂头、洗发水、沐浴露	用于清洁
塑料制品	专门企业统一回收再利用

打造节水型企业

大气污染防治方面，本公司深度摸排了厨房油烟废气、锅炉排放废气、工程项目扬尘等潜在挥发性有机物“污染源”，有的放矢，狠抓落实，从源头进行管控。在改扩建工程中，本公司持有物业严格按照行业主管部门要求，通过苫盖施工现场裸露部分、设置喷淋喷雾设施、优化工艺有效抑制扬尘。针对水污染，本公司根据《北京市排水和再生水管理办法》，因地制宜地严控废水直接排放，在废水排放到市政管网前对废水进行预处理，实现水质达标排放，同时加强水资源循环利用，推广中水使用，引导各企业引入市政中水或建立中水处理系统。

北辰实业旗下各企业依据《北京市节约用水办法》，加强计划用水和定额指标的管理，进一步做好用水指标的分解，加大节水宣传力度，强化监督检查，避免因超计划用水造成的加价处理，切实做到用水计划到位，节水措施到位，制度落实到位，高效完成本年度节水目标。



📌 案例：国家会议中心开展多项节水措施 >>>

国家会议中心建立了节水部门，将节水职责落实到位；建立了用水台账和用水统计分析；安装节水器具 1,600 余套，分级计量水表 55 块，管网无漏损情况；加强中水使用，2022 年利用市政中水 7 万立方米；张贴节水标示 300 余张，经常性地开展节水宣传。2022 年，国家会议中心未超过北京市、区用水办公室下达的用水指标。

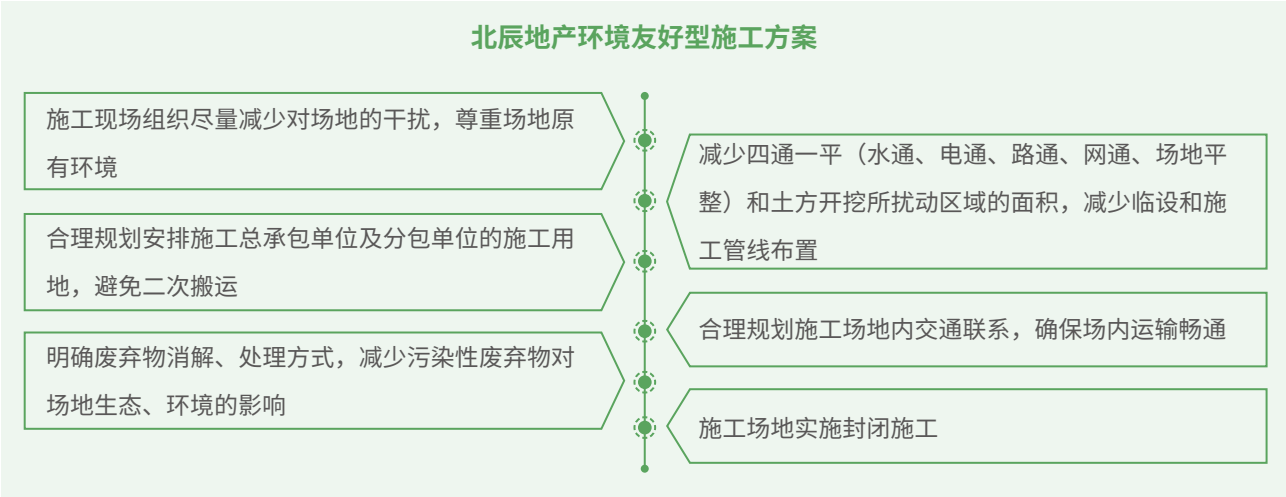
自 2014 年底南水北调中线工程正式通水以来，京津冀地区水资源困乏的局面得以缓解。报告期内，由于本公司绝大部分持有型物业均位于北京，加之本公司日常运营所使用的水源为外购自来水，故报告期内本公司的运营没有面临任何取用水困难的情况。



绿色施工与运营

环境友好型施工

北辰实业严格执行环境保护法律法规，报告期内，未对环境及天然气源造成重大负面影响。为深入践行绿色施工理念，北辰地产多个在建项目已制定绿色施工方案，明确组织架构，在节约资源、控制大气污染物、水污染、噪声及固体废弃物排放等方面做出详细要求，并制定了《北京北辰地产集团有限公司装配式建筑全过程管理指引》，在保障地产项目质量的同时对安全文明施工等方面进行全面管理。



北辰实业制定了《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做出明确规定。同时，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，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，在北京新建的项目参照《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，打造绿色节能、资源节约、污染更低的可持续建筑。

北辰地产的长沙北辰国际会议中心项目已获得二星级绿色建筑设计标识证书，项目整体低碳、绿色和生态设计，有效降低建筑能耗，建筑节能率达到 67.10%，太阳能光伏发电 1.95%，非传统水源利用率 1.92%，可再循环建筑材料用量比 17.73%，有效减少建筑对环境的影响。

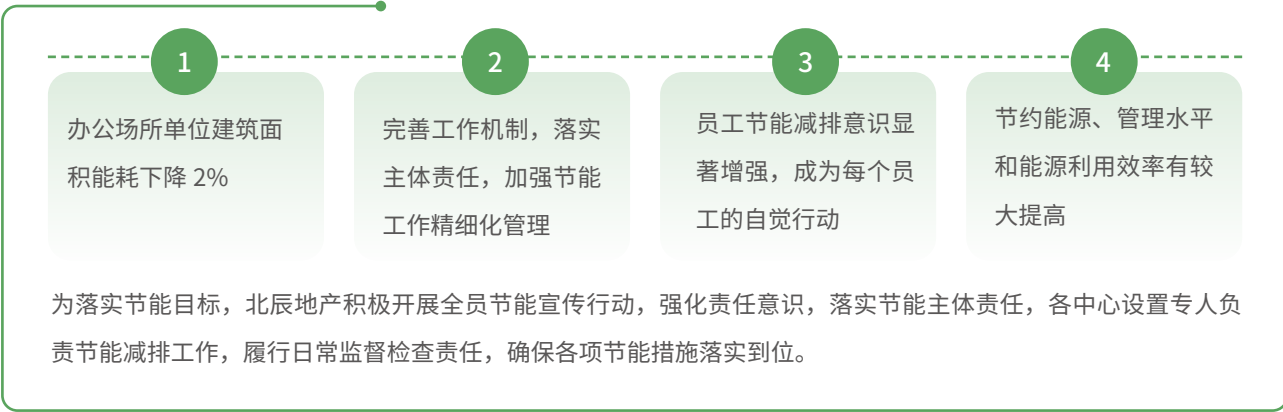


长沙北辰国际会议中心

绿色办公与运营

北辰实业旗下企业践行绿色发展理念，推进少纸化、电子化办公、促进再生纸使用，加强行为节能管理，提高资源与能源使用效率。

案例：北辰地产积极设定节能目标



案例：国家会议中心连续十一年响应“地球一小时”活动

2022 年 3 月 26 日 20 时 30 分，国家会议中心褪去华美光彩，熄灭外景景观灯和部分室内区域照明，与世界亿万人共同见证这场由世界自然基金会发起的全球最大规模的环保公益活动“地球一小时”。这是国家会议中心第十一年携手员工参与该活动，身体力行地为地球可持续发展贡献力量。

国家会议中心主体节能状态



04 心系员工

- 43 完善人才管理
- 47 守护员工健康
- 47 关爱员工生活

北辰实业深入贯彻落实党的二十大精神，不断加强人才培育力度，深化企业民主管理，开展多项员工关怀活动，全面构建和谐企业。

完善人才管理

截至 2022 年 12 月 31 日



雇佣残障员工

21 人



管理层男女比例

1:1



管理层男女薪酬比例

1:1



一般员工男女比例

1:1



一般员工男女薪酬比例

1:1

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。

本公司不断完善内部制度建设，制定《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）》等制度规范员工管理。根据外部法律法规变更，北辰实业立足本公司内部程序与实际情况，对相关制度文件不定时更新，确保制度内容与与时俱进，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：

- 合理的薪酬及人性化福利
- 符合国家劳动法规定的工作时间
- 年休假、事假、病假、婚假及产假等
- 绩效考核与评定，薪酬调整及晋升方案
- 依照国家及地方有关法律法规，为员工缴纳五险一金

北辰实业致力于为员工打造包容、平等的工作环境，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。2022 年，北辰实业在残疾人雇佣、性别平等领域均有突出成绩。

悉心人才培育



数字化转型专题培训每人累计学时

达 40 小时

北辰实业积极响应国家强化现代化建设人才支撑的号召，引进优秀人才，加大人才培养力度，切实地保障员工权益，实现本公司的高质量发展，同时为行业培育领先人才。

为加强人才队伍建设，强化员工培训规范化管理，北辰实业制定《公司培训管理办法》，特别组建北辰研学院，定期对员工进行培训，高效统筹人才培育资源，完善教育培训体系。2022 年，北辰实业进行了为期两个月的数字化转型专题培训，培训全方位覆盖领导班子成员、总部各部门、企业领导班子及中层以上管理人员、数字化、信息化相关岗位员工共计 5,400 人次，每人累计学时达 40 小时。此次培训邀请了国务院参事、数字经济领域知名专家学者，以及有丰富实战经验的企业家授课、交流、研讨，并采用创新式培训方式，结合专业知识学习、标杆案例学习、社群学习、好书推荐等多种方式，有效提高培训效果，激发北辰实业内数字化转型学习动力。此外，本公司通过国际交往中心功能建设系列专题培训，有效拓宽员工全球视野，激发战略思考。此次培训为期两个月，共 24 学时，本公司领导、总部各部门、企业领导班子及中层以上管理人员、相关岗位员工，共计 3,300 余人次参加。



北辰数字化转型专题培训

与此同时，北辰实业深入学习贯彻习近平总书记关于国资国企改革发展和教育的重要论述，积极履行国有企业和高等院校服务社会的崇高使命，深入推进校企合作，探索新育人模式，在合作中不断发挥企业优势，源源不断的为北辰实业输送高质量人才。2022 年，北辰实业所属北辰研学院先后与北京第二外国语学院、中央财经大学、中国政法大学、中国人民大学四所国内知名高校开展校企合作，达成了合作共识，并取得不同的阶段性成果。



北京第二外国语学院校企合作座谈会



中国政法大学代表参观北辰实业



中央财经大学校企合作座谈会



中国人民大学校企合作交流

为加强技术人才的建设，提升企业发展的可持续能力，落实北京市就业促进中心相关要求，北辰实业组织了“高端国务政务活动餐饮服务创新研修班”高技能人才培养项目，项目学员参与度高、师资力量雄厚、内容丰富且实用性强。本次高技能人才研修班共计参训学员 30 人，包括国家会议中心 17 名、五洲大酒店与国际会议中心 9 名、北京北辰洲际酒店 2 名、五洲皇冠国际酒店 2 名，学员们技术水平均得到提升。



高技能人才研修班



本次高技能人才研修班共计参训学员

30 人



包括国家会议中心

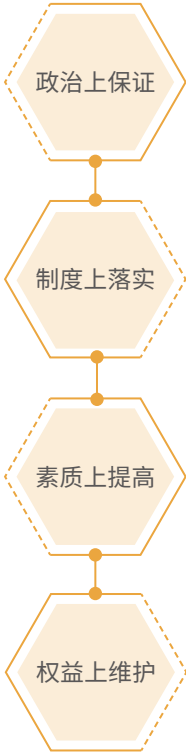
17 名



五洲大酒店与国际会议中心

9 名

促进民主管理



为深入贯彻习近平总书记关于工人阶级和工会工作重要论述、全国劳动模范和先进工作者表彰大会上的重要讲话精神，按照“政治上保证、制度上落实、素质上提高、权益上维护”的总体思路，北辰实业进一步健全企业职代会制度，推进企业民主管理制度化、规范化，拓展丰富厂务公开渠道、内容和形式，不断提升职工代表履职能力，丰富培训内容，加强培训效果，不断深化民主管理。

为更好的推进民主管理，在源头维护职工合法权益，北辰实业坚持推行并不断完善职工代表大会制度和职工董事、职工监事制度，于 2022 年 8 月 2 日召开第三届职工代表大会第五次会议，选举了职工董事，审议了《北辰实业“十四五”发展规划》。职工代表进入董事会，对深化民主管理，充分发挥了职工代表的民主监督作用，进一步完善约束机制，促进了北辰实业和谐健康发展。



北辰实业召开职工代表大会



守护员工健康

北辰实业将员工健康与安全视为实现可持续发展的重要一环，坚持落实各项员工健康保障政策，严格遵守相关法律法规，并制定了《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》等管理办法，充分保障员工合法权益。

为进一步提升员工职业健康水平，本公司组织员工到指定医疗机构进行定期体检，并为员工完善医疗保障体系，加强对员工身体健康的重视程度，减轻职工生病后的医疗负担。除此之外，北辰实业坚持做好在职职工互助保障投、续保和理赔工作。本年度在职职工互助保障工作有序推进，全年累计 1,600 余人次获得理赔报销，金额总计 113 万余元。



关爱员工生活

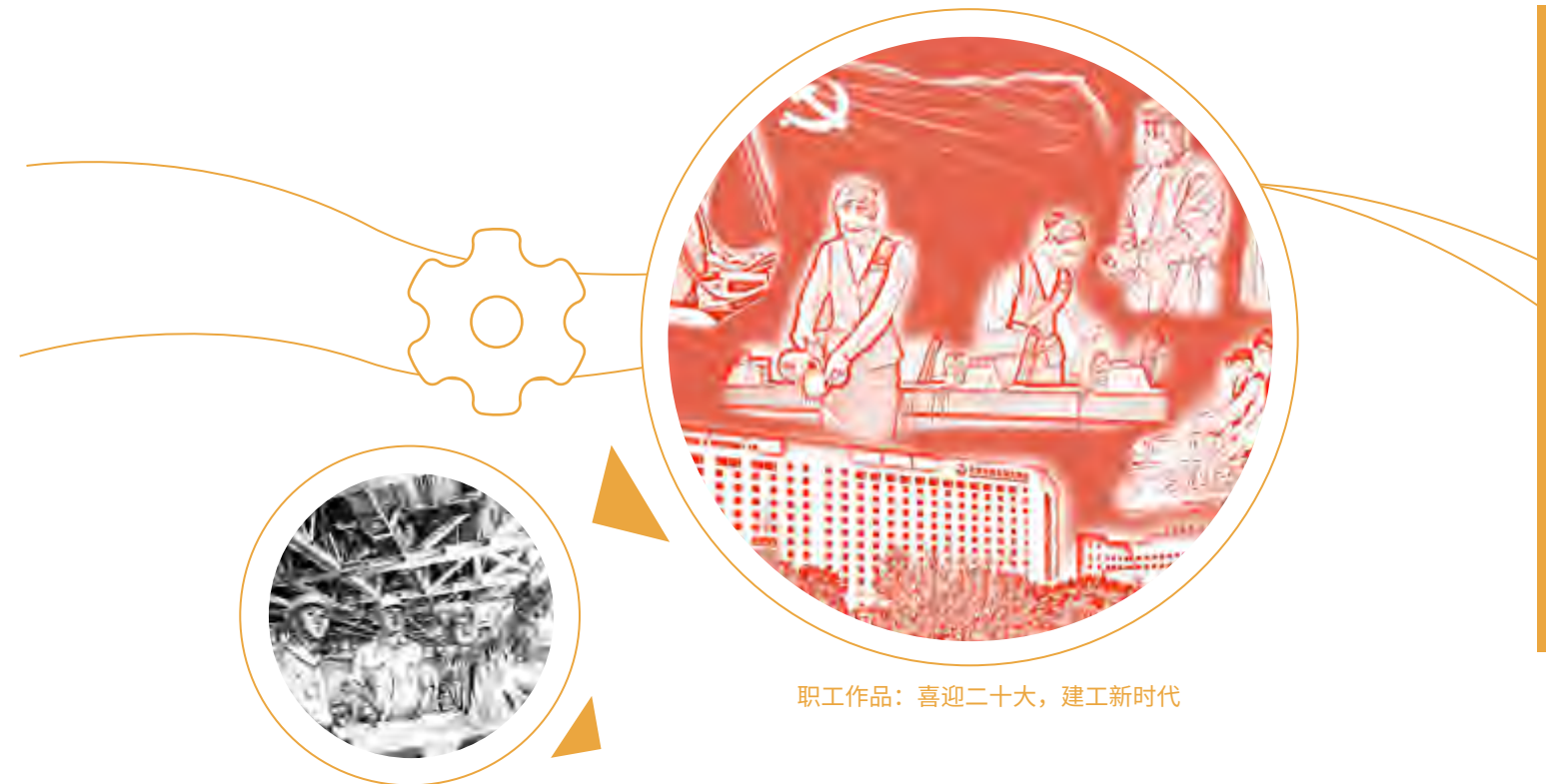
北辰实业坚持“以人为本”的理念，以职工需求为导向，开展多个职工关爱活动，打造温暖、包容、和谐的工作环境，与职工一起共同奋斗，共创美好生活。

2022 年冬奥会、冬残奥会期间，北辰实业以“精准服务、精彩活动、精心慰问”为抓手，为 2,000 余名闭环内冬奥保障职工提供服务保障。本公司成立了应急支援服务队和职工关爱服务队，采取环内环外企业“一对一”手拉手结对服务形式，为职工排忧解难；搭建职工心理疏导平台和线上运动平台、组织开展急救技能和企业拓展师专项培训，呵护职工身心健康；划拨专项慰问金为职工购买慰问品、生活保障用品、文娱用品及健身器材等；投保“新冠肺炎”专项意外保险，为环内近千名女职工提供健康体检套餐；并推出专题心理讲座“冬奥话心声，一起向未来”、线上运动挑战赛、春节节目展播“元宵喜乐会”等丰富多彩的文化活动。赛后，工会迎接服务团队“出环”，欢迎“踏梦出征、圆梦归来”的职工回家。



喜迎闭环团队凯旋

在党的二十大胜利召开之际，本公司面向全体职工开展“强国复兴有我”群众性宣传教育文化活动。活动包括了以“喜迎二十大 建功新时代”为主题的书法绘画作品征集，以“劳动迎盛会”为主题的摄影作品征集。广大职工通过创作优秀作品以展现新时代北辰人的精神风貌，向党的二十大献礼。



职工作品：喜迎二十大，建功新时代

职工作品：新时代建设者

2022 年，北辰实业工会深入基层一线开展了“夏送清凉”活动，慰问了坚守在室外、高温作业岗位一线和参与重大服务保障任务的广大职工近 4,000 人，给大家送去了饮用水、清凉茶饮品以及领导对广大职工的关心与慰问。深入开展“两节”送温暖活动，走访慰问困难职工、劳模先进 81 人慰问春节期间坚守岗位的一线职工 3,505 人次，慰问两节期间冬奥服务保障职工 4,503 人，进一步把“我为职工办实事”落到实处。



为一线职工送清凉



05 回馈社会

- 51 服务民生发展
- 52 社会公益奉献
- 53 助力乡村振兴

北辰实业积极响应党的二十大号召，坚持共同富裕、助力乡村振兴、开展公益活动，以无私奉献的精神诠释国企担当。



社区 / 公益慈善投入金额：

95 万元人民币



乡村振兴工作投入金额：

630.24 万元人民币

服务民生发展

为贯彻落实北京市委市政府、市国资委党委等关于“接诉即办”工作的重要指示精神，聚焦“七有”“五性”，坚持党建引领、主动担责，坚持民有所呼、我有所应，北辰实业推动“接诉即办”的各项工作有效落地。通过创新机制，建强队伍，把党建融入中心工作，抓重点，寻突破，以帮助解决群众的操心事、烦心事、揪心事。2022 年，本公司接办诉求工单共 308 件，全力解决处理人民群众诉求。



召开居民会议



社会公益奉献

北辰实业不断加大社会公益投入，捐赠善款救助困境儿童，鼓励员工参与相关志愿服务，向社会传递爱心与责任；肩负国企担当，积极实施小微企业租金减免政策，充分展现社会奉献精神；深入推进老旧小区综合整治项目，为群众生活带来便利，增强群众的获得感、幸福感、安全感。

2022 年是北辰实业与春苗基金会开展合作的第十年，本期捐赠的 95 万元善款共救助了 66 例孤贫重症患儿，十年间累计医疗救助数量达 441 例，志愿者活动及培训次数累计达到 630 次，帮助重症儿童渡过难关。

为赋能小微企业发展，北辰实业本着国企的担当和行业带头责任与义务，顶住经营压力，积极落实房租减免政策。

携手小微企业，风雨同舟

国家会议中心累计签署减免协议

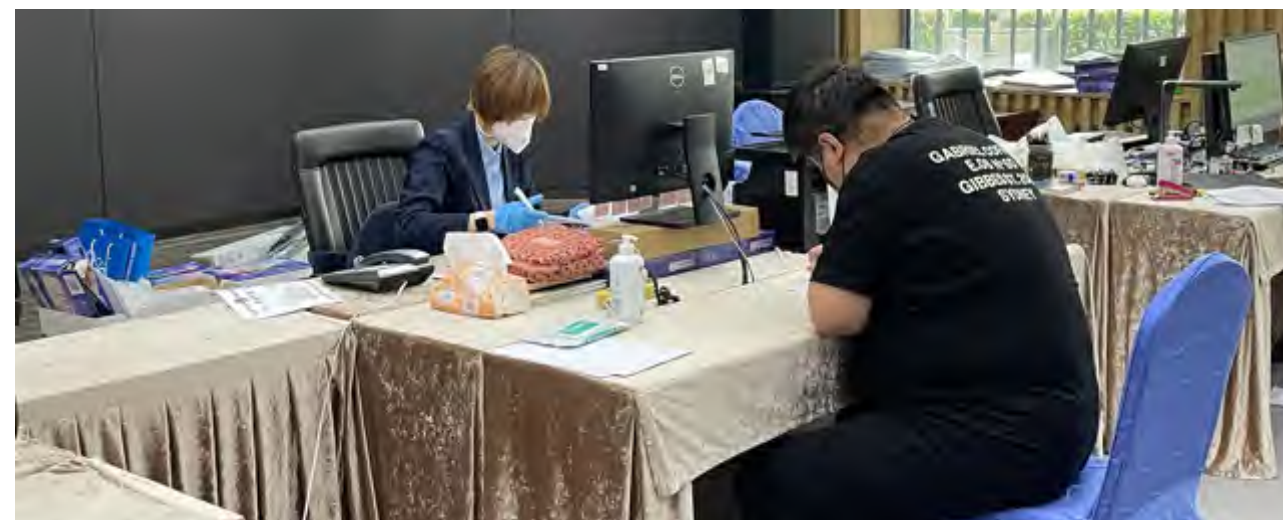
32 份

减免面积近 **8,000** 平方米

公寓公司减免客户

718 户

减免面积约 **87,000** 平方米



租户完成租金减免的登记

此外，北辰实业深入推进“2021 年老旧小区综合整治安慧北里、丝竹园小区项目”，配合属地政府投入约 1,000 万元对北京市安慧北里小区进行环境综合整治，稳妥推进改造工作，通过增加停车位，消除安全隐患，提升居民满意度，2023 年本公司将继续推进相关工作。

助力乡村振兴

在党的二十大精神引领下，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，积极践行二十大报告中提出的“全面推进乡村振兴”总要求，严格按照北京市委市政府、市国资委党委的部署要求，充分发挥国有企业优势，推动产业、就业、消费、公益等帮扶工作迈上新台阶，支援合作地区和本市集体经济薄弱村在乡村振兴的道路上迈出新步伐，助力巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。

北辰实业不同层级召开了多次会议，对工作计划进行多次分析、调整和审议，制定《北辰实业 2022 年乡村振兴工作计划》等工作文件；成立乡村振兴工作领导小组和工作小组，由领导小组统一指挥，统筹协调。



北辰实业召开 2022 年乡村振兴工作推进会



在就业帮扶方面

北辰实业秉持在同等条件下优先录用内蒙古地区脱贫人口及农村家庭大学毕业生的原则，招收四省区（内蒙古、新疆、青海、西藏）该类毕业生 15 人。



在消费帮扶方面

本公司通过以购代捐、以买代帮，推动受援地区农产品帮销工作，赴双创中心采购产品总额 519.42 万元，并购买怀柔区汤河口镇 3 个集体经济薄弱村农副产品 57.03 万元，以实际行动解决村域农产品销售问题，超额完成 2022 年度对口帮扶集体经济薄弱村年经营性收入不低于 10 万元的目标任务。



在公益帮扶方面

本公司积极开展公益帮扶工作。向汤河口镇三个村捐赠 1.19 万元物资，推动帮扶工作落地见效。外埠方面，北辰实业深入贯彻落实市国资委“工装援疆”行动工作部署，广泛号召各部室、各企业做好相关工作，向和田地区提供五批总价值 22.60 万元的工装援疆订单，以实际行动助力援疆企业稳岗就业，推动当地产业振兴，为和田纺织服装企业开辟了新的发展空间，并向内蒙古鄂伦春自治旗诺敏镇人民政府公益捐赠 30 万元，助力诺敏镇产业园区滑子菇基地升级改造，该项目的实施将直接带动周边村民及脱贫户近百人实现增收，有效助力该地区乡村产业振兴。



汤河口镇集体经济薄弱村帮扶工作



北辰实业旗下三家企业获评“怀柔区扶持壮大村集体经济结对帮扶先进单位”

展望未来

经营责任

环境责任

社会责任

二十六载砥砺前行，北辰实业以拼搏奉献的精神、首善一流的标准，打磨出“首都会展第一名片”，成为立足于京华大地的“地产百强”企业，助力首都成就“双奥之城”。未来，北辰实业将继续统一思想、凝聚共识、坚定信心、增强斗志，把党的二十大精神贯彻到工作中，持续践行“服务国际交往，筑造理想空间”的企业使命，更好地服务党和国家工作大局，为首都经济社会发展贡献北辰力量。

北辰实业将继续高质量服务保障重大国事政务活动，助力首都国际交往中心的建设。此外，本公司将以加快会展全产业链运营、打造特色地产为发力点，构建会展、房地产、商业物业板块相互支撑、优势互补、协同发展的新格局。

北辰实业将督促旗下企业落实节约能源和环境保护相关内部管理制度，根据国家、北京市相关部门下达的各项约束性指标，研判本公司设备设施运行、节能降碳、环境保护指标，将目标分解，推动旗下企业完成并落实。

北辰实业将持续加强人才引进工作，打造包容、平等的工作环境；深入学习、准确把握习近平总书记关于乡村振兴工作重要论述，提高帮扶质量，为实现乡村振兴提供有力保障，为全面建设社会主义现代化国家、实现第二个百年奋斗目标做出新的贡献。



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。

经营之道

防止贿赂及防止贪污：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
对本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 ⁴	7,902	2,982	2,279

品质为先

产品及服务质量

产品及服务表现：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 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）	0	2	2
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） ⁵	4	26	25
客户满意度（%）	93.40	91.58	87.67

⁴ 反腐倡廉培训形式主要包括：分析廉政案例、组织观看警示教育视频、发放廉政教育类资料、推荐阅读廉政书目、参观廉政教育基地、开展廉政知识测试等。

⁵ 2022 年度，由于旗下部分企业主要服务保障政府会议，故收到的客户投诉件数大幅下降。

绿色发展

排放物

大气污染物排放 ⁶：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
氮氧化物（公吨）	3.25	3.77	2.80
硫氧化物（公吨）	0.016	0.018	0.014

温室气体排放 ⁷：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
温室气体排放总量（公吨二氧化碳当量）	54,640	59,120	57,447
直接排放量（范围一）（公吨二氧化碳当量）	771	908	728
间接排放量（范围二）（公吨二氧化碳当量） ⁸	53,872	58,213	56,720
持有的树木减排量（公吨二氧化碳当量）	3	1	1
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）	0.0677	0.0732	0.0699

⁶ 此计算范围仅为本公司京内持有型物业 2022 年度使用柴油机动车、锅炉等以柴油为燃料的设备及燃气锅炉等以天然气为燃料的设备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》。

⁷ 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 2022 年度的温室气体计算范围包括使用汽油机动车、柴油机动车、锅炉等以柴油为燃料的设备，及燃气锅炉等以天然气为燃料的设备导致的温室气体直接排放，使用外购电力及外购热力导致的温室气体间接排放。

⁸ 外购电力产生的温室气体间接排放量计算使用 2022 年度全国电网平均排放因子（来自《关于做好 2023—2025 年发电行业企业温室气体排放报告管理有关工作的通知》）。

无害废弃物数量：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
无害废弃物产生总量（公斤）	2,292,142	3,046,858	1,525,469
厨余垃圾（公斤） ⁹	942,178	1,785,819	954,251
生活垃圾（公斤）	1,349,964	1,261,039	571,218
每平方米楼面面积无害废弃物产生总量（公斤）	2.76	3.67	1.86
无害废弃物合规处理率（%）	100	100	100

有害废弃物数量¹⁰：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
有害废弃物产生总量（公斤）	4,525	9,452	4,370
含水银的废弃灯管（公斤）	3,770	5,820	3,395
电子废弃物（公斤）	143	2,638	446
废电池（公斤）	311	334	255
废墨盒（公斤）	301	616	275
清洗冷气系统的废油（公斤）	0	44	0
每平方米楼面面积有害废弃物产生总量（公斤）	0.0055	0.0114	0.0053
有害废弃物合规处理率（%）	100	100	100

排放合规情况：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
涉及非法向环境排放污染物的案件（宗）	0	0	0

⁹ 2022 年度，五洲大酒店、国际会议中心等企业经营活动减少，公寓公司出租率下降，因此厨余垃圾量有所下降。

¹⁰ 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。2022 年度，五洲大酒店、国际会议中心等企业经营活动减少，导致多项有害废弃物数量降低。国家会议中心更换 LED 等，减少了含水银的废气灯管的数量。

资源使用

能源消耗量¹¹：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
能源消耗总量（兆瓦时）	114,892	119,992	115,109
外购电力（兆瓦时）	44,990	48,562	44,363
天然气（兆瓦时）	3,428	3,970	2,882
汽油（兆瓦时） ¹²	227	332	310
柴油（兆瓦时）	86	96	288
外购热力（兆瓦时）	66,161	67,032	67,266
每平方米楼面面积能源消耗总量（兆瓦时）	0.14	0.15	0.14

用水情况：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
用水总量（立方米）	559,351	676,075	601,844
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）	0.69	0.84	0.73
污水 ¹³ 排放量（立方米）	514,603	621,989	553,696

¹¹ 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。

¹² 2022 年度，经营活动减少导致公车使用量减少。

¹³ 所排放的污水均属于生活污水。

减少自然环境影响

回收再利用废弃物数量¹⁴：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
玻璃制品（公斤）	49,994	62,764	9,303
塑料制品（公斤）	76,723	83,691	7,803
酒店客房废旧毛巾（块）	5,115	15,097	30,806
酒店客房肥皂（公斤）	3,150	726	1,774
酒店客房牙刷（支）	126,290	133,824	124,695

环境绿化：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
持有 5 米及以上的树木（棵）	126	53	48

环保合规情况：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
涉及对自然环境造成破坏的案件（宗）	0	0	0

¹⁴ 本公司旗下企业对废弃物开展周期性回收再利用工作。2022 年度非部分企业的废弃物回收再利用周期，因此，玻璃制品、酒店客房废旧毛巾等废弃物回收再利用量指标有所下降。北辰洲际酒店本年度恢复正常经营，且参与了冬奥会、冬残奥会服务保障工作，因此酒店客房肥皂的回收再利用量有所增加。

心系员工

雇佣

在岗员工组成：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
员工人数（人）	5,387	5,588	5,690
按性别划分			
男员工（人）	3,030	3,181	3,249
女员工（人）	2,357	2,407	2,441
按受教育程度划分			
研究生及以上（人）	269	278	302
本科（人）	1,766	1,806	1,912
大专（人）	1,444	1,484	1,490
中专（人）	827	544	630
其他（人）	1,081	1,476	1,356
按年龄划分			
50 岁以上（人）	667	778	649
30 至 50 岁（人）	3,289	3,370	3,435
30 岁以下（人）	1,431	1,440	1,606
按地区划分			
中国内地	5,382	5,581	5,690
港澳台地区	0	0	0
海外	5	7	0
按雇员类别划分			
高层人员	65	61	75
中层人员	497	474	532
一般人员	4,825	5,053	5,083

薪酬：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 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：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
按性别划分			
男员工（%）	10.1	11.6	7.8
女员工（%）	12.5	13.2	10.1
按年龄划分			
50 岁以上（%）	4.2	4.1	2.8
30 至 50 岁（%）	8.8	9.4	5.8
30 岁以下（%）	18.8	21.8	16.5
按地区划分			
中国内地（%）	11.1	12.3	8.8
港澳台地区（%）	不涉及 ¹⁵	不涉及 ¹⁶	不涉及 ¹⁷
海外（%）	28.57	0	不涉及 ¹⁸

培训与发展：

指标	2022 年度
受训雇员百分比 ¹⁹ （%）	96
按性别划分 ²⁰	
男雇员（%）	55.19
女雇员（%）	44.81
按雇员类别划分 ²¹	
高层人员（%）	1.41
中层人员（%）	9.70
一般人员（%）	88.89

人均受训时数	
按性别划分	
男雇员	33.53
女雇员	38.62
按雇员类别划分	
高层人员	102.64
中层人员	61.33
一般人员	32.22

¹⁵ 该地区年度期末雇员总数及雇员流失总数均为 0。

¹⁶ 该地区年度期末雇员总数及雇员流失总数均为 0。

¹⁷ 该地区年度期末雇员总数及雇员流失总数均为 0。

¹⁸ 该地区年度期末雇员总数及雇员流失总数均为 0。

¹⁹ 受训雇员百分比 = （受训雇员 / 雇员总人数）x 100%

²⁰ 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%

²¹ 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%

职业健康及安全

员工健康安全²²：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
因工死亡事故（宗）	0	0	0
须予记录的工伤数（人次）	20	29	18
二十万小时可记录工伤事故率	0.374	0.519	0.315
职业病率（%）	0	0	0
因工伤损失工作日数（天）	1,557	799	781

回馈社会

社区投资

公益慈善：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 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）	441	375	330

乡村振兴²³：

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
乡村振兴工作投入金额（万元人民币）	630.2	901.1	967.9
其中：产业扶贫项目	30	50	150
其中：帮销扶贫产品	576.45	790	680.6
帮助建档立卡贫困人口脱贫数	15	71	191

²² 本公司严格遵守工伤相关规定，将在上下班途中发生的交通事故等多类情况均认定为工伤。因工伤损失工作日数属于意外因素导致，未来本公司将继续加强员工健康与安全的管理和防范工作。

²³ 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	
《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》 《中华人民共和国水法》 《大气污染物综合排放标准》 《国家水污染物排放标准制订技术导则》 《国家危险废物名录》 《危险废物贮存污染控制标准》 《空气污染管制条例》 《城镇排水与污水处理条例》 《保护臭氧层条例》 《消耗臭氧层物质管理条例》 《废物处置条例》 《废弃电器电子产品回收处理管理条例》 《北京市生活垃圾管理条例》 《北京市宾馆不得主动提供的一次性用品目录》 《餐饮业大气污染物排放标准》 《水污染管制条例》 《水污染物综合排放标准》 《北京市排水许可管理办法》 《北京市排水和再生水管理办法》 《北京市节约用水办法》	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 害废弃物的产生的法律法规。
层面 A2：资源使用	
《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》	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。

层面 A3：环境及天然资源	
《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》 《环境影响评估条例》 《噪音管制条例》 《绿色建筑评价标准》（GB/T50378 — 2019） 《居住建筑节能设计标准》（DB11/891-2020）	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。
B. 社会	
层面 B1：雇佣	
《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》 《中华人民共和国残疾人保障法》 《职工带薪年休假条例》 《全国年节及纪念日放假办法》	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。
层面 B2：健康与安全	
《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》 《工作场所职业卫生管理规定》 《工伤保险条例》 《北京市安全生产条例》	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。
层面 B4：劳工准则	
《禁止使用童工规定》	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。

层面 B6：产品责任		
《中华人民共和国民法典》 《中华人民共和国建筑法》 《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》 《商标法条约》 《世界知识产权组织版权条约》 《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》 《联合国消费者保护准则》 《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商品检验法》 《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》 《中华人民共和国专利法》 《中华人民共和国电子商务法》 《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措施规定》 《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》 《中华人民共和国监察法》		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。	绿色发展 – 完善管理制度
指标 A1.1	排放物种类及相关排放数据。	附录 – 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）。	附录 – 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）。	附录 – 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）。	附录 – 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。	绿色发展 – 应对气候变化
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。	绿色发展 – 加强污染物控制
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。	绿色发展 – 完善管理制度 绿色发展 – 加强污染物控制
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）。	附录 – 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）。	附录 – 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。	绿色发展 – 应对气候变化
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。	绿色发展 – 打造节水型企业
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。	绿色发展 – 绿色施工与运营
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。	绿色发展 – 绿色施工与运营 附录 – 综合绩效表现

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宜的政策。	绿色发展 – 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宜, 及其应对的行动。	绿色发展 – 应对气候变化
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。	心系员工 – 完善人才管理
指标 B1.1	按性别、雇佣类型、年龄组别及地区划分的雇员总数。	附录 – 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。	附录 – 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 – 守护员工健康
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。	附录 – 综合绩效表现
指标 B2.2	因工伤损失工作日数。	附录 – 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 – 守护员工健康
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。	心系员工 – 悉心人才培育
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。	附录 – 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。.	附录 – 综合绩效表现
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。	心系员工 – 完善人才管理
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。	心系员工 – 完善人才管理
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。	心系员工 – 完善人才管理
运营惯例		
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。	经营之道 – 打造可持续供应链
指标 B5.1	按地区划分的供货商数目。	经营之道 – 打造可持续供应链

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。	经营之道 – 打造可持续供应链
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。	经营之道 – 打造可持续供应链
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。	经营之道 – 打造可持续供应链
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。	品质为先 – 餐饮质量与卫生
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。	品质为先 – 维护客户关系
指标 B6.3	描述与维护及保障知识产权有关的惯例。	经营之道 – 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。	品质为先 – 打造高品质工程
指标 B6.5	描述消费者资料保障及私隐政策，以及相关执行及监察方法。	品质为先 – 维护客户关系
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。	经营之道 – 加强廉洁建设
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。	附录 – 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。.	经营之道 – 加强廉洁建设
指标 B7.3	描述向董事及员工提供的反贪污培训。	经营之道 – 加强廉洁建设 附录 – 综合绩效表现
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）。	回馈社会 附录 – 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《2022 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？

☐ 卷首语	☐ 公司概况	☐ 企业荣誉	☐ 责任沟通
☐ 经营之道	☐ 品质为先	☐ 绿色发展	☐ 心系员工
☐ 回馈社会	☐ 展望未来	☐ 综合绩效表现	☐ 依法合规

2. 您如何评价本报告？

易读性	☐ 好	☐ 一般	☐ 不好
完整性	☐ 好	☐ 一般	☐ 不好
中肯性	☐ 好	☐ 一般	☐ 不好
排版设计	☐ 好	☐ 一般	☐ 不好
总体印象	☐ 好	☐ 一般	☐ 不好

3. 您对本公司下一年度的报告有何建议？

4. 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

01 ABOUT THE REPORT

03 DEFINITIONS

04 THE PREFACE

05 COMPANY OVERVIEW

06 COMPANY AWARDS

08 RESPONSIBLE
COMMUNICATION

58 APPENDICES

58 COMPREHENSIVE
PERFORMANCE

65 LEGAL COMPLIANCE

68 SEHK ESG REPORTING
GUIDE CONTENT INDEX

01 WAY OF MANAGEMENT

- 13 Building the Cornerstones of Governance
- 14 Strengthening Integrity Construction
- 14 Protecting Intellectual Property Right
- 15 Building Sustainable Supply Chain
- 16 Supporting Industry Development

02 QUALITY FIRST

- 19 Shouldering the Responsibility of State-owned Enterprises
- 29 Consolidating Safety Responsibility
- 32 Maintaining Customer Relationship

03 GREEN DEVELOPMENT

- 35 Improving Management Institutions
- 35 Responding to Climate Change
- 37 Strengthening Pollutant Control
- 38 Building a Water-Saving Enterprise
- 39 Green Construction and Operation

04 CARING FOR EMPLOYEES

- 43 Improving Talent Management
- 47 Protecting Employees' Health
- 47 Caring for Employees' Life

05 CONTRIBUTING TO THE SOCIETY

- 51 Serving the Development of People's Livelihood
- 52 Promoting Social Welfare
- 53 Supporting Rural Revitalisation

06 OUTLOOK

- 55 Business Responsibility
- 55 Environmental Responsibility
- 55 Social Responsibility

ABOUT THE REPORT

Beijing North Star Company Limited is delighted to publish its 15th *Corporate Social Responsibility Report* and the 7th *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, social and governance 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 governance from January 1, 2022, to December 31, 2022. 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 branches and 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 branches and subsidiaries.

Reporting Guidelines

The Report is prepared according to the *No. 1 Self-Regulatory Guidelines for Listed Companies of Shanghai Stock Exchange - Standardized Operation* 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
Materiality	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. Moreover, the Company's Board of Directors has already been notified of the materiality assessment results and approved the Report.
Quantitative	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". Key performance indicators for historical data have been measured in the Report. The Company has set targets to reduce individual impact, including actual figures or directional, forward-looking statements.
Balance	The content contained herein reflects objective facts and discloses both positive and negative indicators.
Consistency	The data collection methods adopted by the Company are consistent with last year and explanation has been provided for the updates on the calculation method of key performance indicators.

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.

- The Board of Directors oversees ESG issues:
 - Mainly responsible for reviewing the Company's ESG policies and strategies;
 - Participating in decision-making on ESG issues;
 - Approving ESG reports, confirming the results of materiality assessment, reviewing the progress of ESG-related goals and ESG risk management, and explaining how ESG issues relate to the Company's businesses;
- The Secretary to the Board of Directors is responsible for reviewing ESG reports and reporting to the Board of Directors;
- The ESG special personnel conducts data and information collection in various departments, branches and subsidiaries, deeply understands the progress of ESG issues, and writes working reports.

Confirmation and Approval

The contents disclosed in the Report are in compliance with the information disclosure requirements of the *No. 1 Self-Regulatory Guidelines for Listed Companies of Shanghai Stock Exchange - Standardized Operation* 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 27 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 2023 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 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
“ESG”	▶	Environmental, Social and Governance
“the Report”	▶	2022 Corporate Social responsibility & Environmental, Social and Governance Report of the Company
“Reporting Period”, “the Year”	▶	From January 1, 2022 to December 31, 2022
“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 Committee of the Communist Party of China
“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
“Apartment Management Company”	▶	Apartment Operation and Management Branch
“Public Facilities Management Company”	▶	Public Facilities Management Branch
“Office Building Company”	▶	Office Building Operation and Management Branch
“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
“National Convention Centre Hotel”	▶	China National Convention Centre Grand Hotel
“V-Continent Wuzhou”	▶	North Star V-Continent Beijing Parkview Wuzhou Hotel
“Beijing Continental Grand Hotel”	▶	Beijing Continental Grand Hotel
“Beijing International Convention Centre”	▶	Beijing International Convention Centre
“InterContinental Beijing”	▶	InterContinental Beijing Beichen
“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"
“TCFD”	▶	Task Force on Climate-Related Financial Disclosures
“The Beijing Winter Olympics”“The Winter Olympics”	▶	The 24 th Winter Olympic Games
“The Beijing Winter Paralympics” “The Winter Paralympics”	▶	The 13 th Winter Paralympic Games
“Dual Olympic”	▶	The Summer Olympic Games and the Winter Olympic Games
“2008 Olympic Games”	▶	The 29 th Summer Olympic Games
“The 13 th Beijing Municipal Congress”	▶	The 13 th Beijing Municipal Congress of the Communist Party of China
“The 20 th CPC National Congress”	▶	The 20 th National Congress of the Communist Party of China

THE PREFACE

2022 is destined to be an extraordinary year. This Year, the Beijing Winter Olympics, the Winter Paralympics, and the 20th CPC National Congress were successfully held, and the general economic and social stability was maintained. Beijing North Star has the honour to witness the significant achievements of China, contributing wisdom and strengths to promote national development.

This Year, Beijing North Star inherited the Asian Olympic blood and built the dream of “Dual Olympic” glory. During the nearly three months of service guarantee for the Beijing Winter Olympics and Winter Paralympics, Beijing North Star worked hard and dedicated itself, united as one, and built first-class venues with strength, delivering professional Chinese service. The Company successfully completed the service guarantee work for the Beijing Winter Olympics and Winter Paralympics Main Media Centre operations, Family Hotel, and contracted hotels, adding glory to the “Dual Olympic City” and submitting a satisfactory answer sheet to the Party and the country.

This Year, Beijing North Star coordinated and made progress in all of its main businesses with firm steps. Capital Convention Group successfully completed the preparatory and service guarantee work for major national political and governmental events, such as the CIFTIS and the 13th Beijing Municipal Congress, polishing the golden brand of “Beijing Service”. NSREG, improving quality with ingenuity, steadily made its way onto the list of top 100 companies.

This Year, Beijing North Star remained true to the concept of ecological priority and green development, and marched forward on the road of building a beautiful China. It continuously improved the internal institutions and management, achieved the targets related to emission reduction, water conservation and waste for this Year with high quality, and contributed to the green development of the capital.

This Year, Beijing North Star demonstrated its responsibility as a state-owned enterprise in the capital by maintaining its production and operations. It contributed to the recovery of the industry and economic and social development. The branches and subsidiaries actively implemented rent reduction policies and supported small and micro enterprises and individual businesses through difficult times. Moreover, Beijing North Star employees volunteered in communities, shining like a beacon of hope and working together to fulfil social responsibilities.

In this Year, Beijing North Star always regarded the effective connection between consolidating and expanding the achievements of poverty alleviation and promoting rural revitalisation as an important task. It strengthened overall planning and deployment, and took actions such as employment assistance, consumption assistance, and public welfare assistance to make positive contributions to the creation of a new look in rural revitalisation.

Looking forward to the future, 2023 is a crucial year for the implementation of the two-step strategy goal outlined at the 20th CPC National Congress, as well as a key year for striving to achieve an overall improvement in economic performance. Beijing North Star will be invigorated, dedicated, and create mutual benefits, once again shining with glory.



COMPANY OVERVIEW

About the Company

Beijing North Star Company Limited was established by Beijing North Star 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. 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.

The principal business of the Company includes real estate development, convention and exhibitions (including hotels), and commercial properties. In recent years, the real estate development business has continued to deepen the regional presence and expand into new cities, gradually shaping a nationwide development layout with multiple regions and levels. The business involves the development and operation of diversified and multi-level properties such as residential units, apartments, villas, office buildings, and commercial properties. As of the end of the Reporting Period, the Company's development projects and land reserves are distributed in 15 core cities including Beijing-Tianjin-Hebei, the Yangtze River Economic Belt, the Chengdu-Chongqing urban cluster, the Hainan Free Trade Port, and the Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area, forming a pattern of multi-business synergy development in residential units, industrial complexes, commercial properties, and property services. The convention and exhibition (including hotels) business relies on the Capital Convention Group, vigorously integrates exhibition resources, continuously strengthens the extension and expansion of new businesses and technologies in the exhibition industry, actively promotes the expansion of the entire exhibition industry chain layout, and has become an important carrier for professional operation of the CIFTIS, high-end national and state activities service providers, and the development of the international exhibition industry in the capital, as well as a benchmark of digital transformation of exhibition industry. Beijing North Star is committed to building an international first-class exhibition brand. At the same time, the Company adopts an "Exhibition + Real estate" operation model, constantly strengthen the synergy of resources and interactions in the industries, relying on Beijing North Star Commercial Management to carry out specialised operation and management of office buildings, apartments, and integrated commercial properties. By establishing a unified asset centre management model and empowering property operation management with smart technology, the Company is building a professional commercial property service brand with light asset output capability.

Adhering to the principle of maximising the Company' 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 unique compound real estate branded company in China.

Core Philosophy



COMPANY AWARDS

Adhering to the concept of sustainable development, Beijing North Star is committed to providing first-class international, branded and professional services, and shoulder the responsibility of state-owned enterprises. The Company has been highly recognised by different sectors of society in many fields.

Some of the awards and honours received by Beijing North Star Company Limited and its branches and subsidiaries/projects in 2022:

Beijing North Star			
Awards and Honours	Time	Awarded Company/Project	Granting Authority
Top 500 Real Estate Developers in China in 2022 – No. 73	2022.03	Beijing North Star Company Limited	China Real Estate Association
Top 10 Real Estate Developer s of Comprehensive Development in China in 2022	2022.03		China Real Estate Association
Top 100 Real Estate Enterprise in China in 2022- No. 51	2022.03		China Real Estate Top 10 Research Group
Star of the Top 100 in China Real Estate Industry in 2022	2022.03		China Real Estate Top 10 Research Group
Top 10 of the SSE-SZSE Listed Real Estate Companies for Investment Value in 2022	2022.05		China Real Estate Top 10 Research Group
Noteworthy Real Estate Companies of the Capital Market in 2022	2022.05		China Real Estate Top 10 Research Group
2022 China Excellent Real Estate ESG Development Enterprise	2022.05		China Real Estate Top 10 Research Group
2022 Top 10 of Leading Brand Value in Comprehensive Real Estate Development in China – Real Estate Enterprise with Comprehensive Operations	2022.09		China Real Estate Top 10 Research Group
Information Disclosure Assessment of Listed Companies-Rated A	2022.09		Shanghai Stock Exchange
Social Responsibility Enterprise in 2022	2022.12		XINDICHAN.com.cn

Convention and Exhibition Companies

Awards and Honours	Time	Awarded Company/Project	Granting Authority
Outstanding Contribution Award for Beijing Winter Olympics and Paralympics	2022.04	Capital Convention (Group) Co., Ltd.	Special Working Group for Hotels in the Winter Olympics of Capital Convention (Group) Co., Ltd.
Beijing Vocational Education Teaching Achievement-First Prize	2022.03		Beijing Municipal Education Commission, Beijing Municipal Finance Bureau, Beijing Municipal Human Resources and Social Security Bureau
Beijing Advanced Group for 2022 Winter Olympic and Paralympic Games	2022.03	Beijing Continental Grand Hotel	Beijing Organising Committee for the 2022 Olympic and Paralympic Winter Games, Municipal Party, Municipal Government

City Landmark MICE Hotel	2022.06	InterContinental Beijing	China TOP100 Best MICE Hotel Committee
Top 10 Conference and Exhibition Hotel, Best Hotel Restaurant of the Year - Yue Xiu Xuan Chinese Restaurant	2022.08		CN Hotel News Committee
Top 10 Charming Hotels of the Year	2022.08		China Hotel Starlight Awards Committee
Selected Best Service Hotel in Greater China, Best Hotel Property Owner Representative, Best Hotel Owner Company of the Year	2022.10		Hotel Discovery Committee
Best Service Hotel of the Year, Best Owner Representative of the Year	2022.12		Life Style High-end Hotel Selection Committee
Luxury Hotel of the Year	2022.12		Voyage Annual High-end Hotel Selection Committee
National March 8 th Red Banner Group	2022.02	National Convention Centre	All-China Women's Federation
The 2022 Olympic and Paralympic Winter Games Service Guarantee Contribution Group	2022.04		Beijing Organising Committee for the 2022 Olympic and Paralympic Winter Games
Beijing May Fourth Red Flag Youth League Branch for the 100 th Anniversary of the Founding of the Communist Youth League	2022.04		Beijing Municipal Human Resources and Social Security Bureau
Worker Pioneer	2022.04		All-China Federation of Trade Unions
2021 Most Popular Hotel for Business Travelers	2022.03	V-Continent Wuzhou	China New Media Travel Summit Organising Committee
The 2022 Olympic and Paralympic Winter Games Service Guarantee Contribution Group	2022.04		Beijing Organising Committee for the 2022 Olympic and Paralympic Winter Games

Real Estate Companies

Awards and Honours	Time	Awarded Company/Project	Granting Authority
Commendation for Safe and Civilised "Two Codes and Two Cards"	2022.09	Chongqing City Centre	Chongqing Liangjiang New Area Construction Management Centre
The 8 th CREDAWARD Real Estate Design Award Outstanding Award for China's Social Public Projects and Interior Design	2022.10	Changsha City Centre	DJSER
Changsha Nighttime Consumption Demonstration Business District	2022.11	Changsha Beichen Delta	Changsha Bureau of Commerce
Golden Mall China Shopping Centre Industry 2022 Consumption New Scene Excellence List	2022.11	Joy City	China Shopping Centre Union
Silver Award of "Tianfu Cup Award for Construction Projects in Sichuan Province"	2022.04	Beichen Guosongfu	Sichuan Construction Engineering Quality Safety and Supervision Association
The Tenth (2021-2022) "Guangsha Award" Candidate Project (Residential Category)	2022.11	Beichen Longxitai	China Real Estate Industry Association, Housing Industry Promotion Centre of the Ministry of Housing and Urban-Rural Development

RESPONSIBLE COMMUNICATION

Stakeholder Communication

Beijing North Star firmly believes that the sustainable development of an enterprise needs the consensus among stakeholders. To reach the consensus, the Company has established effective communication channels with stakeholders to deeply understand their needs and expectations, so as to evaluate the issues that the Company needs to focus on and deal with in sustainable development.

Beijing North Star determines whether the relevant individuals or groups are the Company's key stakeholders through the following aspects:



Whether they have invested or will invest in Beijing North Star



Whether they have an influence on the business operation of Beijing North Star



Whether they have interests in or are affected by the business, products and services of Beijing North Star

In 2022, the Company's key stakeholders include government and regulators, investors and shareholders, clients, employees, suppliers, media, the public, etc. To facilitate 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	Attending conferences Reporting regularly	Accepting 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 donation	Rural revitalisation Advertisement on social media

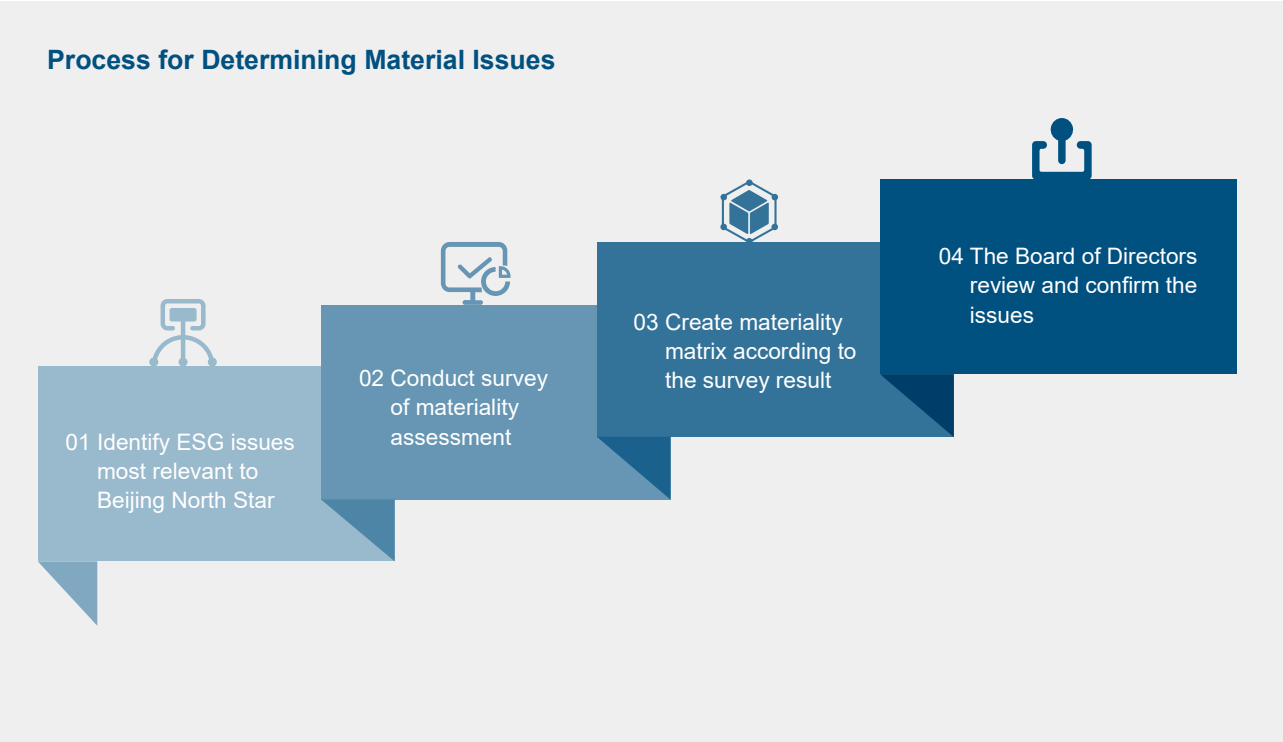
Social Responsibility Management

Beijing North Star has integrated the concept of social responsibility into its corporate vision, corporate mission and core values to form a corporate culture with social responsibility characteristics and lead the high-quality development of the Company. The Work Department of the Board of Directors of Beijing North Star is mainly responsible for social responsibility affairs and effectively managing relevant work.

In order to strengthen the management and control of energy conservation and environmental protection and rural revitalisation, the Company has established a leading group for energy conservation to coordinate the management of energy conservation, consumption reduction, pollution reduction and efficiency improvement, and established a working group for rural revitalisation to be responsible for the overall coordination of rural revitalisation and assistance. The branches and subsidiaries also integrate social responsibility into their existing departments' responsibilities, continuously improve social responsibility management, and effectively implement social responsibility related work.

Materiality Assessment

During the Reporting Period, based on its own development strategy and business characteristics and with reference to the *Environmental, Social and Governance Reporting Guide*, Beijing North Star conducted a survey on material issues by comprehensively considering the industry development trend and the sustainable development issues that are widely concerned in the local and international societies. Beijing North Star has received a total of 689 valid questionnaires from the Company's management, government and regulatory authorities, investors, customers, employees, suppliers, media, and the public to determine the material issues of ESG for the Year. The results are shown in the matrix on the right. The Report will focus on the reporting of sustainable development measures and performances on these material issues to respond to the major stakeholders' needs of information.



Matrix of Beijing North Star 2022 Materiality Assessment



Environmental		Social		Governance	
1	Impact assessment and related mitigation measures for project construction	11	Employment and employee welfare¹	22	Anti-corruption and integrity
2	The use of eco-friendly materials	12	Occupational health and safety	23	Financial performance and investor interests
3	Energy use and efficiency	13	Career development and training for employees	24	Anti-competitive behaviour
4	Water use and efficiency	14	Employee benefits and promotion mechanism	25	Corporate information disclosure
5	Exhaust gas emission and management	15	Health and safety of clients	26	Compliance operation
6	Wastewater discharge and management	16	Client privacy	27	Stakeholder communication
7	Solid waste disposal and management	17	Protecting intellectual property right	28	Risk management
8	Climate change and greenhouse gas emission	18	Ensuring service quality		
9	Green building	19	Supply chain management		
10	Green office and operation	20	Contributing to social development		
		21	Client satisfaction		

¹ The issues in bold blue are of "high importance", and the rest are of "moderate importance" or "low importance".



01

WAY OF
MANAGEMENT

- 13 Building the Cornerstones of Governance
- 14 Strengthening Integrity Construction
- 14 Protecting Intellectual Property Right
- 15 Building Sustainable Supply Chain
- 16 Supporting Industry Development

Building the Cornerstones of Governance

As a state-owned real estate company listed both on the Shanghai Stock Exchange and the Hong Kong Stock Exchange, Beijing North Star adheres to its consistent principle of maximising the Company's 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 comprehensive 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 is committed to continuously improving its corporate management, and using scientific, systematic, standardised and professional management to help the Company identify and prevent market risks and achieve high-quality development. During the Reporting Period, the Directors, Supervisors and senior management personnel strengthened their business training by participating in course training, online learning, and other methods in accordance with regulatory requirements in the listing area, constantly improving their performance. 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.

Beijing North Star takes a highly proactive approach to enterprise risk management, and has developed the *Internal Control Manual*, identified potential risks and established measures for risk mitigation and response. For more details, please refer to *Beijing North Star 2022 Internal Control Evaluation Report*.

During the Reporting Period, Beijing North Star completed the profit distribution of the Company for 2021 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 2021 Annual General Meeting, the Company's profit distribution plan for 2021 was based on the total share capital of the Company 3,367,020,000 shares, and a cash dividend of 0.010 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 4 July 2022 and the dividends for H-shares were distributed on 12 July 2022), with a total cash dividend of RMB 33,670,200, accounting for 51.90% of the net profit attributable to ordinary shareholders of the Company for 2021.

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, 2022, the interest payments of corporate bonds and medium-term notes such as "14 North Star 02" etc., have been paid in full on schedule. The Company did not have any instances of overdue or underpaid interest payments on current corporate bonds and medium-term notes.

Strengthening Integrity Construction



Beijing North Star has created a strong atmosphere of anti-corruption and integrity within the Company, actively optimising institutional construction and management, establishing a comprehensive channel for reporting complaints, and conducting relevant training and integrity-building activities.

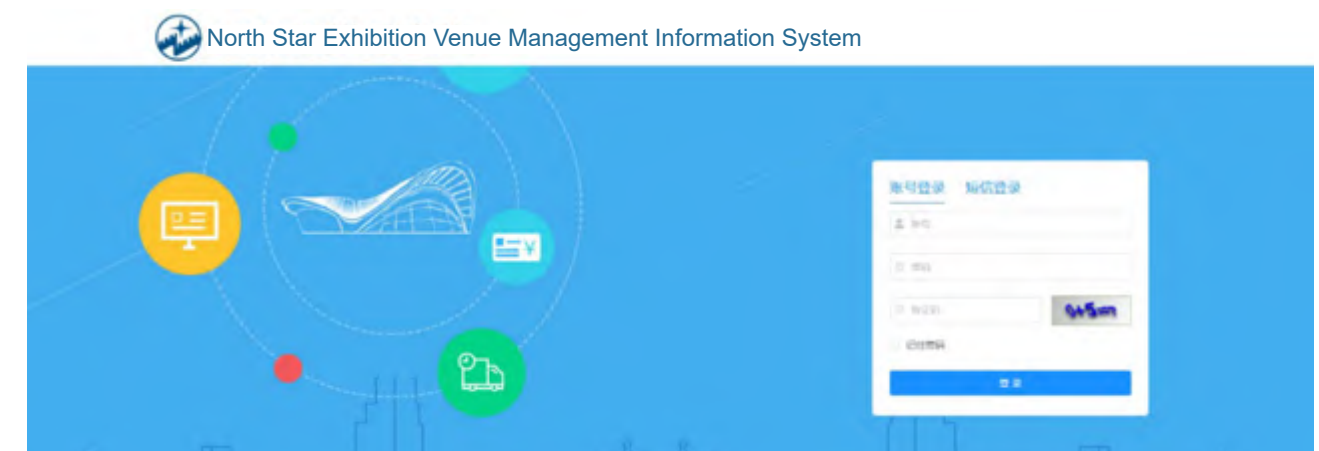
In terms of institutional construction and management, the Company has implemented the *Discipline Inspection and Supervision Manual of Beijing North Star* since 1 January 2022, covering the exhibition and convention industry, real estate industry, hotel industry, housing rental and other industries operated by the Company, to further strengthen supervision work, so as to achieve deployment, inspection, assessment and rectification. At the same time, the Company promoted the culture of integrity in the supply chain, urged the branches and subsidiaries to sign the "Sunshine Project" undertaking with general contractors and supervision companies, enhanced the awareness of integrity and self-discipline of personnel at all levels, and further strengthened site management to ensure the quality and safety of construction.

Beijing North Star has built a five-in-one complaint reporting channel of "letters, interviews, telephone calls, network, and WeChat", standardised the management of petition ledgers, unified the number of all petitions, clarified the contents, handling methods, persons in responsibility and disposal results, and implemented dynamic management to ensure clear and accurate records. Beijing North Star promoted anti-corruption and integrity among the Board, senior management, and a number of employees through various means such as holding meetings, circulating documents, and publishing articles, thereby strengthening their awareness of integrity.

Protecting Intellectual Property Right

Beijing North Star continuously strengthens the management of intellectual property rights, strictly abides by the laws and regulations related to intellectual property rights, and has issued internal documents such as *Notice on Strengthening Intellectual Property Rights Protection and Regulating the Use of Registered Trademarks* to the branches and subsidiaries, so as to effectively do the work related to intellectual property rights protection. In addition, as a member of the "Enterprise Trademark Management Committee of Beijing Trademark Association", Beijing North Star actively discussed and studied the work functions of the special committee and participated in the compilation of the *Guidelines for Administration of Trademarks in Enterprises*, which has been completed.

The North Star Exhibition Venue Management Information System developed by the Company is the first venue management system with independent intellectual property rights in China, which adopts the "Software as a Service" (SAAS) model design and standardised management process to efficiently accumulate exhibition data, and has become an important information infrastructure of Beijing North Star, empowering the management of exhibition venues. It has become an important information infrastructure for Beijing North Star, empowering the management of exhibition venues and output management, and continuously enhancing Beijing North Star's core competitiveness in exhibition.



North Star Exhibition Venue Management Information System

Building Sustainable Supply Chain

As of December 2022, the number of suppliers that have passed the quality, occupational health and safety, environmental or energy management system certification is

682

Beijing North Star has integrated the ESG concept into supply chain management, formulated the *Administrative Measure for Supplier Management*, the *Procurement Tender Management Regulations* and management measures related to internal bidding, etc. It strictly implements the supplier admission and elimination mechanism and conducts qualification audits on suppliers, including but not limited to business license, qualification level, service scope, bank credit, performance level, cooperation projects, reputation level, etc., and implements a blacklist system for dishonest suppliers. For suppliers who have already established cooperative relationships, a comprehensive monitoring and checking system is implemented to fundamentally address potential problems or weak links in the supply chain and to prevent their associated suppliers from being involved in illegal acts. As of December 2022, the number of suppliers with whom the Company has established long-term cooperation was 1,561, all from the mainland and no suppliers from Hong Kong, Macau, Taiwan or overseas.

In order to strengthen the sustainable management of the supply chain, a number of branches and subsidiaries have specified the terms and conditions of relevant environmental protection and social responsibility requirements and service contents in the supplier bidding and selection documents. Suppliers who can provide environmental protection qualification certificates are preferred. The Company has chosen suppliers who meet the green requirements. The demand and acceptance departments jointly supervise the supply and services provided, promoting shared responsibility among supply chain partners.

**Case: Beijing North Star's branches and subsidiaries actively build sustainable supply chain**

NSREG attaches great importance to the credibility of suppliers in the bidding process. Suppliers with bribery or corruptive behaviour, or those with major safety accidents are included in the list of unqualified suppliers. NSREG supervises suppliers in terms of environmental protection and gives priority to suppliers who use eco-friendly materials to create a green supply chain. In addition, NSREG also monitors the performance of suppliers through the *Supplier Performance Assessment* form to further strengthen the supply chain management.

The National Convention Centre has formulated regulations related to green and eco-friendly procurement, requiring procurement staff to strengthen green procurement promotion and develop green procurement channels, encouraging suppliers to seek products that meet green and environmental requirements, and preferring energy-saving and eco-friendly products that have passed environmental label product certification, energy-saving product certification or other nationally recognised certification under the same conditions. In terms of food procurement, the National Convention Centre signed the *Green Food Procurement Contract* with suppliers to strengthen binding force.

V-Continent Wuzhou advocates the use of eco-friendly materials, giving priority to suppliers with environmental credentials. When purchasing new miscellaneous items, V-Continent Wuzhou requires suppliers to provide products related to biodegradable materials, while reducing the purchase of guest supplies and office supplies in accordance with the annual procurement plan. In addition, V-Continent Wuzhou has established a procurement system and made efficient use of a cold chain information platform to trace upstream and downstream of the value chain to enhance information transparency and efficiently manage the supply chain.



In terms of supply chain risk management, the branches and subsidiaries have identified the instability brought by compliance risks and other force majeure factors, and have actively carried out countermeasures to effectively prevent the risks.

Analysis of Potential Supply chain Risks for Beijing North Star

Potential Risk	Risk description	Risk Response	Subject Addressing the Risk
Compliance Risk	- Suppliers' violations of employees' legal rights and human rights-related incidents - Failure to invite tenders - when tenders should have been invited, or disaggregation of items to avoid tenders - In the bidding process, resorting to fraud, bidding, bribery and other acts in violation of laws and regulations	- Improving the internal institutions and management of bidding and procurement to eliminate such acts and ensuring that all suppliers are selected in accordance with the law - Some of the branches and subsidiaries use Tianyancha and background investigation to find out information about suppliers in terms of environmental protection and delivery	The Company
Force Majeure Factors	The force majeure factors affected the normal operations of suppliers, resulting in a reduction in their capacity and price instability	Monitoring prices, and reducing the use of imported goods	Some hotels of the Company

Supporting Industry Development



China Exhibition Index Report 2021



China Convention and Exhibition Industry Yearbook

Beijing North Star actively carries out industry research, deepens the standardisation of the exhibition industry and relies on its leading experience to empower the industry's development.

Capital Convention Group participated in the formulation of national standards such as the *Classification and Terminology of Meetings* and industry standards such as the *Operational Service Regulation of Convention Centre* and the *Operation Service Regulation of Exhibition Centre* building the first national service industry standardisation system for convention and exhibition venues in China. The Company regularly tracked the development of the exhibition industry and industry research results, publishing the *China Exhibition Index Report 2021*, continuously promoting the exhibition industry's high-quality development. In addition, in 2022, Capital Convention Group actively carried out research on convention and exhibition strategies and completed research topics such as the *Trendy Outlook of "Future Convention & Exhibition" Industry* with high quality, implemented the project *Research on the Development of Beijing's Exhibition Industry in the New Era* to provide a basis for the development of Beijing's exhibition industry in the 14th Five-Year Plan period in terms of more efficient planning and precise policy implementation, formed a research report on the new exhibition industry of more than 50,000 words, and continued to undertake the research project on the 2023 CIFTIS to provide a basis for the production of the planning plan and expansion plan for the 2023 CIFTIS, leading the development of the industry with cutting-edge research results.

The *China Convention and Exhibition Industry Yearbook*, which was compiled with the participation of the National Convention Centre, was also officially published, mainly including the Yearbook People, Special Descriptions, Corporate Brands and Photography. This is the first yearbook in the industry focusing on information of the convention and exhibition industry.



02

QUALITY FIRST

- 19 Shouldering the Responsibility of State-owned Enterprises
- 29 Consolidating Safety Responsibility
- 32 Maintaining Customer Relationship

With the guidance of the national and social needs, Beijing North Star continuously improves the service level of major activities and builds high-quality projects to satisfy people's expectations. During the Reporting Period, the Company strictly complied with laws and regulations related to product and service responsibility, including but not limited to health and safety, advertising, labelling, privacy matters, remedial methods, etc. For the management of product and service responsibility, the Company hired experienced legal advisors to formulate reasonable and effective solutions based on their professional opinions. In the course of business operation, the Company resolutely cracked down on illegal construction and sales activities to effectively protect the rights and interests of customers.

Shouldering the Responsibility of State-owned Enterprises

Fully committed to serving major events

With a high sense of political responsibility, social responsibility and collective responsibility, Beijing North Star successfully completed the preparation and service guarantee work for major state affairs and government activities such as the Winter Olympics, the Winter Paralympics, the CIFTIS, the 13th Beijing Municipal Congress, the Financial Street. At the same time, it focused on the construction of the “four centres”, “two zones”, “three platforms”, made every effort to build a convention and exhibition platform with international competitiveness, continuously innovated the concept of convention and exhibition development, and empowered regional economic development.

Case: Inheriting the Asian Olympic spirit and writing the glorious “Dual Olympic” chapter

From 1990 Beijing Asian Games to 2008 Olympics, to 2022 Winter Olympics and Winter Paralympics, Beijing North Star always bears in mind its mission of serving the country and the capital, inherits the Asian Olympic blood, resonates with the pulse of the times, and supports the capital to write a glorious chapter of the “Dual Olympic City”.



Asian Games Village property groups



In 2022, Beijing North Star undertook the operation of the Main Media Centre, the Family Hotel and contracted hotels for the Winter Olympics and Winter Paralympics. During the whole process of preparation and service guarantee, Beijing North Star resolutely implemented the spirit of General Secretary Xi Jinping's speech on the Winter Olympics, established a leading group for service guarantee work for the Winter Olympics and Winter Paralympics, set up 5 special working groups, held 9 special research and deployment of the Company's Standing Committee of the Party Committee, held 41 special meetings, coordinated the arrangement of service guarantee work, formulated the work plan for Party-leading service guarantee for the Winter Olympics. The Company also held the oath meeting, and overcame various difficulties with the highest standards, the most stringent requirements, the greatest enthusiasm and the best state in accordance with the requirements of “striving for excellence and achieving all losses”, successfully completed various tasks, and contributed to the holding of the a streamlined, safe and splendid Winter Olympics with the mission of a state-owned enterprise in the capital and the "Beijing Service" with the pursuit of excellence.

The Main Media Centre of the Winter Olympics is the headquarter of the global registered print media and broadcasters during the games, the media service aggregate and the media transportation centre, as well as the cultural promotion and exhibition platform of the host city and the Beijing Organising Committee for the 2022 Olympic and Paralympic Winter Games. In the venues, Beijing North Star selected 64 elite leaders to join the venue operation team, and managed more than 1,400 employees and volunteers, providing a solid guarantee for the stable and efficient operation of the venue. Outside the venues, Beijing North Star concentrated the resources on the Winter Olympics and Paralympics, and strived to protect the Main Media Centre with the strength of the whole Company.

During the Winter Olympics, under the unified command and dispatch of the operation headquarters, and under the leadership of the venue leaders and with the joint efforts of the operation team, the Main Media Centre successfully received 520 news agencies, OBS, the host broadcaster, and 24 holding broadcasters from 50 national and regional Olympic committees, with a total of approximately 390,000 person-times, creating a new record of the highest viewership and the longest broadcast duration in the history of the Olympics in the world and in China, achieving zero complaints from the International Broadcasting Centre (IBC), zero infection among 4,298 Chinese staff around the world, and zero thousand hours of venue operation. As a window connecting the world, the Main Media Centre also presented Chinese traditional culture in an innovative form through 140 Chinese type landscape and colourful Spring Festival activities, telling Chinese stories to the guests and friends from the world, which gained the attention and favour of domestic and foreign media.

The Olympic Family Hotel plays an extremely special role in the operation system during the Winter Olympics. As an important carrier and contracted hotel for reception services for the Winter Olympics Family Hotel, InterContinental Beijing, V-Continent Wuzhou, Beijing Continental Grand Hotel, and the National Convention Centre and the National Convention Centre Hotel, and North Star Yayuncun Hotel, with a high sense of political responsibility, made every effort to complete the service guarantee for the Winter Olympics.



Enthusiastic guest reception service



The warm and comfortable Family Hotel

The hotel management teams have fully leveraged their professional service guarantee experience accumulated over the years and devoted themselves to various tasks with the “empty-cup mentality”. The Company made efforts in hardware environment renovation and software service quality improvement, carried out the upgrade of barrier-free rooms and related facilities in an orderly manner, created a digital service scenario experience, carefully designed the Spring Festival interactive activities, and effectively achieved “user-friendly facilities and affectionate services”.

In order to demonstrate the style of “Beijing Service”, Beijing North Star also set up a special working group for the Winter Olympics, selected 25 key personnel to join the hotel operation team of the Family Hotel, and fully cooperated with the operation team to carry out the work. The Company also organised training and skill competitions in various aspects such as hotel professional service skills, English speaking and basic first-aid knowledge. In total, 115 training programmes and 176 employee skill competitions were carried out, with a total of approximately 5,508 people participating in the training and 3,739 people participating in the competitions, which significantly improved the overall quality and work ability of front-line employees. In order to comprehensively test the service, operation, safety management and emergency response capabilities of each hotel, Beijing North Star also organised more than 40 scenario-based comprehensive drills for more than 5 projects, invited experts to give comments on the scene, and comprehensively tested the service, operation, safety management and emergency response capabilities of each hotel during the competition to effectively improve the level of safety guarantee.

During the Winter Olympics and Winter Paralympics, 2,944 employees of the Company, both inside and outside the region, participated in the service guarantee of the Family Hotel and contracted hotels for the Winter Olympics, with more than 60,000 room nights and more than 170,000 catering services. The successful service guaranteed a series of important meetings such as the 139th International Olympic Committee meeting and the daily coordination meeting of the Winter Olympics, and successfully completed the integration of the opening and closing four ceremonies of the Winter Olympics and the Winter Paralympics, as well as the delivery of two important torch relay missions.



Winter Olympics Guarantee Team Opening Ceremony



The Winter Olympics Service and Reception Team



A variety of Chinese cultural activities

Beijing North Star adheres to the concept of “Green Olympics” and pays attention to environmental friendliness. Beijing North Star used green electricity for the whole process of the Winter Olympics, totalling 17,762,000 kWh, actively responding to the “Dual-carbon goals”.

In accordance with the principle of “one venue, one policy”, the branches and subsidiaries strengthened overall coordination ensuring the safety and stability of the Winter Olympics and the Winter Paralympics. In addition, the Main Media Centre venue operation team and various service support units actively introduced scientific and technological measures. During the Winter Olympics, the Company adopted a number of smart devices such as food delivery, goods delivery, guidance, disinfection, and waste cleaning, creating multiple “unmanned” digital service scenarios. Beijing North Star strictly implemented kinds of public health measures and requirements, protecting Beijing North Star employees' health and safety.

The service guarantee for the Winter Olympics and Winter Paralympics has been widely recognised

At the Beijing Winter Olympics and Winter Paralympics Summary and Commendation Conference, the Central Committee of the Communist Party of China and the State Council awarded the title of “Outstanding Contribution Group of Beijing Winter Olympics and Winter Paralympics” to the Main Media Centre operation team participated by the Company; The operation team of the Olympic (Paralympic) Family Hotel participated by the Company was awarded the title of “Outstanding Contribution Group of Beijing Winter Olympics and Winter Paralympics”.



Won the “Outstanding Contribution Group of Beijing Winter Olympics and Winter Paralympics”

“

A letter of thanks from Olympic Broadcasting Services to Beijing North Star:

“The streamlined, safe and splendid Winter Olympic Games were successfully concluded. On behalf of Olympic Broadcasting Services, I would like to express my sincere gratitude to Beijing North Star!.....Thank you for your contribution to creating the history and thank you for writing a new chapter for the ‘Dual Olympic City’.”

”

“

The Chair of the International Olympic Committee expressed the gratitude to the InterContinental Beijing:

“Dear friends of the InterContinental Beijing, I would like to express my heartfelt gratitude to you for your warm welcome and wonderful hospitality.....Your smile and spirit have given us the feeling of return, which is the most enjoyable time we have spent together.”

”

Born in the Asian Games, boom in the Olympic Games is the gene of Beijing North Star. “Loyalty, serving, dedication, excellence” is the spirit inherited by Beijing North Star from generation to generation. In the future, Beijing North Star will remain true to its original aspiration, live up to its mission, overcome difficulties, forge ahead, and gather the momentum, to make further contribution to the capital and China.

Case: 2022 China International Fair for Trade in Services

2022 is the 10th year for Beijing North Star to join hands with the CIFTIS. From the initial successful guarantee of the 1st Beijing Fair of China (the predecessor of the CIFTIS) to becoming a carrier for professional operation of the CIFTIS, Beijing North Star has always adhered to the strict standard of “striving for excellence and perfectly safe” to complete various guarantees for the past CIFTIS events, and contributed the “North Star strength” to international communication and service trade cooperation.

In order to comprehensively promote the preparation of the 2022 CIFTIS, Beijing North Star leveraged its strength to select key personnel from the branches and subsidiaries to participate in the service guarantee work and the overall operation of the venues, achieving the first linkage of the three major venues of the CIFTIS, with an overall exhibition area of 152,000 square metres, hitting a record high.



Accomplishments of the 2022 CIFTIS

Successfully held **128** special forums,

65 promotion and negotiation meetings,

104 results announcement conferences and other activities

2,441 offline participating enterprises

275,000 visitors in total during the exhibition

National Convention Centre Venue



Shougang Park Venue



Permanent slogan of CIFTIS

As the contractor of the CIFTIS, Capital Convention Group set up a core operation team of about 30 people and a sessional service support team of 140 people, a service support team of over 1,400 employees, and set up 8 new working groups, and formulated optimisation and improvement plans for the exhibition area setting, operation management and public services of the three major venues. In addition, Capital Convention Group attached great importance to security and various service guarantees, optimised and improved service guarantee work with high standards, formulated 19 special guarantee work plans, carried out more than 100 drills for different scenarios, building a full-coverage work system and a safety “protection wall” for the guests.

In order to demonstrate the vitality of marketisation, Capital Convention Group actively gave full play to the professionalism and initiative of investment promotion and exhibition, comprehensively upgraded the planning content of the service trade fair, closely followed the development trend of the global service industry and international needs, adopted professional operation methods, and effectively improved the level of marketisation. Among the 9 special exhibitions of the CIFTIS, more than half of the special exhibitions achieved full market-oriented operation, and the internationalisation rate significantly increased to 20.6%, representing an increase of 2.6% as compared with the previous year, covering 27 of top 30 countries and regions in service trade.

Capital Convention Group firmly grasped the opportunities of digital transformation, and adopted the “online + offline” mode to build a business exchange platform for participating enterprises through multiple channels. Among them, the online digital platform has become a global digital trade exchange, display and trading platform with more than 20 core functions such as exhibition, meet, negotiation, trade and service, as well as 3D booth, live video and cloud conference room. In 2022, a total of 6,981 online booths and 26,649 exhibits were uploaded on the digital platform of the CIFTIS, which comprehensively improved the digital and intelligent conference level of the CIFTIS.





Capital Convention Group successfully completed the market-oriented recruitment and exhibition of the first environmental service special exhibition

Capital Convention Group achieved remarkable results in market-oriented operation. The environmental service special exhibition attracted 110 enterprises to participate in the offline exhibition, 240 enterprises to participate in the online exhibition, including 27 foreign-invested enterprises, 36 Fortune Global 500 companies and leading companies, demonstrating new technologies and new applications in ecological and environmental protection, green energy conservation and other aspects, helping to achieve the strategic “Dual-carbon goals”. At the same time, it invited the World Meteorological Organisation and China Meteorological Service Association to jointly host the “Dual-carbon Economics Forum”, which received wide attention from the industry.

Capital Convention Group completed the market recruitment work of telecom, computer and information service thematic exhibition with high quality

In the investment promotion of exhibition of telecom, computer and information service, Capital Convention Group invited 124 enterprises to participate in the offline exhibition, 202 enterprises to participate in the online exhibition, including 5 Fortune Global 500 companies, 36 industry leaders and 19 international exhibitors, and a total of more than 20 innovative scientific and technological achievements were displayed by exhibitors from the United Kingdom, the United States, Germany, Japan, Israel, Switzerland and other countries and regions.

As a leading enterprise in the convention and exhibition industry in China, Capital Convention Group actively participated in various activities as a main contractor, and released authoritative research results such as the *China Exhibition Index Report 2021*, leading the development of the industry and promoting the simultaneous increase in the quantity and quality of conference and forum activities. In order to develop a better linkage effect of “exhibition area + results release”, the results-release activity was held in two places in the meta-universe exhibition area for the first time, forming a better publicity and promotion and professional audience attraction effect, which was widely praised by the participating enterprises. The new release form of the meta-spatial layout hall, supplemented by the sound and photoelectric effect brought by new technologies, has made the release effect unprecedentedly amazing, and has been recognised and praised after by the publishing enterprises.

In the next decade, Beijing North Star will actively undertake the mission of a state-owned enterprise, gather strength, summarise experience, make early deployment, strengthen talent management, improve market-oriented level, and escort the next session of the CIFTIS with higher standards.



Case: 2022 Financial Street Forum Annual Conference



In 2022, the Financial Street Forum focused on the theme of “forging ahead, into the future hand in hand — economic development and financial cooperation under changes”. Nearly 400 significant guests from the world attended the forum. The National Convention Centre of Beijing North Star selected an elite team of 28 backbone members to continuously polish the “Beijing Service” brand with efficient, standardised, thoughtful, safe and warm professional services.



Serving with a sense of detail



Case: The 13th Beijing Municipal Congress Of the Communist Party of China



Beijing North Star adhered to the service standards of safe operation, and high-quality service reception”, and successfully completed the reception task of the 13th Beijing Municipal Congress. Beijing Continental Grand Hotel of the Company has established a special work leading group. Learning from the experience of reception service of previous meetings, it has formulated 18 proposals including overall reception and comprehensively deployed various reception tasks.

During the reception period, Beijing Continental Grand Hotel carried out service reception work in an orderly manner. While ensuring safety, it provided warm services for attendees, and finally won the high recognition of the conference team and attendees by virtue of the meticulous and thoughtful services.



Carried out reception work in an orderly manner

The quality and hygiene of food and beverage

The hotels of the Company comply with the relevant laws and regulations on food and beverage hygiene, continuously improve the internal system, regularly review and evaluate the performance of suppliers, implement incentive policies for excellent suppliers, timely rectify and replace unqualified suppliers, and some hotels trace the imported cold chain food to comprehensively ensure food quality and hygiene.

Beijing Continental Grand Hotel has formulated the *Food and Beverage Department Management System*, the *Enterprise Food Safety Management Regulations*, the *Enterprise Quality Manual*, the *Food Cold Chain Work Management Measures* and other institutions to comprehensively control and supervise food procurement, transportation, acceptance, storage, processing and other aspects, clarifying the responsibilities of relevant departments, and effectively implementing various regulations.

Beijing Continental Grand Hotel's Whole-process Control of Food Quality and Hygiene

Food procurement

The responsible personnel for bidding and procurement shall review the supplier's licence, safety standard documents and other documents related to food safety, and shall not conduct business with the "blacklist" enterprises publicly announced by the mainstream media, website, and food safety supervision agencies in terms of supply relations. When necessary, the Company conducts on-site inspections of the places where suppliers operate, and give priority to suppliers with advanced technology, reliable quality and good reputation.

Food acceptance

Assigning experienced food inspectors who have passed technical training to conduct safety inspections according to different food categories, and inspect information such as quality inspection certificates, quarantine certificates and shelf life limits of food to ensure food quality and safety. Refusing the unsafe food with unknown origin and incomplete qualifications, as well as the food products that are contaminated, have expired or close to the shelf life, etc. that are inconsistent with food safety protection, etc.

Food transportation

Requirements on dust prevention and other aspects for food transportation vehicles, transportation routes are not close to pollution sources, and transportation personnel have health certificates, etc.

Food storage

Dedicated personnel are responsible for the safe and effective operation of refrigeration and refrigeration equipment. Food is strictly separated, free from sundries or odors and stored in inventory. Food that exceeds the expiration date is handled in a timely manner. Food that is close to the end-of-life period and has a tendency of deterioration will not be delivered.

Food processing

To provide specific guidance on the work of rough processing, cold and meat processing, hot food processing room, noodle workshop and dishwashing room, and ensure food hygiene in the processing process.

Operation and sales

Food that does not meet the safety standards shall not enter the sales process, ensure the cleaning and disinfection of tableware, and appoint the person in charge of operation as the food safety supervisor, etc.

V-Continent Wuzhou Controls Cold Chain Food Hygiene through A Transparent Value Chain



Creating high-quality projects

Beijing North Star builds high-quality projects by improving the project quality management institution, setting management objectives, and strengthening review and evaluation. NSREG has formulated the *Measures for Inspection and Assessment of Project Management of Beijing North Star Real Estate Group* and other institutions to comprehensively control the engineering projects, ensure the quality and safety of construction, and improve the satisfaction of customers on the engineering quality. In addition, pursuant to the *Management for Third-party Project Quality Inspection and Assessment of Beijing North Star Real Estate Group*, NSREG conducts third-party inspections on the quality and safety attributes of all projects under its own operation. Each of its city centres conducts regular inspections according to the project management system of the real estate group to ensure project quality. Projects are subject to a three-level prevention and control system assessment comprising self-inspection, city centre inspection and NSREG assessment, and can only be delivered to customers after passing the assessment. If a customer proposed a housing quality problem when receiving a house, the relevant department would sort out the problem in detail, dispatch the general contractor or maintenance team to conduct on-site inspection during the maintenance period, formulate a solution, and conduct a customer return visit after reaching a consensus to ensure that the customer's problem could be solved.

Three-level Prevention and Control System of NSREG Project



Consolidating Safety Responsibility

Safe and stable production

Beijing North Star adheres to the Holistic View of National Security, fully implements the requirements and instructions of the state and Beijing Municipal Party Committee and Municipal Government on safe production, firmly implements the policy of “safety first, prevention first, and comprehensive management”, consolidates the main responsibility of safety, and strictly abides by relevant laws and regulations.

Beijing North Star adheres to the concept of safe production, strictly abides by relevant laws and regulations, continuously improves institutional guarantee, enhances risk response capabilities, conducts safety training and publicity, and comprehensively creates a safe production environment.

In order to strengthen production safety, establish and improve the production safety responsibility system of “The Party Committee shares common responsibilities with the Administration, one position with two responsibilities, joint control and management”, and ensure the safety of employees and property, Beijing North Star timely revised the *Production Safety Management Measures*, the *Management Measures for The Party Committee Sharing Common Responsibilities with the Administration, One Position with Two Responsibilities* in accordance with the *Production Safety Law of the People’s Republic of China* and other laws and regulations, combined with the actual situation, and studied and formulated the *Overall Plan for Safety Guarantee Work of Beijing North Star in Reception of 2022 Winter Olympics and Winter Paralympics* and other special safety guarantee work plans, made comprehensive regulations on safety management and accident emergency response, and ensured the safety and smooth service guarantee work of the Winter Olympics and Winter Paralympics, so as to promote the safe development of Beijing North Star.

In addition, Beijing North Star has signed the *Work responsibility Agreement of Safety and Stability* with Capital Convention Group, NSREG and other enterprises, realised comprehensive management at different levels, earnestly implemented the main responsibility of safety and stability at each level, and maintained internal safety and stability.

Case: Implementing the responsibility of State-owned Enterprises, the Three-year Action was successfully completed



Careful inspection

Since 2020, Beijing North Star has solidly promoted the requirements of the *Three-year Action Plan for Special Rectification of National Production Safety* issued by the Work Safety Committee of the State Council. 2022 is the final year of the *Three-year Action* and also a key stage of consolidation and improvement. The branches and subsidiaries of Beijing North Star adhered to the dynamic update of hidden problems, increased special rectification efforts for key and difficult problems in a targeted manner, and improved governance measures. Based on the progress and completion of the rectification work, each enterprise deeply analysed the prominent problems and common problems in the work, summarised practical experience, and formed normalised, institutionalised and standardised safety management results, which significantly improved the enterprise's ability to control safety risks. Since the implementation of the *Three-year Action*, the Company has deeply understood General Secretary Xi Jinping's important statement on production safety, implemented the seven special rectification projects, namely the main responsibility of enterprise production safety, the construction of hidden danger investigation and management system, the safety rectification of construction projects, the fire safety rectification, the traffic safety rectification, and the internal safety prevention and rectification, and achieved remarkable results.



The Company organised

251 teams

a total of 4,661 people from

21 subsidiaries to participate in the national "Ankang Cup" knowledge competition

In order to further cultivate employees' safety awareness and solidly popularise safety production laws and regulations and safety knowledge, Beijing North Star has carried out a variety of activities of “Safety Production Month” and regularly conducted safety education and training. The Company organised 251 teams and a total of 4,661 people from 21 branches and subsidiaries to participate in the national "Ankang Cup" knowledge competition, continuously improved the safety and health awareness of employees, enhanced the team's safety emergency skills and handling capabilities, and effectively promoted the construction of corporate safety culture.



Strengthened the publicity and implementation of safety



The number of participants in each enterprise reached

102

In terms of consolidating the Company's production safety capability and improving the management level of production safety, Beijing North Star organised employees at all levels to receive special training on production safety in 2022 through a combination of online and offline methods. The number of participants in each enterprise reached 102. The training mainly focused on 15 measures for production safety of the Safety Committee of the State Council, which effectively improved the Company's ability to prevent and resolve major safety risks.



Safety education and training meetings

In line with the work principle of “Life First” and “Safety First”, in 2022, Beijing North Star issued the *Notice on Work Safety in Summer of 2022 Flood Season* and other relevant management requirements. The Company strengthened the prevention of extreme weather safety work, the investigation and rectification of safety hazards, the formulation of strict duty schedules, conducted emergency drills and training, to avoid the occurrence of extreme weather safety incidents. With improved institutional guarantees and solid safety production work, Beijing North Star did not experience any major safety accidents, major fire accidents, or major traffic accidents caused by the first party responsibility in 2022.

Building a strong fortress of health



Adequate reserve of flood control



Carried out safety inspection

In 2022, the Company worked together to overcome difficulties. The Company actively responded to the national call and promoted the COVID-19 vaccination work to protect the health of employees. During the Reporting Period, the whole-process training rate of employees of Beijing North Star reached 96.42% and the auxiliary type of work was 99.34%. In Beijing, the vaccination rate of employees was 98.09% and that of auxiliary jobs was 98.84%. The vaccination rate steadily increased year-on-year. The Company made comprehensive arrangements for personnel isolation, environmental disinfection, assistance to the flow of local departments, preparation of necessities during quarantine. The Company strengthened and optimised the personalised and multi-dimensional public health plan of “one enterprise, one policy”, grasped the important nodes and key links of the public health plan, and strictly implemented the responsibility.

Beijing North Star adhered to the people-oriented development concept, insisted on putting people and their lives first, put the safety and health of the people in the first place, actively participated in the volunteer service on public health. National Convention Centre, Beijing Continental Grand Hotel, Beijing International Convention Centre, V-Continent Wuzhou, NSREG, Xin Cheng Property, Office Building Company, Apartment Management Company and other branches and subsidiaries efficiently mobilised and deployed cadres to work at the grassroots level, fully supported the health care work in communities (villages) and towns, and displayed extraordinary strength in positions such as screening of flow personnel information, environmental disinfection, and maintaining inspection order. Beijing North Star's public health support work was well received by the residents of the assisted community, and received a letter of appreciation from the street office. In the future, Beijing North Star, along with the branches and subsidiaries, will continue to give full play to the spirit of serving the people and vigorously support community construction.



Maintaining Customer Relationship

Protecting customer rights

Beijing North Star attaches great importance to the protection of customer privacy. In accordance with the relevant provisions on protection of consumer rights and interests, Beijing North Star 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*. At the same time, it has carried out network security and informatisation work in accordance with the relevant provisions, implemented the responsibility system for network security work, built an all-round network information security protection system, built a network security barrier, and effectively protected customer privacy. All branches and subsidiaries actively implemented the requirements of the Company, formulated internal systems, supervised the privacy protection by the management personnel of the enterprises, and supervised by the discipline inspection committee and integrity supervision personnel. During the Reporting Period, the Company did not receive any complaint regarding leakage of customer information.

Improving customer satisfaction

In order to strengthen and standardise customer satisfaction management, the branches and subsidiaries actively formulated internal institutions and carried out customer satisfaction surveys to effectively improve service quality and enhance customer experience and satisfaction. During the Reporting Period, the customer satisfaction of Beijing North Star was 93.40%, representing the high recognition of Beijing North Star's service by customers.

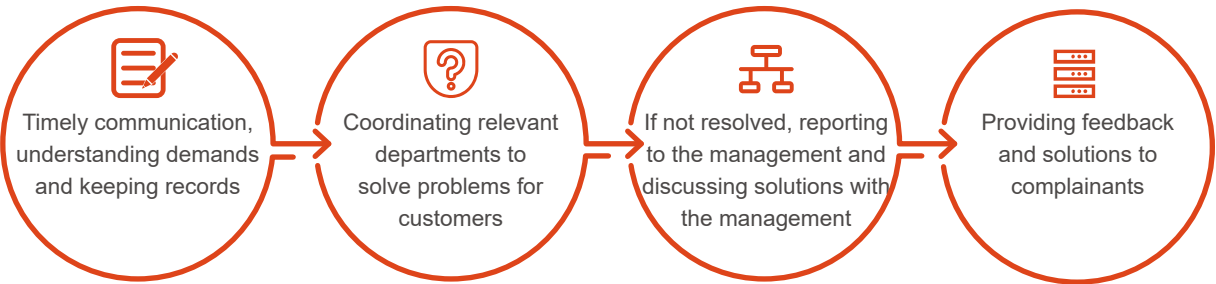
In 2022, the average customer satisfaction rate of convention and exhibition, hotel, office building and apartment was

93.40%

100% of complaints were responded adequately and handled

Beijing North Star manages customer complaints in a standardised manner, so as to meet customer needs in a timely manner, solve customer problems quickly, and promote the service level of the Company. In terms of handling customer complaints, as of December 31st 2022, Beijing North Star received a total of 4 customer complaints (including exhibitions, hotels, office buildings and apartments) throughout the Year. The Company communicated with relevant project companies on the complaints as soon as possible and provided feedback to the complainant.

Handling Procedures for General Complaints of the Branches and Subsidiaries





03

GREEN
DEVELOPMENT

- 35 Improving Management Institutions
- 35 Responding to Climate Change
- 37 Strengthening Pollutant Control
- 38 Building a Water-Saving Enterprise
- 39 Green Construction and Operation

Beijing North Star deeply studied Xi Jinping’s thoughts on ecological civilisation and the spirit of the 20th CPC National Congress, actively responded to the green development strategy of Beijing and China, and carried out a lot of work in strengthening the operation and maintenance of energy equipment, improving energy efficiency, reducing pollutant emissions, etc., continuously accelerated the pace of green development of the Company, and contributed to the construction of a beautiful China with harmonious coexistence of human and nature.

Improving Management Institutions

In order to strengthen the management of energy conservation, consumption reduction, pollution reduction and efficiency enhancement, implement the main responsibility of environmental protection of state-owned enterprises, and promote the Company's comprehensive, coordinated and sustainable development, Beijing North Star, in accordance with regulations and policies, such as 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 based on the real situation of the Company, has issued the *Environmental Protection Management Measures*, revised the *Energy Conservation Management Measures*, improved the environmental protection management system and institutions, clarified the management responsibilities of the Company and the branches and subsidiaries, and never stepped on the red line of environmental protection, save energy, improved the energy efficiency of equipment and facilities, laying a solid foundation for the Company’s green, low-carbon and environmental protection development.

Responding to Climate Change

Responding to climate change and practising the concept of green and low-carbon development has become a global consensus. The Chinese government has also made a responsible commitment and proposed the ambitious “Dual-carbon goals”. Beijing North Star is well aware of the importance of tackling climate change, conducts climate risk and opportunity analysis with reference to the TCFD³ climate change-related information disclosure framework, and actively carries out energy-saving and carbon reduction actions to help the country achieve the “Dual-carbon goals”.

Climate change governance and strategy

Beijing North Star has made clear requirements for promoting energy conservation, consumption reduction, carbon dioxide emission verification and other work in the *Energy Conservation Management Measures*, improved the institutions, and established the “Energy Conservation Leading Group” to be responsible for coordinating and deploying related work.

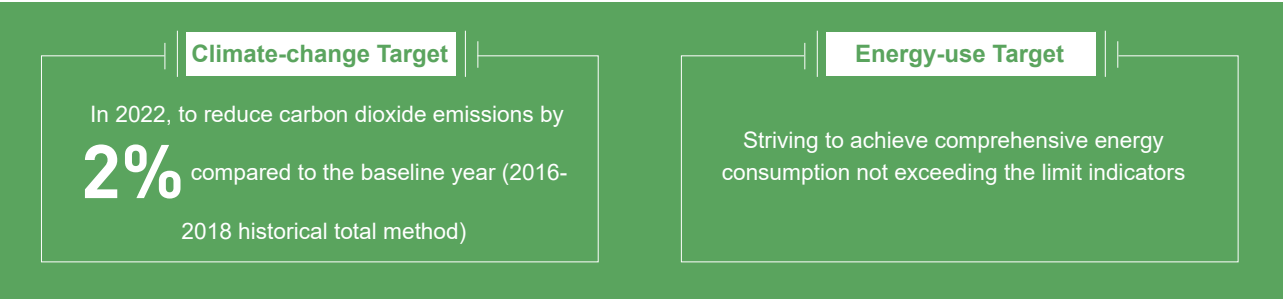
In addition, Beijing North Star integrates low-carbon development into social responsibility planning: continuously promoting energy conservation and environmental protection, and promoting green and low-carbon development; reducing energy consumption per unit of added value and carbon dioxide emissions meeting the requirements of Beijing.



³ In 2015, the Financial Stability Board (FSB) established the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) under the auspices of the G20. The TCFD information disclosure framework includes four core elements: governance, strategy, risk management, and metrics and targets. This framework helps investors to gain a deeper understanding of the climate risks and mitigation measures of enterprises.

Climate change targets and indicators

Beijing North Star actively sets targets related to climate change, implements energy-saving management system, continuously strengthens leadership, formulates relevant plans, implements target responsibilities, and continuously improves the assessment, reward, and punishment mechanism. The Company consolidates the basic management of measuring instruments, carries out statistical analysis of energy data, focuses on key energy-consuming units, strengthens the supervision of equipment energy management. Moreover, the Company also pays attention to key equipment transformation projects, energy-saving technological transformation, and the promotion and application of new technologies and new products, and strengthens energy-saving related publicity and education to improve the awareness of energy conservation and emission reduction.



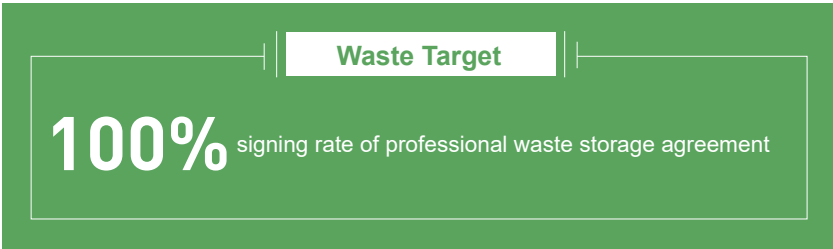
Climate risk analysis and response

Beijing North Star and the branches and subsidiaries have identified climate-related physical risks and transformation risks, and actively responded to them.

Type of Potential Risk		Risk Description	Response Measures
Physical risk	Acute	Suppliers cannot deliver goods on time due to extreme weather	• Requirements for transparent supply period of suppliers
		During the construction period, extreme weather (e.g. windy weather, flood season, etc.) increases the health and safety risks of employees	• Developing and issuing documents such as <i>Safety Tips: Precautions for Windy Weather</i> , <i>Safety Tips: Paying Close Attention to Weather and Flood Prevention</i> , and <i>Notice on Ensuring Safety Production during the 2022 Flood Season</i> to ensure construction safety during extreme weather conditions
Transformation risk	Policy and law	Tightening requirements for climate change information disclosure by regulatory authorities	• Having disclosed climate change related information for consecutive years, and improving disclosure with reference to the TCFD framework for the first time this Year
		The Beijing Municipal Government issued requirements for the branches and subsidiaries to save energy and reduce carbon emissions, such as the <i>Notice of Beijing Municipal Bureau of Ecology and Environment on the Management of Key Carbon Emission Units and the Pilot Work of Carbon Emission Rights Transaction in Beijing in 2022</i> , the <i>Notice on the Implementation of Energy Conservation Supervision in Beijing in 2022</i> , etc.	• Adopting the "Internet + supervision" method to carry out energy-saving supervision work, actively rectifying and eliminating outdated equipment • As a key emission unit in Beijing, actively participating in the pilot work of carbon emission rights trading and successfully fulfilling the carbon dioxide emission rights
	Technology	Adopting low-carbon emission technology	• Setting up an incentive mechanism to commend each enterprise for receiving awards at the municipal level or above in the promotion of technology in the field of energy conservation and carbon dioxide emissions
	Market	Climate change affects the prices of some kinds of food ingredients, resulting in reduced production capacity and unstable prices of suppliers	• Monitoring prices and adjusting the supply of food ingredients
	Reputation	Stakeholders show their concerns on climate change issues	• Releasing news related to energy conservation and carbon reduction and green building • Disclosing climate change response information on the official website of regulatory agencies

Strengthening Pollutant Control

Beijing North Star attaches great importance to the management of pollutants in production and operation activities. In terms of waste management, Beijing North Star actively implements the waste classification action in Beijing. Branches and subsidiaries have signed a waste collection agreement with a professional waste collection company to carry out professional removal and disposal of domestic waste, kitchen waste, other waste and hazardous waste, so as to ensure that waste classification and collection is in place, achieving the target of 100% signing rate of the agreement. Through publicity and guidance and carrying out various activities such as "garbage classification, guard in front of the garbage can" to control waste from the source.



The hotels of the Company use degradable and eco-friendly 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.

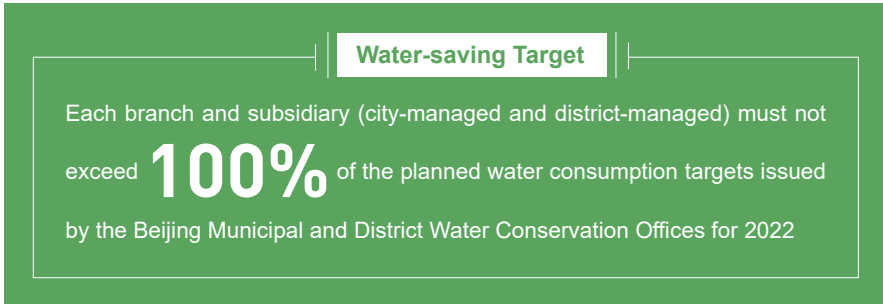
Beijing North Star deeply implements the concept of circular development, and has carried out the recycling and reuse of materials for a long time. The hotels of the Company classify, separate and reuse the recyclable wastes generated in guest rooms. The amount of recycled and reused glass products, plastic products, waste towels of hotel rooms, soap and toothbrushes has been disclosed in the "COMPREHENSIVE PERFORMANCE".

Breathing New "Life" into Waste	
Type of waste	Recycling outcomes
Waste towels	Rags in public areas
Scrapped bed sheets	Inner pillow cases
Soap, shampoo, shower gel	Reused for cleaning
Plastic products	Centralised recycling and reuse by specialised enterprises

Building a Water-Saving Enterprise

In terms of the prevention and control of air pollutants, the Company has deeply investigated the potential "sources of volatile organic compounds" such as kitchen oil fume exhaust gas, boiler exhaust gas and project dust, with targeted and strict implementation and control from the sources. During the reconstruction and expansion project, the properties held by the Company are in strict compliance with the requirements of the competent authorities of the industry to effectively suppress dust by covering the exposed part of the construction site, setting up spray facilities and optimising the process. In response to water pollution, the Company strictly controls the direct discharge of wastewater according to local conditions in accordance with the *Measures of Beijing Municipality for Administration of Drainage and Water Recycling*. Wastewater is pre-treated before being discharged to the municipal pipe network to achieve up-to-standard discharge of water quality. At the same time, the Company strengthens the recycling of water resources, promotes the use of reclaimed water, and guides the branches and subsidiaries to introduce municipal reclaimed water or establish a reclaimed water treatment system.

In accordance with the *Measures of Beijing Municipality for Water*, all branches and subsidiaries of Beijing North Star strengthen the management of planned water use and quota indicators, further decompose water use indicators, promote water-saving publicity, supervision and inspection, and avoid the price increase due to over-planned water use, so as to effectively ensure that water use plans, water-saving measures, and institutions are in place to effectively achieve the water-saving target for the Year.



**Case: The National Convention Centre launched a number of water-saving measures**

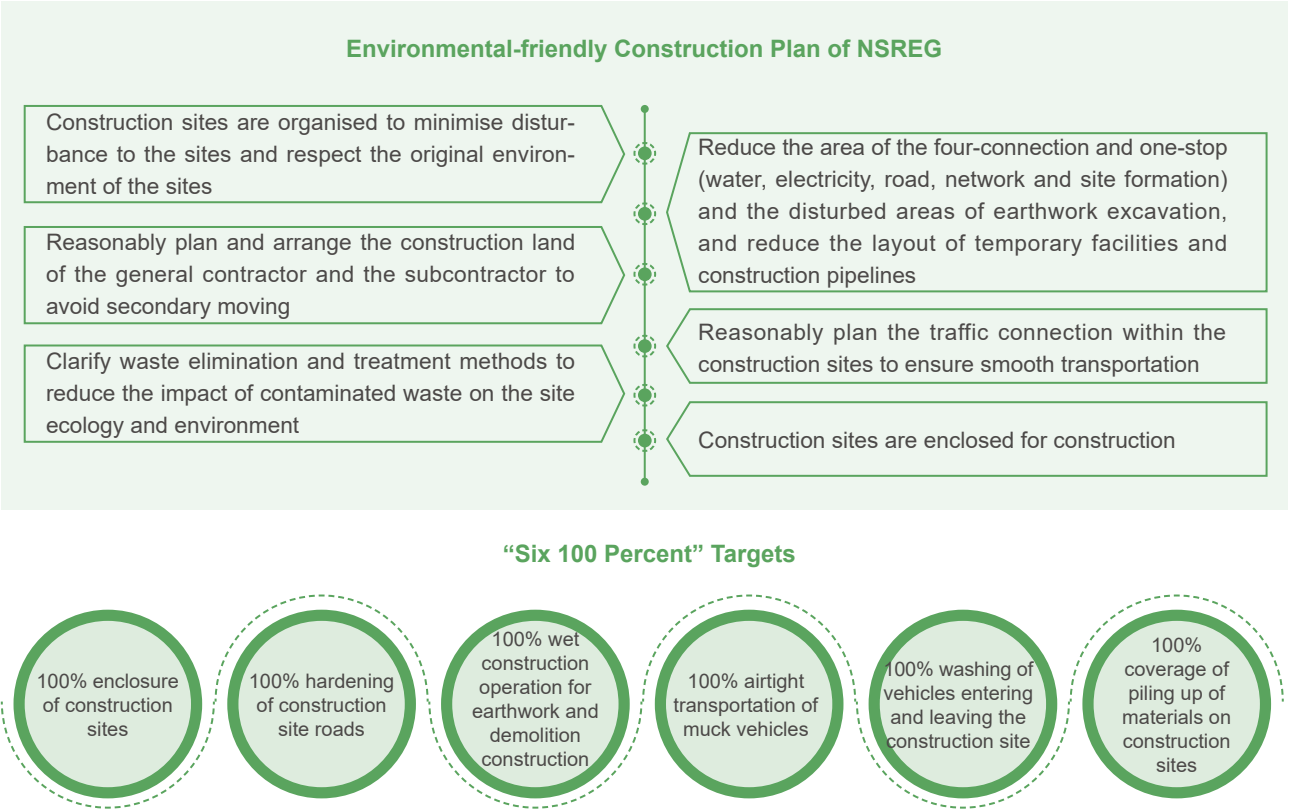
The National Convention Centre has established a Water-saving Department to implement water-saving responsibilities, established water usage ledger and water usage statistical analysis, installed more than 1,600 sets of water-saving appliances, measure 55 water metres at different levels, without any leakage or damage to the pipe network. The National Convention Centre has strengthened the use of reclaimed water, and used 70,000 cubic metres of municipal reclaimed water in 2022. More than 300 water-saving signs have been posted, and water-saving publicity has been carried out on a regular basis. In 2022, the National Convention Centre did not exceed the water consumption indicators set by the Beijing Municipal and District Water Office.

Since the official launch of the South-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.

Green Construction and Operation

Environmental-friendly construction

Beijing North Star strictly implements environmental protection laws and regulations. During the Reporting Period, there was no significant negative impact on the environment and natural gas sources. In order to further implement the concept of green construction, multiple projects under construction of NSREG have formulated green construction plans, clarified the organisational structure, and made detailed requirements on resource conservation, control of air pollutants, water pollution, noise and solid waste discharge, and formulated the *Guidelines for the Management of the Whole Process of Prefabricated Construction of Beijing North Star Real Estate Group* to comprehensively manage the safety and civilised construction while ensuring the quality of real estate projects.



Beijing North Star has 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, green environmental protection concept advocacy, green development and ecological priority. At the same time, the Company integrates the concept of green design into the development and operation of properties, from planning, construction to post-operation, with reference to 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, with reference to the *Energy-saving Design Standards for Residential Buildings in Beijing (DB11/891-2020)* and the *Standard for Green Building Evaluation (GB/T50378-2019)*, NSREG is also actively using relevant standards for projects under construction across the country to create sustainable buildings that are green, energy-saving, resource-saving and less polluting.

NSREG's Changsha North Star International Convention Centre project has obtained the two-star green building design certification. The overall low-carbon, green and ecological design of the project effectively reduces building energy consumption. The building energy saving rate reaches 67.10%, the solar photovoltaic power generation is 1.95%, the non-traditional water source utilisation rate is 1.92%, and the proportion of recyclable building materials used is 17.73%, effectively reducing the impact of buildings on the environment.

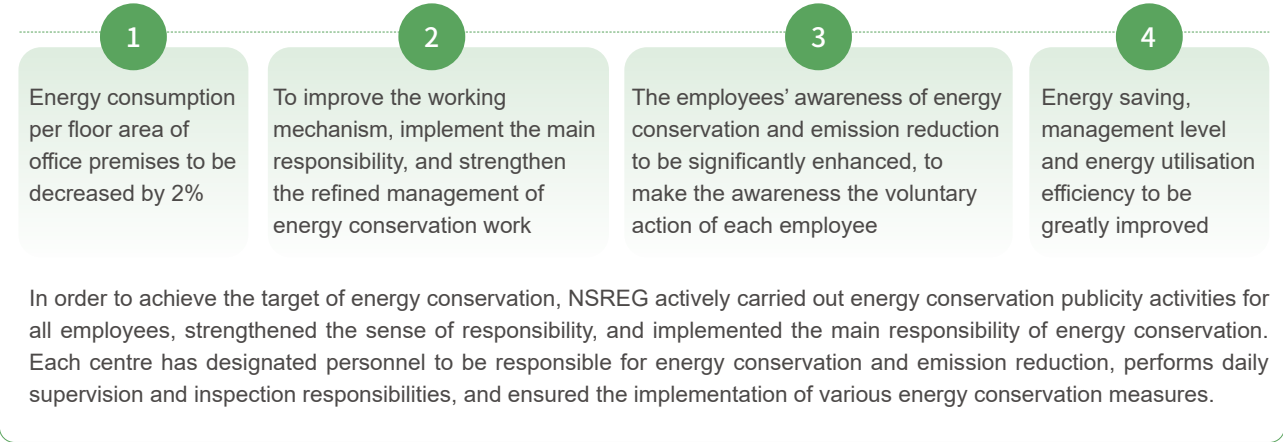


Changsha North Star International Convention Centre

Green office and operation

The branches and subsidiaries of Beijing North Star practise the concept of green development, promoted the use of paperless, electronic office and recycled paper, strengthen the management of behaviour and energy conservation, and improve the efficiency of resource and energy use.

Case: NSREG actively sets energy-saving targets



Case: The National Convention Centre responds to the “Earth Hour” activity for 11 consecutive years

At 20:30 on March 26th, 2022, the National Convention Centre faded off the magnificent colour, turned off the outdoor landscape lights and some indoor lighting, and witnessed the world's largest environmental protection public welfare activity “Earth Hour” initiated by the World Wildlife Fund together with hundreds of millions of people around the world. This is the 11th year that the National Convention Centre joined hands with employees to contribute to the sustainable development of the planet.



Energy-saving status of the National Convention Centre



04

CARING FOR
EMPLOYEES

- 43 Improving Talent Management
- 47 Protecting Employees' Health
- 47 Caring for Employees' Life

Beijing North Star thoroughly implements the spirit of the 20th CPC National Congress, continuously strengthens the cultivation of talents, deepens the democratic management of the enterprise, carries out a number of caring activities for employees, and comprehensively builds a harmonious enterprise.

Improving Talent Management

As of December 31, 2022,



The number of differently abled employees

21



Female-male ratio at the general employee level

1:1



Ratio of basic salary and remuneration of female employees to male employees at the management level

1:1



General female-male ratio

1:1



Ratio of basic salary and remuneration of female general employees to male general employees

1:1

During the Reporting Period, Beijing North Star strictly complies 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 prior to the entry 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 continuously improves the internal system construction and has formulated 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)*, etc. In accordance with changes in external laws and regulations, based on the Company's internal procedures and actual situation, Beijing North Star updates relevant system documents from time to time to ensure that the system content is up-to-date and 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.

Beijing North Star is committed to creating an inclusive and equal working environment for employees, equally respecting and treating employees of different genders, ages, religious beliefs, ethnicities, cultural backgrounds, families and health conditions. In 2022, Beijing North Star made outstanding achievements in the fields of employment of differently abled people and gender equality.

Cultivating talents



The cumulative training hours per person of the special training on digital transformation reached

40 hours

Beijing North Star actively responds to the call of the state to strengthen the support of modern construction talents, introduces excellent talents, strengthens talent training, effectively protects the rights and interests of employees, achieves high-quality development of the Company, and cultivates leading talents for the industry.

In order to strengthen the construction of talent team and the standardised management of employee training, Beijing North Star has formulated *Management Measures of Training*, established the North Star Research Institute, to regularly train employees, efficiently coordinate talent cultivation resources, and improve the education and training system. In 2022, Beijing North Star held a two-month special training on digital transformation. The training covered a total of 5,400 person-times, including members of the leadership team, departments of the headquarters, leaders of the enterprise and management personnel above the middle level, as well as employees in digital and information-related positions. The cumulative training hours per person reached 40 hours. The training invited counsellors of the State Council, famous experts and scholars in the field of digital economy, as well as entrepreneurs with rich practical experience to participate in teaching and discussion, and adopted innovative training methods, combined with professional knowledge learning, benchmark case study, social group learning, book recommendation and other methods to effectively improve the training effect and stimulate the learning momentum of digital transformation within Beijing North Star. In addition, the Company effectively broadened the global vision of employees and stimulated strategic thinking through a series of special training on the functional construction of international exchange centre. The training lasted for two months, with a total of 24 hours. The Company's leaders, departments of the headquarters, leaders of the Company, management personnel above the middle level and employees in relevant positions attended by more than 3,300 person-times in total.



Special training on digital transformation of Beijing North Star

At the same time, Beijing North Star deeply studies and implements the important speech of General Secretary Xi Jinping on the development and education of state-owned enterprise reform, actively fulfils the noble mission of serving the society by state-owned enterprises and colleges and universities, further promotes school-enterprise cooperation, explores new talent cultivation mode, and continuously cultivates the advantages of enterprises in cooperation, continuously providing high-quality talents for Beijing North Star. In 2022, Beijing North Star Research Institute, a subsidiary of Beijing North Star, successively carried out school-enterprise cooperation with four domestic well-known universities, namely Beijing International Studies University, Central University of Finance and Economics, China University of Political Science and Law and Renmin University of China, and reached a consensus on cooperation and achieved different phased results.



Beijing International Studies University School-Enterprise Cooperation Forum



Central University of Finance and Economics School-Enterprise Cooperation Forum



Representatives from China University of Political Science and Law visited Beijing North Star



Renmin University of China School-Enterprise Cooperation Forum

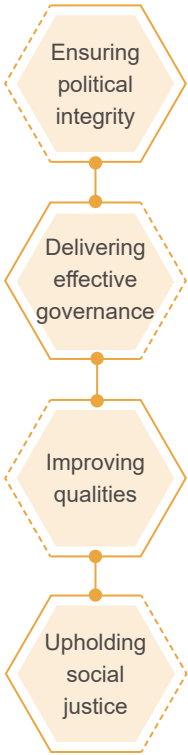
In order to strengthen the construction of technical talents, improve the sustainable ability of enterprise development, and implement the relevant requirements of Beijing Municipal Employment Promotion Centre, Beijing North Star organised a high-skilled talent training programme of "Catering Service Innovation Seminar for High-end State Administration Activities", with high participation of trainees, strong faculty, rich content and strong practicality. There were 30 participants in this high-skilled talent training class, including 17 participants in the Beijing International Convention Centre, 9 participants in the Beijing Continental Grand Hotel and Beijing International Convention Centre, 2 participants in the InterContinental Beijing and 2 participants in the V-Continent Wuzhou. The technical skills of the participants have been improved.



High-skilled talent training programme



Promoting democratic management



In order to thoroughly implement the spirit of General Secretary Xi Jinping's important statement on the working class and trade unions, as well as the important speech at the National Commendation Conference for Model Workers and Advanced Workers, and in accordance with the general idea of "ensuring political integrity, delivering effective governance, improving qualities, and upholding social justice", Beijing North Star further improves the system of employee representative meeting, promotes the institutionalisation and standardisation of corporate democratic management system, expands and enriches the open channels, contents and forms of factory affairs, continuously improves the ability of employee representatives to perform their duties, enriches the training content, strengthens the training effect, and continuously deepens democratic management.

In order to better promote democratic management and protect the legitimate rights and interests of employees at the source, Beijing North Star insists on implementing and continuously improving the employee representative meeting system, employee director and employee supervisor system. On August 2, 2022, the fifth meeting of the third employee representative meeting was held, at which an employee director was elected, and the *Fourteenth Five-year Period Development Plan of Beijing North Star* was considered. Employees' representatives joined the Board of Directors and played an important role in the democratic supervision of employees, which further improved the restraint mechanism and promoted the harmonious and healthy development of Beijing North Star.



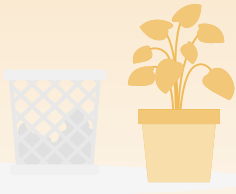
Employees' congress held by Beijing North Star



Protecting Employees' Health

Beijing North Star regards employee health and safety as an important part of achieving sustainable development, adheres to the implementation of various employee health protection policies, strictly abides by relevant laws and regulations, and has formulated management measures such as the *Supplementary Medical Insurance Programme for Employees* and the *Implementation Measures for Mutual Assistance in Medical Treatment for Retirees with Critical Illness*, etc. to fully protect the legitimate rights and interests of employees.

In order to further improve the occupational health of employees, the Company organises employees to conduct regular physical examinations at designated medical institutions, improves the medical security system for employees, strengthens the importance of employees' health, and reduces the medical burden of employees after illness. In addition, Beijing North Star continues to provide mutual assistance guarantee, renewal and claims for in-service employees. During the Year, the mutual assistance and protection work for employees was carried out in an orderly manner, and more than 1,600 people received claims reimbursement for the year, with a total amount of more than RMB 1,130,000.



Caring for Employees' Life

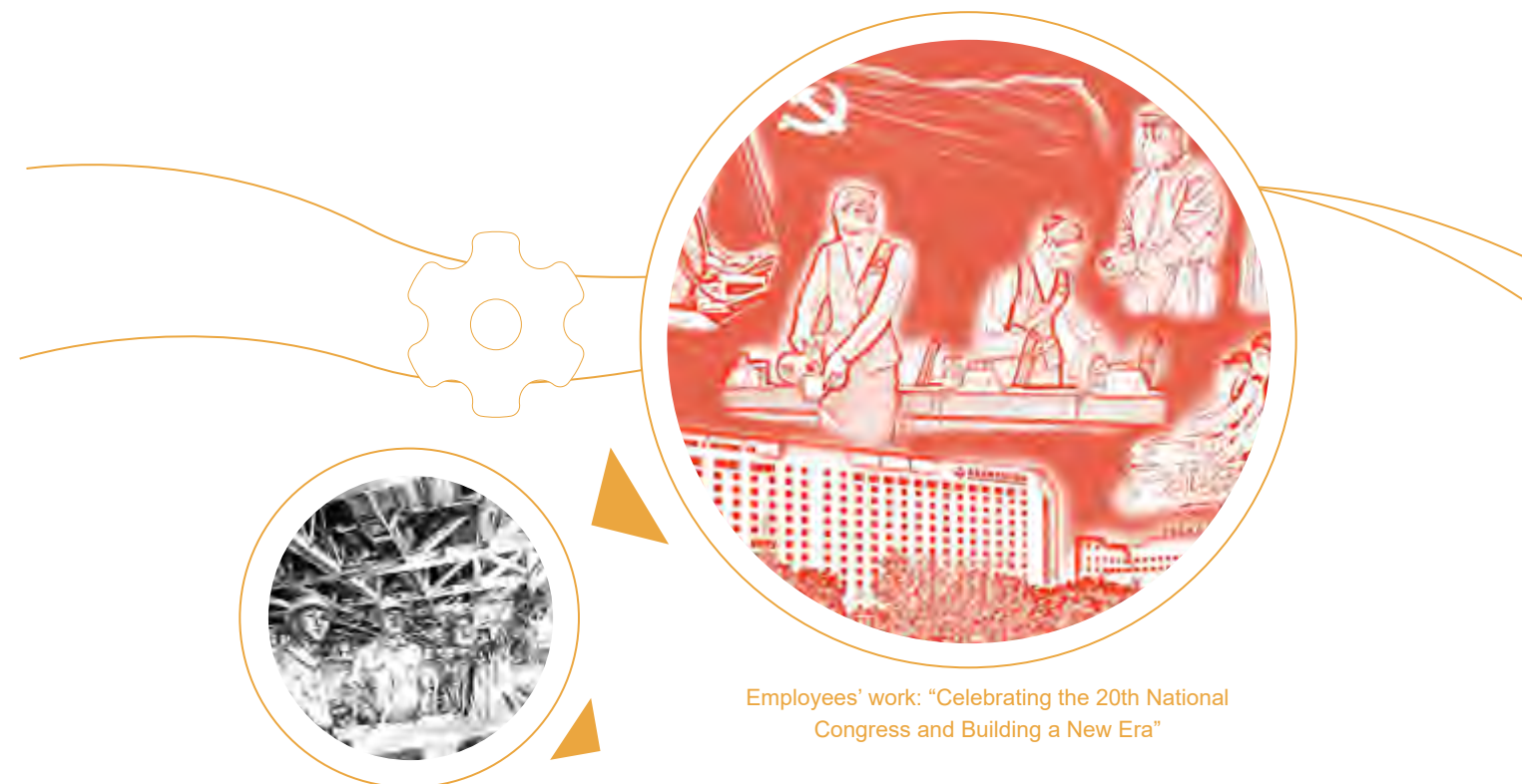
Beijing North Star adheres to the concept of "people-oriented" and carries out a number of caring activities for employees based on the needs of employees to create a warm, inclusive and harmonious working environment, and work together with employees to create a better life.

During the 2022 Winter Olympics and Paralympic Winter Games, Beijing North Star provided service guarantee for more than 2,000 employees in the closed-loop Winter Olympics with "precise service, wonderful activities and meticulous condolences". The Company has established an emergency support service team and an employee care service team, and adopted the "one-on-one" hand-in-hand pairing service form for branches and subsidiaries outside the inner ring to solve problems for employees. The Company built a psychological counselling platform and an online sports platform for employees, organised and carried out special training for first-aid skills and enterprise development teachers to protect the physical and mental health of employees. Beijing North Star allocated special consolation funds to purchase condolences, living protection supplies, recreational supplies and fitness equipment for employees, purchased special accident insurance for "COVID-19" and provide health check package for nearly a thousand female employees around the world. The Company also launched a variety of cultural activities, such as a special psychological lecture themed "The Winter Olympics Voice, Together for the Future", an online sports challenge, and a Spring Festival show themed "Lantern Festival Fun Fair". After the competition, the labour union welcomed the employees who came back home with dreams achieved.



Celebrated the victory of the closed-loop team

On the occasion of the 20th National Congress of the CPC, the Company launched a mass cultural and educational campaign "I contribute to the rejuvenation of the country" for all employees. The campaign included calligraphy and painting works collection with the theme of "Celebrating the 20th National Congress and Building a New Era" and photography works collection with the theme of "Welcoming the Congress with Labour". Employees created excellent works to showcase the spirit of Beijing North Star people in the new era and presented a gift to the 20th National Congress of the Communist Party of China.



Employees' work: "Celebrating the 20th National Congress and Building a New Era"

Employees' work: "New Era Builder"

In 2022, the labour union of Beijing North Star carried out the "Delivering Coolness in Summer" activity in the grassroots front-line, visiting nearly 4,000 employees who stayed at outdoor and high-temperature working positions, and participated in major service guarantee tasks, and sending drinking water, herbal tea and drinks to everyone, and the leaders' care and condolences to the employees. The Company carried out the "two-festival" warm-hearted activities, visited 81 employees in difficulties and advanced model workers, visited 3,505 front-line employees who stayed at their posts during the Spring Festival, and visited 4,503 employees for the service guarantee of the Winter Olympics during the two-year period, so as to further implement "I do practical things for employees".



Delivering coolness to front-line employees



05

CONTRIBUTING
TO THE SOCIETY

- 51 Serving the Development
of People's Livelihood
- 52 Promoting Social Welfare
- 53 Supporting Rural
Revitalisation

Beijing North Star actively responds to the call of the 20th CPC National Congress, contributes to common prosperity, rural revitalisation, public welfare activities, and fully demonstrates the responsibility of state-owned enterprises with the spirit of selfless dedication.



Community/Charity Donation:

RMB **950,000**



Investment in Rural Revitalisation:

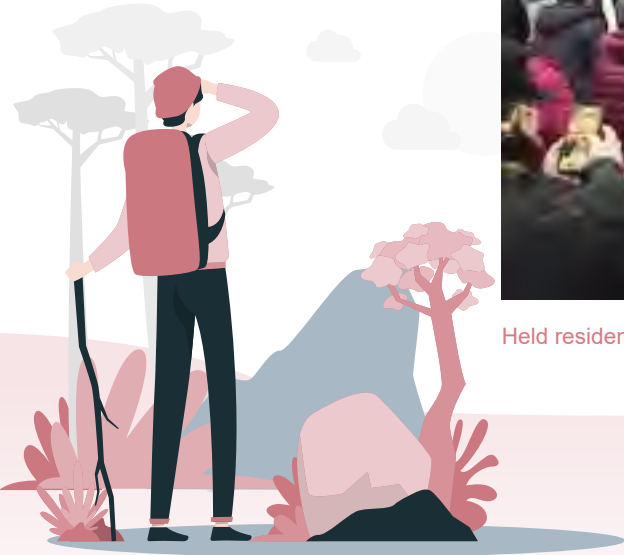
RMB **6,302,400**

Serving the Development of People’s Livelihood

In order to implement the important instructions of the Municipal Party Committee, Municipal Government, Municipal SASAC and Party committee on the work of "swift response to public complaints ", focus on "seven accesses" and "five expectations", adhere to the leadership of Party building, take the initiative to shoulder responsibilities, and responds to people’s needs, Beijing North Star promotes the effective implementation of the work of "swift response to public complaints". Through the innovation mechanism, the Company strengthens the team, integrates Party building into the central work, focuses on key points, seeks breakthroughs, and helps solve the problems of the public. In 2022, the Company received a total of 308 complaint work orders to fully solve the people’s demands.



Held resident meetings



Promoting Social Welfare

Beijing North Star continued to increase the investment in social welfare, donated to help children in distress, encouraged employees to participate in relevant volunteer services, conveying love and responsibility to the society. The Company shouldered its responsibility as a state-owned enterprise, actively implemented the rental reduction and exemption policy for small and micro enterprises, and fully demonstrated the spirit of social contribution. The comprehensive renovation project of old communities was further promoted to bring convenience to people’s lives and enhance their sense of gain, happiness and security.

2022 is the tenth year of cooperation between Beijing North Star and Chunmiao Charity Foundation. During the cooperation period, the donation of RMB 950,000 helped 66 orphans and children with severe diseases. The cumulative number of medical assistance beneficiaries in the past ten years reached 441, and the number of volunteer activities and training sessions reached 630, helping children with severe diseases to tide over the difficulties.

In order to empower the development of small and micro enterprises, Beijing North Star actively implemented the policy of rent reduction and exemption, with the responsibility of a state-owned enterprise and the leading responsibility and obligation of the industry, so as to overcome the operating pressure.

Weathering the difficulties with small and micro enterprises

Beijing International Convention Centre signed a total of

32 relief agreements

with a total of nearly **8,000** square metres

Apartment Management Company reduced the rents of

718 households

with a total of approximately **87,000** square metres



Tenants completed the registration of rent reduction

In addition, Beijing North Star further promoted the “Integrating Improvement of Anhui Beili and Sizhuyuan Community Projects in Old Communities in 2021”, cooperated with the local government to invest approximately RMB 10,000,000 in the comprehensive environmental improvement of Anhui Beili Community in Beijing, and steadily promoted the transformation work. By increasing parking spaces, eliminating potential safety hazards and improving residents’ satisfaction, the Company will continue to promote relevant work in 2023.

Supporting Rural Revitalisation

Under the guidance of the spirit of the 20th CPC National Congress, Beijing North Star adhered to the guidance of Xi Jinping Thought on Socialism with Chinese Characteristics for a New Era, and actively implemented the general requirements of “advancing rural revitalisation across the board” as proposed in the report of the 20th CPC National Congress. In strict accordance with the deployment requirements of the Municipal Party Committee, Municipal Government, Municipal SASAC and Party committee, the Company gave full play to the advantages of state-owned enterprises, promoted the industry, employment, consumption, public welfare and other assistance work to a new level, supported the cooperative regions and the poor collective economy of the city to take a new step on the road of rural revitalisation, and helped to consolidate gains made in poverty alleviation as a part of their efforts to advance rural revitalisation.

Beijing North Star held a number of meetings at different levels to analyse, adjust and review the work plan, and formulated the *Work Plan of Beijing North Star on Rural Revitalisation in 2022* and other work documents, established a Rural Revitalisation Leading Group and Working Group, under the unified command and coordination of the Leading Group.



Beijing North Star held the 2022 Rural Revitalisation Promotion Conference



In terms of employment assistance

Beijing North Star adhered to the principle of giving priority to the employment of the people who lifted out of poverty in Inner Mongolia and graduates from rural families under the same conditions, and recruited 15 such graduates from four provinces (Inner Mongolia, Xinjiang, Qinghai and Tibet).



In terms of consumption assistance

The Company promoted the sales of agricultural products in the assisted areas through purchase instead of donation and purchase instead of assistance. The Company purchased a total of RMB 5,194,200 of products in the innovation and entrepreneurship centre and purchased agricultural and sideline products of RMB 570,300 in three villages with weak collective economy in Tanghekou Town, Huairou District. The Company took practical actions to solve the sales issue of agricultural products in the village, and exceeded the target of the annual operating income of no less than RMB 100,000 in the villages with weak collective economy in 2022.



In terms of public welfare assistance

The Company actively carried out public welfare assistance. The Company donated RMB 11,900 of materials to three villages in Tanghekou Town while doing its own work on flood prevention, so as to promote the implementation of assistance work. In terms of other cities, Beijing North Star thoroughly implemented “Supporting Xinjiang with workware” deployed by the Municipal SASAC, widely called on all departments, branches and subsidiaries to conduct relevant work, provided five orders with a total value of RMB 226,100 to Hetian to help Xinjiang enterprises stabilise employment, promoted local industrial revitalisation, opened up new development space for Hetian textile and garment enterprises, and donated RMB 300,000 to the People’s Government of Nuomin Town, Erlun Chunzi Autonomous Banner, Inner Mongolia to help the upgrading and transformation of the skid mushroom base in the industrial park of Nuomin Town. The implementation of the project will directly drive nearly 100 people from surrounding villagers and poverty-stricken households to increase income, effectively helping the rural industrial revitalisation of the region.



Supporting the poor village of collective economy in Tanghekou Town



Three branches of Beijing North Star were awarded the “Advanced Unit for Supporting and Expanding the Collective Economy Pairing in Huairou District”

OUTLOOK

Business Responsibility

Twenty-six years of hard working, with the spirit of dedication and first-class standards, Beijing North Star has achieved the "No. 1 of the capital's exhibition" and become a "Top 100 Real Estate" enterprise based in Beijing, supporting the capital to become the "Dual-Olympic City". In the future, Beijing North Star will continue to unify ideas, build consensus, strengthen confidence and morale, carry out the spirit of the 20th CPC National Congress into its work, continue to on the mission to "offer service for international communication" and to "build an ideal space", better serve the general situation of the work of the Party and the country, and contribute to the economic and social development of the capital.

Beijing North Star will continue to provide high-quality services to support major state and political events and to build the international communication centre of the capital. In addition, the Company will accelerate the operation of the whole industry chain of convention and exhibition and create special real estate as the starting point to build a new pattern of mutual support, complementary advantages and synergistic development of the convention and exhibition, real estate and commercial property sectors.

Environmental Responsibility

Beijing North Star will urge the branches and subsidiaries to implement internal management systems related to energy saving and environmental protection, study and judge the operation of our equipment and facilities, energy saving and carbon reduction, and environmental protection targets according to the binding targets issued by the relevant departments of the State and Beijing, decompose the targets, and promote the branches and subsidiaries to complete and implement the targets.

Social Responsibility

Beijing North Star will continue to strengthen the introduction of talents and create an inclusive and equal working environment; deeply study and accurately grasp General Secretary Xi Jinping's important remarks on rural revitalisation work, improve the quality of assistance, provide a strong guarantee to realise rural revitalisation, and make new contributions to the comprehensive construction of a modern socialist country and the achievement of the second century goal.



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.

WAY OF MANAGEMENT

Prevention of bribery and corruption:

Indicator	2022	2021	2020
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 ⁴	7,902	2,982	2,279

QUALITY FIRST

Quality of Product and Service

Product and service performance:

Indicator	2022	2021	2020
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	0	2	2
Number of complaints about leaking clients’ information	0	0	0
Number of complaints from customers ⁵	4	26	25
Clients’ satisfaction rate (%)	93.40	91.58	87.67

⁴ The forms of anti-corruption and integrity training mainly include: analysing cases of clean governance, organising the viewing of warning education videos, distributing materials related to clean governance education, recommending reading materials on clean governance, visiting clean governance education bases, and conducting tests on clean governance knowledge.

⁵ In 2022, the number of customer complaints significantly decreased due to some of the branches and subsidiaries primarily serving government conferences.

GREEN DEVELOPMENT

Emissions

Atmospheric pollutant emissions⁶:

Indicator	2022	2021	2020
NO _x (tonne)	3.25	3.77	2.80
SO _x (tonne)	0.016	0.018	0.014

Greenhouse gas (GHG) emissions⁷:

Indicator	2022	2021	2020
Total GHG emissions (tonne CO ₂ eq)	54,640	59,120	57,447
Direct emissions (Scope 1) (tonne CO ₂ eq)	771	908	728
Indirect emissions (Scope 2) (tonne CO ₂ eq) ⁸	53,872	58,213	56,720
Emission reduced by held trees (tonne CO ₂ eq)	3	1	1
Total GHG emissions per m ² of floor area (tonne CO ₂ eq)	0.0677	0.0732	0.0699

⁶ This calculation includes the total atmospheric pollutant emissions caused by the usage of diesel-powered vehicles, boilers, and other diesel-fuelled equipment, as well as natural gas-fuelled equipment such as gas boilers in the Company's properties held in Beijing in 2022. 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.

⁷ 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 scope of greenhouse gas calculation for the Company in 2022 includes direct emissions of greenhouse gases caused by the use of gasoline vehicles, diesel vehicles, boilers and other equipment using diesel fuel, and gas boilers and other equipment using natural gas as fuel, as well as indirect emissions of greenhouse gases caused by the use of purchased electricity and heat.

⁸ The calculation of indirect greenhouse gas emissions from purchased electricity uses the national grid average emission factor for 2022 (from the Notice on the Management of Greenhouse Gas Emission Reports for the Power Generation Industry Enterprises from 2023 to 2025).

Non-hazardous waste:

Indicator	2022	2021	2020
Total non-hazardous waste produced (kg)	2,292,142	3,046,858	1,525,469
Kitchen waste (kg) ⁹	942,178	1,785,819	954,251
General waste (kg)	1,349,964	1,261,039	571,218
Total non-hazardous wasteproduced per m ² of floor area (kg)	2.76	3.67	1.86
Legally disposal rate of non-hazardous waste (%)	100	100	100

Hazardous waste¹⁰:

Indicator	2022	2021	2020
Total hazardous waste produced (kg)	4,525	9,452	4,370
Fluorescent tube contained mercury (kg)	3,770	5,820	3,395
Electronic waste (kg)	143	2,638	446
Used battery (kg)	311	334	255
Used cartridge (kg)	301	616	275
Waste oil for cleaning air-conditioning system (kg)	0	44	0
Total hazardous waste produced per m ² of floor area (kg)	0.0055	0.0114	0.0053
Legally disposal rate of hazardous waste (%)	100	100	100

Emission and discharge compliance:

Indicator	2022	2021	2020
Number of cases involving illegal emission	0	0	0

⁹ In 2022, business activities of subsidiaries such as Beijing Continental Grand Hotel, Beijing International Convention Centre, National Convention Centre decreased, and the rentals of the Apartment Management Company decreased, resulting in a reduction in kitchen waste,

¹⁰ For relevant data conversion, the Company calculated according to the average quality of different waste. In 2022, business activities of branches and subsidiaries such as V-Continent Wuzhou and Beijing International Convention Centre decreased, resulting in a reduction in the quantity of various hazardous waste. The National Conference Centre replaced LED lights, therefore reducing the number of waste fluorescent tubes containing mercury.

Use of Resources

Energy consumption¹¹:

Indicator	2022	2021	2020
Total energy consumption (MWh)	114,892	119,992	115,109
Purchased electricity (MWh)	44,990	48,562	44,363
Natural gas (MWh)	3,428	3,970	2,882
Petrol (MWh) ¹²	227	332	310
Diesel (MWh)	86	96	288
Purchased heat (MWh)	66,161	67,032	67,266
Total energy consumed per m ² of floor area (MWh)	0.14	0.15	0.14

Water Consumption:

Indicator	2022	2021	2020
Total water consumption (m ³)	559,351	676,075	601,844
Percentage of purchased municipal water (%)	100	100	100
Total water consumed per m ² of floor area (m ³)	0.69	0.84	0.73
Wastewater ¹³ discharge (m ³)	514,603	621,989	553,696

¹¹ 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.

¹² In 2022, the use of cars decreased due to the reduction of business activities.

¹³ All the wastewater discharged was domestic wastewater.

Mitigate Natural and Environmental Impacts

Waste recycled and reused¹⁴:

Indicator	2022	2021	2020
Glass (kg)	49,994	62,764	9,303
Plastic (kg)	76,723	83,691	7,803
Discarded towel (piece)	5,115	15,097	30,806
Used soap (kg)	3,150	726	1,774
Used toothbrush (piece)	126,290	133,824	124,695

Greening environment:

Indicator	2022	2021	2020
Held trees with height above or equal to 5 meters	126	53	48

Environmental protection compliance:

Indicator	2022	2021	2020
Number of cases involving damage to the natural environment	0	0	0

¹⁴ The branches and subsidiaries carried out periodic recycling of waste. 2022 is not the recycling cycle of some branches and subsidiaries, so the recycling indicators of glasses, discarded towel and other waste have decreased. InterContinental Beijing resumed normal operations this Year and participated in the service guarantee work for the Winter Olympics and Paralympics, thus increasing the recycling and reuse of soaps.

CARING FOR EMPLOYEES

Employment

Employee structure:

Indicator	2022	2021	2020
Total number of employees	5,387	5,588	5,690
By gender			
Male	3,030	3,181	3,249
Female	2,357	2,407	2,441
By educational background			
Master's Degree and above	269	278	302
Bachelor's Degree	1,766	1,806	1,912
Tertiary education diploma	1,444	1,484	1,490
Secondary education diploma	827	544	630
Others	1,081	1,476	1,356
By age group			
Above 50	667	778	649
30 to 50	3,289	3,370	3,435
Below 30	1,431	1,440	1,606
By geographical region			
Mainland China	5,382	5,581	5,690
Hong Kong, Macao and Taiwan regions	0	0	0
Overseas	5	7	0
By employee category			
Senior management	65	61	75
Middle management	497	474	532
General employee	4,825	5,053	5,083

Remuneration:

Indicator	2022	2021	2020
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 turnover:

Indicator	2022	2021	2020
By gender			
Male (%)	10.1	11.6	7.8
Female (%)	12.5	13.2	10.1
By age group			
Above 50 (%)	4.2	4.1	2.8
30 to 50 (%)	8.8	9.4	5.8
30 to 50 (%)	18.8	21.8	16.5
By geographical region			
Mainland China (%)	11.1	12.3	8.8
Hong Kong, Macao and Taiwan (%)	Not Applicable ¹⁵	Not Applicable ¹⁶	Not Applicable ¹⁷
Overseas (%)	28.57	0	Not Applicable ¹⁸

Training and development:

Indicator	2022
Percentage of trained employees ¹⁹ (%)	96
By gender ²⁰	
Male (%)	55.19
Female (%)	44.81
By employee category ²¹	
Senior management (%)	1.41
Middle management (%)	9.70
General employee (%)	88.89

Training hours per capita	
By gender	
Male	33.53
Female	38.62
By employee category	
Senior management	102.64
Middle management	61.33
General employee	32.22

¹⁵ The total number of employees and the total employee turnover are 0.

¹⁶ The total number of employees and the total employee turnover are 0.

¹⁷ The total number of employees and the total employee turnover are 0.

¹⁸ The total number of employees and the total employee turnover are 0.

¹⁹ Percentage of employees trained = Employees who took part in training / Number of employees x100%

²⁰ Breakdown for employees by gender = Number of male or female employees took part in training / Employees who took part in training x100%

²¹ 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%

Occupational Health and Safety

Employees' health and safety²²:

Indicator	2022	2021	2020
Work-related fatalities (case)	0	0	0
Number of reportable work injury	20	29	18
Injury rate (per 200,000 hours work)	0.374	0.519	0.315
Occupational disease rate (%)	0	0	0
Number of lost day due to work-related injury	1,557	799	781

CONTRIBUTING TO THE COMMUNITY

Community Investment

Charity:

Indicator	2022	2021	2020
Amount of community/charity investment (RMB 0'000)	95	95	95
Accumulative number of helped children with congenital diseases	441	375	330

Rural Revitalisation²³:

Indicator	2022	2021	2020
Money invested in the poverty alleviation work (RMB 0'000)	630.2	901.1	967.9
Of which: Industrial poverty alleviation products (RMB 0'000)	30	50	150
Of which: Helping to sell poverty alleviation products (RMB 0'000)	576.45	790	680.6
The number of registered poor household helped	15	71	191

²² The Company strictly adheres to the regulations related to work-related injuries, and recognises various situations such as traffic accidents during commuting as work-related injuries. The loss of workdays due to work-related injuries was caused by accidental factors, the Company will continue to strengthen the management and prevention of employee health and safety in the future.

²³ 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 <i>Environmental, Social and Governance Reporting Guide</i>		Compliance of the Company
A. Environmental		
Aspect A1: Emissions		
<i>Environmental Protection Law of the People's Republic of China</i> <i>Atmospheric Pollution Prevention and Control Law of the People's Republic of China</i> <i>Law of the People's Republic of China on Prevention and Control of Water Pollution</i> <i>Law of the People's Republic of China on the Prevention and Control of Environmental Pollution by Solid Wastes</i> <i>Law of the People's Republic of China on Prevention and Control of Pollution from Environmental Noise</i> <i>Water Law of the People's Republic of China</i> <i>Integrated Emission Standard of Air Pollutants</i> <i>Technical Guidelines for the Formulation of National Water Pollutant Discharge Standards</i> <i>Directory of National Hazardous Wastes</i> <i>Pollution Control Standard for Hazardous Waste Storage</i> <i>Air Pollution Control Ordinance</i> <i>Regulation on Urban Drainage and Sewage Treatment</i> <i>Ozone Layer Protection Ordinance</i> <i>Regulation on the Administration of Ozone Depleting Substances</i> <i>Waste Disposal Ordinance</i> <i>Regulation on the Administration of the Recovery and Disposal of Waste Electrical and Electronic Products</i> <i>Beijing Municipal Regulations on the Management of Municipal Solid Waste</i> <i>Catalogue of Disposable Products Not Allowed in Beijing Hotels</i> <i>Emission Standard of Air Pollutant Emitted from Catering Industry</i> <i>Discharge Standard of Water Pollution</i> <i>Integrated Discharge Standard of Water Pollutants</i> <i>Measures of Beijing Municipality for Administration of Drainage License</i> <i>Measures of Beijing Municipality for Administration of Drainage and Water Recycling</i> <i>Measures of Beijing Municipality for Water</i>		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.
Aspect A2: Use of Resources		
<i>Law of the People's Republic of China on Promoting Clean Production</i> <i>Circular Economy Promotion Law of the People's Republic of China</i> <i>Law of the People's Republic of China on Energy Conservation</i> <i>Measures for the Management of Energy Conservation in Key Energy-using Units</i> <i>The Energy Conservation Inspection Scheme</i>		During the Reporting Period, the Company did not violate any laws and regulations related to the use of resources.

Aspect A3: The Environment and Natural Resources		
<i>Law of the People's Republic of China on Environmental Impact Assessment</i> <i>Land Administration Law of the People's Republic of China</i> <i>Soil Pollution Prevention and Control Law of the People's Republic of China</i> <i>Water and Soil Conservation Law of the People's Republic of China</i> <i>Environmental Impact Assessment Ordinance</i> <i>Noise Control Ordinance</i> <i>Standard for Green Building Evaluation (GB/T50378-2019)</i> <i>Energy Saving Design Standard for Residential Buildings (DB11/891-2020)</i>		During the Reporting Period, the Company did not violate any laws and regulations related to the environment and natural resources.
B. Social		
Aspect B1: Employment		
<i>Labour Law of the People's Republic of China</i> <i>Labour Contract Law of the People's Republic of China</i> <i>Regulation on the Implementation of the Employment Contract Law of the People's Republic of China</i> <i>Social Insurance Law of the People's Republic of China</i> <i>Law of the People's Republic of China on the Protection of Minors</i> <i>Law of the People's Republic of China on the Protection of Women's Rights and Interests</i> <i>Law of the People's Republic of China on the Protection of Disabled Persons</i> <i>Regulation on Paid Annual Leave for Employees</i> <i>Regulation on Public Holidays for National Annual Festivals and Memorial Days</i>		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.
Aspect B2: Health and Safety		
<i>Production Safety Law of the People's Republic of China</i> <i>Fire Protection Law of the People's Republic of China</i> <i>Law of the People's Republic of China on the Prevention and Control of Occupational Diseases</i> <i>Labour Insurance Regulations of the People's Republic of China</i> <i>Provisions on the Supervision and Administration of Occupational Health at Work Sites</i> <i>Regulation on Work-Related Injury Insurances</i> <i>Regulations of Beijing Municipality on Work Safety</i>		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.
Aspect B4: Labour Standards		
<i>Provisions on the Prohibition of Using Child Labour</i>		During the Reporting Period, the Company did not violate any laws and regulations on preventing child and forced labour listed in this chapter.

Aspect B6: Product Responsibility		
Civil Code of the People's Republic of China Construction 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 Trademark Law Treaty World Intellectual Property Organization Copyright Treaty 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 United Nations Guidelines for Consumer Protection 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 Patent Law of the People's Republic of China Electronic Commerce Law of the People's Republic of China Construction Enterprises Construction Enterprise Safety Production Management Standard 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-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 Oversight 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: Emission		
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.	GREEN DEVELOPMENT-Improving Management Institutions
KPI A1.1	The types of emissions and respective emissions data.	APPENDICES-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).	APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI A1.3	Total hazardous waste produced (in tonnes) and, where appropriate, intensity (e.g. per unit of production volume, per facility).	APPENDICES-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).	APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI A1.5	Description of emissions target(s) set and steps taken to achieve them.	GREEN DEVELOPMENT-Responding to Climate Change
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.	GREEN DEVELOPMENT-Strengthening Pollutant Control
Aspect A2: Use of Resources		
General Disclosure	Policies on the efficient use of resources, including energy, water and other raw materials.	GREEN DEVELOPMENT-Improving Management Institutions GREEN DEVELOPMENT- Strengthening Pollutant Control
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).	APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI A2.2	Water consumption in total and intensity (e.g. per unit of production volume, per facility).	APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI A2.3	Description of energy use efficiency target(s) set and steps taken to achieve them.	GREEN DEVELOPMENT-Responding to Climate Change
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.	GREEN DEVELOPMENT-Building 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.	GREEN DEVELOPMENT-Green Construction and Operation
KPI A3.1	Description of the significant impacts of activities on the environment and natural resources and the actions taken to manage them.	GREEN DEVELOPMENT-Green Construction and Operation APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE

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.	GREEN DEVELOPMENT-Responding 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.	GREEN DEVELOPMENT-Responding to Climate Change
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, anti-discrimination, and other benefits and welfare.	CARING FOR EMPLOYEES-Improving Talent Management
KPI B1.1	Total workforce by gender, employment type (for example, full- or part-time), age group and geographical region.	APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI B1.2	Employee turnover rate by gender, age group and geographical region.	APPENDICES-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-Protecting Employees' Health
KPI B2.1	Number and rate of work-related fatalities occurred in each of the past three years including the reporting year.	APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI B2.2	Lost days due to work injury.	APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI B2.3	Description of occupational health and safety measures adopted, and how they are implemented and monitored.	CARING FOR EMPLOYEES-Protecting 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. Note: Training refers to vocational training. It may include internal and external courses paid by the employer.	CARING FOR EMPLOYEES-Cultivating talents
KPI B3.1	The percentage of employees trained by gender and employee category (e.g. senior management, middle management).	APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI B3.2	The average training hours completed per employee by gender and employee category.	APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
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.	CARING FOR EMPLOYEES-Cultivating talents
KPI B4.1	Description of measures to review employment practices to avoid child and forced labour.	CARING FOR EMPLOYEES-Cultivating talents
KPI B4.2	Description of steps taken to eliminate such practices when discovered.	CARING FOR EMPLOYEES-Cultivating talents

Operating Practices		
Aspect B5: Supply Chain Management		
General Disclosure	Policies on managing environmental and social risks of the supply chain.	WAY OF MANAGEMENT-Building Sustainable Supply Chain
KPI B5.1	Number of suppliers by geographical region.	WAY OF MANAGEMENT-Building Sustainable Supply Chain
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.	WAY OF MANAGEMENT-Building Sustainable Supply Chain
KPI B5.3	Description of practices used to identify environmental and social risks along the supply chain, and how they are implemented and monitored.	WAY OF MANAGEMENT-Building Sustainable Supply Chain
KPI B5.4	Description of practices used to promote environmentally preferable products and services when selecting suppliers, and how they are implemented and monitored.	WAY OF MANAGEMENT-Building Sustainable Supply Chain
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.	QUALITY FIRST- The quality and hygiene of food and beverage
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 KPI does not apply to the Company.
KPI B6.2	Number of products and service related complaints received and how they are dealt with.	QUALITY FIRST-Maintaining Customer Relationship
KPI B6.3	Description of practices relating to observing and protecting intellectual property rights.	APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI B6.4	Description of quality assurance process and recall procedures.	QUALITY FIRST-Creating high-quality projects
KPI B6.5	Description of consumer data protection and privacy policies, and how they are implemented and monitored.	QUALITY FIRST-Maintaining Customer Relationship
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.	WAY OF MANAGEMENT-Strengthening Integrity Construction
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.	APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
KPI B7.2	Description of preventive measures and whistle-blowing procedures, and how they are implemented and monitored.	WAY OF MANAGEMENT-Strengthening Integrity Construction
KPI B7.3	Description of anti-corruption training provided to directors and staff.	WAY OF MANAGEMENT-Strengthening Integrity Construction APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE
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.	CONTRIBUTIONG TO THE SOCIETY
KPI B8.1	Focus areas of contribution (e.g. education, environmental concerns, labour needs, health, culture, sport).	CONTRIBUTIONG TO THE SOCIETY
KPI B8.2	Resources contributed (e.g. money or time) to the focus area.	CONTRIBUTIONG TO THE SOCIETY APPENDICES-COMPREHENSIVE PERFORMANCE

Reader's Feedback

Dear Sir/Madam,

Greetings!

Thank you very much for reading the 2022 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. The Company would like to express the deep gratitude for your valuable comments!

1. Which chapters do you think provide you with important information?

☐ THE PREFACE	☐ COMPANY OVERVIEW	☐ COMPANY AWARDS
☐ RESPONSIBLE COMMUNICATION	☐ WAY OF MANAGEMENT	☐ QUALITY FIRST
☐ GREEN DEVELOPMENT	☐ CARING FOR EMPLOYEES	☐ CONTRIBUTING TO THE SOCIETY
☐ OUTLOOK	☐ COMPREHENSIVE PERFORMANCE	☐ LEGAL COMPLIANCE

2. Could you please evaluate this Report from below the perspectives?

Legibility	☐ Very Good	☐ Good	☐ Not Good
Completeness	☐ Very Good	☐ Good	☐ Not Good
Cogency	☐ Very Good	☐ Good	☐ Not Good
Layout and Design	☐ Very Good	☐ Good	☐ Not Good
Overall Impression	☐ Very Good	☐ Good	☐ 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@beijingns.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

2022 年度内部控制审计报告



内部控制审计报告

普华永道中天特审字(2023)第 0706 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”) 2022 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

普华永道中天特审字(2023)第 0706 号
(第二页, 共二页)

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为, 北辰实业于 2022 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
2023 年 3 月 23 日

注册会计师

彭啸风
彭啸风 注册会计师

注册会计师

张美丽
张美丽 中国注册会计师

北京北辰实业股份有限公司

2022 年度营业收入扣除情况专项报告



北京北辰实业股份有限公司 2022 年度营业收入扣除情况专项报告

普华永道中天特审字(2023)第 0819 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”)2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2022 年度合并及公司利润表、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(以下简称“财务报表”),并于 2023 年 3 月 23 日出具了报告号为普华永道中天审字(2023)第 10039 号的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。

在对上述财务报表执行审计的基础上,我们对后附的北辰实业 2022 年度营业收入扣除情况表(以下简称“收入扣除情况表”),执行了有限保证的鉴证业务。

根据《上海证券交易所股票上市规则(2023 年 2 月修订)》以及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理(2023 年 2 月修订)——第七号 财务类退市指标:营业收入扣除》的规定,北辰实业编制了上述收入扣除情况表。设计、执行和维护与编制和列报收入扣除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收入扣除情况表并确保其合规性、真实性、准确性及完整性是北辰实业管理层的责任。

普华永道中天特审字(2023)第 0819 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收入扣除情况表作出结论。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收入扣除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, 我们对收入扣除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。

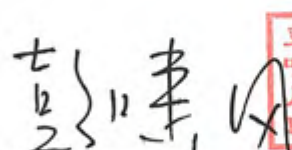
根据我们的工作程序, 我们没有发现后附由北辰实业编制的2022年度营业收入扣除情况表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在所有重大方面存在不一致的情况。

本报告仅作为北辰实业披露营业收入扣除情况及扣除后的营业收入金额之用, 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)



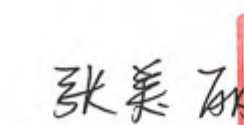
注册会计师


彭啸风



中国·上海市
2023年3月23日

注册会计师


张美丽



北辰北辰实业股份有限公司
2022 年度营业收入扣除情况表

北京北辰实业股份有限公司(以下简称“北辰实业”)2022 年度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。

北辰实业 2022 年度财务报表业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具普华永道中天审字(2023)第 10039 号审计报告。2022 年度,北辰实业经审计的扣除非经常性损益前的净亏损为人民币 1,652,843,552 元,扣除非经常性损益后的净亏损为人民币 1,724,162,291 元,营业收入为人民币 12,988,939,722 元,其中同一控制下企业合并取得的子公司自 2022 年 1 月 1 日至合并日的收入为零元。北辰实业主营业务包括房地产开发、会展(含酒店)及商业物业和其他(如物业管理)。

北辰实业根据《上海证券交易所股票上市规则(2023 年 2 月修订)》以及上海证券交易所《上海证券交易上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理(2023 年 2 月修订)》——第七号 财务类退市指标:营业收入扣除的规定,编制合并财务报表的营业收入扣除情况表。北辰实业 2022 年度具体扣除明细以及扣除后营业收入金额如下表所示:

北辰北辰实业股份有限公司
2022 年度营业收入扣除情况表

北辰实业 2022 年度营业收入扣除情况表

项目	2022 年度 (万元)	具体扣 除情况	2021 年度 (万元)	具体扣除 情况
营业收入金额				
营业收入扣除项目合计金额	1,298,894		2,218,285	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	235		9,435	
营业收入扣除项目明细:	0.02%		0.43%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入				
其中: 咨询服务收入及其他	235		387	
2. 不具备资质的类金融业务收入及本会计年度以及上一会计年度新增的具备资质的类金融业务收入	235	注释 1	387	注释 1
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入	-		-	
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入	-	注释 2	-	注释 2
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入	-		-	
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入	-	注释 3	9,048	注释 3
与主营业务无关的业务收入小计	-	注释 2	-	注释 2
二、不具备商业实质的收入	235		9,435	
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入, 利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等	-		-	
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入	-		-	
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入	-	注释 4	-	注释 4
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入	-		-	
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入	-		-	

北辰北辰实业股份有限公司
2022 年度营业收入扣除情况表

不具备商业实质的收入小计			
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	-	-	-
营业收入扣除后金额	1,298,659	注释 4	注释 4
			2,208,850

注释：

- 1、北辰实业主营业务包括房地产开发、会展(含酒店)及商业物业和其他（如物业管理），咨询服务等收入属于主营业务活动以外的其他经营活动实现的收入，故予以扣除。
- 2、北辰实业 2022 年度不存在该等收入扣除项目（2021 年度：无）。
- 3、于 2022 年 6 月 16 日，北辰实业董事会审议通过《关于收购北京国际展览中心有限公司 100%股权的议案》。董事会同意以现金收购北京北辰实业集团有限责任公司所持北京国际展览中心有限公司(以下称“国际展览中心”)100%股权。上述股权交易已于 2022 年 6 月 30 日完成股权交割。国际展览中心与北辰实业在合并前后均受同一最终控制方控制，因此，构成同一控制下企业合并。
- 4、北辰实业在履行销售合同中的履约义务，客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。2022 年度，北辰实业销售合同均具有商业实质，不存在不具备商业实质的收入（2021 年度：无）。

为了更好地理解北辰实业 2022 年度营业收入扣除情况，收入扣除情况表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本表已于2023年3月23日获董事会批准。

企业负责人：

李伟东



主管会计工作的负责人：

胡洁



会计机构负责人：

杜艳



北京北辰实业股份有限公司

章程修正案

根据《中华人民共和国证券法》、中国证监会《上市公司章程指引》（2022 年修订）、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—规范运作》以及香港上市规则附录三（2022 年修订）等相关文件要求，结合北京北辰实业股份有限公司（简称“本公司”）实际情况，本公司拟对《公司章程》做出如下修改：

修订前	修订后
第一条 北京北辰实业股份有限公司（简称“本公司”或“公司”）系依照《中华人民共和国公司法》（简称《公司法》）、《国务院关于股份有限公司境外募集股份及上市的特别规定》（简称《特别规定》）和国家其它有关法律、行政法规的规定成立的股份有限公司。公司于 1997 年 4 月 2 日在中华人民共和国北京市工商行政管理局注册登记。 公司经国家经济体制改革委员会体改生【1997】32 号文件批准，以发起方式设立，于 1997 年 4 月 2 日在中华人民共和国北京市工商行政管理局注册登记，取得公司营业执照。公司的统一社会信用代码为：91110000633791930G。 公司的发起人为：北京北辰实业集团有限责任公司。	第一条 北京北辰实业股份有限公司（简称“本公司”或“公司”）系依照《中华人民共和国公司法》（简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（简称《证券法》）和国家其它有关法律、行政法规的规定成立的股份有限公司。 公司经国家经济体制改革委员会体改生【1997】32 号文件批准，以发起方式设立，于 1997 年 4 月 2 日在中华人民共和国北京市工商行政管理局（现北京市市场监督管理局）注册登记，取得公司营业执照。公司的统一社会信用代码为：91110000633791930G。 公司的发起人为：北京北辰实业集团有限责任公司。
第二十五条 公司根据经营和发展的需要，可以按照公司章程的有关规定批准增加资本。公司增加资本可以采取下列方式： …… （五）法律、行政法规许可的其它方式。 ……	第二十五条 公司根据经营和发展的需要，可以按照公司章程的有关规定批准增加资本。公司增加资本可以采取下列方式： …… （五）法律、行政法规规定以及中国证券监督管理委员会(以下简称中国证监会)批准的其它方式。 ……
第四十九条 中国法律法规以及公司上市地法律法规对股东大会召开前或者公司决定分配股利的基准日前，暂停办理股份过户登记手续期间有规定的，从其规定。	第四十九条 中国法律法规以及公司上市地法律法规对暂停办理股份过户登记手续期间有规定的，从其规定，但股东仍可依法查阅股东名册。

第五十条 公司召开股东大会、分配股利、清算及从事其它需要确认股权的行为时，应当由董事会决定某一日为股权确定日，股权确定日终止时，在册股东为公司股东。	第五十条 公司召开股东大会、分配股利、清算及从事其它需要确认股东身份的行为时，应当由董事会或股东大会召集人根据相关法律法规要求确定股权登记日，股权登记日收市后登记在册的股东为享有相关权益的股东。
第六十一条 前条所称控股股东是具备以下条件之一的人： （一）该人单独或者与他人一致行动时，可以选出半数以上的董事； （二）该人单独或者与他人一致行动时，可以行使公司 30%以上（含 30%）的表决权或者可以控制公司 30%以上（含 30%）表决权的行使； （三）该人单独或者与他人一致行动时，持有公司发行在外 30%以上（含 30%）的股份； （四）该人单独或者与他人一致行动时，以其它方式在事实上控制公司。	第六十一条 前条所称控股股东是指其持有的普通股(含表决权恢复的优先股)占公司股本总额百分之五十以上的股东;持有股份的比例虽然不足百分之五十,但依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响的股东。
第六十三条 股东大会行使下列职权： …… （二）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项； （三）选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项； …… （九）对公司的合并、分立、解散和清算或者变更公司形式作出决议； …… （十六）审议股权激励计划； ……	第六十三条 股东大会行使下列职权： …… （二）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项； （三）选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项； …… （九）对公司的合并、分立、分拆、解散和清算或者变更公司形式作出决议； …… （十六）审议股权激励计划和员工持股计划； ……
第六十四条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过： …… （三）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保； （四）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保； （五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保； （六）其他法律法规和公司章程中规定的需要提交股东大会审批的担保事项。	第六十四条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过： …… （三）公司在一年内担保金额达到或超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保； （四）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保； （五）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保； （六）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

.....	(七) 其他法律法规和公司章程中规定的需要提交股东大会审批的担保事项。
第六十六条 非经股东大会事前批准，公司不得与董事、监事、经理和其它高级管理人员以外的人订立将公司全部重要业务的管理交予该人负责的合同	第六十六条 除公司处于危机等特殊情况下,非经股东大会事前批准，公司不得与董事、监事、经理和其它高级管理人员以外的人订立将公司全部重要业务的管理交予该人负责的合同。
第六十九条 年度股东大会和应股东或监事会的要求提议召开股东大会不得采用通讯表决方式；临时股东大会审议下列事项时，不得采取通讯方式： (一) 公司增加或者减少注册资本； (一) 公司增加或者减少注册资本； (二) 发行公司债券； (三) 公司的分立、合并、解散和清算； (四) 本章程的修改； (五) 利润分配方案和弥补亏损方案； (六) 董事会和监事会成员的任免； (七) 变更募股资金投向； (八) 需股东大会审议的关联交易； (九) 需股东大会审议的收购或出售资产事项； (十) 变更会计师事务所。	删除
第七十条 公司召开年度股东大会，应当将会议拟审议的事项以及开会的日期和地点于会议召开20个工作日前通知各股东；公司召开临时股东大会应当于会议召开15日或10个工作日前（以较早者为准）通知各股东。	第六十九条 公司召开年度股东大会，应当将会议拟审议的事项以及开会的日期和地点于会议召开20日前通知各股东；公司召开临时股东大会应当于会议召开15日前通知各股东。
第七十四条 股东会议的通知应当符合下列要求： (十) 会务常设联系人姓名、电话号码； 	第七十三条 股东会议的通知应当符合下列要求： (十) 会务常设联系人姓名、电话号码； (十一) 网络或其他方式的表决时间及表决程序。
第七十八条 如果该股东为香港证券及期货条例所定义的认可结算所（或其代理人），该股东可以授权其认为合适的一个或一个以上人士在任何股东大会或任何类别股东会议上担任其代理	第七十七条 如果该股东为香港证券及期货条例所定义的认可结算所（或其代理人），该股东可以授权其认为合适的一个或一个以上人士在任何股东大会或任何类别股东会议及债权人会议上

人；但是，如果一名以上的人士获得授权，则授权书应当载明每一名该等人士经此授权所涉及的股份数目和种类，经此授权的人士可以代表认可结算所（或其代理人）行使权利，如同该等人士是公司的个人股东一样。	担任其代理人；但是，如果一名以上的人士获得授权，则授权书应当载明每一名该等人士经此授权所涉及的股份数目和种类，经此授权的人士可以代表认可结算所（或其代理人）行使权利，如同该等人士是公司的个人股东一样。
第八十五条 股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。 公司董事会、独立董事、持有1%以上有表决权股份的股东或者依照法律、行政法规或者国务院证券监督管理机构的规定设立的投资者保护机构，可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。	第八十四条 股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。 股东买入公司有表决权的股份违反《证券法》第六十三条第一款、第二款规定的，该超过规定比例部分的股份在买入后的三十六个月内不得行使表决权，且不计入出席股东会有表决权的股份总数。 公司董事会、独立董事、持有1%以上有表决权股份的股东或者依照法律、行政法规或者国务院证券监督管理机构的规定设立的投资者保护机构，可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。
第九十一条 下列事项由股东大会以普通决议通过： （一）董事会和监事会的工作报告； （二）董事会拟订的利润分配方案和亏损弥补方案； （三）董事会和监事会成员的产生、罢免及其报酬和支付方法； （四）公司年度预、决算报告、资产负债表、利润表及其它财务报表； （五）公司年度报告； 	第九十条 下列事项由股东大会以普通决议通过： （一）董事会和监事会的工作报告； （二）董事会拟订的利润分配方案和亏损弥补方案； （三）董事会和监事会成员的产生、罢免及其报酬和支付方法； （四）公司年度预、决算报告； （五）公司年度报告；
第九十二条 下列事项由股东大会以特别决议通过： （三）公司的分立、合并、解散和清算以及重大收购或出售； （六）股权激励计划； 	第九十一条 下列事项由股东大会以特别决议通过： （三）公司的分立、分拆、合并、解散和清算以及重大收购或出售； （六）股权激励计划和员工持股计划；
第九十八条 监事会或股东决定自行召集股东大会的，须	第九十七条 监事会或股东决定自行召集股东大会的，须

书面通知董事会，同时向公司所在地中国证监会派出机构和证券交易所备案。在股东大会决议公告前，召集股东持股比例不得低于10%。召集股东应在发出股东大会通知及股东大会决议公告时，向公司所在地中国证监会派出机构和证券交易所提交有关证明材料。 ……	书面通知董事会，同时向证券交易所备案。在股东大会决议公告前，召集股东持股比例不得低于10%。监事会或召集股东应在发出股东大会通知及股东大会决议公告时，向证券交易所提交有关证明材料。 ……
第一百零九条 股东可在公司办公时间免费查阅会议记录复印件。任何股东向公司索取有关会议记录和复印件，公司应当在收到合理费用后7日内把复印件送出。	删除
第一百二十二条 …… 有关提名董事候选人的意图以及候选人表明愿意接受提名的书面通知，应当在有关选举董事的股东大会召开日期最少七日前给公司。前述的书面通知的提交时段将由不早于发出审议有关选举董事的股东大会会议通知书的后一日开始，至不迟于该股东大会日期七日前结束。该提交时段最短期限为7日。 由董事会委任为董事以填补董事会某临时空缺或增加董事会名额的任何人士，只任职至公司下届股东周年大会为止，并于其时有资格重选连任。	第一百二十条 …… 有关提名董事候选人的意图以及候选人表明愿意接受提名的书面通知，应当容许公司有足够时间按照中国法律法规以及公司上市地法律法规发出合理通知予股东。
第一百三十九条 董事会对股东大会负责，行使下列职权： …… （七）拟定公司合并、分立、解散，收购本公司股票、变更公司形式的方案； （八）依据相关法律、法规、规章、上市公司监管规则的规定或股东大会授权，决定公司的对外投资、风险投资、收购出售、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项； …… （十一）聘任或者解聘公司经理，董事会秘书，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、总法律顾问、财务负责人等高级管理人员，决定其报酬事项和奖惩事项； ……	第一百三十七条 董事会对股东大会负责，行使下列职权： …… （七）拟定公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、分拆、解散及变更公司形式的方案； （八）依据相关法律、法规、规章、上市公司监管规则的规定或股东大会授权，决定公司的对外投资、风险投资、收购出售、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项； …… （十一）决定董事会专门委员会的设置； （十二）聘任或者解聘公司经理，董事会秘书，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、总法律顾问、财务负责人等高级管理人员，决定其报酬事项和奖惩事项； ……

第一百四十一条 董事会在处置固定资产时，如拟处置固定资产的预期价值，与此项处置建议前四个月内已处置了固定资产所得到的价值的总和，超过股东大会最近审议的资产负债表所显示的固定资产价值的33%，则董事会在未经股东大会批准前不得处置或者同意处置该固定资产。 本条所指的对固定资产的处置，包括转让某些资产权益的行为，但不包括以固定资产提供担保的行为。 公司处置固定资产进行的交易的有效性，不因违反本条而受影响。	删除
第一百四十四条 董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集，于会议召开14日以前通知全体董事和监事。有下列情形之一的，董事长应当10日内召开临时董事会会议，且不受签署会议通知期限的限制： （一）代表10%以上表决权的股东提议时； （二）董事长认为必要时； （三）4名以上董事联名提议时； （四）监事会提议时； （五）经理提议时； （六）2名以上独立董事提议时。 	第一百四十一条 董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集，于会议召开14日以前通知全体董事和监事。有下列情形之一的，董事长应当10日内召开临时董事会会议，且不受签署会议通知期限的限制： （一）代表10%以上表决权的股东提议时； （二）董事长认为必要时； （三）三分之一以上董事联名提议时； （四）监事会提议时； （五）经理提议时； （六）2名以上独立董事提议时。
第一百五十二条 董事会应当建立严格的审查和决策程序，除非适用的法律、法规、规章及上市规则另有规定外，公司董事会有权在股东大会授权的投资权限范围内对投资（含风险投资）或收购项目作出决定；对超出董事会审批权限及范围的重大投资及经营决策项目应当组织有关专家、专业人员进行审议，并报股东大会批准。	第一百四十九条 董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等权限，建立严格的审查和决策程序；对超出董事会审批权限及范围的重大投资及经营决策项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。
第一百五十五条 公司经股东大会的决议设立战略、审计、薪酬与考核、提名、法律合规专门委员会，各专门委员会的职责和议事规则由公司董事会另行制定； 专门委员会成员全部由董事组成，公司董事会负责专业委员会成员的选举和任免； 各专门委员会设召集人一名，负责管理委员会日常工作，召集并主持专门委员会会议；	第一百五十二条 公司董事会设立审计委员会，并根据需要设立战略、提名、薪酬与考核、法律合规等相关专门委员会。 专门委员会对董事会负责，依照本章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，公司董事会负责专业委员会成员的选举和任免，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考

专门委员会实行一人一票制，通过举手表决审议通过专业委员会提案。	核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会的召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。
第一百六十二条 公司设经理一名，由董事会提名，董事会聘任或者解聘。 经理任期三年，可连聘连任。 在公司控股股东单位担任除董事、监事以外其他行政职务的人员，不得担任公司的高级管理人员。	第一百五十九条 公司设经理一名，由董事会提名，董事会聘任或者解聘。 经理任期三年，可连聘连任。 经理可以在任期届满以前提出辞职。 在公司控股股东单位担任除董事、监事以外其他行政职务的人员，不得担任公司的高级管理人员。 公司高级管理人员仅在公司领薪，不由控股股东代发薪酬。
第一百六十八条 经理应制订经理工作细则，报董事会批准后实施。	第一百六十五条 经理应制订总经理办公会议事规则，报董事会批准后实施。
第一百六十九条 经理工作细则包括下列内容： （一）经理会议召开的条件、程序和参加的人员； （二）经理、副经理及其他高级管理人员各自具体的职责及其分工； （三）公司资金、资产运用，签订重大合同的权限，以及向董事会、监事会的报告制度； （四）董事会认为必要的其它事项。	第一百六十六条 总经理办公会议事规则包括下列内容： （一）总经理办公会职权和议事范围； （二）总经理办公会的参加人员； （三）总经理办公会召集召开的程序； （四）董事会认为必要的其它事项。
第一百七十一条 经理及其他高级管理人员辞职，应提前三个月书面通知董事会。	删除
第一百七十九条 监事会向股东大会负责，并依法行使下列职权： （七）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼； 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。	第一百七十五条 监事会向股东大会负责，并依法行使下列职权： （七）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼； 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。 监事应当保证公司披露的信息真实、准确、完整，并对定期报告签署书面确认意见。
第一百八十九条 公司董事、监事、经理和其它高级管理人员在履行职责时，必须遵守诚信原则，不应当	第一百八十五条 公司董事、监事、经理和其它高级管理人员在履行职责时，必须遵守诚信原则，不应当

置自己于自身的利益与承担的义务可能发生冲突的处境。此原则包括（但不限于）履行下列义务： （九）遵守公司章程，忠实履行职责，维护公司利益，不得利用其在公司的地位和职权为自己谋取私利； 董事、监事、经理及其他高级管理人员违反本条规定所得的收入，应当归公司所有；给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。	置自己于自身的利益与承担的义务可能发生冲突的处境。此原则包括（但不限于）履行下列义务： （九）遵守公司章程，忠实履行职责，维护公司和全体股东的最大利益，不得利用其在公司的地位和职权为自己谋取私利； 董事、监事、经理及其他高级管理人员违反本条规定所得的收入，应当归公司所有；公司高级管理人员因未能忠实履行职务或违背诚信义务，给公司和社会公众股股东的利益造成损害的，应当依法承担赔偿责任。
第二百一十条 公司至少应当在股东大会年会召开日前21日将前述报告以邮资已付的邮件寄给每个境外上市外资股股东，受件人地址以股东的名册登记的地址为准。	删除
第二百二十二条 在符合本章程第六十三条、第一百三十九条规定的情况下，董事会可决定分配中期股利。除非法律、行政法规及本章程另有规定，中期股利数额不应超过公司中期利润表可分配利润额的 50%。 于催缴股款前已缴付的任何股份的股款，均可享有利息，但股份持有人无权就预缴股款参与其后宣布的股息。 如获授予权力没收无人认领的股息，该项权力只可在宣布股息日期后 6 年或 6 年后行使。	第二百一七条 在符合本章程第六十三条、第一百三十七条规定的情况下，董事会可决定分配中期股利。除非法律、行政法规及本章程另有规定，中期股利数额不应超过公司中期利润表可分配利润额的 50%。 于催缴股款前已缴付的任何股份的股款，均可享有利息，但股份持有人无权就预缴股款参与其后宣布的股息。
第二百三十二条 如果会计师事务所职位出现空缺，董事会在股东大会召开前，可委任会计师事务所填补该空缺。但在空缺持续期间，公司如有其它在任的会计师事务所，该等会计师事务所仍可行事。	删除
第二百三十四条 会计师事务所的报酬或确定报酬的方式由股东大会决定。由董事会委任的会计师事务所的报酬,由董事会确定。	第二百二十八条 会计师事务所的报酬或确定报酬的方式由股东大会决定。
第二百三十六条 公司解聘或不再续聘会计师事务所，应当提前 60 日通知会计师事务所，会计师事务所有权向股东大会陈述意见。会计师事务所提出辞聘的，应当向股东大会说明有无不当情事。	第二百三十条 公司解聘或不再续聘会计师事务所，应当提前 60 日通知会计师事务所，会计师事务所有权向股东大会陈述意见。会计师事务所提出辞聘的，应当向股东大会说明有无不当情事。

..... 公司收到前款所指的书面通知的 14 日内,应当将该通知复印件送出给有关主管机关。如果通知载有前款 2 项提及的陈述,公司还应当将前述副本备置于公司供股东查阅,并将前述副本以邮资已付的邮件寄给每个境外上市外资股股东,收件人地址以股东名册登记的地址为准。 	 公司收到前款所指的书面通知的 14 日内,应当将该通知复印件送出给有关主管机关。如果通知载有前款 2 项提及的陈述,公司还应当将前述副本备置于公司供股东查阅,并将副本提供给每个境外上市外资股东。
第二百四十三条 公司合并或者分立,应当由公司董事会提出方案,按公司章程规定的程序通过后,依法办理有关审批手续。反对公司合并、分立方案的股东,有权要求公司或者同意公司合并、分立方案的股东,以公平价格购买其股份。公司合并、分立决议的内容应做成专门文件,供股东查阅。对境外上市外资股股东还应当以邮件方式送达。	第二百三十七条 公司合并或者分立,应当由公司董事会提出方案,按公司章程规定的程序通过后,依法办理有关审批手续。反对公司合并、分立方案的股东,有权要求公司或者同意公司合并、分立方案的股东,以公平价格购买其股份。公司合并、分立决议的内容应做成专门文件,供股东查阅。
第二百五十八条 公司章程的修改,涉及《必备条款》内容的,经国务院授权的公司审批部门批准后生效。	删除
第二百五十九条 公司章程的修改涉及公司登记事项的,应当依法办理变更登记。章程修改事项属于法律、法规要求披露的资讯的,应按规定予以公告。	第二百五十二条 股东大会决议通过的章程修改事项应经主管机关审批的,须报主管机关批准。 公司章程的修改涉及公司登记事项的,应当依法办理变更登记。章程修改事项属于法律、法规要求披露的资讯的,应按规定予以公告。
第二百六十条 公司的通知以下列形式发出: (1) 以专人送出; (2) 以邮件方式送出; (3) 以公告方式进行; (4) 本章程规定的其他形式。	第二百五十三条 公司的通知以下列形式发出: (1) 以专人送出; (2) 以邮件方式送出; (3) 以公告方式进行; (4) 以传真、电子邮件或其他电子方式进行; (5) 在符合法律法规及公司股票上市地上市规则的前提下,以在公司及香港联交所指定的网站上发布方式进行; (6) 公司股票上市地有关监管机构认可或本章程规定的其他形式。 如以电子形式发送,公司须通知其拟定的收件人(1) 有关的公司通讯已登载在网站上; (2) 网址;(3) 资料登载在网站上的位置;及(4) 如何撷取有关的公司通讯。
新增	第二百五十四条 在遵守且符合公司股票上市地的法律法规和

	相关上市规则的前提下，公司可以通过本章程第二百五十三条规定的方式，将公司通讯（包括但不限于本章程中所提到的各类报告、通知、决议、资料、声明、上市文件、通函等通讯文件）发出或提供给境外上市外资股股东。
第二百六十一条 除本章程另有规定外，公司发给境外上市外资股股东的通知、资料或书面声明，必须根据每一境外上市外资股股东的注册地址，由专人或以预付邮资函件方式送达。	删除
第二百六十二条 通知以专人送出的，由被送达人在送达回执上签名（或盖章），被送达人签收日期为送达日期。 通知以公告方式送出的，第一次公告刊登日为送达日期。	第二百五十五条 公司通讯以专人送出的，由被送达人在送达回执上签名（或盖章），被送达人签收日期为送达日期。 以公告方式送出的，应在公司股票上市地的证券监管机构及证券交易所指定的报刊和/或其它指定媒体（包括网站）上公告，第一次公告刊登日为送达日期。 以电子邮件方式发出的，以电子邮件进入被送达人提供的电子数据交换系统之日为送达日期。 以传真方式发出的，以发出方传真机确认的发出日期为送达日期。 若采用其他电子形式，公司通讯的送达日期为（以较后的日期为准）：（1）通知其拟定的收件人的通知送交之日；或（2）公司通讯首次登载在网站上之日（如在送交上述通知后才将公司通讯登载在网站上）。
第二百六十五条 公司指定《中国证券报》、《上海证券报》和《证券日报》为刊登公司公告和其他需要披露资讯的媒体。	删除
其他条款的序号相应进行调整。	

除上述修改外，《公司章程》其他条款内容不变。

本次《公司章程》的修订尚需经本公司股东大会审议。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2023 年 3 月 24 日

北京北辰实业股份有限公司

股东大会议事规则修正案

根据中国证监会《上市公司章程指引》（2022 年修订）、《上市公司股东大会规则》（2022 年修订）、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—规范运作》、香港上市规则附录三（2022 年修订）及《北京北辰实业股份有限公司章程》等相关文件要求，结合北京北辰实业股份有限公司（简称“本公司”）实际情况，本公司拟对《股东大会议事规则》做出如下修改：

修订前	修订后
新增	第七条 股东提出查阅前条所述有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。
第十二条 股东大会依法行使下列职权： …… （二）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项； （三）选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项； …… （九）对公司的合并、分立、解散和清算或者变更公司形式作出决议； …… （十三）审议批准以下担保事项： 1、公司及公司控股公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保； 2、公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保； 3、为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保； 4、单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保； 5、对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。	第十三条 股东大会依法行使下列职权： …… （二）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项； （三）选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项； …… （九）对公司的合并、分立、分拆、解散和清算或者变更公司形式作出决议； …… （十三）审议批准以下担保事项： 1、公司及公司控股公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保； 2、公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保； 3、公司在一年内担保金额达到或超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保； 4、为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保； 5、单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

6、其他法律法规和公司章程中规定的需要提交股东大会审批的担保事项。 公司为购房客户提供按揭担保不包含在本规则所述的担保范畴之内。 …… (十六) 审议股权激励计划; ……	6、对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。 7、其他法律法规和公司章程中规定的需要提交股东大会审批的担保事项。 公司为购房客户提供按揭担保不包含在本规则所述的担保范畴之内。 …… (十六) 审议股权激励计划和员工持股计划; ……
第十五条 有下列情形之一的,公司在事实发生之日起两个月内召开临时股东大会: ……	第十六条 有下列情形之一的,公司在事实发生之日起两个月内召开临时股东大会: …… 公司在上述期间内不能召开股东大会的,应当报告公司所在地中国证监会派出机构和公司股票挂牌交易的证券交易所,说明原因并公告。
第十六条 股东大会将设置会场,以现场会议形式召开。公司还可以根据需要提供网络或其它方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的,视为出席。	第十七条 股东大会在公司住所地或公司章程规定的地点召开。股东大会将设置会场,以现场会议形式召开,并应当按照法律、行政法规、中国证监会或公司章程的规定,采用安全、经济、便捷的网络和其他方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的,视为出席。
第二十四条 监事会或股东决定自行召集股东大会的,须书面通知董事会,同时向公司所在地中国证监会派出机构和证券交易所备案。 …… 召集股东应在发出股东大会通知及股东大会决议公告时,向公司所在地中国证监会派出机构和证券交易所提交有关证明材料。	第二十五条 监事会或股东决定自行召集股东大会的,须书面通知董事会,同时向证券交易所备案。 …… 监事会和召集股东应在发出股东大会通知及发布股东大会决议公告时,向证券交易所提交有关证明材料。
第二十五条 对于监事会或股东自行召集的股东大会,董事会和董事会秘书将予配合。董事会应当提供股权登记日的股东名册。	第二十六条 对于监事会或股东自行召集的股东大会,董事会和董事会秘书将予配合。董事会应当提供股权登记日的股东名册。董事会未提供股东名册的,召集人可以持召集股东大会通知的相关公告,向证券登记结算机构申请获取。召集人所获取的股东名册不得用于除召开股东大会以外的其他用途。
第二十八条 公司召开股东大会,董事会、监事会以及单独或者合并持有公司 3%以上股份的股东,	第二十九条 公司召开股东大会,董事会、监事会以及单独或者合并持有公司 3%以上股份的股东,有权

有权向公司提出提案。 单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。 除前款规定的情形外，召集人在发出股东大会通知公告后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。 股东大会通知中未列明或不符合本规则第二十七条规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。	向公司提出提案。 单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。 除前款规定的情形外，召集人在发出股东大会通知公告后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。 召集人根据规定需对提案披露内容进行补充或更正的，不得实质性修改提案，并应当在规定时间内发布相关补充或更正公告。股东大会决议的法律意见书中应当包含律师对提案披露内容的补充、更正是否构成提案实质性修改出具的明确意见。 对提案进行实质性修改的，有关变更应当视为一个新的提案，不得在本次股东大会上进行表决。 股东大会通知中未列明或不符合本规则第二十八条规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。
第三十条 董事会提出涉及投资、财产处置和收购兼并等提案的，应当充分说明该事项的详情，包括：涉及金额、价格（或计价方法）、资产的帐面值、对公司的影响、审批情况等。如果按照有关规定需进行资产评估、审计或出具独立财务顾问报告的，董事会应当在股东大会召开前至少五个工作日公布资产评估情况、审计结果或独立财务顾问报告。	删除
第三十一条 董事会提出改变募股资金用途提案的，应当在召开股东大会的通知中说明改变募股资金用途的原因、新项目的概况及对公司未来的影响。	删除
第三十二条 董事会审查同意的股东提案应列入股东大会议程，并通知（或公告）所有股东。决定不列入会议议程的股东提案，应当在该次股东大会上进行解释和说明，并将提案内容和董事会说明在股东大会结束后与股东大会决议一并公告。	删除
第三十三条 涉及公开发行股票等需要报送中国证监会	删除

核准的事项，应当作为专项提案提出。	
第三十四条 公司召开年度股东大会，应当将会议拟审议的事项以及开会的日期和地点于会议召开 20 个工作日前通知各股东；公司召开临时股东大会应当于会议召开 15 日或 10 个工作日前(以较早者为准)通知各股东。	第三十一条 公司召开年度股东大会，应当将会议拟审议的事项以及开会的日期和地点于会议召开 20 日前通知各股东；公司召开临时股东大会应当于会议召开 15 日前通知各股东。
第三十五条 股东会议的通知包括以下内容： （四）有权出席股东大会股东的股权登记日； （五）投票代理委托书的送达时间和地点； （六）会务常设联系人姓名、电话号码。	第三十二条 股东会议的通知包括以下内容： （四）有权出席股东大会股东的股权登记日：股权登记日与会议日期之间的间隔应当不多于七个工作日，股权登记日一旦确认不得变更； （五）投票代理委托书的送达时间和地点； （六）会务常设联系人姓名、电话号码； （七）网络或其他方式的表决时间及表决程序。
第三十七条 股东会通知须向所有股东(不论在股东会上是否有表决权)以专人送出或邮资已付的邮件送出,受件人地址以股东的名册登记的地址为准。对内资股股东,股东大会通知也可以用公告方式进行。 前款所称公告,应当在国务院证券主管机构指定的一家或多家报刊上刊登,一经公告,视为所有内资股股东已收到有关股东会议的通知。	第三十四条 股东大会通知以下列形式发出： （1）以专人送出； （2）以邮件方式送出； （3）以公告方式进行； （4）以传真、电子邮件或其他电子方式进行； （5）在符合法律法规及公司股票上市地上市规则的前提下，以在公司及香港联交所指定的网站上发布方式进行； （6）公司股票上市地有关监管机构认可或本章程规定的其他形式。 如以电子形式发送，公司须通知其拟定的收件人（1）有关的公司通讯已登载在网站上；（2）网址；（3）资料登载在网站上的位置；及（4）如何撷取有关的公司通讯。
第四十七条 代理投票授权委托书由委托人授权他人签署的,授权签署的授权书或者其他授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件,和投票代理委托书均需备置于公司住所或者召集会议的通知中指定的其他地方。 委托人为法人的,由其法定代表人或者董事会、其他决策机构决议授权的人作为代表出席公司的股东大会。 投票代理委托书在会议召开前二十四小时	删除

交公司董事会秘书,或者交公司指定的地方(具体在会议通知中规定)。	
新增	第四十八条 公司应当为股东特别是中小股东参加股东大会提供便利,为投资者发言、提问及与公司董事、监事和高级管理人员交流提供必要的时间。中小股东有权对公司经营和相关议案提出建议或者质询,公司董事、监事和高级管理人员在遵守公平信息披露原则的前提下,应当对中小股东的质询予以真实、准确地答复。
第五十二条 公司制定股东大会议事规则,详细规定股东大会的召开和表决程序,包括通知、登记、提案的审议、投票、计票、表决结果的宣布、会议决议的形成、会议记录及其签署、公告等内容,以及股东大会对董事会的授权原则,授权内容应明确具体。股东大会议事规则应作为章程的附件,由董事会拟定,股东大会批准。	删除
第五十三条 在年度股东大会上,董事会、监事会应当就其过去一年的工作向股东大会作出报告。每名独立董事也应作出述职报告。 在年度股东大会上,董事会应当就前次年度股东大会以来股东大会决议中应由董事会办理的各事项的执行情况向股东大会做出报告并公告。 会计师对公司财务报告出具解释性说明、保留意见、无法表示意见或否定意见的审计报告的,董事会应当将导致会计师出具上述意见的有关事项及对公司财务状况和经营状况的影响向股东大会做出说明。 在年度股东大会上,监事会应当宣读有关公司过去一年的监督专项报告,内容包括: a) 公司财务的检查情况; b) 董事、高层管理人员执行公司职务时的尽职情况及对有关法律、法规、《公司章程》及股东大会决议的执行情况; c) 监事会认为应当向股东大会报告的其他重大事件。 d) 监事会认为必要时,还可以对股东大会审议的提案出具意见,并提交独立报告。	第四十九条 在年度股东大会上,董事会、监事会应当就其过去一年的工作向股东大会作出报告。每名独立董事也应作出述职报告。
第六十四条 下列事项由股东大会以普通决议通过:	第六十条 下列事项由股东大会以普通决议通过:

..... (四) 公司年度预、决算报告、资产负债表、利润表及其它财务报表； 	 (四) 公司年度预、决算报告；
第六十五条 下列事项由股东大会以特别决议通过： (三) 公司的分立、合并、解散和清算以及重大收购或出售； (六) 股权激励计划； 	第六十一条 下列事项由股东大会以特别决议通过： (三) 公司的分立、分拆、合并、解散和清算以及重大收购或出售； (六) 股权激励计划和员工持股计划；
第六十六条 股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。 公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 董事会、独立董事、持有 1%以上有表决权股份的股东或者依照法律、行政法规或者国务院证券监督管理机构的规定设立的投资者保护机构，可以征集股东投票权。	第六十二条 股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。 股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。 公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 股东买入公司有表决权的股份违反《证券法》第六十三条第一款、第二款规定的，该超过规定比例部分的股份在买入后的三十六个月内不得行使表决权，且不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 董事会、独立董事、持有 1%以上有表决权股份的股东或者依照法律、行政法规或者中国证监会的规定设立的投资者保护机构，可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。除法定条件外，公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。
第六十八条 公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。 股东大会和应股东或监事会要求提议召开的股东大会不得采取通讯或其它非现场表决方式；临时股东大会审议下列事项时，不得采取通讯表决方式： a) 公司增加或者减少注册资本；	删除

b)发行股票、可转换公司债、公司债券； c)公司的分立、合并、解散和清算； d)公司章程的修改； e)利润分配方案和弥补亏损方案； f)董事会和监事会成员的任免； g)变更募集资金投向； h)需股东大会审议的关联交易； i)需股东大会审议的收购或出售资产事项； j)变更会计师事务所； k)公司章程规定的不得通讯或其他非现场表决的事项。	
第七十一条 如公司的控股股东对公司的控股比例达到30%以上，股东大会就选举董事进行表决时，应当实行累积投票制	第六十六条 股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据公司章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。如公司的单一股东及其一致行动人拥有权益的股份比例在30%及以上，应当采用累积投票制。 前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，参与投票的股东持有的每一股份都拥有与应选董事或者监事人数相等的投票权，股东既可以把所有的投票权集中选举一人，也可以分散选举数人。 董事会应当向股东公告候选董事、监事的简历和基本情况。
第七十二条 股东大会就选举监事进行表决时，可以实行累积投票制。	合并至第六十六条
第七十三条 本规则第七十一条、七十二条款所称累积投票制是指股东大会选举两名以上董事或者监事时，参与投票的股东持有的每一股份都拥有与应选董事总人数相等的投票权，股东既可以把所有的投票权集中选举一人，也可以分散选举数人。	合并至第六十六条
第七十四条 每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。董事会应当向股东公告候选董事、监事的简历和基本情况。	合并至第六十六条
新增	第七十一条 股东仅对股东大会部分议案进行网络投票的，视为出席本次股东大会，其所持表决权数纳入出席本次股东大会股东所持表决权数计算。该股东未表决或不符合上海证券交易所

	网络投票业务规则要求投票的议案，其所持表决权数按照弃权计算。
第七十九条 股东大会表决须遵循以下规定： 1、 在股东会通过决议由股东以投票方式表决： a) 会议主席； b) 至少两名有表决权的股东或有表决权的股东的代理人； c) 一个或若干合计持有不少于在该会议有表决权的股份 10 % 的股东或其股东代理人。 会议主席根据投票表决的结果宣布提议通过的决议已获一致通过或以多数通过或没有通过，并将此记载在会议记录中，作为最终的依据，无须证明该会议通过的决议支持或反对的票数或其比例。以投票方式表决的要求可由提出者撤回。 2、 如要求以投票方式表决的事项是选举主席或中止会议，则应立即进行投票表决。其他要求以投票方式表决的事项，由主席决定何时举行投票，会议可继续进行，讨论其他事项，投票结果仍被视为在该会议上所通过的决议。 3、 在投票表决时，有两票或两票以上的表决权的股东，不必把所有投票权全部投赞成票或反对票。 4、 当反对和赞成票相等时，会议主席有权多投一票。	第七十二条 在投票表决时，有两票或两票以上的表决权的股东（包括股东代理人），不必把所有表决权全部投赞成票或反对票。 当反对和赞成票相等时，会议主席有权多投一票。
第八十条 股东大会对提案进行表决前，应当推举两名股东代表参加计票和监票。审议事项与股东有利害关系的，相关股东及代理人不得参加计票、监票。股东大会对提案进行表决时，应当由律师、股东代表与监事代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。	第七十三条 股东大会对提案进行表决前，应当推举两名股东代表参加计票和监票。审议事项与股东有关联关系的，相关股东及代理人不得参加计票、监票。股东大会对提案进行表决时，应当由律师、股东代表与监事代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。
第八十二条 出席股东大会的股东（包括股东代理人），应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票、未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持股份数的表决结果应计为“弃权”。	第七十五条 出席股东大会的股东（包括股东代理人），应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。证券登记结算机构作为内地与香港股票市场交易互联互通机制股票的名义持有人，按照实际持有人意思表示进行申报的除外。未填、错填、字迹无法辨认的表决

	票、未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持股份数的表决结果应计为“弃权”。
第九十二条 公司需向社会公众披露信息的指定媒体为《中国证券报》、《上海证券报》和《证券日报》，也可以根据需要在证监会批准的其他新闻媒体上发布。	第八十五条 公司需向社会公众披露信息的指定媒体为公司股票上市地的证券监管机构及证券交易所指定的报刊和/或其它指定媒体（包括网站）。
其他条款的序号相应进行调整。	

除上述修改外，《股东大会议事规则》其他条款内容不变。

本次《股东大会议事规则》的修订尚需经本公司股东大会审议。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2023 年 3 月 24 日

北京北辰实业股份有限公司

董事会议事规则修正案

根据中国证监会《上市公司治理准则》《上市公司章程指引》（2022 年修订）、《上市公司独立董事规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—规范运作》、香港上市规则附录三（2022 年修订）及《北京北辰实业股份有限公司章程》等相关文件要求，结合北京北辰实业股份有限公司（简称“本公司”）实际情况，本公司拟对《董事会议事规则》做出如下修改：

修订前	修订后
第四条 董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 人，董事会设董事长 1 人，可以设副董事长 1 人。执行董事负责处理董事会授权的事宜，并可兼任除监事以外的公司其他高级管理人员职务，独立董事不兼任公司内部行政管理职务，但可担任专门委员会的职务。	第四条 董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 人，董事会设董事长 1 人，可以设副董事长 1 人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。独立董事不得兼任公司除董事会专门委员会外的其他职务。
第五条 有关提名董事候选人的意图以及候选人表明愿意接受提名的书面通知，应当在有关选举董事的股东大会召开日期最少 7 日前给公司。前述的书面通知的提交时段将由不早于发出审议有关选举董事的股东大会会议通知书的后 1 日开始，至不迟于该股东大会日期 7 日前结束。该提交时段最短期限为 7 日。	第五条 有关提名董事候选人的意图以及候选人表明愿意接受提名的书面通知，应当容许公司有足够时间按照中国法律法规以及公司上市地法律法规发出合理通知予股东。
第六条 董事应当有足够的时间和必要的知识能力以履行其职责。不在公司内部任职的董事履行职责时，公司必须提供必要的信息。其中，独立董事可直接向股东大会、国务院证券主管机构和其他有关部门报告情况。	第六条 董事应当遵守法律法规及公司章程的有关规定，忠实、勤勉、谨慎履职，并履行其作出的承诺。董事应当保证有足够的时间和精力履行其应尽的职责。不在公司内部任职的董事履行职责时，公司必须提供必要的信息。其中，独立董事可直接向股东大会、证监会和其他有关部门报告情况。
第七条 董事会行使以下职权：	第七条 董事会行使以下职权：

..... (七) 拟定公司合并、分立、解散、收购本公司股票、变更公司形式的方案； (八) 依据相关法律、法规、规章、上市公司监管规则的规定或股东大会授权，决定公司对外投资、收购或出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项； (十一) 决定经营者选聘有关事宜： 1. 选举和罢免董事长、副董事长、聘任或解聘公司经理、董事会秘书、总法律顾问；根据经理的提名，聘任或解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项及奖惩事项； 2. 委任公司专门委员会委员。 	 (七) 拟定公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、分拆、解散及变更公司形式的方案； (八) 依据相关法律、法规、规章、上市公司监管规则的规定或股东大会授权，决定公司对外投资、收购或出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项； (十一) 决定董事会专门委员会的设置； (十二) 聘任或解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或解聘公司副经理、总法律顾问、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项及奖惩事项；
第九条 如拟处置固定资产会预期到的价值，与此项处置建议前四个月内已处置了的固定资产所得到的价值的总和，超过股东会最近审议的资产负债表所显示的固定资产价值的 33%，则董事会在未经股东会批准前不得处置或同意处置公司的固定资产。	删除
第十条 董事会设董事长 1 人，可以设副董事长。董事长、副董事长和执行董事由董事会以全体董事的过半数选举产生。	删除
第十七条 专门委员会 董事会根据股东会决议设立专门委员会，专门委员会是董事会下属的办事机构，按董事会的授权对公司重大问题进行研究、提出建议，并报请董事会审议，根据董事会的具体授权也可对授权范围的事项作出决策。 1. 专门委员会成员全部由董事组成，公司董事会负责专门委员会成员的选举和任免； 各专门委员会设召集人一名，负责管理委员会日常工作，召集并主持专门委员会会议； 专门委员会实行一人一票制，通过举手表决审议通过专门委员会提案。	第二十二条 专门委员会 公司董事会设立审计委员会，并根据需要设立战略、提名、薪酬与考核、法律合规等相关专门委员会。 1. 专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事应当占多数，公司董事会负责专门委员会成员的选举和任免； 各专门委员会设召集人一名，负责管理委员会日常工作，召集并主持专门委员会会议，审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会召集人应当由独立董事担任，审计委员会的召集人应当为会计专业人士； 专门委员会实行一人一票制，通过举手表决审议通过专门委员会提案。

2.公司经股东大会的决议设立战略、审计、薪酬与考核、提名专门委员会，各专门委员会的职责和议事规则由公司董事会另行制定。 3.各专门委员会可以聘请中介机构提供专业意见，有关费用由公司承担。 4.各专门委员会对董事会负责，各专门委员会的提案应提交董事会审查决定。 	2.各专门委员会的职责和议事规则由公司董事会另行制定。 3.各专门委员会可以聘请中介机构提供专业意见，有关费用由公司承担。 4.各专门委员会对董事会负责，依照公司章程和董事会授权履行职责，各专门委员会的提案应提交董事会审查决定。
第二十七条 当 2 名以上独立董事认为资料不充分或论证不明确时，可联名书面向董事会提出延期召开董事会会议或延期审议该事项，董事会应予以采纳。 董事会应由董事本人出席，董事本人因故不能出席时，可以书面形式委托其他董事代为出席。 	第三十二条 当 2 名以上独立董事认为资料不完整或论证不充分时，可联名书面向董事会提出延期召开董事会会议或延期审议该事项，董事会应予以采纳，公司应当及时披露相关情况。 董事会会议应由董事本人出席，董事本人因故不能出席时，可以书面形式委托其他董事代为出席。
第三十八条 董事会会议以举手表决的方式进行表决，每一董事享有一票表决权，表决时有争议双方票数相等时，董事长有两票表决权，同时，董事长还有权决定是否暂缓表决，待进一步研究后，提交下次会议表决。	第四十三条 董事会会议以举手表决的方式进行表决，每一董事享有一票表决权。当反对票和赞成票相等时，董事长有权多投一票。同时，董事长还有权决定是否暂缓表决，待进一步研究后，提交下次会议表决。
第五十条 凡未按法定程序形成经董事签字的书面决议，即使每一位董事都以不同的方式表示过意见，亦不具有董事会决议的法律效力。董事会决议违反法律、行政法规或《公司章程》致使公司遭受严重损失时，参与决议的董事对公司承担责任；但经证明在表决时曾表明异议，并记录于会议记录的，该董事可以免除责任。	第五十三条 凡未按法定程序形成经董事签字的书面决议，即使每一位董事都以不同的方式表示过意见，亦不具有董事会决议的法律效力。董事会决议违反法律、行政法规、公司章程或股东大会决议，致使公司遭受严重损失时，参与决议的董事对公司承担责任；但经证明在表决时曾表明异议，并记录于会议记录的，该董事可以免除责任。
第五十一条 董事连续两次不出席会议也不委托其他董事出席会议的，应视为不能履行职责，董事会应当建议股东大会予以撤换。	第五十四条 董事连续两次未能亲自出席会议也不委托其他董事出席会议的，应视为不能履行职责，董事会应当建议股东大会予以撤换。独立董事连续三次未亲自出席董事会会议的，由董事会提请股东大会予以撤换。
其他条款的序号相应进行调整。	

除上述修改外，《董事会议事规则》其他条款内容不变。

本次《董事会议事规则》的修订尚需经本公司股东大会审议。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2023 年 3 月 24 日