

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」)將於二零二四年三月二十二日在上海證券交易所網頁([www.sse.com.cn](http://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](http://www.beijingns.com.cn))。

承董事會命  
北京北辰實業股份有限公司  
李偉東  
主席

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。

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

# 北京北辰实业股份有限公司 2023 年年度报告摘要

## 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](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

## 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       | 胡浩（代行职责）                   | 胡浩                         |
| 办公地址     | 北京市朝阳区北辰东路8号<br>汇欣大厦12层    | 北京市朝阳区北辰东路8号<br>汇欣大厦12层    |
| 电话       | 010-64991277、010-64991055  | 010-64991277、010-64991055  |
| 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次的全国规模化发展布局，业务涉及住宅、公寓、别墅、写字楼、商业等多元化、多档次的物业开发和经营。截至报告期末，公司开发项目及土地储备分布在京津冀、长江经济带、川渝城市群、海南自贸港以及粤港澳大湾区等 15 个核心城市，构建了住宅、产业综合体、商业、物业服务多业务协同发展的格局。

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

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

#### 2.2 报告期内公司所处行业情况

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

##### 1、房地产开发

二零二三年，房地产市场供求关系发生重大变化，中央强调要积极稳妥化解房地产风险。为刺激需求，监管部门先后出台首套住房“认房不认贷”、降低存量首套房贷利率、带押过户、降低住房买卖和租赁经纪服务费用等政策，居民置业成本及购房门槛进一步降低；为稳定供给，中央各部门和地方政府加大对房企资金支持力度，优化预售资金监管，强调要一视同仁满足不同所有



制房企的合理融资需求，房地产政策环境整体保持宽松。

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

## 2、会展（含酒店）及商业物业

二零二三年，随着整体经济持续复苏，会展市场需求旺盛，国内各会展企业积极开展业务创新，通过线上线下结合办展、在线推介会、网络发布会等方式拓展业务，展览规模大幅增长，呈现全面恢复态势，会展业数字化转型趋势愈加明显。酒店业随着各大城市展览会议、文娱活动以及商旅需求恢复，出租率显著上涨。北京写字楼市场净吸纳量前三季度表现不佳，第四季度恢复到正值，需求持续呈现回暖态势，租金延续下降趋势。

## 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

|                                 | 2023年          | 2022年          | 本年比上年增减 (%) | 2021年          |
|---------------------------------|----------------|----------------|-------------|----------------|
| 总资产                             | 56,225,144,598 | 67,280,220,550 | -16.43      | 79,817,054,022 |
| 归属于上市公司股东的净资产                   | 12,845,583,320 | 12,786,706,041 | 0.46        | 15,508,960,940 |
| 营业收入                            | 15,751,478,107 | 12,988,939,722 | 21.27       | 22,182,853,805 |
| 扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入 | 15,748,850,454 | 12,986,592,257 | 21.27       | 22,088,502,713 |
| 归属于上市公司股东的净利润                   | 68,064,279     | -1,575,516,219 | 不适用         | 212,983,698    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润          | -24,645,753    | -1,644,189,577 | 不适用         | 173,392,022    |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | 1,387,394,641  | 4,003,550,986  | -65.35      | 6,940,264,242  |
| 加权平均净资产收益率 (%)                  | 0.53           | -11.73         | 不适用         | 0.52           |
| 基本每股收益 (元 / 股)                  | 0.02           | -0.48          | 不适用         | 0.02           |
| 稀释每股收益 (元 / 股)                  | 0.02           | -0.48          | 不适用         | 0.02           |

### 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<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 4,185,000,121    | 3,083,886,052    | 3,221,078,013    | 5,261,513,921      |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 32,669,170       | -23,099,471      | 17,683,862       | 40,810,718         |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 4,433,452        | -53,946,222      | 1,467,913        | 23,399,104         |
| 经营活动产生的现金流量净额           | 850,017,542      | 697,686,483      | 383,903,493      | -544,212,877       |

#### 4 股东情况

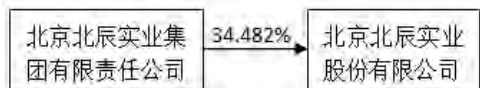
##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

| 截至报告期末普通股股东总数（户）                     |            |   |           |                          | 130,819        |        |          |
|--------------------------------------|------------|---|-----------|--------------------------|----------------|--------|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）              |            |   |           |                          | 130,147        |        |          |
| 前 10 名股东持股情况                         |            |   |           |                          |                |        |          |
| 股东名称<br>(全称)                         | 报告期内<br>增减 | 期末持股<br>数量  | 比例<br>(%) | 持有有<br>限售条<br>件的股<br>份数量 | 质押、标记或<br>冻结情况 |        | 股东<br>性质 |
|                                      |            |   |           |                          | 股份<br>状态       | 数<br>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               | 1,170,500  | 690,640,699   | 20.512    | 0                        | 无              | 0      | 境外法人     |
| 王府井集团股份有限公司                          | 0          | 125,300,000   | 3.721     | 0                        | 无              | 0      | 国有法人     |
| 任磊                                   | 24,500,000 | 24,500,000  | 0.728     | 0                        | 无              | 0      | 境内自然人    |
| 中航鑫港担保有限公司                           | -6,000,000 | 18,000,000  | 0.535     | 0                        | 无              | 0      | 国有法人     |
| 香港中央结算有限公司                           | -6,834,445 | 15,667,798  | 0.465     | 0                        | 无              | 0      | 境外法人     |
| 陶学知                                  | 3,112,500  | 13,956,200  | 0.414     | 0                        | 无              | 0      | 境内自然人    |
| 张俊                                   | 12,521,886 | 12,521,886  | 0.372     | 0                        | 无              | 0      | 境内自然人    |
| 中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金 | 3,941,895  | 12,349,195  | 0.367     | 0                        | 无              | 0      | 其他       |
| 邵宇清                                  | 11,000,000 | 11,000,000  | 0.327     | 0                        | 无              | 0      | 境内自然人    |
| 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。 |           |                          |                |        |          |

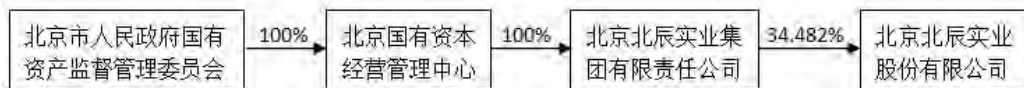
##### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第一期) | 23 北辰 F1       | 250684.SH    | 2026-04-17 | 6.00  | 3.74   |
| 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   |

#### 5.2 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                                    |
|----------------|--|
| 19 北辰 F1       | 2023 年 4 月 17 日, 公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付    |
| 20 北辰 01       | 2023 年 1 月 16 日, 公司按时足额完成“20 北辰 01”本金和当期利息兑付 |
| 21 北辰 G1       | 2023 年 7 月 26 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G1”当期利息兑付    |
| 21 北辰 G2       | 2023 年 12 月 29 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G2”当期利息兑付   |
| 22 北辰 G1       | 2023 年 4 月 28 日, 公司按时足额完成“22 北辰 G1”当期利息兑付    |
| 22 北辰实业 MTN002 | 公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付                          |
| 22 北辰实业 MTN001 | 公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付                          |
| 21 北辰实业 MTN001 | 公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付                          |

5.3 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

5.4 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         | 2023 年      | 2022 年         | 本期比上年同期增减(%) |
|--------------|-------------|----------------|--------------|
| 资产负债率 (%)    | 72.38       | 76.28          | 减少 3.90 个百分点 |
| 扣除非经常性损益后净利润 | -24,645,753 | -1,644,189,577 | 不适用          |
| EBITDA 全部债务比 | 0.062       | -0.002         | 不适用          |
| 利息保障倍数       | 0.92        | -0.32          | 不适用          |

### 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。

二零二三年，公司实现营业收入人民币 1,575,147.8 万元，同比上升 21.27%。公司利润总额和归属于母公司净利润分别为人民币 39,872.7 万元和 6,806.4 万元，实现扭亏为盈；净利润为人民币-6,343.3 万元，同比减亏 158,941.1 万元。其中，房地产开发板块受可结算面积增加影响，报告期内实现营业收入人民币 1,290,473.2 万元（含车位），同比上升 17.70%，税前利润为人民币 58,857.8 万元，实现扭亏为盈，同比增加 119,672.7 万元。会展（含酒店）及商业物业板块报告期内实现营业收入人民币 264,908.9 万元，同比上升 40.78%，税前利润为人民币 46,955.9 万元，实现扭亏为盈，同比增加 56,503.8 万元。每股收益为人民币 0.02 元。

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 2023 年年度报告

## 董事长致辞

各位股东：

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零二三年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

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

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

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

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

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

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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



十一、其他

适用 不适用

## 目 录

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

|        |   |
|--------|---|
| 备查文件目录 | 1、载有法定代表人签名的年度报告文本。<br>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。<br>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。<br>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。<br>5、在香港交易所发布的年度报告文本。 |
|--------|---|

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

|      |                            |                            |
|------|----------------------------|----------------------------|
|      | 董事会秘书                      | 证券事务代表                     |
| 姓名   | 胡浩（代行职责）                   | 胡浩                         |
| 联系地址 | 北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层        | 北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层        |
| 电话   | 010-64991277、010-64991055  | 010-64991277、010-64991055  |
| 传真   | 010-64991352               | 010-64991352               |
| 电子信箱 | northstar@beijingns.com.cn | northstar@beijingns.com.cn |

### 三、基本情况简介

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

### 四、信息披露及备置地点

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

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他相关资料

|                     |         |   |
|---------------------|---------|---|
| 公司聘请的会计师事务所<br>(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<br>(境外) | 名称      | 罗兵咸永道会计师事务所   |
|                     | 办公地址    | Pricewaterhousecoopers, 22F Prince's building, Central, Hong Kong |
|                     | 签字会计师姓名 | 黄焯棋   |

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据                          | 2023年          | 2022年          | 本期比上年同期<br>增减(%)   | 2021年          |
|---------------------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|
| 营业收入                            | 15,751,478,107 | 12,988,939,722 | 21.27              | 22,182,853,805 |
| 扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入 | 15,748,850,454 | 12,986,592,257 | 21.27              | 22,088,502,713 |
| 归属于上市公司股东的净利润                   | 68,064,279     | -1,575,516,219 | 不适用                | 212,983,698    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润          | -24,645,753    | -1,644,189,577 | 不适用                | 173,392,022    |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | 1,387,394,641  | 4,003,550,986  | -65.35             | 6,940,264,242  |
|                                 | 2023年末         | 2022年末         | 本期末比上年同<br>期末增减(%) | 2021年末         |
| 归属于上市公司股东的净资产                   | 12,845,583,320 | 12,786,706,041 | 0.46               | 15,508,960,940 |
| 总资产                             | 56,225,144,598 | 67,280,220,550 | -16.43             | 79,817,054,022 |

## (二) 主要财务指标

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

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

|                             | 归属于上市公司股东的净利润 |            | 归属于上市公司股东的净资产 |            |
|-----------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                             | 本期数           | 上期数        | 期末数           | 期初数        |
| 按中国会计准则                     | 68,064        | -1,575,516 | 12,845,583    | 12,786,706 |
| 按境外会计准则调整的项目及金额：            |               |            |               |            |
| —冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧及减值准备(a) | 200,782       | 268,161    | 2,621,558     | 2,420,776  |
| —投资性房地产公允价值                 | -128,439      | -138,638   | 4,077,029     | 4,205,468  |
| 按境外会计准则                     | 140,407       | -1,445,993 | 19,544,170    | 19,412,950 |

**(二) 境内外会计准则差异的说明:**

√适用 □不适用

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

**九、2023 年分季度主要财务数据**

单位：元 币种：人民币

|                         | 第一季度<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 4,185,000,121    | 3,083,886,052    | 3,221,078,013    | 5,261,513,921      |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 32,669,170       | -23,099,471      | 17,683,862       | 40,810,718         |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 4,433,452        | -53,946,222      | 1,467,913        | 23,399,104         |
| 经营活动产生的现金流量净额           | 850,017,542      | 697,686,483      | 383,903,493      | -544,212,877       |

**十、非经常性损益项目和金额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**十一、采用公允价值计量的项目**

□适用 √不适用

十二、 其他

适用 不适用



## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的业务情况

公司主营业务包括房地产开发、会展（含酒店）及商业物业。

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

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

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

### 二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

一方面，公司具有复合地产开发运营能力。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十七年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续推进新城市拓展和区域深耕，均衡区域布局，截至报告期末，公司房地产开发业务已进入全国 15 个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

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

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

### 三、报告期内公司所处行业情况

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

#### 1、房地产开发

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

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

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

## 2、会展（含酒店）及商业物业

二零二三年，随着整体经济持续复苏，会展市场需求旺盛，国内各会展企业积极开展业务创新，通过线上线下结合办展、在线推介会、网络发布会等方式拓展业务，展览规模大幅增长，呈现全面恢复态势，会展业数字化转型趋势愈加明显。酒店业随着各大城市展览会议、文娱活动以及商旅需求恢复，出租率显著上涨。北京写字楼市场净吸纳量前三季度表现不佳，第四季度恢复到正值，需求持续呈现回暖态势，租金延续下降趋势。

## 四、经营情况讨论与分析

二零二三年，公司紧跟经济回升大势，持续优化产业布局，深入提升管理效能，推动房地产、会展（含酒店）以及商业物业板块协同发展。

### 1、房地产开发

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

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

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

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

### 2、会展（含酒店）及商业物业

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

#### （1）会展（含酒店）

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

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

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

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

表 1：截至报告期末公司受托管理的会展场馆及酒店项目

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

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

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

### （2）商业物业

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

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

### 3、融资工作

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

## 五、报告期内主要经营情况

二零二三年，公司实现营业收入人民币 1,575,147.8 万元，同比上升 21.27%。公司利润总额和归属于母公司净利润分别为人民币 39,872.7 万元和 6,806.4 万元，实现扭亏为盈；净利润为人民币-6,343.3 万元，同比减亏 158,941.1 万元。其中，房地产开发板块受可结算面积增加影响，报告期内实现营业收入人民币 1,290,473.2 万元（含车位），同比上升 17.70%，税前利润为人民币 58,857.8 万元，实现扭亏为盈，同比增加 119,672.7 万元。会展（含酒店）及商业物业板块报告期内实现营业收入人民币 264,908.9 万元，同比上升 40.78%，税前利润为人民币 46,955.9 万元，实现扭亏为盈，同比增加 56,503.8 万元。每股收益为人民币 0.02 元。

**(一) 主营业务分析****1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位：元 币种：人民币

| 科目            | 本期数            | 上年同期数          | 变动比例 (%) |
|---------------|----------------|----------------|----------|
| 营业收入          | 15,751,478,107 | 12,988,939,722 | 21.27    |
| 营业成本          | 11,438,740,221 | 10,319,764,616 | 10.84    |
| 销售费用          | 429,459,148    | 486,486,162    | -11.72   |
| 管理费用          | 917,391,793    | 884,696,645    | 3.70     |
| 财务费用          | 833,161,125    | 784,627,659    | 6.19     |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,387,394,641  | 4,003,550,986  | -65.35   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 55,043,316     | -225,976,108   | 124.36   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,325,107,015 | -8,350,376,056 | 84.13    |

营业收入变动原因说明：主要是由于公司本期房地产开发板块受结算周期影响，可结算面积增加结转收入增加，同时会展（含酒店）及商业物业板块出租率提升带动板块收入增长所致

营业成本变动原因说明：主要是由于公司本期营业收入增加，相应结转成本增加所致

销售费用变动原因说明：主要是由于公司本期营销费用支出减少所致

管理费用变动原因说明：主要是由于公司本期费用支出控制在合理范围之内

财务费用变动原因说明：主要是由于公司本期利息收入减少所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期销售商品、提供劳务收到的现金减少，同时提高资金使用效率，购买商品、接受劳务支付的现金减少所致

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

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期到期债务较上期减少，因此偿还债务支出减少所致

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

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

**2. 收入和成本分析**

适用 不适用

报告期内公司实现营业收入 157.51 亿元，同比上升 21.27%；营业成本 114.39 亿元，同比上升 10.84%。

**(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况**

单位：元 币种：人民币

| 主营业务分行业情况    |                |               |         |               |               |              |
|--------------|----------------|---------------|---------|---------------|---------------|--------------|
| 分行业          | 营业收入           | 营业成本          | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 房地产开发        | 12,904,731,516 | 9,881,338,421 | 23.43   | 17.70         | 10.07         | 增加 5.31 个百分点 |
| 会展（含酒店）及商业物业 | 2,649,088,964  | 1,411,407,584 | 46.72   | 40.78         | 18.68         | 增加 9.92 个百分点 |
| 主营业务分产品情况    |                |               |         |               |               |              |
| 分产品          | 营业收入           | 营业成本          | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增      | 营业成本比上年增      | 毛利率比上年增      |

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

#### 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内公司房地产开发可结算产品增加实现收入 129.05 亿元，同比上升 17.70%。

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

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

#### (2). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用  不适用

#### (3). 成本分析表

单位：元

| 分行业情况        |        |             |              |             |                |                   |
|--------------|--------|-------------|--------------|-------------|----------------|-------------------|
| 分行业          | 成本构成项目 | 本期金额        | 本期占总成本比例 (%) | 上年同期金额      | 上年同期占总成本比例 (%) | 本期金额较上年同期变动比例 (%) |
| 会展（含酒店）及商业物业 | 人工成本   | 343,579,130 | 3.00         | 328,761,868 | 3.19           | 4.51              |
| 会展（含酒店）      | 资产折旧   | 423,697,488 | 3.70         | 417,069,867 | 4.04           | 1.59              |

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

#### (4). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

#### (5). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

#### (6). 主要销售客户及主要供应商情况

##### A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 12,714.57 万元，占年度销售总额 0.81%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

##### B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

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

### 3. 费用

适用 不适用

报告期内公司严格控制各项费用支出，其中，销售费用 4.29 亿元，较去年同期减少 11.72%；管理费用 9.17 亿元，较去年同期增加 3.70%；财务费用 8.33 亿元，较去年同期增加 6.19%。

### 4. 现金流

适用 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为 13.87 亿元，较上年同期减少 26.16 亿元；投资活动产生的现金流量净额为 0.55 亿元，较上年同期增加 2.81 亿元；筹资活动产生的现金流量净额为-13.25 亿元，较上年同期增加 70.25 亿元。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

#### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

##### 1. 资产及负债状况

单位：元

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数<br>占总资产的<br>比例（%） | 上期期末数 | 上期期末数<br>占总资产的<br>比例（%） | 本期期末金<br>额较上期期<br>末变动比例 | 情况说明 |
|------|-------|-------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|------|
|------|-------|-------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|------|

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

#### 其他说明

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

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

#### 2. 境外资产情况

适用 不适用

#### 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末账面价值         | 受限原因           |
|--------|----------------|----------------|
| 货币资金   | 931,854,163    | 按揭保证金、工程履约担保金等 |
| 应收账款   | 2,202,264      | 借款质押           |
| 存货     | 3,451,221,527  | 借款抵押           |
| 投资性房地产 | 4,967,876,667  | 借款抵押           |
| 固定资产   | 1,735,309,450  | 借款抵押           |
| 合计     | 11,088,464,071 | /              |

#### 4. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见下表



## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

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

注:

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

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

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

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

注：

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

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

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

注：

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

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 地区        | 项目          | 经营业态          | 出租房地产的建筑面积（平方米） | 出租房地产的租金收入 | 权益比例（%） | 是否采用公允价值计量模式 |   |
|----|-----------|-------------|---------------|-----------------|------------|---------|--------------|---|
| 1  | 北京朝阳区     | 天辰东路 7 号    | 国家会议中心        | 会议、展览           | 270,800    | 56,886  | 100          | 否 |
| 2  | 北京朝阳区     | 北辰东路 8 号    | 北京国际会议中心      | 会议、展览           | 58,000     | 9,996   | 100          | 否 |
| 3  | 北京朝阳区     | 北辰东路 8 号    | 汇宾大厦          | 写字楼             | 37,800     | 6,122   | 100          | 否 |
| 4  | 北京朝阳区     | 北辰东路 8 号    | 汇欣大厦          | 写字楼             | 40,900     | 5,449   | 100          | 否 |
| 5  | 北京朝阳区     | 北辰东路 8 号    | 北辰时代大厦        | 写字楼             | 131,300    | 14,892  | 100          | 否 |
| 6  | 北京朝阳区     | 北辰西路 8 号    | 北辰世纪中心        | 写字楼             | 149,800    | 14,934  | 100          | 否 |
| 7  | 北京朝阳区     | 北辰东路 8 号    | 汇珍楼物业         | 写字楼             | 8,400      | 1,881   | 100          | 否 |
| 8  | 北京朝阳区     | 北辰东路 8 号    | 北京五洲大酒店       | 酒店              | 42,000     | 12,869  | 100          | 否 |
| 9  | 北京朝阳区     | 北辰西路 8 号    | 国家会议中心大酒店     | 酒店              | 42,900     | 8,654   | 100          | 否 |
| 10 | 北京朝阳区     | 北辰东路 8 号    | 五洲皇冠国际酒店      | 酒店              | 60,200     | 15,915  | 100          | 否 |
| 11 | 北京朝阳区     | 北辰西路 8 号    | 北辰洲际酒店        | 酒店              | 60,000     | 15,535  | 100          | 否 |
| 12 | 湖南省长沙市开福区 | 湘江北路 1500 号 | 长沙北辰洲际酒店      | 酒店              | 79,200     | 18,141  | 100          | 否 |
| 13 | 北京朝阳区     | 北辰东路 8 号    | 北辰汇园酒店公寓      | 公寓              | 184,300    | 26,814  | 100          | 否 |
| 14 | 北京朝阳区     | 北苑路甲 13 号   | 北辰绿色家园 B5 区商业 | 商业              | 49,700     | 3,408   | 100          | 否 |
| 15 | 湖南省长沙市开福区 | 湘江北路 1500 号 | 长沙北辰三角洲大悦城    | 商业              | 100,000    | 10,538  | 100          | 否 |
| 16 | 湖南省长沙市开福区 | 湘江北路 1500 号 | 长沙北辰国际会议中心    | 会议、展览           | 39,100     | 5,149   | 100          | 否 |
| 17 | 湖南省长沙市开福区 | 湘江北路 1500 号 | 长沙北辰国荟酒店      | 酒店              | 62,500     | 9,703   | 100          | 否 |
| 18 | 湖北省武汉市洪山区 | 高新二路 9 号    | 武汉光谷里         | 商业              | 29,600     | 3,037   | 51           | 否 |

注：

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

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

**6. 其他说明**

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

详情如下

**1. 重大的股权投资**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 被投资公司名称       | 主要业务          | 标的是否主营业务 | 投资方式 | 投资金额  | 持股比例 | 是否并表 | 报表科目(如适用) | 资金来源 | 合作方(如适用) | 投资期限(如有) | 截至资产负债表日的进展情况 | 是否涉诉 |
|---------------|---------------|----------|------|-------|------|------|-----------|------|----------|----------|---------------|------|
| 北京北辰悦物业服务有限公司 | 物业管理、非居住房地产租赁 | 否        | 新设   | 2,000 | 100% | 是    | 长期股权投资    | 自有资金 | 无        | 长期       | 实缴1,000万元     | 否    |
| 合计            | /             | /        | /    | 2,000 | /    | /    | /         | /    | /        | /        | /             | /    |

**2. 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**3. 以公允价值计量的金融资产**

□适用 √不适用

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

**4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况**

□适用 √不适用

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

**1、主要控股公司的经营情况：**

币种：人民币

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

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

## 2、本年度取得子公司的情况

币种：人民币

| 被投资单位全称         | 取得方式 | 注册地 | 注册资本（万元） | 持股比例（%） | 主要经营范围        |
|-----------------|------|-----|----------|---------|---------------|
| 北京北辰悦物业服务服务有限公司 | 新设   | 北京市 | 2,000    | 100     | 物业管理、非居住房地产租赁 |

## 3、本年度注销子公司的情况

币种：人民币

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

### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

二零二四年，我国将坚持稳中求进的工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，强化宏观政策逆周期和跨周期调节，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，切实增强经济活力、防范化解风险、改善社会预期，巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

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

就会展（含酒店）及商业物业而言，我国将规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，为公寓市场提供了良好的政策环境。商务部《“十四五”商务发展规划》提出要完善会展业发展协调机制，提升区域性展会平台，打造高水平、专业性、市场化品牌展会，发展线上线下融合的展会模式。《北京培育建设国际消费中心城市实施方案（2021—2025年）》提出要加快“十四五”时期北京国际消费中心城市建设。国家发展改革委《“十四五”扩大内需战略实施方案》提出要全面促进消费，积极发展服务消费，会展、酒店、写字楼及商业物业业态将有更广阔的发展空间和机遇。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将继续坚定发展信心，统筹高质量发展与高水平安全，全面助力首都国际交往中心建设，推动北京国际消费中心城市建设，推进产业数字化转型，加快构建相互支撑、优势互补、协同发展的新产业格局，着力推动公司高质量发展。

#### 1、房地产开发

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

## 2、会展（含酒店）及商业物业

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

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

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

## 3、融资工作和资本开支

公司将结合市场行业政策变化，注重资金统筹，加强资金筹划，充分利用“总部融资”模式，拓宽融资渠道，强化负债管控，提高运营效率。有效降低公司费用支出，重视销售回款质量，强化现金流量管理，提升公司整体抗风险能力和经营韧性，增厚资金安全边际，保证资金链稳定性。

二零二四年，公司预计固定资产投资人民币 2.4 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

二零二四年，公司房地产开发业务预计实现开复工面积 179.54 万平方米，竣工面积 67.64 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零二四年公司力争实现销售面积 79.09 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 107.00 亿元。

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

## (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

### 1、政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，尽管当前行业政策有所放宽，但我国仍将继续坚持“房住不炒”的总基调，后续调控政策和信贷环境不排除做出进一步调整的可能，房企在获取土地、项目开发建设、销售及融资等方面或将面临一定风险。

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

## 2、市场风险

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

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

## 3、人才储备风险

随着公司近年来成立北辰商管及会展场馆、酒店受托管理等业务的稳步推进，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

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

## (五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

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

公司按照《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》以及《信息披露管理制度》的规定，依法履行信息披露义务，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时，充分保障中小股东知情权，维护投资者利益。凭借良好规范的信息披露表现，公司荣获上海证券交易所授予的上市公司 2022-2023 年度信息披露工作 A 类（优秀）评级。

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

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

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

### 三、股东大会情况简介

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

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用



股东大会情况说明

□适用 √不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

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

| 姓名  | 主要工作经历   |
|-----|--|
| 李伟东 | 55岁，本公司董事长。李先生毕业于中国人民大学，管理学硕士，正高级经济师、工程师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事。二零一六年加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。二零二零年八月获选为本公司董事长。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。 |
| 梁捷  | 54岁，本公司执行董事、总经理。梁女士先后毕业于中国政法大学、清华大学，法学学士、工商管理硕士研究生。梁女士曾任北京市中关村科技园区海淀园管理委员会投资促进处（海淀区投资促进局）处长（局长），中关村科技园区海淀园管理委员   |

|     |   |
|-----|---|
|     | 会常务副主任，中关村科技园区海淀园工作委员会副书记，海淀区科学技术委员会主任，海淀区发展和改革委员会副主任、党组书记、主任，2016年9月至2024年1月期间先后担任首钢总公司副总经理，首钢集团有限公司副总经理、总法律顾问、首席合规官。二零二四年二月起加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。梁女士在公司经营管理、法律合规、风险防控等方面具有丰富经验。   |
| 杨华森 | 50岁，本公司执行董事。杨先生先后毕业于北方交通大学、华中科技大学、中央党校，工学学士、工商管理硕士、科技哲学研究生，高级物流师、工程师。杨先生历任广西柳铁经济技术开发总公司总经理助理、副总经理，中铁特货公司南宁营业部总经理，上海中铁达汽车物流有限公司总经理，北京市首都公路发展集团有限公司副总经理。二零一九年三月至二零二一年十月期间挂职任河北省唐山市委常委、副市长，京冀曹妃甸协同发展示范区党工委书记，二零二二年二月获选出任本公司执行董事。杨先生在公司经营管理、物流行业方面具有丰富经验。   |
| 张文雷 | 56岁，本公司执行董事、副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，正高级经济师、高级会计师、工程师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。  |
| 周永健 | 73岁，本公司独立非执行董事。周博士拥有香港和英格兰及威尔士认可的执业律师资格，于香港担任执业律师逾40年，曾任中国人民政治协商会议全国委员会委员，香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及全球主席、及中国司法部委任的中国委托公证人。周博士分别于1998年、2003年获香港特别行政区政府颁授太平绅士及银紫荆星章，并于2010年获嘉许为香港教育学院荣誉院士、2013年获英国伦敦国王学院荣誉院士，2018年获香港都会大学（前称香港公开大学）授荣誉博士及2021年获香港科技大学授荣誉法学博士。周博士在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。 |
| 甘培忠 | 67岁，本公司独立非执行董事。甘先生毕业于北京大学法学院，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师，兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，辽宁省人民政府政府法律顾问，现任中国商业法研究会会长，中国法学会证券法学研究会副会长，中国法学会经济法学研究会常务理事，最高人民法院咨询委员，最高人民法院案例指导专家委员会委员，最高人民法院执行局咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。   |
| 陈德球 | 42岁，本公司独立非执行董事。陈先生毕业于南开大学商学院，公司治理专业博士，现任对外经济贸易大学国际商学院院长，会计学与公司治理教授，博士生导师。陈先生在公司治理、财务管理、审计方面具有丰富的经验。   |
| 杜艳  | 47岁，本公司股东代表监事。杜女士毕业于首都经济贸易大学，经济学学士，正高级会计师。杜女士于一九九九年加入北辰集团，曾任北京北辰购物中心财务部会计、北辰百货分公司财务部主管会计、本公司计划财务部经理、副部长，现任本公司财务资金部部长。杜女士在会计实务、财务管理方面具有丰富经验。   |
| 田振华 | 43岁，本公司职工监事。田先生先后毕业于北京林业大学和中央财经大学，管理学学士、会计学硕士，高级会计师、中国注册会计师（非执业）。田先生于二零零七年加入本公司，曾任北辰地产集团武汉城市中心财务总监、本公司审计部副部长，现任首都会展（集团）有限公司总会计师。二零二一年三月获重选连任为本公司职工监事。田先生在公司财务管理、公司审计方面具有丰富经验。   |
| 吕毅红 | 52岁，本公司职工监事。吕女士毕业于首都经济贸易大学，管理学学士。吕女士于一九九一年加入北辰集团，曾任北京国际会议中心、北京五洲大酒店培训部经理、会展部经理、总经理助理、副总经理、工会主席、本公司工会副主席，现任五洲会议中心总经理。二零二一年三月获选出任本公司职工监事。吕女士在投资物业管理、工会工作方面具有丰富经验。   |

|     |  |
|-----|--|
| 杜敬明 | 59 岁，本公司副总经理。杜先生毕业于北京师范大学法学博士，正高级经济师。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理，二零一二年出任本公司副总经理。杜先生在公司行政管理、企业文化和宣传工作方面具有丰富经验。                |
| 胡浩  | 45 岁，本公司副总经理。胡先生毕业于中央财经大学，经济学学士。胡先生二零零二年加入本公司，历任本公司投融资部副部长、部长、战略运营部部长、总经理助理、股东代表监事。二零二一年一月出任本公司副总经理。胡先生在房地产开发、公司资本运作、运营管控方面具有丰富经验。                       |
| 孔磊  | 52 岁，本公司副总经理。孔先生毕业于南京政治学院，先后取得法学学士、硕士学位，历任副团职干事、正团职秘书、正团职参谋、副师职参谋，人武部部长、大校部长。孔先生在行政管理、安全保卫和大型活动服务保障方面具有丰富的经验。  |
| 魏明乾 | 56 岁，本公司副总经理。魏先生先后毕业于北京第二外国语学院、中国人民大学，经济学学士、法学硕士、正高级经济师，历任北辰洲际酒店副总经理及业主代表、国家会议中心副总经理、北京北辰会展集团有限公司总经理、本公司总经理助理。二零二三年二月出任本公司副总经理。魏先生在会议展览及酒店旅游管理方面具有丰富的经验。 |
| 莫非  | 53 岁，本公司总法律顾问。莫先生毕业于西南政法学院，法学学士，具有法律职业资格。莫先生二零零三年加入北辰集团，历任北辰集团法律事务部副部长、本公司法律事务部部长、股东代表监事、北京北辰会展投资有限公司副总经理。二零二四年三月出任本公司总法律顾问。莫先生在公司法律事务管理方面具有丰富经验。        |

## 其它情况说明

√适用 □不适用

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

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

## (二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

## 1. 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

| 任职人员姓名 | 股东单位名称         | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期     | 任期终止日期      |
|--------|----------------|------------|------------|-------------|
| 李伟东    | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 董事长        | 2020 年 7 月 |             |
| 杨华森    | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 职工董事       | 2022 年 8 月 |             |
| 李雪梅    | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 董事会秘书      | 2009 年 5 月 | 2023 年 12 月 |
| 梁捷     | 北京北辰实业集团有限责任公司 | 董事         | 2024 年 1 月 |             |

## 2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

| 任职人员姓名 | 其他单位名称        | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期      |
|--------|---------------|------------|-------------|
| 周永健    | 观韬律师事务所(香港)   | 高级顾问、全球主席  | 2016 年      |
|        | 信星鞋业集团有限公司    | 非执行董事      | 1994 年 6 月  |
|        | 平安健康医疗科技有限公司  | 独立非执行董事    | 2018 年 5 月  |
|        | 金融壹帐通         | 独立董事       | 2020 年 10 月 |
| 甘培忠    | 甘肃金徽酒股份有限公司   | 独立董事       | 2018 年 5 月  |
|        | 金徽矿业股份有限公司    | 独立董事       | 2022 年 5 月  |
| 陈德球    | 对外经济贸易大学国际商学院 | 院长、教授      | 2021 年 9 月  |

|  |           |      |            |
|--|-----------|------|------------|
|  | 中粮福临门有限公司 | 独立董事 | 2023 年 9 月 |
|--|-----------|------|------------|

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

|  |   |
|--|---|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序                          | 本公司董事薪酬由董事会提出议案，监事薪酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高级管理人员的工资标准依据公司薪酬管理制度的规定执行。 |
| 董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避                          | 是   |
| 薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况 | 薪酬与考核委员会于 2024 年 3 月 20 日召开会议审议了公司董事和高管的年度薪酬，并同意提交董事会审批。            |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据                           | (1) 董事、监事、高级管理人员的职位不同，所承担的责任的差异；<br>(2) 公司年度考核。                     |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况                        | 详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。                                 |
| 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计                  | 详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。                                 |

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

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

情况说明：

1、2023 年 2 月 22 日，本公司副总经理刘铁林、孙东樊因达到法定退休年龄，申请辞去公司副总经理职务。同日，本公司召开第九届第六十五次董事会会议，聘任魏明乾为本公司副总经理。

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

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

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

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

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

#### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

#### (六) 其他

适用 不适用

### 五、报告期内召开的董事会有关情况

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

## 六、董事履行职责情况

## (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

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

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

|                |    |
|----------------|----|
| 年内召开董事会会议次数    | 30 |
| 其中：现场会议次数      | 0  |
| 通讯方式召开会议次数     | 28 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 2  |

## (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

## (一) 董事会下设专门委员会成员情况

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

## (二) 报告期内审计委员会召开 4 次会议

| 召开日期      | 会议内容                      | 重要意见和建议               | 其他履行职责情况 |
|-----------|---------------------------|-----------------------|----------|
| 2023.2.10 | 2022 年年度审计计划              | 审议通过本次会议议案            | /        |
| 2023.3.23 | 1、2022 年度业绩<br>2、续聘会计师事务所 | 审议通过本次会议议案,并同意提交董事会审议 | /        |

|             |                                  |                        |   |
|-------------|----------------------------------|------------------------|---|
|             | 3、计提资产减值<br>4、担保额度预计<br>5、提供财务资助 |                        |   |
| 2023. 7. 26 | 2023 年中期审阅计划                     | 审议通过本次会议议案             | / |
| 2023. 8. 23 | 1、2023 年中期报告审阅结果<br>2、计提减值       | 审议通过本次会议议案, 并同意提交董事会审议 | / |

**(三) 报告期内提名委员会召开 1 次会议**

| 召开日期        | 会议内容       | 重要意见和建议    | 其他履行职责情况 |
|-------------|------------|------------|----------|
| 2023. 2. 22 | 推荐魏明乾为副总经理 | 审议通过本次会议议案 | /        |

**(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议**

| 召开日期         | 会议内容           | 重要意见和建议                | 其他履行职责情况 |
|--------------|----------------|------------------------|----------|
| 2023. 12. 27 | 公司经理层副职考核与薪酬方案 | 审议通过本次会议议案, 并同意提交董事会审议 | /        |

**(五) 报告期内战略委员会召开 1 次会议**

| 召开日期         | 会议内容         | 重要意见和建议                | 其他履行职责情况 |
|--------------|--------------|------------------------|----------|
| 2023. 11. 28 | 北辰商管设立物业服务公司 | 审议通过本次会议议案, 并同意提交董事会审议 | /        |

**(六) 报告期内法律合规委员会召开 1 次会议**

| 召开日期        | 会议内容                                    | 重要意见和建议                | 其他履行职责情况 |
|-------------|---|------------------------|----------|
| 2023. 11. 6 | 审阅中建一局集团第五建筑有限公司诉武汉裕辰公司建设工程施工合同纠纷案件诉讼方案 | 审议通过本次会议议案, 并同意提交董事会审议 | /        |

**(七) 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**八、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

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

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

## (二) 薪酬政策

√适用  不适用

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

## (三) 培训计划

√适用  不适用

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

## (四) 劳务外包情况

√适用  不适用

|             |            |
|-------------|------------|
| 劳务外包的工时总数   | 398,876 小时 |
| 劳务外包支付的报酬总额 | 2,436 万元   |

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用  不适用

为保障公司利润分配政策的连续性和稳定性，兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益以及公司的可持续发展，公司制定了《北辰实业股东分红回报规划（2021年-2023年）》，并已经2021年年度股东大会审议通过。

报告期内，经2023年5月11日召开的公司2022年年度股东大会审议通过，鉴于公司2022年度归属于上市公司普通股股东的净利润为负，综合考虑公司未来发展需求情况，2022年度不进行利润分配，亦不实施包括资本公积转增股本在内的其他形式分配。



**(二) 现金分红政策的专项说明**

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

**十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司编制并披露了《北辰实业 2023 年度内部控制评价报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

## 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

## 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 是否建立环境保护相关机制      | 是   |
| 报告期内投入环保资金（单位：万元） | 380 |

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

适用 不适用

#### （二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

##### 1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

##### 2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

公司严格遵守并执行《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国节约能源法》《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国噪声污染防治法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国土壤污染防治法》《中华人民共和国清洁生产促进法》《中华人民共和国循环经济促进法》等法律法规。

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

##### 3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

#### （三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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

具体措施及成效如下：

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

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

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

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

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

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

|  |   |
|--|---|
| 是否采取减碳措施                                     | 是   |
| 减少排放二氧化碳当量（单位：吨）                             | -4,848.9  |
| 减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等） | 强化绿色低碳环保发展规划引领，持续完善低碳管理体系建设，建立统计台账，做好履约工作，大力推进可再生能源利用，推进重点用能设备节能增效，开展低效建筑领域绿色改造行动，打造“绿色会展”、“绿色建筑”、“绿色商管”，全面提高能源利用效率，开展绿色低碳领域专项治理工作，强化碳减排能力建设。 |

具体说明

适用 不适用

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

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

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

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

公司编制并披露了《北京北辰实业股份有限公司二零二三年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

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

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

#### 具体说明

√适用 □不适用

#### 1. 报告期内帮扶工作概要

##### （1）产业帮扶

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

##### （2）公益帮扶

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

##### （3）就业帮扶

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

##### （4）消费帮扶

公司通过以购代捐、以买代帮的形式，推动外埠受援地区农产品帮销工作，采购双创中心产品 765.76 万元，收购怀柔区对口帮扶集体经济薄弱村甜玉米近 3.2 万斤、红薯近 3 万斤，助力对口集体经济薄弱村增收近 36 万元。此外，创新消费帮扶新模式，积极助力“稻田认养”活动，通过认养 3 亩水稻帮销大米 1800 斤，助力对口集体经济薄弱村增收 2.4 万元，以实际行动助力产业振兴。

#### 2. 保障措施

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

#### 3. 后续帮扶计划

##### （1）增强责任担当，充分发挥党建引领作用

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

##### （2）积极推进公益帮扶、消费帮扶、就业帮扶

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

(3) 加大对口帮扶力度，精准聚焦产业协作

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

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

| 承诺背景          | 承诺类型   | 承诺方               | 承诺内容  | 承诺时间            | 是否有履行期限 | 承诺期限 | 是否及时严格履行 |
|---------------|--------|-------------------|---|-----------------|---------|------|----------|
| 与首次公开发行相关的承诺  | 解决同业竞争 | 北京北辰实业集团有限责任公司    | 根据 1997 年 4 月 18 日本公司与控股股东北辰集团签署的《资产投入协议》，北辰集团向本公司承诺：除了该协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团在持有本公司股权 35%或以上的任何时间内，北辰集团及其附属及联营公司或任何由北辰集团控制的公司、企业或业务不会从事或经营与本公司生产或业务有直接或间接竞争的生产或业务。  | 1997 年 4 月 18 日 | 否       | 长期有效 | 是        |
| 与再融资相关的承诺     | 其他     | 北辰实业的董事、监事、高级管理人员 | 北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。我们作为北辰实业的董事、监事、高级管理人员，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。 | 2015 年 12 月 4 日 | 否       | 长期有效 | 是        |
|               | 其他     | 北京北辰实业集团有限责任公司    | 北辰实业拟非公开发行公司债券。为本次发行所需，北辰实业已在《北京北辰实业股份有限公司关于本公司房地产业务的专项自查报告》中对北辰实业及控股子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行信息披露。北辰集团作为北辰实业的控股股东，现承诺如下：如北辰实业及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给北辰实业及其投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。        | 2015 年 12 月 4 日 | 否       | 长期有效 | 是        |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | 其他     | 北京北辰实业集团有限责任公司    | 2003 年 8 月 8 日，北辰集团与本公司签署了《关于放弃竞争与利益冲突行为的协议》，根据协议，北辰集团承诺如下：1、不会通过行使在北京京友房地产开发经营公司的决策权、表决权及其他权利以增加其土地储备；不会再扩大现有物业管理的业务范围。2、除本协议附表之项目、业务或物业外，北辰集团及其控制的下属企业、联营企业及中外合资企业，或者由其直接或间接控制的其他任何企业不会从事与本公司相同、类似或构成竞争的业务活动。3、如未来面临或取得任何与本公司营业有关的投资机会时，将赋予本公司参与该项目投资的优先选择权。4、如未来出售协议附表所涉任何资产、业务或权益，本公司均有优先购买的权利。5、                 | 2003 年 8 月 8 日  | 否       | 长期有效 | 是        |

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

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

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

适用  不适用

**三、违规担保情况**

适用  不适用

**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用



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

### (一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

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

### (二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

### (三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

### (四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

|                        | 现聘任                  |
|------------------------|----------------------|
| 境内会计师事务所名称             | 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙) |
| 境内会计师事务所报酬             | 253                  |
| 境内会计师事务所审计年限           | 20 年                 |
| 境内会计师事务所注册会计师姓名        | 彭啸风、张美丽              |
| 境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限 | 彭啸风(4 年)、张美丽(2 年)    |
| 境外会计师事务所名称             | 罗兵咸永道会计师事务所          |
| 境外会计师事务所报酬             | 395                  |
| 境外会计师事务所审计年限           | 26 年                 |

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上(含 20%)的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

## (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

## 十二、重大关联交易

## (一) 与日常经营相关的关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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

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

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联交易方 | 关联关系 | 关联交易类型      | 关联交易内容       | 关联交易定价原则                            | 关联交易价格 | 关联交易金额 | 占同类交易金额的比例 (%) | 关联交易结算方式 | 交易价格与市场参考价格差异较大的原因 |
|-------|------|-------------|--------------|-------------------------------------|--------|--------|----------------|----------|--------------------|
| 北辰集团  | 母公司  | 接受专利、商标等使用权 | 支付商标及标识许可使用费 | 本公司与北辰集团于1994年4月18日签订的《商标及标识许可使用合同》 | 10,000 | 10,000 | 0.02           | 现金       | 不适用                |

|        |           |      |                                     |   |            |            |       |    |     |
|--------|-----------|------|-------------------------------------|---|------------|------------|-------|----|-----|
| 辰运物业   | 其他        | 其它流入 | 办公用房租赁费用                            | 本公司子公司信诚物业与北辰集团之分公司辰运物业管理中心签署的房屋租赁合同                      | 900,000    | 900,000    | 2.18  | 现金 | 不适用 |
| 北辰集团   | 母公司       | 其它流出 | 北辰集团将本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地租予本公司使用 | 根据本公司1997年H股上市时的有关协议（年度租金参考国家统计局公布的上一年度消费物价指数的百分比升幅而作出调整） | 17,830,976 | 17,830,976 | 43.14 | 现金 | 不适用 |
| 北辰会展投资 | 母公司的全资子公司 | 其它流入 | 提供商业管理服务                            | 本集团向关联方提供商业管理服务以市场价格作为定价基础                                | 1,500,000  | 1,500,000  | 1.15  | 现金 | 不适用 |
| 合计     |           |      |                                     | /   | /          | 20,240,976 | /     | /  | /   |

## (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四) 关联债权债务往来

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

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

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**2、 承包情况**

□适用 √不适用

**3、 租赁情况**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 出租方名称          | 租赁方名称        | 租赁资产情况                               | 租赁资产涉及金额   | 租赁起始日      | 是否关联交易 | 关联关系 |
|----------------|--------------|--------------------------------------|------------|------------|--------|------|
| 北京北辰实业集团有限责任公司 | 北京北辰实业股份有限公司 | 本公司的投资性房地产及其配套设施物业所在的土地面积约167,000平方米 | 17,830,976 | 1997年4月11日 | 是      | 母公司  |

**租赁情况说明**

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

2019年9月27日本公司收到北辰集团的来函，函中告知按照《合同法》的规定，上述租赁协议的租赁期限将于2019年9月30日到期。同日，本公司第八届董事会第四十五次会议审议通过，拟以现金收购北辰集团持有的亚运村大宗地土地使用权，交易双方签署了附生效条件的《土地使用权转让协议书》，该交易尚需提交本公司股东大会和H股类别股东会议审议批准。依据《土地使用权转让协议书》约定并经交易双方协商，在土地使用权交付日前的过渡期内，本公司将继续按照1997年4月18日签订的租赁协议所约定的租金标准向北辰集团相应支付租金。2023年度，本公司实际支付的租金为人民币17,830,976元，同时本公司根据双方协商一致的过渡期间安排确认了相关的使用权资产和租赁负债。

**(二) 担保情况**

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

| 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）               |  |
|------------------------------------|--|
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）            | -  |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）          | -  |
| 公司及其子公司对子公司的担保情况                   |  |
| 报告期内对子公司担保发生额合计                    | -24.32   |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B）                  | 24.36  |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保）                |  |
| 担保总额（A+B）                          | 24.36  |
| 担保总额占公司净资产的比例（%）                   | 18.96  |
| 其中：                                |  |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）           | -  |
| 直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D） | -  |
| 担保总额超过净资产50%部分的金额（E）               | -  |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E）                  | -  |
| 担保情况说明                             | 报告期内，本公司子公司对本公司提供的担保发生额为人民币-2.06亿元。报告期末，本公司子公司对本公司提供的担保余额为人民币8.43亿元。本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保总额为人民币71.37亿元，上述担保不会对本公司财务状况产生重大影响。 |

### （三）委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### （1）委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托理财情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （3）委托理财减值准备

适用 不适用

#### 2. 委托贷款情况

##### （1）委托贷款总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托贷款情况

适用 不适用

**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用

| 序号 | 合同名称                   | 发包方            | 承包方           | 签约日期             | 签约金额<br>(万元) |
|----|------------------------|----------------|---------------|------------------|--------------|
| 1  | 北辰新河三角洲项目 A2 区建安工程施工合同 | 长沙北辰房地产开发有限公司  | 北京建工集团有限责任公司  | 2023 年 3 月 28 日  | 150,560      |
| 2  | 廊坊辰睿项目二期建设工程施工合同       | 廊坊市辰睿房地产开发有限公司 | 北京市第三建筑工程有限公司 | 2023 年 12 月 28 日 | 13,448       |

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

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

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

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

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

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

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

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

单位：股

| 前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）               |   |               |               |                     |                |    |       |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------|---------------------|----------------|----|-------|
| 股东名称<br>（全称）                         | 报告期内<br>增减  | 期末持股数量        | 比例<br>（%）     | 持有有限<br>售条件股<br>份数量 | 质押、标记或<br>冻结情况 |    | 股东性质  |
|                                      |   |               |               |                     | 股份<br>状态       | 数量 |       |
| 北京北辰实业集团有限责任公司                       | -   | 1,161,000,031 | 34.482        | 0                   | 无              | 0  | 国有法人  |
| HKSCC NOMINEES LIMITED               | 1,170,500   | 690,640,699   | 20.512        | 0                   | 无              | 0  | 境外法人  |
| 王府井集团股份有限公司                          | -   | 125,300,000   | 3.721         | 0                   | 无              | 0  | 国有法人  |
| 任磊                                   | 24,500,000  | 24,500,000    | 0.728         | 0                   | 无              | 0  | 境内自然人 |
| 中航鑫港担保有限公司                           | -6,000,000  | 18,000,000    | 0.535         | 0                   | 无              | 0  | 国有法人  |
| 香港中央结算有限公司                           | -6,834,445  | 15,667,798    | 0.465         | 0                   | 无              | 0  | 境外法人  |
| 陶学知                                  | 3,112,500   | 13,956,200    | 0.414         | 0                   | 无              | 0  | 境内自然人 |
| 张俊                                   | 12,521,886  | 12,521,886    | 0.372         | 0                   | 无              | 0  | 境内自然人 |
| 中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金 | 3,941,895   | 12,349,195    | 0.367         | 0                   | 无              | 0  | 其他    |
| 邵宇清                                  | 11,000,000  | 11,000,000    | 0.327         | 0                   | 无              | 0  | 境内自然人 |
| 前十名无限售条件股东持股情况                       |   |               |               |                     |                |    |       |
| 股东名称                                 | 持有无限售条件流通股的数量   | 股份种类及数量       |               |                     |                |    |       |
|                                      |   | 种类            | 数量            |                     |                |    |       |
| 北京北辰实业集团有限责任公司                       | 1,161,000,031   | 人民币普通股        | 1,161,000,031 |                     |                |    |       |
| HKSCC NOMINEES LIMITED               | 690,640,699   | 境外上市外资股       | 690,640,699   |                     |                |    |       |
| 王府井集团股份有限公司                          | 125,300,000   | 人民币普通股        | 125,300,000   |                     |                |    |       |
| 任磊                                   | 24,500,000  | 人民币普通股        | 24,500,000    |                     |                |    |       |
| 中航鑫港担保有限公司                           | 18,000,000  | 人民币普通股        | 18,000,000    |                     |                |    |       |
| 香港中央结算有限公司                           | 15,667,798  | 人民币普通股        | 15,667,798    |                     |                |    |       |
| 陶学知                                  | 13,956,200  | 人民币普通股        | 13,956,200    |                     |                |    |       |
| 张俊                                   | 12,521,886  | 人民币普通股        | 12,521,886    |                     |                |    |       |
| 中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金 | 12,349,195  | 人民币普通股        | 12,349,195    |                     |                |    |       |
| 邵宇清                                  | 11,000,000  | 人民币普通股        | 11,000,000    |                     |                |    |       |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明                     | 第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司H股股份，为代表多个客户持有；第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 |               |               |                     |                |    |       |

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用



#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

适用 不适用

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

###### 2 自然人

适用 不适用

###### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

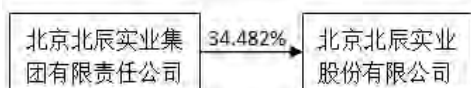
适用 不适用

###### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

###### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



##### (二) 实际控制人情况

###### 1 法人

适用 不适用

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

###### 2 自然人

适用 不适用

###### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

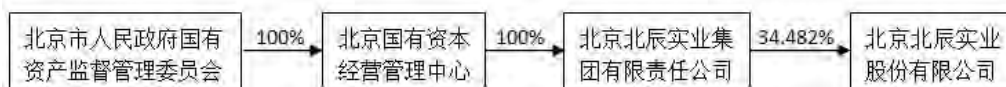
适用 不适用

###### 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

###### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



###### 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

##### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

√适用 □不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

| 债券名称                                   | 简称       | 代码        | 发行日        | 起息日        | 到期日        | 债券余额  | 利率(%) | 还本付息方式        | 交易场所    | 投资者适当性安排(如有) | 交易机制 | 是否存在终止上市交易的风险 |
|--|----------|-----------|------------|------------|------------|-------|-------|---------------|---------|--------------|------|---------------|
| 北京北辰实业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期) | 23 北辰 F1 | 250684.SH | 2023/4/13  | 2023/4/17  | 2026/4/17  | 6.00  | 3.74  | 每年付息一次,到期一次还本 | 上海证券交易所 | 面向专业投资者非公开发行 | 私募   | 否             |
| 北京北辰实业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)  | 22 北辰 G1 | 185738.SH | 2022/4/26  | 2022/4/28  | 2027/4/28  | 8.25  | 3.50  | 每年付息一次,到期一次还本 | 上海证券交易所 | 面向专业投资者公开发行  | 公募   | 否             |
| 北京北辰实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)  | 21 北辰 G2 | 185114.SH | 2021/12/27 | 2021/12/29 | 2026/12/29 | 13.39 | 3.46  | 每年付息一次,到期一次还本 | 上海证券交易所 | 面向专业投资者公开发行  | 公募   | 否             |
| 北京北辰实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)  | 21 北辰 G1 | 188461.SH | 2021/7/23  | 2021/7/26  | 2026/7/26  | 3.19  | 3.46  | 每年付息一次,到期一次还本 | 上海证券交易所 | 面向专业投资者公开发行  | 公募   | 否             |
| 北京北辰实业股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)        | 19 北辰 F1 | 151419.SH | 2019/4/12  | 2019/4/16  | 2024/4/16  | 3.74  | 3.55  | 每年付息一次,到期一次还本 | 上海证券交易所 | 面向合格投资者非公开发行 | 私募   | 否             |

#### 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

| 债券名称     | 付息兑付情况的说明                                    |
|----------|--|
| 19 北辰 F1 | 2023 年 4 月 17 日, 公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付    |
| 20 北辰 O1 | 2023 年 1 月 16 日, 公司按时足额完成“20 北辰 O1”本金和当期利息兑付 |
| 21 北辰 G1 | 2023 年 7 月 26 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G1”当期利息兑付    |
| 21 北辰 G2 | 2023 年 12 月 29 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G2”当期利息兑付   |
| 22 北辰 G1 | 2023 年 4 月 28 日, 公司按时足额完成“22 北辰 G1”当期利息兑付    |

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

| 中介机构名称               | 办公地址                        | 签字会计师姓名 | 联系人 | 联系电话         |
|----------------------|-----------------------------|---------|-----|--------------|
| 瑞银证券有限责任公司           | 北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层 | -       | 范围  | 010-58328888 |
| 华泰联合证券有限责任公司         | 北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座3层    | -       | 于蔚然 | 010-57615900 |
| 天风证券股份有限公司           | 湖北省武汉市武昌区中北路217号天风大厦2号楼21层  | -       | 刘贻培 | 027-87618889 |
| 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙） | 北京市朝阳区东三环中路7号财富中心写字楼A座26楼   | 彭啸风、张美丽 | 张美丽 | 010-65332614 |
| 北京大成律师事务所            | 北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草大厦7层        | -       | 李一凡 | 010-58137001 |
| 上海新世纪资信评估投资服务有限公司    | 上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14层        | -       | 吴晓丽 | 021-63501349 |

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

| 债券名称     | 募集资金总金额 | 已使用金额 | 未使用金额 | 募集资金专项账户运作情况（如有） | 募集资金违规使用的整改情况（如有） | 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 |
|----------|---------|-------|-------|------------------|-------------------|---------------------------|
| 23 北辰 F1 | 6.00    | 6.00  | -     | -                | -                 | 是                         |
| 22 北辰 G1 | 8.25    | 8.25  | -     | -                | -                 | 是                         |
| 21 北辰 G2 | 13.39   | 13.39 | -     | -                | -                 | 是                         |
| 21 北辰 G1 | 3.19    | 3.19  | -     | -                | -                 | 是                         |
| 19 北辰 F1 | 12.00   | 12.00 | -     | -                | -                 | 是                         |

### 其他说明

适用 不适用

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

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

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

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

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

“23 北辰 F1”募集资金总额为人民币 6 亿元，募集资金用于偿还投资者回售的“20 北辰 01”公司债券本金的自有资金。“23 北辰 F1”募集资金已按时划入公司指定银行账户，并且募集资金的使用与募集说明书中承诺用途、使用计划及其他约定一致。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

## 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

## 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

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

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

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

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

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

“23 北辰 F1”为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。目前未到债券含权条款行权期，未发生行权。

## (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

| 债券名称                        | 简称             | 代码           | 发行日       | 起息日       | 到期日       | 债券余额  | 利率 (%) | 还本付息方式        | 交易场所  | 投资者适当性安排 (如有) | 交易机制 | 是否存在终止上市交易的风险 |
|-----------------------------|----------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-------|--------|---------------|-------|---------------|------|---------------|
| 北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据 | 22 北辰实业 MTN002 | 102200198.1B | 2022/8/18 | 2022/8/22 | 2027/8/22 | 14.30 | 3.48   | 每年付息一次，到期一次还本 | 银行间市场 | 机构投资者         | 公开发行 | 否             |

|                                |                |               |            |            |            |       |      |               |       |       |      |   |
|--------------------------------|----------------|---------------|------------|------------|------------|-------|------|---------------|-------|-------|------|---|
| 北京北辰实业股份有限公司<br>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<br>2021 年度第一期中期票据 | 21 北辰实业 MTN001 | 102103306. IB | 2021/12/17 | 2021/12/21 | 2026/12/21 | 14.50 | 3.50 | 每年付息一次，到期一次还本 | 银行间市场 | 机构投资者 | 公开发行 | 否 |

## 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

| 债券名称           | 付息兑付情况的说明           |
|----------------|---------------------|
| 22 北辰实业 MTN002 | 公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付 |
| 22 北辰实业 MTN001 | 公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付 |
| 21 北辰实业 MTN001 | 公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付 |

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

| 中介机构名称               | 办公地址                            | 签字会计师姓名 | 联系人 | 联系电话          |
|----------------------|---------------------------------|---------|-----|---------------|
| 中信建投证券股份有限公司         | 北京市北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦9层中信建投 | -       | 张旭腾 | 010-56052165  |
| 兴业银行股份有限公司           | 北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦15层        | -       | 杨景坛 | 010-89926629  |
| 华泰证券股份有限公司           | 北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座3层        | -       | 金佩臣 | 010-57615900  |
| 北京银行股份有限公司           | 北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦            | -       | 张国霞 | 010-66223400  |
| 招商银行股份有限公司           | 深圳市福田区深南大道7088号招商银行大厦           | -       | 张连明 | 0755-89278572 |
| 中信证券股份有限公司           | 北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦             | -       | 徐林  | 010-60836978  |
| 北京大成律师事务所            | 北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地7层             | -       | 李一凡 | 010-58137001  |
| 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙) | 北京市朝阳区东三环中路7号财富中心写字楼A座26层       | 彭啸风、张美丽 | 张美丽 | 010-65332614  |
| 联合资信评估股份有限公司         | 北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层       | -       | 宋莹莹 | 010-85679696  |

## 4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

| 债券名称           | 募集资金总金额 | 已使用金额 | 未使用金额 | 募集资金专项账户运作情况(如有) | 募集资金违规使用的整改情况(如有) | 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 |
|----------------|---------|-------|-------|------------------|-------------------|---------------------------|
| 22 北辰实业 MTN002 | 14.30   | 14.30 | -     | -                | -                 | 是                         |

|                |       |       |   |   |   |   |
|----------------|-------|-------|---|---|---|---|
| 22 北辰实业 MTN001 | 10.52 | 10.52 | - | - | - | 是 |
| 21 北辰实业 MTN001 | 14.50 | 14.50 | - | - | - | 是 |

## 其他说明

适用 不适用

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

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

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

## 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

## 7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

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

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

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

## (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

## (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用



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

□适用 √不适用

## (七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 主要指标                   | 2023 年      | 2022 年         | 本期比上年同期增减 (%) | 变动原因                      |
|------------------------|-------------|----------------|---------------|---------------------------|
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -24,645,753 | -1,644,189,577 | 不适用           | 主要由于公司本期各业务板块盈利能力增加所致     |
| 流动比率                   | 2.18        | 1.74           | 25.29         |                           |
| 速动比率                   | 0.63        | 0.47           | 34.04         | 主要由于公司本期流动负债减少所致          |
| 资产负债率 (%)              | 72.38       | 76.28          | 减少 3.90 个百分点  |                           |
| EBITDA 全部债务比           | 0.062       | -0.002         | 不适用           | 主要由于公司本期利润总额增加所致          |
| 利息保障倍数                 | 0.92        | -0.32          | 不适用           | 主要由于公司本期利润总额增加所致          |
| 现金利息保障倍数               | 2.21        | 3.45           | -35.49        | 主要由于公司本期经营活动产生的现金流量净额减少所致 |
| EBITDA 利息保障倍数          | 1.26        | -0.03          | 不适用           | 主要由于公司本期利润总额增加所致          |
| 贷款偿还率 (%)              | 100         | 100            | -             |                           |
| 利息偿付率 (%)              | 100         | 100            | -             |                           |

## 二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2024)第 10039 号  
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

### 一、审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下简称“北辰实业”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了北辰实业 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

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

### 三、关键审计事项

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

## 三、关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估:

| 关键审计事项   | 我们在审计中如何应对关键审计事项   |
|--|--|
| <p>存货可变现净值的评估</p> <p>请参阅财务报表附注</p> <p>于 2023 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 31,066,146,928 元, 约占集团总资产的 55%。管理层对 2023 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。</p> <p>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。</p> <p>我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。</p> | <p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们对管理层存货可变现净值的评估实施了以下主要程序:</p> <p>我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向的敏感性, 评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们评估了以前期间对存货可变现净值的评估结果, 以评价管理层作出估计流程的有效性。</p> <p>我们采用抽样的方法对与存货可变现净值的评估相关的关键控制点进行测试。</p> <p>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。</li> <li>• 将预计销售费用占预计销售价格的比例, 与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。</li> <li>• 根据相关的税收规定, 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。</li> <li>• 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对, 并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。</li> </ul> <p>基于上述工作结果, 我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。</p> |

#### 四、其他信息

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2023 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

#### 五、管理层和审计委员会对财务报表的责任

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

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

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2024 年 3 月 21 日

注册会计师

注册会计师

\_\_\_\_\_  
彭啸风(项目合伙人)

\_\_\_\_\_  
张美丽

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

|                      |  |                |                |
|----------------------|--|----------------|----------------|
| 其他非流动资产              |  | 8,094,268      | 26,242,603     |
| 非流动资产合计              |  | 12,547,301,922 | 12,829,281,501 |
| 资产总计                 |  | 56,225,144,598 | 67,280,220,550 |
| <b>流动负债：</b>         |  |                |                |
| 短期借款                 |  |                |                |
| 向中央银行借款              |  |                |                |
| 拆入资金                 |  |                |                |
| 交易性金融负债              |  |                |                |
| 衍生金融负债               |  |                |                |
| 应付票据                 |  |                |                |
| 应付账款                 |  | 5,768,781,860  | 6,681,320,938  |
| 预收款项                 |  | 164,170,792    | 200,216,551    |
| 合同负债                 |  | 2,089,139,977  | 10,609,330,350 |
| 卖出回购金融资产款            |  |                |                |
| 吸收存款及同业存放            |  |                |                |
| 代理买卖证券款              |  |                |                |
| 代理承销证券款              |  |                |                |
| 应付职工薪酬               |  | 78,826,077     | 105,345,304    |
| 应交税费                 |  | 1,748,745,291  | 1,907,738,642  |
| 其他应付款                |  | 1,917,373,226  | 2,765,181,776  |
| 其中：应付利息              |  |                |                |
| 应付股利                 |  | 1,162,190      | 276,162,190    |
| 应付手续费及佣金             |  |                |                |
| 应付分保账款               |  |                |                |
| 持有待售负债               |  |                |                |
| 一年内到期的非流动负债          |  | 8,291,191,681  | 9,087,521,665  |
| 其他流动负债               |  | 56,964         | 165,502        |
| 流动负债合计               |  | 20,058,285,868 | 31,356,820,728 |
| <b>非流动负债：</b>        |  |                |                |
| 保险合同准备金              |  |                |                |
| 长期借款                 |  | 11,084,289,820 | 10,694,968,573 |
| 应付债券                 |  | 3,900,567,060  | 6,773,196,518  |
| 其中：优先股               |  |                |                |
| 永续债                  |  |                |                |
| 租赁负债                 |  | 4,227,680      | 10,503,187     |
| 长期应付款                |  | 5,512,543,000  | 2,369,407,571  |
| 长期应付职工薪酬             |  | 100,604,334    | 96,332,109     |
| 预计负债                 |  |                |                |
| 递延收益                 |  | 34,777,777     | 19,287,354     |
| 递延所得税负债              |  |                |                |
| 其他非流动负债              |  |                |                |
| 非流动负债合计              |  | 20,637,009,671 | 19,963,695,312 |
| 负债合计                 |  | 40,695,295,539 | 51,320,516,040 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |  |                |                |
| 实收资本（或股本）            |  | 3,367,020,000  | 3,367,020,000  |
| 其他权益工具               |  |                |                |
| 其中：优先股               |  |                |                |
| 永续债                  |  |                |                |



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

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

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

|                      |  |                |                |
|----------------------|--|----------------|----------------|
| 应付票据                 |  |                |                |
| 应付账款                 |  | 585,925,379    | 628,775,513    |
| 预收款项                 |  | 151,425,660    | 192,670,012    |
| 合同负债                 |  | 122,841,188    | 205,783,517    |
| 应付职工薪酬               |  | 56,623,304     | 90,696,207     |
| 应交税费                 |  | 502,853,939    | 645,671,686    |
| 其他应付款                |  | 8,042,559,925  | 8,714,493,107  |
| 其中：应付利息              |  |                |                |
| 应付股利                 |  |                |                |
| 持有待售负债               |  |                |                |
| 一年内到期的非流动负债          |  | 4,958,242,769  | 3,921,852,880  |
| 其他流动负债               |  |                |                |
| 流动负债合计               |  | 14,420,472,164 | 14,399,942,922 |
| <b>非流动负债：</b>        |  |                |                |
| 长期借款                 |  | 10,620,289,820 | 10,694,968,573 |
| 应付债券                 |  | 3,900,567,060  | 6,773,196,518  |
| 其中：优先股               |  |                |                |
| 永续债                  |  |                |                |
| 租赁负债                 |  | 2,408,769      | 1,276,038      |
| 长期应付款                |  | 5,414,710,000  | 1,100,000,000  |
| 长期应付职工薪酬             |  | 100,604,334    | 96,332,109     |
| 预计负债                 |  |                |                |
| 递延收益                 |  | 34,777,777     | 19,287,354     |
| 递延所得税负债              |  |                |                |
| 其他非流动负债              |  |                |                |
| 非流动负债合计              |  | 20,073,357,760 | 18,685,060,592 |
| 负债合计                 |  | 34,493,829,924 | 33,085,003,514 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |  |                |                |
| 实收资本（或股本）            |  | 3,367,020,000  | 3,367,020,000  |
| 其他权益工具               |  |                |                |
| 其中：优先股               |  |                |                |
| 永续债                  |  |                |                |
| 资本公积                 |  | 3,658,025,039  | 3,658,025,039  |
| 减：库存股                |  |                |                |
| 其他综合收益               |  | 4,969,506      | 14,156,506     |
| 专项储备                 |  |                |                |
| 盈余公积                 |  | 1,113,134,386  | 1,071,254,548  |
| 未分配利润                |  | 2,460,403,778  | 2,083,485,234  |
| 所有者权益（或股东权益）合计       |  | 10,603,552,709 | 10,193,941,327 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    |  | 45,097,382,633 | 43,278,944,841 |

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 合并利润表

2023 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目                  | 附注 | 2023 年度        | 2022 年度        |
|---------------------|----|----------------|----------------|
| 一、营业总收入             |    | 15,751,478,107 | 12,988,939,722 |
| 其中：营业收入             |    | 15,751,478,107 | 12,988,939,722 |
| 利息收入                |    |                |                |
| 已赚保费                |    |                |                |
| 手续费及佣金收入            |    |                |                |
| 二、营业总成本             |    | 14,598,784,597 | 13,275,081,770 |
| 其中：营业成本             |    | 11,438,740,221 | 10,319,764,616 |
| 利息支出                |    |                |                |
| 手续费及佣金支出            |    |                |                |
| 退保金                 |    |                |                |
| 赔付支出净额              |    |                |                |
| 提取保险责任准备金净额         |    |                |                |
| 保单红利支出              |    |                |                |
| 分保费用                |    |                |                |
| 税金及附加               |    | 980,032,310    | 799,506,688    |
| 销售费用                |    | 429,459,148    | 486,486,162    |
| 管理费用                |    | 917,391,793    | 884,696,645    |
| 研发费用                |    |                |                |
| 财务费用                |    | 833,161,125    | 784,627,659    |
| 其中：利息费用             |    | 907,631,544    | 903,850,661    |
| 利息收入                |    | 80,272,936     | 127,660,709    |
| 加：其他收益              |    | 26,744,909     | 17,691,055     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）     |    | 86,976,961     | 15,953,439     |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益  |    | 8,150,275      | -59,033,240    |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益  |    |                |                |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）     |    |                |                |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）  |    |                |                |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） |    |                |                |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）   |    | -260,213,344   | -158,916,986   |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）   |    | -637,210,915   | -1,042,961,135 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）   |    | 211,163        | -32,200        |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）   |    | 369,202,284    | -1,454,407,875 |
| 加：营业外收入             |    | 47,427,417     | 22,850,674     |
| 减：营业外支出             |    | 17,902,847     | 6,750,024      |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） |    | 398,726,854    | -1,438,307,225 |

|                             |  |              |                |
|-----------------------------|--|--------------|----------------|
| 减：所得税费用                     |  | 462,159,483  | 214,536,327    |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）           |  | -63,432,629  | -1,652,843,552 |
| （一）按经营持续性分类                 |  |              |                |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |  | -63,432,629  | -1,652,843,552 |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |  |              |                |
| （二）按所有权归属分类                 |  |              |                |
| 1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） |  | 68,064,279   | -1,575,516,219 |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       |  | -131,496,908 | -77,327,333    |
| 六、其他综合收益的税后净额               |  | -9,187,000   | 5,838,000      |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额     |  |              |                |
| 1. 不能重分类进损益的其他综合收益          |  | -9,187,000   | 5,838,000      |
| （1）重新计量设定受益计划变动额            |  | -9,187,000   | 5,838,000      |
| （2）权益法下不能转损益的其他综合收益         |  |              |                |
| （3）其他权益工具投资公允价值变动           |  |              |                |
| （4）企业自身信用风险公允价值变动           |  |              |                |
| 2. 将重分类进损益的其他综合收益           |  |              |                |
| （1）权益法下可转损益的其他综合收益          |  |              |                |
| （2）其他债权投资公允价值变动             |  |              |                |
| （3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额       |  |              |                |
| （4）其他债权投资信用减值准备             |  |              |                |
| （5）现金流量套期储备                 |  |              |                |
| （6）外币财务报表折算差额               |  |              |                |
| （7）其他                       |  |              |                |
| （二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额      |  |              |                |
| 七、综合收益总额                    |  | -72,619,629  | -1,647,005,552 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额         |  |              |                |
|                             |  | 58,877,279   | -1,569,678,219 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额           |  |              |                |
|                             |  | -131,496,908 | -77,327,333    |
| 八、每股收益：                     |  |              |                |
| （一）基本每股收益(元/股)              |  | 0.02         | -0.48          |
| （二）稀释每股收益(元/股)              |  | 0.02         | -0.48          |

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 母公司利润表

2023 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 附注 | 2023 年度       | 2022 年度       |
|------------------------|----|---------------|---------------|
| 一、营业收入                 |    | 2,342,856,070 | 1,670,341,485 |
| 减：营业成本                 |    | 1,077,372,747 | 932,685,664   |
| 税金及附加                  |    | 138,115,316   | 181,893,629   |
| 销售费用                   |    | 92,133,250    | 80,053,218    |
| 管理费用                   |    | 623,302,693   | 593,472,244   |
| 研发费用                   |    |               |               |
| 财务费用                   |    | -36,571,957   | -63,047,132   |
| 其中：利息费用                |    | 1,061,687,107 | -             |
| 利息收入                   |    | 1,103,527,823 | 67,748,380    |
| 加：其他收益                 |    | 11,814,169    | 3,868,790     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        |    | 296,692,293   | 266,297,816   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |    | -185,963      | -32,760,435   |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益     |    |               |               |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）     |    |               |               |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    |    |               |               |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）      |    | -246,350,697  | -153,157,685  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）      |    | -             | -30,000,000   |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）      |    | 207,571       | -             |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）      |    | 510,867,357   | 32,292,783    |
| 加：营业外收入                |    | 36,515,387    | 8,523,486     |
| 减：营业外支出                |    | 2,632,373     | 1,276,018     |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    |    | 544,750,371   | 39,540,251    |
| 减：所得税费用                |    | 125,951,989   | 19,187,669    |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      |    | 418,798,382   | 20,352,582    |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |    | 418,798,382   | 20,352,582    |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |    |               |               |
| 五、其他综合收益的税后净额          |    | -9,187,000    | 5,838,000     |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     |    | -9,187,000    | 5,838,000     |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额       |    | -9,187,000    | 5,838,000     |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益    |    |               |               |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动      |    |               |               |

|                       |  |             |            |
|-----------------------|--|-------------|------------|
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动     |  |             |            |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益    |  |             |            |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益    |  |             |            |
| 2. 其他债权投资公允价值变动       |  |             |            |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 |  |             |            |
| 4. 其他债权投资信用减值准备       |  |             |            |
| 5. 现金流量套期储备           |  |             |            |
| 6. 外币财务报表折算差额         |  |             |            |
| 7. 其他                 |  |             |            |
| 六、综合收益总额              |  | 409,611,382 | 26,190,582 |
| 七、每股收益：               |  |             |            |
| (一) 基本每股收益(元/股)       |  |             |            |
| (二) 稀释每股收益(元/股)       |  |             |            |

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

**合并现金流量表**  
2023 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 附注 | 2023年度        | 2022年度         |
|---------------------------|----|---------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |               |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 8,340,144,745 | 12,204,977,719 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额           |    |               |                |
| 向中央银行借款净增加额               |    |               |                |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额           |    |               |                |
| 收到原保险合同保费取得的现金            |    |               |                |
| 收到再保业务现金净额                |    |               |                |
| 保户储金及投资款净增加额              |    |               |                |
| 收取利息、手续费及佣金的现金            |    |               |                |
| 拆入资金净增加额                  |    |               |                |
| 回购业务资金净增加额                |    |               |                |
| 代理买卖证券收到的现金净额             |    |               |                |
| 收到的税费返还                   |    | 171,759,889   | 363,572,564    |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 601,247,349   | 893,055,823    |
| 经营活动现金流入小计                |    | 9,113,151,983 | 13,461,606,106 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 4,594,277,547 | 6,149,157,542  |
| 客户贷款及垫款净增加额               |    |               |                |
| 存放中央银行和同业款项净增加额           |    |               |                |
| 支付原保险合同赔付款项的现金            |    |               |                |
| 拆出资金净增加额                  |    |               |                |
| 支付利息、手续费及佣金的现金            |    |               |                |
| 支付保单红利的现金                 |    |               |                |
| 支付给职工及为职工支付的现金            |    | 1,323,021,356 | 1,242,551,117  |
| 支付的各项税费                   |    | 1,611,226,726 | 1,863,062,144  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 197,231,713   | 203,284,317    |
| 经营活动现金流出小计                |    | 7,725,757,342 | 9,458,055,120  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | 1,387,394,641 | 4,003,550,986  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |               |                |
| 收回投资收到的现金                 |    | 154,350,000   | 782,207,718    |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 97,879,508    | 68,784,651     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 1,585,933     | 2,525,790      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    | 9,891,114     | 17,500,000     |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    |               |                |
| 投资活动现金流入小计                |    | 263,706,555   | 871,018,159    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 205,092,851   | 249,309,930    |
| 投资支付的现金                   |    | 3,570,388     | 646,860,497    |
| 质押贷款净增加额                  |    |               |                |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |    |               |                |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    | -             | 200,823,840    |



|                           |  |                |                |
|---------------------------|--|----------------|----------------|
| 投资活动现金流出小计                |  | 208,663,239    | 1,096,994,267  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |  | 55,043,316     | -225,976,108   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |  |                |                |
| 吸收投资收到的现金                 |  | -              | 980,000        |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |  | -              | 980,000        |
| 取得借款收到的现金                 |  | 5,347,421,541  | 2,424,286,258  |
| 发行债券收到的现金                 |  | 598,800,000    | 3,299,207,600  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |  | 2,904,204,820  | 2,286,330,000  |
| 筹资活动现金流入小计                |  | 8,850,426,361  | 8,010,803,858  |
| 偿还债务支付的现金                 |  | 7,303,746,923  | 10,626,151,213 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |  | 1,345,876,545  | 1,811,373,111  |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |  | -              | 20,000,000     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |  | 1,525,909,908  | 3,923,655,590  |
| 筹资活动现金流出小计                |  | 10,175,533,376 | 16,361,179,914 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |  | -1,325,107,015 | -8,350,376,056 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |  |                |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |  |                |                |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |  | 8,388,150,608  | 12,960,951,786 |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |  |                |                |
|                           |  | 8,505,481,550  | 8,388,150,608  |

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 附注 | 2023年度         | 2022年度         |
|---------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 2,444,773,894  | 1,475,627,735  |
| 收到的税费返还                   |    | 11,758,490     | 14,950,932     |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 157,916,288    | 193,426,206    |
| 经营活动现金流入小计                |    | 2,614,448,672  | 1,684,004,873  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 670,041,492    | 491,427,255    |
| 支付给职工及为职工支付的现金            |    | 753,125,005    | 693,863,937    |
| 支付的各项税费                   |    | 610,596,750    | 345,473,187    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 185,542,254    | 35,212,761     |
| 经营活动现金流出小计                |    | 2,219,305,501  | 1,565,977,140  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | 395,143,171    | 118,027,733    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                |                |
| 收回投资收到的现金                 |    | 11,549,883,020 | 11,604,695,018 |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 605,162,768    | 1,320,881,828  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 1,422,568      | 1,833,245      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    |                |                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    |                |                |
| 投资活动现金流入小计                |    | 12,156,468,356 | 12,927,410,091 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 103,844,275    | 33,911,593     |
| 投资支付的现金                   |    | 11,997,729,774 | 11,468,610,521 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |    |                |                |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    | -              | 200,823,840    |
| 投资活动现金流出小计                |    | 12,101,574,049 | 11,703,345,954 |
| 投资活动产生的现金流量净额             |    | 54,894,307     | 1,224,064,137  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                |                |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                |                |
| 取得借款收到的现金                 |    | 2,013,141,541  | 2,424,286,258  |
| 发行债券收到的现金                 |    | 598,800,000    | 3,299,207,600  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    | 5,569,220,000  | 2,114,700,000  |
| 筹资活动现金流入小计                |    | 8,181,161,541  | 7,838,193,858  |
| 偿还债务支付的现金                 |    | 4,391,746,923  | 6,306,151,213  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | 1,038,515,753  | 1,323,189,411  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 1,344,052,221  | 3,669,585,127  |
| 筹资活动现金流出小计                |    | 6,774,314,897  | 11,298,925,751 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |    | 1,406,846,644  | -3,460,731,893 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    |                |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    |                |                |
|                           |    | 1,856,884,122  | -2,118,640,023 |

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

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 合并所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

2023 年年度报告

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

2023 年年度报告

| 项目                    | 2022 年度       |        |                |  |               |       |           |      |               |        |                |    |                | 少数股东权益        | 所有者权益合计        |
|-----------------------|---------------|--------|----------------|--|---------------|-------|-----------|------|---------------|--------|----------------|----|----------------|---------------|----------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益   |        |                |  |               |       |           |      |               |        |                |    |                |               |                |
|                       | 实收资本（或股本）     | 其他权益工具 |                |  | 资本公积          | 减：库存股 | 其他综合收益    | 专项储备 | 盈余公积          | 一般风险准备 | 未分配利润          | 其他 | 小计             |               |                |
| 优先股                   |               | 永续债    | 其他             |  |               |       |           |      |               |        |                |    |                |               |                |
| 一、上年年末余额              | 3,367,020,000 |        | 1,018,241,096  |  | 3,752,542,560 |       | 8,318,506 |      | 1,069,219,290 |        | 6,242,023,887  |    | 15,457,365,339 | 3,852,005,480 | 19,309,370,819 |
| 加：会计政策变更              |               |        |                |  |               |       |           |      |               |        |                |    |                |               |                |
| 前期差错更正                |               |        |                |  |               |       |           |      |               |        |                |    |                |               |                |
| 同一控制下企业合并             |               |        |                |  | 37,462,808    |       |           |      |               |        | 14,132,793     |    | 51,595,601     | 10,844,642    | 62,440,243     |
| 其他                    |               |        |                |  |               |       |           |      |               |        |                |    |                |               |                |
| 二、本年期初余额              | 3,367,020,000 |        | 1,018,241,096  |  | 3,790,005,368 |       | 8,318,506 |      | 1,069,219,290 |        | 6,256,156,680  |    | 15,508,960,940 | 3,862,850,122 | 19,371,811,062 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） |               |        | -1,018,241,096 |  | -75,306,480   |       | 5,838,000 |      | 2,035,258     |        | -1,636,580,581 |    | -2,722,254,899 | -689,851,653  | -3,412,106,552 |
| （一）综合收益总额             |               |        | 25,358,904     |  |               |       | 5,838,000 |      |               |        | -1,600,875,123 |    | -1,569,678,219 | -77,327,333   | -1,647,005,552 |
| （二）所有者投入和减少资本         |               |        | -991,600,000   |  | -75,306,480   |       |           |      |               |        |                |    | -1,066,906,480 | -43,624,320   | -1,110,530,800 |
| 1. 所有者投入的普通股          |               |        |                |  |               |       |           |      |               |        |                |    |                |               |                |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |               |        | -991,600,000   |  | -8,400,000    |       |           |      |               |        |                |    | -1,000,000,000 |               | -1,000,000,000 |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |               |        |                |  |               |       |           |      |               |        |                |    |                |               |                |
| 4. 其他                 |               |        |                |  | -66,906,480   |       |           |      |               |        |                |    | -66,906,480    | -43,624,320   | -110,530,800   |
| （三）利润分配               |               |        | -52,000,000    |  |               |       |           |      | 2,035,258     |        | -35,705,458    |    | -85,670,200    | -568,900,000  | -654,570,200   |
| 1. 提取盈余公积             |               |        |                |  |               |       |           |      | 2,035,258     |        | -2,035,258     |    |                |               |                |
| 2. 提取一般风险准备           |               |        |                |  |               |       |           |      |               |        |                |    |                |               |                |
| 3. 对所有者（或股东）的分配       |               |        | -52,000,000    |  |               |       |           |      |               |        | -33,670,200    |    | -85,670,200    | -568,900,000  | -654,570,200   |
| 4. 其他                 |               |        |                |  |               |       |           |      |               |        |                |    |                |               |                |
| （四）所有者权益内部结转          |               |        |                |  |               |       |           |      |               |        |                |    |                |               |                |

2023 年年度报告

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

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

## 母公司所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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



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

2023 年年度报告

| 项目                        | 2022 年度       |        |                |    |               |       |           |           |               |               |                |
|---------------------------|---------------|--------|----------------|----|---------------|-------|-----------|-----------|---------------|---------------|----------------|
|                           | 实收资本 (或股本)    | 其他权益工具 |                |    | 资本公积          | 减：库存股 | 其他综合收益    | 专项储备      | 盈余公积          | 未分配利润         | 所有者权益合计        |
|                           |               | 优先股    | 永续债            | 其他 |               |       |           |           |               |               |                |
| 一、上年年末余额                  | 3,367,020,000 |        | 1,018,241,096  |    | 3,667,701,353 |       | 8,318,506 |           | 1,069,219,290 | 2,124,197,014 | 11,254,697,259 |
| 加：会计政策变更                  |               |        |                |    |               |       |           |           |               |               |                |
| 前期差错更正                    |               |        |                |    |               |       |           |           |               |               |                |
| 其他                        |               |        |                |    |               |       |           |           |               |               |                |
| 二、本年期初余额                  | 3,367,020,000 |        | 1,018,241,096  |    | 3,667,701,353 |       | 8,318,506 |           | 1,069,219,290 | 2,124,197,014 | 11,254,697,259 |
| 三、本期增减变动金额<br>(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        |               |        |                |    |               |       |           |           |               |               |                |

2023 年年度报告

|                 |               |  |   |  |               |  |            |  |               |               |                |
|-----------------|---------------|--|---|--|---------------|--|------------|--|---------------|---------------|----------------|
| 5. 其他综合收益结转留存收益 |               |  |   |  |               |  |            |  |               |               |                |
| 6. 其他           |               |  |   |  |               |  |            |  |               |               |                |
| (五) 专项储备        |               |  |   |  |               |  |            |  |               |               |                |
| 1. 本期提取         |               |  |   |  |               |  |            |  |               |               |                |
| 2. 本期使用         |               |  |   |  |               |  |            |  |               |               |                |
| (六) 其他          |               |  |   |  |               |  |            |  |               |               |                |
| 四、本期期末余额        | 3,367,020,000 |  | - |  | 3,658,025,039 |  | 14,156,506 |  | 1,071,254,548 | 2,083,485,234 | 10,193,941,327 |

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

北京北辰实业股份有限公司(以下称“本公司”)是由北京北辰实业集团有限责任公司(以下称“北辰集团”)独家发起设立的股份有限公司,本公司于1997年4月2日正式成立,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址位于中华人民共和国北京市。北辰集团为本公司的母公司和最终母公司。本公司于2006年10月16日在上海证券交易所挂牌上市交易。于2023年12月31日,本公司的总股本为3,367,020,000元,每股面值1元。

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

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

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

本财务报表由本公司董事会于2024年3月21日批准报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设重大疑虑的事项或情况。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

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

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司2023年度财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 4. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

### (a) 同一控制下的企业合并

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

### (b) 非同一控制下的企业合并

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

## 6. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

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

## 8. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

## 9. 金融工具

√适用 □不适用

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

### (a) 金融资产

#### (i) 分类和计量

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

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

#### 债务工具

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

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

#### (ii) 减值

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

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

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

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

量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

按照单项计算预期信用损失的各项金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合 1 应收购房款，以逾期日作为账龄的起算时点  
 应收账款组合 2 应收物业费，以逾期日作为账龄的起算时点  
 应收账款组合 3 应收酒店及餐饮服务款，以逾期日作为账龄的起算时点  
 应收账款组合 4 应收会展服务款-国有企业，以逾期日作为账龄的起算时点  
 应收账款组合 5 应收会展服务款-其他企业，以逾期日作为账龄的起算时点  
 应收账款组合 6 应收租赁款，以逾期日作为账龄的起算时点

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

长期应收款组合 1 应收保证金  
 长期应收款组合 2 应收关联公司款项

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

#### (c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

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

#### (d) 金融工具的公允价值确定

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

## 10. 存货

√适用 □不适用

### 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

#### (a) 分类

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

#### (b) 发出存货的计价方法

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

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

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

#### (c) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

#### (d) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

### 存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额确定。在同一地区生产和销售且具有相同或类似最终用途的存货，本集团合并计提存货跌价准备。其中，对于房地产开发产品，本集团根据历史销售折扣情况及预计未来销售情况等因素计提存货跌价准备。

## 11. 长期股权投资

√适用 □不适用



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

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

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

#### (a) 投资成本确定

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

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

#### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

#### (d) 长期股权投资减值

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

## 12. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

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

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

|        | 预计使用寿命  | 预计净残值率  | 年折旧(摊销)率     |
|--------|---------|---------|--------------|
| 房屋及建筑物 | 20-70 年 | 5%至 10% | 1.29%至 4.75% |
| 土地使用权  | 40-70 年 | -       | 1.43%至 2.50% |

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 13. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

### (2). 折旧方法

适用 不适用

| 类别     | 折旧方法  | 折旧年限(年) | 残值率     | 年折旧率         |
|--------|-------|---------|---------|--------------|
| 房屋及建筑物 | 年限平均法 | 20-70 年 | 5%至 10% | 1.29%至 4.75% |
| 机器设备   | 年限平均法 | 5-15 年  | 5%至 10% | 6%至 19%      |
| 运输工具   | 年限平均法 | 5-10 年  | 5%至 10% | 9%至 19%      |
| 其他设备   | 年限平均法 | 5-10 年  | 5%至 10% | 9%至 19%      |

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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

## 14. 在建工程

√适用 □不适用

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

## 15. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

## 16. 无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

无形资产为自用的办公软件等，以成本计量。

(a) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(c) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 17. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 18. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

## 19. 职工薪酬

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

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### 基本养老保险

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### 内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

## 20. 预计负债

√适用 □不适用

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现

金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

## 21. 收入

### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

收入在商品或服务的控制权转移给客户时确认。商品或服务的控制权是在某一时段内还是某一时点转移，取决于合同的条款约定与适用于合同的法律规定。如果本集团满足下列条件时，属于在某一时段内履行履约义务：

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

#### (a) 销售商品

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

#### (b) 会展服务、酒店经营、商业及提供物业管理服务

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

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

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

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

## 22. 政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

### 23. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

### 24. 租赁

适用 不适用

#### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

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

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

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

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

## 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

## 25. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### (1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (2) 维修基金和质量保证金

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

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

### (3) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

### (4) 分部信息

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

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

### (5) 重要会计估计和判断

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

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

(iii) 税项

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

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

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

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 20%—30% 作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 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。

## 26. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用  不适用

其他说明

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

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用  不适用



| 税种      | 计税依据  | 税率        |
|---------|---|-----------|
| 增值税     | 应纳税增值额(一般计税下, 应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算; 简易计税下, 应纳税额按照应纳税销售额乘以 5%征收率计算) | 3%-17%    |
| 城市维护建设税 | 缴纳的增值税、营业税税额  | 7%        |
| 企业所得税   | 应纳税所得额  | 15%及 25%  |
| 土地增值税   | 转让房地产所取得的应纳税增值额   | 30%-60%   |
| 房产税     | 房产余值或租金收入   | 1.2%及 12% |

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

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

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

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

(2)根据39号公告及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告[2019]87号)、财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告[2022]11号)以及《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告[2023]1号)的相关规定,本集团下属的部分投资物业业务主体作为生产性服务业纳税人,自2019年4月1日至2022年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减增值税应纳税额;自2023年1月1日至2023年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计5%,抵减增值税应纳税额;本集团下属的部分酒店业务主体作为生活性服务企业,自2019年10月1日至2022年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计15%,抵减增值税应纳税额;自2023年1月1日至2023年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减增值税应纳税额。

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

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

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

## 2、应收账款

### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别           | 期初余额       | 本期变动金额     |           |       |      | 期末余额       |
|--------------|------------|------------|-----------|-------|------|------------|
|              |            | 计提         | 收回或转回     | 转销或核销 | 其他变动 |            |
| 应收租金         | 26,547,878 | 809,797    | -         | -     | -    | 27,357,675 |
| 应收购房款        | 38,235     | 6,033      | -         | -     | -    | 44,268     |
| 应收物业费        | 18,625,844 | 5,006,711  | 275,898   | -     | -    | 23,356,657 |
| 应收酒店及餐饮服务款   | 1,804,662  | 553,575    | 1,517,731 | -     | -    | 840,506    |
| 应收会展服务款-国有企业 | 1,074,848  | 5,570,128  | -         | -     | -    | 6,644,976  |
| 应收会展服务款-其他企业 | 3,280      | 96,668     | 2,335     | -     | -    | 97,613     |
| 应收租赁款        | 1,445,715  | 1,477,352  | 30,157    | -     | -    | 2,892,910  |
| 合计           | 49,540,462 | 13,520,264 | 1,826,121 | -     | -    | 61,234,605 |

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明:

√适用 □不适用

于2023年12月31日,本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2022年12月31日:无)。

本年度计提的坏账准备金额为13,520,264元,收回或转回的坏账准备金额为1,826,121元(2022年度:计提的坏账准备金额为3,389,313元,收回或转回的坏账准备金额为1,065,393元)。

本年度无实际核销的应收账款(2022年度:无)。

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

### 3、预付款项

#### (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 账龄   | 期末余额       |       | 期初余额        |       |
|------|------------|-------|-------------|-------|
|      | 金额         | 比例(%) | 金额          | 比例(%) |
| 1年以内 | 44,394,361 | 45    | 132,451,664 | 93    |
| 1至2年 | 49,485,238 | 49    | 30,862      | -     |
| 2至3年 | 6,552      | -     | 8,983,380   | 6     |
| 3年以上 | 5,661,102  | 6     | 1,728,979   | 1     |
| 合计   | 99,547,253 | 100   | 143,194,885 | 100   |

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

于2023年12月31日,账龄超过一年的预付款项为55,152,892元(2022年12月31日:10,743,221元),主要为预付工程款项,由于尚未达到结算条件,该等款项尚未结转完毕。

#### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

| 单位名称                 | 期末余额       | 占预付款项期末余额合计数的比例(%) |
|----------------------|------------|--------------------|
| 北京市政建设集团有限责任公司       | 20,775,512 | 21                 |
| 北京市第三建筑工程有限公司        | 14,147,799 | 14                 |
| 中国建筑第八工程局有限公司        | 12,780,528 | 13                 |
| 大悦城商业管理(北京)有限公司长沙分公司 | 8,130,024  | 8                  |

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

#### 4、其他应收款

##### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额          | 期初余额          |
|-------|---------------|---------------|
| 应收利息  | -             | -             |
| 应收股利  | -             | -             |
| 其他应收款 | 1,044,078,842 | 1,709,545,948 |
| 合计    | 1,044,078,842 | 1,709,545,948 |

##### 其他应收款

###### (1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(i) 应收其他关联公司款项主要为应收合营企业款项。

(ii) 应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且可随时按需收回。其中，于2023年12月31日，应收少数股东款项中的关联方部分为495,500,000元(2022年12月31日：495,500,000元)。

###### (2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段         | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计         |
|----------------|--------------|----------------------|----------------------|------------|
|                | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |            |
| 2023年1月1日余额    | 9,148,783    | -                    | 14,547,221           | 23,696,004 |
| 2023年1月1日余额在本期 | 9,148,783    | -                    | 14,547,221           | 23,696,004 |
| --转入第二阶段       |              |                      |                      |            |
| --转入第三阶段       |              |                      |                      |            |
| --转回第二阶段       |              |                      |                      |            |
| --转回第一阶段       |              |                      |                      |            |

|               |           |   |            |            |
|---------------|-----------|---|------------|------------|
| 本期计提          | 476,110   | - | -          | 476,110    |
| 本期转回          | 2,241,921 | - | -          | 2,241,921  |
| 本期转销          |           |   |            |            |
| 本期核销          |           |   |            |            |
| 其他变动          |           |   |            |            |
| 2023年12月31日余额 | 7,382,972 | - | 14,547,221 | 21,930,193 |

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别           | 期初余额       | 本期变动金额  |           |       |      | 期末余额       |
|--------------|------------|---------|-----------|-------|------|------------|
|              |            | 计提      | 收回或转回     | 转销或核销 | 其他变动 |            |
| 预付货款         | 12,280,000 | -       | -         | -     | -    | 12,280,000 |
| 应收代垫款项       | 2,267,221  | -       | -         | -     | -    | 2,267,221  |
| 应收少数股东款项     | 7,216,548  | -       | 2,229,582 | -     | -    | 4,986,966  |
| 应收关联公司款项     | 257,365    | -       | 4,032     | -     | -    | 253,333    |
| 应收代垫款项       | 1,270,083  | 371,313 | -         | -     | -    | 1,641,396  |
| 应收押金、保证金及备用金 | 261,895    | 52,428  | -         | -     | -    | 314,323    |
| 应收工程专项基金     | 8,307      | -       | 8,307     | -     | -    | -          |
| 其他           | 134,585    | 52,369  | -         | -     | -    | 186,954    |
| 合计           | 23,696,004 | 476,110 | 2,241,921 | -     | -    | 21,930,193 |

于2023年12月31日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)的货款12,280,000元(2022年12月31日:12,280,000元)，由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称                       | 期末余额        | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 款项的性质    | 账龄        | 坏账准备期末余额  |
|----------------------------|-------------|---------------------|----------|-----------|-----------|
| 北京金隅地产开发集团有限公司(以下称“北京金隅”)  | 416,500,000 | 39                  | 子公司的少数股东 | 1年至2年     | 243,961   |
| 四川新希望房地产开发有限公司(以下称“四川新希望”) | 102,214,000 | 10                  | 子公司的少数股东 | 3年以上      | 101,780   |
| 深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)   | 79,000,000  | 7                   | 子公司的少数股东 | 2年至3年     | 690,432   |
| 旭昭(香港)有限公司(以下称“旭昭香港”)      | 63,750,000  | 6                   | 子公司的少数股东 | 2至3年及3年以上 | 1,150,563 |
| 深圳联新投资管理有限公司(以下称“深圳联新”)    | 58,251,855  | 6                   | 子公司的少数股东 | 1年至3年以上   | 34,120    |
| 合计                         | 719,715,855 | 68                  | /        | /         | 2,220,856 |

其他说明：

√适用 □不适用

本年度计提的坏账准备金额为 476,110 元，收回或转回的坏账准备金额为 2,241,921 元（2022 年度：计提的坏账准备金额为 4,803,266 元，收回或转回的坏账准备金额为 44,079 元）。

于 2023 年度，本集团无实际核销的其他应收款（2022 年度：无）。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助（2022 年 12 月 31 日：无）。

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

## 5、 存货

### (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 期末余额           |                           |                | 期初余额           |                           |                |
|---------------|----------------|---------------------------|----------------|----------------|---------------------------|----------------|
|               | 账面余额           | 存货跌价准备/<br>合同履约成本<br>减值准备 | 账面价值           | 账面余额           | 存货跌价准备/<br>合同履约成本<br>减值准备 | 账面价值           |
| 库存商品          | 2,433,555      | 243,912                   | 2,189,643      | 2,425,708      | 243,912                   | 2,181,796      |
| 开发成本(a)       | 14,295,309,943 | 678,290,511               | 13,617,019,432 | 23,901,312,425 | 923,619,771               | 22,977,692,654 |
| 开发产品(b)       | 18,809,857,552 | 1,402,227,450             | 17,407,630,102 | 17,538,054,986 | 955,667,433               | 16,582,387,553 |
| 库存材料          | 11,886,709     | -                         | 11,886,709     | 14,351,109     | -                         | 14,351,109     |
| 低值易耗品<br>及包装物 | 27,421,042     | -                         | 27,421,042     | 26,533,208     | -                         | 26,533,208     |
| 合计            | 33,146,908,801 | 2,080,761,873             | 31,066,146,928 | 41,482,677,436 | 1,879,531,116             | 39,603,146,320 |

#### (a) 开发成本

| 项目名称              | 项目<br>所在地 | 开工<br>时间 | 竣工/预计<br>竣工时间     | 预计总投资<br>(千元) | 2023 年<br>12 月 31 日 | 2022 年<br>12 月 31 日 |
|-------------------|-----------|----------|-------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| 杭州辰春澜城            | 杭州市       | 2020 年   | 2024 年            | 3,230,863     | 2,937,577,514       | 2,676,546,083       |
| 廊坊北辰蔚蓝城市          | 廊坊市       | 2019 年   | 2025 年<br>2019 年至 | 2,375,680     | 1,768,278,502       | 1,548,246,274       |
| 重庆北辰悦来壹号          | 重庆市       | 2017 年   | 2026 年            | 8,746,898     | 1,515,099,238       | 2,490,889,460       |
| 广州兰亭香麓(116 地块)    | 广州市       | 2019 年   | 2025 年            | 1,933,283     | 1,335,787,341       | 1,279,561,691       |
| 武汉北辰经开优+(068 地块)  | 武汉市       | 2019 年   | 2025 年<br>2020 年至 | 1,704,063     | 1,036,056,945       | 1,136,559,147       |
| 苏州北辰观澜府           | 苏州市       | 2017 年   | 2024 年<br>2012 年至 | 5,583,013     | 930,266,968         | 2,100,398,548       |
| 长沙北辰三角洲           | 长沙市       | 2009 年   | 2025 年            | 37,790,393    | 1,010,478,308       | 2,451,922,660       |
| 廊坊北辰辰睿(2020-5 地块) | 廊坊市       | 2020 年   | 2025 年<br>2019 年至 | 1,257,924     | 678,976,340         | 638,846,414         |
| 武汉北辰蔚蓝城市          | 武汉市       | 2017 年   | 2025 年<br>2016 年至 | 4,365,891     | 674,079,061         | 707,613,581         |
| 北京北辰红橡墅           | 北京市       | 2003 年   | 2025 年<br>2021 年至 | 3,461,401     | 575,032,919         | 575,032,919         |
| 武汉北辰蔚蓝城市樾东方       | 武汉市       | 2018 年   | 2029 年<br>2020 年至 | 3,775,772     | 522,327,411         | 518,029,798         |
| 廊坊北辰香麓            | 廊坊市       | 2017 年   | 2025 年<br>2020 年至 | 2,775,120     | 222,546,335         | 326,745,577         |
| 武汉北辰光谷里           | 武汉市       | 2016 年   | 2025 年<br>2023 年至 | 3,246,432     | 109,766,287         | 580,407,659         |
| 重庆北辰香麓            | 重庆市       | 2019 年   | 2024 年            | 2,130,341     | 10,549,782          | 1,876,253,528       |

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

## (b) 开发产品

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



于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 3,451,221,527 元的存货(2022 年 12 月 31 日：8,241,457,948 元)作为长期借款和一年内到期的长期借款的抵押物。

### (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期初余额          | 本期增加金额      |             | 本期减少金额      |             | 期末余额          |
|------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
|      |               | 计提          | 其他          | 转回或转销       | 其他          |               |
| 库存商品 | 243,912       | -           | -           | -           | -           | 243,912       |
| 开发成本 | 923,619,771   | 330,078,538 | -           | -           | 575,407,798 | 678,290,511   |
| 开发产品 | 955,667,433   | 307,132,377 | 575,407,798 | 435,980,158 | -           | 1,402,227,450 |
| 合计   | 1,879,531,116 | 637,210,915 | 575,407,798 | 435,980,158 | 575,407,798 | 2,080,761,873 |

### (3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

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

其他说明

√适用 □不适用

存货跌价准备情况如下：

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

## 6、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额         | 期初余额        |
|----------|--------------|-------------|
| 应收关联方款项  | 203,978,387  | 808,081,462 |
| 应收保证金及其他 | 73,084,716   | 95,095,486  |
| 减：坏账准备   | -122,540,986 | -55,112,806 |
| 合计       | 154,522,117  | 848,064,142 |

## 7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期末余额          | 期初余额          |
|----------------|---------------|---------------|
| 预交税费及待认证及抵扣进项税 | 1,681,012,742 | 2,280,084,727 |
| 合计             | 1,681,012,742 | 2,280,084,727 |

## 8、长期应收款

## (1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额        |             |             | 期初余额        |             |             | 折现率区间 |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|
|          | 账面余额        | 坏账准备        | 账面价值        | 账面余额        | 坏账准备        | 账面价值        |       |
| 应收关联方款项  | 655,124,700 | 302,516,752 | 352,607,948 | 220,500,000 | 119,321,399 | 101,178,601 | -     |
| 应收保证金及其他 | 43,103,689  | 409,485     | 42,694,204  | 65,044,030  | 748,006     | 64,296,024  | -     |
| 合计       | 698,228,389 | 302,926,237 | 395,302,152 | 285,544,030 | 120,069,405 | 165,474,625 | /     |

## (2). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 9、长期股权投资

## (1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 其他说明

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

## 10、投资性房地产

## 投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

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

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

## 其他说明

√适用 □不适用

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

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

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

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

于 2023 年 12 月 31 日, 本集团对部分投资性房地产的原值按工程款结算情况进行调整。

## 11、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 项目     | 期末余额             | 期初余额             |
|--------|------------------|------------------|
| 固定资产   | 2, 765, 623, 080 | 2, 896, 817, 793 |
| 固定资产清理 | -                | -                |
| 合计     | 2, 765, 623, 080 | 2, 896, 817, 793 |

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 项目         | 房屋及建筑物           | 机器设备          | 运输工具         | 其他设备          | 合计               |
|------------|------------------|---------------|--------------|---------------|------------------|
| 一、账面原值:    |                  |               |              |               |                  |
| 1. 期初余额    | 3, 481, 069, 190 | 725, 020, 148 | 45, 486, 045 | 532, 816, 101 | 4, 784, 391, 484 |
| 2. 本期增加金额  | 18, 354, 034     | 12, 088, 205  | 258, 050     | 30, 778, 657  | 61, 478, 946     |
| (1) 购置     | 13, 654, 943     | 11, 658, 035  | 258, 050     | 6, 030, 041   | 31, 601, 069     |
| (2) 在建工程转入 | -                | 430, 170      | -            | 190, 936      | 621, 106         |
| (3) 企业合并增加 | -                | -             | -            | -             | -                |

|               |               |             |            |             |               |
|---------------|---------------|-------------|------------|-------------|---------------|
| (4) 其他        | 4,699,091     | -           | -          | 24,557,680  | 29,256,771    |
| 3. 本期减少金额     | -             | 40,315,145  | 3,852,192  | 7,750,407   | 51,917,744    |
| (1) 处置或报废     | -             | 9,153,686   | 3,852,192  | 7,750,407   | 20,756,285    |
| (2) 其他        | -             | 31,161,459  | -          | -           | 31,161,459    |
| 4. 期末余额       | 3,499,423,224 | 696,793,208 | 41,891,903 | 555,844,351 | 4,793,952,686 |
| <b>二、累计折旧</b> |               |             |            |             |               |
| 1. 期初余额       | 876,713,040   | 487,808,568 | 40,011,864 | 404,078,883 | 1,808,612,355 |
| 2. 本期增加金额     | 90,557,082    | 33,941,349  | 280,965    | 35,484,053  | 160,263,449   |
| (1) 计提        | 90,557,082    | 33,941,349  | 280,965    | 35,484,053  | 160,263,449   |
| 3. 本期减少金额     | -             | 8,948,770   | 3,498,764  | 7,060,000   | 19,507,534    |
| (1) 处置或报废     | -             | 8,948,770   | 3,498,764  | 7,060,000   | 19,507,534    |
| 4. 期末余额       | 967,270,122   | 512,801,147 | 36,794,065 | 432,502,936 | 1,949,368,270 |
| <b>三、减值准备</b> |               |             |            |             |               |
| 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    |
| <b>四、账面价值</b> |               |             |            |             |               |
| 1. 期末账面价值     | 2,453,191,766 | 183,992,061 | 5,097,838  | 123,341,415 | 2,765,623,080 |
| 2. 期初账面价值     | 2,525,394,814 | 237,211,580 | 5,474,181  | 128,737,218 | 2,896,817,793 |

其他说明：

√适用 □不适用

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

2023 年度固定资产计提的折旧金额为 160,263,449 元(2022 年度：158,284,584 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：142,876,720 元、1,523,321 元及 15,863,408 元(2022 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：140,406,904 元、1,792,020 元及 16,085,660 元)。

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团对部分固定资产的原值按工程款结算情况进行调整，对部分固定资产的类别进行调整。

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

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

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无尚未办妥房屋所有权证的房屋建筑物。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团固定资产减值准备余额为 78,961,336 元(2022 年 12 月 31 日：78,961,336 元)。

## 12、在建工程

### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额      | 期初余额      |
|------|-----------|-----------|
| 在建工程 | 2,993,780 | 1,222,025 |

|      |           |           |
|------|-----------|-----------|
| 工程物资 | -         | -         |
| 合计   | 2,993,780 | 1,222,025 |

### 在建工程

#### (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额      |      |           | 期初余额      |      |           |
|----------|-----------|------|-----------|-----------|------|-----------|
|          | 账面余额      | 减值准备 | 账面价值      | 账面余额      | 减值准备 | 账面价值      |
| 零星在建工程项目 | 2,993,780 | -    | 2,993,780 | 1,222,025 | -    | 1,222,025 |
| 合计       | 2,993,780 | -    | 2,993,780 | 1,222,025 | -    | 1,222,025 |

#### 其他说明

√适用 □不适用

于2023年12月31日，本集团在建工程的可回收金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2022年12月31日：无)。

### 13、使用权资产

#### (1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 房屋及建筑物     | 土地使用权      | 合计         |
|------------|------------|------------|------------|
| 一、账面原值     |            |            |            |
| 1. 期初余额    | 62,332,855 | 15,259,290 | 77,592,145 |
| 2. 本期增加金额  | 9,317,303  | 16,195,717 | 25,513,020 |
| (1) 新增租赁合同 | 9,317,303  | 16,195,717 | 25,513,020 |
| 3. 本期减少金额  | 21,428,349 | 15,259,290 | 36,687,639 |
| (1) 到期     | 21,428,349 | 15,259,290 | 36,687,639 |
| 4. 期末余额    | 50,221,809 | 16,195,717 | 66,417,526 |
| 二、累计折旧     |            |            |            |
| 1. 期初余额    | 37,526,472 | -          | 37,526,472 |
| 2. 本期增加金额  | 14,538,966 | 15,259,290 | 29,798,256 |
| (1) 计提     | 14,538,966 | 15,259,290 | 29,798,256 |
| 3. 本期减少金额  | 21,428,349 | 15,259,290 | 36,687,639 |
| (1) 处置     | 21,428,349 | 15,259,290 | 36,687,639 |
| 4. 期末余额    | 30,637,089 | -          | 30,637,089 |
| 三、减值准备     |            |            |            |
| 1. 期初余额    | -          | -          | -          |
| 2. 本期增加金额  | -          | -          | -          |
| (1) 计提     | -          | -          | -          |
| 3. 本期减少金额  | -          | -          | -          |
| (1) 处置     | -          | -          | -          |
| 4. 期末余额    | -          | -          | -          |
| 四、账面价值     |            |            |            |
| 1. 期末账面价值  | 19,584,720 | 16,195,717 | 35,780,437 |
| 2. 期初账面价值  | 24,806,383 | 15,259,290 | 40,065,673 |

## 14、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 办公软件        | 合计          |
|-----------|-------------|-------------|
| 一、账面原值    |             |             |
| 1. 期初余额   | 83,128,690  | 83,128,690  |
| 2. 本期增加金额 | 22,584,266  | 22,584,266  |
| (1) 购置    | 22,584,266  | 22,584,266  |
| 3. 本期减少金额 | -           | -           |
| (1) 处置    | -           | -           |
| 4. 期末余额   | 105,712,956 | 105,712,956 |
| 二、累计摊销    |             |             |
| 1. 期初余额   | 57,869,663  | 57,869,663  |
| 2. 本期增加金额 | 9,827,633   | 9,827,633   |
| (1) 计提    | 9,827,633   | 9,827,633   |
| 3. 本期减少金额 | -           | -           |
| (1) 处置    | -           | -           |
| 4. 期末余额   | 67,697,296  | 67,697,296  |
| 三、减值准备    |             |             |
| 1. 期初余额   | -           | -           |
| 2. 本期增加金额 | -           | -           |
| (1) 计提    | -           | -           |
| 3. 本期减少金额 | -           | -           |
| (1) 处置    | -           | -           |
| 4. 期末余额   | -           | -           |
| 四、账面价值    |             |             |
| 1. 期末账面价值 | 38,015,660  | 38,015,660  |
| 2. 期初账面价值 | 25,259,027  | 25,259,027  |

其他说明：

√适用 □不适用

2023 年度无形资产的摊销金额为 9,827,633 元(2022 年度：8,583,173 元)，计入营业成本、销售费用和管理费用的金额分别为 3,969,427 元，109,439 元和 5,748,767 元(2022 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：1,776,235 元，125,879 元和 6,681,059 元)。

## 15、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 期初余额       | 本期增加金额    | 本期摊销金额    | 其他减少金额 | 期末余额       |
|---------|------------|-----------|-----------|--------|------------|
| 酒店营运物资  | 21,556,433 | -         | 7,111,032 | -      | 14,445,401 |
| 使用权资产改良 | 738,467    | 1,842,797 | 785,370   | -      | 1,795,894  |
| 其他      | 2,458,249  | -         | 1,444,495 | -      | 1,013,754  |
| 合计      | 24,753,149 | 1,842,797 | 9,340,897 | -      | 17,255,049 |

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额        |            | 期初余额        |            |
|----------|-------------|------------|-------------|------------|
|          | 应纳税暂时性差异    | 递延所得税负债    | 应纳税暂时性差异    | 递延所得税负债    |
| 减免租金摊销   | 57,531,068  | 14,382,767 | 129,148,960 | 32,287,240 |
| 直线法计提的收入 | 36,044,736  | 9,011,184  | 42,477,044  | 10,619,261 |
| 使用权资产    | 35,780,437  | 8,945,109  | 37,253,994  | 9,313,499  |
| 合计       | 129,356,241 | 32,339,060 | 208,879,998 | 52,220,000 |

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

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 递延所得税资产和负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期末余额 | 递延所得税资产和负债期初互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期初余额 |
|---------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 递延所得税资产 | 32,339,060       | 1,160,697,480     | 52,220,000       | 1,309,346,599     |
| 递延所得税负债 | 32,339,060       | -                 | 52,220,000       | -                 |



## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额          | 期初余额          |
|----------|---------------|---------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 2,502,097,562 | 2,513,127,694 |
| 可抵扣亏损    | 5,191,379,625 | 3,797,818,864 |
| 合计       | 7,693,477,187 | 6,310,946,558 |

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 17、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额      |      |           | 期初余额       |      |            |
|--------|-----------|------|-----------|------------|------|------------|
|        | 账面余额      | 减值准备 | 账面价值      | 账面余额       | 减值准备 | 账面价值       |
| 合同取得成本 | 8,094,268 | -    | 8,094,268 | 26,242,603 | -    | 26,242,603 |
| 合计     | 8,094,268 | -    | 8,094,268 | 26,242,603 | -    | 26,242,603 |

其他说明：

2023 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 25,112,292 元(2022 年度：32,977,848 元)。

## 18、应付账款

## (1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额          | 期初余额          |
|-------|---------------|---------------|
| 应付工程款 | 5,531,126,629 | 6,445,592,918 |
| 其他    | 237,655,231   | 235,728,020   |
| 合计    | 5,768,781,860 | 6,681,320,938 |

## (2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目  | 期末余额          | 未偿还或结转的原因 |
|-----|---------------|-----------|
| 工程款 | 2,535,282,147 | 尚未结算      |
| 合计  | 2,535,282,147 | /         |

## 19、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目  | 期末余额       | 未偿还或结转的原因  |
|-----|------------|------------|
| 租赁款 | 25,222,034 | 尚未满足收入确认条件 |
| 合计  | 25,222,034 | /          |

## 20、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额          | 期初余额           |
|------------|---------------|----------------|
| 开发项目预收款(i) | 1,967,684,768 | 10,462,779,202 |
| 其他(ii)     | 121,455,209   | 146,551,148    |
| 合计         | 2,089,139,977 | 10,609,330,350 |

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 合同负债中包含的开发项目预收款分析如下：

| 项目名称     | 2023年12月31日          | 竣工时间/       |             | 预售比例 |
|----------|----------------------|-------------|-------------|------|
|          |                      | 预计竣工时间      | 2023年12月31日 |      |
| 长沙北辰三角洲  | 1,030,160,203        | 2012年至2025年 |             | 98%  |
| 重庆北辰悦来壹号 | 241,061,915          | 2020年至2026年 |             | 55%  |
| 苏州北辰观澜府  | 157,115,795          | 2020年至2024年 |             | 43%  |
| 杭州辰春澜城   | 155,917,917          | 2024年       |             | 6%   |
| 其他       | 383,428,938          |             |             |      |
|          | <u>1,967,684,768</u> |             |             |      |

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

包括在2022年12月31日账面价值中的9,212,424,982元合同负债(2022年度：5,593,776,656元)已于2023年度转入营业收入，包括开发项目预收款9,065,873,834元(2022年度：5,301,154,228元)，酒店业务140,064,621元(2022年度：282,970,990元)，其他业务6,486,527元(2022年度：9,651,438元)。

## 21、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期初余额        | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额       |
|----------------|-------------|---------------|---------------|------------|
| 一、短期薪酬         | 54,116,058  | 1,137,763,515 | 1,131,141,324 | 60,738,249 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 43,342,246  | 151,936,142   | 184,284,560   | 10,993,828 |
| 三、辞退福利         | -           | -             | -             | -          |
| 四、一年内到期的其他福利   | 7,887,000   | 6,802,472     | 7,595,472     | 7,094,000  |
| 合计             | 105,345,304 | 1,296,502,129 | 1,323,021,356 | 78,826,077 |

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 期初余额       | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额       |
|---------------|------------|---------------|---------------|------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 39,645,878 | 865,232,936   | 857,932,748   | 46,946,066 |
| 二、职工福利费       | -          | 68,907,416    | 68,888,350    | 19,066     |
| 三、社会保险费       | 5,125,882  | 85,048,559    | 85,713,457    | 4,460,984  |
| 其中：医疗保险费      | 4,316,828  | 81,070,510    | 81,223,207    | 4,164,131  |
| 工伤保险费         | 708,925    | 2,386,370     | 2,901,423     | 193,872    |
| 生育保险费         | 100,129    | 1,591,679     | 1,588,827     | 102,981    |
| 四、住房公积金       | 93,021     | 81,222,767    | 80,925,985    | 389,803    |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 5,000,515  | 19,324,725    | 18,828,260    | 5,496,980  |
| 六、短期带薪缺勤      | -          | -             | -             | -          |
| 七、短期利润分享计划    | -          | -             | -             | -          |
| 八、其他短期薪酬      | 4,250,762  | 18,027,112    | 18,852,524    | 3,425,350  |
| 合计            | 54,116,058 | 1,137,763,515 | 1,131,141,324 | 60,738,249 |

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期初余额       | 本期增加        | 本期减少        | 期末余额       |
|----------|------------|-------------|-------------|------------|
| 1、基本养老保险 | 39,682,988 | 115,416,970 | 147,320,281 | 7,779,677  |
| 2、失业保险费  | 1,076,756  | 4,264,820   | 4,855,879   | 485,697    |
| 3、企业年金缴费 | 2,582,502  | 32,254,352  | 32,108,400  | 2,728,454  |
| 合计       | 43,342,246 | 151,936,142 | 184,284,560 | 10,993,828 |

## 22、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**23、其他应付款****(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(2). 应付股利**

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

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

**(3). 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 期末余额        | 未偿还或结转的原因              |
|--------------|-------------|------------------------|
| 租赁押金及应付关联方款项 | 554,556,379 | 相关协议未到期或对方未要求偿还，款项尚未结清 |
| 合计           | 554,556,379 | /                      |

其他说明：

√适用 □不适用

于2023年12月31日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中168,800,000元的借款利率为6.5%，借款期限为一年；104,810,000元的借款利率为10.5%，无固定还款期限；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保(2022年12月31日：应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中130,200,000元的借款利率为6.5%，借款期限为一年；104,810,000元的借款利率为10.5%，无固定还款期限；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保)。应付少数股东款项中的按关联方进行核算的金额为295,152,111元(2022年：110,959,577元)。

#### 24、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 期末余额          | 期初余额          |
|-------------|---------------|---------------|
| 1年内到期的长期借款  | 2,003,038,764 | 6,589,686,344 |
| 1年内到期的应付债券  | 3,571,986,772 | 701,178,008   |
| 1年内到期的长期应付款 | 2,686,672,669 | 1,769,906,506 |
| 1年内到期的租赁负债  | 29,493,476    | 26,750,807    |
| 合计          | 8,291,191,681 | 9,087,521,665 |

#### 25、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额   | 期初余额    |
|--------|--------|---------|
| 计提的违约金 | 56,964 | 165,502 |
| 合计     | 56,964 | 165,502 |

#### 26、长期借款

##### (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

长期借款分类的说明：

于2023年12月31日，上述抵押借款包括应付利息16,963,579元(2022年12月31日：20,186,759元)，利息每季度支付一次，本金应于2038年5月29日前分期偿还，其中：借款本金710,366,255元(2022年12月31日：3,590,666,190元)系由本集团的存货作为抵押；借款本金472,000,000元(2022年12月31日：无)系由本集团的存货及固定资产作为抵押；10,719,619,038元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，同时由上述投资性房地产及固定资产截至2038年6月的营业收入作质押(2022年12月31日，借款本金11,314,398,418元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，其中9,539,398,418元同时由上述投资性房

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

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

于 2023 年 12 月 31 日，上述保证借款包括应付利息 193,622 元(2022 年 12 月 31 日：4,707,936 元)，其中：借款本金 0 元(2022 年 12 月 31 日：1,292,000,000 元)由本集团合并范围内的子公司取得，系由本公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；借款本金 133,404,700 元(2022 年 12 月 31 日：1,040,962,300 元)由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保，上述款项按季付息。

其他说明：

适用 不适用

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

## 27、应付债券

### (1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 期末余额          | 期初余额          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 2019 年公司债券-5 年期(i)        | -             | 372,069,879   |
| 2021 年公司债券(第一期)-5 年期(iii) | -             | 318,301,808   |
| 2021 年中期票据第一期-5 年期(iv)    | -             | 1,447,071,320 |
| 2021 年公司债券(第二期)-5 年期(v)   | -             | 1,335,738,070 |
| 2022 年中期票据第一期-5 年期(vi)    | 1,050,420,786 | 1,049,979,743 |
| 2022 年公司债券(第一期)-5 年期(vii) | 823,308,313   | 822,836,284   |
| 2022 年中期票据第二期-5 年期(viii)  | 1,427,766,258 | 1,427,199,414 |
| 2023 年公司债券(第一期)-3 年期(ix)  | 599,071,703   | -             |
| 合计                        | 3,900,567,060 | 6,773,196,518 |

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 一年内到期的应付债券

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

于 2023 年 12 月 31 日，应付债券利息 95,064,418 元(2022 年 12 月 31 日：103,259,513 元)包含在一年内到期的非流动负债。

其他说明：

√适用 □不适用

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

(ii)经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，于2020年1月15日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.17%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于2023年1月15日，投资者选择回售600,000,000元，本公司已全部兑付。



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

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

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

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

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

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

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

**28、租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 期末余额        | 期初余额        |
|---------------|-------------|-------------|
| 租赁负债          | 33,721,156  | 37,253,994  |
| 减：一年内到期的非流动负债 | -29,493,476 | -26,750,807 |
| 合计            | 4,227,680   | 10,503,187  |

其他说明：

于2023年12月31日及2022年12月31日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括：

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

**29、长期应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额          | 期初余额          |
|-------|---------------|---------------|
| 长期应付款 | 5,512,543,000 | 2,369,407,571 |
| 专项应付款 | -             | -             |
| 合计    | 5,512,543,000 | 2,369,407,571 |

**长期应付款**

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

(i) 应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：1,400,115,792元的借款利率为6.5%；282,378,000元的借款利率为7%(于2022年12月31日，1,458,239,937元的借款利率为6.5%；285,318,000元的借款利率为7%)，均无任何抵押、质押及担保，其中金额1,586,663,975元将于2024年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算。于2023年12月31日应付少数股东款项中按关联方进行核算的金额为271,753,087元(2022年12月31日：无)。

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

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

### 30、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

#### (1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期末余额        | 期初余额        |
|-------------------|-------------|-------------|
| 一、离职后福利-设定受益计划净负债 | 107,698,334 | 104,219,109 |
| 二、辞退福利            | -           | -           |
| 三、其他长期福利          | -           | -           |
| 减：将于一年内支付的部分      | -7,094,000  | -7,887,000  |
| 合计                | 100,604,334 | 96,332,109  |

其他说明：

√适用 □不适用

将于一年内支付的应付离职后福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团离职后福利所采用的主要精算假设为：

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

计入当期综合收益的离职后福利为：

|             | 2023年度            | 2022年度            |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 财务费用        | 3,053,000         | 3,478,000         |
| 其他综合损失/(收益) | 9,187,000         | -5,838,000        |
|             | <u>12,240,000</u> | <u>-2,360,000</u> |

**31、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目               | 期初余额       | 本期增加       | 本期减少    | 期末余额       | 形成原因             |
|------------------|------------|------------|---------|------------|------------------|
| 政府补助             | 2,391,975  | -          | 735,992 | 1,655,983  | 政府部门拨款           |
| 与联营公司顺流交易产生未实现收益 | 16,895,379 | 16,226,415 | -       | 33,121,794 | 与联营公司顺流交易产生未实现收益 |
| 合计               | 19,287,354 | 16,226,415 | 735,992 | 34,777,777 | /                |

**32、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

|                    | 2022年<br>12月31日      | 本年增减变动   |          | 2023年<br>12月31日      |
|--------------------|----------------------|----------|----------|----------------------|
|                    |                      | 其他       | 小计       |                      |
| 无限售条件股份—<br>人民币普通股 | 2,660,000,000        | -        | -        | 2,660,000,000        |
| 境外上市的外资股           | 707,020,000          | -        | -        | 707,020,000          |
|                    | <u>3,367,020,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,367,020,000</u> |

**33、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期初余额          | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额          |
|-------------------|---------------|------|------|---------------|
| 资本溢价（股本溢价）        | 3,655,557,242 | -    | -    | 3,655,557,242 |
| 权益法核算的被投资单位其他权益变动 | 41,577        | -    | -    | 41,577        |
| 其他                | 59,100,069    | -    | -    | 59,100,069    |
| 合计                | 3,714,698,888 | -    | -    | 3,714,698,888 |

**34、其他综合收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

### 35、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期初余额          | 本期增加       | 本期减少 | 期末余额          |
|--------|---------------|------------|------|---------------|
| 法定盈余公积 | 909,785,134   | 41,879,838 | -    | 951,664,972   |
| 任意盈余公积 | 161,469,414   | -          | -    | 161,469,414   |
| 合计     | 1,071,254,548 | 41,879,838 | -    | 1,113,134,386 |

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司2023年度按净利润的10%提取法定盈余公积金41,879,838元(2022年度：按净利润的10%提取，共2,035,258元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司2023年度未提取任意盈余公积金(2022年度：无)。

### 36、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 本期            | 上期             |
|-----------------------|---------------|----------------|
| 调整前上期末未分配利润           | 4,619,576,099 | 6,242,023,887  |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） | -             | 14,132,793     |
| 调整后期初未分配利润            | 4,619,576,099 | 6,256,156,680  |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | 68,064,279    | -1,575,516,219 |
| 减：提取法定盈余公积            | 41,879,838    | 2,035,258      |
| 提取任意盈余公积              | -             | -              |
| 提取一般风险准备              | -             | -              |
| 应付普通股股利               | -             | 33,670,200     |
| 转作股本的普通股股利            | -             | -              |
| 应付其他权益工具股利            | -             | 25,358,904     |
| 期末未分配利润               | 4,645,760,540 | 4,619,576,099  |

### 37、 营业收入和营业成本

#### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 本期发生额          |                | 上期发生额          |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 收入             | 成本             | 收入             | 成本             |
| 主营业务 | 15,748,850,454 | 11,438,580,574 | 12,986,592,257 | 10,319,613,400 |
| 其他业务 | 2,627,653      | 159,647        | 2,347,465      | 151,216        |
| 合计   | 15,751,478,107 | 11,438,740,221 | 12,988,939,722 | 10,319,764,616 |

## (2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

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

其他说明：

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

(i) 会展(含酒店)及商业物业

本集团会展(含酒店)及商业物业部分企业妥善落实国家相关房租减免政策要求,结合实际对符合条件的商户进行了相应的租金减免,减免的租金在剩余租赁期限内平均摊销,其中计入2023年损益的金额为84,037,997元。

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

(iii) 于2023年12月31日,本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为2,117,046,251元(2022年12月31日:11,187,858,291元),其中,本集团预计1,884,101,888元将于2024年度确认收入,232,944,363元将于2025年度确认收入。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

|         | 2023 年度          |                | 2022 年度          |                |
|---------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|         | 其他业务收入           | 其他业务成本         | 其他业务收入           | 其他业务成本         |
| 咨询服务及其他 | <u>2,627,653</u> | <u>159,647</u> | <u>2,347,465</u> | <u>151,216</u> |

### 38、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

### 39、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 本期发生额              | 上期发生额              |
|-------|--------------------|--------------------|
| 销售服务费 | <u>177,138,319</u> | <u>204,485,845</u> |

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

#### 40、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

#### 41、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

#### 42、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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



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

**43、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 本期发生额      | 上期发生额       |
|-----------------|------------|-------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益  | 8,150,275  | -59,033,240 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 20,678,299 | -           |
| 关联方贷款利息收入       | 57,240,781 | 73,141,265  |
| 其他              | 907,606    | 1,845,414   |
| 合计              | 86,976,961 | 15,953,439  |

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

**44、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**45、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                  | 本期发生额        | 上期发生额          |
|---------------------|--------------|----------------|
| 一、合同资产减值损失          | -            | -              |
| 二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失 | -637,210,915 | -905,159,137   |
| 三、长期股权投资减值损失        | -            | -              |
| 四、投资性房地产减值损失        | -            | -137,801,998   |
| 五、固定资产减值损失          | -            | -              |
| 六、工程物资减值损失          | -            | -              |
| 七、在建工程减值损失          | -            | -              |
| 八、生产性生物资产减值损失       | -            | -              |
| 九、油气资产减值损失          | -            | -              |
| 十、无形资产减值损失          | -            | -              |
| 十一、商誉减值损失           | -            | -              |
| 十二、其他               | -            | -              |
| 合计                  | -637,210,915 | -1,042,961,135 |

**46、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 本期发生额   | 上期发生额   |
|----------|---------|---------|
| 固定资产处置利得 | 211,163 | -32,200 |

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

#### 47、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额      | 上期发生额      | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|------------|------------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 81,245     | 308,229    | 81,245        |
| 其中：固定资产处置利得 | 81,245     | 308,229    | 81,245        |
| 政府补助        | 106,796    | 3,221,122  | 106,796       |
| 赔偿及违约金收入    | 44,053,564 | 18,301,657 | 44,053,564    |
| 其他          | 3,185,812  | 1,019,666  | 3,185,812     |
| 合计          | 47,427,417 | 22,850,674 | 47,427,417    |

#### 48、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

#### 49、所得税费用

##### (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额       | 上期发生额       |
|---------|-------------|-------------|
| 当期所得税费用 | 313,510,364 | 277,734,646 |
| 递延所得税费用 | 148,649,119 | -63,198,319 |
| 合计      | 462,159,483 | 214,536,327 |

##### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                      | 本期发生额       |
|-------------------------|-------------|
| 利润总额                    | 398,726,854 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用        | 99,681,714  |
| 子公司适用不同税率的影响            | -           |
| 调整以前期间所得税的影响            | -           |
| 非应税收入的影响                | -2,037,569  |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响        | 9,150,869   |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -11,134,270 |

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 383,888,513 |
| 优惠税率的影响                        | -17,389,774 |
| 所得税费用                          | 462,159,483 |

## 50、现金流量表项目

### (1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

### (2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(3). 与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-----------------|---------------|---------------|
| 支付予少数股东的现金      | 140,743,645   | 130,540,000   |
| 向关联方支付的现金       | 1,338,255,427 | 2,643,518,665 |
| 赎回其他权益工具支付的现金   | -             | 1,000,000,000 |
| 偿还租赁负债支付的金额     | 31,110,836    | 38,086,125    |
| 取得同一控制下子公司支付的现金 | -             | 111,510,800   |
| 信托借款保证金         | 15,800,000    | -             |
| 合计              | 1,525,909,908 | 3,923,655,590 |

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

2023 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 42,633,805 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

## 51、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额          | 期初余额          |
|------|---------------|---------------|
| 一、现金 | 8,505,481,550 | 8,388,150,608 |

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

**(3). 不属于现金及现金等价物的货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**52、 外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

| 项目    | 期末外币余额    | 折算汇率 | 期末折算人民币余额 |
|-------|-----------|------|-----------|
| 货币资金  | -         | -    | 9,052,213 |
| 其中：美元 | 749,273   | 7.08 | 5,304,853 |
| 欧元    | 266,396   | 7.86 | 2,093,873 |
| 港币    | 1,817,019 | 0.91 | 1,653,487 |

**53、 租赁****(1) 作为承租人**

√适用 □不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

√适用 □不适用

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

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

**(2) 作为出租人**

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

#### 54、其他

√适用 □不适用

##### (1) 资产减值及损失准备

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

##### (2) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

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

12,785,591,162

11,690,947,423

## (3) 每股收益/(损失)

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

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

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2023 年度, 本公司不存在稀释性潜在普通股(2022 年度: 无), 稀释每股收益与基本每股收益相等。

## 八、合并范围的变更

## 1、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

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



## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

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

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

其他说明：

(i) 由本公司通过持股比例为 60% 的子公司首都会展间接持股。

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

## (2). 重要的非全资子公司

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

适用  不适用

### (1). 重要的合营企业或联营企业

适用  不适用

### (2). 重要合营企业的主要财务信息

适用  不适用

### (3). 重要联营企业的主要财务信息

适用  不适用

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 其他说明

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

## (5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 合营企业或联营企业名称 | 累积未确认前期累计的损失 | 本期未确认的损失（或本期分享的净利润） | 本期末累积未确认的损失 |
|-------------|--------------|---------------------|-------------|
| 武汉金辰盈创      | 70,991,529   | 12,148,568          | 83,140,097  |
| 广州广悦        | 119,321,399  | 239,966,137         | 359,287,536 |
| 北京辰轩        | 28,730,732   | 3,773,923           | 32,504,655  |

## 十、政府补助

## 1、涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 2、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类型 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----|-------|-------|
|    |       |       |

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

## 十一、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具的风险

√适用 □不适用

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

#### (1) 市场风险

##### (a) 外汇风险

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

##### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2023年12月31日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为9,465,095,520元(2022年12月31日：9,671,059,593元)及固定利率合同，金额为11,032,304,360元(2022年12月31日：10,166,513,069元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2023年度及2022年度本集团并无利率互换安排。

于2023年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100基点，而其他因素保持不变，则本集团的净利润会减少或增加约49,296,325元(2022年12月31日：约46,522,072元)。

#### (2) 信用风险

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

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

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

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

于2023年12月31日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(2022年12月31日：无)。

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

## (3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2023 年 12 月 31 日

|                  | 一年以内                  | 一到二年                 | 二到五年                 | 五年以上                 | 合计                    |
|------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 一年内到期的非流动负债(含利息) | 8,461,285,322         | -                    | -                    | -                    | 8,461,285,322         |
| 应付账款             | 5,768,781,860         | -                    | -                    | -                    | 5,768,781,860         |
| 其他应付款(含利息)       | 1,934,705,845         | -                    | -                    | -                    | 1,934,705,845         |
| 长期应付款(含利息)       | 262,896,731           | 245,482,843          | 5,519,517,289        | -                    | 6,027,896,863         |
| 长期借款(含利息)        | 448,911,539           | 1,739,750,174        | 3,598,367,259        | 8,179,795,499        | 13,966,824,471        |
| 应付债券(含利息)        | 138,951,000           | 3,967,578,850        | -                    | -                    | 4,106,529,850         |
| 租赁负债(i)          | -                     | 4,353,200            | -                    | -                    | 4,353,200             |
| 财务担保合同           | 7,137,251,993         | -                    | -                    | -                    | 7,137,251,993         |
|                  | <u>24,152,784,290</u> | <u>5,957,165,067</u> | <u>9,117,884,548</u> | <u>8,179,795,499</u> | <u>47,407,629,404</u> |

2022 年 12 月 31 日

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

(i) 于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

## 十二、 公允价值的披露

## 1、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债

本集团无持续的以公允价值计量的资产和负债。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3)不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

### 十三、 关联方及关联交易

#### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是北辰集团

#### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

□适用 √不适用

#### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

#### 4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

| 其他关联方名称                                 | 其他关联方与本企业关系 |
|---|-------------|
| 辰运物业                                    | 其他          |
| 元辰鑫物业                                   | 其他          |
| 北辰会投                                    | 母公司的全资子公司   |
| 北辰亚市                                    | 母公司的全资子公司   |
| 辰星公司                                    | 其他          |
| 北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)               | 其他          |
| 武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司(以下称“武汉基地”)           | 其他          |
| 武汉杰龙投资有限公司(以下称“武汉杰龙”)                   | 其他          |
| 深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)                | 其他          |
| 北京金隅地产开发集团有限公司及北京金隅集团股份有限公司(以下合称“北京金隅”) | 其他          |
| 中建玖合发展集团有限公司(以下称“中建玖合”)                 | 其他          |
| 中国建筑集团有限公司及其子公司(以下合称“中国建筑”)             | 其他          |

#### 5、 关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入 | 上期确认的租赁收入 |
|-------|--------|-----------|-----------|
| 北辰会投  | 办公用房   | 1,139,053 | 5,093,354 |
| 辰星公司  | 办公用房   | 425,727   | 961,713   |
| 辰星公司  | 运输工具   | -         | 74,336    |

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用） |         | 支付的租金      |            | 承担的租赁负债利息支出 |         | 增加的使用权资产   |            |
|-------|--------|-----------------------------|---------|------------|------------|-------------|---------|------------|------------|
|       |        | 本期发生额                       | 上期发生额   | 本期发生额      | 上期发生额      | 本期发生额       | 上期发生额   | 本期发生额      | 上期发生额      |
| 辰运物业  | 办公用房   | 900,000                     | 900,000 | 900,000    | 900,000    | -           | -       | -          | -          |
| 北辰集团  | 大宗地    | -                           | -       | 17,830,976 | 17,481,349 | 786,166     | 740,710 | 16,195,717 | 15,908,193 |

关联租赁情况说明

√适用 □不适用



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

### (3). 关联担保情况

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联担保情况说明

√适用 □不适用

根据北辰集团与北京国际信托有限责任公司(以下称“北京国际信托”)签订的保证合同，北辰集团为本公司自北京国际信托取得的长期借款提供存续期间的不可撤销的连带责任保证担保。该笔借款已于2023年9月提前偿清，北辰集团的连带责任保证担保履行完毕。

### (4). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 本期发生额      | 上期发生额      |
|----------|------------|------------|
| 关键管理人员报酬 | 23,253,068 | 23,241,936 |

### (5). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 自股东取得股东往来款以及往来款利息

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

于2022年10月26日，本公司自北辰集团取得往来款500,000,000元，该款项到期日为2023年12月14日，到期一次还本，利率为固定利率3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于2023年12月31日，该笔借款已偿清。

于2022年10月26日，本公司自北辰集团取得往来款300,000,000元，该款项到期日为2024年1月9日，到期一次还本，利率为固定利率3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于2023年12月31日，该笔借款已提前偿清。

于2022年10月26日，本公司自北辰集团取得往来款800,000,000元，该款项到期日为2024年6月11日，到期一次还本，利率为固定利率3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于2023年12月31日，该笔借款已提前偿还500,000,000元。

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

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

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

## (2) 自中建玖合取得项目开发往来款以及项目开发往来款利息

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

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

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

## (3) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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

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

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

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收广州广悦款项计提减值准备的余额为 360,199,479 元(2022 年 12 月 31 日：119,321,399 元)。

## (4) 为武汉金辰盈创提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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

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

剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

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

## (5) 为北京辰轩提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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

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

| (7) 从关联方取得往来款项 |                     |             |            |                     |
|----------------|---------------------|-------------|------------|---------------------|
|                | 2022 年<br>12 月 31 日 | 本年增加        | 本年减少       | 2023 年<br>12 月 31 日 |
| 武汉当代           | 42,000,000          | -           | -          | 42,000,000          |
| 杭州金湖           | 152,500,000         | -           | -          | 152,500,000         |
| 北京辰轩           | -                   | 96,220,000  | -          | 96,220,000          |
| 无锡盛阳           | 32,000,000          | -           | 32,000,000 | -                   |
| 无锡辰万           | 22,050,000          | -           | -          | 22,050,000          |
| 武汉杰龙           | 57,076,632          | 5,750,879   | -          | 62,827,511          |
| 武汉基地           | 53,663,868          | 5,407,019   | -          | 59,070,887          |
| 北辰会投           | 1,196,006           | -           | 1,196,006  | -                   |
| 北京金隅           | 219,077             | 686,841     | 846,701    | 59,217              |
| 辰星公司           | 23,200,000          | -           | 23,200,000 | -                   |
| 京西科幻会展         | 1,115,365           | 45,726,820  | 38,255,427 | 8,586,758           |
|                | 385,020,948         | 153,791,559 | 95,498,134 | 443,314,373         |

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团应付武汉杰龙、武汉基地款项为无任何抵押或质押，利率为 10.5% 且无固定还款期限。其余款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

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

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

#### (9) 从关联方收到股利

经 2023 年 5 月股东会批准，无锡盛阳向全体股东派发现金股利人民币 80,000,000 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 32,000,000 元。于 2023 年度，根据本公司、北辰地产及无锡盛阳协商一致，该笔应收股利与本公司应付无锡盛阳的债务予以抵销。

经 2023 年 5 月股东会批准，扬子江会展向全体股东派发现金股利人民币 1,000,000 元。本集团按照持股比例确认应收股利人民币 490,000 元。

## 6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

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

**(3). 其他项目**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目名称 | 关联方  | 期末账面余额     | 期初账面余额 |
|------|------|------------|--------|
| 预付款项 | 中国建筑 | 12,780,529 | —      |

**7、 关联方承诺**

√适用 □不适用

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

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

**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

**(1) 房地产开发项目支出承诺事项**

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

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

**(2) 会展(含酒店)及商业物业项目支出承诺事项**

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

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

**2、 或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

于 2023 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

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

## 十五、 资产负债表日后事项

### 1、 利润分配情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

### 2、 其他资产负债表日后事项说明

适用  不适用

## 十六、 其他重要事项

### 1、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用  不适用

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

2023 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

#### (2). 报告分部的财务信息

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2023 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

### (3). 其他说明

√适用 □不适用

2022 年度及 2022 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

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

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

## 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

### (1) 资本管理

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

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

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

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

2023 年 12 月 31 日

2022 年 12 月 31 日

资产负债率 72% 76%

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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



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

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别           | 期初余额       | 本期变动金额    |           |       |      | 期末余额       |
|--------------|------------|-----------|-----------|-------|------|------------|
|              |            | 计提        | 收回或转回     | 转销或核销 | 其他变动 |            |
| 应收租金         | 26,547,878 | 809,797   | -         | -     | -    | 27,357,675 |
| 应收购房款        | 5,000      | -         | -         | -     | -    | 5,000      |
| 应收物业费        | 4,530      | -         | 4,530     | -     | -    | -          |
| 应收酒店及餐饮服务款   | 1,695,530  | 50,580    | 1,517,731 | -     | -    | 228,379    |
| 应收会展服务款-国有企业 | -          | 78,194    | -         | -     | -    | 78,194     |
| 应收会展服务款-其他企业 | 3,280      | 77,641    | 2,335     | -     | -    | 78,586     |
| 应收租赁款        | 576,558    | 10,261    | 60,307    | -     | -    | 526,512    |
| 合计           | 28,832,776 | 1,026,473 | 1,584,903 | -     | -    | 28,274,346 |

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

于2023年12月31日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

本年度计提的坏账准备金额为1,026,473元，收回或转回的坏账准备金额为1,584,903元(2022年度计提的坏账准备金额为49,589元，收回或转回的坏账准备金额为2,171,467元)。

本年度无实际核销的应收账款(2022年度：无)。

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

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

## 2、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额       | 期初余额       |
|-------|------------|------------|
| 应收利息  | -          | -          |
| 应收股利  | -          | -          |
| 其他应收款 | 32,143,377 | 54,419,169 |
| 合计    | 32,143,377 | 54,419,169 |

## 其他应收款

## (1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段             | 第二阶段                         | 第三阶段                         | 合计         |
|----------------|------------------|------------------------------|------------------------------|------------|
|                | 未来12个月<br>预期信用损失 | 整个存续期预期<br>信用损失(未发<br>生信用减值) | 整个存续期预期<br>信用损失(已发<br>生信用减值) |            |
| 2023年1月1日余额    | 225,557          | -                            | 14,547,221                   | 14,772,778 |
| 2023年1月1日余额在本期 | 225,557          | -                            | 14,547,221                   | 14,772,778 |
| --转入第二阶段       |                  |                              |                              |            |
| --转入第三阶段       |                  |                              |                              |            |
| --转回第二阶段       |                  |                              |                              |            |
| --转回第一阶段       |                  |                              |                              |            |
| 本期计提           | -                | -                            | -                            | -          |
| 本期转回           | 73,466           | -                            | -                            | 73,466     |
| 本期转销           |                  |                              |                              |            |
| 本期核销           |                  |                              |                              |            |
| 其他变动           |                  |                              |                              |            |
| 2023年12月31日余额  | 152,091          | -                            | 14,547,221                   | 14,699,312 |

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别           | 期初余额       | 本期变动金额 |        |       |      | 期末余额       |
|--------------|------------|--------|--------|-------|------|------------|
|              |            | 计提     | 收回或转回  | 转销或核销 | 其他变动 |            |
| 应收代垫款        | 2,267,221  | -      | -      | -     | -    | 2,267,221  |
| 预付货款         | 12,280,000 | -      | -      | -     | -    | 12,280,000 |
| 应收子公司款项      | 25,205     | -      | 3,347  | -     | -    | 21,858     |
| 应收代垫款项       | 79,800     | -      | 24,522 | -     | -    | 55,278     |
| 应收押金、保证金及备用金 | 40,550     | -      | 14,918 | -     | -    | 25,632     |
| 工程专项基金       | 8,307      | -      | 8,307  | -     | -    | -          |
| 其他           | 71,695     | -      | 22,372 | -     | -    | 49,323     |
| 合计           | 14,772,778 | -      | 73,466 | -     | -    | 14,699,312 |

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

本年度无计提的坏账准备金额，收回或转回的坏账准备金额为 73,466 元(2022 年度：计提的坏账准备金额为 2,942 元，收回或转回的坏账准备金额为 54,081 元)。

于 2023 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2022 年度：无)。

于 2023 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2022 年 12 月 31 日：无)。

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

**3、长期股权投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额          |             |               | 期初余额          |             |               |
|------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
|            | 账面余额          | 减值准备        | 账面价值          | 账面余额          | 减值准备        | 账面价值          |
| 对子公司投资     | 8,472,230,039 | 158,000,000 | 8,314,230,039 | 8,471,230,039 | 158,000,000 | 8,313,230,039 |
| 对联营、合营企业投资 | -             | -           | -             | -             | -           | -             |
| 合计         | 8,472,230,039 | 158,000,000 | 8,314,230,039 | 8,471,230,039 | 158,000,000 | 8,313,230,039 |

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位       | 期初余额          | 本期增加      | 本期减少 | 期末余额          | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额    |
|-------------|---------------|-----------|------|---------------|----------|-------------|
| 北辰地产        | 7,944,646,753 | -         | -    | 7,944,646,753 | -        | -           |
| 首都会展        | 120,000,000   | -         | -    | 120,000,000   | -        | -           |
| 成都北辰中金      | 2,550,000     | -         | -    | 2,550,000     | -        | -           |
| 武汉裕辰        | -             | -         | -    | -             | -        | 18,000,000  |
| 武汉金辰盈智      | -             | -         | -    | -             | -        | 10,000,000  |
| 杭州京诚        | -             | -         | -    | -             | -        | 20,000,000  |
| 长沙滨辰        | 40,000,000    | -         | -    | 40,000,000    | -        | -           |
| 武汉辰展        | -             | -         | -    | -             | -        | 30,000,000  |
| 武汉辰发        | -             | -         | -    | -             | -        | 30,000,000  |
| 廊坊辰智        | 31,000,000    | -         | -    | 31,000,000    | -        | -           |
| 成都天辰        | 50,000,000    | -         | -    | 50,000,000    | -        | -           |
| 广州辰旭        | 50,000,000    | -         | -    | 50,000,000    | -        | -           |
| 重庆合悦        | -             | -         | -    | -             | -        | 50,000,000  |
| 北辰信通        | 25,033,286    | -         | -    | 25,033,286    | -        | -           |
| 北辰商管        | 50,000,000    | -         | -    | 50,000,000    | -        | -           |
| 世纪中心专项计划(i) | -             | 1,000,000 | -    | 1,000,000     | -        | -           |
| 合计          | 8,313,230,039 | 1,000,000 | -    | 8,314,230,039 | -        | 158,000,000 |

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 投资单位   | 期初余额 | 本期增减变动  |      |             |          |        |             |        |    | 期末余额 | 减值准备期末余额 |   |
|--------|------|---------|------|-------------|----------|--------|-------------|--------|----|------|----------|---|
|        |      | 追加投资    | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 |      |          |   |
| 一、合营企业 |      |         |      |             |          |        |             |        |    |      |          |   |
| 武汉金辰盈创 | -    | -       | -    | -           | -        | -      | -           | -      | -  | -    | -        | - |
| 小计     | -    | -       | -    | -           | -        | -      | -           | -      | -  | -    | -        | - |
| 二、联营企业 |      |         |      |             |          |        |             |        |    |      |          |   |
| 北京辰轩   | -    | 185,963 | -    | -185,963    | -        | -      | -           | -      | -  | -    | -        | - |
| 小计     | -    | 185,963 | -    | -185,963    | -        | -      | -           | -      | -  | -    | -        | - |
| 合计     | -    | 185,963 | -    | -185,963    | -        | -      | -           | -      | -  | -    | -        | - |

其他说明：

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

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

##### (a) 主营业务收入和主营业务成本

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

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

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

(iii) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 122,841,188 元(2022 年 12 月 31 日：205,783,517 元)。

##### (b) 其他业务收入和其他业务成本

|         | 2023 年度          |               | 2022 年度        |               |
|---------|------------------|---------------|----------------|---------------|
|         | 其他业务收入           | 其他业务成本        | 其他业务收入         | 其他业务成本        |
| 咨询服务及其他 | <u>2,075,471</u> | <u>77,981</u> | <u>992,360</u> | <u>40,286</u> |

#### 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 本期发生额       | 上期发生额       |
|----------------|-------------|-------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -185,963    | -32,760,435 |
| 关联方贷款利息收入      | 296,368,822 | 299,058,251 |
| 其他             | 509,434     | -           |
| 合计             | 296,692,293 | 266,297,816 |

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十八、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

√适用 □不适用

(1) 2023 年度非经常性损益明细表编制基础

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

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

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

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

### 2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

| 报告期利润                   | 加权平均净资产收益率(%) | 每股收益   |        |
|-------------------------|---------------|--------|--------|
|                         |               | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 0.53          | 0.02   | 0.02   |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | -0.19         | -0.01  | -0.01  |

### 3、 境内外会计准则下会计数据差异

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

|                             | 归属于上市公司股东的净利润 |            | 归属于上市公司股东的净资产 |            |
|-----------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                             | 本期发生额         | 上期发生额      | 期末余额          | 期初余额       |
| 按中国会计准则                     | 68,064        | -1,575,516 | 12,845,583    | 12,786,706 |
| 按境外会计准则调整的项目及金额：            |               |            |               |            |
| —冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧及减值准备(a) | 200,782       | 268,161    | 2,621,558     | 2,420,776  |
| —投资性房地产公允价值                 | -128,439      | -138,638   | 4,077,029     | 4,205,468  |
| 按境外会计准则                     | 140,407       | -1,445,993 | 19,544,170    | 19,412,950 |

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

√适用 □不适用

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

董事长：李伟东

董事会批准报送日期：2024年3月21日

## 修订信息

□适用 √不适用

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  
债券代码：250684

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  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2024-016

## 北京北辰实业股份有限公司

### 2023 年年度利润分配及资本公积金转增方案公告

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

#### 重要内容提示：

- 每股分配金额：每股普通股派发现金股息人民币 0.02 元(含税)。
- 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，具体日期将在权益分派实施公告中明确。
- 在实施权益分派的股权登记日前本公司总股本发生变动的，拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额，并将另行公告具体调整情况。

#### 一、利润分配方案内容

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2023 年年度归属于上市公司普通股股东的净利润为人民币 68,064,279 元，按母公司报表净利润提取 10%法定盈余公积金人民币 41,879,838 元，截至 2023 年末母公司可供分配利润人民币 2,460,403,778 元。2023 年年度拟向普通股股东每 10 股派发现金股息人民币 0.20 元（含税），截至 2023 年 12 月 31 日，本公司总股本 3,367,020,000 股，以此计算合计拟派发现金股息人民币 67,340,400 元（含税），占归属于上市公司普通股股东净利润的比例为 98.94%。具体派发时间和办法将另行公告。本年度本公司不实施资本公积金转增方案。

在实施权益分派的股权登记日前本公司总股本发生变动的，拟维持每股分配



比例不变，相应调整分配总额，并将另行公告具体调整情况。本次利润分配方案尚需提交本公司 2023 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

2024 年 3 月 21 日，本公司第九届董事会第九十八次会议，以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2023 年年度利润分配及资本公积金转增方案》。

### （二）监事会审议情况

2024 年 3 月 21 日，本公司第九届监事会第十二次会议，以 3 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《2023 年年度利润分配方案》。

## 三、相关风险提示

根据公司章程,本公司实施积极稳定的利润分配政策,优先采用现金分红的利润分配方式,兼顾本公司的长远利益、全体股东的整体利益及本公司的可持续发展,保持利润分配政策的持续性和稳定性。本次利润分配方案符合本公司的客观情况,符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定,不会影响本公司正常经营和长期发展。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2024 年 3 月 21 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  
债券代码：250684

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  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2024-015

## 北京北辰实业股份有限公司

### 2023 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《上市公司行业信息披露指引第二号 — 房地产》的要求，  
本公司 2023 年主要经营数据如下：

#### 一、 2023 年房地产开发业务概述

2023 年，就房地产开发而言，在土地储备方面，公司实现总土地储备 450.60 万平方米，权益土地储备 401.69 万平方米，无新增房地产储备；在工程建设方面，公司实现新开工面积 40.73 万平方米，开复工面积 322.23 万平方米，竣工面积 142.61 万平方米；在项目销售方面，公司实现销售金额 52.78 亿元，销售面积 341,454 平方米，实现结转收入金额 129.79 亿元，结转面积 895,058 平方米，报告期末待结转面积 117,631 平方米。

## 二、2023 年房地产项目情况

### 1. 报告期内房地产储备情况

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

注:

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

### 2. 报告期内房地产开发投资情况

单位: 亿元 币种: 人民币

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

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

注：

1、总投资额为项目的预计总投资额；

2、报告期内，公司新开工面积 40.73 万平方米，复工面积 322.23 万平方米，竣工面积 142.61 万平方米。

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

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

|    |      |               |       |         |        |        |         |        |
|----|------|---------------|-------|---------|--------|--------|---------|--------|
| 24 | 浙江宁波 | 宁波北宸府         | 住宅    | 7,873   | 363    | 891    | 2,482   | -      |
| 25 | 浙江宁波 | 宁波董天府         | 住宅、商业 | 147     | -      | -      | 500     | -      |
| 26 | 浙江余姚 | 宁波香麓湾         | 住宅    | 39,075  | 19,605 | 93,093 | 174,643 | -      |
| 27 | 江苏苏州 | 苏州观澜府         | 住宅、商业 | 108,466 | 19,708 | 21,122 | 35,232  | 10,321 |
| 28 | 江苏无锡 | 无锡时代城         | 住宅    | 136     | 136    | -      | -       | -      |
| 29 | 四川成都 | 成都北辰朗诗南门绿郡    | 住宅、商业 | 2,038   | 221    | 221    | 597     | 735    |
| 30 | 四川成都 | 成都北辰香麓        | 住宅、商业 | 602     | -      | 362    | 796     | -      |
| 31 | 四川成都 | 成都北辰南湖香麓      | 住宅    | 9,699   | 2,290  | 3,107  | 4,354   | -      |
| 32 | 四川成都 | 成都北辰天麓府       | 住宅、商业 | 9,415   | 3,955  | 6,457  | 13,058  | -      |
| 33 | 四川成都 | 成都北辰鹿鸣苑       | 住宅、商业 | 47,337  | 35,757 | 44,868 | 77,553  | 743    |
| 34 | 四川眉山 | 四川北辰国颂府       | 住宅、商业 | 34,202  | 17,566 | 26,953 | 17,363  | 583    |
| 35 | 四川眉山 | 四川北辰龙熙台       | 住宅、商业 | 28,418  | 9,367  | 14,231 | 12,180  | 553    |
| 36 | 河北廊坊 | 廊坊北辰香麓        | 住宅、商业 | 54,270  | 23,705 | 42,131 | 45,729  | 580    |
| 37 | 安徽合肥 | 合肥北辰旭辉铂悦庐州府   | 住宅、商业 | 857     | 86     | 86     | 952     | -      |
| 38 | 重庆渝北 | 重庆悦来壹号        | 住宅、商业 | 169,426 | 27,211 | 73,318 | 88,174  | 971    |
| 39 | 重庆渝北 | 重庆北辰香麓        | 住宅    | 54,717  | 22,781 | 64,937 | 108,991 | 3,535  |
| 40 | 海南海口 | 海口北辰府         | 住宅、商业 | 40,980  | 3,048  | 77,597 | 140,300 | 9,546  |
| 41 | 海南海口 | 海口北辰长秀仕家      | 住宅    | 13,609  | 11,392 | 74,330 | 84,026  | 4,088  |
| 42 | 广东广州 | 广州兰亭香麓(114地块) | 住宅、商业 | 38,522  | 27,768 | -      | -       | -      |

注：

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

### 三、2023 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         | 56,886     | 100     | 否            |
| 2  | 北京朝阳区北辰东路 8 号        | 北京国际会议中心      | 会议、展览 | 58,000          | 9,996      | 100     | 否            |
| 3  | 北京朝阳区北辰东路 8 号        | 汇宾大厦          | 写字楼   | 37,800          | 6,122      | 100     | 否            |
| 4  | 北京朝阳区北辰东路 8 号        | 汇欣大厦          | 写字楼   | 40,900          | 5,449      | 100     | 否            |
| 5  | 北京朝阳区北辰东路 8 号        | 北辰时代大厦        | 写字楼   | 131,300         | 14,892     | 100     | 否            |
| 6  | 北京朝阳区北辰西路 8 号        | 北辰世纪中心        | 写字楼   | 149,800         | 14,934     | 100     | 否            |
| 7  | 北京朝阳区北辰东路 8 号        | 汇珍楼物业         | 写字楼   | 8,400           | 1,881      | 100     | 否            |
| 8  | 北京朝阳区北辰东路 8 号        | 北京五洲大酒店       | 酒店    | 42,000          | 12,869     | 100     | 否            |
| 9  | 北京朝阳区北辰西路 8 号        | 国家会议中心大酒店     | 酒店    | 42,900          | 8,654      | 100     | 否            |
| 10 | 北京朝阳区北辰东路 8 号        | 五洲皇冠国际酒店      | 酒店    | 60,200          | 15,915     | 100     | 否            |
| 11 | 北京朝阳区北辰西路 8 号        | 北辰洲际酒店        | 酒店    | 60,000          | 15,535     | 100     | 否            |
| 12 | 湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号 | 长沙北辰洲际酒店      | 酒店    | 79,200          | 18,141     | 100     | 否            |
| 13 | 北京朝阳区北辰东路 8 号        | 北辰汇园酒店公寓      | 公寓    | 184,300         | 26,814     | 100     | 否            |
| 14 | 北京朝阳区北苑路甲 13 号       | 北辰绿色家园 B5 区商业 | 商业    | 49,700          | 3,408      | 100     | 否            |
| 15 | 湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号 | 长沙北辰三角洲大悦城    | 商业    | 100,000         | 10,538     | 100     | 否            |
| 16 | 湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号 | 长沙北辰国际会议中心    | 会议、展览 | 39,100          | 5,149      | 100     | 否            |
| 17 | 湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号 | 长沙北辰国荟酒店      | 酒店    | 62,500          | 9,703      | 100     | 否            |
| 18 | 湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号    | 武汉光谷里         | 商业    | 29,600          | 3,037      | 51      | 否            |

注：1、北辰绿色家园 B5 区商业自 2016 年 8 月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司。

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。

4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含新辰里购物中心商业项目的建筑面积和经营收入。

#### 四、 2023 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 |
|-----------|-------------|---------|
| 2,402,526 | 4.40        | 51,187  |

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

2024年3月22日

北京北辰实业股份有限公司

2023 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(2024)第 0624 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(以下简称“北辰实业”)2023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(2024)第 0624 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 2023 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  
2024 年 3 月 21 日



注册会计师

彭啸风  
彭啸风  
注册  
会计  
师  
印

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

## 2023 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2023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                 |
|----------|--------------------------|--|--------------------------|
| 合并报表税前利润 | 合并报表的税前利润的 5%<br>≤潜在错报金额 | 合并报表的税前利润的 3%<br>≤潜在错报金额<合并报<br>表的税前利润的 5% | 潜在错报金额<合并报<br>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：<br>-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；<br>-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；<br>-发现涉及高级管理层的舞弊行为；<br>-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；<br>-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不构成重大错报但应仍引起管理层重视的错报。如下领域和控制出现缺时，应考虑是否认定为重要缺陷：<br>-对应用会计准则和会计政策的控制；<br>-反舞弊程序和控制；<br>-对非常规或非系统性交易的控制；<br>-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%<br>≤直接财产损失金额 | 合并报表的税前利润的 3%<br>≤直接财产损失金额<合<br>并报表的税前利润的 5% | 直接财产损失金额<合<br>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：<br>-缺乏民主决策程序，决策程序导致重大失误；<br>-违反国家法律法规并受到处罚；<br>-中高级管理人员和高级技术人员流失严重； |

|      |   |
|------|---|
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>-媒体频现负面新闻，涉及面广；</li> <li>-无法达到所有的营业目标或关键业绩指标；</li> <li>-违规操作使业务受到中止；</li> <li>-潜在的大规模公众法律投诉；</li> <li>-重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；</li> <li>-内部控制重大或重要缺陷未得到整改。</li> </ul>   |
| 重要缺陷 | <p>如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标的，考虑认定为重要缺陷。以下情形应考虑是否认定为重要缺陷：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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；</li> <li>-违反公司内部规章并导致了损失；</li> <li>-关键岗位业务人员流失严重；</li> <li>-媒体出现负面新闻，波及局部区域；</li> <li>-无法达到部分营运目标或关键指标；</li> <li>-受到监管者的限制；</li> <li>-大规模公众投诉应执行重大的补救措施；</li> <li>-重要业务制度或机制存在缺陷；</li> <li>-内部控制重要或一般缺陷未得到整改。</li> </ul> |
| 一般缺陷 | <p>如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标的，考虑认定为一般缺陷。以下情形应考虑认定内部控制存在设计或运行缺陷：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-决策程序效率不高；</li> <li>-违反内部规章，但未造成损失；</li> <li>-一般岗位业务人员流失严重；</li> <li>-媒体出现负面新闻，但影响不大；</li> <li>-减慢营业运作；</li> <li>-受到法规惩罚或被罚款；</li> <li>-出现个别投诉事件应执行一定程序的补救措施；</li> <li>-一般业务制度或机制存在缺陷；</li> <li>-一般缺陷未得到整改。</li> </ul>                                |

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）、安全发生的可能性作为判定。

### （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，个别企业在合同管理、物资管理、房屋出租管理等方面相关制度有待修订完善。此外，个别企业合同授权委托的规范性有待加强，待售房产管理需进一步加强，变更洽商程序发起不及时，以及不相容岗位职责未分离等方面有待完善。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，在强化执行刚性约束的过程中，将不断促进公司内控目标的实现。

### 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。针对上一年度的非财务一般缺陷和经营管理中可能存在的薄弱环节和高风险领域，公司明确了相关责任部门和负责人，通过“对账销号”，及时进行了整改和完善工作，并实施了有针对性的跟踪检查，确保了整改得到执行和落实。

### 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。内控体系建设方面，深入开展公司内部控制体系建设，更新风险清单、风险控制矩阵等管控文档并发布《内控手册》，进一步规范了内控管理模式和明确各级管理层的内控管理职责，完善了重要领域和关键环节的风险防控措施，实现内控体系的系统性更新。合规体系建设方面，全面推进公司合规体系纵深发展，确立公司合规理念，制定合规审查、合规举报专项指引，发布《合规行为准则》并全员签署合规承诺书，围绕重点领域、重点环节、重要人员进一步推动制度、规范、流程的健全完善，确保公司依法合规经营管理。内控自评和整改方面，公司优化了自评方法，在全面自评的基础上对关键控制点进行重点测试，通过内部审计、专项检查等多种监督检查方式督促公司内部控制的有效运行，改进和加强了运营中的管控薄弱环节。本年度内部控制工作的有效运行验证了公司内部控制体系的设计合理性。下一年度公司将持续健全内控体系与合规体系，结合重点业务领域和关键环节扎实开展内控监督评价，做好以评促建，不断提升内控管理水平，有效化解各类风险。

### 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  
2024年3月21日

北京北辰实业股份有限公司

2023 年度财务报表及审计报告





北京北辰实业股份有限公司

2023 年度财务报表及审计报告

| 内容          | 页码      |
|-------------|---------|
| 审计报告        | 1 - 5   |
| 2023 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 - 133 |
| 补充资料        | 1 - 3   |



## 审计报告

普华永道中天审字(2024)第 10039 号  
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了北京北辰实业股份有限公司(以下简称“北辰实业”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了北辰实业 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

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

### 三、 关键审计事项

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





### 三、 关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估:

| 关键审计事项   | 我们在审计中如何应对关键审计事项   |
|--|--|
| <p>存货可变现净值的评估</p> <p>请参阅财务报表附注四(5)</p> <p>于 2023 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 31,066,146,928 元, 约占集团总资产的 55%。管理层对 2023 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。</p> <p>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。</p> <p>我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。</p> | <p>我们对管理层存货可变现净值的评估实施了以下主要程序:</p> <p>我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向的敏感性, 评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们评估了以前期间对存货可变现净值的评估结果, 以评价管理层作出估计流程的有效性。</p> <p>我们采用抽样的方法对与存货可变现净值的评估相关的关键控制点进行测试。</p> <p>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。</li> <li>• 将预计销售费用占预计销售价格的比例, 与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。</li> <li>• 根据相关的税收规定, 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。</li> <li>• 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对, 并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。</li> </ul> <p>基于上述工作结果, 我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。</p> |





#### 四、 其他信息

北辰实业管理层对其他信息负责。其他信息包括北辰实业 2023 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

#### 五、 管理层和审计委员会对财务报表的责任

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

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

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。





## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



普华永道中天审字(2024)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  
2024年3月21日



注册会计师

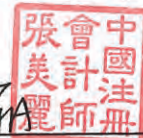
彭啸风



彭啸风(项目合伙人)

注册会计师

张美丽



张美丽





北京北辰实业股份有限公司

2023年12月31日合并及公司资产负债表  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

| 资产             | 附注         | 2023年<br>12月31日<br>合并 | 2022年<br>12月31日<br>合并 | 2023年<br>12月31日<br>公司 | 2022年<br>12月31日<br>公司 |
|----------------|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>流动资产</b>    |            |                       |                       |                       |                       |
| 货币资金           | 四(1)       | 9,437,335,713         | 9,643,196,011         | 7,282,345,915         | 5,429,876,000         |
| 应收账款           | 四(2)、十五(1) | 195,199,081           | 223,707,016           | 81,038,929            | 133,094,978           |
| 预付款项           | 四(3)       | 99,547,253            | 143,194,885           | 20,871,292            | 23,852,647            |
| 其他应收款          | 四(4)、十五(2) | 1,044,078,842         | 1,709,545,948         | 32,143,377            | 54,419,169            |
| 存货             | 四(5)       | 31,066,146,928        | 39,603,146,320        | 160,691,117           | 422,871,268           |
| 一年内到期的非流动资产    | 四(7)       | 154,522,117           | 848,064,142           | 14,521,321,943        | 7,716,602,460         |
| 其他流动资产         | 四(6)       | 1,681,012,742         | 2,280,084,727         | 33,732,575            | 33,553,450            |
| <b>流动资产合计</b>  |            | <b>43,677,842,676</b> | <b>54,450,939,049</b> | <b>22,132,145,148</b> | <b>13,814,269,972</b> |
| <b>非流动资产</b>   |            |                       |                       |                       |                       |
| 长期股权投资         | 四(9)、十五(3) | 326,719,815           | 357,764,691           | 8,314,230,039         | 8,313,230,039         |
| 投资性房地产         | 四(10)      | 7,796,820,201         | 7,982,335,316         | 4,504,331,075         | 4,559,368,498         |
| 固定资产           | 四(11)      | 2,765,623,080         | 2,896,817,793         | 1,147,872,434         | 1,204,801,624         |
| 在建工程           | 四(12)      | 2,993,780             | 1,222,025             | 2,339,654             | 530,944               |
| 无形资产           | 四(14)      | 38,015,660            | 25,259,027            | 2,871,605             | 4,515,095             |
| 使用权资产          | 四(13)      | 35,780,437            | 40,065,673            | 25,200,004            | 19,748,854            |
| 长期待摊费用         | 四(15)      | 17,255,049            | 24,753,149            | -                     | -                     |
| 长期应收款          | 四(8)       | 395,302,152           | 165,474,625           | 8,637,622,414         | 15,061,221,771        |
| 递延所得税资产        | 四(16)      | 1,160,697,480         | 1,309,346,599         | 330,770,260           | 301,258,044           |
| 其他非流动资产        | 四(17)      | 8,094,268             | 26,242,603            | -                     | -                     |
| <b>非流动资产合计</b> |            | <b>12,547,301,922</b> | <b>12,829,281,501</b> | <b>22,965,237,485</b> | <b>29,464,674,869</b> |
| <b>资产总计</b>    |            | <b>56,225,144,598</b> | <b>67,280,220,550</b> | <b>45,097,382,633</b> | <b>43,278,944,841</b> |



## 北京北辰实业股份有限公司

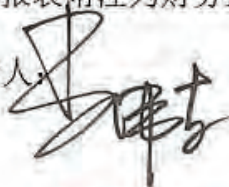
## 2023年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

| 负债及股东权益             | 附注    | 2023年<br>12月31日<br>合并 | 2022年<br>12月31日<br>合并 | 2023年<br>12月31日<br>公司 | 2022年<br>12月31日<br>公司 |
|---------------------|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>流动负债</b>         |       |                       |                       |                       |                       |
| 应付账款                | 四(19) | 5,768,781,860         | 6,681,320,938         | 585,925,379           | 628,775,513           |
| 预收款项                | 四(20) | 164,170,792           | 200,216,551           | 151,425,660           | 192,670,012           |
| 合同负债                | 四(21) | 2,089,139,977         | 10,609,330,350        | 122,841,188           | 205,783,517           |
| 应付职工薪酬              | 四(22) | 78,826,077            | 105,345,304           | 56,623,304            | 90,696,207            |
| 应交税费                | 四(23) | 1,748,745,291         | 1,907,738,642         | 502,853,939           | 645,671,686           |
| 其他应付款               | 四(24) | 1,917,373,226         | 2,765,181,776         | 8,042,559,925         | 8,714,493,107         |
| 一年内到期的非流动负债         | 四(25) | 8,291,191,681         | 9,087,521,665         | 4,958,242,769         | 3,921,852,880         |
| 其他流动负债              |       | 56,964                | 165,502               | -                     | -                     |
| <b>流动负债合计</b>       |       | <b>20,058,285,868</b> | <b>31,356,820,728</b> | <b>14,420,472,164</b> | <b>14,399,942,922</b> |
| <b>非流动负债</b>        |       |                       |                       |                       |                       |
| 长期借款                | 四(26) | 11,084,289,820        | 10,694,968,573        | 10,620,289,820        | 10,694,968,573        |
| 应付债券                | 四(27) | 3,900,567,060         | 6,773,196,518         | 3,900,567,060         | 6,773,196,518         |
| 租赁负债                | 四(29) | 4,227,680             | 10,503,187            | 2,408,769             | 1,276,038             |
| 长期应付款               | 四(28) | 5,512,543,000         | 2,369,407,571         | 5,414,710,000         | 1,100,000,000         |
| 长期应付职工薪酬            | 四(30) | 100,604,334           | 96,332,109            | 100,604,334           | 96,332,109            |
| 递延收益                | 四(31) | 34,777,777            | 19,287,354            | 34,777,777            | 19,287,354            |
| <b>非流动负债合计</b>      |       | <b>20,637,009,671</b> | <b>19,963,695,312</b> | <b>20,073,357,760</b> | <b>18,685,060,592</b> |
| <b>负债合计</b>         |       | <b>40,695,295,539</b> | <b>51,320,516,040</b> | <b>34,493,829,924</b> | <b>33,085,003,514</b> |
| <b>股东权益</b>         |       |                       |                       |                       |                       |
| 股本                  | 四(32) | 3,367,020,000         | 3,367,020,000         | 3,367,020,000         | 3,367,020,000         |
| 资本公积                | 四(33) | 3,714,698,888         | 3,714,698,888         | 3,658,025,039         | 3,658,025,039         |
| 其他综合收益              |       | 4,969,506             | 14,156,506            | 4,969,506             | 14,156,506            |
| 盈余公积                | 四(34) | 1,113,134,386         | 1,071,254,548         | 1,113,134,386         | 1,071,254,548         |
| 未分配利润               | 四(35) | 4,645,760,540         | 4,619,576,099         | 2,460,403,778         | 2,083,485,234         |
| <b>归属于母公司股东权益合计</b> |       | <b>12,845,583,320</b> | <b>12,786,706,041</b> | <b>10,603,552,709</b> | <b>10,193,941,327</b> |
| 少数股东权益              |       | 2,684,265,739         | 3,172,998,469         | -                     | -                     |
| <b>股东权益合计</b>       |       | <b>15,529,849,059</b> | <b>15,959,704,510</b> | <b>10,603,552,709</b> | <b>10,193,941,327</b> |
| <b>负债及股东权益总计</b>    |       | <b>56,225,144,598</b> | <b>67,280,220,550</b> | <b>45,097,382,633</b> | <b>43,278,944,841</b> |

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

## 2023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                  | 2023年度<br>合并     | 2022年度<br>合并     | 2023年度<br>公司    | 2022年度<br>公司  |
|--------------------------------|---------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|
| 一、营业收入                         | 四(36)、十五(4)         | 15,751,478,107   | 12,988,939,722   | 2,342,856,070   | 1,670,341,485 |
| 减：营业成本                         | 四(36)(41)、<br>十五(4) | (11,438,740,221) | (10,319,764,616) | (1,077,372,747) | (932,685,664) |
| 税金及附加                          | 四(37)               | (980,032,310)    | (799,506,688)    | (138,115,316)   | (181,893,629) |
| 销售费用                           | 四(38)(41)           | (429,459,148)    | (486,486,162)    | (92,133,250)    | (80,053,218)  |
| 管理费用                           | 四(39)(41)           | (917,391,793)    | (884,696,645)    | (623,302,693)   | (593,472,244) |
| 财务费用                           | 四(40)               | (833,161,125)    | (784,627,659)    | 36,571,957      | 63,047,132    |
| 其中：利息费用                        |                     | 907,631,544      | 903,850,661      | 1,061,687,107   | 1,070,523,862 |
| 利息收入                           |                     | 80,272,936       | 127,660,709      | 1,103,527,823   | 1,138,272,242 |
| 加：其他收益                         | 四(42)               | 26,744,909       | 17,691,055       | 11,814,169      | 3,868,790     |
| 投资收益                           | 四(43)、十五(5)         | 86,976,961       | 15,953,439       | 296,692,293     | 266,297,816   |
| 其中：对联营企业和合营企<br>业的投资收益/(损失)    |                     | 8,150,275        | (59,033,240)     | (185,963)       | (32,760,435)  |
| 资产减值损失                         | 四(44)               | (637,210,915)    | (1,042,961,135)  | -               | (30,000,000)  |
| 信用减值损失                         | 四(45)               | (260,213,344)    | (158,916,986)    | (246,350,697)   | (153,157,685) |
| 资产处置收益/(损失)                    |                     | 211,163          | (32,200)         | 207,571         | -             |
| 二、营业利润/(亏损)                    |                     | 369,202,284      | (1,454,407,875)  | 510,867,357     | 32,292,783    |
| 加：营业外收入                        | 四(46)               | 47,427,417       | 22,850,674       | 36,515,387      | 8,523,486     |
| 减：营业外支出                        | 四(47)               | (17,902,847)     | (6,750,024)      | (2,632,373)     | (1,276,018)   |
| 三、利润/(亏损)总额                    |                     | 398,726,854      | (1,438,307,225)  | 544,750,371     | 39,540,251    |
| 减：所得税费用                        | 四(48)               | (462,159,483)    | (214,536,327)    | (125,951,989)   | (19,187,669)  |
| 四、净(亏损)/利润                     |                     | (63,432,629)     | (1,652,843,552)  | 418,798,382     | 20,352,582    |
| 其中：同一控制下企业合并被合并<br>方在合并前实现的净利润 |                     | -                | (3,558,770)      | -               | -             |
| 按经营持续性分类                       |                     |                  |                  |                 |               |
| 持续经营净(亏损)/利润                   |                     | (63,432,629)     | (1,652,843,552)  | 418,798,382     | 20,352,582    |
| 终止经营净亏损                        |                     | -                | -                | -               | -             |
| 按所有权归属分类                       |                     |                  |                  |                 |               |
| 少数股东损益                         |                     | (131,496,908)    | (77,327,333)     | -               | -             |
| 归属于母公司股东的<br>净利润/(亏损)          |                     | 68,064,279       | (1,575,516,219)  | 418,798,382     | 20,352,582    |
| 五、其他综合(损失)/收益的税后净额             |                     | (9,187,000)      | 5,838,000        | (9,187,000)     | 5,838,000     |
| 六、综合(损失)/收益总额                  |                     | (72,619,629)     | (1,647,005,552)  | 409,611,382     | 26,190,582    |
| 归属于母公司股东的综合收益/(损失)总额           |                     | 58,877,279       | (1,569,678,219)  | 409,611,382     | 26,190,582    |
| 归属于少数股东的综合损失总额                 |                     | (131,496,908)    | (77,327,333)     | -               | -             |
| 七、每股收益                         |                     |                  |                  |                 |               |
| 基本每股收益                         | 四(49)               | 0.02             | (0.48)           | -               | -             |
| 稀释每股收益                         | 四(49)               | 0.02             | (0.48)           | -               | -             |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

李伟



主管会计工作的负责人：

胡浩



会计机构负责人：

杜艳





## 北京北辰实业股份有限公司

2023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                   | 2023年度<br>合并     | 2022年度<br>合并     | 2023年度<br>公司     | 2022年度<br>公司     |
|-------------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>          |                      |                  |                  |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金                |                      | 8,340,144,745    | 12,204,977,719   | 2,444,773,894    | 1,475,627,735    |
| 收到的税费返还                       |                      | 171,759,889      | 363,572,564      | 11,758,490       | 14,950,932       |
| 收到其他与经营活动有关的现金                | 四(50)(a)             | 601,247,349      | 893,055,823      | 157,916,288      | 193,426,206      |
| 经营活动现金流入小计                    |                      | 9,113,151,983    | 13,461,606,106   | 2,614,448,672    | 1,684,004,873    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金                |                      | (4,594,277,547)  | (6,149,157,542)  | (670,041,492)    | (491,427,255)    |
| 支付给职工以及为职工支付的现金               |                      | (1,323,021,356)  | (1,242,551,117)  | (753,125,005)    | (693,863,937)    |
| 支付的各项税费                       |                      | (1,611,226,726)  | (1,863,062,144)  | (610,596,750)    | (345,473,187)    |
| 支付其他与经营活动有关的现金                | 四(50)(b)             | (197,231,713)    | (203,284,317)    | (185,542,254)    | (35,212,761)     |
| 经营活动现金流出小计                    |                      | (7,725,757,342)  | (9,458,055,120)  | (2,219,305,501)  | (1,565,977,140)  |
| 经营活动产生的现金流量净额                 | 四(51)(a)             | 1,387,394,641    | 4,003,550,986    | 395,143,171      | 118,027,733      |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>          |                      |                  |                  |                  |                  |
| 取得投资收益所收到的现金                  |                      | 97,879,508       | 68,784,651       | 605,162,768      | 1,320,881,828    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产<br>收回的现金净额 |                      | 1,585,933        | 2,525,790        | 1,422,568        | 1,833,245        |
| 处置子公司及其它营业单位收到的现金净<br>额       | 四(50)(c)             | 9,891,114        | 17,500,000       | -                | -                |
| 收回关联方贷款本金                     | 七(5)(f)(g)           | 154,350,000      | 782,207,718      | 11,549,883,020   | 11,604,695,018   |
| 投资活动现金流入小计                    |                      | 263,706,555      | 871,018,159      | 12,156,468,356   | 12,927,410,091   |
| 购建固定资产、无形资产和其他<br>长期资产支付的现金   |                      | (205,092,851)    | (249,309,930)    | (103,844,275)    | (33,911,593)     |
| 投资支付的现金                       | 四(50)(d)             | (3,185,963)      | -                | (1,185,963)      | (76,309,600)     |
| 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                      | 七(5)(f)(g)(h)<br>(k) | (384,425)        | (646,860,497)    | (11,996,543,811) | (11,392,300,921) |
| 投资活动现金流出小计                    |                      | (208,663,239)    | (1,096,994,267)  | (12,101,574,049) | (11,703,345,954) |
| 投资活动产生/(使用)的现金流量净额            |                      | 55,043,316       | (225,976,108)    | 54,894,307       | 1,224,064,137    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>          |                      |                  |                  |                  |                  |
| 吸收投资收到的现金                     |                      | -                | 980,000          | -                | -                |
| 其中:子公司吸收少数股东投资收到的现<br>金       |                      | -                | 980,000          | -                | -                |
| 取得借款收到的现金                     |                      | 2,493,141,541    | 2,424,286,258    | 2,013,141,541    | 2,424,286,258    |
| 发行资产支持专项计划收到的现金               |                      | 2,854,280,000    | -                | -                | -                |
| 自母公司取得的借款                     | 七(5)(d)              | 2,600,000,000    | 2,100,000,000    | 2,600,000,000    | 2,100,000,000    |
| 自少数股东收到的现金                    |                      | 129,303,000      | 115,640,000      | -                | -                |
| 发行债券收到的现金                     | 四(27)(a)             | 598,800,000      | 3,299,207,600    | 598,800,000      | 3,299,207,600    |
| 自其他关联方收到的现金                   | 七(5)(l)              | 141,931,820      | 34,700,000       | 2,957,220,000    | 14,700,000       |
| 收到其他与筹资活动有关的现金                | 四(50)(e)             | 32,970,000       | 35,990,000       | 12,000,000       | -                |
| 筹资活动现金流入小计                    |                      | 8,850,426,361    | 8,010,803,858    | 8,181,161,541    | 7,838,193,858    |
| 偿还债务支付的现金                     |                      | (7,303,746,923)  | (10,626,151,213) | (4,391,746,923)  | (6,306,151,213)  |
| 支付予少数股东的现金                    |                      | (140,743,645)    | (130,540,000)    | -                | -                |
| 向关联方支付的现金                     | 七(5)(d)(i)           | (1,338,255,427)  | (2,643,518,665)  | (1,300,000,000)  | (2,643,518,665)  |
| 赎回其他权益工具支付的现金                 |                      | -                | (1,000,000,000)  | -                | (1,000,000,000)  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金             |                      | (1,345,876,545)  | (1,811,373,111)  | (1,038,515,753)  | (1,323,189,411)  |
| 其中:子公司支付给少数股东的股利、利<br>润       |                      | -                | (20,000,000)     | -                | -                |
| 支付其他与筹资活动有关的现金                | 四(50)(f)             | (46,910,836)     | (149,596,925)    | (44,052,221)     | (26,066,462)     |
| 筹资活动现金流出小计                    |                      | (10,175,533,376) | (16,361,179,914) | (6,774,314,897)  | (11,298,925,751) |
| 筹资活动(使用)/产生的现金流量净额            |                      | (1,325,107,015)  | (8,350,376,056)  | 1,406,846,644    | (3,460,731,893)  |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>           |                      |                  |                  |                  |                  |
|                               |                      | -                | -                | -                | -                |
| <b>五、现金净增加/(减少)额</b>          |                      |                  |                  |                  |                  |
| 加:年初现金余额                      | 四(51)(c)             | 117,330,942      | (4,572,801,178)  | 1,856,884,122    | (2,118,640,023)  |
|                               |                      | 8,388,150,608    | 12,960,951,786   | 5,412,813,049    | 7,531,453,072    |
| <b>六、年末现金余额</b>               |                      |                  |                  |                  |                  |
|                               | 四(51)(e)             | 8,505,481,550    | 8,388,150,608    | 7,269,697,171    | 5,412,813,049    |

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:





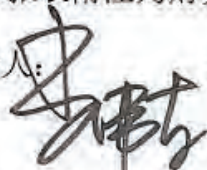
# 北京北辰实业股份有限公司

## 2023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    | 归属于母公司股东权益    |               |               |             |               |                 |               | 少数股东权益          | 股东权益合计 |
|-------------------|-------|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|--------|
|                   |       | 股本            | 其他权益工具<br>永续债 | 资本公积          | 其他<br>综合收益  | 盈余公积          | 未分配利润           |               |                 |        |
| 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            |       |               |               |               |             |               |                 |               |                 |        |
| 净亏损               |       | -             | 25,358,904    | -             | -           | -             | (1,600,875,123) | (77,327,333)  | (1,652,843,552) |        |
| 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<br>资本 | 四(33) | -             | (991,600,000) | (8,400,000)   | -           | -             | -               | -             | (1,000,000,000) |        |
| 同一控制下企业合并         |       | -             | -             | (68,906,480)  | -           | -             | -               | (44,604,320)  | (111,510,800)   |        |
| 利润分配              |       |               |               |               |             |               |                 |               |                 |        |
| 提取盈余公积            | 四(34) | -             | -             | -             | -           | 2,035,258     | (2,035,258)     | -             | -               |        |
| 对股东的分配            | 四(35) | -             | (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  |        |
| 2023年1月1日年初余额     |       | 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  |        |
| 2023年度增减变动额       |       |               |               |               |             |               |                 |               |                 |        |
| 综合收益总额            |       |               |               |               |             |               |                 |               |                 |        |
| 净亏损               |       | -             | -             | -             | -           | -             | 88,064,279      | (131,496,908) | (63,432,629)    |        |
| 其他综合损失            |       | -             | -             | -             | (9,187,000) | -             | -               | -             | (9,187,000)     |        |
| 综合收益总额合计          |       | -             | -             | -             | (9,187,000) | -             | 88,064,279      | (131,496,908) | (72,619,629)    |        |
| 股东投入和减少资本         |       |               |               |               |             |               |                 |               |                 |        |
| 股东减少资本            |       | -             | -             | -             | -           | -             | -               | (345,000,000) | (345,000,000)   |        |
| 利润分配              |       |               |               |               |             |               |                 |               |                 |        |
| 提取盈余公积            | 四(34) | -             | -             | -             | -           | 41,879,838    | (41,879,838)    | -             | -               |        |
| 对股东的分配            | 四(35) | -             | -             | -             | -           | -             | -               | (12,235,822)  | (12,235,822)    |        |
| 2023年12月31日年末余额   |       | 3,367,020,000 | -             | 3,714,698,888 | 4,969,506   | 1,113,134,386 | 4,645,760,540   | 2,684,265,739 | 15,529,849,059  |        |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



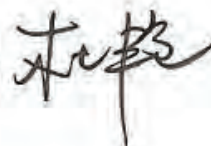


主管会计工作的负责人:





会计机构负责人:





## 北京北辰实业股份有限公司

2023年度公司股东权益变动表  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

| 项目                | 附注    | 股本            | 其他权益工具<br>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          |
|-------------------|-------|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-----------------|
| 2022年1月1日年初余额     |       | 3,367,020,000 | 1,016,241,096 | 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         |       |               |               |               |             |               |               |                 |
| 赎回其他权益工具持有者<br>资本 | 四(33) | -             | (991,600,000) | (6,400,000)   | -           | -             | -             | (1,000,000,000) |
| 其他                |       | -             | -             | (1,276,314)   | -           | -             | -             | (1,276,314)     |
| 利润分配              |       |               |               |               |             |               |               |                 |
| 提取盈余公积            | 四(34) | -             | -             | -             | -           | 2,035,258     | (2,035,258)   | -               |
| 对股东的分配            | 四(35) | -             | (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 | 2,083,465,234 | 10,193,941,327  |
| 2023年1月1日年初余额     |       | 3,367,020,000 | -             | 3,658,025,039 | 14,156,506  | 1,071,254,548 | 2,083,465,234 | 10,193,941,327  |
| 2023年度增减变动额       |       |               |               |               |             |               |               |                 |
| 综合收益总额            |       |               |               |               |             |               |               |                 |
| 净利润               |       | -             | -             | -             | -           | -             | 418,798,362   | 418,798,362     |
| 其他综合损失            |       | -             | -             | -             | (9,187,000) | -             | -             | (9,187,000)     |
| 综合收益总额合计          |       | -             | -             | -             | (9,187,000) | -             | 418,798,362   | 409,611,362     |
| 利润分配              |       |               |               |               |             |               |               |                 |
| 提取盈余公积            | 四(34) | -             | -             | -             | -           | 41,879,838    | (41,879,838)  | -               |
| 对股东的分配            | 四(35) | -             | -             | -             | -           | -             | -             | -               |
| 2023年12月31日年末余额   |       | 3,367,020,000 | -             | 3,658,025,039 | 4,969,506   | 1,113,134,386 | 2,460,403,778 | 10,603,552,709  |

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

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

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注五，本年度新纳入合并范围的子公司主要为北京北辰悦物业服务有限公司(以下称“北辰悦物业”)。

本财务报表由本公司董事会于 2024 年 3 月 21 日批准报出。

### 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(30)。

#### (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

2023 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 2023 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### (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

2023 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

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

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余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

2023 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、金融负债或权益工具。

#### (a) 金融资产

##### (i) 分类和计量

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

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

#### 债务工具

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

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





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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。

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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，以逾期日作为账龄的起算时点        |
| 应收账款组合 2 | 应收物业费，以逾期日作为账龄的起算时点        |
| 应收账款组合 3 | 应收酒店及餐饮服务款，以逾期日作为账龄的起算时点   |
| 应收账款组合 4 | 应收会展服务款-国有企业，以逾期日作为账龄的起算时点 |
| 应收账款组合 5 | 应收会展服务款-其他企业，以逾期日作为账龄的起算时点 |
| 应收账款组合 6 | 应收租赁款，以逾期日作为账龄的起算时点        |

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

|           |          |
|-----------|----------|
| 长期应收款组合 1 | 应收保证金    |
| 长期应收款组合 2 | 应收关联公司款项 |

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

##### (iii) 终止确认

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





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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)

##### (iii) 终止确认

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。



## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2023 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、低值易耗品及包装物等，按成本与可变现净值孰低计量。

#### (b) 发出存货的计价方法

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

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

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

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

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





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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

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

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

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

#### (a) 投资成本确定

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

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

#### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

##### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

##### (d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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 – 70 年 | 5%至 10% | 1.29%至 4.75% |
| 土地使用权  | 40 – 70 年 | -       | 1.43%至 2.50% |

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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 -70 年 | 5%至 10% | 1.29%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))。





## 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

2023 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

2023 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

2023 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

2023 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。

收入在商品或服务的控制权转移给客户时确认。商品或服务的控制权是在某一时段内还是某一时点转移，取决于合同的条款约定与适用于合同的法律规定。如果本集团满足下列条件时，属于在某一时段内履行履约义务：

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

### (a) 销售商品

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



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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) 会展服务、酒店经营、商业及物业管理服务

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

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





## 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成本费用或损失的，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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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及土地使用权等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

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

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





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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

2023 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) 重要性标准确定方法和选择依据

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

### (30) 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。





二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iii) 税项

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

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

根据附注二(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。



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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)

### (31) 重要会计政策变更

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

## 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   | 15%及 25%  |
| 土地增值税   | 转让房地产所取得的应纳税增值额  | 30% - 60% |
| 增值税(i)  | 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%        |

- (i) 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。





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项(续)

#### (2) 税收优惠

- (a) 根据《财政部国家税务总局关于海南自由贸易港所得税优惠政策的通知》(财税[2020]31号)，本公司的子公司海口辰睿置业有限公司(以下称“海口辰睿”)，在海南自由贸易港注册并从事保障房建设，减按 15% 税率征收企业所得税。
- (b) 根据 39 号公告及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告[2019]87号)、财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告[2022]11号)以及《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告[2023]1号)的相关规定，本集团下属的部分投资物业业务主体作为生产性服务业纳税人，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额；自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减增值税应纳税额；本集团下属的部分酒店业务主体作为生活性服务企业，自 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额；自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额。
- (c) 根据财政部和税务总局颁布的《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告[2022]10号)的相关规定，本集团下属的部分小规模纳税人，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，减按 50% 征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|             | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 库存现金        | 506,410              | 510,394              |
| 银行存款        | 9,436,829,303        | 9,642,685,617        |
|             | <u>9,437,335,713</u> | <u>9,643,196,011</u> |
| 其中：存放在境外的款项 | -                    | -                    |

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

(2) 应收账款

|        | 2023 年 12 月 31 日   | 2022 年 12 月 31 日   |
|--------|--------------------|--------------------|
| 应收账款   | 256,433,686        | 273,247,478        |
| 减：坏账准备 | (61,234,605)       | (49,540,462)       |
|        | <u>195,199,081</u> | <u>223,707,016</u> |

(a) 应收账款账龄分析如下：

|         | 2023 年 12 月 31 日   | 2022 年 12 月 31 日   |
|---------|--------------------|--------------------|
| 一年以内    | 197,370,932        | 227,621,486        |
| 一到二年    | 16,122,947         | 841,453            |
| 二到三年    | 270,415            | 15,471,768         |
| 三年以上(i) | 42,669,392         | 29,312,771         |
|         | <u>256,433,686</u> | <u>273,247,478</u> |

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





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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)

(b) 于 2023 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            | 占应收账款比例    |
|------------|-------------------|-------------------|------------|
| 余额前五名的应收账款 | <u>70,920,669</u> | <u>26,777,880</u> | <u>28%</u> |

(c) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2022 年 12 月 31 日：无)。

#### (d) 坏账准备

|          | 2023 年 12 月 31 日  | 2022 年 12 月 31 日  |
|----------|-------------------|-------------------|
| 应收账款坏账准备 | <u>61,234,605</u> | <u>49,540,462</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。

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

|               | 2023 年 12 月 31 日   |                |                     |               | 2022 年 12 月 31 日   |                |                     |               |
|---------------|--------------------|----------------|---------------------|---------------|--------------------|----------------|---------------------|---------------|
|               | 账面余额               |                | 坏账准备                |               | 账面余额               |                | 坏账准备                |               |
|               | 金额                 | 占总额比例          | 金额                  | 计提比例          | 金额                 | 占总额比例          | 金额                  | 计提比例          |
| 单项计提坏账准备(i)   | 42,636,125         | 16.63%         | (42,636,125)        | 100.00%       | 43,613,924         | 15.96%         | (43,613,924)        | 100.00%       |
| 按组合计提坏账准备(ii) | 213,797,561        | 83.37%         | (18,598,480)        | 8.70%         | 229,633,554        | 84.04%         | (5,926,538)         | 2.58%         |
|               | <u>256,433,686</u> | <u>100.00%</u> | <u>(61,234,605)</u> | <u>23.88%</u> | <u>273,247,478</u> | <u>100.00%</u> | <u>(49,540,462)</u> | <u>18.13%</u> |

(i) 于 2023 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       | 27,357,675        | 100%         | (27,357,675)        | 预期无法收回 |
| 应收物业费      | 14,984,637        | 100%         | (14,984,637)        | 预期无法收回 |
| 应收酒店及餐饮服务款 | 249,545           | 100%         | (249,545)           | 预期无法收回 |
| 应收购房款      | 44,268            | 100%         | (44,268)            | 预期无法收回 |
|            | <u>42,636,125</u> |              | <u>(42,636,125)</u> |        |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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)

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> |        |

(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：

|           | 2023 年 12 月 31 日  |              |                    | 2022 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       | 24,696,143        | 17.35%       | (4,284,091)        | 22,782,321        | 14.77%       | (3,365,309)        |
| 逾期超过 90 日 | 4,087,929         | 100.00%      | (4,087,929)        | -                 | 不适用          | -                  |
|           | <u>28,784,072</u> |              | <u>(8,372,020)</u> | <u>22,782,321</u> |              | <u>(3,365,309)</u> |

组合 — 应收酒店及餐饮服务款：

|           | 2023 年 12 月 31 日  |              |                  | 2022 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       | 17,926,505        | 0.32%        | (57,442)         | 8,742,577        | 0.41%        | (35,619)        |
| 逾期 1-30 日 | 2,432,828         | 0.44%        | (10,801)         | 404,712          | 0.44%        | (1,767)         |
| 逾期超过 90 日 | 2,363,360         | 22.12%       | (522,718)        | -                | 不适用          | -               |
|           | <u>22,722,693</u> |              | <u>(590,961)</u> | <u>9,147,289</u> |              | <u>(37,386)</u> |





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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:

|           | 2023 年 12 月 31 日  |              |                    | 2022 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       | 45,504,183        | 1.29%        | (589,053)          | 21,856,284        | 0.78%        | (170,945)          |
| 逾期超过 90 日 | 22,448,892        | 26.98%       | (6,055,923)        | 21,459,422        | 4.21%        | (903,903)          |
|           | <u>67,953,075</u> |              | <u>(6,644,976)</u> | <u>43,315,706</u> |              | <u>(1,074,848)</u> |

组合一—应收会展服务款-其他企业:

|           | 2023 年 12 月 31 日 |              |                 | 2022 年 12 月 31 日 |              |                |
|-----------|------------------|--------------|-----------------|------------------|--------------|----------------|
|           | 账面余额             | 坏账准备         |                 | 账面余额             | 坏账准备         |                |
|           | 金额               | 整个存续期预期信用损失率 | 金额              | 金额               | 整个存续期预期信用损失率 | 金额             |
| 未逾期       | 2,874,073        | 1.29%        | (37,205)        | 120,833          | 0.78%        | (945)          |
| 逾期 1-30 日 | -                | 不适用          | -               | 223,929          | 1.04%        | (2,335)        |
| 逾期超过 90 日 | 223,929          | 26.98%       | (60,408)        | -                | 不适用          | -              |
|           | <u>3,098,002</u> |              | <u>(97,613)</u> | <u>344,762</u>   |              | <u>(3,280)</u> |

组合一—应收租赁款:

|            | 2023 年 12 月 31 日  |              |                    | 2022 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        | 60,772,077        | 0.03%        | (18,655)           | 134,664,433        | 0.03%        | (48,812)           |
| 逾期 1-30 日  | 17,335,461        | 0.06%        | (10,624)           | 11,167,527         | 0.07%        | (7,532)            |
| 逾期 31-90 日 | 6,901,208         | 0.12%        | (8,458)            | 2,351,884          | 0.13%        | (3,173)            |
| 逾期超过 90 日  | 6,230,973         | 45.82%       | (2,855,173)        | 5,859,632          | 23.66%       | (1,386,198)        |
|            | <u>91,239,719</u> |              | <u>(2,892,910)</u> | <u>154,043,476</u> |              | <u>(1,445,715)</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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 13,520,264 元，收回或转回的坏账准备金额为 1,826,121 元(2022 年度：计提的坏账准备金额为 3,389,313 元，收回或转回的坏账准备金额为 1,065,393 元)。

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2022 年度：无)。

(f) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 2,202,264 元的应收账款质押给渤海国际信托有限公司作为取得 900,000,000 元借款的质押物(附注四(26)) (2022 年 12 月 31 日：无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

|      | 2023 年 12 月 31 日  |             | 2022 年 12 月 31 日   |             |
|------|-------------------|-------------|--------------------|-------------|
|      | 金额                | 占总额比例       | 金额                 | 占总额比例       |
| 一年以内 | 44,394,361        | 45%         | 132,451,664        | 93%         |
| 一到二年 | 49,485,238        | 49%         | 30,862             | 0%          |
| 二到三年 | 6,552             | 0%          | 8,983,380          | 6%          |
| 三年以上 | 5,661,102         | 6%          | 1,728,979          | 1%          |
|      | <u>99,547,253</u> | <u>100%</u> | <u>143,194,885</u> | <u>100%</u> |

于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 55,152,892 元(2022 年 12 月 31 日：10,743,221 元)，主要为预付工程款项，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

(b) 于 2023 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>59,093,717</u> | <u>59%</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|                       | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 应收其他关联公司款项(i)(附注七(6)) | 14,074,051           | 13,689,626           |
| 应收少数股东款项(ii)          | 859,821,653          | 1,503,447,475        |
| 代垫款项                  | 125,680,488          | 146,594,884          |
| 保证金                   | 28,113,512           | 31,549,153           |
| 预付货款                  | 12,280,000           | 12,280,000           |
| 押金                    | 9,783,572            | 6,812,491            |
| 备用金                   | 931,645              | 957,909              |
| 工程专项基金                | -                    | 2,076,777            |
| 其他                    | 15,324,114           | 15,833,637           |
|                       | <u>1,066,009,035</u> | <u>1,733,241,952</u> |
| 减：坏账准备                | (21,930,193)         | (23,696,004)         |
|                       | <u>1,044,078,842</u> | <u>1,709,545,948</u> |

本集团不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

- (i) 应收其他关联公司款项主要为应收合营企业款项。
- (ii) 应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且可随时按需收回。其中，于 2023 年 12 月 31 日，应收少数股东款项中的关联方部分为 495,500,000 元(2022 年 12 月 31 日：495,500,000 元)(附注七(6))。
- (a) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

|               | 2023 年 12 月 31 日     |                |                     |              | 2022 年 12 月 31 日     |                |                     |              |
|---------------|----------------------|----------------|---------------------|--------------|----------------------|----------------|---------------------|--------------|
|               | 账面余额                 |                | 坏账准备                |              | 账面余额                 |                | 坏账准备                |              |
|               | 金额                   | 占总额比例          | 金额                  | 计提比例         | 金额                   | 占总额比例          | 金额                  | 计提比例         |
| 单项计提坏账准备(iii) | 14,547,221           | 1.36%          | (14,547,221)        | 100.00%      | 14,547,221           | 0.84%          | (14,547,221)        | 100.00%      |
| 按组合计提坏账准备(i)  | 1,051,461,814        | 98.64%         | (7,382,972)         | 0.70%        | 1,718,694,731        | 99.16%         | (9,148,783)         | 0.53%        |
|               | <u>1,066,009,035</u> | <u>100.00%</u> | <u>(21,930,193)</u> | <u>2.06%</u> | <u>1,733,241,952</u> | <u>100.00%</u> | <u>(23,696,004)</u> | <u>1.37%</u> |





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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)

|                  | 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(单项)<br>(已发生信用减值) |              |              |
|                  | 账面余额                | 坏账准备        | 账面余额                         | 坏账准备         |              |
| 2022 年 12 月 31 日 | 1,718,694,731       | (9,148,783) | 14,547,221                   | (14,547,221) | (23,696,004) |
| 本年变动             | (667,232,917)       | 1,765,811   | -                            | -            | 1,765,811    |
| 2023 年 12 月 31 日 | 1,051,461,814       | (7,382,972) | 14,547,221                   | (14,547,221) | (21,930,193) |

(i) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段。

于 2023 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<br>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     | 14,074,051           | 1.80%                | (253,333)          | 回收可能性 |
| 应收少数股东款项     | 859,821,653          | 0.58%                | (4,986,966)        | 回收可能性 |
| 应收代垫款项       | 123,413,267          | 1.33%                | (1,641,396)        | 回收可能性 |
| 应收押金、保证金及备用金 | 38,828,729           | 0.81%                | (314,323)          | 回收可能性 |
| 其他           | 15,324,114           | 1.22%                | (186,954)          | 回收可能性 |
|              | <u>1,051,461,814</u> |                      | <u>(7,382,972)</u> |       |

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<br>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> |       |

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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

2023 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 2023 年 12 月 31 日及 2022 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 2023 年 12 月 31 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司(以下称“金恒生”)的货款 12,280,000 元(2022 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，由于债务人丧失偿债能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(b) 本年度计提的坏账准备金额为 476,110 元，收回或转回的坏账准备金额为 2,241,921 元(2022 年度：计提的坏账准备金额为 4,803,266 元，收回或转回的坏账准备金额为 44,079 元)。

(c) 于 2023 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2022 年度：无)。

(d) 于 2023 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               |
|--------------------------------|----------|--------------------|----------------|--------------|--------------------|
| 北京金隅地产开发集团有限公司<br>(以下称“北京金隅”)  | 子公司的少数股东 | 416,500,000        | 1 年至 2 年       | 39%          | (243,961)          |
| 四川新希望房地产开发有限公司<br>(以下称“四川新希望”) | 子公司的少数股东 | 102,214,000        | 3 年以上          | 10%          | (101,780)          |
| 深圳市江湾信息咨询有限公司<br>(以下称“深圳江湾”)   | 子公司的少数股东 | 79,000,000         | 2 年至 3 年       | 7%           | (690,432)          |
| 旭昭(香港)有限公司<br>(以下称“旭昭香港”)      | 子公司的少数股东 | 63,750,000         | 2 至 3 年及 3 年以上 | 6%           | (1,150,563)        |
| 深圳联新投资管理有限公司(以下称“深圳联新”)        | 子公司的少数股东 | 58,251,855         | 1 年至 3 年以上     | 6%           | (34,120)           |
|                                |          | <u>719,715,855</u> |                | <u>68%</u>   | <u>(2,220,856)</u> |





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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 2023 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2022 年 12 月 31 日：无)。

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

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

|           | 2023 年 12 月 31 日      |                        |                       |
|-----------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|           | 账面余额                  | 存货跌价准备                 | 账面价值                  |
| 开发成本(d)   | 14,295,309,943        | (678,290,511)          | 13,617,019,432        |
| 开发产品(e)   | 18,809,857,552        | (1,402,227,450)        | 17,407,630,102        |
| 库存商品      | 2,433,555             | (243,912)              | 2,189,643             |
| 库存材料      | 11,886,709            | -                      | 11,886,709            |
| 低值易耗品及包装物 | 27,421,042            | -                      | 27,421,042            |
|           | <u>33,146,908,801</u> | <u>(2,080,761,873)</u> | <u>31,066,146,928</u> |
|           |                       |                        |                       |
|           | 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> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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：

|      | 2022 年<br>12 月 31 日  | 本年增加               |                    | 本年减少                 |                      | 2023 年<br>12 月 31 日  |
|------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|      |                      | 计提                 | 其他                 | 转回或转销                | 其他                   |                      |
| 开发成本 | 923,619,771          | 330,078,538        | -                  | -                    | (575,407,798)        | 678,290,511          |
| 开发产品 | 955,667,433          | 307,132,377        | 575,407,798        | (435,980,158)        | -                    | 1,402,227,450        |
| 库存商品 | 243,912              | -                  | -                  | -                    | -                    | 243,912              |
|      | <u>1,879,531,116</u> | <u>637,210,915</u> | <u>575,407,798</u> | <u>(435,980,158)</u> | <u>(575,407,798)</u> | <u>2,080,761,873</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

2023 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)  | 2023年12月31日           | 2022年12月31日           |
|------------------|-------|----------|----------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| 杭州辰春湖城           | 杭州市   | 2020年    | 2024年          | 3,230,863  | 2,937,577,514         | 2,676,546,083         |
| 廊坊北辰蔚蓝城市         | 廊坊市   | 2019年    | 2025年          | 2,375,680  | 1,768,278,502         | 1,548,246,274         |
| 重庆北辰悦来壹号         | 重庆市   | 2017年    | 2019年至2026年    | 8,746,898  | 1,515,099,238         | 2,490,889,460         |
| 广州兰亭香麓(116地块)    | 广州市   | 2019年    | 2025年          | 1,933,283  | 1,335,787,341         | 1,279,561,691         |
| 武汉北辰经开优+(068地块)  | 武汉市   | 2019年    | 2025年          | 1,704,063  | 1,036,056,945         | 1,136,559,147         |
| 苏州北辰观澜府          | 苏州市   | 2017年    | 2020年至2024年    | 5,583,013  | 930,266,968           | 2,100,398,548         |
| 长沙北辰三角洲          | 长沙市   | 2009年    | 2012年至2025年    | 37,790,393 | 1,010,478,308         | 2,451,922,660         |
| 廊坊北辰宸睿(2020-5地块) | 廊坊市   | 2020年    | 2025年          | 1,257,924  | 678,976,340           | 638,846,414           |
| 武汉北辰蔚蓝城市         | 武汉市   | 2017年    | 2019年至2025年    | 4,365,891  | 674,079,061           | 707,613,581           |
| 北京北辰红橡墅          | 北京市   | 2003年    | 2016年至2025年    | 3,461,401  | 575,032,919           | 575,032,919           |
| 武汉北辰蔚蓝城市樾东方      | 武汉市   | 2018年    | 2021年至2029年    | 3,775,772  | 522,327,411           | 518,029,798           |
| 廊坊北辰香麓           | 廊坊市   | 2017年    | 2020年至2025年    | 2,775,120  | 222,546,335           | 326,745,577           |
| 武汉北辰光谷里          | 武汉市   | 2016年    | 2020年至2025年    | 3,246,432  | 109,766,287           | 580,407,659           |
| 重庆北辰香麓           | 重庆市   | 2019年    | 2023年至2024年    | 2,130,341  | 10,549,782            | 1,876,253,528         |
| 海口北辰府            | 海口市   | 2018年    | 2020年至2024年    | 4,940,350  | 227,063,008           | 1,519,913,044         |
| 宁波北辰香麓湾          | 宁波市   | 2020年    | 2023年          | 1,827,669  | -                     | 1,731,125,113         |
| 四川北辰龙熙台          | 眉山市   | 2018年    | 2023年          | 1,460,457  | -                     | 753,090,665           |
| 其他               | 北京市   | 2015年/待定 | 2017年至2025年/待定 | 510,608/待定 | 63,133,473            | 66,510,493            |
|                  |       |          |                |            | <u>13,617,019,432</u> | <u>22,977,692,654</u> |

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



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

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



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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) 于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 3,451,221,527 元的存货(2022 年 12 月 31 日：8,241,457,948 元)作为长期借款(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

|                | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|----------------|----------------------|----------------------|
| 预交税费及待认证及抵扣进项税 | <u>1,681,012,742</u> | <u>2,280,084,727</u> |

(7) 一年内到期的非流动资产

|                 | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日    |
|-----------------|----------------------|---------------------|
| 应收关联方款项(附注七(6)) | 203,978,387          | 808,081,462         |
| 应收保证金及其他        | <u>73,084,716</u>    | <u>95,095,486</u>   |
|                 | 277,063,103          | 903,176,948         |
| 减：坏账准备          | <u>(122,540,986)</u> | <u>(55,112,806)</u> |
|                 | <u>154,522,117</u>   | <u>848,064,142</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<br>(已发生信用减值) |                      |                      |
|                  | 账面余额                | 坏账准备             | 账面余额                     | 坏账准备                 |                      |
| 2022 年 12 月 31 日 | 549,676,248         | (3,275,798)      | 353,500,700              | (51,837,008)         | (55,112,806)         |
| 本年变动             | (476,591,532)       | 2,751,907        | (149,522,313)            | (70,180,087)         | (67,428,180)         |
| 2023 年 12 月 31 日 | <u>73,084,716</u>   | <u>(523,891)</u> | <u>203,978,387</u>       | <u>(122,017,095)</u> | <u>(122,540,986)</u> |





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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 2023 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<br>信用损失率 | 坏账准备             | 理由    |
|-------|-------------------|----------------------|------------------|-------|
| 组合计提： |                   |                      |                  |       |
| 应收保证金 | <u>73,084,716</u> | 0.72%                | <u>(523,891)</u> | 收回可能性 |

(ii) 于 2023 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 2023 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<br>信用损失率 | 坏账准备                 | 理由          |
|---------|--------------------|------------------|----------------------|-------------|
| 单项计提    |                    |                  |                      |             |
| 应收关联方款项 | <u>203,978,387</u> | 59.82%           | <u>(122,017,095)</u> | 预计可收回<br>金额 |

#### (8) 长期应收款

|                             | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| 应收关联方款项(附注七(6))             | 859,103,087          | 1,028,581,462        |
| 应收保证金及其他                    | <u>116,188,405</u>   | <u>160,139,516</u>   |
|                             | 975,291,492          | 1,188,720,978        |
| 减：一年内到期的应收关联方款项<br>(附注七(6)) | (203,978,387)        | (808,081,462)        |
| 一年内到期的应收保证金及其他              | (73,084,716)         | (95,095,486)         |
| 坏账准备                        | <u>(302,926,237)</u> | <u>(120,069,405)</u> |
|                             | <u>395,302,152</u>   | <u>165,474,625</u>   |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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                     |               | 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<br>(已发生信用减值) |               |               |
|                  | 账面余额                | 坏账准备      | 账面余额                     | 坏账准备          |               |
| 2022 年 12 月 31 日 | 65,044,030          | (748,006) | 220,500,000              | (119,321,399) | (120,069,405) |
| 本年变动             | (21,940,341)        | 338,521   | 434,624,700              | (183,195,353) | (182,856,832) |
| 2023 年 12 月 31 日 | 43,103,689          | (409,485) | 655,124,700              | (302,516,752) | (302,926,237) |

(i) 于 2023 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<br>预期信用损失率 | 坏账准备      | 理由    |
|----------------|------------|----------------------|-----------|-------|
| 组合计提：<br>应收保证金 | 43,103,689 | 0.95%                | (409,485) | 回收可能性 |

(ii) 于 2023 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 2023 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<br>信用损失率 | 坏账准备          | 理由          |
|---------|-------------|------------------|---------------|-------------|
| 单项计提    |             |                  |               | 预计可收回<br>金额 |
| 应收关联方款项 | 655,124,700 | 46.18%           | (302,516,752) |             |

(9) 长期股权投资

|              | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 合营企业(a)      | 277,364,683      | 306,482,463      |
| 联营企业(b)      | 49,355,132       | 51,282,228       |
|              | 326,719,815      | 357,764,691      |
| 减：长期股权投资减值准备 | -                | -                |
|              | 326,719,815      | 357,764,691      |



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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

|                                   | 2022 年<br>12 月 31 日 | 本年增减变动    |             |                |              |            |                 | 减值准备       |                     |                     |
|-----------------------------------|---------------------|-----------|-------------|----------------|--------------|------------|-----------------|------------|---------------------|---------------------|
|                                   |                     | 追加<br>投资  | 减少<br>投资    | 按权益法调整<br>的净损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权<br>益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提减<br>值准备 | 2023 年<br>12 月 31 日 | 2022 年<br>12 月 31 日 |
| 武汉当代北辰置业有限公司<br>(以下称“武汉当代”)       | 74,689,045          | -         | -           | (134,006)      | -            | -          | -               | -          | 74,555,039          | -                   |
| 杭州辰旭置业有限公司<br>(以下称“杭州辰旭”)(i)      | 9,891,114           | -         | (9,891,114) | -              | -            | -          | -               | -          | -                   | -                   |
| 杭州金湖房地产开发有限公司<br>(以下称“杭州金湖”)      | 170,664,846         | -         | -           | (684,558)      | -            | -          | -               | -          | 169,980,288         | -                   |
| 无锡北辰盛阳置业有限公司<br>(以下称“无锡盛阳”)       | 46,965,592          | -         | -           | 7,574,672      | -            | -          | (32,000,000)    | -          | 22,540,264          | -                   |
| 武汉金辰盈创置业有限公司<br>(以下称“武汉金辰盈创”)(ii) | -                   | -         | -           | -              | -            | -          | -               | -          | -                   | -                   |
| 南京北辰扬子江会议会展有限公司<br>(以下称“扬子江会展”)   | 4,271,866           | -         | -           | 1,854,594      | -            | -          | (490,000)       | -          | 5,636,460           | -                   |
| 北辰京西科幻(北京)会展有限公司<br>(以下称“京西科幻”)   | -                   | 3,000,000 | -           | 1,652,632      | -            | -          | -               | -          | 4,652,632           | -                   |
|                                   | 306,482,463         | 3,000,000 | (9,891,114) | 10,263,334     | -            | -          | (32,490,000)    | -          | 277,364,683         | -                   |

本集团在合营企业中的权益相关信息见附注五(2)。

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

长期股权投资已减记至零, 合营企业的超额亏损详见附注五(2)(c)。



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

### 2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (9) 长期股权投资(续)

###### (b) 联营企业

|                               | 2022 年<br>12 月 31 日 | 本年增减变动   |          |                |              |            | 减值准备            |            |                     |                     |
|-------------------------------|---------------------|----------|----------|----------------|--------------|------------|-----------------|------------|---------------------|---------------------|
|                               |                     | 追加<br>投资 | 减少<br>投资 | 按权益法调整<br>的净损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权<br>益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提减<br>值准备 | 2023 年<br>12 月 31 日 | 2022 年<br>12 月 31 日 |
| 北京辰轩置业有限公司(以下称<br>“北京辰轩”)(ii) | -                   | 185,963  | -        | (185,963)      | -            | -          | -               | -          | -                   | -                   |
| 无锡市辰万房地产有限公司<br>(以下称“无锡辰万”)   | 51,282,228          | -        | -        | (1,927,096)    | -            | -          | -               | -          | 49,355,132          | -                   |
| 广州广悦置业有限公司<br>(以下称“广州广悦”)(ii) | -                   | -        | -        | -              | -            | -          | -               | -          | -                   | -                   |
|                               | 51,282,228          | 185,963  | -        | (2,113,059)    | -            | -          | -               | -          | 49,355,132          | -                   |

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注五(2)。

(ii) 长期股权投资已减记至零，联营企业的超额亏损详见附注五(2)(c)。





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|                   | 2022 年<br>12 月 31 日    | 本年增加(i)              | 本年减少(i)             | 2023 年<br>12 月 31 日    |
|-------------------|------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|
| 土地使用权、房<br>屋及建筑物: |                        |                      |                     |                        |
| 原价                | 11,754,160,972         | 111,983,123          | (23,837,062)        | 11,842,307,033         |
| 累计折旧(摊销)          | <u>(3,497,230,451)</u> | <u>(278,764,525)</u> | <u>5,103,349</u>    | <u>(3,770,891,627)</u> |
| 账面净值              | 8,256,930,521          | (166,781,402)        | (18,733,713)        | 8,071,415,406          |
| 减值准备              | (274,595,205)          | -                    | -                   | (274,595,205)          |
| 账面价值              | <u>7,982,335,316</u>   | <u>(166,781,402)</u> | <u>(18,733,713)</u> | <u>7,796,820,201</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) 2023 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 278,764,525 元(2022 年度: 276,662,961 元)。

于 2023 年 12 月 31 日, 账面价值为 4,967,876,667 元(原价 7,057,452,506 元)的投资性房地产(2022 年 12 月 31 日: 账面价值 5,972,871,580 元、原价 8,144,547,966 元)作为长期借款(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

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

于 2023 年 12 月 31 日, 本集团对部分投资性房地产的原值按工程款结算情况进行调整。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|         | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|---------|----------------------|----------------------|
| 固定资产(a) | 2,765,623,080        | 2,896,817,793        |
| 固定资产清理  | -                    | -                    |
|         | <u>2,765,623,080</u> | <u>2,896,817,793</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               |               |               |              |               |                 |
| 2022 年 12 月 31 日 | 3,481,069,190 | 725,020,148   | 45,486,045   | 532,816,101   | 4,784,391,484   |
| 本年增加             | 18,354,034    | 12,088,205    | 258,050      | 30,778,657    | 61,478,946      |
| 购置               | 13,654,943    | 11,658,035    | 258,050      | 6,030,041     | 31,601,069      |
| 在建工程转入           | -             | 430,170       | -            | 190,936       | 621,106         |
| 其他(i)            | 4,699,091     | -             | -            | 24,557,680    | 29,256,771      |
| 本年减少             | -             | (40,315,145)  | (3,852,192)  | (7,750,407)   | (51,917,744)    |
| 处置及报废            | -             | (9,153,686)   | (3,852,192)  | (7,750,407)   | (20,756,285)    |
| 其他(i)            | -             | (31,161,459)  | -            | -             | (31,161,459)    |
| 2023 年 12 月 31 日 | 3,499,423,224 | 696,793,208   | 41,891,903   | 555,844,351   | 4,793,952,686   |
| 累计折旧             |               |               |              |               |                 |
| 2022 年 12 月 31 日 | (876,713,040) | (487,808,568) | (40,011,864) | (404,078,883) | (1,808,612,355) |
| 本年增加             | (90,557,082)  | (33,941,349)  | (280,965)    | (35,484,053)  | (160,263,449)   |
| 计提               | (90,557,082)  | (33,941,349)  | (280,965)    | (35,484,053)  | (160,263,449)   |
| 本年减少             | -             | 8,948,770     | 3,498,764    | 7,060,000     | 19,507,534      |
| 处置及报废            | -             | 8,948,770     | 3,498,764    | 7,060,000     | 19,507,534      |
| 2023 年 12 月 31 日 | (967,270,122) | (512,801,147) | (36,794,065) | (432,502,936) | (1,949,368,270) |
| 减值准备             |               |               |              |               |                 |
| 2022 年 12 月 31 日 | (78,961,336)  | -             | -            | -             | (78,961,336)    |
| 本年增加             | -             | -             | -            | -             | -               |
| 本年减少             | -             | -             | -            | -             | -               |
| 2023 年 12 月 31 日 | (78,961,336)  | -             | -            | -             | (78,961,336)    |
| 账面价值             |               |               |              |               |                 |
| 2023 年 12 月 31 日 | 2,453,191,766 | 183,992,061   | 5,097,838    | 123,341,415   | 2,765,623,080   |
| 2022 年 12 月 31 日 | 2,525,394,814 | 237,211,580   | 5,474,181    | 128,737,218   | 2,896,817,793   |



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 1,735,309,450 元(原价 2,104,866,864 元)的房屋及建筑物(2022 年 12 月 31 日：账面价值为 2,063,274,283 元、原价 2,477,028,147 元)作为长期借款(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

2023 年度固定资产计提的折旧金额为 160,263,449 元(2022 年度：158,284,584 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：142,876,720 元、1,523,321 元及 15,863,408 元(2022 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：140,406,904 元、1,792,020 元及 16,085,660 元)。

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

- (i) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团对部分固定资产的原值按工程款结算情况进行调整，对部分固定资产的类别进行调整。
- (ii) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。
- (iii) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。
- (iv) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。
- (v) 于 2023 年 12 月 31 日本集团无尚未办妥房屋所有权证的房屋建筑物。
- (vi) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团固定资产减值准备余额为 78,961,336 元(2022 年 12 月 31 日：78,961,336 元)。





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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

|          | 2023 年 12 月 31 日 |      | 2022 年 12 月 31 日 |           |
|----------|------------------|------|------------------|-----------|
|          | 账面余额             | 减值准备 | 账面余额             | 减值准备      |
| 零星在建工程项目 | 2,993,780        | -    | 1,222,025        | -         |
|          |                  |      |                  | 账面价值      |
|          |                  |      |                  | 1,222,025 |

于 2023 年 12 月 31 日，本集团在在建工程的可回收金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2022 年 12 月 31 日：无)。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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        | 合计           |
|------------------|--------------|--------------|--------------|
| 原价               |              |              |              |
| 2022 年 12 月 31 日 | 62,332,855   | 15,259,290   | 77,592,145   |
| 本年增加             | 9,317,303    | 16,195,717   | 25,513,020   |
| 本年减少             | (21,428,349) | (15,259,290) | (36,687,639) |
| 2023 年 12 月 31 日 | 50,221,809   | 16,195,717   | 66,417,526   |
| 累计折旧             |              |              |              |
| 2022 年 12 月 31 日 | (37,526,472) | -            | (37,526,472) |
| 本年增加             | (14,538,966) | (15,259,290) | (29,798,256) |
| 本年减少             | 21,428,349   | 15,259,290   | 36,687,639   |
| 2023 年 12 月 31 日 | (30,637,089) | -            | (30,637,089) |
| 账面价值             |              |              |              |
| 2023 年 12 月 31 日 | 19,584,720   | 16,195,717   | 35,780,437   |
| 2022 年 12 月 31 日 | 24,806,383   | 15,259,290   | 40,065,673   |



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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)

#### (14) 无形资产

办公软件

原价

|                  |             |
|------------------|-------------|
| 2022 年 12 月 31 日 | 83,128,690  |
| 本年增加             |             |
| 购置               | 22,584,266  |
| 本年减少             |             |
| 处置               | -           |
| 2023 年 12 月 31 日 | 105,712,956 |

累计摊销

|                  |              |
|------------------|--------------|
| 2022 年 12 月 31 日 | (57,869,663) |
| 本年增加             |              |
| 计提               | (9,827,633)  |
| 本年减少             |              |
| 处置               | -            |
| 2023 年 12 月 31 日 | (67,697,296) |

账面价值

|                  |            |
|------------------|------------|
| 2023 年 12 月 31 日 | 38,015,660 |
| 2022 年 12 月 31 日 | 25,259,027 |

2023 年度无形资产的摊销金额为 9,827,633 元(2022 年度: 8,583,173 元), 计入营业成本、销售费用和管理费用的金额分别为 3,969,427 元, 109,439 元和 5,748,767 元(2022 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为: 1,776,235 元, 125,879 元和 6,681,059 元)。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|         | 2022 年<br>12 月 31 日 | 本年增加             | 本年摊销               | 2023 年<br>12 月 31 日 |
|---------|---------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| 酒店营运物资  | 21,556,433          | -                | (7,111,032)        | 14,445,401          |
| 使用权资产改良 | 738,467             | 1,842,797        | (785,370)          | 1,795,894           |
| 其他      | 2,458,249           | -                | (1,444,495)        | 1,013,754           |
|         | <u>24,753,149</u>   | <u>1,842,797</u> | <u>(9,340,897)</u> | <u>17,255,049</u>   |

(16) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

|                      | 2023 年 12 月 31 日     |                      | 2022 年 12 月 31 日     |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                      | 可抵扣暂时性差<br>异及可抵扣亏损   | 递延所得税资产              | 可抵扣暂时性差<br>异及可抵扣亏损   | 递延所得税资产              |
| 预提费用                 | 1,482,945,408        | 370,736,352          | 2,134,447,156        | 533,611,789          |
| 抵销内部未实现利润            | 2,051,630,380        | 512,907,595          | 2,207,107,380        | 551,776,845          |
| 可抵扣亏损                | 147,557,240          | 36,889,310           | 299,011,752          | 74,752,938           |
| 资产减值准备               | 1,056,291,976        | 264,072,994          | 768,446,112          | 192,111,528          |
| 租赁负债                 | 33,721,156           | 8,430,289            | 37,253,994           | 9,313,499            |
|                      | <u>4,772,146,160</u> | <u>1,193,036,540</u> | <u>5,446,266,394</u> | <u>1,361,566,599</u> |
| 其中：                  |                      |                      |                      |                      |
| 预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额 |                      | 91,034,737           |                      | 125,072,402          |
| 预计于 1 年后转回的金额        |                      | <u>1,102,001,803</u> |                      | <u>1,236,494,197</u> |
|                      |                      | <u>1,193,036,540</u> |                      | <u>1,361,566,599</u> |

(b) 未经抵销的递延所得税负债

|                      | 2023 年 12 月 31 日   |                   | 2022 年 12 月 31 日   |                   |
|----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                      | 应纳税暂<br>时性差异       | 递延所得税负债           | 应纳税暂<br>时性差异       | 递延所得税负债           |
| 减免租金摊销               | 57,531,068         | 14,382,767        | 129,148,960        | 32,287,240        |
| 直线法计提的收入             | 36,044,736         | 9,011,184         | 42,477,044         | 10,619,261        |
| 使用权资产                | 35,780,437         | 8,945,109         | 37,253,994         | 9,313,499         |
|                      | <u>129,356,241</u> | <u>32,339,060</u> | <u>208,879,998</u> | <u>52,220,000</u> |
| 其中：                  |                    |                   |                    |                   |
| 预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额 |                    | 26,962,114        |                    | 38,515,077        |
| 预计于 1 年后转回的金额        |                    | <u>5,376,946</u>  |                    | <u>13,704,923</u> |
|                      |                    | <u>32,339,060</u> |                    | <u>52,220,000</u> |





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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：

|          | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|----------|----------------------|----------------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 2,502,097,562        | 2,513,127,694        |
| 可抵扣亏损    | 5,191,379,625        | 3,797,818,864        |
|          | <u>7,693,477,187</u> | <u>6,310,946,558</u> |

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损：

|      | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|------|----------------------|----------------------|
| 2023 | -                    | 108,486,341          |
| 2024 | 344,060,270          | 348,278,620          |
| 2025 | 444,125,606          | 445,632,176          |
| 2026 | 1,297,640,192        | 1,317,455,445        |
| 2027 | 1,558,969,374        | 1,577,966,282        |
| 2028 | 1,546,584,183        | -                    |
|      | <u>5,191,379,625</u> | <u>3,797,818,864</u> |

本集团的未确认递延所得税资产的可抵扣亏损包括以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异当期转为可抵扣亏损的部分。

(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：

|         | 2023 年 12 月 31 日 |                      | 2022 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 | (32,339,060)     | 1,160,697,480        | (52,220,000)     | 1,309,346,599        |
| 递延所得税负债 | 32,339,060       | -                    | 52,220,000       | -                    |
|         | <u>-</u>         | <u>1,160,697,480</u> | <u>-</u>         | <u>1,309,346,599</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|              | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日  |
|--------------|------------------|-------------------|
| 合同取得成本       | 8,094,268        | 26,242,603        |
| 减：合同取得成本减值准备 | -                | -                 |
|              | <u>8,094,268</u> | <u>26,242,603</u> |

2023 年度，合同取得成本摊销计入销售费用的金额为 25,112,292 元(2022 年度：32,977,848 元)。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

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



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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(续)

|                 | 2021 年<br>12 月 31 日 | 本年<br>增加      | 本年减少        |               |    | 2022 年<br>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

2023 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

|       | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|-------|----------------------|----------------------|
| 应付工程款 | 5,531,126,629        | 6,445,592,918        |
| 其他    | 237,655,231          | 235,728,020          |
|       | <u>5,768,781,860</u> | <u>6,681,320,938</u> |

于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 2,535,282,147 元(2022 年 12 月 31 日：3,170,440,641 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

(20) 预收款项

|       | 2023 年 12 月 31 日   | 2022 年 12 月 31 日   |
|-------|--------------------|--------------------|
| 预收租赁款 | <u>164,170,792</u> | <u>200,216,551</u> |

(a) 于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 25,222,034 元(2022 年 12 月 31 日：50,716,405 元)，主要为尚未满足收入确认条件的预收租赁款，预计将于一年内结转完毕。

(21) 合同负债

|            | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日      |
|------------|----------------------|-----------------------|
| 开发项目预收款(i) | 1,967,684,768        | 10,462,779,202        |
| 其他(ii)     | 121,455,209          | 146,551,148           |
|            | <u>2,089,139,977</u> | <u>10,609,330,350</u> |

(i) 合同负债中包含的开发项目预收款分析如下：

| 项目名称     | 2023 年 12 月 31 日     | 竣工时间/<br>预计竣工时间 | 预售比例<br>2023 年 12 月 31 日 |
|----------|----------------------|-----------------|--------------------------|
| 长沙北辰三角洲  | 1,030,160,203        | 2012 年至 2025 年  | 98%                      |
| 重庆北辰悦来壹号 | 241,061,915          | 2020 年至 2026 年  | 55%                      |
| 苏州北辰观澜府  | 157,115,795          | 2020 年至 2024 年  | 43%                      |
| 杭州辰春澜城   | 155,917,917          | 2024 年          | 6%                       |
| 其他       | 383,428,938          |                 |                          |
|          | <u>1,967,684,768</u> |                 |                          |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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 2022 年 12 月 31 日账面价值中的 9,212,424,982 元合同负债(2022 年度：5,593,776,656 元)已于 2023 年度转入营业收入，包括开发项目预收款 9,065,873,834 元(2022 年度：5,301,154,228 元)，酒店业务 140,064,621 元(2022 年度：282,970,990 元)，其他业务 6,486,527 元(2022 年度：9,651,438 元)。

(22) 应付职工薪酬

|             | 2023 年 12 月 31 日  | 2022 年 12 月 31 日   |
|-------------|-------------------|--------------------|
| 应付短期薪酬(a)   | 60,738,249        | 54,116,058         |
| 应付设定提存计划(b) | 10,993,828        | 43,342,246         |
| 应付离职后福利(c)  | 7,094,000         | 7,887,000          |
|             | <u>78,826,077</u> | <u>105,345,304</u> |

(a) 短期薪酬

|             | 2022 年<br>12 月 31 日 | 本年增加                 | 本年减少                   | 2023 年<br>12 月 31 日 |
|-------------|---------------------|----------------------|------------------------|---------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 39,645,878          | 865,232,936          | (857,932,748)          | 46,946,066          |
| 职工福利费       | -                   | 68,907,416           | (68,888,350)           | 19,066              |
| 社会保险费       | 5,125,882           | 85,048,559           | (85,713,457)           | 4,460,984           |
| 其中：医疗保险费    | 4,316,828           | 81,070,510           | (81,223,207)           | 4,164,131           |
| 工伤保险费       | 708,925             | 2,386,370            | (2,901,423)            | 193,872             |
| 生育保险费       | 100,129             | 1,591,679            | (1,588,827)            | 102,981             |
| 住房公积金       | 93,021              | 81,222,767           | (80,925,985)           | 389,803             |
| 工会经费和职工教育经费 | 5,000,515           | 19,324,725           | (18,828,260)           | 5,496,980           |
| 其他短期薪酬      | 4,250,762           | 18,027,112           | (18,852,524)           | 3,425,350           |
|             | <u>54,116,058</u>   | <u>1,137,763,515</u> | <u>(1,131,141,324)</u> | <u>60,738,249</u>   |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|        | 2022年<br>12月31日   | 本年增加               | 本年减少                 | 2023年<br>12月31日   |
|--------|-------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| 基本养老保险 | 39,682,988        | 115,416,970        | (147,320,281)        | 7,779,677         |
| 企业年金缴费 | 2,582,502         | 32,254,352         | (32,108,400)         | 2,728,454         |
| 失业保险费  | 1,076,756         | 4,264,820          | (4,855,879)          | 485,697           |
|        | <u>43,342,246</u> | <u>151,936,142</u> | <u>(184,284,560)</u> | <u>10,993,828</u> |

(c) 应付离职后福利

|                               | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| 应付离职后福利(一年内到期部分)<br>(附注四(30)) | <u>7,094,000</u> | <u>7,887,000</u> |

于 2023 年度，本集团所支付的离职后福利为 7,595,472 元。

(23) 应交税费

|            | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|------------|----------------------|----------------------|
| 应交土地增值税    | 1,308,038,841        | 1,368,834,331        |
| 应交企业所得税    | 351,335,050          | 404,922,726          |
| 应交增值税      | 39,772,373           | 81,659,059           |
| 应交城市维护建设税  | 12,959,691           | 14,158,303           |
| 应交教育费附加及其他 | 36,639,336           | 38,164,223           |
|            | <u>1,748,745,291</u> | <u>1,907,738,642</u> |





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|                    | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| 应付少数股东款项(i)        | 512,995,697          | 384,161,234          |
| 押金及保证金             | 479,947,032          | 514,191,958          |
| 应付其他关联公司款项(附注七(6)) | 322,070,055          | 274,061,371          |
| 预提费用               | 76,863,903           | 93,286,143           |
| 应付销售代理费            | 37,894,615           | 40,516,310           |
| 应付维修费              | 24,992,248           | 37,540,748           |
| 应付能源费              | 23,781,152           | 27,145,228           |
| 代收售房契税、公共维修基金      | 14,652,666           | 16,452,893           |
| 应付诚意金              | 4,224,814            | 6,209,767            |
| 应付子公司少数股东的股利(ii)   | 1,162,190            | 276,162,190          |
| 待转销项税              | 172,115,571          | 874,368,877          |
| 其他                 | 246,673,283          | 221,085,057          |
|                    | <u>1,917,373,226</u> | <u>2,765,181,776</u> |

- (i) 于 2023 年 12 月 31 日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 168,800,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为一年；104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保(2022 年 12 月 31 日：应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 130,200,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为一年；104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保)。应付少数股东款项中的按关联方进行核算的金额为 295,152,111 元(附注七(6))(2022 年：110,959,577 元)。
- (ii) 2023 年 12 月 31 日，应付子公司少数股东股利中无关联方部分(2022 年 12 月 31 日：无)。
- (iii) 于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 554,556,379 元(2022 年 12 月 31 日：607,156,302 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

2023 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

|                      | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| 一年内到期的长期应付款(附注四(28)) | 2,686,672,669        | 1,769,906,506        |
| 一年内到期的应付债券(附注四(27))  | 3,571,986,772        | 701,178,008          |
| 一年内到期的长期借款(附注四(26))  | 2,003,038,764        | 6,589,686,344        |
| 一年内到期的租赁负债(附注四(29))  | 29,493,476           | 26,750,807           |
|                      | <u>8,291,191,681</u> | <u>9,087,521,665</u> |

(26) 长期借款

|              | 2023 年 12 月 31 日       | 2022 年 12 月 31 日       |
|--------------|------------------------|------------------------|
| 抵押借款(i)      | 12,918,948,872         | 14,925,251,367         |
| 保证借款(ii)     | 133,598,322            | 2,337,670,236          |
| 信用借款         | 34,781,390             | 21,733,314             |
|              | <u>13,087,328,584</u>  | <u>17,284,654,917</u>  |
| 减：一年内到期的长期借款 |                        |                        |
| 抵押借款         | (1,943,460,137)        | (5,273,726,524)        |
| 保证借款         | (53,404,022)           | (1,313,761,256)        |
| 信用借款         | (6,174,605)            | (2,198,564)            |
|              | <u>(2,003,038,764)</u> | <u>(6,589,686,344)</u> |
|              | <u>11,084,289,820</u>  | <u>10,694,968,573</u>  |

- (i) 于 2023 年 12 月 31 日，上述抵押借款包括应付利息 16,963,579 元(2022 年 12 月 31 日：20,186,759 元)，利息每季度支付一次，本金应于 2038 年 5 月 29 日前分期偿还，其中：借款本金 710,366,255 元(2022 年 12 月 31 日：3,590,666,190 元)系由本集团的存货(附注四(5))作为抵押；借款本金 472,000,000 元(2022 年 12 月 31 日：无)系由本集团的存货及固定资产(附注四(5)、附注四(11))作为抵押；10,719,619,038 元系由本集团的投资性房地产及固定资产(附注四(10)、附注四(11))作为抵押，同时由上述投资性房地产及固定资产截至 2038 年 6 月的营业收入作质押(2022 年 12 月 31 日，借款本金 11,314,398,418 元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，其中 9,539,398,418 元同时由上述投资性房地产及固定资产截至 2036 年 3 月的营业收入作质押)；借款本金 1,000,000,000 元(2022 年 12 月 31 日：无)系由本集团的存货及投资性房地产(附注四(5)、附注四(10))作为抵押。





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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)

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

- (ii) 于 2023 年 12 月 31 日，上述保证借款包括应付利息 193,622 元(2022 年 12 月 31 日：4,707,936 元)，其中：借款本金 0 元(2022 年 12 月 31 日：1,292,000,000 元)由本集团合并范围内的子公司取得，系由本公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；借款本金 133,404,700 元(2022 年 12 月 31 日：1,040,962,300 元)由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保，上述款项按季付息。
- (iii) 于 2023 年度，本集团不存在逾期长期借款，年利率区间为 3.85%至 7.00%(2022 年度：4.24%至 7.40%)。

#### (27) 应付债券

##### (a) 长期应付债券

|                           | 2022 年<br>12 月 31 日  | 本年<br>发行           | 本年<br>偿还 | 按面值<br>计提利息          | 溢折价<br>摊销        | 长短期重分类                 | 2023 年<br>12 月 31 日  |
|---------------------------|----------------------|--------------------|----------|----------------------|------------------|------------------------|----------------------|
| 2019 年公司债券-5 年期(i)        | 372,069,879          | -                  | -        | (13,277,000)         | 2,078,452        | (374,148,331)          | -                    |
| 2021 年公司债券(第一期)-5 年期(iii) | 318,301,808          | -                  | -        | (11,037,400)         | 187,495          | (318,489,303)          | -                    |
| 2021 年中期票据第一期-5 年期(iv)    | 1,447,071,320        | -                  | -        | (50,750,000)         | 700,003          | (1,447,771,323)        | -                    |
| 2021 年公司债券(第二期)-5 年期(v)   | 1,335,738,070        | -                  | -        | (46,329,400)         | 775,327          | (1,336,513,397)        | -                    |
| 2022 年中期票据第一期-5 年期(vi)    | 1,049,979,743        | -                  | -        | (37,872,000)         | 441,043          | -                      | 1,050,420,786        |
| 2022 年公司债券(第一期)-5 年期(vii) | 822,836,284          | -                  | -        | (28,875,000)         | 472,029          | -                      | 823,308,313          |
| 2022 年中期票据第二期-5 年期(viii)  | 1,427,199,414        | -                  | -        | (49,764,000)         | 566,844          | -                      | 1,427,766,258        |
| 2023 年公司债券(第一期)-3 年期(ix)  | -                    | 598,800,000        | -        | (15,830,959)         | 271,703          | -                      | 599,071,703          |
|                           | <b>6,773,196,518</b> | <b>598,800,000</b> | <b>-</b> | <b>(253,735,759)</b> | <b>5,492,896</b> | <b>(3,476,922,354)</b> | <b>3,900,567,060</b> |

##### (b) 一年内到期的应付债券

|                           | 2022 年<br>12 月 31 日 | 本年<br>发行 | 本年<br>偿还             | 按面值<br>计提利息      | 溢折价摊销            | 长短期重分类               | 2023 年<br>12 月 31 日  |
|---------------------------|---------------------|----------|----------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| 2019 年公司债券-5 年期(i)        | -                   | -        | -                    | -                | -                | 374,148,331          | 374,148,331          |
| 2020 年公司债券-5 年期(ii)       | 597,918,495         | -        | (600,000,000)        | (993,945)        | 2,081,505        | -                    | -                    |
| 2021 年公司债券(第一期)-5 年期(iii) | -                   | -        | -                    | -                | -                | 318,489,303          | 318,489,303          |
| 2021 年中期票据第一期-5 年期(iv)    | -                   | -        | -                    | -                | -                | 1,447,771,323        | 1,447,771,323        |
| 2021 年公司债券(第二期)-5 年期(v)   | -                   | -        | -                    | -                | -                | 1,336,513,397        | 1,336,513,397        |
|                           | <b>597,918,495</b>  | <b>-</b> | <b>(600,000,000)</b> | <b>(993,945)</b> | <b>2,081,505</b> | <b>3,476,922,354</b> | <b>3,476,922,354</b> |

于 2023 年 12 月 31 日，应付债券利息 95,064,418 元(2022 年 12 月 31 日：103,259,513 元)包含在一年内到期的非流动负债(附注四(25))。



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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)

##### (b) 一年内到期的应付债券(续)

债券有关信息如下：

|                           | 面值    | 票面利率  | 发行日期             | 债券期限 | 发行金额          | 是否<br>违约 |
|---------------------------|-------|-------|------------------|------|---------------|----------|
| 2019 年公司债券-5 年期(i)        | 100 元 | 3.55% | 2019 年 4 月 16 日  | 5 年  | 1,200,000,000 | 否        |
| 2020 年公司债券-5 年期(ii)       | 100 元 | 4.17% | 2020 年 1 月 15 日  | 5 年  | 600,000,000   | 否        |
| 2021 年公司债券(第一期)-5 年期(iii) | 100 元 | 3.46% | 2021 年 7 月 26 日  | 5 年  | 319,000,000   | 否        |
| 2021 年中期票据第一期-5 年期(iv)    | 100 元 | 3.50% | 2021 年 12 月 21 日 | 5 年  | 1,450,000,000 | 否        |
| 2021 年公司债券(第二期)-5 年期(v)   | 100 元 | 3.46% | 2021 年 12 月 29 日 | 5 年  | 1,339,000,000 | 否        |
| 2022 年中期票据第一期-5 年期(vi)    | 100 元 | 3.60% | 2022 年 4 月 25 日  | 5 年  | 1,052,000,000 | 否        |
| 2022 年公司债券(第一期)-5 年期(vii) | 100 元 | 3.50% | 2022 年 4 月 28 日  | 5 年  | 825,000,000   | 否        |
| 2022 年中期票据第二期-5 年期(viii)  | 100 元 | 3.48% | 2022 年 8 月 22 日  | 5 年  | 1,430,000,000 | 否        |
| 2023 年公司债券(第一期)-3 年期(ix)  | 100 元 | 3.74% | 2023 年 4 月 17 日  | 3 年  | 600,000,000   | 否        |

- (i) 经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，本公司于2019年4月16日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.80%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于2022年4月18日，投资者选择回售826,000,000元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率3.55%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (ii) 经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，于2020年1月15日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.17%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于2023年1月15日，投资者选择回售600,000,000元，本公司已全部兑付。





## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2023 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)

###### (b) 一年内到期的应付债券(续)

- (iii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 7 月 26 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 3.46%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (iv) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2021]MTN1032 号”文核准，本公司于 2021 年 12 月 21 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (v) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 12 月 29 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第二期)，票面年利率为 3.46%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (vi) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN293 号”文核准，本公司于 2022 年 4 月 25 日公开发行 5 年期中期票据(第一期)，票面年利率为 3.60%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (vii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2022 年 4 月 28 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (viii) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619 号”文核准，本公司于 2022 年 8 月 22 日公开发行 5 年期中期票据(第二期)，票面年利率为 3.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (ix) 经上海证券交易所“上证函[2023]860 号”核准，本公司于 2023 年 4 月 17 日面向专业投资者非公开发行 3 年期公司债券，票面年利率为 3.74%，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|                 | 2023 年 12 月 31 日       | 2022 年 12 月 31 日       |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| 应付少数股东款项(i)     | 1,685,496,975          | 1,788,153,262          |
| 应付关联方款项(附注七(6)) | 2,902,870,833          | 1,601,906,666          |
| 资产支持专项计划(ii)    | 3,610,847,861          | 749,254,149            |
|                 | <u>8,199,215,669</u>   | <u>4,139,314,077</u>   |
| 减：一年内到期的长期应付款   |                        |                        |
| 应付少数股东款项        | (1,586,663,975)        | (1,240,682,562)        |
| 应付关联方款项(附注七(6)) | (344,870,833)          | (501,906,666)          |
| 资产支持专项计划        | (755,137,861)          | (27,317,278)           |
|                 | <u>(2,686,672,669)</u> | <u>(1,769,906,506)</u> |
|                 | <u>5,512,543,000</u>   | <u>2,369,407,571</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：1,400,115,792 元的借款利率为 6.5%；282,378,000 元的借款利率为 7%(于 2022 年 12 月 31 日，1,458,239,937 元的借款利率为 6.5%；285,318,000 元的借款利率为 7%)，均无任何抵押、质押及担保，其中金额 1,586,663,975 元将于 2024 年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算。于 2023 年 12 月 31 日应付少数股东款项中按关联方进行核算的金额为 271,753,087 元(2022 年 12 月 31 日：无)(附注七(6))。





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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”)发行天风-北辰长沙洲际酒店资产支持专项计划，募集金额为人民币1,050,000,000元，其中优先A类资产支持证券人民币527,000,000元，利率为5.2%，期限为18年，分期还本；优先B类资产支持证券人民币473,000,000元，利率为6.2%，期限为18年，到期一次还本；C类资产支持证券人民币50,000,000元，由地产集团认购，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%。

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

#### (29) 租赁负债

|                            | 2023年12月31日         | 2022年12月31日         |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| 租赁负债                       | 33,721,156          | 37,253,994          |
| 减：一年内到期的非流动负债<br>(附注四(25)) | <u>(29,493,476)</u> | <u>(26,750,807)</u> |
|                            | <u>4,227,680</u>    | <u>10,503,187</u>   |

于2023年12月31日及2022年12月31日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括：

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



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|                              | 2023 年 12 月 31 日   | 2022 年 12 月 31 日  |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
| 应付离职后福利                      | 107,698,334        | 104,219,109       |
| 减：将于一年内支付的部分<br>(附注四(22)(c)) | (7,094,000)        | (7,887,000)       |
|                              | <u>100,604,334</u> | <u>96,332,109</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：

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

计入当期综合收益的离职后福利为：

|             | 2023 年度           | 2022 年度            |
|-------------|-------------------|--------------------|
| 财务费用        | 3,053,000         | 3,478,000          |
| 其他综合损失/(收益) | 9,187,000         | (5,838,000)        |
|             | <u>12,240,000</u> | <u>(2,360,000)</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|                  | 2022 年 12 月 31 日  | 本年增加              | 本年减少             | 2023 年 12 月 31 日  |
|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 政府补助(a)          | 2,391,975         | -                 | (735,992)        | 1,655,983         |
| 与联营公司顺流交易产生未实现收益 | 16,895,379        | 16,226,415        | -                | 33,121,794        |
|                  | <u>19,287,354</u> | <u>16,226,415</u> | <u>(735,992)</u> | <u>34,777,777</u> |

(a) 政府补助

|               | 2022 年<br>12 月 31 日 | 本年<br>增加 | 本年减少      | 2023 年<br>12 月 31 日 |             |
|---------------|---------------------|----------|-----------|---------------------|-------------|
| 亚运村照明改造工程项目补贴 | <u>2,391,975</u>    | -        | (735,992) | <u>1,655,983</u>    | 与资产相关       |
|               |                     |          | 计入其他收益    | 冲减主营业务成本            | 与资产相关/与收益相关 |





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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

|                    | 2022 年<br>12 月 31 日  | 本年增减变动   |          | 2023 年<br>12 月 31 日  |
|--------------------|----------------------|----------|----------|----------------------|
|                    |                      | 其他       | 小计       |                      |
| 无限售条件股份—<br>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> |
|                    | 2021 年<br>12 月 31 日  | 本年增减变动   |          | 2022 年<br>12 月 31 日  |
|                    |                      | 其他       | 小计       |                      |
| 无限售条件股份—<br>人民币普通股 | 2,660,000,000        | -        | -        | 2,660,000,000        |
| 境外上市的外资股           | 707,020,000          | -        | -        | 707,020,000          |
|                    | <u>3,367,020,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,367,020,000</u> |

#### (33) 资本公积

|                       | 2022 年<br>12 月 31 日  | 本年增加     | 本年减少                | 2023 年<br>12 月 31 日  |
|-----------------------|----------------------|----------|---------------------|----------------------|
|                       |                      |          |                     |                      |
| 其他资本公积                |                      |          |                     |                      |
| 权益法核算的被投资<br>单位其他权益变动 | 41,577               | -        | -                   | 41,577               |
| 其他                    | 59,100,069           | -        | -                   | 59,100,069           |
|                       | <u>3,714,698,888</u> | <u>-</u> | <u>-</u>            | <u>3,714,698,888</u> |
|                       | 2021 年<br>12 月 31 日  | 本年增加     | 本年减少                | 2022 年<br>12 月 31 日  |
| 股本溢价                  | 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<br>单位其他权益变动 | 41,577               | -        | -                   | 41,577               |
| 其他                    | 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> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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) 盈余公积

|         | 2022 年<br>12 月 31 日  | 本年提取              | 本年减少     | 2023 年<br>12 月 31 日  |
|---------|----------------------|-------------------|----------|----------------------|
| 法定盈余公积金 | 909,785,134          | 41,879,838        | -        | 951,664,972          |
| 任意盈余公积金 | 161,469,414          | -                 | -        | 161,469,414          |
|         | <u>1,071,254,548</u> | <u>41,879,838</u> | <u>-</u> | <u>1,113,134,386</u> |
|         | 2021 年<br>12 月 31 日  | 本年提取              | 本年减少     | 2022 年<br>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> |

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2023 年度按净利润的 10%提取法定盈余公积金 41,879,838 元(2022 年度：按净利润的 10%提取，共 2,035,258 元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2023 年度未提取任意盈余公积金(2022 年度：无)。

(35) 未分配利润

|                           | 2023 年度              | 2022 年度              |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| 年初未分配利润                   | 4,619,576,099        | 6,256,156,680        |
| 加：本年归属于母公司股东的<br>净利润/(亏损) | 68,064,279           | (1,575,516,219)      |
| 减：提取法定盈余公积                | (41,879,838)         | (2,035,258)          |
| 应付普通股股利                   | -                    | (33,670,200)         |
| 应付其他权益工具股利                | -                    | (25,358,904)         |
| 年末未分配利润                   | <u>4,645,760,540</u> | <u>4,619,576,099</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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) 营业收入和营业成本

|        | 2023 年度               | 2022 年度               |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 主营业务收入 | 15,748,850,454        | 12,986,592,257        |
| 其他业务收入 | 2,627,653             | 2,347,465             |
|        | <u>15,751,478,107</u> | <u>12,988,939,722</u> |
|        | 2023 年度               | 2022 年度               |
| 主营业务成本 | 11,438,580,574        | 10,319,613,400        |
| 其他业务成本 | 159,647               | 151,216               |
|        | <u>11,438,740,221</u> | <u>10,319,764,616</u> |

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

(i) 会展(含酒店)及商业物业

本集团会展(含酒店)及商业物业部分企业妥善落实国家相关房租减免政策要求，结合实际对符合条件的商户进行了相应的租金减免，减免的租金在剩余租赁期限内平均摊销，其中计入 2023 年损益的金额为 84,037,997 元。





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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) 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)

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

(iii) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 2,117,046,251 元(2022 年 12 月 31 日：11,187,858,291 元)，其中，本集团预计 1,884,101,888 元将于 2024 年度确认收入，232,944,363 元将于 2025 年度确认收入。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

|         | 2023 年度   |         | 2022 年度   |         |
|---------|-----------|---------|-----------|---------|
|         | 其他业务收入    | 其他业务成本  | 其他业务收入    | 其他业务成本  |
| 咨询服务及其他 | 2,627,653 | 159,647 | 2,347,465 | 151,216 |

(37) 税金及附加

|         | 2023 年度     | 2022 年度     | 计缴标准 |
|---------|-------------|-------------|------|
| 土地增值税   | 579,458,374 | 464,973,128 | 附注三  |
| 房产税     | 187,278,102 | 170,244,046 | 附注三  |
| 增值税     | 83,188,462  | 82,420,622  | 附注三  |
| 城市维护建设税 | 45,232,940  | 26,016,269  | 附注三  |
| 教育费附加   | 32,046,259  | 18,941,474  |      |
| 印花税     | 5,294,495   | 8,636,429   |      |
| 其他      | 47,533,678  | 28,274,720  |      |
|         | 980,032,310 | 799,506,688 |      |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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)

(38) 销售费用

|                 | 2023 年度            | 2022 年度            |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 销售服务费           | 177,138,319        | 204,485,845        |
| 薪酬支出            | 146,755,612        | 149,437,032        |
| 广告费             | 40,969,784         | 57,912,952         |
| 物业管理费           | 42,334,189         | 45,977,333         |
| 办公消耗费           | 9,177,739          | 9,364,494          |
| 能源费             | 4,359,490          | 6,236,331          |
| 经营性租赁           | 1,582,014          | 2,063,352          |
| 固定资产折旧(附注四(11)) | 1,523,321          | 1,792,020          |
| 维修费             | 373,342            | 636,198            |
| 其他              | 5,245,338          | 8,580,605          |
|                 | <u>429,459,148</u> | <u>486,486,162</u> |

(39) 管理费用

|                 | 2023 年度            | 2022 年度            |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 薪酬支出            | 651,058,800        | 637,384,844        |
| 咨询服务费           | 106,679,292        | 88,591,065         |
| 使用权资产折旧         | 27,465,357         | 33,973,155         |
| 维修费             | 21,256,026         | 20,506,621         |
| 办公消耗费           | 20,149,148         | 18,299,023         |
| 固定资产折旧(附注四(11)) | 15,863,408         | 16,085,660         |
| 物业管理费           | 18,245,028         | 16,444,743         |
| 能源费             | 10,223,978         | 10,409,154         |
| 无形资产摊销          | 5,748,767          | 6,681,059          |
| 开办费             | -                  | 2,252,003          |
| 经营性租赁           | 3,336,693          | 1,502,798          |
| 其他              | 37,365,296         | 32,566,520         |
|                 | <u>917,391,793</u> | <u>884,696,645</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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)

(40) 财务费用

|         | 2023 年度            | 2022 年度            |
|---------|--------------------|--------------------|
| 利息支出    | 1,419,497,134      | 1,658,151,457      |
| 减：资本化利息 | (511,865,590)      | (754,300,796)      |
| 利息费用    | 907,631,544        | 903,850,661        |
| 减：利息收入  | (80,272,936)       | (127,660,709)      |
| 汇兑收益    | (182,548)          | (350,389)          |
| 手续费及其他  | 5,985,065          | 8,788,096          |
|         | <u>833,161,125</u> | <u>784,627,659</u> |

(41) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

|                   | 2023 年度               | 2022 年度               |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 房地产开发成本           | 9,881,338,421         | 8,977,560,343         |
| 薪酬支出              | 1,147,177,874         | 1,117,625,973         |
| 咨询服务费             | 382,597,960           | 360,637,239           |
| 投资性房地产摊销(附注四(10)) | 278,764,525           | 276,662,961           |
| 使用的消耗品成本          | 223,079,144           | 183,759,299           |
| 固定资产折旧(附注四(11))   | 160,263,449           | 158,284,584           |
| 物业管理费             | 142,723,169           | 129,827,543           |
| 能源费               | 109,318,369           | 99,457,162            |
| 会展搭建服务费           | 119,993,226           | 67,420,948            |
| 办公消耗费             | 90,314,965            | 67,632,414            |
| 广告推广费用            | 48,495,202            | 59,685,161            |
| 维修费               | 61,406,695            | 57,080,027            |
| 使用权资产折旧(附注四(13))  | 29,798,256            | 34,006,315            |
| 经营性租赁             | 11,522,969            | 11,616,590            |
| 长期待摊费用摊销(附注四(15)) | 9,340,897             | 10,235,137            |
| 无形资产摊销(附注四(14))   | 9,827,633             | 8,583,173             |
| 开办费               | -                     | 2,252,003             |
| 其他                | 79,628,408            | 68,620,551            |
|                   | <u>12,785,591,162</u> | <u>11,690,947,423</u> |





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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) 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，2023 年度金额为 11,522,969 元(2022 年度：11,616,590 元)。

(42) 其他收益

|                | 2023 年度           | 2022 年度           |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 政府补助           |                   |                   |
| —与收益相关         | 5,361,539         | 8,623,942         |
| —与资产相关         | 735,992           | 735,996           |
| 增值税进项加计抵减      | 12,269,018        | 7,324,316         |
| 代扣代缴个人所得税手续费返还 | 571,499           | 1,006,801         |
| 其他             | 7,806,861         | -                 |
|                | <u>26,744,909</u> | <u>17,691,055</u> |

(43) 投资收益

|                     | 2023 年度           | 2022 年度           |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益/(损失) | 8,150,275         | (59,033,240)      |
| 关联方贷款利息收入           | 57,240,781        | 73,141,265        |
| 处置长期股权投资产生的投资收益     | 20,678,299        | -                 |
| 其他                  | 907,606           | 1,845,414         |
|                     | <u>86,976,961</u> | <u>15,953,439</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

2023 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)

(44) 资产减值损失

|            | 2023 年度            | 2022 年度              |
|------------|--------------------|----------------------|
| 存货跌价损失     | 637,210,915        | 905,159,137          |
| 投资性房地产减值损失 | -                  | 137,801,998          |
|            | <u>637,210,915</u> | <u>1,042,961,135</u> |

(45) 信用减值损失

|                     | 2023 年度            | 2022 年度            |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| 应收账款坏账损失            | 11,694,143         | 2,323,920          |
| 其他应收款坏账(转回)/损失      | (1,765,811)        | 4,759,187          |
| 一年内到期非流动资产坏账(转回)/损失 | 119,265,188        | 53,744,106         |
| 长期应收款坏账损失           | 131,019,824        | 98,089,773         |
|                     | <u>260,213,344</u> | <u>158,916,986</u> |

(46) 营业外收入

|          | 2023 年度           | 2022 年度           | 计入 2023 年度非经常性损益的金额 |
|----------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 赔偿及违约金收入 | 44,053,564        | 18,301,657        | 44,053,564          |
| 政府补助(a)  | 106,796           | 3,221,122         | 106,796             |
| 固定资产报废利得 | 81,245            | 308,229           | 81,245              |
| 其他       | 3,185,812         | 1,019,666         | 3,185,812           |
|          | <u>47,427,417</u> | <u>22,850,674</u> | <u>47,427,417</u>   |

(a) 政府补助明细

|        | 2023 年度        | 2022 年度          |
|--------|----------------|------------------|
| —与收益相关 | <u>106,796</u> | <u>3,221,122</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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)

(47) 营业外支出

|           | 2023 年度           | 2022 年度          | 计入 2023 年度非经常性损益的金额 |
|-----------|-------------------|------------------|---------------------|
| 赔偿及违约金支出  | 14,677,511        | 5,119,784        | 14,677,511          |
| 非流动资产报废损失 | 1,768,243         | 413,755          | 1,768,243           |
| 对外捐赠      | 750,000           | 311,893          | 750,000             |
| 其他        | 707,093           | 904,592          | 707,093             |
|           | <u>17,902,847</u> | <u>6,750,024</u> | <u>17,902,847</u>   |

(48) 所得税费用

|                  | 2023 年度            | 2022 年度             |
|------------------|--------------------|---------------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 313,510,364        | 277,734,646         |
| 递延所得税            | <u>148,649,119</u> | <u>(63,198,319)</u> |
|                  | <u>462,159,483</u> | <u>214,536,327</u>  |

将基于合并利润表的利润/(亏损)总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用:

|                      | 2023 年度            | 2022 年度                |
|----------------------|--------------------|------------------------|
| 利润/(亏损)总额            | <u>398,726,854</u> | <u>(1,438,307,225)</u> |
| 按适用税率计算的所得税          | 99,681,714         | (359,576,806)          |
| 优惠税率的影响              | (17,389,774)       | -                      |
| 不得扣除的成本、费用和损失        | 9,150,869          | 5,369,522              |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 | (11,134,270)       | (6,429,397)            |
| 当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损   | 193,432,285        | 189,586,795            |
| 当期未确认递延所得税资产的暂时性差异   | 190,456,228        | 344,281,655            |
| 非应纳税(收入)/损失          | (2,037,569)        | 14,758,310             |
| 其他                   | -                  | 26,546,248             |
| 所得税费用                | <u>462,159,483</u> | <u>214,536,327</u>     |





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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) 每股收益/(损失)

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

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

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2023 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2022 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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)

(50) 现金流量表项目注释

本集团不存在以净额列报现金流量的情况，重大的现金流量项目列示如下：

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

|                | 2023 年度            | 2022 年度            |
|----------------|--------------------|--------------------|
| 受限制的担保金及保证金的减少 | 323,191,240        | 506,286,998        |
| 押金及保证金         | 111,549,431        | 185,862,047        |
| 利息收入           | 80,272,936         | 127,660,709        |
| 政府补助           | 5,468,335          | 12,581,060         |
| 代收的契税及公共维修基金等  | 32,954,532         | 18,867,463         |
| 其他             | 47,810,875         | 41,797,546         |
|                | <u>601,247,349</u> | <u>893,055,823</u> |

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

|              | 2023 年度            | 2022 年度            |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 押金及保证金       | 107,556,465        | 142,038,129        |
| 代垫契税及公共维修基金等 | 13,840,363         | 28,034,532         |
| 办公及会议费       | 24,570,806         | 10,510,971         |
| 赔偿及违约金支出     | 14,786,049         | 9,921,441          |
| 差旅费          | 6,549,275          | 2,257,943          |
| 业务招待费        | 1,123,865          | 1,350,540          |
| 捐赠支出         | 750,000            | 311,893            |
| 其他           | 28,054,890         | 8,858,868          |
|              | <u>197,231,713</u> | <u>203,284,317</u> |

(c) 收回投资收到的现金

|             | 2023 年度          | 2022 年度           |
|-------------|------------------|-------------------|
| 收回合营或联营企业投资 | <u>9,891,114</u> | <u>17,500,000</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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)

(50) 现金流量表项目注释(续)

(d) 投资支付的现金

|            | 2023 年度   | 2022 年度 |
|------------|-----------|---------|
| 向合营及联营企业出资 | 3,185,963 | -       |

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

|            | 2023 年度    | 2022 年度    |
|------------|------------|------------|
| 退回的信托借款保证金 | 32,970,000 | 35,990,000 |

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

|                 | 2023 年度           | 2022 年度            |
|-----------------|-------------------|--------------------|
| 偿还租赁负债支付的金额     | 31,110,836        | 38,086,125         |
| 取得同一控制下子公司支付的现金 | -                 | 111,510,800        |
| 信托借款保证金         | 15,800,000        | -                  |
|                 | <u>46,910,836</u> | <u>149,596,925</u> |

2023年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为42,633,805元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净亏损调节为经营活动现金流量

|                    | 2023 年度              | 2022 年度              |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| 净亏损                | (63,432,629)         | (1,652,843,552)      |
| 加：资产减值损失(附注四(44))  | 637,210,915          | 1,042,961,135        |
| 信用减值损失(附注四(45))    | 260,213,344          | 158,916,986          |
| 使用权资产折旧(附注四(13))   | 29,798,256           | 34,006,315           |
| 固定资产折旧(附注四(11))    | 160,263,449          | 158,284,584          |
| 无形资产摊销(附注四(14))    | 9,827,633            | 8,583,173            |
| 投资性房地产摊销(附注四(10))  | 278,764,525          | 276,662,961          |
| 长期待摊费用的摊销(附注四(15)) | 9,340,897            | 10,235,137           |
| 处置固定资产的(收益)/损失     | (211,163)            | 32,200               |
| 固定资产报废损失           | 1,686,998            | 105,526              |
| 财务费用               | 907,631,544          | 903,850,661          |
| 投资收益(附注四(43))      | (86,976,961)         | (15,953,439)         |
| 递延所得税资产的减少/(增加)    | 148,649,119          | (63,198,319)         |
| 存货的减少              | 8,411,654,067        | 5,608,844,394        |
| 受到限制的担保金及保证金的减少    | 323,191,240          | 506,286,998          |
| 经营性应收项目的减少/(增加)    | 716,585,047          | (85,697,046)         |
| 经营性应付项目的减少         | (10,356,801,640)     | (2,887,526,728)      |
| 经营活动产生的现金流量净额      | <u>1,387,394,641</u> | <u>4,003,550,986</u> |

(b) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

|                       | 2023 年度            | 2022 年度              |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| 应付股利抵销应收债权            | 287,235,822        | 670,900,000          |
| 应收股利抵销应付债务(附注七(5)(I)) | 32,000,000         | 210,641,207          |
| 应付少数股东减资款抵消债权         | 345,000,000        | -                    |
| 当期新增的使用权资产            | 25,513,020         | 27,361,630           |
| 存货转入投资性房地产            | -                  | 363,861,936          |
|                       | <u>689,748,842</u> | <u>1,272,764,773</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金净变动情况

|             | 2023 年度                | 2022 年度                 |
|-------------|------------------------|-------------------------|
| 现金的年末余额     | 8,505,481,550          | 8,388,150,608           |
| 减：现金的年初余额   | <u>(8,388,150,608)</u> | <u>(12,960,951,786)</u> |
| 现金净增加/(减少)额 | <u>117,330,942</u>     | <u>(4,572,801,178)</u>  |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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) 现金流量表补充资料(续)

(d) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

|                  | 银行借款<br>(含一年內到期)        | 应付债券<br>(含一年內到期)       | 租赁负债<br>(含一年內到期)    | 其他(i)<br>(含一年內到期)      | 合计                      |
|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| 2022 年 12 月 31 日 | (17,284,654,917)        | (7,474,374,526)        | (37,253,994)        | (4,215,560,105)        | (29,011,843,542)        |
| 筹资活动产生的现金流量净额    | 4,963,311,522           | 264,124,799            | 31,110,836          | (3,933,440,142)        | 1,325,107,015           |
| 本年计提的利息          | (765,985,189)           | (262,304,105)          | (2,064,978)         | (401,378,684)          | (1,431,732,956)         |
| 不涉及现金收支的变动       | -                       | -                      | (25,513,020)        | 319,235,822            | 293,722,802             |
| (附注四(51)(b))     | -                       | -                      | (33,721,156)        | (8,231,143,109)        | (28,824,746,681)        |
| 2023 年 12 月 31 日 | <u>(13,087,328,584)</u> | <u>(7,472,553,832)</u> | <u>(33,721,156)</u> | <u>(8,231,143,109)</u> | <u>(28,824,746,681)</u> |

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





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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) 现金流量表补充资料(续)

(e) 现金

|              | 2023 年<br>12 月 31 日  | 2022 年<br>12 月 31 日  |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 库存现金         | 506,410              | 510,394              |
| 可随时用于支付的银行存款 | 8,504,975,140        | 8,387,640,214        |
| 年末现金余额       | <u>8,505,481,550</u> | <u>8,388,150,608</u> |

如附注四(1)所述，于 2023 年 12 月 31 日，931,854,163 元的银行存款(2022 年 12 月 31 日：1,255,045,403 元)不属于现金。

(52) 外币货币性项目

|       | 2023 年 12 月 31 日 |      |                  |
|-------|------------------|------|------------------|
|       | 外币余额             | 折算汇率 | 人民币余额            |
| 货币资金— |                  |      |                  |
| 港元    | 1,817,019        | 0.91 | 1,653,487        |
| 美元    | 749,273          | 7.08 | 5,304,853        |
| 欧元    | 266,396          | 7.86 | 2,093,873        |
|       | <u>2,832,688</u> |      | <u>9,052,213</u> |



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 五 在其他主体中的权益

#### (1) 在子公司中的权益

##### (a) 企业集团的构成

| 子公司名称                        | 主要经营地 | 注册地 | 注册资本          | 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 | 500,180,000   | 房地产开发               | -    | 99%  | 设立          |
| 北京天成天房地产开发有限公司               | 北京市   | 北京市 | 11,000,000    | 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 | 16,000,000 美元 | 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 | 1,200,000,000 | 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 | 1,000,000     | 商贸                  | -    | 100% | 设立          |
| 北京北辰信诚物业管理有限责任公司(以下简称“信诚物业”) | 北京市   | 北京市 | 5,000,000     | 物业管理                | -    | 100% | 设立          |
| 首都会展集团                       | 北京市   | 北京市 | 200,000,000   | 物业管理、会议及展览服务        | 60%  | -    | 设立          |
| 长沙世纪御景房地产有限公司                | 长沙市   | 长沙市 | 20,410,000    | 房地产开发               | -    | 51%  | 投资          |
| 杭州北辰置业有限公司                   | 杭州市   | 杭州市 | 50,000,000    | 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 | 50,000,000    | 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 | 20,500,000    | 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(以下简称“信通”)   | 北京市   | 北京市 | 20,000,000    | 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 |
| 南京旭辰置业有限公司                   | 南京市   | 南京市 | 50,000,000    | 房地产开发               | -    | 51%  | 设立          |



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 五 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

| 子公司名称                        | 主要经营地 | 注册地 | 注册资本        | 业务性质                        | 持股比例 |      | 取得方式 |
|------------------------------|-------|-----|-------------|-----------------------------|------|------|------|
|                              |       |     |             |                             | 直接   | 间接   |      |
| 武汉光谷创意文化科技园有限公司              | 武汉市   | 武汉市 | 40,816,000  | 房地产开发                       | -    | 51%  | 投资   |
| 苏州北辰旭昭置业有限公司(i)              | 苏州市   | 苏州市 | 10,000,000  | 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 | 20,000,000  | 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 | 10,000,000  | 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 | 50,000,000  | 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 | 10,000,000  | 会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询;     | -    | 100% | 设立   |
| 廊坊市北辰房地产开发有限公司               | 廊坊市   | 廊坊市 | 31,000,000  | 房地产开发                       | -    | 100% | 设立   |
| 成都辰诗置业有限公司(i)                | 成都市   | 成都市 | 70,000,000  | 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 | 10,000,000  | 会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询; 经济贸 | -    | 100% | 设立   |
| 成都北辰天府置业有限公司(以下称“成都天府”)(iii) | 成都市   | 成都市 | 100,000,000 | 易咨询                         | -    | 100% | 设立   |
| 杭州北辰京华置业有限公司                 | 杭州市   | 杭州市 | 50,000,000  | 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 | 50,000,000  | 房地产开发                       | -    | 50%  | 设立   |
| 宁波北辰京华置业有限公司                 | 宁波市   | 宁波市 | 20,000,000  | 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 | 100,000,000 | 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

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 五 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

| 子公司名称                        | 主要经营地 | 注册地 | 注册资本          | 业务性质   | 持股比例 |      | 取得方式        |
|------------------------------|-------|-----|---------------|--------|------|------|-------------|
|                              |       |     |               |        | 直接   | 间接   |             |
| 苏州北辰置业有限公司                   | 苏州市   | 苏州市 | 2,000,000,000 | 房地产开发  | -    | 100% | 设立          |
| 武汉北辰慧慧房地产开发有限公司              | 武汉市   | 武汉市 | 1,330,000,000 | 房地产开发  | -    | 100% | 设立          |
| 武汉北辰辰智房地产开发有限公司              | 武汉市   | 武汉市 | 730,000,000   | 房地产开发  | -    | 100% | 设立          |
| 宁波辰新置业有限公司                   | 宁波市   | 宁波市 | 50,000,000    | 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 | 8,859,093,600 | 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 | 100,000,000   | 房地产开发  | -    | 100% | 设立          |
| 海口辰智置业有限公司                   | 海口市   | 海口市 | 50,000,000    | 房地产开发  | -    | 70%  | 设立          |
| 成都华府置业有限公司                   | 成都市   | 成都市 | 50,000,000    | 房地产开发  | -    | 100% | 设立          |
| 武汉北辰领航商务会展有限公司(以下简称“成都北辰中金”) | 武汉市   | 武汉市 | 10,000,000    | 会议会展服务 | -    | 60%  | 设立          |
| 武汉裕辰房地产开发有限公司(以下简称“武汉裕辰”)    | 成都市   | 成都市 | 5,000,000     | 会议会展服务 | 51%  | -    | 设立          |
| 杭州北辰京诚置业有限公司(以下简称“杭州京诚”)     | 武汉市   | 武汉市 | 30,000,000    | 房地产开发  | 60%  | -    | 设立          |
| 武汉金辰盈智置业有限公司(以下简称“武汉金辰盈智”)   | 杭州市   | 杭州市 | 20,000,000    | 房地产开发  | 100% | -    | 设立          |
|                              | 武汉市   | 武汉市 | 20,000,000    | 房地产开发  | 50%  | 1%   | 设立          |



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 五 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

| 子公司名称                     | 主要经营地 | 注册地 | 注册资本          | 业务性质                                | 持股比例 |      | 取得方式 |
|---------------------------|-------|-----|---------------|-------------------------------------|------|------|------|
|                           |       |     |               |                                     | 直接   | 间接   |      |
| 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 | 5,500,000,000 | 房地产开发<br>会议会展服务; 商务信息咨询; 企业管<br>理咨询 | -    | 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 | 2,000,000     | 房地产开发                               | 80%  | -    | 设立   |
| 武汉宸发房地产开发有限公司(以下称“武汉宸发”)  | 武汉市   | 武汉市 | 37,500,000    | 房地产开发                               | 80%  | -    | 设立   |
| 武汉宸展房地产开发有限公司(以下称“武汉宸展”)  | 武汉市   | 武汉市 | 37,500,000    | 房地产开发                               | 100% | -    | 设立   |
| 长沙滨展置业有限公司(以下称“长沙滨展”)     | 长沙市   | 长沙市 | 40,000,000    | 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 | 31,000,000    | 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 | 62,500,000    | 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 | 50,000,000    | 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 | 98,039,200    | 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 | 31,000,000    | 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 | 50,000,000    | 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 | 20,000,000    | 会议会展服务; 商务信息咨询; 企业管<br>理咨询          | -    | 51%  | 设立   |
| 海口辰睿                      | 海口市   | 海口市 | 50,000,000    | 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 | 50,000,000    | 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

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

#### 五 在其他主体中的权益(续)

##### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

| 子公司名称           | 主要经营地 | 注册地 | 注册资本       | 业务性质                   | 持股比例 |      | 取得方式       |
|-----------------|-------|-----|------------|------------------------|------|------|------------|
|                 |       |     |            |                        | 直接   | 间接   |            |
| 北京国际展览中心有限公司(i) | 北京市   | 北京市 | 20,000,000 | 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 |
| 北京北辰商业管理有限公司    | 北京市   | 北京市 | 50,000,000 | 商业综合体管理服务; 物业管理        | 100% | -    | 设立         |
| 北辰悦物业           | 北京市   | 北京市 | 20,000,000 | 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。

(iii) 于 2023 年 11 月, 地产集团之全资子公司成都天府吸收合并地产集团之全资子公司成都北辰置业有限公司, 吸收合并后成都天府存续, 注册资本变更为 100,000,000 元。





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 五 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (b) 存在重要少数股东权益的子公司

本集团综合考虑子公司是否为上市公司、其少数股东权益占本集团合并股东权益的比例、少数股东损益占本集团合并净利润的比例等因素, 确定存在重要少数股东权益的子公司, 列示如下:

| 子公司名称 | 少数股东的持股比例 | 2023 年度归属于少数股东的损益 | 2023 年度向少数股东分派股利 | 2023 年 12 月 31 日的少数股东权益 |
|-------|-----------|-------------------|------------------|-------------------------|
| 北京宸宇  | 49%       | (5,628,056)       | -                | 2,281,948,519           |

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

|      | 2023 年 12 月 31 日 |             |               |            | 2022 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       | 负债合计          |
| 北京宸宇 | 4,561,855,795    | 161,437,162 | 4,723,292,957 | 66,255,163 | -                | 66,255,163 | 4,759,566,456 | 165,098,823 | 4,924,665,279 |
|      |                  |             |               |            |                  |            | 256,141,657   | -           | 256,141,657   |



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 五 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

|      | 2023 年度     |              |              | 2022 年度     |              |              |
|------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
|      | 营业收入        | 净亏损          | 综合亏损总额       | 营业收入        | 净亏损          | 综合亏损总额       |
| 北京宸宇 | 183,987,787 | (11,485,829) | (11,485,829) | 884,978,504 | (92,242,022) | (92,242,022) |
|      |             |              | (20,867,347) |             |              | 912,930,430  |
|      |             |              | 经营活动现金流量     |             |              | 经营活动现金流量     |



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 在其他主体中的权益(续)

#### (2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无重要合联营企业。

本集团综合考虑合营企业和联营企业是否为上市公司、其账面价值占本集团合并总资产的比例、权益法核算的长期股权投资收益占本集团合并净利润的比例等因素，确定重要的合营企业和联营企业。于 2023 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

|                 | 2023 年度     | 2022 年度      |
|-----------------|-------------|--------------|
| 合营企业：           |             |              |
| 投资账面价值合计        | 277,364,683 | 306,482,463  |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |             |              |
| 净利润/(亏损)(i)     | 10,263,334  | (9,135,917)  |
| 其他综合收益          | -           | -            |
| 综合收益/(亏损)总额     | 10,263,334  | (9,135,917)  |
| 联营企业：           |             |              |
| 投资账面价值合计        | 49,355,132  | 51,282,228   |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |             |              |
| 净亏损(i)          | (2,113,059) | (33,001,944) |
| 其他综合收益          | -           | -            |
| 综合亏损总额          | (2,113,059) | (33,001,944) |

(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

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- 五 在其他主体中的权益(续)
- (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)
- (c) 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 | 70,991,529  | 12,148,568  | 83,140,097  |
| 广州广悦   | 119,321,399 | 239,966,137 | 359,287,536 |
| 北京辰轩   | 28,730,732  | 3,773,923   | 32,504,655  |



## 北京北辰实业股份有限公司

### 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 六 分部信息

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

2023 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 六 分部信息(续)

(a) 2023 年度及 2023 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<br>业物业 | 其他           | 未分配的金额         | 分部间抵销         | 合计             |
|-----------------------|----------------|------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
| 对外交易收入                | 12,904,731,516 | 2,649,088,964    | 197,657,627  | -              | -             | 15,751,478,107 |
| 分部间交易收入               | -              | 78,652,500       | 55,002,345   | -              | (133,654,845) | -              |
| 营业成本                  | 9,881,338,421  | 1,411,407,584    | 145,994,216  | -              | -             | 11,438,740,221 |
| 利息收入                  | 38,208,995     | 4,910,738        | 221,657      | 36,931,546     | -             | 80,272,936     |
| 利息费用                  | 733,558,169    | -                | -            | 174,073,375    | -             | 907,631,544    |
| 对合营企业和联营企业<br>的投资收益   | 4,643,049      | 3,507,226        | -            | -              | -             | 8,150,275      |
| 信用减值损失                | 150,928        | 13,073,939       | (79,874)     | 247,068,351    | -             | 260,213,344    |
| 资产减值损失                | 637,210,915    | -                | -            | -              | -             | 637,210,915    |
| 折旧费与摊销费               | 36,996,736     | 437,488,233      | 9,445,792    | 4,063,999      | -             | 487,994,760    |
| 利润/(亏损)总额             | 588,577,980    | 469,558,831      | (58,494,474) | (600,915,483)  | -             | 398,726,854    |
| 所得税费用                 | 495,312,070    | 117,389,708      | (14,623,619) | (135,918,676)  | -             | 462,159,483    |
| 净利润/(亏损)              | 36,025,129     | 352,169,123      | (43,870,855) | (407,756,026)  | -             | (63,432,629)   |
| 资产总额                  | 37,133,958,704 | 10,359,154,310   | 100,054,422  | 8,631,977,162  | -             | 56,225,144,598 |
| 负债总额                  | 24,341,316,251 | 1,223,424,628    | 284,723,813  | 14,845,830,847 | -             | 40,695,295,539 |
| 对合营企业和联营企业<br>的长期股权投资 | 316,430,723    | 10,289,092       | -            | -              | -             | 326,719,815    |
| 非流动资产增加额(i)           | 16,120,904     | 189,110,915      | 2,513,496    | 18,479,601     | -             | 226,224,916    |

(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

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 分部信息(续)

(a) 2023 年度及 2023 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2023 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。于 2023 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 分部信息(续)

(b) 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<br>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<br>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<br>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

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 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

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易

#### (1) 母公司情况

##### (a) 母公司基本情况

|      | 注册地   | 业务性质                    |
|------|-------|-------------------------|
| 北辰集团 | 中国北京市 | 房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待 |

本公司的最终控制方为北辰集团。

##### (b) 母公司注册资本及其变化

|      | 2022 年<br>12 月 31 日  | 本年增加 | 本年减少 | 2023 年<br>12 月 31 日  |
|------|----------------------|------|------|----------------------|
| 北辰集团 | <u>2,208,100,000</u> | -    | -    | <u>2,208,100,000</u> |

##### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

|      | 2023 年 12 月 31 日 |               | 2022 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 | <u>34.48%</u>    | <u>34.48%</u> | <u>34.48%</u>    | <u>34.48%</u> |

#### (2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注五(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五(2)。



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他关联方情况

|   | 与本集团的关系               |
|---|-----------------------|
| 北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心<br>(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<br>(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<br>(以下合称“北京金隅”) | 重要子公司的少数股东<br>及其一致行动人 |
| 中建玖合发展集团有限公司(以下称“中建玖合”)                     | 重要子公司的少数股东            |
| 中国建筑集团有限公司及其子公司(以下合称“中国建筑”)                 | 中建玖合的最终控制方及<br>其子公司   |





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

|       | 关联交易内容       | 关联交易定价政策    | 2023 年度            | 2022 年度          |
|-------|--------------|-------------|--------------------|------------------|
| 京西科幻  | 接受会展服务       | 本集团购买商品、接受关 | 17,472,570         | -                |
| 中国建筑  | 接受建造劳务       | 联方劳务以       | 823,924,218        | —                |
| 元辰鑫物业 | 接受管理劳务       | 市场价格作       | 2,234,470          | -                |
| 北辰集团  | 支付商标及标识许可使用费 | 为定价基础       | 10,000             | 10,000           |
| 深圳江湾  | 咨询服务         |             | 849,057            | -                |
| 康辰亚奥  | 采购设备、技术服务    |             | 5,716,739          | 4,490,345        |
| 北辰亚市  | 平台运营费        |             | -                  | 160,377          |
|       |              |             | <u>850,207,054</u> | <u>4,660,722</u> |

提供劳务：

|        | 关联交易内容             | 关联交易定价政策 | 2023 年度           | 2022 年度        |
|--------|--------------------|----------|-------------------|----------------|
| 元辰鑫物业  | 提供商业管理服务           |          | 1,293,190         | -              |
| 辰运物业   | 提供网络接入服务、商业管理服务    |          | 1,554,216         | 103,774        |
| 北辰会展投资 | 提供商业管理服务、网络接入服务、电话 | 本集团向关联方  |                   |                |
|        | 租赁服务               | 提供劳务以市   | 1,668,775         | 668,239        |
| 北京辰星   | 提供管理服务、网络接入服务      | 场价格作为定   | 716,038           | -              |
|        |                    | 价基础      |                   |                |
| 扬子江会展  | 提供管理服务             |          | 3,915,090         | -              |
| 京西科幻   | 提供管理服务、会展服务        |          | 6,552,304         | -              |
| 北辰亚市   | 提供商业管理服务           |          | 2,264,664         | -              |
|        |                    |          | <u>17,964,277</u> | <u>772,013</u> |





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁

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 | 2023 年度        | 2022 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   | 2023 年度           | 2022 年度           |
|-------|----------|-------------------|-------------------|
| 北辰集团  | 土地使用权(i) | <u>16,195,717</u> | <u>15,908,193</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁(续)

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

|         | 2023 年度        | 2022 年度        |
|---------|----------------|----------------|
| 北辰集团(i) | <u>786,166</u> | <u>740,710</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 | 2023 年确认的租赁收入    | 2022 年确认的租赁收入    |
|-------|--------|--------|------------------|------------------|
| 本公司   | 北辰会展投资 | 办公用房   | 1,139,053        | 5,093,354        |
| 本公司   | 北京辰星   | 办公用房   | 425,727          | 961,713          |
| 本公司   | 北京辰星   | 运输工具   | -                | 74,336           |
|       |        |        | <u>1,564,780</u> | <u>6,129,403</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) | -    | 2018 年 9 月 28 日 | 2028 年 9 月 28 日 | 已履行完毕      |

- (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。该笔借款已于 2023 年 9 月提前偿清，北辰集团的连带责任保证担保履行完毕。



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (d) 自股东取得股东往来款以及往来款利息

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

于 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 500,000,000 元，该款项到期日为 2023 年 12 月 14 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2023 年 12 月 31 日，该笔借款已偿清。

于 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 300,000,000 元，该款项到期日为 2024 年 1 月 9 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2023 年 12 月 31 日，该笔借款已提前偿清。

于 2022 年 10 月 26 日，本公司自北辰集团取得往来款 800,000,000 元，该款项到期日为 2024 年 6 月 11 日，到期一次还本，利率为固定利率 3.90%，每季度付息一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2023 年 12 月 31 日，该笔借款已提前偿还 500,000,000 元。

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

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

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





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 自中建玖合取得项目开发往来款以及项目开发往来款利息

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

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

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

(f) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 为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，利率为固定利率 6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。于 2023 年 12 月 31 日，该笔往来款余额为 161,204,700 元，将于 2025 年到期。

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

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收广州广悦款项计提减值准备的余额为 360,199,479 元(2022 年 12 月 31 日：119,321,399 元) (附注四(7)(8))。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 为武汉金辰盈创提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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

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

剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收武汉金辰盈创款项计提减值准备的余额为 64,334,368 元(2022 年 12 月 31 日：51,837,008 元) (附注四(7)(8))。





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 为北京辰轩提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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

(i) 为关联方垫付款项

|       | 2022 年<br>12 月 31 日 | 本年增加    | 本年减少      | 2023 年<br>12 月 31 日 |
|-------|---------------------|---------|-----------|---------------------|
| 北京辰星  | -                   | 442,227 | (442,227) | -                   |
| 武汉当代  | -                   | 36,247  | (36,247)  | -                   |
| 辰运物业  | -                   | 13,720  | (13,720)  | -                   |
| 北辰亚市  | -                   | 112,190 | (112,190) | -                   |
| 元辰鑫物业 | -                   | 13,320  | (13,320)  | -                   |
|       | -                   | 617,704 | (617,704) | -                   |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 从关联方取得往来款项

|                 | 2022 年<br>12 月 31 日 | 本年增加               | 本年减少                | 2023 年<br>12 月 31 日 |
|-----------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 武汉当代            | 42,000,000          | -                  | -                   | 42,000,000          |
| 杭州金湖            | 152,500,000         | -                  | -                   | 152,500,000         |
| 北京辰轩            | -                   | 96,220,000         | -                   | 96,220,000          |
| 无锡盛阳(附注七(5)(l)) | 32,000,000          | -                  | (32,000,000)        | -                   |
| 无锡辰万            | 22,050,000          | -                  | -                   | 22,050,000          |
| 武汉杰龙            | 57,076,632          | 5,750,879          | -                   | 62,827,511          |
| 武汉基地            | 53,663,868          | 5,407,019          | -                   | 59,070,887          |
| 北辰会展投资          | 1,196,006           | -                  | (1,196,006)         | -                   |
| 北京金隅            | 219,077             | 686,841            | (846,701)           | 59,217              |
| 北京辰星            | 23,200,000          | -                  | (23,200,000)        | -                   |
| 京西科幻            | 1,115,365           | 45,726,820         | (38,255,427)        | 8,586,758           |
|                 | <u>385,020,948</u>  | <u>153,791,559</u> | <u>(95,498,134)</u> | <u>443,314,373</u>  |

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团应付武汉杰龙、武汉基地款项为无任何抵押或质押，利率为 10.5% 且无固定还款期限。其余款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

(k) 为关联方提供往来款项

|      | 2022 年 12 月 31 日   | 本年增加     | 本年减少     | 2023 年 12 月 31 日   |
|------|--------------------|----------|----------|--------------------|
| 北京金隅 | 416,500,000        | -        | -        | 416,500,000        |
| 深圳江湾 | 79,000,000         | -        | -        | 79,000,000         |
|      | <u>495,500,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>495,500,000</u> |

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(l) 从关联方收到股利

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

(m) 关键管理人员薪酬

|          | 2023 年度           | 2022 年度           |
|----------|-------------------|-------------------|
| 关键管理人员薪酬 | <u>23,253,068</u> | <u>23,241,936</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、预付及应付款项余额

应收关联方款项：

|                 |        | 2023 年 12 月 31 日   |                      | 2022 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   | 750,000            | (9,675)              | 80,162             | (24)                 |
|                 | 扬子江会展  | 345,833            | (4,461)              | -                  | -                    |
|                 | 京西科幻   | 1,671,091          | (21,557)             | -                  | -                    |
|                 | 元辰鑫物业  | 73,524             | (22)                 | -                  | -                    |
|                 | 辰运物业   | 81,698             | (25)                 | -                  | -                    |
|                 | 北辰亚市   | 185,174            | (56)                 | -                  | -                    |
|                 |        | <u>3,107,320</u>   | <u>(35,796)</u>      | <u>80,162</u>      | <u>(24)</u>          |
| 其他应收款           | 深圳江湾   | 79,000,000         | (690,432)            | 79,000,000         | (537,200)            |
|                 | 北京金隅   | 416,500,000        | (243,961)            | 416,500,000        | (369,075)            |
|                 | 武汉金辰盈创 | 14,074,051         | (253,333)            | 13,689,626         | (257,365)            |
|                 |        | <u>509,574,051</u> | <u>(1,187,726)</u>   | <u>509,189,626</u> | <u>(1,163,640)</u>   |
| 一年内到期的<br>非流动资产 | 广州广悦   | 194,710,037        | (119,839,868)        | 431,016,118        | (2,550,561)          |
|                 | 武汉金辰盈创 | 9,268,350          | (2,177,227)          | 353,500,700        | (51,837,008)         |
|                 | 北京辰轩   | -                  | -                    | 23,564,644         | (40,549)             |
|                 |        | <u>203,978,387</u> | <u>(122,017,095)</u> | <u>808,081,462</u> | <u>(54,428,118)</u>  |
| 长期应收款           | 广州广悦   | 390,524,700        | (240,359,611)        | 220,500,000        | (119,321,399)        |
|                 | 武汉金辰盈创 | 264,600,000        | (62,157,141)         | -                  | -                    |
|                 |        | <u>655,124,700</u> | <u>(302,516,752)</u> | <u>220,500,000</u> | <u>(119,321,399)</u> |

预付关联方款项：

|      |      | 2023 年 12 月 31 日  | 2022 年 12 月 31 日 |
|------|------|-------------------|------------------|
| 预付款项 | 中国建筑 | <u>12,780,529</u> | <u>—</u>         |





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、预付及应付款项余额(续)

应付关联方款项：

|                          |        | 2023 年 12 月 31 日        | 2022 年 12 月 31 日        |
|--------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| 其他应付款                    | 中建玖合   | 173,194,496             | —                       |
|                          | 无锡盛阳   | -                       | 32,000,000              |
|                          | 杭州金湖   | 152,500,000             | 152,500,000             |
|                          | 武汉当代   | 42,000,000              | 42,000,000              |
|                          | 无锡辰万   | 22,050,000              | 22,050,000              |
|                          | 北京辰轩   | 96,220,000              | -                       |
|                          | 武汉杰龙   | 62,827,511              | 57,076,632              |
|                          | 武汉基地   | 59,070,887              | 53,663,868              |
|                          | 北京金隅   | 59,217                  | 219,077                 |
|                          | 北辰会展投资 | -                       | 1,196,006               |
|                          | 北京辰星   | -                       | 23,200,000              |
|                          | 京西科幻   | 8,586,758               | 1,115,365               |
|                          | 元辰鑫物业  | 713,297                 | -                       |
|                          |        | <u>617,222,166</u>      | <u>385,020,948</u>      |
| 应付账款                     | 中国建筑   | 1,020,592,679           | —                       |
|                          | 京西科幻   | 549,736                 | -                       |
|                          | 康辰亚奥   | 3,208,514               | 4,573,387               |
|                          |        | <u>1,024,350,929</u>    | <u>4,573,387</u>        |
| 应付职工薪酬                   | 关键管理人员 | -                       | -                       |
|                          |        | <u>2023 年 12 月 31 日</u> | <u>2022 年 12 月 31 日</u> |
| 一年内到期的非流动负债<br>(不包括租赁负债) | 北辰集团   | 344,870,833             | 501,906,666             |
|                          | 中建玖合   | 271,753,087             | —                       |
|                          |        | <u>616,623,920</u>      | <u>501,906,666</u>      |

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



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 关联方应收、预付及应付款项余额(续)

|       |      | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|-------|------|----------------------|----------------------|
| 长期应付款 | 北辰集团 | <u>2,558,000,000</u> | <u>1,100,000,000</u> |

#### (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：

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

### 八 或有事项

于 2023 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

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





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 承诺事项

#### (1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

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

#### (2) 会展(含酒店)及商业物业项目支出承诺事项

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

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

### 十 资产负债表日后事项

#### (1) 利润分配情况说明

金额

拟分配的股利 67,340,400

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



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

|      | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|------|----------------------|----------------------|
| 一年以内 | 753,163,700          | 895,318,871          |
| 一到二年 | 429,187,345          | 547,391,146          |
| 二到三年 | 243,945,247          | 268,374,553          |
| 三到四年 | 150,916,129          | 138,188,306          |
| 四到五年 | 79,407,141           | 98,028,342           |
| 五年以上 | 593,756,434          | 715,845,255          |
|      | <u>2,250,375,996</u> | <u>2,663,146,473</u> |

### 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 2023 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 9,465,095,520 元(2022 年 12 月 31 日：9,671,059,593 元)及固定利率合同，金额为 11,032,304,360 元(2022 年 12 月 31 日：10,166,513,069 元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2023 年度及 2022 年度本集团并无利率互换安排。





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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)

#### (1) 市场风险(续)

#### (b) 利率风险(续)

于 2023 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 基点，而其他因素保持不变，则本集团的净利润会减少或增加约 49,296,325 元(2022 年 12 月 31 日：约 46,522,072 元)。

#### (2) 信用风险

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

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

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

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(2022 年 12 月 31 日：无)。

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



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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：

|                  | 2023 年 12 月 31 日      |                      |                      |                       |                       |
|------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | 一年以内                  | 一到二年                 | 二到五年                 | 五年以上                  | 合计                    |
| 一年内到期的非流动负债(含利息) | 8,461,285,322         | -                    | -                    | -                     | 8,461,285,322         |
| 应付账款             | 5,768,781,860         | -                    | -                    | -                     | 5,768,781,860         |
| 其他应付款(含利息)       | 1,934,705,845         | -                    | -                    | -                     | 1,934,705,845         |
| 长期应付款(含利息)       | 262,896,731           | 245,482,843          | 5,519,517,289        | -                     | 6,027,896,863         |
| 长期借款(含利息)        | 448,911,539           | 1,739,750,174        | 3,598,367,259        | 8,179,795,499         | 13,966,824,471        |
| 应付债券(含利息)        | 138,951,000           | 3,967,578,850        | -                    | -                     | 4,106,529,850         |
| 租赁负债(i)          | -                     | 4,353,200            | -                    | -                     | 4,353,200             |
| 财务担保合同           | 7,137,251,993         | -                    | -                    | -                     | 7,137,251,993         |
|                  | <u>24,152,784,290</u> | <u>5,957,165,067</u> | <u>9,117,884,548</u> | <u>8,179,795,499</u>  | <u>47,407,629,404</u> |
|                  | 2022 年 12 月 31 日      |                      |                      |                       |                       |
|                  | 一年以内                  | 一到二年                 | 二到五年                 | 五年以上                  | 合计                    |
| 一年内到期的非流动负债(含利息) | 9,251,521,727         | -                    | -                    | -                     | 9,251,521,727         |
| 应付账款             | 6,681,320,938         | -                    | -                    | -                     | 6,681,320,938         |
| 其他应付款(含利息)       | 2,782,388,657         | -                    | -                    | -                     | 2,782,388,657         |
| 长期应付款(含利息)       | 111,282,663           | 2,428,737,649        | -                    | -                     | 2,540,020,312         |
| 长期借款(含利息)        | 518,415,711           | 1,380,739,517        | 2,852,465,969        | 11,242,136,777        | 15,993,757,974        |
| 应付债券(含利息)        | 237,904,800           | 3,705,864,666        | 3,360,909,183        | -                     | 7,304,678,649         |
| 租赁负债(i)          | -                     | 9,130,729            | 1,903,200            | -                     | 11,033,929            |
| 财务担保合同           | 10,979,240,261        | -                    | -                    | -                     | 10,979,240,261        |
|                  | <u>30,562,074,757</u> | <u>7,524,472,561</u> | <u>6,215,278,352</u> | <u>11,242,136,777</u> | <u>55,543,962,447</u> |

(i) 于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

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

|       | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 资产负债率 | 72%              | 76%              |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|        | 2023 年 12 月 31 日  | 2022 年 12 月 31 日   |
|--------|-------------------|--------------------|
| 应收账款   | 109,313,275       | 161,927,754        |
| 减：坏账准备 | (28,274,346)      | (28,832,776)       |
| 净额     | <u>81,038,929</u> | <u>133,094,978</u> |

(a) 应收账款账龄分析如下：

|         | 2023 年 12 月 31 日   | 2022 年 12 月 31 日   |
|---------|--------------------|--------------------|
| 一年以内    | 80,738,809         | 131,625,626        |
| 一到二年    | 742,904            | 669,004            |
| 二到三年    | -                  | 400,448            |
| 三年以上(i) | 27,831,562         | 29,232,676         |
|         | <u>109,313,275</u> | <u>161,927,754</u> |

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

(b) 于 2023 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            | 占应收账款余额比例  |
|------------|-------------------|-------------------|------------|
| 余额前五名的应收账款 | <u>55,955,992</u> | <u>26,577,015</u> | <u>51%</u> |

(c) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(d) 坏账准备

|          | 2023 年 12 月 31 日  | 2022 年 12 月 31 日  |
|----------|-------------------|-------------------|
| 应收账款坏账准备 | <u>28,274,346</u> | <u>28,832,776</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

2023 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)

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

|               | 2023 年 12 月 31 日   |                |                     |               | 2022 年 12 月 31 日   |                |                     |               |
|---------------|--------------------|----------------|---------------------|---------------|--------------------|----------------|---------------------|---------------|
|               | 账面余额               |                | 坏账准备                |               | 账面余额               |                | 坏账准备                |               |
|               | 金额                 | 占总额比例          | 金额                  | 计提比例          | 金额                 | 占总额比例          | 金额                  | 计提比例          |
| 单项计提坏账准备(i)   | 27,532,125         | 25.19%         | (27,532,125)        | 100.00%       | 28,240,059         | 17.44%         | (28,240,059)        | 100.00%       |
| 按组合计提坏账准备(ii) | 81,781,150         | 74.81%         | (742,221)           | 0.91%         | 133,687,695        | 82.56%         | (592,717)           | 0.44%         |
|               | <u>109,313,275</u> | <u>100.00%</u> | <u>(28,274,346)</u> | <u>25.87%</u> | <u>161,927,754</u> | <u>100.00%</u> | <u>(28,832,776)</u> | <u>17.81%</u> |

(i) 于 2023 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       | 27,357,675        | 100%         | (27,357,675)        | 预期无法收回 |
| 应收酒店及餐饮服务款 | 169,450           | 100%         | (169,450)           | 预期无法收回 |
| 应收购房款      | 5,000             | 100%         | (5,000)             | 预期无法收回 |
|            | <u>27,532,125</u> |              | <u>(27,532,125)</u> |        |

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> |        |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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：

组合 — 应收物业费：

|     | 2023 年 12 月 31 日 |                      |    | 2022 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<br>期预期信<br>用损失率 | 金额 | 金额               | 整个存续<br>期预期信<br>用损失率 | 金额      |
| 未逾期 | -                | 不适用                  | -  | 30,669           | 14.77%               | (4,530) |

组合 — 应收酒店及餐饮服务款：

|           | 2023 年 12 月 31 日  |                      |                 | 2022 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<br>期预期信<br>用损失率 | 金额              | 金额               | 整个存续<br>期预期信<br>用损失率 | 金额             |
| 未逾期       | 10,731,009        | 0.32%                | (34,382)        | 1,749,231        | 0.41%                | (7,127)        |
| 逾期 1-30 日 | 2,432,828         | 0.44%                | (10,801)        | 279,897          | 0.44%                | (1,222)        |
| 逾期超过 90 天 | 62,150            | 22.12%               | (13,746)        | -                | 不适用                  | -              |
|           | <u>13,225,987</u> |                      | <u>(58,929)</u> | <u>2,029,128</u> |                      | <u>(8,349)</u> |

组合 — 应收会展服务款-国有企业：

|     | 2023 年 12 月 31 日 |                      |          | 2022 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<br>期预期信<br>用损失率 | 金额       | 金额               | 整个存续<br>期预期信<br>用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 6,040,471        | 1.29%                | (78,194) | -                | 不适用                  | -  |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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):

组合一应收会展服务款-其他企业:

|           | 2023 年 12 月 31 日 |                      |                 | 2022 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<br>期预期信<br>用损失率 | 金额              | 金额               | 整个存续<br>期预期信<br>用损失率 | 金额             |
| 未逾期       | 1,404,278        | 1.29%                | (18,178)        | 120,833          | 0.78%                | (945)          |
| 逾期 1-30 日 | -                | 不适用                  | -               | 223,929          | 1.04%                | (2,335)        |
| 逾期超过 90 日 | 223,929          | 26.98%               | (60,408)        | -                | 不适用                  | -              |
|           | <u>1,628,207</u> |                      | <u>(78,586)</u> | <u>344,762</u>   |                      | <u>(3,280)</u> |

组合一应收租赁款:

|            | 2023 年 12 月 31 日  |                      |                  | 2022 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<br>期预期信<br>用损失率 | 金额               | 金额                 | 整个存续<br>期预期信<br>用损失率 | 金额               |
| 未逾期        | 36,068,451        | 0.03%                | (11,055)         | 117,981,730        | 0.03%                | (43,201)         |
| 逾期 1-30 日  | 16,832,893        | 0.06%                | (10,316)         | 9,543,678          | 0.07%                | (6,437)          |
| 逾期 31-90 日 | 6,901,208         | 0.12%                | (8,458)          | 1,539,148          | 0.13%                | (2,076)          |
| 逾期超过 90 日  | 1,083,933         | 45.82%               | (496,683)        | 2,218,580          | 23.66%               | (524,844)        |
|            | <u>60,886,485</u> |                      | <u>(526,512)</u> | <u>131,283,136</u> |                      | <u>(576,558)</u> |

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 1,026,473 元，收回或转回的坏账准备金额为 1,584,903 元(2022 年度计提的坏账准备金额为 49,589 元，收回或转回的坏账准备金额为 2,171,467 元)。

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2022 年度：无)。

(f) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 2,202,264 元的应收账款质押给渤海国际信托有限公司作为取得 900,000,000 元借款的质押物(附注四(26))(2022 年 12 月 31 日：无)。





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|        | 2023 年 12 月 31 日    | 2022 年 12 月 31 日    |
|--------|---------------------|---------------------|
| 应收子公司款 | 22,312,712          | 31,506,139          |
| 代垫款项   | 6,826,482           | 11,881,708          |
| 预付货款   | 12,280,000          | 12,280,000          |
| 押金     | 1,050,334           | 1,877,826           |
| 工程专项基金 | -                   | 2,076,777           |
| 保证金    | 153,900             | 840,228             |
| 备用金    | 130,800             | 91,400              |
| 其他     | 4,088,461           | 8,637,869           |
|        | <u>46,842,689</u>   | <u>69,191,947</u>   |
| 减：坏账准备 | <u>(14,699,312)</u> | <u>(14,772,778)</u> |
|        | <u>32,143,377</u>   | <u>54,419,169</u>   |

本公司不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

(a) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

|               | 2023 年 12 月 31 日  |                |                     |               | 2022 年 12 月 31 日  |                |                     |               |
|---------------|-------------------|----------------|---------------------|---------------|-------------------|----------------|---------------------|---------------|
|               | 账面余额              |                | 坏账准备                |               | 账面余额              |                | 坏账准备                |               |
|               | 金额                | 占总额比例          | 金额                  | 计提比例          | 金额                | 占总额比例          | 金额                  | 计提比例          |
| 单项计提坏账准备(i)   | 14,547,221        | 31.06%         | (14,547,221)        | 100.00%       | 14,547,221        | 21.02%         | (14,547,221)        | 100.00%       |
| 按组合计提坏账准备(ii) | 32,295,468        | 68.94%         | (152,091)           | 0.47%         | 54,644,726        | 78.98%         | (225,557)           | 0.41%         |
|               | <u>46,842,689</u> | <u>100.00%</u> | <u>(14,699,312)</u> | <u>31.38%</u> | <u>69,191,947</u> | <u>100.00%</u> | <u>(14,772,778)</u> | <u>21.35%</u> |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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)

|                  | 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(单项)<br>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         |              |
| 2022 年 12 月 31 日 | 54,644,726          | (225,557) | 14,547,221                   | (14,547,221) | (14,772,778) |
| 本年变动             | (22,349,258)        | 73,466    | -                            | -            | 73,466       |
| 2023 年 12 月 31 日 | 32,295,468          | (152,091) | 14,547,221                   | (14,547,221) | (14,699,312) |

(i) 于 2023 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<br>预期信用损失率 | 坏账准备             | 理由    |
|--------------|-------------------|----------------------|------------------|-------|
| 组合计提：        |                   |                      |                  |       |
| 应收子公司款项      | 22,312,712        | 0.10%                | (21,858)         | 回收可能性 |
| 应收代垫款项       | 4,559,261         | 1.21%                | (55,278)         | 回收可能性 |
| 应收押金、保证金及备用金 | 1,335,034         | 1.92%                | (25,632)         | 回收可能性 |
| 其他           | 4,088,461         | 1.21%                | (49,323)         | 回收可能性 |
|              | <u>32,295,468</u> |                      | <u>(152,091)</u> |       |





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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 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<br>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> |       |

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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 2023 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<br>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) 本年度无计提的坏账准备金额，收回或转回的坏账准备金额为 73,466 元(2022 年度：计提的坏账准备金额为 2,942 元，收回或转回的坏账准备金额为 54,081 元)。

(c) 于 2023 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2022 年度：无)。



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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 2023 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<br>收款余额<br>总额比例 | 坏账准备                |
|-----------------|--------|-------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|
|                 |        |                   | 1 年以内、1<br>至 3 年及 3<br>年以上 |                      |                     |
| 应收子公司款          | 应收子公司款 | 22,312,712        |                            | 48%                  | (21,858)            |
| 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                      | 26%                  | (12,280,000)        |
| 北京振力投资管理有限公司    | 第三方款项  | 408,333           | 1 至 3 年                    | 1%                   | (7,801)             |
| 北京市燃气集团有限责任公司   | 第三方款项  | 346,949           | 1 年以内                      | 1%                   | (4,186)             |
| 北京大田延庆豆腐宴餐饮有限公司 | 第三方款项  | 198,000           | 3 年以上                      | 0%                   | (3,783)             |
|                 |        | <u>35,545,994</u> |                            | <u>76%</u>           | <u>(12,317,628)</u> |

(e) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2022 年 12 月 31 日：无)。

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

#### (3) 长期股权投资

|                 | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 子公司(a)          | 8,472,230,039        | 8,471,230,039        |
| 合营企业(附注四(9)(a)) | -                    | -                    |
| 联营企业(附注四(9)(b)) | -                    | -                    |
|                 | <u>8,472,230,039</u> | <u>8,471,230,039</u> |
| 减：长期股权投资减值准备    | (158,000,000)        | (158,000,000)        |
|                 | <u>8,314,230,039</u> | <u>8,313,230,039</u> |

于 2023 年 12 月 31 日，本公司的合营企业为武汉金辰盈创(附注四(9)(a))，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

2023 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

|             | 2022 年<br>12 月 31 日 |           | 本年增减变动 |    | 2023 年<br>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         | -             | -           |
| 长沙北辰        | 40,000,000          | -         | -      | -  | 40,000,000          | (20,000,000)  | -           |
| 杭州京诚        | -                   | -         | -      | -  | -                   | (18,000,000)  | -           |
| 武汉裕辰        | -                   | -         | -      | -  | -                   | (10,000,000)  | -           |
| 武汉金辰盈智      | -                   | -         | -      | -  | -                   | -             | -           |
| 成都北辰中金      | 2,550,000           | -         | -      | -  | 2,550,000           | -             | -           |
| 武汉辰展        | -                   | -         | -      | -  | -                   | (30,000,000)  | -           |
| 武汉辰发        | -                   | -         | -      | -  | -                   | (30,000,000)  | -           |
| 廊坊辰智        | 31,000,000          | -         | -      | -  | 31,000,000          | -             | -           |
| 成都天辰        | 50,000,000          | -         | -      | -  | 50,000,000          | -             | -           |
| 广州辰旭        | 50,000,000          | -         | -      | -  | 50,000,000          | -             | -           |
| 重庆合悦        | -                   | -         | -      | -  | -                   | (50,000,000)  | -           |
| 信通          | 25,033,286          | -         | -      | -  | 25,033,286          | -             | -           |
| 北辰商管        | 50,000,000          | -         | -      | -  | 50,000,000          | -             | -           |
| 世纪中心专项计划(i) | -                   | 1,000,000 | -      | -  | 1,000,000           | -             | -           |
|             | 8,313,230,039       | 1,000,000 | -      | -  | 8,314,230,039       | (158,000,000) | -           |



北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

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





# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表附注

2023 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

|        | 2023 年度              | 2022 年度              |
|--------|----------------------|----------------------|
| 主营业务收入 | 2,340,780,599        | 1,669,349,125        |
| 其他业务收入 | 2,075,471            | 992,360              |
|        | <u>2,342,856,070</u> | <u>1,670,341,485</u> |
|        | 2023 年度              | 2022 年度              |
| 主营业务成本 | 1,077,294,766        | 932,645,378          |
| 其他业务成本 | 77,981               | 40,286               |
|        | <u>1,077,372,747</u> | <u>932,685,664</u>   |

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本

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

- (i) 本公司房地产开发业务收入均于商品房达到已完工状态并交付或视同交付客户时点确认。
- (ii) 2023 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 329,955,928 元(2022 年度：172,206,972 元)。
- (iii) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 122,841,188 元(2022 年 12 月 31 日：205,783,517 元)。





北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 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

|         | 2023 年度   |        | 2022 年度 |        |
|---------|-----------|--------|---------|--------|
|         | 其他业务收入    | 其他业务成本 | 其他业务收入  | 其他业务成本 |
| 咨询服务及其他 | 2,075,471 | 77,981 | 992,360 | 40,286 |

(5) 投资收益

|                | 2023 年度            | 2022 年度            |
|----------------|--------------------|--------------------|
| 关联方贷款利息收入      | 296,368,822        | 299,058,251        |
| 权益法核算的长期股权投资损失 | (185,963)          | (32,760,435)       |
| 其他             | 509,434            | -                  |
|                | <u>296,692,293</u> | <u>266,297,816</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

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 2023 年度非经常性损益明细表

|  | 2023 年度      |
|--|--------------|
| 非流动资产处置净损失   | (1,475,835)  |
| 除与正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响外，计入当期损益的政府补助 | 5,468,335    |
| 处置长期股权投资产生的投资收益  | 20,678,299   |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                    | 57,240,781   |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                      | 1,793,629    |
| 债务重组收益   | 7,806,861    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                       | 31,104,772   |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目  | (3,053,000)  |
|  | 119,563,842  |
| 所得税影响额   | (29,890,961) |
| 少数股东权益影响额(税后)  | 3,037,151    |
|  | 92,710,032   |

#### (1) 2023 年度非经常性损益明细表编制基础

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

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

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

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



# 北京北辰实业股份有限公司

## 财务报表补充资料

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 2022 年度非经常性损益明细表

|                             | 2022 年度           |
|-----------------------------|-------------------|
| 非流动资产处置净损失                  | (137,726)         |
| 计入当期损益的政府补助                 | 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        |
| 辞退福利                        | (3,478,000)       |
| 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)       |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出          | 16,543,824        |
|                             | <u>95,091,653</u> |
| 所得税影响额                      | (23,772,914)      |
| 少数股东权益影响额(税后)               | (2,645,381)       |
|                             | <u>68,673,358</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

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 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<br>净利润/(亏损)(合并) |                    | 归属于上市公司股东的<br>净资产(合并)          |                                |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                      | 2023 年度<br>(人民币千元)         | 2022 年度<br>(人民币千元) | 2023 年<br>12 月 31 日<br>(人民币千元) | 2022 年<br>12 月 31 日<br>(人民币千元) |
| 按企业会计准则                              | 68,064                     | (1,575,516)        | 12,845,583                     | 12,786,706                     |
| 差异项目及金额—                             |                            |                    |                                |                                |
| — 冲回中国准则下投资性<br>房地产所计提折旧及减<br>值准备(a) | 200,782                    | 268,161            | 2,621,558                      | 2,420,776                      |
| — 投资性房地产公允价值                         | (128,439)                  | (138,638)          | 4,077,029                      | 4,205,468                      |
| 按香港财务报告准则                            | 140,407                    | (1,445,993)        | 19,544,170                     | 19,412,950                     |

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。

### 四 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  |         |
|                                 | 2023 年度   | 2022 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
| 归属于公司普通股股东的净利润                  | 0.53      | (11.73) | 0.02    | (0.48)  | 0.02    | (0.48)  |
| 扣除非经常性损益后<br>归属于公司普通股<br>股东的净利润 | (0.19)    | (12.24) | (0.01)  | (0.50)  | (0.01)  | (0.50)  |



# 北京北辰实业股份有限公司

## 2023年度独立董事述职报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）作为香港、上海两地上市的 A+H 上市公司，在公司治理的各个方面均遵守境内外两地法律法规的监管。作为公司的独立董事，2023 年本人严格按照《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 2023 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

甘培忠先生，67 岁，毕业于北京大学法律系，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师，兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，辽宁省人民政府法律顾问，现任中国商业法研究会会长，中国法学会证券法学研究会副会长，中国法学会经济法学研究会常务理事，最高人民法院咨询委员，最高人民法院案例指导专家委员会委员，最高人民法院执行局咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。甘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，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 |
|-----|-------------|------|-----------|
| 甘培忠 | 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         |
|     | 中国商业法研究会    | 会长   | 无         |



## **(二) 独立性自查情况说明**

作为公司的独立董事, 本人对本人及主要社会关系相关任职情况以及与公司  
及主要股东之间的持股、业务及服务关系等方面进行了自查, 均符合中国法律法  
规和上市公司监管规则关于独立董事独立性的要求, 不存在任何妨碍本人进行独  
立客观判断的关系, 不存在任何影响本人独立性的情况。

## **二、独立董事 2023 年度履职概况**

### **(一) 参加董事会和股东大会情况**

2023 年, 公司共召开董事会会议 30 次, 股东大会 1 次, 公司相关会议资  
料能够认真准备并及时传递, 有效的配合了本人的工作。本人作为独立董事, 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, 本人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, 本人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**

2023 年, 本人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、战略委员会、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、核查了公司组织机构调整、定期报告、担保、计提资产减值准  
备、法律纠纷案件、推荐高级管理人员人选等事项。

## **三、独立董事 2023 年度履职重点关注事项的情况**

2023 年, 本人根据相关法律法规、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，本人对公司 2023 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**

2023 年 3 月 27 日，取得《关于对北京北辰实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，注册规模 9.74 亿元。2023 年 4 月 17 日，发行 6 亿元私募债券，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，本人对公司董事、高级管理人员的调整及薪酬情况进行了审查，认为公司 2023 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，本人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 2023 年境内及国际核数师。

#### **(六) 现金分红及其他投资者回报情况**

报告期内，公司综合考虑了盈利状况、债务、现金流水平及公司长远发展需求，经年度股东大会审批，2022年度公司不进行利润分配，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。

#### **(七) 公司及股东承诺履行情况**

本人作为独立董事，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，本人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，本人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，本人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73份、H股102份。对于重大事项的披露，本人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，本人根据《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。本人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**

2023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。本人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。

2024年，作为公司独立董事，本人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本人的这一份重托。

独立董事：甘培忠

2024年3月21日

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2023年度独立董事述职报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）作为香港、上海两地上市的 A+H 上市公司，在公司治理的各个方面均遵守境内外两地法律法规的监管。作为公司的独立董事，2023 年本人严格按照《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 2023 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

周永健博士，73 岁，拥有香港和英格兰及威尔士认可的执业律师资格，于香港担任执业律师逾 40 年，曾任中国人民政治协商会议全国委员会委员、香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及全球主席、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。

截至目前，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、<br>全球主席 | 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         |

## (二) 独立性自查情况说明

作为公司的独立董事，本人对本人及主要社会关系相关任职情况以及与公司  
及主要股东之间的持股、业务及服务关系等方面进行了自查，均符合中国法律法  
规和上市公司监管规则关于独立董事独立性的要求，不存在任何妨碍本人进行独  
立客观判断的关系，不存在任何影响本人独立性的情况。

## 二、独立董事 2023 年度履职概况

### (一) 参加董事会和股东大会情况

2023 年，公司共召开董事会会议 30 次，股东大会 1 次，公司相关会议资  
料能够认真准备并及时传递，有效的配合了本人的工作。本人作为独立董事，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，本人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，本人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

2023 年，本人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、战略委员会、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、核查了公司组织机构调整、定期报告、担保、计提资产减值准备、法律纠纷案件、推荐高级管理人员人选等事项。

### **三、独立董事 2023 年度履职重点关注事项的情况**

2023年，本人根据相关法律法规、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，本人对公司 2023 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**

2023 年 3 月 27 日，取得《关于对北京北辰实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，注册规模 9.74 亿元。2023 年 4 月 17 日，发行 6 亿元私募债券，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，本人对公司董事、高级管理人员的调整及薪酬情况进行了审查，认为公司 2023 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，本人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 2023 年境内及国际核数师。

#### **（六）现金分红及其他投资者回报情况**

报告期内，公司综合考虑了盈利状况、债务、现金流水平及公司长远发展需求，经年度股东大会审批，2022年度公司不进行利润分配，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。

#### **（七）公司及股东承诺履行情况**

本人作为独立董事，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，本人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，本人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，本人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73份、H股102份。对于重大事项的披露，本人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，本人根据《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。本人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**

2023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。本人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。

2024年，作为公司独立董事，本人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本人的这一份重托。

独立董事：周永健

2024年3月21日

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2023年度独立董事述职报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）作为香港、上海两地上市的 A+H 上市公司，在公司治理的各个方面均遵守境内外两地法律法规的监管。作为公司的独立董事，2023 年本人严格按照《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 2023 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

陈德球先生，42 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院长，会计学与公司治理教授，博士生导师。陈先生在公司治理、财务管理、审计方面具有丰富的经验。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，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 |
|-----|---------------|-------|-----------|
| 陈德球 | 对外经济贸易大学国际商学院 | 院长、教授 | 无         |
|     | 中粮福临门股份有限公司   | 独立董事  | 无         |

#### （二）独立性自查情况说明

作为公司的独立董事，本人对本人及主要社会关系相关任职情况以及与公司主要股东之间的持股、业务及服务关系等方面进行了自查，均符合中国法律法



规和上市公司监管规则关于独立董事独立性的要求,不存在任何妨碍本人进行独立客观判断的关系,不存在任何影响本人独立性的情况。

## **二、独立董事 2023 年度履职概况**

### **(一) 参加董事会和股东大会情况**

2023 年,公司共召开董事会会议 30 次,股东大会 1 次,公司相关会议资料能够认真准备并及时传递,有效的配合了本人的工作。本人作为独立董事,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,本人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,本人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**

2023 年,本人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、战略委员会、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、核查了公司组织机构调整、定期报告、担保、计提资产减值准备、法律纠纷案件、推荐高级管理人员人选等事项。

## **三、独立董事 2023 年度履职重点关注事项的情况**

2023年,本人根据相关法律法规、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，本人对公司 2023 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**

2023 年 3 月 27 日，取得《关于对北京北辰实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，注册规模 9.74 亿元。2023 年 4 月 17 日，发行 6 亿元私募债券，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，本人对公司董事、高级管理人员的调整及薪酬情况进行了审查，认为公司 2023 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，本人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 2023 年境内及国际核数师。

## **(六) 现金分红及其他投资者回报情况**

报告期内，公司综合考虑了盈利状况、债务、现金流水平及公司长远发展需求，经年度股东大会审批，2022 年度公司不进行利润分配，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。

#### **（七）公司及股东承诺履行情况**

本人作为独立董事，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，本人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，本人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，本人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73份、H股102份。对于重大事项的披露，本人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，本人根据《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。本人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**

2023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。本人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。

2024年，作为公司独立董事，本人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本人的这一份重托。

独立董事：陈德球

2024年3月21日

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(2024)第 0627 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(以下简称“北辰实业”)2023年12月31日的合并及公司资产负债表、2023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2024年3月21日出具了报告号为普华永道中天审字(2024)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2023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(以下简称“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12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 2023 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

2024 年 3 月 21 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

2023 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 | 2023 年期初占用资金余额 | 2023 年度占用累计发生金额(不含利息) | 2023 年度占用资金的利息(如有) | 2023 年度偿还累计发生金额 | 2023 年期末占用资金余额 | 占用形成原因  | 占用性质   |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------|----------------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------------|---------|--------|
| 现控股股东、实际控制人及其附属企业 | 无                                 |                 |             |                |                       |                    |                 |                |         | 非经营性占用 |
| 小计                | /                                 | /               | /           |                |                       |                    |                 |                | /       | /      |
| 前控股股东、实际控制人及其附属企业 | 无                                 |                 |             |                |                       |                    |                 |                |         | 非经营性占用 |
| 小计                | /                                 | /               | /           |                |                       |                    |                 |                | /       | /      |
| 其他关联方及其附属企业       | 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 | 2023 年期初往来资金余额 | 2023 年度往来累计发生金额(不含利息) | 2023 年度往来资金的利息(如有) | 2023 年度偿还累计发生金额 | 2023 年期末往来资金余额 | 往来形成原因  | 往来性质   |
| 控股股东、实际控制人及其附属企业  | 北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心及元辰鑫物业管理分公司 | 控股股东、实际控制人的附属企业 | 应收账款        | -              | 291                   | -                  | 275             | 16             | 经营性服务款项 | 经营性往来  |
|                   | 北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心及元辰鑫物业      | 控股股东、实际控制人的附属企业 | 其他应收款       | -              | 3                     | -                  | 3               | -              | 经营性服务款项 | 经营性往来  |

|                |                   |                 |            |         |        |        |        |         |         |        |
|----------------|-------------------|-----------------|------------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|
|                | 管理分公司             |                 |            |         |        |        |        |         |         |        |
|                | 北京北辰亚运村汽车交易市场有限公司 | 控股股东、实际控制人的附属企业 | 应收账款       | -       | 240    | -      | 221    | 19      | 经营性服务款项 | 经营性往来  |
|                | 北京北辰亚运村汽车交易市场有限公司 | 控股股东、实际控制人的附属企业 | 其他应收款      | -       | 11     | -      | 11     | -       | 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 | 应收账款       | -       | 75     | -      | -      | 75      | 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      | -       | 44     | -      | 44     | -       | 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 | 112,803 | -      | 7,419  | 1,829  | 118,393 | 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 | 142     | -      | -      | -      | 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 | 38,512  | 1,800  | 4,168  | 2,198  | 42,282  | 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 | 41,472  | -      | 2,209  | 12,229 | 31,452  | 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 | 164,137 | 2,700  | 10,799 | 10,796 | 166,840 | 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 | 11,153  | -      | 778    | 968    | 10,963  | 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 | 45,203  | -      | 2,786  | 1,000  | 46,989  | 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 | 76,551  | -      | 4,904  | 7,910  | 73,545  | 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  | 526    | 2,110  | 2,109  | 32,590  | 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 | 130,783 | 97,500 | 11,394 | 11,200 | 228,477 | 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 | 215,257 | 2,949  | 11,980 | 27,004 | 203,182 | 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 | 71,190  | -       | 3,401  | 3,389   | 71,202  | 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 | 37,201  | -       | 1,356  | 1,356   | 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 | 50,100  | 424,900 | 9,631  | 295,320 | 189,311 | 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 | 36,117  | 600     | 2,387  | 2,385   | 36,719  | 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 | 128,437 | 6,197   | 3,388  | 83,128  | 54,894  | 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 | 25,786  | 9,000   | 1,518  | 13,366  | 22,938  | 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 | 65,314  | -       | 4,131  | 8,139   | 61,306  | 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 | 92,904  | 7,440   | 6,335  | 6,036   | 100,643 | 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 | 182,802 | 27,102  | 12,197 | 21,341  | 200,760 | 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 | 80,483  | 12,000  | 2,032  | 78,483  | 16,032  | 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 | 10,000  | 7,108  | 22,117  | 99,197  | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
|           | 广州辰旭置业有限公司      | 子公司及其控制的法人 | 其他反映占用实质科目 | 66,139  | 6,870   | 4,352  | 8,890   | 68,471  | 项目开发往来款 | 非经营性往来 |
|           | 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 | 49,098  | -       | 1,890  | 31,950  | 19,038  | 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 | 71,631  | 6,669   | 4,842  | 4,828   | 78,314  | 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 | 28,056  | -       | 90     | 28,146  | -       | 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 | 258,263 | 27,679  | 16,823 | 18,144  | 284,621 | 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 | 广州广悦置业有         | 联营公司       | 其他反映占      | 65,152  | -       | 4,133  | 10,762  | 58,523  | 项目开发往   | 非经营性往来 |



|    |                             |       |            |           |         |         |         |           |         |        |
|----|-----------------------------|-------|------------|-----------|---------|---------|---------|-----------|---------|--------|
| 企业 | 限公司                         |       | 用实质科目      |           |         |         |         |           | 来款      |        |
|    | 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 | 36,719    | 38      | 1,934   | 9,897   | 28,794    | 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 | 2,356     | -       | -       | 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 | /                           | /     | /          | 2,369,580 | 644,634 | 146,095 | 727,830 | 2,432,479 | /       | /      |



北京北辰实业股份有限公司

2023 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 2023 年度营业收入扣除情况专项报告

普华永道中天特审字(2024)第 0625 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(以下简称“北辰实业”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2023 年度合并及公司利润表、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 2024 年 3 月 21 日出具了报告号为普华永道中天审字(2024)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 2023 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 8 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 12 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(2024)第 0625 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2023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  
2024年3月21日

注册会计师



张美丽





## 北京北辰实业股份有限公司 2023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”)2023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(2023年修订)》的披露规定编制。

北辰实业2023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(2024)第10039号审计报告。2023年度,北辰实业经审计的扣除非经常性损益前归属于母公司股东的净利润为人民币68,064,279元,扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净亏损为人民币24,645,753元,营业收入为人民币15,751,478,107元,其中同一控制下企业合并取得的子公司自2023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8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12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2023年度具体扣除明细以及扣除后营业收入金额如下表所示:



北京北辰实业股份有限公司  
2023 年度营业收入扣除情况表

北辰实业 2023 年度营业收入扣除情况表



| 项目  | 2023 年度<br>(万元) | 具体扣<br>除情况 | 2022 年度<br>(万元) | 具体扣<br>除情况 |
|---|-----------------|------------|-----------------|------------|
| 营业收入金额  | 1,575,148       |            | 1,298,894       |            |
| 营业收入扣除项目合计金额  | 263             |            | 235             |            |
| 营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重  | 0.02%           |            | 0.02%           |            |
| 营业收入扣除项目明细:   |                 |            |                 |            |
| 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  | 263             |            | 235             |            |
| 其中: 咨询服务收入及其他   | 263             | 注释 1       | 235             | 注释 1       |
| 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                   | -               |            | -               |            |
| 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                                      | -               |            | -               |            |
| 与主营业务无关的业务收入小计  | 263             |            | 235             |            |
| 二、不具备商业实质的收入  |                 |            |                 |            |
| 1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入                          | -               |            | -               |            |
| 2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入, 利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等 | -               |            | -               |            |
| 3. 交易价格显失公允的业务产生的收入   | -               |            | -               |            |
| 4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入                       | -               | 注释 3       | -               | 注释 3       |
| 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  | -               |            | -               |            |





北京北辰实业股份有限公司  
2023 年度营业收入扣除情况表

|                       |           |      |           |
|-----------------------|-----------|------|-----------|
| 不具商业实质的收入小计           | -         | -    | -         |
| 三、与主营业务无关或不具商业实质的其他收入 | -         | 注释 3 | -         |
| 营业收入扣除后金额             | 1,574,885 |      | 1,298,659 |

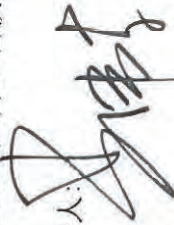
注释：

- 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 2023 年度不存在该等收入扣除项目(2022 年度: 无)。
- 3、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。2023 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(2022 年度: 无)。

为了更好地理解北辰实业 2023 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2024年3月21日获董事会批准。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




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  
债券代码：250684

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  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2024-018

## 北京北辰实业股份有限公司

### 关于修订《公司章程》及其附件的公告

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 2024 年 3 月 21 日召开的第九届董事会第九十八次会议，审议通过了《公司章程修正案》《股东大会议事规则修正案》《董事会议事规则修正案》，并于同日召开第九届监事会第十二次会议，审议通过了《监事会议事规则修正案》，上述议案尚须提交公司 2023 年年度股东大会审议。

鉴于 2023 年 2 月 14 日，国务院发布《国务院关于废止部分行政法规和文件的决定》，随后，2023 年 3 月 31 日，中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）发布的《境内企业境外发行证券和上市管理试行办法》正式施行，据此，《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》及《到境外上市公司章程必备条款》被废止。根据前述变动，香港联合交易所有限公司修订了《香港联合交易所有限公司证券上市规则》并自 2023 年 8 月 1 日起生效。证监会于 2023 年 8 月 1 日发布《上市公司独立董事管理办法》，于 2023 年 12 月 15 日发布《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红(2023 年修订)》及《上市公司章程指引(2023 年修订)》等。根据上述法律法规的变化，为持续符合监管要求，结合公司实际情况，公司董事会拟对《北京北辰实业股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）中有关条款进行修订，并相应修订《公司章程》附件《北京北辰实业股份有限公司股东大会议事规则》、《北京北辰实业股份有

限公司董事会议事规则》及《北京北辰实业股份有限公司监事会议事规则》。本次修订将不会对公司类别股东的现有权利或有关类别股东会议的现有安排造成任何变动。

本次《公司章程》及其附件的修订，尚须经公司 2023 年年度股东大会审议通过后方可生效。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2024 年 3 月 21 日

- 附件：1. 《公司章程修正案》；
2. 《股东大会议事规则修正案》；
3. 《董事会议事规则修正案》；
4. 《监事会议事规则修正案》。



附件 1

北京北辰实业股份有限公司  
公司章程修正案

| 修订前   | 修订后  |
|---|--|
| <p>第十二条<br/>公司根据《党章》的规定，设立中国共产党的组织，党组织发挥领导核心和政治核心作用，把方向、管大局、保落实。公司应建立党的工作机构，为党组织正常开展活动提供必要条件。</p>                                 | <p>第十二条<br/>公司根据《党章》的规定，设立中国共产党的组织。<del>党组织发挥领导核心和政治核心作用，把方向、管大局、保落实</del>公司应建立党的工作机构，为党组织正常开展活动提供必要条件。<u>党组织机构设置、人员编制纳入公司管理机构和编制，党组织工作经费纳入公司预算，从管理费中列支。</u></p> |
| <p>第十八条<br/>经国务院证券主管机构批准，公司可以向境内投资人和境外投资人发行股票。<br/>.....</p>  | <p>第十八条<br/><del>经国务院证券主管机构批准，</del>公司可以向境内投资人和境外投资人发行股票，<u>应当依法向中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）履行注册或备案程序。</u><br/>.....</p>  |
| <p>第二十二条<br/>经国务院证券主管机构批准的公司发行境外上市外资股和内资股的计划，公司董事会可以作出分别发行的实施安排。<br/>公司依照前款规定分别发行境外上市外资股和内资股的计划，可以自国务院证券主管机构批准之日起 15 个月内分别实施。</p> | <p>删除</p>  |
| <p>第二十三条<br/>公司在发行计划确定的股份总数内，分别发行境外上市外资股和内资股的，应当分别一次募足；有特殊情况不能一次募足的，经国务院证券主管机构批准，也可以分次发行。</p>                                     | <p>删除</p>  |
| <p>第二十五条<br/>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。<br/>公司增加资本可以采取下列方式：</p>  | <p>第二十三条<br/>公司根据经营和发展的需要，<del>可以</del><u>按照公司章程的有关</u>依照法律、法规的规定，<u>经股东大会分别作出决议，可以采取</u></p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>(一) 向特定或非特定投资人募集新股；<br/> (二) 向现有股东配售新股；<br/> (三) 向现有股东派送新股；<br/> (四) 以公积金转增股本；<br/> (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。<br/> .....</p>  | <p><del>下列方式批准增加资本：—</del><br/> <del>公司增加资本可以采取下列方式：—</del><br/> (一) 公开发行股份向特定或非特定投资人募集新股；<br/> (二) 非公开发行股份向现有股东配售新股；<br/> (三) 向现有股东派送新股；<br/> (四) 以公积金转增股本；<br/> (五) 法律、行政法规规定以及中国证监会(以下简称中国证监会)批准的其它方式。<br/> .....</p> |
| <p>第三十三条<br/> 公司在证券交易所外以协议方式购回股份时，应事先经股东大会按公司章程的规定批准。经股东大会以同一方式事先批准，公司可以解除或改变经前述方式已订立的合同，或者放弃在该合同中的任何权利。<br/> 前款所称购回股份的合同，包括（但不限于）同意承担购回股份义务和取得购回股份权利的协议。<br/> 公司不得转让购回其股份的合同或者合同中规定的任何权利。</p>   | <p>删除</p>  |
| <p>第三十五条<br/> 除非公司已经进入清算阶段，公司购回其发行在外的股份，应当遵守下列规定：<br/> （一） 公司以面值价格购回股份的，其款项应当从公司的可分配利润账面余额、为购回旧股而发行的新股所得中减除；<br/> （二） 公司以高于面值价格购回股份的，相当于面值的部份从公司的可分配利润账面余额、为购回旧股而发行的新股所得中减除；高出面值的部份，按照下述办法办理：<br/> (1) 购回的股份是以面值价格发行的，从公司的可分配利润账面余额中减除；<br/> (2) 购回的股份是以高于面值价格发行的，从公司的可分配利润账面余额、为购回旧股而发行的新股所得中减除；但是从发行新股所得中减除的金额，不得超过购回的旧股发行时所得的溢价总额，也不得</p> | <p>删除</p>  |

|  |           |
|--|-----------|
| <p>超过购回时公司资本公积金账户上的金额（包括发行新股的溢价金额）。</p> <p>（三） 公司为下列用途所支付的款项，应当从公司的可分配利润中支出：</p> <p>（1） 取得购回其股份的购回权；</p> <p>（2） 变更购回其股份的合同；</p> <p>（3） 解除其在购回合同中的义务。</p> <p>（四） 被注销股份的票面总值根据有关规定从公司的注册资本中核减后，从可分配的利润中减除的用于购回股份面值部份的金额，应当计入公司的资本公积金账户中。</p>   |           |
| <p>第五章 购买公司股份的财务资助</p> <p>第三十六条</p> <p>公司或者其子公司在任何时候均不应以任何方式，对购买或者拟购买公司股份的人提供任何财务资助。前述购买公司股份的人，包括因购买公司股份而直接或者间接承担义务的人。</p> <p>公司或者其子公司在任何时候均不应以任何方式，为减少或者解除前述义务人的义务向其提供财务资助。</p> <p>本条规定不适用于本章第三十八条所述的情形。</p> <p>第三十七条</p> <p>本章称财务资助，包括（但不限于）下列方式：</p> <p>（一） 馈赠；</p> <p>（二） 担保（包括由保证人承担责任或者提供财产以保证义务人履行义务）、补偿（但是不包括因公司本身的过错所引起的补偿）、解除或者放弃权利；</p> <p>（三） 提供贷款或者订立由公司先于他方履行义务的合同，以及该贷款、合同当事方的变更和该贷款、合同中权利的转让等；</p> <p>（四） 公司在无力偿还债务、没有净资产或者将会导致净资产大幅度减少的情形下，以任何其它方式提供的财务资助。</p> <p>本章所称承担义务，包括义务人因订立合同或者作出安排（不论该合同或者安排是否可以强制执行，也不论是由其个人或者与任何其它人共同承担）或者以任</p> | <p>删除</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>何其它方式改变了其财务状况而承担的义务。</p> <p>第三十八条<br/>下列行为不视为本章第三十六条禁止的行为：</p> <p>(一) 公司所提供的有关财务资助是诚实地为了公司利益，并且该项财务资助的主要目的并不是为购买本公司股份，或者该项财务资助是公司某项总计划中附带的一部份；</p> <p>(二) 公司依法以其财产作为股利进行分配；</p> <p>(三) 以股份的形式分配股利；</p> <p>(四) 依据公司章程减少注册资本、购回股份、调整股权结构等；</p> <p>(五) 公司在其经营范围内，为其正常的业务活动提供贷款（但是不应当导致公司的净资产减少，或者即使构成了减少，但该项财务资助是从公司的可分配利润中支出的）；</p> <p>(六) 公司为职工持股计划提供款项（但是不应当导致公司的净资产减少，或者即使构成了减少，但该项财务资助是从公司的可分配利润中支出的）。</p> |  |
| <p>第四十八条<br/>股东名册的各部分应当互不重叠。在股东名册某一部份注册的股份转让，在该股份注册存续期间不得注册到股东名册的其它部分。</p> <p>所有股本已缴清的在香港上市的境外上市外资股，皆可依据章程自由转让，但董事会可拒绝承认任何转让文据无需申述任何理由，除非：</p> <p>(一) 已向公司支付二元五角港币的费用，或于当时经香港联交所同意的更高的费用，以登记股份的转让文据和其它与股份所有权有关的或会影响股份所有权的文件；</p> <p>(二) 转让文据只涉及在香港上市的境外上市外资股；</p> <p>(三) 转让文据已付清应缴的印花税；</p> <p>(四) 应当提供有关的股票，以及董事会所合理要求的证明转让人有权转让股份的证据；</p>   | <p>第四十条<br/><del>股东名册的各部分应当互不重叠。在股东名册某一部份注册的股份转让，在该股份注册存续期间不得注册到股东名册的其它部分。</del></p> <p><del>所有股本已缴清的在香港上市的境外上市外资股，皆可依据章程自由转让，但董事会可拒绝承认任何转让文据无需申述任何理由，除非：</del></p> <p><del>(一) 已向公司支付二元五角港币的费用，或于当时经香港联交所同意的更高的费用，以登记股份的转让文据和其它与股份所有权有关的或会影响股份所有权的文件；</del></p> <p><del>(二) 转让文据只涉及在香港上市的境外上市外资股；</del></p> <p><del>(三) 转让文据已付清应缴的印花税；</del></p> <p><del>(四) 应当提供有关的股票，以及董事会所合理要求的证明转让人有权转让股份的证据；</del></p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>(五) 如股份拟转让予联名持有人，则联名持有人之数目不得超过 4 位；及</p> <p>(六) 有关股份并无附带任何公司的留置权。</p> <p>所有在香港上市的境外上市外资股的转让都须采用一般或普通格式或任何其它为董事会接受格式的书面转让文据，也可以采用香港联交所规定的标准过户表格；而该文据可以以人手书写签署或以打印形式签署。所有转让文据应置备于公司法定地址或由董事会不时指定的地址。</p> <p>股东名册各部分的更改或更正，应当根据股东名册各部分存放地的法律进行。</p> | <p><del>—(五) 如股份拟转让予联名持有人，则联名持有人之数目不得超过 4 位；及</del></p> <p><del>—(六) 有关股份并无附带任何公司的留置权。所有在香港上市的境外上市外资股的转让都须采用一般或普通格式或任何其它为董事会接受格式的书面转让文据，也可以采用香港联交所规定的标准过户表格；而该文据可以以人手书写签署或以打印形式签署。</del></p> <p>所有转让文据应置备于公司法定地址或由董事会不时指定的地址。</p> <p>股东名册各部分的更改或更正，应当根据股东名册各部分存放地的法律进行。</p> |
| <p>第五十一条</p> <p>任何人对股东名册持有异议而要求将其姓名（名称）登记在股东名册上，或者要求将其姓名（名称）从股东名册中删除的，均可向有管辖权的法院申请更正股东名册。</p>   | <p>删除</p>   |
| <p>第五十二条</p> <p>……内资股股东遗失股票，申请补发的，依照《公司法》第一百四十四条的规定处理。……</p>  | <p>第四十三条</p> <p>……内资股股东遗失股票，申请补发的，依照《公司法》第一百四十四条的<u>有关规定</u>处理。……</p>   |
| <p>第五十三条</p> <p>公司根据公司章程的规定补发新股票后，获得前述新股票的善意购买者或者其后登记为该股份的所有者的股东（如属善意购买者），其姓名（名称）均不得从股东名册中删除。</p>   | <p>删除</p>   |
| <p>第五十四条</p> <p>公司对于任何由于注销原股票或补发新股票而受到损害的人均无赔偿义务，除非该当事人能证明公司有欺诈行为。</p>  | <p>删除</p>   |
| <p>第五十六条</p> <p>公司普通股股东享有下列权利：<br/>……</p> <p>(五) 依公司章程的规定获得有关信息，包括：</p> <p>1、在缴付成本费用后得到公司章程；</p> <p>2、在缴付了合理费用后有权查阅和复印：</p> <p>(1) 所有各部分股东的名册；</p> <p>(2) 公司董事、监事、经理和其它高级管理人员的个人资料，包括：</p>  | <p>第四十五条</p> <p>公司普通股股东享有下列权利：<br/>……</p> <p>(五) <u>查阅公司章程、股东名册、公司债务存根、股东大会会议记录、董事会会议决、监事会会议决议、财务会计报告；依公司章程的规定获得有关信息，包括：</u></p> <p><del>1、在缴付成本费用后得到公司章程；</del></p> <p><del>2、在缴付了合理费用后有权查阅和复印：</del></p> <p><del>(1) 所有各部分股东的名册；</del></p>                                |



|  |  |
|--|--|
| <p>(a)现在及以前的姓名、别名；<br/> (b)主要地址（住所）；<br/> (c)国籍；<br/> (d)专职及其它全部兼职的职业、职务；<br/> (e)身份证明文件及其号码；<br/> (3)公司股本状况；<br/> (4)自上一会计年度以来公司购回自己每一类别股份的票面总值、数量、最高价和最低价，以及公司为此支付的全部费用的报告；<br/> (5)股东会议的会议纪录；<br/> (6)公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。<br/> .....</p>   | <p><del>(2) 公司董事、监事、经理和其它高级管理人员的个人资料，包括：<br/> (a)现在及以前的姓名、别名；<br/> (b)主要地址（住所）；<br/> (c)国籍；<br/> (d)专职及其它全部兼职的职业、职务；<br/> (e)身份证明文件及其号码；<br/> (3)公司股本状况；<br/> (4)自上一会计年度以来公司购回自己每一类别股份的票面总值、数量、最高价和最低价，以及公司为此支付的全部费用的报告；<br/> (5)股东会议的会议纪录；<br/> (6)公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。<br/> .....</del></p>  |
| <p>第六十五条<br/> .....</p> <p>股东大会对董事会的授权，如所授权事项属于普通决议事项，应由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权超过二分之一（不包括二分之一）通过；如属于特别决议事项，应由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。授权的内容应明确、具体。</p>   | <p>第五十四条<br/> .....</p> <p>股东大会对董事会的授权，如所授权事项属于普通决议事项，应由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权超过<u>二分之一（不包括二分之一）过半数</u>通过；如属于特别决议事项，应由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。授权的内容应明确、具体。</p>   |
| <p>第七十三条<br/> 股东大会的通知应当符合下列要求：<br/> （一）以书面形式作出；<br/> （二）指定会议的地点、日期和时间；<br/> （三）说明会议将讨论的事项；<br/> （四）向股东提供为使股东对将讨论的事项作出明智决定所需要的数据及解释；此原则包括（但不限于）在公司提出合并、购回股份、股本重组或其它改组时，应当提供拟议中的交易的具体条件和合同（如果有的话），并对其起因和后果作出认真的解释；<br/> （五）如任何董事、监事、经理和其它高级管理人员与将讨论的事项有重要利害关系，应当披露其利害关系的性质和程度；如果将讨论的事项对该董事、监事、经理和其它高级管理人员作为股东的影响有别于对其它同类别股东的影响，则应当说明其区别；</p> | <p>第六十二条<br/> 股东大会的通知应当符合下列要求<u>包括</u>以下内容：<br/> <del>（一）以书面形式作出；<br/> （二）指定会议的时间、地点、日期和时间会议期限；<br/> （三）说明提交会议将讨论审议的事项和提案；<br/> （四）向股东提供为使股东对将讨论的事项作出明智决定所需要的数据及解释；此原则包括（但不限于）在公司提出合并、购回股份、股本重组或其它改组时，应当提供拟议中的交易的具体条件和合同（如果有的话），并对其起因和后果作出认真的解释；<br/> （五）如任何董事、监事、经理和其它高级管理人员与将讨论的事项有重要利害关系，应当披露其利害关系的性质和程度；<br/> 如果将讨论的事项对该董事、监事、经理</del></p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>(六) 载有任何拟在会议上提议通过的特别决议的全文；</p> <p>(七) 以明显的文字说明，有权出席和表决的股东有权委任一位或一位以上的股东代理人代为出席和表决，而该股东代理人不必为股东；</p> <p>(八) 载明会议投票代理委托书的送达时间和地点；</p> <p>(九) 载明有权出席股东大会股东的股权登记日；</p> <p>(十) 会务常设联系人姓名、电话号码；</p> <p>(十一) 网络或其他方式的表决时间及表决程序。</p> | <p>和其它高级管理人员作为股东的影响有别于对其它同类别股东的影响，则应当说明其区别；</p> <p><del>(六) 载有任何拟在会议上提议通过的特别决议的全文；</del></p> <p><del>(七三) 以明显的文字说明，有权出席和表决的全体股东均有权出席股东大会，并可以书面委任一位或一位以上的股东代理人代为出席会议和参加表决，而该股东代理人不必为公司股东；</del></p> <p><del>(八) 载明会议投票代理委托书的送达时间和地点；</del></p> <p>(九四) 载明有权出席股东大会股东的股权登记日；</p> <p>(十五) 会务常设联系人姓名、电话号码；</p> <p>(十一六) 网络或其他方式的表决时间及表决程序。</p> |
| <p>第七十五条</p> <p>股东大会通知应当向股东（不论在股东大会上是否有表决权）以专人送出或以邮资已付的邮件送出，受件人地址以股东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。</p> <p>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大会的通知。</p>  | <p>第六十四条</p> <p>股东大会通知应当以本章程规定的通知方式或公司股票上市地证券交易所允许的其他方式向股东（不论在股东大会上是否有表决权）送出。<del>向股东（不论在股东大会上是否有表决权）以专人送出或以邮资已付的邮件送出，受件人地址以股东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。</del></p> <p><del>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大会的通知。</del></p>   |
| <p>第七十八条</p> <p>股东应当以书面形式委托代理人，由委托人签署或者其以书面形式委托的代理人签署；委托人为法人的，应当加盖法人印章或者由其董事或者正式委任的代理人签署。该等书面委托书须列明代理人所代表的委托人的股票数目。如果委托数为股东代理人的，委托书应注明每名股东代理人所代表的股份数目。</p>  | <p>第六十七条</p> <p><del>股东应当以书面形式委托代理人，由委托人签署或者其以书面形式委托的代理人签署；委托人为法人的，应当加盖法人印章或者由其董事或者正式委任的代理人签署。该等书面委托书须列明代理人所代表的委托人的股票数目。如果委托数为股东代理人的，委托书应注明每名股东代理人所代表的股份数目。股东出具的委托他人出席股东大会的授权委托书应当载明下列内容：</del></p> <p><del>(一) 代理人的姓名；</del></p> <p><del>(二) 是否具有表决权；</del></p> <p><del>(三) 分别对列入股东大会议程的每一审</del></p>                                    |

|   |   |
|---|---|
|   | <p><u>议事项投赞成、反对或弃权的指示；</u><br/> <u>(四) 委托书签发日期和有效期限；</u><br/> <u>(五) 委托人签名（或盖章）。委托人为法人股东的，应加盖法人单位印章。</u></p>  |
| <p>第九十一条<br/> 下列事项由股东大会以特别决议通过：<br/> （一）公司增、减股本和发行任何种类股票、认股证和其它类似证券；<br/> （二）发行公司债券；<br/> （三）公司的分立、分拆、合并、解散和清算以及重大收购或出售；<br/> （四）公司章程的修改；<br/> （五）公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的；<br/> （六）股权激励计划和员工持股计划；<br/> （七）法律、行政法规、上市规则或本章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。</p> | <p>第八十条<br/> 下列事项由股东大会以特别决议通过：<br/> （一）<u>公司增加或者减少注册资本和发行任何种类股票、认股证和其它类似证券；</u><br/> <del>（二）发行公司债券；</del><br/> （三）公司的分立、分拆、合并、解散和清算以及重大收购或出售；<br/> （四）公司章程的修改；<br/> （五）公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的；<br/> （六）股权激励计划和员工持股计划；<br/> （七）法律、行政法规、上市规则或本章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。</p> |
| <p>第一百一十七条<br/> 公司设立中国共产党北京北辰实业股份有限公司委员会（以下简称公司党委）和中国共产党北京北辰实业股份有限公司纪律检查委员会（以下简称公司纪委）。董事长和公司党委书记原则上由同一人担任，或同时可根据实际人员情况作适当调整。根据国家法律法规、上市地法律或证券交易所有关规定，符合条件的公司党委班子成员可以通过法定程序进入董事会、监事会和经理层；董事会、监事会和经理层成员中符合条件的党员可依照有关规定和程序进入公司党委。</p>  | <p>第一百〇六条<br/> 公司设立中国共产党北京北辰实业股份有限公司委员会（以下简称公司党委）和中国共产党北京北辰实业股份有限公司纪律检查委员会（以下简称公司纪委）。董事长和公司党委书记原则上由同一人担任，或同时可根据实际人员情况作适当调整。<u>党员总经理担任副书记，配备一名主抓党建工作的专职副书记。</u>根据国家法律法规、上市地法律或证券交易所有关规定，符合条件的公司党委班子成员可以通过法定程序进入董事会、监事会和经理层；董事会、监事会和经理层成员中符合条件的党员可依照有关规定和程序进入公司党委。</p>  |
| <p>第一百一十八条<br/> 公司党委根据《党章》等党内规章履行职责。<br/> （一）保证监督党和国家的方针政策及上级党委的重要决策部署在本公司的贯彻执行；<br/> （二）坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使</p>   | <p>第一百〇七条<br/> <u>公司党委发挥领导作用，把方向、管大局、保落实。党委研究讨论是董事会、经理层决策重大问题的前置程序。公司制定党委会议事规则，明确党委讨论和决定重大事项的职责范围。</u>公司党委根据《党章》等党内规章履行职责。<br/> （一）<u>加强公司党的政治建设，坚持和落</u></p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>人权相结合，支持股东大会、董事会、监事会及总经理依法行使职权；</p> <p>(三) 研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议；</p> <p>(四) 承担全面从严治党主体责任。领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化和工会、共青团等群众工作。领导党风廉政建设，支持公司纪委切实履行监督责任。</p>  | <p><u>实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致。深入学习和贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的路线方针政策，保证监督党和国家的方针政策及上级党委的重要决策部署在本公司的贯彻执行；</u></p> <p>(二) 坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者以及经营管理者依法使用人权相结合，支持股东大会、董事会、监事会及总经理依法行使职权；</p> <p>(三) 研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议；</p> <p>(四) <u>加强对公司选人用人的领导和把关，抓好公司领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设。加强基层党组织建设和党员队伍建设，团结带领职工群众积极投身公司改革发展。承担全面从严治党主体责任。领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化和工会、共青团等群众工作。领导党风廉政建设，支持公司纪委切实履行监督责任。</u></p> |
| <p>第一百三十条</p> <p>公司建立独立董事制度，公司共有独立董事 3 人。独立董事是指不在公司担任除董事外的其他职务，并与公司及其主要股东不存在可能妨碍其进行独立客观判断的关系的董事。</p>   | <p><u>第一百一十九条</u></p> <p>公司建立独立董事制度，公司共有独立董事 3 人。独立董事是指不在公司担任除董事外的其他职务，并与公司及其主要股东、<u>实际控制人不存在直接或者间接利害关系，或者其他可能妨碍影响其进行独立客观判断的关系的董事。</u></p>  |
| <p>第一百三十一条</p> <p>独立董事应当具备下列基本条件：</p> <p>(一) 根据法律、行政法规及其他有关规定，具备担任上市公司董事的资格；</p> <p>(二) 具备法律、法规、规章、上市规则及本章程第一百三十二条规定的独立性；</p> <p>(三) 具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及规则；</p> <p>(四) 具有五年以上法律、经济或者其他履行独立董事职责所必须的工作经验；</p> <p>(五) 本章程规定的其它条件。</p> | <p><u>第一百二十条</u></p> <p><del>独立董事必须保持独立性，并应当具备下列基本条件：</del></p> <p>(一) 根据法律、行政法规及其他有关规定，具备担任上市公司董事的资格；</p> <p>(二) 具备法律、法规、规章、上市规则及、<u>本章程第一百三十二条及本公司《独立董事工作制度》规定的独立性；</u></p> <p>(三) 具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、<del>行政法规、规章及和规则；</del></p> <p>(四) 具有五年以上<u>履行独立董事职责所必需的法律、会计、经济或者其他履行独立董事职责所必需的</u>等工作经验；</p>  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>(五) 具有良好的个人品德，不存在重大失信等不良记录；<del>本章程规定的其它条件。</del></p> <p>(六) <u>法律、行政法规、中国证监会规定、证券交易所业务规则和本章程规定的其它条件。</u></p>   |
| <p>第一百三十二条</p> <p>独立董事必须具有独立性，下列人员不得担任独立董事：</p> <p>(一) 在公司或者其附属企业任职的人员及其配偶、父母、子女、兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹；</p> <p>(二) 直接或间接持有公司已发行股份 1% 以上或者是公司前十名股东中的自然人股东及其配偶、父母、子女；</p> <p>(三) 在直接或间接持有公司已发行股份 5% 以上的股东单位或者在公司前五名股东单位任职的人员及其配偶、父母、子女；</p> <p>(四) 最近一年内曾经具有前三项所列情形的人员；</p> <p>(五) 为公司或者其附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员或相关机构中任职的人员；</p> <p>(六) 本章程规定的其他人员；</p> <p>(七) 中国证监会认定的其他人员。</p> | <p>删除</p>  |
| <p>第一百三十三条</p> <p>独立董事除应当具有《公司法》和其它相关法律、法规及本章程赋予董事的职权外，还具有以下特别职权：</p> <p>(一) 依照法律、法规及有关上市规则须经股东大会审议的重大关联交易（根据有权的监管部门不时颁布的标准确定）应由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；</p> <p>(二) 向董事会提请召开临时股东大会；</p> <p>(三) 提议召开董事会；</p> <p>(四) 独立聘请外部审计机构或咨询机构；</p> <p>(五) 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权；</p> <p>(六) 独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。如上述</p>               | <p><del>第一百二十一条</del></p> <p><del>独立董事除应当具有《公司法》和其它相关法律、法规及本章程赋予董事的职权外，还具有以下行使下列特别职权：</del></p> <p><del>(一) 独立聘请中介机构，对公司具体事项进行审计、咨询或者核查依照法律、法规及有关上市规则须经股东大会审议的重大关联交易（根据有权的监管部门不时颁布的标准确定）应由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；</del></p> <p><del>(二) 向董事会提请召开临时股东大会；</del></p> <p><del>(三) 提议召开董事会；</del></p> <p><del>(四) 依法公开向股东征集股东权利；独立聘请外部审计机构或咨询机构；</del></p> <p><del>(五) 对可能损害公司或者中小股东权益的事项发表独立意见；可以在股东大会召</del></p> |



|  |   |
|--|---|
| <p>提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。</p>   | <p><del>开前公开向股东征集投票权；</del><br/> <u>（六）法律、行政法规、中国证监会规定和本章程规定的其他职权。</u><br/> <u>独立董事行使前款第一项至第三项所列职权的，应当经全体独立董事过半数同意。独立董事行使第一款所列职权的，公司应当及时披露。上述职权不能正常行使的，公司应当披露具体情况和理由。独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。</u></p> |
| <p>第一百三十四条<br/>         独立董事除履行前条所述职权外，还对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：<br/>         （一）提名、任免董事；<br/>         （二）聘任或解聘高级管理人员；<br/>         （三）公司董事、高级管理人员的薪酬；<br/>         （四）公司与股东或其关联企业之间发生的重大资金往来；<br/>         （五）独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；<br/>         （六）公司章程规定的其它事项。</p> <p>独立董事应当就前款事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍。</p> <p>如有关事项属于需要披露的事项，公司应当将独立董事的意见予以公告，独立董事出现意见分歧无法达成一致时，董事会应将各独立董事的意见分别披露。</p> | <p>删除</p>   |
|  | <p><u>第一百二十二条</u><br/> <u>下列事项应当经公司全体独立董事过半数同意后，提交董事会审议：-</u><br/> <u>（一）应当披露的关联交易；-</u><br/> <u>（二）公司及相关方变更或者豁免承诺的方案；-</u><br/> <u>（三）被收购上市公司董事会针对收购所作出的决策及采取的措施；</u><br/> <u>（四）法律、行政法规、中国证监会规定和公司章程规定的其他事项。</u></p>                        |

|  |  |
|--|--|
| <p>第一百三十五条</p> <p>独立董事连续 3 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。除出现上述情况及《公司法》中规定的不得担任董事的情形外，独立董事任期届满前不得无故被免职。提前免职的，公司应将其作为特别披露事项予以披露，被免职的独立董事认为公司的免职理由不当的，可以作出公开的声明。</p>  | <p>第一百二十三条</p> <p>独立董事连续 <del>3</del><sup>2</sup> 次未亲自出席董事会会议，<del>也不委托其他独立董事代为出席的，由董事会应当在该事实发生之日起 30 日内提议召开股东大会解除该独立董事职务提请股东大会予以撤换。</del>除出现上述情况及《公司法》中规定的不得担任董事的情形外，独立董事任期届满前不得无故被免职。<u>提前解除独立董事职务的，公司应当及时披露具体理由和依据。独立董事有异议的，公司应当及时予以披露提前免职的，公司应将其作为特别披露事项予以披露，被免职的独立董事认为公司的免职理由不当的，可以作出公开的声明。</u></p>   |
| <p>第一百三十七条</p> <p>董事会对股东大会负责，行使下列职权：<br/>.....</p> <p>董事会作出前款决议事项，除第（六）、（七）、（十四）项须由三分之二以上的董事表决同意外，其余可由半数以上的董事表决同意。</p>   | <p>第一百二十五条</p> <p>董事会对股东大会负责，行使下列职权：<br/>.....</p> <p><del>董事会作出前款决议事项，除第（六）、（七）、（十四）项须由三分之二以上的董事表决同意外，其余可由半数以上的董事表决同意。</del></p>  |
| <p>第一百六十九条</p> <p>监事会由五名监事组成，其中一人出任监事会主席。监事任期三年，可连选连任。</p> <p>监事会主席的任免，应当经三分之二以上（含三分之二）监事会成员表决通过。</p>  | <p>第一百五十七条</p> <p>监事会由三名监事组成，其中一人出任监事会主席。监事任期三年，可连选连任。</p> <p>监事会主席由全体监事过半数选举产生的任免，应当经三分之二以上（含三分之二）监事会成员表决通过。</p>  |
| <p>第一百七十五条</p> <p>监事会向股东大会负责，并依法行使下列职权：<br/>.....</p> <p>（四）核对董事会拟提交股东大会的财务报告，营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的可以公司名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审；</p> <p>（五）提议召开临时股东大会和董事会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；</p> <p>（六）向股东大会提出提案；</p> <p>（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；</p> | <p>第一百六十三条</p> <p>监事会向股东大会负责，并依法行使下列职权：<br/>.....</p> <p><del>（四）核对董事会拟提交股东大会的财务报告，营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的可以公司名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审；</del></p> <p>（<del>五</del><sup>四</sup>）提议召开临时股东大会和董事会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；</p> <p>（<del>六</del><sup>五</sup>）向股东大会提出提案；</p> <p>（<del>七</del><sup>六</sup>）依照《公司法》第一百五十二条的<u>有关规定</u>，对董事、高级管理人员提起</p> |

|  |   |
|--|---|
| .....  | 诉讼；<br>.....  |
| 第一百七十七条<br>监事会的决议，应当由三分之二以上（含三分之二）监事会成员表决通过。   | 第一百六十五条<br>监事会的决议，应当经半数以上监事由三分之二以上（含三分之二）监事会成员表决通过。                 |
| 第二百条<br>公司应当就报酬事项与公司董事、监事订立书面合同，并经股东大会事先批准。前述报酬事项包括：<br>（一） 作为公司的董事、监事或高级管理人员的报酬；<br>（二） 作为公司的子公司的董事、监事或高级管理人员的报酬；<br>（三） 为公司及其子公司的管理提供其它服务的报酬；<br>（四） 该董事或者监事因失去职位或退休所获补偿的款项。<br>除按上述合同外，董事、监事不得因前述事项为其应获取的利益向公司提出诉讼。   | 删除  |
| 第二百〇一条<br>公司在与公司董事、监事订立的有关报酬事项合同中应当规定，当公司将被收购时，公司董事、监事在股东大会事先批准的条件下，有权取得因失去职位或退休而获得的补偿或者其他款项。前款所称公司被收购是指下列情况之一：<br>（一） 任何人向全体股东提出收购要约；<br>（二） 任何人提出收购要约，旨在使要约人成为控股股东。控股股东的定义与本章程第六十一条所称「控股股东」定义相同。<br>如果有关董事、监事不遵守本条规定，其收到的任何款项，应当归那些由于接受前述要约而将其股份出售的人所有，该董事、监事应当承担因按比例分发该等款项所产生的费用，该费用不得从该等款项中扣除。 | 删除  |
| 第二百〇五条<br>公司的财务报告应当在召开股东大会的 20 日以前置备于本公司，供股东查阅。公司的每个股东都有权得到本章中所提及  | 第一百九十一条<br>公司的财务报告应当在召开股东周年大会的 2021 日以前置备于本公司，供股东查阅。公司的每个股东都有权得到本章中 |

|  |   |
|--|---|
| <p>的财务报告。</p>  | <p>所提及的财务报告。</p>  |
| <p>第二百一十三条<br/>       公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。</p>   | <p>第一百九十九条<br/>       公司股东大会对利润分配方案作出决议后，<u>或公司董事会根据年度股东大会审议通过的下一年中期分红条件和上限制定具体方案后，须在两个月内完成股利（或股份）的派发事项。</u><del>公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。</del></p>  |
| <p>第二百一十五条<br/>       ……<br/>       （二）公司利润分配具体政策如下：<br/>       1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。<br/>       ……<br/>       （三）公司利润分配方案的审议程序：<br/>       1、公司的利润分配方案由公司总经理提出意见后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东大会审议。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式。<br/>       2、公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。<br/>       3、股东大会对现金分红具体方案进行审议前，上市公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。<br/>       4、公司因本条第（二）款第2项规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。<br/>       ……</p> | <p>第二百〇一条<br/>       ……<br/>       （二）公司利润分配具体政策如下：<br/>       1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。<u>其中，现金股利政策目标为稳定增长股利。</u>在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。<br/>       ……<br/>       （三）公司利润分配方案的审议程序：<br/>       1、公司的利润分配方案由公司总经理提出意见后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东大会审议。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式。<br/>       2、公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，<u>独立董事认为现金分红具体方案可能损害上市公司或者中小股东权益的，有权发表独立意见。董事会对独立董事的意见未采纳或者未完全采纳的，应当在董事会决议中记载独立董事的意见及未采纳的具体理由，并披露。独立董事应当发表明确意见。</u><del>独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。</del><br/>       3、股东大会对现金分红具体方案进行审议前，上市公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。<br/>       4、<u>上市公司召开年度股东大会审议年度利润分配方案时，可审议批准下一年中期现金分红的条件、比例上限、金额上限等。</u></p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><u>年度股东大会审议的下一年中期分红上限不应超过相应期间归属于上市公司股东的净利润。董事会根据股东大会决议在符合利润分配的条件下制定具体的中期分红方案。</u></p> <p><del>45</del>、公司因本条第（二）款第 2 项规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因<del>一</del>以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措<u>公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。</u></p> <p><u>6、当公司存在以下任一情形时，可以不进行利润分配：</u></p> <p><u>（1）最近一年审计报告为非无保留意见或带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见；</u></p> <p><u>（2）公司经营性现金流量净额比上年同期下降 50%以上；</u></p> <p><u>（3）公司经营性现金流量净额为负数。</u></p> <p>.....</p> |
| <p>第二百一十六条</p> <p>公司向内资股股东支付现金股利和其它款项，以人民币派付。公司向境外上市外资股股东支付现金股利和其它款项，以人民币计价和宣布，以外币支付。</p> <p>.....</p>   | <p><u>第二百〇二条</u></p> <p>公司向内资股股东支付现金股利和其它款项，以人民币<u>计算并派付</u>。公司向境外上市外资股股东支付现金股利和其它款项，<u>可以根据外汇管理和跨境人民币管理等规定，以外币或者人民币计算及/或派付</u>以人民币计价和宣布，<del>以外币支付。</del></p> <p>.....</p>  |
| <p>第二百二十一条</p> <p>公司应当为持有境外上市外资股股份的股东委任收款代理人。收款代理人应当代理有关股东收取公司就境外上市外资股股份分配的股利及其它应付的款项。</p> <p>公司委任的收款代理人应符合上市地法律或者证券交易所有关规定的要求。</p> <p>公司委任的在香港上市外资股股东的收款代理人应当为依照香港《受托人条例》注册的信托公司。</p> | <p>删除</p>  |
| <p>第二百二十四条</p> <p>公司应当聘用符合国家有关规定的，独立的会计师事务所，审计公司的年度财务报告，并审核公司的其它财务报告，净</p>   | <p><u>第二百〇九条</u></p> <p>公司应当依法<u>合规聘用符合国家有关《证券法》等规定的，</u>独立的会计师事务所进行会计报表、<del>，</del>审计公司的年度财务</p>   |



|   |   |
|---|---|
| <p>资产验证及其他相关的咨询服务等业务。<br/>.....</p>   | <p><del>报告，并审核公司的其它财务报告，净资产验证及其他相关的咨询服务等业务。</del><br/>.....</p> |
| <p><b>第二百二十九条</b><br/>       公司聘任、解聘或者不再续聘会计师事务所由股东大会作出决定，如适用的法律、法规及有关上市规则载有有关规定，公司应当按照该等规定，在有关媒体上披露该股东大会决定，必要时说明更换原因，并报国务院证券 主管机关备案。<br/>       股东大会在拟通过决议，聘任一家非现任的会计师事务所以填补会计师事务所职位的任何空缺，或续聘一家由董事会聘任填补空缺的会计师事务所或者解聘一家任期末届满的会计师事务所时，应当符合下列规定：<br/>       （一）有关聘任或解聘的提案在股东大会会议通知发出之前，应当送给拟聘任的或者拟离任的或者在有关会计年度已离任的会计师事务所。离任包括被解聘、辞聘和退任。<br/>       （二）如果即将离任的会计师事务所作出书面陈述，并要求公司将该陈述告知股东，公司除非收到书面陈述过晚，否则应当采取下列措施：<br/>       1、在为作出决议而发出的通知上说明将离任的会计师事务所作出了陈述；<br/>       2、将该陈述副本作为通知的附件以章程规定的方式送给股东。<br/>       （三）公司如果未将有关会计师事务所的陈述按本款（二）项的规定送出，有关会计师事务所可要求该陈述在股东大会上宣读，并可以进一步作出申诉。<br/>       （四）离任会计师事务所所有权出席以下的会议：<br/>       1、其任期应到期的股东大会；<br/>       2、为填补因其被解聘而出现空缺的股东大会；<br/>       3、因其主动辞聘而召集的股东大会。<br/>       离任的会计师事务所所有权收到前述会议的所有通知或者与会议有关的其它信息，并在前述会议上就涉及其作为公司前任会计师事务所的事宜发言。</p> | <p>删除</p>   |
| <p><b>第二百三十条</b><br/>       公司解聘或不再续聘会计师事务所，</p>  | <p><b>第二百一十四条</b><br/>       公司解聘或不再续聘会计师事务所，</p>               |

|  |   |
|--|---|
| <p>应当提前 60 日通知会计师事务所，会计师事务所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。</p> <p>会计师事务所可以用把辞聘书面通知置于公司住所的方式辞去其职务。通知在其置于公司住所之日或者通知内注明的稍迟的日期生效。该通知应当包括下列陈述：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、认为其辞聘并不涉及任何应该向公司股东或债权人交代情况的声明或者</li> <li>2、任何该等应当交代情况的陈述。</li> </ol> <p>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。</p> <p>如果会计师事务所的辞聘通知载有任何应当交代情况的陈述，会计师事务所可要求董事会召集临时股东大会，听取其就辞聘有关情况作出的解释。</p> | <p>应当提前 60 日通知会计师事务所，会计师事务所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。</p> <p><del>会计师事务所可以用把辞聘书面通知置于公司住所的方式辞去其职务。通知在其置于公司住所之日或者通知内注明的稍迟的日期生效。该通知应当包括下列陈述：</del></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><del>1、认为其辞聘并不涉及任何应该向公司股东或债权人交代情况的声明或者</del></li> <li><del>2、任何该等应当交代情况的陈述。</del></li> </ol> <p><del>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。</del></p> <p><del>如果会计师事务所的辞聘通知载有任何应当交代情况的陈述，会计师事务所可要求董事会召集临时股东大会，听取其就辞聘有关情况作出的解释。</del></p> |
| <p>第二百五十三条</p> <p>公司的通知以下列形式发出：<br/>.....</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>   | <p>第二百三十七条</p> <p>公司的<u>通讯</u>可知以下列形式发出：<br/>.....</p> <p>(6) 公司股票上市地有关监管机构和交易所认可或本章程规定的其他形式。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>前款所述公司通讯是指公司发出或将发出以供公司任何证券的持有人参照或采取行动的任何文件，其中包括但不限于：</u></p> <p><u>(一) 董事会报告、公司的年度账目连同会计师报告；(二) 中期报告；(三) 会议通告；(四) 上市文件；(五) 通函；及 (六) 委派代表书。</u></p> <p><u>公司的境外上市外资股股东亦可以书面方式选择以邮寄方式获得上述公司通讯的印刷本。</u></p>   |
| <p>第二百五十四条</p> <p>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</p>   | <p>删除</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>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。</p>  |   |
| <p>第二百五十五条<br/>       ……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。<br/>       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。<br/>       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）。</p>  | <p>第二百三十八条<br/>       ……以电子邮件方式发出的，以电子邮件信息进入被送达人提供指定的电邮或电子数据交换系统之日为送达日期。<br/>       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。<br/> <del>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）。</del></p> |
| <p>第二十五章 争议的解决<br/>       第二百五十八条<br/>       本公司遵从下述争议规则：<br/>       （一） 凡境外上市外资股股东与公司之间，境外上市外资股股东与公司董事、监事、经理或者其他高级管理人员之间，境外上市外资股股东与内资股股东之间，基于公司章程、《公司法》及其它有关法律、行政法规所规定的权利义务发生的与公司事务有关的争议或者权利主张，有关当事人应当将此类争议或者权利主张提交仲裁解决。<br/>       前述争议或者权利主张提交仲裁时，应当是全部权利主张或者争议整体；所有由于同一事由有诉因的人或者该争议或权利主张的解决需要其参与的人，如果其身份为公司或公司股东、董事、监事、经理或者其他高级管理人员，应当服从仲裁。<br/>       有关股东界定、股东名册的争议，可以不用仲裁方式解决。<br/>       （二） 申请仲裁者可以选择中国国际经济贸易仲裁委员会按仲裁规则进行仲裁，也可以选择香港国际仲裁中心按其证券仲裁规则进行仲裁。申请仲裁者将争议或者权利主张提交仲裁后，对方必须在申请者选择的仲裁机构进行仲裁。<br/>       如申请仲裁者选择香港国际仲裁中</p> | <p>删除</p>   |

心进行仲裁，则任何一方可以按香港国际仲裁中心的证券仲裁规则的规定请求该仲裁在深圳进行。

（三）以仲裁方式解决因（一）项所述争议或者权利主张，适用中华人民共和国的法律；但法律、行政法规另有规定的除外。

（四）仲裁机构作出的裁决是终局裁决，对各方均具有约束力。

其他条款的序号相应进行调整。

附件 2

北京北辰实业股份有限公司  
股东大会事规则修正案

| 修订前  | 修订后  |
|--|--|
| <p>第三条 公司股东为同意成为公司股份持有人且其姓名（或名称）登记在股东名册上的人。股东按其所持有的股份的种类享有权利、承担义务，持有同一种类股份的股东，享有同等权利、承担同种义务。</p>   | <p>第三条 公司股东为同意成为公司股份持有人且其姓名（或名称）登记在股东名册上的人。股东按其所持有的股份的种类和份额享有权利、承担义务，持有同一种类股份的股东，享有同等权利、承担同种义务。</p>  |
| <p>第五条 登记以下事项：<br/>.....</p>   | <p>第五条 <u>股东名册应当</u>登记以下事项：<br/>.....</p>  |
| <p>第六条 公司股东享有下列权利：<br/>.....<br/>（五）依公司章程的规定获得有关信息，包括：<br/>1、在缴付成本费用后得到公司章程；<br/>2、在缴付了合理费用后有权查阅和复印：<br/>1) 所有各部分股东的名册；<br/>2) 公司董事、监事、经理和其它高级管理人员的个人资料，包括：<br/>a) 现在及以前的姓名、别名；<br/>b) 主要地址（住所）；<br/>c) 国籍；<br/>d) 专职及其它全部兼职的职业、职务；<br/>e) 身份证明文件及其号码；<br/>3) 公司股本状况；<br/>4) 自上一会计年度以来公司购回自己每一类别股份的票面总值、数量、最高价和最低价，以及公司为此支付的全部费用的报告；<br/>5) 股东大会的会议记录；<br/>6) 公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。<br/>.....</p> | <p>第六条 <u>公司普通股</u>股东享有下列权利：<br/>.....<br/>（五）<u>查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；</u><del>依公司章程的规定获得有关信息，包括：</del><br/><del>1、在缴付成本费用后得到公司章程；</del><br/><del>2、在缴付了合理费用后有权查阅和复印：</del><br/><del>1) 所有各部分股东的名册；</del><br/><del>2) 公司董事、监事、经理和其它高级管理人员的个人资料，包括：</del><br/><del>a) 现在及以前的姓名、别名；</del><br/><del>b) 主要地址（住所）；</del><br/><del>c) 国籍；</del><br/><del>d) 专职及其它全部兼职的职业、职务；</del><br/><del>e) 身份证明文件及其号码；</del><br/><del>3) 公司股本状况；</del><br/><del>4) 自上一会计年度以来公司购回自己每一类别股份的票面总值、数量、最高价和最低价，以及公司为此支付的全部费用的报告；</del><br/><del>5) 股东大会的会议记录；</del><br/><del>6) 公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。</del><br/>.....</p> |
| <p>第十一条 .....<br/>公司控股股东对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东不得利用其关联关系损害公司利益。控股股东应严格依法</p>  | <p>第十一条 .....<br/>公司控股股东对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。<del>控股股东不得利用其关联关系损害公司利益。</del>控股股东应严格依法</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>行使出资人的权利，不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。</p>  | <p>行使出资人的权利，<u>控股股东、实际控制人</u>不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益，<u>谋取非法利益</u>。</p>                                       |
| <p>第十三条 股东大会依法行使下列职权：<br/>.....<br/>(十三) 审议批准以下担保事项：<br/>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；<br/>.....</p>                             | <p>第十三条 股东大会依法行使下列职权：<br/>.....<br/>(十三) 审议批准以下担保事项：<br/>1、公司及公司控股子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；<br/>.....</p>                                       |
| <p>第十四条 .....<br/>股东大会对董事会的授权，如所授权事项属于普通决议事项，应由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权超过二分之一（不包括二分之一）通过；如属于特别决议事项，应由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。授权的内容应明确、具体。</p> | <p>第十四条 .....<br/>股东大会对董事会的授权，如所授权事项属于普通决议事项，应由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权<u>过半数超过二分之一（不包括二分之一）</u>通过；如属于特别决议事项，应由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。授权的内容应明确、具体。</p> |
| <p>第十五条 股东大会分为<u>股东年度股东大会</u>和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，并应于上一个会计年度结束之后的六个月内举行。</p>  | <p>第十五条 股东大会分为<u>股东年会</u><del>股东年度股东大会</del>和临时股东大会。<u>股东大会由董事会召集。年度股东大会</u>股东年会每年召开一次，并应于上一个会计年度结束之后的六个月内举行。<u>股东大会将设置会场，以现场会形式召开。</u></p>                     |
| <p>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：<br/>.....</p>  | <p>第十六条 有下列情形之一的，<u>董事会应当</u>在<u>公司在事实发生之日起</u>两个月内召开临时股东大会：<br/>.....</p>  |
| <p>第十八条 本公司召开股东大会时将聘请律师对以下问题出具法律意见并公告：<br/>.....<br/>(四) 应公司要求的其他有关问题。</p>  | <p>第十八条 本公司召开股东大会时将聘请律师对以下问题出具法律意见并公告：<br/>.....<br/>(四) 应公司要求对<u>其他有关问题出具的法律意见</u>的其他有关问题。</p>   |
| <p>第二十八条 提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。提案应以书面方式提交董事会。</p>  | <p>第二十八条 提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。提案应以书面方式提交<u>或送达召集人</u>董事会。</p>   |



|   |   |
|---|---|
| <p>第二十九条 ……</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>……</p>   | <p>第二十九条 ……</p> <p><del>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。</del></p> <p><del>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。</del></p> <p>……</p>   |
| <p>第三十条 对于年度股东大会临时提案，董事会应当以公司和股东的最大利益为行为准则，按照下述规定对临时提案进行审查。</p> <p>……</p>   | <p>第三十条 对于<del>年度股东大会</del>股东年会临时提案，董事会应当以公司和股东的最大利益为行为准则，按照下述规定对临时提案进行审查。</p> <p>……</p>  |
| <p>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。</p>   | <p>第三十一条 公司召开<del>年度股东大会</del>股东年会，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。</p>  |
| <p>第三十二条 股东会议的通知包括以下内容：</p> <p>（一）会议的日期、地点和会议期限；</p> <p>（二）提交会议审议的事项和提案；</p> <p>（三）以明显的文字说明：全体股东均有权出席股东大会，并可以书面委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东；</p> <p>（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；</p> <p>（五）投票代理委托书的送达时间和地点；</p> <p>（六）会务常设联系人姓名、电话号码；</p> <p>（七）网络或其他方式的表决时间及表决程序。</p> <p>第三十三条 股东会议的通知必须：</p> <p>（一）以书面形式作出；</p> <p>（二）指定会议的地点、日期和时间；</p> <p>（三）阐明会议将讨论的事项；</p> <p>（四）向股东提供为使股东对将讨论的事项能够作出明智决定所需要的资料及解释。此</p> | <p>第三十二条 股东会议的通知包括以下内容：</p> <p>（一）会议的<del>时间</del>日期、地点、日期和会议期限；</p> <p>（二）提交会议审议的事项和提案；</p> <p>（三）以明显的文字说明：全体股东均有权出席股东大会，并可以书面<del>委任</del>委托代理人出席会议和参加表决，<del>而</del>该股东代理人不必为<del>是</del>公司的股东；</p> <p>（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；</p> <p><del>（五）投票代理委托书的送达时间和地点；</del></p> <p><del>（六）（五）</del>会务常设联系人姓名、电话号码；</p> <p><del>（七）（六）</del>网络或其他方式的表决时间及表决程序。</p> <p><del>第三十三条 股东会议的通知必须：</del></p> <p><del>（一）以书面形式作出；</del></p> <p><del>（二）指定会议的地点、日期和时间；</del></p> <p><del>（三）阐明会议将讨论的事项；</del></p> <p><del>（四）向股东提供为使股东对将讨论的事项</del></p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>原则包括（但不限于）在公司提出合并、购回股份、股本重组或其他改组时，须提供拟议中的交易的具体条件和合同（如有的话），并对其起因和后果作出认真的解释；</p> <p>（五）如任何董事、监事或高级管理人员在将讨论的事项上有重要利害关系，应披露其利害关系的性质和程度。如将讨论的事项对该董事、监事或高级管理人员作为股东的影响有别于对其他同类别股东的影响，则应说明其区别；</p> <p>（六）载有任何拟在会议上提议通过的特别决议的全文；</p> <p>（七）以明显的文字说明有权出席和表决的股东，有权委任一位或一位以上股东代理人代他出席和表决，而该股东代理人不必为股东；</p> <p>（八）股东大会通知和补充通知中应当充分、完整披露所有提案的全部具体内容。拟讨论的事项需要独立董事发表意见的，发布股东大会通知或补充通知时将同时披露独立董事的意见及理由。需要变更前次股东大会决议涉及的事项的，提案内容应当完整，不能只列出变更的内容。</p> <p>.....</p> | <p><del>能够作出明智决定所需要的资料及解释。此原则包括（但不限于）在公司提出合并、购回股份、股本重组或其他改组时，须提供拟议中的交易的具体条件和合同（如有的话），并对其起因和后果作出认真的解释；</del></p> <p><del>（五）如任何董事、监事或高级管理人员在将讨论的事项上有重要利害关系，应披露其利害关系的性质和程度。如将讨论的事项对该董事、监事或高级管理人员作为股东的影响有别于对其他同类别股东的影响，则应说明其区别；</del></p> <p><del>（六）载有任何拟在会议上提议通过的特别决议的全文；</del></p> <p><del>（七）以明显的文字说明有权出席和表决的股东，有权委任一位或一位以上股东代理人代他出席和表决，而该股东代理人不必为股东；</del></p> <p><del>（八）股东大会通知和补充通知中应当充分、完整披露所有提案的全部具体内容，以及为使股东对拟讨论的事项作出合理判断所需的全部资料或解释。拟讨论的事项需要独立董事发表意见的，发出布股东大会通知或补充通知时应当将同时披露独立董事的意见及理由。需要变更前次股东大会决议涉及的事项的，提案内容应当完整，不能只列出变更的内容。</del></p> <p>.....</p> |
| <p>第三十四条 股东大会通知以下列形式发出：</p> <p>（1）以专人送出；</p> <p>（2）以邮件方式送出；</p> <p>（3）以公告方式进行；</p> <p>（4）以传真、电子邮件或其他电子方式进行；</p> <p>（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；</p> <p>（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。</p> <p>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。</p>   | <p>第三十三条 股东大会通知可以下列形式发出：</p> <p>（1）以专人送出；</p> <p>（2）以邮件方式送出；</p> <p>（3）以公告方式进行；</p> <p>（4）以传真、电子邮件或其他电子方式进行；</p> <p>（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；</p> <p>（6）公司股票上市地有关监管机构和交易所认可或本章程规则规定的其他形式。</p> <p><del>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。</del></p> <p>公司的境外上市外资股股东亦可以书</p>  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p><u>面方式选择以邮寄方式获得股东大会通知的印刷本。</u></p>  |
| <p>第四十条 个人股东亲自出席会议的，应出示本人身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明、股票账户卡；委托代理他人出席会议的，应出示本人有效身份证件、股东授权委托书。</p> <p>法人股东应由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证、法人股东单位的法定代表人依法出具的书面授权委托书。</p> | <p><del>第三十九条</del> 个人股东亲自出席会议的，应出示本人身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明、<u>股票账户卡持股凭证</u>；委托代理他人出席会议的，应出示本人有效身份证件、<u>股东授权代理委托书和持股凭证</u>。</p> <p>法人股东应由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和<u>持股凭证</u>；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证、法人股东单位的法定代表人依法出具的书面授权委托书和<u>持股凭证</u>。</p>   |
| <p>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。</p>   | <p>第四十六条 ……</p> <p><del>第四十八条</del> <u>公司应当充分考虑股东大会召开的时间、地点和方式，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、提问以及与公司董事、监事和高级管理人员等交流提供必要的时间。股东大会应当提供网络投票的方式。公司可以在按照信息披露规则作出公告后至股东大会召开前，与投资者充分沟通，广泛征询意见。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。</u></p> |
| <p>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。</p>   | <p><del>第四十七条</del> 在年度股东大会<u>股东年会上</u>，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。</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>第五十三条 股东大会应有会议记录，由董事会秘书负责。会议记录记载以下内容：</p> <p>（一） 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；</p> <p>（二） 会议主持人以及出席或列席会议的董事、监事、经理和其他高级管理人员姓名；</p> <p>（三） 出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司股份总数的比例；</p> <p>（四） 对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；</p> <p>（五） 股东的质询意见或建议以及相应的答复或说明；</p> <p>（六） 律师及计票人、监票人姓名；</p> <p>（七） 公司章程规定应当载入会议记录的其他内容。</p>       | <p>第五十二条 股东大会应有会议记录，由董事会秘书负责。会议记录记载以下内容：</p> <p>（一） 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；</p> <p>（二） 会议主持人以及出席或列席会议的董事、监事、经理和其他高级管理人员姓名；</p> <p>（三） 出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司股份总数的比例；</p> <p>（四） 对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；</p> <p>（五） 股东的质询意见或建议以及相应的答复或说明；</p> <p>（六） 律师及计票人、监票人姓名；</p> <p>（七） 股东大会和公司章程规定应当载入会议记录的其他内容。</p>  |
| <p>第五十九条 股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。</p>   | <p>第五十七条 股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数 <del>1/2 以上</del> 通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。</p>  |
| <p>第六十一条 下列事项由股东大会以特别决议通过：</p> <p>（一） 公司增、减股本和发行任何种类股票、认股证和其它类似证券；</p> <p>（二） 发行公司债券；</p> <p>（三） 公司的分立、分拆、合并、解散和清算以及重大收购或出售；</p> <p>（四） 公司章程的修改；</p> <p>（五） 公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30% 的；</p> <p>（六） 股权激励计划和员工持股计划；</p> <p>（七） 法律、行政法规、上市规则或公司章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。</p> | <p>第五十九条 下列事项由股东大会以特别决议通过：</p> <p>（一） 公司 <del>增加或者减少注册资本增、减股本和发行任何种类股票、认股证和其它类似证券；</del></p> <p><del>（二） 发行公司债券；</del></p> <p><del>（三）</del> （二） 公司的分立、分拆、合并、解散和清算以及重大收购或出售；</p> <p><del>（四）</del> （三） 公司章程的修改；</p> <p><del>（五）</del> （四） 公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30% 的；</p> <p><del>（六）</del> （五） 股权激励计划和员工持股计划；</p> <p><del>（七）</del> （六） 法律、行政法规、上市规则或公司章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>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。</p> <p>……</p>  | <p>第六十条 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，<u>除公司章程及本规则关于采用累积投票制度的规定外</u>，每一股份享有一票表决权。</p> <p>……</p>   |
| <p>第六十三条 ……</p> <p>如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有关部门的同意后，可以按正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作详细说明。前述特殊情况，是指下列情形：</p> <p>1、出席股东大会的股东只有关联股东；</p> <p>2、关联股东要求参与投票表决的提案被提交股东大会并经出席股东大会的其他股东以特别决议程序表决通过；</p> <p>3、关联股东无法回避的其他情形。</p> <p>关联股东不应当参与投票表决的关联交易事项的决议，应当根据前款规定由出席股东大会的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过，方可生效。</p> | <p>第六十二条 ……</p> <p>如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有关部门的同意后，可以按正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作详细说明。<del>前述特殊情况，是指下列情形：</del></p> <p><del>1、出席股东大会的股东只有关联股东；</del></p> <p><del>2、关联股东要求参与投票表决的提案被提交股东大会并经出席股东大会的其他股东以特别决议程序表决通过；</del></p> <p><del>3、关联股东无法回避的其他情形。</del></p> <p><del>关联股东不应当参与投票表决的关联交易事项的决议，应当根据前款规定由出席股东大会的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过，方可生效。</del></p> |
| <p>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。</p>  | <p>删除</p>   |

**北京北辰实业股份有限公司  
董事会议事规则修正案**

| 修订前   | 修订后   |
|---|---|
| <p>第三十条<br/>董事会议案的提出应遵循以下规定：<br/>.....</p> <p>（五）聘用或解聘会计师事务所、提名、任免董事、监事、高级管理人员的薪酬等议案可由独立董事提出。其他议案可由董事长、1/3 以上董事联名、监事会和总经理等分别提出。</p> | <p>第三十条<br/>董事会议案的提出应遵循以下规定：<br/>.....</p> <p>（五）<u>聘用或解聘会计师事务所、提名、任免董事、聘任或解聘高级管理人员的议案由董事会提名委员会提出。</u></p> <p><u>（六）董、监事、高级管理人员的薪酬，制定或者变更股权激励计划、员工持股计划，激励对象获授权益、行使权益条件成就，董事、高级管理人员在拟分拆所属子公司安排持股计划等议案由董事会薪酬与考核委员会提出等议案可由独立董事提出。</u></p> <p><u>（七）下列事项应当经审计委员会全体成员过半数同意后提出：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1.披露财务会计报告及定期报告中的财务信息、内部控制评价报告；</u></li> <li><u>2.聘用或者解聘承办公司审计业务的会计师事务所；</u></li> <li><u>3.聘任或者解聘公司财务负责人；</u></li> <li><u>4.因会计准则变更以外的原因作出会计政策、会计估计变更或者重大会计差错更正；</u></li> <li><u>5.法律、行政法规、中国证监会规定和公司章程规定的其他事项。</u></li> </ol> <p>（八）其他议案可由董事长、1/3 以上董事联名、监事会和总经理等分别提出。</p> |



|   |   |
|---|---|
| <p>第三十六条<br/>         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。</p> <p>第三十七条<br/>         董事会对第七条第（八）项中涉及担保的职权、第（六）、（七）、（十四）项所列职权，以及根据现行的法律、法规及公司章程规定需要由三分之二以上的董事表决的其他事项，应由三分之二以上的董事表决同意方可通过，此外其余事项可由半数以上的董事表决同意通过。</p> | <p>第三十六条<br/>         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。<u>董事会作出决议，须经全体董事过半数通过。</u>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。</p> <p><del>第三十七条<br/>         董事会对第七条第（八）项中涉及担保的职权、第（六）、（七）、（十四）项所列职权，以及根据现行的法律、法规及公司章程规定需要由三分之二以上的董事表决的其他事项，应由三分之二以上的董事表决同意方可通过，此外其余事项可由半数以上的董事表决同意通过。</del></p> |
| <p>第四十九条<br/>         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。</p>   | <p>第四十八条<br/>         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。<u>独立董事连续两三次未亲自出席董事会会议，也不委托其他独立董事代为出席的，董事会应当在该事实发生之日起30日内提议召开股东大会解除该独立董事职务的，由董事会提请股东大会予以撤换。</u></p>   |
| <p>其他条款的序号相应进行调整。</p>   |   |

附件 4

北京北辰实业股份有限公司  
监事会议事规则修正案

| 修订前  | 修订后  |
|--|--|
| <p>第六条 监事会由 5 名监事组成。其中：<br/>监事会设主席 1 人，监事会主席的任免应当经三分之二以上（含三分之二）监事会成员表决通过。</p>  | <p>第六条 监事会由 5 名监事组成。其中：<br/>监事会设主席 1 人，<u>监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席的任免应当经三分之二以上（含三分之二）监事会成员表决通过。</u></p>   |
| <p>第八条 监事会行使下列职权：<br/>（一）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；<br/>（二）检查公司财务；<br/>（三）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；<br/>（四）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；<br/>（五）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；<br/>（六）向股东大会提出提案；<br/>（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；<br/>（八）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。<br/>（九）公司章程规定监事的其他职权。<br/>.....</p> | <p>第八条 监事会行使下列职权：<br/>（一）<u>检查公司财务</u>，应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；<br/><del>（二）检查公司财务；</del><br/><u>（二二）</u>对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；<br/><u>（三四）</u>当董事、<u>经理和其他</u>高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求<u>前述人员</u><del>董事、高级管理人员</del>予以纠正；<br/><u>（四五）</u>提议召开临时股东大会和<u>董事会会议</u>，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；<br/><u>（五六）</u>向股东大会提出提案；<br/><u>（六七）</u>依照《公司法》<u>有关规定</u><del>第一百五十二条</del>的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；<br/><u>（七八）</u>发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。<br/><u>（八九）</u>公司章程规定监事的其他职权。<br/>.....</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>新增</p>  | <p><u>第九条 监事会主席应履行以下职责：</u><br/> <u>（一）召集、主持监事会会议；</u><br/> <u>（二）组织履行监事会职责；</u><br/> <u>（三）签署监事会报告和其他重要文件；</u><br/> <u>（四）代表监事会向股东大会报告工作；</u><br/> <u>（五）法律法规及公司章程规定的其他职责。</u></p>   |
| <p>第十条 监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持。</p> | <p><del>第十条</del><u>第十一条 监事会每六个月至少召开一次会议，由监事会主席召集和主持监事会会议；。监事会主席无法履行职权时，可由半数以上的监事共同推举一名监事或指定一名监事代行职权。监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持。</u></p>  |
| <p>第二十七条 监事会的决议须全体监事的半数以上同意方为有效。</p>                                 | <p><del>第二十七条</del><u>第二十八条 监事会的决议，应当经半数以上监事通过。须全体监事的半数以上同意方为有效。</u></p>  |
| <p>新增</p>  | <p><u>第三十一条 监事会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。</u></p>   |
| <p>新增</p>  | <p><u>第三十二条 监事会审议通过公司定期报告的，应由全体监事签署书面确认意见，说明定期报告编制和审核程序是否符合相关规定，内容是否真实、准确、完整。监事对定期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当在监事会审议定期报告时投反对票或者弃权票，并在书面确认意见中发表意见并陈述理由。异议理由应当明确、具体，与定期报告披露内容具有相关性，监事会应对所涉及事项及其对公司的影响作出说明并公告，公司不予披露的，监事可以直接申请披露。</u></p> |
| <p>第三十四条 监事会依照法律、行政法规要求在监事会会议结束后二日内对其形成的决议进行公告；监事会全体成员必须保</p>        | <p><del>第三十四条</del><u>第三十七条 监事会依照法律、行政法规要求在监事会会议结束后二日内对其形成的决议进行公告；监事会决</u></p>  |

证公告所披露内容真实、准确、完整，没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏，并就其保证承担个别和连带责任。

议公告【可以】加盖监事会公章；监事会决议公告应当包括会议通知发出的时间和方式、会议召开的时间、地点和方式、委托他人出席和缺席的监事情况、每项议案的表决结果以及有关监事反对或者弃权的理由、审议事项的具体内容和会议形成的决议等；监事会全体成员必须保证公告所披露内容真实、准确、完整，没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏，并就其保证承担个别和连带责任。

其他条款的序号相应进行调整。

## 附件 5

### 其他事项说明

除上述条款修订外,《公司章程》及其附件的其他条款不变,同时,董事会提请股东大会授权公司董事会及相关工作人员办理修订版《公司章程》的公司变更登记、备案以及根据工商登记机关意见对修订版《公司章程》进行必要文字调整等相关手续。上述变更以工商登记机关最终核准的内容为准。

# 北京北辰实业股份有限公司

## 对会计师事务所 2023 年度履职情况评估报告

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）聘请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”）作为公司 2023 年年度境内审计会计师事务所。根据财政部、国资委及证监会颁布的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》，公司对普华永道中天在近一年审计中的履职情况进行了评估。经评估，公司认为近一年普华永道中天在资质等方面合规有效，履职能够保持独立性，勤勉尽责，公允表达意见。具体情况如下：

### 一、资质条件

#### 1、普华永道中天

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。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 余，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。

普华永道中天拥有会计师事务所执业证书，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。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。此外，普华永道中天是普华永道国际网络成员机构，同时也在 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。

#### 2、项目基本信息

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。

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、执业记录**

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。

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。

## **三、质量管理水平**

### **1、项目咨询**

普华永道中天根据与项目沟通、监督与复核相关的政策与程序，就重大审计及会计判断问题及时向风险及质量管理部及相关专业技术支持部门进行咨询，按时解决了公司重点难点技术问题。

### **2、意见分歧解决**

普华永道中天对于项目组内存在专业意见分歧的处理有明确的政策，规定在

项目组内或项目负责人、质量复核合伙人及其他被咨询的合伙人未达成一致意见时，不能出具审计报告。近一年审计过程中，普华永道中天就公司的所有重大会计审计事项未发生意见分歧的情况。

### 3、项目质量复核及检查

普华永道中天对项目组的沟通、监督与复核制定了一系列政策与程序，项目组成员在执行复核工作时，根据不同领域的重要程度和复杂程度等因素，由不同级别人员进行复核，项目合伙人积极参与解决项目执行过程中的会计、审计及项目管理的问题，进行适当的监督和复核，包括解决重要事项、识别咨询事项等，确保在出具报告前所有支持审计意见的充分、适当的审计证据均已获得。除了审计项目组内部的复核程序外，普华永道中天对公司审计项目委派质量复核合伙人，以加强项目质量控制复核，客观评价项目组作出的重大判断以及结论。同时，会计咨询服务部在对本审计项目进行复核，指定会计专业咨询专家复核团队协助项目组复核公司的财务报表。

### 4、项目质量检查

普华永道中天风险及质量管理部对审计项目执行严格的内部质量监控检查制度以有效防范审计风险和保障高质量的审计执业水平，主要包括实时项目质量监控检查和已完成项目的质量监控检查。普华永道中天始终关注质量监控检查中发现的问题，以不断完善相应的政策和程序，保持稳定的工作质量。

### 5、质量管理缺陷识别与整改

普华永道中天制定了与质量监控检查相关的政策与程序，风险及质量管理部针对质量监控检查或外部检查中发现的问题，及时评估事务所质量管理体系是否存在缺陷以及缺陷的重大程度和影响的广泛性，并迅速制定有效的整改措施并监督整改措施的落实及其执行的有效性。

2023 年年度审计过程中，普华永道中天勤勉尽责，本项目质量管理的各项措施得到了有效执行。

## 四、工作方案

近一年审计过程中，普华永道中天针对公司的服务需求及被审计单位的实际

情况，制定了全面、合理、可操作性强的审计工作方案。审计工作围绕被审计单位的审计重点展开，涉及公司业务、财务、内控及信息系统等多个维度，覆盖公司重要风险领域及重要子/分公司。

近一年审计过程中，普华永道中天基于与公司商定的时间表，开展其年度审计工作，充分满足了上市公司报告披露时间要求。普华永道中天就制定了详细的审计计划与时间安排，并且能够根据计划安排按时提交各项工作成果。

## **五、人力及其他资源配备**

普华永道中天配备了专属审计工作团队，项目负责合伙人由资深审计服务合伙人担任，核心团队成员均具备多年上市公司审计经验，并拥有中国注册会计师专业资质。事务所投入足够的资源以确保项目组各级员工均具有必要的素质、专业胜任能力和充足时间支持业务的执行。

## **六、信息安全管理**

普华永道中天制定了涵盖档案管理、保密制度、突发事件处理等系统性的信息安全控制制度，恪守对公司保密信息保密的责任，对执业过程中获知的所有客户保密信息严格进行保密。在制定审计方案和实施审计工作的过程中，也考虑了对敏感信息、保密信息的检查、处理、脱敏和归档管理，在事务所和项目组层面建立和实施了一系列有关措施及制度，并能够有效执行。

## **七、风险承担能力水平**

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。

北京北辰实业股份有限公司

2024 年 3 月 21 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  
债券代码：250684

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  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2024-017

## 北京北辰实业股份有限公司

### 关于 2023 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 2024 年 3 月 21 日召开的第九届董事会第九十八次会议审议通过了《2023 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 2023 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 2023 年度计提资产减值准备总计人民币 89,742 万元，计提的主要减值准备具体情况如下：

##### 1、应收款项的减值准备计提情况（含应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期应收款）

公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 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，公司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，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。经测试，2023年度，本公司需对应收款项计提信用减值准备人民币 26,021 万元。

## 2、存货的资产减值准备计提情况

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价：期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。

2023 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，2023 年度，本公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 63,721 万元。

## 二、相关决策程序

本公司于 2024 年 3 月 21 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《2023 年度计提资产减值准备的议案》。

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 2023 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 2023 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、2023年度减值计提对公司利润影响情况

2023 年度本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表信用减值损失

及存货资产减值损失分别为人民币 26,021 万元、63,721 万元，公司合并财务报表利润总额减少人民币 89,742 万元，净利润减少人民币 85,954 万元，归属于母公司股东的净利润减少人民币 82,165 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

2024 年 3 月 21 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  
债券代码：250684

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  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2024-013

## 北京北辰实业股份有限公司 关于 2024 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 355 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 2023 年年度股东大会审议通过之日起至 2024 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 2023 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 2024 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 355 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子公司提供担保总额不超过人民币 210 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 110 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 100 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 20 亿元，全部为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保；

(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 110 亿元。

4. 担保额度有效期：自公司 2023 年年度股东大会审议通过之日起至 2024 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 2024 年 3 月 21 日召开第九届董事会第九十八次会议，会议以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权，一致通过《关于 2024 年度担保额度预计的议案》。该议案尚需提交公司 2023 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 2023 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<br>(万元) | 业务性质        | 总资产<br>(亿元)   | 净资产<br>(亿元)   | 净利润<br>(亿元) | 公司持股比例<br>% | 公司及子公司对下属公司额度分配<br>(亿元) |
|--------------------------|-----------------|-------|--------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------------------|
| 1                        | 北京北辰地产集团有限公司    | 胡浩    | 885,909      | 房地产开发       | 420.60        | 146.57        | -2.30       | 100%        | 20.00                   |
| 2                        | 北京天成天房地产开发有限公司  | 李晓瑜   | 1,100        | 房地产开发       | 9.57          | 3.11          | 0.20        | 100%        | 10.00                   |
| 3                        | 长沙北辰房地产开发有限公司   | 霍斌峰   | 120,000      | 房地产开发、酒店及养老 | 107.50        | 53.36         | 4.60        | 100%        | 50.00                   |
| 4                        | 武汉北辰辰智房地产开发有限公司 | 曾亚丽   | 73,000       | 房地产开发       | 14.81         | 6.25          | -0.30       | 100%        | 15.00                   |
| 5                        | 武汉北辰辰慧房地产开发有限公司 | 曾亚丽   | 133,000      | 房地产开发       | 15.61         | 11.14         | -0.03       | 100%        | 15.00                   |
| <b>资产负债率 70%以下全资公司小计</b> |                 |       |              |             | <b>568.09</b> | <b>220.43</b> | <b>2.17</b> |             | <b>110.00</b>           |
| 6                        | 重庆北辰两江置业有限公司    | 谢雄    | 10,000       | 房地产开发       | 38.42         | 4.82          | 0.88        | 100%        | 30.00                   |
| 7                        | 杭州北辰京阳置业有限公司    | 邢德文   | 5,000        | 房地产开发       | 30.21         | -1.87         | -1.90       | 100%        | 20.00                   |
| 8                        | 廊坊市辰智房地产开发有限公司  | 牛昆    | 3,100        | 房地产开发       | 21.12         | 0.19          | -0.05       | 100%        | 15.00                   |
| 9                        | 廊坊市辰睿房地产开发有限公司  | 牛昆    | 3,100        | 房地产开发       | 8.11          | 0.23          | -0.05       | 100%        | 15.00                   |

|                          |                 |     |       |         |               |               |              |          |               |
|--------------------------|-----------------|-----|-------|---------|---------------|---------------|--------------|----------|---------------|
| 10                       | 重庆北辰合悦置业有限公司    | 谢雄  | 5,000 | 房地产开发   | 8.43          | -2.90         | -0.80        | 100%     | 20.00         |
| <b>资产负债率 70%以上全资公司小计</b> |                 |     |       |         | <b>106.29</b> | <b>0.47</b>   | <b>-1.92</b> |          | <b>100.00</b> |
| <b>全资公司合计</b>            |                 |     |       |         | <b>674.38</b> | <b>220.90</b> | <b>0.25</b>  |          | <b>210.00</b> |
| 11                       | 武汉光谷创意文化科技园有限公司 | 杨顺成 | 4,082 | 房地产开发   | 22.13         | -0.91         | -1.39        | 51%      | 10.00         |
| 12                       | 广州辰旭置业有限公司      | 张华清 | 9,804 | 房地产开发   | 14.17         | 0.72          | -0.26        | 51%      | 10.00         |
| <b>资产负债率 70%以上控股公司小计</b> |                 |     |       |         | <b>36.30</b>  | <b>-0.19</b>  | <b>-1.65</b> |          | <b>20.00</b>  |
| <b>控股公司合计</b>            |                 |     |       |         | <b>36.30</b>  | <b>-0.19</b>  | <b>-1.65</b> |          | <b>20.00</b>  |
| 13                       | 武汉金辰盈创置业有限公司    | 施鑫华 | 5,000 | 房地产开发经营 | 5.35          | -1.34         | -0.23        | 49%      | 5.00          |
| 14                       | 广州广悦置业有限公司      | 李强  | 9,804 | 房地产开发   | 14.00         | -0.90         | -1.52        | 49%      | 10.00         |
| <b>资产负债率 70%以上参股公司小计</b> |                 |     |       |         | <b>19.35</b>  | <b>-2.24</b>  | <b>-1.75</b> |          | <b>15.00</b>  |
| <b>参股公司合计</b>            |                 |     |       |         | <b>19.35</b>  | <b>-2.24</b>  | <b>-1.75</b> |          | <b>15.00</b>  |
| <b>总计</b>                |                 |     |       |         | <b>730.03</b> | <b>218.47</b> | <b>-3.15</b> | <b>-</b> | <b>245.00</b> |

(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, 公司董事会审计委员会对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九十八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 2023 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. 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 24.36 亿元, 均为对公司合并报表范围内公司提供担保, 占公司 2023 年度经审计净资产的比

例为 18.96%。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九十八次会议决议；
2. 公司 2024 年审计委员会第三次会议决议。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2024 年 3 月 21 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  
债券代码：250684

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  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2024-014

## 北京北辰实业股份有限公司 关于2024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2024年3月21日召开第九届董事会第九十八次会议，分别以7票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于2024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 40 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 20 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 20 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 2023 年年度股东大会审议通过之日起至 2024 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、备查文件**

公司第九届董事会第九十八次会议决议

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2024年3月21日

# 北京北辰实业股份有限公司

## 股东分红回报规划

### (2024 年—2026 年)

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37号）、《上市公司监管指引第3号--上市公司现金分红》的规定，为充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，进一步细化《公司章程》关于利润分配政策的条款，增加公司利润分配决策的透明度和可操作性，便于股东对公司经营和利润分配进行监督，公司董事会制定《公司股东分红回报规划》（以下简称“规划”）。

#### 第一条 公司制定规划的考虑因素

公司着眼于长远的和可持续发展的目标，并充分重视对投资者的合理回报，在综合考虑股东要求和意愿、外部环境、公司实际情况包括盈利能力、现金流量状况、经营发展战略等的基础上，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对公司利润分配做出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

#### 第二条 规划的制定原则

公司董事会根据公司《章程》确定的利润分配政策制定规划。公司根据自身经营状况，在平衡公司短期利益与长远发展关系的基础上，处理好公司经营利润用于自身发展和回报股东的关系，确定合理的利润分配方案。

#### 第三条 规划的制定周期和相关决策机制

公司董事会应当根据公司《章程》规定的利润分配政策，并结合公司实际情况制定股东分红回报规划，并且至少每三年重新审阅一次规划。如公司因外部环境、自身经营状况发生重大变化或根据经营情况、投资规划、发展战略的需要，以及监管部门的要求，需要调整股东分红回报规划的，公司董事会在不违反公司《章程》规定的利润分配政策的前提下，可以对规划进行适当调整并报公司股东大会审议批准。

#### 第四条 公司未来三年（2024年-2026年）的股东分红回报规划

1、利润分配形式：公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司优先采用现金分红的利润分配方式。现金股利政策目标为稳定增长股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

2、现金分红的条件和比例：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%。特殊情况是指：根据公司董事会判断可能会对公司的持续正常经营造成重大不利影响的特殊情况。

#### 3、公司差异化现金分红政策：

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、发放股票股利的条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

#### 5、利润分配方案的审议及实施：

（1）公司的利润分配方案由公司总经理提出意见后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案形成专项决议后提交股东大会审批。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式。

(2) 公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。独立董事认为现金分红具体方案可能损害上市公司或者中小股东权益的，有权发表独立意见。董事会对独立董事的意见未采纳或者未完全采纳的，应当在董事会决议中记载独立董事的意见及未采纳的具体理由，并披露。

(3) 股东大会对现金分红具体方案进行审议前，上市公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

(4) 上市公司召开年度股东大会审议年度利润分配方案时，可审议批准下一年中期现金分红的条件、比例上限、金额上限等。年度股东大会审议的下一年中期分红上限不应超过相应期间归属于上市公司股东的净利润。董事会根据股东大会决议在符合利润分配的条件下制定具体的中期分红方案。

(5) 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利(或股份)的派发事项。

(6) 公司因前述特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

(7) 当公司存在以下任一情形时，可以不进行利润分配：

a. 最近一年审计报告为非无保留意见或带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见；

b. 公司经营性现金流量净额比上年同期下降 50%以上；

c. 公司经营性现金流量净额为负数。

6、利润分配政策的变更：如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投



票方式。

#### 第五条 附则

规划未尽事宜，依照相关法律法规、规范性文件及《公司章程》规定执行。  
规划由公司董事会负责解释，自公司股东大会审议通过之日起生效实施。

北京北辰实业股份有限公司

2024年3月21日

# 北京北辰实业股份有限公司 独立董事工作制度修正案

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会（以下称中国证监会）《上市公司治理准则》、《上市公司独立董事管理办法》（以下简称“《办法》”）等相关法律、法规、规章、规范性文件以及《北京北辰实业股份有限公司章程》（以下称公司章程）等相关规定的修订，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《独立董事工作制度》做出如下修改：

| 修订前   | 修订后  |
|---|--|
| <p>第一章 总则</p> <p>第一条</p> <p>为了进一步完善北京北辰实业股份有限公司（以下称公司）的治理结构，促进公司的规范运作，维护公司整体利益，保障全体股东特别是中小股东的合法权益不受损害，根据《中华人民共和国公司法》（以下称《公司法》）、中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（以下称《指导意见》）和《上市公司治理准则》、公司上市股票上市的交易所相关上市规则（以下称上市规则）等相关规定，以及《北京北辰实业股份有限公司章程》（以下称公司章程）制定本制度。</p> | <p>第一章 总则</p> <p>第一条</p> <p>为了进一步完善北京北辰实业股份有限公司（以下称公司）的治理结构，促进公司的规范运作，维护公司整体利益，保障全体股东特别是中小股东的合法权益不受损害，根据《中华人民共和国公司法》（以下称《公司法》）、<del>中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（以下称《指导意见》）</del>《中华人民共和国证券法》、<u>中国证券监督管理委员会（以下称中国证监会）《上市公司治理准则》、公司上市股票上市的交易所相关上市规则（以下称上市规则）</u>等相关规定，<del>《上市公司独立董事管理办法》</del>（以下简称“《办法》”）等相关法律、法规、规章、规范性文件以及《北京北辰实业股份有限公司章程》（以下称公司章程）制定本制度。</p> |
| <p>第二条</p> <p>公司董事会中设三名独立董事，其中至少包括一名具备会计师专业资格的人士。独立董事是指不在公司担任董事外的其他职务，并与公司及其主要股东不存在可能妨碍其进行独立客观判断的关系的董事。</p>   | <p>第二条</p> <p><del>公司董事会中设三名独立董事，其中至少包括一名具备会计师专业资格的人士。</del>独立董事是指不在公司担任除董事外的其他职务，并与公司及其主要股东、<u>实际控制人不存在直接或者间接利害关系，或者其他可能影响其进行独立客观判断的关系的董事。</u></p> <p><u>独立董事应当独立履行职责，不受上市公司及其主要股东、实际控制人等单位或者个人的影响。</u></p>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>第三条<br/>         公司董事会中设三名独立董事，其中至少包括一名具备会计师专业资格的人士。<br/>         公司董事会设置审计委员会。审计委员会成员为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事过半数，并由独立董事中会计专业人士担任召集人。<br/>         公司董事会设置提名、薪酬与考核、战略、法律合规委员会。提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事过半数并担任召集人。</p>   |
| <p>第三条<br/>         独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务。独立董事应当按照相关法律法规、《指导意见》和本制度的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。</p>  | <p>第四条<br/>         独立董事对公司及全体股东负有<u>诚信忠实与勤勉义务</u>，<del>独立董事应当按照相关法律法规、《指导意见》和本制度的要求</del>，<u>按照法律、行政法规、中国证监会规定、证券交易所业务规则和公司章程的规定</u>，认真履行职责，<u>在董事会中发挥参与决策、监督制衡、专业咨询作用</u>，维护公司整体利益，<u>尤其要关注保护中小股东的合法权益不受损害</u>。</p>   |
| <p>第四条<br/>         独立董事应当独立履行职责，不受公司主要股东、实际控制人或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。本公司聘任的独立董事原则上最多在5家上市公司兼任独立董事，并确保有足够的时间和精力有效履行独立董事的职责。</p>   | <p>删除</p>   |
| <p>第五条<br/>         独立董事及拟担任独立董事的人士应当按照中国证监会的要求，参加中国证监会及其授权机构所组织的培训。</p>  | <p>删除</p>   |
| <p>第二章 独立董事的任职资格</p> <p>第六条<br/>         担任本公司独立董事应当具备下列基本条件：<br/>         （一）根据法律、行政法规及其他有关规定，具备担任上市公司董事的资格；<br/>         （二）具有法律、法规、规章、上市规则及《指导意见》所要求的独立性；<br/>         （三）具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及规则；<br/>         （四）具有五年以上法律、经济或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验；<br/>         （五）公司章程规定的其他条件。</p> | <p>第二章 独立董事的任职资格</p> <p>第五条<br/>         担任本公司独立董事应当具备下列基本条件：<br/>         （一）根据法律、行政法规及其他有关规定，具备担任上市公司董事的资格；<br/>         （二）具有<u>法律、法规、规章、上市规则及《指导意见》本制度</u>所要求的独立性；<br/>         （三）具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律法规及规则；<br/>         （四）具有五年以上<u>法律、经济或者其他履行独立董事职责所必需的法律、会计或者经济等</u>工作经验；</p> |

(五) 具有良好的个人品德, 不存在重大失信等不良记录公司章程规定的其他条件。;

(六) 法律、行政法规、中国证监会规定、证券交易所业务规则和公司章程规定的其他条件。

## 第六条

独立董事必须保持独立性。下列人员不得担任本公司的独立董事:

(一) 在本公司或者本公司附属企业任职的人员及其配偶、父母、子女、主要社会关系;

(二) 直接或间接持有本公司已发行股份 1%以上或者是本公司前十名股东中的自然人股东及其配偶、父母、子女;

(三) 在直接或间接持有本公司已发行股份 5%以上的股东或者在本公司前五名股东任职的人员及其配偶、父母、子女;

(四) 在公司控股股东、实际控制人的附属企业任职的人员及其配偶、父母、子女;

(五) 与公司及公司控股股东、实际控制人或者各自的附属企业有重大业务往来的人员, 或者在有重大业务往来的单位及其控股股东、实际控制人任职的人员;

(六) 为公司及公司控股股东、实际控制人或者各自附属企业提供财务、法律、咨询、保荐等服务的人员, 包括但不限于提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人、董事、高级管理人员及主要负责人;

(七) 最近十二个月内曾经具有第一项至第六项所列举情形的人员;

(八) 法律、行政法规、中国证监会规定、证券交易所业务规则和公司章程规定的不具备独立性的其他人员。

前款第四项至第六项中的公司控股股东、实际控制人的附属企业, 不包括与公司受同一国有资产管理机构控制且按照相关规定未与公司构成关联关系的企业。

除上述规定外, 独立董事还需满足公司境外上市地关于独立董事的独立性要求。

独立董事应当每年对独立性情况进行自查, 并将自查情况提交董事会。董事会应当每年对在任独立董事独立性情况进行评估并出具专项意见, 与年度报告同时披露。

下列人员不得担任本公司的独立董事:

(一) 在本公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系 (直系亲属是指配偶、父母、子女等; 主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等。);

(二) 直接或间接持有本公司已发行股份 1%以上或者是本公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属;

(三) 在直接或间接持有本公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在本公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属;

(四) 最近一年内曾经具有前三项所列举情形的人员;

(五) 为本公司或者其附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员;

(六) 公司章程规定的其他不得担任独立董事的人员;

(七) 中国证监会认定的其他不得担任独立董事的人员。

|   |   |
|---|---|
|   | <p>第七条</p> <p>独立董事候选人应当具有良好的个人品德，不得存在不得被提名为公司董事的情形，并不得存在下列不良纪录：</p> <p>(一)最近 36 个月内因证券期货违法犯罪，受到中国证监会行政处罚或者司法机关刑事处罚的；</p> <p>(二)因涉嫌证券期货违法犯罪，被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的；</p> <p>(三)最近 36 个月内受到证券交易所公开谴责或者 3 次以上通报批评；</p> <p>(四)在过往任职独立董事期间，因连续 2 次未能亲自出席董事会会议也不委托其他独立董事代为出席董事会会议被董事会提议召开股东大会予以解除职务，未满 12 个月的；</p> <p>(五)存在重大失信等不良记录；</p> <p>(六)法律、法规、规章、规范性文件认定的其他情形。</p> |
|   | <p>第八条</p> <p>以会计专业人士身份被提名为独立董事候选人的，应当具备较丰富的会计专业知识和经验，并至少符合下列条件之一：</p> <p>(一)具有注册会计师资格；</p> <p>(二)具有会计、审计或者财务管理专业的高级职称、副教授及以上职称或者博士学位；</p> <p>(三)具有经济管理方面高级职称，且在会计、审计或者财务管理等专业岗位有 5 年以上全职工作经验。</p>  |
|   | <p>第九条</p> <p>独立董事原则上最多在三家境内上市公司担任独立董事，并应当确保有足够的时间和精力有效地履行独立董事的职责。</p>  |
| <p>第三章 独立董事的提名、选举和更换</p> <p>第七条</p> <p>公司董事会、监事会、单独或者合并持有公司已发行股份 1%以上的股东可以提出独立董事候选人，并经股东大会选举决定。</p> | <p>第三章 独立董事的提名、选举和更换</p> <p>第十条</p> <p>公司董事会、监事会、单独或者合并持有公司已发行股份1%以上的股东可以提出独立董事候选人，并经股东大会选举决定。</p> <p><u>上述提名人不得提名与其存在利害关系的人员或者有其他可能影响独立履职情形的关系密切人员作为独立董事候选人。</u></p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p>第八条</p> <p>独立董事的提名人在提名前应当征得被提名人的同意。提名人应当充分了解被提名人职业、学历、职称、详细的工作经历、全部兼职等情况，并负责向公司提供该等情况的书面材料，并对其担任独立董事的资格和独立性发表意见，被提名人应当就其本人与公司之间不存在任何影响其独立客观判断的关系发表公开声明。</p>           | <p>第十一条</p> <p>独立董事候选人应当就其是否符合法律法规及证券交易所相关规定有关独立董事任职条件、任职资格及独立性要求等作出声明与承诺。</p> <p>独立董事提名人应当就独立董事候选人是否符合任职条件和任职资格、履职能力及是否存在影响其独立性的情形等内容进行审慎核实，并就核实结果作出声明与承诺。</p>  |
|  | <p>第十二条</p> <p>公司董事会提名委员会应当对被提名人任职资格进行审查，并形成明确的审查意见。</p>   |
| <p>第九条</p> <p>在选举独立董事的股东大会召开前，如果适用的法律、法规或有关的上市规则有相关规定，公司应将所有被提名人的有关材料同时报送中国证监会、公司所在地证监局和公司股票挂牌交易的证券交易所。公司董事会对被提名人的有关情况有异议的，应同时报送董事会的书面意见。对中国证监会持有异议的被提名人，不作为独立董事候选人。</p> | <p>第十三条</p> <p>公司最迟应当在发布召开关于选举独立董事的股东大会通知公告时，通过证券交易所公司业务管理系统向证券交易所提交独立董事候选人的有关材料。</p> <p>公司董事会、独立董事候选人、独立董事提名人应当在规定时间内如实回答证券交易所的问询，并按要求及时向证券交易所补充有关材料。未按要求及时回答问询或者补充有关材料的，证券交易所将根据已有材料决定是否对独立董事候选人的履职能力和独立性提出异议。</p> |
| <p>第十条</p> <p>在召开股东大会选举独立董事时，公司董事会应对独立董事候选人是否被中国证监会提出异议的情况进行说明。</p>  | <p>第十四条</p> <p>独立董事候选人不符合独立董事任职条件或独立性要求的，证券交易所可以对独立董事候选人的任职条件和独立性提出异议，公司应当及</p>  |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>时披露。</p> <p>在召开股东大会选举独立董事时，公司董事会应当对独立董事候选人是否被证券交易所提出异议的情况进行说明。对于证券交易所提出异议的独立董事候选人，公司不得提交股东大会选举。如已提交股东大会审议的，应当取消该提案。</p>   |
|   | <p>第十五条</p> <p>公司股东大会选举两名以上独立董事的，应当实行累积投票制。中小股东表决情况应当单独计票并披露。</p>  |
| <p>第十一条</p> <p>独立董事每届任期与公司其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但是连任时间不得超过六年。</p>  | <p>第十六条</p> <p>独立董事每届任期与公司其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但是连任时间不得超过六年。</p>   |
| <p>第十二条</p> <p>独立董事连续 3 次未亲自出席董事会会议的，由董事会可以提请股东大会予以撤换。</p>  | <p>第十七条</p> <p>独立董事在任职后出现不符合任职条件或独立性要求的，应当立即停止履职并辞去职务。独立董事未按期提出辞职的，董事会知悉或者应当知悉该事实发生后应当立即按规定解除其职务。</p> <p>独立董事连续两次未亲自出席董事会会议，也不委托其他独立董事代为出席的，董事会应当在该事实发生之日起 30 日内提议召开股东大会解除该独立董事职务。</p>                   |
| <p>第十三条</p> <p>除出现上述情况及《公司法》中规定的不得担任董事的情形外，独立董事任期届满前不得无故被免职。提前免职的，公司应将其作为特别披露事项予以披露，被免职的独立董事认为公司的免职理由不当的，可以作出公开的声明。</p> | <p>第十八条</p> <p>独立董事任期届满前，公司可以经法定程序解除其职务。提前解除独立董事职务的，公司应当及时披露具体理由和依据。独立董事有异议的，公司应当及时予以披露。</p> <p>独立董事因不符合任职条件或独立性要求提出辞职或者被解除职务导致董事会或者专门委员会中独立董事所占的比例不符合本制度或者公司章程的规定，或者独立董事中欠缺会计专业人士的，公司应当自前述事实发生之日起六十</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | 日内完成补选。   |
| <p>第十四条</p> <p>独立董事在任期届满前可以提出辞职。独立董事辞职应向董事会提交书面辞职报告，对任何与其辞职有关或其认为有必要引起公司股东和债权人注意的情况进行说明。</p>  | <p>第十九条</p> <p>独立董事在任期届满前可以提出辞职。独立董事辞职应向董事会提交书面辞职报告，对任何与其辞职有关或其认为有必要引起公司股东和债权人注意的情况进行说明。公司应当对独立董事辞职的原因及关注事项予以披露。</p>  |
| <p>第十五条</p> <p>如果因独立董事辞职导致独立董事成员或董事会成员低于法定或公司章程规定最低人数的，在补选的独立董事就任前，独立董事仍应当按照法律、行政法规及公司章程的规定，履行职务。董事会应当在两个月内召开股东大会改选独立董事，逾期不召开股东大会的，独立董事可以不再履行职务。</p>      | <p>第二十条</p> <p>独立董事辞职导致董事会或者专门委员会中独立董事所占的比例不符合法律法规、本制度或者公司章程的规定，或者独立董事中欠缺会计专业人士的，拟辞职的独立董事应当继续履行职责至新任独立董事产生之日。公司应当自独立董事提出辞职之日起六十日内完成补选。</p>  |
|   | <p>第四章 独立董事的职责与履职方式</p> <p>第二十一条</p> <p>独立董事履行下列职责：</p> <p>（一）参与董事会决策并对所议事项发表明确意见；</p> <p>（二）对本制度第二十七条所列公司与控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员之间的潜在重大利益冲突事项进行监督，促使董事会决策符合公司整体利益，保护中小股东合法权益；</p> <p>（三）对公司经营发展提供专业、客观的建议，促进提升董事会决策水平；</p> <p>（四）法律、行政法规、中国证监会规定和公司章程规定的其他职责。</p> <p>独立董事应当独立公正地履行职责，不受公司及其主要股东、实际控制人等单位或者个人的影响。如发现所审议事项存在影响其独立性的情况，应当向公司申明并实行回避。任职期间出现明显影响独立性情形的，应当及时通知公司，提出解决措施，必要时应当提出辞职。</p> |
| <p>第四章 独立董事的特别职权</p> <p>第十六条</p> <p>独立董事除具有法律、法规、规范性文件及公司章程赋予董事的职权外，还具有以下特别职权：</p> <p>（一）公司与关联人达成的总额高于人民 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5% 的关联交易应由独立董事认可后，提交董事</p> | <p>第二十二条</p> <p>独立董事行使下列特别职权：</p> <p>（一）独立聘请中介机构，对公司具体事项进行审计、咨询或者核查；</p> <p>（二）向董事会提议召开临时股东大会；</p> <p>（三）提议召开董事会会议；</p> <p>（四）依法公开向股东征集股东权利；</p> <p>（五）对可能损害公司或者中小股东权益的事项</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>会讨论。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；</p> <p>(二) 向董事会提请召开临时股东大会；</p> <p>(三) 提议召开董事会；</p> <p>(四) 独立聘请外部审计机构或咨询机构；</p> <p>(五) 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权；</p> <p>(六) 独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。</p> | <p>发表独立意见；</p> <p>(六) 法律、行政法规、中国证监会规定和公司章程规定的其他职权。</p> <p>独立董事行使前款第一项至第三项所列职权的，应当经全体独立董事过半数同意。</p> <p>独立董事行使第一款所列职权的，公司应当及时披露。上述职权不能正常行使的，公司应当披露具体情况和理由。</p>    |
| <p>第十七条<br/>公司董事会设立的审计、薪酬与考核等专门委员会中，审计委员会、薪酬与考核委员会全部由独立董事组成，审计委员会成员中至少应有一名独立董事是会计专业人士。</p>  | <p>删除</p>   |
|   | <p>第二十三条<br/>董事会会议召开前，独立董事可以与董事会秘书进行沟通，就拟审议事项进行询问、要求补充材料、提出意见建议等。董事会及相关人员应当对独立董事提出的问题、要求和意见认真研究，及时向独立董事反馈议案修改等落实情况。</p>   |
|   | <p>第二十四条<br/>独立董事应当亲自出席董事会会议。因故不能亲自出席会议的，独立董事应当事先审阅会议材料，形成明确的意见，并书面委托其他独立董事代为出席。</p>  |
|   | <p>第二十五条<br/>独立董事对董事会议案投反对票或者弃权票的，应当说明具体理由及依据、议案所涉事项的合法合规性、可能存在的风险以及对公司和中小股东权益的影响等。公司在披露董事会决议时，应当同时披露独立董事的异议意见，并在董事会决议和会议记录中载明。</p>                             |
|   | <p>第二十六条<br/>独立董事应当持续关注本制度第二十七条及董事会专门委员会审议后提交公司董事会的事项相关的董事会决议执行情况，发现存在违反法律、行政法规、中国证监会规定、证券交易所业务规则和公司章程规定，或者违反股东大会和董事会决议等情形的，应当及时向董事会报告，并可以要求公司作出书面说明。涉及披露事项</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>的，公司应当及时披露。<br/>公司未按前款规定作出说明或者及时披露的，独立董事可以向中国证监会和证券交易所报告。</p>  |
|  | <p><b>第二十七条</b><br/>下列事项应当经公司全体独立董事过半数同意后，提交董事会审议：<br/>（一）应当披露的关联交易；<br/>（二）公司及相关方变更或者豁免承诺的方案；<br/>（三）被收购上市公司董事会针对收购所作出的决策及采取的措施；<br/>（四）法律、行政法规、中国证监会规定和公司章程规定的其他事项。</p>   |
|  | <p><b>第二十八条</b><br/>公司应当定期或者不定期召开全部由独立董事参加的独立董事专门会议。本本制度第二十二条第一款第一项至第三项、第二十七条所列事项，公司应当召开独立董事专门会议审议。独立董事专门会议可以根据需要研究讨论公司其他事项。<br/>独立董事专门会议应当由过半数独立董事共同推举一名独立董事召集和主持；召集人不履职或者不能履职时，两名及以上独立董事可以自行召集并推举一名代表主持。<br/>公司应当为独立董事专门会议的召开提供便利和支持。</p> |
|  | <p><b>第二十九条</b><br/>独立董事在公司董事会专门委员会中应当依照法律、行政法规、中国证监会规定、证券交易所业务规则和公司章程履行职责。独立董事应当亲自出席专门委员会会议，因故不能亲自出席会议的，应当事先审阅会议材料，形成明确的意见，并书面委托其他独立董事代为出席。独立董事履职中关注到专门委员会职责范围内的公司重大事项，可以依照程序及时提请专门委员会进行讨论和审议。</p>   |
|  | <p><b>第三十条</b><br/>独立董事每年在公司的现场工作时间应当不少于十五日。<br/>除按规定出席股东大会、董事会及其专门委员会、独立董事专门会议外，独立董事可以通过定期获取公司运营情况等资料、听取管理层汇报、与内部审计机构负责人和承办公司审计业务的会计师事务所等中介机构沟通、实地考察、与中小股东沟通等多种方式履行职责。</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>第三十一条</p> <p>公司董事会及其专门委员会、独立董事专门会议应当按规定制作会议记录，独立董事的意见应当在会议记录中载明。独立董事应当对会议记录签字确认。</p> <p>独立董事应当制作工作记录，详细记录履行职责的情况。独立董事履行职责过程中获取的资料、相关会议记录、与公司及中介机构工作人员的通讯记录等，构成工作记录的组成部分。对于工作记录中的重要内容，独立董事可以要求董事会秘书等相关人员签字确认，公司及相关人员应当予以配合。</p> <p>独立董事工作记录及公司向独立董事提供的资料，应当至少保存十年。</p>  |
|  | <p>第三十二条</p> <p>公司应当健全独立董事与中小股东的沟通机制，独立董事可以就投资者提出的问题及时向公司核实。</p>  |
|  | <p>第三十三条</p> <p>独立董事应当向公司年度股东大会提交年度述职报告，对其履行职责的情况进行说明。年度述职报告应当包括下列内容：</p> <p>（一）出席董事会次数、方式及投票情况，出席股东大会次数；</p> <p>（二）参与董事会专门委员会、独立董事专门会议工作情况；</p> <p>（三）对本制度第二十七条所列事项进行审议和行使本办法第二十二条第一款所列独立董事特别职权的情况；</p> <p>（四）与内部审计机构及承办公司审计业务的会计师事务所就公司财务、业务状况进行沟通的重大事项、方式及结果等情况；</p> <p>（五）与中小股东的沟通交流情况；</p> <p>（六）在公司现场工作的时间、内容等情况；</p> <p>（七）履行职责的其他情况。</p> <p>独立董事年度述职报告最迟应当在公司发出年度股东大会通知时披露。</p> |
|  | <p>第三十四条</p> <p>独立董事应当持续加强证券法律法规及规则的学习，不断提高履职能力，特别是通过中国证监会、上海证券交易所、中国上市公司协会提供相关的培训，不断提高履职能力。</p>  |

## 第五章 独立董事的独立意见

### 第十八条

独立董事除履行上述职责外，还应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：

- (一) 提名、任免董事；
- (二) 聘任或解聘高级管理人员；
- (三) 公司董事、高级管理人员的薪酬；
- (四) 公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于人民币300万元或高于公司最近经审计净资产值的5%的借款或其它资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；
- (五) 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；
- (六) 公司章程规定的其它事项。

独立董事应当就前款事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍。

如有关事项属于需要披露的事项，公司应当将独立董事的意见予以公告，独立董事出现意见分歧无达成一致时，董事会应将各独立董事的意见分别披露。

## 第三十五条

独立董事对重大事项出具的独立意见至少应当包括下列内容：

- (一) 重大事项的基本情况；
- (二) 发表意见的依据，包括所履行的程序、核查的文件、现场检查的内容等；
- (三) 重大事项的合法合规性；
- (四) 对公司和中小股东权益的影响、可能存在的风险以及公司采取的措施是否有效；
- (五) 发表的结论性意见。对重大事项提出保留意见、反对意见或者无法发表意见的，相关独立董事应当明确说明理由、无法发表意见的障碍。

独立董事应当对出具的独立意见签字确认，并将上述意见及时报告董事会，与公司相关公告同时披露。

## 第六章 公司为独立董事提供必要的条件

### 第十九条

公司应当保证独立董事享有与其他董事同等的知情权。及时向独立董事提供相关材料和信息，定期通报公司运营情况，必要时可组织独立董事实地考察。

### 第二十条

凡须经董事会决策的事项，公司必须按法定的时间提前通知独立董事并同时提供足够的资料，独立董事认为资料不充分的，可以要求补充。

### 第二十一条

公司应当提供独立董事履行职责所必需的工作条件。公司董事会秘书应当积极为独立董事履行职责提供协助，如介绍情况、提供材料等。独立董事发表的独立意见、提案及书面说明应当公告的，董事会秘书应当及时办理公告事宜。

### 第二十二条

独立董事行使职权时，公司有关人员应当积极配合，不得拒绝、阻碍或隐瞒、不得干预其独立行使职权。

### 第二十三条

## 第五章 独立董事履职保障

### 第三十六条

公司为独立董事履行职责提供必要的工作条件和人员支持，指定董事会办公室、董事会秘书协助独立董事履行职责。

董事会秘书应当确保独立董事与其他董事、高级管理人员及其他相关人员之间的信息畅通，确保独立董事履行职责时能够获得足够的资源和必要的专业意见。

### 第三十七条

公司应当保证独立董事享有与其他董事同等的知情权。为保证独立董事有效行使职权，公司应当向独立董事定期通报公司运营情况，提供资料，组织或者配合独立董事开展实地考察等工作。

公司可以在董事会审议重大复杂事项前，组织独立董事参与研究论证等环节，充分听取独立董事意见，并及时向独立董事反馈意见采纳情况。

### 第三十八条

公司应当及时向独立董事发出董事会会议通知，不迟于法律、行政法规、中国证监会规定或者公司章程规定的董事会会议通知期限提供



独立董事聘请中介机构的费用及其他行使职权时所需的费用（如差旅费用、通讯费用等）由公司承担。

**第二十四条**

公司应当给予独立董事适当的津贴，津贴的标准应当由董事会制订预案，股东大会审议通过，并在公司年度报告中进行披露。

**第二十五条**

除上述津贴外，独立董事不应从公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益。

**第二十六条**

公司可以建立必要的独立董事责任保险制度，以降低独立董事正常履行职责可能引致的风险。

相关会议资料，并为独立董事提供有效沟通渠道；董事会专门委员会召开会议，公司原则上应当不迟于专门委员会会议召开前三日提供相关资料和信息。公司应当保存上述会议资料至少十年。

两名及以上独立董事认为会议材料不完整、论证不充分或者提供不及时的，可以书面向董事会提出延期召开会议或者延期审议该事项，董事会应当予以采纳。

董事会及专门委员会会议以现场召开为原则。在保证全体参会董事能够充分沟通并表达意见的前提下，必要时可以依照程序采用视频、电话或者其他方式召开。

**第三十九条**

独立董事行使职权的，公司董事、高级管理人员等相关人员应当予以配合，不得拒绝、阻碍或隐瞒相关信息，不得干预其独立行使职权。

独立董事依法行使职权遭遇阻碍的，可以向董事会说明情况，要求董事、高级管理人员等相关人员予以配合，并将受到阻碍的具体情形和解决状况记入工作记录；仍不能消除阻碍的，可以向中国证监会和证券交易所报告。

独立董事履职事项涉及应披露信息的，公司应当及时办理披露事宜；公司不予披露的，独立董事可以直接申请披露，或者向中国证监会和证券交易所报告。

**第四十条**

上市公司应当承担独立董事聘请专业机构及行使其他职权时所需的费用。

**第四十一条**  
公司应当给予独立董事与其承担的职责相适应的津贴，津贴的标准应当由董事会制订方案，股东大会审议通过，并在公司年度报告中进行披露。

除上述津贴外，独立董事不应从公司及其主要股东、实际控制人或有利害关系的单位和人员取得其他利益。

**第四十二条**

公司可以建立独立董事责任保险制度，以降低独立董事正常履行职责可能引致的风险。

**第七章 附则**

**第二十七条**

本制度未尽事宜，公司应当依照有关法律、法规、规范性文件的规定执行。

**第二十八条**

**第六章 附则**

**第四十三条**

本制度未尽事宜，公司应当依照有关法律、法规、规章、规范性文件及《公司章程》的规定执行。

**第四十四条**

本制度所称“以上”、“以下”，都含本数；“超过”、“高于”，不含本数。

**第二十九条**

本制度经公司董事会批准后生效，并由董事会负责解释。

本制度所称“以上”、“以下”，都含本数；“超过”、“高于”，不含本数。

**第四十五条**

本制度下列用语的含义：

本办法下列用语的含义：

（一）主要股东，是指持有公司百分之五以上股份，或者持有股份不足百分之五但对公司有重大影响的股东；

（二）中小股东，是指单独或者合计持有公司股份未达到百分之五，且不担任公司董事、监事和高级管理人员的股东；

（三）附属企业，是指受相关主体直接或者间接控制的企业。；

（四）主要社会关系，是指兄弟姐妹、兄弟姐妹的配偶、配偶的父母、配偶的兄弟姐妹、子女的配偶、子女配偶的父母等。

**第四十六条**

本制度由公司董事会负责解释、修订，并经公司股东大会批准后生效，原《北京北辰实业股份有限公司独立董事工作制度》同时失效。

除上述修改外，《独立董事工作制度》其他条款内容不变。

证券代码：601588

证券简称：北辰实业

公告编号：临 2024-011

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

债券代码：250684

债券简称：23 北辰 F1

## 北京北辰实业股份有限公司 第九届第九十八次董事会决议公告

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”）第九届董事会第九十八次会议于 2024 年 3 月 21 日（星期四）上午 9:30 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 7 名，实到董事 7 名，独立非执行董事甘培忠先生以通讯方式出席并进行表决。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 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2023 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 2023 年年度报告）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议，需提交本公司 2023 年年度股东大会审议。

二、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2023 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）

三、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2023 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 2023 年年度报告）

本议案需提交本公司 2023 年年度股东大会审议。

四、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2023 年年度利润分配及资本公积金转增方案》。（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 2023 年年度股东大会审议。

五、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《股东分红回报规划（2024 年-2026 年）》。（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 2023 年年度股东大会审议。

六、审议批准本公司《董事薪酬的议案》：

1. 董事长李伟东先生 2023 年度由本公司发放的薪酬为人民币 685,100 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 2023 年度由本公司发放的薪酬为人民币 643,700 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 2023 年度由本公司发放的薪酬为人民币 607,100 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 2023 年度由本公司发放的薪酬为人民币 621,300 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 2023 年度由本公司发放的薪酬为人民币 596,700 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 2023 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 2023 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 2023 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。关联董事陈德球先生回避表决。

本公司董事 2024 年基本薪酬参照 2023 年度董事薪酬标准执行。

本议案已经本公司董事会薪酬与考核委员会审议通过并同意提交董事会审议，需提交本公司 2023 年年度股东大会审议。

七、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《董事会换届选举的议案》。

提名李伟东、梁捷、杨华森、张文雷、胡浩、魏明乾，周永健、甘培忠、陈德球为本公司第十届董事会董事候选人，其中，周永健、甘培忠、陈德球为独立非执行董事候选人，并提交本公司 2023 年年度股东大会选举，任期自当选之日起三年。

独立非执行董事候选人的任职资格和独立性需经上海证券交易所备案审核无异议后，股东大会方可进行表决。（董事候选人简历详见决议附件 1）

本议案需提交本公司 2023 年年度股东大会审议通过。

八、以 7 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 2023 年年度股东大会审议。

九、以 7 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 2023 年年度股东大会审议。

十、以 7 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 2023 年年度股东大会审议。

十一、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《独立董事工作制度修正案》。（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 2023 年年度股东大会审议。

十二、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2023 年度独立董事述职报告》。（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 2023 年年度股东大会审议。

十三、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《董事会对独立董事独立性自查情况的专项报告》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

十四、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2023 年度董事会审计委员会履职情况报告》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

十五、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《对会计师事务所 2023 年度履职情况评估报告》。（详见本公司于上海证券交易所网站刊登的公告）

十六、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2023 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）

十七、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2023 年度持续关联交易》（详见附件 2）

十八、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2023 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）

本议案已经本公司董事会审计委员会审议通过并同意提交董事会审议。

十九、以 7 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 3）

本议案需提交本公司 2023 年年度股东大会审议。

二十、以 7 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 4）

本议案需提交本公司 2023 年年度股东大会审议。



二十一、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2024 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）

本议案需提交本公司 2023 年年度股东大会审议。

二十二、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2024 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）

本议案需提交本公司 2023 年年度股东大会审议。

二十三、以 7 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《2023 年年度报告》《2023 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《2023 年度报告》《2023 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。

二十四、以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于召开 2023 年年度股东大会的议案》。

批准召开本公司 2023 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 2023 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

2024 年 3 月 21 日

**附件：**

- 1.董事候选人简历
- 2.《北辰实业 2023 年度持续关联交易》
- 3.《北辰实业关于发行债务融资工具一般性授权的议案》
- 4.《北辰实业关于发行股份一般性授权的议案》

## 附件 1

### 董事候选人简历

李伟东先生，55岁，毕业于中国人民大学，管理学硕士，正高级经济师、工程师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事，二零一六年加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。二零二零年八月获选为本公司董事长。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。

梁捷女士，54岁，先后毕业于中国政法大学、清华大学，法学学士、工商管理硕士研究生。梁女士曾任北京市中关村科技园区海淀园管理委员会投资促进处（海淀区投资促进局）处长（局长），中关村科技园区海淀园管理委员会常务副主任，中关村科技园区海淀园工作委员会副书记，海淀区科学技术委员会主任，海淀区发展和改革委员会副主任、党组书记、主任，2016年9月至2024年1月期间先后担任首钢总公司副总经理，首钢集团有限公司副总经理、总法律顾问、首席合规官。二零二四年二月起任本公司总经理，二零二四年三月起任本公司执行董事兼总经理。梁女士在公司经营管理、法律合规、风险防控等方面具有丰富经验。

杨华森先生，50岁，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。

张文雷女士，56岁，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。

胡浩先生，45岁，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。

魏明乾先生，56岁，先后毕业于北京第二外国语学院、中国人民大学，经济学学士、法学硕士、正高级经济师，历任北辰洲际酒店副总经理及业主代表、国家会议中心副总经理、北京北辰会展集团有限公司总经理、本公司总经理助理。二零二三年二月出任本公司副总经理。魏先生在会议展览及酒店旅游管理方面具有丰富的经验。

周永健博士，73岁，拥有香港和英格兰及威尔士认可的执业律师资格，于香港担任执业律师逾40年，曾任中国人民政治协商会议全国委员会委员、香港赛马会董事局主席、香港财务汇报局程序覆检委员会主席、香港证监会程序覆检委员会主席、香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及全球主席、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。周先生在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。

甘培忠先生，67岁，毕业于北京大学法律系，法学博士，曾任北京大学法学院教授、博士生导师，兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，辽宁省人民政府法律顾问，现任中国商业法研究会会长，中国法学会证券法学研究会副会长，中国法学会经济法学研究会常务理事，最高人民法院咨询委员，最高人民法院案例指导专家委员会委员，最高人民法院执行局咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。

陈德球先生，42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院长，会计学与公司治理教授，博士生导师。陈先生在公司治理、财务管理、审计方面具有丰富的经验。

附件 2

北京北辰实业股份有限公司  
2023 年度持续关联交易

本公司 2023 年度的持续关联交易：

| 关联交易类型    | 交易金额<br>(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                     |
| 提供管理服务    | 1,500,000      | 收取北京北辰会展投资有限公司委托运营管理费                |
| 提供管理服务    | 2,908,250      | 收取北辰集团辰运物业管理中心、元辰鑫物业管理分公司委托<br>经营管理费 |
| 提供管理服务    | 2,400,544      | 收取北京北辰亚运村汽车交易市场有限公司委托经营管理费           |



## 附件 3

# 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120亿元（含120亿元）。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40亿元；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40亿元。

#### 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法规规定、市场情况以及发行具体事宜等确定。

#### 5、期限与品种

债务融资工具可以是单一期限品种，也可以是多种期限品种的组合。具体的产品期限由董事会及董事会授权人士，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2023年年度股东大会审议通过之日起至本公司2024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 4

# 北京北辰实业股份有限公司 关于发行股份一般性授权的议案

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

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

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

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

4. 就本项特别决议案而言：

“有关期间”指本项特别决议案获通过之日起至下列三者中最早日期止的期间：

- (1) 本公司下届股东周年大会结束时；
- (2) 本项特别决议案通过之日后 12 个月届满之日；或
- (3) 本公司股东于股东大会上通过特别决议案撤销或修订根据本特别决议案赋予董事授权之日。

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  
债券代码：250684

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  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2024-012

## 北京北辰实业股份有限公司 第九届第十二次监事会决议公告

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”）第九届监事会第十二次会议 2024 年 3 月 21 日(星期四)11:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室召开。本次会议应出席监事 3 名，实到监事 3 名，经共同推举，会议由杜艳主持。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3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2023年度监事会报告》（详见附件1）。

本议案需提交本公司2023年年度股东大会审议通过。

二、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《监事会换届选举的议案》。

提名杜艳、贺淑芳为本公司第十届监事会股东代表监事候选人，并提交本公司2023年年度股东大会选举，任期自当选之日起三年。（股东代表监事候选人简历详见附件2）

本议案需提交本公司2023年年度股东大会审议通过。

三、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《监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2023年年度股东大会审议通过。

四、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2023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3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2023年年度利润分配及资本公积金转增方案》。（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2023年年度股东大会审议通过。

六、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《股东分红回报规划（2024年-2026年）》。（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2023年年度股东大会审议通过。

七、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《监事薪酬的议案》。

2023年度由本公司发放的监事薪酬为：

1. 监事李雪梅女士 2023 年度由本公司发放的薪酬为人民币 885,500 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 2023 年度由本公司发放的薪酬为人民币 91,800 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 2023 年度由本公司发放的薪酬为人民币 677,200 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 2023 年度由本公司发放的薪酬为人民币 595,900 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 2023 年度由本公司发放的薪酬为人民币 302,100 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 2024 年基本薪酬参照 2023 年度监事薪酬标准执行。

本议案需提交本公司 2023 年年度股东大会审议通过。

八、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2023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）



九、以3票赞成，0票反对，0票弃权，批准本公司《2023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、以3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《2023年年度报告》《2023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《2023年度报告》《2023年年度业绩公告》文本，并对本公司2023年年度报告的编制过程提出书面审核意见如下：

1. 本公司2023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2023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2023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

2024年3月21日

附件：1. 《北辰实业 2023 年度监事会报告》；

2. 股东代表监事候选人简历。

附件 1

## 北京北辰实业股份有限公司 2023 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。

2023 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 2023 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，2023 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 2023 年度各项工作表示满意，对公司未来的发展前景充满信心。2024 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。

## 附件 2

### 监事候选人简历

杜艳女士，47岁，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。

贺淑芳女士，45岁，毕业于北京工商大学，法学硕士，具有法律职业资格。贺女士曾任北京市人民政府法制办公室法制三处副处长，北京冬奥组委法律事务部法务审核处处长，贺女士于二零二二年十一月起任本公司法律事务部部长。贺女士在法律事务管理方面具有丰富经验。

# 北京北辰实业股份有限公司董事会

## 对独立董事独立性自查情况的专项报告

根据《上市公司独立董事管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的规定，独立董事应当每年对任职独立性进行自查，并将自查情况提交董事会。董事会应当每年对在任独立董事独立性情况进行评估并出具专项意见。基于此，北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会根据法规并结合独立董事的自查情况，就公司在任独立董事的独立性情况进行评估，并出具如下专项意见：

经公司独立董事自查及董事会核查独立董事在公司的履职情况，董事会认为公司全体独立董事均具备胜任独立董事岗位的资格。独立董事及其配偶、父母、子女等主要社会关系未在公司或公司附属企业任职，未在公司主要股东及其附属企业任职，未与公司存在重大的持股关系，与公司以及主要股东之间不存在重大业务往来关系或提供财务、法律、咨询、保荐等服务关系。因此，公司独立董事不存在任何妨碍其进行独立客观判断的关系，不存在影响独立董事独立性的情况，符合《上市公司独立董事管理办法》等法律法规及《公司章程》中关于独立董事的任职资格及独立性的要求。

北京北辰实业股份有限公司董事会

二〇二四年三月二十一日

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2023年度董事会审计委员会履职情况报告

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 2023 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 2023 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

2023 年，公司董事会审计委员会共召开 4 次会议，具体情况如下：

| 序号 | 会议届次            | 召开日期      | 审议事项   |
|----|-----------------|-----------|--|
| 1  | 2023年第一次审计委员会会议 | 2023.2.10 | 2022年年度审计计划  |
| 2  | 2023年第二次审计委员会会议 | 2023.3.23 | 1、2022年度业绩<br>2、续聘会计师事务所<br>3、计提资产减值<br>4、担保额度预计<br>5、提供财务资助 |
| 3  | 2023年第三次审计委员会会议 | 2023.7.26 | 2023年中期审阅计划  |
| 4  | 2023年第四次审计委员会会议 | 2023.8.23 | 1、2023年中期报告审阅结果<br>2、计提减值                                    |

### 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 2022 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 2022 年度内部审计工作情况及公司 2023 年度内部审计工作计划，及时督促公司 2023 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。

北京北辰实业股份有限公司

董事会审计委员会

2024年3月21日

# 北京北辰实业股份有限公司董事会审计委员会

## 对会计师事务所履行监督职责情况报告

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》和北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）的《公司章程》、《董事会审计委员会议事规则》等规定和要求，董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，恪尽职守，认真履职，充分发挥董事会审计委员会的专业职能和监督作用。现将董事会审计委员会对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”）2023年度履职评估及履行监督职责的情况汇报如下：

### 一、2023 年年审会计师事务所基本情况

#### （一）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。

普华永道中天拥有会计师事务所执业证书，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。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。此外，普华永道中天是普华永道国际网络成员机构，同时也在 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 余，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。

## (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。

## (二) 聘任会计师事务所履行的程序

鉴于对普华永道中天的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况的充分了解和审查，普华永道中天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。故公司续聘普华永道中天为 2023 年度公司财务报表及内控审计机构。

公司第九届董事会第六十七次会议及 2022 年度股东大会审议通过了《2023 年度续聘会计师事务所的议案》，同意聘任普华永道中天为公司 2023 年财务报表和内部控制审计机构。公司董事会审计委员会对上述议案发表同意意见，独立董事对上述议案发表了事前认可意见及同意的独立意见。

## (三) 项目情况

### (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。

## (4) 审计收费

审计费用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。普华永道中天2023年度公司A股财务报告审计及审阅服务费用为人民币270万元。

（含税），内控审计费用为人民币 81 万元（含税），合计为人民币 351 万元（含税），较上一年度审计费用不存在下降 20%以上（含 20%）或发生较大变动等情形。

## 二、2023 年年审会计师事务所履职情况

按照《审计业务约定书》，遵循《中国注册会计师审计准则》和其他执业规范，普华永道中天全面配合公司 2023 年年报工作日程，制定了详细的审计计划与时间安排，并且能够根据计划安排按时提交各项工作。

经审计，普华永道认为公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2023 年合并及公司经营成果和合并及公司现金流量；公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定于 2023 年在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。普华永道中天出具了标准无保留意见的财务报表审计报告和内部控制审计报告。

在执行审计工作的过程中，普华永道中天和相关审计人员的独立性、审计工作小组的人员构成、审计计划、风险判断、风险及舞弊的测试和评价方法、年度审计重点、审计调整事项、初审意见等与公司董事会审计委员会、管理层进行了充分沟通。

## 三、董事会审计委员会对会计师事务所监督情况

根据公司《董事会审计委员会议事规则》等有关规定，董事会审计委员会对会计师事务所履行监督职责的情况如下：

（一）审计委员会对普华永道中天的专业资质、业务能力、诚信状况、独立性、过往审计工作情况及其执业质量等进行了评价，认为其具备为公司提供审计工作的资质和专业能力，能够满足本公司审计工作的要求。2023 年 3 月 24 日，公司召开第九届董事会第六十七次会议，并于 2023 年 5 月 11 日召开公司 2022 年度股东大会审议通过了《2023 年度续聘会计师事务所的议案》，同意续聘普华永道中天为公司 2023 年度境内会计师事务所。

(二) 2024年1月11日,公司董事会审计委员会与年审注册会计师召开第一次年审沟通会议,对公司2023年度审计工作的审计范围、审计时间安排、审计人员团队安排、审计策略、审计重点等相关事项进行了充分沟通。

(三) 2024年3月21日,公司董事会审计委员会召开第三次会议,与年审注册会计师对公司2023年度审计调整事项、审计结论、董事会审计委员会关注事项进行了充分沟通。审议了公司2023年度财务报告、内部控制评价报告等议案,并同意将相关议案提交董事会审议。

(四) 报告期间,不存在普华永道中天未按要求实质性轮换审计项目合伙人、签字注册会计师之情形。

#### **四、总体评价**

公司董事会审计委员会严格遵守证监会、上交所及《公司章程》、《董事会审计委员会议事规则》等有关规定,充分发挥董事会专业委员会的职能作用,对年审会计师事务所的专业资质、执业能力及独立性等进行了审查,在年报审计期间与年审注册会计师进行了充分的讨论和沟通,督促年审注册会计师及时、准确、客观、公正地出具审计报告,切实履行了董事会审计委员会对会计师事务所的监督职责。

公司董事会审计委员会认为普华永道中天在公司年报审计过程中坚持以公允、客观的态度进行独立审计,表现了良好的专业素养和职业操守,按时完成了公司2023年年报审计相关工作,审计行为规范有序,出具的审计报告客观、完整、清晰、及时。

北京北辰实业股份有限公司

董事会审计委员会

二〇二四年三月二十一日