



北辰实业
BEIJING NORTH STAR

港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588



2025 中期報告

中期報告

截至二零二五年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣3,019,320,000元，比去年同期下降11.97%
- 營運虧損為人民幣1,137,652,000元，比去年同期增虧人民幣781,953,000元
- 本公司普通股股東應佔虧損為人民幣1,647,124,000元，比去年同期增虧人民幣877,544,000元，其中本公司除稅後主營業務的核心經營業績（不含公允價值變動損失）錄得虧損為人民幣1,475,877,000元，同比增虧人民幣889,450,000元；本期間投資性房地產公允價值變動損失（稅後）為人民幣171,247,000元
- 每股虧損為人民幣0.4892元，去年同期每股虧損為人民幣0.2286元
- 董事會（「**董事會**」）決議不派發截至二零二五年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月期間：無）



中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
使用權資產	7	374,222	386,821
投資物業	7	16,063,579	16,297,009
物業、廠房及設備	7	2,248,859	2,314,535
按權益法入賬的投資		354,714	268,299
遞延所得稅資產		1,050,916	1,159,616
其他應收款及預付款項	9	27,768	154,156
		20,120,058	20,580,436
流動資產			
開發中物業	8	8,141,167	8,680,201
待出售已落成物業		15,637,826	17,371,429
其他存貨		40,295	42,418
應收賬款、其他應收款及預付款項	9	2,935,130	3,039,682
受限制銀行存款		1,203,769	1,121,919
現金及現金等價物		6,237,377	6,783,364
		34,195,564	37,039,013
總資產		54,315,622	57,619,449

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	12	16,818,846	15,645,024
自其他方取得的借款	11	1,421,000	5,089,501
辭退福利		85,007	86,939
遞延所得稅負債		2,173,919	2,194,392
遞延收益		991	1,653
		20,499,763	23,017,509
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	5,361,130	5,992,601
自其他方取得的借款／款項	11	4,493,684	1,717,994
合同負債		1,818,089	1,475,855
當期所得稅負債		751,718	1,526,586
租賃負債		16,977	20,543
一年內到期的長期借款	12	4,138,785	5,517,749
		16,580,383	16,251,328
總負債		37,080,146	39,268,837
淨資產		17,235,476	18,350,612
權益			
股本	10	3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,830,304	4,830,304
留存收益		6,438,957	8,086,081
本公司普通股股東應佔權益		14,636,281	16,283,405
非控制性權益		2,599,195	2,067,207
總權益		17,235,476	18,350,612

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併資產負債表。

中期簡明合併利潤表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月期間	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	6	3,019,320	3,429,871
銷售成本		(3,327,281)	(2,941,989)
(毛損)／毛利		(307,961)	487,882
銷售及推廣費用		(180,712)	(150,712)
管理費用		(393,439)	(380,218)
計提金融資產減值損失淨額		(60,932)	(133,539)
其他收益及其他損失－淨額	13	(194,608)	(179,112)
營運虧損	13	(1,137,652)	(355,699)
融資收益	14	19,974	72,307
融資成本	14	(493,708)	(423,279)
融資成本－淨額		(473,734)	(350,972)
享有按權益法入賬的投資的利潤／(虧損)份額		1,541	(201)
除所得稅前虧損		(1,609,845)	(706,872)
所得稅費用	15	(155,614)	(173,560)
期間虧損		(1,765,459)	(880,432)
歸屬於：			
本公司普通股股東		(1,647,124)	(769,580)
非控制性權益		(118,335)	(110,852)
		(1,765,459)	(880,432)
每股虧損歸屬於本公司普通股股東 (以每股人民幣分計)(基本和攤薄)	16	(48.92)	(22.86)

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併利潤表。

中期簡明合併綜合收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
期間虧損	(1,765,459)	(880,432)
其他綜合收益	-	-
期間綜合虧損總額	(1,765,459)	(880,432)
歸屬於：		
本公司普通股股東	(1,647,124)	(769,580)
非控制性權益	(118,335)	(110,852)
	(1,765,459)	(880,432)

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併綜合收益表。

中期簡明合併權益變動表

	未經審核					
	歸屬於本公司普通股股東				非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	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	合計 人民幣千元		
截至二零二五年六月三十日止六個月						
於二零二五年一月一日	3,367,020	4,830,304	8,086,081	16,283,405	2,067,207	18,350,612
期間虧損	-	-	(1,647,124)	(1,647,124)	(118,335)	(1,765,459)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
期間總綜合虧損	-	-	(1,647,124)	(1,647,124)	(118,335)	(1,765,459)
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易						
少數股東增資	-	-	-	-	706,015	706,015
註銷附屬公司及其他	-	-	-	-	(5,011)	(5,011)
處置附屬公司	-	-	-	-	(55,063)	(55,063)
未改變股權比例下取得的附屬公司控制權	-	-	-	-	4,382	4,382
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額	-	-	-	-	650,323	650,323
於二零二五年六月三十日	3,367,020	4,830,304	6,438,957	14,636,281	2,599,195	17,235,476
截至二零二四年六月三十日止六個月						
於二零二四年一月一日	3,367,020	4,948,137	11,229,013	19,544,170	2,683,690	22,227,860
期間虧損	-	-	(769,580)	(769,580)	(110,852)	(880,432)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
期間總綜合虧損	-	-	(769,580)	(769,580)	(110,852)	(880,432)
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易						
二零二三年年終股息	-	-	(67,340)	(67,340)	-	(67,340)
自非控制性權益收購附屬公司額外權益	-	(260,699)	-	(260,699)	80,898	(179,801)
處置附屬公司	-	-	-	-	(39,357)	(39,357)
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額	-	(260,699)	(67,340)	(328,039)	41,541	(286,498)
於二零二四年六月三十日	3,367,020	4,687,438	10,392,093	18,446,551	2,614,379	21,060,930

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併權益變動表。

中期簡明合併現金流量表

附註	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營活動產生的現金	1,129,058	289,286
已收利息	19,974	72,307
已付利息	(479,850)	(608,976)
已付所得稅	(734,412)	(209,197)
經營活動使用的淨現金	(65,230)	(456,580)
投資活動的現金流量		
購買物業、廠房及設備的付款	(15,990)	(16,392)
購買投資物業的付款	(18,870)	(68,178)
貸款予關聯方	(49,000)	-
關聯方償還貸款	-	33,810
收到的貸款利息和其他投資	44	33,530
出售物業、廠房及設備、投資物業之所得款	426	1,162
未改變股權比例下取得附屬公司控制權所得之現金	27,571	-
對合營企業的資本注入	(4,655)	-
處置附屬公司之所得款／(付款)	4,782	(3,072)
註銷及處置合營企業之所得款	-	35,962
投資活動(使用)／產生的淨現金	(55,692)	16,822
融資活動的現金流量		
借款及發行債券所得款	2,253,850	1,301,639
償還借款及債券	(2,478,779)	(739,712)
償還資產支持專項計劃	-	(11,000)
自北辰集團取得的借款	22(ii)	950,000
償還自北辰集團取得的借款	22(ii)	(2,250,000)
自非控制性權益取得的借款／款項	2,450	91,370
償還非控制性權益借款／款項	(28)	(104,810)
自關聯方取得的款項	10,000	13,392
償還自關聯方取得的款項	(2,510)	(8,451)
少數股東注入資本取得的款項	4,900	-
註銷附屬公司時支付非控制性權益的款項	(5,011)	-
自非控制性權益收購附屬公司額外權益的付款	-	(4,738)
償還租賃負債支付的現金	(4,017)	(7,672)
借款保證金淨減少值	2,080	5,980
融資活動使用的淨現金	(425,065)	(764,002)
現金及現金等價物淨減少	(545,987)	(1,203,760)
期初現金及現金等價物	6,783,364	8,505,482
期末現金及現金等價物	6,237,377	7,301,722

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併現金流量表。

中期簡明合併財務資料附註

1. 一般資料

北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)為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」，最終母公司)進行重組(「重組」)之一部份。

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，本公司向全球發行H股，並於一九九八年七月二十日本公司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。

於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，並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(「本集團」)主要業務為在中國從事會展(含酒店)及商業物業、房地產開發。

除另有指明外，本中期簡明合併財務資料均以人民幣元為呈列單位。本中期簡明合併財務資料已經於二零二五年八月二十二日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

本中期簡明合併財務資料已經審閱，但未經審核。

2. 編製基準

截至二零二五年六月三十日止六個月期間之中期簡明合併財務資料(「中期財務資料」)，已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及所有適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)披露規定編製。本中期財務資料並未完全包括年度財務報表中的附註類別。本中期財務資料應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的合併財務報表及本公司在中期報告期間發佈的任何公告一併閱讀。

3. 會計政策

除採用下述準則修訂外，編製本中期財務資料之會計政策與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度合併財務報表所採用的會計政策(見有關的年度財務報表)一致。

香港會計準則第21號「缺乏可兌換性」修訂已於自二零二五年一月一日起的報告期間生效並首次採納。

採用這些修訂不會對本集團的中期財務資料產生重大影響。

本集團並未提前採用任何已發佈但於自二零二五年一月一日起的報告期間尚未生效的新準則、準則修訂及解釋。該等新準則、準則修訂及解釋預計在當期或未來報告期間不會對本集團及可預見的未來交易產生重要影響。



中期簡明合併財務資料附註(續)

4. 估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告的資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製本中期財務資料時，管理層應用本集團重大會計政策時所作的重大判斷和估計不確定性的主要來源與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度合併財務報表中所應用的相同。

5. 財務風險管理

5.1. 財務風險因素

本集團的活動承受着多種的財務風險：市場風險(包括匯率風險、現金流利率風險及公允價值利率風險)、信用風險及流動性風險。

本中期財務資料未包含年度財務報表中要求的所有財務風險管理資料和披露，應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度合併財務報表一併閱讀。

自年底以來，風險管理政策並無任何變動。

5.2. 流動性風險

下表顯示本集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流量。

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二五年六月三十日(未經審核)					
借款(包括應付利息)	4,647,594	5,874,189	5,010,787	8,523,922	24,056,492
應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的 借款/款項(包括利息)(註釋 <i>i</i>)	9,846,256	1,168,462	291,178	-	11,305,896
租賃負債	17,386	-	-	-	17,386
	14,511,236	7,042,651	5,301,965	8,523,922	35,379,774
於二零二四年十二月三十一日(經審核)					
借款(包括應付利息)	6,276,235	7,123,331	4,061,616	9,792,065	27,253,247
應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的 借款/款項(包括利息)(註釋 <i>i</i>)	7,804,253	4,405,936	850,578	-	13,060,767
租賃負債	21,403	-	-	-	21,403
	14,101,891	11,529,267	4,912,194	9,792,065	40,335,417

註釋：

- (i) 不包括應付職工薪酬、其他應付稅金及預收租客的租賃款項。
- (ii) 上表不包括附註19財務擔保可能導致的或有負債。

中期簡明合併財務資料附註(續)

5. 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計

公允價值釐定的不同層級的定義如下：

- 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，該資產和負債的可觀察的其他輸入，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)。

於二零二五年六月三十日和二零二四年十二月三十一日，除投資物業外，本集團無按公允價值入賬的資產。投資物業的公允價值詳細披露載於附註7。

期內各層級之間並無轉撥。

期內估值技術並無任何變動。

本集團持有的金融資產／負債的賬面值均近乎於其公允價值。

財務擔保的公允價值不重大。

6. 分部信息

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

董事會從產品及服務的角度分析業務。從產品及服務的角度，管理層對會展(含酒店)及商業物業、房地產開發的業務進行業績評估。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；房地產開發為銷售開發產品的分部。

本集團其他業務主要為其他零星業務的運營，由於該部份銷售並未包含在提交給董事會報告中，其亦未包含在需報告的業務分部中。

董事會基於經調整的除所得稅前虧損對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前虧損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及減值準備。除下述說明外，其他提交給董事會的分部信息之計量方法與中期財務資料相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的公司層面遞延所得稅資產、總部存款及其他總部資產，分部總資產中投資物業以扣除累計折舊及減值準備後的成本法計量。上述部份構成與中期簡明合併資產負債表中資產總額的調節項目。

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

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。上述部份構成與中期簡明合併資產負債表中總負債的調節項目。

本集團的銷售收入包括會展(含酒店)及商業物業、銷售房地產開發物業的經營收入。截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間收入如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間 二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入		
會展(含酒店)及商業物業分部	1,476,714	1,248,098
房地產開發分部	1,461,344	2,079,049
	2,938,058	3,327,147
其他分部	81,262	102,724
	3,019,320	3,429,871

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團在一段時間內或某一時點從銷售物業、商品和提供服務中獲取收入如下：

	在某一時點 人民幣千元	在一段時間內 人民幣千元
根據香港財務報告準則第15號確認收入		
截至二零二五年六月三十日止六個月期間(未經審核)		
會展(含酒店)及商業物業分部	209,697	547,590
房地產開發分部	1,461,344	—
其他分部	10,044	71,218
	1,681,085	618,808
	在某一時點 人民幣千元	在一段時間內 人民幣千元
根據香港財務報告準則第15號確認收入		
截至二零二四年六月三十日止六個月期間(未經審核)		
會展(含酒店)及商業物業分部	366,750	418,693
房地產開發分部	2,079,049	—
其他分部	32,590	70,134
	2,478,389	488,827

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

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

分部間銷售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中期簡明合併利潤表相一致。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間，向董事會提供有關報告分部的分部信息如下：

業務分部	會展(含酒店) 及商業物業 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月期間(未經審核)				
分部收入總額	1,576,651	1,461,344	99,654	3,137,649
分部間收入	(99,937)	-	(18,392)	(118,329)
來自外部客戶的收入	1,476,714	1,461,344	81,262	3,019,320
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	201,526	(1,606,723)	(26,631)	(1,431,828)
截至二零二四年六月三十日止六個月期間(未經審核)				
分部收入總額	1,294,139	2,079,049	130,937	3,504,125
分部間收入	(46,041)	-	(28,213)	(74,254)
來自外部客戶的收入	1,248,098	2,079,049	102,724	3,429,871
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	198,372	(801,340)	(34,567)	(637,535)

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日分部信息如下：

業務分部	會展(含酒店) 及商業物業 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二五年六月三十日(未經審核)				
總分部資產	10,281,805	29,907,086	94,270	40,283,161
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	12,412	342,302	—	354,714
新增非流動資產*	5,106	6,700	1,375	13,181
總分部負債	1,352,724	19,910,618	272,146	21,535,488
合同負債	161,033	1,649,891	7,165	1,818,089
於二零二四年十二月三十一日(經審核)				
總分部資產	10,125,946	32,678,630	78,589	42,883,165
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	17,111	251,188	—	268,299
新增非流動資產*	77,650	20,859	5,218	103,727
總分部負債	1,361,736	21,126,170	378,195	22,866,101
合同負債	272,395	1,197,755	5,705	1,475,855

* 非流動資產不包括按權益法入賬的投資、遞延所得稅資產及其他應收款及預付款項。

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

由本集團持有的部份計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。



中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
計入期初合同負債餘額的已確認收入		
會展(含酒店)及商業物業分部	272,251	112,360
房地產開發分部	248,997	1,341,945
其他分部	5,705	5,381
	526,953	1,459,686

可報告分部除所得稅前虧損與本集團除所得稅前虧損調節如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可報告分部除所得稅前虧損	(1,431,828)	(637,535)
總部費用	(61,559)	(60,331)
總部融資成本	(22,935)	(13,238)
總部融資收益	14,738	65,951
其他收益及其他損失－淨額	141	237
計提金融資產減值損失淨額	(952)	(97,813)
投資物業公允價值損失	(228,821)	(245,672)
沖回投資物業折舊及減值損失	146,930	203,401
土地增值稅(附註15)	(25,559)	78,128
除所得稅前虧損	(1,609,845)	(706,872)

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

可報告分部資產與本集團總資產調節如下：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部資產	40,283,161	42,883,165
總部遞延所得稅資產	281,767	326,299
總部存款	5,017,600	5,598,225
投資物業累計公允價值收益	4,630,805	4,859,626
沖回投資物業累計折舊及減值準備	4,064,868	3,917,938
其他總部資產	37,421	34,196
總資產	54,315,622	57,619,449

可報告分部負債與本集團總負債調節如下：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部負債	21,535,488	22,866,101
總部遞延所得稅負債	2,173,919	2,194,392
總部借款	8,787,300	8,683,101
其他總部負債	4,583,439	5,525,243
總負債	37,080,146	39,268,837

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

與上一年度財務報表相比較，分部的劃分基準或分部利潤或虧損的計量基準沒有變化。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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。

本集團有眾多客戶，截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間內並無來自特定外部客戶的重大收入(超過本集團收入10%)。



中期簡明合併財務資料附註(續)

7. 使用權資產、物業、廠房及設備以及投資物業

	使用權資產	未經審核 物業、廠房及設備	投資物業 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月期間			
二零二五年一月一日期初賬面淨值	386,821	2,314,535	16,297,009
計入損益的公允價值損失(附註13)	-	-	(228,821)
增加	-	13,881	1,743
處置	-	(1,255)	(6,352)
折舊	(12,599)	(78,280)	-
其他	-	(22)	-
二零二五年六月三十日期末賬面淨值	374,222	2,248,859	16,063,579
截至二零二四年六月三十日止六個月期間			
二零二四年一月一日期初賬面淨值	414,133	2,433,403	16,739,636
計入損益的公允價值收益(附註13)	-	-	(245,672)
增加	-	16,393	9,372
處置	-	(3,153)	(170)
折舊	(15,923)	(81,312)	-
二零二四年六月三十日期末賬面淨值	398,210	2,365,331	16,503,166

附註：

於二零二五年六月三十日的投資物業由獨立的專業合格估值師睿峰評估諮詢有限公司執行估值。

中期簡明合併財務資料附註(續)

7. 使用權資產、物業、廠房及設備以及投資物業(續)

(a) 公允價值層級

此等投資物業按照香港財務報告準則第13號計量的公允價值資訊如下：

	利用重大的不可觀察輸入的 公允價值計量(第三層)	
	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業：		
— 辦公樓	6,502,900	6,581,900
— 公寓	2,063,360	2,115,270
— 會議中心	3,995,000	4,009,000
— 購物商場	3,496,200	3,578,600
— 其他	6,119	12,239
	16,063,579	16,297,009

期內第1、2、3層之間並無轉撥。

(b) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由睿峰評估諮詢有限公司於二零二五年六月三十日估值，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。

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。於二零二五年六月三十日，此等物業的公允價值已按照睿峰評估諮詢有限公司的估值報告釐定。

於每個報告日期，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；及
- 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討論和分析。估值小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。



中期簡明合併財務資料附註(續)

7. 使用權資產、物業、廠房及設備以及投資物業(續)

(c) 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。

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	包括維持物業在其預期可使用年期內的功能的必須投資；
資本化率	根據物業的實際地點、面積和質素，並考慮估值日期的市場數據；
最終值	考慮有關維修成本、空置率和市場租值的假設。

期內估值技術並無任何變動。



中期簡明合併財務資料附註(續)

8. 開發中物業

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	5,281,513	5,358,373
開發成本及資本化開支	2,610,002	2,673,900
資本化融資成本	1,546,487	1,517,151
減：累計減值	(1,296,835)	(869,223)
	8,141,167	8,680,201

9. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	未經審核 二零二五年六月三十日			經審核 二零二四年十二月三十一日		
	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
應收賬款及其他應收款(a)	1,248,861	25,398	1,274,259	1,262,050	151,202	1,413,252
預付稅款、工程款和其他款項	1,686,269	2,370	1,688,639	1,777,632	2,954	1,780,586
	2,935,130	27,768	2,962,898	3,039,682	154,156	3,193,838

中期簡明合併財務資料附註(續)

9. 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

	未經審核 二零二五年六月三十日			經審核 二零二四年十二月三十一日		
	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
應收賬款(附註i)	342,513	-	342,513	281,710	-	281,710
減：應收賬款壞賬準備	(114,295)	-	(114,295)	(84,693)	-	(84,693)
應收賬款－淨額	228,218	-	228,218	197,017	-	197,017
應收其他關聯方款項(附註ii和22(viii))	300,360	-	300,360	291,708	538,995	830,703
應收非控制性權益款項(附註iii)	655,589	-	655,589	693,975	-	693,975
其他應收款項	225,225	25,517	250,742	233,887	34,725	268,612
	1,181,174	25,517	1,206,691	1,219,570	573,720	1,793,290
減：其他應收壞賬準備	(160,531)	(119)	(160,650)	(154,537)	(422,518)	(577,055)
其他應收款項－淨額	1,020,643	25,398	1,046,041	1,065,033	151,202	1,216,235
	1,248,861	25,398	1,274,259	1,262,050	151,202	1,413,252

應收賬款及其他應收款的公允價值與其賬面價值沒有重大差異。

中期簡明合併財務資料附註(續)

9. 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收形式進行。其餘款項則附30至90天信貸期。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，應收賬款按提供服務／貨品日期之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	65,143	125,889
31天至90天	39,516	29,836
90天以上	237,854	125,985
	342,513	281,710

(ii) 截至二零二五年六月三十日，應收其他關聯方款項主要為應收合營企業和北辰集團附屬公司款項(二零二四年十二月三十一日：聯營企業和合營企業款項)。

(iii) 應收非控制性權益款項為本公司部分附屬公司應收少數股東的款項，該款項不計息且可隨時按需收回。截至二零二四年十二月三十一日，應收非控制性權益款項的關聯方部分為人民幣416,500,000元，由於非控股權益對本集團重要的關聯附屬公司具有重大影響，因此某些應收非控制性權益款項被視為應收關聯方款項。截至二零二五年六月三十日，非控制性權益不再被視為關聯方。

10. 股本

	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	本期變動 人民幣千元	未經審核 二零二五年 六月三十日 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



中期簡明合併財務資料附註(續)

11. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項

	未經審核 二零二五年六月三十日			經審核 二零二四年十二月三十一日		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款及其他應付款(a)	5,361,130	-	5,361,130	5,992,601	-	5,992,601
自其他方取得的借款／款項(b)	4,493,684	1,421,000	5,914,684	1,717,994	5,089,501	6,807,495
	9,854,814	1,421,000	11,275,814	7,710,595	5,089,501	12,800,096

(a) 應付賬款及其他應付款

	未經審核 二零二五年六月三十日			經審核 二零二四年十二月三十一日		
	流動	非流動	合計	非流動	流動	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
對第三方應付賬款	4,068,811	-	4,068,811	4,038,985	-	4,038,985
對關聯方應付賬款	34,505	-	34,505	625,816	-	625,816
預收租客租賃款項	92,290	-	92,290	100,668	-	100,668
應付附屬公司非控股股東股息	1,162	-	1,162	1,162	-	1,162
應付附屬公司非控股股東的款項 (附註i)	-	-	-	38,952	-	38,952
應付關聯方款項(附註22(viii))	804	-	804	100	-	100
辭退福利負債－流動部分	5,445	-	5,445	5,533	-	5,533
其他應付稅金	175,351	-	175,351	178,444	-	178,444
其他應付款項	982,762	-	982,762	1,002,941	-	1,002,941
	5,361,130	-	5,361,130	5,992,601	-	5,992,601

- (i) 截至二零二四年十二月三十一日，應付非控制性權益款項的關聯方部分為人民幣266,000元，由於非控股權益對本集團重要的關聯附屬公司具有重大影響，因此某些應付非控制性權益款項被視為應付給關聯方的款項。截至二零二五年六月三十日，非控制性權益不再被視為關聯方。

中期簡明合併財務資料附註(續)

11. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項(續)

(b) 自其他方取得的借款／款項

	未經審核			經審核		
	二零二五年六月三十日			二零二四年十二月三十一日		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付非控制性權益的借款(i)	1,350,799	-	1,350,799	1,426,403	602,885	2,029,288
應付北辰集團款項(附註22(ii))	27,407	1,421,000	1,448,407	27,770	1,629,000	1,656,770
本公司發行的資產支持專項計劃(ii)	2,885,184	-	2,885,184	27,011	2,857,616	2,884,627
應付非控制性權益款項	48,264	-	48,264	48,264	-	48,264
應付關聯方借款／款項(附註22(viii))	182,030	-	182,030	188,546	-	188,546
	4,493,684	1,421,000	5,914,684	1,717,994	5,089,501	6,807,495

- (i) 應付非控制性權益借款均無抵押。該借款於一年內分期償還(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,307,588,000元於一年內分期償還，其餘非控股權益借款於一年後償還)。

應付非控制性權益借款人民幣924,276,000元和人民幣272,762,000元的固定年利率分別為6.5%和7%(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,625,994,000元和人民幣282,378,000元的固定年利率分別為6.5%和7%)。應付非控制性權益借款的賬面價值包括免息的應付利息人民幣153,761,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣120,916,000元)。

截至二零二四年十二月三十一日，應付非控制性權益借款的關聯方部分為人民幣463,043,000元，由於非控制性權益對本集團重要的關聯附屬公司具有重大影響，因此來自非控制性權益的某些借款被視為應付給關聯方的借款。截至二零二五年六月三十日，非控制性權益不再視為關聯方。

- (ii) 於二零二三年三月二十九日，本集團發行中信建投－天風－北辰世紀中心資產支持專項計劃(以下稱「世紀中心專項計劃」)，期限為18年，募集金額為人民幣2,861,000,000元，其中優先級資產支持證券人民幣2,860,000,000元，年利率為5%，到期一次還本；次級資產支持證券人民幣1,000,000元，由本公司認購，不設預期收益率。每三年為優先順序資產支持證券持有人的開放退出申報期。本集團為優先順序資產支援證券提供差額補足及流動性支援的增信承諾，同時本集團以持有的北辰世紀中心A座投資物業自二零二三年一月一日(含)起至債權足額清償之日(不含)止期間與相關付費義務人簽署的全部運營合同(包括但不限於租賃合同)及其任何修改、補充及變更所產生的現有和未來的金錢債權及其收益(包括租金及其他收入)權利作質押。截至二零二五年六月三十日，世紀中心專項計劃賬面價值為人民幣2,885,184,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣2,884,627,000元)。

中期簡明合併財務資料附註(續)

11. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項(續)

- (c) 本集團的應付賬款、其他應付款及自其他方取得借款／款項的賬面價以人民幣列示。
- (d) 應付款項和其他應付款項以及自其他方取得的借款／款項的流動部分的賬面價值接近其公允價值。自其他方取得的借款／款項的非流動部分的公允價值與其賬面價值並無重大差異，因為其利率與類似工具的市場利率相當。
- (e) 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，根據接受服務／貨品日期對第三方及關聯方應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
0至180天	803,263	1,499,404
181天至365天	515,678	578,138
365天以上	2,784,375	2,587,259
	4,103,316	4,664,801

中期簡明合併財務資料附註(續)

12. 借款

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動		
長期借款		
– 有抵押或保證借款(a)	13,352,339	13,610,068
– 無抵押銀行借款	25,024	28,635
– 二零二一年公司債券 – 五年期(I) (b)	327,617	322,797
– 二零二一年中期票據 – 五年期(b)	1,322,595	1,302,674
– 二零二一年公司債券 – 五年期(II) (b)	1,358,828	1,337,657
– 二零二二年中期票據 – 五年期(I) (b)	573,856	1,076,766
– 二零二二年公司債券 – 五年期(b)	602,099	843,298
– 二零二二年中期票據 – 五年期(II) (b)	1,471,532	1,446,350
– 二零二三年公司債券 – 三年期(I) (b)	–	615,298
– 二零二四年公司債券 – 二年期(I) (b)	376,802	382,412
– 二零二四年中期票據 – 三年期(I) (b)	199,240	196,818
– 二零二五年公司債券 – 三年期(I) (b)	326,886	–
– 二零二五年公司債券 – 二年期(II) (b)	501,512	–
– 二零二五年中期票據 – 三年期(I) (b)	519,301	–
	20,957,631	21,162,773
減：一年內到期的長期借款	(4,138,785)	(5,517,749)
	16,818,846	15,645,024
流動		
一年內到期的長期借款	4,138,785	5,517,749
借款合計	20,957,631	21,162,773

(a) 抵押及保證借款

抵押借款

於二零二五年六月三十日，長期借款人民幣13,336,081,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣13,400,494,000元)以部分使用權資產、投資物業、酒店物業以及開發中物業待出售已落成物業及應收賬款作為抵押物。有抵押借款中的人民幣3,223,239,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣2,809,000,000元)也由本公司提供擔保。長期借款本金部分人民幣13,336,081,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣13,400,494,000元)按年利率3.15%至7.0%計息(二零二四年十二月三十一日：年利率3.15%至7.0%計息)，並分期於二零三六年三月前償還(二零二四年十二月三十一日：分期於二零三八年五月前償還)。

保證借款

於二零二五年六月三十日，本公司無任何取得的借款由附屬公司提供保證和抵押(二零二四年十二月三十一日：人民幣190,690,000元)。

中期簡明合併財務資料附註(續)

12. 借款(續)

(b) 公司債券及中期票據

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元的五年期公司債券，票面年利率為3.46%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣318,043,000元(扣除發行費人民幣957,000元)。五年期債券每年付息一次，本金於二零二六年七月二十六日全部償還。於二零二四年七月二十六日，部分投資者選擇回售人民幣5,000,000元的公司債券，隨後本公司在市場上相應轉售人民幣5,000,000元，票面年利率由原3.46%下調為2.96%。

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元的五年期中期票據，票面年利率為3.50%，第三年末享有看跌期權。票據募集資金淨額為人民幣1,446,375,000元(扣除發行費人民幣3,625,000元)。於二零二四年十二月二十一日，部分投資者選擇回售人民幣147,000,000元的5年期票據，剩餘的5年期票據每年利率為3.00%。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元的五年期公司債券，票面年利率為3.46%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,334,983,000元(扣除發行費人民幣4,017,000元)。於二零二四年十二月二十九日，部分投資者選擇回售人民幣80,000,000元的5年期債券，隨後本公司在市場上相應轉售人民幣80,000,000元，剩餘的5年期債券每年利率為3.10%。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元的五年期中期票據，票面年利率為3.60%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,049,686,000元(扣除發行費人民幣2,314,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二七年四月二十五日全部償還。於二零二五年四月二十四日，部分投資者將金額為人民幣480,300,000元的中期票據賣回予本公司，票面利率由原3.60%下調為2.90%。

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元的五年期公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.50%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣822,525,000元(扣除發行費2,475,000元人民幣)。債券每年付息一次，本金於二零二七年四月二十八日全部償還。於二零二五年四月二十四日，部分投資者將金額為人民幣225,000,000元的公司債券賣回予本公司，票面利率由原3.50%下調為2.90%。



中期簡明合併財務資料附註(續)

12. 借款(續)

(b) 公司債券及中期票據(續)

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元的五年期中期票據，票面年利率為3.48%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,426,997,000元(扣除發行費人民幣3,003,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二七年八月二十二日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

本公司於二零二三年四月十七日發行總額為人民幣600,000,000元的三年期公司債券。該等債券為三年期債券，票面年利率為3.74%，第二年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣598,800,000元(扣除發行費人民幣1,200,000元)。債券每年付息一次。於二零二五年四月十五日，投資者將金額為人民幣600,000,000元的公司債券賣回予本公司，全部金額已於二零二五年四月十七日償還。

本公司於二零二四年三月二十六日發行總額為人民幣374,000,000元的二年期公司債券。該等債券為二年期債券，票面年利率為3.10%。債券募集資金淨額為人民幣373,252,000元(扣除發行費人民幣748,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二六年三月二十六日全部償還。

本公司於二零二四年十二月十九日發行總額為人民幣197,000,000元的中期票據。該等中期票據為三年期票據，票面年利率為2.40%。票據募集資金淨額為人民幣196,645,400元(扣除發行費人民幣354,600元)。該等中期票據每年付息一次，本金於二零二七年十二月十九日全部償還。

本公司於二零二五年四月十四日發行總額為人民幣325,000,000元的三年期公司債券。該等債券為三年期債券，票面年利率為3.50%。債券募集資金淨額為人民幣324,415,000元(扣除發行費人民幣585,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二八年四月十四日全部償還。

本公司於二零二五年四月二十四日發行總額為人民幣500,000,000元的二年期公司債券。該等債券為二年期債券，票面年利率為2.50%。債券募集資金淨額為人民幣499,100,000元(扣除發行費人民幣900,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二七年四月二十四日全部償還。

本公司於二零二五年四月二十八日發行總額為人民幣518,000,000元的三年期中期票據，票面年利率為2.40%。票據募集資金淨額為人民幣517,067,600元(扣除發行費人民幣932,400元)。該等中期票據每年付息一次，本金於二零二八年四月二十八日全部償還。



中期簡明合併財務資料附註(續)

13. 營運虧損

以下項目已在本期間的營運虧損中(支銷)/貸記：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
損益中支銷的投資物業公允價值損失(附註7)*	(228,821)	(245,672)
計提開發中物業及待出售已落成物業減值損失#	(1,077,353)	(478,572)
計提金融資產減值損失淨額	(60,932)	(133,539)
合營企業註銷登記之虧損*	-	(4,490)
出售附屬公司之收益*	139	348
出售物業、廠房及設備之虧損*	(1,060)	(471)
政府補助*	3,763	1,075
投資收益*	8,350	26,738
罰款、補償及其他*	23,021	43,360

包含在中期簡明合併利潤表中的銷售成本中。

* 包含在中期簡明合併利潤表中的其他收入和及其他損失－淨額中。

本集團本期無具有不確定使用年期之非金融資產。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，無開發中物業、待出售已落成物業及其他存貨撇減(二零二四年六月三十日止六個月：無)。

14. 融資收益及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息費用	(532,611)	(626,436)
減：計入開發中物業之資本化金額	43,320	206,150
融資成本	(489,291)	(420,286)
手續費及其他	(4,417)	(2,993)
	(493,708)	(423,279)
融資收益		
－利息收入	19,974	72,307
融資成本－淨額	(473,734)	(350,972)

中期簡明合併財務資料附註(續)

15. 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%(二零二四年：25%)。

本公司之附屬公司首都會展(集團)有限公司(「首都會展」)和北京北辰時代會展有限公司(「北辰時代會展」)於二零二三年十二月二十日取得北京市科學技術委員會、北京市財政局及國家稅務總局北京市稅務局聯合頒發的《高新技術企業證書》，根據《中華人民共和國企業所得稅法》第二十八條的有關規定，首都會展和北辰時代會展企業所得稅稅率為15%。

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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	92,946	175,727
— 中國土地增值稅	(25,559)	78,128
遞延所得稅	88,227	(80,295)
	155,614	173,560

16. 每股虧損

每股基本虧損根據截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間本公司普通股股東應佔本公司虧損和期間內已發行普通股的加權平均數目計。

本公司截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間並無潛在之攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年	二零二四年
歸屬於本公司普通股股東虧損(人民幣千元)	(1,647,124)	(769,580)
已發行普通股數目(千)	3,367,020	3,367,020
每股虧損(每股人民幣分) (基本及攤薄)	(48.92)	(22.86)

中期簡明合併財務資料附註(續)

17. 股息

二零二五年五月召開的年度股東大會決議不派發截止二零二四年十二月三十一日止年度有關的末期股息。與截至二零二三年十二月三十一日止年度有關的末期股息為人民幣67,340,000元，已於二零二四年五月召開的年度股東大會上批准。

董事會決議不派發截至二零二五年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月期間：無)。

18. 抵押資產

於二零二五年六月三十日，本集團以公允價值為人民幣9,854,000,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣9,987,000,000元)的若干投資物業，賬面淨值為人民幣369,619,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣376,574,000元)的使用權資產，賬面淨值為人民幣1,430,977,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,674,375,000元)的物業、廠房及設備，賬面值為人民幣2,442,350,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,494,749,000元)的開發中物業，賬面價值為人民幣：無(二零二四年十二月三十一日：人民幣103,691,000元)的待出售已落成物業，賬面價值為人民幣14,725,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣10,145,000元)的應收賬款作為人民幣13,319,822,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣13,400,494,000元)借款的抵押物。

19. 財務擔保

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。於二零二五年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣4,074,213,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣4,175,446,000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在這些財務擔保合同上遭受任何重大損失的可能性很小。



中期簡明合併財務資料附註(續)

20. 承諾

(a) 開發中物業及投資物業之開發成本的資本承諾分析如下：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	2,404,186	2,678,973
— 已批准但未簽約	382,699	387,920
	2,786,885	3,066,893
投資物業		
— 已簽約但尚未準備	14,925	9,215
— 已批准但未簽約	12,183	10,430
	27,108	19,645

(b) 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團作為出租方根據不可撤銷之經營租賃而於未來應收之最低租賃款總額如下：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業應收租金		
第一年內	705,098	541,523
第二至五年	1,041,972	1,028,693
五年後	371,984	433,149
	2,119,054	2,003,365

中期簡明合併財務資料附註(續)

21 重大非現金投資或融資活動

- (i) 確認財產和設備的使用權資產和租賃負債被視為非現金投資和融資活動。
- (ii) 截至二零二五年六月三十日止六個月內，非控制性權益對附屬公司廣州辰旭置業有限公司的金額為人民幣701,115,000元借款，已根據股東借款轉股安排轉換為歸屬於非控股股東的權益。該附屬公司的股權比例未發生變動，且對損益無影響。
- (iii) 截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團對聯營企業廣州廣悅置業有限公司(「廣州廣悅」)的金額為人民幣91,447,000元借款(借款本金人民幣538,995,000元減壞賬準備人民幣447,548,000元)，已根據股東借款轉股安排轉換為按權益法入賬的投資。該聯營企業的股權比例未發生變動，且對損益無影響。
- (iv) 截至二零二五年六月三十日止六個月內，人民幣9,588,000元的待出售已落成物業已抵銷應付非控制性權益的借款。

22. 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35.02%(二零二四年十二月三十一日：34.67%)的股權，其餘64.98%(二零二四年十二月三十一日：65.33%)的股權為公眾股。

北辰集團是受中國政府控制的國有企業。截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月期間，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份銀行借款，以及本集團的部份貨物及服務採購。這些交易的價格及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式，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)。很多國有企業擁有多層次的公司架構，並且股權結構隨着公司轉讓和私有化進程在不斷變更。由於本集團與政府控制實體、其僱員、關鍵管理人員及近親以及其他關聯方的會展(含酒店)及商業物業、房地產開發的交易繁多，要追蹤並確保該等交易得以完整披露是不可行的。但是，本集團管理層確信所有其已知悉的重大關聯方交易及結餘已於中期財務資料充分披露。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團某些附屬公司的一些非控股股東對本集團重要的附屬公司具有重大影響，因此在本關聯方交易披露說明中被視為本集團的關聯方。這些非控股股東包括：

- 北京金隅房地產開發集團有限公司(「金隅地產」)；和
- 中建玖合發展集團有限公司(「中建玖合」)及中國建築集團有限公司(中建玖合的控股公司)及其附屬公司(「中國建築」)。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，考慮到上述附屬公司對本集團不具有重要性，非控制性權益不再被視為本集團的關聯方。



中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(i) 自關聯方接受／提供服務和租賃

除了上述與政府控制實體相關交易及本中期財務資料其他地方列示的關聯方資訊外，以下總結了本集團與其關聯方期內在日常經營業務中發生的重大關聯方交易，以及如下所示因關聯交易產生的期末餘額：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
提供服務和租賃		
北京北辰會展投資有限公司(「北辰會投」，受同一最終母公司控制) (電話租賃服務和管理服務收入)	12,500	1,925
北京辰星國際展覽有限公司(「辰星公司」，北辰集團的聯營企業) (管理服務收入)	—	402
元辰鑫物業管理公司(「元辰鑫物業」，北辰集團的分公司) (管理服務收入)	609	716
辰運物業管理中心(「辰運物業」，北辰集團的分公司) (網絡服務和管理服務收入)	896	904
南京北辰揚子江會議會展有限公司(「揚子江會展」， 本公司的合營企業)(管理服務收入)	1,499	2,877
北辰京西科幻(北京)會展有限公司(「京西科幻」) (管理服務收入和會展服務收入)#	—	4,264
北京辰軒置業有限公司(「北京辰軒」，本公司的聯營企業) (品牌使用服務)	144	—
北京北辰亞運村汽車交易市場有限公司(「北辰亞市」， 受同一最終母公司控制)(管理服務收入)	788	858
接受服務和租賃		
京西科幻(購買會展服務)#	—	574
北辰集團(商標許可使用費)	5	5
元辰鑫物業(管理服務費)	—	10
辰運物業(租賃費)	450	450
北京康辰亞奧技術股份有限公司(「康辰亞奧」， 北辰集團的聯營企業)(採購各種商品及接受服務)	71	765
北辰會投(租賃費和會展服務)	34,226	—
辰星公司(會展服務)	624	—
智奧北辰(北京)展覽服務有限公司(「智奧北辰」， 本公司的合營企業)(勞務服務)	435	—
中國建築(接受建造勞務)*	—	398,651

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，京西科幻成為本集團的附屬公司。

* 截至二零二五年六月三十日止六個月期間，中國建築不再被視為關聯方。

(a) 接受／提供服務和租賃安排是根據有關各方共同商定的條款進行。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(ii) 自北辰集團取得的借款

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
期初	1,656,770	2,902,871
借款取得款項	—	950,000
償還借款	(208,000)	(2,250,000)
計提利息	28,361	33,502
已付利息	(28,724)	(34,640)
期末	1,448,407	1,601,733

截至二零二五年六月三十日，本公司償還北辰集團的借款人民幣208,000,000元，剩餘借款人民幣1,447,000,000元，其中：

截至二零二五年六月三十日，本公司與北辰集團未償還借款人民幣655,000,000元，該借款無任何抵押、質押或擔保，年利率為五年期以上貸款市場報價利率(「LPR」)下浮10個基點／年，每六個月償還人民幣5,000,000元，剩餘本金於二零二六年十二月二十六日清償。

截至二零二五年六月三十日，本公司與北辰集團未償還借款人民幣490,000,000元，該借款無任何抵押、質押或擔保，年利率為五年期以上LPR下浮10個基點／年，每六個月償還借款本金的1%，剩餘本金於二零二七年六月七日清償。

截至二零二五年六月三十日，本公司與北辰集團未償還借款人民幣297,000,000元，該借款無任何抵押、質押或擔保，年利率為五年期以上LPR下浮10個基點／年，每六個月償還借款本金的1%，剩餘本金於二零二七年九月二日清償。

截至二零二五年六月三十日，本公司與北辰集團未償還借款人民幣5,000,000元，該借款無任何抵押、質押或擔保，年利率為五年期以上LPR下浮10個基點／年，本金於二零二七年十一月二十一日清償。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(iii) 自中建玖合取得的借款

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
期初	—	444,948
借款所得款項	—	1,664
償還借款	—	—
計提利息	—	14,509
已付利息	—	(6,376)
期末	—	454,745

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，中建玖合不再被視為關聯方。

該借款無擔保，年固定利率為6.50%，應在一年內分期償還。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(iv) 向聯營企業和合營企業提供的項目合作開發款

本集團向其合營企業武漢金辰盈創置業有限公司(「武漢金辰盈創」)，以及其聯營企業廣州廣悅提供項目合作開發款。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間(未經審核)	武漢金辰盈創(a) 人民幣千元	廣州廣悅(b) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二五年一月一日	291,708	538,995	830,703
提供項目合作開發款	—	—	—
收回項目合作開發款	—	(538,995)	(538,995)
計提利息收益	8,647	—	8,647
實收利息收益	—	—	—
於二零二五年六月三十日	300,355	—	300,355
截至二零二四年六月三十日止六個月期間(未經審核)			
於二零二四年一月一日	287,942	585,235	873,177
提供項目合作開發款	—	—	—
償還項目合作款	—	(33,810)	(33,810)
計提利息收益	8,696	18,968	27,664
實收利息收益	(13,720)	(19,135)	(32,855)
於二零二四年六月三十日	282,918	551,258	834,176

- (a) 於二零二一年八月三十日，本集團為武漢金辰盈創提供項目合作開發款人民幣362,600,000元。該款項年利率為6.5%，利息每季度支付一次，且無任何抵押、質押或擔保。於二零二二年度本公司收到提前還款人民幣9,800,000元，於二零二三年度本集團收到還款人民幣88,200,000元。截至二零二五年六月三十日，往來款項中人民幣264,600,000元於二零二五年八月到期。其餘款項不計息，且無任何抵押、質押或擔保。

截至二零二五年六月三十日，本集團應收武漢金辰盈創款項計提壞賬準備的餘額為人民幣139,517,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣134,140,000元)。

- (b) 截至二零二四年十二月三十一日，本集團向廣州廣悅提供的款項無任何抵押，固定年利率為每年6.5%，自二零二四年十一月起兩年內償還。截止二零二五年六月三十日的六個期間，本集團對廣州廣悅提供的款項已根據股東借款轉股安排轉換為按權益法入賬的投資。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(v) 自關聯方取得資金

本集團自合營企業(包括武漢當代北辰置業有限公司(「武漢當代」)、杭州金湖房地產開發有限公司(「杭州金湖」)及智奧北辰,以及聯營企業無錫市辰萬房地產有限公司(「無錫辰萬」)、廣州廣悅及北京辰軒,北辰集團的附屬公司北辰會投,以及北辰集團的分公司辰運物業取得資金。

截至二零二五年

六月三十日止

六個月期間
(未經審核)

	武漢當代 人民幣千元	杭州金湖 [#] 人民幣千元	北京辰軒 人民幣千元	無錫辰萬 人民幣千元	北辰會投 人民幣千元	辰運物業 人民幣千元	金隅地產* 人民幣千元	京西科幻 [#] 人民幣千元	廣州廣悅 人民幣千元	智奧北辰 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二五年 一月一日	42,000	-	96,220	22,050	10	194	266	-	11,760	5,355	188,812
提供資金	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000	-	10,000
收回資金	-	-	-	-	-	(194)	(266)	-	-	(5,355)	(16,772)
於二零二五年 六月三十日	42,000	-	96,220	22,050	10	-	-	-	21,760	-	182,040
於二零二四年 一月一日	42,000	152,500	96,220	22,050	-	-	59	8,587	-	-	321,416
提供資金	-	-	-	-	-	-	274	11,728	-	-	12,002
收回資金(附註21)	-	(152,500)	-	-	-	-	(219)	(8,451)	-	-	(161,170)
於二零二四年 六月三十日	42,000	-	96,220	22,050	-	-	114	11,864	-	-	172,248

截至二零二五年六月三十日止六個月期間,京西科幻成為本集團的附屬公司。

* 截至二零二五年六月三十日,金隅地產不再被視為關聯方。

∨ 截至二零二四年六月三十日止六個月期間,杭州金湖已註銷。

自關聯方取得的資金無任何抵押或擔保、免息且無固定還款日期。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(vi) 向金隅地產提供款項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
期初	-	416,500
提供資金	-	-
收回資金	-	-
期末	-	416,500

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，金隅地產不再被視為關聯方。

向金隅地產提供款項無任何抵押或質押、不計息且無固定還款期限。

(vii) 為關聯方代墊款項

	辰星公司 人民幣千元	武漢當代 人民幣千元	元辰鑫物業 人民幣千元	北辰亞市 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二五年一月一日	-	-	-	-	-
本期代墊款項	117	29	89	153	388
償還款項	(117)	(29)	(89)	153	(388)
於二零二五年六月三十日	-	-	-	-	-
	辰星公司 人民幣千元	武漢當代 人民幣千元	元辰鑫物業 人民幣千元	北辰亞市 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	-	-	-	-	-
本期代墊款項	224	13	13	-	250
償還款項	(224)	(13)	(13)	-	(250)
於二零二四年六月三十日	-	-	-	-	-

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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(viii) 購買商品及服務的結餘、代墊款及款項

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項		
— 廣州廣悅 [^]	—	538,995
— 武漢金辰盈創	300,355	291,708
— 金隅地產*	—	416,500
— 揚子江會展	2,754	2,265
— 北辰會投	9,394	—
— 辰星公司	—	305
— 辰運物業	70	—
— 元辰鑫物業	166	89
— 北辰亞市	131	153
— 中國建築*	—	8,070
	312,870	1,258,085
應付關聯方款項		
— 康辰亞奧	1,375	1,853
— 金隅地產*	—	266
— 中國建築*	—	623,022
— 辰運物業	450	900
— 北辰會投	33,232	—
— 辰星公司	252	—
— 智奧北辰	—	141
	35,309	626,182

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(viii) 購買商品及服務的結餘、代墊款及款項(續)

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
自關聯方取得的借款／款項		
－ 北辰集團	1,448,407	1,656,770
－ 北京辰軒	96,220	96,220
－ 武漢當代	42,000	42,000
－ 無錫辰萬	22,050	22,050
－ 中建玖合*	-	463,043
－ 廣州廣悅	21,760	11,760
－ 北辰會投	-	10
－ 智奧北辰	-	5,355
－ 辰運物業	-	194
－ 京西科幻#	-	10,957
	1,630,437	2,308,359

^ 截止二零二五年六月三十日的六個期間，本集團對廣州廣悅的應收款項已根據股東借款轉股安排轉換為按權益法入賬的投資。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，京西科幻成為本集團的附屬公司。

* 截至二零二五年六月三十日止六個月期間，金隅地產、中國建築及中建玖合不再被視為關聯方。

截至二零二五年六月三十日，本集團基於預期信用損失模型確認人民幣140,066,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣556,738,000元)的應收關聯方款項的損失準備。

(ix) 關鍵管理人員報酬

	未經審核 截至六月三十日止六個月期間	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	9,656	6,485
離職後福利	1,155	1,092
	10,811	7,577

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(x) 租賃負債

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
北辰集團(有關土地的租賃負債)	16,695	16,339

- (a) 於二零一九年九月二十七日，本公司與北辰集團簽訂了一項資產轉讓協定，根據該協定，本公司將從北辰集團獲得一塊土地(位於中國北京)(「土地」)。

截至本中期財務資訊發佈之日，由於最終轉讓價格尚未得到北京市人民政府國有資產監督管理委員會(「北京市國資委」)批准，且擬收購土地須經本公司獨立股東批准，因此擬收購土地尚未完成。

根據雙方商定的過渡期安排，本集團確認了一項使用權資產和租賃負債。

(xi) 已收／應收股息

截止二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團沒有已收／應收股息。

截止二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團的合營企業杭州金湖向本集團派發股息人民幣42,730,000元。



補充信息

合併中期財務資料調節表

本集團已按照財政部於二零零六年二月十五日頒佈的《企業會計準則－基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定（「**中國會計準則**」）編製一份截至二零二五年六月三十日止六個月期間之合併中期財務資料。根據中國會計準則與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則「**香港財務報告準則**」編製的財務資料主要差異匯總如下：

	截至六月三十日止六個月期間		本公司所有者應佔權益	
	本公司所有者之		於二零二五年	於二零二四年
	應佔虧損	應佔虧損	六月三十日	十二月三十一日
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元
按中國會計準則	(1,585,414)	(738,317)	8,113,729	9,699,143
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及減值準備	109,537	151,890	2,995,689	2,886,152
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	(171,247)	(183,153)	3,526,863	3,698,110
按香港財務報告準則	(1,647,124)	(769,580)	14,636,281	16,283,405

管理層討論與分析

一、報告期內公司所屬行業及主營業務情況說明

(一) 公司業務概要

公司主營業務包括會展(含酒店)及商業物業、房地產開發。

1. 會展(含酒店)業務

公司會展(含酒店)業務以首都會展(集團)有限公司為依託，大力整合會展資源，不斷強化會展產業新業務、新技術的外延擴張，積極推進會展全產業鏈佈局，已成為中國國際服務貿易交易會(以下簡稱「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，承擔着聚焦首都城市功能定位、培育首都會展核心競爭力的職責使命，助力北京「四個中心」功能建設和國際消費中心城市建設，並致力於「國際一流、國內領先的會展品牌」。



2024年中國國際服務貿易交易會(首鋼園區)

管理層討論與分析(續)

2. 商業物業業務

公司商業物業業務以北京北辰商業管理有限公司為依託，以產業思維做實資產運營，對公司持有的寫字樓、公寓、綜合商業等多業態資產進行專業化資產運營和物業服務管理，積極服務北京國際科創中心和全球數字經濟標桿城市建設，打造具有北辰特色的資產運營管理模式和物業管理標準體系，樹立北京亞奧商圈商業物業資產管理行業新標桿。



匯園公寓全景

3. 房地產開發業務

公司房地產開發業務已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。



長沙北辰三角洲

管理層討論與分析(續)

(二) 公司所屬行業發展情況

二零二五年上半年，國家全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，統籌國內經濟工作和國際經貿鬥爭，有效實施更加積極有為的宏觀政策，經濟運行總體平穩、穩中向好，生產需求穩定增長，新動能成長壯大，高質量發展取得新進展，上半年GDP增速為5.3%。

1、 會展(含酒店)及商業物業

二零二五年上半年，得益於國內經濟穩定增長、政府支持力度不斷加大，我國會展業發展迅猛，市場規模擴大，國內會展企業持續發力業務創新，會展數字化轉型加快升級，同時出境展覽快速發展，跨境交流合作進一步加深，國際化程度顯著提升。酒店業因國內商務需求復甦、旅遊市場回暖，入住率溫和回升，但平均房價承壓。北京寫字樓供應端持續緊縮，需求端回暖，淨吸納量小幅提升，空置率有所回落，租金降幅持續收窄，市場呈現築底企穩的態勢。

2、 房地產開發

二零二五年上半年，我國房地產市場延續修復態勢，供求關係進一步優化。中央強調要進一步優化現有政策，提升政策實施的系統性和有效性，多管齊下穩定預期、優化供給、化解風險，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力，更大力度推動房地產市場止跌回穩。地方政府因城施策力度持續加大，更多城市優化限購、限售政策，同時增加購房補貼、優化房貸利率等支持力度。

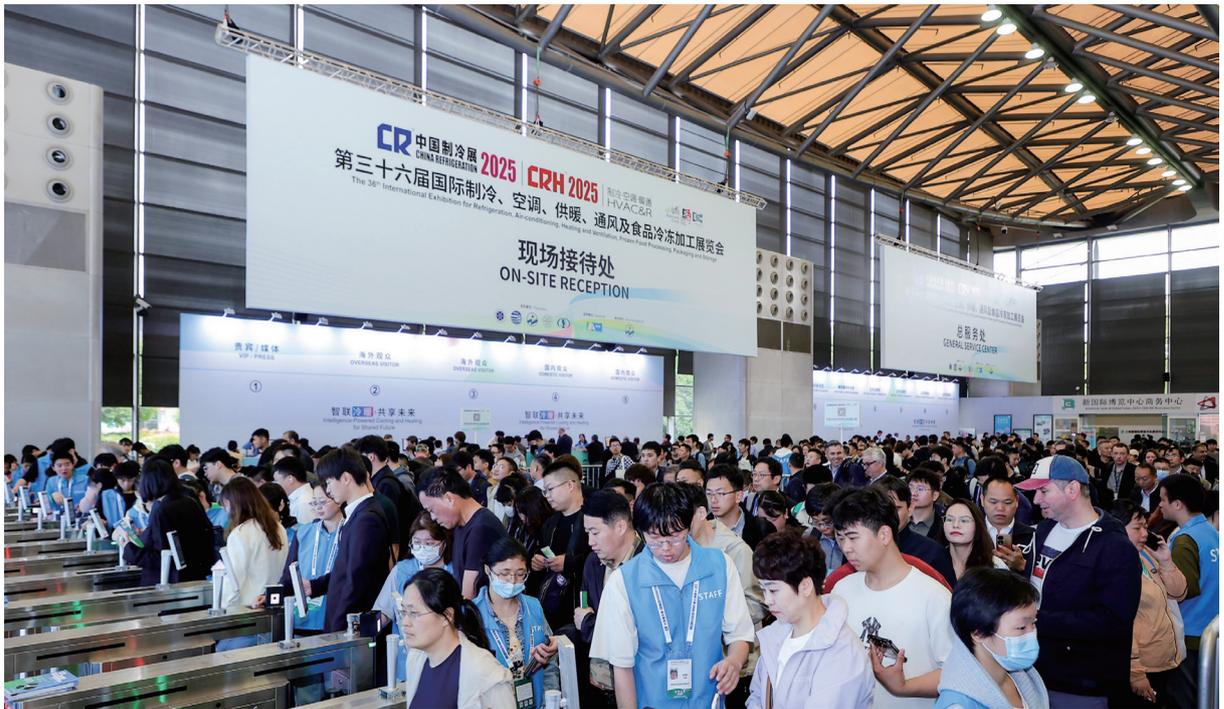
總體來看，一季度房地產市場延續修復態勢，二季度市場有所轉弱，上半年成交規模小幅下降，現房銷售持續好於期房。受改善型樓盤入市帶動影響，新建商品住宅成交均價延續小幅結構性上漲態勢。根據國家統計局數據顯示，二零二五年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積38,358萬平方米，同比下降3.7%，商品住宅銷售額人民幣38,849億元，同比下降5.2%。上半年土拍熱度主要集中於核心城市，核心城市加快推出優質地塊且競爭激烈，帶動住宅用地出讓金明顯上漲，但成交面積下降，央國企仍是拿地主力。



管理層討論與分析(續)

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會展品牌綜合影響力及複合地產開發運營能力。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。近年來，公司以會展業務為核心，通過會展「引領」戰略帶動房地產與商業物業板塊協同發展，公司不同業務板塊間相互聯繫、相互支持，為公司平穩健康發展保駕護航。



中國製冷展

管理層討論與分析(續)

會展業板塊，公司憑藉近30年會展專業運營及國際化服務經驗，積極佈局會展生態產業，以成為會展業綜合解決方案服務商為目標，打造全產業鏈發展模式。主承辦業務方面，公司是服貿會的官方專業運營商，負責展會的市場化及國際化運營等工作；中國製冷展是中國乃至全球暖通空調與製冷行業最具影響力的專業展會之一，公司作為主承辦企業之一，憑藉其專業運營能力和資源優勢，為中國製冷展的規模化、專業化、國際化提供了堅實保障。會展場館管理方面，公司通過自持及輕資產管理輸出等方式，在管理規模上維持全國第一的地位，主要自持場館包括國家會議中心、北京國際會議中心、長沙北辰國際會議中心等，輕資產管理輸出遍佈全國33個城市及地區。會展服務業方面，公司依託管理場館為參展商提供搭建、物流、信息化等方面服務。



國家會議中心



北京國際會議中心



長沙北辰國際會議中心

房地產業板塊，公司具有複合地產開發運營能力，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。結合當前行業發展形勢，公司積極創新發展模式，推進「會展+地產」項目聯動。

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、經營情況的討論與分析

(一) 公司經營回顧

二零二五年上半年，公司聚焦「協同發展、改革創新」，積極謀劃經營發展，深化多業態資源整合與協同聯動，持續提升管理效能，在會展(含酒店)、商業物業及房地產開發核心板塊持續發力，全力應對行業挑戰，尋求新的增長機遇。報告期內，公司實現營業收入人民幣301,932.0萬元，受房地產開發業務結算面積下降影響，同比下降11.97%。公司除稅前虧損和普通股東應佔虧損分別為人民幣160,984.5萬元和人民幣164,712.4萬元，比去年同期分別增虧人民幣90,297.3萬元和人民幣87,754.4萬元。其中，公司稅後主營業務核心經營虧損(不含公允價值變動損失)為人民幣147,587.7萬元，同比增虧人民幣88,945.0萬元；本期投資性房地產公允價值變動損失(稅後)為人民幣17,124.7萬元。每股虧損為人民幣0.4892元。

1、 會展(含酒店)及商業物業

公司會展、酒店業態提升服務能級與運營效能，實現經營穩中向好；商業物業業態依託區域協同與模式創新，推動經營質效穩步提升。報告期內會展(含酒店)及商業物業板塊實現營業收入人民幣147,671.4萬元，同比上升18.32%；除稅前利潤為人民幣20,152.6萬元，同比上升1.59%。

(1) 會展(含酒店)

公司依託高端國務政務活動服務保障、會展活動主承辦、場館及酒店運營管理、會展產業研究諮詢以及數字化綜合服務平台五大業務支撐，通過積極拓展政府類展會和國際化展會以及自主品牌展會、大力培育自主品牌展會、為戰略新興產業的頭部企業提供一站式會展服務等措施，佈局會展全產業鏈，打造國內領先、國際一流的會展企業。



管理層討論與分析(續)

- **國務政務活動服務保障持續精進。** 報告期內圓滿完成中拉論壇第四屆部長級會議、2025年亞洲基礎設施投資銀行第十屆理事會年會、中國人民政治協商會議北京市第十四屆委員會第三次會議、第四屆中國－非洲經貿博覽會等多項重大國務政務活動的服務保障任務，「北辰服務」獲得主辦方高度認可，品牌影響力進一步提升。



中國－拉美和
加勒比國家共同體論壇
第四屆部長級會議
在國家會議中心二期召開



亞洲基礎設施
投資銀行(亞投行)
第十屆理事會年會
開幕式會場

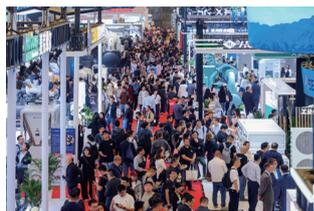


北京國際會議中服務接待
中國人民政治協商會議
北京市第十四屆
委員會第三次會議

- **會展活動主承辦質量有效提升。** 報告期內成功舉辦第29屆世界燃氣大會、2025中國製冷展、第二十七屆中國北京國際科技產業博覽會、2025北京國際健康生活消費博覽會、2025北京半程馬拉松博覽會等展會項目。其中，第29屆世界燃氣大會展區面積超5萬平方米，吸引全球約300家機構參展，日均進場逾4萬人次，主要展會指標創下歷史最好成績；2025中國製冷展吸引來自全球32個國家和地區近1,200家企業參展，展覽總面積達11.5萬平方米，創歷史新高。



第29屆世界燃氣大會
在國家會議中心二期召開



中國製冷展



北京國際科技
產業博覽會(北京科博會)



管理層討論與分析(續)

- 場館及酒店運營管理規模穩步擴張。**報告期內公司在自持場館及酒店接待各類型展會活動1,071場，同比增長約58.9%，其中：重大展會活動18場，參觀參展參會客流量達252萬人次。同時，品牌輸出管理業務持續領跑全國市場，報告期內公司新簽約3個場館和酒店的受託管理項目、3個顧問諮詢項目。截至目前，公司會展場館及酒店輸出管理業務已進入全國33個城市，遍佈京津冀、粵港澳、成渝等國家重要戰略發展區，包括顧問諮詢場館及酒店項目76個，受託管理場館及酒店項目66個，實現受託管理場館總面積近700萬平方米，市場份額穩步擴大。



安吉國際會展中心



青島上合之珠國際博覽中心



麗水國際會展中心



青島上合大廈鳥瞰效果圖



石河子國際會展中心
鳥瞰效果圖



管理層討論與分析(續)

公司受託管理的國家會議中心二期項目和首都國際會展中心於報告期內正式投入運營，積極推進場館多功能、多元化使用。國家會議中心二期項目是北京國際交往中心和我國主場外交的重要設施，投入運營後與公司自持的國家會議中心聯動形成整體規模超130萬平方米的世界級會展綜合體，報告期內共舉辦會議活動119場（其中千人以上大型會議19場），接待國內外參會嘉賓8.9萬人，成為北京國際交往活動的重要平台與窗口。首都國際會展中心作為北京市服務擴大開放的重要平台，總建築面積61.1萬平方米，室內展覽面積近21萬平方米，投入運營後成為北京單體規模最大、功能最完善、技術最先進的綜合型會展場館，報告期內與中國國際展覽中心順義館雙館聯動，接待北京史上規模最大展會——第十九屆中國國際機床展覽會，總面積達31萬平方米，創北京市單場展會面積和該展辦展規模之最。兩大場館接連承接火山引擎原動力大會、全球數字經濟大會等科技類展會及紅旗、小米、理想等汽車品牌發布會，打造「前沿科技匯聚場」與「新車首發目的地」。



暮色中的國家會議中心二期



首都國際會展中心場館外立面



首都國際會展中心服務接待
第十九屆中國國際機床展覽會



小米6月汽車新品發布會
在首都國際會展中心召開



奇瑞風雲品牌之夜暨
風雲A9L全球上市發布會
在首都國際會展中心召開



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	區域	名稱
1	北京市	北京金海湖國際會展中心
2		首鋼會展中心
3		中關村國際創新中心(原中關村論壇永久會址主會場項目)
4		北京通州五洲皇冠臻品酒店
5		國家會議中心二期項目
6		首都國際會展中心
7	重慶市	重慶金隅五洲皇冠酒店
8		重慶金隅五洲皇冠行政公寓
9		重慶中交五洲皇冠酒店
10	河北省石家莊市	石家莊國際會展中心
11	河北省張家口市	崇禮國際會議會展中心
12		崇禮五洲皇冠花園酒店
13		張家口北辰五洲皇冠酒店
14		萬全北辰五洲皇冠酒店
15		懷安北辰五洲皇冠花園酒店
16	河北雄安新區	雄安會展中心
17		雄安會展中心酒店
18	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
19		銀豐北辰五洲皇冠酒店
20	河北省邢台市	邢台太行國際會展中心項目、邢台會議中心
21		邢台會議中心配套酒店
22	廣東省廣州市	南沙國際會展中心(原國際金融論壇(IFF)永久會址會議會展項目)
23	廣東省珠海市	珠海國際會展中心
24		珠海金葉北辰五洲皇冠酒店
25		珠海五洲皇冠運動員公寓
26		珠海五洲皇冠運動員綜合中心
27	廣東省惠州市	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
28	福建省福州市	福州數字中國會展中心
29	江蘇省南京市	揚子江國際會議中心
30		揚子江國際會議中心酒店
31		南京生物醫藥谷商務中心項目
32		南京五洲皇冠行政公寓
33		南京五洲皇冠酒店

管理層討論與分析(續)

序號	區域	名稱
34	江蘇省南通市	南通國際會展中心
35		南通五洲皇冠酒店
36	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心
37		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
38	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心
39	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心
40		杭州國際博覽中心北辰大酒店
41	浙江省麗水市	麗水國際會展中心
42		麗水國際會展中心配套酒店
43	浙江省湖州市	安吉國際會展中心
44		安吉國際會展中心配套酒店
45	山東省青島市	青島上合大廈(原上合國際會議中心)
46		青島上合之珠國際博覽中心綜合館(A館)
47	山東省威海市	威海國際經貿交流中心
48		威海城投北辰大酒店
49	山東省德州市	德州天衢國際會展中心(原德州天衢博覽廣場)
50	山西省運城市	運城會展中心
51	四川省成都市	成都空港國際會議中心(原成都空港產業服務區建設項目會議中心)
52		成都空港國際會議中心酒店
53	湖北省武漢市	武漢中交北辰五洲皇冠酒店
54		武漢軍山會展中心
55	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
56	河南省鄭州市	鄭州中央文化區文化交流中心、會議中心
57		鄭州中央文化區文化交流中心、會議中心配套酒店
58	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
59		通化參創五洲皇冠酒店
60	江西省宜春市	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
61	內蒙古自治區呼和浩特市	呼和浩特智鴻五洲皇冠臻品酒店
62	廣西壯族自治區桂林市	桂林國際會展中心
63		桂林國際會展中心配套酒店

管理層討論與分析(續)

序號	區域	名稱
64	寧夏回族自治區銀川市	寧夏國際會堂
65	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店
66	新疆維吾爾自治區石河子市	石河子國際會展中心項目

- **會展研究諮詢能力持續增強。**公司發揮北辰會展研究院政府智庫、業界智囊作用，運用數字化思維、全鏈條能力改造和創新傳統會展業務佈局，豐富和完善全鏈條辦會辦展服務體系，持續增強公司在會展生態構建、數字平台統籌及行業整合資源方面的能力水平，共同打造「政產學研金服用」會展生態。
- **會展數字化水平不斷提高。**公司加快提升自持會展場館及受託場館數字化、智能化水平，完成會展智慧場館運營管理平台升級改造，構建統一軟體即服務運營管理數字平台，規範數字化運營管理標準與流程，提高場館服務效率和質量。



管理層討論與分析(續)

(2) 商業物業

公司商業物業板塊依託區域協同與模式創新，推動經營質效穩步提升。

- **推進亞奧商圈新消費創新聯盟常態化運作。**持續擴容聯盟成員單位至24家，涵蓋持有亞奧區域優質資產的中央文化場館、中央體育場館、市屬國企、市屬高校等多家企事業單位。報告期內，亞奧商圈新消費創新聯盟以「會展+演藝+商業」為突破口，舉辦「會展市集」、開發「亞奧消費通票」、建立「演藝快閃店」消費閉環，促進「會展商文旅體」融合發展，助力公司品牌打造、市場擴張和影響力的進一步提升。
- **以產業思維做實資產運營。**整合內部資源，構建「全譜系」寫字樓產品體系，涵蓋超甲級、甲級、5A級等多種商務空間，針對亞運、奧運兩大區域市場實施精準營銷，同時創新數字化營銷矩陣並打造特色圈層活動，形成全方位營銷閉環以提升客戶黏性。
- **激活公寓業態消費潛力。**持續深挖文娛熱點營銷，深化「立體造勢、精準導流、長效運營」三維策略，通過主題直播等線上推廣活動擴大品牌曝光，同時有序推進公寓再定位以增強市場競爭力。



管理層討論與分析(續)

- **積極開展朝陽數據產業園區招商工作。**報告期內成功簽約14家產業企業，同時與朝陽園管委會簽訂共建協議，引入數據交易流通等專業服務，助力北京國際科創中心和全球數字經濟標桿城市建設。
- **全力推進物業管理業務拓展。**報告期內北辰悅物業順利接管北辰中心、北辰薈、奧林匹克塔等高端物業服務，實現服務「零斷檔」、客戶「零客訴」，樹立北京亞奧商圈商業物業資產管理行業新標桿。



北辰中心及北辰薈

管理層討論與分析(續)

表2：報告期內房地產經營及出租情況

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	20,011	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	4,039	100
3	北京朝陽區	北辰東路8號 匯賓大廈	寫字樓	37,800	2,691	100
4	北京朝陽區	北辰東路8號 匯欣大廈	寫字樓	40,900	2,329	100
5	北京朝陽區	北辰東路8號 北辰時代大廈	寫字樓	131,300	6,972	100
6	北京朝陽區	北辰西路8號 北辰世紀中心	寫字樓	149,800	9,503	100
7	北京朝陽區	北辰東路8號 匯珍樓物業	寫字樓	8,400	1,022	100
8	北京朝陽區	北辰東路8號 北京五洲大酒店	酒店	42,000	5,233	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	5,351	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	7,415	100
11	北京朝陽區	北辰西路8號 北辰洲際酒店	酒店	60,000	7,529	100
12	湖南省長沙市開福區	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,200	6,728	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	12,518	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	1,554	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	6,482	100
		湘江北路1500號				



管理層討論與分析(續)

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 (%)
16	湖南省長沙市開福區 湘江北路1500號	長沙北辰國際會議中心	會議、展覽	39,100	2,627	100
17	湖南省長沙市開福區 湘江北路1500號	長沙北辰國薈酒店	酒店	62,500	3,886	100
18	湖北省武漢市洪山區 高新二路9號	武漢光谷里	商業	29,600	1,009	100
19	北京朝陽區北辰東路8號	北辰•新空間	寫字樓	31,000	2,155	100

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、19項物業所處的土地是從北京北辰實業集團有限責任公司租賃得到。



管理層討論與分析(續)

2、 房地產開發

在房地產市場持續調整的複雜環境下，公司統籌去庫存、保交付、防風險、謀轉型，持續推進地產平穩經營。受房地產開發板塊結算面積減少的影響，報告期內房地產開發板塊實現營業收入人民幣146,134.4萬元(含車位)，同比下降29.71%；受市場環境影響，毛利率水平下降，同時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160,672.3萬元，比去年同期增虧80,538.3萬元。

- **精準營銷促進項目去化。**順應市場變化，搶抓政策窗口，「一項一策」制定精準營銷策略，同時強化數字化營銷手段，加大線上獲客力度。報告期內，公司實現合同銷售金額(含車位)人民幣22.82億元，銷售面積17.49萬平方米。其中，北辰紅橡墅項目實現開盤熱銷，累計銷售金額人民幣4.8億元；重慶北辰悅來壹號項目實現銷售金額人民幣3.3億元，躍居區域銷售次席。



重慶北辰悅來壹號

管理層討論與分析(續)

- **狠抓建設保障順利交付。**強化項目全週期精細化管控，在嚴控成本、確保工程質量的基礎上，全力推進開發建設。報告期內，實現開復工面積109.39萬平方米，竣工面積2.74萬平方米。其中，長沙北辰三角洲項目「收官之作」A2區1號棟順利封頂，標誌着該項目所有建築主體結構全部完工。同時高效有序推進項目交付工作，報告期內，北辰紅橡墅項目順利實現首批房源集中交付。



長沙北辰三角洲



北辰紅橡墅

- **嚴控風險推動轉型發展。**堅持「以收定支」原則，強化資金預算與過程管控，確保現金流安全穩定。通過「清盤註銷、吸收合併、股權轉讓」三線並行策略，整合區域資源，提升人均效能，高效推進尾盤項目退出，盤活沉澱資產。此外，聚焦改造型項目和改善型需求，積極推進地產業務轉型發展，探索培育新的利潤增長點，為地產板塊可持續發展奠定基礎。



管理層討論與分析(續)

表3：報告期內房地產儲備情況

序號	持有待開發土地的區域	持有待開發土地的面積 (平方米)	規劃計容建築面積 (平方米)	是／否 涉及合作 開發項目	合作開發 項目涉及 的面積 (平方米)	合作開發 項目的 權益佔比 (%)
1	武漢北辰光谷里	134,800	337,000	否	—	100
2	廊坊北辰香麓	56,900	296,800	否	—	100
3	重慶悅來壹號	167,400	918,000	否	—	100

註：

- 1、 持有待開發土地面積為項目土地中未開發部分的建築面積；
- 2、 規劃計容建築面積為項目競得時按出讓條件計算的數據；
- 3、 合作開發項目涉及的面積為公司所佔權益的計容建築面積；
- 4、 報告期內，公司總土地儲備369.69萬平方米，權益土地儲備344.58萬平方米，無新增房地產儲備。



管理層討論與分析(續)

表4：報告期內房地產開發投資情況

序號	地區	項目	經營業態	在建項目 / 新開工項目 / 竣工項目	項目用 地面積 (平方米)	項目規劃 計容建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	已竣工 面積 (平方米)	總投 資額	報告期 實際 投資額
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	0.45
3	北京順義	北京當代北辰悅MOMA	自住型商品房、兩限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京順義	北京北辰墅院1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.07
6	北京門頭溝	北京龍湖北辰麓境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.78	0.12
7	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	236,500	4,783,300	407.08	6.59
8	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	0.15
9	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.31
10	湖北武漢	武漢北辰當代優+	住宅、商業	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	21.00	0.01
11	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	-	357,200	25.81	0.20
12	湖北武漢	武漢北辰蔚藍城市	住宅、商業	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	0.55
13	湖北武漢	武漢金地北辰閑風華	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.51	0.0019
14	湖北武漢	武漢北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.20
15	湖北武漢	武漢北辰經開優+(067地塊)	住宅、商業	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.26
16	湖北武漢	武漢北辰經開優+(068地塊)	住宅、商業	在建	63,200	159,100	227,700	227,700	-	16.38	0.02
17	湖北武漢	武漢北辰金地漾時代	住宅、商業	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.03
18	浙江杭州	杭州北辰蜀山項目	住宅、商業	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.29	0.08
19	浙江杭州	杭州國煥府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.03
20	浙江杭州	杭州聆湖府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	-
21	浙江杭州	杭州北辰辰春瀾城	住宅	竣工	69,000	179,500	276,600	-	276,600	52.18	1.72
22	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.14
23	浙江寧波	寧波董天府	住宅、商業	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.22
24	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.43	0.70

管理層討論與分析(續)

序號	地區	項目	經營業態	在建項目 / 新開工項目 / 竣工項目	項目用地面積 (平方米)	項目規劃計容建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	在建建築面積 (平方米)	已竣工面積 (平方米)	總投資額	報告期實際投資額
25	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	竣工	170,000	268,800	392,900	-	392,900	65.70	1.41
26	江蘇無錫	無錫天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	-
27	四川成都	成都北辰朗詩南門綠郡	住宅、商業	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.0001
28	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	-
29	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.35
30	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	-
31	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	0.04
32	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.38
33	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600	15.08	-
34	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	在建	140,700	296,800	414,500	-	357,700	31.28	1.14
35	河北廊坊	廊坊北辰蔚藍城市(2018-4地塊)	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	24.56	1.44
36	河北廊坊	廊坊星辰里(2019-3地塊)	商業	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	-
37	河北廊坊	廊坊北辰香麓(2020-5地塊)	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	0.68
38	安徽合肥	合肥北辰旭輝悅廬州府	住宅、商業	竣工	141,700	239,000	356,200	-	356,200	21.07	0.01
39	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	在建	429,100	918,000	1,321,100	-	1,153,600	115.93	2.38
40	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	竣工	68,200	102,200	150,400	1,000	150,400	24.64	0.45
41	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	竣工	106,800	206,000	281,100	-	281,100	36.31	0.31
42	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	竣工	30,500	106,800	134,700	-	134,700	12.35	0.04
43	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(116地塊)	住宅、商業	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.01
44	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(114地塊)	住宅、商業	竣工	25,100	76,600	110,600	-	110,600	9.66	0.16

註：

1、總投資額為項目的預計總投資額；

2、報告期內，公司新開工面積為零，開復工面積109.39萬平方米，竣工面積2.74萬平方米。

管理層討論與分析(續)

表5：報告期內房地產銷售和結轉情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	可供 出售面積 (平方米)	已售 (含已預售) 面積 (平方米)	結轉 面積 (平方米)	結轉收入 金額	報告期末 待結轉 面積 (平方米)
1	北京朝陽	北京北辰綠色 家園	住宅、商業、 寫字樓	923	-	-	-	337
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	2,869	2,869	2,869	3,619	492
3	北京朝陽	北京北辰福第	住宅、商業	3,131	83	83	47	-
4	北京順義	北京北辰墅院 1900	住宅	1,398	136	660	1,985	167
5	北京朝陽	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
6	北京昌平	北京北辰紅橡 墅	別墅	27,729	16,069	3,509	14,502	13,183
7	北京順義	北京當代北辰 悅MOMA	自住型商品 房、兩限房	3,243	-	-	-	-
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	82,791	2,996	3,794	14,153	382
9	北京門頭溝	北京龍湖北辰 攬境	住宅	10,466	-	-	-	-
10	湖南長沙	長沙北辰三角 洲	住宅、商業、 寫字樓等	78,089	14,059	7,366	7,264	50,695
11	湖南長沙	長沙北辰中央 公園	住宅	8,395	336	2,231	644	3,902
12	湖南長沙	長沙北辰時光 里	住宅、商業	11,206	1,311	1,730	645	1,591
13	湖北武漢	武漢北辰當代 優+	住宅、商業	662	-	-	-	-
14	湖北武漢	武漢北辰光谷 里	商服用地	62,222	1,198	1,337	1,278	-
15	湖北武漢	武漢北辰蔚藍 城市	住宅、商業	43,834	6,843	8,577	4,221	532
16	湖北武漢	武漢金地北辰 閱風華	住宅	-	-	-	-	-
17	湖北武漢	武漢北辰孔雀 城航天府	住宅	34,205	18,197	911	-	17,558
18	湖北武漢	武漢北辰經開 優+(067地 塊)	住宅、商業	21,681	6,039	8,393	3,847	1,101
19	湖北武漢	武漢北辰金地 漾時代	住宅、商業	29,286	1,916	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山 項目	住宅、商業	7,304	462	462	596	-
21	浙江杭州	杭州國頌府	住宅	-	-	-	298	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	-	-	-	-	-

管理層討論與分析(續)

序號	地區	項目	經營業態	已售		結轉面積 (平方米)	結轉收入 金額	報告期末 待結轉 面積 (平方米)
				可供 出售面積 (平方米)	(含已預售) 面積 (平方米)			
23	浙江杭州	杭州北辰春瀾城	住宅	40,658	6,945	5,285	6,783	1,865
24	浙江寧波	寧波北宸府	住宅	7,510	-	-	14	-
25	浙江寧波	寧波堇天府	住宅、商業	-	-	-	87	-
26	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	5,950	4,038	4,192	5,562	230
27	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	122,047	18,327	16,967	17,972	6,441
28	四川成都	成都北辰朗詩南門綠郡	住宅、商業	724	-	-	-	735
29	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	601	-	-	32	-
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,055	-	-	210	-
31	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	5,459	-	126	-	-
32	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	9,830	54	637	584	209
33	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	5,641	-	230	127	246
34	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	52,860	8,231	10,806	7,508	275
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	9,628	9,030	9,187	8,274	138
36	河北廊坊	廊坊北辰蔚藍城市	住宅	34,058	10,405	-	-	10,405
37	安徽合肥	合肥北辰旭輝鉅悅廬州府	住宅、商業	770	-	-	-	-
38	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	135,386	35,602	38,265	32,772	77,348
39	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	54,718	4,755	7,434	8,582	146
40	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	35,522	1,840	2,348	4,245	8,809
41	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	2,373	-	-	121	-
42	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(114地塊)	住宅、商業	5,393	3,192	-	-	-

註：

報告期內，公司銷售面積174,933平方米，同比上漲15.34%；銷售金額人民幣22.82億元，同比上漲4.03%；結算面積137,398平方米，同比下降15.83%；結算金額人民幣14.61億元，同比下降29.71%；報告期末待結轉面積198,287平方米。



管理層討論與分析(續)

3、 數字化建設

公司依託數字營銷平台，整合會展、商業物業及地產三大業務板塊數字化營銷能力，形成統一對外數字營銷出口，實現「統一品牌宣傳、統一渠道拓展、統一資源調度」，提升整體資源利用效率與市場競爭力。同時完成資業財一體化數字平台建設，推進資產管理、業務運營管理、財務管理一體化管控，對日常運營、招商租賃、服務推廣、項目拓展等環節實現精細化、流程化管理，提升資源配置效率，促進產品與服務創新。

4、 融資工作

公司加強資金統籌，強化債務管控，有息負債規模保持穩定，報告期末融資總額人民幣236.9億元，為公司經營發展提供了穩定的資金保障。同時持續優化債務結構、合理規劃融資渠道，努力壓降資金成本，整體平均融資成本進一步下降至3.66%。

表6：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期末融資總額	整體平均融資成本(%)	利息資本化金額
2,368,745	3.66	4,332



管理層討論與分析(續)

(二) 公司發展戰略

公司將聚焦「協同發展、改革創新」，積極謀劃核心業務升級，推進會展全產業鏈佈局，加快地產業務轉型步伐，提升商業物業運營效能，以數字化建設為抓手，促進各業務板塊深度協同，逐步形成會展、地產、商業管理相互支撐、優勢互補、協同發展的新產業格局。

1、 會展(含酒店)及商業物業

公司將聚焦服務國家大局和首都「四個中心」功能建設，助力北京國際消費中心城市建設，持續加強會展板塊頂層設計，發揮會展產業主力軍作用，帶動酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業態聯動發展。

會展業務板塊，公司將以打造國際一流、國內領先的會展品牌為目標，增強「服務保障」與「帶動促進」兩大核心功能，以會展「國際化、數字化、綠色化、品牌化、產業化、生態化」為主線，強化會展全產業鏈佈局，做大做強會展第一主業。全力服務保障國務政務活動，健全完善貫通協同服務保障機制，持續提升重大國務政務活動及國際高能級展會活動專業保障能力。創新提升服貿會市場化運營水平，按照「一會一址」籌辦原則，聚焦國際化、數智化、特色化，推動服貿會全面升級。推進會展場館多功能多元化使用，以「多業經營、品牌經營、合作經營」主動謀劃「會展節賽演」與「文商旅體」融合發展。全力拓展主承辦業務，聚焦「大健康、大消費、高科技、新能源」四大賽道，整合行業資源以促進長期合作。積極推動政府類展會、國際化展會和自主品牌展會落地，吸引更多高規格展會落戶。



管理層討論與分析(續)

商業物業板塊，公司將以打造國內領先的公建類及園區類資產運營管理品牌為目標，聚焦寫字樓、公寓、商業園區業務，提升商業管理專業水平，推進業務優化升級，完善多業態協同發展策略，增強項目核心競爭力。深度推進亞奧商圈新消費聯盟創新發展，探索打造「文化+商業」、「旅遊+體育」、「美食+活動」等融合創新消費場景，推動業態聯動與資源共享，提振區域消費活力。做強做優資產管理，拉通區域資源，結合各項目特點和目標客群，進一步優化差異化營銷策略。加快產業園區招商基建步伐，以產業生態賦能數據要素產業園運營，匯聚優質資源、完善配套設施、創新空間產品，高效推進項目去化。深化物業服務精細化管理，積極拓展業務邊界，打造具有北辰特色的高端服務品牌，推動「北辰悅」物業走向京外。

2、房地產開發

公司將以打造獨具特色的優質生活服務商和城市開發綜合運營商為目標，聚焦「一核兩翼」戰略，打造核心模式，以「北辰服務」及「會展+地產」帶動發展模式轉型，提升資產經營與物業管理水平，推動地產業務轉型發展。加速存量項目處置，全力推進去庫存、防風險、降成本、減虧損工作，二零二五年下半年，公司預計實現開復工面積106.65萬平方米，竣工面積19.56萬平方米，力爭實現銷售面積28.82萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣32.28億元。同時推進「會展+地產+商管」深度協同，依託長沙北辰三角洲開展「北辰濱江商圈」建設，通過整合會展場館、商業綜合體、住宅社區等多元資源，打造長沙首個「會展商文旅體」多元消費生態圈，努力構建「南北聯動」發展新格局，不斷提升城市綜合運營能力。深入研究「會議中心+住宅」項目開發模式，探索「會展引流—商業增值—住宅溢價」路徑，努力培育新的利潤增長點。



管理層討論與分析(續)

3、 數字化建設

公司將積極培育數字化新業務，圍繞會展產業上下游服務生態、亞奧城市消費中心商圈生態和公司各業態，系統推進數字化轉型，通過服務數字化、商圈數字化、跨業態消費聯動等措施，提高產業運營效能，增強公司核心競爭力。

4、 融資工作和資本開支

公司將加強資金籌劃，充分利用「總部融資」模式，創新融資方式、拓寬融資渠道，強化負債管控。提高資金利用效率，有效壓減公司費用支出，重視銷售回款質量，確保公司現金流安全。

二零二五年下半年，公司預計固定資產投資人民幣0.40億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。



管理層討論與分析(續)

四、公司可能面對的風險

1、市場風險

當前房地產市場仍處於調整期，儘管政策端持續釋放積極信號，如降準降息、優化限購政策及支持住房消費等一系列利好措施密集出台，但購房者信心尚未顯著修復，市場觀望情緒仍未扭轉，持續低迷的市場環境可能導致房地產市場去化的量價水平持續處於低位，直接影響銷售回款效率，有可能給企業運營的穩健性帶來一定風險。

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

2、人才儲備風險

隨着公司近年來會展及商業物業業務的穩步推進，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，面臨人才短缺的風險。

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



管理層討論與分析(續)

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零二五年六月三十日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零二四年十二月三十一日有10.12%的下降，此下降主要是由於本期間產生本公司普通股股東應佔虧損人民幣164,712.4萬元。

本集團於二零二五年六月三十日銀行及其他借款(除債券以外)為人民幣1,336,060.2萬元。本集團五年期公司債券期末淨額為人民幣225,571.3萬元，三年期公司債券期末淨額為人民幣32,445.5萬元，二年期公司債券期末淨額為人民幣87,289.6萬元，五年期中期票據期末淨額為人民幣330,138.3萬元，三年期中期票據期末淨額為人民幣71,382.8萬元。資產支持專項計劃融資期末淨額為人民幣285,857.0萬元。

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3,419,556.4萬元，而流動負債數額則為人民幣1,658,038.3萬元。於二零二五年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣623,737.7萬元(不含受限制銀行存款)，不存在已發行債券的兌付兌息風險。本期間本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零二五年六月三十日，本集團抵押借款人民幣1,333,608.1萬元以若干使用權資產、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68%(二零二四年十二月三十一日：68%)；以債務總額除以權益總額計算的資本負債比率為111.5%(二零二四年十二月三十一日：107.4%)。

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。於二零二五年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣407,421.3萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣417,544.6萬元)。

股本與股東

股本

本公司於二零二五年六月三十日的總註冊股本為3,367,020,000股已發行股份，其中包括：

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

主要股東持股情況

本公司於二零二五年六月三十日，根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部第336條存置之股份權益及淡倉登記冊所記錄，及直至本中期報告日期，以下人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)擁有本公司有關類別已發行股本之股份及相關股份5%或以上權益或淡倉：



管理層討論與分析(續)

本公司股份的權益及淡倉情況

股東姓名	權益性質	身份	股份類別	所持股份數目	佔有關類別股本比率	佔總股本比率
北京北辰實業集團 有限責任公司	法團權益	實益擁有人	A股	1,179,122,931股	44.33%	35.02%

除上述所披露者外，根據《證券及期貨條例》第XV部第336條而備存的登記冊所示，本公司並無接獲有關於二零二五年六月三十日在本公司股份及相關股份中擁有之任何權益或淡倉的通知。

公司董事權益

於二零二五年六月三十日，本公司董事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人等概無對本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之任何股份、相關股份或債權證擁有根據《證券及期貨條例》第352條須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第7及8分部或上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

企業管治

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治，本公司在本期間內已完全遵守上市規則附錄C1第二部份所載的《企業管治守則》的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則。本公司所有監事已於二零二五年五月十五日退任監事。向所有本公司董事及前監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及前監事分別於截至二零二五年六月三十日止六個月及於二零二五年一月一日至二零二五年五月十五日止期間內一直遵守標準守則所載規定的標準。

審計委員會

本公司已成立審計委員會，以審閱及監督本公司之財務申報程序及內部監控措施。審計委員會及董事會已審閱本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核的中期業績。審計委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為周永健博士、甘培忠先生、錢愛民女士。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、沽售或贖回任何本公司的上市證券。



管理層討論與分析(續)

委託存款及到期定期存款

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期後而未能取回的情況。

僱員

截至二零二五年六月三十日止，本公司僱員人數為5,039人。本公司乃按照業績及盈利來檢討僱員的酬金調整幅度，僱員工資總額與公司經濟效益是互相掛鉤，此政策有助公司於薪酬支出的管理，亦能有效激勵員工為本公司業績及發展而努力。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司僱員亦不享受花紅。本公司定期對經營管理者的培訓包括：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、訪問考察等。

員工宿舍

於本期間內，本公司並無向員工提供任何員工宿舍。

報告日期後重要事項

二零二五年六月三十日後及直至本中期報告日期，並無發生影響本公司的重要事項。

公佈中期報告

本公司之二零二五中期報告將在適當時候於聯交所之指定網頁 <http://www.hkexnews.hk> 上及本公司網頁 <http://www.beijingsns.com.cn> 上刊登，此中期報告包括上市規則所需的所有資料。

備查文件

經董事長簽署的二零二五中期報告正本將於董事會工作部可供查閱，地址為：

中國
北京市
朝陽區
北辰東路8號匯欣大廈A座12層
北京北辰實業股份有限公司

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
張杰

中國•北京
二零二五年八月二十二日



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：	張杰
公司秘書：	李嘉士
信息披露負責人：	莫非(代行董事會秘書職責)
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



公司資料(續)

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

核數師

境內核數師： 中興華會計師事務所(特殊普通合伙)

地址： 北京市豐台區麗澤路20路院1號樓南樓20層

郵編： 100073

電話： (86) 010-51423818

傳真： (86) 010-51423816

國際核數師： 鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

地址： 香港九龍九龍灣
宏照道38號
企業廣場5期
1座35樓

電話： (852) 3962 0000

傳真： (852) 2598 8178



公司資料(續)

法律顧問

境內律師：	北京市安理律師事務所
地址：	北京市朝陽區 東三環中路5號 財富金融中心36層
郵編：	100020
電話：	(8610) 8587 9199
傳真：	(8610) 8587 9198
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

