



**北辰实业**  
BEIJING NORTH STAR

港交所股票代號：0588  
上交所股票代號：601588

**2023**  
年度報告



# 目錄

財務概要	2
董事長報告	4
管理層討論與分析	5
企業管治報告	23
董事、監事、高級管理人員簡歷	32
董事會報告	35
監事會報告	44
獨立核數師報告	45
合併財務報表	52
補充資料	145
董事會二零二三年度利潤分配方案	146
公司資料	147



## 財務概要

## 業績

截至十二月三十一日止年度	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	15,751,478	12,988,940	22,182,854	17,995,842	20,122,314
除所得稅前利潤／(虧損)	1,076,351	(803,113)	1,590,588	1,512,580	4,681,368
所得稅費用	1,066,161	722,064	1,350,530	1,042,383	2,579,488
年度利潤／(虧損)	10,190	(1,525,177)	240,058	470,197	2,095,459
歸屬於：					
本公司普通股股東	140,407	(1,471,352)	207,374	21,658	1,788,709
永續債投資者	—	25,359	137,783	143,530	116,859
非控制性權益	(130,217)	(79,184)	(105,099)	305,009	189,891

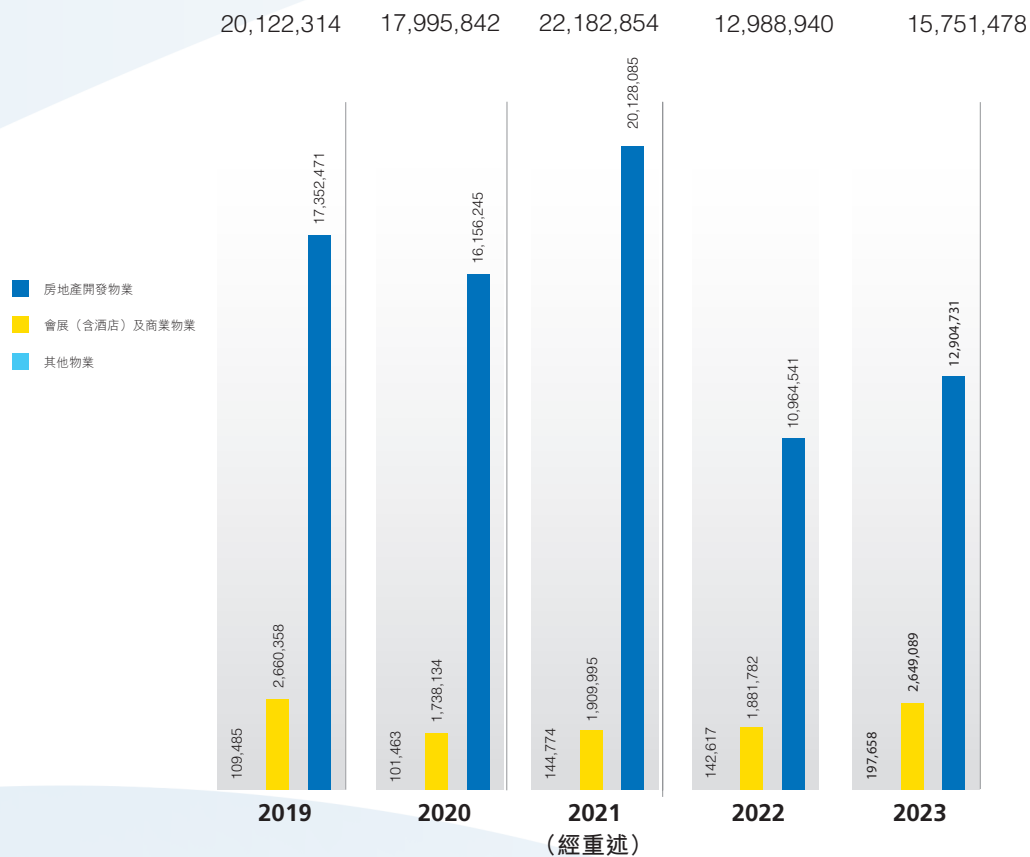
## 資產及負債

於十二月三十一日	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
總資產	65,155,827	76,112,736	88,479,352	94,929,518	102,438,791
總負債	42,927,967	53,528,643	62,610,819	68,835,886	75,900,502
總權益	22,227,860	22,584,093	25,868,533	26,093,632	26,538,289

## 財務概要 (續)

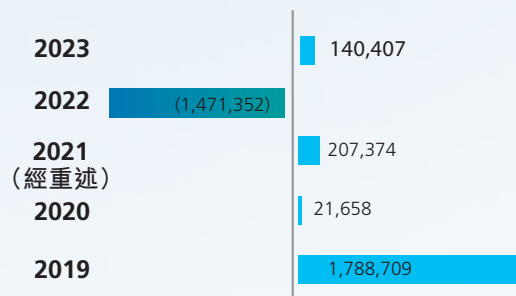
### 業務收入

人民幣千元



### 本公司普通股股東應佔利潤 / (虧損)

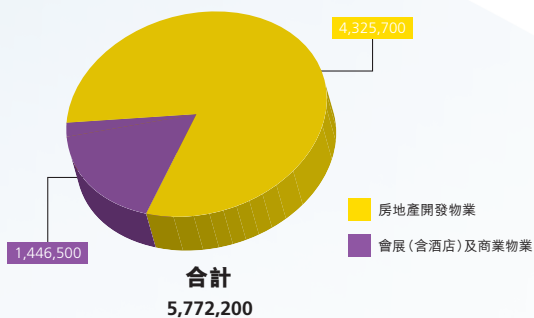
人民幣千元



### 物業組合總面積

平方米

截至二零二三年十二月三十一日止年度



## 董事長報告

各位股東：

本人謹代表董事會（「**董事會**」）向各位股東提呈公司截至二零二三年十二月三十一日之年度（「**報告期**」）經營業績報告。

截至二零二三年十二月三十一日，按照香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」），報告期內，公司實現營業收入人民幣1,575,147.8萬元，同比上升21.27%。除稅前利潤和普通股股東應佔利潤為人民幣107,635.1萬元和人民幣14,040.7萬元，均實現扭虧為盈。其中，公司除稅後主營業務核心經營業績（不含公允價值變動損失）為人民幣26,884.6萬元，同比上升120.17%。本報告期投資性房地產公允價值變動損失（稅前）為人民幣18,059.9萬元。每股溢利為人民幣0.0417元。

回顧二零二三年，隨著國內經濟持續復甦，公司緊跟經濟回升大勢，持續優化產業佈局，深入提升管理效能，有效防範風險，實現公司各業務板塊協同發展。房地產開發業務方面，在市場分化加劇、債務風險事件頻發的背景下，公司持續加強風險防控體系建設，多措並舉促銷售保交付，強化動態貨值管理，壓縮成本費用，推進發展模式創新，着力增強房地產開發業務抗風險能力。會展（含酒店）業務方面，公司全面搶抓機遇，圓滿完成重大活動保障，積極開拓會展上游業務，穩步推進輸出管理業務，年度營收大幅提升。商業物業業態，持續提升專業化管理水平，多措並舉提質增效，實現了穩步經營。

展望二零二四年，公司將堅定發展信心，保持戰略定力，堅持穩中求進，積極主動服務新時代首都發展和北京國際消費中心城市建設，統籌高質量發展與高水平安全，推進產業數字化轉型，加快構建相互支撐、優勢互補、協同發展的新產業格局，推動高質量發展。其中，房地產開發業務要防風險保安全，穩定高質量發展基本盤；會展業務要持續完善產業佈局，勇擔高質量發展新動能；商業物業業務要提升專業水平，做強高質量發展壓艙石。

我堅信，全體北辰人將以強烈的事業心和高度的責任感，不負投資人的重託，為把公司打造成為國際一流的會展品牌企業和獨具特色的複合地產品牌企業而努力奮鬥！

最後，我謹代表公司董事會向一直以來支持公司發展的各位股東致以最誠摯的謝意，並對公司董事會、監事會及管理層同仁的勤勉盡責，以及公司全體員工的辛勤努力表示衷心的感謝！

承董事會命



李偉東  
董事長

## 管理層討論與分析

### 一、報告期內公司從事的業務情況

公司主營業務包括房地產開發、會展(含酒店)及商業物業。

房地產開發業務近年來持續推進區域深耕和新城市拓展，逐步形成多區域多層級的全國規模化發展佈局，業務涉及住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業等多元化、多檔次的物業開發和經營。截至報告期末，公司開發項目及土地儲備分佈在京津冀、長江經濟帶、川渝城市群、海南自貿港以及粵港澳大灣區等15個核心城市，構建了住宅、產業綜合體、商業、物業服務多業務協同發展的格局。

會展(含酒店)業務以首都會展(集團)有限公司為依託，大力整合會展資源，不斷強化會展產業新業務、新技術的外延擴張，積極推進會展全產業鏈佈局拓展，已成為中國國際服務貿易交易會專業運營商、高端國務政務活動服務商、首都國際會展產業發展的重要載體，並致力於打造國際一流的會展品牌。

公司憑藉「會展+地產」的運營模式，不斷加強資源整合和產業互動，以北京北辰商業管理有限公司為依託，對公司持有的寫字樓、公寓、綜合商業等業態資產進行專業化資產運營和物業服務管理，打造具有北辰特色的資產運營管理模式和物業管理標準體系，與會展、地產形成相互支撐、優勢互補、協同發展的新發展格局。

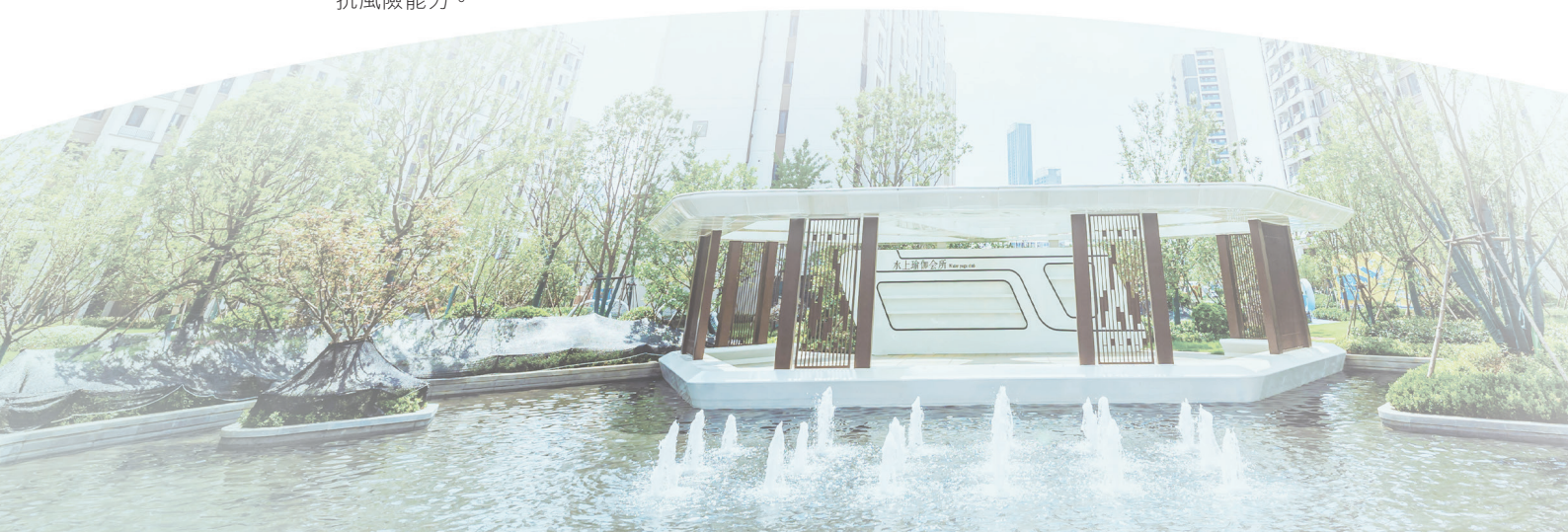
### 二、報告期內核心競爭力分析

公司的優勢及核心競爭力主要體現為複合地產開發運營能力及會展品牌綜合影響力。其中多業態、規模化的房地產開發業務形成了公司收益增長來源；國內領先的會展業務及專業化、品牌化的酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業務，為公司提供了穩定的收益基礎。兩大板塊相互聯繫、相互支持，為公司平穩健康發展保駕護航。

一方面，公司具有複合地產開發運營能力。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、保障房、寫字樓、商業物業等多業態項目，並在大型、綜合地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自二零零七年起連續十七年榮獲中國房地產TOP10研究組評選的「中國複合地產專業領先品牌」稱號。此外，公司近年來持續推進新城市拓展和區域深耕，均衡區域佈局，截至報告期末，公司房地產開發業務已進入全國15個城市，具備了全國規模化發展的基礎條件和專業能力。

另一方面，公司憑藉20餘年的會展、酒店專業運營經驗以及國際化運營服務標準和團隊，在會展主辦、高端國務政務活動服務、會展場館酒店輸出管理、會展研究等方面持續推進會展全產業鏈佈局和擴張，目前已成為全國最大的會展場館運營商之一，品牌認知度和影響力不斷提升。近年來，圓滿完成了以北京奧運會、APEC會議、杭州G20峰會、「一帶一路」國際合作高峰論壇、廈門金磚會晤、上合組織青島峰會、中非合作論壇、服貿會、北京冬奧會、北京冬殘奧會、中國—中亞峰會、杭州亞運會及亞殘運會為代表的一系列國家級、綜合型、國際性會議的接待服務工作，創造了享譽世界的北辰服務口碑。

此外，公司充分利用「總部融資」模式的優勢，憑藉良好的信用水平及風險管控能力，與多家銀行及金融機構建立了長期、穩定的戰略合作關係，在貸款利率方面具有突出優勢。同時，公司積極開拓中期票據、公司債券、資產證券化等多元化融資渠道，不斷優化公司整體債務結構，保持較低融資成本優勢，有效增強公司的抗風險能力。



## 管理層討論與分析（續）

### 三、公司所屬行業發展情況

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

#### 1、房地產開發

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

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

#### 2、會展（含酒店）及商業物業

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

## 管理層討論與分析(續)

### 四、經營情況討論與分析

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

#### 1、房地產開發

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

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



①長沙北辰三角洲A2區



②長沙北辰三角洲D4區



## 管理層討論與分析(續)

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

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

**表1：報告期內房地產儲備情況**

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

註：

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

## 管理層討論與分析(續)

表2：報告期內房地產開發投資情況

序號	地區	項目	經營業態	在建項目 / 新開工項目 / 竣工項目	項目 用地面積 (平方米)	項目規劃 計容 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	已竣工 面積 (平方米)	總投 資額	報告期 實際投資額
1	北京海定	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰紅杉墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	0.15
3	北京順義	北京當代北辰悅MOMA	自住型商品房、兩限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京順義	北京北辰墅院1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京海定	北京股份公司	別墅	竣工	-	-	6,100	-	6,100	-	-
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.87
7	北京門頭溝	北京龍湖北辰瓏境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	104,100	104,100	24.78	1.57
8	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,019,800	570,600	4,783,300	407.08	14.06
9	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	1.23
10	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.61
11	湖北武漢	武漢北辰當代優+	住宅、商業	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	21.00	0.03
12	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	75,100	357,200	25.81	1.35
13	湖北武漢	武漢北辰蔚藍城市	住宅、商業	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	2.15
14	湖北武漢	武漢金地北辰閱風華	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.51	0.13
15	湖北武漢	武漢北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.10
16	湖北武漢	武漢北辰經開優+(067地塊)	住宅、商業	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.79
17	湖北武漢	武漢北辰經開優+(068地塊)	住宅、商業	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.90
18	湖北武漢	武漢北辰金地漆時代	住宅、商業	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.40
19	浙江杭州	杭州北辰蜀山項目	住宅、商業	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.29	0.20
20	浙江杭州	杭州國領府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.0033
21	浙江杭州	杭州金湖都會藝境	住宅、商業	竣工	57,400	144,000	209,700	-	209,700	5.50	0.01
22	浙江杭州	杭州聆湖府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.20
23	浙江杭州	杭州北辰辰春瀾城	住宅	在建	69,000	179,500	276,400	276,400	-	52.18	3.68
24	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.39
25	浙江寧波	寧波董天府	住宅、商業	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.30
26	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	166,400	166,400	22.43	2.62
27	江蘇南京	南京北辰旭輝鉅悅金陵	住宅	竣工	25,300	70,700	105,000	-	105,000	14.73	0.02
28	江蘇蘇州	蘇州北辰旭輝鉅悅院	住宅、商業	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.02
29	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	在建	170,000	268,800	392,900	165,400	308,700	65.70	3.88
30	江蘇無錫	無錫天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.12

## 管理層討論與分析(續)

序號	地區	項目	經營業態	在建項目 / 新開工項目 / 竣工項目	項目規模		已竣工 面積 (平方米)	總投 資額	報告期 實際投資額
					項目 用地面積 (平方米)	建築 面積 (平方米)			
31	江蘇無錫	無錫時代城	住宅	竣工	137,900	413,800	535,400	46.79	0.18
32	四川成都	成都北辰朗詩南門綠郡	住宅、商業	竣工	63,600	158,600	237,000	9.83	0.43
33	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	竣工	40,400	96,900	148,300	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	26.25	0.59
35	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	竣工	26,600	79,800	120,000	18.03	0.83
36	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	竣工	80,100	160,300	227,300	22.00	1.74
37	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	竣工	59,900	149,800	197,400	16.32	0.62
38	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	竣工	69,900	84,000	126,600	15.08	2.74
39	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	在建	140,700	296,800	357,700	31.28	2.79
40	河北廊坊	廊坊北辰蔚藍城市 (2018-4地塊)	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	24.56	1.89
41	河北廊坊	廊坊星宸里 (2019-3地塊)	商業	新開工	21,100	52,800	75,400	5.45	0.30
42	河北廊坊	廊坊北辰辰譽 (2020-5地塊)	住宅	新開工	46,200	92,000	138,300	13.43	0.60
43	安徽合肥	合肥北辰旭輝錦悅 廬州府	住宅、商業	竣工	141,700	239,000	356,200	21.07	0.39
44	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	在建	429,100	918,000	1,274,000	115.93	6.24
45	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	在建	68,200	102,200	150,400	24.64	1.43
46	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	竣工	106,800	206,000	281,100	36.31	2.20
47	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	竣工	30,500	106,800	134,700	12.35	1.42
48	廣東廣州	廣州蘭亭香麓 (116地塊)	住宅、商業	在建	25,900	77,800	113,700	12.00	0.47
49	廣東廣州	廣州蘭亭香麓 (114地塊)	住宅、商業	在建	25,100	76,600	110,600	9.66	1.06

註：

- 1、總投資額為項目的預計總投資額；
- 2、報告期內，公司新開工面積40.73萬平方米，開復工面積322.23萬平方米，竣工面積142.61萬平方米。

## 管理層討論與分析(續)

表3：報告期內房地產銷售和結轉情況

單位：萬元 幣種：人民幣

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

## 管理層討論與分析(續)

序號	地區	項目	經營業態	可供 出售面積 (平方米)	已售(含已 預售)面積 (平方米)	結轉 面積 (平方米)	結轉 收入金額	報告期末 待結轉 面積 (平方米)
21	浙江杭州	杭州國頌府	住宅	-	-	-	132	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	640	597	2,444	159
23	浙江杭州	杭州北辰春瀾城	住宅	56,180	5,247	-	-	9,161
24	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	7,873	363	891	2,482	-
25	浙江寧波	寧波堇天府	住宅、商業	147	-	-	500	-
26	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	39,075	19,605	93,093	174,643	-
27	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	108,466	19,708	21,122	35,232	10,321
28	江蘇無錫	無錫時代城	住宅	136	136	-	-	-
29	四川成都	成都北辰朗詩南門綠郡	住宅、商業	2,038	221	221	597	735
30	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	602	-	362	796	-
31	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	9,699	2,290	3,107	4,354	-
32	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	9,415	3,955	6,457	13,058	-
33	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	47,337	35,757	44,868	77,553	743
34	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	34,202	17,566	26,953	17,363	583
35	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	28,418	9,367	14,231	12,180	553
36	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	54,270	23,705	42,131	45,729	580
37	安徽合肥	合肥北辰旭輝鉅悅廬州府	住宅、商業	857	86	86	952	-
38	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	169,426	27,211	73,318	88,174	971
39	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	54,717	22,781	64,937	108,991	3,535
40	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	40,980	3,048	77,597	140,300	9,546
41	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	13,609	11,392	74,330	84,026	4,088
42	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(114地塊)	住宅、商業	38,522	27,768	-	-	-

註：

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

## 管理層討論與分析(續)

### 2、 會展(含酒店)及商業物業

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

#### (1) 會展(含酒店)

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



- ③五洲會議中心圓滿完成第三屆「一帶一路」國際高峰論壇服務保障任務
- ④北京國際展覽中心圓滿完成2023中關村論壇展覽(科博會)服務保障任務
- ⑤國家會議中心圓滿完成第十六屆中國—拉美企業家高峰會服務保障工作
- ⑥五洲會議中心圓滿完成政協北京市第十四屆第一次會議服務保障任務
- ⑦五洲會議中心圓滿完成第十屆北京香山論壇服務保障任務
- ⑧國際金融論壇(IFF)永久會址效果圖

## 管理層討論與分析（續）

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



⑨服貿會在首鋼會展中心舉行

⑩北京國際展覽中心有限公司成功籌辦2023中國製冷展（沙特站）

⑪2023京企直賣·國企消費季在首鋼會展中心舉行

## 管理層討論與分析(續)

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



- ⑫通化參創五洲皇冠酒店效果圖
- ⑬永清五洲皇冠酒店效果圖
- ⑭重慶中交五洲皇冠酒店效果圖
- ⑮國際金融論壇(IFF)永久會址效果圖
- ⑯麗水國際會展中心效果圖
- ⑰南京生物醫藥谷商務中心效果圖
- ⑱青島上合國際會議中心效果圖
- ⑲青島上合之珠國際博覽中心綜合館(A館)效果圖
- ⑳鄭州中央文化交流中心、會議中心效果圖
- ㉑中關村論壇永久會址主會場效果圖



## 管理層討論與分析(續)

表4：截至報告期末公司受託管理的會展場館及酒店項目

序號	區域	名稱
1	北京市	北京金海湖國際會展中心
2		首鋼會展中心
3		中關村論壇永久會址主會場項目
4	河北省張家口市	崇禮國際會議會展中心
5		崇禮五洲皇冠花園酒店
6		張家口北辰五洲皇冠酒店
7		萬全北辰五洲皇冠酒店
8		懷安北辰五洲皇冠花園酒店
9	河北省石家莊市	石家莊國際會展中心
10	河北省雄安新區	雄安會展中心
11		雄安會展中心酒店
12	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
13		銀豐北辰五洲皇冠酒店
14	廣東省珠海市	珠海國際會展中心
15		珠海金葉北辰五洲皇冠酒店
16		珠海五洲皇冠運動員公寓
17	廣東省廣州市	國際金融論壇(IFF)永久會址會議會展項目
18	廣東省惠州市	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
19	福建省福州市	福州數字中國會展中心
20	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心
21		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
22	江蘇省南京市	揚子江國際會議中心
23		揚子江國際會議中心酒店
24		南京生物醫藥谷商務中心項目
25		南京五洲皇冠行政公寓
26		南京五洲皇冠酒店
27	江蘇省南通市	南通國際會展中心
28		南通五洲皇冠酒店
29	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心

## 管理層討論與分析(續)

序號	區域	名稱
30	廣西壯族自治區桂林市	桂林國際會展中心
31		桂林國際會展中心配套酒店
32	寧夏回族自治區銀川市	寧夏國際會堂
33	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店
34	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心
35		杭州國際博覽中心北辰大酒店
36		杭州未來科技城學術交流中心
37	浙江省麗水市	麗水國際會展中心
38		麗水國際會展中心配套酒店
39	山東省德州市	德州天衢博覽廣場
40	山東省青島市	上合國際會議中心
41		青島上合之珠國際博覽中心綜合館(A館)
42	山東省威海市	威海國際經貿交流中心
43		威海城投北辰大酒店
44	四川省成都市	成都空港產業服務區建設項目會議中心
45		成都空港產業服務區建設項目會議中心酒店
46	重慶市	重慶金隅五洲皇冠酒店
47		重慶金隅五洲皇冠行政公寓
48		重慶中交五洲皇冠酒店
49	湖北省武漢市	武漢中交北辰五洲皇冠酒店
50	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
51	河南省鄭州市	鄭州中央文化區文化交流中心、會議中心
52		鄭州中央文化區文化交流中心、會議中心配套酒店
53	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
54		通化參創五洲皇冠酒店
55	江西省宜春市	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店

## 管理層討論與分析（續）

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

### (2) 商業物業

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



⑫ 北辰•新空間效果圖

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

## 管理層討論與分析(續)

表5：報告期內房地產出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

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

註：

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

## 管理層討論與分析（續）

### 3、 融資工作

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

表6：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

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

### 五、 報告期內主要經營情況

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

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

### 六、 公司關於公司未來發展的討論與分析

#### （一） 行業格局和趨勢

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

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

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

## 管理層討論與分析(續)

### (二) 公司發展戰略

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

#### 1、 房地產開發

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

#### 2、 會展(含酒店)及商業物業

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

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

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

#### 3、 融資工作和資本開支

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

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

## 管理層討論與分析(續)

### (三) 經營計劃

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

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

### (四) 可能面對的風險

#### 1、 政策風險

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

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

#### 2、 市場風險

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

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

#### 3、 人才儲備風險

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

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

## 企業管治報告

本公司致力達到最高的企業管治水平，重點為擁有一個有實力而盡職的董事會，並提高對股東的透明度。本公司已採納優良的管治與披露常規，並不斷改良該等常規，建立高度操守的企業文化。

本公司在本年度內已完全遵守香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載於本年度內生效的《企業管治守則》的所有守則條文。

### 董事會

本董事會在主席領導下，負責批准及監察公司的整體策略和政策、批准經營計劃和投資方案、評估公司表現以及監督管理層的工作。

本公司董事會現由七位董事組成，包括主席、三位執行董事、三位獨立非執行董事。

按照上市規則的規定，獨立非執行董事須經董事會確定與本公司並無任何直接或間接的重大關係，方會被視為具有獨立性。本公司已獲每一位獨立非執行董事發出的年度確認書確認其具有獨立性，認為所有獨立非執行董事均為獨立於本公司的人士。各董事之間概無存在任何財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

二零二三年，為確保本公司董事繼續在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻，本公司所有董事均積極參與持續專業發展，積極參加監管機構組織的公司治理相關的專題培訓，並及時學習監管機構新頒佈的法規、文件。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事已參與下列培訓：

董事姓名	閱讀監管規定更新資料／ 參加監管機構組織的培訓	參加公司內部與業務／ 董事職責相關之 培訓會／研討會
李偉東先生	✓	✓
李雲女士（於二零二三年十二月六日辭任）	✓	✓
楊華森先生	✓	✓
張文雷女士	✓	✓
郭川先生（於二零二四年一月二十九日辭任）	✓	✓
周永健博士	✓	✓
甘培忠先生	✓	✓
陳德球先生	✓	✓
梁捷女士（於二零二四年三月十三日獲委任）	不適用	不適用

本公司獨立非執行董事在本公司的任職期限沒有超過境內外監管規則規定的年限。

董事會定期開會，並且每年至少舉行4次會議。董事會於二零二三年共舉行30次會議。

董事會將實行日常營運、業務策略及本集團業務管理的授權及責任委派給執行董事、高級管理人員，並將若干特定責任指派予董事會轄下委員會。



## 企業管治報告(續)

每名董事的出席情況載列如下：

董事	親身出席會議數目／ 舉行會議數目	代表出席會議數目(註)／ 舉行會議數目
<b>執行董事</b>		
李偉東先生	30/30	0/30
李雲女士(於二零二三年十二月六日辭任)	26/27	1/27
楊華森先生	29/30	1/30
張文雷女士	29/30	1/30
郭川先生(於二零二四年一月二十九日辭任)	30/30	0/30
梁捷女士(於二零二四年三月十三日獲委任)	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>		
周永健博士	30/30	0/30
甘培忠先生	30/30	0/30
陳德球先生	29/30	1/30

註：根據本公司之公司章程第一百四十八條，董事因故不能出席董事會會議，可以書面委託其他董事代為出席。

所有董事獲委任後須於年度股東大會上膺選連任，並且每三年告退一次。如有董事空缺，建議之董事人選會被提交予股東大會審批，旨在委任具領導才能的人士為董事，以保留並提升本公司的競爭力。

### 董事進行證券交易的標準守則

於二零零五年一月，本公司已採納《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(以下簡稱「標準守則」)作為本公司有關董事進行證券交易的紀律守則。二零二三年度內，經向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於本年度內一直遵守標準守則所載規定的標準。

### 主席與總經理

董事會主席與總經理分別由李偉東先生和李雲女士(於二零二三年十二月六日辭任)，梁捷女士(於二零二四年二月六日獲委任)擔任，為兩個明確劃分的不同職位。

主席負責領導與監管董事會的運作，有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司最佳利益的方式行事。主席應積極鼓勵董事全面參與董事會的事務並對董事會的職能作出貢獻。為此，除定期之董事會會議外，主席與獨立非執行董事至少每年單獨進行一次溝通。在主席的領導下，本公司董事會已採取良好的企業管治實務和程序，並採取適當步驟與股東保持有效溝通。

總經理負責管理公司的業務，以及制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會負有責任。公司總經理跟其他執行董事與各核心業務部門的行政管理隊伍通力合作，確保董事會全面了解公司業務的發展狀況。本公司總經理在公司財務負責人協助下，確保業務的資金需求得到充足供應，同時根據計劃與預算密切監察公司營運與財務業績，必要時採取補救措施，並就重大發展與事項向董事會提供意見。本公司總經理應與主席和所有董事保持溝通，確保他們充分了解公司所有重大的業務發展與事項，並負責建立與維持高效率的行政隊伍以支持其履行職責。

### 董事就財務報表所承擔的責任

董事有責任在會計部門的支持下，為公司每個財政年度編製財務報表，並確保在編製財務報表時貫徹應用適當的會計政策及遵守由香港會計師公會頒佈的會計準則，以真實及公平地報告本公司狀況。

核數師發表其有關申報責任的聲明載於本年報第45頁至51頁之獨立核數師報告內。

## 企業管治報告(續)

### 企業管治職能

本公司董事會採納履行企業管治職責的董事職權範圍，該職權範圍包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

於二零二三年度，董事會已履行上述企業管治職能。

為確保董事會可獲得獨立的觀點及意見，董事會將每年檢討有關機制的實施及有效性；董事會至少三分之一的成員為符合上市規則規定的獨立非執行董事，本公司至少每年評估一次獨立非執行董事的獨立性。董事會專門委員會有權於需要時聘請獨立專業顧問。

董事會認為上述機制足以有效確保董事會能提供獨立觀點和意見。

### 審計委員會

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

根據本公司《董事會審計委員會議事規則》的規定，本公司董事會審計委員會委員認真履行職責，報告期內，共召開4次會議，主要審議了公司外部審計機構對公司二零二二年度財務報告、內控報告的審計意見和二零二三年中期報告的審閱結果。此外，公司審計委員會充分發揮專業委員會的作用，積極推動公司內部控制制度的建設，認真指導公司內部審計工作，並積極協調公司與外部審計機構的溝通及配合，提高了相關工作效率。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
陳德球先生	4/4
周永健博士	4/4
甘培忠先生	4/4

### 薪酬與考核委員會

公司董事會薪酬與考核委員會由三位獨立非執行董事組成。委員會由甘培忠先生擔任主席，另兩位成員為周永健博士與陳德球先生。

公司董事會薪酬與考核委員會的職責範圍包括研究董事與經理人員考核的標準，進行考核並提出建議，以及研究和審查董事、高級管理人員的薪酬政策與方案。就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議，及就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

根據本公司《董事會薪酬與考核委員會議事規則》的規定，薪酬與考核委員會本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，召開1次會議，以提升企業效益為導向，認真審議了公司經理層副職經營業績考核和薪酬核定方案，並建議按照該方案認真實施，充分發揮薪酬的激勵作用，提升公司競爭力。

截至二零二三年十二月三十一日止年度高級管理人員之薪酬組別如下：

薪酬組別 (人民幣)	人數
1,000,000以下	6

附註：上述所披露的高級管理人員乃指董事及監事以外的僱員。

## 企業管治報告(續)

根據上市規則附錄D2須予披露的董事、監事及高管酬金以及五名最高薪酬僱員詳情載於財務報表附註26、35(viii)及37。

每名成員出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
甘培忠先生	1/1
周永健博士	1/1
陳德球先生	1/1

### 董事薪酬政策

本公司嚴格執行董事薪酬政策，以確保有合適的薪酬水平吸引及挽留經驗豐富的高質素人才，以監察本集團的業務及發展。董事的薪酬至少每年檢討一次，並經參考董事的技能及知識、其工作職責及參與本集團事務的程度、企業表現、個人表現以及現行市況而釐定。薪酬包括董事袍金、薪金、津貼及退休福利供款。

### 提名委員會

公司董事會提名委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。委員會主席由甘培忠先生擔任，另外四名成員為李偉東先生、李雲女士(於二零二三年十二月六日辭任)、梁捷女士(於二零二四年三月十四日獲委任)、周永健博士及陳德球先生。

公司董事會提名委員會負責公司董事、經理人員的提名，亦負責檢討董事會的架構、人數和組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。

### 多元化政策

本公司認為成員的多元化是保持本公司競爭優勢及促進本公司持續發展的重要元素之一。根據本公司的多元化政策，本公司在設定董事會成員組合時會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化、種族、教育背景、專業經驗、知識及技能等因素。同時，致力於為員工打造包容、平等的工作環境，尊重並公平對待不同性別、年齡、宗教信仰、民族、文化背景與健康狀況的員工。

二零二三年，公司董事會成員男女比例為3:1，員工男女比例為1:1，董事會及全體員工達到性別多元化。

公司董事會提名委員會肩負檢討在董事提名方面應用多元化甄選原則之責任，協助並維持董事具備多元化視野及不同教育背景及專業知識，包括從對房地產行業的深入了解，物業開發、酒店及會議展覽經營管理，以至於法律及會計範疇的專業資格。董事均於各自專業範疇累積多年經驗。無論董事有任何背景或經驗，彼等均以推動行業向前為共同目標，以為本公司帶來持續增長。公司根據外部法律法規變更，立足本公司內部程序與實際情況，對相關制度文件不定時更新，確保相關制度內容與時俱進。

本公司於本年度已檢討上述政策的執行情況及有效性。

### 提名政策

根據公司的提名政策(「**提名政策**」)，提名委員會在評估及甄選董事候選人時：

1. 至少每年核查董事會的架構、人數、組成及成員多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、服務年期、技能、知識及經驗方面)，並就根據公司策略需對董事會作出的變動提出建議；
2. 推薦具備合適資格可擔任董事的人選，並提名有關人員擔任董事或就董事推薦人選向董事會提出意見；
3. 評價核查獨立非執行董事的獨立性；

## 企業管治報告(續)

4. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任安排向董事會提出建議；
5. 研究董事、高級管理人員的選擇標準和程序並提出建議；
6. 推薦具備合適資格可擔任高級管理人員的人選；
7. 對董事候選人和高級管理人員人選進行審查並提出建議；
8. 在履行上述第1至7項的職責時，應考慮有關人士的長處，可為董事會提供的貢獻及按一系列多元化範疇為甄選基準等可計量目標而向董事會提供建議，以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益；及
9. 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策，及檢討該政策下的可計量目標和達標進度，及每年在《企業管治報告》內披露審視結果以確保該政策行之有效。

本公司董事由股東大會選舉產生，任期三年，董事任期屆滿，可以連選連任。

根據本公司《提名委員會議事規則》的規定，本公司董事會提名委員會報告期內召開了1次會議，對副總經理人選進行審查並提出建議，保障了公司治理架構的完整和合規。

每名成員出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
甘培忠先生	1/1
李偉東先生	1/1
李雲女士(於二零二三年十二月六日辭任)	1/1
周永健博士	1/1
陳德球先生	1/1
梁捷女士(於二零二四年三月十四日獲委任)	不適用

### 戰略委員會

公司董事會戰略委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。委員會由李偉東先生擔任主席，另外四名成員為李雲女士(於二零二三年十二月六日辭任)、梁捷女士(於二零二四年三月十四日獲委任)、周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生。

公司董事會戰略委員會的主要職責是對公司長期發展戰略和重大投資決策進行研究並提出建議。

根據本公司《董事會戰略委員會議事規則》的規定，本公司董事會戰略委員會委員本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，共召開1次會議，結合本公司經營實際情況，審議了公司子公司設立物業服務公司的議案，為公司戰略決策提供專業支持。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
李偉東先生	1/1
李雲女士(於二零二三年十二月六日辭任)	1/1
周永健博士	1/1
甘培忠先生	1/1
陳德球先生	1/1
梁捷女士(於二零二四年三月十四日獲委任)	不適用

### 法律合規委員會

公司董事會法律合規委員會於二零二零年十月二十日成立，並由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成，委員會由李偉東先生擔任主席，另外四名成員為郭川先生(於二零二四年一月二十九日辭任)、梁捷女士(於二零二四年三月十四日獲委任)、周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生。

## 企業管治報告(續)

公司董事會法律合規委員會主要負責推進公司法治建設，指導公司規範管理工作。

根據本公司《北辰實業法律合規委員會議事規則》的規定，本公司法律合規委員會本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，召開了1次會議，聽取了公司房地產項目公司建設工程施工合同糾紛案件訴訟方案，為公司法治建設提供建議。

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
李偉東先生	1/1
郭川先生(於二零二四年一月二十九日辭任)	1/1
周永健博士	1/1
甘培忠先生	1/1
陳德球先生	1/1
梁捷女士(於二零二四年三月十四日獲委任)	不適用

### 監事會

本公司現屆監事會成員現由三名監事組成，其中有股東代表監事一名及職工代表監事兩名。於二零二三年，監事會由李雪梅女士(於二零二四年一月十一日辭任)擔任主席，其他成員分別為莫非先生(於二零二四年三月十三日辭任)、杜艷女士、田振華先生及呂毅紅女士。

於二零二三年，本公司監事會依法行使了監督權，保障了股東、公司和員工的合法權益，有關監事會的工作詳情刊載於年度報告之《監事會報告》。

監事會於二零二三年舉行了4次會議。

每名監事出席情況載列如下：

監事	出席會議數目 / 舉行會議數目
李雪梅女士(於二零二四年一月十一日辭任)	4/4
莫非先生(於二零二四年三月十三日辭任)	4/4
杜艷女士	4/4
田振華先生	4/4
呂毅紅女士	4/4

根據本公司之公司章程條文，監事任期三年，任期屆滿，可連選連任。

### 公司秘書

公司秘書由本公司董事會委任。本公司秘書分別由本公司執行董事、副總經理郭川先生(中國事務公司秘書)及外聘服務機構的李嘉士先生(香港事務公司秘書)擔任，二人分別於二零零四年及一九九七年獲委任為本公司秘書。公司秘書負責向董事會提供公司管治方面的意見，確保董事會成員之間資訊交流良好，以及遵守董事會政策及程序，並安排本公司董事的培訓和專業發展。本公司內部的主要聯絡人是本公司中國事務公司秘書郭川先生。

郭川先生於二零二四年一月二十九日申請辭去其在本公司董事會秘書(含中國事務公司秘書)的職務。而董事會於二零二四年一月三十日指定本公司副總經理、財務負責人、證券事務代表胡浩先生在董事會秘書空缺期間代為履行相應職責，直至董事會委任新的董事會秘書之日止。

彼等已接受相關專業培訓要求，並已符合上市規則第3.29條的要求。

### 外聘核數師及其酬金

本公司的外聘核數師為羅兵咸永道會計師事務所。外聘核數師受聘從事的工作必須為本公司帶來明確的效益和增值作用，而且不會對其審計工作的獨立性或獨立形象構成負面影響。二零二三年度核數師羅兵咸永道會計師事務所為本公司提供審計、審閱以及與年度審計相關的其他服務，核數師酬金為人民幣6,130,000元(含稅)(財務報告審計及相關服務)及人民幣1,600,000元(含稅)(審閱服務)。

## 企業管治報告(續)

### 風險管理及內部監控

本公司設有審計部，對公司董事會負責，經公司董事會批准，負責組織實施公司及轄屬企業的常規審計、專項審計和經濟責任審計等工作，履行審計職責。

董事會全權負責監察公司旗下業務單位的運作。董事會委派適當人員加入所有經營重點業務的附屬公司與聯營公司的董事會，以出席其董事會會議來監察該等公司的運作。每項業務的管理層須為其業務運作與表現承擔問責。

公司財務負責人要為開支的批准與控制訂立指引與程序。營業支出均須根據整體預算作出監管，並由各個業務按與各相關負責人的職責輕重相稱的開支批核水平進行內部監控。資本性支出須按照年度預算審訂與批核程序進行全面監控，在經批核預算之內的重資本性支出，以及未列入預算案的開支，則須於投入之前由公司財務負責人或其他執行董事作出更具體的監管與批核。

二零二三年度，根據境內《企業內部控制基本規範》及其配套指引的規定和其他內部控制監管要求，本公司對公司內部控制的有效性進行了自我評價並出具了《內部控制評價報告》。通過開展內控體系的適時更新和完善、管理層自我評價、審計部獨立測評、並對內部控制問題進行及時改進等內部控制工作，本公司有效地保證了公司內部控制體系的設計合理性和運行有效性。同時，普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)對公司財務報告相關內部控制有效性進行了審計，並出具了標準無保留意見的《內部控制審計報告》。

董事會負責持續監督本集團的風險管理及內部監控系統，確保本集團的風險管理及內部監控系統妥善及有效，並會不時檢討該等系統有效性，以保障股東的投資及本集團的資產，上述風險包括但不限於與環境、社會及管治有關的重大風險。然而，該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，董事會只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

審計部與本公司管理層每年最少一次檢討風險管理及內部監控工作成效，經審計委員會審議後向董事會匯報。截至二零二三年十二月三十一日，董事會認為，於報告期內公司風險管理及內部監控工作有效及足夠，未有出現可能影響股東的重要事項。

此外，董事會已按報告期內生效的上市規則企業管治守則的守則條文第D.2.1及D.2.2條檢討二零二三年度本公司及其附屬公司的風險管理及內部監控系統的有效性及考慮本公司在會計及財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現相關的資源，員工資歷及經驗是否足夠以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

本公司已採納反貪污政策，以規管員工接受利益，並已採納舉報政策，就員工及外部相關人士舉報關於本集團任何可能或真實不當行為提供指引。

### 內幕信息管理

本公司制定了《內幕信息知情人管理制度》，以規範本公司內幕信息管理行為，加強內幕信息保密工作，維護公司信息披露的公開、公平、公正原則。本公司處理及發放內幕信息的程序及內部監控措施如下：

- 本公司內幕信息管理要求事前保密，獲董事會批准立即作出公告；
- 嚴格按《內幕信息知情人管理制度》的要求妥善處理內幕信息知情人登記備案工作；
- 及時通知和提示內幕信息知情人，包括在年度業績公告前60天及中期業績公告前30天等股價敏感期前，分別對特定內幕信息知情人進行登記備案，同時通知禁售股份及內幕交易，以全面規範有關證券交易行為。

本公司嚴格遵守真實、準確、完整、及時、公平及有效的標準履行信息披露義務。於二零一六年八月，本公司制定及採納了《信息披露暫緩與豁免業務管理制度》，確定了信息披露暫緩與豁免的範圍及相關審核程序，提升了風險防範能力，進一步強化內幕信息的識別和評估工作。

於報告期內，本公司未有發生內幕信息洩露的情況，沒有本公司董事、監事及高級管理人員利用內幕信息違規買賣本公司股份，本公司亦沒有受到監管部門查處。

## 企業管治報告(續)

### 股息政策

為充分維護公司股東依法享有的資產收益等權利，不斷完善董事會、股東大會對公司利潤分配事項的決策程序和機制，進一步細化公司章程關於利潤分配政策的條款，增加公司利潤分配決策的透明度和可操作性，便於股東對公司經營和利潤分配進行監督，本公司董事會制定《公司股東分紅回報規劃》，已刊登於本公司網站上。

### 投資者關係及股東權益

本公司董事會制定了股東通訊政策，以確保公司與股東及投資者保持持續的溝通。

本公司已與股東建立不同通訊渠道，包括：(i)提供電子版公司通訊；(ii)在公司網站上及時提供公司資訊；(iii)舉行年度股東大會，為股東提供平台，向董事會提出及交換意見；及(iv)就所有股份登記事宜向股東提供服務的安排。

本公司於年度財務業績公佈後，主動為投資界人士安排業績說明會，藉此促進投資者關係與雙向溝通。本公司並透過投資者關係經理回應索取資訊的要求與投資界人士的查詢。

本公司在股東大會上會向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。本公司網站並登載定期更新的公司財務與其他資料，以隨時供股東查閱。

董事會已檢討於年內實施股東通訊政策的有效性，並認為該政策持續有效加強本公司與股東之間及時、透明、準確及公開的通訊。

### 股東大會

二零二三年度，本公司召開1次股東大會，為二零二二年年度股東大會。

各董事出席股東大會的紀錄如下：

董事	年度股東大會	出席率
<b>執行董事</b>		
李偉東先生	1/1	100%
李雲女士(於二零二三年十二月六日辭任)	0/1	0
楊華森先生	0/1	0
張文雷女士	0/1	0
郭川先生(於二零二四年一月二十九日辭任)	0/1	0
梁捷女士(於二零二四年三月十三日獲委任)	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>		
周永健博士	1/1	100%
甘培忠先生	1/1	100%
陳德球先生	0/1	0

### 組織章程文件

本公司二零二三年度根據中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)《上市公司章程指引》(2022年修訂)、中國證監會《上市公司股東大會規則》(2022年修訂)、中國證監會《上市公司治理準則》中國證監會公告[2018]29號、《上海證券交易所上市公司自律監管指引第1號—規範運作》等相關文件要求，以及為與上市規則附錄A1所載的核心的股東保障水平保持一致，結合本公司的實際情況，對公司章程進行了修訂。上述公司章程修訂經過二零二二年年度股東大會審批。

## 企業管治報告(續)

### 股東權利

#### 應股東的要求召集臨時股東大會或類別股東會議

根據公司章程第九十六條，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東提議召集臨時股東大會或類別股東會議，應當按公司章程第九十六條的程序辦理，股東可提出書面要求提請董事會召集臨時股東大會或類別股東會議，該書面請求須闡明會議的議題，並由有關股東簽名，及遞交至本公司董事會工作部。

公司章程第九十六條的規定載於本公司的公司章程。

#### 於股東大會提呈提案

根據公司章程第七十一條，單獨或者合計持有公司3%以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。

召集人應當在收到提案後二日內進行審核並發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

除前款規定外，召集人在發出股東大會通知公告後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東大會通知中未列名或不符合本章程第七十一條規定的提案，股東大會不得進行表決並作出決議。

有關股東提名董事的程序已刊登於本公司網站上。

召集人聯繫方式可聯繫董事會工作部獲取。

#### 將股東的建議、查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經本公司董事會工作部轉交彼等的建議、查詢及關注事項予本公司的董事會，董事會工作部的聯絡載於本年報第147頁之公司資料內。

董事會工作部將轉交股東的建議、查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會(若適當)，以便回覆股東的提問。

二零二四年，本公司將根據不斷更新的監管要求、公司的發展趨勢，以及股東反饋的意見，繼續致力於提高公司管治水平，以確保公司的穩健發展及增加股東價值。

承董事會命  
主席  
李偉東

中國•北京，二零二四年三月二十一日



## 董事、監事、高級管理人員簡歷

### 董事長

**李偉東**，55歲，本公司董事長、執行董事、提名委員會委員及戰略委員會及法律合規委員會主席。李先生畢業於中國人民大學，管理學碩士，正高級經濟師、工程師。李先生曾任北京市燕山水泥廠機修車間主任、副廠長、廠長，北京金隅集團有限責任公司不動產事業部部長、總經理助理，騰達大廈經理，北京金隅物業管理有限責任公司經理，北京大成房地產開發有限責任公司董事長，北京金隅股份有限公司副總經理、執行董事。二零一六年加入本公司，並出任本公司執行董事、總經理。二零二零年八月獲選為本公司董事長。二零二一年五月獲重選連任為本公司執行董事及董事長。李先生在房地產開發及物業管理方面具有豐富經驗。

### 執行董事

**梁捷**，54歲，本公司執行董事、總經理及提名委員會、戰略委員會及法律合規委員會委員。梁女士先後畢業於中國政法大學、清華大學，法學學士、工商管理碩士研究生。梁女士曾任北京市中關村科技園區海淀園管理委員會投資促進處（海淀區投資促進局）處長（局長），中關村科技園區海淀園管理委員會常務副主任，中關村科技園區海淀園工作委員會副書記，海淀區科學技術委員會主任，海淀區發展和改革委員會副主任、黨組書記、主任。二零一六年九月至二零二四年一月期間，梁女士先後擔任首鋼總公司副總經理，首鋼集團有限公司副總經理、總法律顧問、首席合規官。梁女士二零二四年二月起任本公司總經理及本公司控股股東北辰集團的董事，並於二零二四年三月獲選出任本公司執行董事兼總經理。梁女士在公司經營管理、法律合規、風險防控等方面具有豐富經驗。

**楊華森**，50歲，本公司執行董事。楊先生先後畢業於北方交通大學、華中科技大學、中央黨校，工學學士、工商管理碩士、科技哲學研究生，高級物流師、工程師。楊先生歷任廣西柳鐵經濟技術開發總公司總經理助理、副總經理，中鐵特貨公司南寧營業部總經理，上海中鐵達汽車物流有限公司總經理，北京市首都公路發展集團有限公司副總經理。二零一九年三月至二零二一年十月期間掛職任河北省唐山市市委常委、副市長，京冀曹妃甸協同發展展示範區黨工委書記，二零二二年二月獲選出任本公司執行董事。楊先生在公司經營管理、物流行業方面具有豐富經驗。

**張文雷**，56歲，本公司執行董事、副總經理。張女士畢業於北方交通大學經濟管理學院研究生班，正高級經濟師、高級會計師、工程師。張女士曾任中鐵第十八工程局四處總經濟師、中鐵第十八工程局副總經濟師，於二零零一年加入北辰集團，曾任北辰集團總經濟師、總法律顧問，二零一二年出任本公司副總經理，二零一八年五月獲選出任本公司執行董事，並於二零二一年五月獲重選連任為本公司執行董事。張女士在建築工程、招投標、工程造價和工程監管方面具有豐富經驗。

**郭川**，55歲，本公司執行董事、副總經理、董事會秘書、總法律顧問、法律合規委員會委員。郭先生畢業於首都經貿大學和對外經濟貿易大學，持有經濟法學學士和高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)，具有律師資格。郭先生於一九九一年加入北辰集團，先後擔任本公司董事會秘書處副主任、主任，二零零四年二月獲委任為本公司董事會秘書，二零零八年七月獲委任為本公司總法律顧問，二零一七年三月出任本公司副總經理，二零一八年五月獲選出任本公司執行董事，二零二一年五月獲重選連任為本公司執行董事，二零二四年一月二十九日辭任。郭先生在公司治理、法律事務、公司品牌管理方面具有豐富經驗。

### 獨立非執行董事

**周永健**，73歲，本公司獨立非執行董事及審計委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會、戰略委員會及法律合規委員會委員。周博士擁有香港和英格蘭及威爾士認可的執業律師資格，於香港擔任執業律師逾40年，曾任中國人民政治協商會議全國委員會委員，香港賽馬會董事局主席、香港財務匯報局程序覆檢委員會主席、香港證監會程序覆檢委員會主席、香港律師會會長等，現為觀韜律師事務所（香港）高級顧問及全球主席、及中國司法部委任的中國委託公證人、華南國際經濟貿易仲裁委員會（深圳國際仲裁院）仲裁員、香港演藝學校校董會副主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會及其轄下的管治委員會委員及投資委員會委員與仲裁條例（香港法例第609章）第10A部諮詢組織成員。周博士分別於一九九八年、二零零三年獲香港特別行政區政府頒授太平紳士及銀紫荊星章，並於二零一零年獲嘉許為香港教育學院榮譽院士、二零一三年獲英國倫敦國王學院榮譽院士，二零一八年獲香港都會大學（前稱香港公開大學）授榮譽博士及二零二一年獲香港科技大學授榮譽法學博士。周博士在公司法律及證券事務方面具有豐富經驗。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

周博士目前擔任順豐控股股份有限公司(深圳證券交易所上市,證券代碼:002352)、平安健康醫療科技有限公司(香港聯交所上市,證券代碼:01833)獨立非執行董事,同時擔任信星鞋業集團有限公司(香港聯交所上市,證券代碼:01170)非執行董事,以及壹賬通金融科技有限公司(紐約證券交易所上市,證券代碼:OCFT)及香港聯交所上市,證券代碼:06638)獨立董事。周博士於二零二二年五月二十五日起不再擔任香港鐵路有限公司(香港聯交所上市,證券代碼:00066)獨立非執行董事。周博士於二零二一年五月獲選出任為本公司獨立非執行董事。

**甘培忠**, 67歲, 本公司獨立非執行董事、審計委員會、戰略委員會及法律合規委員會委員、提名委員會及薪酬與考核委員會主席。甘先生畢業於北京大學法律系,法學博士,曾任北京大學法學院教授、博士生導師,蘭州大學法學院院長、教授、博士生導師,遼寧省人民政府法律顧問,現任中國商業法研究會會長,中國法學會證券法學研究會副會長,中國法學會經濟法學研究會常務理事,最高人民法院諮詢委員,最高人民法院案例指導專家委員會委員,最高人民法院執行局諮詢委員。甘先生於二零二零年十月獲選為本公司獨立非執行董事,並於二零二一年五月獲重選連任為本公司獨立非執行董事。甘先生在經濟法、企業法、公司法、證券法領域具有豐富的經驗。

甘先生目前擔任金徽酒股份有限公司(上海證券交易所上市,證券代碼:603919)獨立非執行董事,及分別於二零二一年及二零二二年不再擔任北京華宇軟件股份有限公司(深圳證券交易所上市,證券代碼:300271)及蘇州道森鑽探設備股份有限公司(上海證券交易所上市,證券代碼:603800)獨立非執行董事。

**陳德球**, 42歲, 本公司獨立非執行董事、審計委員會主席、提名委員會、薪酬與考核委員會、戰略委員會及法律合規委員會委員。陳先生畢業於南開大學商學院,公司治理專業博士,現任對外經濟貿易大學國際商學院院長,會計學與公司治理教授,博士生導師,兼任中國對外經濟貿易會計學會副會長、中國會計學會對外學術交流專業委員會委員、中國管理現代化研究會金融管理專業委員會委員、中國管理現代化研究會公司治理專業委員會委員。陳先生在公司治理、財務管理、審計方面具有豐富的經驗。陳先生目前擔任中國出版傳媒股份有限公司(上海證券交易所上市,證券代碼:601949)獨立非執行董事。陳先生於二零二一年五月獲選為本公司獨立非執行董事。

### 監事會主席

**李雪梅**, 55歲, 本公司監事會主席。李女士畢業於北京工業大學和北京理工大學,工學學士、工商管理碩士,經濟師。李女士於一九九二年加入北辰集團,歷任匯園國際公寓銷售部經理、北辰集團規劃發展部部長、總經理辦公室主任、本公司規劃發展部部長、董事會辦公室主任,現任本公司黨委辦公室主任、董事會工作部部長、數字化與信息管理部部長、北辰集團董事會秘書。二零二零年六月獲選出任本公司監事會主席,二零二四年一月十一日辭任。李女士在公司治理、戰略規劃管理方面具有豐富經驗。

### 監事

**杜艷**, 47歲, 本公司股東代表監事。杜女士畢業於首都經濟貿易大學,經濟學學士,正高級會計師。杜女士於一九九九年加入北辰集團,曾任北京北辰購物中心財務部會計、北辰百貨分公司財務部主管會計、本公司計劃財務部經理、副部長,現任本公司財務資金部部長。杜女士於二零二一年五月獲選出任本公司監事。杜女士在會計實務、財務管理方面具有豐富經驗。

**田振華**, 43歲, 本公司職工監事。田先生先後畢業於北京林業大學和中央財經大學,管理學學士、會計學碩士,高級會計師、中國註冊會計師(非執業)。田先生於二零零七年加入本公司,曾任北辰地產集團武漢城市中心財務總監、本公司審計部副部長,現任首都會展(集團)有限公司總會會計師。二零二一年三月獲重選連任為本公司職工監事。田先生在公司財務管理、公司審計方面具有豐富經驗。

**呂毅紅**, 52歲, 本公司職工監事。呂女士畢業於首都經濟貿易大學,管理學學士。呂女士於一九九一年加入北辰集團,曾任北京國際會議中心、北京五洲大酒店培訓部經理、會展部經理、總經理助理、副總經理、工會主席、本公司工會副主席,現任五洲會議中心總經理。二零二一年三月獲選出任本公司職工監事。呂女士在投資物業管理、工會工作方面具有豐富經驗。

## 董事、監事、高級管理人員簡歷（續）

### 副總經理

**杜敬明**，59歲，本公司副總經理。杜先生畢業於北京師範大學法學博士，正高級經濟師。杜先生曾任北京市政府辦公廳副主任、北京市信息化工作辦公室副主任，於二零零四年加入北辰集團，曾任北辰集團副總經理，二零一二年出任本公司副總經理。杜先生在公司行政管理、企業文化和宣傳工作方面具有豐富經驗。

**胡浩**，45歲，本公司副總經理。胡先生畢業於中央財經大學，經濟學學士。胡先生二零零二年加入本公司，歷任本公司投融資部副部長、部長、戰略運營部部長、總經理助理、股東代表監事。二零二一年一月出任本公司副總經理，二零二四年一月，本公司董事會指定胡先生在董事會秘書空缺期間代為履行相應職責，直至董事會委任新董事會秘書之日止。胡先生在房地產開發、公司資本運作、運營管控方面具有豐富經驗。

**孔磊**，52歲，本公司副總經理。孔先生畢業於南京政治學院，先後取得法學學士、碩士學位，歷任副團職幹事、正團職秘書、正團職參謀、副師職參謀，人武部部長、大校部長。孔先生在行政管理、安全保衛和大型活動服務保障方面具有豐富的經驗。

**魏明乾**，56歲，本公司副總經理。魏先生先後畢業於北京第二外語學院、中國人民大學，經濟學學士、法學碩士、正高級經濟師，歷任北辰洲際酒店副總經理及業主代表、國家會議中心副總經理、北京北辰會展集團有限公司總經理、本公司總經理助理。二零二三年二月出任本公司副總經理。魏先生在會議展覽及酒店旅遊管理方面具有豐富的經驗。

**莫非**，53歲，本公司總法律顧問。莫先生畢業於西南政法學院，法學學士，具有法律職業資格。莫先生二零零三年加入北辰集團，歷任北辰集團法律事務部副部長、本公司法律事務部部長、股東代表監事、北京北辰會展投資有限公司副總經理。二零二四年三月出任本公司總法律顧問。莫先生在公司法律事務管理方面具有豐富經驗。

### 公司秘書

**李嘉士**，63歲，本公司公司秘書，彼作為外聘服務機構代表擔任此職務。負責有關本公司遵守香港規定事宜，李先生畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼為香港的執業律師，為胡關李羅律師行（本公司香港法律的法律顧問）的合夥人之一。李先生於一九九七年獲委任為本公司秘書。

## 董事會報告

本公司董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

### 主要業務

本公司之主要業務為房地產開發、會展（含酒店）及商業物業。附屬公司之主要業務是在中國境內進行物業開發及物業投資。

### 業務審視

#### 1. 業務表現、主要風險及不明朗因素和未來發展

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的業務表現、主要風險及不明朗因素和未來發展的討論，均載於年報第4頁「董事長報告」一節及第5頁至第22頁「管理層討論與分析」一節。

#### 2. 報告期後重要事項

本集團於報告期後概無重要事項。

#### 3. 環境政策及表現

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的環境政策及表現載於本公司獨立刊發的《2023企業社會責任暨環境、社會及管治報告》。

#### 4. 對公司有重大影響的法律法規

本公司於本年度嚴格遵守上市規則、證券及期貨條例、公司法、證券法、證券公司監管條例及對本公司業務及營運有重大影響的相關法律法規及行業規則，促進了本集團規範運作，有利於保護股東及其他利益相關者的權益。

#### 5. 重要關係

本公司與其僱員、顧客及供應商，以及對本公司有重大影響而本公司的興盛繫於其上的人士的重要關係說明，載於年報董事會報告內。

#### 6. 財務關鍵表現指標

以財務關鍵表現指標分析本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度業務表現，載於年報第2頁至第3頁「財務概要」一節、第4頁「董事長報告」一節及第5頁至第22頁「管理層討論與分析」一節。

### 業績

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則編製之業績及本集團及本公司於該日之財務狀況載於年報第52至144頁。

### 股息

董事會建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.02元，合共人民幣67,340,400元。

## 董事會報告(續)

### 五年財務摘要

本集團於過往五個財政年度之綜合業績及資產負債摘要載於年報第2至3頁。

### 主要客戶及供應商

於本報告期內，本集團前五名客戶銷售額約為人民幣12,714.57萬元，佔年度銷售總額約0.81%。其中前五名客戶銷售額中關聯方銷售額人民幣0元，佔年度銷售總額0%。

本集團前五名供應商採購額約為人民幣152,428.49萬元，佔年度採購總額約36.75%。本集團最大的供應商佔本集團採購額約22.29%，其中前五名供應商採購額中關聯方採購額為人民幣127,558.73萬元，佔年度採購總額30.75%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東（指據董事所知擁有本公司百分之五以上股本權益之股東）於上述之主要供應商或客戶中擁有任何權益。

### 物業、廠房及設備

本集團及本公司在本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註8。

### 儲備

於本年度內本集團及本公司儲備之變動情況載於合併財務報表附註19。

### 可供分派儲備

根據本公司的章程細則，就用作派付股息的可供分配之利潤而言，本公司乃按照企業會計準則釐定的本公司淨利潤；或按照香港財務報告準則釐定的本公司淨利潤兩者中的較低者計算。

本公司於二零二三年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣2,460,403,778元（二零二二年：人民幣2,083,485,234元）。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

### 根據上市規則第13.21條作出的持續披露

於二零一八年九月十八日，本公司（作為借款人）就最多達人民幣10億元的北京信託•盈瑞資本集合資金信託計劃貸款（「貸款」）與北京國際信託有限公司（作為貸款人）（「貸款人」）訂立一份信託貸款協議（「貸款協議」），各筆貸款的貸款期限為提款期起10年。本公司的控股股東北辰集團就貸款協議向貸款人提供擔保。根據貸款協議，倘若(1)北京市人民政府國有資產監督管理委員會（「北京市國資委」）對北辰集團直接或間接持股比例低於51%或北京市國資委對北辰集團喪失實際控制權；及／或(2)北辰集團對本公司喪失實際控制權，將構成一項違約事件。倘發生貸款協議項下的違約事件，貸款人可單方面無條件取消本公司貸款協議項下未提用的貸款及／或宣佈貸款協議項下的全部或部分貸款連同其應計利息及所有其他應計或應付款項即時到期償還，並通過合法形式向本公司立即追索。

## 董事會報告 (續)

### 董事、監事及高級管理人員

於本年度內及截至本報告日期之董事、監事及高級管理人員如下：

#### 執行董事

李偉東	董事長及董事
梁捷 (於二零二四年三月十三日獲委任)	董事
李雲 (於二零二三年十二月六日辭任)	董事
楊華森	董事
張文雷	董事
郭川 (於二零二四年一月二十九日辭任)	董事

#### 獨立非執行董事

周永健	董事
甘培忠	董事
陳德球	董事

#### 監事

李雪梅 (於二零二四年一月十一日辭任)	監事會主席
莫非 (於二零二四年三月十三日辭任)	監事
杜艷	監事
田振華	監事
呂毅紅	監事

#### 高級管理人員

梁捷 (於二零二四年二月六日獲委任)	總經理
李雲 (於二零二三年十二月六日辭任)	總經理
張文雷	副總經理
郭川 (於二零二四年一月二十九日辭任)	副總經理、公司秘書、總法律顧問
杜敬明	副總經理
胡浩	副總經理
孔磊	副總經理
魏明乾	副總經理
莫非 (於二零二四年三月十四日獲委任)	總法律顧問
李嘉士	公司秘書 — 由外聘服務機構代表擔任

董事、監事及高級管理人員之簡介載於本年報第32至34頁。

本公司已獲得各獨立非執行董事確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事與本公司概無關連。

概無董事或監事與本公司或其任何附屬公司訂立不支付賠償 (法定賠償除外) 而本集團不可於一年內終止的服務合同。

根據於二零二三年十二月三十一日生效的經修訂上市規則第3.09D條，梁捷女士已於二零二四年三月六日取得有關上市規則第3.09D條的法律意見，並已確認彼已理解作為董事的義務。

#### 獲准許的彌償條文

報告期內，本公司已為其董事、監事及高級管理人員投購適當的董事、監事及高級管理人員責任保險。

## 董事會報告(續)

### 股票掛鈎協議

本公司於本年終或年內任何時間概無訂立任何股票掛鈎協議。

### 董事及監事認購股份或債權證的權利

本年度的任何時間及終結時，本公司概無存在目的或其中一個目的為使本公司的董事及監事能藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證，而獲取利益的安排。

### 董事、監事及高管酬金

董事、監事及高管酬金情況載於合併財務報表附註35(viii)及37。

### 最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之五位人士中無本公司董事。

### 管理合約

除本報告中提到的關連交易所簽訂之合約外，本年度內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存在任何合約。

### 董事及監事所佔股本權益

於二零二三年十二月三十一日，本公司董事、監事及最高行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據標準守則通知本公司或香港聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司或其相聯法團的股本或債權證之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

本年度內任何時間，本公司及其相聯法團並未與各董事、監事及最高行政人員(包括彼等之配偶及18歲以下子女)達成任何持有本公司及其有相聯法團之股份或債權證之權益或淡倉。

### 董事及監事於交易、安排或合約之權益

於本年度末及本年度內任何時間，除有關本公司業務之服務合約外，本公司、任何其附屬公司、其同系附屬公司或其主要股東概無訂立任何涉及本集團之業務而本公司各董事及監事、彼等有關連實體直接或間接擁有或存在重大利益之重要交易、安排或合約。

### 董事及監事於競爭性業務之利益

於年內及截至本報告日期止，按上市規則規定，概無本公司之董事、監事及管理層股東於與本集團業務有所競爭或可能競爭之業務中持有權益。

## 董事會報告 (續)

### 股票發行與上市情況

股份類別	H股
上市地點	香港
發行價格	每股2.40港元
上市日期	一九九七年五月十四日
發行股數	707,020,000股

股份類別	A股
上市地點	上海
發行價格	每股人民幣2.40元
上市日期	二零零六年十月十六日
發行股數	1,500,000,000股

### 股本

本公司於二零二三年十二月三十一日之已發行股份總數為3,367,020,000股，包括：

境內上市			
A股	2,660,000,000		佔79.002%
境外上市			
H股	707,020,000		佔20.998%

本公司之股本變動詳情載於合併財務報表附註18。

### 主要股東持股情況

根據證券及期貨條例第XV部第336條備存之主要股東登記冊，顯示於二零二三年十二月三十一日，本公司已接獲下列持有有關類別的本公司已發行股本5%或以上權益或淡倉之通知。此等權益並未包括於以上披露之董事及最高行政人員之權益內。

本公司股份的好倉情況：

股東名稱	股份類別	股份數目	相關股份 身份	權益性質	佔有關類別的股本比率	佔總股本比率
北京北辰實業集團 有限責任公司 (「北辰集團」)	A股	1,161,000,031股	— 實益持有人	法團權益	43.65%	34.48%

除上述所披露者外，根據證券及期貨條例第336條規定須予備存的登記冊所示，本公司並無接獲任何有關於二零二三年十二月三十一日在本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉的通知。



## 董事會報告(續)

### 本公司A、H股市場十大流通股股東情況

於二零二三年十二月三十一日，本公司備存的A股及H股股東名冊所記錄，股東情況如下：

報告期末持股總數：130,819戶

於二零二三年十二月三十一日公司前十名股東持股情況

股東名稱(全稱)	股份類別	期末持股數量 (股)	比例 (%)
北京北辰實業集團有限責任公司	A股	1,161,000,031	34.482
HKSCC NOMINEES LIMITED	H股	690,640,699	20.512
王府井集團股份有限公司	A股	125,300,000	3.721
任磊	A股	24,500,000	0.728
中航鑫港擔保有限公司	A股	18,000,000	0.535
香港中央結算有限公司	A股	15,667,798	0.465
陶學知	A股	13,956,200	0.414
張俊	A股	12,521,886	0.372
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產 交易型開放式指數證券投資基金	A股	12,349,195	0.367
邵宇清	A股	11,000,000	0.327

註：HKSCC NOMINEES LIMITED為香港中央結算(代理人)有限公司，其擁有的公司H股股份為代表多個客戶持有。

### 委託存款及逾期定期存款

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

### 僱員退休福利計劃

本集團之僱員退休福利計劃載於合併財務報表附註26。

### 僱員

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

## 董事會報告（續）

### 關連交易及持續關連交易

詳情載於合併財務報表附註35及38.18的關聯方交易（除下述特別說明的交易外）並不屬於上市規則所須予披露的「關連交易」或「持續關連交易」。就本集團在截至二零二三年十二月三十一日止年度所進行的關連交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章所規定的披露要求。

#### (1) 使用商標及標識許可

根據本公司與北辰集團於一九九七年四月十八日簽訂的《商標及標識許可使用合同》，報告期內公司向北辰集團支付商標及標識許可使用費人民幣10,000元，佔本公司租賃費用的0.02%。該交易以現金方式結算。

#### (2) 房屋租賃

二零二三年本公司之子公司北京北辰信誠物業管理有限責任公司（下稱「**信誠物業**」）與北辰集團之分公司辰運物業管理中心（下稱「**辰運物業**」）簽署房屋租賃合同，信誠物業租賃辰運物業部分房屋作為辦公用房，租賃期為1年，自二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止。報告期內租金為人民幣900,000元，佔本公司租賃費用的2.18%，該交易以現金方式結算。

#### (3) 委託經營管理合同

於二零二三年二月六日，本公司全資附屬公司北京北辰商業管理有限公司（下稱「**北辰商管**」）（作為受託管理方）與北辰集團（作為業主方）簽署兩份委託經營管理合同，據此北辰集團分別就北辰集團的分公司北京北辰實業集團有限責任公司辰運物業管理中心（下稱「**辰運物業委託經營管理合同**」）及北辰集團的全資附屬公司北京北辰亞運村汽車交易市場有限公司（下稱「**亞市委託經營管理合同**」）的經營管理，委託北辰商管提供委託經營管理服務，並支付管理費。委託經營管理的範圍為北辰集團旗下的代管公司、代管資產以及代管公司員工。該等委託經營管理合同的委託期限為自合同簽訂之日（即二零二三年二月六日）起計五年。北辰集團持有本公司1,161,000,031股A股，約佔本公司已發行股份的34.48%，為本公司的控股股東，故此北辰集團為本公司的關連人士。因此，訂立該等委託經營管理合同及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。由於該等委託經營管理合同項下之年度上限（按合併基準計算）的適用百分比率超過0.1%但低於5%，本公司根據上市規則第14A.76條須就該等委託經營管理合同遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守刊發通函及股東批准的規定。

由於該等委託經營管理合同的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委任浩德融資有限公司作為獨立財務顧問，以解釋為何該等委託經營管理合同需要訂立超過三年的期限，並確認該等委託經營管理合同的期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

北辰集團就辰運物業委託經營管理合同向北辰商管支付管理費於二零二三年的年度上限為人民幣291.06萬元，實際交易金額為人民幣290.83萬元，未超逾年度上限。北辰集團就亞市委託經營管理合同向北辰商管支付管理費於二零二三年的年度上限為人民幣317.31萬元，實際交易金額為人民幣240.05萬元，未超逾年度上限。

該等持續關連交易的詳情已於本公司日期為二零二三年二月二日的公告中披露。

本公司獨立非執行董事已審閱上述交易，並確認有關交易乃遵從一般商業條款，並按有關協議條款，於本公司一般正常業務過程中進行（如適用），對本公司全體股東而言屬公平合理。

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已覆核上述交易，報告有關交易(i)已獲得本公司董事會批准；(ii)根據樣本基準，有關交易的定價是按照本公司的定價政策進行；(iii)有關交易是按照規管有關交易的相關協議進行的及(iv)並無超逾上限。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對上述第(1)至第(2)段之獲豁免的持續關連交易發出任何核證。

## 董事會報告 (續)

### 銀行貸款及其他借貸

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸詳情載於合併財務報表附註22。

### 優先購買權

根據本公司的公司章程及中國之有關法律，並無規定本公司發行新股時須先讓現有股東按其持股比重購買新股。

### 捐款

本年度內，本集團作出的慈善及其他捐款之金額為人民幣750,000元。

### 附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於合併財務報表附註9。

### 重大訴訟、仲裁事項

本年度內，本公司概無重大訴訟或仲裁事項。

### 所得稅政策

本公司及其附屬公司和共同控制實體遵照中國法律及法規，按應納稅所得的25%交納企業所得稅。

### 財政資源及流動資金狀況

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

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

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

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

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無重大匯率波動風險。

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

## 董事會報告（續）

### 減值準備

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

本集團通過及時適當地提供預期損失來說明其信用風險。在計算預期信貸損失率時，本集團考慮了各類應收款的歷史損失率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行了調整。經評估分析，本集團於二零二三年度計提金融資產減值準備人民幣2.6億元。

### 企業管治守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治。本公司在本年度內已完全遵守上市規則附錄C1所載於本年度內生效的《企業管治守則》的所有守則條文。

### 年度業績審閱

本公司董事會審計委員會已遵照其職權範圍審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度業績及財務報表。

### 公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知，於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定的25%之公眾持股量。

### 核數師

本公司賬目經由羅兵咸永道會計師事務所及普華永道中天會計師事務所（特殊普通合伙）審核。

承董事會命



李偉東  
董事長

中國•北京，二零二四年三月二十一日

## 監事會報告

北京北辰實業股份有限公司監事會(以下簡稱「**本監事會**」)遵照《中華人民共和國公司法》、香港有關法律、法規及公司章程的規定，認真履行職權，維護股東權益和本公司利益，遵守誠信原則，恪盡職守，合理謹慎、勤勉主動地開展工作。

二零二三年，本監事會共召開了4次會議，監事列席了報告期內的公司董事會會議、股東大會會議，並在公司二零二二年度報告的編製過程中，認真審閱了董事會擬提請公司年度股東大會審議的經審核的財務報告、利潤分配方案等議案以及董事會關於公司內部控制評價報告，對公司董事會及管理層的重大決策是否符合國家法律法規、公司章程，是否維護公司、股東及員工利益等，進行了嚴格有效的監督。本監事會認為，二零二三年度，公司董事會和管理層均嚴格依據法律、法規和公司章程規範運作，勤勉盡責，並真誠地以股東最大利益為出發點行使職權。

報告期內，本監事會對公司內幕交易、現金分紅、關聯交易等情況進行持續監督，未發現內幕信息知情人從事內幕交易等損害公司利益的行為，公司現金分紅政策按照公司章程、股東分紅回報規劃和股東大會決議得以有效執行，公司的關聯交易均按公允的市場價格進行，並依法履行審核及披露程序，不存在損害公司和中小股東利益的行為。

本監事會對公司二零二三年度各項工作表示滿意，對公司未來的發展前景充滿信心。

二零二四年，本公司監事會將繼續嚴格遵守相關法律法規和公司章程、制度的有關規定，認真履行好各項職責。

承監事會命

中國•北京，二零二四年三月二十一日

## 獨立核數師報告

### 致北京北辰實業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 意見

#### 我們已審計的內容

北京北辰實業股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第52至144頁的合併財務報表，包括：

- 於二零二三年十二月三十一日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併利潤表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括重大會計政策及其他解釋信息。

#### 我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二三年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

#### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業公允價值評估
- 開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 投資物業公允價值評估

請參閱合併財務報表附註4.1(a)和附註7

於2023年12月31日，貴集團的投資物業採用公允價值計量，賬面值約為人民幣167.40億元。公允價值是由管理層根據貴集團聘請的獨立專業估值師(以下簡稱「評估師」)進行的估值確定的。

貴集團的投資物業主要包括完工的辦公樓、公寓、購物商場、會議中心以及在建的投資物業。

- 完工的辦公樓、公寓(除A棟以外)和購物商場：公允價值評估採用收益資本化方法(年期和租賃到期續期法)，關鍵假設包括年期孳息率調整、內含報酬率和市場租金。

我們對管理層對於投資物業公允價值的評估實施了以下主要程序：

- 我們瞭解了管理層與公允價值評估相關的關鍵內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏向的敏感性，評估了重大錯報的固有風險。
- 我們對評估師的專業勝任能力、專業素質和客觀性進行了評價。
- 我們取得並閱讀了所有投資物業公允價值評估報告，並與評估師進行了討論，以瞭解其採用的評估方法及關鍵假設。

## 獨立核數師報告（續）

### 關鍵審計事項（續）

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 投資物業公允價值評估（續）

- 完工的會議中心及公寓A棟：公允價值評估採用貼現現金流量預測法，關鍵假設包括預計租金水平和折現率。
- 在建的投資物業：公允價值評估採用收益資本化方法（年期和租賃到期續期法）和剩餘法，關鍵假設包括年期孳息率調整、內含報酬率、市場租金和預計完工成本。

所有關鍵假設受市場狀況影響並考慮個別投資物業的特點狀況予以調整，其中包括物業的地理位置、大小及房屋年齡。

我們關注該事項，主要是考慮到投資物業公允價值的金額重大，且投資物業公允價值評估具有一定程度的估計不確定性、複雜性和主觀性。管理層在評估投資物業公允價值時需要作出重大判斷與估計，因此我們將投資物業公允價值的評估確定為關鍵審計事項。

- 我們把評估師所使用的投資物業相關的信息核對至管理層的記錄，如地理位置、房屋年齡、出租率及平均租金水平。

- 基於我們對公司業務及房地產行業的瞭解，我們對評估師採用的評估方法的合理性進行了評估。

- 此外，對於以抽樣選取的部分投資物業，我們的內部評估專家通過形成獨立的市場預期協助我們對評估師所採用的評估方法及評估結果的合理性進行了評估。

基於上述工作結果，我們發現相關證據能夠支持管理層關於投資物業公允價值的判斷、假設及估計。



## 獨立核數師報告（續）

### 關鍵審計事項（續）

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估

請參閱合併財務報表附註4.1(b)、附註13和附註14

於2023年12月31日，貴集團的開發中物業及已落成物業約合人民幣310.25億元（約佔貴集團總資產的47.6%）。管理層對2023年12月31日的開發中物業及待出售已落成物業的可變現淨值進行了評估，開發中物業及待出售已落成物業的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低者計量。

管理層根據預計售價減去至完工時預計將要發生的成本、預計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定可變現淨值。可變現淨值的評估中預計銷售價格、預計銷售費用以及存貨的預計完工成本（僅適用於開發中物業）涉及管理層的判斷和估計，其受當時市場狀況影響並需考慮開發中物業及待出售已落成物業的特點狀況予以調整。

我們對管理層對於開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估實施了以下主要程序：

- 我們瞭解了管理層與開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估相關的關鍵內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏向的敏感性，評估了重大錯報的固有風險。
- 我們評估了以前期間對開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估結果，以評價管理層作出估計的流程的有效性。
- 我們採用抽樣的方法對與開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估相關的關鍵控制點進行測試。

## 獨立核數師報告（續）

### 關鍵審計事項（續）

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估（續）

我們關注該事項，主要是考慮到開發中物業及待出售已落成物業的金額重大，且開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估具有一定程度的估計不確定性、複雜性和主觀性，管理層在評估開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值時需要作出重大判斷與估計，因此我們將開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估確定為關鍵審計事項。

- 我們取得了管理層確定可變現淨值的計算表，並採用抽樣的方法執行了以下審計程序：
  - 將預計銷售價格與近期市場銷售價格進行了比較，包括管理層在同一項目的市場銷售價格或具有類似大小、用途及地點的可比物業的現行市場銷售價格。
  - 將預計銷售費用佔預計銷售價格的比例，與同類型已竣工項目的實際平均銷售費用佔銷售收入的比例進行了比較。
  - 根據相關的稅收規定，通過重新計算的方法對管理層採用的與銷售相關的稅費的合理性進行了評估。
  - 將至完工時預計將要發生的成本與管理層所批准的預算進行了核對，並與管理層同類型已竣工項目的實際成本進行了比較。

基於上述工作結果，我們發現相關證據能夠支援管理層關於開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的判斷及估計。

## 獨立核數師報告（續）

### 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師報告（續）

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任（續）

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與貴公司審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向貴公司審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與貴公司審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃焯棋。

**羅兵威永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零二四年三月二十一日

## 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日 二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	6	414,133	433,030
投資物業	7	16,739,636	16,826,279
物業、廠房及設備	8	2,433,403	2,543,658
按權益法入賬的投資	10	326,720	357,765
遞延所得稅資產	23	1,160,697	1,309,347
其他應收款及預付款項	12	403,396	191,717
		<b>21,477,985</b>	21,661,796
<b>流動資產</b>			
開發中物業	13	13,617,019	22,977,693
待出售已落成物業	14	17,407,630	16,582,388
其他存貨	15	41,497	43,066
應收賬款、其他應收款及預付款項	12	3,174,360	5,204,597
受限制銀行存款	16	931,854	1,255,045
現金及現金等價物	17	8,505,482	8,388,151
		<b>43,677,842</b>	54,450,940
<b>總資產</b>		<b>65,155,827</b>	76,112,736
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	22	14,984,857	17,468,165
自其他方取得的借款	20	5,512,543	2,369,408
辭退福利	34	100,604	96,332
遞延所得稅負債	23	2,232,671	2,208,129
租賃負債	6	4,228	10,503
遞延收益		34,778	19,287
		<b>22,869,681</b>	22,171,824
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	20	7,273,603	9,535,581
自其他方取得的借款／款項	20	3,431,650	2,248,718
合同負債	5	2,089,140	10,609,330
當期所得稅負債	21	1,659,374	1,773,757
租賃負債	6	29,493	26,751
一年內到期的長期借款	22	5,575,026	7,162,682
		<b>20,058,286</b>	31,356,819
<b>總負債</b>		<b>42,927,967</b>	53,528,643
<b>淨資產</b>		<b>22,227,860</b>	22,584,093

## 合併資產負債表（續）

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>權益</b>			
股本	18	<b>3,367,020</b>	3,367,020
其他儲備	19	<b>4,948,137</b>	4,915,444
留存收益	19	<b>11,229,013</b>	11,130,486
本公司普通股股東應佔資本及儲備		<b>19,544,170</b>	19,412,950
非控制性權益		<b>2,683,690</b>	3,171,143
<b>總權益</b>		<b>22,227,860</b>	22,584,093

請結合後文的附註閱讀以上合併資產負債表。

第52至144頁的合併財務報表已由董事會於二零二四年三月二十一日批核，並代表董事會簽署。



李偉東  
董事



梁捷  
董事

## 合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	5	15,751,478	12,988,940
銷售成本	24	(12,197,760)	(11,282,794)
<b>毛利</b>		<b>3,553,718</b>	1,706,146
銷售及推廣費用	24	(429,459)	(486,486)
管理費用	24	(917,392)	(884,697)
計提金融資產減值損失淨額		(260,213)	(158,917)
其他收入及收益／(損失)－淨額	25	(45,292)	(135,499)
<b>營運利潤</b>		<b>1,901,362</b>	40,547
融資收益	27	80,273	127,661
融資成本	27	(913,434)	(912,288)
融資成本－淨額	27	(833,161)	(784,627)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤／(虧損)份額		8,150	(59,033)
<b>除所得稅前利潤／(虧損)</b>		<b>1,076,351</b>	(803,113)
所得稅費用	28	(1,066,161)	(722,064)
<b>年度利潤／(虧損)</b>		<b>10,190</b>	(1,525,177)
<b>歸屬於：</b>			
本公司普通股股東	29	140,407	(1,471,352)
永續債投資者		—	25,359
非控制性權益		(130,217)	(79,184)
		<b>10,190</b>	(1,525,177)
<b>每股收益／(虧損)歸屬於本公司普通股股東 (以每股人民幣分計)(基本和攤薄)</b>	29	<b>4.17</b>	(43.70)

請結合後文的附註閱讀以上合併利潤表。

## 合併綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度利潤／(虧損)		10,190	(1,525,177)
其他綜合(虧損)／收益			
其後不會重分類至損益的項目			
離職後福利義務的重新計量	19	(9,187)	5,838
<b>本年度其他綜合(虧損)／收益，稅後</b>		<b>(9,187)</b>	5,838
<b>本年度綜合收益／(虧損)總額</b>		<b>1,003</b>	(1,519,339)
<b>歸屬於：</b>			
本公司普通股股東		131,220	(1,465,514)
永續債投資者		—	25,359
非控制性權益		(130,217)	(79,184)
		<b>1,003</b>	(1,519,339)

請結合後文附註閱讀以上合併綜合收益表。



## 合併權益變動表

	歸屬於本公司普通股股東						
	股本	其他儲備 (附註19)	留存收益	合計	永續債	非控制性 權益	總權益
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日	3,367,020	4,915,444	11,130,486	19,412,950	-	3,171,143	22,584,093
年度利潤/(虧損)	-	-	140,407	140,407	-	(130,217)	10,190
其他綜合收益	19	(9,187)	-	(9,187)	-	-	(9,187)
<b>綜合(虧損)/收益總額</b>	-	(9,187)	140,407	131,220	-	(130,217)	1,003
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>							
計提法定盈餘公積	19	41,880	(41,880)	-	-	-	-
對非控制性權益分配的股息	-	-	-	-	-	(12,236)	(12,236)
非控制性權益減資	-	-	-	-	-	(345,000)	(345,000)
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額</b>	-	41,880	(41,880)	-	-	(357,236)	(357,236)
於二零二三年十二月三十一日	3,367,020	4,948,137	11,229,013	19,544,170	-	2,683,690	22,227,860

## 合併權益變動表（續）

	歸屬於本公司普通股股東							非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	留存收益	合計	永續債				
	附註	人民幣千元	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>於二零二二年一月一日</b>		3,367,020	4,982,879	12,637,542	20,987,441	1,018,241	3,862,851	25,868,533	
年度(虧損)/利潤		-	-	(1,471,352)	(1,471,352)	25,359	(79,184)	(1,525,177)	
其他綜合收益	19	-	5,838	-	5,838	-	-	5,838	
<b>綜合收益/(虧損)總額</b>		-	5,838	(1,471,352)	(1,465,514)	25,359	(79,184)	(1,519,339)	
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>									
二零二一年年終股息	30	-	-	(33,670)	(33,670)	-	-	(33,670)	
計提法定盈餘公積	19	-	2,034	(2,034)	-	-	-	-	
自非控制性權益取得的實收資本		-	-	-	-	-	980	980	
對永續債投資者的分配		-	-	-	-	(52,000)	-	(52,000)	
對非控制性權益分配的股息		-	-	-	-	-	(568,900)	(568,900)	
贖回永續債		-	(8,400)	-	(8,400)	(991,600)	-	(1,000,000)	
企業合併對價		-	(66,907)	-	(66,907)	-	(44,604)	(111,511)	
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額</b>		-	(73,273)	(35,704)	(108,977)	(1,043,600)	(612,524)	(1,765,101)	
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>		3,367,020	4,915,444	11,130,486	19,412,950	-	3,171,143	22,584,093	

請結合後文的附註閱讀以上合併權益變動表。

## 合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金	31	<b>2,202,011</b>	4,822,658
已收利息		<b>80,273</b>	127,661
已付利息		<b>(1,345,877)</b>	(1,708,008)
已付所得稅		<b>(896,956)</b>	(946,767)
經營活動所產生的淨現金		<b>39,451</b>	2,295,544
<b>投資活動的現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		<b>(78,922)</b>	(62,701)
為獲得投資物業所支付的款項		<b>(126,170)</b>	(186,610)
借款予關聯方	35(iv)(vi)	<b>(384)</b>	(629,552)
收到應收最終母公司款項		–	107,925
關聯方償還貸款	35(iv)	<b>154,350</b>	656,975
收到的貸款及其他投資利息		<b>77,202</b>	68,784
出售物業、廠房及設備和投資物業所得款		<b>1,586</b>	2,526
投資合聯營企業支付的款項		<b>(3,186)</b>	–
退還因處置部分聯營企業而收到的預付款		–	(200,824)
合聯營企業清算		<b>30,569</b>	17,500
投資活動所產生／(使用)的淨現金		<b>55,045</b>	(225,977)

## 合併現金流量表(續)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款及發行債券所得款		3,091,942	5,723,494
發行有抵押商業證券(「有抵押商業證券」)		2,854,280	–
自北辰集團取得的借款	35(ii)	2,600,000	2,100,000
償還有抵押商業證券		(21,000)	(18,000)
償還借款及債券		(7,282,747)	(10,608,151)
自非控制性權益取得的借款／款項		129,303	115,640
償還自北辰集團取得的借款	35(ii)	(1,300,000)	(2,600,000)
自關聯方取得的款項	35(v)	141,932	34,700
償還自非控制性權益取得的借款／資金		(140,744)	(130,540)
償還關聯方借款		(38,255)	(43,519)
自非控制性權益取得的實收資本		–	980
向本公司股東支付股息		–	(33,670)
向非控制性權益支付股息		–	(20,000)
向永續債投資者支付股息		–	(52,000)
贖回永續債		–	(1,000,000)
租賃付款的本金部分		(29,046)	(35,781)
收購共同控制下實體支付的款項		–	(111,511)
借款保證金淨減少		17,170	35,990
融資活動所產生／(使用)的淨現金		22,835	(6,642,368)
<b>現金及現金等價物淨增加／(減少)</b>			
年初現金及現金等價物		8,388,151	12,960,953
<b>年末現金及現金等價物</b>	17	<b>8,505,482</b>	8,388,151

請結合後文的附註閱讀以上合併現金流量表。

## 合併財務報表附註

### 1. 一般資料

北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)是一家於一九九七年四月二日在中華人民共和國(「中國」)成立之股份有限公司，作為國有企業北京北辰實業集團有限責任公司(「北辰集團」，本公司的最終母公司)進行重組(「重組」)之一部分。

根據為在香港聯合交易所有限公司主板上市而進行的重組，本公司收購北辰集團主要附屬公司及轄下業務，連同其有關資產及負債。於一九九七年五月十四日，本公司面向全球發行H股，並於一九九八年七月二十日取得成為中外合資股份有限公司之資格。本公司註冊地址為中國北京市朝陽區北辰東路8號。

二零零六年九月二十五日，本公司以每股人民幣2.4元的價格發行1,500,000,000股A股，於二零零六年十月十六日在上海證券交易所掛牌上市。從此，本公司成為同時在香港聯合交易所有限公司主板和上海證券交易所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為在中國進行房地產開發、會展(含酒店)及商業物業。

除另有指明外，合併財務報表均以人民幣元為呈列單位。本合併財務報表已經由董事會於二零二四年三月二十一日批准刊發。

### 2 編製基礎

#### (i) 遵循香港財務報告準則及香港公司條例

本公司合併財務報表是根據香港財務報告準則及香港《公司條例》(第622章)的披露規定編製。編製本合併財務報表時，除投資物業以公允價值計量外，其餘項目均以歷史成本計價。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表須使用若干重大會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表作出重大假設和估計的範疇，於附註4內披露。

## 合併財務報表附註（續）

### 2 編製基礎（續）

#### (ii) 本集團採納的新訂和經修訂準則

本集團已於二零二三年一月一日開始的年度報告期間應用以下新訂和經修訂準則：

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

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

對於租賃負債及使用權資產（土地使用權除外）所產生的暫時性差異，相關遞延所得稅資產及負債須根據《香港會計準則第12號修正案 — 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延所得稅》單獨確認（而本集團已於以往年度抵銷相關遞延所得稅資產及負債）。由於這一變化，截至二零二二年十二月三十一日止年度的相關披露說明已作相應調整（附註(23)）。

#### (iii) 本集團尚未採用的新準則、準則修訂、解釋

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

## 合併財務報表附註（續）

### 3. 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的活動面臨多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量利率風險及公允價值利率風險）、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃針對財務市場的難預測性，力求減少對本集團財務表現的潛在不利影響。董事會審閱並通過管理每種風險的政策，總結如下：

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分交易均以人民幣結算。因此，本集團於有關期間並無任何重大外匯風險。人民幣與外幣的折算應按照中華人民共和國政府頒佈的外匯管理條例執行。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險來自於借款。以浮動利率獲得的借款令本集團面臨現金流量利率風險，該等風險由以浮動利率持有的現金部分抵銷。以固定利率獲得的借款令本集團面臨公允價值利率風險。本集團嚴格監控利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。本集團尚未運用任何利率掉期安排對沖利率風險，在需要時將會考慮對沖利率風險。

於二零二三年十二月三十一日，假若以浮動利率計算的借款利率上升或下降100個基點，其他因素保持不變，在扣除資本化利息的影響後本集團的稅後利潤會減少或增加約人民幣49,296,000元（二零二二年：本集團的稅後虧損會增加或減少約人民幣46,522,000元）。

## 合併財務報表附註(續)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信用風險

本集團所面臨的信用風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、應收賬款和其他應收款及財務擔保合同。

本集團持有的全部現金及現金等價物、受限制銀行存款主要存放於中華人民共和國境內的金融機構，因大部分存放於國有銀行，故管理層認為其均具有較高的信用品質。近期未出現過因該等金融機構拖欠現金及現金等價物、受限制銀行存款的情況。

本集團應收賬款結餘主要為向第三方客戶銷售商品及出售物業、提供物業租賃及相關服務產生，其他應收款主要為應收北京金隅集團股份有限公司附屬公司(「北京金隅」)及深圳市江灣信息諮詢有限公司(「深圳江灣」)(本集團部分附屬公司的非控制權益，對本集團的重要關聯附屬公司具有重大影響，因此被視為本集團的關聯方)貸款及非控制性權益款項。本集團考慮其客戶／債務人的財務狀況、過往經驗和其他因素，持續地對其財務狀況作出單獨的信用評估，且通常不要求客戶／債務人就未償付結餘進行抵押。本集團根據應收賬款的預計收回情況及時間計提呆賬準備，實際損失均在管理層預計內。管理層認為本集團應收賬款結餘無重大信用風險。

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。有關該安排及相關信用風險的更多詳情，請參閱附註3.1(b)財務擔保。

##### 金融資產減值

本集團持有的如下兩種金融資產在預期信用損失模型的適用範圍內：

- 應收賬款
- 其他以攤餘成本計量的金融資產

雖然現金及現金等價物亦須遵守《香港財務報告準則第9號》的減值要求，但已確認的減值虧損並不重大。



## 合併財務報表附註(續)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信用風險(續)

##### 金融資產減值(續)

##### 應收賬款

本集團採用《香港財務報告準則第9號》的簡化方法計量預期信用損失，即對所有應收賬款進行整個存續期的預期損失準備。

為計量預期信用損失，本集團按照相同的信用風險特徵和逾期天數對應收賬款分組。預期信用損失還包括前瞻性因素。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應收賬款的損失準備具體如下：

二零二三年十二月三十一日	未逾期	逾期 1-30天	逾期 30-90天	逾期 超過90天	合計
<b>物業開發</b>					
預期損失率(%)	不適用	不適用	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	-	-	-	44	44
損失準備(人民幣千元)	-	-	-	44	44
<b>物業管理</b>					
預期損失率(%)	17.35%	不適用	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	24,696	-	-	19,073	43,769
損失準備(人民幣千元)	4,284	-	-	19,073	23,357
<b>酒店</b>					
預期損失率(%)	0.32%	0.44%	不適用	29.59%	
賬面總值(人民幣千元)	17,927	2,433	-	2,612	22,972
損失準備(人民幣千元)	57	11	-	773	841
<b>會展服務</b>					
預期損失率(%)	1.29%	不適用	不適用	26.97%	
賬面總值(人民幣千元)	48,378	-	-	22,673	71,051
損失準備(人民幣千元)	626	-	-	6,116	6,742
<b>租賃 - 購物中心</b>					
預期損失率(%)	不適用	不適用	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	-	-	-	27,358	27,358
損失準備(人民幣千元)	-	-	-	27,358	27,358
<b>租賃 - 其他</b>					
預期損失率(%)	0.03%	0.06%	0.12%	45.82%	
賬面總值(人民幣千元)	60,773	17,335	6,901	6,231	91,240
損失準備(人民幣千元)	19	11	8	2,855	2,893

## 合併財務報表附註(續)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信用風險(續)

##### 金融資產減值(續)

##### 應收賬款(續)

二零二二年十二月三十一日	未逾期	逾期 1-30天	逾期 30-90天	逾期 超過90天	合計
<b>物業開發</b>					
預期損失率(%)	不適用	不適用	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	-	-	-	38	38
損失準備(人民幣千元)	-	-	-	38	38
<b>物業管理</b>					
預期損失率(%)	14.77%	不適用	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	22,782	-	-	15,261	38,043
損失準備(人民幣千元)	3,365	-	-	15,261	18,626
<b>酒店</b>					
預期損失率(%)	0.41%	0.44%	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	8,743	405	-	1,767	10,915
損失準備(人民幣千元)	35	2	-	1,767	1,804
<b>會展服務</b>					
預期損失率(%)	0.78%	1.04%	不適用	4.21%	
賬面總值(人民幣千元)	21,977	224	-	21,459	43,660
損失準備(人民幣千元)	172	2	-	904	1,078
<b>租賃 - 購物中心</b>					
預期損失率(%)	不適用	不適用	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	-	-	-	26,548	26,548
損失準備(人民幣千元)	-	-	-	26,548	26,548
<b>租賃 - 其他</b>					
預期損失率(%)	0.03%	0.07%	0.13%	23.66%	
賬面總值(人民幣千元)	134,663	11,168	2,352	5,860	154,043
損失準備(人民幣千元)	49	8	3	1,386	1,446

## 合併財務報表附註(續)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信用風險(續)

金融資產減值(續)

應收賬款(續)

本集團將應收賬款於資產負債表日的損失準備調節至期初損失準備，具體如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的期初損失準備	49,540	47,217
計入損益的損失準備增加，淨額	11,695	2,323
於十二月三十一日的期末損失準備	61,235	49,540

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的應收賬款核銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括債務人無法按計劃償付本集團款項。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團不存在核銷的應收賬款。

其他應收款

本集團使用三階段模型反應其他應收款的信用風險，以及每個階段如何決定其他應收款的損失準備。這些內部信用風險評級與外部信用風險評級一致。

本集團預期的信用損失模型假設列示如下：

分類	公司對分類的定義	預期信用損失準備確認的基礎
第一階段	客戶具有較低的風險且有很強的滿足合同現金流的能力	按照未來12個月的預期信用損失。如果資產的預期壽命小於12個月，預期信用損失在預期壽命內計量。
第二階段	自初始確認後應收款項信用風險顯著增加	整個存續期的預期信用損失
第三階段	自初始確認後應收款項已經發生信用損失	整個存續期的預期信用損失

本集團通過及時計提預期損失來衡量其信用風險。在計算預期信用損失率時，本集團會考慮各類別應收款項之歷史信用損失率，並就前瞻性宏觀經濟數據做出調整。

由於信用風險自初始確認後沒有顯著增加，因此按照未來12個月內的預期信用損失計量損失準備。

## 合併財務報表附註(續)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信用風險(續)

##### 其他應收款(續)

按照評估和分析，於二零二三年十二月三十一日賬面值為人民幣859,103,000元(二零二二年：人民幣574,001,000元)的其他應收款中應收其他關聯方的款項分類為第三階段。按整個存續期的預期信用損失計量減值，並且本集團針對於二零二三年十二月三十一日的其他應收款確認減值準備人民幣424,534,000元(二零二二年：人民幣171,158,000元)。

除上述其他應收款外，剩餘其他應收款分類為第一階段，按未來12個月內的預期信用損失計量減值。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，其他應收款的損失準備具體如下：

	存款 人民幣千元	應收其他 關聯方款項 人民幣千元	應收 非控制 性權益款項 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年一月一日的期初損失準備	(1,695)	(174,008)	(7,217)	(15,960)	(198,880)
計入損益的準備減少/(增加)	447	(250,779)	2,230	(416)	(248,518)
於二零二三年十二月三十一日的 期末損失準備	(1,248)	(424,787)	(4,987)	(16,376)	(447,398)
	存款 人民幣千元	應收 關聯方款項 人民幣千元	應收 非控制 性權益款項 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年一月一日的期初損失準備	(1,131)	(22,650)	(2,508)	(15,997)	(42,286)
計入損益的準備(增加)/減少	(564)	(151,358)	(4,709)	37	(156,594)
於二零二二年十二月三十一日的 期末損失準備	(1,695)	(174,008)	(7,217)	(15,960)	(198,880)

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的其他應收款核銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括債務人無法按計劃償付本集團款項。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團不存在核銷的其他應收款。

##### 財務擔保

本集團已制定政策以確保向具有適當財務實力及適當首付比例的買家進行銷售。本集團已為本集團物業組織的若干購房客戶安排銀行融資，並提供擔保以確保該等購房客戶償還債務。如果購房客戶在擔保期內違約支付抵押貸款，則持有擔保的銀行可要求本集團償還貸款的未償還本金及其應計利息。在此情況下，本集團可以沒收客戶的存款並轉售該物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為本集團的財務擔保相關信用風險並不重大。

## 合併財務報表附註(續)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動性風險

現金流預測是在本集團的經營實體執行，並由本集團財務部門匯總。本集團財務部門監督本集團對流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠資金應對經營需要，同時維持充足的未提取承諾借款額度，從而使本集團不會違反其任何借款限額或條款(如適用)。此等預測考慮了集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部資產負債表比率目標，及外部的監管或法例規定(如適用)。

下表按資產負債表日至合同到期日剩餘期限劃分的相關到期類別分析了本集團的非衍生金融負債。在表內披露的金額為未經折現的合同現金流量。

	1年以下 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>					
借款(包括應付利息)	6,268,341	5,707,329	3,598,367	8,179,795	23,753,832
應付賬款、其他應付款及自其他 方取得的借款/款項(附註i)	10,716,178	245,483	5,519,517	-	16,481,178
租賃負債	31,013	4,353	-	-	35,366
	<b>17,015,532</b>	<b>5,957,165</b>	<b>9,117,884</b>	<b>8,179,795</b>	<b>40,270,376</b>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>					
借款(包括應付利息)	8,186,376	5,086,604	6,213,375	11,242,137	30,728,492
應付賬款、其他應付款及自其他 方取得的貸款/款項(附註i)	11,366,957	2,428,738	-	-	13,795,695
租賃負債	29,501	9,131	1,903	-	40,535
	<b>19,582,834</b>	<b>7,524,473</b>	<b>6,215,278</b>	<b>11,242,137</b>	<b>44,564,722</b>

附註：

- (i) 不包括應付職工薪酬、其他應付稅項及預收租客的租賃款項。
- (ii) 上表不包括附註32中披露的財務擔保可能導致的或有負債。

## 合併財務報表附註（續）

### 3. 財務風險管理（續）

#### 3.2 資本風險管理

本集團資本管理政策之目標乃為保障本集團以持續方式經營，為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他集團一樣，本集團利用資產負債比率監察其資本。該比率按照總負債除以總資產計算。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
資產負債比率	66%	70%

#### 3.3 公允價值估計

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團除投資物業外不存在其他以公允價值計量的資產及負債。公允價值釐定的不同層級定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的其他可觀察輸入值，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 以可觀察到的市場數據以外的變量為基礎確定的資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第3層）。

投資物業的公允價值披露於附註7。

本集團持有的其他金融資產和金融負債的賬面值均近乎於其公允價值。

在附註4.2(a)中描述的財務擔保的公允價值不重大。

## 合併財務報表附註(續)

### 4. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

#### 4.1 關鍵會計估計及假設

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下：

(a) 投資物業公允價值的估計

本集團的投資物業每年由估值師執行獨立估值，以釐定其公允價值。判斷及假設之詳情披露於附註7。

(b) 開發中物業及待出售已落成物業減值的估計

當有事件或情況變化表明賬面值可能高於可變現淨值時，管理層會對開發中物業和待出售已落成物業進行減值檢討。可變現淨值為該等物業在正常業務過程中的估計售價減去完成物業(適用於開發中物業)開發的估計成本及適用的可變銷售費用。管理層需判斷是否有此類事件或情況出現，並主要對銷售價格和物業開發完工成本(適用於開發中物業)做出估計，從而確定其可變現淨值。

(c) 當期及遞延所得稅

本集團需在中國繳納所得稅。在釐定所得稅準備時，需要作出重大判斷。在正常業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如果該等事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，則該差異將對作出上述最終認定期間的所得稅費用產生影響。

與暫時性差異和稅務虧損相關的遞延所得稅資產僅在管理層認為未來很可能會產生應課稅利潤而就此可利用暫時性差異或稅務虧損進行抵免時才予以確認。當預期結果與初始估計存在差異，該等差異將對該等估計發生變更期間確認的對遞延所得稅資產和稅務費用產生影響。

(d) 土地增值稅

本集團需在中國繳納土地增值稅。但中國不同城市的稅務機構對土地增值稅之執行與結算方法有不同的要求。因此，在確定土地增值金額和相關稅費時需要作出重大判斷。本集團根據管理層對稅收制度的最佳估計，確認土地增值稅。最終稅項的繳付金額可能與初始入賬金額有差異，而該等差異則會影響與當地稅務機構商定稅金所在期間的所得稅費用。

(e) 估計待出售已落成物業建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後對物業總建築成本作出估計。該等估計由管理層提供的詳細預算數據以及工程情況予以核證，並定期評估。倘若該等估計與其實際落實成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

## 合併財務報表附註（續）

### 4. 關鍵會計估計及判斷（續）

#### 4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

##### (a) 收入確認

如附註5所披露，本集團已按照政策確認出售持有待售物業的收入。在評估被審計實體何時將物業控制權轉移給買方時，需要檢查交易的具體情況。在多數情況下，控制權的轉移時點會與物業的公允權益交付予買方之時點相一致。

如附註32所披露，本集團就若干銀行就本集團物業若干購房客戶安排的按揭貸款授出的按揭貸款提供擔保。當購房客戶向各銀行提交相關的財產所有權證書時，這些擔保將到期。為獲得抵押，購房客戶在交付物業時將按照中國相關法規結算合同總額的一定百分比。本公司董事認為，該等結算充分證明了購房客戶承諾履行銀行貸款的合同責任。另外，根據過去的經驗，購房客戶沒有因重大違約而需要銀行擔保的情況出現。因此，董事認為，與物業相關的控制權已轉移至購房客戶。

### 5. 分部信息

董事會作為主要營運決策者通過審閱集團內部報告進行業績評估和資源分配，管理層基於這些報告決定業務分部。

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

本集團其他分部主要為物業管理和其他零星業務的運營，由於該部分銷售並未包含在提交給董事會的報告中，其亦未包含在需報告的業務分部中。

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

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

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



## 合併財務報表附註(續)

### 5. 分部信息(續)

本集團收入包括房地產開發、會展(含酒店)及商業物業的營運收入。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度確認的收入如下：

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

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

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

\* 截至二零二三年十二月三十一日止年度，租賃收益為人民幣1,507,308,000元(二零二二年：人民幣1,154,551,000元)在租賃期內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。

## 合併財務報表附註(續)

### 5. 分部信息(續)

本集團其他分部主要為物業管理和其他零星業務的運營，任一零星業務規模均不構成獨立的可報告分部。

分部間銷售是基於雙方同意的商業條款簽立。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與合併利潤表相一致。

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

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

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

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

## 合併財務報表附註(續)

### 5. 分部信息(續)

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日分部信息如下：

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

\* 非流動資產不包括按權益法入賬的投資、金融資產及遞延所得稅資產。

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

由本集團持有的部分計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。

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

## 合併財務報表附註(續)

### 5. 分部信息(續)

下表所示為本報告期確認的與期初合同負債餘額有關的收入金額。

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

可報告分部除所得稅前利潤/(虧損)與本集團除所得稅前利潤(虧損)調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>可報告分部除所得稅前利潤/(虧損)</b>	<b>997,578</b>	(793,808)
總部費用	(208,263)	(229,529)
總部融資成本	(179,876)	(346,852)
總部融資收益	36,931	87,022
計提金融資產減值損失	(247,068)	(155,330)
其他收益	176	299
其他損失－淨額	(750)	(108)
投資物業公允價值損失(附註25)	(180,599)	(244,246)
沖回投資物業折舊及減值	278,764	414,466
土地增值稅(附註28)	579,458	464,973
<b>除所得稅前利潤/(虧損)</b>	<b>1,076,351</b>	<b>(803,113)</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 5. 分部信息(續)

可報告分部資產及負債與本集團總資產及負債調節如下：

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

本集團可報告分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備(附註8)中及使用權資產(附註6)中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣274,700,000元(二零二二年：人民幣271,471,000元)。

本集團可報告分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述調節項(總部費用，總部融資費用及收入，投資物業公允價值收益/(損失)，沖回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣111,375,000元(二零二二年：人民幣118,311,000元)。

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

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

本集團有眾多顧客，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入(超過集團收入的10%)。

## 合併財務報表附註（續）

### 5. 分部信息（續）

#### 收入確認會計政策

收入乃按在本集團正常業務過程中出售物業及服務之已收或應收對價之公允價值計量。收入在扣除折扣、本集團公司的銷售後列賬。

##### (i) 土地開發及轉售

本集團開發及出售住宅物業。收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。由於合同限制，物業產生對本集團具有不可替代用途的資產。但是，本集團於客戶接納物業時或根據合約被視為已獲接納時（即客戶有能力直接使用物業且取得該物業所有剩餘利益之時點）才擁有可強制執行的付款請求權。因此，收入在客戶接納物業時或根據合約被視為已獲接納時（即客戶有能力直接使用物業且取得該物業所有剩餘利益之時點）時確認。

收入按合同約定交易價格計量。客戶應於接納物業時或根據合約被視為已獲接納時（即客戶有能力直接使用物業且取得該物業所有剩餘利益之時點）支付全部對價。本集團未就重大融資成分的影響調整交易價格。

##### (ii) 提供服務

提供會展服務、酒店服務、商業及物業管理服務的收入按截至報告期末實際提供的服務佔將提供的全部服務的比例確認收入，因為客戶是同時獲取並享受這些服務利益的。該比例是基於實際所消耗的勞務時間佔預計消耗的總勞務時間的比例而確定。對外提供酒店餐飲服務的收入於餐飲服務結束後確認。於資產負債表日，本集團重新估計已完成服務的進度以反映業績變動。

當情況發生變化時，本集團對收入、成本或完工進度的估計予以修改。修改後導致預計收入或成本的增加或減少均反映在管理層所知悉的引起該修改情況所發生期間的損益中。

當本公司提供的服務超過付款金額時，確認合同資產。當付款金額超過提供的服務時，確認合同負債。

## 合併財務報表附註(續)

### 6. 使用權資產及租賃

#### (a) 使用權資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	433,030	455,018
增加	24,811	27,361
租賃終止及處置	-	(678)
折舊費用	(43,708)	(48,671)
於十二月三十一日	<b>414,133</b>	433,030

附註：

- (i) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團使用權資產包括土地使用權、租入土地及物業，詳情參見以下附註(b)(i)。
- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面淨值為人民幣250,559,000元(二零二二年：人民幣404,394,000元)的使用權資產作為銀行及其他借款的抵押物(附註22)。

#### (b) 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃信息。

##### (i) 合併資產負債表內確認的金額

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
土地使用權及租入土地*	394,548	408,223
租入物業	19,585	24,807
	<b>414,133</b>	433,030

- \* 截至二零二三年十二月三十一日，本集團從中國政府取得的土地使用權的使用期限為40年，賬面值為人民幣390,484,000元(二零二二年：人民幣404,394,000元)。截至二零二三年十二月三十一日，賬面值為人民幣4,064,000元(二零二二年：人民幣3,829,000元)的租入土地為從北辰集團承租。

## 合併財務報表附註(續)

### 6. 使用權資產及租賃(續)

#### (b) 租賃(續)

##### (i) 合併資產負債表內確認的金額(續)

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>租賃負債</b>		
流動	29,493	26,751
非流動	4,228	10,503
	<b>33,721</b>	37,254

##### (ii) 合併利潤表內確認的金額

合併利潤表列示的下列金額與租賃有關：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
使用權資產的折舊費用	43,708	48,671
租賃負債的利息費用(計入財務費用)	2,065	2,305
與短期租賃相關的費用(計入銷售成本、 銷售及推廣費用和管理費用)	11,523	11,617

二零二三年租賃總現金流出為人民幣42,634,000元(二零二二年：人民幣49,703,000元)。

##### (iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團承租不同的土地、物業及設備。租賃合同通常按1年至6年的固定期限簽訂。

租賃期限應在每項租賃的基礎上進行商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃協議不應包含出租人持有的租賃資產的擔保利息之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

本集團所有簽訂租賃合同不包含可變租賃付款額，續租選擇權和終止租賃選擇權，並且本集團不提供餘值擔保。



## 合併財務報表附註(續)

### 6. 使用權資產及租賃(續)

#### (b) 租賃(續)

##### (iii) 本集團的租賃活動及其會計處理(續)

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產並確認相應負債。

合同可以包含租賃成分和非租賃成分。本集團按照各自獨立的租賃價格將合同中的對價分攤至租賃成分和非租賃成分。但是，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團選擇不區分租賃成分和非租賃成分，而是作為單一租賃成分入賬。

租賃期限應在每項租賃的基礎上進行商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃協議不應包含出租人持有的租賃資產的擔保利息之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即單個承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，以類似條款、抵押及條件借入資金而必須支付的利率。關於租賃的其他會計政策，請參見附註38.17。

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情況下，以單個承租人最近收到的第三方融資為起點，進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化；
- 對於近期未獲得第三方融資的本集團持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款額增加的風險，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

對於符合投資物業定義的使用權資產，後續以公允價值進行計量。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在目標資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。

與短期建築物、設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入損益。短期租賃是指租賃期為12個月或者小於12個月的租賃。低價值資產包括IT設備和小型辦公傢俱。

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>公允價值</b>		
於一月一日	16,826,279	16,709,399
增加	112,690	37,160
轉撥自開發中物業及待出售已落成物業	—	363,862
處置	(1,813)	—
計入損益的公允價值損失	(180,599)	(244,246)
其他(附註)	(16,921)	(39,896)
於十二月三十一日	16,739,636	16,826,279

附註：其他是指按最終決算成本與根據相關物業預計完工成本初始確認的估計成本之間的差額調整後的金額。

#### (a) 已於合併利潤表中確認的投資物業金額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租賃收益	1,488,542	1,132,995
產生租賃收益的投資物業的直接營運費用	(771,444)	(727,226)
不產生租賃收益的直接營運費用	(407,146)	(388,035)
計入損益的公允價值損失	(180,599)	(244,246)

本集團投資物業的業務模式旨在通過使用而非出售而消費投資物業帶來的幾乎所有經濟利益。本集團採用與收回該等投資物業預期方式相符的稅率和計稅基數，計量投資物業暫時性差異相關的遞延所得稅(附註23)。

本集團的維修、維護及改造的合同義務，詳情見附註33(a)。

投資物業按照經營租賃向租客出租，租客每月或每季度支付租金。當本集團認為有必要降低信用風險時，本集團可能在租賃期內收取保證金。

儘管本集團面臨現有租賃期末的餘值變動風險，本集團一般會簽訂新的經營租賃，因此在租賃期末不會立即確認餘值的降低。關於未來餘值的期望反映在投資物業的公允價值中。

關於投資物業租賃的最低租賃付款額應收款的信息，參見附註33(b)。

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (b) 估值基準

本集團的投資物業由外部估值師漢華評值有限公司在二零二三年及二零二二年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。

##### (i) 公允價值層級

	於十二月三十一日使用重大的 不可觀察輸入的公允價值(第3層)	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經常性公允價值計量的投資物業包括：		
辦公樓	6,693,605	6,786,759
公寓	2,173,600	2,206,250
會議中心	4,091,000	3,971,000
購物商場	3,769,300	3,850,841
其他	12,131	11,429
	<b>16,739,636</b>	<b>16,826,279</b>

本集團所有投資物業坐落在中國北京、長沙及武漢，且劃分為公允價值層級的第三層。

本集團的政策為於導致轉撥的事件或情況改變的日期，確認公允價值層級之間的轉撥。

年內第1、2、3層之間並無轉撥。

##### (ii) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業估值師在二零二三年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。所有投資物業現時得到最高及最佳運用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向財務負責人(「CFO」)匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

於每個報告日期，第3層公允價值的變動，由CFO和估值小組在每半年一次的估值會議中分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (b) 估值基準(續)

##### (iii) 估值技術

對辦公樓、公寓(除A棟以外)和購物商場的估值根據收益資本化方法(年期和租賃到期續租法)，此方法主要採用不可觀察輸入(例如市場租值、孳息率等)，並考慮年期孳息率的重大調整，以計入租賃到期續租的風險和對現有租賃到期後空置率的估計。

對於會議中心及公寓的A棟估值利用貼現現金流量預測法，按重大不可觀察輸入釐定。這些輸入包括：

未來租金現金流量	根據物業的實際地點、類型和質素，並由任何現存租賃的條款、其他合同和外部證據(例如類似物業的當前市場租值或平均房價)所支持；
貼現率	反映對現金流量的數額和時間不確定性的當前市場評估；
估計空置率	根據任何現有租賃到期後，當前和預期的未來市況；
維修成本	包括維持物業在其可使用年期內的功能的必須投資；
資本化率	根據物業的實際位置、面積及質素，並考慮估值日期的市場數據；
最終值	考慮有關維修成本、空置率和市場租金的假設。

對於在建的投資物業，其估值是假定根據最新的改造計劃建議對物業進行裝修和完工。在得出市場價值時，已考慮了與估值日相關的改造階段有關的改造成本，以及完成改造將花費的其餘成本和費用。在評估總發展價值時，是採用收益資本化辦法(年期和租賃到期續租法)，該方法主要使用了不可觀察的輸入(例如市場租金，收益率等)。這些輸入包括：

租賃收益	根據物業的實際地點、類型、質素及樓面，並考慮估值日期的市場數據；
資本化率	根據物業的實際位置、面積及質素，並考慮估值日期的市場數據；
尚需投入的建造成本	根據最新的改造計劃及相關的估計金額。

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (b) 估值基準(續)

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的數據(第3層)

下表採用估值法分析了以公允價值計量的投資物業。

描述	二零二三年 十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入的 範圍(或然率 - 加權平均)	不可觀察輸入 對公允價值的關係
投資物業 – 辦公樓、公寓 (除A棟以外)和購物商場	12,491,905	收益法(年期和租賃到 期續租法)	年期孳息率調整	向下調整到期續期率 0.5%-1.0%	年期孳息率調整越高,公允 價值越低
			內含報酬率	內含報酬率2.2%- 9.0%	內含報酬率越高,公允價值 越低
			市場租金	每平方米每天人民幣 0.66-22.29元	市場租金越高,公允價值 越高
投資物業 – 會議中心	4,091,000	貼現現金流量	租值	從第一年至第五年每 平方米每天人民幣 3.81-7.57元	租值越高,公允價值越高
			貼現率	貼現率10.0%-11.0%	貼現率越高,公允價值越低
投資物業 – 公寓A棟	72,000	貼現現金流量	平均房價	從第一年至第五年每 間房每天人民幣 416-460元	平均房價越高,公允價值 越高
			貼現率	8.5%	貼現率越高,公允價值越低
開發中投資物業 – 辦公樓	72,600	收益法(年期和租賃到 期續租法)	年期孳息率調整	向下調整到期續期率 1%	年期孳息率調整越高,公允 價值越低
			內含報酬率	9.0%	內含報酬率越高,公允價值 越低
			市場租金	每平方米每天 人民幣4元	租值越高,公允價值越高
		剩餘法	完工成本	預計每平方米人民幣 2,298元	完工成本越高,公允價值越 低
投資物業 – 其他	12,131	貼現現金流量	年租金	每年的人民幣 16,982,000元	年租金越高,公允價值越高
			貼現率	6.01%	貼現率越高,公允價值越低

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (b) 估值基準(續)

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的數據(第3層)(續)

描述	二零二二年 十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入的 範圍(或然率 —加權平均)	不可觀察輸入對 公允價值的關係
投資物業—辦公樓、公寓 (除A棟以外)和購物商場	12,481,350	收益法(年期和租賃 到期續租法)	年期孳息率調整	向下調整到期續租率 0.5%-1.0%	年期孳息率調整越高,公允 價值越低
			內含報酬率	內含報酬率2.2%- 9.0%	內含報酬率越高,公允價值 越低
			市場租金	每平方米每天人民幣 0.28-25.00元	市場租金越高,公允價值越 高
投資物業—會議中心	3,971,000	貼現現金流量	租值	從第一年至第五年每 平方米每天人民幣 3.36-7.28元	租值越高,公允價值越高
			貼現率	內含報酬率11.0%- 12.0%	貼現率越高,公允價值越低
投資物業—公寓A棟	76,000	貼現現金流量	平均房價	從第一年至第五年每 間房每天人民幣 421-477元	平均房價越高,公允價值越 高
			貼現率	9.5%	貼現率越高,公允價值越低

## 合併財務報表附註(續)

### 7. 投資物業(續)

#### (b) 估值基準(續)

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的數據(第3層)(續)

描述	二零二二年 十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入的 範圍(或然率 - 加權平均)	不可觀察輸入對 公允價值的關係
開發中投資物業 - 辦公樓	286,500	收益法(年期和租賃 到期續租法)	年期利率調整	向下調整到期續租率 0.5%-1.0%	年期利率調整越高, 公允 價值越低
			內含報酬率	內含報酬率7.5%- 9.0%	內含報酬率越高, 公允價值 越低
			市場租金	平方米每天人民幣 4.0-26.67元	租值越高, 公允價值越高
			剩餘法	完工成本	預計每平方米人民幣 4,319-16,416元
投資物業 - 其他	11,429	貼現現金流量	年租金	每年約人民幣 16,000,000元	年租金越高, 公允價值越高
			貼現率	6.01%	貼現率越高, 公允價值越低

#### (c) 已抵押的非流動資產

於二零二三年十二月三十一日, 本集團公允價值為人民幣9,776,000,000元(二零二二年: 人民幣12,387,000,000元)的部分投資物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註22)。

#### (d) 投資物業會計政策

投資物業主要由租賃土地和樓宇組成, 為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有且並非由本集團佔用, 以及未來用於投資物業的在建或開發物業。投資物業初始按成本列賬, 包括相關的交易成本及借款成本(倘適用)。初始確認後, 投資物業按公允價值入賬。公允價值乃由外部機構於每個報告日期計算的活躍市場價格, 如有需要, 就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異做出調整。如該項資產沒有活躍市場價格, 本集團利用其他估值方法, 例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動於合併利潤表計入「投資物業公允價值收益/(損失)」。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。

## 合併財務報表附註(續)

### 8. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、裝置、 設備及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	309,027	1,931,389	183,586	243,922	6,475	2,674,399
增加	-	-	10,211	31,197	3,196	44,604
處置	-	-	(1,823)	(599)	-	(2,422)
轉撥	-	-	2,728	5,721	(8,449)	-
折舊	(31,152)	(45,678)	(39,023)	(47,339)	-	(163,192)
其他 <sup>(i)</sup>	(10,503)	-	36,876	(36,104)	-	(9,731)
年末賬面淨值	267,372	1,885,711	192,555	196,798	1,222	2,543,658
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>						
成本	587,032	2,716,076	654,925	844,822	1,222	4,804,077
累計折舊及減值	(319,660)	(830,365)	(462,370)	(648,024)	-	(2,260,419)
賬面淨值	267,372	1,885,711	192,555	196,798	1,222	2,543,658
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	267,372	1,885,711	192,555	196,798	1,222	2,543,658
增加	13,655	-	11,657	30,289	2,820	58,421
處置	-	-	(205)	(1,044)	-	(1,249)
轉撥	6,621	-	(30,754)	25,184	(1,051)	-
折舊	(31,153)	(45,494)	(33,942)	(54,934)	-	(165,523)
其他 <sup>(i)</sup>	(1,922)	-	23	(5)	-	(1,904)
年末賬面淨值	254,573	1,840,217	139,334	196,288	2,991	2,433,403
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>						
成本	605,386	2,716,076	626,697	888,688	2,991	4,839,838
累計折舊及減值	(350,813)	(875,859)	(487,363)	(692,400)	-	(2,406,435)
賬面淨值	254,573	1,840,217	139,334	196,288	2,991	2,433,403



## 合併財務報表附註（續）

### 8. 物業、廠房及設備（續）

附註：

- (i) 其他是指按最終決算成本與根據相關資產預計完工成本初始確認的估計成本之間的差額調整後的金額。
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日，本集團計提的物業、廠房及設備減值準備為人民幣78,961,000元（二零二二年：人民幣78,961,000元），歸屬於酒店物業。
- (iii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，計入合併利潤表中銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用的折舊費分別為人民幣139,612,000元，人民幣3,659,000元，人民幣22,252,000元（二零二二年：人民幣134,946,000元，人民幣3,162,000元和人民幣25,084,000元）。
- (iv) 於二零二三年十二月三十一日，部分賬面淨值為人民幣1,344,825,000元（二零二二年：人民幣1,658,880,000元）的酒店物業作為銀行及其他借款的抵押物（附註22）。
- (v) 折舊法及可使用年期

物業、廠房及設備的折舊採用以下估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

樓宇	20-70年
酒店物業	20-70年
廠房及機器	5-15年
傢俱、裝置、設備及汽車	5-10年

關於物業、廠房及設備的其他會計政策，請參見附註38.2。

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 附屬公司

下列為於二零二三年十二月三十一日主要附屬公司清單。所有附屬公司均在中華人民共和國成立並運營。

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益持有權益	
				二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
北京北辰房地產開發股份有限公司(附註i)	北京	物業開發, 北京	人民幣500,180,000	99.05%	99.05%	0.95%	0.95%
北京北辰綠洲商貿有限公司(附註iii及iv)	北京	商貿, 北京	人民幣1,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰信誠物業管理有限責任公司(附註iii及iv)	北京	物業管理, 北京	人民幣5,000,000	100%	100%	-	-
北京姜莊湖園林別墅開發有限公司(附註ii及iv)	北京	物業開發, 北京	美元16,000,000	51%	51%	49%	49%
北京天成天房地產開發有限公司(附註iii及iv)	北京	物業開發, 北京	人民幣11,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰信通網絡技術服務有限公司(附註iii及vi)	北京	多媒體信息網絡開發、系統集成及軟件開發, 北京	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
長沙北辰房地產開發有限公司(附註iii)	長沙	物業開發, 長沙	人民幣1,200,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰酒店管理有限公司(附註iii及iv)	北京	酒店及餐廳管理諮詢服務, 北京	人民幣20,500,000	100%	100%	-	-
北京北辰時代會展有限公司(附註iii及iv)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰會展研究院有限公司(附註iii及iv)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰會展信息服務有限公司(附註iii及iv)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
首都會展(集團)有限公司(「首都會展集團」)(附註iv及vi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣200,000,000	60%	60%	40%	40%
北京北辰領航商務會展有限公司(附註iii及iv)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
長沙世紀樂景房地產有限公司(附註iii)	長沙	物業開發, 長沙	人民幣20,410,000	51%	51%	49%	49%
杭州北辰置業有限公司(附註iii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣50,000,000	80%	80%	20%	20%
北京北辰當代置業有限公司(附註iii及v)	北京	物業開發, 北京	人民幣50,000,000	50%	50%	50%	50%
武漢光谷創意文化科技園有限公司(附註iii)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣40,816,000	51%	51%	49%	49%

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 附屬公司(續)

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益持有權益	
				二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
成都辰詩置業有限公司(附註iii及v)	成都	物業開發, 成都	人民幣70,000,000	40%	40%	60%	60%
南京旭辰置業有限公司(附註iii)	南京	物業開發, 南京	人民幣50,000,000	51%	51%	49%	49%
廊坊市北辰房地產開發有限公司(附註iii)	廊坊	物業開發, 廊坊	人民幣31,000,000	100%	100%	-	-
蘇州北辰旭照置業有限公司 (蘇州北辰旭照)(附註iii及v)	蘇州	物業開發, 蘇州	人民幣10,000,000	50%	50%	50%	50%
成都北辰天府置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣100,000,000	100%	100%	-	-
杭州北辰京華置業有限公司(附註iii及iv)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
合肥辰旭房地產開發有限公司 (附註iii、iv及v)	合肥	物業開發, 合肥	人民幣50,000,000	50%	50%	50%	50%
寧波北辰京華置業有限公司(附註iii及vi)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
重慶北辰兩江置業有限公司(附註iii)	重慶	物業開發, 重慶	人民幣100,000,000	100%	100%	-	-
蘇州北辰置業有限公司(附註iii)	蘇州	物業開發, 蘇州	人民幣2,000,000,000	100%	100%	-	-
寧波辰新置業有限公司(附註iii)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣50,000,000	51%	51%	49%	49%
北京北辰地產集團有限公司 (北辰地產集團)(附註iii及vi)	北京	投資管理, 北京	人民幣8,859,093,600	100%	100%	-	-
武漢北辰智地產開發有限公司(附註iii)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣730,000,000	100%	100%	-	-
武漢北辰辰慧房地產開發有限公司(附註iii)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣1,330,000,000	100%	100%	-	-
海口辰智置業有限公司(附註iii)	海口	物業開發, 海口	人民幣50,000,000	70%	70%	30%	30%
成都北辰華府置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
四川北辰天仁置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣100,000,000	100%	100%	-	-
武漢北辰領航商務會展有限公司 (附註iii及iv)	武漢	會議及展覽, 武漢	人民幣10,000,000	60%	60%	40%	40%
成都北辰中金展覽有限公司(附註iii、iv及vi)	成都	會議及展覽, 成都	人民幣5,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢金辰盈置業有限公司(附註iii及vi)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣20,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢裕辰房地產開發有限公司 (附註iii、iv及vi)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣30,000,000	60%	60%	40%	40%
武漢北辰廣大創意產業運營管理有限公司 (附註iii)	武漢	物業管理, 武漢	人民幣2,000,000	51%	51%	49%	49%
杭州北辰京誠置業有限公司(附註iii及vi)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
北京宸宇房地產開發有限公司(附註iii)	北京	物業開發, 北京	人民幣5,500,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢辰發房地產開發有限公司(附註iii及vi)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣37,500,000	80%	80%	20%	20%
武漢辰展房地產開發有限公司(附註iii及vi)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣37,500,000	80%	80%	20%	20%
長沙濱辰置業有限公司(附註iii及vi)	長沙	物業開發, 長沙	人民幣40,000,000	100%	100%	-	-

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 附屬公司(續)

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益持有權益	
				二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
廊坊市辰智房地產開發有限公司 (附註iii及vi)	廊坊	物業開發, 廊坊	人民幣31,000,000	100%	100%	-	-
成都北辰天辰置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣62,500,000	80%	80%	20%	20%
重慶北辰合悅置業有限公司(附註iii及vi)	重慶	物業開發, 重慶	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
廣州辰旭置業有限公司(附註iii及vi)	廣州	物業開發, 廣州	人民幣98,039,200	51%	51%	49%	49%
北京北辰興順會展有限公司(附註iii及iv)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣50,000,000	90%	90%	10%	10%
寧波北辰京誠置業有限公司(附註iii)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
廊坊市辰睿房地產開發有限公司(附註iii)	廊坊	物業開發, 廊坊	人民幣31,000,000	100%	100%	-	-
釣魚台北辰(北京)會展有限公司 (附註iii及iv)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000	51%	51%	49%	49%
海口辰睿置業有限公司(附註iii)	海口	物業開發, 海口	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
杭州北辰京陽置業有限公司(附註iii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
北京國際展覽中心有限公司(附註iii及iv)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰商業管理有限公司(附註iii及vi)	北京	酒店及餐廳管理諮詢服務, 北京	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰悅物業服務有限公司(附註iii)	北京	物業管理, 北京	人民幣20,000,000	100%	-	-	-

以上公司名稱僅供參考。中英文名稱有差異者, 以中文名稱為準。

- (i) 北京北辰房地產為一家股份有限公司。股份有限公司是指全部註冊股本由等額面值股份構成的公司。
- (ii) 這些公司為合資合營企業。合資合營企業指中外合資企業之股東按合營合同規定的出資比例入資, 並按出資比例進行分配利潤。
- (iii) 這些公司為有限責任公司。
- (iv) 非經普華永道會計師事務所審核之附屬公司。非經普華永道會計師事務所審核之附屬公司之淨資產總額約佔本集團淨資產總額之6.43%。
- (v) 儘管本集團僅擁有這些公司50%或更少的股本權益, 但本集團有權通過委派董事來控制和決定這些公司的主要經營和融資活動事項。因此, 這些公司被視為本集團的附屬公司。
- (vi) 這些公司由本公司直接持有。

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 附屬公司(續)

#### (a) 重大的非控制性權益(「非控制性權益」)

截至二零二三年十二月三十一日止年度，非控制性權益總額約為人民幣2,683,690,000元(二零二二年：人民幣3,171,143,000元)，其中人民幣2,281,949,000元(二零二二年：人民幣2,287,577,000元)歸屬於北京宸宇。

持有對本集團有重大影響之非控制性權益之附屬公司北京宸宇之財務數據概要如下文所載。披露的附屬公司金額為公司間抵銷前金額。

#### 資產負債表摘要

##### (i) 北京宸宇

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>流動</b>		
資產	4,561,856	4,759,566
負債	(66,255)	(256,142)
流動淨資產總額	4,495,601	4,503,424
<b>非流動</b>		
資產	161,437	165,100
負債	-	-
非流動淨資產總額	161,437	165,100
淨資產	4,657,038	4,668,524
累計非控制性權益	2,281,949	2,287,577

## 合併財務報表附註(續)

### 9. 附屬公司(續)

#### (a) 重大的非控制性權益(「非控制性權益」)(續)

資產負債表摘要(續)

(i) 北京宸宇

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	183,988	884,979
稅後虧損	(11,486)	(92,242)
其他綜合收益	-	-
綜合虧損總額	(11,486)	(92,242)
綜合虧損總額分配至非控制性權益 向非控制性權益派發的股息	(5,628) -	(45,199) -

現金流量表摘要

(i) 北京宸宇

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動(使用)/產生的淨現金	(20,867)	912,930
投資活動使用的淨現金	-	(850,000)
現金及現金等價物淨(減少)/增加	(20,867)	62,930

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資

合併資產負債表中確認的金額列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
聯營企業	49,355	51,282
合營企業	277,365	306,483
	<b>326,720</b>	<b>357,765</b>

合併利潤表中確認的金額列示如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
聯營企業	(2,113)	(33,002)
合營企業	10,263	(9,136)
	<b>8,150</b>	<b>(42,138)</b>

#### (a) 於聯營企業的投資

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	51,282	93,611
增加	186	-
處置	-	(17,500)
享有按權益法入賬的淨虧損份額	(2,113)	(33,002)
分配股息	-	(7,692)
其他	-	15,865
於十二月三十一日	<b>49,355</b>	<b>51,282</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資(續)

#### (a) 於聯營企業的投資(續)

##### 不重要聯營企業

董事認為，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團無重要聯營企業。

本集團持有以下按權益法入賬的不重要聯營企業的權益。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
不重要聯營企業賬面值合計	49,355	51,282
本集團應佔聯營企業的合計數額：		
- 稅後虧損	(2,113)	(33,002)
- 其他綜合虧損	-	-
綜合虧損總額	(2,113)	(33,002)

#### (b) 於合營企業的投資

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	306,483	542,125
增加	3,000	-
處置	(9,891)	-
享有按權益法入賬的淨利潤/(虧損)份額	10,263	(9,136)
分配股息	(32,490)	(210,641)
其他	-	(15,865)
於十二月三十一日	277,365	306,483

董事認為，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團無重要合營企業。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團或合營方均不能通過各自在董事會成員中委派的代表對其主要經營和融資活動行使單獨控制權。因此，上述公司均作為本集團之合營企業列示。

本集團對合營企業享有的權益並無或有負債。



## 合併財務報表附註(續)

### 10. 按權益法入賬的投資(續)

#### (b) 於合營企業的投資(續)

##### 不重要合營企業

本集團持有以下按權益法入賬的不重要合營企業的權益。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
不重要合營企業賬面值合計(附註)	277,365	306,483
本集團應佔合營企業的合計數額：		
– 稅後利潤／(虧損)	10,263	(9,136)
– 其他綜合收益	–	–
綜合收益／(虧損)總額	10,263	(9,136)

附註：

於二零二三年十二月三十一日，賬面值為人民幣267,076,000元(二零二二年：人民幣302,211,000元)的不重要合營企業為三家從事物業開發的合營企業(二零二二年：四家)。該三家合營企業所開發的物業已基本售罄。因此，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，該三家合營企業對本集團的利潤無重大貢獻。上述合營企業預計將不會對本集團的未來利潤有重大貢獻。

## 合併財務報表附註(續)

### 11. 金融工具(按類別)

金融資產	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>以攤餘成本計量的金融資產</b>		
應收賬款(附註12)	195,199	223,707
其他應收款(b)(附註12)	1,593,903	2,723,084
受限制銀行存款(附註16)	931,854	1,255,045
現金及現金等價物(附註17)	8,505,482	8,388,151
	<b>11,226,438</b>	12,589,987
<b>金融負債</b>		
<b>以攤餘成本計量的負債</b>		
應付賬款、其他應付款及自其他方取得的貸款／款項(c)	15,885,428	13,714,164
借款(附註22)	20,559,883	24,630,847
租賃負債	33,721	37,254
	<b>36,479,032</b>	38,382,265

(a) 有關本集團面臨的各種與金融工具相關的風險討論參見附註3。報告期末，本集團面臨的最大信用風險為上述各類金融資產的賬面值。

(b) 上述其他應收款包括：應收其他關聯方款項、應收非控制性權益款項及其他應收款項。

(c) 上述應付賬款及其他應付款及自其他方取得的貸款／款項包括：應付賬款、應付附屬公司非控制性權益股息、應付非控制性權益及其他關聯方款項、自其他方取得的貸款／款項以及其他應付款項(不包括法定負債)。

## 合併財務報表附註 (續)

### 12 應收賬款、其他應收款及預付款項

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

#### (a) 應收賬款及其他應收款

	於十二月三十一日					
	二零二三年		合計	二零二二年		合計
	流動	非流動		流動	非流動	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收賬款(i)	256,434	–	256,434	273,247	–	273,247
減：應收賬款減值準備	(61,235)	–	(61,235)	(49,540)	–	(49,540)
應收賬款 – 淨額	195,199	–	195,199	223,707	–	223,707
應收其他關聯方款項 (附註ii及35(ix))	218,052	655,125	873,177	821,771	220,500	1,042,271
應收非控制性權益款項(iii)	859,822	–	859,822	1,503,447	–	1,503,447
其他應收款	265,199	43,103	308,302	311,202	65,044	376,246
	1,343,073	698,228	2,041,301	2,636,420	285,544	2,921,964
減：其他應收款減值準備	(144,472)	(302,926)	(447,398)	(78,810)	(120,070)	(198,880)
其他應收款 – 淨額	1,198,601	395,302	1,593,903	2,557,610	165,474	2,723,084
	1,393,800	395,302	1,789,102	2,781,317	165,474	2,946,791

應收賬款及其他應收款的公允價值與賬面面相若。

附註3.1披露了應收賬款與其他應收款的減值以及本集團面臨的信用風險。

## 合併財務報表附註(續)

### 12 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

#### (a) 應收賬款及其他應收款(續)

##### (i) 應收賬款

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

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0-30天	146,463	172,467
31-90天	16,456	37,333
90天以上	93,515	63,447
	<b>256,434</b>	<b>273,247</b>

(ii) 應收其他關聯方款項包括應收聯營企業及合營企業款項。

(iii) 應收非控制性權益款項是指本公司部分附屬公司應收其少數股東的不計息且可根據需要隨時收回的款項。其中部分應收非控制性權益款項被視為應收關聯方款項，因該非控制性權益對本集團重要關聯附屬公司有重大影響力。於二零二三年十二月三十一日，應收非控制性權益款項中的關聯方部分為人民幣495,500,000元(二零二二年：人民幣495,500,000元)(附註35(ix))。

#### (b) 預付款項

	於十二月三十一日			二零二二年		合計 人民幣千元
	二零二三年 流動 人民幣千元	二零二三年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	
預繳稅金	1,681,013	-	1,681,013	2,280,085	-	2,280,085
取得客戶合同的預付費用	-	8,094	8,094	-	26,243	26,243
其他預付款項	99,547	-	99,547	143,195	-	143,195
	<b>1,780,560</b>	<b>8,094</b>	<b>1,788,654</b>	<b>2,423,280</b>	<b>26,243</b>	<b>2,449,523</b>
減：減值準備	-	-	-	-	-	-
	<b>1,780,560</b>	<b>8,094</b>	<b>1,788,654</b>	<b>2,423,280</b>	<b>26,243</b>	<b>2,449,523</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 13. 開發中物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	22,977,693	30,057,808
增加	2,590,540	4,713,325
轉撥至待出售已落成物業(附註14)	(11,621,135)	(11,351,905)
減值	(330,079)	(441,535)
於十二月三十一日	13,617,019	22,977,693

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
土地使用權	8,778,115	13,838,765
開發成本及資本化開支	3,463,306	6,990,562
資本化融資成本	2,053,889	3,071,986
減：累計減值	(678,291)	(923,620)
	13,617,019	22,977,693

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
土地使用權：		
在中國，持有租賃：		
40-50年	1,407,523	3,341,826
50年以上	7,370,592	10,496,939
	8,778,115	13,838,765

於二零二三年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣3,201,015,000元(二零二二年：人民幣6,309,407,000元)的部分開發中物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註22)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團預計在資產負債表日後12個月以上竣工並達到可售狀態的開發中物業賬面值約為人民幣8,288,475,000元(二零二二年：人民幣10,305,910,000元)。其餘開發中物業均預計在1年以內可達到竣工可售狀態。

#### (i) 開發中物業及待出售已落成物業會計政策

開發中物業及待出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、建造期間產生的建造成本和借款成本。完工後，物業轉撥為待出售已落成物業。

可變現淨值按期望實現的最終價格扣除適用可變銷售費用和至完工時的預計成本計算。

開發中物業和待出售已落成物業分類為流動資產，除非相關物業開發項目的建造期間預期超過正常營運週期。

## 合併財務報表附註(續)

### 14. 待出售已落成物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	16,582,388	15,625,663
轉撥自開發中物業(附註13)	11,621,135	11,351,905
轉撥至投資物業	-	(363,862)
轉撥至銷售成本	(10,415,250)	(9,479,894)
減值	(307,132)	(463,624)
其他(附註)	(73,511)	(87,800)
於十二月三十一日	17,407,630	16,582,388

附註：

其他是指按最終決算成本與根據相關資產預計完工成本初始確認的估計成本之間的差額調整後的金額。

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
土地使用權	6,725,362	8,367,479
開發成本及資本化開支	9,848,162	7,433,543
資本化融資成本	2,236,333	1,737,033
減：累計減值	(1,402,227)	(955,667)
	17,407,630	16,582,388

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
土地使用權：		
在中國，持有租賃：		
40-50年	2,362,178	1,562,476
50年以上	4,363,184	6,805,003
	6,725,362	8,367,479

於二零二三年十二月三十一日，本集團公允價值為人民幣250,433,000元(二零二二年：人民幣1,932,051,000元)的待出售已落成物業作為銀行借款的抵押物(附註22)。關於待出售已落成物業的會計政策，請參見附註13。

## 合併財務報表附註(續)

### 15. 其他存貨

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
轉售貨物	14,320	16,777
消耗品	27,421	26,533
減：存貨跌價準備	(244)	(244)
	<b>41,497</b>	<b>43,066</b>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，存貨成本中確認為費用並列入銷售成本的金額共計人民幣223,079,000元(二零二二年：人民幣183,759,000元)。

### 16. 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要包括根據政府部門的相關規定為建設特定物業而存放於銀行的保證金存款，為本集團客戶訂立特定的抵押貸款合同而存放於銀行的保證金存款以及物業預售受限資金。

### 17. 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列項目：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行存款及現金	3,690,482	4,233,151
短期銀行存款(a)	4,815,000	4,155,000
	<b>8,505,482</b>	<b>8,388,151</b>
信用風險的最高承擔	<b>8,504,975</b>	<b>8,387,640</b>

(a) 該存款為七天通知存款，未損失應得利息。適用的短期銀行存款利率為每年1.35%至2.025%(二零二二年：1.10%至2.025%)。

## 合併財務報表附註(續)

### 17. 現金及現金等價物(續)

現金及現金等價物的賬面值以下列貨幣為單位：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
人民幣	8,496,430	8,379,851
美元	5,305	5,199
港幣	1,653	1,617
歐元	2,094	1,484
	<b>8,505,482</b>	<b>8,388,151</b>

本集團以人民幣、美元、港幣和歐元記值的現金及現金等價物均置存於中國的銀行。將該等以人民幣計值的結餘換算為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及條例。

### 18. 股本

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已註冊、發行及繳足股本(3,367,020,000股， 每股人民幣1元)	<b>3,367,020</b>	<b>3,367,020</b>

### 19. 儲備及留存收益

	其他儲備					留存收益 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金(a) 人民幣千元	任意公積金(b) 人民幣千元	其他綜合收益 人民幣千元	小計 人民幣千元	
<b>於二零二三年一月一日</b>	<b>3,438,030</b>	<b>1,001,488</b>	<b>161,468</b>	<b>314,458</b>	<b>4,915,444</b>	<b>11,130,486</b>
年度利潤	-	-	-	-	-	140,407
計提法定盈餘公積	-	41,880	-	-	41,880	(41,880)
離職後福利義務的重新計量	-	-	-	(9,187)	(9,187)	-
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>	<b>3,438,030</b>	<b>1,043,368</b>	<b>161,468</b>	<b>305,271</b>	<b>4,948,137</b>	<b>11,229,013</b>
<b>於二零二二年一月一日</b>	<b>3,513,337</b>	<b>999,454</b>	<b>161,468</b>	<b>308,620</b>	<b>4,982,879</b>	<b>12,637,542</b>
年度虧損	-	-	-	-	-	(1,471,352)
二零二一年年終股息	-	-	-	-	-	(33,670)
計提法定盈餘公積	-	2,034	-	-	2,034	(2,034)
離職後福利義務的重新計量	-	-	-	5,838	5,838	-
贖回永續債	(8,400)	-	-	-	(8,400)	-
共同控制下的業務合併	(66,907)	-	-	-	(66,907)	-
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>	<b>3,438,030</b>	<b>1,001,488</b>	<b>161,468</b>	<b>314,458</b>	<b>4,915,444</b>	<b>11,130,486</b>



## 合併財務報表附註(續)

### 19. 儲備及留存收益(續)

- (a) 根據本公司及其附屬公司相應的章程，各公司應按中國財政部於二零零六年二月頒佈的《企業會計準則》編製的財務報表所載之稅後利潤的10%計提法定公積金。法定公積金可用於彌補累計虧損或轉增本公司及其附屬公司股本。
- (b) 如在股東大會上獲股東批准，可提取任意公積金。任意公積金之用途與法定公積金相似。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，未提取任意公積金。

### 20. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項

	於十二月三十一日					
	二零二三年		合計	二零二二年		合計
	流動	非流動		流動	非流動	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付賬款及其他應付款(a)	7,273,603	-	7,273,603	9,535,581	-	9,535,581
自其他方取得的貸款／款項(b)	3,431,650	5,512,543	8,944,193	2,248,718	2,369,408	4,618,126
	10,705,253	5,512,543	16,217,796	11,784,299	2,369,408	14,153,707

#### (a) 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日					
	二零二三年		合計	二零二二年		合計
	流動	非流動		流動	非流動	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付賬款	5,768,782	-	5,768,782	6,676,748	-	6,676,748
— 關聯方	1,024,351	-	1,024,351	-	-	-
— 第三方	4,744,431	-	4,744,431	6,676,748	-	6,676,748
預收租客的租賃收益	164,171	-	164,171	200,217	-	200,217
應付附屬公司非控制性權益股息	1,162	-	1,162	276,162	-	276,162
應付附屬公司非控制性權益款項	89,361	-	89,361	49,922	-	49,922
應付關聯方款項(附註35(ix))	728	-	728	31,991	-	31,991
本年應付辭退福利	7,094	-	7,094	7,887	-	7,887
其他應付稅金	261,487	-	261,487	1,008,350	-	1,008,350
其他應付款	980,818	-	980,818	1,284,304	-	1,284,304
	7,273,603	-	7,273,603	9,535,581	-	9,535,581

部分應付非控制性權益款項被視為應付關聯方款項，因為非控制性權益對本集團重要關聯附屬公司有重大影響力。截至二零二三年十二月三十一日，應付非控制性權益款項的關聯方部分為人民幣59,000元(二零二二年：人民幣6,150,000元)(附註35(ix))。

## 合併財務報表附註(續)

### 20. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項(續)

#### (a) 應付賬款及其他應付款(續)

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，根據接受服務／貨品的日期對應付賬款的賬齡進行分析。本集團的應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0-180天	2,251,550	2,254,470
181-365天	981,950	1,251,837
365天以上	2,535,282	3,170,441
	<b>5,768,782</b>	<b>6,676,748</b>

#### (b) 自其他方取得的借款／款項

	於十二月三十一日					
	二零二三年 流動 人民幣千元	二零二三年 非流動 人民幣千元	二零二三年 合計 人民幣千元	二零二二年 流動 人民幣千元	二零二二年 非流動 人民幣千元	二零二二年 合計 人民幣千元
自非控制性權益取得的貸款(i)	1,962,025	98,833	2,060,858	1,431,098	547,471	1,978,569
自北辰集團取得的貸款(附註35(ix))	344,871	2,558,000	2,902,871	500,000	1,100,000	1,600,000
本集團發行的有抵押商業證券 (「有抵押商業證券」)(ii)	755,138	2,855,710	3,610,848	21,000	721,937	742,937
自非控制性權益取得的款項	48,274	-	48,274	48,070	-	48,070
自其他關聯方取得的貸款／款項 (附註35(ix))	321,342	-	321,342	248,550	-	248,550
	<b>3,431,650</b>	<b>5,512,543</b>	<b>8,944,193</b>	<b>2,248,718</b>	<b>2,369,408</b>	<b>4,618,126</b>

- (i) 自附屬公司非控股股東(「非控制性權益」)取得的貸款均無抵押。於二零二三年十二月三十一日，人民幣104,810,000元(二零二二年：人民幣104,810,000元)無固定還款期，人民幣1,752,461,000元(二零二二年：人民幣612,798,000元)須於1年內分期償還，剩餘自非控制性權益取得的貸款均須於收到款項之日起兩年內予以償還。

於二零二三年十二月三十一日，自非控制性權益取得的貸款人民幣1,568,916,000元、人民幣282,378,000元和人民幣104,810,000元(二零二二年：人民幣1,469,596,000元、人民幣317,599,000元和人民幣104,810,000元)的固定年利率分別為每年6.5%、7%和10.5%(二零二二年：6.5%、7%和10.5%)。於二零二三年十二月三十一日，自非控制性權益取得的貸款賬面值包含應付利息人民幣104,754,000元。

其中部分自非控制性權益取得的貸款被視為自關聯方取得的貸款，因該非控制性權益對本集團重要關聯附屬公司有重大影響力。於二零二三年十二月三十一日，自非控制性權益取得的貸款中關聯方部分為人民幣566,847,000元(二零二二年：人民幣104,810,000元)(附註35(ix))。

## 合併財務報表附註(續)

### 20. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項(續)

#### (b) 自其他方取得的借款／款項(續)

- (ii) 於二零一八年十二月二十日，本集團的附屬公司北京北辰地產集團有限公司(「北辰地產集團」)發行天風－北辰長沙洲際酒店有抵押商業證券(「有抵押商業證券-A」)，期限為18年，募集金額為人民幣1,050,000,000元，其中優先A類有抵押商業證券本金為人民幣527,000,000元；優先B類有抵押商業證券本金為人民幣473,000,000元；C類有抵押商業證券本金為人民幣50,000,000元，由北辰地產集團認購。每三年為優先類有抵押商業證券的開放退出申報期，優先類有抵押商業證券由本集團提供擔保。於二零二一年十一月三十日，優先A類有抵押商業證券的票面利率調整為每年4.2%，優先B類有抵押商業證券的票面利率調整為每年4.7%。截至二零二三年十二月三十一日止年度期間，本集團按還款計劃償還有抵押商業證券-A人民幣21,000,000元(二零二二年：人民幣18,000,000元)。於二零二三年十二月三十一日，有抵押商業證券-A的賬面值為人民幣728,127,000元(二零二二年：人民幣742,937,000元)

於二零二三年三月二十九日，本集團發行中信建投－天風－北辰世紀中心有抵押商業證券(以下稱「有抵押商業證券-B」)，期限為18年，募集金額為人民幣2,861,000,000元，其中優先類有抵押商業證券本金為人民幣2,860,000,000元，次級有抵押商業證券本金為人民幣1,000,000元。優先類有抵押商業證券的票面利率調整為每年5%，由本公司認購。每三年為優先類有抵押商業證券的開放退出申報期，並由本集團提供擔保。於二零二三年十二月三十一日，有抵押商業證券-B的賬面值為人民幣2,882,721,000元(二零二二年：無)。

- (c) 本集團的應付賬款、其他應付款及自其他方取得借款／款項的賬面價以人民幣列示。
- (d) 應付款項和其他應付款項以及自其他方取得的借款／款項的流動部分的賬面值與其公允價值相若。由於實際利率與同類金融工具的市場利率相當，因此自其他方取得的借款／款項非流動部分的公允價值與其賬面值沒有重大差異。

### 21. 當期所得稅負債

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應交所得稅	351,335	404,923
應交土地增值稅	1,308,039	1,368,834
	<b>1,659,374</b>	<b>1,773,757</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 22. 借款

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
長期借款		
— 抵押及保證借款(a)	13,052,547	17,238,027
— 信用借款	34,781	21,706
— 二零一九年公司債券—5年期(b)	383,279	372,070
— 二零二零年公司債券—5年期(b)	—	597,918
— 二零二一年公司債券—5年期(I)(b)	323,297	318,302
— 二零二一年中期票據—5年期(b)	1,449,301	1,447,071
— 二零二一年公司債券—5年期(II)(b)	1,336,894	1,335,738
— 二零二二年中期票據—5年期(I)(b)	1,076,309	1,049,980
— 二零二二年公司債券—5年期(b)	842,809	822,836
— 二零二二年中期票據—5年期(II)(b)	1,445,763	1,427,199
— 二零二三年公司債券—3年期(I)(b)	614,903	—
	<b>20,559,883</b>	24,630,847
減：一年內到期的長期借款	<b>(5,575,026)</b>	(7,162,682)
	<b>14,984,857</b>	17,468,165
<b>流動</b>		
— 一年內到期的長期借款	<b>5,575,026</b>	7,162,682
	<b>5,575,026</b>	7,162,682
<b>借款合計</b>	<b>20,559,883</b>	24,630,847

#### (a) 抵押及保證借款

##### 抵押借款

於二零二三年十二月三十一日，長期借款人民幣12,901,985,000元(二零二二年：人民幣14,905,065,000元)以部分使用權資產(附註6)、投資物業(附註7)、酒店物業(附註8)、開發中物業(附註13)及待出售已落成物業(附註14)作為抵押物。在上述抵押借款中，人民幣1,472,000,000元(二零二二年：人民幣1,200,000,000元)由本公司提供擔保。

##### 保證借款

於二零二三年十二月三十一日，本公司取得的長期借款人民幣133,405,000元(二零二二年：人民幣1,040,962,000元)無任何的抵押，由附屬公司或北辰集團提供擔保。

於二零二二年十二月三十一日，由部分附屬公司取得的長期借款人民幣1,292,000,000元無任何的抵押，由本公司提供擔保，並且這些借款已於今年全部償還。

## 合併財務報表附註(續)

### 22. 借款(續)

(b) 本公司於二零一九年四月十六日發行總額為人民幣1,200,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為4.80%，投資者於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣9,600,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,190,400,000元。於二零二二年四月十八日，部分投資者選擇回售人民幣826,000,000元的5年期債券，剩餘的5年期債券每年利率為3.55%。該等債券每年付息一次，本金將於二零二四年四月十六日全部償還(如果投資者不行使其上述看跌期權)。

本公司於二零二零年一月十五日發行總額為人民幣600,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為4.17%，投資者同樣於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣4,800,000元後，共得募集資金淨額為人民幣595,200,000元。於二零二三年一月十五日，部分投資者選擇向本公司回售人民幣600,000,000元的5年期債券。該等債券的利息及本金已於二零二三年一月十五日全部償還。

本公司於二零二一年七月二十六日發行總額為人民幣319,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.46%，投資者同樣於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣957,000元後，共得募集資金淨額為人民幣318,043,000元。該等債券每年付息一次，本金將於二零二六年七月二十六日全部償還(如果投資者不行使其上述看跌期權)。

本公司於二零二一年十二月二十一日發行總額為人民幣1,450,000,000元的中期票據。該等中期票據為5年期票據，票面年利率為3.50%，投資者同樣於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣3,625,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,446,375,000元。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二六年十二月二十一日全部償還(如果投資者不行使其上述看跌期權)。

本公司於二零二一年十二月二十九日發行總額為人民幣1,339,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.46%，投資者同樣於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣4,017,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,334,983,000元。該等債券每年付息一次，本金將於二零二六年十二月二十九日全部償還(如果投資者不行使其上述看跌期權)。

本公司於二零二二年四月二十五日發行總額為人民幣1,052,000,000元的中期票據。該等中期票據為5年期票據，票面年利率為3.60%，投資者同樣於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣2,314,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,049,686,000元。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二七年四月二十五日全部償還(如果投資者不行使其上述看跌期權)。

本公司於二零二二年四月二十八日發行總額為人民幣825,000,000元的公司債券。該等中期票據為5年期票據，票面年利率為3.50%，投資者同樣於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣2,475,000元後，共得募集資金淨額為人民幣822,525,000元。該等債券每年付息一次，本金將於二零二七年四月二十八日全部償還(如果投資者不行使其上述看跌期權)。

本公司於二零二二年八月二十二日發行總額為人民幣1,430,000,000元的中期票據。該等中期票據為5年期票據，票面年利率為3.48%，投資者同樣於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣3,003,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,426,997,000元。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二七年八月二十二日全部償還(如果投資者不行使其上述看跌期權)。

本公司於二零二三年四月十七日發行總額為人民幣600,000,000元的公司債券。該等債券為3年期債券，票面年利率為3.74%，投資者同樣於第2年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣1,200,000元後，共得募集資金淨額為人民幣598,800,000元。該等債券每年付息一次，本金將於二零二六年四月十七日全部償還(如果投資者不行使其上述看跌期權)。

## 合併財務報表附註(續)

### 22. 借款(續)

- (c) 本集團借款於二零三八年到期，債券及中期票據於二零二七年到期(如果投資者不行使其上述附註22(b)中所述的看跌期權)。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的借款到期日如下：

	銀行借款		其他借款		公司債券及中期票據	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1年以內	968,226	904,764	1,034,812	5,660,000	3,571,988	597,918
1年至2年	613,862	864,422	705,000	2,000	3,900,567	3,473,181
2年至5年	1,782,897	1,477,418	834,000	6,000	—	3,300,015
5年以上	7,148,531	7,363,129	—	982,000	—	—
	<b>10,513,516</b>	10,609,733	<b>2,573,812</b>	6,650,000	<b>7,472,555</b>	7,371,114

- (d) 於資產負債表日實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
銀行借款及其他長期借款	4.73%	5.63%
二零一九年公司債券—5年期	4.14%	4.14%
二零二零年公司債券—5年期	—	4.35%
二零二一年公司債券—5年期(I)	3.53%	3.53%
二零二一年中期票據—5年期	3.56%	3.56%
二零二一年公司債券—5年期(II)	3.53%	3.53%
二零二二中期票據—5年期(I)	3.65%	3.65%
二零二二年公司債券—5年期	3.57%	3.57%
二零二二中期票據—5年期(II)	3.53%	3.53%
二零二三年公司債券—3年期(I)	3.81%	—

## 合併財務報表附註(續)

### 22. 借款(續)

(e) 本集團未使用之授信額度分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
到期未提取借款額度：		
– 1年內	418,211	453,454
– 1至5年內	1,874,800	2,386,152
	<b>2,293,011</b>	2,839,606

(f) 本集團的借款在利率變動及合約重新定價日期或到期日(較早者為準)所承擔的風險如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
6個月或以下	9,278,036	12,149,668
6至12個月	5,682,869	3,484,074
1至5年	5,598,978	8,015,105
5年以上	–	982,000
	<b>20,559,883</b>	24,630,847

(g) 長期借款的公允價值與賬面值接近。

(h) 所有借款均以人民幣為單位。

## 合併財務報表附註（續）

### 23. 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	91,034	125,074
— 超過12個月後收回的遞延所得稅資產	1,102,002	1,236,493
	<b>1,193,036</b>	1,361,567
遞延所得稅負債：		
— 12個月內支銷的遞延所得稅負債	(26,962)	(38,514)
— 超過12個月後支銷的遞延所得稅負債	(2,238,048)	(2,221,835)
	<b>(2,265,010)</b>	(2,260,349)
抵銷	<b>(32,339)</b>	(52,220)
抵銷後遞延所得稅資產	<b>1,160,697</b>	1,309,347
抵銷後遞延所得稅負債	<b>(2,232,671)</b>	(2,208,129)
遞延所得稅負債（淨額）	<b>(1,071,974)</b>	(898,782)

遞延所得稅負債淨額的變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	(898,782)	(919,427)
於損益（支銷）／貸記（附註28）	(173,192)	20,645
於十二月三十一日	<b>(1,071,974)</b>	(898,782)



## 合併財務報表附註(續)

### 23. 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產與負債沒有計入在同一徵稅區內抵銷結餘的變動如下：

#### 遞延所得稅資產：

	準備 人民幣千元	可抵扣虧損 人民幣千元	租賃負債(b) 人民幣千元	預提費用及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年一月一日，經重述	126,696	31,664	11,706	1,097,220	1,267,286
於損益貸記/(支銷)	65,415	43,088	(2,392)	(11,830)	94,281
於二零二二年十二月三十一日，經重述	192,111	74,752	9,314	1,085,390	1,361,567
於損益貸記/(支銷)	71,961	(37,864)	(883)	(201,745)	(168,531)
於二零二三年十二月三十一日	264,072	36,888	8,431	883,645	1,193,036

#### 遞延所得稅負債：

	投資物業 重新估值 人民幣千元	稅項折舊 人民幣千元	使用權資產(b) 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年一月一日，經重述	(1,338,267)	(827,308)	(11,706)	(9,432)	(2,186,713)
於損益貸記/(支銷)	61,062	(103,616)	2,392	(33,474)	(73,636)
於二零二二年十二月三十一日，經重述	(1,277,205)	(930,924)	(9,314)	(42,906)	(2,260,349)
於損益貸記/(支銷)	45,150	(69,692)	368	19,513	(4,661)
於二零二三年十二月三十一日	(1,232,055)	(1,000,616)	(8,946)	(23,393)	(2,265,010)

## 合併財務報表附註(續)

### 23. 遞延所得稅(續)

#### 遞延所得稅負債：(續)

- (a) 對結轉的稅損確認為遞延所得稅資產的數額，是按透過很可能產生的未來應課稅利潤關稅務利益而確認。本集團未就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣1,297,845,000元(二零二二年：人民幣949,455,000元)確認遞延所得稅資產人民幣5,191,379,000元(二零二二年：人民幣3,797,818,000元)，此等稅損將於二零二四年至二零二八年期間屆滿，具體如下：

二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度			合計 人民幣千元
		二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元	二零二八年 人民幣千元	
344,060	444,126	1,297,640	1,558,969	1,546,584	5,191,379

- (b) 因租賃負債和使用權資產(除土地使用權外)產生的暫時性差異而導致的遞延所得稅資產和負債已根據《香港會計準則第12號(修訂本)》的要求單獨重述。該修訂適用於本集團自二零二三年一月一日或之後開始的報告期間。

### 24. 按性質分類的費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業、房屋及設備及使用權資產計提的折舊	209,231	211,863
開發中物業及待出售已落成物業減值準備(附註13及14)	637,211	905,159
僱員福利開支(附註26)	1,147,178	1,117,626
廣告推廣費	48,495	59,685
物業銷售成本	9,881,338	8,977,560
使用消耗品成本	223,079	183,759
稅項(除所得稅費用外)	400,576	334,534
運營管理費及辦公消耗費	90,315	69,884
發展物業管理費	142,723	129,828
能源費用	109,318	99,457
諮詢服務費	375,358	353,397
保養維修費用	61,407	57,080
短期租賃費用	11,523	11,617
核數師酬金	7,240	7,240
展台搭建服務費(i)	119,993	67,421
其他	79,626	67,867
	<b>13,544,611</b>	<b>12,653,977</b>

- (i) 展台搭建服務費主要是指為舉辦的大型展覽活動建設及設置展覽舞台和展位所產生的費用。

## 合併財務報表附註(續)

### 25. 其他收入及收益／(損失)－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	(1,476)	(138)
合營企業註銷登記之收益	20,678	–
投資物業公允價值損失	(180,599)	(244,246)
捐贈	(750)	(312)
政府補助	6,204	12,581
罰款及補償收益	44,054	18,302
罰款及補償費用	(14,678)	(5,120)
投資收益	58,148	74,987
其他	23,127	8,447
	<b>(45,292)</b>	<b>(135,499)</b>

### 政府補助的遞延及列報

當能夠合理地保證政府補助將可收取，且本集團將會符合所有附帶條件時，以公允價值確認政府補助。

與成本有關之政府補助遞延入賬，並按擬補償之成本配合其所需期間在損益中確認。

與購買物業、廠房及設備有關之政府補助作為遞延收入計入非流動負債，並作為折舊費用的減少在可折舊資產的使用壽命內計入損益。

### 26. 僱員福利開支

本集團僱員福利開支，包括董事酬金，如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪酬支出及獎金	865,657	860,547
社會保障成本	309,050	294,946
退休福利成本－設定提存計劃(a)	115,417	111,161
	<b>1,290,124</b>	<b>1,266,654</b>
減：開發中物業資本化金額	(142,946)	(149,028)
	<b>1,147,178</b>	<b>1,117,626</b>

## 合併財務報表附註（續）

### 26. 僱員福利開支（續）

#### (a) 退休福利成本 – 設定提存計劃

本集團下屬各附屬公司的僱員參與了不同勞動和社會保障局開展的各種退休福利計劃。本集團必須每月按僱員基本工資的16%供款（設有下限和上限）。

此外，本集團為僱員另設立一額外的設定提存計劃，每年本集團及僱員分別按工資總額的6%和2%供款（設有下限和上限）。

在截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團沒有利用沒收的捐款來減少本年度的捐款（二零二二年：無）。

本集團供款合計人民幣10,508,000元（二零二二年：人民幣42,268,000元）須於年終向上述設定提存計劃的基金支付。

#### (b) 酬金最高的五位人士

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團酬金最高的五位人士均非董事。本年度支付予其餘五位（二零二二年：五位）酬金最高人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
基本薪金、獎金及其他津貼	6,956	6,682
退休福利計劃僱主供款	473	403
	<b>7,429</b>	<b>7,085</b>

此等薪酬在下列組合範圍內：

酬金範圍	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零二三年	二零二二年
超過人民幣800,000元 – 人民幣1,200,000元（約合港幣1,000,000元 – 港幣1,500,000元）	4	4
超過人民幣2,670,000元 – 人民幣3,050,000元（約合港幣3,000,000元 – 港幣3,500,000元）	1	1

- (c) 於本年度內，本集團並未支付給董事或收入最高的五位人士任何酬金作為加入或即將加入本集團的獎勵，或失去職位的賠償。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

## 合併財務報表附註（續）

### 27. 融資收益及成本

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

### 28. 所得稅費用

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

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>當期所得稅</b>		
— 中國企業所得稅	313,511	277,736
— 中國土地增值稅	579,458	464,973
<b>遞延所得稅</b> （附註23）	173,192	(20,645)
	1,066,161	722,064

## 合併財務報表附註(續)

### 28. 所得稅費用(續)

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

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

(a) 本集團重新覆核了以前年度確認的稅項虧損和暫時性差異，並確定在某些已確認稅項虧損到期之前，可能沒有足夠的應課稅利潤可供利用。因此，人民幣26,546,000元的遞延所得稅資產於二零二二年十二月三十一日止年度被終止確認。

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

### 29. 每股收益／(虧損)

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

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

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

## 合併財務報表附註(續)

### 30. 股息

二零二三年不派股息(二零二二年：人民幣33,670,000元)。二零二三年及二零二二年擬分派股息如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
二零二三年擬派發末期股息人民幣0.02元 (二零二二年：不派末期股息)	67,340	-
	67,340	-

董事會建議派發二零二三年每股普通股人民幣0.02元的末期股息。二零二三年末期股息合計金額為人民幣67,340,000元，按照截至二零二三年十二月三十一日已發行的普通股計算。該股息待二零二三年年度股東大會批准。本合併財務報表中未反映此應付股息。

### 31. 經營活動產生的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前利潤／(虧損)	1,076,351	(803,113)
調整項目：		
— 計提金融資產減值損失淨額	260,213	158,917
— 開發中物業及待出售已落成物業減值(附註13及14)	637,211	905,159
— 物業、廠房及設備及使用權資產計提的折舊	209,231	211,863
— 投資物業公允價值損失	180,599	244,246
— 出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	1,476	138
— 歸類為投資現金流的投資收益	(58,148)	(74,987)
— 合營企業註銷登記之收益	(20,678)	-
— 利息收益	(80,273)	(127,661)
— 利息費用	905,566	903,850
— 享有按權益法入賬投資的淨(利潤)／虧損份額	(8,150)	59,033
營運資金變動前之營運利潤	3,103,398	1,477,445
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的減少	323,191	506,287
— 其他存貨減少／(增加)	1,569	(581)
— 開發中物業及待出售已落成物業之減少－淨額	8,410,087	5,608,670
— 應收賬款、其他應收款及預付款項減少／(增加)	618,421	(216,744)
— 應付賬款和其他應付款減少	(1,734,465)	(1,037,896)
— 合同負債減少	(8,520,190)	(1,514,523)
經營活動產生的現金	2,202,011	4,822,658

## 合併財務報表附註（續）

### 31. 經營活動產生的現金（續）

#### (a) 融資活動的負債調節表

本節載列各年度內所列示的融資活動產生的負債的分析和變動。

	融資活動產生的負債						合計 人民幣千元
	借款 人民幣千元	應付非控制性 權益的貸款/ 款項及第三方 提供的貸款 人民幣千元	應付有抵押 商業證券 人民幣千元	應付其他 關聯方款項 人民幣千元	應付 北辰集團款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於二零二三年一月一日	(24,630,847)	(1,978,569)	(742,937)	(248,550)	(1,600,000)	(37,254)	(29,238,157)
現金流量	5,099,253	80,619	(2,726,268)	(104,792)	(1,218,279)	31,111	1,161,644
新增租賃	-	-	-	-	-	(25,513)	(25,513)
其他變動							
利息費用	(1,020,715)	(162,908)	(141,643)	-	(84,592)	(2,065)	(1,411,923)
債券攤銷	(7,574)	-	-	-	-	-	(7,574)
非現金融資活動(附註31(b)(i))	-	-	-	32,000	-	-	32,000
於二零二三年十二月三十一日	(20,559,883)	(2,060,858)	(3,610,848)	(321,342)	(2,902,871)	(33,721)	(29,489,523)
於二零二二年一月一日	(29,507,169)	(2,010,388)	(760,937)	(468,010)	(2,100,000)	(46,823)	(34,893,327)
現金流量	4,884,657	31,819	18,000	8,819	500,000	35,781	5,479,076
新增租賃	-	-	-	-	-	(28,517)	(28,517)
其他變動							
利息費用	-	-	-	-	-	2,305	2,305
債券攤銷	(8,335)	-	-	-	-	-	(8,335)
非現金融資活動(附註31(b))	-	-	-	210,641	-	-	210,641
於二零二二年十二月三十一日	(24,630,847)	(1,978,569)	(742,937)	(248,550)	(1,600,000)	(37,254)	(29,238,157)

#### (b) 重大非現金投資或融資活動

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團應收合營企業股息人民幣32,000,000元（二零二二年：人民幣210,641,000元）已抵銷應付各合營企業款項。
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團應付非控制性權益股息人民幣287,236,000元（二零二二年：人民幣640,900,000元）已抵消應收非控制性權益款項。
- (iii) 附註6中所述的確認與租賃土地、物業和設備相關的使用權資產和租賃負債被視為非現金投資和融資活動。



## 合併財務報表附註(續)

### 32. 財務擔保合同

本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。於二零二三年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣7,137,252,000元(二零二二年：人民幣10,979,240,000元)。

上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證後。

本集團尚未確認與上述財務擔保合同有關的任何負債，因為本公司董事認為本集團從這些財務擔保合同中遭受任何重大損失的可能性很小。

### 33. 承諾

(a) 開發中物業及投資物業之開發成本的承諾分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未計提準備	5,162,143	4,885,684
— 已批准但未簽約	2,197,717	2,381,107
	<b>7,359,860</b>	<b>7,266,791</b>

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
投資物業和酒店物業		
— 已簽約但尚未計提準備	10,247	65,849
— 已批准但未簽約	3,349	21,250
	<b>13,596</b>	<b>87,099</b>

(b) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團作為出租人根據不可撤銷經營租賃而於未來應收最低租賃款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
投資物業應收租金		
第一年內	749,998	895,319
第二至五年	901,478	1,051,982
五年後	593,756	715,845
	<b>2,245,232</b>	<b>2,663,146</b>

## 合併財務報表附註(續)

### 34. 辭退福利

	二零二三年			二零二二年		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
辭退福利	7,094	100,604	107,698	7,887	96,332	104,219

本集團的超市及購物中心的零售業務(「終止經營業務」)已於二零一八年一月八日終止。為終止本集團與僱員在其法定退休前的僱傭關係，本集團已於以前年度在這些僱員接受自願裁員時支付了一筆現金補償，同時，本集團還承諾繼續每月(在其去世前)向其支付某些定額福利醫療或生活費用津貼，於資產負債表日，本集團將與上述福利或津貼有關的支付義務的現值確認為應計辭退福利。

於上述所披露的淨負債相關的辭退計提準備如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
將在未來履行義務金額的現值	107,698	104,219

所採用的主要的精算假設為：

	二零二三年	二零二二年
貼現率	2.25%-2.75%	2.25%-3.25%
薪酬增長率	6.00%-10%	10.00%

界定福利義務對加權主要假設變動的敏感性如下：

	假設比率變動 二零二三年	對界定福利義務的影響	
		假設比率增高 二零二三年 人民幣千元	假設比率降低 二零二三年 人民幣千元
貼現率	一個百分點	降低21,687	增加16,191
薪酬增長率	一個百分點	增加247	降低243

	假設比率變動 二零二二年	對界定福利義務的影響	
		假設比率增高 二零二二年 人民幣千元	假設比率降低 二零二二年 人民幣千元
貼現率	一個百分點	降低19,094	增加14,327
薪酬增長率	一個百分點	增加410	降低402

以上假設比率變動的敏感性分析是基於所有其他假設不變的情況下。但在實際操作中，一些假定的變動關係是相關的。所以，計算在合併資產負債表中所確認的界定福利負債的方法與計算界定福利義務與主要精算假設敏感度的方法(於報告期末按預測單位貸記方法計算界定福利義務的現值)相同。

## 合併財務報表附註(續)

### 35. 關聯方交易

本集團受北辰集團所控制，北辰集團持有本公司34.48%的股權，其餘65.52%的股權為公眾股。

北辰集團是受中國政府控制的國有企業。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與受中國政府控制、共同控制或實施重大影響的實體(統稱為「政府控制實體」)的重大交易主要包括本集團的大部分銀行借款的提取，以及本集團的部分貨物及服務採購。這些交易的價格及結算條款均按照市場化的商業安排設定。

為了充分披露關聯方交易，本集團設置了適當的程序，通過了解客戶及供應商的股權結構，來協助判斷其是否為政府控制實體(包括國有企業)。但是很多政府控制實體擁有多層次的公司架構，並且股權結構隨著公司轉讓和私有化進程在不斷變更。由於本集團對政府控制實體、其僱員、關鍵管理人員和近親屬以及其他關聯方的房地產開發、會覽(含酒店物業)以及商業物業交易了解並不深入，要完全追蹤並披露所有這樣的交易是不可行的。但是，本集團管理層確信所有關於關聯方交易的具有重大意義的信息都得到了充分披露。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團某些子公司的一些非控制性權益股東對本集團重要的關聯子公司具有重大影響，因此在本關聯方交易披露說明中被視為本集團的關聯方。這些非控制性權益股東包括：

- 武漢光谷創意產業基地建設投資有限公司(「武漢基地」)；
- 武漢傑龍投資有限公司(「武漢傑龍」)；
- 深圳市江灣信息諮詢有限公司(「深圳江灣」)；
- 北京金隅房地產開發集團有限公司(「北京金隅」)；及
- 中建玖合發展集團有限公司(「中建玖合」)，自二零二三年一月一日起被視為關聯方，因為關聯附屬公司對本集團具有重大意義)。

自二零二三年一月一日，中建玖合被視為本集團的關聯方，因此，中國建築集團有限公司(中建玖合的控股公司)及其附屬公司(「中國建築」)被視為期內本集團的關聯方。

## 合併財務報表附註(續)

### 35. 關聯方交易(續)

#### (i) 自關聯方接受／提供服務與租賃

除了上述與政府控制實體相關交易及合併財務報表其他地方列示的關聯方信息外，以下總結了本集團與其關聯方年內在日常經營業務中發生的重大關聯方交易，以及因關聯方交易產生的年末餘額。

	<b>截至十二月三十一日止年度</b>	
	<b>二零二三年</b>	<b>二零二二年</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
<b>提供服務與租賃</b>		
北京北辰會展投資有限公司(「會展投資」， 受同一最終母公司控制)(管理服務收益、 網絡服務收益、租賃收益)	<b>2,807</b>	5,761
北京辰星國際會展有限公司(「辰星國際會展」， 受同一最終母公司控制) (網絡服務收益、租賃收益)	<b>1,142</b>	1,036
北辰集團(網絡服務收益、管理服務收益)	<b>2,847</b>	104
南京北辰揚子江會議會展有限公司(「揚子江會展」， 本公司的合營企業)(管理服務收益)	<b>3,915</b>	-
北辰京西科幻(北京)會展有限公司 (「京西科幻會展」，本公司的合營企業) (管理服務收益、展覽服務收益)	<b>6,552</b>	-
北京北辰亞運村汽車交易市場有限公司 (「亞運村汽車交易」，受同一最終母公司控制) (管理服務收益)	<b>2,265</b>	-
<b>接受服務與租賃</b>		
亞運村汽車交易(接受運營服務)	-	160
京西科幻會展(接受展覽服務)	<b>17,473</b>	-
北辰集團(商標許可使用費、租賃費用、 管理服務費用)	<b>3,144</b>	910
北京康辰亞奧技術股份有限公司(「康辰亞奧」， 北辰集團的聯營企業) (採購各種商品及接受服務)	<b>5,717</b>	4,490
深圳江灣(諮詢服務費用)	<b>849</b>	-
中國建築(接受建造勞務)(b)	<b>823,924</b>	-

(a) 提供／接受服務與租賃遵循關聯方之間達成共識之條款。

(b) 建築服務的採購是根據當期進行的工程計算的，而不管有關合同是在報告期間內或之前簽訂的。

## 合併財務報表附註(續)

### 35. 關聯方交易(續)

#### (ii) 自北辰集團取得的貸款

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	1,601,907	2,102,950
貸款取得款項	2,600,000	2,100,000
償還貸款	(1,300,000)	(2,600,000)
計提利息	84,592	85,233
已付利息	(83,628)	(86,276)
於十二月三十一日	2,902,871	1,601,907

二零二二年十月二十六日，北辰集團向本公司提供人民幣1,600,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司償還人民幣1,300,000,000元，剩餘貸款人民幣300,000,000元的償還日期為二零二四年六月十一日。

二零二三年一月，北辰集團向本公司提供人民幣800,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息，於三年內分期償還。

二零二三年十一月二十八日，北辰集團向本公司提供人民幣200,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息，於三年內分期償還。

二零二三年十二月，北辰集團向本公司提供人民幣1,600,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息，於三年內分期償還。

#### (iii) 自中建玖合取得的貸款

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	529,935	—
貸款取得款項	48,600	—
償還貸款	(134,127)	—
計提利息	31,121	—
已付利息	(30,581)	—
於十二月三十一日	444,948	—

貸款為信用貸款，按固定年利率6.50%計息，於一年內償還。

## 合併財務報表附註(續)

### 35. 關聯方交易(續)

#### (iv) 向聯營企業和合營企業提供的項目合作開發款

本集團向合營企業武漢金辰盈創置業有限公司(「武漢金辰盈創」)及聯營企業廣州廣悅房地產有限公司(「廣州廣悅」)和北京辰軒置業有限公司(「北京辰軒」)提供項目合作開發款。

截至二零二三年十二月三十一日 止年度	武漢金辰 盈創(a) 人民幣千元	北京辰軒 人民幣千元	廣州廣悅(b) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日	367,190	23,564	651,516	1,042,270
提供項目合作開發款	384	—	—	384
收回項目合作開發款	(88,200)	—	(66,150)	(154,350)
計提利息收益	19,341	—	41,335	60,676
實收利息收益	(10,773)	(23,564)	(41,466)	(75,803)
於十二月三十一日	287,942	—	585,235	873,177

截至二零二二年十二月三十一日 止年度	武漢金辰 盈創(a) 人民幣千元	北京辰軒 人民幣千元	廣州廣悅(b) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日	392,827	633,230	441,854	1,467,911
提供項目合作開發款	3,822	—	209,230	213,052
收回項目合作開發款	(29,400)	(627,575)	—	(656,975)
計提利息收益	23,990	17,909	35,631	77,530
實收利息收益	(24,049)	—	(35,199)	(59,248)
於十二月三十一日	367,190	23,564	651,516	1,042,270

(a) 本集團向武漢金辰盈創提供的款項無抵押，固定年利率為每年6.5%，於二零二三年八月起的兩年內分期償還。

(b) 本集團向廣州廣悅提供的款項無抵押，固定年利率為每年6.5%，於二零二三年七月起的兩年內分期償還。

## 合併財務報表附註(續)

### 35. 關聯方交易(續)

#### (v) 自關聯方取得資金

本集團自合營企業，包括武漢當代北辰置業有限公司(「武漢當代」)、杭州金湖房地產開發有限公司(「杭州金湖」)、杭州辰旭置業有限公司(「杭州辰旭」)、無錫北辰盛陽置業有限公司(「無錫盛陽」)及京西科幻會展，以及聯營公司無錫市辰萬房地產有限公司(「無錫辰萬」)、北京辰軒，及集團若干附屬公司的非控股股東北京金隅、武漢傑龍和武漢基地，以及北辰集團的合營企業辰星國際會展，及北辰集團的子公司會展投資取得資金。

	武漢當代	杭州金湖	杭州辰旭	北京辰軒	無錫盛陽	無錫辰萬	武漢傑龍	武漢基地	會展投資	北京金隅	辰星國際	京西科幻	合計
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
於二零二三年													
一月一日	42,000	152,500	-	-	32,000	22,050	57,077	53,664	1,196	219	23,200	1,115	385,021
取得資金	-	-	-	96,220	-	-	-	-	-	-	-	45,712	141,932
計提利息	-	-	-	-	-	-	5,751	5,407	-	-	-	-	11,158
收回往來款項 (附註35(xii))	-	-	-	-	(32,000)	-	-	-	(1,196)	-	(23,200)	(38,255)	(94,651)
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160)	-	15	(145)
於二零二三年 十二月三十一日	42,000	152,500	-	96,220	-	22,050	62,828	59,071	-	59	-	8,587	443,315
	武漢當代	杭州金湖	杭州辰旭	北京辰軒	無錫盛陽	無錫辰萬	武漢傑龍	武漢基地	會展投資	北京金隅	辰星國際	京西科幻	合計
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
於二零二二年													
一月一日	42,000	152,500	58,160	-	208,000	7,350	54,020	50,790	-	-	-	-	572,820
取得資金	-	-	-	-	20,000	14,700	-	-	-	-	-	-	34,700
收回往來款項	-	-	(58,160)	-	(196,000)	-	-	-	-	-	-	-	(254,160)
於二零二二年 十二月三十一日	42,000	152,500	-	-	32,000	22,050	54,020	50,790	-	-	-	-	353,360

來自合營企業和聯營企業的款項無任何抵押或質押、不計息且無固定還款期限。

來自武漢傑龍和武漢基地的款項無任何抵押、以每年10.5%的固定利率計息且無固定還款期限。

## 合併財務報表附註(續)

### 35. 關聯方交易(續)

#### (vi) 向關聯方提供款項

	北辰集團 人民幣千元	深圳江灣 人民幣千元	北京金隅 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	107,925	79,000	-	186,925
年內提供往來款項	17,309	-	416,500	433,809
收回往來款項	(125,234)	-	-	(125,234)
於二零二二年及二零二三年十二月三十一日	-	79,000	416,500	495,500

向關聯方提供款項無任何抵押或質押、不計息且無固定還款期限。

#### (vii) 為關聯方代墊款項

	辰星國際 會展 人民幣千元	武漢當代 人民幣千元	亞運村汽車 交易 人民幣千元	北辰集團 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	-	-	-	-	-
本年代墊款項	442	36	112	27	617
償還款項	(442)	(36)	(112)	(27)	(617)
於二零二三年十二月三十一日	-	-	-	-	-

向關聯方提供款項無任何抵押或質押、不計息且無固定還款期限。

#### (viii) 關鍵管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、獎勵及其他短期僱員福利	20,924	20,833
離職後福利	2,329	2,409
	23,253	23,242



## 合併財務報表附註(續)

### 35. 關聯方交易(續)

#### (ix) 接受／提供商品與服務和資金／代墊款項產生的結餘

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收關聯方賬款及其他應收款		
— 深圳江灣	79,000	79,000
— 廣州廣悅	585,235	651,516
— 武漢金辰盈創	287,942	367,190
— 北京辰軒	—	23,565
— 北京金隅	416,500	416,500
— 會展投資	750	80
— 揚子江會展	346	—
— 京西科幻會展	1,671	—
— 北辰集團	155	—
— 亞運村汽車交易	185	—
	<b>1,371,784</b>	1,537,851
應付關聯方賬款及其他應付款		
— 武漢傑龍	—	3,057
— 北辰集團	713	1,907
— 武漢基地	—	2,874
— 康辰亞奧	3,209	4,573
— 會展投資	—	1,196
— 北京金隅	59	219
— 辰星國際會展	—	23,200
— 京西科幻會展	9,136	1,115
— 中國建築	1,020,593	—
	<b>1,033,710</b>	38,141
自關聯方取得的借款／款項		
— 北辰集團	2,902,871	1,600,000
— 杭州金湖	152,500	152,500
— 北京辰軒	96,220	—
— 武漢傑龍	62,828	54,020
— 武漢基地	59,071	50,790
— 武漢當代	42,000	42,000
— 無錫盛陽	—	32,000
— 無錫辰萬	22,050	22,050
— 中建玖合	444,948	—
	<b>3,782,488</b>	1,953,360

二零二三年十二月三十一日，本集團基於預期信用損失模型確認的應收關聯方款項的損失準備為人民幣425,723,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣174,913,000元)。

## 合併財務報表附註（續）

### 35. 關聯方交易（續）

#### (x) 租賃負債

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
北辰集團（土地租賃負債）	16,196	15,908

- (a) 二零一九年九月二十七日，本公司和北辰集團簽訂了一項資產轉移協議。根據該協議，本公司將從北辰集團收購一塊位於中國北京的土地（簡稱「土地」）。

截至合併財務報表日，本集團未完成土地擬收購，原因是北京市國資委暫未批准通過最終轉讓價格，且土地擬收購須獲得本公司獨立股東的批准。

本集團基於雙方簽訂的過渡期安排確認了使用權資產和租賃負債。

#### (xi) 接受財務擔保

根據北辰集團與本集團簽訂的協議，北辰集團為本集團從北京國際信託有限責任公司取得的借款提供連帶責任保證反擔保，已於二零二三年提前全額償還。北辰集團的相關連帶責任保證反擔保已相應解除。

- (xii) 本集團合營企業無錫盛陽宣佈於二零二三年五月派發人民幣80,000,000元的股息，其中本集團應享有之股息為人民幣32,000,000元，其已與應付合營企業之金額對銷。

本集團合營企業揚子江會展宣佈於二零二三年十二月派發人民幣1,000,000元的股息，其中本集團應享有之股息為人民幣490,000元。

## 合併財務報表附註(續)

### 36. 本公司的資產負債表及儲備變動

附註	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
對附屬公司的貸款	8,274,077	14,213,158
使用權資產	13,069	8,319
投資物業	13,386,431	13,374,179
物業、廠房及設備	1,148,999	1,205,763
對附屬公司的投資	8,314,230	8,313,230
按權益法入賬的投資	—	—
遞延所得稅資產	330,770	301,258
其他應收款及預付款項	363,545	848,064
	<b>31,831,121</b>	<b>38,263,971</b>
<b>流動資產</b>		
對附屬公司的貸款	14,341,214	6,991,322
待出售已落成物業	125,826	385,298
其他存貨	34,865	37,573
應收賬款、其他應收款及預付款項	347,895	970,200
受限制銀行存款	13,551	17,063
現金及現金等價物	7,268,795	5,412,813
	<b>22,132,146</b>	<b>13,814,269</b>
<b>總資產</b>	<b>53,963,267</b>	<b>52,078,240</b>

## 合併財務報表附註（續）

### 36. 本公司的資產負債表及儲備變動（續）

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		14,520,857	17,468,165
租賃負債		2,409	1,276
自其他方取得的貸款		5,414,710	1,100,000
辭退福利		100,604	96,332
遞延所得稅負債		2,169,622	2,152,975
遞延收益		34,778	19,287
		<b>22,242,980</b>	20,838,035
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款		1,633,175	1,802,385
應付附屬公司款項		7,094,383	7,792,208
自其他方取得的款項		151,426	192,670
合同負債		122,841	205,784
當期所得稅負債		460,404	610,272
租賃負債		22,083	16,938
一年內到期的長期借款		4,936,159	3,779,682
		<b>14,420,471</b>	14,399,939
<b>總負債</b>		<b>36,663,451</b>	35,237,974
<b>淨資產</b>		<b>17,299,816</b>	16,840,266
<b>權益</b>			
<b>歸屬於本公司所有者的權益</b>			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,918,703	4,886,010
留存收益		9,014,093	8,587,236
<b>總權益</b>		<b>17,299,816</b>	16,840,266

本公司的資產負債表已由董事會於二零二四年三月二十一日批核，並代表董事會簽署。

李偉東  
董事

梁捷  
董事

## 合併財務報表附註(續)

### 36. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

#### 本公司儲備變動情況

	留存收益 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元
<b>於二零二二年一月一日</b>	8,508,637	4,887,814
年度利潤	114,303	–
與二零二一年有關的股息	(33,670)	–
計提法定盈餘公積	(2,034)	2,034
其他綜合收益	–	4,562
贖回永續債	–	(8,400)
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>	8,587,236	4,886,010
<b>於二零二三年一月一日</b>	<b>8,587,236</b>	<b>4,886,010</b>
年度利潤	468,737	–
計提法定盈餘公積	(41,880)	41,880
其他綜合收益	–	(9,187)
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>	<b>9,014,093</b>	<b>4,918,703</b>

### 37. 董事利益和權益

#### (a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零二三年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 計劃僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事：</b>					
李偉東	–	685	103	47	835
李雲(i)	–	644	94	43	781
楊華森	–	607	103	47	757
張文雷	–	621	103	47	771
郭川	–	597	103	47	747
<b>非執行董事：</b>					
陳德球	150	–	–	–	150
甘培忠	150	–	–	–	150
周永健	150	–	–	–	150
	450	3,154	506	231	4,341

(i) 二零二三年十二月六日辭去董事職務。

## 合併財務報表附註(續)

### 37. 董事利益和權益(續)

#### (a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下(續)：

截至二零二二年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 計劃僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事：</b>					
李偉東	-	674	94	43	811
李雲	-	683	94	43	820
陳德啟(i)	-	31	7	3	42
楊華森(ii)	-	345	86	40	472
張文雷	-	595	94	43	732
郭川	-	556	94	43	693
<b>非執行董事：</b>					
陳德球	-	-	-	-	-
甘培忠	150	-	-	-	150
周永健	150	-	-	-	150
	300	2,885	469	216	3,870

(i) 二零二二年一月十九日辭去董事職務。

(ii) 二零二二年二月二十三日獲委任董事職務。

### 38 其他會計政策摘要

本附註呈列了用於擬備該等財務報表時可能採用的其他重要會計政策。除另有說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。本集團合併財務報表的範圍包括本公司及其附屬公司。

#### 38.1 合併及權益法核算原則

##### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團採用購買會計法對業務合併進行會計處理(附註38.18)。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利得予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出變更，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

附屬公司之業績及權益之非控制性權益分別單獨呈列於合併利潤表、綜合收益表、權益變動表及資產負債表。

## 合併財務報表附註(續)

### 38 其他會計政策摘要(續)

#### 38.1 合併及權益法核算原則(續)

##### (ii) 聯營企業

聯營企業指所有本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權之實體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。對聯營企業的投資初始按成本確認後採用權益法入賬。

##### (iii) 合營安排

根據《香港財務報告準則第11號－合營安排》，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定，而非合營安排的法律構架而定。本集團僅擁有合營企業。

於合營企業之權益在合併資產負債表中按成本進行初始確認後，採用權益法進行核算(見下文38.1(iv))。

##### (iv) 權益法

根據權益法，投資按成本進行初始確認，其後經調整以確認本集團享有的被投資公司收購後利潤或虧損以及本集團應佔被投資公司其他綜合收益變動的份額。聯營企業或合營企業已收或應收股息確認為投資賬面值的減少。

如本集團應佔權益法投資的虧損份額等於或超過其在該實體中的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，除非本集團已代其承擔責任或支付款項，否則將不會確認其他虧損。

本集團與其聯營企業及合營企業之間的未變現交易利得按本集團在該等實體中的權益予以對銷。除非交易提供所轉撥資產的減值證據，否則未實現虧損亦予以對銷。以權益法核算的被投資公司的會計政策已按需要作出變更，以確保和本集團採納的會計政策一致。

以權益法核算的投資的賬面值按照附註38.4中的政策進行減值測試。

##### (v) 所有者權益變動

本集團將不導致失去控制權的非控制性權益交易視為與本集團權益所有者的交易。所有者權益變動會導致控制性和非控制性權益賬面值的調整，以反映其在附屬公司的相關權益。非控制性權益調整額與支付或收到的對價之間的任何差額在歸屬於本集團所有者權益下的獨立儲備中予以確認。

當本集團由於失去控制權、共同控制或重大影響而不再將投資納入合併範圍或按權益法對投資進行核算，在實體的任何保留權益重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。就後續入賬列為聯營、合營或金融資產之保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益中確認的與該實體有關的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著先前於其他綜合收益中確認的數額將根據適用的香港財務報告準則規定／允許重新分類至損益或轉撥至其他類別的權益中。

如合營企業或聯營企業的擁有者權益被削減但仍保留共同控制或重大影響，只按比例將先前於其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

## 合併財務報表附註(續)

### 38 其他會計政策摘要(續)

#### 38.2 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值(如有)列賬。歷史成本包括購買該項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該資產相關的未來經濟利益很可能流入本集團，且該資產的成本能可靠計量時，才計入該資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。終止確認被替代部分之賬面值。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益支銷。

資產的剩餘價值及可使用年限在每個報告期末進行檢討，並在適當時進行調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至其可收回金額(附註38.4)。

處置的利得和損失按所得款與賬面值的差額釐定，並於合併利潤表計入「其他利得/(損失)－淨額」。

在建工程指建造中或待安裝的樓宇、廠房及機器，並以成本列賬。成本包括樓宇的建造成本、廠房及機器的採購成本、安裝成本、測試及開發期產生的其他直接成本。在建工程於建造過程中不需計提折舊，直至有關的資產已經完工並可以交付使用。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至其可收回金額(附註38.4)。當相關資產達到其預定用途的使用狀態時，其成本按照上述的政策計提折舊。當有關資產可使用，成本會轉撥至物業、廠房及設備的適當類別，並根據附註8中的政策折舊。

#### 38.3 土地使用權

中國大陸的所有土地均為國有且無單獨的所有權。本集團支付土地出讓金以取得對土地的使用權併計入土地使用權，以成本減去攤銷的金額列示，土地使用權按其土地使用權期間40至70年以直線法攤銷。

用於開發銷售的土地使用權計入存貨附註13，並以成本和可變現淨值孰低計量。持有以獲得長期租金收益的土地使用權計入投資物業(附註8)，並以公允價值計量。自用的土地使用權以成本列示並按其使用期間40至50年以直線法攤銷。

後續支出僅在與該資產相關的未來經濟利益很可能流入本集團，且該資產的成本能可靠計量時，才計入該資產的賬面值。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於利潤表支銷。

若投資物業變成業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計目的而言，其於重分類當日之公允價值成為其成本。在建或開發供日後用於投資物業的物業，若其公允價值能可靠釐定或其建造已經完工(以兩者孰早為準)，分類為投資物業，並按公允價值入賬。

根據《香港會計準則第16號》，若物業、廠房及設備因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差異於其他綜合收益表內確認，並在權益中作為物業、廠房及設備的重估增加重估盈餘。然而，若公允價值收益將以往的減值損失撥回，該收益於損益內確認。

#### 38.4 非金融資產的減值

使用壽命不限定的資產或尚未可供使用的資產無需折舊或攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值損失按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產於每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。



## 合併財務報表附註(續)

### 38 其他會計政策摘要(續)

#### 38.5 金融資產

##### (i) 分類

本集團將其金融資產分類為以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

##### (ii) 確認和終止確認

以常規方式購買及出售的金融資產於交易日進行確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉撥，且本集團已轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

##### (iii) 計量

對於不分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始計量。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團在確定現金流量是否僅為對本金和利息的支付時將其作為整體進行考慮。

對於持有以收取合同現金流量的資產，若合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產以攤餘成本計量。該等金融資產的利息收益以實際利率法計算，計入融資收益。終止確認產生的任何利得或損失直接計入損益，並與匯兌損益一同列示於「其他利得／(損失)－淨額」中。減值損失於合併利潤表內進行單獨列示。

##### (iv) 減值

本集團在前瞻性的基礎上評估與以攤餘成本計量的債務工具相關的預期信用損失。所採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

對於應收賬款，本集團採用《香港財務報告準則第9號》所允許的簡化方法，該方法計算應收款項從初始確認開始的整個存續期的預期損失，詳情見附註3.1(b)及附註12。

#### 38.6 財務擔保合同

財務擔保合同於簽發時確認為金融負債。財務擔保合同初始以公允價值計量，後續按以下兩者中的孰高者計量：

- 根據《香港財務報告準則第9號－金融工具》下的預期信用損失模型確定的金額，以及
- 初始確認金額減去根據《香港財務報告準則第15號－客戶合同收入》的原則確認的累計收入金額(若適用)。

此等財務擔保為本集團代其物業購買者提供予銀行，以擔保其取得抵押貸款。財務擔保在簽發時公允價值為零，這是因為所有擔保均按公平交易原則協定，且協定的溢價價值與擔保義務的價值相符。未就未來保費確認應收款項。

## 合併財務報表附註(續)

### 38 其他會計政策摘要(續)

#### 38.7 應收賬款

應收賬款為在日常經營活動中就物業銷售或服務執行而應收客戶的款項。應收賬款預期將在一年或以內(如仍在正常經營週期中,則可較長時間)收回時,分類為流動資產;否則分類為非流動資產。

應收賬款以無條件對價金額進行初始確認,但當其包含重大融資成分時,按公允價值進行初始確認。本集團持有應收賬款的目的是收取合同現金流量,因此後續採用實際利率法按攤餘成本計量應收賬款。關於本集團應收賬款的會計處理的更多信息,請參見附註12,關於減值政策,請參見附註38.5(iv)。

#### 38.8 現金及現金等價物

在合併現金流量表中,現金及現金等價物包括庫存現金、金融機構通知存款、原到期日為三個月或以內的易於轉換為已知金額現金且價值變動風險很小的其他短期高流動性投資。

#### 38.9 應付賬款及其他應付款

應付賬款為在日常經營活動中從供應商處購買商品或服務而應支付的債務。如應付賬款及其他應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中,則可較長時間),則分類為流動負債;否則分類為非流動負債。

應付賬款及其他應付款以公允價值進行初始確認,其後採用實際利率法按攤餘成本計量。

#### 38.10 借款

借款按公允價值扣除產生的交易成本進行初始確認。借款其後按攤餘成本列賬;所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在利潤表確認。

設立融資額度時支付的費用倘部分或全部融資將很可能提取,該費用確認為貸款的交易成本。在此情況下,費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資額度將很可能被提取,則該費用資本化作為流動資金服務的預付款項,並按有關的融資額度期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至報告期末日後最少12個月,否則借款分類為流動負債。

#### 38.11 借款成本

直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經過一段長時間處理以達到其預定用途或銷售的資產)的一般和特定借款成本,於購建期間予以資本化,直至相關資產達到其預定用途或可銷售狀態。

就特定借款,因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收益,應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期內進行支銷。

## 合併財務報表附註(續)

### 38 其他會計政策摘要(續)

#### 38.12 當期及遞延所得稅

本期所得稅費用或抵免乃根據各稅務轄區適用的所得稅稅率和當期應課稅收入計算，並考慮由暫時性差異和未使用的稅務虧損引起的遞延所得稅資產及負債變動進行調整。

(i) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、合營及聯營企業經營及產生應課稅收入的國家(中國)於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況並在適當時以預期須向稅務機關繳納的金額為基準計提準備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法全額計提資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，則不予確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，且未導致產生等額應納稅暫時性差異和可抵扣暫時性差異，則不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

與以公允價值計量的投資物業相關的遞延所得稅負債，按該資產可通過出售全額收回的假設進行計量。

遞延所得稅資產僅在未來很可能會產生應課稅利潤而就此可利用暫時性差異和稅務虧損進行抵免時才予以確認。

對境外業務投資的賬面值與稅基之間產生的應納稅暫時性差異，確認遞延所得稅負債和資產，除非本公司能夠控制該暫時性差異轉回的時間且該差異在可預見的未來很可能不會轉回。

當有法定可執行權力將當期所得稅資產和負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及同一稅務機關，遞延所得稅資產和負債可相互抵銷。當有法定可執行權力抵銷，並打算按淨額結算或變現資產的同時清償負債，當期所得稅資產和負債可相互抵銷。

當期及遞延所得稅計入損益，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

## 合併財務報表附註（續）

### 38 其他會計政策摘要（續）

#### 38.13 僱員福利

##### (i) 退休金義務

本集團僅有設定提存計劃。

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨實體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

對於設定提存計劃，本集團以強制性、合同性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款義務。供款在應支付時確認為職工福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

並無被沒收之供款（僱主代表在未收取全數供款前退出計劃之僱員）來抵銷設定供款計劃下的現有供款。

##### (ii) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團按照以下日期中較早的日期確認辭退福利：(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當實體確認的重組成本屬於《香港會計準則第37號》的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過12個月支付的福利應貼現為現值。根據經驗而調整產生的重新計量利得和損失以及精算假設的變動，在產生期間內透過其他綜合收益在權益中扣除或貸記。此等義務每年由獨立合資格精算師估值。

##### (iii) 內退福利

本集團向接受內部退休安排的僱員提供內退福利。內退福利是指，向未達到國家規定的退休年齡、經本集團管理層批准自願退出工作崗位的僱員支付的工資及為其繳納社會保險費等。本集團自內部退休安排開始之日起至僱員達到正常退休年齡止，向內退僱員支付內部退休福利。本集團對內部退休安排的會計處理符合《香港會計準則第19號》有關辭退福利的規定。當滿足辭退福利的確認條件時，自內部退休安排開始之日起至僱員達到正常退休年齡止期間的內退福利確認為負債，辭退福利相應數額計入利潤表。因該等負債之現值假設和估計變動產生的差異，於發生時於損益中確認。

##### (iv) 獎金計劃

本集團將獎金確認為負債和費用。本集團如有合同義務或依據過往做法產生推定義務，則確認準備。

##### (v) 職工假期權益

僱員獲享之年度休假在僱員可享有時確認。本公司為截至資產負債表日止僱員已提供服務產生的年假的估計負債作出準備。

僱員的病假及產假權利在僱員正式休假時才予以確認。

## 合併財務報表附註(續)

### 38 其他會計政策摘要(續)

#### 38.14 準備

如果本集團需就已發生的事件承擔法定或推定義務而可能導致含有經濟效益的資源外流以履行該等債務，則在金額可被可靠估計時，本集團便會計提準備。但本集團不會就未來經營虧損確認準備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認準備。

準備按管理層於報告期末清償現時債務所需支出的最佳估計的現值計量。用於確定現值的貼現率使用的稅前折現率應反映當期市場對貨幣時間價值和與義務相關特定責任的估計。隨著時間推移而增加的準備確認為利息費用。

#### 38.15 合同資產和合同負債

在與客戶簽訂合同後，本集團擁有獲得客戶對價的權利，並承擔將貨物或服務轉移給客戶的履約義務。

基於剩餘權利與履約義務之間的關係，這些權利和履約義務的結合產生了淨資產或淨負債。如果剩餘權利的計量超過剩餘履約義務的計量，則該合同是一項資產，並確認為合同資產。反之，如果剩餘履約義務的計量超過剩餘權利的計量，則該合同是一項負債，並確認為合同負債。

#### 38.16 利息收益

採用實際利率法以攤銷成本計算的金融資產利息收益於利潤表中確認為「其他收益」的一部分。若利息收益來自以現金管理為目的而持有的金融資產，則作為融資收益列報。金融資產後續未發生信用減值時，其利息收益採用實際利率乘以金融資產賬面總值計算得出。金融資產發生信用減值時，其利息收益採用實際利率乘以該金融資產的賬面淨值(扣除損失準備後)計算得出。

#### 38.17 租賃

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格；以及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款額在本金和融資成本之間進行分攤。融資成本在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債結餘計算利息。

## 合併財務報表附註(續)

### 38 其他會計政策摘要(續)

#### 38.17 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵；
- 初始直接費用；及
- 復原成本。

為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入目標資產的賬面值，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。

各實體關於本集團租賃政策的具體說明見附註7。

#### 38.18 業務合併

##### (i) 共同控制下的業務合併

合併財務報表包括發生共同控制合併的業務實體的財務報表項目，猶如業務實體在首次受控制方控制之日就已經合併。

合併實體或業務的資產淨值採用控制方計算的現有賬面價值合併。在共同控制下的業務合併時，倘控制方的權益繼續延續，則購買對價中不就商譽或收購方在被收購方的可辨認資產、負債和或有負債的淨公允價值中的權益超過成本的金額進行確認。

合併利潤表包括各合併實體自最早呈報日或各合併實體首次受共同控制之日(二者中的較短期間)之業績，不論何日起納入共同控制下的合併。

這些實體採用了一套統一的會計政策。集團內交易、結餘以及合併實體或業務之間交易的未變現利得在合併時予以對銷。

## 合併財務報表附註(續)

### 38 其他會計政策摘要(續)

#### 38.18 業務合併(續)

##### (ii) 非共同控制下的業務合併

本集團採用購買會計法將所有業務合併(共同控制下的業務合併除外)入賬，不論是否已購買權益工具或其他資產。購買一間附屬公司轉撥的對價包括：

- 所轉撥資產的公允價值；
- 被收購業務之前所有者所產生負債；
- 本集團已發行股本權益；
- 或有對價安排所產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 任何附屬公司先前存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所購買可辨別資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其於購買日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項購買基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可辨別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

收購相關成本在產生時支銷。

下列各項：

- 所轉撥對價，
- 被收購實體的任何非控制性權益金額，及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值

超過所收購的可辨別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可辨別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益中確認為廉價收購。

倘若現金對價的任何部分延遲結算，未來應付款項一律貼現至彼等於兌換日期的現值，所用貼現率為有關實體的增量借貸利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借貸的利率。或有對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益確認。

## 合併財務報表附註(續)

### 38 其他會計政策摘要(續)

#### 38.19 獨立財務報表

在附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的綜合收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須於收到該等投資股息時對附屬公司的投資作減值測試。

#### 38.20 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。做出戰略決定的本公司董事會擔任首席經營決策者，負責分配資源和評估運營分部業績。

#### 38.21 外幣折算

(i) 功能及列報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。合併財務報表以人民幣列報，人民幣為本集團及本公司的功能和列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌利得和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌利得和損失在利潤表確認。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌利得和損失於利潤表計入「融資收益」或「融資成本」。所有其他匯兌利得和損失都於合併利潤表計入「其他利得/(損失)－淨額」。

#### 38.22 存貨

其他存貨

其他存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本以加權平均法計量，包括購買價格、運輸費用及其他與採購直接相關的成本。可變現淨值為在日常經營活動中的估計售價減適用可變銷售費用。

#### 38.23 股本

本公司發行之流動股、A股及H股分類為權益。直接歸屬於發行新股的增量成本在權益中列為所得款的減少(稅後)。



## 合併財務報表附註(續)

### 38 其他會計政策摘要(續)

#### 38.24 股息分配

就於報告期末或之前已宣派但尚未分配的任何股息金額，即已獲適當授權且不再由本公司酌情釐定的金額，本公司計提相應準備。

#### 38.25 合同取得成本

為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金，如果預計可收回，則可資本化並記錄在其他應收款及預付款項中。

### 39. 資產負債表日後事項

- (a) 二零二四年三月二十一日，董事會決定建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度每股人民幣0.02元的末期股息(二零二二年：不派發末期股息)。

## 補充資料

### 合併財務報表調節表

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

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

## 董事會二零二三年度利潤分配方案

根據有關規定和本公司的實際情況，北京北辰實業股份有限公司董事會於二零二四年三月二十一日召開會議，擬定本公司二零二三年度利潤分配方案為：

- 一. 稅後利潤分配為：法定公積金10%，任意公積金0%及可供分配利潤90%。
- 二. 建議每股派發末期股息現金人民幣0.02元(附註)予二零二四年五月二十九日(星期三)下午四時三十分辦公時間結束後已登記在本公司股東名冊上的股東，若建議在本公司二零二三年年度股東大會上獲股東批准，末期股息預期於二零二四年七月十五日(星期一)或之前派發。具體派發辦法將另行公告。
- 三. 本方案須經股東於本公司二零二三年年度股東大會上批准。

**北京北辰實業股份有限公司**

附註：

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

## 公司資料

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號匯欣大廈A座12層
公司法定代表人：	李偉東
公司秘書：	郭 川（於二零二四年一月二十九日辭任） 李嘉士
信息披露負責人：	郭 川（於二零二四年一月二十九日辭任） 胡浩（於二零二四年一月三十日獲委派）
公司信息披露諮詢單位：	董事會工作部

## 公司信息諮詢

地址：	中國北京市朝陽區 北辰東路8號 匯欣大廈A座12層
郵編：	100101
電話：	(8610) 6499 1277、(8610) 6499 1055
傳真：	(8610) 6499 1352
網址：	<a href="http://www.beijingns.com.cn">www.beijingns.com.cn</a>

## 註冊登記

首次註冊登記 日期及地點：	一九九七年四月二日 中國北京市
統一社會信用代碼：	91110000633791930G

## 公司資料(續)

### 核數師

境內核數師： 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)

地址： 中國上海市黃浦區湖濱路202號  
領展企業廣場2號普華永道中心11樓

郵編： 200021

電話： (8621) 2323 8888

傳真： (8621) 2323 8800

國際核數師： 羅兵咸永道會計師事務所  
執業核數師  
註冊公眾利益實體核數師

地址： 香港中環太子大廈22樓

電話： (852) 2289 8888

傳真： (852) 2810 9888

### 法律顧問

境內律師： 北京大成律師事務所

地址： 中國北京市朝陽區  
朝陽門南大街10號  
兆泰國際中心B座16-21層

郵編： 100020

電話： (8610) 5813 7799

傳真： (8610) 5813 7788

香港律師： 胡關李羅律師行

地址： 香港中環康樂廣場1號  
怡和大廈26樓

電話： (852) 2847 7999

傳真： (852) 2845 9225