

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

二零二二年年度業績公告

北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「集團」)或(「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績：

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
收入	2	12,988,940	22,182,854
銷售成本	3	(11,282,794)	(18,544,672)
毛利		1,706,146	3,638,182
銷售及推廣費用	3	(486,486)	(619,374)
管理費用	3	(884,697)	(983,555)
計提金融資產減值損失淨額		(158,917)	(33,281)
其他收益及損失－淨額		(135,499)	(90,168)
營運利潤		40,547	1,911,804
融資收益	4	127,661	138,095
融資成本	4	(912,288)	(698,619)
融資成本－淨額	4	(784,627)	(560,524)
享有按權益法入賬的投資的淨(虧損)／ 利潤份額		(59,033)	239,308
除所得稅前(虧損)／利潤		(803,113)	1,590,588
所得稅費用	5	(722,064)	(1,350,530)
年度(虧損)／利潤		(1,525,177)	240,058

合併利潤表(續)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
年度(虧損)/利潤		<u>(1,525,177)</u>	<u>240,058</u>
利潤歸屬於：			
本公司普通股股東	6	(1,471,352)	207,374
永續債投資者		25,359	137,783
非控制性權益		<u>(79,184)</u>	<u>(105,099)</u>
		<u><u>(1,525,177)</u></u>	<u><u>240,058</u></u>
每股(虧損)/收益歸屬於本公司普通股 股東 (以每股人民幣分計) (基本和攤薄)	6	<u><u>(43.70)</u></u>	<u><u>6.16</u></u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
附註		
年度(虧損)/利潤	(1,525,177)	240,058
其他綜合收益		
其後不會重分類至損益的項目		
離職後福利債務的重新計量	<u>5,838</u>	<u>7,920</u>
本年度其他綜合收益，扣除稅項	<u>5,838</u>	<u>7,920</u>
本年度總綜合(虧損)/收益	<u>(1,519,339)</u>	<u>247,978</u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	(1,465,514)	215,294
永續債投資者	25,359	137,783
非控制性權益	<u>(79,184)</u>	<u>(105,099)</u>
	<u>(1,519,339)</u>	<u>247,978</u>

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
資產			
非流動資產			
使用權資產		433,030	455,018
投資物業		16,826,279	16,709,399
物業、廠房及設備		2,543,658	2,674,399
按權益法入賬的投資		357,765	635,736
遞延所得稅資產		1,309,347	1,246,148
其他應收款及預付款項	8	191,717	1,409,524
		<u>21,661,796</u>	<u>23,130,224</u>
流動資產			
開發中物業		22,977,693	30,057,808
待出售已落成物業		16,582,388	15,625,663
其他存貨		43,066	42,485
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	5,204,597	4,900,887
受限制銀行存款		1,255,045	1,761,332
現金及現金等價物		8,388,151	12,960,953
		<u>54,450,940</u>	<u>65,349,128</u>
總資產		<u><u>76,112,736</u></u>	<u><u>88,479,352</u></u>

合併資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
負債			
非流動負債			
長期借款		17,468,165	19,874,582
自其他方取得的借款	9	2,369,408	2,148,385
辭退福利		96,332	107,507
遞延所得稅負債		2,208,129	2,165,575
租賃負債		10,503	14,543
遞延收益		19,287	27,748
		<u>22,171,824</u>	<u>24,338,340</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	9,535,581	11,095,778
自其他方取得的借款／款項	9	2,248,718	3,240,608
合同負債	2	10,609,330	12,123,853
當期所得稅負債		1,773,757	2,147,373
租賃負債		26,751	32,280
一年內到期的長期借款		7,162,682	9,632,587
		<u>31,356,819</u>	<u>38,272,479</u>
總負債		<u>53,528,643</u>	<u>62,610,819</u>
淨資產		<u>22,584,093</u>	<u>25,868,533</u>
權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,915,444	4,982,879
留存收益		11,130,486	12,637,542
本公司普通股股東應佔權益		<u>19,412,950</u>	<u>20,987,441</u>
永續債		—	1,018,241
非控制性權益		<u>3,171,143</u>	<u>3,862,851</u>
總權益		<u>22,584,093</u>	<u>25,868,533</u>

附註：

1. 主要會計政策和編製基準概要

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

(a) 本集團已採納的準則修訂及改進修訂

本集團已於二零二二年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下修訂本及年度改進：

- 2018年至2020年《香港財務報告準則》之年度改進
- 狹義範圍修訂－香港財務報告準則第3號、第16號、第37號的修訂
- 租金減讓－香港財務報告準則第16號的修訂
- 會計指引第5號同一控制之企業合併準則的修訂

採納上述修訂本及年度改進並無對過往期間確認的金額造成任何重大影響，且預期不會對本期間或未來期間造成重大影響。

(b) 本集團尚未採用的新準則、準則修訂、解釋

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及解釋已頒佈但未於二零二二年十二月三十一日的報告期間強制實施，且未由本集團提早採納。預計該等準則、修訂本或解釋於當前或未來報告期間不會對集團造成重大影響，且不會對可預見的未來交易產生重大影響。

2. 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配置，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）及商業物業的業務進行業績評估。房地產開發為銷售開發產品的分部；會展（含酒店）及商業物業為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店的分部。

本集團其他業務主要為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報告中，其亦未包含在需報告的業務分部中。

董事會基於經調整的除所得稅前利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以扣除累計折舊後的成本法計量的假設。該方法主要不包含來自投資物業的公允值收益／（損失），包含土地增值稅及以扣除累計折舊後成本法計量的投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的分部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、總部存款，分部總資產中投資物業以扣除累計折舊後的成本法計量，上述部分構成與合併資產負債表中總資產的調節項目。

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

2. 分部信息(續)

本集團的收入包括房地產開發、會展(含酒店)及商業物業的銷售收入。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
收入		
房地產開發分部	10,964,541	20,128,085
會展(含酒店)及商業物業分部	1,881,782	1,909,995
	<u>12,846,323</u>	<u>22,038,080</u>
其他分部	142,617	144,774
	<u>12,988,940</u>	<u>22,182,854</u>

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團在一段時間內或某個時點從銷售物業、商品和提供服務中獲得收入：

	在某一時點	在一段時間
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日止年度		
房地產開發分部	10,964,541	-
會展(含酒店)及商業物業分部*	189,038	538,193
其他分部	18,950	123,667
	<u>11,172,529</u>	<u>661,860</u>
	在某一時點	在一段時間
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重述)		
房地產開發分部	20,128,085	-
會展(含酒店)及商業物業分部*	63,628	553,371
其他分部	26,244	118,530
	<u>20,217,957</u>	<u>671,901</u>

* 截至二零二二年十二月三十一日止年度，租金收入總計人民幣1,154,551,000元(二零二一年：人民幣1,292,996,000元)在租賃期限內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。

2. 分部信息(續)

本集團其他分部主要為其他零星業務的運營，任一零星業務的規模不構成獨立的可報告分部。

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

截至二零二二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資訊如下：

業務分部	會展(含酒店) 及商業物業			合計 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	及商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
分部收入總額	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)
調整後除所得稅前利潤/(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)

2. 分部信息(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重述)，向董事會提供有關報告分部的分部資訊如下：

業務分部(經重述)	房地產開發 人民幣千元	會展(含酒店) 及商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	20,128,085	1,932,999	200,529	22,261,613
分部間收入	—	(23,004)	(55,755)	(78,759)
來自外部客戶的收入	20,128,085	1,909,995	144,774	22,182,854
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	1,235,095	(140,945)	(83,937)	1,010,213
<i>調整後除所得稅前利潤/(虧損) 主要包括：</i>				
調整後營業成本	(16,465,368)	(1,025,298)	(136,428)	(17,627,094)
調整後折舊及攤銷	(102,692)	(224,497)	(8,277)	(335,466)
融資收益	34,667	1,982	57	36,706
融資成本	(354,212)	—	—	(354,212)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額	238,509	799	—	239,308
調整後所得稅(費用)/抵免	(1,450,065)	36,929	1,214	(1,411,922)

2. 分部信息(續)

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日分部資訊如下：

業務分部	房地產開發 人民幣千元	會展(含酒店) 及商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日				
總分部資產	49,234,371	10,655,558	108,356	59,998,285
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	353,493	4,272	-	357,765
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	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
於二零二一年十二月三十一日(經重述)				
總分部資產	58,812,728	10,994,088	104,551	69,911,367
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	632,487	3,249	-	635,736
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	48,194	2,034,955	41,236	2,124,385
總分部負債	47,706,581	1,728,626	175,484	49,610,691
合同負債	11,827,421	286,781	9,651	12,123,853

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

由本集團持有的部份計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。

截至二零二二年十二月三十一日，合同負債主要包括預售物業所收取的款項，該等款項通常是在履行合同前收到的。本年度合同負債的減少與本集團合同銷售額的下降一致。

2. 分部信息(續)

下表所示為本報告期確認的與期初合同負債餘額有關的收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
計入年初合同負債餘額的已確認收入		
房地產開發	5,301,154	15,749,391
會展(含酒店)及商業物業	282,971	163,649
其他分部	9,651	1,373
	<u>5,593,776</u>	<u>15,914,413</u>

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
可報告分部除所得稅前(虧損)/利潤	(793,808)	1,010,213
總部費用	(229,529)	(195,878)
總部融資成本	(346,852)	(334,742)
總部融資收益	87,022	101,389
信用減值損失	(155,330)	(21,249)
其他收益	299	16,345
其他損失－淨額	(108)	(1,459)
投資物業公允值損失	(244,246)	(134,226)
沖回投資物業折舊及減值	414,466	310,461
土地增值稅	464,973	839,734
	<u>(803,113)</u>	<u>1,590,588</u>

2. 分部信息(續)

可報告分部資產及負債與本集團總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
總分部資產	59,998,285	69,911,367
總部遞延所得稅資產	1,043,076	960,125
總部存款	5,372,061	7,497,052
投資物業累計公允值收益	5,547,900	5,792,146
沖回投資物業累計折舊及減值準備	3,284,620	2,870,154
對合營企業和聯營企業的貸款	854,832	1,436,573
其他總部流動資產	11,962	11,935
	<hr/>	<hr/>
合併資產負債表列示之總資產	76,112,736	88,479,352
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
總分部負債	39,148,384	49,610,691
總部遞延所得稅負債	2,208,129	2,165,575
總部借款	10,178,111	7,947,941
其他總部負債	1,994,019	2,886,612
	<hr/>	<hr/>
合併資產負債表列示之總負債	53,528,643	62,610,819
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團可報告分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及使用權資產中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣271,471,000元(二零二一年：人民幣167,921,000元)。

本集團可報告分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與合併利潤表列示除所得稅前利潤調節項(總部費用，總部融資成本、收益，投資物業累計公允值收益／(損失)，沖回投資物業折舊及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣118,311,000元(二零二一年：人民幣61,392,000元)。

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零二二年及二零二一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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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，截至二零二二年及二零二一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。

3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
物業、房屋及設備以及使用權資產折舊	211,863	167,546
計提存貨跌價準備	905,159	669,089
計提酒店物業減值準備	—	78,961
僱員福利開支	1,117,626	1,109,042
廣告推廣費	59,685	77,341
發展物業銷售成本	8,977,560	16,465,368
使用的消費品成本	183,759	211,224
稅項(除所得稅費用)	334,534	343,195
運營管理費及辦公消耗費	69,884	137,697
物業管理費	129,828	123,776
能源費用	99,457	87,825
諮詢服務費	353,397	405,245
保養維修費用	57,080	83,624
短期租賃費用	11,617	9,964
核數師酬金	7,240	7,240
展台搭建服務費	67,421	94,687
其他	67,867	75,777
	<u>12,653,977</u>	<u>20,147,601</u>

4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重述)
利息費用		
— 銀行及其他借款	(1,368,556)	(1,614,811)
— 公司債券及中期票據	(289,595)	(258,256)
	<u>(1,658,151)</u>	<u>(1,873,067)</u>
減：按年資本化率4.94% (二零二一年：5.72%) 計入開發中物業及酒店物業之資本化金額	<u>754,301</u>	<u>1,184,114</u>
	(903,850)	(688,953)
手續費及其他	<u>(8,438)</u>	<u>(9,666)</u>
融資成本	(912,288)	(698,619)
融資收入－利息收入	<u>127,661</u>	<u>138,095</u>
融資成本－淨額	<u><u>(784,627)</u></u>	<u><u>(560,524)</u></u>

5. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25%（二零二一年：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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
當期所得稅		
－ 中國企業所得稅	277,736	448,980
－ 中國土地增值稅	464,973	839,734
遞延所得稅	(20,645)	61,816
	722,064	1,350,530

本集團有關除稅前（虧損）／利潤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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
稅前（虧損）／利潤	(803,113)	1,590,588
減：享有按權益法入賬的投資的虧損／（利潤）份額	59,033	(216,831)
	(744,080)	1,373,757
按稅率25%（二零二一年度：25%）計算的稅項	(186,020)	343,439
不可扣稅之支出	5,369	11,766
未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	292,039	177,401
未確認遞延所得稅資產的暫時性差異	241,829	173,115
中國土地增值稅的影響	348,730	629,801
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	(6,429)	(19,183)
其他（註釋）	26,546	34,191
	722,064	1,350,530
所得稅費用	722,064	1,350,530

註釋：自二零二二年和二零二一年對房地產行業進行嚴格控制後，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，將可能沒有足夠的應課稅利潤可供利用。因此，人民幣26,546,000元（二零二一年：人民幣34,191,000元）的遞延所得稅資產於二零二二年被終止確認。

6. 每股(虧損)/收益

每股基本(虧損)/收益根據本年度本公司普通股股東應佔本公司(虧損)/利潤和年內已發行股份數目計算。

本公司於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄(虧損)/收益與每股基本(虧損)/收益相等。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年 (經重述)
歸屬於本公司普通股股東(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(1,471,352)</u>	<u>207,374</u>
已發行普通股數目(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股(虧損)/收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<u><u>(43.70)</u></u>	<u><u>6.16</u></u>

7. 股息

二零二二年支付股利人民幣33,670,000元(二零二一年：人民幣101,011,000元)。於報告期末後擬派且未確認的股息如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
二零二二年擬不派末期股息 (二零二一年：每股人民幣0.01元)	<u>-</u>	<u>33,670</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>33,670</u></u>

董事會決議建議不派發二零二二年年度股息。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	於十二月三十一日					
	二零二二年			二零二一年		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	合計
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	
				(經重述)	(經重述)	(經重述)
應收賬款及其他應收款項(a)	2,781,317	165,474	2,946,791	2,441,640	1,361,232	3,802,872
預付款項	2,423,280	26,243	2,449,523	2,459,247	48,292	2,507,539
	<u>5,204,597</u>	<u>191,717</u>	<u>5,396,314</u>	<u>4,900,887</u>	<u>1,409,524</u>	<u>6,310,411</u>

(a) 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日					
	二零二二年			二零二一年		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	合計
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	
				(經重述)	(經重述)	(經重述)
應收賬款(i)	273,247	–	273,247	101,557	–	101,557
減：壞賬準備	<u>(49,540)</u>	<u>–</u>	<u>(49,540)</u>	<u>(47,217)</u>	<u>–</u>	<u>(47,217)</u>
應收賬款－淨額	<u>223,707</u>	<u>–</u>	<u>223,707</u>	<u>54,340</u>	<u>–</u>	<u>54,340</u>
應收關聯方往來款	821,771	220,500	1,042,271	286,271	1,289,565	1,575,836
應收非控制性權益往來款	1,503,447	–	1,503,447	1,785,616	–	1,785,616
其他應收款項	311,202	65,044	376,246	335,719	93,647	429,366
	<u>2,636,420</u>	<u>285,544</u>	<u>2,921,964</u>	<u>2,407,606</u>	<u>1,383,212</u>	<u>3,790,818</u>
減：壞賬準備	<u>(78,810)</u>	<u>(120,070)</u>	<u>(198,880)</u>	<u>(20,306)</u>	<u>(21,980)</u>	<u>(42,286)</u>
其他應收款項－淨額	<u>2,557,610</u>	<u>165,474</u>	<u>2,723,084</u>	<u>2,387,300</u>	<u>1,361,232</u>	<u>3,748,532</u>
	<u>2,781,317</u>	<u>165,474</u>	<u>2,946,791</u>	<u>2,441,640</u>	<u>1,361,232</u>	<u>3,802,872</u>

應收賬款與其他應收款的公允價值與賬面值相若。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

(a) 應收賬款及其他應收款項(續)

(i) 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
30天及30天以內	172,467	47,770
31天到90天	37,333	1,113
90天以上	63,447	52,674
	<u>273,247</u>	<u>101,557</u>

9. 應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的借款／款項

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項主要包括應付款項、應付關聯方股利、應付關聯方、非控制性權益及第三方往來款、資產支持專項計劃、其他應交稅金及其他應付款項。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析及基於接受服務／貨品日期。本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
180天及180天以內	2,254,470	3,170,402
181天至365天	1,251,837	1,923,441
365天以上	3,170,441	2,601,694
	<u>6,676,748</u>	<u>7,695,537</u>

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」）編製一份截至二零二二年十二月三十一日止年度之合併財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至於十二月三十一日 止年度本公司所有者 及永續債持有人之 應佔(虧損)/利潤		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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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
按中國會計準則	(1,575,516)	212,984	12,786,706	15,508,961
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	268,161	232,846	2,420,776	2,152,615
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	(138,638)	(100,673)	4,205,468	4,344,106
按香港財務報告準則	<u>(1,445,993)</u>	<u>345,157</u>	<u>19,412,950</u>	<u>22,005,682</u>

年度業績的初步公告

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

業績及股息

本集團之收入1,298,894.0萬元，同比下降41.45%。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度普通股股東應佔虧損為人民幣147,135.2萬元。

董事會建議不派發截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零二三年五月五日（星期五）至二零二三年五月十一日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，為確定有權出席二零二二年年度股東大會並於會上投票之股東身份，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二三年五月四日（星期四）下午四時三十分或之前送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

管理層討論與分析

一、所屬行業發展情況

二零二二年，面對錯綜複雜的國內外形勢，我國加大宏觀調控力度，應對超預期因素衝擊，經濟總量持續擴大，發展質量穩步提升，改革開放全面深化，就業物價基本平穩，保持了經濟社會大局穩定，全年GDP增速為3.0%。

1、房地產開發

二零二二年，我國房地產市場進入深度調整階段，在堅持「房住不炒」總基調不變的基礎上，多次釋放積極信號並優化調控政策。為刺激需求，多地政府先後出台降低首付比例及房貸利率、加大引才力度、發放購房補貼、提高公積金貸款額度等政策，力促剛性和改善性需求釋放；為穩定供給，中央各部門和地方政府多渠道為房企提供資金支持，優化預售資金監管，加速落實「保交樓、穩民生」，行業政策環境進入全面寬鬆周期。

總體來看，儘管供求兩端頻出利好政策，但經濟下行壓力加大、「斷供」事件頻發，居民購房意願持續走弱，市場成交保持低迷態勢，房價呈下行走勢，房地產市場整體回暖情況不及預期。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零二二年全國房地產市場商品住宅銷售面積114,630萬平方米，同比下跌26.77%，商品住宅平均銷售價格為人民幣10,185元/平方米，同比下跌2.03%。

一線城市中，北京商品住宅市場成交規模明顯下降，成交均價結構性上漲，庫存規模上行；上海、深圳及廣州商品住宅市場成交面積大幅下滑。二三四線城市商品住宅市場成交規模均顯著下降，成交均價在上半年整體呈橫盤態勢，在下半年受房企打折促銷等因素影響持續下行。

2、會展(含酒店)及商業物業

二零二二年，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、網絡發布會等方式拓展業務，會展業數字化轉型趨勢愈加明顯，但受經濟環境影響，多地出台政策暫停舉辦大型聚集性活動，全國會展業項目規模大幅縮減，收入下降依然嚴重。酒店業業績承壓，出租率下行；寫字樓市場淨吸納量大幅下滑，空置率上揚，租金水平普遍下降；公寓市場平均租金小幅下滑。

二、經營情況討論與分析

二零二二年，公司聚焦主業，整合資源，加強管控，防範風險，持續推動房地產、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，公司堅持穩健經營策略，着力增強房地產開發業務抗風險能力。

緊抓銷售回款，促進庫存去化。公司積極應對行業挑戰，精準制定營銷策略，強化數字化推廣手段，上線「北辰橙享家」營銷程序，多維度拓寬宣傳力度，創新節日銷售互動，加速實現銷售去化回款。報告期內，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣124.24億元(含車位)和61.63萬平方米。其中，長沙城市中心銷售額、銷售回款、營業收入三項主體經營指標完成均超人民幣20億元；杭州城市中心聆潮府項目開盤售罄，並實現交付率90%以上；海口城市中心保障房北辰長秀仕家項目完成簽約人民幣11.3億元，成為區域安居工程標桿；北京城市中心攬境項目搶抓市場窗口期，提前2個月住宅清盤，實現合同金額人民幣25.8億元。

加強流程管控，做好風險防範。加大對重點項目銷售、結算、資金監管、到期債務等資金線條和開發、營銷、運營、工程等業務線條的定期梳理分析，加強全流程嚴管控，完善風險評估機制。加強合作項目合規審查，防範項目風險外溢。加強戰略集中採購，有效降低採購成本，壓縮固定費用支出。

推進精細化管理，提升運營水平。充分總結項目開發經驗，以目標管理、資源控制、利潤規劃、指標評估為觸點，全面推進大運營管理體系建設，合理設定項目目標和定位，加強土地資源和銷售資源計劃管理，實現全周期和全專業利潤管控，強化業務指標衡量標準，保障項目質量，提升運營水平。

加快項目建設，保障平穩交付。公司聚焦風險防範，加強現金回款，重視企業責任擔當，強調住宅品質保障，加快推進項目建設，制訂專項工期計劃，抽調專員駐場督導，嚴格履行交付檢查，確保高質量如約交付，全年完成9批次約4,000戶住宅平穩交付。

2、會展(含酒店)及商業物業

公司搶抓機遇，整合資源，加快數字化賦能，最大程度降低經濟環境對公司業務的影響。

(1) 會展(含酒店)

高質量服務北京冬奧會、冬殘奧會。公司旗下北京北辰洲際酒店、北京北辰五洲皇冠國際酒店、北京五洲大酒店及國家會議中心入選奧林匹克大家庭酒店場館，作為國際奧委會和國際殘奧委會的賽時總部及賽事運行調度指揮中心，負責接待奧委會主要官員。國家會議中心大酒店與亞運村賓館作為簽約酒店，負責接待服務冬奧會媒體及技術官員。公司充分發揮多年積累的專業服務保障經驗，從硬件環境改造和軟件服務品質提升雙向發力，以媒體服務零投訴、場館運行零事故、團隊員工零感染，圓滿完成北京冬奧會、冬殘奧會服務保障工作，再次用北辰標準向世界展示「北京服務」風采，公司品牌影響力進一步提升。

積極拓展會展上游業務。公司控股子公司首都會展集團作為中國國際服務貿易交易會(簡稱「服貿會」)專業運營商，積極推進服貿會市場化、專業化運作。二零二二年，統籌一會兩館三場地，國家會議中心一期、二期首次「雙館聯動」，展覽展示面積增至15.2萬平方米，線下參展企業2,441家，展覽期間累計入場27.5萬人次，展會規模、質量和市場化水平進一步提升。此外，公司加速拓展會展上游業務，會展上游產業鏈進一步完善。報告期內首都會展集團與北京燃氣集團簽署合作合同，成為第29屆世界燃氣大會(WGC2025)獨家承辦單位；積極參與Sibos2024金融大會申辦，引入中國(北京)國際視聽大會、北京國際醫療美容產業發展及產品博覽會；成功主辦首屆國際會展經濟發展論壇和第四屆中國西部供應鏈與物流技術裝備博覽會，承辦第33屆中國製冷展。

穩步推進受託管理業務。報告期內，公司在桂林、北京、德州、南京、珠海等地，新簽約6家受託管理場館及酒店，新增顧問諮詢項目6個。截至目前，公司會展場館及酒店輸出管理業務已進入全國29個城市，遍布京津冀、粵港澳、成渝等國家重要戰略發展區，顧問諮詢場館及酒店項目58個，受託管理場館及酒店項目41個，實現受託管理場館總面積達388萬平方米，市場份額持續擴大，行業地位保持領先。

表1：截至目前公司受託管理的會展場館及酒店項目

序號	位置	項目名稱
1	北京市	北京金海湖國際會展中心
2		首鋼會展中心
3	河北省張家口市	崇禮國際會議會展中心及配套酒店
4		張家口北辰五洲皇冠酒店
5		張家口懷安北辰五洲皇冠花園酒店
6		張家口萬全北辰五洲皇冠酒店
7	河北省石家莊市	石家莊國際會展中心
8	河北省雄安新區	雄安商服會展中心及配套酒店
9	河北省廊坊市	河北永清銀豐北辰五洲皇冠酒店
10	內蒙古自治區赤峰市	赤峰北辰五洲皇冠酒店
11	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
12	山西省大同市	大同北辰五洲皇冠行政公寓
13	寧夏回族自治區銀川市	寧夏國際會堂
14	山東省青島市	青島國際會議中心
15		青島上合國際會議中心
16	山東省德州市	德州天衢博覽廣場
17	山東省威海市	威海國際經貿交流中心及配套酒店

序號	位置	項目名稱
18	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店
19	四川省成都市	成都空港產業服務區建設項目 會議中心及配套酒店
20	重慶市	重慶金隅五洲皇冠酒店
21		重慶金隅五洲皇冠行政公寓
22	湖北省武漢市	武漢中交北辰五洲皇冠酒店
23	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
24	江西省宜春市	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
25	廣西壯族自治區桂林市	桂林國際會展中心
26	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心及配套酒店
27	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心
28	江蘇省南通市	南通國際會展中心及配套酒店
29	江蘇省南京市	南京揚子江國際會議中心及配套酒店
30		南京五洲皇冠行政公寓
31		南京望玉島北辰五洲皇冠花園酒店
32		南京五洲皇冠酒店
33	浙江省湖州市	德清國際會議中心
34	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心及配套酒店
35		杭州未來科技城學術交流中心
36	福建省福州市	福州數字中國會展中心
37	廣東省廣州市	廣州香雪五洲皇冠酒店
38	廣東省惠州市	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
39	廣東省珠海市	珠海國際會展中心
40		珠海金葉五洲皇冠酒店
41		珠海五洲皇冠運動員公寓

深入開展會展行業研究。公司發揮智庫作用，服務會展產業發展，承接北京市商務局《新時期北京市會展業發展研究》課題，發布《中國展覽指數報告(2021)》，為北京市「十四五」時期會展業發展規劃高效落地和精準施策提供智力支持；推進校企合作，深化產教融合，開展會展人才培養。

加快推動會展數字化建設。公司以承辦2022年服貿會為契機，加強在會議展覽中數字化和智能化的研發和應用，持續推進數據信息互聯互通和多場景深度融合。建設完成服貿會APP雲會議、雲直播和雲洽談等功能模塊，搭建服貿會數字平台。開發線上證件系統、展位銷售系統和觀眾CRM系統，提升客戶使用體驗。上線會展知識管理系統，將會展及相關產業信息以數字化方式分類存儲，有效應用到員工培訓、業務拓展，努力打造成為行業發展諮詢、競爭情報分析、企業管理諮詢的綜合雲分析服務平台。

(2) 商業物業

聚合力，成立商業管理公司。為提升商業物業綜合運營效益，公司投資成立全資子公司北京北辰商業管理有限公司，以會展為龍頭，帶動寫字樓、公寓、綜合商業等各業態協同發展。在實現自持物業精細化管理的基礎上，構建具備輕資產輸出能力的專業商業物業服務品牌，打造公司新的戰略支撐點。

穩經營，積極調整營銷策略。針對寫字樓業態和公寓業態，公司積極拓展銷售渠道，不斷挖潛客戶資源，制定精準銷售策略，出租率保持平穩。

3、 融資工作

公司統籌制定資金管控措施，加強多渠道融資，強化現金流管理，持續優化負債結構，鞏固財務安全邊際。報告期內分別完成2022年度第一期、第二期中期票據和2022年公司債券的發行工作，實現融資金額人民幣33.07億元，票面利率維持在行業較低水平。

三、報告期內主要經營情況

二零二二年，公司實現營業收入人民幣1,298,894.0萬元，同比下降41.45%。公司除稅前虧損和普通股股東應佔虧損為人民幣80,311.3萬元和人民幣147,135.2萬元，其中，公司稅後主營業務核心經營業績（不含公允價值變動損失）錄得虧損為人民幣133,271.4萬元，同比下降532.63%。本年會展（含酒店）及商業物業歸屬於普通股股東的公允價值變動損失（稅後）為人民幣13,863.8萬元。每股虧損為人民幣0.4370元。

其中，房地產開發板塊受宏觀調控、結算週期的影響可結轉面積下降，實現營業收入人民幣1,096,454.1萬元（含車位），同比下降45.53%，同時公司對部分房地產項目計提存貨跌價準備，除稅前虧損為人民幣60,814.9萬元。會展（含酒店）及商業物業板塊受經濟環境影響，實現營業收入人民幣188,178.2萬元，同比下降1.48%，除稅前虧損為人民幣9,547.9萬元。本報告期評估減值為人民幣24,424.6萬元。

表2：報告期內房地產項目情況

單位：平方米

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	總投資額 (人民幣億元)	實際投資額 (人民幣億元)	報告期 實際投資額 (人民幣萬元)	用地面積	總建築面積	規畫計容 建築面積 (萬平方米)	報告期 權益面積	持有待開發 土地面積	報告期內 新開工面積	報告期內 在建設築面積	累計 開工面積	報告期內 竣工面積	報告期內 竣工面積	報告期內 可供 出售面積	報告期內 簽約面積	報告期內 結轉面積	報告期內 轉收入金額 (人民幣萬元)	報告期內 待結轉面積
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	-	-	312,100	-	-	305	305	1,221	5,305	728
2	北京北辰紅橡墅	北京昌平	別墅	在建	100%	34.00	1.40	287,500	213,700	150,000	-	-	-	40,200	-	213,700	-	-	28,067	495	1,528	8,132	1,276
3	北京當代北辰悅MOMA	北京順義	自住型商品房、 兩限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	-	-	-	1,400	-	132,500	-	-	9,122	-	85	105	2,014
4	北京北辰墅院1900	北京順義	別墅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	-	-	213,300	-	-	18,864	5,122	8,485	29,262	1,104
5	北京股份公司	北京海淀	住宅	竣工	100%	-	-	-	6,100	-	-	-	-	-	6,100	-	-	-	3,588	3,587	11,789	-	-
6	北京金茂府	北京昌平	住宅	竣工	51%	53.17	0.54	86,600	280,100	170,400	-	-	-	-	-	280,100	-	-	105,081	19,966	18,151	88,388	3,913
7	北京龍湖北長陽境	北京門頭溝	住宅	新開工	34%	24.78	1.42	26,000	104,100	66,200	-	-	-	104,100	-	104,100	-	-	64,263	49,789	-	-	-
8	長沙北辰三州府	湖南長沙	住宅、商業、 寫字樓等	在建	100%	407.08	13.82	780,000	5,200,000	3,820,000	-	-	416,700	-	334,300	4,783,300	-	-	157,835	99,064	12,706	20,057	271,511
9	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	竣工	51%	26.03	1.82	356,300	927,100	720,000	-	-	-	-	161,900	927,100	-	-	33,428	17,385	118,400	120,378	12,443
10	長沙北辰時光里	湖南長沙	住宅、商業	竣工	100%	12.28	1.45	27,700	145,400	107,900	-	-	-	-	145,400	145,400	-	-	40,185	13,542	75,349	68,225	3,254
11	武漢北辰當代標+	湖北武漢	住宅、商業	竣工	45%	21.00	0.05	104,700	313,300	241,100	-	-	-	-	313,300	-	-	-	1,989	1,327	-	-	-
12	武漢北辰光谷里	湖北武漢	商業	在建	51%	25.81	1.76	84,200	492,000	337,000	-	134,800	-	75,100	-	357,200	-	-	11,332	3,220	5,993	8,473	3,584
13	武漢北辰華盛城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	102.68	3.04	358,000	980,100	716,000	-	217,700	-	17,000	-	762,400	-	-	53,131	7,846	11,526	11,305	2,331
14	武漢北辰長陽國華	湖北武漢	住宅	竣工	51%	13.51	0.44	41,800	178,900	127,000	-	-	-	-	178,900	-	-	-	1,600	568	1,257	2,544	-
15	武漢北辰孔雀城經天府	湖北武漢	住宅	竣工	60%	9.88	0.08	75,200	220,400	172,800	-	-	-	-	220,400	-	-	-	35,906	-16	7,530	4,244	549
16	武漢北辰經開標+ (067地塊)	湖北武漢	住宅、商業	竣工	80%	12.42	1.98	50,500	180,900	126,200	-	-	-	-	180,900	180,900	-	-	64,758	31,773	23,536	16,726	36,117
17	武漢北辰經開標+ (068地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	16.38	1.05	63,200	227,700	158,100	-	-	-	-	227,700	-	-	-	-	-	-	-	-
18	武漢北辰金地澤時代	湖北武漢	住宅、商業	竣工	49%	18.72	0.88	50,500	212,100	151,400	-	-	-	-	165,600	212,100	-	-	35,702	14,034	-	-	-
19	杭州北辰蜀山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	25.29	0.29	83,900	317,500	235,000	-	-	-	-	317,500	-	-	-	7,324	87	474	2,684	88
20	杭州龍悅府大地塊	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	-	-	-	-	108,400	-	-	-	-	-	-	-	-
21	杭州龍頭府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	17.16	0.97	21,900	69,900	48,200	-	-	-	-	69,900	-	-	-	-	-	-	441	-
22	杭州金湖都會綠境	浙江杭州	住宅、商業	竣工	25%	5.50	0.03	57,400	209,700	144,000	-	-	-	-	209,700	-	-	-	-	-	-	2,544	-
23	杭州聆潮府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	12.52	1.40	12,200	44,400	25,700	-	-	-	-	44,400	-	-	-	22,487	21,687	21,571	74,689	116
24	杭州北辰春蘭城	浙江杭州	住宅	在建	100%	52.18	4.97	69,000	276,900	179,500	-	-	-	-	276,900	-	-	-	38,229	3,914	-	-	3,914

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	總投資額 (人民幣億元)	報告期 實際投資額 (人民幣億元)	用地面積	總建築面積	規劃計容 建築面積	權益面積	持有待開發 土地面積	報告期內 新開工面積	累計 開工面積	報告期內 在建築面積	報告期內 竣工面積	報告期內 可供 出售面積	報告期內 簽約面積	報告期內 結轉面積	報告期內 購入金額 (人民幣萬元)	報告期末 待結轉面積
25	寧波北宸府	浙江寧波	住宅	竣工	100%	45.20	0.67	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	8,664	8,664	930	3,720	664	
26	寧波天宸府	浙江寧波	住宅、商業	竣工	51%	34.33	0.76	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	930	930	854	2,374	785	
27	寧波香麗灣	浙江金義	住宅	在建	100%	22.43	3.31	68,700	166,500	116,800	-	-	-	166,500	-	60,507	60,507	-	-	73,201	
28	南京北辰旭輝錦悅金陵	江蘇南京	住宅	竣工	51%	14.73	0.03	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	-	-	250	-	
29	蘇州北辰旭輝壹號院	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	50%	17.28	0.04	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	914	914	912	1,304	-	
30	蘇州龍澤府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	65.70	4.36	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	-	88,877	88,877	36,133	52,424	11,117	
31	無錫天·玖著	江蘇無錫	住宅	竣工	49%	28.60	0.19	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	-	-	-	-	
32	無錫龍澤府	江蘇無錫	住宅	在建	40%	46.79	0.58	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	-	-	-	-	-	-	
33	成都北辰朗詩南門探郡	四川成都	住宅、商業	竣工	40%	9.83	0.09	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	-	2,989	2,989	952	1,760	735	
34	成都北辰香麗	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	16.16	0.44	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	919	919	725	1,833	398	
35	成都北辰南新香麗	四川成都	住宅	竣工	100%	26.25	0.87	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	-	11,913	11,913	4,165	6,327	841	
36	成都北辰天龍府	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	18.03	0.85	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	20,904	20,904	16,333	31,092	2,222	
37	成都北辰龍鳴苑	四川成都	住宅、商業	竣工	80%	22.00	1.69	80,100	227,300	160,300	128,200	-	-	227,300	-	63,698	63,698	102,856	152,411	9,853	
38	四川北辰國碩府	四川眉山	住宅、商業	竣工	100%	16.32	1.18	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	-	67,063	67,063	31,894	24,015	15,388	
39	四川北辰龍熙台	四川眉山	住宅、商業	在建	100%	15.08	2.63	69,900	126,600	84,000	-	-	-	126,600	-	33,064	33,064	-	-	-	
40	廊坊北辰香麗	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	31.28	4.50	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	-	83,642	83,642	44,686	49,182	15,747	
41	廊坊北辰蔚藍城市 (2018-4地塊)	河北廊坊	住宅	在建	100%	24.56	1.58	82,500	245,600	164,800	-	-	151,900	245,600	-	-	-	-	-	-	-
42	廊坊星宸里(2019-3地塊)	河北廊坊	商業	擬建	100%	5.45	0.39	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	廊坊北辰辰睿 (2020-5地塊)	河北廊坊	住宅	擬建	100%	13.43	0.74	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	合肥北辰旭輝錦悅廬州府	安徽合肥	住宅、商業	竣工	50%	21.07	0.15	141,700	356,200	239,000	119,200	-	-	356,200	-	1,211	1,211	1,631	2,616	889	
45	重慶未來香麗	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	115.93	11.38	429,100	1,274,000	918,000	-	-	223,600	1,274,000	-	183,911	183,911	154,634	193,147	66,459	
46	重慶北辰香麗	重慶渝北	住宅	在建	100%	24.64	3.51	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	-	67,705	67,705	-	-	45,692	
47	海口北辰府	海南海口	住宅、商業	在建	70%	36.31	3.52	106,800	281,100	206,000	144,200	-	-	281,100	-	69,144	69,144	35,494	71,139	84,519	
48	海口北辰長秀世家	海南海口	住宅	竣工	100%	12.35	2.63	30,500	134,700	106,800	-	-	-	134,700	-	106,385	106,385	25,750	28,336	67,026	
49	廣州蘭亭香麗(116地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	51%	12.00	0.43	25,900	113,700	77,800	39,700	-	-	113,700	-	-	-	-	-	-	
50	廣州蘭亭香麗(114地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	49%	9.66	0.92	25,100	110,600	76,600	37,300	-	-	110,600	-	25,485	25,485	-	-	-	

註：

- 1、 總投資額為項目的預計總投資額。
- 2、 規劃計容建築面積和權益面積均為項目競得時按出讓條件計算的數據。
- 3、 權益面積(即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、 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。
- 5、 報告期內，公司總土地儲備497.90萬平方米，同比下降15.00%；權益土地儲備443.60萬平方米，同比下降14.67%；無新增房地產儲備；新開工面積50.77萬平方米，同比上漲10.73%；開復工面積424.86萬平方米，同比下降23.73%；竣工面積143.76萬平方米，同比下降19.81%；銷售面積61.63萬平方米，同比下降35.10%；銷售金額人民幣124.24億元，同比下降25.78%；結算面積76.99萬平方米，同比下降41.75%；結算金額人民幣109.65億元，同比下降45.53%；報告期末待結轉面積74.04萬平方米，同比下降25.23%。

表3：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 (%)	是否採用 公允價值 計量模式	
1	北京朝陽區	北辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	23,394	100	否
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	5,925	100	否
3	北京朝陽區	北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	6,125	100	否
4	北京朝陽區	北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	5,404	100	否
5	北京朝陽區	北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	16,926	100	否
6	北京朝陽區	北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	22,276	100	否
7	北京朝陽區	北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	1,853	100	否
8	北京朝陽區	北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	5,743	100	否
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	4,716	100	否
10	北京朝陽區	北辰東路8號	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,200	6,419	100	否
11	北京朝陽區	北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	8,572	100	否
12	湖南省長沙市開福區	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,200	11,970	100	否	
		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	17,716	100	否
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	3,549	100	否
15	湖南省長沙市開福區	長沙北辰三角洲大悅城	商業	100,000	10,177	100	否	
		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	2,856	100	否	
		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	5,794	100	否	
		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	3,317	51	否	
		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辰集團租賃得到，二零二二年度租金為人民幣17,481,349元。

表4：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
2,537,378	5.07	75,430

四、未來發展的討論與分析

(一) 行業格局和趨勢

二零二三年，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，更大激發市場活力和社會創造力，提升內需對經濟增長的拉動作用，着力穩增長穩就業穩物價，保持經濟運行在合理區間。

就房地產開發業務而言，我國將繼續堅持「房住不炒」的總體定位，探索新的發展模式，堅持租購並舉，加快發展長租房市場，加強住房保障體系建設，支持剛性和改善性住房需求，解決好新市民、青年人等住房問題，穩地價、穩房價、穩預期，因城施策促進房地產業良性循環和健康發展。

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。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，我國會展、酒店、寫字樓及商業物業業態將有更廣闊的發展空間和機遇。

(二) 公司發展戰略

公司將繼續保持戰略定力，不斷健全市場化運營機制，提升治理管控水平，推進產業數字化轉型，構建房地產、會展、商業物業板塊相互支撐、優勢互補、協同發展的新格局，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，謀劃長遠發展，着力打造具有北辰特色的地產品牌。**土地儲備方面**，加強土地市場研究，優化重點區域布局，做好優質城市深耕，合理控制土地儲備規模，科學統籌開發計劃，確保公司可持續發展。**產品打造方面**，圍繞提升產品核心競爭力、培育差異化競爭優勢，立足市場需求，從建築空間、景觀設計、科技賦能等方面創新產品體系，打造品牌特色，增加品牌溢價，更好滿足剛需與改善型住房需求。**運營管控方面**，全力推進大運營體系建設，提升風險防控意識。加強工程進度管控，防範潛在交付風險；加強工程質量管控，提升客戶滿意程度；加強銷售回款管控，確保現金流量安全；加強成本預算管控，提高資金使用效益。

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。同時，以會展為龍頭，帶動酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業態聯動發展，努力打造具有行業競爭力的商業物業管理品牌。

會展業務板塊，**加強戰略謀劃**，將會展業務與首都「四個中心」功能建設、城市產業綜合發展緊密結合，領跑行業發展。**拓展上游業務**，強化資源整合、力量整合，深入策劃自主IP展會，壯大自有展會規模，積極引進外部優質資源，共同創辦合作展會。**鞏固場館管理優勢**，加強場館管理隊伍建設，完善場館管理標準，創新輸出管理模式，加大受託市場開拓。**培育酒店管理品牌**，做好酒店管理標準建設、人才隊伍建設與品牌體系建設，加強市場開拓，提升輸出管理規模。**打造會展業領先智庫**，瞄準國際化會展市場前沿，強化會展行業發展趨勢及產業政策研究，為公司會展產業發展提供科學策略建議，為會展行業政策制定提供專業深度參考。

商業物業板塊，公司將充分發揮北辰商業管理有限公司的平台優勢，加快從分散式獨立經營向扁平化統一管理高效轉換，系統謀劃寫字樓、公寓等亞奧區域物業資源優化升級、創新發展，努力提升公司資產質量和價值。加強行業對標，強化運營管理能力，規範提升服務標準，建設專業化管理運營團隊，有序擴大業務規模，適時推進品牌輸出。

3、**融資工作和資本開支**

公司將結合市場行業政策變化，充分利用「總部融資」模式，積極拓展多元化融資路徑，持續優化資產負債結構，提升資金使用效率，有效降低費用支出，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。

二零二三年，公司預計固定資產投資人民幣4.0億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

(三) 經營計劃

二零二三年，公司房地產開發業務預計實現新開工面積23萬平方米，開復工面積308.71萬平方米，竣工面積157.48萬平方米。克服房地產調控政策影響，公司力爭實現銷售面積78.71萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣130億元。

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、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，加強對新進入城市的評估，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，縮短開發周期並加快周轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

2、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「房住不炒」的總基調仍將持續，房企面臨的政策風險在一定程度上仍存在。

針對上述風險，公司將密切關注國家有關政策和宏觀經濟環境變化，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。

3、人才儲備的短期風險

隨着公司近年來不斷加強房地產開發全國化布局，以及會展場館及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，公司成立了人才工作領導小組，加強內部選拔培養與市場化人才引進相結合，選聘職業經理人，全面推行經理層成員任期制契約化管理，舉辦企業領導人員與年輕幹部人才提升經營管理能力等培訓班，推進高素質專業化領導人員隊伍建設；通過開展會展集團「雄鷹、飛鷹、精鷹」、地產集團「領航、遠航、啟航」三級人才培養體系，加速人才儲備；通過加大應屆畢業生的引進與培養，開展「優培計劃」，強化基礎人才隊伍建設。

財政資源及流動資金狀況

於二零二二年十二月三十一日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零二一年十二月三十一日有7.50%的下降，為人民幣1,941,295.0萬元。

本集團於二零二二年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣1,725,973.3萬元。本集團五年期企業債券年末淨額為人民幣344,686.5萬元，五年期中期票據年末淨額為人民幣392,425.0萬元，資產支持專項計劃融資年末淨額為人民幣74,293.7萬元。

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5,445,094.0萬元，而流動負債數額則為人民幣3,135,681.9萬元。於二零二二年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣838,815.1萬元（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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,490,506.5萬元以若干投資物業、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70%（二零二一年十二月三十一日：71%）。

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。於二零二二年十二月三十一日未清償的階段性擔保金額為人民幣1,097,924.0萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣1,390,129.8萬元）。

減值準備

報告期內，綜合考慮房地產項目所在地的市場狀況，項目自身的定位、開發及銷售計劃等因素，公司對項目可變現淨值進行了減值測試，對成本高於其可變現淨值的存貨計提存貨跌價準備。經測試，公司需對房地產項目計提存貨跌價準備人民幣9.05億元。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其附屬公司截至二零二二年十二月三十一日止年度概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

委託存款及逾期定期存款

截至二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

僱員

截至二零二二年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,387人，實行企業工資總額與企業經濟效益掛鈎的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃。本公司定期對經營管理者提供培訓，包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、考察等。

企業管治守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治，本公司在本年度內已完全遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載於本年度內生效的《企業管治守則》的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)。經向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於本年度內一直遵守標準守則所載規定的標準。

審計委員會

本公司自二零零四年九月成立審計委員會。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二零二二年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
李偉東

中國•北京，二零二三年三月二十三日

於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，包括五名執行董事李偉東先生、李雲女士、楊華森先生、張文雷女士及郭川先生，以及三名獨立非執行董事周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生。