

北京北辰实业股份有限公司

2023 年度财务报表及审计报告

北京北辰实业股份有限公司

2023 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 5
2023 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 - 2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
公司股东权益变动表	6
财务报表附注	7 - 133
补充资料	1 - 3



审计报告

普华永道中天审字(2024)第 10039 号
(第一页, 共五页)

北京北辰实业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

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

(二) 我们的意见

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

二、 形成审计意见的基础

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

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

三、 关键审计事项

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

三、 关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为存货可变现净值的评估:

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>存货可变现净值的评估</p> <p>请参阅财务报表附注四(5)</p> <p>于 2023 年 12 月 31 日, 存货的总金额为人民币 31,066,146,928 元, 约占集团总资产的 55%。管理层对 2023 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本及可变现净值中的较低者计量。</p> <p>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的特点状况予以调整。</p> <p>我们关注该事项, 主要是考虑到存货的金额重大, 以及存货可变现净值中的确定涉及管理层的重大判断及估计。</p>	<p>我们对管理层存货可变现净值的评估实施了以下主要程序:</p> <p>我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向的敏感性, 评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们评估了以前期间对存货可变现净值的评估结果, 以评价管理层作出估计流程的有效性。</p> <p>我们采用抽样的方法对与存货可变现净值的评估相关的关键控制点进行测试。</p> <p>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似大小、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格。 • 将预计销售费用占预计销售价格的比例, 与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较。 • 根据相关的税收规定, 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估。 • 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对, 并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较。 <p>基于上述工作结果, 我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。</p>

四、 其他信息

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

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

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

五、 管理层和审计委员会对财务报表的责任

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

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

审计委员会负责监督北辰实业的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

普华永道中天审字(2024)第 10039 号
(第五页, 共五页)


六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)中国·上海市
2024年3月21日

注册会计师

彭啸风


彭啸风(项目合伙人)

注册会计师

张美丽


张美丽

北京北辰实业股份有限公司

2023年12月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2023年 12月31日 合并	2022年 12月31日 合并	2023年 12月31日 公司	2022年 12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四(1)	9,437,335,713	9,643,196,011	7,282,345,915	5,429,876,000
应收账款	四(2)、十五(1)	195,199,081	223,707,016	81,038,929	133,094,978
预付款项	四(3)	99,547,253	143,194,885	20,871,292	23,852,647
其他应收款	四(4)、十五(2)	1,044,078,842	1,709,545,948	32,143,377	54,419,169
存货	四(5)	31,066,146,928	39,603,146,320	160,691,117	422,871,268
一年内到期的非流动资产	四(7)	154,522,117	848,064,142	14,521,321,943	7,716,602,460
其他流动资产	四(6)	1,681,012,742	2,280,084,727	33,732,575	33,553,450
流动资产合计		43,677,842,676	54,450,939,049	22,132,145,148	13,814,269,972
非流动资产					
长期股权投资	四(9)、十五(3)	326,719,815	357,764,691	8,314,230,039	8,313,230,039
投资性房地产	四(10)	7,796,820,201	7,982,335,316	4,504,331,075	4,559,368,498
固定资产	四(11)	2,765,623,080	2,896,817,793	1,147,872,434	1,204,801,624
在建工程	四(12)	2,993,780	1,222,025	2,339,654	530,944
无形资产	四(14)	38,015,660	25,259,027	2,871,605	4,515,095
使用权资产	四(13)	35,780,437	40,065,673	25,200,004	19,748,854
长期待摊费用	四(15)	17,255,049	24,753,149	-	-
长期应收款	四(8)	395,302,152	165,474,625	8,637,622,414	15,061,221,771
递延所得税资产	四(16)	1,160,697,480	1,309,346,599	330,770,260	301,258,044
其他非流动资产	四(17)	8,094,268	26,242,603	-	-
非流动资产合计		12,547,301,922	12,829,281,501	22,965,237,485	29,464,674,869
资产总计		56,225,144,598	67,280,220,550	45,097,382,633	43,278,944,841

北京北辰实业股份有限公司

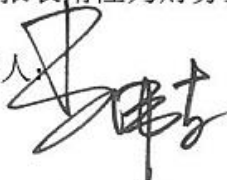
2023年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2023年 12月31日 合并	2022年 12月31日 合并	2023年 12月31日 公司	2022年 12月31日 公司
流动负债					
应付账款	四(19)	5,768,781,860	6,681,320,938	585,925,379	628,775,513
预收款项	四(20)	164,170,792	200,216,551	151,425,660	192,670,012
合同负债	四(21)	2,089,139,977	10,609,330,350	122,841,188	205,783,517
应付职工薪酬	四(22)	78,826,077	105,345,304	56,623,304	90,696,207
应交税费	四(23)	1,748,745,291	1,907,738,642	502,853,939	645,671,686
其他应付款	四(24)	1,917,373,226	2,765,181,776	8,042,559,925	8,714,493,107
一年内到期的非流动负债	四(25)	8,291,191,681	9,087,521,665	4,958,242,769	3,921,852,880
其他流动负债		56,964	165,502	-	-
流动负债合计		20,058,285,868	31,356,820,728	14,420,472,164	14,399,942,922
非流动负债					
长期借款	四(26)	11,084,289,820	10,694,968,573	10,620,289,820	10,694,968,573
应付债券	四(27)	3,900,567,060	6,773,196,518	3,900,567,060	6,773,196,518
租赁负债	四(29)	4,227,680	10,503,187	2,408,769	1,276,038
长期应付款	四(28)	5,512,543,000	2,369,407,571	5,414,710,000	1,100,000,000
长期应付职工薪酬	四(30)	100,604,334	96,332,109	100,604,334	96,332,109
递延收益	四(31)	34,777,777	19,287,354	34,777,777	19,287,354
非流动负债合计		20,637,009,671	19,963,695,312	20,073,357,760	18,685,060,592
负债合计		40,695,295,539	51,320,516,040	34,493,829,924	33,085,003,514
股东权益					
股本	四(32)	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	四(33)	3,714,698,888	3,714,698,888	3,658,025,039	3,658,025,039
其他综合收益		4,969,506	14,156,506	4,969,506	14,156,506
盈余公积	四(34)	1,113,134,386	1,071,254,548	1,113,134,386	1,071,254,548
未分配利润	四(35)	4,645,760,540	4,619,576,099	2,460,403,778	2,083,485,234
归属于母公司股东权益合计		12,845,583,320	12,786,706,041	10,603,552,709	10,193,941,327
少数股东权益		2,684,265,739	3,172,998,469	-	-
股东权益合计		15,529,849,059	15,959,704,510	10,603,552,709	10,193,941,327
负债及股东权益总计		56,225,144,598	67,280,220,550	45,097,382,633	43,278,944,841

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




北京北辰实业股份有限公司

2023年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2023年度 合并	2022年度 合并	2023年度 公司	2022年度 公司
一、营业收入	四(36)、十五(4)	15,751,478,107	12,988,939,722	2,342,856,070	1,670,341,485
减：营业成本	四(36)(41)、 十五(4)	(11,438,740,221)	(10,319,764,616)	(1,077,372,747)	(932,685,664)
税金及附加	四(37)	(980,032,310)	(799,506,688)	(138,115,316)	(181,893,629)
销售费用	四(38)(41)	(429,459,148)	(486,486,162)	(92,133,250)	(80,053,218)
管理费用	四(39)(41)	(917,391,793)	(884,696,645)	(623,302,693)	(593,472,244)
财务费用	四(40)	(833,161,125)	(784,627,659)	36,571,957	63,047,132
其中：利息费用		907,631,544	903,850,661	1,061,687,107	1,070,523,862
利息收入		80,272,936	127,660,709	1,103,527,823	1,138,272,242
加：其他收益	四(42)	26,744,909	17,691,055	11,814,169	3,868,790
投资收益	四(43)、十五(5)	86,976,961	15,953,439	296,692,293	266,297,816
其中：对联营企业和合营企 业的投资收益/(损失)		8,150,275	(59,033,240)	(185,963)	(32,760,435)
资产减值损失	四(44)	(637,210,915)	(1,042,961,135)	-	(30,000,000)
信用减值损失	四(45)	(260,213,344)	(158,916,986)	(246,350,697)	(153,157,685)
资产处置收益/(损失)		211,163	(32,200)	207,571	-
二、营业利润/(亏损)		369,202,284	(1,454,407,875)	510,867,357	32,292,783
加：营业外收入	四(46)	47,427,417	22,850,674	36,515,387	8,523,486
减：营业外支出	四(47)	(17,902,847)	(6,750,024)	(2,632,373)	(1,276,018)
三、利润/(亏损)总额		398,726,854	(1,438,307,225)	544,750,371	39,540,251
减：所得税费用	四(48)	(462,159,483)	(214,536,327)	(125,951,989)	(19,187,669)
四、净(亏损)/利润		(63,432,629)	(1,652,843,552)	418,798,382	20,352,582
其中：同一控制下企业合并被合并 方在合并前实现的净利润		-	(3,558,770)	-	-
按经营持续性分类					
持续经营净(亏损)/利润		(63,432,629)	(1,652,843,552)	418,798,382	20,352,582
终止经营净亏损		-	-	-	-
按所有权归属分类					
少数股东损益		(131,496,908)	(77,327,333)	-	-
归属于母公司股东的 净利润/(亏损)		68,064,279	(1,575,516,219)	418,798,382	20,352,582
五、其他综合(损失)/收益的税后净额		(9,187,000)	5,838,000	(9,187,000)	5,838,000
六、综合(损失)/收益总额		(72,619,629)	(1,647,005,552)	409,611,382	26,190,582
归属于母公司股东的综合收益/(损失)总额		58,877,279	(1,569,678,219)	409,611,382	26,190,582
归属于少数股东的综合损失总额		(131,496,908)	(77,327,333)	-	-
七、每股收益					
基本每股收益	四(49)	0.02	(0.48)	-	-
稀释每股收益	四(49)	0.02	(0.48)	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

李伟



主管会计工作的负责人：

胡浩



会计机构负责人：

杜艳



北京北辰实业股份有限公司

2023年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2023年度 合并	2022年度 合并	2023年度 公司	2022年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		8,340,144,745	12,204,977,719	2,444,773,894	1,475,627,735
收到的税费返还		171,759,889	363,572,564	11,758,490	14,950,932
收到其他与经营活动有关的现金	四(50)(a)	601,247,349	893,055,823	157,916,288	193,426,206
经营活动现金流入小计		9,113,151,983	13,461,606,106	2,614,448,672	1,684,004,873
购买商品、接受劳务支付的现金		(4,594,277,547)	(6,149,157,542)	(670,041,492)	(491,427,255)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,323,021,356)	(1,242,551,117)	(753,125,005)	(693,863,937)
支付的各项税费		(1,611,226,726)	(1,863,062,144)	(610,596,750)	(345,473,187)
支付其他与经营活动有关的现金	四(50)(b)	(197,231,713)	(203,284,317)	(185,542,254)	(35,212,761)
经营活动现金流出小计		(7,725,757,342)	(9,458,055,120)	(2,219,305,501)	(1,565,977,140)
经营活动产生的现金流量净额	四(51)(a)	1,387,394,641	4,003,550,986	395,143,171	118,027,733
二、投资活动产生的现金流量					
取得投资收益所收到的现金		97,879,508	68,784,651	605,162,768	1,320,881,828
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,585,933	2,525,790	1,422,568	1,833,245
处置子公司及其它营业单位收到的现金净额	四(50)(c)	9,891,114	17,500,000	-	-
收回关联方贷款本金	七(5)(f)(g)	154,350,000	782,207,718	11,549,883,020	11,604,695,018
投资活动现金流入小计		263,706,555	871,018,159	12,156,468,356	12,927,410,091
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(205,092,851)	(249,309,930)	(103,844,275)	(33,911,593)
投资支付的现金	四(50)(d)	(3,185,963)	-	(1,185,963)	(76,309,600)
退回第三方预付项目合作款		-	(200,823,840)	-	(200,823,840)
向关联方提供借款	七(5)(f)(g)(h)(k)	(384,425)	(646,860,497)	(11,996,543,811)	(11,392,300,921)
投资活动现金流出小计		(208,663,239)	(1,096,994,267)	(12,101,574,049)	(11,703,345,954)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		55,043,316	(225,976,108)	54,894,307	1,224,064,137
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		-	980,000	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	980,000	-	-
取得借款收到的现金		2,493,141,541	2,424,286,258	2,013,141,541	2,424,286,258
发行资产支持专项计划收到的现金		2,854,280,000	-	-	-
自母公司取得的借款	七(5)(d)	2,600,000,000	2,100,000,000	2,600,000,000	2,100,000,000
自少数股东收到的现金		129,303,000	115,640,000	-	-
发行债券收到的现金	四(27)(a)	598,800,000	3,299,207,600	598,800,000	3,299,207,600
自其他关联方收到的现金	七(5)(j)	141,931,820	34,700,000	2,957,220,000	14,700,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四(50)(e)	32,970,000	35,990,000	12,000,000	-
筹资活动现金流入小计		8,850,426,361	8,010,803,858	8,181,161,541	7,838,193,858
偿还债务支付的现金		(7,303,746,923)	(10,626,151,213)	(4,391,746,923)	(6,306,151,213)
支付予少数股东的现金		(140,743,645)	(130,540,000)	-	-
向关联方支付的现金	七(5)(d)(j)	(1,338,255,427)	(2,643,518,665)	(1,300,000,000)	(2,643,518,665)
赎回其他权益工具支付的现金		-	(1,000,000,000)	-	(1,000,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,345,876,545)	(1,811,373,111)	(1,038,515,753)	(1,323,189,411)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	(20,000,000)	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(50)(f)	(46,910,836)	(149,596,925)	(44,052,221)	(26,066,462)
筹资活动现金流出小计		(10,175,533,376)	(16,361,179,914)	(6,774,314,897)	(11,298,925,751)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(1,325,107,015)	(8,350,376,056)	1,406,846,644	(3,460,731,893)
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金净增加/(减少)额					
加: 年初现金余额	四(51)(c)	117,330,942	(4,572,801,178)	1,856,884,122	(2,118,640,023)
		8,388,150,608	12,960,951,786	5,412,813,049	7,531,453,072
六、年末现金余额					
	四(51)(e)	8,505,481,550	8,388,150,608	7,269,697,171	5,412,813,049

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

李伟印

胡浩印

杜艳印

北京北辰实业股份有限公司

2023 年度合并股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
		股本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他 综合收益	盈余公积	未分配利润			
2022 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	1,018,241,096	3,790,005,368	8,318,506	1,069,219,290	6,256,156,680	3,862,850,122	19,371,811,062	
2022 年度增减变动额										
综合收益总额										
净亏损		-	25,358,904	-	-	-	(1,600,875,123)	(77,327,333)	(1,652,843,552)	
其他综合收益		-	-	-	5,838,000	-	-	-	5,838,000	
综合收益总额合计		-	25,358,904	-	5,838,000	-	(1,600,875,123)	(77,327,333)	(1,647,005,552)	
股东投入和减少资本										
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	980,000	980,000	
撤回其他权益工具持有者 资本	四(33)	-	(991,600,000)	(8,400,000)	-	-	-	-	(1,000,000,000)	
同一控制下企业合并		-	-	(68,906,480)	-	-	-	(44,604,320)	(111,510,800)	
利润分配										
提取盈余公积	四(34)	-	-	-	-	2,035,258	(2,035,258)	-	-	
对股东的分配	四(35)	-	(52,000,000)	-	-	-	(33,670,200)	(568,900,000)	(654,570,200)	
2022 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	-	3,714,698,888	14,156,506	1,071,254,548	4,619,576,099	3,172,998,469	15,959,704,510	
2023 年 1 月 1 日年初余额		3,367,020,000	-	3,714,698,888	14,156,506	1,071,254,548	4,619,576,099	3,172,998,469	15,959,704,510	
2023 年度增减变动额										
综合收益总额										
净亏损		-	-	-	-	-	68,064,279	(131,496,908)	(63,432,629)	
其他综合损失		-	-	-	(9,187,000)	-	-	-	(9,187,000)	
综合收益总额合计		-	-	-	(9,187,000)	-	68,064,279	(131,496,908)	(72,619,629)	
股东投入和减少资本										
股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(345,000,000)	(345,000,000)	
利润分配										
提取盈余公积	四(34)	-	-	-	-	41,879,838	(41,879,838)	-	-	
对股东的分配	四(35)	-	-	-	-	-	-	(12,235,822)	(12,235,822)	
2023 年 12 月 31 日年末余额		3,367,020,000	-	3,714,698,888	4,969,506	1,113,134,386	4,645,760,540	2,684,265,739	15,529,849,059	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




北京北辰实业股份有限公司

2023年度公司股东权益变动表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2022年1月1日年初余额		3,367,020,000	1,018,241,096	3,667,701,353	8,318,506	1,069,219,290	2,124,197,014	11,254,697,259
2022年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	25,358,904	-	-	-	(5,006,322)	20,352,582
其他综合收益		-	-	-	5,838,000	-	-	5,838,000
综合收益总额合计		-	25,358,904	-	5,838,000	-	(5,006,322)	26,190,582
股东投入和减少资本								
赎回其他权益工具持有者 资本	四(33)	-	(991,600,000)	(8,400,000)	-	-	-	(1,000,000,000)
其他		-	-	(1,276,314)	-	-	-	(1,276,314)
利润分配								
提取盈余公积	四(34)	-	-	-	-	2,035,258	(2,035,258)	-
对股东的分配	四(35)	-	(52,000,000)	-	-	-	(33,670,200)	(85,670,200)
2022年12月31日年末余额		3,367,020,000	-	3,658,025,039	14,156,506	1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327
2023年1月1日年初余额		3,367,020,000	-	3,658,025,039	14,156,506	1,071,254,548	2,083,485,234	10,193,941,327
2023年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	-	418,798,382	418,798,382
其他综合损失		-	-	-	(9,187,000)	-	-	(9,187,000)
综合收益总额合计		-	-	-	(9,187,000)	-	418,798,382	409,611,382
利润分配								
提取盈余公积	四(34)	-	-	-	-	41,879,838	(41,879,838)	-
对股东的分配	四(35)	-	-	-	-	-	-	-
2023年12月31日年末余额		3,367,020,000	-	3,658,025,039	4,969,506	1,113,134,386	2,460,403,778	10,603,552,709

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:




北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注五，本年度新纳入合并范围的子公司主要为北京北辰悦物业服务有限公司(以下称“北辰悦物业”)。

本财务报表由本公司董事会于 2024 年 3 月 21 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项的预期信用损失的计量(附注二(9))、存货的计价方法及跌价准备(附注二(10))、投资性房地产的计量模式(附注二(12))、固定资产折旧(附注二(13))、收入的确认和计量(附注二(22))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(30)。

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

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

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

(7) 现金

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 外币折算(续)

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

(9) 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值

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

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

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

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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

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

长期应收款组合 1	应收保证金
长期应收款组合 2	应收关联公司款项

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 终止确认

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

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

(d) 金融工具的公允价值确定

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 存货

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(e) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法(续)

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 投资性房地产

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

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

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

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 -70 年	5%至 10%	1.29%至 4.75%
机器设备	5 -15 年	5%至 10%	6%至 19%
运输工具	5 -10 年	5%至 10%	9%至 19%
其他设备	5 -10 年	5%至 10%	9%至 19%

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(d) 固定资产的处置

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

(14) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(15) 借款费用

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 无形资产

无形资产为自用的办公软件等，以成本计量。

(a) 办公软件

办公软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(c) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(17) 长期待摊费用

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

(18) 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 离职后福利

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

基本养老保险

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

(c) 辞退福利

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬(续)

(c) 辞退福利(续)

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

(20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(21) 预计负债

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认

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

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

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

(a) 销售商品

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认(续)

(b) 会展服务、酒店经营、商业及物业管理服务

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

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注二(9))；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

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

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

(23) 政府补助

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 政府补助(续)

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

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

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 维修基金和质量保证金

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

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

(26) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 租赁(续)

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

本集团作为出租人

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

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

(27) 终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(28) 分部信息

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要性标准确定方法和选择依据

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

(30) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 存货跌价准备

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

(ii) 房地产开发成本

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iii) 税项

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

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

根据附注二(22)所述的会计政策，针对在某一时刻转移控制权的商品房销售合同，本集团对于开发产品控制权转移给购买者的时点，需要根据交易的发生情况做出判断。在多数情况下，控制权转移给购房者的时点，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 20%—30%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计政策变更

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

三 税项

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项(续)

(2) 税收优惠

- (a) 根据《财政部国家税务总局关于海南自由贸易港所得税优惠政策的通知》(财税[2020]31号)，本公司的子公司海口辰睿置业有限公司(以下称“海口辰睿”)，在海南自由贸易港注册并从事保障房建设，减按 15%税率征收企业所得税。
- (b) 根据 39 号公告及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告[2019]87号)、财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告[2022]11号)以及《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告[2023]1号)的相关规定，本集团下属的部分投资物业业务主体作为生产性服务业纳税人，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额；自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减增值税应纳税额；本集团下属的部分酒店业务主体作为生活性服务企业，自 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额；自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额。
- (c) 根据财政部和税务总局颁布的《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告[2022]10号)的相关规定，本集团下属的部分小规模纳税人，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，减按 50%征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	506,410	510,394
银行存款	9,436,829,303	9,642,685,617
	<u>9,437,335,713</u>	<u>9,643,196,011</u>
其中：存放在境外的款项	-	-

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

(2) 应收账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款	256,433,686	273,247,478
减：坏账准备	(61,234,605)	(49,540,462)
	<u>195,199,081</u>	<u>223,707,016</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	197,370,932	227,621,486
一到二年	16,122,947	841,453
二到三年	270,415	15,471,768
三年以上(i)	42,669,392	29,312,771
	<u>256,433,686</u>	<u>273,247,478</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(b) 于 2023 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款比例
余额前五名的应收账款	<u>70,920,669</u>	<u>26,777,880</u>	<u>28%</u>

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

(d) 坏账准备

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	<u>61,234,605</u>	<u>49,540,462</u>

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2023 年 12 月 31 日				2022 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项计提坏账准备(i)	42,636,125	16.63%	(42,636,125)	100.00%	43,613,924	15.96%	(43,613,924)	100.00%
按组合计提坏账准备(ii)	213,797,561	83.37%	(18,598,480)	8.70%	229,633,554	84.04%	(5,926,538)	2.58%
	<u>256,433,686</u>	<u>100.00%</u>	<u>(61,234,605)</u>	<u>23.88%</u>	<u>273,247,478</u>	<u>100.00%</u>	<u>(49,540,462)</u>	<u>18.13%</u>

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	27,357,675	100%	(27,357,675)	预期无法收回
应收物业费	14,984,637	100%	(14,984,637)	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	249,545	100%	(249,545)	预期无法收回
应收购房款	44,268	100%	(44,268)	预期无法收回
	<u>42,636,125</u>		<u>(42,636,125)</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

于 2022 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	26,547,878	100%	(26,547,878)	预期无法收回
应收物业费	15,260,535	100%	(15,260,535)	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	1,767,276	100%	(1,767,276)	预期无法收回
应收购房款	38,235	100%	(38,235)	预期无法收回
	<u>43,613,924</u>		<u>(43,613,924)</u>	

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 应收物业费：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	24,696,143	17.35%	(4,284,091)	22,782,321	14.77%	(3,365,309)
逾期超过 90 日	4,087,929	100.00%	(4,087,929)	-	不适用	-
	<u>28,784,072</u>		<u>(8,372,020)</u>	<u>22,782,321</u>		<u>(3,365,309)</u>

组合 — 应收酒店及餐饮服务款：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	17,926,505	0.32%	(57,442)	8,742,577	0.41%	(35,619)
逾期 1-30 日	2,432,828	0.44%	(10,801)	404,712	0.44%	(1,767)
逾期超过 90 日	2,363,360	22.12%	(522,718)	-	不适用	-
	<u>22,722,693</u>		<u>(590,961)</u>	<u>9,147,289</u>		<u>(37,386)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一—应收会展服务款-国有企业:

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	45,504,183	1.29%	(589,053)	21,856,284	0.78%	(170,945)
逾期超过 90 日	22,448,892	26.98%	(6,055,923)	21,459,422	4.21%	(903,903)
	<u>67,953,075</u>		<u>(6,644,976)</u>	<u>43,315,706</u>		<u>(1,074,848)</u>

组合一—应收会展服务款-其他企业:

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	2,874,073	1.29%	(37,205)	120,833	0.78%	(945)
逾期 1-30 日	-	不适用	-	223,929	1.04%	(2,335)
逾期超过 90 日	223,929	26.98%	(60,408)	-	不适用	-
	<u>3,098,002</u>		<u>(97,613)</u>	<u>344,762</u>		<u>(3,280)</u>

组合一—应收租赁款:

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	60,772,077	0.03%	(18,655)	134,664,433	0.03%	(48,812)
逾期 1-30 日	17,335,461	0.06%	(10,624)	11,167,527	0.07%	(7,532)
逾期 31-90 日	6,901,208	0.12%	(8,458)	2,351,884	0.13%	(3,173)
逾期超过 90 日	6,230,973	45.82%	(2,855,173)	5,859,632	23.66%	(1,386,198)
	<u>91,239,719</u>		<u>(2,892,910)</u>	<u>154,043,476</u>		<u>(1,445,715)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

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

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2022 年度：无)。

(f) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 2,202,264 元的应收账款质押给渤海国际信托有限公司作为取得 900,000,000 元借款的质押物(附注四(26)) (2022 年 12 月 31 日：无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	44,394,361	45%	132,451,664	93%
一到二年	49,485,238	49%	30,862	0%
二到三年	6,552	0%	8,983,380	6%
三年以上	5,661,102	6%	1,728,979	1%
	<u>99,547,253</u>	<u>100%</u>	<u>143,194,885</u>	<u>100%</u>

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

(b) 于 2023 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>59,093,717</u>	<u>59%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收其他关联公司款项(i)(附注七(6))	14,074,051	13,689,626
应收少数股东款项(ii)	859,821,653	1,503,447,475
代垫款项	125,680,488	146,594,884
保证金	28,113,512	31,549,153
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	9,783,572	6,812,491
备用金	931,645	957,909
工程专项基金	-	2,076,777
其他	15,324,114	15,833,637
	<u>1,066,009,035</u>	<u>1,733,241,952</u>
减：坏账准备	(21,930,193)	(23,696,004)
	<u>1,044,078,842</u>	<u>1,709,545,948</u>

本集团不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

- (i) 应收其他关联公司款项主要为应收合营企业款项。
- (ii) 应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且可随时按需收回。其中，于 2023 年 12 月 31 日，应收少数股东款项中的关联方部分为 495,500,000 元(2022 年 12 月 31 日：495,500,000 元)(附注七(6))。
- (a) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2023 年 12 月 31 日				2022 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项计提坏账准备(iii)	14,547,221	1.36%	(14,547,221)	100.00%	14,547,221	0.84%	(14,547,221)	100.00%
按组合计提坏账准备(iii)	1,051,461,814	98.64%	(7,382,972)	0.70%	1,718,694,731	99.16%	(9,148,783)	0.53%
	<u>1,066,009,035</u>	<u>100.00%</u>	<u>(21,930,193)</u>	<u>2.06%</u>	<u>1,733,241,952</u>	<u>100.00%</u>	<u>(23,696,004)</u>	<u>1.37%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失(单项) (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2022 年 12 月 31 日	1,718,694,731	(9,148,783)	14,547,221	(14,547,221)	(23,696,004)
本年变动	(667,232,917)	1,765,811	-	-	1,765,811
2023 年 12 月 31 日	1,051,461,814	(7,382,972)	14,547,221	(14,547,221)	(21,930,193)

(i) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段。

于 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收关联公司款项	14,074,051	1.80%	(253,333)	回收可能性
应收少数股东款项	859,821,653	0.58%	(4,986,966)	回收可能性
应收代垫款项	123,413,267	1.33%	(1,641,396)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	38,828,729	0.81%	(314,323)	回收可能性
其他	15,324,114	1.22%	(186,954)	回收可能性
	<u>1,051,461,814</u>		<u>(7,382,972)</u>	

于 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收关联公司款项	13,689,626	1.88%	(257,365)	回收可能性
应收少数股东款项	1,503,447,475	0.48%	(7,216,548)	回收可能性
应收代垫款项	144,327,663	0.88%	(1,270,083)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	39,319,553	0.67%	(261,895)	回收可能性
应收工程专项基金	2,076,777	0.40%	(8,307)	回收可能性
其他	15,833,637	0.85%	(134,585)	回收可能性
	<u>1,718,694,731</u>		<u>(9,148,783)</u>	

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(iii) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
单项计提：				
预付货款	12,280,000	100%	(12,280,000)	i)
应收代垫款项	2,267,221	100%	(2,267,221)	预期无法收回
	<u>14,547,221</u>		<u>(14,547,221)</u>	

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

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

(c) 于 2023 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2022 年度：无)。

(d) 于 2023 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

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

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

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(d)	14,295,309,943	(678,290,511)	13,617,019,432
开发产品(e)	18,809,857,552	(1,402,227,450)	17,407,630,102
库存商品	2,433,555	(243,912)	2,189,643
库存材料	11,886,709	-	11,886,709
低值易耗品及包装物	27,421,042	-	27,421,042
	<u>33,146,908,801</u>	<u>(2,080,761,873)</u>	<u>31,066,146,928</u>
	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(d)	23,901,312,425	(923,619,771)	22,977,692,654
开发产品(e)	17,538,054,986	(955,667,433)	16,582,387,553
库存商品	2,425,708	(243,912)	2,181,796
库存材料	14,351,109	-	14,351,109
低值易耗品及包装物	26,533,208	-	26,533,208
	<u>41,482,677,436</u>	<u>(1,879,531,116)</u>	<u>39,603,146,320</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2023 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	923,619,771	330,078,538	-	-	(575,407,798)	678,290,511
开发产品	955,667,433	307,132,377	575,407,798	(435,980,158)	-	1,402,227,450
库存商品	243,912	-	-	-	-	243,912
	<u>1,879,531,116</u>	<u>637,210,915</u>	<u>575,407,798</u>	<u>(435,980,158)</u>	<u>(575,407,798)</u>	<u>2,080,761,873</u>

(c) 存货跌价准备情况如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(d) 开发成本

项目名称	项目所在地	开工时间	竣工/预计竣工时间	预计总投资(千元)	2023年12月31日	2022年12月31日
杭州辰春湖城	杭州市	2020年	2024年	3,230,863	2,937,577,514	2,676,546,083
廊坊北辰蔚蓝城市	廊坊市	2019年	2025年	2,375,680	1,768,278,502	1,548,246,274
重庆北辰悦来壹号	重庆市	2017年	2019年至2026年	8,746,898	1,515,099,238	2,490,889,460
广州兰亭香麓(116地块)	广州市	2019年	2025年	1,933,283	1,335,787,341	1,279,561,691
武汉北辰经开优+(068地块)	武汉市	2019年	2025年	1,704,063	1,036,056,945	1,136,559,147
苏州北辰观湖府	苏州市	2017年	2020年至2024年	5,583,013	930,266,968	2,100,398,548
长沙北辰三角洲	长沙市	2009年	2012年至2025年	37,790,393	1,010,478,308	2,451,922,660
廊坊北辰宸睿(2020-5地块)	廊坊市	2020年	2025年	1,257,924	678,976,340	638,846,414
武汉北辰蔚蓝城市	武汉市	2017年	2019年至2025年	4,365,891	674,079,061	707,613,581
北京北辰红橡墅	北京市	2003年	2016年至2025年	3,461,401	575,032,919	575,032,919
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	武汉市	2018年	2021年至2029年	3,775,772	522,327,411	518,029,798
廊坊北辰香麓	廊坊市	2017年	2020年至2025年	2,775,120	222,546,335	326,745,577
武汉北辰光谷里	武汉市	2016年	2020年至2025年	3,246,432	109,766,287	580,407,659
重庆北辰香麓	重庆市	2019年	2023年至2024年	2,130,341	10,549,782	1,876,253,528
海口北辰府	海口市	2018年	2020年至2024年	4,940,350	227,063,008	1,519,913,044
宁波北辰香麓湾	宁波市	2020年	2023年	1,827,669	-	1,731,125,113
四川北辰龙熙台	眉山市	2018年	2023年	1,460,457	-	753,090,665
其他	北京市	2015年/待定	2017年至2025年/待定	510,608/待定	63,133,473	66,510,493
					<u>13,617,019,432</u>	<u>22,977,692,654</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(e) 开发产品

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(e) 开发产品(续)

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 3,451,221,527 元的存货(2022 年 12 月 31 日：8,241,457,948 元)作为长期借款(附注四(26))和一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

(6) 其他流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预交税费及待认证及抵扣进项税	<u>1,681,012,742</u>	<u>2,280,084,727</u>

(7) 一年内到期的非流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注七(6))	203,978,387	808,081,462
应收保证金及其他	<u>73,084,716</u>	<u>95,095,486</u>
	277,063,103	903,176,948
减：坏账准备	<u>(122,540,986)</u>	<u>(55,112,806)</u>
	<u>154,522,117</u>	<u>848,064,142</u>

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2022 年 12 月 31 日	549,676,248	(3,275,798)	353,500,700	(51,837,008)	(55,112,806)
本年变动	(476,591,532)	2,751,907	(149,522,313)	(70,180,087)	(67,428,180)
2023 年 12 月 31 日	<u>73,084,716</u>	<u>(523,891)</u>	<u>203,978,387</u>	<u>(122,017,095)</u>	<u>(122,540,986)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 一年内到期的非流动资产(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的一年内到期的非流动资产的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收保证金	<u>73,084,716</u>	0.72%	<u>(523,891)</u>	收回可能性

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的一年内到期的非流动资产。

(iii) 于 2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的一年内到期的非流动资产的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率	坏账准备	理由
单项计提				
应收关联方款项	<u>203,978,387</u>	59.82%	<u>(122,017,095)</u>	预计可收回 金额

(8) 长期应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注七(6))	859,103,087	1,028,581,462
应收保证金及其他	<u>116,188,405</u>	<u>160,139,516</u>
	975,291,492	1,188,720,978
减：一年内到期的应收关联方款项 (附注七(6))	(203,978,387)	(808,081,462)
一年内到期的应收保证金及其他	(73,084,716)	(95,095,486)
坏账准备	<u>(302,926,237)</u>	<u>(120,069,405)</u>
	<u>395,302,152</u>	<u>165,474,625</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2022 年 12 月 31 日	65,044,030	(748,006)	220,500,000	(119,321,399)	(120,069,405)
本年变动	(21,940,341)	338,521	434,624,700	(183,195,353)	(182,856,832)
2023 年 12 月 31 日	43,103,689	(409,485)	655,124,700	(302,516,752)	(302,926,237)

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的长期应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提： 应收保证金	43,103,689	0.95%	(409,485)	回收可能性

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的长期应收款。

(iii) 于 2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的长期应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率	坏账准备	理由
单项计提				
应收关联方款项	655,124,700	46.18%	(302,516,752)	预计可收回 金额

(9) 长期股权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合营企业(a)	277,364,683	306,482,463
联营企业(b)	49,355,132	51,282,228
	326,719,815	357,764,691
减：长期股权投资减值准备	-	-
	326,719,815	357,764,691

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动						减值准备		
		追加 投资	减少 投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
武汉当代北辰置业有限公司 (以下称“武汉当代”)	74,689,045	-	-	(134,006)	-	-	-	-	74,555,039	-
杭州辰旭置业有限公司 (以下称“杭州辰旭”)(i)	9,891,114	-	(9,891,114)	-	-	-	-	-	-	-
杭州金湖房地产开发有限公司 (以下称“杭州金湖”)	170,664,846	-	-	(684,558)	-	-	-	-	169,980,288	-
无锡北辰盛阳置业有限公司 (以下称“无锡盛阳”)	46,965,592	-	-	7,574,672	-	-	(32,000,000)	-	22,540,264	-
武汉金宸盈创置业有限公司 (以下称“武汉金宸盈创”)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京北辰扬子江会议会展有限公司 (以下称“扬子江会展”)	4,271,866	-	-	1,854,594	-	-	(490,000)	-	5,636,460	-
北辰京西科幻(北京)会展有限公司 (以下称“京西科幻”)	-	3,000,000	-	1,652,632	-	-	-	-	4,652,632	-
	306,482,463	3,000,000	(9,891,114)	10,263,334	-	-	(32,490,000)	-	277,364,683	-

本集团在合营企业中的权益相关信息见附注五(2)。

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

(ii) 长期股权投资已减记至零, 合营企业的超额亏损详见附注五(2)(c)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动					减值准备			
		追加 投资	减少 投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
北京辰轩置业有限公司(以下称 “北京辰轩”)(ii)	-	185,963	-	(185,963)	-	-	-	-	-	-
无锡市辰万房地产有限公司 (以下称“无锡辰万”)	51,282,228	-	-	(1,927,096)	-	-	-	49,355,132	-	-
广州广悦置业有限公司 (以下称“广州广悦”)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	51,282,228	185,963	-	(2,113,059)	-	-	-	49,355,132	-	-

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注五(2)。

(ii) 长期股权投资已减记至零, 联营企业的超额亏损详见附注五(2)(c)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

	2022 年 12 月 31 日	本年增加(i)	本年减少(i)	2023 年 12 月 31 日
土地使用权、房 屋及建筑物:				
原价	11,754,160,972	111,983,123	(23,837,062)	11,842,307,033
累计折旧(摊销)	<u>(3,497,230,451)</u>	<u>(278,764,525)</u>	<u>5,103,349</u>	<u>(3,770,891,627)</u>
账面净值	8,256,930,521	(166,781,402)	(18,733,713)	8,071,415,406
减值准备	(274,595,205)	-	-	(274,595,205)
账面价值	<u>7,982,335,316</u>	<u>(166,781,402)</u>	<u>(18,733,713)</u>	<u>7,796,820,201</u>

本集团的投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。

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

于 2023 年 12 月 31 日, 账面价值为 4,967,876,667 元(原价 7,057,452,506 元)的投资性房地产(2022 年 12 月 31 日: 账面价值 5,972,871,580 元、原价 8,144,547,966 元)作为长期借款(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
固定资产(a)	2,765,623,080	2,896,817,793
固定资产清理	-	-
	<u>2,765,623,080</u>	<u>2,896,817,793</u>

(a) 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
2022 年 12 月 31 日	3,481,069,190	725,020,148	45,486,045	532,816,101	4,784,391,484
本年增加	18,354,034	12,088,205	258,050	30,778,657	61,478,946
购置	13,654,943	11,658,035	258,050	6,030,041	31,601,069
在建工程转入	-	430,170	-	190,936	621,106
其他(i)	4,699,091	-	-	24,557,680	29,256,771
本年减少	-	(40,315,145)	(3,852,192)	(7,750,407)	(51,917,744)
处置及报废	-	(9,153,686)	(3,852,192)	(7,750,407)	(20,756,285)
其他(i)	-	(31,161,459)	-	-	(31,161,459)
2023 年 12 月 31 日	3,499,423,224	696,793,208	41,891,903	555,844,351	4,793,952,686
累计折旧					
2022 年 12 月 31 日	(876,713,040)	(487,808,568)	(40,011,864)	(404,078,883)	(1,808,612,355)
本年增加	(90,557,082)	(33,941,349)	(280,965)	(35,484,053)	(160,263,449)
计提	(90,557,082)	(33,941,349)	(280,965)	(35,484,053)	(160,263,449)
本年减少	-	8,948,770	3,498,764	7,060,000	19,507,534
处置及报废	-	8,948,770	3,498,764	7,060,000	19,507,534
2023 年 12 月 31 日	(967,270,122)	(512,801,147)	(36,794,065)	(432,502,936)	(1,949,368,270)
减值准备					
2022 年 12 月 31 日	(78,961,336)	-	-	-	(78,961,336)
本年增加	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	(78,961,336)	-	-	-	(78,961,336)
账面价值					
2023 年 12 月 31 日	2,453,191,766	183,992,061	5,097,838	123,341,415	2,765,623,080
2022 年 12 月 31 日	2,525,394,814	237,211,580	5,474,181	128,737,218	2,896,817,793

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

(a) 固定资产(续)

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 1,735,309,450 元(原价 2,104,866,864 元)的房屋及建筑物(2022 年 12 月 31 日：账面价值为 2,063,274,283 元、原价 2,477,028,147 元)作为长期借款(附注四(26))及一年内到期的长期借款(附注四(25))的抵押物。

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

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

- (i) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团对部分固定资产的原值按工程款结算情况进行调整，对部分固定资产的类别进行调整。
- (ii) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。
- (iii) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。
- (iv) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。
- (v) 于 2023 年 12 月 31 日本集团无尚未办妥房屋所有权证的房屋建筑物。
- (vi) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团固定资产减值准备余额为 78,961,336 元(2022 年 12 月 31 日：78,961,336 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 在建工程

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
零星在建工程项目	2,993,780	-	1,222,025	-
				账面价值
				1,222,025

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 使用权资产

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价			
2022 年 12 月 31 日	62,332,855	15,259,290	77,592,145
本年增加	9,317,303	16,195,717	25,513,020
本年减少	(21,428,349)	(15,259,290)	(36,687,639)
2023 年 12 月 31 日	50,221,809	16,195,717	66,417,526
累计折旧			
2022 年 12 月 31 日	(37,526,472)	-	(37,526,472)
本年增加	(14,538,966)	(15,259,290)	(29,798,256)
本年减少	21,428,349	15,259,290	36,687,639
2023 年 12 月 31 日	(30,637,089)	-	(30,637,089)
账面价值			
2023 年 12 月 31 日	19,584,720	16,195,717	35,780,437
2022 年 12 月 31 日	24,806,383	15,259,290	40,065,673

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 无形资产

办公软件

原价

2022 年 12 月 31 日	83,128,690
本年增加	
购置	22,584,266
本年减少	
处置	-
2023 年 12 月 31 日	105,712,956

累计摊销

2022 年 12 月 31 日	(57,869,663)
本年增加	
计提	(9,827,633)
本年减少	
处置	-
2023 年 12 月 31 日	(67,697,296)

账面价值

2023 年 12 月 31 日	38,015,660
2022 年 12 月 31 日	25,259,027

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期待摊费用

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2023 年 12 月 31 日
酒店营运物资	21,556,433	-	(7,111,032)	14,445,401
使用权资产改良	738,467	1,842,797	(785,370)	1,795,894
其他	2,458,249	-	(1,444,495)	1,013,754
	<u>24,753,149</u>	<u>1,842,797</u>	<u>(9,340,897)</u>	<u>17,255,049</u>

(16) 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
预提费用	1,482,945,408	370,736,352	2,134,447,156	533,611,789
抵销内部未实现利润	2,051,630,380	512,907,595	2,207,107,380	551,776,845
可抵扣亏损	147,557,240	36,889,310	299,011,752	74,752,938
资产减值准备	1,056,291,976	264,072,994	768,446,112	192,111,528
租赁负债	33,721,156	8,430,289	37,253,994	9,313,499
	<u>4,772,146,160</u>	<u>1,193,036,540</u>	<u>5,446,266,394</u>	<u>1,361,566,599</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		91,034,737		125,072,402
预计于 1 年后转回的金额		<u>1,102,001,803</u>		<u>1,236,494,197</u>
		<u>1,193,036,540</u>		<u>1,361,566,599</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
减免租金摊销	57,531,068	14,382,767	129,148,960	32,287,240
直线法计提的收入	36,044,736	9,011,184	42,477,044	10,619,261
使用权资产	35,780,437	8,945,109	37,253,994	9,313,499
	<u>129,356,241</u>	<u>32,339,060</u>	<u>208,879,998</u>	<u>52,220,000</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		26,962,114		38,515,077
预计于 1 年后转回的金额		<u>5,376,946</u>		<u>13,704,923</u>
		<u>32,339,060</u>		<u>52,220,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 递延所得税资产(续)

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	2,502,097,562	2,513,127,694
可抵扣亏损	5,191,379,625	3,797,818,864
	<u>7,693,477,187</u>	<u>6,310,946,558</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
2023	-	108,486,341
2024	344,060,270	348,278,620
2025	444,125,606	445,632,176
2026	1,297,640,192	1,317,455,445
2027	1,558,969,374	1,577,966,282
2028	1,546,584,183	-
	<u>5,191,379,625</u>	<u>3,797,818,864</u>

本集团的未确认递延所得税资产的可抵扣亏损包括以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异当期转为可抵扣亏损的部分。

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(32,339,060)	1,160,697,480	(52,220,000)	1,309,346,599
递延所得税负债	32,339,060	-	52,220,000	-
	<u>-</u>	<u>1,160,697,480</u>	<u>-</u>	<u>1,309,346,599</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 其他非流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合同取得成本	8,094,268	26,242,603
减：合同取得成本减值准备	-	-
	<u>8,094,268</u>	<u>26,242,603</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 资产减值及损失准备

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 资产减值及损失准备(续)

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付工程款	5,531,126,629	6,445,592,918
其他	237,655,231	235,728,020
	<u>5,768,781,860</u>	<u>6,681,320,938</u>

于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 2,535,282,147 元(2022 年 12 月 31 日：3,170,440,641 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

(20) 预收款项

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收租赁款	<u>164,170,792</u>	<u>200,216,551</u>

(a) 于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 25,222,034 元(2022 年 12 月 31 日：50,716,405 元)，主要为尚未满足收入确认条件的预收租赁款，预计将于一年内结转完毕。

(21) 合同负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
开发项目预收款(i)	1,967,684,768	10,462,779,202
其他(ii)	121,455,209	146,551,148
	<u>2,089,139,977</u>	<u>10,609,330,350</u>

(i) 合同负债中包含的开发项目预收款分析如下：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 合同负债(续)

(ii) 合同负债中的其他主要包括酒店业务的预收房款等。

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

(22) 应付职工薪酬

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	60,738,249	54,116,058
应付设定提存计划(b)	10,993,828	43,342,246
应付离职后福利(c)	7,094,000	7,887,000
	<u>78,826,077</u>	<u>105,345,304</u>

(a) 短期薪酬

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	39,645,878	865,232,936	(857,932,748)	46,946,066
职工福利费	-	68,907,416	(68,888,350)	19,066
社会保险费	5,125,882	85,048,559	(85,713,457)	4,460,984
其中：医疗保险费	4,316,828	81,070,510	(81,223,207)	4,164,131
工伤保险费	708,925	2,386,370	(2,901,423)	193,872
生育保险费	100,129	1,591,679	(1,588,827)	102,981
住房公积金	93,021	81,222,767	(80,925,985)	389,803
工会经费和职工教育经费	5,000,515	19,324,725	(18,828,260)	5,496,980
其他短期薪酬	4,250,762	18,027,112	(18,852,524)	3,425,350
	<u>54,116,058</u>	<u>1,137,763,515</u>	<u>(1,131,141,324)</u>	<u>60,738,249</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2022年 12月31日	本年增加	本年减少	2023年 12月31日
基本养老保险	39,682,988	115,416,970	(147,320,281)	7,779,677
企业年金缴费	2,582,502	32,254,352	(32,108,400)	2,728,454
失业保险费	1,076,756	4,264,820	(4,855,879)	485,697
	<u>43,342,246</u>	<u>151,936,142</u>	<u>(184,284,560)</u>	<u>10,993,828</u>

(c) 应付离职后福利

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付离职后福利(一年内到期部分) (附注四(30))	<u>7,094,000</u>	<u>7,887,000</u>

于 2023 年度，本集团所支付的离职后福利为 7,595,472 元。

(23) 应交税费

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应交土地增值税	1,308,038,841	1,368,834,331
应交企业所得税	351,335,050	404,922,726
应交增值税	39,772,373	81,659,059
应交城市维护建设税	12,959,691	14,158,303
应交教育费附加及其他	36,639,336	38,164,223
	<u>1,748,745,291</u>	<u>1,907,738,642</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 其他应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	512,995,697	384,161,234
押金及保证金	479,947,032	514,191,958
应付其他关联公司款项(附注七(6))	322,070,055	274,061,371
预提费用	76,863,903	93,286,143
应付销售代理费	37,894,615	40,516,310
应付维修费	24,992,248	37,540,748
应付能源费	23,781,152	27,145,228
代收售房契税、公共维修基金	14,652,666	16,452,893
应付诚意金	4,224,814	6,209,767
应付子公司少数股东的股利(ii)	1,162,190	276,162,190
待转销项税	172,115,571	874,368,877
其他	246,673,283	221,085,057
	<u>1,917,373,226</u>	<u>2,765,181,776</u>

- (i) 于 2023 年 12 月 31 日，应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 168,800,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为一年；104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保(2022 年 12 月 31 日：应付少数股东款项主要为本公司部分子公司分别自其少数股东取得的往来款项，其中 130,200,000 元的借款利率为 6.5%，借款期限为一年；104,810,000 元的借款利率为 10.5%，无固定还款期限；剩余款项不计息；上述款项均无任何抵押、质押或担保)。应付少数股东款项中的按关联方进行核算的金额为 295,152,111 元(附注七(6))(2022 年：110,959,577 元)。
- (ii) 2023 年 12 月 31 日，应付子公司少数股东股利中无关联方部分(2022 年 12 月 31 日：无)。
- (iii) 于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 554,556,379 元(2022 年 12 月 31 日：607,156,302 元)，主要为收到的租赁押金及应付关联方款项，因为相关协议未到期或对方未要求偿还，上述款项尚未结清。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 一年内到期的非流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期应付款(附注四(28))	2,686,672,669	1,769,906,506
一年内到期的应付债券(附注四(27))	3,571,986,772	701,178,008
一年内到期的长期借款(附注四(26))	2,003,038,764	6,589,686,344
一年内到期的租赁负债(附注四(29))	29,493,476	26,750,807
	<u>8,291,191,681</u>	<u>9,087,521,665</u>

(26) 长期借款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	12,918,948,872	14,925,251,367
保证借款(ii)	133,598,322	2,337,670,236
信用借款	34,781,390	21,733,314
	<u>13,087,328,584</u>	<u>17,284,654,917</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款	(1,943,460,137)	(5,273,726,524)
保证借款	(53,404,022)	(1,313,761,256)
信用借款	(6,174,605)	(2,198,564)
	<u>(2,003,038,764)</u>	<u>(6,589,686,344)</u>
	<u>11,084,289,820</u>	<u>10,694,968,573</u>

- (i) 于 2023 年 12 月 31 日，上述抵押借款包括应付利息 16,963,579 元(2022 年 12 月 31 日：20,186,759 元)，利息每季度支付一次，本金应于 2038 年 5 月 29 日前分期偿还，其中：借款本金 710,366,255 元(2022 年 12 月 31 日：3,590,666,190 元)系由本集团的存货(附注四(5))作为抵押；借款本金 472,000,000 元(2022 年 12 月 31 日：无)系由本集团的存货及固定资产(附注四(5)、附注四(11))作为抵押；10,719,619,038 元系由本集团的投资性房地产及固定资产(附注四(10)、附注四(11))作为抵押，同时由上述投资性房地产及固定资产截至 2038 年 6 月的营业收入作质押(2022 年 12 月 31 日，借款本金 11,314,398,418 元系由本集团的投资性房地产及固定资产作为抵押，其中 9,539,398,418 元同时由上述投资性房地产及固定资产截至 2036 年 3 月的营业收入作质押)；借款本金 1,000,000,000 元(2022 年 12 月 31 日：无)系由本集团的存货及投资性房地产(附注四(5)、附注四(10))作为抵押。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期借款(续)

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

- (ii) 于 2023 年 12 月 31 日，上述保证借款包括应付利息 193,622 元(2022 年 12 月 31 日：4,707,936 元)，其中：借款本金 0 元(2022 年 12 月 31 日：1,292,000,000 元)由本集团合并范围内的子公司取得，系由本公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保；借款本金 133,404,700 元(2022 年 12 月 31 日：1,040,962,300 元)由本公司取得，系由本集团合并范围内的子公司提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保，上述款项按季付息。
- (iii) 于 2023 年度，本集团不存在逾期长期借款，年利率区间为 3.85%至 7.00%(2022 年度：4.24%至 7.40%)。

(27) 应付债券

(a) 长期应付债券

	2022 年 12 月 31 日	本年 发行	本年 偿还	按面值 计提利息	溢折价 摊销	长短期重分类	2023 年 12 月 31 日
2019 年公司债券-5 年期(i)	372,069,879	-	-	(13,277,000)	2,078,452	(374,148,331)	-
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(iii)	318,301,808	-	-	(11,037,400)	187,495	(318,489,303)	-
2021 年中期票据第一期-5 年期(iv)	1,447,071,320	-	-	(50,750,000)	700,003	(1,447,771,323)	-
2021 年公司债券(第二期)-5 年期(v)	1,335,738,070	-	-	(46,329,400)	775,327	(1,336,513,397)	-
2022 年中期票据第一期-5 年期(vi)	1,049,979,743	-	-	(37,872,000)	441,043	-	1,050,420,786
2022 年公司债券(第一期)-5 年期(vii)	822,836,284	-	-	(28,875,000)	472,029	-	823,308,313
2022 年中期票据第二期-5 年期(viii)	1,427,199,414	-	-	(49,764,000)	566,844	-	1,427,766,258
2023 年公司债券(第一期)-3 年期(ix)	-	598,800,000	-	(15,830,959)	271,703	-	599,071,703
	6,773,196,518	598,800,000	-	(253,735,759)	5,492,896	(3,476,922,354)	3,900,567,060

(b) 一年内到期的应付债券

	2022 年 12 月 31 日	本年 发行	本年 偿还	按面值 计提利息	溢折价摊销	长短期重分类	2023 年 12 月 31 日
2019 年公司债券-5 年期(i)	-	-	-	-	-	374,148,331	374,148,331
2020 年公司债券-5 年期(ii)	597,918,495	-	(600,000,000)	(993,945)	2,081,505	-	-
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(iii)	-	-	-	-	-	318,489,303	318,489,303
2021 年中期票据第一期-5 年期(iv)	-	-	-	-	-	1,447,771,323	1,447,771,323
2021 年公司债券(第二期)-5 年期(v)	-	-	-	-	-	1,336,513,397	1,336,513,397
	597,918,495	-	(600,000,000)	(993,945)	2,081,505	3,476,922,354	3,476,922,354

于 2023 年 12 月 31 日，应付债券利息 95,064,418 元(2022 年 12 月 31 日：103,259,513 元)包含在一年内到期的非流动负债(附注四(25))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券(续)

(b) 一年内到期的应付债券(续)

债券有关信息如下：

	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	是否 违约
2019 年公司债券-5 年期(i)	100 元	3.55%	2019 年 4 月 16 日	5 年	1,200,000,000	否
2020 年公司债券-5 年期(ii)	100 元	4.17%	2020 年 1 月 15 日	5 年	600,000,000	否
2021 年公司债券(第一期)-5 年期(iii)	100 元	3.46%	2021 年 7 月 26 日	5 年	319,000,000	否
2021 年中期票据第一期-5 年期(iv)	100 元	3.50%	2021 年 12 月 21 日	5 年	1,450,000,000	否
2021 年公司债券(第二期)-5 年期(v)	100 元	3.46%	2021 年 12 月 29 日	5 年	1,339,000,000	否
2022 年中期票据第一期-5 年期(vi)	100 元	3.60%	2022 年 4 月 25 日	5 年	1,052,000,000	否
2022 年公司债券(第一期)-5 年期(vii)	100 元	3.50%	2022 年 4 月 28 日	5 年	825,000,000	否
2022 年中期票据第二期-5 年期(viii)	100 元	3.48%	2022 年 8 月 22 日	5 年	1,430,000,000	否
2023 年公司债券(第一期)-3 年期(ix)	100 元	3.74%	2023 年 4 月 17 日	3 年	600,000,000	否

- (i) 经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，本公司于2019年4月16日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.80%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，于2022年4月18日，投资者选择回售826,000,000元，剩余的债券在存续期后两年的票面年利率为固定利率3.55%。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (ii) 经上海证券交易所“上证函[2019]387号”核准，于2020年1月15日非公开发行5年期公司债券，票面年利率为4.17%，并附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。于2023年1月15日，投资者选择回售600,000,000元，本公司已全部兑付。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付债券(续)

(b) 一年内到期的应付债券(续)

- (iii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 7 月 26 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 3.46%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (iv) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2021]MTN1032 号”文核准，本公司于 2021 年 12 月 21 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (v) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2021 年 12 月 29 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第二期)，票面年利率为 3.46%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (vi) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN293 号”文核准，本公司于 2022 年 4 月 25 日公开发行 5 年期中期票据(第一期)，票面年利率为 3.60%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (vii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2199 号文核准，本公司于 2022 年 4 月 28 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券，票面年利率为 3.50%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (viii) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN619 号”文核准，本公司于 2022 年 8 月 22 日公开发行 5 年期中期票据(第二期)，票面年利率为 3.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- (ix) 经上海证券交易所“上证函[2023]860 号”核准，本公司于 2023 年 4 月 17 日面向专业投资者非公开发行 3 年期公司债券，票面年利率为 3.74%，并附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付少数股东款项(i)	1,685,496,975	1,788,153,262
应付关联方款项(附注七(6))	2,902,870,833	1,601,906,666
资产支持专项计划(ii)	3,610,847,861	749,254,149
	<u>8,199,215,669</u>	<u>4,139,314,077</u>
减：一年内到期的长期应付款		
应付少数股东款项	(1,586,663,975)	(1,240,682,562)
应付关联方款项(附注七(6))	(344,870,833)	(501,906,666)
资产支持专项计划	(755,137,861)	(27,317,278)
	<u>(2,686,672,669)</u>	<u>(1,769,906,506)</u>
	<u>5,512,543,000</u>	<u>2,369,407,571</u>

- (i) 应付少数股东款项为本公司之子公司自少数股东取得的股东借款，其中：1,400,115,792 元的借款利率为 6.5%；282,378,000 元的借款利率为 7%(于 2022 年 12 月 31 日，1,458,239,937 元的借款利率为 6.5%；285,318,000 元的借款利率为 7%)，均无任何抵押、质押及担保，其中金额 1,586,663,975 元将于 2024 年到期，将其重分类至一年内到期非流动负债核算。于 2023 年 12 月 31 日应付少数股东款项中按关联方进行核算的金额为 271,753,087 元(2022 年 12 月 31 日：无)(附注七(6))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期应付款(续)

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

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

(29) 租赁负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
租赁负债	33,721,156	37,253,994
减：一年内到期的非流动负债 (附注四(25))	<u>(29,493,476)</u>	<u>(26,750,807)</u>
	<u>4,227,680</u>	<u>10,503,187</u>

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期应付职工薪酬

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付离职后福利	107,698,334	104,219,109
减：将于一年内支付的部分 (附注四(22)(c))	(7,094,000)	(7,887,000)
	<u>100,604,334</u>	<u>96,332,109</u>

将于一年内支付的应付离职后福利在应付职工薪酬列示。

于资产负债表日，本集团离职后福利所采用的主要精算假设为：

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

计入当期综合收益的离职后福利为：

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 递延收益

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
政府补助(a)	2,391,975	-	(735,992)	1,655,983
与联营公司顺流交易产生未实现收益	16,895,379	16,226,415	-	33,121,794
	<u>19,287,354</u>	<u>16,226,415</u>	<u>(735,992)</u>	<u>34,777,777</u>

(a) 政府补助

	2022 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日	
亚运村照明改造工程项目补贴	<u>2,391,975</u>	-	计入其他收益 (735,992)	<u>1,655,983</u>	与资产相关/与收益相关 与资产相关
			冲减主营业务成本 -		

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 股本

	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动		2023 年 12 月 31 日
		其他	小计	
无限售条件股份— 人民币普通股	2,660,000,000	-	-	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>
	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动		2022 年 12 月 31 日
		其他	小计	
无限售条件股份— 人民币普通股	2,660,000,000	-	-	2,660,000,000
境外上市的外资股	707,020,000	-	-	707,020,000
	<u>3,367,020,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020,000</u>

(33) 资本公积

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
股本溢价	3,655,557,242	-	-	3,655,557,242
其他资本公积				
权益法核算的被投资 单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	59,100,069	-	-	59,100,069
	<u>3,714,698,888</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,714,698,888</u>
	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
股本溢价	3,722,463,722	-	(66,906,480)	3,655,557,242
其他资本公积				
权益法核算的被投资 单位其他权益变动	41,577	-	-	41,577
其他	67,500,069	-	(8,400,000)	59,100,069
	<u>3,790,005,368</u>	<u>-</u>	<u>(75,306,480)</u>	<u>3,714,698,888</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 盈余公积

	2022 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	909,785,134	41,879,838	-	951,664,972
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>1,071,254,548</u>	<u>41,879,838</u>	<u>-</u>	<u>1,113,134,386</u>
	2021 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	907,749,876	2,035,258	-	909,785,134
任意盈余公积金	161,469,414	-	-	161,469,414
	<u>1,069,219,290</u>	<u>2,035,258</u>	<u>-</u>	<u>1,071,254,548</u>

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

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

(35) 未分配利润

	2023 年度	2022 年度
年初未分配利润	4,619,576,099	6,256,156,680
加：本年归属于母公司股东的 净利润/(亏损)	68,064,279	(1,575,516,219)
减：提取法定盈余公积	(41,879,838)	(2,035,258)
应付普通股股利	-	(33,670,200)
应付其他权益工具股利	-	(25,358,904)
年末未分配利润	<u>4,645,760,540</u>	<u>4,619,576,099</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业收入和营业成本

	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	15,748,850,454	12,986,592,257
其他业务收入	2,627,653	2,347,465
	<u>15,751,478,107</u>	<u>12,988,939,722</u>
	2023 年度	2022 年度
主营业务成本	11,438,580,574	10,319,613,400
其他业务成本	159,647	151,216
	<u>11,438,740,221</u>	<u>10,319,764,616</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

(i) 会展(含酒店)及商业物业

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

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

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

(b) 其他业务收入和其他业务成本

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

(37) 税金及附加

	2023 年度	2022 年度	计缴标准
土地增值税	579,458,374	464,973,128	附注三
房产税	187,278,102	170,244,046	附注三
增值税	83,188,462	82,420,622	附注三
城市维护建设税	45,232,940	26,016,269	附注三
教育费附加	32,046,259	18,941,474	
印花税	5,294,495	8,636,429	
其他	47,533,678	28,274,720	
	<u>980,032,310</u>	<u>799,506,688</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 销售费用

	2023 年度	2022 年度
销售服务费	177,138,319	204,485,845
薪酬支出	146,755,612	149,437,032
广告费	40,969,784	57,912,952
物业管理费	42,334,189	45,977,333
办公消耗费	9,177,739	9,364,494
能源费	4,359,490	6,236,331
经营性租赁	1,582,014	2,063,352
固定资产折旧(附注四(11))	1,523,321	1,792,020
维修费	373,342	636,198
其他	5,245,338	8,580,605
	<u>429,459,148</u>	<u>486,486,162</u>

(39) 管理费用

	2023 年度	2022 年度
薪酬支出	651,058,800	637,384,844
咨询服务费	106,679,292	88,591,065
使用权资产折旧	27,465,357	33,973,155
维修费	21,256,026	20,506,621
办公消耗费	20,149,148	18,299,023
固定资产折旧(附注四(11))	15,863,408	16,085,660
物业管理费	18,245,028	16,444,743
能源费	10,223,978	10,409,154
无形资产摊销	5,748,767	6,681,059
开办费	-	2,252,003
经营性租赁	3,336,693	1,502,798
其他	37,365,296	32,566,520
	<u>917,391,793</u>	<u>884,696,645</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 财务费用

	2023 年度	2022 年度
利息支出	1,419,497,134	1,658,151,457
减：资本化利息	(511,865,590)	(754,300,796)
利息费用	907,631,544	903,850,661
减：利息收入	(80,272,936)	(127,660,709)
汇兑收益	(182,548)	(350,389)
手续费及其他	5,985,065	8,788,096
	<u>833,161,125</u>	<u>784,627,659</u>

(41) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2023 年度	2022 年度
房地产开发成本	9,881,338,421	8,977,560,343
薪酬支出	1,147,177,874	1,117,625,973
咨询服务费	382,597,960	360,637,239
投资性房地产摊销(附注四(10))	278,764,525	276,662,961
使用的消耗品成本	223,079,144	183,759,299
固定资产折旧(附注四(11))	160,263,449	158,284,584
物业管理费	142,723,169	129,827,543
能源费	109,318,369	99,457,162
会展搭建服务费	119,993,226	67,420,948
办公消耗费	90,314,965	67,632,414
广告推广费用	48,495,202	59,685,161
维修费	61,406,695	57,080,027
使用权资产折旧(附注四(13))	29,798,256	34,006,315
经营性租赁	11,522,969	11,616,590
长期待摊费用摊销(附注四(15))	9,340,897	10,235,137
无形资产摊销(附注四(14))	9,827,633	8,583,173
开办费	-	2,252,003
其他	79,628,408	68,620,551
	<u>12,785,591,162</u>	<u>11,690,947,423</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 费用按性质分类(续)

如附注二(26)所述，本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2023 年度金额为 11,522,969 元(2022 年度：11,616,590 元)。

(42) 其他收益

	2023 年度	2022 年度
政府补助		
—与收益相关	5,361,539	8,623,942
—与资产相关	735,992	735,996
增值税进项加计抵减	12,269,018	7,324,316
代扣代缴个人所得税手续费返还	571,499	1,006,801
其他	7,806,861	-
	<u>26,744,909</u>	<u>17,691,055</u>

(43) 投资收益

	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	8,150,275	(59,033,240)
关联方贷款利息收入	57,240,781	73,141,265
处置长期股权投资产生的投资收益	20,678,299	-
其他	907,606	1,845,414
	<u>86,976,961</u>	<u>15,953,439</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 资产减值损失

	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失	637,210,915	905,159,137
投资性房地产减值损失	-	137,801,998
	<u>637,210,915</u>	<u>1,042,961,135</u>

(45) 信用减值损失

	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	11,694,143	2,323,920
其他应收款坏账(转回)/损失	(1,765,811)	4,759,187
一年内到期非流动资产坏账(转回)/损失	119,265,188	53,744,106
长期应收款坏账损失	131,019,824	98,089,773
	<u>260,213,344</u>	<u>158,916,986</u>

(46) 营业外收入

	2023 年度	2022 年度	计入 2023 年度非经常性损益的金额
赔偿及违约金收入	44,053,564	18,301,657	44,053,564
政府补助(a)	106,796	3,221,122	106,796
固定资产报废利得	81,245	308,229	81,245
其他	3,185,812	1,019,666	3,185,812
	<u>47,427,417</u>	<u>22,850,674</u>	<u>47,427,417</u>

(a) 政府补助明细

	2023 年度	2022 年度
—与收益相关	<u>106,796</u>	<u>3,221,122</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 营业外支出

	2023 年度	2022 年度	计入 2023 年度非经常性损益的金额
赔偿及违约金支出	14,677,511	5,119,784	14,677,511
非流动资产报废损失	1,768,243	413,755	1,768,243
对外捐赠	750,000	311,893	750,000
其他	707,093	904,592	707,093
	<u>17,902,847</u>	<u>6,750,024</u>	<u>17,902,847</u>

(48) 所得税费用

	2023 年度	2022 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	313,510,364	277,734,646
递延所得税	<u>148,649,119</u>	<u>(63,198,319)</u>
	<u>462,159,483</u>	<u>214,536,327</u>

将基于合并利润表的利润/(亏损)总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用:

	2023 年度	2022 年度
利润/(亏损)总额	<u>398,726,854</u>	<u>(1,438,307,225)</u>
按适用税率计算的所得税	99,681,714	(359,576,806)
优惠税率的影响	(17,389,774)	-
不得扣除的成本、费用和损失	9,150,869	5,369,522
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(11,134,270)	(6,429,397)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	193,432,285	189,586,795
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	190,456,228	344,281,655
非应纳税(收入)/损失	(2,037,569)	14,758,310
其他	-	26,546,248
所得税费用	<u>462,159,483</u>	<u>214,536,327</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 每股收益/(损失)

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 现金流量表项目注释

本集团不存在以净额列报现金流量的情况，重大的现金流量项目列示如下：

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
受限制的担保金及保证金的减少	323,191,240	506,286,998
押金及保证金	111,549,431	185,862,047
利息收入	80,272,936	127,660,709
政府补助	5,468,335	12,581,060
代收的契税及公共维修基金等	32,954,532	18,867,463
其他	47,810,875	41,797,546
	<u>601,247,349</u>	<u>893,055,823</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
押金及保证金	107,556,465	142,038,129
代垫契税及公共维修基金等	13,840,363	28,034,532
办公及会议费	24,570,806	10,510,971
赔偿及违约金支出	14,786,049	9,921,441
差旅费	6,549,275	2,257,943
业务招待费	1,123,865	1,350,540
捐赠支出	750,000	311,893
其他	28,054,890	8,858,868
	<u>197,231,713</u>	<u>203,284,317</u>

(c) 收回投资收到的现金

	2023 年度	2022 年度
收回合营或联营企业投资	<u>9,891,114</u>	<u>17,500,000</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 现金流量表项目注释(续)

(d) 投资支付的现金

	2023 年度	2022 年度
向合营及联营企业出资	3,185,963	-

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
退回的信托借款保证金	32,970,000	35,990,000

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
偿还租赁负债支付的金额	31,110,836	38,086,125
取得同一控制下子公司支付的现金	-	111,510,800
信托借款保证金	15,800,000	-
	<u>46,910,836</u>	<u>149,596,925</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净亏损调节为经营活动现金流量

	2023 年度	2022 年度
净亏损	(63,432,629)	(1,652,843,552)
加：资产减值损失(附注四(44))	637,210,915	1,042,961,135
信用减值损失(附注四(45))	260,213,344	158,916,986
使用权资产折旧(附注四(13))	29,798,256	34,006,315
固定资产折旧(附注四(11))	160,263,449	158,284,584
无形资产摊销(附注四(14))	9,827,633	8,583,173
投资性房地产摊销(附注四(10))	278,764,525	276,662,961
长期待摊费用的摊销(附注四(15))	9,340,897	10,235,137
处置固定资产的(收益)/损失	(211,163)	32,200
固定资产报废损失	1,686,998	105,526
财务费用	907,631,544	903,850,661
投资收益(附注四(43))	(86,976,961)	(15,953,439)
递延所得税资产的减少/(增加)	148,649,119	(63,198,319)
存货的减少	8,411,654,067	5,608,844,394
受到限制的担保金及保证金的减少	323,191,240	506,286,998
经营性应收项目的减少/(增加)	716,585,047	(85,697,046)
经营性应付项目的减少	(10,356,801,640)	(2,887,526,728)
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,387,394,641</u>	<u>4,003,550,986</u>

(b) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2023 年度	2022 年度
应付股利抵销应收债权	287,235,822	670,900,000
应收股利抵销应付债务(附注七(5)(I))	32,000,000	210,641,207
应付少数股东减资款抵消债权	345,000,000	-
当期新增的使用权资产	25,513,020	27,361,630
存货转入投资性房地产	-	363,861,936
	<u>689,748,842</u>	<u>1,272,764,773</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金净变动情况

	2023 年度	2022 年度
现金的年末余额	8,505,481,550	8,388,150,608
减：现金的年初余额	<u>(8,388,150,608)</u>	<u>(12,960,951,786)</u>
现金净增加/(减少)额	<u>117,330,942</u>	<u>(4,572,801,178)</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 现金流量表补充资料(续)

(d) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

	银行借款 (含一年內到期)	应付债券 (含一年內到期)	租赁负债 (含一年內到期)	其他(i) (含一年內到期)	合计
2022 年 12 月 31 日	(17,284,654,917)	(7,474,374,526)	(37,253,994)	(4,215,560,105)	(29,011,843,542)
筹资活动产生的现金流量净额	4,963,311,522	264,124,799	31,110,836	(3,933,440,142)	1,325,107,015
本年计提的利息	(765,985,189)	(262,304,105)	(2,064,978)	(401,378,684)	(1,431,732,956)
不涉及现金收支的变动	-	-	(25,513,020)	319,235,822	293,722,802
(附注四(51)(b))	-	-	(33,721,156)	(8,231,143,109)	(28,824,746,681)
2023 年 12 月 31 日	<u>(13,087,328,584)</u>	<u>(7,472,553,832)</u>	<u>(33,721,156)</u>	<u>(8,231,143,109)</u>	<u>(28,824,746,681)</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 现金流量表补充资料(续)

(e) 现金

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	506,410	510,394
可随时用于支付的银行存款	8,504,975,140	8,387,640,214
年末现金余额	<u>8,505,481,550</u>	<u>8,388,150,608</u>

如附注四(1)所述，于 2023 年 12 月 31 日，931,854,163 元的银行存款(2022 年 12 月 31 日：1,255,045,403 元)不属于现金。

(52) 外币货币性项目

	2023 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
港元	1,817,019	0.91	1,653,487
美元	749,273	7.08	5,304,853
欧元	266,396	7.86	2,093,873
	<u>2,832,688</u>		<u>9,052,213</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
北京北辰房地产开发股份有限公司	北京市	北京市	500,180,000	房地产开发	-	99%	设立
北京天成天房地产开发有限公司	北京市	北京市	11,000,000	房地产开发	-	100%	设立
北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	北京市	北京市	16,000,000 美元	房地产开发	-	51%	设立
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	1,200,000,000	房地产开发、酒店及养老	-	100%	设立
北京北辰绿洲商贸有限公司	北京市	北京市	1,000,000	商贸	-	100%	设立
北京北辰信诚物业管理有限责任公司(以下简称“信诚物业”)	北京市	北京市	5,000,000	物业管理	-	100%	设立
首都会展集团	北京市	北京市	200,000,000	物业管理、会议及展览服务	60%	-	设立
长沙世纪御景房地产有限公司	长沙市	长沙市	20,410,000	房地产开发	-	51%	投资
杭州北辰置业有限公司	杭州市	杭州市	50,000,000	房地产开发	-	80%	设立
北京北辰当代置业有限公司(II)	北京市	北京市	50,000,000	房地产开发	-	50%	设立
北京北辰酒店管理有限公司(I)	北京市	北京市	20,500,000	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100%	设立
北京北辰信通网络技术服务有限公司(以下简称“信通”)	北京市	北京市	20,000,000	多媒体电子、商务信息、网络开发	100%	-	非同一控制下的企业合并
南京旭辰置业有限公司	南京市	南京市	50,000,000	房地产开发	-	51%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
武汉光谷创意文化科技园有限公司	武汉市	武汉市	40,816,000	房地产开发	-	51%	投资
苏州北辰旭昭置业有限公司(i)	苏州市	苏州市	10,000,000	房地产开发	-	50%	设立
北京北辰会展信息服务公司(i)	北京市	北京市	20,000,000	经济贸易咨询; 会议及展览服务; 旅游信息咨询	-	100%	设立
北京北辰时代会展有限公司(i)	北京市	北京市	10,000,000	会议及展览服务; 出租商业用房; 物业管理; 酒店管理	-	100%	设立
北京北辰兴顺会展有限公司(i)	北京市	北京市	50,000,000	会议及展览服务; 出租商业用房; 物业管理; 酒店管理	-	90%	设立
北京北辰会展研究院有限公司(i)	北京市	北京市	10,000,000	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询;	-	100%	设立
廊坊市北辰房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	31,000,000	房地产开发	-	100%	设立
成都辰诗置业有限公司(i)	成都市	成都市	70,000,000	房地产开发	-	40%	设立
北京北辰领航商务会展有限公司(i)	北京市	北京市	10,000,000	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询; 经济贸	-	100%	设立
成都北辰天府置业有限公司(以下称“成都天府”)(iii)	成都市	成都市	100,000,000	易咨询	-	100%	设立
杭州北辰华置业有限公司	杭州市	杭州市	50,000,000	房地产开发	-	100%	设立
合肥辰旭房地产开发有限公司(ii)	合肥市	合肥市	50,000,000	房地产开发	-	50%	设立
宁波北辰华置业有限公司	宁波市	宁波市	20,000,000	房地产开发	-	100%	设立
重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	重庆市	100,000,000	房地产开发	-	100%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
苏州北辰置业有限公司	苏州市	苏州市	2,000,000,000	房地产开发	-	100%	设立
武汉北辰慧慧房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	1,330,000,000	房地产开发	-	100%	设立
武汉北辰辰智房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	730,000,000	房地产开发	-	100%	设立
宁波辰新置业有限公司	宁波市	宁波市	50,000,000	房地产开发	-	51%	非同一控制下的企业合并
地产集团	北京市	北京市	8,859,093,600	房地产开发	100%	-	设立
四川北辰天仁置业有限公司	眉山市	眉山市	100,000,000	房地产开发	-	100%	设立
海口辰智置业有限公司	海口市	海口市	50,000,000	房地产开发	-	70%	设立
成都华府置业有限公司	成都市	成都市	50,000,000	房地产开发	-	100%	设立
武汉北辰领航商务会展有限公司(1)	武汉市	武汉市	10,000,000	会议会展服务	-	60%	设立
成都北辰中金展览有限公司(以下称“成都北辰中金”)	成都市	成都市	5,000,000	会议会展服务	51%	-	设立
武汉裕辰房地产开发有限公司(以下称“武汉裕辰”)	武汉市	武汉市	30,000,000	房地产开发	60%	-	设立
杭州北辰京诚置业有限公司(以下称“杭州京诚”)	杭州市	杭州市	20,000,000	房地产开发	100%	-	设立
武汉金盈智置业有限公司(以下称“武汉金盈智”)	武汉市	武汉市	20,000,000	房地产开发	50%	1%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
北京宸宇房地产开发有限公司(以下称“北京宸宇”)	北京市	北京市	5,500,000,000	房地产开发 会议会展服务; 商务信息咨询; 企业管理咨询	-	51%	设立
武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司	武汉市	武汉市	2,000,000	管理咨询	-	51%	设立
武汉宸发房地产开发有限公司(以下称“武汉宸发”)	武汉市	武汉市	37,500,000	房地产开发	80%	-	设立
武汉宸展房地产开发有限公司(以下称“武汉宸展”)	武汉市	武汉市	37,500,000	房地产开发	80%	-	设立
长沙滨展置业有限公司(以下称“长沙滨展”)	长沙市	长沙市	40,000,000	房地产开发	100%	-	设立
廊坊市辰智房地产开发有限公司(以下称“廊坊辰智”)	廊坊市	廊坊市	31,000,000	房地产开发	100%	-	设立
成都北辰天辰置业有限公司(以下称“成都天辰”)	成都市	成都市	62,500,000	房地产开发	80%	-	设立
重庆北辰合悦置业有限公司(以下称“重庆合悦”)	重庆市	重庆市	50,000,000	房地产开发	100%	-	设立
广州辰旭置业有限公司(以下称“广州辰旭”)	广州市	广州市	98,039,200	房地产开发	51%	-	设立
廊坊市辰睿房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	31,000,000	房地产开发	-	100%	设立
宁波北辰京诚置业有限公司	宁波市	宁波市	50,000,000	房地产开发	-	100%	设立
钓鱼台北辰(北京)会展有限公司 ⁽¹⁾	北京市	北京市	20,000,000	会议会展服务; 商务信息咨询; 企业管理咨询	-	51%	设立
海口辰睿	海口市	海口市	50,000,000	房地产开发	-	100%	设立
杭州北辰京阳置业有限公司	杭州市	杭州市	50,000,000	房地产开发	-	100%	设立

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
北京国际展览中心有限公司(i)	北京市	北京市	20,000,000	会议会展服务；商务信息咨询；企业管理咨询	-	100%	同一控制下的企业合并
北京北辰商业管理有限公司	北京市	北京市	50,000,000	商业综合体管理服务；物业管理	100%	-	设立
北辰悦物业	北京市	北京市	20,000,000	物业管理	-	100%	设立

(i) 由本公司通过持股比例为 60%的子公司首都会展集团间接持股。

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

(iii) 于 2023 年 11 月，地产集团之全资子公司成都天府吸收合并地产集团之全资子公司成都北辰置业有限公司，吸收合并后成都天府存续存续，注册资本变更为 100,000,000 元。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

本集团综合考虑子公司是否为上市公司、其少数股东权益占本集团合并股东权益的比例、少数股东损益占本集团合并净利润的比例等因素, 确定存在重要少数股东权益的子公司, 列示如下:

子公司名称	少数股东的持股比例	2023 年度归属于少数股东的损益	2023 年度向少数股东分派股利	2023 年 12 月 31 日的少数股东权益
北京宸宇	49%	(5,628,056)	-	2,281,948,519

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2023 年 12 月 31 日				2022 年 12 月 31 日							
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	负债合计			
北京宸宇	4,561,855,795	161,437,162	4,723,292,957	66,255,163	-	66,255,163	4,759,566,456	165,098,823	4,924,665,279	256,141,657	-	256,141,657

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

	2023 年度			2022 年度		
	营业收入	净亏损	综合亏损总额	营业收入	净亏损	综合亏损总额
北京宸宇	183,987,787	(11,485,829)	(11,485,829)	884,978,504	(92,242,022)	(92,242,022)
			(20,867,347)			912,930,430
			经营活动现金流量			经营活动现金流量

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无重要合联营企业。

本集团综合考虑合营企业和联营企业是否为上市公司、其账面价值占本集团合并总资产的比例、权益法核算的长期股权投资收益占本集团合并净利润的比例等因素，确定重要的合营企业和联营企业。于 2023 年 12 月 31 日，本集团的合营企业和联营企业对本集团不具有财务重大性，因此本集团无重要的合营企业和联营企业。

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

(b) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2023 年度	2022 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	277,364,683	306,482,463
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)(i)	10,263,334	(9,135,917)
其他综合收益	-	-
综合收益/(亏损)总额	10,263,334	(9,135,917)
联营企业：		
投资账面价值合计	49,355,132	51,282,228
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(2,113,059)	(33,001,944)
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	(2,113,059)	(33,001,944)

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 合营企业和联营企业的超额亏损

	年初累积未确认的损失	本年度未确认的损失	年末累积未确认的损失
武汉金辰盈创	70,991,529	12,148,568	83,140,097
广州广悦	119,321,399	239,966,137	359,287,536
北京辰轩	28,730,732	3,773,923	32,504,655

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息

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

2023 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2023 年度及 2023 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	房地产开发	会展(含酒店)及商 业物业	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	12,904,731,516	2,649,088,964	197,657,627	-	-	15,751,478,107
分部间交易收入	-	78,652,500	55,002,345	-	(133,654,845)	-
营业成本	9,881,338,421	1,411,407,584	145,994,216	-	-	11,438,740,221
利息收入	38,208,995	4,910,738	221,657	36,931,546	-	80,272,936
利息费用	733,558,169	-	-	174,073,375	-	907,631,544
对合营企业和联营企业 的投资收益	4,643,049	3,507,226	-	-	-	8,150,275
信用减值损失	150,928	13,073,939	(79,874)	247,068,351	-	260,213,344
资产减值损失	637,210,915	-	-	-	-	637,210,915
折旧费与摊销费	36,996,736	437,488,233	9,445,792	4,063,999	-	487,994,760
利润/(亏损)总额	588,577,980	469,558,831	(58,494,474)	(600,915,483)	-	398,726,854
所得税费用	495,312,070	117,389,708	(14,623,619)	(135,918,676)	-	462,159,483
净利润/(亏损)	36,025,129	352,169,123	(43,870,855)	(407,756,026)	-	(63,432,629)
资产总额	37,133,958,704	10,359,154,310	100,054,422	8,631,977,162	-	56,225,144,598
负债总额	24,341,316,251	1,223,424,628	284,723,813	14,845,830,847	-	40,695,295,539
对合营企业和联营企业 的长期股权投资	316,430,723	10,289,092	-	-	-	326,719,815
非流动资产增加额(i)	16,120,904	189,110,915	2,513,496	18,479,601	-	226,224,916

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2023 年度及 2023 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

2023 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。于 2023 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2022 年度及 2022 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

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

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2022 年度及 2022 年 12 月 31 日分部信息列示如下(续):

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

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
北辰集团	中国北京市	房地产开发、商品销售、餐饮、会议承接、旅游接待

本公司的最终控制方为北辰集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
北辰集团	<u>2,208,100,000</u>	-	-	<u>2,208,100,000</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
北辰集团	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>	<u>34.48%</u>

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注五(1)。

(3) 合营企业和联营企业情况

合联营公司的基本情况及相关信息见附注五(2)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

	与本集团的关系
北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心 (以下称“辰运物业”)	与本公司同受母公司控制
北京北辰实业集团有限责任公司元辰鑫物业管理分公司 (以下称“元辰鑫物业”)	与本公司同受母公司控制
北京北辰会展投资有限公司(以下称“北辰会展投资”)	与本公司同受母公司控制
北京北辰亚运村汽车交易市场有限公司(以下称“北辰亚市”)	与本公司同受母公司控制
北京辰星国际会展有限公司(以下称“北京辰星”)	母公司的联营公司
北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)	母公司的联营公司
武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司(以下称“武汉基地”)	重要子公司的少数股东
武汉杰龙投资有限公司(以下称“武汉杰龙”)	重要子公司的少数股东
深圳市江湾信息咨询有限公司(以下称“深圳江湾”)	重要子公司的少数股东
北京金隅地产开发集团有限公司及北京金隅集团股份有限公司 (以下合称“北京金隅”)	重要子公司的少数股东 及其一致行动人
中建玖合发展集团有限公司(以下称“中建玖合”)	重要子公司的少数股东
中国建筑集团有限公司及其子公司(以下合称“中国建筑”)	中建玖合的最终控制方及其子公司

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

	关联交易内容	关联交易定价政策	2023 年度	2022 年度
京西科幻	接受会展服务	本集团购买商品、接受关联方劳务以市场价格作为定价基础	17,472,570	-
中国建筑	接受建造劳务		823,924,218	—
元辰鑫物业	接受管理劳务		2,234,470	-
北辰集团	支付商标及标识许可使用费		10,000	10,000
深圳江湾	咨询服务		849,057	-
康辰亚奥	采购设备、技术服务		5,716,739	4,490,345
北辰亚市	平台运营费		-	160,377
			<u>850,207,054</u>	<u>4,660,722</u>

提供劳务：

	关联交易内容	关联交易定价政策	2023 年度	2022 年度
元辰鑫物业	提供商业管理服务		1,293,190	-
辰运物业	提供网络接入服务、商业管理服务		1,554,216	103,774
北辰会展投资	提供商业管理服务、网络接入服务、电话租赁服务	本集团向关联方提供劳务以市场价格作为定价基础	1,668,775	668,239
北京辰星	提供管理服务、网络接入服务		716,038	-
扬子江会展	提供管理服务		3,915,090	-
京西科幻	提供管理服务、会展服务		6,552,304	-
北辰亚市	提供商业管理服务		2,264,664	-
			<u>17,964,277</u>	<u>772,013</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁

本集团作为承租方确认的租金费用：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2023 年度	2022 年度
辰运物业	信诚物业	办公用房	<u>900,000</u>	<u>900,000</u>

本集团作为承租方当年增加的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度	2022 年度
北辰集团	土地使用权(i)	<u>16,195,717</u>	<u>15,908,193</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁(续)

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2023 年度	2022 年度
北辰集团(i)	<u>786,166</u>	<u>740,710</u>

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

本集团作为出租方当年确认的租赁收入：

承租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2023 年确认的租赁收入	2022 年确认的租赁收入
本公司	北辰会展投资	办公用房	1,139,053	5,093,354
本公司	北京辰星	办公用房	425,727	961,713
本公司	北京辰星	运输工具	-	74,336
			<u>1,564,780</u>	<u>6,129,403</u>

(c) 担保

本集团作为被担保方

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 自股东取得股东往来款以及往来款利息

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

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

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

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 自中建玖合取得项目开发往来款以及项目开发往来款利息

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

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

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

(f) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 为广州广悦提供项目开发往来款及项目开发往来款利息(续)

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

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

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收广州广悦款项计提减值准备的余额为 360,199,479 元(2022 年 12 月 31 日：119,321,399 元) (附注四(7)(8))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 为武汉金辰盈创提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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

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

剩余款项不计息，且无任何抵押、质押或担保。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团根据整个存续期间逾期信用损失计提对应收武汉金辰盈创款项计提减值准备的余额为 64,334,368 元(2022 年 12 月 31 日：51,837,008 元) (附注四(7)(8))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 为北京辰轩提供项目开发往来款及项目开发往来款利息

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

(i) 为关联方垫付款项

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
北京辰星	-	442,227	(442,227)	-
武汉当代	-	36,247	(36,247)	-
辰运物业	-	13,720	(13,720)	-
北辰亚市	-	112,190	(112,190)	-
元辰鑫物业	-	13,320	(13,320)	-
	-	617,704	(617,704)	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 从关联方取得往来款项

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
武汉当代	42,000,000	-	-	42,000,000
杭州金湖	152,500,000	-	-	152,500,000
北京辰轩	-	96,220,000	-	96,220,000
无锡盛阳(附注七(5)(l))	32,000,000	-	(32,000,000)	-
无锡辰万	22,050,000	-	-	22,050,000
武汉杰龙	57,076,632	5,750,879	-	62,827,511
武汉基地	53,663,868	5,407,019	-	59,070,887
北辰会展投资	1,196,006	-	(1,196,006)	-
北京金隅	219,077	686,841	(846,701)	59,217
北京辰星	23,200,000	-	(23,200,000)	-
京西科幻	1,115,365	45,726,820	(38,255,427)	8,586,758
	<u>385,020,948</u>	<u>153,791,559</u>	<u>(95,498,134)</u>	<u>443,314,373</u>

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

(k) 为关联方提供往来款项

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
北京金隅	416,500,000	-	-	416,500,000
深圳江湾	79,000,000	-	-	79,000,000
	<u>495,500,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>495,500,000</u>

上述款项不计息、无任何抵押或质押且无固定还款期限。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(l) 从关联方收到股利

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

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

(m) 关键管理人员薪酬

	2023 年度	2022 年度
关键管理人员薪酬	<u>23,253,068</u>	<u>23,241,936</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、预付及应付款项余额

应收关联方款项：

		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京辰星	750,000	(9,675)	80,162	(24)
	扬子江会展	345,833	(4,461)	-	-
	京西科幻	1,671,091	(21,557)	-	-
	元辰鑫物业	73,524	(22)	-	-
	辰运物业	81,698	(25)	-	-
	北辰亚市	185,174	(56)	-	-
		<u>3,107,320</u>	<u>(35,796)</u>	<u>80,162</u>	<u>(24)</u>
其他应收款	深圳江湾	79,000,000	(690,432)	79,000,000	(537,200)
	北京金隅	416,500,000	(243,961)	416,500,000	(369,075)
	武汉金辰盈创	14,074,051	(253,333)	13,689,626	(257,365)
		<u>509,574,051</u>	<u>(1,187,726)</u>	<u>509,189,626</u>	<u>(1,163,640)</u>
一年内到期的 非流动资产	广州广悦	194,710,037	(119,839,868)	431,016,118	(2,550,561)
	武汉金辰盈创	9,268,350	(2,177,227)	353,500,700	(51,837,008)
	北京辰轩	-	-	23,564,644	(40,549)
		<u>203,978,387</u>	<u>(122,017,095)</u>	<u>808,081,462</u>	<u>(54,428,118)</u>
长期应收款	广州广悦	390,524,700	(240,359,611)	220,500,000	(119,321,399)
	武汉金辰盈创	264,600,000	(62,157,141)	-	-
		<u>655,124,700</u>	<u>(302,516,752)</u>	<u>220,500,000</u>	<u>(119,321,399)</u>

预付关联方款项：

		2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预付款项	中国建筑	<u>12,780,529</u>	<u>—</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、预付及应付款项余额(续)

应付关联方款项：

		2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	中建玖合	173,194,496	—
	无锡盛阳	-	32,000,000
	杭州金湖	152,500,000	152,500,000
	武汉当代	42,000,000	42,000,000
	无锡辰万	22,050,000	22,050,000
	北京辰轩	96,220,000	-
	武汉杰龙	62,827,511	57,076,632
	武汉基地	59,070,887	53,663,868
	北京金隅	59,217	219,077
	北辰会展投资	-	1,196,006
	北京辰星	-	23,200,000
	京西科幻	8,586,758	1,115,365
	元辰鑫物业	713,297	-
		<u>617,222,166</u>	<u>385,020,948</u>
应付账款	中国建筑	1,020,592,679	—
	京西科幻	549,736	-
	康辰亚奥	3,208,514	4,573,387
		<u>1,024,350,929</u>	<u>4,573,387</u>
应付职工薪酬	关键管理人员	-	-
		<u>2023 年 12 月 31 日</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>
一年内到期的非流动负债 (不包括租赁负债)	北辰集团	344,870,833	501,906,666
	中建玖合	271,753,087	—
		<u>616,623,920</u>	<u>501,906,666</u>

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、预付及应付款项余额(续)

		2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期应付款	北辰集团	<u>2,558,000,000</u>	<u>1,100,000,000</u>

(7) 关联方承诺

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

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

八 或有事项

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 承诺事项

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

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

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

(2) 会展(含酒店)及商业物业项目支出承诺事项

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

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

十 资产负债表日后事项

(1) 利润分配情况说明

金额

拟分配的股利	<u>67,340,400</u>
--------	-------------------

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	753,163,700	895,318,871
一到二年	429,187,345	547,391,146
二到三年	243,945,247	268,374,553
三到四年	150,916,129	138,188,306
四到五年	79,407,141	98,028,342
五年以上	593,756,434	715,845,255
	<u>2,250,375,996</u>	<u>2,663,146,473</u>

十二 金融工具及相关风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融工具及相关风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

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

(2) 信用风险

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

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

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融工具及相关风险(续)

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2023 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	8,461,285,322	-	-	-	8,461,285,322
应付账款	5,768,781,860	-	-	-	5,768,781,860
其他应付款(含利息)	1,934,705,845	-	-	-	1,934,705,845
长期应付款(含利息)	262,896,731	245,482,843	5,519,517,289	-	6,027,896,863
长期借款(含利息)	448,911,539	1,739,750,174	3,598,367,259	8,179,795,499	13,966,824,471
应付债券(含利息)	138,951,000	3,967,578,850	-	-	4,106,529,850
租赁负债(i)	-	4,353,200	-	-	4,353,200
财务担保合同	7,137,251,993	-	-	-	7,137,251,993
	<u>24,152,784,290</u>	<u>5,957,165,067</u>	<u>9,117,884,548</u>	<u>8,179,795,499</u>	<u>47,407,629,404</u>
	2022 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
一年内到期的非流动负债(含利息)	9,251,521,727	-	-	-	9,251,521,727
应付账款	6,681,320,938	-	-	-	6,681,320,938
其他应付款(含利息)	2,782,388,657	-	-	-	2,782,388,657
长期应付款(含利息)	111,282,663	2,428,737,649	-	-	2,540,020,312
长期借款(含利息)	518,415,711	1,380,739,517	2,852,465,969	11,242,136,777	15,993,757,974
应付债券(含利息)	237,904,800	3,705,864,666	3,360,909,183	-	7,304,678,649
租赁负债(i)	-	9,130,729	1,903,200	-	11,033,929
财务担保合同	10,979,240,261	-	-	-	10,979,240,261
	<u>30,562,074,757</u>	<u>7,524,472,561</u>	<u>6,215,278,352</u>	<u>11,242,136,777</u>	<u>55,543,962,447</u>

(i) 于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债

本集团无持续的以公允价值计量的资产和负债。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十四 资本管理

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

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

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

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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产负债率	72%	76%

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款	109,313,275	161,927,754
减：坏账准备	<u>(28,274,346)</u>	<u>(28,832,776)</u>
净额	<u>81,038,929</u>	<u>133,094,978</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	80,738,809	131,625,626
一到二年	742,904	669,004
二到三年	-	400,448
三年以上(i)	<u>27,831,562</u>	<u>29,232,676</u>
	<u>109,313,275</u>	<u>161,927,754</u>

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

(b) 于 2023 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额比例
余额前五名的应收账款	<u>55,955,992</u>	<u>26,577,015</u>	<u>51%</u>

(c) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(d) 坏账准备

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	<u>28,274,346</u>	<u>28,832,776</u>

本公司对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2023 年 12 月 31 日				2022 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项计提坏账准备(i)	27,532,125	25.19%	(27,532,125)	100.00%	28,240,059	17.44%	(28,240,059)	100.00%
按组合计提坏账准备(ii)	81,781,150	74.81%	(742,221)	0.91%	133,687,695	82.56%	(592,717)	0.44%
	<u>109,313,275</u>	<u>100.00%</u>	<u>(28,274,346)</u>	<u>25.87%</u>	<u>161,927,754</u>	<u>100.00%</u>	<u>(28,832,776)</u>	<u>17.81%</u>

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	27,357,675	100%	(27,357,675)	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	169,450	100%	(169,450)	预期无法收回
应收购房款	5,000	100%	(5,000)	预期无法收回
	<u>27,532,125</u>		<u>(27,532,125)</u>	

于 2022 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	26,547,878	100%	(26,547,878)	预期无法收回
应收酒店及餐饮服务款	1,687,181	100%	(1,687,181)	预期无法收回
应收购房款	5,000	100%	(5,000)	预期无法收回
	<u>28,240,059</u>		<u>(28,240,059)</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 应收物业费：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	-	不适用	-	30,669	14.77%	(4,530)

组合 — 应收酒店及餐饮服务款：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	10,731,009	0.32%	(34,382)	1,749,231	0.41%	(7,127)
逾期 1-30 日	2,432,828	0.44%	(10,801)	279,897	0.44%	(1,222)
逾期超过 90 天	62,150	22.12%	(13,746)	-	不适用	-
	<u>13,225,987</u>		<u>(58,929)</u>	<u>2,029,128</u>		<u>(8,349)</u>

组合 — 应收会展服务款-国有企业：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	6,040,471	1.29%	(78,194)	-	不适用	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收会展服务款-其他企业:

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	1,404,278	1.29%	(18,178)	120,833	0.78%	(945)
逾期 1-30 日	-	不适用	-	223,929	1.04%	(2,335)
逾期超过 90 日	223,929	26.98%	(60,408)	-	不适用	-
	<u>1,628,207</u>		<u>(78,586)</u>	<u>344,762</u>		<u>(3,280)</u>

组合一应收租赁款:

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	36,068,451	0.03%	(11,055)	117,981,730	0.03%	(43,201)
逾期 1-30 日	16,832,893	0.06%	(10,316)	9,543,678	0.07%	(6,437)
逾期 31-90 日	6,901,208	0.12%	(8,458)	1,539,148	0.13%	(2,076)
逾期超过 90 日	1,083,933	45.82%	(496,683)	2,218,580	23.66%	(524,844)
	<u>60,886,485</u>		<u>(526,512)</u>	<u>131,283,136</u>		<u>(576,558)</u>

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

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2022 年度：无)。

(f) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 2,202,264 元的应收账款质押给渤海国际信托有限公司作为取得 900,000,000 元借款的质押物(附注四(26))(2022 年 12 月 31 日：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收子公司款	22,312,712	31,506,139
代垫款项	6,826,482	11,881,708
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	1,050,334	1,877,826
工程专项基金	-	2,076,777
保证金	153,900	840,228
备用金	130,800	91,400
其他	4,088,461	8,637,869
	<u>46,842,689</u>	<u>69,191,947</u>
减：坏账准备	<u>(14,699,312)</u>	<u>(14,772,778)</u>
	<u>32,143,377</u>	<u>54,419,169</u>

本公司不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

(a) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2023 年 12 月 31 日				2022 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项计提坏账准备(i)	14,547,221	31.06%	(14,547,221)	100.00%	14,547,221	21.02%	(14,547,221)	100.00%
按组合计提坏账准备(ii)	32,295,468	68.94%	(152,091)	0.47%	54,644,726	78.98%	(225,557)	0.41%
	<u>46,842,689</u>	<u>100.00%</u>	<u>(14,699,312)</u>	<u>31.38%</u>	<u>69,191,947</u>	<u>100.00%</u>	<u>(14,772,778)</u>	<u>21.35%</u>

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期(单项) 信用损失(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2022 年 12 月 31 日	54,644,726	(225,557)	14,547,221	(14,547,221)	(14,772,778)
本年变动	(22,349,258)	73,466	-	-	73,466
2023 年 12 月 31 日	32,295,468	(152,091)	14,547,221	(14,547,221)	(14,699,312)

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收子公司款项	22,312,712	0.10%	(21,858)	回收可能性
应收代垫款项	4,559,261	1.21%	(55,278)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	1,335,034	1.92%	(25,632)	回收可能性
其他	4,088,461	1.21%	(49,323)	回收可能性
	<u>32,295,468</u>		<u>(152,091)</u>	

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收子公司款项	31,506,139	0.08%	(25,205)	回收可能性
应收代垫款项	9,614,487	0.83%	(79,800)	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	2,809,454	1.44%	(40,550)	回收可能性
工程专项基金	2,076,777	0.40%	(8,307)	回收可能性
其他	8,637,869	0.83%	(71,695)	回收可能性
	<u>54,644,726</u>		<u>(225,557)</u>	

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

(iii) 于 2023 年 12 月 31 日，处于第三段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率	坏账准备	理由
单项计提：				
预付货款	12,280,000	100%	(12,280,000)	附注四(4)(a)(iii)
应收代垫款	2,267,221	100%	(2,267,221)	预期无法收回
	<u>14,547,221</u>		<u>(14,547,221)</u>	

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

(c) 于 2023 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2022 年度：无)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(d) 于 2023 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账准备
			1 年以内、1 至 3 年及 3 年以上		
应收子公司款	应收子公司款	22,312,712		48%	(21,858)
北京金恒生科技发展有限公司	第三方款项	12,280,000	3 年以上	26%	(12,280,000)
北京振力投资管理有限公司	第三方款项	408,333	1 至 3 年	1%	(7,801)
北京市燃气集团有限责任公司	第三方款项	346,949	1 年以内	1%	(4,186)
北京大田延庆豆腐宴餐饮有限 公司	第三方款项	198,000	3 年以上	0%	(3,783)
		<u>35,545,994</u>		<u>76%</u>	<u>(12,317,628)</u>

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

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

(3) 长期股权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
子公司(a)	8,472,230,039	8,471,230,039
合营企业(附注四(9)(a))	-	-
联营企业(附注四(9)(b))	-	-
	<u>8,472,230,039</u>	<u>8,471,230,039</u>
减：长期股权投资减值准备	(158,000,000)	(158,000,000)
	<u>8,314,230,039</u>	<u>8,313,230,039</u>

于 2023 年 12 月 31 日，本公司的合营企业为武汉金辰盈创(附注四(9)(a))，联营企业为北京辰轩(附注四(9)(b))。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2022年 12月31日		本年增减变动		2023年 12月31日	减值准备期末余额	本期宣告分派的现金股利
	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他			
地产集团	7,944,646,753	-	-	-	7,944,646,753	-	-
首都会展集团	120,000,000	-	-	-	120,000,000	-	-
长沙北辰	40,000,000	-	-	-	40,000,000	(20,000,000)	-
杭州京诚	-	-	-	-	-	(18,000,000)	-
武汉裕辰	-	-	-	-	-	(10,000,000)	-
武汉金辰盈智	-	-	-	-	-	-	-
成都北辰中金	2,550,000	-	-	-	2,550,000	-	-
武汉辰展	-	-	-	-	-	(30,000,000)	-
武汉辰发	-	-	-	-	-	(30,000,000)	-
廊坊辰智	31,000,000	-	-	-	31,000,000	-	-
成都天辰	50,000,000	-	-	-	50,000,000	-	-
广州辰旭	50,000,000	-	-	-	50,000,000	-	-
重庆合悦	-	-	-	-	-	(50,000,000)	-
信通	25,033,286	-	-	-	25,033,286	-	-
北辰商管	50,000,000	-	-	-	50,000,000	-	-
世纪中心专项计划(i)	-	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-
	8,313,230,039	1,000,000	-	-	8,314,230,039	(158,000,000)	-

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本

	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	2,340,780,599	1,669,349,125
其他业务收入	2,075,471	992,360
	<u>2,342,856,070</u>	<u>1,670,341,485</u>
	2023 年度	2022 年度
主营业务成本	1,077,294,766	932,645,378
其他业务成本	77,981	40,286
	<u>1,077,372,747</u>	<u>932,685,664</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

- (i) 本公司房地产开发业务收入均于商品房达到已完工状态并交付或视同交付客户时点确认。
- (ii) 2023 年度，主营业务收入中在某一时段内确认的金额为人民币 329,955,928 元(2022 年度：172,206,972 元)。
- (iii) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额 122,841,188 元(2022 年 12 月 31 日：205,783,517 元)。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

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

(5) 投资收益

	2023 年度	2022 年度
关联方贷款利息收入	296,368,822	299,058,251
权益法核算的长期股权投资损失	(185,963)	(32,760,435)
其他	509,434	-
	<u>296,692,293</u>	<u>266,297,816</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 2023 年度非经常性损益明细表

	2023 年度
非流动资产处置净损失	(1,475,835)
除与正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响外，计入当期损益的政府补助	5,468,335
处置长期股权投资产生的投资收益	20,678,299
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	57,240,781
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,793,629
债务重组收益	7,806,861
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,104,772
其他符合非经常性损益定义的损益项目	(3,053,000)
	<hr/> 119,563,842
所得税影响额	(29,890,961)
少数股东权益影响额(税后)	3,037,151
	<hr/> <hr/> 92,710,032

(1) 2023 年度非经常性损益明细表编制基础

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

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

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

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

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 2022 年度非经常性损益明细表

	2022 年度
非流动资产处置净损失	(137,726)
计入当期损益的政府补助	12,581,060
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	73,141,265
辞退福利	(3,478,000)
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当前净损益	(3,558,770)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,543,824
	<u>95,091,653</u>
所得税影响额	(23,772,914)
少数股东权益影响额(税后)	(2,645,381)
	<u>68,673,358</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

北京北辰实业股份有限公司

财务报表补充资料

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 境内外财务报表差异调节表

本公司为在香港联合交易所上市的 H 股公司，本集团按照香港财务报告准则编制了财务报表，并已经罗兵咸永道会计师事务所审计。本财务报表在某些方面与本集团按照香港财务报告准则编制的财务报表之间存在差异，差异项目及金额列示如下：

	归属于上市公司股东的 净利润/(亏损)(合并)		归属于上市公司股东的 净资产(合并)	
	2023 年度 (人民币千元)	2022 年度 (人民币千元)	2023 年 12 月 31 日 (人民币千元)	2022 年 12 月 31 日 (人民币千元)
按企业会计准则	68,064	(1,575,516)	12,845,583	12,786,706
差异项目及金额—				
— 冲回中国准则下投资性 房地产所计提折旧及减 值准备(a)	200,782	268,161	2,621,558	2,420,776
— 投资性房地产公允价值	(128,439)	(138,638)	4,077,029	4,205,468
按香港财务报告准则	140,407	(1,445,993)	19,544,170	19,412,950

差异原因说明如下：

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

四 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2023 年度	2022 年度	2023 年度	2022 年度	2023 年度	2022 年度
归属于公司普通股股东的净利润	0.53	(11.73)	0.02	(0.48)	0.02	(0.48)
扣除非经常性损益后 归属于公司普通股 股东的净利润	(0.19)	(12.24)	(0.01)	(0.50)	(0.01)	(0.50)