

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)

二零二五年度中期業績公告

北京北辰實業股份有限公司（「**本公司**」或「**公司**」）董事會（「**董事會**」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」或「**集團**」）截至二零二五年六月三十日止六個月期間（「**本期間**」或「**報告期**」）之未經審核的合併業績，該業績是基於按照香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之香港會計準則（「**香港會計準則**」）第34條《中期財務報告》編製的中期簡明合併財務資料及香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）中相關的規定而編製。

本公司二零二五年上半年度之中期簡明合併財務資料乃未經審核，但已經董事會及本公司之審計委員會（「**審計委員會**」）審閱。

於本期間本集團實現收入為人民幣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。

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	2	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		(194,608)	(179,112)
營運虧損	3	(1,137,652)	(355,699)
融資收益	4	19,974	72,307
融資成本	4	(493,708)	(423,279)
融資成本－淨額	4	(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	5	(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)	6	(48.92)	(22.86)

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	二零二四年
	人民幣千元	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	<u>(1,765,459)</u>	<u>(880,432)</u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	(1,647,124)	(769,580)
非控制性權益	<u>(118,335)</u>	<u>(110,852)</u>
	<u>(1,765,459)</u>	<u>(880,432)</u>

中期簡明合併資產負債表

		未經審核 於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
使用權資產		374,222	386,821
投資物業		16,063,579	16,297,009
物業、廠房及設備		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	8	27,768	154,156
		<u>20,120,058</u>	<u>20,580,436</u>
流動資產			
開發中物業		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	8	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
		<u>34,195,564</u>	<u>37,039,013</u>
總資產		<u><u>54,315,622</u></u>	<u><u>57,619,449</u></u>

中期簡明合併資產負債表（續）

		未經審核 於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
長期借款		16,818,846	15,645,024
自其他方取得的借款	9	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
		<u>20,499,763</u>	<u>23,017,509</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	5,361,130	5,992,601
自其他方取得的借款／款項	9	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		4,138,785	5,517,749
		<u>16,580,383</u>	<u>16,251,328</u>
總負債		<u>37,080,146</u>	<u>39,268,837</u>
淨資產		<u>17,235,476</u>	<u>18,350,612</u>
權益			
股本		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		<u>17,235,476</u>	<u>18,350,612</u>

1. 會計政策和編製基準概要

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**」），已根據香港會計準則第34號「**中期財務報告**」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。

本中期財務資料已經審閱，但未經審核。

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。

2. 分部信息

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

董事會從產品及服務的角度分析業務。從產品及服務的角度，管理層對會展（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此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。

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。上述部分構成與中期簡明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個時點從銷售物業、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
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

2. 分部信息 (續)

	在某一時點 人民幣千元	在一段時間內 人民幣千元
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
	<u>2,478,389</u>	<u>488,827</u>

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。

2. 分部信息 (續)

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)	<u>201,526</u>	<u>(1,606,723)</u>	<u>(26,631)</u>	<u>(1,431,828)</u>
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)	<u>198,372</u>	<u>(801,340)</u>	<u>(34,567)</u>	<u>(637,535)</u>

2. 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	房地產	其他分部	合計
	(含酒店)及	開發		
	商業物業	開發		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	<u>161,033</u>	<u>1,649,891</u>	<u>7,165</u>	<u>1,818,089</u>

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	<u>272,395</u>	<u>1,197,755</u>	<u>5,705</u>	<u>1,475,855</u>

* 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。

2. 分部信息 (續)

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。

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
	<u>526,953</u>	<u>1,459,686</u>

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	(25,559)	78,128
除所得稅前虧損	<u>(1,609,845)</u>	<u>(706,872)</u>

2. 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 於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二四年 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 於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二四年 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華人民共和國(「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%)。

3. 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*	(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及其他損失－淨額中。

4. 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)
融資收益－利息收入	(493,708) 19,974	(423,279) 72,307
融資成本－淨額	(473,734)	(350,972)

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	二零二四年
	人民幣千元	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)
	<u>155,614</u>	<u>173,560</u>

6. 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)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股虧損(每股人民幣分) (基本及攤薄)	<u>(48.92)</u>	<u>(22.86)</u>

7. 股息

二零二五年五月召開的年度股東大會決議不派發截至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）。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團應收賬款、其他應收款及預付款項包括應收賬款、應收其他關聯公司及非控制性權益款項、其他應收款及預付稅款、工程款和其他款項。

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 於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
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
	<u>342,513</u>	<u>281,710</u>

9. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項

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、應付附屬公司非控制性權益股息、應付關聯公司及非控制性權益往來款、自其他方取得的借款／款項、其他應交稅金及其他應付款項。

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公司應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
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
	<u>4,103,316</u>	<u>4,664,801</u>

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 所有者之應佔虧損		本公司所有者 應佔權益	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於二零二四年 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	<u>(1,647,124)</u>	<u>(769,580)</u>	<u>14,636,281</u>	<u>16,283,405</u>

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」。

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。

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。

(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。

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。

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。

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。

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。

- **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。
- **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。

- 一 **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。

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」。

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

序號	區域	名稱
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

序號	區域	名稱
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
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

序號	區域	名稱
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
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。

(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。
- **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。

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	湘江北路1500號	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,200	6,728	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	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	湘江北路1500號	長沙北辰三角洲大悅城	商業	100,000	6,482	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	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。

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。
- **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。
- **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。

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。

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	0.45
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	北京龍湖北辰攬境	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	武漢金地北辰閱風華	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	158,100	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	杭州國領府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.03
20	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	-
21	浙江杭州	杭州北辰春瀾城	住宅	竣工	69,000	179,500	276,600	-	276,600	52.18	1.72
22	浙江寧波	寧波北宸府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.14
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	0.22
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
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

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
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	四川北辰國領府	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	廊坊星宸里(2019-3 地塊)	商業	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	
37	河北廊坊	廊坊北辰睿 (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	合肥北辰旭輝鉅悅廬 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。

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	—	—	—	—	—
23	浙江杭州	杭州北辰辰春瀾城	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

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)			
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。

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

期末融資總額	單位：萬元 幣種：人民幣	
	整體平均融資成本 (%)	利息資本化金額
2,368,745	3.66	4,332

(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。

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。

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。

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，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。

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%）。

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，及直至本公告日期，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：

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。

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公告日期，並無發生影響本公司的重要事項。

公佈中期報告

本公司之二零二五年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.beijingns.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年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

於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，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。