

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

二零二四年年度業績公告

北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「集團」或「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績：

合併利潤表

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	2	7,152,407	15,751,478
銷售成本	3	<u>(7,850,456)</u>	<u>(12,197,760)</u>
(毛損)／毛利		(698,049)	3,553,718
銷售及推廣費用	3	(401,011)	(429,459)
管理費用	3	(827,312)	(917,392)
計提金融資產減值損失淨額		(154,777)	(260,213)
其他收益及(損失)－淨額		<u>(409,684)</u>	<u>(45,292)</u>
營運(虧損)／利潤		(2,490,833)	1,901,362
融資收益	4	139,419	80,273
融資成本	4	<u>(1,027,400)</u>	<u>(913,434)</u>
融資成本－淨額	4	(887,981)	(833,161)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額		<u>129,631</u>	<u>8,150</u>
除所得稅前(虧損)／利潤		(3,249,183)	1,076,351
所得稅費用	5	<u>(337,030)</u>	<u>(1,066,161)</u>
年度(虧損)／利潤		<u><u>(3,586,213)</u></u>	<u><u>10,190</u></u>

合併利潤表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年度（虧損）／利潤		<u>(3,586,213)</u>	<u>10,190</u>
歸屬於：			
本公司普通股股東	6	(2,992,483)	140,407
非控制性權益		<u>(593,730)</u>	<u>(130,217)</u>
		<u><u>(3,586,213)</u></u>	<u><u>10,190</u></u>
每股（虧損）／收益歸屬於本公司普通股 股東 （以每股人民幣分計） （基本和攤薄）	6	<u><u>(88.88)</u></u>	<u><u>4.17</u></u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
附註		
年度(虧損)／利潤	(3,586,213)	10,190
其他綜合收益／(虧損)		
其後不會重分類至損益的項目		
轉入投資性房地產的重估增值，扣除稅項	50,694	—
離職後福利債務的重新計量	9,062	(9,187)
	<u>59,756</u>	<u>(9,187)</u>
本年度其他綜合收益／(虧損)，扣除稅項		
	<u>59,756</u>	<u>(9,187)</u>
本年度總綜合(虧損)／收益	<u>(3,526,457)</u>	<u>1,003</u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	(2,932,727)	131,220
非控制性權益	(593,730)	(130,217)
	<u>(3,526,457)</u>	<u>1,003</u>

合併資產負債表

		於十二月三十一日	
	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
使用權資產		386,821	414,133
投資物業		16,297,009	16,739,636
物業、廠房及設備		2,314,535	2,433,403
按權益法入賬的投資		268,299	326,720
遞延所得稅資產		1,159,616	1,160,697
其他應收款及預付款項	8	154,156	403,396
		<u>20,580,436</u>	<u>21,477,985</u>
流動資產			
開發中物業		8,680,201	13,617,019
待出售已落成物業		17,371,429	17,407,630
其他存貨		42,418	41,497
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	3,039,682	3,174,360
受限制銀行存款		1,121,919	931,854
現金及現金等價物		6,783,364	8,505,482
		<u>37,039,013</u>	<u>43,677,842</u>
總資產		<u>57,619,449</u>	<u>65,155,827</u>

合併資產負債表（續）

		於十二月三十一日	
	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款		15,645,024	14,984,857
自其他方取得的借款	9	5,089,501	5,512,543
辭退福利		86,939	100,604
遞延所得稅負債		2,194,392	2,232,671
租賃負債		—	4,228
遞延收益		1,653	34,778
		<u>23,017,509</u>	<u>22,869,681</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	5,992,601	7,273,603
自其他方取得的借款／款項	9	1,717,994	3,431,650
合同負債	2	1,475,855	2,089,140
當期所得稅負債		1,526,586	1,659,374
租賃負債		20,543	29,493
一年內到期的長期借款		5,517,749	5,575,026
		<u>16,251,328</u>	<u>20,058,286</u>
總負債		<u>39,268,837</u>	<u>42,927,967</u>
淨資產		<u>18,350,612</u>	<u>22,227,860</u>
權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,830,304	4,948,137
留存收益		8,086,081	11,229,013
本公司普通股股東應佔權益		<u>16,283,405</u>	<u>19,544,170</u>
非控制性權益		<u>2,067,207</u>	<u>2,683,690</u>
總權益		<u>18,350,612</u>	<u>22,227,860</u>

附註：

1. 編製基礎概要

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

(a) 本集團採納的經修訂準則

本集團已於二零二四年一月一日開始的年度報告期間應用以下經修訂準則：

- 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（2020年）（修訂本）－ 香港會計準則第1號（修訂本）
- 附有契諾的非流動負債－ 香港會計準則第1號（修訂本）
- 售後租回之租賃負債－ 香港財務報告準則第16號（修訂本）
- 供應商融資安排－ 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）

上述列示的修訂準則對前期確認的金額沒有任何重大影響，預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

(b) 本集團尚未採用的新準則、準則修訂、解釋

已發佈若干新的或經修訂的會計準則及解釋，在二零二四年十二月三十一日報告期間尚未生效且並非強制採用，本集團未提前採用這些準則及解釋。本集團正在評估於初始應用期間該等修訂的預期影響。這些新的或經修訂的準則和解釋預計不會對本集團在當前或未來的報告期間以及對可預見的未來交易產生重大影響。

2. 分部信息

公司董事會（以下簡稱「**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，管理層基於董事會審查的內部報告決定業務分部。

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

本集團其他業務主要為其他零星業務的運營，由於該部分銷售並未包含在提交給董事會的報告中，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（虧損）／利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前（虧損）／利潤是基於投資物業以扣除累計折舊後的成本法計量的假設。該方法主要不包含來自投資物業的公允值（損失）／收益，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。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合併財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的公司層面遞延所得稅資產、總部存款及其他總部資產，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，上述部分構成與合併資產負債表中總資產的調節項目。

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

2. 分部信息（續）

本集團的收入主要包括房地產開發、會展（含酒店）及商業物業的銷售收入。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入		
房地產開發分部	4,010,608	12,904,731
會展（含酒店）及商業物業分部	2,960,768	2,649,089
	<u>6,971,376</u>	<u>15,553,820</u>
其他分部	181,031	197,658
	<u>7,152,407</u>	<u>15,751,478</u>

截至二零二四年及二零二三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 人民幣千元	在一段時間 人民幣千元
根據香港財務報告準則第15號確認之收入		
截至二零二四年十二月三十一日止年度		
房地產開發分部	4,010,608	—
會展（含酒店）及商業物業分部*	535,666	921,834
其他分部	16,289	164,742
	<u>4,562,563</u>	<u>1,086,576</u>

	在某一時點 人民幣千元	在一段時間 人民幣千元
根據香港財務報告準則第15號確認之收入		
截至二零二三年十二月三十一日止年度		
房地產開發分部	12,904,731	—
會展（含酒店）及商業物業分部*	462,749	679,032
其他分部	48,647	149,011
	<u>13,416,127</u>	<u>828,043</u>

* 截至二零二四年十二月三十一日止年度，租金收入總計人民幣1,503,268,000元（二零二三年：人民幣1,507,308,000元）在租賃期限內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。

2. 分部信息（續）

本集團其他分部主要其他零星業務的運營，任一業務的規模不構成獨立的可報告分部。

分部間銷售乃基於相互認可的條款簽立。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。

截至二零二四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	會展（含酒店）		其他分部	合計
	房地產開發 人民幣千元	及商業物業 人民幣千元		
分部收入總額	4,023,389	3,256,710	220,022	7,500,121
分部間收入	<u>(12,781)</u>	<u>(295,942)</u>	<u>(38,991)</u>	<u>(347,714)</u>
來自外部客戶的收入	<u>4,010,608</u>	<u>2,960,768</u>	<u>181,031</u>	<u>7,152,407</u>
調整後除所得稅前（虧損）／利潤	(3,420,167)	492,087	(52,784)	(2,980,864)
<i>調整後除所得稅前（虧損）／利潤主要包括：</i>				
調整後營業成本	(3,518,346)	(1,627,623)	(140,798)	(5,286,767)
調整後折舊	(33,660)	(389,662)	(9,454)	(432,776)
融資收益	18,583	2,491	26	21,100
融資成本	(862,018)	(213)	–	(862,231)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額	127,710	1,921	–	129,631
調整後所得稅（費用）／抵免	<u>(347,335)</u>	<u>(90,307)</u>	<u>2,570</u>	<u>(435,072)</u>

2. 分部信息（續）

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

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

2. 分部信息（續）

於二零二四年及二零二三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
於二零二四年十二月三十一日				
總分部資產	32,678,630	10,125,946	78,589	42,883,165
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	251,188	17,111	–	268,299
新增非流動資產*	20,859	77,650	5,218	103,727
總分部負債	21,126,170	1,361,736	378,195	22,866,101
合同負債	<u>1,197,755</u>	<u>272,395</u>	<u>5,705</u>	<u>1,475,855</u>
於二零二三年十二月三十一日				
總分部資產	37,133,959	10,359,154	100,054	47,593,167
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	316,431	10,289	–	326,720
新增非流動資產*	16,121	189,111	2,513	207,745
總分部負債	24,341,316	1,223,425	284,723	25,849,464
合同負債	<u>1,971,399</u>	<u>112,360</u>	<u>5,381</u>	<u>2,089,140</u>

*非流動資產不包括採用權益法核算的投資、其他應收款及預付款項和遞延所得稅資產。

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

由本集團持有的部份計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。

截至二零二四年十二月三十一日，合同負債主要包括預售物業所收取的款項，該等款項通常是在履行合同前收到的。本年度合同負債的減少與本集團合同銷售額的下降一致。

2. 分部信息（續）

下表所示為本報告期確認的與期初合同負債餘額有關的收入金額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合同負債餘額的已確認收入		
房地產開發	1,585,115	9,065,874
會展（含酒店）及商業物業	118,668	140,066
其他分部	5,381	6,487
	<u>1,709,164</u>	<u>9,212,427</u>

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
可報告分部除所得稅前（虧損）／利潤	(2,980,864)	997,578
總部費用	(126,933)	(208,263)
總部融資成本	(165,169)	(179,876)
總部融資收益	118,319	36,931
信用減值損失轉回／（計提）	2,147	(247,068)
其他收益	675	176
其他損失－淨額	(500)	(750)
投資物業公允值損失	(575,267)	(180,599)
沖回投資物業折舊及減值	354,556	278,764
土地增值稅	123,853	579,458
	<u>(3,249,183)</u>	<u>1,076,351</u>

2. 分部信息（續）

可報告分部資產及負債與本集團總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
總分部資產	42,883,165	47,593,167
總部遞延所得稅資產	326,299	959,891
總部存款	5,598,225	7,226,356
投資物業累計公允值收益	4,859,626	5,367,301
沖回投資物業累計折舊及減值準備	3,917,938	3,563,384
對合營企業和聯營企業的貸款	—	434,792
其他總部資產	34,196	10,936
合併資產負債表列示之總資產	57,619,449	65,155,827
總分部負債	22,866,101	25,849,464
總部遞延所得稅負債	2,194,392	2,232,671
總部借款	8,683,101	8,943,140
其他總部負債	5,525,243	5,902,692
合併資產負債表列示之總負債	39,268,837	42,927,967

本集團可報告分部列示的折舊費用與物業、廠房及設備中及使用權資產中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣226,169,000元（二零二三年：人民幣274,700,000元）。

本集團可報告分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與合併利潤表列示除所得稅前利潤調節項（總部費用、總部融資成本、收益、投資物業累計公允值損失、沖回投資物業折舊及減值及其他）對所得稅費用的影響總計人民幣98,042,000元（二零二三年：人民幣111,375,000元）。

本公司及其附屬公司於中華人民共和國（「中國」）設立，本集團截至二零二四年及二零二三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。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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，截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入（超過本集團收入10%）。

3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業、房屋及設備以及使用權資產折舊	206,607	209,231
計提存貨跌價準備	2,545,326	637,211
僱員福利開支	1,140,280	1,147,178
廣告推廣費	33,373	48,495
發展物業銷售成本	3,518,346	9,881,338
使用的消費品成本	206,144	223,079
稅項(除所得稅費用)	312,954	400,576
運營管理費及辦公消耗費	89,740	90,315
物業管理費	141,897	142,723
能源費用	138,920	109,318
諮詢服務費	358,105	375,358
保養維修費用	49,641	61,407
短期租賃費用	21,620	11,523
核數師酬金	6,200	7,240
展台搭建服務費	211,896	119,993
其他	97,730	79,626
	<u>9,078,779</u>	<u>13,544,611</u>

4. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息費用		
— 銀行及其他借款	(984,789)	(1,137,910)
— 公司債券及中期票據	(262,963)	(279,522)
	<u>(1,247,752)</u>	<u>(1,417,432)</u>
減：按年資本化率4.10% (二零二三年：4.14%) 計入開發中物業之資本化金額	<u>227,173</u>	<u>511,866</u>
	(1,020,579)	(905,566)
手續費及其他	<u>(6,821)</u>	<u>(7,868)</u>
融資成本	(1,027,400)	(913,434)
融資收入 — 利息收入	<u>139,419</u>	<u>80,273</u>
融資成本 — 淨額	<u><u>(887,981)</u></u>	<u><u>(833,161)</u></u>

5. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25%（二零二三年：25%）。

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

本公司之子公司首都會展（集團）有限公司和北京北辰時代會展有限公司於2023年12月20日取得北京市科學技術委員會、北京市財政局、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（集團）有限公司和北京北辰時代會展有限公司企業所得稅稅率為15%。

本公司和其某些中國附屬公司需要依據中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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
中國企業所得稅	279,299	313,511
過往年度超額撥備	(6,901)	—
	<u>272,398</u>	<u>313,511</u>
中國土地增值稅	123,853	579,458
遞延所得稅	<u>(59,221)</u>	<u>173,192</u>
	<u>337,030</u>	<u>1,066,161</u>

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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前（虧損）／利潤	(3,249,183)	1,076,351
減：享有按權益法入賬的投資的利潤份額	<u>(129,631)</u>	<u>(8,150)</u>
	(3,378,814)	1,068,201
按稅率25%（二零二三年度：25%）計算的稅項	(844,704)	267,050
所得稅優惠稅率的影響	(4,380)	(17,390)
非應稅收入的影響	(5,074)	—
不可扣稅之支出	5,899	9,153
未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	498,814	193,432
未確認遞延所得稅資產的暫時性差異	593,911	190,456
中國土地增值稅的影響	92,890	434,594
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	(37,240)	(11,134)
轉回以前年度確認的遞延所得稅資產	43,815	—
過往年度超額撥備	<u>(6,901)</u>	<u>—</u>
所得稅費用	<u>337,030</u>	<u>1,066,161</u>

6. 每股(虧損)/收益

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

本公司於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無潛在之攤薄股份，故每股攤薄(虧損)/收益與每股基本(虧損)/收益相等。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
歸屬於本公司普通股股東(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(2,992,483)</u>	<u>140,407</u>
已發行普通股數目(千股)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股(虧損)/收益(基本和攤薄)(每股人民幣分)	<u><u>(88.88)</u></u>	<u><u>4.17</u></u>

7. 股息

二零二四年支付股利人民幣67,340,000元(二零二三年：無)。二零二四年及二零二三年擬分派股息如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
二零二四年擬不派末期股息 (二零二三年：每股人民幣0.02元)	<u>-</u>	<u>67,340</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>67,340</u></u>

董事會決議建議不派發二零二四年年度股息。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	於十二月三十一日					
	二零二四年			二零二三年		
	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
應收賬款及其他應收款項(a)	1,262,050	151,202	1,413,252	1,393,800	395,302	1,789,102
預付款項	1,777,632	2,954	1,780,586	1,780,560	8,094	1,788,654
	<u>3,039,682</u>	<u>154,156</u>	<u>3,193,838</u>	<u>3,174,360</u>	<u>403,396</u>	<u>3,577,756</u>

(a) 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日					
	二零二四年			二零二三年		
	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
應收賬款(i)	281,710	–	281,710	256,434	–	256,434
減：壞賬準備	(84,693)	–	(84,693)	(61,235)	–	(61,235)
應收賬款－淨額	<u>197,017</u>	<u>–</u>	<u>197,017</u>	<u>195,199</u>	<u>–</u>	<u>195,199</u>
應收關聯方往來款	291,708	538,995	830,703	218,052	655,125	873,177
應收非控制性權益往來款	693,975	–	693,975	859,822	–	859,822
其他應收款項	233,887	34,725	268,612	265,199	43,103	308,302
	<u>1,219,570</u>	<u>573,720</u>	<u>1,793,290</u>	<u>1,343,073</u>	<u>698,228</u>	<u>2,041,301</u>
減：壞賬準備	(154,537)	(422,518)	(577,055)	(144,472)	(302,926)	(447,398)
其他應收款項－淨額	<u>1,065,033</u>	<u>151,202</u>	<u>1,216,235</u>	<u>1,198,601</u>	<u>395,302</u>	<u>1,593,903</u>
	<u>1,262,050</u>	<u>151,202</u>	<u>1,413,252</u>	<u>1,393,800</u>	<u>395,302</u>	<u>1,789,102</u>

應收賬款與其他應收款的公允價值與賬面值相若。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

(a) 應收賬款及其他應收款項(續)

(i) 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30天及30天以內	125,889	146,463
31天到90天	29,836	16,456
90天以上	125,985	93,515
	<u>281,710</u>	<u>256,434</u>

9. 應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的借款／款項

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項主要包括應付款項、租戶預付的租賃收入、應付子公司少數股東股利、應付關聯方、非控制性權益及第三方往來款、自其他方取得的借款／款項、其他應交税金及其他應付款項。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析及基於接受服務／貨品日期。本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
180天及180天以內	1,499,404	2,251,550
181天至365天	578,138	981,950
365天以上	2,587,259	2,535,282
	<u>4,664,801</u>	<u>5,768,782</u>

合併財務報表調節表

本集團已按照中國財政部於二零零六年二月十五日頒佈的企業會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(「中國會計準則」)編製一份截至二零二四年十二月三十一日止年度之合併財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至十二月三十一日 止年度本公司所有者 之應佔(虧損)/利潤		於十二月三十一日 本公司所有者 之應佔權益	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
按中國會計準則	(2,827,464)	68,064	9,699,143	12,845,583
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	264,594	200,782	2,886,152	2,621,558
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	(429,613)	(128,439)	3,698,110	4,077,029
按香港財務報告準則	<u>(2,992,483)</u>	<u>140,407</u>	<u>16,283,405</u>	<u>19,544,170</u>

年度業績的初步公告

本集團之核數師鄭鄭會計師事務所有限公司已就本年度業績的初步公告中所列數字與本集團該年度草擬的合併財務報表所載數字核對一致。鄭鄭會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此鄭鄭會計師事務所有限公司並無對本年度業績的初步公告發出任何核證。

業績及股息

本集團之收入為人民幣715,240.7萬元，同比下降54.59%。本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度普通股股東應佔虧損為人民幣299,248.3萬元。

董事會議決建議不派發截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零二五年五月十二日（星期一）至二零二五年五月十五日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續，為確定有權出席二零二四年年度股東大會並於會上投票之股東身份，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年五月九日（星期五）下午四時三十分或之前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

管理層討論與分析

一、報告期內公司從事的業務情況

公司主營業務包括會展（含酒店）及商業物業、房地產開發。

會展（含酒店）業務以首都會展（集團）有限公司（「**首都會展**」）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（「**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，並致力於打造「國際一流、國內領先的會展品牌」。

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（「**北辰商管**」）為依託，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，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。會展、地產、商管業形成相互支撐、優勢互補、協同發展的新發展格局。

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。

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復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。

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，積極布局會展生態產業，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，公司是服貿會的主要承辦方，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一期、北京國際會議中心、長沙北辰國際會議中心等，輕資產管理輸出遍布全國32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。

房地產業板塊，公司具有復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。

三、報告期內公司所處行業情況

二零二四年，面對外部壓力加大、內部困難增多的複雜嚴峻形勢，我國沉着應變、綜合施策，新質生產力穩步發展，高質量發展紮實推進，改革開放持續深化，重點領域風險化解有序有效，經濟運行總體平穩、穩中有進，全年GDP增速為5.0%。

1. 會展（含酒店）及商業物業

二零二四年，我國會展業保持穩步發展的良好態勢，國內各會展企業積極開展業務創新，會展數字化轉型加快升級，市場活力加速釋放，同時出境展覽快速發展，會展業國際化水平持續提升。酒店業受到國內商務需求弱化、消費者預算縮減及酒店價格競爭激烈的影響，入住率及平均房價均下滑。北京寫字樓市場新增供應及新租需求均下降，全年空置率小幅回落，以價換量局面持續，租金水平的同比降幅進一步擴大。

2. 房地產開發

二零二四年，我國房地產市場供求關係已發生重大變化，市場仍處於深度調整過程中。中央多次強調房地產的重要性，要求防範化解房地產風險，持續用力推動房地產市場止跌回穩，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。地方政府堅持因城施策，政策優化力度持續增強，目前多數城市已全面放開限制性調控政策，同時從加大購房補貼、提高公積金貸款額度等方面釋放利好。

總體來看，9月中央政治局會議後，市場活躍度明顯提升，但全年房地產市場成交規模降幅明顯，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呈現小幅結構性上漲態勢。根據國家統計局數據顯示，二零二四年全國房地產市場商品住宅銷售面積81,450萬平方米，同比下降14.1%，商品住宅銷售額人民幣84,864億元，同比下降17.6%。全國土地市場仍承壓，住宅用地成交面積及土地出讓金顯著下降，成交樓面均價及溢價率均有所下行。

四、經營情況討論與分析

二零二四年，公司積極謀劃經營發展，推動區域創新合作，鞏固穩中求進的發展態勢，加快業務協同整合，推進產業數字化轉型，持續提升管理效能，推動會展（含酒店）及商業物業和房地產板塊協同發展。

1. 會展（含酒店）及商業物業

公司會展、酒店業態全面搶抓機遇，收入利潤同比實現增長，商業物業業態創新經營提質增效，經營穩中向好。

(1) 會展（含酒店）

報告期內公司自持場館及酒店舉辦各類型展會活動2,243場，同比增長約1.9%，其中重大展會活動71場，參觀參展參會客流量達586.25萬人次，同比增長約20.6%。

公司圍繞服務國家戰略和首都核心功能建設，持續推動會展業務與北京國際交往中心、科技創新中心及國際消費中心城市功能建設相結合，公司會展業務已成為國家創新生態的重要平台。

圓滿完成重大活動保障。先後組織完成中非合作論壇峰會、2024 Sibos全球金融年會、2024中關村論壇、全球數字經濟大會、2024北京接訴即辦改革論壇等40餘場重大展會活動的服務保障、運營任務，「北辰服務」收穫各方好評，品牌影響力、知名度進一步提升。

大幅提高展會主承辦業務規模水平。首都會展作為服貿會專業運營商，推動2024年服貿會市場化運營實現新突破。85個國家和國際組織設展辦會，超8,000家企業線上線下參展，整體國際化率超20%；接待觀眾25.8萬人，專業觀眾數量較上年增長20%；發佈成果219項，達成交易近千項；提升承辦專業化，健康衛生服務專題展首次納入市場化招展專題，取得展覽展示、會議論壇、市場化招商新突破；實現常態化運作，週期內舉辦44場服貿會常態化活動，實現開放水平、合作質效、創新動能新提升；推進智慧化運營，優化服貿會數字平台，打造「數實結合」的「雙線會展」模式，助力全球服務貿易和服務業合作新發展。此外，首都會展積極打造有影響力和競爭力的辦展主體，成功主辦中國製冷展、特許加盟展、交通系列展、國際清潔展、潮流玩具展、中國遊戲節、成都國際物流展等既有項目；順利承辦第二屆國際基礎科學大會、北京國際傳統醫藥展覽會、北京市第六屆職業技能大賽；拓展國際化發展佈局，成功舉辦2024年中非經貿博覽會走進非洲肯尼亞和尼日利亞兩場巡展活動，打造國家級對非經貿交流平台，精心籌備WGC2025世界燃氣大會。

持續提升會展場館和酒店管理專業運營能力。報告期內，公司新簽約7個場館和酒店的委託管理項目和8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32個城市，遍佈京津冀、粵港澳、成渝等國家重要戰略發展區，其中顧問諮詢場館及酒店項目70個，受託管理場館及酒店項目61個，實現受託管理場館總面積近500萬平方米，市場份額穩步擴大，行業地位保持領先。

表1：截至報告期末公司受託管理的會展場館及酒店項目

序號	區域	名稱
1	北京市	北京金海湖國際會展中心
2		首鋼會展中心
3		中關村國際創新中心（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	重慶市	重慶金隅五洲皇冠酒店
6		重慶金隅五洲皇冠行政公寓
7		重慶中交五洲皇冠酒店
8	河北省石家莊市	石家莊國際會展中心
9	河北省張家口市	崇禮國際會議會展中心
10		崇禮五洲皇冠花園酒店
11		張家口北辰五洲皇冠酒店
12		萬全北辰五洲皇冠酒店
13		懷安北辰五洲皇冠花園酒店
14	河北雄安新區	雄安會展中心
15		雄安會展中心酒店
16	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
17		銀豐北辰五洲皇冠酒店
18	河北省邢台市	邢台太行國際會展中心項目、邢台會議中心
19		邢台會議中心配套酒店
20	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）

序號	區域	名稱
21	廣東省珠海市	珠海國際會展中心
22		珠海金葉北辰五洲皇冠酒店
23		珠海五洲皇冠運動員公寓
24	廣東省惠州市	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
25	福建省福州市	福州數字中國會展中心
26	江蘇省南京市	揚子江國際會議中心
27		揚子江國際會議中心酒店
28		南京生物醫藥谷商務中心項目
29		南京五洲皇冠行政公寓
30		南京五洲皇冠酒店
31	江蘇省南通市	南通國際會展中心
32		南通五洲皇冠酒店
33	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心
34		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
35	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心
36	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心
37		杭州國際博覽中心北辰大酒店
38	浙江省麗水市	麗水國際會展中心
39		麗水國際會展中心配套酒店
40	浙江省湖州市	安吉國際會展中心
41		安吉國際會展中心配套酒店
42	山東省青島市	青島•上合大廈（原上合國際會議中心）
43		青島上合之珠國際博覽中心綜合館（A館）

序號	區域	名稱
44	山東省威海市	威海國際經貿交流中心
45		威海城投北辰大酒店
46	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）
47	山西省運城市	運城會展中心
48	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）
49		成都空港國際會議中心酒店
50	湖北省武漢市	武漢中交北辰五洲皇冠酒店
51	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
52	河南省鄭州市	鄭州中央文化區文化交流中心、會議中心
53		鄭州中央文化區文化交流中心、會議中心配套酒店
54	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
55		通化參創五洲皇冠酒店
56	江西省宜春市	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
57	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
58	廣西壯族自治區	桂林國際會展中心
59	桂林市	桂林國際會展中心配套酒店
60	寧夏回族自治區 銀川市	寧夏國際會堂
61	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店

持續推動行業發展。持續深化與國際會展組織合作，與北京市人社局、國際大會與會議協會(ICCAs)成功簽約中國首個會展業職業資格證書國際互認項目，併入選《北京市國際職業資格認可目錄(1.0版)》，實現會展證書入選國際職業資格認可目錄的里程碑，率先在全國實現了職業資格從單邊認可到雙向互認的突破，並作為試點推行「一評三證」，開創會展行業先河；成功舉辦首屆ICCAs全球場館論壇，加強國際會展人才培養，舉辦亞洲首個ICCAskills國際化會議人才培訓項目，進一步推動提升行業發展國際競爭力。

(2) 商業物業

公司商業物業板塊創新經營提質增效。一是公司積極謀劃亞奧區域「會展文商旅體」資源整合，發起成立亞奧商圈新消費創新聯盟，深化政企協同聯動，探索區域經濟合作，構建消費新場景，推出「亞奧消費地圖」，有效引導區域消費場景聯動，增添消費新活力。二是持續優化推廣策略，強化協同配合，樹牢品牌意識，不斷提升現有項目管理品質，強化新媒體運營能力，留客鎖客策略成效顯著，實現多家大客戶簽約，「壓艙石」作用進一步凸顯。三是發揮資源優勢，服務首都科技創新中心功能、數字標桿城市建設和首都數字產業發展，依託優質寫字樓資源稟賦，共建「朝陽數據要素產業園」，成功引入北京國際大數據交易所，並承辦人工智能大模型研討會等11場產業活動。四是做實做細資產運營，聯合屬地成立區域樓宇競合聯盟，以北辰資產「小聯盟」激發區域市場新活力；開展公寓品牌再定位研究，提升自持商住資產創收效率；推進體系建設，編製完成甲級寫字樓業態SOP手冊，順利取得ISO三體系認證，積極打造「北辰悅服務」亮點；培育管理輸出能力，目前已接管服務內外部4個項目；北辰新空間作為亞奧區域首個商改寫項目和公司首個城市更新項目，榮獲「2023年度城市更新卓越成就獎」。

表2：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	北京朝陽區北辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	61,651	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	10,176	100
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	5,654	100
4	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	4,872	100
5	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	15,628	100
6	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	18,491	100
7	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	2,070	100
8	北京朝陽區北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	13,800	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	9,327	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	16,183	100
11	北京朝陽區北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	16,409	100
12	湖南省長沙市開福區湘江北路1500號	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,200	15,306	100
13	北京朝陽區北辰東路8號	北辰匯園酒店公寓	公寓	184,300	27,610	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	3,556	100
15	湖南省長沙市開福區湘江北路1500號	長沙北辰三角洲大悅城	商業	100,000	11,605	100
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	6,024	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	8,864	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	1,645	100
19	北京朝陽區北辰西路8號	北辰·新空間	寫字樓	31,000	3,758	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。

2. 房地產開發

在房地產市場整體面臨深度調整帶來的較大壓力背景下，公司全力去化促穩，着力增強房地產開發業務抗風險能力。

緊盯市場加速去化。公司認真研究地產政策變化和行業走勢，「一項一策」動態調整營銷策略，搶抓機遇促進去化；線上線下雙向發力，持續加強數字營銷力度，堅持嚴考核強激勵並重，實現商品房網簽人民幣44億元，其中長沙北辰三角洲A2住宅成功開盤，成交價格位居市場前列。報告期內，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣44.26億元（含車位）和33.95萬平方米。

匠心築造平穩交付。夯實「大運營」管理體系，強化全週期節點管控，全年完成4個項目5批次集中交付超3,200套；客戶導向強化服務意識，客戶滿意度超行業平均水平；累計開復工面積183.6萬平方米，累計竣工面積74.2萬平方米。

嚴防風險穩健經營。提高資金使用效率，優化城市中心佈局，整合區域資源，提升人均效能，嚴守安全底線；盤活存量成立運營管理公司，推動資產盤活與效益提升；探索業態協同聯動，積極參與區域會展片區開發，圍繞城市更新拓展投資夥伴合作。

3. 高效推進戰略協同

報告期內，公司加強推進戰略協同，結合公司發展戰略及各業務板塊經營實際，強化公司內部管控，整合三大業務板塊資源。通過優化公司旗下自持會展場館、酒店、寫字樓、商業物業等資產運營管理模式，充分發揮內部資源集成及專業化優勢，構建產業聯動、深度融合的一體化運營體系，實現資源最大利用與效益最優產出，以專業之力、整合之勢，開闢發展新路徑。

公司持續推進數字化建設，賦能協同發展。以數字化為核心驅動力、以會展為主業，串聯北辰全業態服務，從會展全產業鏈到消費體驗，為展會主辦方、企業、消費者等各類用戶打造一站式數字營銷平台，整合展會、場館、酒店、商業配套、公寓、寫字樓、銷售型物業七大業態資源，開啟會展商旅產業生態數字化協同發展的新篇章。

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395.81萬平方米，權益土地儲備368.86萬平方米，無新增房地產儲備。

表4：報告期內房地產開發投資情況

單位：億元 幣種：人民幣

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	0.18
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	0.47
6	北京門頭溝	北京龍湖北辰攬境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.98	0.35
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	5,019,800	236,500	4,783,300	430.31	12.12
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	0.45
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	0.36
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	20.77	0.0059
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	50.61	2.87
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	114.11	1.26
13	湖北武漢	武漢金地北辰閱風華	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.01	0.03
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	10.44	0.24
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	13.16	1.18
16	湖北武漢	武漢北辰經開優+(068地塊)	住宅、商業	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	23.97	0.07
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	20.40	0.32
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	25.23	0.20
19	浙江杭州	杭州國頌府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.08	0.08
20	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.41
21	浙江杭州	杭州北辰春瀾城	住宅	在建	69,000	179,500	276,600	276,600	276,600	52.41	5.58
22	浙江寧波	寧波北宸府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	46.11	0.28
23	浙江寧波	寧波堇天府	住宅、商業	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.23
24	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.22	0.54
25	江蘇蘇州	蘇州北辰旭輝壹號院	住宅、商業	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.02
26	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	竣工	170,000	268,800	392,900	84,200	392,900	71.42	3.27
27	江蘇無錫	無錫天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	29.30	0.03

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
28	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	10.14	0.02
29	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	—
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	—	297,100	26.37	0.18
31	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	0.41
32	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	22.92	0.59
33	四川眉山	四川北辰國領府	住宅、商業	竣工	59,900	149,800	197,400	—	197,400	34.49	1.66
34	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		
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	在建	140,700	296,800	414,500	65,800	357,700	31.28	1.87
36	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	—	30.02	3.27
37	河北廊坊	廊坊星宸里(2019-3地塊)	商業	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	—		
38	河北廊坊	廊坊北辰辰睿(2020-5地塊)	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	—	13.43	1.19
39	安徽合肥	合肥北辰旭輝鉅悅廬州府	住宅、商業	竣工	141,700	239,000	356,200	—	356,200	22.56	0.06
40	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	在建	429,100	918,000	1,321,100	251,700	1,153,600	115.93	6.73
41	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	在建	68,200	102,200	150,400	1,000	149,400	24.64	1.12
42	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	竣工	106,800	206,000	281,100	—	281,100	40.02	0.93
43	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	0.59
44	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	0.57
45	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	64,200	110,600	10.63	0.93

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4.00萬平方米，開復工面積183.61萬平方米，竣工面積74.23萬平方米。

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	6,291	—	—	508	337
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	—	—	235	444	492
3	北京朝陽	北京北辰福第	住宅、 商業	3,131	—	—	—	—
4	北京順義	北京北辰墅院1900	住宅	3,959	2,979	3,050	7,003	692
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	—	—	—	620
7	北京順義	北京當代北辰悅MOMA	自住型 商品房 、兩限房	3,243	655	655	—	—
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	85,234	3,761	2,581	10,439	1,180
9	北京門頭溝	北京龍湖北辰攬境	住宅	5,066	5,746	—	—	—
10	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、 商業、 寫字樓等	112,065	37,605	51,711	88,599	44,002
11	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	12,040	3,646	6,070	6,019	5,750
12	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、 商業	16,429	5,222	7,384	4,619	2,010
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	73,613	13,808	14,032	2,333	139
15	湖北武漢	武漢北辰蔚藍城市	住宅、 商業	60,037	16,011	14,185	8,085	2,267
16	湖北武漢	武漢金地北辰閱風華	住宅	849	849	849	899	—
17	湖北武漢	武漢北辰孔雀城天府	住宅	35,865	1,584	1,660	—	273

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)
18	湖北武漢	武漢北辰經開優+(067地塊)	住宅、商業	48,022	26,342	22,886	11,498	3,455
19	湖北武漢	武漢北辰金地漾時代	住宅、商業	34,885	5,599	—	—	—
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山項目	住宅、商業	7,304	—	190	1,465	—
21	浙江杭州	杭州國領府	住宅	—	—	—	317	—
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	160	318	1,197	—
23	浙江杭州	杭州北辰春瀾城	住宅	51,053	10,275	19,232	29,629	204
24	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	7,510	—	—	199	—
25	浙江寧波	寧波堇天府	住宅、商業	147	146	146	217	—
26	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	19,470	13,520	13,135	21,522	385
27	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	88,769	30,566	35,796	41,874	5,081
28	四川成都	成都北辰朗詩南門綠郡	住宅、商業	1,816	1,092	1,092	1,338	735
29	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	602	—	—	32	—
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,055	307	516	1,133	—
31	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	5,459	984	875	567	107
32	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	11,733	1,558	1,356	2,801	792
33	四川眉山	四川北辰國領府	住宅、商業	16,653	11,013	11,120	5,884	476
34	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	68,176	15,243	12,946	9,062	2,850
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	38,647	28,805	28,893	27,714	298
36	安徽合肥	合肥北辰旭輝鉅悅廬州府	住宅、商業	857	—	—	563	—
37	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	121,225	43,806	56,089	58,690	7,864
38	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	54,717	26,695	27,411	37,796	2,820
39	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	43,984	5,840	6,389	13,129	9,486
40	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	2,373	100	4,032	4,614	—
41	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(114地塊)	住宅、商業	30,893	25,537	—	—	—

註：

報告期內，公司共計實現銷售金額人民幣44.26億元，銷售面積339,453平方米，實現結轉收入金額人民幣40.11億元，結轉面積344,834平方米，報告期末待結轉面積93,814平方米。

4. 融資工作

公司加強政策研究，持續優化融資結構，積極拓寬融資渠道，加大與金融機構合作，保證公司資金鏈安全穩定。持續強化現金管控力度，提高資金使用效率，強化債務統籌，防範資金風險，確保資產負債率處於合理水平。

表6：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期末融資總額	整體平均融資成本(%)	利息資本化金額
2,390,768	4.07	22,717

五、報告期內主要經營情況

二零二四年，公司實現營業收入人民幣715,240.7萬元，同比下降54.59%，主要受房地產開發板塊收入減少所致。同時受房地產業務虧損影響，公司除稅前虧損和普通股股東應佔虧損為人民幣324,918.3萬元和人民幣299,248.3萬元。公司除稅後主營業務核心經營虧損（不含公允值變動損失）為人民幣256,287.0萬元；本期投資性房地產公允值變動損失（稅後）為人民幣42,961.3萬元。每股虧損為人民幣0.8888元。

其中，會展（含酒店）及商業物業板塊報告期內實現營業收入人民幣296,076.8萬元，同比增長11.77%，除稅前利潤為人民幣49,208.7萬元，同比增長4.80%。房地產開發板塊報告期內實現營業收入人民幣401,060.8萬元（含車位），同比下降68.92%，除稅前虧損為人民幣342,016.7萬元。

六、公司關於公司未來發展的討論與分析

(一) 行業格局和趨勢

二零二五年，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，實施更加積極有為的宏觀政策，加強超常規逆週期調節，擴大國內需求，穩定預期、激發活力，推動經濟持續回升向好。

就會展（含酒店）及商業物業而言，中國共產黨二十屆三中全會通過的《中共中央關於進一步全面深化改革推進中國式現代化的決定》強調，要完善發展服務業體制機制。會展業作為現代服務業的重要組成部分，其高質量發展是完善發展服務業體制機制的重要一環。中央及地方各級政府已將會展業作為促進經濟發展的重要抓手，展覽經濟的乘數效應將加速釋放。此外，隨着國家規範發展長租房市場、全面促進消費、積極發展服務消費以及加快北京國際消費中心城市建設等舉措的持續深入，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。

就房地產開發業務而言，我國將根據市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，並完善房地產相關基礎性制度，加快構建房地產發展新模式，促進市場平穩健康發展。

(二) 公司發展戰略

公司將統籌發展和安全，克服困難，迎接挑戰，充分發揮戰略引領作用，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，加強企業間交流合作，多措並舉促進業務規模擴張與高質量發展，提高效率、提升效果、提增效益，推動各項工作再上新台階。

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，公司將堅持推進會展「引領」戰略落地，以打造國際一流、國內領先的會展品牌為目標，做大做強會展第一主業，引領其他業務發展，收入利潤等經營指標實現增長，充分發揮會展業務「服務保障、帶動促進」功能作用。做大做強會展上游業務，加強與各類國際組織、政府機構、行業協會及頭部企業的對接合作，持

續增加政府類展會、國際化展會及自主品牌展會項目落地。**推動品牌化打造**，持續強化北辰服務品牌、場館管理品牌、會展智庫品牌優勢，着力搭建數字化創新平台與培育智慧會展新範式。**深化產業化佈局**，多渠道、多領域開拓會展主承辦業務，鞏固會展中游業務優勢，發展會展服務業務，建設生態化產業。**優化自身業務戰略佈局**，開闢創新賽道，整合合作資源，打造「政產學研金服用」的會展生態，進一步提升北辰會展產業核心競爭力，努力將會展打造成為能夠引領中國會展業發展、賦能北辰地產轉型和商業物業創新的龍頭產業。

商業物業板塊，公司將着力推進創新發展，以北辰商管為平台，以打造國內領先的公建類及園區類資產運營管理品牌企業為目標，聚焦寫字樓、公寓、商業園區業務，深挖酒店、產業園區、文化園區特色資產價值，持續提升經營效益和人效水平。**務實推進亞奧商圈新消費創新聯盟常態化運作**，與聯盟各方合力推動消費場景的跨界融合，實現會展、商業、文化、旅遊、體育等資源互通，加速釋放區域消費新活力。實現經濟屬性、政治屬性、社會屬性的有機統一。**科學優化管控模式**，激發組織活力，抓好利潤、效率、人效「三提升」。做強做優資產管理，全面深化市場化對標，着力加強物業管理、能源管控和業務拓展能力，搭建北辰持有資產產品運營和產品管理格局，做好商業項目價格體系建設。**打造專業化產品條線**，強化內外資源協同，加快推進朝陽數據要素產業園建設，搭建完善數據要素產業全鏈條服務體系。**加快推動數字營銷上線和商業物業平台建設**，完善園區及樓宇智能化管理，初步實現商管業財一體化。

2. 房地產開發

公司將繼續加強整體統籌，加速回籠資金，嚴守現金流安全底線，多措並舉去庫存、保交付、化風險，謀轉型，推動北辰地產由傳統地產開發向以「高品質」「大服務」為引領的複合地產開發轉型發展。**加強分析研判**，緊抓政策窗口，及時調整策略，加大線上推廣力度，加速京外項目庫存去化。**積極推進資產整合**，分層分類制定租賃銷售策略，加快推動存量商業資產盤活，提升項目開發與持有運營一體化管理體系。**提升運營管理水平**，持續推進組織架構優化，築牢成本管控底線，嚴防資金風險，提高資金使用效率，確保實現經營性現金流正循環。**創新發展模式**，聚焦複合地產的內涵模式和品牌特色探索發展新路徑，深耕重點城市，立足屬地商業、會展資源，切實發揮業態協同聯動作用。

3. 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，公司預計固定資產投資人民幣1.45億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

(三) 經營計劃

二零二五年，公司房地產開發業務預計實現開復工面積109.38萬平方米，竣工面積22.30萬平方米。克服房地產調控政策影響，二零二五年公司力爭實現銷售面積46.31萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣55.10億元。

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

(四) 可能面對的風險

1. 市場風險

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，如降准降息、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，給企業財務現金狀況和運營穩健性帶來一定風險。

針對上述風險，公司將密切關注市場發展趨勢，選擇市場發育較成熟，投資環境良好，人口淨流入、房價收入比相對合理的城市和地區；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復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。

財政資源及流動資金狀況

於二零二四年十二月三十一日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零二三年十二月三十一日有16.68%的下降，為人民幣1,628,340.5萬元。

本集團於二零二四年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣1,361,979.1萬元。本集團五年期公司債券年末淨額為人民幣247,990.0萬元，三年期公司債券年末淨額為人民幣59,946.7萬元，二年期公司債券年末淨額為人民幣37,352.6萬元，五年期中期票據年末淨額為人民幣378,072.7萬元，三年期中期票據年末淨額為人民幣19,665.0萬元。資產支持專項計劃融資年末淨額為人民幣285,761.7萬元。

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3,703,901.3萬元，而流動負債數額則為人民幣1,625,132.8萬元。於二零二四年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣678,336.4萬元（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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,340,049.4萬元以若干投資物業、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%（二零二三年十二月三十一日：66%）。

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。於二零二四年十二月三十一日未清償的階段性擔保金額為人民幣417,544.6萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣713,725.2萬元）。

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25.45億元。

本集團通過及時適當地提供預期損失來說明其信用風險。在計算預期信貸損失率時，本集團考慮了各類應收款的歷史損失率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行了調整。經評估分析，本集團於二零二四年度計提金融資產減值準備人民幣1.55億元。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司截至二零二四年十二月三十一日止年度概無購買、沽售或贖回任何本公司的上市證券。

委託存款及逾期定期存款

截至二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

僱員

截至二零二四年十二月三十一日，本公司僱員人數為5,115人，實行企業工資總額與企業經濟效益掛鉤的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃。本公司定期對經營管理者提供培訓，包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、考察等。

企業管治守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治，本公司在本年度內已完全遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1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

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)。經向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於本年度內一直遵守標準守則所載規定的標準。

審計委員會

本公司自二零零四年九月成立董事會審計委員會(「審計委員會」)。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括錢愛民女士(主席)(於二零二五年一月二十四日獲委任)、陳德球先生(主席)(於二零二五年一月二十四日辭任)、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二零二四年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
張杰
主席

中國•北京，二零二五年三月二十六日

於本公告之日，董事會由九名董事組成，當中張杰先生、梁捷女士、楊華森先生、張文雷女士、胡浩先生及魏明乾先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及錢愛民女士為獨立非執行董事。

如本公告中、英文版出現歧義，一概以中文版為準。