

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)

二零二三年年度業績公告

北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「集團」或「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績：

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	2	15,751,478	12,988,940
銷售成本	3	(12,197,760)	(11,282,794)
毛利		3,553,718	1,706,146
銷售及推廣費用	3	(429,459)	(486,486)
管理費用	3	(917,392)	(884,697)
計提金融資產減值損失淨額		(260,213)	(158,917)
其他收入及收益／(損失)－淨額		(45,292)	(135,499)
營運利潤		1,901,362	40,547
融資收益	4	80,273	127,661
融資成本	4	(913,434)	(912,288)
融資成本－淨額	4	(833,161)	(784,627)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤／ (虧損)份額		8,150	(59,033)
除所得稅前利潤／(虧損)		1,076,351	(803,113)
所得稅費用	5	(1,066,161)	(722,064)
年度利潤／(虧損)		10,190	(1,525,177)

合併利潤表(續)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度利潤／(虧損)		<u>10,190</u>	<u>(1,525,177)</u>
歸屬於：			
本公司普通股股東	6	140,407	(1,471,352)
永續債投資者		—	25,359
非控制性權益		<u>(130,217)</u>	<u>(79,184)</u>
		<u>10,190</u>	<u>(1,525,177)</u>
每股收益／(虧損)歸屬於本公司普通股 股東 (以每股人民幣分計) (基本和攤薄)	6	<u>4.17</u>	<u>(43.70)</u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
附註		
年度利潤／(虧損)	10,190	(1,525,177)
其他綜合(虧損)／收益		
其後不會重分類至損益的項目		
離職後福利債務的重新計量	(9,187)	5,838
本年度其他綜合(虧損)／收益，扣除稅項	(9,187)	5,838
本年度總綜合收益／(虧損)	1,003	(1,519,339)
歸屬於：		
本公司普通股股東	131,220	(1,465,514)
永續債投資者	-	25,359
非控制性權益	(130,217)	(79,184)
	<u>1,003</u>	<u>(1,519,339)</u>

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
使用權資產		414,133	433,030
投資物業		16,739,636	16,826,279
物業、廠房及設備		2,433,403	2,543,658
按權益法入賬的投資		326,720	357,765
遞延所得稅資產		1,160,697	1,309,347
其他應收款及預付款項	8	403,396	191,717
		<u>21,477,985</u>	<u>21,661,796</u>
流動資產			
開發中物業		13,617,019	22,977,693
待出售已落成物業		17,407,630	16,582,388
其他存貨		41,497	43,066
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	3,174,360	5,204,597
受限制銀行存款		931,854	1,255,045
現金及現金等價物		8,505,482	8,388,151
		<u>43,677,842</u>	<u>54,450,940</u>
總資產		<u><u>65,155,827</u></u>	<u><u>76,112,736</u></u>

合併資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款		14,984,857	17,468,165
自其他方取得的借款	9	5,512,543	2,369,408
辭退福利		100,604	96,332
遞延所得稅負債		2,232,671	2,208,129
租賃負債		4,228	10,503
遞延收益		34,778	19,287
		<u>22,869,681</u>	<u>22,171,824</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	7,273,603	9,535,581
自其他方取得的借款／款項	9	3,431,650	2,248,718
合同負債	2	2,089,140	10,609,330
當期所得稅負債		1,659,374	1,773,757
租賃負債		29,493	26,751
一年內到期的長期借款		5,575,026	7,162,682
		<u>20,058,286</u>	<u>31,356,819</u>
總負債		<u>42,927,967</u>	<u>53,528,643</u>
淨資產		<u>22,227,860</u>	<u>22,584,093</u>
權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,948,137	4,915,444
留存收益		11,229,013	11,130,486
		<u>19,544,170</u>	<u>19,412,950</u>
本公司普通股股東應佔權益		<u>19,544,170</u>	<u>19,412,950</u>
非控制性權益		<u>2,683,690</u>	<u>3,171,143</u>
總權益		<u>22,227,860</u>	<u>22,584,093</u>

附註：

1. 編製基礎概要

本公司之合併財務報表是根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港《公司條例》第622章的披露要求編製。合併財務報表按照歷史成本法編製，並就投資物業之重估（按公允價值列賬）而作出修訂。

(a) 本集團採納的新訂和經修訂準則

本集團已於二零二三年一月一日開始的年度報告期間應用以下新訂和經修訂準則：

- 保險合同 — 香港財務報告準則第17號
- 會計估計的定義 — 香港會計準則第8號之修訂
- 國際稅收改革 — 支柱二立法模版 — 香港會計準則第12號之修訂
- 與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 — 香港會計準則第12號之修訂
- 會計政策的披露 — 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明2之修訂

除下文所屬事項外，上述修正案對前期確認的金額沒有任何重大影響，預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

對於租賃負債及使用權資產（土地使用權除外）所產生的暫時性差異，相關遞延所得稅資產及負債須根據《香港會計準則第12號修正案 — 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延所得稅》單獨確認（而本集團已於以往年度抵銷相關遞延所得稅資產及負債）。由於這一變化，截至二零二二年十二月三十一日止年度的相關披露說明已作相應調整。

(b) 本集團尚未採用的新準則、準則修訂、解釋

已發佈若干新的或經修訂的會計準則及解釋，在二零二三年十二月三十一日報告期間尚未生效且並非強制採用，本集團未提前採用這些準則及解釋。這些新的或經修訂的準則和解釋預計不會對本集團在當前或未來的報告期間以及對可預見的未來交易產生重大影響。

2. 分部信息

公司董事會(以下簡稱「**董事會**」)作為主要營運決策者通過審閱集團內部報告進行業績評估和資源配置，管理層基於董事會審查的內部報告決定業務分部。

董事會從產品及服務的角度分析業務。從產品及服務的角度，管理層對房地產開發、會展(含酒店)及商業物業的業務進行業績評估。房地產開發為銷售開發產品的分部；會展(含酒店)及商業物業為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店的分部。

本集團其他業務主要為物業管理服務和其他，由於該部分銷售並未包含在提交給董事會的報告中，其亦未包含在需報告的業務分部中。

董事會基於經調整的除所得稅前利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以扣除累計折舊後的成本法計量的假設。該方法主要不包含來自投資物業的公允值收益／(損失)，包含土地增值稅及以扣除累計折舊後成本法計量的投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的分部信息之計量方法與合併財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的公司層面遞延所得稅資產、總部存款，分部總資產中投資物業以扣除累計折舊後的成本法計量，上述部分構成與合併資產負債表中總資產的調節項目。

未計入分部總負債的項目主要包括集中管理的遞延所得稅負債，總部借款及其他總部負債。上述部分構成與合併資產負債表中總負債的調節項目。

2. 分部信息(續)

本集團的收入主要包括房地產開發、會展(含酒店)及商業物業的銷售收入。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入		
房地產開發分部	12,904,731	10,964,541
會展(含酒店)及商業物業分部	2,649,089	1,881,782
	<u>15,553,820</u>	<u>12,846,323</u>
其他分部	197,658	142,617
	<u>15,751,478</u>	<u>12,988,940</u>

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團在一段時間內或某個時點從銷售物業、商品和提供服務中獲得收入：

	在某一時點	在一段時間
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度		
房地產開發分部	12,904,731	—
會展(含酒店)及商業物業分部*	462,749	679,032
其他分部	48,647	149,011
	<u>13,416,127</u>	<u>828,043</u>
	在某一時點	在一段時間
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日止年度		
房地產開發分部	10,964,541	—
會展(含酒店)及商業物業分部*	189,038	538,193
其他分部	18,950	123,667
	<u>11,172,529</u>	<u>661,860</u>

* 截至二零二三年十二月三十一日止年度，租金收入總計人民幣1,507,308,000元(二零二二年：人民幣1,154,551,000元)在租賃期限內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。

2. 分部信息(續)

本集團其他分部主要為物業管理服務和其他，任一業務的規模不構成獨立的可報告分部。

分部間銷售乃基於相互認可的條款。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與合併利潤表相一致。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部信息如下：

業務分部	會展(含酒店)			合計 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	及商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
分部收入總額	12,904,731	2,727,742	252,660	15,885,133
分部間收入	—	(78,653)	(55,002)	(133,655)
來自外部客戶的收入	12,904,731	2,649,089	197,658	15,751,478
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	588,578	469,559	(60,559)	997,578
調整後除所得稅前利潤/(虧損) 主要包括：				
調整後營業成本	(9,881,338)	(1,411,408)	(145,994)	(11,438,740)
調整後折舊及攤銷	(36,997)	(437,488)	(9,446)	(483,931)
融資收益	38,209	4,911	222	43,342
融資成本	(733,558)	—	—	(733,558)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額	4,643	3,507	—	8,150
調整後所得稅(費用)/抵免	(1,074,770)	(117,390)	14,624	(1,177,536)

2. 分部信息(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部信息如下：

業務分部	房地產開發 人民幣千元	會展(含酒店) 及商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	10,964,541	1,943,237	177,979	13,085,757
分部間收入	—	(61,455)	(35,362)	(96,817)
來自外部客戶的收入	<u>10,964,541</u>	<u>1,881,782</u>	<u>142,617</u>	<u>12,988,940</u>
調整後除所得稅前虧損	(608,149)	(95,479)	(90,180)	(793,808)
調整後除所得稅前虧損主要包括：				
調整後營業成本	(8,977,560)	(1,189,225)	(152,979)	(10,319,764)
調整後折舊及攤銷	(39,598)	(433,731)	(10,005)	(483,334)
融資收益	39,360	1,236	43	40,639
融資成本	(556,998)	—	—	(556,998)
享有按權益法入賬的投資的淨(虧損)/ 利潤份額	(60,056)	1,023	—	(59,033)
調整後所得稅(費用)/抵免	<u>(886,790)</u>	<u>23,870</u>	<u>22,545</u>	<u>(840,375)</u>

2. 分部信息(續)

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日分部信息如下：

業務分部	房地產開發 人民幣千元	會展(含酒店) 及商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
總分部資產	37,133,959	10,359,154	100,054	47,593,167
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	316,431	10,289	—	326,720
新增非流動資產*	16,121	189,111	2,513	207,745
總分部負債	24,341,316	1,223,425	284,723	25,849,464
合同負債	<u>1,971,399</u>	<u>112,360</u>	<u>5,381</u>	<u>2,089,140</u>
於二零二二年十二月三十一日				
總分部資產	49,234,371	10,655,558	108,356	59,998,285
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	353,493	4,272	—	357,765
新增非流動資產*	276,093	181,323	4,200	461,616
總分部負債	37,500,019	1,345,710	302,655	39,148,384
合同負債	<u>10,462,777</u>	<u>140,066</u>	<u>6,487</u>	<u>10,609,330</u>

*非流動資產不包括採用權益法核算的投資、金融資產和遞延所得稅資產。

向董事會提供有關總資產的金額，是按照與合併財務報表內貫徹的方式計量。此等資產根據分部的經營和資產的實際位置分配。

由本集團持有的部份計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。

截至二零二三年十二月三十一日，合同負債主要包括預售物業所收取的款項，該等款項通常是在履行合同前收到的。本年度合同負債的減少與本集團合同銷售額的下降一致。

2. 分部信息(續)

下表所示為本報告期確認的與期初合同負債餘額有關的收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入年初合同負債餘額的已確認收入		
房地產開發	9,065,874	5,301,154
會展(含酒店)及商業物業	140,066	282,971
其他分部	6,487	9,651
	<u>9,212,427</u>	<u>5,593,776</u>

可報告分部除所得稅前利潤／(虧損)與本集團除所得稅前利潤／(虧損)調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
可報告分部除所得稅前利潤／(虧損)	997,578	(793,808)
總部費用	(208,263)	(229,529)
總部融資成本	(179,876)	(346,852)
總部融資收益	36,931	87,022
信用減值損失	(247,068)	(155,330)
其他收益	176	299
其他損失－淨額	(750)	(108)
投資物業公允值損失	(180,599)	(244,246)
沖回投資物業折舊及減值	278,764	414,466
土地增值稅	579,458	464,973
	<u>1,076,351</u>	<u>(803,113)</u>

2. 分部信息(續)

可報告分部資產及負債與本集團總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
總分部資產	47,593,167	59,998,285
總部遞延所得稅資產	959,891	1,043,076
總部存款	7,226,356	5,372,061
投資物業累計公允值收益	5,367,301	5,547,900
沖回投資物業累計折舊及減值準備	3,563,384	3,284,620
對合營企業和聯營企業的貸款	434,792	854,832
其他總部流動資產	10,936	11,962
合併資產負債表列示之總資產	<u>65,155,827</u>	<u>76,112,736</u>
總分部負債	25,849,464	39,148,384
總部遞延所得稅負債	2,232,671	2,208,129
總部借款	8,943,140	10,178,111
其他總部負債	5,902,692	1,994,019
合併資產負債表列示之總負債	<u>42,927,967</u>	<u>53,528,643</u>

本集團可報告分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及使用權資產中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣274,700,000元(二零二二年：人民幣271,471,000元)。

本集團可報告分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與合併利潤表列示除所得稅前利潤調節項(總部費用，總部融資成本、收益，投資物業累計公允值收益／(損失)，沖回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣111,375,000元(二零二二年：人民幣118,311,000元)。

本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)設立，本集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產均位於中國。

本集團有眾多客戶，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一止內並無來自特定外部客戶的重大收入(超過本集團收入10%)。

3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業、房屋及設備以及使用權資產折舊	209,231	211,863
計提存貨跌價準備	637,211	905,159
僱員福利開支	1,147,178	1,117,626
廣告推廣費	48,495	59,685
發展物業銷售成本	9,881,338	8,977,560
使用的消費品成本	223,079	183,759
稅項(除所得稅費用)	400,576	334,534
運營管理費及辦公消耗費	90,315	69,884
物業管理費	142,723	129,828
能源費用	109,318	99,457
諮詢服務費	375,358	353,397
保養維修費用	61,407	57,080
短期租賃費用	11,523	11,617
核數師酬金	7,240	7,240
展台搭建服務費	119,993	67,421
其他	79,626	67,867
	13,544,611	12,653,977

4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息費用		
— 銀行及其他借款	(1,137,910)	(1,368,556)
— 公司債券及中期票據	(279,522)	(289,595)
	<u>(1,417,432)</u>	<u>(1,658,151)</u>
減：按年資本化率4.14% (二零二二年：4.94%) 計入開發中物業之資本化金額	<u>511,866</u>	<u>754,301</u>
	(905,566)	(903,850)
手續費及其他	<u>(7,868)</u>	<u>(8,438)</u>
融資成本	(913,434)	(912,288)
融資收入－利息收入	<u>80,273</u>	<u>127,661</u>
融資成本－淨額	<u><u>(833,161)</u></u>	<u><u>(784,627)</u></u>

5. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25%（二零二二年：25%）。

本公司和其某些中國附屬公司需要依據中國土地增值稅條例按照30%至60%的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減去可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	313,511	277,736
— 中國土地增值稅	579,458	464,973
遞延所得稅	173,192	(20,645)
	<u>1,066,161</u>	<u>722,064</u>

本集團有關除稅前利潤／（虧損）之稅項與假若採用中國法定稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前利潤／（虧損）	1,076,351	(803,113)
減：享有按權益法入賬的投資的（利潤）／虧損份額	(8,150)	59,033
	<u>1,068,201</u>	<u>(744,080)</u>
按稅率25%（二零二二年度：25%）計算的稅項	267,050	(186,020)
所得稅優惠稅率的影響(b)	(17,390)	—
不可扣稅之支出	9,153	5,369
未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	193,432	189,587
未確認遞延所得稅資產的暫時性差異	190,456	344,281
中國土地增值稅的影響	434,594	348,730
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	(11,134)	(6,429)
其他(a)	—	26,546
所得稅費用	<u>1,066,161</u>	<u>722,064</u>

註釋：(a) 本集團重新複核了以前年度確認的稅項虧損和暫時性差異，並確定在某些已確認稅項虧損到期之前，將可能沒有足夠的應課稅利潤可供利用。因此，人民幣26,546,000元的遞延所得稅資產於二零二二年被終止確認。

(b) 根據《財政部國家稅務總局關於海南自由貿易港所得稅優惠政策的通知》（財稅[2020]31號），本公司的子公司海口辰睿置業有限公司，自二零二三年起，首個盈利年度，減按15%稅率徵收企業所得稅。

6. 每股收益／(虧損)

每股基本收益／(虧損)根據本年度本公司普通股股東應佔本公司利潤／(虧損)和年內已發行普通股數目計算。

本公司於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄收益／(虧損)與每股基本收益／(虧損)相等。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
歸屬於本公司普通股股東利潤／(虧損) (人民幣千元)	<u>140,407</u>	<u>(1,471,352)</u>
已發行普通股數目 (千股)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股收益／(虧損) (基本和攤薄) (每股人民幣分)	<u>4.17</u>	<u>(43.70)</u>

7. 股息

二零二三年並無派發股息(二零二二年：人民幣33,670,000元)。二零二三年及二零二二年擬分派股息如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
二零二三年擬派末期股息，每股人民幣0.02元 (二零二二年：每股人民幣0.00元)	<u>67,340</u>	<u>—</u>
	<u>67,340</u>	<u>—</u>

董事會建議派發二零二三年年度普通股每股股息為人民幣0.02元。按截至二零二三年十二月三十一日已發行普通股計算，二零二三年末期股息總額為人民幣67,340,000元。該股息須經股東在二零二三年年度股東大會上批准。本合併財務報表不反映此項應付股息。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	於十二月三十一日					
	二零二三年			二零二二年		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收賬款及其他應收款項(a)	1,393,800	395,302	1,789,102	2,781,317	165,474	2,946,791
預付款項	1,780,560	8,094	1,788,654	2,423,280	26,243	2,449,523
	<u>3,174,360</u>	<u>403,396</u>	<u>3,577,756</u>	<u>5,204,597</u>	<u>191,717</u>	<u>5,396,314</u>

(a) 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日					
	二零二三年			二零二二年		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收賬款(i)	256,434	–	256,434	273,247	–	273,247
減：壞賬準備	(61,235)	–	(61,235)	(49,540)	–	(49,540)
應收賬款－淨額	<u>195,199</u>	–	<u>195,199</u>	<u>223,707</u>	–	<u>223,707</u>
應收關聯方往來款	218,052	655,125	873,177	821,771	220,500	1,042,271
應收非控制性權益往來款	859,822	–	859,822	1,503,447	–	1,503,447
其他應收款項	265,199	43,103	308,302	311,202	65,044	376,246
	<u>1,343,073</u>	<u>698,228</u>	<u>2,041,301</u>	<u>2,636,420</u>	<u>285,544</u>	<u>2,921,964</u>
減：壞賬準備	(144,472)	(302,926)	(447,398)	(78,810)	(120,070)	(198,880)
其他應收款項－淨額	<u>1,198,601</u>	<u>395,302</u>	<u>1,593,903</u>	<u>2,557,610</u>	<u>165,474</u>	<u>2,723,084</u>
	<u>1,393,800</u>	<u>395,302</u>	<u>1,789,102</u>	<u>2,781,317</u>	<u>165,474</u>	<u>2,946,791</u>

應收賬款與其他應收款的公允價值與賬面值相若。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

(a) 應收賬款及其他應收款項(續)

(i) 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30天及30天以內	146,463	172,467
31天到90天	16,456	37,333
90天以上	93,515	63,447
	<u>256,434</u>	<u>273,247</u>

9. 應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的借款／款項

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項主要包括應付款項、租戶預付的租賃收入、應付子公司少數股東股利、應付關聯方、非控制性權益及第三方往來款、自其他方取得的借款／款項、其他應交税金及其他應付款項。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析及基於接受服務／貨品日期。本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
180天及180天以內	2,251,550	2,254,470
181天至365天	981,950	1,251,837
365天以上	2,535,282	3,170,441
	<u>5,768,782</u>	<u>6,676,748</u>

10. 資產負債表日後事項

於二零二四年三月二十一日，董事會建議宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度股息每股人民幣0.02元(二零二二年：每股人民幣0.00元)。

合併財務報表調節表

本集團已按照中國財政部於二零零六年二月十五日頒佈的企業會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定（「中國會計準則」）編製一份截至二零二三年十二月三十一日止年度之合併財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至十二月三十一日 止年度本公司所有者 及永續債持有人之 應佔利潤／(虧損)		於十二月三十一日 本公司所有者 及永續債持有人之 應佔權益	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
按中國會計準則	68,064	(1,575,516)	12,845,583	12,786,706
按香港財務報告準則調整之影響				
1. 沖回中國會計準則下投資物業折舊與減值	200,782	268,161	2,621,558	2,420,776
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	(128,439)	(138,638)	4,077,029	4,205,468
按香港財務報告準則	<u>140,407</u>	<u>(1,445,993)</u>	<u>19,544,170</u>	<u>19,412,950</u>

年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本年度業績的初步公告中所列數字與本集團該年度草擬的合併財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對本年度業績的初步公告發出任何核證。

業績及股息

本集團之收入為人民幣1,575,147.8萬元，同比增長21.27%。本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度普通股股東應佔利潤為人民幣14,040.7萬元，實現扭虧為盈。

董事會建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.02元（二零二二年：每股人民幣0.00元）合共人民幣67,340,400元予二零二四年五月二十九日（星期三）下午四時三十分辦公時間結束後名列本公司股東名冊上之股東。若建議在本公司應屆年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零二四年七月十五日（星期一）或之前派發。

暫停辦理股東登記

根據自二零零八年一月一日起執行的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例，本公司向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東派發末期股息時，有義務代扣代繳企業所得稅，稅率為10%。任何以非個人股東名義，包括以香港中央結算（代理人）有限公司，其他代理人或受託人，或其他組織及團體名義登記的股份皆被視為非居民企業股東所持的股份，所以，其應得之股息將被扣除企業所得稅。

本公司將於二零二四年五月九日（星期四）至二零二四年五月十六日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，為確定有權出席二零二三年年度股東大會並於會上投票之股東身份，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二四年五月八日（星期三）下午四時三十分或之前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

待股東於本公司二零二三年年度股東大會上通過後，所建議之末期股息將派予於二零二四年五月二十九日（星期三）下午四時三十分辦公時間結束後名列本公司股東名冊內之股東，以及本公司將於二零二四年五月二十二日（星期三）至二零二四年五月二十九日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續。為符合享有建議之末期股息之資格，所有已填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二四年五月二十一日（星期二）下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

管理層討論與分析

一、公司所屬行業發展情況

二零二三年，面對錯綜複雜的國內外形勢，我國加大宏觀調控力度，着力擴大內需、優化結構、提振信心、防範化解風險。我國經濟回升向好，高質量發展紮實推進，現代化產業體系建設取得重要進展，民生保障有力有效，全年GDP增速為5.2%。

1、房地產開發

二零二三年，房地產市場供求關係發生重大變化，中央強調要積極穩妥化解房地產風險。為刺激需求，監管部門先後出台首套住房「認房不認貸」、降低存量首套房貸利率、帶押過戶、降低住房買賣和租賃經紀服務費用等政策，居民置業成本及購房門檻進一步降低；為穩定供給，中央各部門和地方政府加大對房企資金支持力度，優化預售資金監管，強調要一視同仁滿足不同所有制房企的合理融資需求，房地產政策環境整體保持寬鬆。

總體來看，全年房地產市場先揚後抑，年初因需求集中釋放及前期政策效果顯現，市場升溫明顯；年中量價出現回落，購房者置業情緒下滑，未能延續回暖態勢。根據國家統計局數據顯示，二零二三年全國房地產市場商品住宅銷售面積94,796萬平方米，同比下降13.48%，商品住宅銷售額人民幣102,990億元，同比下降9.4%。全國土地市場低迷，住宅用地推出面積及成交面積同比顯著下降，成交樓面均價結構性上漲，溢價率仍在低位水平。

2、會展(含酒店)及商業物業

二零二三年，隨著整體經濟持續復甦，會展市場需求旺盛，國內各會展企業積極開展業務創新，通過線上線下結合辦展、在線推介會、網絡發佈會等方式拓展業務，展覽規模大幅增長，呈現全面恢復態勢，會展業數字化轉型趨勢愈加明顯。酒店業隨著各大城市展覽會議、文娛活動以及商旅需求恢復，出租率顯著上漲。北京寫字樓市場淨吸納量前三季度表現不佳，第四季度恢復到正值，需求持續呈現回暖態勢，租金延續下降趨勢。

二、經營情況討論與分析

二零二三年，公司緊跟經濟回升大勢，持續優化產業佈局，深入提升管理效能，推動房地產、會展（含酒店）以及商業物業板塊協同發展。

1、房地產開發

在房地產市場分化加劇、債務風險事件頻發的背景下，公司堅持穩健經營，着力增強房地產開發業務抗風險能力。

促銷售保交付。公司緊跟房地產政策調整步伐，合理把控營銷節奏，加大數字營銷力度，多措並舉促成交、去庫存，全年完成15個批次7,460套住宅平穩有序交付。報告期內，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣52.78億元（含車位）和34.15萬平方米。其中，持續開展數字營銷，「北辰橙享家」線上平台成交超人民幣5億元，成果顯著；長沙北辰三角洲收官之作A2區悅江洋以其高品質的產品實現價格逆勢上揚，並首開售罄；長沙北辰三角洲D4區瀚江府、寧波北辰香麓灣、重慶北辰悅來壹號以及海口北辰府等項目如期順利完成集中交付；北京北辰墅院1900項目實現基本清盤；成都北辰南湖香麓售樓處實現整售。

加強風險管控。健全風險防控體系，一方面強化動態貨值管理，確保項目開發進度可控；另一方面堅持「以收定支」，嚴控經營性支出，壓降成本費用。

推進發展模式創新。結合當前行業發展形勢，加強商業產品研究，積極嘗試並推進「會展+地產」項目聯動。

表1：報告期內房地產儲備情況

序號	持有待開發 土地的區域	持有待開發 土地的面積 (平方米)	規劃計容 建築面積 (平方米)	是／否 涉及合作 開發項目	合作開發 項目涉及 的面積 (平方米)	合作開發 項目的 權益佔比 (%)
1	武漢北辰光谷里	134,800	337,000	是	171,900	51
2	武漢北辰蔚藍城市 廊坊北辰辰睿	217,700	716,000	否	-	100
3	(2020-5地塊)	42,800	92,000	否	-	100

註：

- 1、 持有待開發土地面積為項目土地中未開發部分的建築面積；
- 2、 規劃計容建築面積為項目競得時按出讓條件計算的數據；
- 3、 合作開發項目涉及的面積為公司所佔權益的計容建築面積；
- 4、 報告期內，公司總土地儲備432.57萬平方米，權益土地儲備383.66萬平方米，無新增房地產儲備。

表2：報告期內房地產開發投資情況

單位：億元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	在建項目 / 新開工項目 / 竣工項目	項目 / 用地面積 (平方米)	項目規劃 / 容積率	總建築面積 (平方米)	在建建築面積 (平方米)	已竣工面積 (平方米)	總投資額	報告期實際投資額
1	北京海澱	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	0.15
3	北京順義	北京當代北辰悅MOMA	自住型商品房、兩限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京順義	北京北辰墅院1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京海澱	北京股份公司	別墅	竣工	-	-	6,100	-	6,100	-	-
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.87
7	北京門頭溝	北京龍湖北辰攬境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	104,100	104,100	24.78	1.57
8	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,019,800	570,600	4,783,300	407.08	14.06
9	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	1.23
10	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.61
11	湖北武漢	武漢北辰當代優+	住宅、商業	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	21.00	0.03
12	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	75,100	357,200	25.81	1.35
13	湖北武漢	武漢北辰蔚藍城市	住宅、商業	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	2.15
14	湖北武漢	武漢金地北辰閱風華	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.51	0.13
15	湖北武漢	武漢北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.10
16	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (067地塊)	住宅、商業	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.79
17	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (068地塊)	住宅、商業	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.90

序號	地區	項目	經營業態	在建項目 / 新開工項目 / 竣工項目	項目 用地面積 (平方米)	項目規劃			已竣工 面積 (平方米)	總投 資額	報告期 實際投資額
						建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)			
18	湖北武漢	武漢北辰金地漾時代	住宅、商業	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.40
19	浙江杭州	杭州北辰蜀山項目	住宅、商業	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.29	0.20
20	浙江杭州	杭州國領府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.0033
21	浙江杭州	杭州金湖都會藝境	住宅、商業	竣工	57,400	144,000	209,700	-	209,700	5.50	0.01
22	浙江杭州	杭州聆湖府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.20
23	浙江杭州	杭州北辰辰春瀾城	住宅	在建	69,000	179,500	276,400	276,400	-	52.18	3.68
24	浙江寧波	寧波北宸府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.39
25	浙江寧波	寧波堇天府	住宅、商業	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.30
26	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	166,400	166,400	22.43	2.62
27	江蘇南京	南京北辰旭輝铂悅金陵	住宅	竣工	25,300	70,700	105,000	-	105,000	14.73	0.02
28	江蘇蘇州	蘇州北辰旭輝壹號院	住宅、商業	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.02
29	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	在建	170,000	268,800	392,900	165,400	308,700	65.70	3.88
30	江蘇無錫	無錫天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.12
31	江蘇無錫	無錫時代城	住宅	竣工	137,900	413,800	535,400	-	535,400	46.79	0.18
32	四川成都	成都北辰朗詩南門綠郡	住宅、商業	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.43
33	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	1.04
34	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.59
35	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	0.83
36	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	1.74
37	四川眉山	四川北辰國領府	住宅、商業	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.62
38	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	竣工	69,900	84,000	126,600	126,600	126,600	15.08	2.74
39	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	在建	140,700	296,800	357,700	145,000	291,800	31.28	2.79

序號	地區	項目	經營業態	在建項目 / 新開工項目 / 竣工項目		項目規劃		已竣工面積 (平方米)	總投資額	報告期實際投資額
				項目用地面積 (平方米)	項目建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	在建建築面積 (平方米)			
40	河北廊坊	廊坊北辰蔚藍城市 (2018-4地塊)	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	24.56	1.89
41	河北廊坊	廊坊星宸里 (2019-3地塊)	商業	新開工	21,100	52,800	75,400	75,400	5.45	0.30
42	河北廊坊	廊坊北辰辰睿 (2020-5地塊)	住宅	新開工	46,200	92,000	138,300	95,400	13.43	0.60
43	安徽合肥	合肥北辰旭輝鉅悅廬州府	住宅、商業	竣工	141,700	239,000	356,200	356,200	21.07	0.39
44	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	在建	429,100	918,000	1,274,000	468,500	115.93	6.24
45	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	在建	68,200	102,200	150,400	150,400	24.64	1.43
46	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	竣工	106,800	206,000	281,100	46,600	36.31	2.20
47	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	竣工	30,500	106,800	134,700	-	12.35	1.42
48	廣東廣州	廣州蘭亭香麓 (116地塊)	住宅、商業	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	12.00	0.47
49	廣東廣州	廣州蘭亭香麓 (114地塊)	住宅、商業	在建	25,100	76,600	110,600	110,600	9.66	1.06

註：

1、總投資額為項目的預計總投資額；

2、報告期內，公司新開工面積40.73萬平方米，開復工面積322.23萬平方米，竣工面積142.61萬平方米。

表3：報告期內房地產銷售和結轉情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	可供 出售面積 (平方米)	已售(含已 預售)面積 (平方米)	結轉 面積 (平方米)	結轉 收入金額	報告期末 待結轉 面積 (平方米)
1	北京朝陽	北京北辰綠色家園	住宅、商業、 寫字樓	6,291	-	-	1,470	337
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	64	728
3	北京朝陽	北京北辰福第	住宅、商業	13,946	10,816	10,816	6,278	-
4	北京順義	北京北辰墅院1900	住宅	13,825	9,866	10,003	30,272	763
5	北京朝陽	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
6	北京昌平	北京北辰紅橡墅	別墅	27,729	-	-	-	1,276
7	北京順義	北京當代北辰悅MOMA	自住型商品房、 兩限房	3,243	-	321	1,222	-
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	87,699	2,465	3,789	18,061	-
9	北京門頭溝	北京龍湖北辰攬境	住宅	14,579	9,070	-	-	-
10	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	58,771	33,936	247,340	359,892	58,107
11	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	16,073	4,080	8,271	10,409	8,199
12	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	27,557	11,128	8,927	6,446	4,172
13	湖北武漢	武漢北辰當代優+	住宅、商業	662	-	-	-	-
14	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	97,186	1,246	4,240	6,767	590
15	湖北武漢	武漢北辰蔚藍城市	住宅、商業	63,060	3,218	6,313	5,789	444
16	湖北武漢	武漢金地北辰閱風華	住宅	1,056	184	184	814	-
17	湖北武漢	武漢北辰孔雀城航天府	住宅	35,922	56	257	145	348
18	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (067地塊)	住宅、商業	122,060	13,940	50,057	32,886	-
19	湖北武漢	武漢北辰金地漾時代	住宅、商業	148,133	10,172	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山項目	住宅、商業	7,304	430	240	821	190
21	浙江杭州	杭州國頌府	住宅	-	-	-	132	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	640	597	2,444	159
23	浙江杭州	杭州北辰辰春瀾城	住宅	56,180	5,247	-	-	9,161
24	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	7,873	363	891	2,482	-
25	浙江寧波	寧波堇天府	住宅、商業	147	-	-	500	-
26	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	39,075	19,605	93,093	174,643	-
27	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	108,466	19,708	21,122	35,232	10,321

序號	地區	項目	經營業態	可供	已售(含已	結轉	結轉	報告期末
				出售面積	預售)面積	面積	收入金額	待結轉
				(平方米)	(平方米)	(平方米)		(平方米)
28	江蘇無錫	無錫時代城	住宅	136	136	-	-	-
29	四川成都	成都北辰朗詩南門綠郡	住宅、商業	2,038	221	221	597	735
30	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	602	-	362	796	-
31	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	9,699	2,290	3,107	4,354	-
32	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	9,415	3,955	6,457	13,058	-
33	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	47,337	35,757	44,868	77,553	743
34	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	34,202	17,566	26,953	17,363	583
35	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	28,418	9,367	14,231	12,180	553
36	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	54,270	23,705	42,131	45,729	580
37	安徽合肥	合肥北辰旭輝鉅悅廬州府	住宅、商業	857	86	86	952	-
38	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	169,426	27,211	73,318	88,174	971
39	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	54,717	22,781	64,937	108,991	3,535
40	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	40,980	3,048	77,597	140,300	9,546
41	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	13,609	11,392	74,330	84,026	4,088
42	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(114地塊)	住宅、商業	38,522	27,768	-	-	-

註：

報告期內，公司共計實現銷售金額人民幣52.78億元，銷售面積341,454平方米，實現結轉收入金額人民幣129.05億元，結轉面積895,058平方米，報告期末待結轉面積117,631平方米。

2、會展(含酒店)及商業物業

公司借勢經濟恢復，推動會展各業態全面搶抓機遇，年度營收大幅提升，商業物業業態努力提質增效，實現穩步經營。

(1) 會展(含酒店)

圓滿完成重大活動保障。公司控股子公司首都會展(集團)有限公司(「首都會展」)高質量完成第三屆「一帶一路」國際合作高峰論壇、首屆中國—中亞峰會、杭州亞運會及亞殘運會主媒體中心、中關村論壇展覽(科博會)、2023金融街論壇年會、2023年世界地熱大會、全球可持續交通高峰論壇(2023)、第十六屆中國—拉美企業家高峰會、北京市政協會、北京香山論壇、國際金融論壇(IFF)第20屆全球年會等一系列重大服務保障任務，「北辰服務」收獲各方好評，品牌影響力、知名度進一步提升。

積極開拓會展上游業務。首都會展作為中國國際服務貿易交易會(簡稱「服貿會」)專業運營商，推動2023年服貿會市場化運營及服務保障工作再上新台階，現金收入及實物贊助創三年來新高。其中展覽面積達15.5萬平方米，83個國家和國際組織設展辦會，2,400餘家企業線下參展，包括500餘家世界500強和行業龍頭企業，整體國際化率超20%；累計舉辦高峰論壇、專題論壇、商務洽談等會議活動超200場，各類發佈活動70餘場；達成各類成果1,100餘項，接待觀眾近28萬人次、團組207個。此外，首都會展加速拓展會展上游業務，報告期內順利舉辦北京市2023年首個大型展覽—第十七屆亞洲運動用品與時尚展(ISPO Beijing 2023)以及2023中國製冷展、第二屆北京國際藝術設計玩具展覽會、京企直賣—國企消費季活動、首屆國際基礎科學大會；積極籌辦2025年世界燃氣大會(WGC2025)；中標第三屆中國—非洲經貿博覽會項目，協助Swift國際銀行業運營大會(Sibos2024年會)落地北京；創新開拓北京國際醫療美容產業發展及產品博覽會和中國擊劍俱樂部聯賽全國賽。

穩步推進輸出管理業務。公司持續推進會展場館及酒店品牌的經營和管理輸出。報告期內，公司在青島、廣州、麗水、鄭州、南京、北京、廊坊、通化、重慶等地，新簽約10家受託管理場館及酒店。截至目前，公司會展場館及酒店輸出管理業務已進入全國28個城市，遍佈京津冀、粵港澳、成渝等國家重要戰略發展區，其中顧問諮詢場館及酒店項目62個，受託管理場館及酒店項目55個，實現受託管理場館總面積達465萬平方米，市場份額持續擴大，行業地位保持領先。

表4：截至報告期末公司受託管理的會展場館及酒店項目

序號	區域	名稱
1	北京市	北京金海湖國際會展中心
2		首鋼會展中心
3		中關村論壇永久會址主會場項目
4	河北省張家口市	崇禮國際會議會展中心
5		崇禮五洲皇冠花園酒店
6		張家口北辰五洲皇冠酒店
7		萬全北辰五洲皇冠酒店
8		懷安北辰五洲皇冠花園酒店
9	河北省石家莊市	石家莊國際會展中心
10	河北省雄安新區	雄安會展中心
11		雄安會展中心酒店
12	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
13		銀豐北辰五洲皇冠酒店
14	廣東省珠海市	珠海國際會展中心
15		珠海金葉北辰五洲皇冠酒店
16		珠海五洲皇冠運動員公寓
17	廣東省廣州市	國際金融論壇 (IFF) 永久會址會議會展項目
18	廣東省惠州市	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
19	福建省福州市	福州數字中國會展中心
20	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心
21		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
22	江蘇省南京市	揚子江國際會議中心
23		揚子江國際會議中心酒店
24		南京生物醫藥谷商務中心項目
25		南京五洲皇冠行政公寓
26		南京五洲皇冠酒店

序號	區域	名稱
27	江蘇省南通市	南通國際會展中心
28		南通五洲皇冠酒店
29	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心
30	廣西壯族自治區 桂林市	桂林國際會展中心
31		桂林國際會展中心配套酒店
32	寧夏回族自治區 銀川市	寧夏國際會堂
33	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店
34	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心
35		杭州國際博覽中心北辰大酒店
36		杭州未來科技城學術交流中心
37	浙江省麗水市	麗水國際會展中心
38		麗水國際會展中心配套酒店
39	山東省德州市	德州天衢博覽廣場
40	山東省青島市	上合國際會議中心
41		青島上合之珠國際博覽中心綜合館 (A館)
42	山東省威海市	威海國際經貿交流中心
43		威海城投北辰大酒店
44	四川省成都市	成都空港產業服務區建設項目會議中心
45		成都空港產業服務區建設項目會議中心 酒店
46	重慶市	重慶金隅五洲皇冠酒店
47		重慶金隅五洲皇冠行政公寓
48		重慶中交五洲皇冠酒店
49	湖北省武漢市	武漢中交北辰五洲皇冠酒店
50	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店

序號	區域	名稱
51	河南省鄭州市	鄭州中央文化區文化交流中心、會議中心
52		鄭州中央文化區文化交流中心、會議中心配套酒店
53	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
54		通化參創五洲皇冠酒店
55	江西省宜春市	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店

持續推動行業發展。持續吸引國內外會展資源要素集聚，設立北京市會展職業創新發展中心；聯合主辦第二屆國際會展經濟發展論壇，推動行業國際化交流合作，並發佈了《中國展覽指數報告(2022)》。

(2) 商業物業

多措並舉提升經營。堅持市場導向，強化分析研判和市場推廣，靈活調整經營策略，促進大客戶簽約，有效提升經營收益。建立健全績效考核體系，開展分級分層考核，激發經營活力，促進市場化運營水平提升；完成北辰新空間城市更新項目改造，以「傳承時代記憶、貼合百姓需求、創新生活方式」的項目定位入市，實現知名餐飲企業和頭部科技企業整租。

持續優化專業管理。成立北京北辰悅物業服務有限公司，組建專業物業管理團隊，引進物業管理市場化人才，創建北辰自有高端優秀物業服務品牌，推動公司自有資產物業服務專業化管理，實現資產價值提升。

表5：報告期內房地產出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租 房地產 的建築面積 (平方米)	出租 房地產 的租金收入	權益 比例 (%)	
1	北京朝陽區	天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	56,886	100
2	北京朝陽區	北辰東路8號	北京國際會議中心	會議、展覽	58,000	9,996	100
3	北京朝陽區	北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	6,122	100
4	北京朝陽區	北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	5,449	100
5	北京朝陽區	北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	14,892	100
6	北京朝陽區	北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	14,934	100
7	北京朝陽區	北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	1,881	100
8	北京朝陽區	北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	12,869	100
9	北京朝陽區	北辰西路8號	國家會議中心大酒店	酒店	42,900	8,654	100
10	北京朝陽區	北辰東路8號	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,200	15,915	100
11	北京朝陽區	北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	15,535	100
12	湖南省長沙市開福區	長沙北辰洲際酒店 湘江北路1500號	酒店	79,200	18,141	100	
13	北京朝陽區	北辰東路8號	北辰匯園酒店公寓	公寓	184,300	26,814	100
14	北京朝陽區	北苑路甲13號	北辰綠色家園B5區商業	商業	49,700	3,408	100
15	湖南省長沙市開福區	長沙北辰三角洲大悅城 湘江北路1500號	商業	100,000	10,538	100	
16	湖南省長沙市開福區	長沙北辰國際會議中心 湘江北路1500號	會議、展覽	39,100	5,149	100	
17	湖南省長沙市開福區	長沙北辰國薈酒店 湘江北路1500號	酒店	62,500	9,703	100	
18	湖北省武漢市洪山區	武漢光谷里 高新二路9號	商業	29,600	3,037	51	

註：

- 1、 北辰綠色家園B5區商業自二零一六年八月整體出租給北京市上品商業發展有限責任公司；
- 2、 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積；
- 3、 出租房地產的租金收入為項目的經營收入；
- 4、 北辰時代大廈的建築面積和經營收入均包含新辰里購物中心商業項目的建築面積和經營收入；
- 5、 上述第2、3、7、8、10、13項物業所處的土地是從北京北辰實業集團有限責任公司租賃得到。

3、 融資工作

公司持續優化融資結構，拓展融資渠道，通過多種方式獲取足額穩定融資，保證公司資金鏈安全穩定。持續強化現金管控力度，提高資金使用效率，加強債務管控，確保資產負債率處於合理水平。

表6：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期末融資總額	整體平均融資成本(%)	利息資本化金額
2,402,526	4.40	51,187

三、報告期內主要經營情況

二零二三年，公司實現營業收入人民幣1,575,147.8萬元，同比增長21.27%。公司除稅前利潤和普通股股東應佔利潤為人民幣107,635.1萬元和人民幣14,040.7萬元，均實現扭虧為盈。公司除稅後主營業務核心經營業績（不含公允價值變動損失）為人民幣26,884.6萬元，同比增長120.17%。

其中，房地產開發板塊受可結算面積增加影響，報告期內實現營業收入人民幣1,290,473.2萬元（含車位），同比增長17.70%；除稅前利潤為人民幣58,857.8萬元，實現扭虧為盈，同比增加119,672.7萬元。會展（含酒店）及商業物業板塊報告期內實現營業收入人民幣264,908.9萬元，同比增長40.78%，除稅前利潤為人民幣46,955.9萬元，實現扭虧為盈，同比增加人民幣56,503.8萬元。本報告期投資性房地產公允價值變動損失（稅前）為人民幣18,059.9萬元。每股溢利為人民幣0.0417元。

四、公司關於公司未來發展的討論與分析

（一）行業格局和趨勢

二零二四年，我國將堅持穩中求進的工作總基調，完整、準確、全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，着力推動高質量發展，強化宏觀政策逆週期和跨週期調節，統籌擴大內需和深化供給側結構性改革，切實增強經濟活力、防範化解風險、改善社會預期，鞏固和增強經濟回升向好態勢，持續推動經濟實現質的有效提升和量的合理增長。

就房地產開發業務而言，我國將根據房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。

就會展（含酒店）及商業物業而言，我國將規範發展長租房市場，降低租賃住房稅費負擔，為公寓市場提供了良好的政策環境。商務部《「十四五」商務發展規劃》提出要完善會展業發展協調機制，提升區域性展會平台，打造高水平、專業性、市場化品牌展會，發展線上線下融合的展會模式。《北京培育建設國際消費中心城市實施方案（2021-2025年）》提出要加快「十四五」時期北京國際消費中心城市建設。國家發展改革委《「十四五」擴大內需戰略實施方案》提出要全面促進消費，積極發展服務消費，會展、酒店、寫字樓及商業物業業態將有更廣闊的發展空間和機遇。

（二）公司發展戰略

公司將繼續堅定發展信心，統籌高質量發展與高水平安全，全面助力首都國際交往中心建設，推動北京國際消費中心城市建設，推進產業數字化轉型，加快構建相互支撐、優勢互補、協同發展的新產業格局，着力推動公司高質量發展。

1、房地產開發

公司將繼續加強整體統籌，堅持防風險保安全，穩定高質量發展基本盤。**加強分析研判**，緊盯行業變化、形勢變化，積極主動作為，以自身的確定性應對外部變化的不確定性，確保平穩穿越行業週期。**優化產品供給**，順應市場需求，圍繞提升產品核心競爭力，打造特色地產品牌。**提升運營管理水平**，完善合規內控體系，加強全過程風險管控；強化質量檢查，壓實安全責任，確保項目按時平穩交付；加大銷售回款力度，確保收支良性循環；做優持有資產，提升資產價值；開展優質地塊研究，合理控制土儲規模。**創新發展模式**，深化研究「會展+地產」項目投資標準及相應配套落地措施，圍繞北京國際消費中心城市建設持續推進產業轉型升級。

2、會展(含酒店)及商業物業

公司將聚焦服務國家大局、首都「四個中心」功能建設和城市產業綜合發展，領跑會展行業發展，全力打造國際一流的會展品牌。推動會展增添高質量發展新動能，帶動酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業態聯動發展，並打造具有行業競爭力的商業物業管理品牌。

會展業務板塊，公司將**堅持推進戰略落地**，以打造國際一流的會展品牌為目標，積極推動產業數字化轉型及智慧場館建設，進一步提升會展產業能級。**加快推進全產業鏈佈局**，多渠道、多領域開拓會展上游業務，大力引進國際展會，在數量、質量、規模上齊發力，着力提升產業鏈主動權；加強場館管理標準化建設，進一步提升管理品質，鞏固管理優勢，打造酒店品牌特色和管理標準，持續增加受託酒店數量、規模；創新推進會展研究諮詢業務，着力打造行業專業智庫。**持續優化集團化管理模式**，健全市場化運行機制，更好發揮首都會展管理統籌、資源統籌、業務統籌職能，促進效能提升、效率提升、效益提升，着力做優做強存量業務，努力拓展增量業務，爭取創造更大價值、實現更多產值。

商業物業板塊，公司將以北京北辰商業管理有限公司（「北辰商管」）為平台，以打造國內領先的公建類及園區類資產運營管理品牌企業為目標，聚焦寫字樓、公寓、商業園區業務，深挖酒店、產業園區、文化園區特色資產價值，持續整合資源配置，科學優化管理架構，健全創新管理模式，強化專業團隊建設，在提升寫字樓出租率的同時，加速競合聯盟構建，共促發展合作；優化延伸酒店公寓產品線，打造專業化差異化特色化產品，提升服務品質；積極研策改造方案，推動商業園區品質升級，激活區域發展潛能；探索新業務拓展，推進智慧園區建設；培育自有物業管理團隊，推動物業管理公司做大做強，通過品牌輸出、委託管理、輕資產運營等模式，逐步實現首都會展、北京北辰地產集團有限公司持有資產物業統一自管，打造具有北辰特色的物業管理體系，樹立北京亞奧區域商業物業管理市場新標桿，促進公司運作集團化、管理專業化、發展多元化。

3、融資工作和資本開支

公司將結合市場行業政策變化，注重資金統籌，加強資金籌劃，充分利用「總部融資」模式，拓寬融資渠道，強化負債管控，提高運營效率。有效降低公司費用支出，重視銷售回款質量，強化現金流量管理，提升公司整體抗風險能力和經營韌性，增厚資金安全邊際，保證資金鏈穩定性。

二零二四年，公司預計固定資產投資人民幣2.4億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

(三) 經營計劃

二零二四年，公司房地產開發業務預計實現開復工面積179.54萬平方米，竣工面積67.64萬平方米。克服房地產調控政策影響，二零二四年公司力爭實現銷售面積79.09萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣107.00億元。

公司會展(含酒店)及商業物業將在提升現有運營服務能力的同時，創新業務發展模式，加大品牌影響力對上下游產業鏈的輻射力度，積極培育新的業績增長點。

(四) 可能面對的風險

1、政策風險

房地產行業的發展與國家政策導向緊密相關，儘管當前行業政策有所放寬，但我國仍將繼續堅持「房住不炒」的總基調，後續調控政策和信貸環境不排除做出進一步調整的可能，房企在獲取土地、項目開發建設、銷售及融資等方面或將面臨一定風險。

針對上述風險，公司將密切關注國家有關政策、宏觀經濟環境、市場變動等，同時公司將依據政策導向並結合實際情況不斷優化業務發展方向，增強房地產開發業務可持續發展的潛力，提升綜合競爭力。

2、市場風險

房地產市場延續分化態勢，房企對熱點城市、優質地塊競爭激烈，土地成交價居高不下推升開發成本。地價成本佔比較大、售價難以有效提升的情形給企業財務現金狀況和運營穩健性帶來一定風險。

針對上述風險，公司將密切關注市場發展趨勢，選擇市場發育較成熟，投資環境良好，人口淨流入、房價收入比相對合理的城市和地區。公司將不斷優化發展戰略，堅持適度規模，同時致力於加強專業化管理，縮短開發週期並加快周轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

3、人才儲備風險

隨著公司近年來成立北辰商管及會展場館、酒店受託管理等業務的穩步推進，公司對各類人才尤其是專業型人才與高級管理人才的需求量大幅提升，短期內或將面臨人才短缺的風險。

針對上述風險，公司積極構建「大人才」工作格局，聚焦企業高質量發展急需緊缺人才，加強人才源頭引進統籌謀劃，通過開展「優培計劃」、校企合作以及市場化選聘職業經理人等多種渠道、方式，持續引才聚才。持續健全完善有利於年輕幹部人才成長的體制機制，加大對年輕幹部人才儲備培養力度，圍繞會展業、房地產業、商業物業各板塊產業發展需要，加強有針對性地教育培訓和有目的地實踐鍛煉，不斷提高各條線專業人才的專業能力和各板塊複合型幹部的綜合管理能力，着力建設高素質專業化幹部人才隊伍。

財政資源及流動資金狀況

於二零二三年十二月三十一日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零二二年十二月三十一日有0.68%的增長，為人民幣1,954,417.0萬元。

本集團於二零二三年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣1,307,012.7萬元。本集團五年期公司債券年末淨額為人民幣285,245.9萬元，三年期公司債券年末淨額為人民幣59,907.2萬元，五年期中期票據年末淨額為人民幣392,595.8萬元，資產支持專項計劃融資年末淨額為人民幣357,764.7萬元。

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣4,367,784.2萬元，而流動負債數額則為人民幣2,005,828.6萬元。於二零二三年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣850,548.2萬元(不含受限制銀行存款)，不存在已發行債券的兌付兌息風險。本年度本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零二三年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,290,198.5萬元以若干投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行及其他金融機構取得。報告期期末，本集團以總負債除以總資產計算的資產負債率為66%(二零二二年十二月三十一日：70%)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無重大匯率波動風險。

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保，上述階段性擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。於二零二三年十二月三十一日未清償的階段性擔保金額為人民幣713,725.2萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,097,924.0萬元)。

減值準備

報告期內，綜合考慮房地產項目所在地的市場狀況，項目自身的定位、開發及銷售計劃等因素，公司對項目可變現淨值進行了減值測試，對成本高於其可變現淨值的存貨計提存貨跌價準備。經測試，公司需對房地產項目計提存貨跌價準備人民幣6.37億元。

本集團通過及時適當地提供預期損失來說明其信用風險。在計算預期信貸損失率時，本集團考慮了各類應收款的歷史損失率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行了調整。經評估分析，本集團於2023年度計提金融資產減值準備人民幣2.6億元。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司截至二零二三年十二月三十一日止年度概無購買、沽售或贖回任何本公司的上市證券。

委託存款及逾期定期存款

截至二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

僱員

截至二零二三年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,290人，實行企業工資總額與企業經濟效益掛鈎的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃。本公司定期對經營管理者提供培訓，包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、考察等。

企業管治守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治，本公司在本年度內已完全遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載的《企業管治守則》的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。經向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於本年度內一直遵守標準守則所載規定的標準。

審計委員會

本公司自二零零四年九月成立董事會審計委員會（「審計委員會」）。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括陳德球先生（主席）、周永健博士及甘培忠先生。其職責包括檢討和監察本公司之財務匯報程序、風險管理及內部監控系統。審計委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、風險管理、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱本集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審計委員會亦已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
李偉東

中國 • 北京，二零二四年三月二十一日

於本公告之日，董事會由七名董事組成，當中李偉東先生、梁捷女士、楊華森先生及張文雷女士為執行董事，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。

如本公告中、英文版出現歧義，一概以中文版為準。