



港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588

2022 年度報告



目錄

財務概要	2
董事長報告	4
管理層討論與分析	5
企業管治報告	17
董事、監事、高級管理人員簡歷	26
董事會報告	29
監事會報告	38
獨立核數師報告	39
合併財務報表	46
補充資料	141
董事會二零二二年度利潤分配方案	142
公司資料	143



財務概要

業績

截至十二月三十一日止年度	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	12,988,940	22,182,854	17,995,842	20,122,314	17,859,790
除所得稅前(虧損)/利潤	(803,113)	1,590,588	1,512,580	4,681,368	3,860,018
所得稅費用	722,064	1,350,530	1,042,383	2,579,488	1,606,703
年度(虧損)/利潤	(1,525,177)	240,058	470,197	2,095,459	2,214,119
歸屬於：					
本公司普通股股東	(1,471,352)	207,374	21,658	1,788,709	1,403,430
永續債投資者	25,359	137,783	143,530	116,859	7,059
非控制性權益	(79,184)	(105,099)	305,009	189,891	803,630

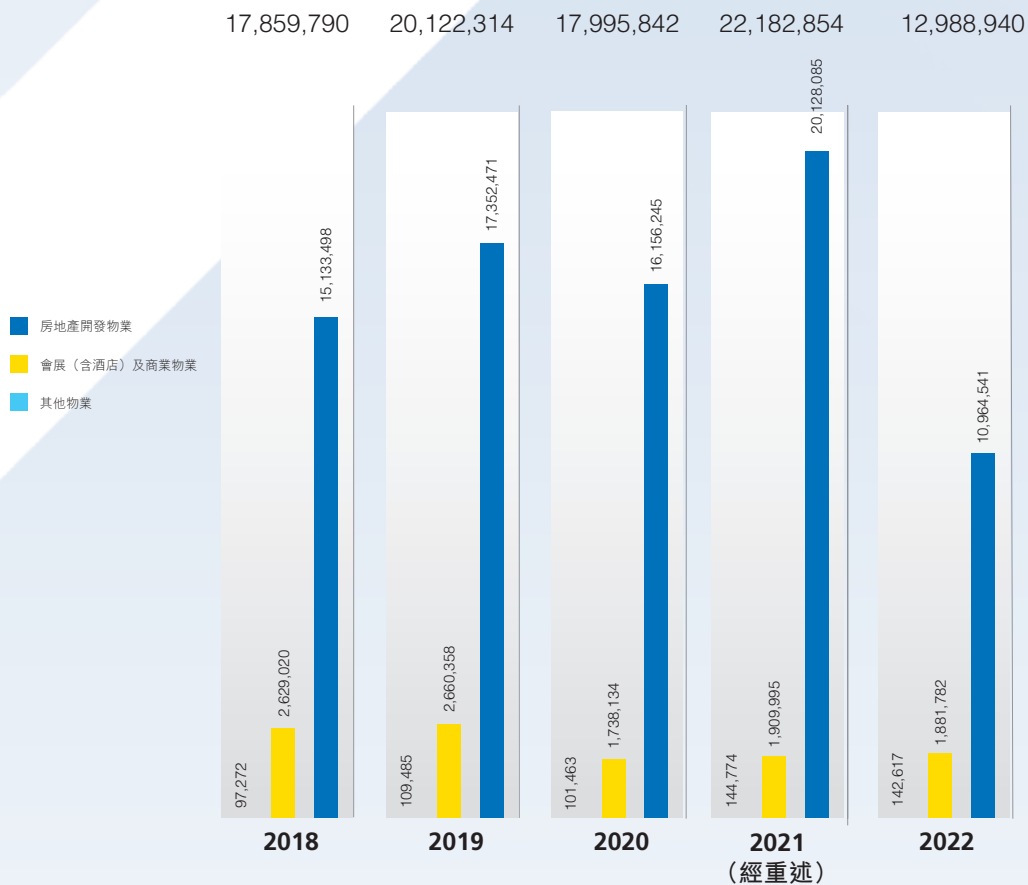
資產及負債

於十二月三十一日	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
總資產	76,112,736	88,479,352	94,929,518	102,438,791	99,910,665
總負債	53,528,643	62,610,819	68,835,886	75,900,502	77,054,480
總權益	22,584,093	25,868,533	26,093,632	26,538,289	22,856,185

財務概要 (續)

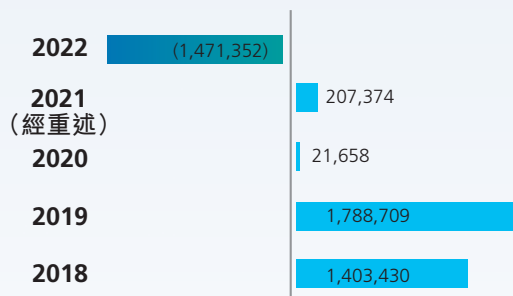
業務收入

人民幣千元



本公司普通股股東應佔 (虧損) / 利潤

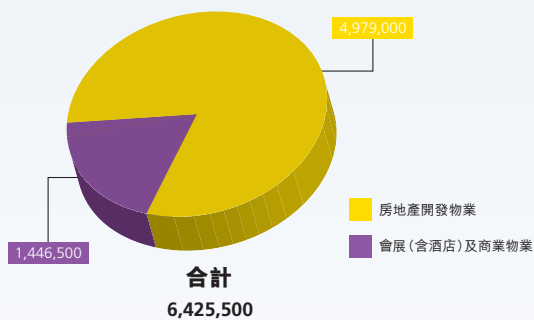
人民幣千元



物業組合總面積

平方米

截至二零二二年十二月三十一日止年度



董事長報告

各位股東：

本人謹代表董事會向各位股東提呈公司截至二零二二年十二月三十一日之年度經營業績報告。

截至二零二二年十二月三十一日，按照香港財務報告準則，報告期內，公司實現營業收入人民幣1,298,894.0萬元，同比下降41.45%。除稅前虧損為人民幣80,311.3萬元，同比下降150.49%。普通股股東應佔虧損為人民幣147,135.2萬元，同比下降人民幣167,872.6萬元，其中，公司稅後主營業務核心經營業績（不含公允價值變動損失）錄得虧損為人民幣133,271.4萬元，同比下降532.63%。每股虧損為人民幣0.4370元。

回顧二零二二年，面對錯綜複雜的國內外形勢，公司審時度勢、攻堅克難，認真研判市場形勢變化，客觀評估公司業務現狀，有效防範風險，保持公司各業務板塊穩健運營。在房地產開發業務方面，公司快速適應政策及市場變化，強化全流程監督管控，合理安排財務資源配置，努力壓縮成本費用，着力增強房地產開發業務抗風險能力。在會展（含酒店）及商業物業業務方面，公司會展上游業務拓展實現突破，會展場館輸出管理規模持續擴大，商業物業專業化運營進一步提升，會展（含酒店）及商業物業整體運營成效穩中有進。

展望二零二三年，公司將繼續堅持「會展+地產」的運營模式，在充分發揮各業態比較優勢的基礎上，構建各個板塊相互支撐、優勢互補、協同發展的新格局，推動公司高質量發展。對於房地產開發業務，公司要深入研判和把握行業發展趨勢，在土地儲備、產品打造、運營管控等方面加強整體統籌，謀劃長遠穩健發展，打造具有北辰特色的地產品牌。對於會展（含酒店）及商業物業業務，公司要積極推進數字化賦能，實現高質量發展。一方面以首都會展集團為平台，積極推進會展全產業鏈佈局擴張，做大做強會展上游業務，打造國際一流的會展品牌企業。另一方面，以北京北辰商業管理有限公司為平台，加快現有業務提質增效，不斷提升專業化、市場化運營水平，努力打造具有行業競爭力的商業物業管理品牌。

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

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

承董事會命



李偉東
董事長

管理層討論與分析

一、報告期內公司從事的業務情況

公司主營業務包括房地產開發、會展(含酒店)及商業物業。

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

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

公司憑藉「會展+地產」的運營模式，不斷加強資源整合和產業互動，以北京北辰商業管理有限公司為依託，對會展及地產配套的寫字樓、公寓、綜合商業等業態進行專業化運營管理，通過建立統一的資產中心管理模式，以智慧科技賦能物業運營管理，構建具備輕資產輸出能力的專業商業物業服務品牌。

二、報告期內核心競爭力分析

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

一方面，公司具有複合地產開發運營能力。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、保障房、寫字樓、商業物業等多業態項目，並在大型、綜合地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自二零零七年起連續十六年榮獲中國房地產TOP10研究組評選的「中國複合地產專業領先品牌」稱號。此外，公司近年來持續推進新城市拓展和區域深耕，均衡區域佈局，截至報告期末，公司房地產開發業務已進入全國15個城市，具備了全國規模化發展的基礎條件和專業能力。

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

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

管理層討論與分析(續)

三、所屬行業發展情況

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

1、房地產開發

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

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

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

2、會展(含酒店)及商業物業

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

四、經營情況討論與分析

二零二二年，公司聚焦主業，整合資源，加強管控，防範風險，持續推動房地產、會展(含酒店)以及商業物業板塊协同发展。

1、房地產開發

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

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

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

管理層討論與分析（續）

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

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

2、 會展（含酒店）及商業物業

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

(1) 會展（含酒店）

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

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

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



2022服貿會期間國家會議中心一期、二期外景

管理層討論與分析(續)

表1：截至目前公司受託管理的會展場館及酒店項目

序號	位置	項目名稱
1	北京市	北京金海湖國際會展中心
2		首鋼會展中心
3	河北省張家口市	崇禮國際會議會展中心及配套酒店
4		張家口北辰五洲皇冠酒店
5		張家口懷安北辰五洲皇冠花園酒店
6		張家口萬全北辰五洲皇冠酒店
7	河北省石家莊市	石家莊國際會展中心
8	河北省雄安新區	雄安商服會展中心及配套酒店
9	河北省廊坊市	河北永清銀豐北辰五洲皇冠酒店
10	內蒙古自治區赤峰市	赤峰北辰五洲皇冠酒店
11	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
12	山西省大同市	大同北辰五洲皇冠行政公寓
13	寧夏回族自治區銀川市	寧夏國際會堂
14	山東省青島市	青島國際會議中心
15		青島上合國際會議中心
16	山東省德州市	德州天衢博覽廣場
17	山東省威海市	威海國際經貿交流中心及配套酒店
18	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店
19	四川省成都市	成都空港產業服務區建設項目 會議中心及配套酒店
20	重慶市	重慶金隅五洲皇冠酒店
21		重慶金隅五洲皇冠行政公寓
22	湖北省武漢市	武漢中交北辰五洲皇冠酒店
23	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
24	江西省宜春市	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
25	廣西壯族自治區桂林市	桂林國際會展中心
26	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心及配套酒店
27	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心
28	江蘇省南通市	南通國際會展中心及配套酒店
29	江蘇省南京市	南京揚子江國際會議中心及配套酒店
30		南京五洲皇冠行政公寓
31		南京望玉島北辰五洲皇冠花園酒店
32		南京五洲皇冠酒店

管理層討論與分析（續）

序號	位置	項目名稱
33	浙江省湖州市	德清國際會議中心
34	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心及配套酒店
35		杭州未來科技城學術交流中心
36	福建省福州市	福州數字中國會展中心
37	廣東省廣州市	廣州香雪五洲皇冠酒店
38	廣東省惠州市	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
39	廣東省珠海市	珠海國際會展中心
40		珠海金葉五洲皇冠酒店
41		珠海五洲皇冠運動員公寓

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

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

(2) 商業物業

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

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

3、 融資工作

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

管理層討論與分析（續）

五、報告期內主要經營情況

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

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



長沙北辰三角洲（A2效果圖）



2022年9月28日，廊坊北辰香麓三期交付



長沙北辰國際會議中心



2022服貿會在首鋼園區舉行

管理層討論與分析(續)

表2：報告期內房地產項目情況

單位：平方米

序號	項目名稱	地區	經營模式	項目狀態	項目用途	銷售額		總投資額	總投資額	項目進度	預計完工	預計完工	預計完工		預計完工	預計完工		預計完工		
						(人民幣)	(美元)						總投資額	總投資額		銷售額	銷售額	銷售額	銷售額	
1	北京北辰香廠	北京海淀	住宅	竣工	142,400	312,100	28,59	280,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	315	315	1,221	5,305	728
2	北京北辰橡樹	北京昌平	別墅	在建	287,500	213,700	9,400	150,000	-	-	4,200	213,700	4,200	173,500	28,067	495	1,528	8,102	1,276	
3	北京龍怡山MOMA	北京順義	自住型商品房、商務房	在建	52,800	132,500	28,47	109,200	54,700	-	1,400	132,500	1,400	131,100	9,122	-	65	105	2,014	
4	北京北辰院1000	北京順義	住宅	竣工	101,200	213,300	24,45	140,000	-	-	-	213,300	-	213,300	18,864	5,122	8,465	29,262	1,104	
5	北京股份公司	北京保定	別墅	竣工	-	6,100	-	-	-	-	-	6,100	-	6,100	3,587	3,587	11,789	-	-	
6	北京台莊府	北京昌平	住宅	竣工	86,600	280,100	33,17	170,400	86,900	-	-	280,100	-	280,100	105,081	9,966	18,151	88,388	3,913	
7	北京龍怡山龍禧	北京順義	住宅	預施工	26,000	104,100	24,78	66,200	22,500	-	104,100	104,100	-	-	64,263	49,789	-	-	-	
8	長沙北辰二府洲	湖南長沙	住宅、商業	在建	780,000	5,200,000	407,08	3,920,000	-	416,700	3,943,000	3,943,000	-	4,448,000	157,835	99,104	12,706	20,057	271,511	
9	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	竣工	336,300	927,000	26,03	720,000	367,200	-	161,900	927,000	161,900	927,000	33,428	17,385	118,400	120,078	12,443	
10	長沙北辰光里	湖南長沙	住宅、商業	竣工	27,700	145,400	12,28	107,800	-	-	145,400	145,400	-	145,400	40,165	13,542	75,349	68,225	3,254	
11	武漢北辰龍城+	湖北武漢	住宅、商業	竣工	104,700	313,300	21,00	241,100	108,500	-	-	313,300	-	313,300	1,989	1,327	-	-	-	
12	武漢北辰龍城	湖北武漢	商業地產	在建	84,200	482,000	25,81	370,000	171,900	154,600	75,100	367,200	75,100	282,100	11,332	3,220	5,983	8,473	3,584	
13	武漢北辰龍城	湖北武漢	住宅、商業	在建	338,000	980,100	102,68	716,000	-	217,700	17,000	782,400	17,000	745,400	53,131	7,846	11,526	11,305	2,331	
14	武漢北辰龍城	湖北武漢	住宅	竣工	41,800	178,900	13,51	127,000	64,900	-	-	178,900	-	178,900	1,600	583	1,257	2,544	-	
15	武漢北辰龍城	湖北武漢	住宅	竣工	75,200	220,400	9,88	193,700	103,700	-	-	220,400	-	220,400	35,506	-16	7,530	4,244	549	
16	武漢北辰龍城+(08)地塊	湖北武漢	住宅、商業	竣工	59,500	188,900	12,42	169,000	101,000	-	-	188,900	188,900	-	188,900	64,758	31,773	23,556	16,726	36,117
17	武漢北辰龍城+(08)地塊	湖北武漢	住宅、商業	在建	63,200	227,700	16,38	158,100	126,500	-	-	227,700	-	-	-	-	-	-	-	-
18	武漢北辰龍城	湖北武漢	住宅、商業	竣工	50,500	212,100	18,72	151,400	74,200	-	-	212,100	166,600	166,600	212,100	35,712	14,034	-	-	-
19	杭州北辰龍城	浙江杭州	住宅、商業	竣工	83,900	317,500	25,29	265,000	188,000	-	-	317,500	-	317,500	7,324	87	474	2,684	88	
20	杭州北辰龍城	浙江杭州	住宅、商業	竣工	41,900	108,400	14,85	75,000	26,300	-	-	108,400	-	108,400	-	-	-	-	-	
21	杭州北辰龍城	浙江杭州	住宅	竣工	21,900	69,900	7,16	48,200	-	-	69,900	-	69,900	-	-	-	-	-	41	
22	杭州北辰龍城	浙江杭州	住宅、商業	竣工	57,400	209,700	5,50	144,000	56,000	-	-	209,700	-	209,700	-	-	-	-	-	
23	杭州北辰龍城	浙江杭州	住宅	竣工	12,200	44,400	2,52	25,700	-	-	44,400	44,400	-	44,400	22,467	2,667	21,571	74,689	116	
24	杭州北辰龍城	浙江杭州	住宅	在建	69,000	276,800	52,18	179,800	-	-	276,800	-	276,800	-	276,800	39,229	3,914	-	-	3,914
25	寧波北辰龍城	浙江寧波	住宅	竣工	47,300	189,700	46,20	137,400	-	-	189,700	-	189,700	-	189,700	8,664	791	930	3,720	664
26	寧波北辰龍城	浙江寧波	住宅、商業	竣工	133,000	404,800	34,33	292,200	149,200	-	-	404,800	-	404,800	930	784	854	2,374	785	
27	寧波北辰龍城	浙江寧波	住宅	在建	68,700	166,500	22,43	116,800	-	-	166,500	-	166,500	-	166,500	60,307	21,145	-	-	73,201
28	南京北辰龍城	江蘇南京	住宅	竣工	25,500	165,000	14,73	70,700	36,100	-	-	165,000	-	165,000	-	-	-	-	-	260
29	蘇州北辰龍城	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	178,700	273,900	17,28	188,200	99,300	-	-	273,900	-	273,900	914	912	912	1,304	-	
30	蘇州北辰龍城	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	170,000	392,900	65,70	268,800	-	-	392,900	165,400	-	224,500	88,877	36,524	36,133	52,424	11,117	

管理層討論與分析 (續)

序號	項目名稱	地區	經營類型	項目狀態	項目收益	權益類		權益類		持牌特許	權益類		權益類		權益類		權益類		權益類	權益類	
						總投資額	實際投資額	總投資額	實際投資額		權益類	權益類	權益類	權益類	權益類	權益類	權益類	權益類			權益類
						(人民幣)	(人民幣)														
31	蘇州六、八、九	江蘇無錫	住宅	竣工	4%	28.61	0.19	88,000	255,400	-	96,000	-	255,400	-	-	-	-	-	-	-	-
32	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	4%	46.79	0.58	197,900	535,400	-	165,500	-	535,400	-	-136	-	-	-	-	-	-
33	成都世紀城	四川成都	住宅-商業	竣工	4%	9.83	0.09	66,600	237,000	-	63,400	-	237,000	-	2,988	952	1,780	735	-	-	-
34	成都世紀城	四川成都	住宅-商業	竣工	100%	16.16	0.44	40,400	148,300	-	96,300	-	148,300	-	919	317	1,833	338	-	-	-
35	成都世紀城	四川成都	住宅	竣工	100%	28.25	0.87	88,000	297,100	-	210,000	-	297,100	-	11,913	2,243	4,165	6,327	841	-	-
36	成都世紀城	四川成都	住宅-商業	竣工	80%	18.03	0.85	26,600	120,000	-	79,800	-	120,000	-	29,904	11,310	16,353	31,082	2,322	-	-
37	成都世紀城	四川成都	住宅-商業	竣工	100%	22.00	1.68	81,100	227,300	133,200	-	183,200	-	227,300	227,300	63,638	16,381	102,856	152,411	9,853	-
38	四川世紀城	四川眉山	住宅-商業	竣工	100%	16.32	1.18	59,900	197,400	-	149,900	-	197,400	-	67,063	22,862	31,884	24,015	15,388	-	-
39	四川世紀城	四川眉山	住宅-商業	在建	100%	15.08	2.63	69,900	126,600	-	84,000	-	126,600	-	33,064	4,646	-	-	-	-	-
40	成都世紀城	四川成都	住宅-商業	在建	100%	31.28	4.50	140,700	357,700	-	286,800	-	357,700	78,200	-	-	-	-	-	-	-
41	成都世紀城	四川成都	住宅	在建	100%	24.56	1.38	82,500	245,800	-	164,900	-	245,800	-	-	-	-	-	-	-	-
42	成都世紀城	四川成都	商業	興建	100%	5.45	0.39	21,100	72,800	-	52,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	成都世紀城	四川成都	住宅	興建	100%	13.43	0.74	48,200	138,300	-	92,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(2023年數據)																					
44	合江世紀城	安徽合江	住宅-商業	竣工	50%	21.07	0.15	141,700	356,200	239,000	119,500	-	356,200	-	1,211	354	1,631	2,616	889	-	-
45	重慶世紀城	重慶渝北	住宅-商業	在建	100%	115.93	11.38	429,100	1,274,000	918,000	-	1,274,000	691,800	223,600	183,911	28,848	154,634	183,147	66,459	-	-
46	重慶世紀城	重慶渝北	住宅	在建	100%	24.64	3.51	68,200	150,400	102,200	-	150,400	19,400	-	67,705	2,988	-	-	46,592	-	-
47	海口世紀城	海南海口	住宅-商業	在建	70%	38.31	3.32	106,800	281,100	206,000	144,200	-	281,100	75,800	235,900	69,144	23,954	55,494	71,169	84,519	-
48	海口世紀城	海南海口	住宅	竣工	100%	12.35	2.63	39,500	134,700	106,800	-	134,700	134,700	134,700	106,356	92,776	25,750	28,356	67,026	-	-
49	廣州世紀城	廣東廣州	住宅-商業	在建	51%	12.00	0.43	25,100	113,700	77,800	39,700	-	113,700	113,700	-	-	-	-	-	-	-
50	廣州世紀城	廣東廣州	住宅-商業	在建	4%	9.66	0.92	25,100	110,600	76,600	37,900	-	110,600	110,600	-	25,485	9,759	-	-	-	-

註：

- 總投資額為項目的預計總投資額。
- 規畫計容建築面積和權益面積均為項目竣工時按出讓條件計算的數據。
- 權益面積(即合作開發項目涉及的面積)為公司所佔權益的計容建築面積。
- 持有待開發土地面積為項目土地中未開發部分的建築面積。
- 報告期內，公司總土地儲備497.90萬平方米，同比下降15.00%；權益土地儲備443.30萬平方米，同比下降14.67%；無新增房地產儲備；新開工面積50.77萬平方米，同比上漲10.73%；開復工面積424.86萬平方米，同比下降23.79%；竣工面積143.76萬平方米，同比下降19.81%；銷售面積61.63萬平方米，同比下降35.10%；銷售金額人民幣124.24億元，同比下降25.78%；結算面積76.99萬平方米，同比下降41.75%；結算金額人民幣109.65億元，同比下降45.53%；報告期末待結轉面積74.04萬平方米，同比下降25.23%。

管理層討論與分析(續)

表3：報告期內房地產出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租房地產 的建築面積 (平方米)	出租房地產 的租金收入	權益比例 (%)	
1	北京朝陽區	天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	23,394	100
2	北京朝陽區	北辰東路8號	北京國際會議中心	會議、展覽	58,000	5,925	100
3	北京朝陽區	北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	6,125	100
4	北京朝陽區	北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	5,404	100
5	北京朝陽區	北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	16,926	100
6	北京朝陽區	北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	22,276	100
7	北京朝陽區	北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	1,853	100
8	北京朝陽區	北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	5,743	100
9	北京朝陽區	北辰西路8號	國家會議中心大酒店	酒店	42,900	4,716	100
10	北京朝陽區	北辰東路8號	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,200	6,419	100
11	北京朝陽區	北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	8,572	100
12	湖南省長沙市開福區	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,200	11,970	100	
		湘江北路1500號					
13	北京朝陽區	北辰東路8號	北辰匯園酒店公寓	公寓	184,300	17,716	100
14	北京朝陽區	北苑路甲13號	北辰綠色家園B5區商業	商業	49,700	3,549	100
15	湖南省長沙市開福區	長沙北辰三角洲大悅城	商業	100,000	10,177	100	
		湘江北路1500號					
16	湖南省長沙市開福區	長沙北辰國際會議中心	會議、展覽	39,100	2,856	100	
		湘江北路1500號					
17	湖南省長沙市開福區	長沙北辰國薈酒店	酒店	62,500	5,794	100	
		湘江北路1500號					
18	湖北省武漢市洪山區	武漢光谷里	商業	29,600	3,317	51	
		高新二路9號					

註：

- 1、 北辰綠色家園B5區商業自二零一六年八月整體出租給北京市上品商業發展有限責任公司。
- 2、 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積。
- 3、 出租房地產的租金收入為項目的經營收入。
- 4、 北辰時代大廈的建築面積和經營收入均包含新辰里購物中心商業項目的建築面積和經營收入。
5. 上述第2、3、7、8、10、13項物業所處的土地是從北辰集團租賃得到，二零二二年度租金為人民幣17,481,349元。

管理層討論與分析（續）

表4：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期末融資總額	整體平均融資成本(%)	利息資本化金額
2,537,378	5.07	75,430

六、未來發展的討論與分析

（一）行業格局和趨勢

二零二三年，我國將堅持穩中求進的工作總基調，完整、準確、全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，着力推動高質量發展，更大激發市場活力和社會創造力，提升內需對經濟增長的拉動作用，着力穩增長穩就業穩物價，保持經濟運行在合理區間。

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

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

（二）公司發展戰略

公司將繼續保持戰略定力，不斷健全市場化運營機制，提升治理管控水平，推進產業數字化轉型，構建房地產、會展、商業物業板塊相互支撐、優勢互補、協同發展的新格局，推動公司高質量發展。

1、房地產開發

公司將繼續加強整體統籌，謀劃長遠發展，着力打造具有北辰特色的地產品牌。土地儲備方面，加強土地市場研究，優化重點區域布局，做好優質城市深耕，合理控制土地儲備規模，科學統籌開發計劃，確保公司可持續發展。產品打造方面，圍繞提升產品核心競爭力、培育差異化競爭優勢，立足市場需求，從建築空間、景觀設計、科技賦能等方面創新產品體系，打造品牌特色，增加品牌溢價，更好滿足剛需與改善型住房需求。運營管控方面，全力推進大運營體系建設，提升風險防控意識。加強工程進度管控，防範潛在交付風險；加強工程質量管控，提升客戶滿意程度；加強銷售回款管控，確保現金流量安全；加強成本預算管控，提高資金使用效益。

管理層討論與分析（續）

2、 會展（含酒店）及商業物業

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

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

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

3、 融資工作和資本開支

公司將結合市場行業政策變化，充分利用「總部融資」模式，積極拓展多元化融資路徑，持續優化資產負債結構，提升資金使用效率，有效降低費用支出，重視銷售回款質量，強化現金流量管理，提升公司整體抗風險能力和經營韌性，增厚資金安全邊際，保證資金鏈穩定性。

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

（三）經營計劃

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

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



武漢北辰蔚藍城市



雄安商服會展中心效果圖

管理層討論與分析(續)

(四) 可能面對的風險

1、 市場風險

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

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

2、 政策風險

房地產行業的發展與國家政策導向緊密相關，儘管當前行業政策有所放寬，但「房住不炒」的總基調仍將持續，房企面臨的政策風險在一定程度上仍存在。

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

3、 人才儲備的短期風險

隨着公司近年來不斷加強房地產開發全國化布局，以及會展場館及酒店受託管理等業務的穩步推進，公司對各類人才尤其是專業型人才與高級管理人才的需求量大幅提升，短期內或將面臨人才短缺的風險。

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

企業管治報告

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

本公司在本年度內已完全遵守香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載於本年度內生效的《企業管治守則》的所有守則條文。

董事會

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

本公司董事會現由八位董事組成，包括主席、四位執行董事、三位獨立非執行董事。

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

二零二二年，為確保本公司董事繼續在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻，本公司所有董事均積極參與持續專業發展，積極參加監管機構組織的公司治理相關的專題培訓，並及時學習監管機構新頒佈的法規、文件。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事已參與下列培訓：

董事姓名	閱讀監管規定更新資料／ 參加監管機構組織的培訓	參加公司內部與業務／ 董事職責相關之 培訓會／研討會
李偉東先生	✓	✓
李雲女士	✓	✓
楊華森先生（於二零二二年二月二十三日獲委任）	✓	✓
張文雷女士	✓	✓
郭川先生	✓	✓
周永健博士	✓	✓
甘培忠先生	✓	✓
陳德球先生	✓	✓
陳德啟先生（於二零二二年一月十九日辭任）	✓	✓

本公司獨立非執行董事在本公司的任職期限沒有超過境內外監管規則規定的年限。

董事會定期開會，並且每年至少舉行4次會議。董事會於二零二二年共舉行36次會議。

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

企業管治報告(續)

每名董事的出席情況載列如下：

董事	親身出席會議數目／ 舉行會議數目	代表出席會議數目(注)／ 舉行會議數目
執行董事		
李偉東先生	36/36	0/36
李雲女士	36/36	0/36
楊華森先生(於二零二二年二月二十三日獲委任)	33/33	0/33
張文雷女士	35/36	1/36
郭川先生	36/36	0/36
陳德啟先生(於二零二二年一月十九日辭任)	1/1	0/1
獨立非執行董事		
周永健博士	35/36	1/36
甘培忠先生	36/36	0/36
陳德球先生	35/36	1/36

注：根據本公司之公司章程第一百五十一條，董事因故不能出席董事會會議，可以書面委託其他董事代為出席。

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

董事進行證券交易的標準守則

於二零零五年一月，本公司已採納《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(以下簡稱「標準守則」)作為本公司有關董事進行證券交易的紀律守則。二零二二年度內，經向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於本年度內一直遵守標準守則所載規定的標準。

主席與總經理

董事會主席與總經理分別由李偉東先生和李雲女士擔任，為兩個明確劃分的不同職位。

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

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

董事就財務報表所承擔的責任

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

核數師發表其有關申報責任的聲明載於本年報第39頁至45頁之獨立核數師報告內。

企業管治報告(續)

企業管治職能

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

於二零二二年度，董事會已履行上述企業管治職能。

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

董事會認為上述機制足以有效確保董事會能提供獨立觀點和意見。

審計委員會

本公司自二零零四年九月成立審計委員會。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括陳德球先生(主席)、周永健博士及甘培忠先生。其職責包括檢討和監察本公司之財務匯報程序、風險管理及內部監控系統。審計委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、風險管理、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱本集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審計委員會亦已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

根據本公司《董事會審計委員會議事規則》的規定，本公司董事會審計委員會委員認真履行職責，報告期內，共召開4次會議，主要審議了公司外部審計機構對公司二零二一年度財務報告、內控報告的審計意見和二零二二年中期報告的審閱結果。此外，公司審計委員會充分發揮專業委員會的作用，積極推動公司內部控制制度的建設，認真指導公司內部審計工作，並積極協調公司與外部審計機構的溝通及配合，提高了相關工作效率。

每名成員的出席情況載列如下：

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

薪酬與考核委員會

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

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

根據本公司《董事會薪酬與考核委員會議事規則》的規定，薪酬與考核委員會本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，召開1次會議，以提升企業效益為導向，認真審議了公司二零二二年度工資總額預算核定方案，並建議按照該方案認真實施，充分發揮薪酬的激勵作用，提升公司競爭力。

截至二零二二年十二月三十一日止年度高級管理人員之薪酬組別如下：

薪酬組別(人民幣)	人數
1,000,000以下	6

企業管治報告 (續)

附註：上述所披露的高級管理人員乃指董事及監事以外的僱員。

根據上市規則附錄十六須予披露的董事、監事及高管酬金以及五名最高薪酬僱員詳情載於財務報表附註27、37(vii)及39。

每名成員出席情況載列如下：

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

董事薪酬政策

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

提名委員會

公司董事會提名委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。委員會主席由甘培忠先生擔任，另外四名成員為李偉東先生、李雲女士、周永健博士及陳德球先生。

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

多元化政策

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

二零二二年，公司董事會成員男女比例為3:1，員工男女比例為1:1，董事會及全體員工達到性別多元化。

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

本公司於本年度已檢討上述政策的執行情況及有效性。

提名政策

根據公司的提名政策（「提名政策」），提名委員會在評估及甄選董事候選人時：

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

企業管治報告(續)

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

本公司董事由股東大會選舉產生，任期三年，董事任期屆滿，可以連選連任。

根據本公司《提名委員會議事規則》的規定，本公司董事會提名委員會報告期內召開了2次會議，對董事、副總經理人選進行審查並提出建議，保障了公司治理架構的完整和合規。

每名成員出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
甘培忠先生	2/2
李偉東先生	2/2
李雲女士	2/2
周永健博士	2/2
陳德球先生	2/2

戰略委員會

公司董事會戰略委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。委員會由李偉東先生擔任主席，另外四名成員為李雲女士、周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生。

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

根據本公司《董事會戰略委員會議事規則》的規定，本公司戰略委員會委員本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，共召開1次會議，結合本公司經營實際，審議了公司投資物業管理公司組建方案，為公司戰略決策提供專業支持。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
李偉東先生	1/1
李雲女士	1/1
周永健博士	1/1
甘培忠先生	1/1
陳德球先生	1/1

法律合規委員會

公司董事會法律合規委員會於二零二零年十月二十日成立，並由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成，委員會由李偉東先生擔任主席，另外四名成員為郭川先生、周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生。

企業管治報告(續)

公司董事會法律合規委員會主要負責推進公司法治建設，指導公司規範管理工作。

根據本公司《北辰實業法律合規委員會議事規則》的規定，本公司法律合規委員會本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，召開了1次會議，聽取了公司房屋買賣合同糾紛案的進展情況，為公司法治建設提供建議。

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

監事會

本公司監事會成員由五名監事組成，其中有由股東代表出任的監事三名及由職工代表出任的監事兩名。監事會由李雪梅女士擔任主席，另外四名成員分別為莫非先生、杜艷女士、田振華先生及呂毅紅女士。

於二零二二年，本公司監事會依法行使了監督權，保障了股東、公司和員工的合法權益，有關監事會的工作詳情刊載於年度報告之《監事會報告》。

監事會於二零二二年舉行了4次會議。

每名監事出席情況載列如下：

監事	出席會議數目／ 舉行會議數目
李雪梅女士	4/4
莫非先生	4/4
杜艷女士	4/4
田振華先生	4/4
呂毅紅女士	4/4

根據本公司之公司章程條文，監事任期三年，任期屆滿，可連選連任。

公司秘書

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

彼等已接受相關專業培訓要求，並已符合上市規則第3.29條的要求。

外聘核數師及其酬金

本公司的外聘核數師為羅兵咸永道會計師事務所。外聘核數師受聘從事的工作必須為本公司帶來明確的效益和增值作用，而且不會對其審計工作的獨立性或獨立形象構成負面影響。二零二二年度核數師羅兵咸永道會計師事務所為本公司提供審計、審閱以及與年度審計相關的其他服務，核數師酬金為人民幣6,130,000元(含稅)(財務報告審計及相關服務)及人民幣1,600,000元(含稅)(審閱服務)。

企業管治報告(續)

風險管理及內部監控

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

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

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

二零二二年度，根據境內《企業內部控制基本規範》及其配套指引的規定和其他內部控制監管要求，本公司對公司內部控制的有效性進行了自我評價並出具了《內部控制評價報告》。通過開展內控體系的適時更新和完善、管理層自我評價、審計部獨立測評、並對內部控制問題進行及時改進等內部控制工作，本公司有效地保證了公司內部控制體系的設計合理性和運行有效性。同時，普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)對公司財務報告相關內部控制有效性進行了審計，並出具了標準無保留意見的《內部控制審計報告》。

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

審計部與本公司管理層定期檢討風險管理及內部監控工作成效，經審計委員會審議後向董事會匯報。截至二零二二年十二月三十一日，董事會認為，於報告期內公司風險管理及內部監控工作有效及足夠，未有出現可能影響股東的重要事項。

此外，董事會已按報告期內生效的上市規則企業管治守則的守則條文第D.2.1及D.2.2條檢討二零二二年度本公司及其附屬公司的風險管理及內部監控系統的有效性及考慮本公司在會計及財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現相關的資源，員工資歷及經驗是否足夠以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

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

內幕信息管理

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

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

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

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

企業管治報告(續)

股息政策

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

投資者關係及股東權益

本公司董事會制定了股東通訊政策，以確保公司與股東及投資者保持持續的溝通。

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

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

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

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

股東大會

二零二二年度，本公司召開3次股東大會，為二零二二年第一次臨時股東大會、二零二一年年度股東大會及二零二二年第二次臨時股東大會。

各董事出席股東大會的紀錄如下：

董事	年度股東大會	臨時股東大會	出席率
執行董事			
李偉東先生	1/1	1/2	67%
李雲女士	1/1	2/2	100%
楊華森先生(於二零二二年二月二十三日獲委任)	1/1	1/1	100%
張文雷女士	1/1	1/2	67%
郭川先生	1/1	0/2	33%
陳德啟先生(於二零二二年一月十九日辭任)	0/0	0/0	-
獨立非執行董事			
周永健博士	0/1	1/2	33%
甘培忠先生	1/1	2/2	100%
陳德球先生	0/1	1/2	33%

組織章程文件

於二零二二年，本公司章程並無任何變動。

企業管治報告(續)

股東權利

應股東的要求召集臨時股東大會或類別股東會議

根據公司章程第九十七條，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東提議召集臨時股東大會或類別股東會議，應當按公司章程第九十七條的程序辦理，股東可提出書面要求提請董事會召集臨時股東大會或類別股東會議，該書面請求須闡明會議的議題，並由有關股東簽名，及遞交至本公司董事會秘書處。

公司章程第九十七條的規定載於本公司的公司章程。

於股東大會提呈提案

根據公司章程第七十二條，單獨或者合計持有公司3%以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。

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

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

股東大會通知中未列名或不符合本章程第七十二條規定的提案，股東大會不得進行表決並作出決議。

有關股東提名董事的程序已刊登於本公司網站上。

將股東的建議、查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經本公司董事會工作部轉交彼等的建議、查詢及關注事項予本公司的董事會，董事會工作部的聯絡載於本年報第143頁之公司資料內。

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

二零二三年，本公司將根據不斷更新的監管要求、公司的發展趨勢，以及股東反饋的意見，繼續致力於提高公司管治水平，以確保公司的穩健發展及增加股東價值。

承董事會命
執行董事、副總經理及
公司秘書
郭川

中國•北京，二零二三年三月二十三日

董事、監事、高級管理人員簡歷

董事長

李偉東，54歲，本公司董事長及執行董事。李先生畢業於中國人民大學，管理學碩士，正高級經濟師、工程師。李先生曾任北京市燕山水泥廠機修車間主任、副廠長、廠長，北京金隅集團有限責任公司不動產事業部部長、總經理助理，騰達大廈經理，北京金隅物業管理有限責任公司經理，北京大成房地產開發有限責任公司董事長，北京金隅股份有限公司副總經理、執行董事。二零一六年加入本公司，並出任本公司執行董事、總經理。二零二零年八月獲選為本公司董事長。李先生在房地產開發及物業管理方面具有豐富經驗。

執行董事

李雲，55歲，本公司執行董事、總經理。李女士先後畢業於中國人民大學、北京理工大學，歷史學學士、工商管理碩士，正高級經濟師、高級政工師。李女士於一九九零年加入北辰集團，歷任匯園國際公寓公關銷售部經理，匯賓大廈副總經理、總經理，五洲會議中心副總經理、總經理，本公司副總經理。二零一八年五月起任本公司執行董事，二零二一年六月起任本公司執行董事兼總經理。李女士在酒店、會議中心和投資物業經營管理方面具有豐富經驗。

楊華森，49歲，本公司執行董事。楊先生先後畢業於北方交通大學、華中科技大學、中央黨校，工學學士、工商管理碩士、科技哲學研究生，高級物流師、工程師。楊先生歷任廣西柳鐵經濟技術開發總公司總經理助理、副總經理，中鐵特貨公司南寧營業部總經理，上海中鐵達汽車物流有限公司總經理，北京市首都公路發展集團有限公司副總經理。二零一九年三月至二零二一年十月期間掛職任河北省唐山市委常委、副市長，京冀曹妃甸協同發展展示範區黨工委書記，二零二二年二月獲選出任本公司執行董事。楊先生在公司經營管理、物流行業方面具有豐富經驗。

張文雷，55歲，本公司執行董事、副總經理。張女士畢業於北方交通大學經濟管理學院研究生班，正高級經濟師、高級會計師、工程師。張女士曾任中鐵第十八工程局四處總經濟師、中鐵第十八工程局副總經濟師，於二零零一年加入北辰集團，曾任北辰集團總經濟師、總法律顧問，二零一二年出任本公司副總經理，二零一八年五月獲選出任本公司執行董事。張女士在建築工程、招投標、工程造價和工程監管方面具有豐富經驗。

郭川，54歲，本公司執行董事、副總經理、董事會秘書、總法律顧問。郭先生畢業於首都經貿大學和對外經濟貿易大學，持有經濟法學學士和高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)，具有律師資格。郭先生於一九九一年加入北辰集團，先後擔任本公司董事會秘書處副主任、主任，二零零四年二月獲委任為本公司董事會秘書，二零零八年七月獲委任為本公司總法律顧問，二零一七年三月出任本公司副總經理，二零一八年五月獲選出任本公司執行董事，並於二零二一年五月獲重選連任為本公司執行董事。郭先生在公司治理、法律事務、公司品牌管理方面具有豐富經驗。

獨立非執行董事

周永健，72歲，本公司獨立非執行董事。周博士是香港和英格蘭及威爾士認可的執業律師，於香港擔任執業律師逾40年，曾任中國人民政治協商會議全國委員會委員，香港賽馬會董事局主席、香港財務匯報局程序覆檢委員會主席、香港證監會程序覆檢委員會主席、香港律師會會長等，現為觀韜律師事務所(香港)高級顧問及全球主席、及中國司法部委任的中國委託公證人。周博士分別於1998年、2003年獲香港特別行政區政府頒授太平紳士及銀紫荊星章，並於2010年獲嘉許為香港教育學院榮譽院士、2013年獲英國倫敦國王學院榮譽院士，2018年獲香港都會大學(前稱香港公開大學)授榮譽博士及2021年獲香港科技大學授榮譽法學博士。周博士在公司法律及證券事務方面具有豐富經驗。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

甘培忠，66歲，本公司獨立非執行董事。甘先生畢業於北京大學法學院，法學博士，曾任北京大學法學院教授、博士生導師，蘭州大學法學院院長、教授、博士生導師，現任中國商業法研究會會長，中國法學會證券法學研究會副會長，遼寧省人民政府法律顧問，中國法學會經濟法學研究會常務理事，最高人民法院諮詢委員，最高人民法院案例指導專家委員會委員，最高人民法院執行局諮詢委員。甘先生於二零二零年十月獲選為本公司獨立非執行董事，並於二零二一年五月獲重選連任為本公司獨立非執行董事。甘先生在經濟法、企業法、公司法、證券法領域具有豐富的經驗。甘先生目前擔任以下三家上市公司獨立非執行董事：北京華宇軟件股份有限公司(深圳證券交易所上市，證券代碼：300271)，蘇州道森鑽採設備股份有限公司(上交所上市，證券代碼：603800)，甘肅金徽酒股份有限公司(上交所上市，證券代碼：603919)。

陳德球，41歲，本公司獨立非執行董事。陳先生畢業於南開大學商學院，公司治理專業博士，現任對外經濟貿易大學國際商學院院長，會計學與公司治理教授，博士生導師。兼任中國對外經濟貿易會計學會副會長、中國會計學會對外學術交流專業委員會委員、中國管理現代化研究會金融管理專業委員會委員、中國管理現代化研究會公司治理專業委員會委員。陳先生在公司治理、財務管理、審計方面具有豐富的經驗。陳先生目前擔任中國出版傳媒股份有限公司(上交所上市，證券代碼：601949)獨立非執行董事。陳先生於二零二一年五月獲選為本公司獨立非執行董事。

監事會主席

李雪梅，54歲，本公司監事會主席。李女士畢業於北京工業大學和北京理工大學，工學學士、工商管理碩士，經濟師。李女士於一九九二年加入北辰集團，歷任匯園國際公寓銷售部經理、北辰集團規劃發展部部長、總經理辦公室主任、本公司規劃發展部部長、董事會辦公室主任，現任本公司黨委辦公室主任、董事會工作部部長、數字化與信息管理部部長、北辰集團董事會秘書。二零二零年六月獲選出任本公司監事會主席。李女士在公司治理、戰略規劃管理方面具有豐富經驗。

監事

莫非，52歲，本公司股東代表監事。莫先生畢業於西南政法學院，法學學士，具有法律職業資格。莫先生二零零三年加入北辰集團，曾任北辰集團法律事務部副部長、本公司法律事務部部長，現任北京北辰會展投資有限公司副總經理。二零二零年六月獲選出任本公司股東代表監事。莫先生在公司法律事務管理方面具有豐富經驗。

杜艷，46歲，本公司股東代表監事。杜女士畢業於首都經濟貿易大學，經濟學學士，正高級會計師。杜女士於一九九九年加入北辰集團，曾任北京北辰購物中心財務部會計、北辰百貨分公司財務部主管會計、本公司計劃財務部經理、副部長，現任本公司財務資金部部長。杜女士在會計實務、財務管理方面具有豐富經驗。

田振華，42歲，本公司職工監事。田先生先後畢業於北京林業大學和中央財經大學，管理學學士、會計學碩士，高級會計師、中國註冊會計師(非執業)。田先生於二零零七年加入本公司，曾任北辰地產集團武漢城市中心財務總監，現任本公司審計部副部長。二零二一年三月獲重選連任為本公司職工監事。田先生在公司財務管理、公司審計方面具有豐富經驗。

呂毅紅，51歲，本公司職工監事。呂女士畢業於首都經濟貿易大學，管理學學士。呂女士於一九九一年加入北辰集團，曾任北京國際會議中心、北京五洲大酒店培訓部經理、會展部經理、總經理助理、副總經理、工會主席，現任本公司工會副主席。二零二一年三月獲選出任本公司職工監事。呂女士在投資物業管理、工會工作方面具有豐富經驗。

董事、監事、高級管理人員簡歷(續)

副總經理

杜敬明，58歲，本公司副總經理。杜先生畢業於北京師範大學法學博士，正高級經濟師。杜先生曾任北京市政府辦公廳副主任、北京市信息化工作辦公室副主任，於二零零四年加入北辰集團，曾任北辰集團副總經理，二零一二年出任本公司副總經理。杜先生在公司行政管理、企業文化和宣傳工作方面具有豐富經驗。

胡浩，44歲，本公司副總經理。胡先生畢業於中央財經大學，經濟學學士。胡先生二零零二年加入本公司，歷任本公司投融資部副部長、部長、戰略運營部部長、總經理助理、股東代表監事。二零二一年一月出任本公司副總經理。胡先生在房地產開發、公司資本運作、運營管控方面具有豐富經驗。

孔磊，51歲，本公司副總經理。孔先生畢業於南京政治學院，先後取得法學學士、碩士學位，歷任副團職幹事、正團職秘書、正團職參謀、副師職參謀，人武部部長、大校部長。孔先生在行政管理、安全保衛和大型活動服務保障方面具有豐富的經驗。

魏明乾，55歲，本公司副總經理。魏先生先後畢業於北京第二外國語學院、中國人民大學，經濟學學士、法學碩士、正高級經濟師，歷任北辰洲際酒店副總經理及業主代表、國家會議中心副總經理、北京北辰會展集團有限公司總經理、本公司總經理助理。現任首都會展(集團)有限公司董事長、國家會議中心總經理。魏先生在會議展覽及酒店旅遊管理方面具有豐富的經驗。

公司秘書

李嘉士，62歲，本公司公司秘書，彼作為外聘服務機構代表擔任此職務。負責有關本公司遵守香港規定事宜，李先生畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼為香港的執業律師，為胡關李羅律師行(本公司香港法律的法律顧問)的合夥人之一。李先生於一九九七年獲委任為本公司秘書。

董事會報告

本公司董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

主要業務

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

業務審視

1. 業務表現、主要風險及不明朗因素和未來發展

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的業務表現、主要風險及不明朗因素和未來發展的討論，均載於年報第4頁「董事長報告」一節及第5頁至第16頁「管理層討論與分析」一節。

2. 報告期後重要事項

本集團於報告期後概無重要事項。

3. 環境政策及表現

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的環境政策及表現載於本公司獨立刊發的《2022環境、社會及管治報告》。

4. 對公司有重大影響的法律法規

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

5. 重要關係

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

6. 財務關鍵表現指標

以財務關鍵表現指標分析本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度業務表現，載於年報第2頁至第3頁「財務概要」一節、第4頁「董事長報告」一節及第5頁至第16頁「管理層討論與分析」一節。

業績

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則編製之業績及本集團及本公司於該日之財務狀況載於年報第46至49頁。

股息

董事會建議不派發截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息。

董事會報告(續)

五年財務摘要

本集團於過往五個財政年度之綜合業績及資產負債摘要載於年報第2至3頁。

主要客戶及供應商

於本報告期內，本集團前五名客戶銷售額約為人民幣22,611.89萬元，佔年度銷售總額約1.74%。其中前五名客戶銷售額中關聯方銷售額人民幣0元，佔年度銷售總額0%。

本集團前五名供應商採購額約為人民幣283,281.29萬元，佔年度採購總額約46.79%。本集團最大的供應商佔本集團採購總額約19.68%，其中前五名供應商採購額中關聯方採購額為人民幣0元，佔年度採購總額0%。

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

物業、廠房及設備

本集團及本公司在本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註8。

儲備

於本年度內本集團及本公司儲備之變動情況載於合併財務報表附註19。

可供分派儲備

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

本公司於二零二二年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣2,083,485,234元（二零二一年：人民幣2,124,197,014元）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於本年度內並無贖回本公司的上市證券。本公司及其附屬公司於本年度內並無購買或出售本公司的上市證券。

根據上市規則第13.21條作出的持續披露

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

董事會報告 (續)

董事、監事及高級管理人員

於本年度內及截至本報告日期之董事、監事及高級管理人員如下：

執行董事

李偉東	董事長及董事
李雲	董事
楊華森 (於二零二二年二月二十三日獲委任)	董事
張文雷	董事
郭川	董事
陳德啟 (於二零二二年一月十九日辭任)	董事

獨立非執行董事

周永健	董事
甘培忠	董事
陳德球	董事

監事

李雪梅	監事會主席
莫非	監事
杜艷	監事
田振華	監事
呂毅紅	監事

高級管理人員

李雲	總經理
張文雷	副總經理
郭川	副總經理、公司秘書、總法律顧問
杜敬明	副總經理
胡浩	副總經理
孔磊 (於二零二二年二月二十八日獲委任)	副總經理
魏明乾 (於二零二三年二月二十二日獲委任)	副總經理
劉鐵林 (於二零二三年二月二十二日退任)	副總經理
孫東樊 (於二零二三年二月二十二日退任)	副總經理
陳德啟 (於二零二二年一月十九日辭任)	副總經理
李嘉士	公司秘書 — 由外聘服務機構代表擔任

董事、監事及高級管理人員之簡介載於本年報第26至28頁。

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

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

獲准許的彌償條文

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

董事會報告(續)

股票掛鈎協議

本公司於本年終或年內任何時間概無訂立任何股票掛鈎協議。

董事及監事認購股份或債權證的權利

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

董事、監事及高管酬金

董事、監事及高管酬金情況載於合併財務報表附註37(vii)及39(a)。

最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之五位人士中無本公司董事。

管理合約

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

董事及監事所佔股本權益

於二零二二年十二月三十一日，本公司董事、監事及最高行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據標準守則通知本公司或香港聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事、監事及最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司或其相聯法團的股本或債權證之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

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

董事及監事於交易、安排或合約之權益

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

董事及監事於競爭性業務之利益

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

董事會報告 (續)

股票發行與上市情況

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

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

股本

本公司於二零二二年十二月三十一日之已發行股份總數為3,367,020,000股，包括：

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

本公司之股本變動詳情載於合併財務報表附註18。

主要股東持股情況

根據證券及期貨條例第XV部第336條備存之主要股東登記冊，顯示於二零二二年十二月三十一日，本公司已接獲下列持有有關類別的本公司已發行股本5%或以上權益或淡倉之通知。此等權益並未包括於以上披露之董事及最高行政人員之權益內。

本公司股份的好倉情況：

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

除上述所披露者外，根據證券及期貨條例第336條規定須予備存的登記冊所示，本公司並無接獲任何有關於二零二二年十二月三十一日在本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉的通知。

董事會報告(續)

本公司A、H股市場十大流通股股東情況

於二零二二年十二月三十一日，本公司備存的A股及H股股東名冊所記錄，股東情況如下：

報告期末持股總數：138,165戶

於二零二二年十二月三十一日公司前十名股東持股情況

股東名稱(全稱)	股份類別	期末持股數量 (股)	比例 (%)
北京北辰實業集團有限責任公司	A股	1,161,000,031	34.482
HKSCC NOMINEES LIMITED	H股	689,470,199	20.477
王府井集團股份有限公司	A股	125,300,000	3.721
中航鑫港擔保有限公司	A股	24,000,000	0.713
楊柳	A股	23,500,000	0.698
香港中央結算有限公司	A股	22,502,243	0.668
中信証券股份有限公司	A股	12,545,253	0.373
錢周健	A股	11,179,394	0.332
陶學知	A股	10,843,700	0.322
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產 交易型開放式指數證券投資基金	A股	8,407,300	0.250

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

委託存款及逾期定期存款

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

僱員退休福利計劃

本集團之僱員退休福利計劃載於合併財務報表附註27。

僱員

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

董事會報告（續）

關連交易

詳情載於綜合財務報表附註36及37的關聯方交易（除下述特別說明的交易外）並不屬於上市規則所界定的「關連交易」或「持續關連交易」。就本集團在截至二零二二年十二月三十一日止年度所進行的關連交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章所規定的披露要求。

(1) 使用商標及標識許可

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

(2) 房屋租賃

二零二二年本公司之子公司北京北辰信誠物業管理有限責任公司（下稱「信誠物業」）與北辰集團之分公司辰運物業簽署房屋租賃合同，信誠物業租賃辰運物業部分房屋作為辦公用房，租賃期為1年，自二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止。報告期內租金為人民幣900,000元，佔本公司租賃費用的1.83%，該交易以現金方式結算。

(3) 股權轉讓協議

二零二二年六月十七日，首都會展（集團）有限公司（下稱「首都會展」）（本公司的非全資附屬公司）與北辰集團簽訂股權轉讓協議（下稱「股權轉讓協議」），據此，首都會展同意收購，而北辰集團同意出售北京國際展覽中心有限公司的100%股權，代價為人民幣11,151.08萬元。

北辰集團持有本公司1,161,000,031股A股，約佔本公司已發行股份的34.48%，為本公司的控股股東，故此北辰集團為本公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。股權轉讓協議僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守刊發通函及取得獨立股東批准的規定。

股權轉讓協議的詳情已於本公司日期為二零二二年六月十七日的公告中披露。

(4) 資金歸集協議

於二零二二年十二月二十七日，北京北辰地產集團有限公司（下稱「北辰地產集團」）、北京金隅地產開發集團有限公司（下稱「北京金隅地產」）與北京宸宇房地產開發有限公司（下稱「北京宸宇房地產」）簽訂資金歸集協議（下稱「資金歸集協議」），據此，北京宸宇房地產以內部現金資源分別向北京金隅集團（作為北京金隅地產的母公司）及本公司歸集資金共計人民幣250,000,000元。其中，向北京金隅集團歸集的資金金額為人民幣122,500,000元，向本公司歸集的資金金額為人民幣127,500,000元。

北京宸宇房地產由本集團擁有51%，及由北京金隅地產擁有49%。北京金隅地產為北京金隅集團的全資附屬公司，故此北京金隅地產及北京金隅集團均為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，訂立歸集資金協議及其項下擬進行的交易當作上市規則第14A章項下本公司的關連交易。歸集資金協議僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守刊發通函及取得獨立股東批准的規定。

資金歸集協議的詳情已於本公司日期為二零二二年十二月二十一日的公告中披露。

本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)至第(2)段中之交易，並確認有關交易乃遵從一般商業條款，並按有關協議條款，於本公司一般正常業務過程中進行（如適用），對本公司全體股東而言屬公平合理。

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

董事會報告(續)

銀行貸款及其他借貸

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註23。

優先購買權

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

附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於合併財務報表附註9。

重大訴訟、仲裁事項

本年度內，本公司概無重大訴訟或仲裁事項。

所得稅政策

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

財政資源及流動資金狀況

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

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

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣5,445,094.0萬元，而流動負債數額則為人民幣3,135,681.9萬元。於二零二二年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣838,815.1萬元(不含受限制銀行存款)，不存在已發行債券的兌付兌息風險。本年度本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零二二年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,490,506.5萬元以若干投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行及其他金融機構取得。報告期末，本集團以總負債除以總資產計算的資產負債率為70%(二零二一年十二月三十一日：71%)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無重大匯率波動風險。

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保，上述階段性擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。於二零二二年十二月三十一日未清償的階段性擔保金額為人民幣1,097,924.0萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,390,129.8萬元)。

減值準備

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

董事會報告 (續)

企業管治守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治。本公司在本年度內已完全遵守上市規則附錄十四所載於本年度內生效的《企業管治守則》的所有守則條文。

年度業績審閱

審計委員會已遵照其職權範圍審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度業績及財務報表。

公眾持股量

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

核數師

本公司賬目經由羅兵咸永道會計師事務所及普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審核。彼等依章告退，但願繼續受聘為本公司之核數師。二零二二年度股東大會上將提呈決議案，續聘普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)及羅兵咸永道會計師事務所為本公司境內及國際核數師。

承董事會命



李偉東
董事長

中國•北京，二零二三年三月二十三日

監事會報告

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

二零二二年，本監事會共召開了4次會議，監事列席了報告期內的公司董事會會議、股東大會會議，並在公司二零二一年年度報告的編製過程中，認真審閱了董事會擬提請公司年度股東大會審議的財務報告、利潤分配方案等議案以及董事會關於公司內部控制評價報告，對公司董事會及管理層的重大決策是否符合國家法律法規、公司章程，是否維護公司、股東及員工利益等，進行了嚴格有效的監督。本監事會認為，二零二二年度，公司董事會和管理層均嚴格依據法律、法規和公司章程規範運作，勤勉盡責，並真誠地以股東最大利益為出發點行使職權。

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

本監事會對公司二零二二年度各項工作表示滿意，對公司未來的發展前景充滿信心。

二零二三年，本公司監事會將繼續嚴格遵守相關法律法規和公司章程、制度的有關規定，認真履行好各項職責。

承監事會命
李雪梅
監事會主席

中國•北京，二零二三年三月二十三日

獨立核數師報告

致北京北辰實業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

意見

我們已審計的內容

北京北辰實業股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第46至140頁的合併財務報表,包括:

- 於二零二二年十二月三十一日的合併資產負債表、
- 截至該日止年度的合併利潤表、
- 截至該日止年度的合併綜合收益表、
- 截至該日止年度的合併權益變動表、
- 截至該日止年度的合併現金流量表及
- 合併財務報表附註,包括主要會計政策及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為,該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二二年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業公允價值的評估
- 開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業公允價值評估

請參閱財務報表附註2.8(b)、4.1(a)及7

於2022年12月31日，貴集團持有的投資物業採用公允價值計量，投資物業公允價值為人民幣16,826百萬元。公允價值是以貴集團所聘請的獨立專業評估師(以下稱「評估師」)所進行的評估工作而釐定的。

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

- 完工的辦公室、公寓(除A棟)及購物商場：公允價值評估採用收益資本化方法(年期和租賃到期續期法)，關鍵假設包括年期孳息率調整、內含報酬率和市場租金。
- 完工的會議中心及公寓A棟：公允價值評估採用貼現現金流量預測法，關鍵假設包括預計租金水平和折現率。
- 在建的投資物業：公允價值評估採用收益資本化方法(年期和租賃到期續期法)和剩餘法，關鍵假設包括年期孳息率調整、內含報酬率以及預計的完工建造成本。

我們對管理層對於投資物業公允價值的評估實施了以下主要程序：

- 我們瞭解了管理層與公允價值評估相關的關鍵內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏向的敏感性，評估了重大錯報的固有風險。
- 我們對評估師的專業勝任能力、專業素質和客觀性進行了評價。
- 我們取得並閱讀了所有投資物業公允價值評估報告，並與評估師進行了討論，以瞭解其採用的評估方法及關鍵假設。
- 我們把評估師所使用的投資物業相關的信息核對至管理層的記錄，如地理位置、房屋年齡、出租率及平均租金水平。
- 基於我們對公司業務及房地產行業的瞭解，我們對評估師採用的評估方法的合理性進行了評估。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業公允價值評估(續)

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

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

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

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

獨立核數師報告（續）

關鍵審計事項（續）

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估

請參閱合併財務報表附註2.12、4.1(b)、13及14

於2022年12月31日，開發中物業及待出售已落成物業的總金額為人民幣39,560百萬元，約佔集團總資產的52.0%。管理層對2022年12月31日的開發中物業及待出售已落成物業的可變現淨值進行了評估，開發中物業及待出售已落成物業的帳面價值以成本及可變現淨值中的較低者計量。

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

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

- 我們瞭解了管理層與開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估相關的關鍵內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏向的敏感性，評估了重大錯報的固有風險。
- 我們評估了以前期間對存貨可變現淨值的評估結果，以評價管理層作出估計的流程的有效性。
- 對於以抽樣選取的部分開發中物業及待出售已落成物業，我們評估並測試了關於存貨可變現淨值的評估的關鍵控制。

獨立核數師報告（續）

關鍵審計事項（續）

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估（續）

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

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

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

獨立核數師報告（續）

其他信息

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

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

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

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

董事及審計委員會就合併財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

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

獨立核數師報告（續）

核數師就審計合併財務報表承擔的責任（續）

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃焯棋。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港 • 2023年3月23日

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
資產			
非流動資產			
使用權資產	6	433,030	455,018
投資物業	7	16,826,279	16,709,399
物業、廠房及設備	8	2,543,658	2,674,399
按權益法入賬的投資	10	357,765	635,736
遞延所得稅資產	24	1,309,347	1,246,148
其他應收款及預付款項	12	191,717	1,409,524
		21,661,796	23,130,224
流動資產			
開發中物業	13	22,977,693	30,057,808
待出售已落成物業	14	16,582,388	15,625,663
其他存貨	15	43,066	42,485
應收賬款、其他應收款及預付款項	12	5,204,597	4,900,887
受限制銀行存款	16	1,255,045	1,761,332
現金及現金等價物	17	8,388,151	12,960,953
		54,450,940	65,349,128
總資產		76,112,736	88,479,352
負債			
非流動負債			
長期借款	23	17,468,165	19,874,582
自其他方取得的貸款	21	2,369,408	2,148,385
辭退福利	35	96,332	107,507
遞延所得稅負債	24	2,208,129	2,165,575
租賃負債	6	10,503	14,543
遞延收益		19,287	27,748
		22,171,824	24,338,340
流動負債			
應付賬款及其他應付款	21	9,535,581	11,095,778
自其他方取得的貸款／款項	21	2,248,718	3,240,608
合同負債	5	10,609,330	12,123,853
當期所得稅負債	22	1,773,757	2,147,373
租賃負債	6	26,751	32,280
一年內到期的長期借款	23	7,162,682	9,632,587
		31,356,819	38,272,479
總負債		53,528,643	62,610,819
淨資產		22,584,093	25,868,533

合併資產負債表（續）

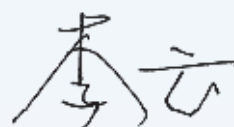
	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
權益			
股本	18	3,367,020	3,367,020
其他儲備	19	4,915,444	4,982,879
留存收益	19	11,130,486	12,637,542
本公司普通股股東應佔資本及儲備		19,412,950	20,987,441
永續債	20	—	1,018,241
非控制性權益		3,171,143	3,862,851
總權益		22,584,093	25,868,533

請結合後文的附註閱讀以上合併資產負債表。

第46至140頁的合併財務報表已由董事會於二零二三年三月二十三日批核，並代表董事會簽署。



李偉東
董事



李雲
董事

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
收入	5	12,988,940	22,182,854
銷售成本	25	(11,282,794)	(18,544,672)
毛利		1,706,146	3,638,182
銷售及推廣費用	25	(486,486)	(619,374)
管理費用	25	(884,697)	(983,555)
計提金融資產減值損失淨額		(158,917)	(33,281)
其他收益及損失－淨額	26	(135,499)	(90,168)
營運利潤		40,547	1,911,804
融資收益	28	127,661	138,095
融資成本	28	(912,288)	(698,619)
融資成本－淨額	28	(784,627)	(560,524)
享有按權益法入賬的投資的淨(虧損)/利潤份額		(59,033)	239,308
除所得稅前(虧損)/利潤		(803,113)	1,590,588
所得稅費用	29	(722,064)	(1,350,530)
年度(虧損)/利潤		(1,525,177)	240,058
歸屬於：			
本公司普通股股東	30	(1,471,352)	207,374
永續債投資者	20	25,359	137,783
非控制性權益		(79,184)	(105,099)
		(1,525,177)	240,058
年內持續經營的每股(虧損)/收益歸屬於本公司普通股股東(基本和攤薄)(以每股人民幣分計)	30	(43.70)	6.16

請結合後文的附註閱讀以上合併利潤表。

合併綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
年度(虧損)/利潤		(1,525,177)	240,058
其他綜合收益			
其後不會重分類至損益的項目			
離職後福利義務的重新計量	19	5,838	7,920
本年度其他綜合收益，稅後		5,838	7,920
本年度綜合(虧損)/收益總額		(1,519,339)	247,978
歸屬於：			
本公司普通股股東		(1,465,514)	215,294
永續債投資者		25,359	137,783
非控制性權益		(79,184)	(105,099)
		(1,519,339)	247,978

請結合後文附註閱讀以上合併綜合收益表。

合併權益變動表

	歸屬於本公司普通股股東				合計 人民幣千元	永續債 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元				
於二零二二年一月一日		3,367,020	4,982,879	12,637,542	20,987,441	1,018,241	3,862,851	25,868,533
年度(虧損)/利潤		-	-	(1,471,352)	(1,471,352)	25,359	(79,184)	(1,525,177)
其他綜合收益	19	-	5,838	-	5,838	-	-	5,838
綜合收益/(虧損)總額		-	5,838	(1,471,352)	(1,465,514)	25,359	(79,184)	(1,519,339)
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易								
二零二一年年終股息	31	-	-	(33,670)	(33,670)	-	-	(33,670)
計提法定盈餘公積	19	-	2,034	(2,034)	-	-	-	-
自非控制性權益取得的實收資本		-	-	-	-	-	980	980
對永續債投資者的分配		-	-	-	-	(52,000)	-	(52,000)
對非控制性權益分配的股息		-	-	-	-	-	(568,900)	(568,900)
贖回永續債	20	-	(8,400)	-	(8,400)	(991,600)	-	(1,000,000)
企業合併對價	36	-	(66,907)	-	(66,907)	-	(44,604)	(111,511)
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額		-	(73,273)	(35,704)	(108,977)	(1,043,600)	(612,524)	(1,765,101)
於二零二二年十二月三十一日		3,367,020	4,915,444	11,130,486	19,412,950	-	3,171,143	22,584,093

合併權益變動表（續）

	歸屬於本公司普通股股東				合計	永續債	非控股股東 權益	總權益
	股本	其他儲備	留存收益					
	附註	(附註19)						
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二零年十二月三十一日，以前年度報告								
共同控制下的業務合併	-	49,909	3,809	53,718	-	-	53,718	
於二零二一年一月一日，經重述								
年度利潤	-	-	207,374	207,374	137,783	(105,099)	240,058	
其他綜合收益	19	7,920	-	7,920	-	-	7,920	
綜合收益／(虧損)總額								
	-	7,920	207,374	215,294	137,783	(105,099)	247,978	
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易								
二零二零年年終股息	31	-	(101,011)	(101,011)	-	-	(101,011)	
計提法定盈餘公積	19	-	(20,324)	-	-	-	-	
自非控制性權益取得的實收資本	-	49,734	-	49,734	-	1,866,734	1,916,468	
贖回永續債	20	(13,608)	-	(13,608)	(1,606,392)	-	(1,620,000)	
對永續債投資者的分配	-	-	-	-	(143,530)	-	(143,530)	
對非控制性權益分配的股息	-	-	-	-	-	(578,722)	(578,722)	
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額								
	-	56,450	(121,335)	(64,885)	(1,749,922)	1,288,012	(526,795)	
於二零二一年十二月三十一日，經重述								
	3,367,020	4,982,879	12,637,542	20,987,441	1,018,241	3,862,851	25,868,533	

請結合後文的附註閱讀以上合併權益變動表。

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	32	4,822,658	8,362,350
已收利息		127,661	138,095
已付利息		(1,708,008)	(1,882,496)
已付所得稅		(946,767)	(1,560,174)
經營活動所產生的淨現金		2,295,544	5,057,775
投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備		(62,701)	(488,712)
為獲得投資物業所支付的款項		(186,610)	(501,202)
貸款予關聯方	37(iii)(v)	(629,552)	(1,299,433)
收到／(支付)應收最終母公司款項	37(v)	107,925	(2,194)
關聯方償還貸款	37(iii)	656,975	–
收到的貸款及其他投資利息		68,784	26,376
出售物業、廠房及設備和投資物業所得款		2,526	701
第三方公司預付款項		–	200,824
退還因處置部分聯營企業而收到的預付款		(200,824)	–
聯營企業清算		–	8,298
附屬公司清算		17,500	–
投資合聯營企業支付的款項		–	(25,000)
投資活動使用的淨現金		(225,977)	(2,080,342)

合併現金流量表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
融資活動的現金流量			
借款及發行債券所得款		5,723,494	14,686,045
自北辰集團取得的借款	37(ii)	2,100,000	2,500,000
償還本公司一家附屬公司所發行的有抵押商業證券 （「有抵押商業證券」）		(18,000)	(208,063)
償還借款及債券		(10,608,151)	(13,186,311)
償還第三方貸款		—	(18,397)
自非控制性權益取得的貸款／款項		115,640	91,789
償還自北辰集團取得的借款	37(ii)	(2,600,000)	(1,400,000)
自關聯方取得的借款	37(iv)	34,700	195,330
償還自非控制性權益取得的貸款／資金		(130,540)	(3,093,321)
償還關聯方借款		(43,519)	(369,400)
自非控制性權益取得的實收資本		980	1,916,469
向本公司股東支付股息		(33,670)	(101,011)
向非控制性權益支付股息		(20,000)	(101,722)
向永續債投資者支付股息		(52,000)	(143,530)
贖回永續債		(1,000,000)	(1,620,000)
租賃付款的本金部分		(35,781)	(35,523)
收購共同控制下實體支付的款項	36	(111,511)	—
借款保證金淨減少		35,990	39,060
融資活動使用的淨現金		(6,642,368)	(848,585)
現金及現金等價物淨（減少）／增加			
年初現金及現金等價物		12,960,953	10,832,105
年末現金及現金等價物	17	8,388,151	12,960,953

請結合後文的附註閱讀以上合併現金流量表。

合併財務報表附註

1. 一般資料

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

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

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

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為在中國進行物業開發、物業管理、物業投資、餐飲業及酒店經營。

二零二二年六月三十日，本集團已向北辰集團收購北京國際展覽中心有限公司(「BIEC」)的100%股權。此次收購視為共同控制下實體的業務合併，並採用合併會計法進行核算。因此，已重述合併財務報表中所列的比較數據，以包括BIEC首次受北辰集團控制之日起的歷史財務信息。有關收購及重述影響的詳細信息載於附註36。

除另有指明外，合併財務報表均以人民幣元為呈列單位。本合併財務報表已經由董事會於二零二三年三月二十三日批准刊發。

2. 重大會計政策摘要

編製本合併財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基礎

(i) 遵循香港財務報告準則及香港公司條例

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

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.1 編製基礎(續)

(ii) 本集團採用的準則修訂和修訂改進

本集團在二零二二年一月一日開始的年度報告期間首次採用了下列準則修訂或年度改進：

- 二零一八年至二零二零年《香港財務報告準則》之年度改進(修訂)
- 狹義範圍修訂—《香港財務報告準則第3號》、《香港財務報告準則第16號》及《香港財務報告準則第37號》(修訂)
- 租金減讓—《香港財務報告準則第16號》(修訂)
- 會計指引第5號共同控制下業務合併準則的修訂

上述其他修訂和修訂改進並未對往期已確認之金額產生任何重大影響，且亦不會對當期或未來期間產生重大影響。

(iii) 本集團尚未採用的新準則、準則修訂、解釋公告

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

2.2 合併及權益法核算原則

2.2.1 附屬公司

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

本集團採用購買會計法對業務合併進行會計處理(附註2.3)。

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

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

2.2.2 聯營企業

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.2 合併及權益法核算原則(續)

2.2.3 合營安排

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

於合營企業之權益在合併資產負債表中按成本進行初始確認後，採用權益法進行核算(見下文2.2.4)。

2.2.4 權益法

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

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

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

以權益法核算的投資的賬面值按照附註2.9中的政策進行減值測試。

2.2.5 所有者權益變動

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

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

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.3 業務合併

2.3.1 共同控制下的業務合併

歷史財務信息包括發生共同控制合併的合併實體的財務信息，猶如合併實體在首次受控制方控制之日就已經合併。

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

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

歷史財務信息的比較金額的呈列，猶如該等實體在上一年度或自其開始被共同控制起(以兩者中的較早者為準)就已經合併。

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

交易成本，包括專業服務費、註冊費、向所有者提供信息的成本、將之前單獨業務合併起來產生的成本或損失及其他與採用合併會計法計算的共同控制合併有關的成本，確認為其產生期間內的支出。

2.3.2 非共同控制下的業務合併

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

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

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

收購相關成本在產生時支銷。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.3 業務合併(續)

2.3.2 非共同控制下的業務合併(續)

下列各項：

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

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

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

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

2.4 獨立財務報表

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

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

2.5 分部報告

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.6 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

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

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購買該項目直接應佔的開支。

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

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

樓宇	20 – 40年
酒店物業	20 – 40年
廠房及機器	5 – 15年
傢俱、裝置、設備及汽車	5 – 10年

資產的剩餘價值及可使用年限在每個報告期末進行檢討，並在適當時進行調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

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

在建工程指建造中或待安裝的樓宇、廠房及機器，並以成本列賬。成本包括樓宇的建造成本、廠房及機器的採購成本、安裝成本、測試及開發期產生的其他直接成本。在建工程於建造過程中不需計提折舊，直至有關的資產已經完工並可以交付使用。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。當相關資產達到其預定用途的使用狀態時，其成本按照上述的政策計提折舊。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.8 物業

(a) 土地使用權

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

用於開發銷售的土地使用權計入存貨(附註2.12)，並以成本和可變現淨值孰低計量。持有以獲得長期租金收益的土地使用權計入投資物業(附註2.8(b))，並以公允價值計量。自用的土地使用權以成本列示並按其使用期間40至50年以直線法攤銷。

(b) 投資物業

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

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

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

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

2.9 非金融資產的減值

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

合併財務報表附註（續）

2. 重大會計政策摘要（續）

2.10 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

(b) 確認和終止確認

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

(c) 計量

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

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

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

(d) 減值

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

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

2.11 財務擔保合同

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

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

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

若擔保是為聯營企業的貸款或其他應付款無償提供的，則該等擔保的公允價值應作為資本投入進行會計處理併計入投資成本。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.12 存貨

(a) 開發中物業及待出售已落成物業

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

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

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

(b) 其他存貨

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

2.13 應收賬款

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

應收賬款以無條件對價金額進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公允價值進行初始確認。本集團持有應收賬款的目的是收取合同現金流量，因此後續採用實際利率法按攤餘成本計量應收賬款。關於本集團應收賬款的會計處理的更多信息，請參見附註12，關於減值政策，請參見附註2.10。

2.14 現金及現金等價物

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

2.15 股本

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

2.16 永續債

無需支付現金或其他金融資產合同義務的永續債分類為權益。

2.17 應付賬款及其他應付款

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

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

合併財務報表附註（續）

2. 重大會計政策摘要（續）

2.18 借款

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

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

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

2.19 借款成本

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

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

所有其他借款成本於產生期內進行支銷。

2.20 當期及遞延所得稅

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

(a) 當期所得稅

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

(b) 遞延所得稅

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.20 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

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

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

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

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

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

2.21 僱員福利

(a) 退休金義務

本集團僅有設定提存計劃。

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

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

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

(b) 辭退福利

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.21 僱員福利(續)

(c) 內退福利

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

(d) 獎金計劃

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

(e) 職工假期權益

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

僱員的病假及產假權利在僱員正式休假時才予以確認。

2.22 準備

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

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

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.23 收入確認

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

(a) 銷售物業

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。若本集團在履約時滿足下列條件，則資產的控制權將於一段時間內發生轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建並增強由客戶控制的資產；或
- 並未產生對本集團具有不可替代用途的資產，且本集團在整個合同期間內擁有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，則本集團將按在整個合同期內已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入將於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

已完成履行履約義務的工程進度，乃根據本集團為履行履約義務而付出的支出或投入，並參照截至報告期末已完成工程所產生的合同成本佔工程完工時估計總成本的百分比計量。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發與銷售合同，收入在客戶取得已完成物業的實際所有權且無未履約義務時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾對價。

若本集團預計可收回與客戶簽訂合同所產生的成本時，將其確認為合同資產中的增量成本。

(b) 提供服務

提供服務的收入於提供服務的會計期間內確認。對於固定價格合同，由於客戶同時取得並消耗所提供服務的利益，本集團按截至報告期末實際提供的服務佔將提供的全部服務的比例確認收入。該比例是基於實際所消耗的勞務時間佔預計消耗的總勞務時間的比例而確定。

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

對於固定價格合同，客戶根據付款時間表支付固定數額的款項。當本公司提供的服務超過付款金額時，確認合同資產。當付款金額超過提供的服務時，確認合同負債。

2.24 合同取得成本

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.25 合同資產和合同負債

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

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

2.26 利息收入

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

2.27 租賃

本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合同對價。不過，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

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

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

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

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策摘要(續)

2.27 租賃(續)

為確定增量借款利率，本集團應：

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

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

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

使用權資產按成本計量，包括：

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

對於符合投資物業定義的使用權資產，後續以公允價值進行計量。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在目標資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。本集團對列報為物業、廠房及設備的土地和建築物的價值進行重估，但選擇不重估所持有的使用權建築物的價值。

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

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註7)。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入目標資產的賬面值，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。本集團採用了新的租賃準則，因而無需對作為出租人持有的資產的會計處理做出任何調整。

合併財務報表附註（續）

2. 重大會計政策摘要（續）

2.28 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，且本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與成本有關之政府補助遞延入賬，並按擬補償之成本配合其所需期間在利潤表中確認。

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

2.29 股息分配

向本公司股東分配的股息在股息獲本公司股東批准的期間內於本集團和本公司的財務報表內確認為負債。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

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

於二零二二年十二月三十一日，假若以浮動利率計算的借款利率上升或下降100個基點，其他因素保持不變，在扣除資本化利息的影響後本集團的淨利潤會減少或增加約人民幣46,522,000元（二零二一年：人民幣35,370,000元）。

合併財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險

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

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

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

本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。有關該安排及相關信用風險的更多詳情，請參閱附註3.1(b)。

金融資產減值

本集團持有的如下兩種金融資產在預期信用損失模型的適用範圍內：

- 應收賬款
- 其他以攤餘成本計量的金融資產

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

合併財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

金融資產減值(續)

應收賬款

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

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

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，應收賬款的損失準備具體如下：

二零二二年十二月三十一日	未逾期	逾期 1-30天	逾期 30-90天	逾期 超過90天	合計 人民幣千元
物業開發					
預期損失率	0.74%	0.80%	0.93%	100.00%	
賬面總值	-	-	-	38	38
損失準備	-	-	-	38	38
物業管理					
預期損失率	14.77%	21.87%	36.08%	100.00%	
賬面總值	22,782	-	-	15,261	38,043
損失準備	3,365	-	-	15,261	18,626
酒店					
預期損失率	0.41%	0.44%	0.85%	100.00%	
賬面總值	8,743	405	-	1,767	10,915
損失準備	35	2	-	1,767	1,804
會展服務					
預期損失率	0.78%	1.04%	1.56%	4.21%	
賬面總值	21,977	224	-	21,459	43,660
損失準備	172	2	-	904	1,078
租賃 - 購物中心					
預期損失率	0.03%	0.07%	0.13%	100.00%	
賬面總值	-	-	-	26,548	26,548
損失準備	-	-	-	26,548	26,548
租賃 - 其他					
預期損失率	0.03%	0.07%	0.13%	23.66%	
賬面總值	134,663	11,168	2,352	5,860	154,043
損失準備	49	8	3	1,386	1,446

合併財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

金融資產減值(續)

應收賬款(續)

二零二一年十二月三十一日 (經重述)	未逾期	逾期 1-30天	逾期 30-90天	逾期 超過90天	合計 人民幣千元
物業開發					
預期損失率	0.74%	0.80%	0.93%	100.00%	
賬面總值	36	-	-	5	41
損失準備	-	-	-	5	5
物業管理					
預期損失率	19.73%	26.42%	39.80%	100.00%	
賬面總值	6,385	-	-	15,133	21,518
損失準備	1,260	-	-	15,133	16,394
酒店					
預期損失率	0.31%	0.51%	0.85%	100.00%	
賬面總值	13,875	-	-	2,003	15,878
損失準備	42	-	-	2,003	2,045
會展服務					
預期損失率	0.27%	0.37%	0.55%	97.45%	
賬面總值	2,763	-	-	385	3,148
損失準備	7	-	-	375	382
租賃 - 購物中心					
預期損失率	0.02%	0.05%	0.14%	100.00%	
賬面總值	-	-	-	26,548	26,548
損失準備	-	-	-	26,548	26,548
租賃 - 其他					
預期損失率	0.02%	0.05%	0.14%	60.34%	
賬面總值	27,214	3,707	464	3,039	34,424
損失準備	6	2	1	1,834	1,843

合併財務報表附註（續）

3 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(b) 信用風險（續）

金融資產減值（續）

應收賬款（續）

本集團將應收賬款於十二月三十一日的損失準備調節至期初損失準備，具體如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的期初損失準備	47,217	37,507
計入損益的損失準備增加	2,323	9,710
於十二月三十一日的期末損失準備	49,540	47,217

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的應收賬款核銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括債務人無法按計劃償付本集團款項。截至二零二二年十二月三十一日，本集團不存在核銷的應收賬款（二零二一年：無）。

其他應收款

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

本集團逾期的信用損失模型假設列示如下：

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

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

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

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

其他應收款(續)

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，其他應收款的損失準備如下：

	存款 人民幣千元	應收其他 關聯方款項 人民幣千元	應收 非控制 利益款項 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年一月一日的期初損失準備	(1,131)	(22,650)	(2,508)	(15,997)	(42,286)
本期計入損益的準備(增加)/減少	(564)	(151,358)	(4,709)	37	(156,594)
於二零二二年十二月三十一日的 期末損失準備	(1,695)	(174,008)	(7,217)	(15,960)	(198,880)

	存款 人民幣千元	應收 關聯方款項 人民幣千元	應收 非控制 利益款項 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二一年一月一日的期初損失 準備，經重述	(1,360)	(1,141)	(861)	(15,350)	(18,712)
本期計入損益的準備減少/(增加)	229	(21,509)	(1,647)	(647)	(23,574)
於二零二一年十二月三十一日的 期末損失準備，經重述	(1,131)	(22,650)	(2,508)	(15,997)	(42,286)

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的其他應收款核銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括債務人無法按計劃償付本集團款項。截至二零二二年十二月三十一日，本集團不存在核銷的其他應收款(二零二一年：無)。

財務擔保

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

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險

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

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

	1年以下 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日					
借款(包括利息)	8,186,376	5,086,604	6,213,375	11,242,137	30,728,492
應付賬款、其他應付款及自其他 方取得的借款/款項 (包括利息)(附註i)	11,366,957	2,428,738	-	-	13,795,695
租賃負債	29,501	9,131	1,903	-	40,535
	19,582,834	7,524,473	6,215,278	11,242,137	44,564,722
於二零二一年十二月三十一日					
(經重述)					
借款(包括利息)	10,999,994	4,393,227	10,439,749	8,886,534	34,719,504
應付賬款、其他應付款及自其他 方取得的借款/款項 (包括利息)(附註i)	13,974,431	650,652	1,558,227	-	16,183,310
租賃負債	34,526	9,398	6,425	-	50,349
	25,008,951	5,053,277	12,004,401	8,886,534	50,953,163

附註：

- (i) 不包括應付職工薪酬、其他應付稅項及預收租客的租賃款項。
- (ii) 上表不包括附註33財務擔保可能導致的或有負債。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

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

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

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

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
資產負債比率	70%	71%

3.3 公平價值估計

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團除投資物業外不存在其他以公允價值計量的資產及負債。公允價值釐定的不同層級定義如下：

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

投資物業的公允價值披露於附註7。

本集團持有的其他金融資產和金融負債的賬面值均近乎於其公允價值。

在附註4.2(a)中描述的財務擔保的公允價值不重大。

合併財務報表附註（續）

4. 關鍵會計估計及判斷

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

4.1 關鍵會計估計及假設

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

(a) 投資物業公允價值的估計

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

(b) 開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的估計

當有事件或情況變化表明賬面值可能高於可變現淨值時，管理層會對開發中物業和待出售已落成物業進行減值檢討。可變現淨值為該等物業在正常業務過程中的估計售價減去完成物業（適用於開發中物業）開發的估計成本及適用的可變銷售費用正在開發的物業及待出售已落成物業的賬面值兩者孰高者。管理層需判斷是否有此類事件或情況出現，並主要對銷售價格和物業開發完工成本（適用於開發中物業）做出估計，從而確定其可變現淨值。

(c) 所得稅

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

(d) 土地增值稅

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

(e) 估計待出售已落成物業建築成本

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

(f) 估計物業減值

當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行物業減值檢討。減值損失按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。本集團的物業減值評估乃由外部估值師進行。判斷及假設之詳情披露於附註8。

合併財務報表附註(續)

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(a) 收入確認

如附註2.23所披露，本集團已確認出售持有待售物業的收入。在評估被審計實體何時將物業控制權轉移給買方時，需要檢查交易的具體情況。在多數情況下，控制權的轉移時點會與物業的公允權益交付予買方之時點相一致。

如附註33所披露，本集團就若干銀行就本集團物業若干購房客戶安排的按揭貸款授出的按揭貸款提供擔保。當購房客戶向各銀行提交相關的財產所有權證書時，這些擔保將到期。為獲得抵押，購房客戶在交付物業時將按照中國相關法規結算合同總額的一定百分比。本公司董事認為，該等結算充分證明了購房客戶承諾履行銀行貸款的合同責任。另外，根據過去的經驗，購房客戶沒有因重大違約而需要銀行擔保的情況出現。因此，董事認為，與物業相關的控制權已轉移至購房客戶。

5. 分部信息

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

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

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

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

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

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

合併財務報表附註(續)

5. 分部信息(續)

本集團收入包括房地產開發、會展(含酒店)及商業物業的營運收入。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度確認的收入如下：

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

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

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

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

合併財務報表附註(續)

5. 分部信息(續)

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

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

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

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

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

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

合併財務報表附註(續)

5. 分部信息(續)

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日分部信息如下：

業務分部	房地產開發 人民幣千元	會展 (含酒店)及 商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日				
總分部資產	49,234,371	10,655,558	108,356	59,998,285
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	353,493	4,272	—	357,765
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	276,093	181,323	4,200	461,616
總分部負債	37,500,019	1,345,710	302,655	39,148,384
合同負債	10,462,777	140,066	6,487	10,609,330
於二零二一年十二月三十一日(經重述)				
總分部資產	58,812,728	10,994,088	104,551	69,911,367
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	632,487	3,249	—	635,736
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	48,194	2,034,955	41,236	2,124,385
總分部負債	47,706,581	1,728,626	175,484	49,610,691
合同負債	11,827,421	286,781	9,651	12,123,853

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

由本集團持有的部分計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。

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

合併財務報表附註(續)

5. 分部信息(續)

下表所示為本報告期確認的與期初合同負債餘額有關的收入金額。

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

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

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

合併財務報表附註（續）

5. 分部信息（續）

可報告分部資產及負債與本集團總資產及負債調節如下：

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

本集團可報告分部列示的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備（附註8）中及使用權資產（附註6）中所披露的相應金額間的調節項主要為衝回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣271,471,000元（二零二一年：人民幣167,921,000元）。

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

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產均位於中國。

本集團有眾多顧客，截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入。

合併財務報表附註(續)

6. 使用權資產及租賃

(a) 使用權資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
於一月一日	455,018	467,600
增加	27,361	30,130
租賃終止及處置	(678)	-
折舊費用	(48,671)	(42,712)
於十二月三十一日	433,030	455,018

附註：

- (i) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團使用權資產包括土地使用權、租入土地及物業，詳情參見以下附註(b)(i)。
- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面淨值為人民幣404,394,000元(二零二一年：418,304,000元)的使用權資產作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

(b) 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃信息。

(i) 合併資產負債表內確認的金額

	於十二月三十一日 二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
使用權資產		
土地使用權及租入土地*	408,223	422,888
租入物業	24,807	32,130
	433,030	455,018

- * 截至二零二二年十二月三十一日，本集團從中國政府取得的土地使用權的使用期限為40年，賬面值為人民幣404,394,000元(二零二一年：人民幣419,059,000元)。截至二零二二年十二月三十一日，賬面值為人民幣3,829,000元(二零二一年：人民幣3,829,000元)的租入土地為從北辰集團承租。

合併財務報表附註(續)

6. 使用權資產及租賃(續)

(b) 租賃(續)

(i) 合併資產負債表內確認的金額(續)

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
租賃負債		
流動	26,751	32,280
非流動	10,503	14,543
	37,254	46,823

(ii) 合併利潤表內確認的金額

合併利潤表列示的下列金額與租賃有關：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
使用權資產的折舊費用	(48,671)	(42,712)
利息費用(計入財務費用)	(2,305)	(2,669)
與短期租賃相關的費用 (計入銷售成本及管理費用)	(11,617)	(9,964)

二零二二年租賃總現金流出為人民幣49,703,000元(二零二一年：人民幣48,156,000元)。

(iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

除附註6(b)(i)所述土地使用權之外，本集團承租不同的土地、物業及設備。租賃期通常為1年至6年的固定期限。

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

本集團所有簽訂租賃合同不包含可變租賃付款額，續租選擇權和終止租賃選擇權以及餘值擔保估計。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
公允價值		
於一月一日	16,709,399	15,344,734
增加	37,160	805,255
轉撥自開發中物業及待出售已落成物業	363,862	693,642
處置	-	(6)
於利潤表中確認的公允價值損失	(244,246)	(134,226)
其他(附註)	(39,896)	-
於十二月三十一日	16,826,279	16,709,399

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

(a) 已於合併利潤表中確認的投資物業金額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
租賃收入	1,132,995	1,258,963
產生租賃收入的投資物業的直接營運費用	(727,226)	(509,319)
不產生租賃收入的直接營運費用	(388,035)	(441,935)
於利潤表中確認的公允價值損失	(244,246)	(134,226)

本集團投資物業的業務模式旨在通過使用而非出售而消費投資物業帶來的幾乎所有經濟利益。本集團採用與收回該等投資物業預期方式相符的稅率和計稅基數，計量投資物業暫時性差異相關的遞延所得稅(附註24)。

本集團的維修、維護及改造的合同義務，詳情見附註34(a)。

投資物業按照經營租賃向租客出租，租客每月或每季度支付租金，租賃合同包括一項指數或價格確定的可變租賃付款額。當本集團認為有必要降低信用風險時，本集團可能在租賃期內收取保證金。

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

關於投資物業租賃的最低租賃付款額應收款的信息，參見附註34(b)。

合併財務報表附註（續）

7. 投資物業（續）

(b) 估值基準

本集團的投資物業由外部估值師漢華評值有限公司在二零二二年及二零二一年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。

(i) 公允價值層級

	於十二月三十一日使用重大的 不可觀察輸入的公允價值（第3層）	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 （經重述）
經常性公允價值計量的投資物業包括：		
辦公樓	6,786,759	6,385,000
公寓	2,206,250	2,077,470
會議中心	3,971,000	4,017,000
購物商場	3,850,841	4,218,500
其他	11,429	11,429
	16,826,279	16,709,399

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

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

年內第1、2、3層之間並無轉撥。

(ii) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業估值師在二零二二年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。所有投資物業現時得到最高及最佳運用。

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

在每個財政年度末，財務部將會：

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

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

合併財務報表附註（續）

7. 投資物業（續）

(b) 估值基準（續）

(iii) 估值技術

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

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

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

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

租賃收入	根據物業的實際地點、類型、質素及樓面，並考慮估值日期的市場數據；
資本化率	根據物業的實際位置、面積及質素，並考慮估值日期的市場數據；
尚需投入的建造成本	考慮有關的改造計劃及需投入成本的最佳估計金額。

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的數據(第3層)

下表採用估值法分析了以公允價值計量的投資物業。

描述	二零二二年 十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入的 範圍(或然率 - 加權平均)	不可觀察輸入 對公允價值的關係
投資物業 - 辦公樓、公寓 (除A棟以外)和購物商場	12,481,350	收益法(年期和租賃到 期續租法)	年期孳息率調整	向下調整到期續期率 0.5%-1.0%	年期孳息率調整越高,公允 價值越低
			內含報酬率	內含報酬率2.2%- 9.0%	內含報酬率越高,公允價值 越低
			市場租金	每平方米每天人民幣 0.28-25.00元	市場租金越高,公允價值越 高
投資物業 - 會議中心	3,971,000	貼現現金流量	租值	從第一年至第五年每 平方米每天人民幣 3.36-7.28元	租值越高,公允價值越高
			貼現率	貼現率11.0%-12.0%	貼現率越高,公允價值越低
投資物業 - 公寓A棟	76,000	貼現現金流量	平均房價	從第一年至第五年每 間房每天人民幣 421-477元	平均房價越高,公允價值越 高
			貼現率	9.5%	貼現率越高,公允價值越低
開發中投資物業 - 辦公樓	286,500	收益法(年期和租賃到 期續租法)	年期孳息率調整	向下調整到期續期率 0.5%-1.0%	年期孳息率調整越高,公允 價值越低
			內含報酬率	內含報酬率7.5%- 9.0%	內含報酬率越高,公允價值 越低
			市場租金	每平方米每天人民幣 4.0-26.67元	租值越高,公允價值越高
		剩餘法	完工成本	預計每平方米人民幣 4,319-16,416元	完工成本越高,公允價值越 低
投資物業 - 其他	11,429	貼現現金流量	年租金	每年約人民幣 16,000,000元	年租金越高,公允價值越高
			貼現率	6.01%	貼現率越高,公允價值越低

合併財務報表附註(續)

7. 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的數據(第3層)(續)

描述	二零二一年 十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入的 範圍(或然率 - 加權平均)	不可觀察輸入對 公允價值的關係
投資物業 – 辦公樓、公寓 (除A棟以外)和購物商場	12,414,970	收益法(年期和租賃 到期續租法)	年期孳息率調整	向下調整到期續租率 0.5%-1.5%	年期孳息率調整越高,公允 價值越低
			內含報酬率	貼現率4%-11.5%	內含報酬率越高,公允價值 越低
			市場租金	每平方米每天人民幣 1.3-16.3元	市場租金越高,公允價值越 高
投資物業 – 會議中心	4,017,000	貼現現金流量	租值	從第一年至第五年每 平方米每天人民幣 3.81-7.57元	租值越高,公允價值越高
			貼現率	貼現率11.0%-12.5%	貼現率越高,公允價值越低
投資物業 – 公寓A棟	74,000	貼現現金流量	平均房價	從第一年至第五年每 間房每天人民幣 448-466元	平均房價越高,公允價值越 高
			貼現率	9.5%	貼現率越高,公允價值越低
開發中投資物業 – 辦公樓	192,000	收益法(年期和租賃 到期續租法)	年期孳息率調整	向下調整到期續租率 0.5%	年期孳息率調整越高,公允 價值越低
			內含報酬率	貼現率7%-8%	內含報酬率越高,公允價值 越低
			市場租金	每平方米每天人民幣 7.7-11.3元	租值越高,公允價值越高
投資物業 – 其他	11,429	貼現現金流量	完工成本	預計每平方米人民幣 5,100元	完工成本越高,公允價值越 低
			年租金	每年約人民幣 16,000,000元	年租金越高,公允價值越高
			貼現率	6.01%	貼現率越高,公允價值越低

(c) 已抵押的非流動資產

於二零二二年十二月三十一日,本集團公允價值為人民幣12,387,000,000元(二零二一年:人民幣12,810,000,000元)的部分投資物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、裝置、 設備及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二一年一月一日(經重述)						
成本	599,807	1,771,109	506,995	730,544	721,121	4,329,576
累計折舊	(281,360)	(657,109)	(415,607)	(581,728)	-	(1,935,804)
賬面淨值	318,447	1,114,000	91,388	148,816	721,121	2,393,772
截至二零二一年十二月三十一日止年度 (經重述)						
年初賬面淨值	318,447	1,114,000	91,388	148,816	721,121	2,393,772
增加	-	19,542	21,123	103,073	345,351	489,089
處置	(75)	-	(1,888)	(2,307)	-	(4,270)
轉撥	-	925,425	99,354	35,218	(1,059,997)	-
折舊	(7,292)	(48,617)	(28,038)	(40,887)	-	(124,834)
其他(i)	(2,053)	-	1,647	9	-	(397)
減值(ii)	-	(78,961)	-	-	-	(78,961)
年末賬面淨值	309,027	1,931,389	183,586	243,922	6,475	2,674,399
於二零二一年十二月三十一日(經重述)						
成本	597,604	2,716,076	611,228	847,645	6,475	4,779,028
累計折舊及減值	(288,577)	(784,687)	(427,642)	(603,723)	-	(2,104,629)
賬面淨值	309,027	1,931,389	183,586	243,922	6,475	2,674,399
截至二零二二年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	309,027	1,931,389	183,586	243,922	6,475	2,674,399
增加	-	-	10,211	31,197	3,196	44,604
處置	-	-	(1,823)	(599)	-	(2,422)
轉撥	-	-	2,728	5,721	(8,449)	-
折舊	(31,152)	(45,678)	(39,023)	(47,339)	-	(163,192)
其他(i)	(10,503)	-	36,876	(36,104)	-	(9,731)
年末賬面淨值	267,372	1,885,711	192,555	196,798	1,222	2,543,658
於二零二二年十二月三十一日						
成本	587,032	2,716,076	654,925	844,822	1,222	4,804,077
累計折舊及減值	(319,660)	(830,365)	(462,370)	(648,024)	-	(2,260,419)
賬面淨值	267,372	1,885,711	192,555	196,798	1,222	2,543,658

合併財務報表附註(續)

8. 物業、廠房及設備(續)

附註：

- (i) 其他是指按最終決算成本與根據相關資產預計完工成本初始確認的估計成本之間的差額調整後的金額。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日，本集團計提的酒店物業減值準備為人民幣78,961,000元(二零二一年：人民幣78,961,000元)。
- 減值評估由外部估值師漢華評值有限公司進行，使用貼現現金流量預測模型確定相關資產的使用價值。重大不可觀察輸入值主要包括9.5%的貼現率。
- (iii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，計入合併利潤表中銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用的折舊費分別為人民幣134,946,000元(二零二一年：人民幣93,442,000元)，人民幣3,162,000元(二零二一年：人民幣2,564,000元)，人民幣25,084,000元(二零二一年：人民幣28,828,000元)。
- (iv) 於二零二二年十二月三十一日，部分賬面淨值為人民幣1,658,880,000元(二零二一年：人民幣1,619,550,000元)的酒店物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

9. 附屬公司

下列為於二零二二年十二月三十一日主要附屬公司清單。所有附屬公司均在中華人民共和國成立並運營。

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益	
				二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
北京北辰房地產開發股份有限公司 (北京北辰房地產)(附註i)	北京	物業開發，北京	人民幣500,180,000	99.05%	99.05%	0.95%	0.95%
北京北辰綠洲商貿有限公司(附註iii及iv)	北京	商貿，北京	人民幣1,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰信誠物業管理有限責任公司 (附註iii及iv)	北京	物業管理，北京	人民幣5,000,000	100%	100%	-	-
北京姜莊湖園林別墅開發有限公司 (附註ii、iv及v)	北京	物業開發，北京	美元16,000,000	51%	51%	49%	49%
北京天成天房地產開發有限公司 (附註iii及iv)	北京	物業開發，北京	人民幣11,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰信通網絡技術服務有限公司 (附註iii、iv及vi)	北京	多媒體信息網絡開發、 系統集成及軟件開發， 北京	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
長沙北辰房地產開發有限公司(附註iii)	長沙	物業開發，長沙	人民幣1,200,000,000	100%	100%	-	-
北京首信物業管理有限公司(附註iii及iv)	北京	物業管理，北京	人民幣5,140,600	100%	100%	-	-
北京北辰酒店管理有限公司(附註iii及iv)	北京	酒店及餐廳管理諮詢 服務，北京	人民幣20,500,000	100%	100%	-	-
北京北辰時代會展有限公司(附註iii及iv)	北京	會議及展覽，北京	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰會展研究院有限公司(附註iii及iv)	北京	會議及展覽，北京	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰會展信息服務有限公司(附註iii及iv)	北京	會議及展覽，北京	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
首都會展(集團)有限公司(「首都會展集團」) (附註iv、v及vi)	北京	會議及展覽，北京	人民幣63,196,100	60%	60%	40%	40%

合併財務報表附註(續)

9. 附屬公司(續)

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益	
				二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
北京北辰領航商務會展有限公司(附註iii及iv)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
長沙世紀樂景房地產有限公司 (「長沙世紀樂景房地產」)(附註iii及v)	長沙	物業開發, 長沙	人民幣20,410,000	51%	51%	49%	49%
杭州北辰置業有限公司(附註iii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣50,000,000	80%	80%	20%	20%
北京北辰當代置業有限公司(附註iii及v)	北京	物業開發, 北京	人民幣50,000,000	50%	50%	50%	50%
武漢光谷創意文化科技園有限公司(附註iii及v)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣40,816,000	51%	51%	49%	49%
成都辰詩置業有限公司(附註iii及v)	成都	物業開發, 成都	人民幣70,000,000	40%	40%	60%	60%
南京旭辰置業有限公司(附註iii及v)	南京	物業開發, 南京	人民幣50,000,000	51%	51%	49%	49%
廊坊北辰房地產開發有限公司(附註iii)	廊坊	物業開發, 廊坊	人民幣31,000,000	100%	100%	-	-
蘇州北辰旭昭置業有限公司(「蘇州北辰旭昭」) (附註iii及v)	蘇州	物業開發, 蘇州	人民幣700,000,000	50%	50%	50%	50%
成都北辰置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
成都北辰天府置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
杭州北辰京華置業有限公司(附註iii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
合肥辰旭房地產開發有限公司(附註iii及附註v)	合肥	物業開發, 合肥	人民幣50,000,000	50%	50%	50%	50%
寧波北辰京華置業有限公司(附註iii及附註vi)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
重慶北辰兩江置業有限公司(附註iii)	重慶	物業開發, 重慶	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
蘇州北辰置業有限公司(附註iii)	蘇州	物業開發, 蘇州	人民幣30,000,000	100%	100%	-	-
寧波辰新置業有限公司(附註iii及附註v)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣50,000,000	51%	51%	49%	49%
北京北辰地產集團有限公司(「北辰地產集團」) (附註iii及附註vi)	北京	投資管理, 北京	人民幣6,974,093,600	100%	100%	-	-
武漢北辰辰智房地產開發有限公司(附註iii)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣30,000,000	100%	100%	-	-
武漢北辰辰慧房地產開發有限公司(附註iii)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣30,000,000	100%	100%	-	-
海口辰智置業有限公司(附註iii)	海口	物業開發, 海口	人民幣50,000,000	70%	70%	30%	30%
成都北辰華府置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
四川北辰天仁置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣100,000,000	100%	100%	-	-
武漢北辰領航商務會展有限公司 (附註iii及附註iv)	武漢	會議及展覽, 武漢	人民幣6,000,000	60%	60%	40%	40%
成都北辰中金展覽有限公司 (附註iii、附註iv、附註v及附註vi)	成都	會議及展覽, 成都	人民幣5,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢金辰盈智置業有限公司 (附註iii、附註v及附註vi)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣20,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢裕辰房地產開發有限公司 (附註iii及附註vi)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣30,000,000	60%	60%	40%	40%
武漢北辰廣大創意產業運營管理有限公司 (附註iii及附註v)	武漢	物業管理, 武漢	人民幣2,000,000	51%	51%	49%	49%
杭州北辰京誠置業有限公司(附註iii及附註vi)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
北京宸宇房地產開發有限公司 (「北京宸宇」)(附註iii及附註v)	北京	物業開發, 北京	人民幣50,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢辰發房地產開發有限公司 (附註iii及附註vi)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣30,000,000	80%	80%	20%	20%
武漢辰展房地產開發有限公司 (附註iii及附註vi)	武漢	物業開發, 武漢	人民幣30,000,000	80%	80%	20%	20%

合併財務報表附註(續)

9. 附屬公司(續)

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益	
				二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
長沙濱辰置業有限公司(附註iii及附註vi)	長沙	物業開發, 長沙	人民幣40,000,000	100%	100%	-	-
廊坊辰智房地產開發有限公司 (附註iii及附註vi)	廊坊	物業開發, 廊坊	人民幣31,000,000	100%	100%	-	-
成都天辰置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發, 成都	人民幣50,000,000	80%	80%	20%	20%
重慶北辰合悅置業有限公司(附註iii及附註vi)	重慶	物業開發, 重慶	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
廣州辰旭置業有限公司(附註iii、v及vi)	廣州	物業開發, 廣州	人民幣50,000,000	51%	51%	49%	49%
北京北辰興順會展有限公司(附註iii及iv)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣50,000,000	90%	90%	10%	10%
寧波北辰京誠置業有限公司(附註iii)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
廊坊市辰譽房地產開發有限公司(附註iii)	廊坊	物業開發, 廊坊	人民幣31,000,000	100%	100%	-	-
釣魚台北辰(北京)會展有限公司 (附註iii、iv及v)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000	51%	51%	49%	49%
海口辰譽置業有限公司(附註iii)	海口	物業開發, 海口	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
杭州北辰京陽置業有限公司(附註iii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
北京國際展覽中心有限公司(附註iii)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000	100%	-	-	-
北京北辰商業管理有限公司(附註iii及vi)	北京	酒店及餐廳管理諮詢服 務, 北京	人民幣50,000,000	100%	-	-	-

以上公司名稱僅供參考。中英文名稱有差異者, 以中文名稱為準。

- (i) 北京北辰房地產為一家股份有限公司。股份有限公司是指全部註冊股本由等額面值股份構成的公司。
- (ii) 這些公司為合資合營企業。合資合營企業指中外合資企業之股東按合營合同規定的出資比例入資, 並按出資比例進行分配利潤。
- (iii) 這些公司為有限責任公司。
- (iv) 非經普華永道會計師事務所審核之附屬公司。非經普華永道會計師事務所審核之附屬公司之淨資產總額約佔本集團淨資產總額之4.21%。
- (v) 儘管本集團僅擁有這些公司51%或更少的股本權益, 但本集團有權通過委派董事來控制和決定這些公司的主要經營和融資活動事項。因此, 這些公司被視為本集團的附屬公司。
- (vi) 這些公司由本公司直接持有。

合併財務報表附註(續)

9. 附屬公司(續)

(a) 重大的非控制性權益

截至二零二二年十二月三十一日止年度，歸屬於非控制性權益的虧損約為人民幣79,184,000元，其主要歸屬於蘇州北辰旭昭及北京宸宇。其他附屬公司有關的非控制性權益不重大。

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

資產負債表摘要

(i) 蘇州北辰旭昭

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動		
資產	1,108,685	1,145,993
負債	(321,120)	(309,921)
流動淨資產總額	787,565	836,072
非流動		
資產	4,815	4,542
負債	-	-
非流動淨資產總額	4,815	4,542
淨資產	792,380	840,614
累計非控制性權益	396,190	420,307

合併財務報表附註(續)

9. 附屬公司(續)

(a) 重大的非控制性權益(續)

資產負債表摘要(續)

(ii) 北京宸宇

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動		
資產	4,759,566	5,220,381
負債	(256,142)	(459,771)
流動淨資產總額	4,503,424	4,760,610
非流動		
資產	165,100	156
負債	-	-
非流動淨資產總額	165,100	156
淨資產	4,668,524	4,760,766
累計非控制性權益	2,287,577	2,332,775

綜合收益表摘要

(i) 蘇州北辰旭昭

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	13,042	12,659
稅後利潤/(虧損)	1,766	(5,455)
其他綜合收益	-	-
綜合收益/(虧損)總額	1,766	(5,455)
綜合收益/(虧損)總額分配至非控制性權益 向非控制性權益派發的股息	883 25,000	(2,728) 250,000

合併財務報表附註(續)

9. 附屬公司(續)

(a) 重大的非控制性權益(續)

綜合收益表摘要(續)

(ii) 北京宸宇

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	884,979	3,714,408
稅後虧損	(92,242)	(137,371)
其他綜合收益	-	-
綜合虧損總額	(92,242)	(137,371)
綜合虧損總額分配至非控制性權益 向非控制性權益派發的股息	(45,199) -	(67,312) -

現金流量表摘要

(i) 蘇州北辰旭昭

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動使用的淨現金	(693)	(40,367)
投資活動使用的淨現金	-	-
融資活動(使用)/產生的淨現金	(15,000)	50,000
現金及現金等價物淨(減少)/增加	(15,693)	9,633

(ii) 北京宸宇

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動產生的淨現金	912,930	2,079,162
投資活動使用的淨現金	(850,000)	(9)
融資活動使用的淨現金	-	(2,209,649)
現金及現金等價物淨增加/(減少)	62,930	(130,496)

合併財務報表附註(續)

10. 按權益法入賬的投資

合併資產負債表中確認的金額列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
聯營企業	51,282	93,611
合營企業	306,483	542,125
	357,765	635,736

合併利潤表中確認的金額列示如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
聯營企業	(33,002)	1,547
合營企業	(9,136)	215,284
	(42,138)	216,831

(a) 於聯營企業的投資

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
於一月一日	93,611	240,012
處置	(17,500)	(8,298)
享有按權益法入賬的淨(虧損)/利潤份額	(33,002)	1,547
分配股息	(7,692)	(139,650)
其他(i)	15,865	-
於十二月三十一日	51,282	93,611

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日，本集團持有北京辰軒置業有限公司(「北京辰軒」)的股本權益由截至二零二一年十二月三十一日的50%減少至34%，任命的董事會成員由3人減少至1人。根據北京辰軒的章程，董事會決議只須得到半數以上董事同意即可通過，無須全體董事一致同意。本集團對北京辰軒有重大影響力，不再屬於共同控制。本集團將於北京辰軒的投資從於合營企業的投資重新確認為於聯營企業的投資。

合併財務報表附註(續)

10. 按權益法入賬的投資(續)

(a) 於聯營企業的投資(續)

不重要聯營企業

董事認為，於二零二二年十二月三十一日，本集團無重要聯營企業。

本集團持有以下按權益法入賬的不重要聯營企業的權益。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
不重要聯營企業賬面值合計	51,282	93,611
本集團應佔聯營企業的合計數額：		
稅後(虧損)/利潤	(33,002)	1,547
其他綜合收益	-	-
綜合虧損/(收益)總額	(33,002)	1,547

(b) 於合營企業的投資

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
於一月一日	542,125	301,841
增加	-	25,000
享有按權益法入賬的淨(虧損)/利潤份額	(9,136)	215,284
分配股息	(210,641)	-
其他(附註10(a)(i))	(15,865)	-
於十二月三十一日	306,483	542,125

董事認為，於二零二二年十二月三十一日，本集團無重要合營企業。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團或合營方均不能通過各自在董事會成員中委派的代表對其主要經營和融資活動行使單獨控制權。因此，上述公司均作為本集團之合營企業列示。

本集團對合營企業享有的權益並無或有負債。

合併財務報表附註(續)

10. 按權益法入賬的投資(續)

(b) 於合營企業的投資(續)

不重要合營企業

本集團持有以下按權益法入賬的不重要合營企業的權益。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
不重要合營企業賬面值合計(附註)	306,483	542,125
本集團應佔聯營企業的合計數額：		
稅後(虧損)/利潤	(9,136)	215,284
其他綜合收益	-	-
綜合虧損/(收益)總額	(9,136)	215,284

附註：

於二零二二年十二月三十一日，賬面值為人民幣302,211,000元(二零二一年：人民幣274,349,000元)的不重要合營企業為四家從事物業開發的合營企業(二零二一年：三家)。該四家合營企業所開發的物業已基本售罄。因此，於截至二零二二年十二月三十一日止年度及以後年度中，該四家合營企業對本集團的利潤無重大貢獻。

合併財務報表附註(續)

11. 金融工具(按類別)

金融資產	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
以攤餘成本計量的金融資產		
應收賬款(附註12)	223,707	54,340
其他應收款(b)(附註12)	2,723,084	3,748,532
受限制銀行存款(附註16)	1,255,045	1,761,332
現金及現金等價物(附註17)	8,388,151	12,960,953
	12,589,987	18,525,157
金融負債		
於十二月三十一日		
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
以攤餘成本計量的負債		
應付賬款、其他應付款及自其他方取得的 貸款/款項(c)	13,714,164	16,067,277
借款(附註23)	24,630,847	29,507,169
租賃負債	37,254	46,823
	38,382,265	45,621,269

- (a) 有關本集團面臨的各種與金融工具相關的風險討論參見附註3。報告期末，本集團面臨的最大信用風險為上述各類金融資產的賬面值。
- (b) 上述其他應收款包括：應收其他關聯方款項、應收非控制性權益款項及其他應收款項。
- (c) 上述應付賬款及其他應付款項包括：應付賬款、應付附屬公司非控制性權益及關聯方股息、應付非控制性權益及其他關聯方款項、有抵押商業證券以及其他應付款項(不包括法定負債)。

合併財務報表附註(續)

12 應收賬款、其他應收款及預付款項

	於十二月三十一日					
	二零二二年		合計	二零二一年		合計
	流動	非流動		流動	非流動	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (經重述)	人民幣千元 (經重述)	人民幣千元 (經重述)	
應收賬款及其他應收款(a)	2,781,317	165,474	2,946,791	2,441,640	1,361,232	3,802,872
預付款項(b)	2,423,280	26,243	2,449,523	2,459,247	48,292	2,507,539
	5,204,597	191,717	5,396,314	4,900,887	1,409,524	6,310,411

(a) 應收賬款及其他應收款

	於十二月三十一日					
	二零二二年		合計	二零二一年		合計
	流動	非流動		流動	非流動	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (經重述)	人民幣千元 (經重述)	人民幣千元 (經重述)	
應收賬款(i)	273,247	-	273,247	101,557	-	101,557
減：壞賬準備	(49,540)	-	(49,540)	(47,217)	-	(47,217)
應收賬款－淨額	223,707	-	223,707	54,340	-	54,340
應收其他關聯方款項 (附註ii及附註37(viii))	821,771	220,500	1,042,271	286,271	1,289,565	1,575,836
應收非控制性權益款項(iii)	1,503,447	-	1,503,447	1,785,616	-	1,785,616
其他應收款	311,202	65,044	376,246	335,719	93,647	429,366
	2,636,420	285,544	2,921,964	2,407,606	1,383,212	3,790,818
減：壞賬準備	(78,810)	(120,070)	(198,880)	(20,306)	(21,980)	(42,286)
其他應收款－淨額	2,557,610	165,474	2,723,084	2,387,300	1,361,232	3,748,532
	2,781,317	165,474	2,946,791	2,441,640	1,361,232	3,802,872

應收賬款與其他應收款的公允價值與賬面值相若。

附註3.1披露了應收賬款與其他應收款的減值以及本集團面臨的信用風險。

合併財務報表附註(續)

12 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

(a) 應收賬款及其他應收款(續)

(i) 應收賬款

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

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
0-30天	172,467	47,770
31-90天	37,333	1,113
90天以上	63,447	52,674
	273,247	101,557

(ii) 應收其他關聯方款項包括應收北辰集團款項、應收聯營企業和合營企業款項。

(iii) 應收非控制性權益款項是指本公司部分附屬公司應收其少數股東的不計息且可根據需要隨時收回的款項。其中部分應收非控制性權益款項被視為應收關聯方款項，因該非控制性權益對本集團重要關聯附屬公司有重大影響力。於二零二二年十二月三十一日，應收非控制性權益款項中視為應收關聯方款項為人民幣495,500,000元(二零二一年：人民幣1,608,784,000元)(附註37(viii))。

(b) 預付款項

	於十二月三十一日					
	二零二二年 流動 人民幣千元	二零二二年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	二零二一年 流動 人民幣千元 (經重述)	二零二一年 非流動 人民幣千元 (經重述)	合計 人民幣千元 (經重述)
預繳稅金	2,280,085	-	2,280,085	2,401,164	-	2,401,164
取得客戶合同的預付費用	-	26,243	26,243	-	48,292	48,292
其他預付款項	143,195	-	143,195	58,083	-	58,083
	2,423,280	26,243	2,449,523	2,459,247	48,292	2,507,539
減：預付款項減值準備	-	-	-	-	-	-
	2,423,280	26,243	2,449,523	2,459,247	48,292	2,507,539

合併財務報表附註(續)

13. 開發中物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
於一月一日	30,057,808	42,427,185
增加	4,713,325	7,973,178
轉撥至待出售已落成物業(附註14)	(11,351,905)	(19,825,953)
轉撥至投資物業及自用物業	-	(6,138)
減值	(441,535)	(510,464)
於十二月三十一日	22,977,693	30,057,808

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
土地使用權	13,838,765	18,862,408
開發成本及資本化開支	6,990,562	9,381,855
資本化融資成本	3,071,986	2,958,190
減：累計減值	(923,620)	(1,144,645)
	22,977,693	30,057,808

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
土地使用權：		
在中國，持有租賃：		
40-50年	3,341,826	4,733,676
50年以上	10,496,939	14,128,732
	13,838,765	18,862,408

於二零二二年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣6,309,407,000元(二零二一年：人民幣9,393,670,000元)的部分開發中物業作為銀行及其他借款的抵押物(附註23)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團預計在資產負債表日後12個月以上竣工並達到可售狀態的開發中物業賬面值約為人民幣10,305,910,000元(二零二一年：人民幣20,158,285,000元)。其餘開發中物業均預計在1年以內可達到竣工可售狀態。

合併財務報表附註(續)

14. 待出售已落成物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
於一月一日	15,625,663	13,971,935
轉撥自開發中物業(附註13)	11,351,905	19,825,953
轉撥至投資物業	(363,862)	(687,504)
轉撥至銷售成本	(9,479,894)	(17,164,839)
減值	(463,624)	(158,625)
其他(附註)	(87,800)	(161,257)
於十二月三十一日	16,582,388	15,625,663

附註：

其他主要為本集團對開發項目的原工程預算按相關資產的結算情況調整預算成本。

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
土地使用權	8,367,479	6,772,724
開發成本及資本化開支	7,433,543	8,077,610
資本化融資成本	1,737,033	1,141,037
減：累計減值	(955,667)	(365,708)
	16,582,388	15,625,663

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
土地使用權：		
在中國，持有租賃：		
40-50年	1,562,476	437,228
50年以上	6,805,003	6,335,496
	8,367,479	6,772,724

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣1,932,051,000元(二零二一年：人民幣3,130,464,000元)的待出售物業作為銀行借款的抵押物(附註23)。

合併財務報表附註(續)

15. 其他存貨

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
轉售貨物	16,777	19,605
消耗品	26,533	23,124
減：存貨跌價準備	(244)	(244)
	43,066	42,485

存貨成本中確認為費用並列入銷售成本的金額共計人民幣183,759,000元(二零二一年：人民幣211,224,000元)。

16. 受限制銀行存款

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

17. 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列項目：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
銀行存款及現金	4,233,151	10,880,953
短期銀行存款(a)	4,155,000	2,080,000
	8,388,151	12,960,953
信用風險的最高承擔	8,387,640	12,960,070

(a) 該存款為七天通知存款，未損失應得利息。適用的短期銀行存款利率為每年1.10%至2.025%(二零二一年：1.10%至2.025%)。

合併財務報表附註(續)

17. 現金及現金等價物(續)

現金及現金等價物的賬面值以下列貨幣為單位：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
人民幣	8,379,851	12,953,273
美元	5,199	4,793
港幣	1,617	1,478
歐元	1,484	1,409
	8,388,151	12,960,953

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

18. 股本

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已註冊、發行及繳足股本(3,367,020,000股， 每股人民幣1元)	3,367,020	3,367,020

合併財務報表附註(續)

19. 儲備及留存收益

	其他儲備				小計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金(a) 人民幣千元	任意公積金(b) 人民幣千元	其他綜合收益 人民幣千元		
於二零二二年一月一日，經重述	3,513,337	999,454	161,468	308,620	4,982,879	12,637,542
年度虧損	-	-	-	-	-	(1,471,352)
二零二一年年終股息	-	-	-	-	-	(33,670)
計提法定盈餘公積	-	2,034	-	-	2,034	(2,034)
離職後福利義務的重新計量	-	-	-	5,838	5,838	-
贖回永續債	(8,400)	-	-	-	(8,400)	-
共同控制下的業務合併(附註36)	(66,907)	-	-	-	(66,907)	-
於二零二二年十二月三十一日	3,438,030	1,001,488	161,468	314,458	4,915,444	11,130,486
於二零二零年十二月三十一日， 以前年度報告	3,427,302	979,130	161,468	300,700	4,868,600	12,547,694
共同控制下的業務合併	49,909	-	-	-	49,909	3,809
於二零二一年一月一日，經重述	3,477,211	979,130	161,468	300,700	4,918,509	12,551,503
年度利潤	-	-	-	-	-	207,374
二零二零年年終股息	-	-	-	-	-	(101,011)
計提法定盈餘公積	-	20,324	-	-	20,324	(20,324)
稀釋附屬公司(未引起控制權改變)	49,734	-	-	-	49,734	-
離職後福利義務的重新計量	-	-	-	7,920	7,920	-
贖回永續債	(13,608)	-	-	-	(13,608)	-
於二零二一年十二月三十一日，經重述	3,513,337	999,454	161,468	308,620	4,982,879	12,637,542

(a) 根據本公司及其附屬公司相應的章程，各公司應按中國財政部於二零零六年二月頒佈的《企業會計準則》編製的賬目表所載之稅後利潤的10%計提法定公積金。法定公積金可用彌補累計虧損或轉增本公司及其附屬公司資本。

(b) 如在股東大會上獲股東批准，可提取任意公積金。任意公積金之用途與法定公積金相似。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，未提取任意公積金。

20. 永續債

於二零一九年六月二十八日，本公司發行了初始金額為人民幣1,000,000,000元、淨值為人民幣991,600,000元的僅本公司有權決定贖回的永續債。本公司可以選擇遞延分配利息，利息遞延的次數不受限制。

由於僅在特定情況下本集團對永續債券才負有償還本金或支付分配的合約責任，且該等特定情況由本集團酌情決定，實際上給予本集團避免提供現金或其他金融資產以結算合約責任的無條件權利。因此，永續債券所得款項淨額於本集團的權益中歸類為權益工具。於二零二二年六月二十七日，本集團已將永久債券全部贖回。

合併財務報表附註(續)

21. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的貸款／款項

	於十二月三十一日			二零二一年		
	流動 人民幣千元	二零二二年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元 (經重述)	非流動 人民幣千元 (經重述)	合計 人民幣千元 (經重述)
應付賬款及其他應付款(a)	9,535,581	-	9,535,581	11,095,778	-	11,095,778
自其他方取得的貸款／款項(b)	2,248,718	2,369,408	4,618,126	3,240,608	2,148,385	5,388,993
	11,784,299	2,369,408	14,153,707	14,336,386	2,148,385	16,484,771

(a) 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日			二零二一年		
	流動 人民幣千元	二零二二年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元 (經重述)	非流動 人民幣千元 (經重述)	合計 人民幣千元 (經重述)
應付賬款	6,676,748	-	6,676,748	7,695,537	-	7,695,537
預收租客的租賃款項	200,217	-	200,217	236,089	-	236,089
應付附屬公司非控制性權益股息	276,162	-	276,162	1,162	-	1,162
應付關聯方股息(附註37(viii))	-	-	-	397,000	-	397,000
應付附屬公司非控制性權益款項	49,922	-	49,922	-	-	-
應付關聯方款項(附註37(viii))	31,991	-	31,991	104,289	-	104,289
本年應付辭退福利	7,887	-	7,887	9,203	-	9,203
其他應付稅金	1,008,350	-	1,008,350	1,097,752	-	1,097,752
其他應付款	1,284,304	-	1,284,304	1,554,746	-	1,554,746
	9,535,581	-	9,535,581	11,095,778	-	11,095,778

部分應付非控制性權益款項被視為應付關聯方款項，因為非控制性權益對本集團重要關聯附屬公司有重大影響力。截至二零二二年十二月三十一日，應付非控制性權益款項的關聯方部分為人民幣6,150,000元(二零二一年：無)(附註37(viii))。

合併財務報表附註(續)

21. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的貸款／款項(續)

(a) 應付賬款及其他應付款(續)

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，根據接受服務／貨品的日期對應付賬款的賬齡進行分析。本集團的應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
0-180天	2,254,470	3,170,402
181-365天	1,251,837	1,923,441
365天以上	3,170,441	2,601,694
	6,676,748	7,695,537

(b) 自其他方取得的貸款／款項

	於十二月三十一日					
	二零二二年 流動 人民幣千元	二零二二年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	二零二一年 流動 人民幣千元 (經重述)	二零二一年 非流動 人民幣千元 (經重述)	合計 人民幣千元 (經重述)
自非控制性權益取得的貸款(i)	1,431,098	547,471	1,978,569	1,904,940	105,448	2,010,388
自北辰集團取得的貸款(附註37(viii))	500,000	1,100,000	1,600,000	800,000	1,300,000	2,100,000
本公司附屬公司發行的有抵押商業 證券(ii)	21,000	721,937	742,937	18,000	742,937	760,937
非控制性權益預付款	48,070	-	48,070	49,658	-	49,658
關聯方預付款(附註37(viii))	248,550	-	248,550	468,010	-	468,010
	2,248,718	2,369,408	4,618,126	3,240,608	2,148,385	5,388,993

- (i) 應付附屬公司非控制性股東(「非控制性權益」)貸款均無抵押。其中，人民幣104,810,000元(二零二一年：人民幣104,810,000元)無固定還款期，人民幣612,798,000元須於1年內分期償還，剩餘應付非控制性權益貸款均須於收到款項之日起兩年內予以償還。

應付非控制性權益貸款人民幣1,469,596,000元、人民幣317,599,000元和人民幣104,810,000元(二零二一年：人民幣1,605,560,000元、人民幣300,018,000元和人民幣104,810,000元)的年利率分別為6.5%、7%和10.5%(二零二一年：6.5%、7%和10.5%)。剩餘應付非控制性權益貸款是免息的。

部分應付非控制性權益貸款被視為應收關聯方款項，因為非控制性權益對本集團重要關聯附屬公司有重大影響力。於二零二二年十二月三十一日，應付非控制性權益貸款的關聯方部分為人民幣104,810,000元(二零二一年十二月三十一日：無)(附註37(viii))。

合併財務報表附註（續）

21. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的貸款／款項（續）

(b) 自其他方取得的貸款／款項（續）

- (ii) 於二零一八年十二月二十日，本集團的附屬公司北辰地產集團發行有抵押商業證券，期限為18年，募集金額為人民幣1,050,000,000元，其中優先A類有抵押商業證券人民幣527,000,000元；優先B類有抵押商業證券人民幣473,000,000元；C類有抵押商業證券人民幣50,000,000元。其中，所有C類有抵押商業證券已由北辰地產集團認購。有抵押商業證券每三年開放贖回，優先A類及B類有抵押商業證券由本集團提供擔保。於二零二一年十一月三十日，優先A類票面利率調整為4.2%，優先B類票面利率調整為4.7%。

- (c) 本集團的應付賬款、其他應付款及自其他方取得貸款／款項的賬面值以人民幣列示。

- (d) 應付賬款、其他應付款及自其他方取得貸款／款項的賬面值與其公允價值相若。由於實際利率與同類金融工具的市場利率相當，因此自其他方取得的貸款／款項非流動部分的公允價值與其賬面值沒有重大差異。

22. 當期所得稅負債

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
應交所得稅	404,923	355,545
應交土地增值稅	1,368,834	1,791,828
	1,773,757	2,147,373

合併財務報表附註(續)

23. 借款

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
非流動		
長期借款		
— 抵押及保證借款(a)	17,238,027	21,716,974
— 信用借款	21,706	22,847
— 二零一五年公司債券—7年期(b)	—	1,497,634
— 二零一七年年中期票據—5年期(b)	—	1,118,418
— 二零一九年中期票據—5年期(b)	372,070	1,195,319
— 二零二零年中期票據—5年期(b)	597,918	596,962
— 二零二零年中期票據—2年期(b)	—	259,510
— 二零二一年公司債券—5年期(I)(b)	318,302	318,121
— 二零二一年中期票據—5年期(b)	1,447,071	1,446,395
— 二零二一年公司債券—5年期(II)(b)	1,335,738	1,334,989
— 二零二二年中期票據—5年期(I)(b)	1,049,980	—
— 二零二二年公司債券—5年期(b)	822,836	—
— 二零二二年中期票據—5年期(II)(b)	1,427,199	—
	24,630,847	29,507,169
減：一年內到期的長期借款	(7,162,682)	(9,632,587)
	17,468,165	19,874,582
流動		
— 一年內到期的長期借款	7,162,682	9,632,587
	7,162,682	9,632,587
借款合計	24,630,847	29,507,169

(a) 抵押及保證借款

抵押借款

於二零二二年十二月三十一日，長期借款人民幣14,905,065,000元(二零二一年：人民幣15,752,053,000元)以部分使用權資產(附註6)、投資物業(附註7)、酒店物業(附註8)、開發中物業(附註13)及待出售已落成物業(附註14)作為抵押物。在上述抵押借款中，人民幣992,000,000元(二零二一年：人民幣994,000,000元)由北辰集團(附註37(X))提供擔保。

保證借款

於二零二二年十二月三十一日，由部分附屬公司取得的長期借款人民幣1,292,000,000元(二零二一年：人民幣5,590,000,000元)由本公司提供保證，無任何的抵押；由本公司取得的借款人民幣1,040,962,000元(二零二一年：人民幣374,921,000元)由本集團附屬公司提供保證，無任何的抵押。

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

- (b) 本公司於二零一五年一月二十日發行總額為人民幣2,500,000,000元的公司債券。其中，人民幣1,500,000,000元為7年期公司債券(「七年期債券」)，固定票面年利率為5.2%，投資者第5年末享有看跌期權。於二零二零年一月二十日，部分投資者選擇回售人民幣2,225,000元的7年期債券，剩餘的債券在存續期後的固定票面年利率為5.2%。該等債券每年付息一次，本金已於二零二二年一月二十日全部償還。

本公司於二零一七年九月二十日發行總額為人民幣1,320,000,000元的中期票據。該等債券為5年期債券，票面年利率為5.14%，投資者第3年享有看跌期權。於二零二零年九月二十日，部分投資者選擇回售人民幣200,000,000元中期票據，剩餘的中期票據在存續期每年的票面年利率為3.80%。該等中期票據每年付息一次，本金已於二零二二年九月二十日全部償還。

本公司於二零一九年四月十六日發行總額為人民幣1,200,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為4.80%，投資者第3年享有看跌期權。扣除發行費人民幣9,600,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,190,400,000元。於二零二二年四月十六日，部分投資者選擇回售人民幣826,000,000元的5年期債券，剩餘的債券在存續期後的固定票面年利率為3.55%。該等債券每年付息一次，本金將於二零二四年四月十六日全部償還。

本公司於二零二零年一月十五日發行總額為人民幣600,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為4.17%，投資者第3年享有看跌期權。扣除發行費人民幣4,800,000元後，共得募集資金淨額為人民幣595,200,000元。該等債券每年付息一次，本金將於二零二五年一月十五日全部償還。

本公司於二零二零年十月二十八日發行總額為人民幣260,000,000元的中期票據。該等中期票據為2年期債券，票面年利率為3.78%。扣除發行費人民幣1,170,000元後，共得募集資金淨額為人民幣258,830,000元。該等中期票據每年付息一次，本金已於二零二二年十月二十八日全部償還。

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

本公司於二零二一年十二月二十一日發行總額為人民幣1,450,000,000元的中期票據。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.50%，投資者第3年享有看跌期權。扣除發行費人民幣3,625,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,446,375,000元。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二六年十二月二十一日全部償還。

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

本公司於二零二二年四月二十五日發行總額為人民幣1,052,000,000元的中期票據。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.60%，投資者第3年享有看跌期權。扣除發行費人民幣2,314,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,049,686,000元。該等債券每年付息一次，本金將於二零二七年四月二十五日全部償還。

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

- (b) 本公司於二零二二年四月二十八日發行總額為人民幣825,000,000元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.50%，投資者第3年享有看跌期權。扣除發行費人民幣2,475,000元後，共得募集資金淨額為人民幣822,525,000元。該等債券每年付息一次，本金將於二零二七年四月二十八日全部償還。

本公司於二零二二年八月二十二日發行總額為人民幣1,430,000,000元的中期票據。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.48%，投資者第3年享有看跌期權。扣除發行費人民幣3,003,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,426,997,000元。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二七年八月二十二日全部償還。

- (c) 本集團借款於二零三六年到期，債券及中期票據於二零二七年期到。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團的借款到期日如下：

	銀行借款		其他借款		公司債券及中期票據	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
1年以內	904,764	807,706	5,660,000	4,754,000	597,918	4,070,881
1至2年	864,422	1,153,691	2,000	2,372,000	3,473,181	-
2至5年	1,477,418	1,477,455	6,000	3,494,000	3,300,015	596,962
5年以上	7,363,129	6,696,969	982,000	984,000	-	3,099,505
	10,609,733	10,135,821	6,650,000	11,604,000	7,371,114	7,767,348

- (d) 於資產負債表日實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
銀行借款及其他長期借款	5.63%	5.85%
二零一五年公司債券-7年期	-	5.38%
二零一七年年中期票據-5年期	-	5.31%
二零一九年年公司債券-5年期	4.14%	4.98%
二零二零年年公司債券-5年期	4.35%	4.35%
二零二零年年中期票據-2年期	-	4.02%
二零二一年公司債券-5年期(I)	3.53%	3.53%
二零二一年中期票據-5年期	3.56%	3.56%
二零二一年公司債券-5年期(II)	3.53%	3.53%
二零二二年中期票據-5年期(I)	3.65%	-
二零二二年公司債券-5年期	3.57%	-
二零二二年中期票據-5年期(II)	3.53%	-

合併財務報表附註(續)

23. 借款(續)

(e) 本集團未使用之授信額度分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
到期未提款貸款：		
– 1年內	453,454	955,187
– 1至5年內	2,386,152	7,919,106
– 5年以上	–	325,815
	2,839,606	9,200,108

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

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
6個月或以下	12,149,668	13,273,872
6至12個月	3,484,074	5,360,243
1至5年	8,015,105	9,879,054
5年以上	982,000	994,000
	24,630,847	29,507,169

(g) 長期借款的公允價值與賬面值接近。

(h) 所有借款均以人民幣為單位。

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
遞延所得稅資產：		
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	115,760	142,123
— 超過12個月後收回的遞延所得稅資產	1,236,493	1,113,457
	1,352,253	1,255,580
遞延所得稅負債：		
— 12個月內支銷的遞延所得稅負債	(29,200)	(6,326)
— 超過12個月後支銷的遞延所得稅負債	(2,221,835)	(2,168,682)
	(2,251,035)	(2,175,008)
抵銷	(42,906)	(9,433)
抵銷後遞延所得稅資產	1,309,347	1,246,148
抵銷後遞延所得稅負債	(2,208,129)	(2,165,575)
遞延所得稅負債(淨額)	(898,782)	(919,427)

遞延所得稅負債淨額的淨變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
於一月一日	(919,427)	(857,611)
於利潤表貸記/(支銷)(附註29)	20,645	(61,816)
於十二月三十一日	(898,782)	(919,427)

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產與負債沒有計入在同一徵稅區內抵銷結餘的變動如下：

遞延所得稅資產：

	準備 人民幣千元	可抵扣虧損 人民幣千元	預提費用 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二一年一月一日，經重述	93,204	43,315	1,134,746	1,271,265
於利潤表貸記/(支銷)	33,492	(11,651)	(37,526)	(15,685)
於二零二一年十二月三十一日，經重述	126,696	31,664	1,097,220	1,255,580
於利潤表貸記/(支銷)	65,415	43,088	(11,830)	96,673
於二零二二年十二月三十一日	192,111	74,752	1,085,390	1,352,253

遞延所得稅負債：

	投資物業 重新估值 人民幣千元	稅項折舊 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	(1,371,823)	(749,693)	(7,360)	(2,128,876)
於利潤表貸記/(支銷)	33,556	(77,615)	(2,072)	(46,131)
於二零二一年十二月三十一日	(1,338,267)	(827,308)	(9,432)	(2,175,007)
於利潤表貸記/(支銷)	61,062	(103,616)	(33,474)	(76,028)
於二零二二年十二月三十一日	(1,277,205)	(930,924)	(42,906)	(2,251,035)

合併財務報表附註(續)

24. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：(續)

- (a) 對結轉的稅損確認為遞延所得稅資產的數額，是按透過很可能產生的未來應課稅利潤關稅務利益而確認。本集團未就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣3,797,818,000元(二零二一年：人民幣2,288,508,000元)確認遞延所得稅資產人民幣949,455,000元(二零二一年：人民幣572,127,000元)，此等稅損將於二零二三年至二零二七年期間屆滿，具體如下：

截至十二月三十一日止年度					
二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
108,486	348,279	445,632	1,317,455	1,577,966	3,797,818

25. 按性質分類的費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
物業、廠房及設備及使用權資產計提的折舊	211,863	167,546
開發中物業及待出售已落成物業減值準備(附註13及14)	905,159	669,089
酒店減值準備(附註8)	—	78,961
僱員福利開支(附註27)	1,117,626	1,109,042
廣告推廣費	59,685	77,341
物業銷售成本	8,977,560	16,465,368
使用消耗品成本	183,759	211,224
稅項(除所得稅費用外)	334,534	343,195
運營管理費及辦公消耗費	69,884	137,697
物業管理費	129,828	123,776
能源費用	99,457	87,825
諮詢服務費	353,397	405,245
保養維修費用	57,080	83,624
短期租賃費用	11,617	9,964
審計師酬金	7,240	7,240
展台搭建服務費(i)	67,421	94,687
其他	67,867	75,777
	12,653,977	20,147,601

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

合併財務報表附註(續)

26. 其他收益及損失－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	(138)	(3,577)
投資物業公允價值損失	(244,246)	(134,226)
捐贈	(312)	(1,450)
政府補助	12,581	27,472
罰款及補償收益	18,302	23,578
罰款及補償費用	(5,120)	(16,864)
投資收益	74,987	9,437
其他	8,447	5,462
	(135,499)	(90,168)

27. 僱員福利開支

本集團僱員福利開支，包括董事酬金，如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
薪酬支出及獎金	860,547	860,004
社會保障成本	294,946	274,241
退休福利成本－設定提存計劃(a)	111,161	111,854
	1,266,654	1,246,099
減：開發中物業資本化金額	(149,028)	(137,057)
	1,117,626	1,109,042

(a) 退休福利成本－設定提存計劃

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

此外，本集團為僱員另設立一額外的設定計提計劃，每年本集團及僱員分別按工資總額的4%供款。

於二零二二年十二月三十一日和於本年度並無可用之沒收供款可供扣除未來供款(二零二一年：無)。

在截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團沒有利用沒收的捐款來減少本年度的捐款(二零二一年：無)。

本集團供款合計人民幣42,268,000元(二零二一年：人民幣9,681,000元)須於年終向基金支付。

合併財務報表附註(續)

27. 僱員福利開支(續)

(b) 酬金最高的五位人士

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團最高薪酬五位人士有零位(二零二一年：三位)董事，彼等之酬金分析載於附註39。本年度支付予其餘五位(二零二一年：其餘兩位)人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
基本薪金、獎金及其他津貼	6,682	2,160
退休福利計劃僱主供款	403	171
	7,085	2,331

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零二二年	二零二一年
酬金範圍		
人民幣無 – 人民幣818,000元(約合港幣無 – 港幣1,000,000元)	–	–
超過人民幣818,000元 – 人民幣1,226,000元 (約合港幣1,000,000元 – 港幣1,500,000元)	4	2
超過人民幣2,453,000元 – 人民幣2,861,000元 (約合港幣3,000,000元 – 港幣3,500,000元)	1	–

- (c) 於本年度內，本集團並未支付給董事或收入最高的五位人士任何酬金作為加入或即將加入本集團的獎勵，或失去職位的賠償。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

合併財務報表附註(續)

28. 融資收入及成本

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

29. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25%(二零二一年：25%)。

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	277,736	448,980
— 中國土地增值稅	464,973	839,734
遞延所得稅(附註24)	(20,645)	61,816
	722,064	1,350,530

合併財務報表附註(續)

29. 所得稅費用(續)

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
除所得稅費用前(虧損)/利潤	(803,113)	1,590,588
減：享有按權益法入賬投資的淨虧損/(利潤)份額	59,033	(216,831)
	(744,080)	1,373,757
按法定稅率25%(二零二一年：25%)計算的稅項	(186,020)	343,439
不可扣稅之支出	5,369	11,766
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	292,039	177,401
未確認遞延所得稅資產的暫時性差異	241,829	173,115
中國土地增值稅的影響	348,730	629,801
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	(6,429)	(19,183)
其他(附註a)	26,546	34,191
所得稅費用	722,064	1,350,530

- (a) 自二零二二年和二零二一年對房地產行業進行嚴格控制後，本集團重新覆核了以前年度確認的稅項虧損和暫時性差異，並確定在某些已確認稅項虧損到期之前，將可能沒有足夠的應課稅利潤可供利用。因此，人民幣26,546,000元(二零二一年：人民幣34,191,000元)的遞延所得稅資產於二零二二年被終止確認。

30. 每股(虧損)/收益

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

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年 (經重述)
歸屬於本公司普通股股東(虧損)/利潤(人民幣千元)	(1,471,352)	207,374
已發行普通股數目(千股)	3,367,020	3,367,020
每股(虧損)/收益(基本及攤薄)(每股人民幣分)	(43.70)	6.16

合併財務報表附註(續)

31. 股息

二零二二年度支付股利人民幣33,670,000元(二零二一年：人民幣101,011,000元)。二零二二年及二零二一年擬分派股息如下：

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

董事會決議建議不派發二零二二年年末股息。

32. 經營活動產生的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
除所得稅前(虧損)/利潤	(803,113)	1,590,588
調整項目：		
— 計提金融資產減值損失淨額	158,917	33,281
— 開發中物業及待出售已落成物業減值(附註13及14)	905,159	669,089
— 酒店減值(附註8)	-	78,961
— 物業、廠房及設備及使用權資產計提的折舊	211,863	167,546
— 投資物業公允值損失	244,246	134,226
— 出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	138	3,577
— 歸類為投資現金流的投資收益	(74,987)	(9,437)
— 利息收益	(127,661)	(138,095)
— 利息費用	903,850	688,953
— 享有按權益法入賬的投資的虧損/(利潤)份額	59,033	(239,308)
營運資金變動前之營運利潤	1,477,445	2,979,381
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的減少	506,287	453,603
— 其他存貨增加	(581)	(1,879)
— 開發中物業及待出售已落成物業之減少—淨額	5,608,670	10,542,364
— 應收賬款及其他應收款(增加)/減少	(216,744)	455,471
— 應付賬款和其他應付款減少	(1,037,896)	(272,543)
— 合同負債減少	(1,514,523)	(5,794,047)
經營活動產生的現金	4,822,658	8,362,350

合併財務報表附註(續)

32. 經營活動產生的現金(續)

(a) 融資活動的負債調節表

本節載列各年度內所列示的融資活動產生的負債的分析和變動。

	融資活動產生的負債						合計 人民幣千元
	借款 人民幣千元	應付非控制性 權益的貸款/ 代墊款項及 第三方提供的貸款 人民幣千元	應付有抵押 商業證券 人民幣千元	應付其他 關聯方款項 人民幣千元	應付 北辰集團款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於二零二二年一月一日，經重述	(29,507,169)	(2,010,388)	(760,937)	(468,010)	(2,100,000)	(46,823)	(34,893,327)
現金流量	4,884,657	31,819	18,000	8,819	500,000	35,781	5,479,076
新增租賃	-	-	-	-	-	(28,517)	(28,517)
其他變動	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	2,305	2,305
債券攤銷	(8,335)	-	-	-	-	-	(8,335)
非現金融資活動(附註32(b))	-	-	-	210,641	-	-	210,641
於二零二二年十二月三十一日	(24,630,847)	(1,978,569)	(742,937)	(248,550)	(1,600,000)	(37,254)	(29,238,157)
於二零二一年一月一日，經重述	(27,998,552)	(5,135,297)	(969,000)	(764,660)	(1,000,000)	(51,011)	(35,918,520)
現金流量	(1,499,734)	3,124,909	208,063	157,000	(1,100,000)	35,523	925,761
新增租賃	-	-	-	-	-	(34,004)	(34,004)
其他變動	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	2,669	2,669
債券攤銷	(8,883)	-	-	-	-	-	(8,883)
非現金融資活動(附註32(b))	-	-	-	139,650	-	-	139,650
於二零二一年十二月三十一日， 經重述	(29,507,169)	(2,010,388)	(760,937)	(468,010)	(2,100,000)	(46,823)	(34,893,327)

(b) 重大非現金投資或融資活動

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團應收合營企業股息人民幣210,641,000元(二零二一年：人民幣139,650,000元)已抵銷應付各合營企業款項。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團應付非控制性權益股息人民幣640,900,000元(二零二一年：人民幣80,000,000元)已抵銷應收非控制性權益款項。
- (iii) 附註2.27和附註6中所述的確認與租賃土地、物業和設備相關的使用權資產和租賃負債被視為非現金投資和融資活動。

合併財務報表附註(續)

33. 財務擔保合同

本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。於二零二二年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣10,979,240,000元(二零二一年：人民幣13,901,298,000元)。

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

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

34. 承諾

(a) 開發中物業及投資物業之開發成本的承諾分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未計提準備	4,885,684	6,950,657
— 已批准但未簽約	2,381,107	4,778,575
	7,266,791	11,729,232

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
投資物業和酒店物業		
— 已簽約但尚未計提準備	65,849	134,575
— 已批准但未簽約	21,250	23,327
	87,099	157,902

(b) 於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團作為出租人根據不可撤銷經營租賃而於未來應收最低租賃款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
投資物業應收租金		
第一年內	895,319	889,844
第二至五年	1,051,982	936,951
五年後	715,845	798,064
	2,663,146	2,624,859

合併財務報表附註(續)

35. 辭退福利

	二零二二年			二零二一年		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
辭退福利	7,887	96,332	104,219	9,203	107,507	116,710

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

於上述所披露的淨負債相關的辭退計提準備如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
將在未來履行義務金額的現值	104,219	116,710

所採用的主要的精算假設為：

	二零二二年	二零二一年
貼現率	2.25%-3.25%	2.50%-3.25%
薪酬增長率	10.00%	10.00%

界定福利義務對加權主要假設變動的敏感性如下：

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

	假設比率變動 二零二一年	對界定福利義務的影響	
		假設比率增高 二零二一年 人民幣千元	假設比率降低 二零二一年 人民幣千元
貼現率	一個百分點	降低21,264	增加15,896
薪酬增長率	一個百分點	增加636	降低619

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

合併財務報表附註(續)

36. 共同控制下的業務合併

二零二二年六月三十日，本集團的非全資附屬公司Capital Convention (Group) Co., Ltd. (「CCCL」) 以人民幣111,511,000元的購買對價(其中人民幣44,604,000元由非控制性權益承擔)從北辰集團收購了國際展覽的全部股權。本集團於二零二二年六月二十二日向北辰集團支付對價。

該項收購被認為涉及共同控制下實體的業務合併，採用合併會計法進行核算。因此，本集團於二零二一年十二月三十一日的合併資產負債表、合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表以及合併現金流量表經重述計入國際展覽首次受北辰集團控制日以來的歷史財務信息。款項支付按照視同對北辰集團的分配核算。

截至二零二一年十二月三十一日年度採用合併會計法增加了本集團截至二零二一年十二月三十一日的綜合收益總額和歸屬於本公司普通股股東的利潤，金額分別約為人民幣8,723,000元和人民幣8,723,000元。

以下是收購國際展覽所產生影響的調節表，按照合併財務報表共同控制下的合併核算。

	以前年度 報告餘額 人民幣千元	於二零二一年十二月三十一日		
		國際展覽合併 人民幣千元	公司間 餘額對銷 人民幣千元	餘額，經重述 人民幣千元
合併資產負債表				
總資產	88,367,267	118,496	(6,411)	88,479,352
總負債	62,561,175	56,261	(6,617)	62,610,819
總權益	25,806,092	62,235	206	25,868,533
		截至二零二一年十二月三十一日止年度		
	以前年度報告 人民幣千元	國際展覽合併 人民幣千元	公司間 餘額對銷 人民幣千元	經重述 人民幣千元
合併利潤表				
總收入	22,094,296	90,481	(1,923)	22,182,854
年度利潤	231,335	8,795	(72)	240,058

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易

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

北辰集團是受中國政府控制的國有企業。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與受中國政府控制、共同控制或實施重大影響的實體(統稱為「政府控制實體」)的重大交易主要包括本集團的大部分銀行借款的提取，以及本集團的部分貨物及服務採購。這些交易的價格及結算條款均按照市場化的商業安排設定。

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

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團某些附屬公司的一些非控制性權益股東對本集團具有重大影響的關聯附屬公司具有重大影響，因此就本關聯方交易披露而言，被視為本集團的關聯方。這些非控制性權益股東包括武漢光谷創意產業基地建設投資有限公司(「武漢基地」)、武漢傑龍投資有限公司(「武漢傑龍」)、深圳市江灣信息諮詢有限公司(「深圳江灣」)以及北京金隅房地產開發集團有限公司及北京金隅集團股份有限公司(「北京金隅」)。

二零二二年度，南京寧康投資管理有限公司(「南京寧康」)、合肥旭輝企業管理有限公司(「合肥旭輝」)、旭昭(香港)有限公司(「旭昭香港」)、上海新置建築工程有限公司(「上海新置」)及四川新希望房地產開發有限公司(「四川新希望」)對本集團影響不重大，因此就本關聯方交易披露而言，這些公司及其附屬公司不再被視為本集團的關聯方。

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

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

(i) 自關聯方接受／提供服務與租賃

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
提供服務與租賃		
北京北辰會展投資有限公司 (「會展投資」, 受同一最終母公司控制) (租賃收益)	5,093	4,893
北京辰星國際會展有限公司 (「辰星國際會展」, 受同一最終母公司控制) (租賃收益)	1,036	1,224
北京北辰實業集團有限責任公司元辰鑫物業 管理中心(「元辰鑫」, 受同一最終母公司控制) (網絡服務收益)	—	348
北辰集團(網絡服務收益)	104	—
會展投資(網絡服務收益)	668	943
接受服務與租賃		
北京北辰亞運村汽車交易市場有限公司 (「亞運村汽車交易」, 受同一最終母公司控制) (接受運營服務)	160	519
北辰集團(租賃費用)	900	900
北辰集團(商標許可使用費)	10	10
北京康辰亞奧技術股份有限公司 (「康辰亞奧」, 受同一最終母公司控制) (採購設備及接受技術服務)	4,490	9,086

(a) 接受／提供服務與租賃遵循關聯方之間達成共識之條款。

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

(ii) 自北辰集團取得的借款

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	2,102,950	1,001,232
貸款取得款項	2,100,000	2,500,000
償還貸款	(2,600,000)	(1,400,000)
計提利息	85,233	91,895
已付利息	(86,276)	(90,177)
於十二月三十一日	1,601,907	2,102,950

二零二零年十二月十七日，北辰集團向本公司提供人民幣500,000,000元的信用貸款，按固定年利率4.75%計息，於二零二二年提前全額償還。

二零二一年六月二十五日，北辰集團向本公司提供人民幣300,000,000元的信用貸款，按固定年利率4.75%計息，於二零二二年提前全額償還。

二零二一年八月十七日，北辰集團向本公司提供人民幣500,000,000元的信用貸款，按固定年利率4.35%計息，於二零二二年提前全額償還。

二零二一年八月十七日，北辰集團向本公司提供人民幣500,000,000元的信用貸款，按固定年利率4.75%計息，於二零二二年提前全額償還。

二零二一年六月二十八日，北辰集團向本公司提供人民幣300,000,000元的信用貸款，按固定年利率4.35%計息，於二零二二年六月二十四日全額償還。

二零二二年一月十二日，北辰集團向本公司提供人民幣300,000,000元的信用貸款，按固定年利率4.75%計息，於二零二二年提前全額償還。

二零二二年一月十二日，北辰集團向本公司提供人民幣100,000,000元的信用貸款，按固定年利率4.35%計息，於二零二二年提前全額償還。

二零二二年十月二十六日，北辰集團向本公司提供人民幣100,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.65%計息，於二零二二年提前全額償還。

二零二二年十月二十六日，北辰集團向本公司提供人民幣500,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息，償還日期為二零二三年十二月十四日。

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

(ii) 自北辰集團取得的借款(續)

二零二二年十月二十六日，北辰集團向本公司提供人民幣300,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息，償還日期為二零二四年一月九日。

二零二二年十月二十六日，北辰集團向本公司提供人民幣800,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息，償還日期為二零二四年六月十一日。

(iii) 向聯營企業和合營企業提供的項目合作開發款

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度	武漢金辰盈創(a) 人民幣千元	北京辰軒(b) 人民幣千元	廣州廣悅(c) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日	392,827	633,230	441,854	1,467,911
提供項目合作開發款	3,822	—	209,230	213,052
收回項目合作開發款	(29,400)	(627,575)	—	(656,975)
計提利息收益	23,990	17,909	35,631	77,530
實收利息收益	(24,049)	—	(35,199)	(59,248)
於十二月三十一日	367,190	23,564	651,516	1,042,270
截至二零二一年十二月三十一日止年度	武漢金辰盈創(a) 人民幣千元	北京辰軒(b) 人民幣千元	廣州廣悅(c) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日	—	—	161,521	161,521
提供項目合作開發款	392,068	627,575	279,790	1,299,433
計提利息收益	8,960	5,655	16,821	31,436
實收利息收益	(8,201)	—	(16,278)	(24,479)
於十二月三十一日	392,827	633,230	441,854	1,467,911

(a) 本集團向武漢金辰盈創提供的款項無抵押，固定年利率為每年6.5%，於兩年內分期償還。

(b) 本集團向北京辰軒提供的款項無抵押，固定年利率為每年6.5%，於兩年內分期償還。北京辰軒已於二零二二年提前償還資金。

(c) 本集團向廣州廣悅提供的款項無抵押，固定年利率為每年6.5%，於兩年內分期償還。

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

(iv) 自關聯方取得資金

本集團自合營企業武漢當代北辰置業有限公司(「武漢當代」)、杭州金湖房地產開發有限公司(「杭州金湖」)、杭州辰旭置業有限公司(「杭州辰旭」)及無錫北辰盛陽置業有限公司(「無錫盛陽」)，以及聯營企業無錫市辰萬房地產有限公司(「無錫辰萬」)及本集團某些附屬公司的非控制性股東、武漢傑龍和武漢基地取得資金。

	武漢當代 人民幣千元	杭州金湖 人民幣千元	杭州辰旭 人民幣千元	無錫盛陽 人民幣千元	無錫辰萬 人民幣千元	武漢傑龍 人民幣千元	武漢基地 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	42,000	152,500	58,160	208,000	7,350	54,020	50,790	572,820
提供往來款項	-	-	-	20,000	14,700	-	-	34,700
收回往來款項	-	-	(58,160)	(196,000)	-	-	-	(254,160)
於二零二二年十二月三十一日	42,000	152,500	-	32,000	22,050	54,020	50,790	353,360

	武漢當代 人民幣千元	杭州金湖 人民幣千元	杭州辰旭 人民幣千元	無錫盛陽 人民幣千元	無錫辰萬 人民幣千元	武漢傑龍 人民幣千元	武漢基地 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	42,000	137,500	58,160	380,000	147,000	-	-	764,660
提供往來款項	-	15,000	-	-	-	-	-	15,000
收回往來款項	-	-	-	(172,000)	(139,650)	-	-	(311,650)
於二零二一年十二月三十一日	42,000	152,500	58,160	208,000	7,350	-	-	468,010

來自合營企業和聯營企業的款項無任何抵押或質押、不計息且無固定還款期限。

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

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

(v) 向關聯方提供款項

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

	深圳江灣 人民幣千元	四川新希望 人民幣千元	旭昭香港 人民幣千元	合肥旭輝 人民幣千元	南京寧康 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	80,000	611,814	705,000	25,000	249,900	1,671,714
提供往來款項	79,000	78,400	—	40,000	—	197,400
收回往來款項	(80,000)	(147,000)	(25,000)	—	(8,330)	(260,330)
於二零二一年 十二月三十一日	79,000	543,214	680,000	65,000	241,570	1,608,784

向關聯方提供款項無任何抵押或質押、不計息且無固定還款期限。

- (a) 二零二二年一月一日應收北辰集團款項因涉及共同控制下實體的業務合併(附註36)而經重述，本集團於二零二二年六月全額收回該款項。

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

(vi) 為關聯方代墊款項

	會展投資 人民幣千元	武漢金辰盈創 人民幣千元	辰星國際會展 人民幣千元	武漢當代 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	-	-	-	-	-
本年代墊款項	284	738	491	74	1,587
償還款項	(284)	(738)	(491)	(74)	(1,587)
於二零二二年十二月三十一日	-	-	-	-	-

向關聯方提供款項無任何抵押或質押、不計息且無固定還款期限。

(vii) 關鍵管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、獎勵及其他短期僱員福利	20,833	19,574
離職後福利	2,409	1,304
	23,242	20,878

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

(viii) 接受／提供商品與服務和資金／代墊款項產生的結餘

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
應收關聯方賬款及其他應收款		
— 深圳江灣	79,000	79,000
— 四川新希望	—	543,214
— 廣州廣悅	651,516	441,854
— 武漢金辰盈創	367,190	392,827
— 北京辰軒	23,565	633,230
— 北京金隅	416,500	—
— 會展投資	80	—
— 北辰集團	—	107,925
— 旭昭香港	—	680,000
— 合肥旭輝	—	65,000
— 南京寧康	—	241,570
	1,537,851	3,184,620
應付關聯方賬款及其他應付款		
— 武漢傑龍	3,057	—
— 北辰集團	1,907	2,950
— 武漢基地	2,874	—
— 康辰亞奧	4,573	2,306
— 會展投資	1,196	1,196
— 北京金隅	219	—
— 辰星國際會展	23,200	—
— 北辰京西科幻(北京)會展有限公司	1,115	—
— 四川新希望	—	48,292
— 南京寧康	—	164,238
— 上海新置	—	6,894
— 旭昭香港	—	275,413
	38,141	501,289
自關聯方取得的借款／款項		
— 北辰集團	1,600,000	2,100,000
— 杭州金湖	152,500	152,500
— 杭州辰旭	—	58,160
— 武漢傑龍	54,020	—
— 武漢基地	50,790	—
— 武漢當代	42,000	42,000
— 無錫盛陽	32,000	208,000
— 無錫辰萬	22,050	7,350
	1,953,360	2,568,010

二零二二年十二月三十一日，本集團基於預期信用損失模型確認的應收關聯方款項的損失準備為人民幣177,376,000元。

合併財務報表附註(續)

37. 關聯方交易(續)

(ix) 租賃負債

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
北辰集團(土地租賃負債)	15,908	15,259

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

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

本集團基於雙方簽訂的過渡期安排確認了使用權資產和租賃負債。

(x) 接受財務擔保

於二零二二年十二月三十一日，根據北辰集團與本集團簽訂的協議，北辰集團為本集團從北京國際信託有限責任公司取得的人民幣992,000,000元(二零二一年：人民幣994,000,000元)借款提供連帶責任保證反擔保。

- (xi) 本集團合營企業無錫盛陽宣佈於二零二二年六月派發人民幣490,000,000元的股息，其中本集團應享有之股息為人民幣196,000,000元，其已與應付合營企業之金額對銷。

本集團合營企業杭州辰旭宣佈於二零二二年八月派發人民幣41,177,000元的股息，其中本集團應享有之股息為人民幣14,641,000元，其已與應付合營企業之金額對銷。

合併財務報表附註(續)

38. 本公司的資產負債表及儲備變動

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
對附屬公司的貸款	14,213,158	14,347,227
使用權資產	8,319	12,893
投資物業	13,374,179	13,328,198
物業、廠房及設備	1,205,763	1,269,216
對附屬公司的投資	8,313,230	8,268,197
按權益法入賬的投資	—	15,865
遞延所得稅資產	301,258	281,586
其他應收款及預付款項	848,064	1,280,029
	38,263,971	38,803,211
流動資產		
對附屬公司的貸款	6,991,322	8,231,346
待出售已落成物業	385,298	596,465
其他存貨	37,573	36,717
應收賬款、其他應收款及預付款項	970,200	349,228
受限制銀行存款	17,063	24,629
現金及現金等價物	5,412,813	7,531,453
	13,814,269	16,769,838
總資產	52,078,240	55,573,049

合併財務報表附註(續)

38. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
負債		
非流動負債		
長期借款	17,468,165	15,791,582
租賃負債	1,276	1,512
自其他方取得的借款	1,100,000	1,405,098
辭退福利	96,332	107,507
遞延所得稅負債	2,152,975	2,113,205
遞延收益	19,287	3,128
	20,838,035	19,422,032
流動負債		
應付賬款及其他應付款	9,594,593	11,521,353
自其他方取得的款項	192,670	234,114
合同負債	205,784	456,050
當期所得稅負債	610,272	603,910
租賃負債	16,938	23,291
一年內到期的長期借款	3,779,682	5,530,587
	14,399,939	18,369,305
總負債	35,237,974	37,791,337
淨資產	16,840,266	17,781,712
權益		
歸屬於本公司所有者的權益		
股本	3,367,020	3,367,020
其他儲備	4,886,010	4,887,814
留存收益	8,587,236	8,508,637
本公司普通股股東應佔權益	16,840,266	16,763,471
永續債	-	1,018,241
總權益	16,840,266	17,781,712

本公司的資產負債表已由董事會於二零二三年三月二十三日批核，並代表董事會簽署。

李偉東
董事

李雲
董事

合併財務報表附註(續)

38. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

本公司儲備變動情況

	留存收益 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元
於二零二一年一月一日	8,441,607	4,873,178
年度利潤	188,365	-
與二零二零年有關的股息	(101,011)	-
計提法定盈餘公積	(20,324)	20,324
其他綜合收益	-	7,920
永續債贖回	-	(13,608)
於二零二一年十二月三十一日	8,508,637	4,887,814
於二零二二年一月一日	8,508,637	4,887,814
年度利潤	114,303	-
與二零二一年有關的股息	(33,670)	-
計提法定盈餘公積	(2,034)	2,034
其他綜合收益	-	4,562
永續債贖回	-	(8,400)
於二零二二年十二月三十一日	8,587,236	4,886,010

39. 董事利益和權益

(a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零二二年十二月三十一日止年度：

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

(i) 二零二二年一月十九日辭去董事職務。

(ii) 二零二二年二月二十三日獲委任董事職務。

合併財務報表附註(續)

39. 董事利益和權益(續)

(a) 每名董事及行政總裁的薪酬如下(續)：

截至二零二一年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 計劃僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	合計 人民幣千元
執行董事：					
李偉東	-	1,165	85	40	1,290
李雲	-	1,054	85	40	1,179
陳德啟	-	968	85	40	1,093
張文雷	-	1,029	85	40	1,154
郭川	-	968	85	40	1,093
非執行董事：					
陳德球(i)	-	-	-	-	-
符耀文(ii)	56	-	-	-	56
甘培忠	150	-	-	-	150
吳革(ii)	56	-	-	-	56
周永健(i)	95	-	-	-	95
	357	5,184	425	200	6,166

(i) 二零二一年五月十三日獲委任董事職務。

(ii) 二零二一年五月十三日辭去董事職務。

補充資料

合併財務報表調節表

本集團已按照財政部於二零零六年二月十五日及其後頒佈的企業會計準則、企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(「中國會計準則」)編製一份截至二零二二年十二月三十一日止年度合併財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	本公司所有者及永續債 持有人之應佔(虧損)/利潤		本公司所有者及 永續債持有人之應佔權益	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按中國會計準則	(1,575,516)	212,984	12,786,706	15,508,961
按香港財務報告準則調整之影響				
1. 沖回中國會計準則下投資物業折舊與 減值	268,161	232,846	2,420,776	2,152,615
2. 香港財務報告準則下投資物業 公允價值調整	(138,638)	(100,673)	4,205,468	4,344,106
按香港財務報告準則	(1,445,993)	345,157	19,412,950	22,005,682

董事會二零二二年度利潤分配方案

根據有關規定和本公司的實際情況，北京北辰實業股份有限公司董事會於二零二三年三月二十三日召開會議，擬定本公司二零二二年度利潤分配方案為：

- 一. 稅後利潤分配為：法定公積金10%，任意公積金0%及可供分配利潤90%。
- 二. 二零二二年年末不進行利潤分配，亦不實施包括資本公積轉增股本在內的其他形式分配。
- 三. 本方案須經股東於二零二二年年末股東大會上批准。

北京北辰實業股份有限公司

公司資料

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號匯欣大廈A座12層
公司法定代表人：	李偉東
公司秘書：	郭 川 李嘉士
信息披露負責人：	郭 川
公司信息披露諮詢單位：	董事會工作部

公司信息諮詢

地址：	中國北京市朝陽區 北辰東路8號 匯欣大廈A座12層
郵編：	100101
電話：	(8610) 6499 1277
傳真：	(8610) 6499 1352
網址：	www.beijingns.com.cn

註冊登記

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

公司資料(續)

核數師

境內核數師： 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)

地址： 中國上海市黃浦區湖濱路202號
領展企業廣場2號普華永道中心11樓

郵編： 200021

電話： (8621) 2323 8888

傳真： (8621) 2323 8800

國際核數師： 羅兵咸永道會計師事務所
執業核數師
註冊公眾利益實體核數師

地址： 香港中環太子大廈22樓

電話： (852) 2289 8888

傳真： (852) 2810 9888

法律顧問

境內律師： 北京大成律師事務所

地址： 中國北京市朝陽區
朝陽門南大街10號
兆泰國際中心B座16-21層

郵編： 100020

電話： (8610) 5813 7799

傳真： (8610) 5813 7788

香港律師： 胡關李羅律師行

地址： 香港中環康樂廣場1號
怡和大廈26樓

電話： (852) 2847 7999

傳真： (852) 2845 9225