



# 北辰实业

BEIJING NORTH STAR

港交所股票代號：0588  
上交所股票代號：601588

北辰时代  
NORTH STAR TIMES TOWER

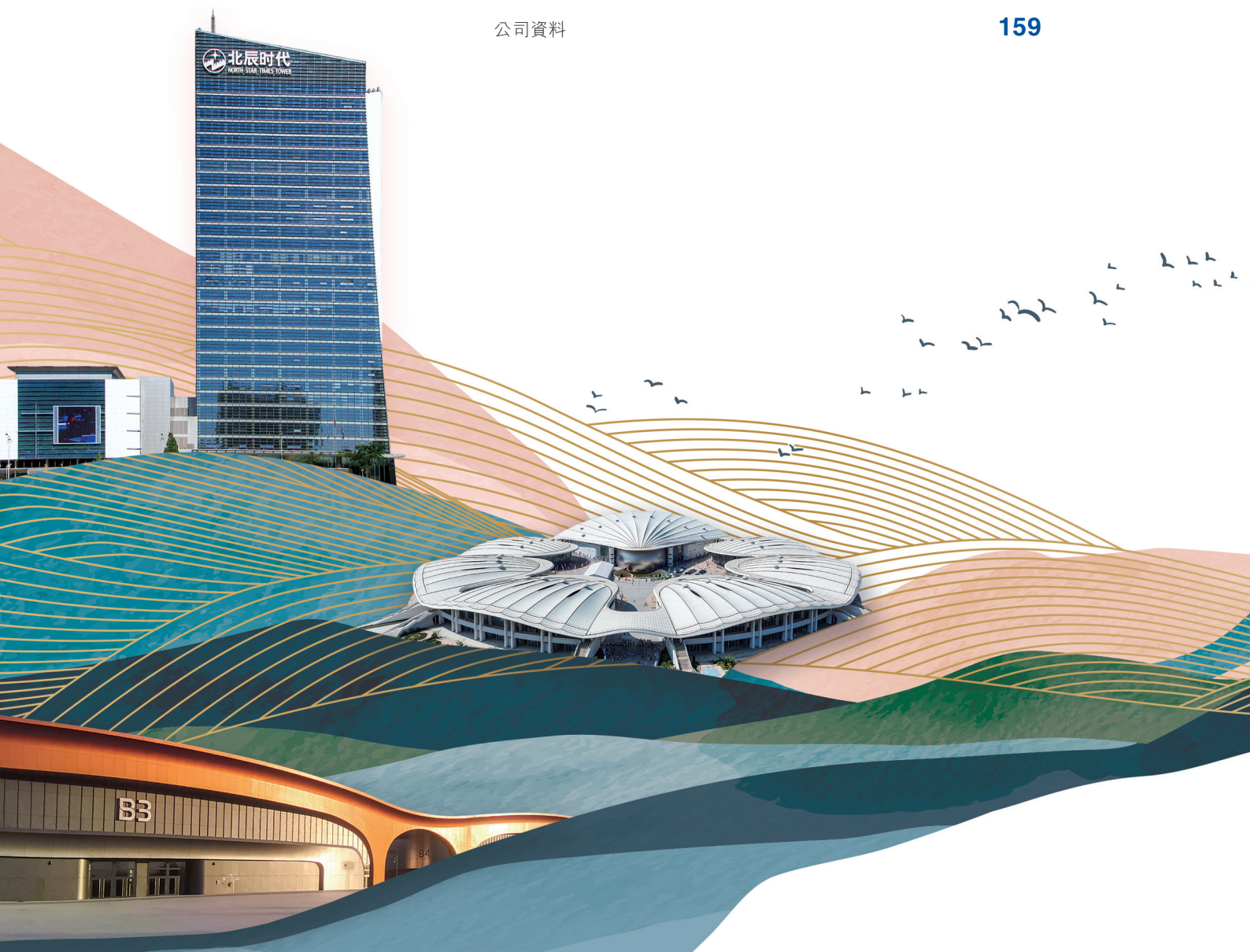


# 2025

年度報告

# 目錄

財務概要	2
董事長報告	4
管理層討論與分析	5
企業管治報告	27
董事、高級管理人員簡歷	37
董事會報告	40
獨立核數師報告	51
合併財務報表附註	67
補充資料	157
董事會二零二五年度利潤分配方案	158
公司資料	159



## 財務概要

## 業績

截至十二月三十一日止年度	二零二五年 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	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
收入	6,060,486	7,152,407	15,751,478	12,988,940	22,182,854
除所得稅前(虧損)/利潤	(2,788,671)	(3,249,183)	1,076,351	(803,113)	1,590,588
所得稅費用	493,018	337,030	1,066,161	722,064	1,350,530
年度(虧損)/利潤	(3,281,689)	(3,586,213)	10,190	(1,525,177)	240,058
歸屬於：					
本公司普通股股東	(3,045,337)	(2,992,483)	140,407	(1,471,352)	207,374
永續債投資者	-	-	-	25,359	137,783
非控制性權益	(236,352)	(593,730)	(130,217)	(79,184)	(105,099)

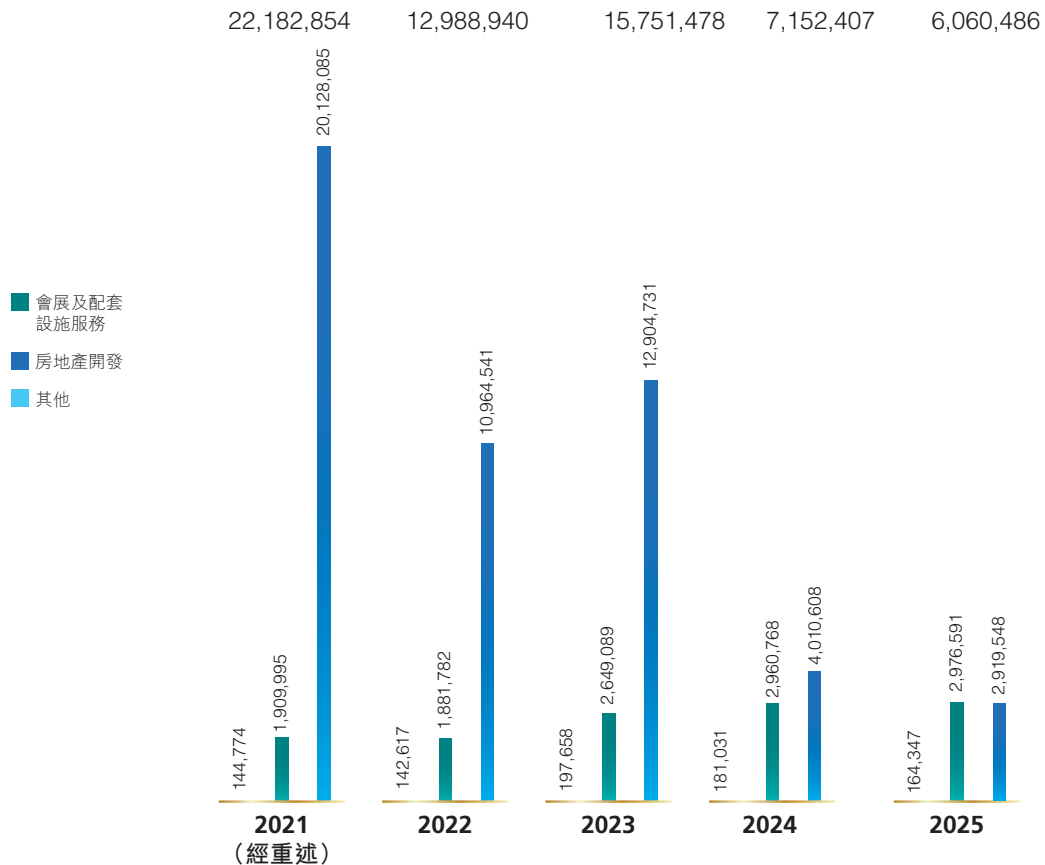
## 資產及負債

於十二月三十一日	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
總資產	51,868,258	57,619,449	65,155,827	76,112,736	88,479,352
總負債	36,182,810	39,268,837	42,927,967	53,528,643	62,610,819
總權益	15,685,448	18,350,612	22,227,860	22,584,093	25,868,533

## 財務概要 (續)

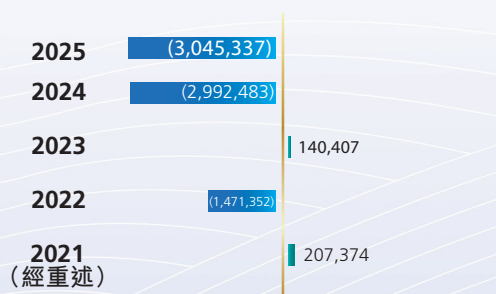
### 業務收入

人民幣千元



### 本公司普通股 股東應佔(虧損)/ 利潤

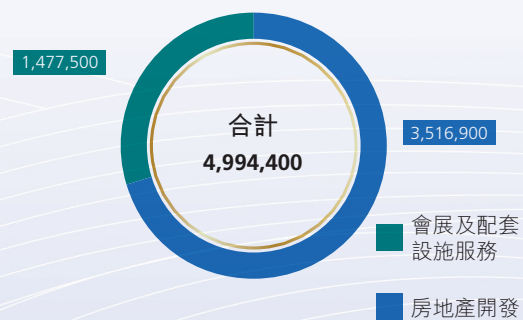
人民幣千元



### 物業組合 總面積

平方米

截至二零二五年十二月三十一日止年度



## 董事長報告

各位股東：

本人謹代表董事會（「**董事會**」）向各位股東提呈公司截至二零二五年十二月三十一日之年度（「**報告期**」）經營業績報告。

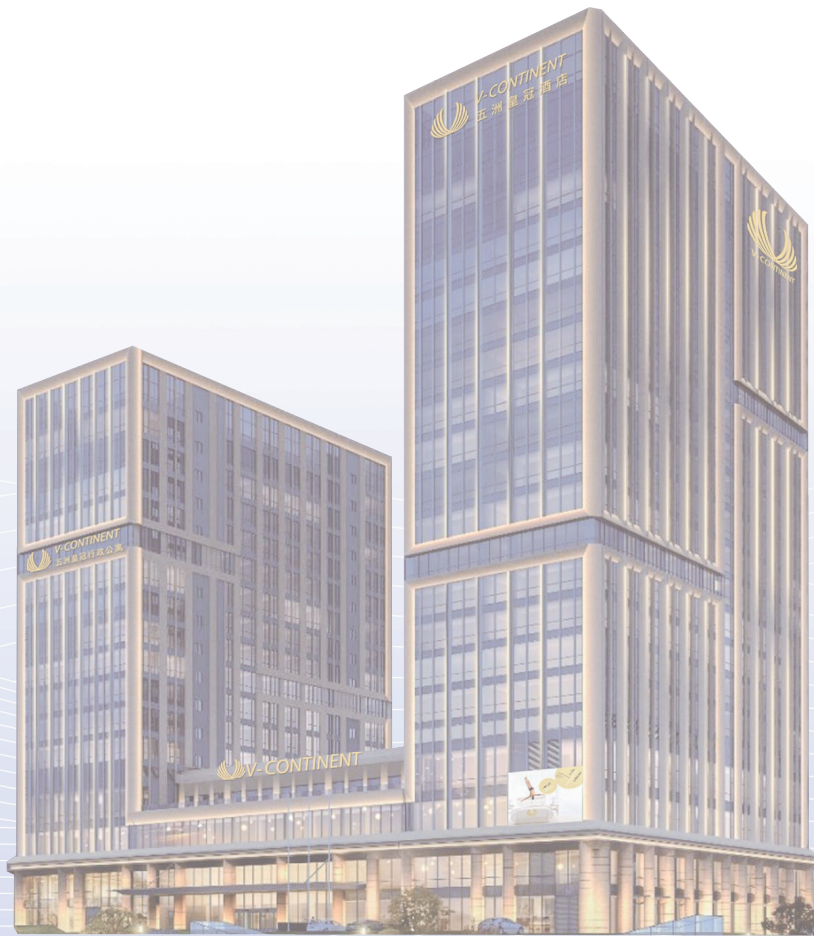
截至二零二五年十二月三十一日，按照香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」），報告期內，公司實現營業收入人民幣606,048.6萬元，同比下降15.27%。除稅前虧損和普通股股東應佔虧損為人民幣278,867.1萬元和人民幣304,533.7萬元。其中，公司除稅後主營業務核心經營虧損（不含公允價值變動損失）為人民幣276,831.0萬元；本報告期投資性房地產公允價值變動損失（稅後）為人民幣27,702.7萬元。每股虧損為人民幣0.9045元。

回顧二零二五年，宏觀經濟環境複雜多變，房地產行業仍處於深度調整階段。面對發展考驗，公司堅守「協同發展、改革創新」的戰略格局，聚焦主責主業，深化多業態資源整合與協同聯動，持續提升管理效能。會展方面，公司持續打造全產業鏈布局，高質量完成全球婦女峰會等多項重大國務政務活動服務保障；服貿會首次實現「一會一址」集中舉辦，主承辦業務市場化與數智化水平再獲提升；公司受託管理的國家會議中心二期、首都國際會展中心兩大市級重點項目高起點投用，場館受託運營版圖持續拓展，品牌影響力與行業引領力進一步增強。會展配套設施服務方面，公司以產業思維做實資產運營，三大產業園建設成效凸顯，資產運營效能與專業服務能力穩步提升；亞奧商圈新消費創新聯盟邁入常態化運營新階段，與長沙北辰濱江商圈新生活創新聯盟形成「南北聯動」新格局。房地產開發方面，公司統籌去庫存、保交付、防風險、謀轉型，多措並舉推進「一盤一策」落地，在行業深度調整中穩步推進業務轉型。

二零二六年是「十五五」規劃開局之年，公司將以做強「大會展」產業為核心，以數智賦能為抓手，促進各業務板塊深度協同發展。其中，會展發揮龍頭帶動作用，打造以政府類展會、國際化展會、自主品牌展會以及為頭部企業提供一站式會展服務為核心的新型業務體系；會展配套設施服務以提升資產價值為核心目標，圍繞「會展+」，發揮產業園資源集聚優勢，打造資產運營新標桿；房地產開發堅守底線、加速轉型，從傳統開發商向以「會展+」為依托的城市更新專業服務商轉變。

我堅信，全體北辰人將以「忠誠擔當、同創共美」的企業精神為指引，以強烈的事業心和高度的責任感，攻堅克難、奮勇爭先，不負投資人的重托，為把公司打造成為國內領軍、國際領先的會展產業鏈鏈主企業和以「會展+」賦能的綜合運營商而不懈奮鬥！

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



承董事會命

張杰  
董事長

## 管理層討論與分析

### 一、報告期內公司從事的業務情況

公司主營業務包括會展及配套設施服務、房地產開發。

#### 1. 會展及配套設施服務

公司以首都會展(集團)有限公司(「**首都會展**」)為依托，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，並致力於打造「國內領軍、國際領先的會展產業鏈鏈主企業」。

公司以北京北辰商業管理有限公司為依托，統籌開展會展配套設施服務，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，樹立北京亞奧商圈資產管理新標桿。

#### 2. 房地產開發

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。

### 二、報告期內公司所處行業情況

二零二五年，面對國內外經濟環境的複雜變化，國家全面貫徹新發展理念、推動高質量發展，統籌國內國際兩個大局，實施更加積極有為的宏觀政策，縱深推進全國統一大市場建設，國民經濟運行總體平穩，經濟發展向新向優，全年GDP增速為5.0%。

#### 1. 會展及配套設施服務

二零二五年，會展業發展環境持續優化，中央及地方密集出台支持舉措，推動行業數字化、綠色化轉型，深化「會展+」融合發展模式，放大會展綜合帶動效應，國際化與專業化水平穩步提升。酒店業整體處於弱復甦狀態，節假日成為業績核心拉動點，但需求恢復節奏滯後於供給增長，行業整體競爭較為激烈，非旅遊目的地酒店經營面臨較大挑戰。北京寫字樓市場處於築底調整階段，全年無大規模新增供應入市，空置率呈小幅回落態勢，同時租戶議價能力較強，業主多通過優惠舉措吸引租戶、穩定出租率，租金水平處於下行通道。

#### 2. 房地產開發

二零二五年，房地產行業處於深度調整與轉型修復階段。政策方面，中央強調持續推動房地產市場止跌回穩，優化存量商品房收購政策，系統推進「好房子」建設，高質量開展城市更新，加快構建房地產發展新模式；地方政府堅持因城施策、精準施策，通過優化限購限售政策、下調購房首付比例與房貸利率、深化公積金政策改革等舉措，多維度激活剛性與改善性住房需求。

市場方面，一季度房地產市場延續修復態勢，二季度市場有所轉弱，四季度在房企促銷的情況下，核心城市商品房銷售規模趨於平穩。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，但城市間分化顯著，三四線城市以消化庫存項目為主，房價下行壓力猶存。根據國家統計局數據顯示，二零二五年全國房地產市場商品住宅銷售面積73,299萬平方米，同比下降9.2%，商品住宅銷售額人民幣73,335億元，同比下降13.0%。全年土地市場呈現「前高後低」走勢，上半年核心城市加快優質地塊供應，帶動住宅用地出讓金明顯上漲；下半年核心城市優質地塊供應放緩，土地市場熱度有所回落。

## 管理層討論與分析（續）

### 三、經營情況討論與分析

二零二五年，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，在會展及配套設施服務、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。

#### （一）會展及配套設施服務

報告期內，會展及配套設施服務板塊緊扣國家戰略與行業發展需求，全鏈條業務協同發力，經營質效與市場佈局再上新台階。

##### 1. 會展服務能級與運營效能增強

公司依托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、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，打造「國內領軍、國際領先的會展產業鏈鏈主企業」。

##### （1）國務政務活動綜合服務能力持續增強

公司深度融入首都國際交往中心建設戰略布局，報告期內圓滿完成全球婦女峰會、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、2025年上合組織天津峰會、第十二屆北京香山論壇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。



1 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

2 國家會議中心為中國-拉美和加勒比國家共同體論壇第四屆部長級會議提供「北辰服務」

3 北京國際會議中心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

4 第十二屆北京香山論壇在五洲會議中心召開

## 管理層討論與分析（續）

### （2） 會展主承辦市場化水平持續提升

公司會展主承辦業務緊扣服務新質生產力發展與國際消費中心城市建設主線，聚焦生物醫藥、人工智能、具身機器人、銀髮經濟等重点賽道，報告期內成功舉辦2025年服貿會、第29屆世界燃氣大會、第十一屆北京國際老齡產業博覽會、國際科技園及創新區域協會(IASP)2025年世界大會、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、2025年ICCA全球場館論壇、2025中國製冷展、第二十七屆中國北京國際科技產業博覽會等展會項目。其中，2025年服貿會聚焦國際化、數智化、特色化，融合「兩園一河」(首鋼園、園博園、永定河)打造「會展小鎮」，在展覽展示、會議論壇、市場化招商等關鍵領域取得進一步突破，觀眾累計入場28.2萬人次，同比增長8%，展商國際化率超20%，市場化收入與贊助總額實現「雙增長」，期間共舉辦40餘場配套活動，展示近140項「北京服務」典型案例，達成超900項合作成果。此外，創新融合「文商旅體展」，籌備主辦新型室內廟會——首屆大都新春廟會，打造集「科技感、國際範、中國味」於一體的沉浸式節慶消費場景。



1 第29屆世界燃氣大會在國家會議中心二期召開

2 2025第十一屆北京國際老齡產業博覽會在國家會議中心舉辦

3 北京國際科技產業博覽會(北京科博會)

4 2025年ICCA全球場館論壇在國家會議中心舉辦

5 2025中國製冷展(沙特站)開幕式

6 中國製冷展

## 管理層討論與分析(續)

### (3) 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2,397場，同比增長約6.9%，參觀參展參會客流量達503.37萬人次。

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。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，報告期內舉辦千人以上會議55場、一萬平方米以上展覽60場，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。兩大場館積極探索多功能、多元化使用，接連承接維也納新年音樂會、北京國際燕京啤酒文化節、「仲滿杯」擊劍公開賽以及紅旗、小米、理想等汽車品牌發佈會。其中，首都國際會議中心獲評北京市2025年度全球首發中心—首發活力中心。

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新疆石河子國際會展中心、塔城中亞文化交流中心、雄安國際學術交流中心酒店等6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30個城市，布局京津冀、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64個，實現受託管理場館總面積近700萬平方米。公司自持及受託管理場館規模邁入新台階，為國內運營會展場館數量最多、整體規模最大的會展運營企業。



1 首都國際會展中心

2 國家會議中心二期

3 第34屆北京國際燕京啤酒文化節暨2025燕京啤酒消暑嘉年華在首都國際會展中心舉辦

4 石河子國際會展中心鳥瞰效果圖

## 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
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	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		雄安國際學術交流中心酒店
17	河北省廊坊市	永清五洲皇冠酒店
18		銀豐北辰五洲皇冠酒店
19	河北省邢台市	邢台太行國際會展中心項目、邢台會議中心
20		邢台會議中心配套酒店
21	廣東省廣州市	南沙國際會展中心
22	廣東省珠海市	珠海國際會展中心
23		珠海金葉北辰五洲皇冠酒店
24		珠海五洲皇冠運動員公寓
25		珠海五洲皇冠運動員綜合中心
26	福建省福州市	福州數字中國會展中心

## 管理層討論與分析(續)

序號	區域	名稱
27	江蘇省南京市	揚子江國際會議中心
28		揚子江國際會議中心酒店
29		揚子江國際會議中心龍山湖酒店(公寓、公寓式酒店)
30		南京五洲皇冠行政公寓
31		南京五洲皇冠酒店
32	江蘇省南通市	南通國際會展中心
33		南通五洲皇冠酒店
34	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心
35		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
36	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心
37	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心
38		杭州國際博覽中心北辰大酒店
39	浙江省麗水市	麗水國際會展中心
40		麗水國際會展中心配套酒店
41	浙江省湖州市	安吉國際會展中心
42		安吉國際會展中心配套酒店
43	山東省青島市	青島上合國際會議中心
44		青島上合之珠國際博覽中心(A館)
45	山東省德州市	德州天衢國際會展中心
46	山西省運城市	運城會展中心
47	四川省成都市	成都空港國際會議中心
48		成都空港國際會議中心酒店
49	湖北省武漢市	武漢中交北辰五洲皇冠酒店
50		武漢汽車供應鏈產業園
51		武漢汽車供應鏈產業園項目配套酒店

## 管理層討論與分析(續)

序號	區域	名稱
52	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
53	河南省鄭州市	鄭州中央文化區文化交流中心
54		鄭州中央文化區文化交流中心配套酒店
55		鄭州國際文化交流中心
56	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
57		通化參創五洲皇冠酒店
58	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
59	廣西壯族自治區桂林市	桂林國際會展中心
60		桂林國際會展中心配套酒店
61	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店
62	新疆維吾爾自治區石河子市	石河子國際會展中心
63	新疆維吾爾自治區塔城地區	塔城中亞文化交流中心
64		塔城中亞文化交流中心服務基地

## 管理層討論與分析(續)

### 2. 會展配套設施服務質效穩步提升

#### (1) 以產業思維做實資產運營

公司整合內部資源，形成總規模超50萬平方米的「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。報告期內，簽約涉及TMT、能源、金融等多個行業的頭部企業，實現淨吸納面積約4萬平方米。

#### (2) 積極開展產業園區招商工作

依托「科博會」等專業展會資源，聚焦戰略新興產業構建三大產業園格局，提升寫字樓等配套設施的運營質量。報告期內，「朝陽數據要素產業園」成功簽約客戶37家、產業集聚度達82%。同時引入全國首個汽車流通可信數據空間，並組建「人工智能會展產業園」、承接「智能機器人創新應用基地」，助力北京國際科創中心和全球數字經濟標桿城市建設。



1 入駐北辰中心的朝陽數據產業園

## 管理層討論與分析（續）

### （3） 全力推進物業管理業務拓展

北辰悅物業管理服務體系全面升級，報告期內順利接管北京奧林匹克塔、「我愛我家」辦公樓等項目，實現服務「零斷檔」、客戶「零客訴」，樹立北京亞奧商圈資產管理新標桿。

### （4） 持續強化商業項目運營能力

報告期內，長沙北辰三角洲商業項目實現獨立運營，並正式更名為「長沙北辰薈」，開啟北辰商業自主運營新篇章。同時，公司受託管理的北京北辰薈項目持續創新運營模式、優化消費體驗，報告期內項目開業率達99%，總客流超830萬人次，商業運營質量與市場吸引力穩步提升。



1 長沙北辰薈跨年活動現場

2 2025年9月20日長沙北辰薈開業點睛

3 長沙北辰薈沿江商業街

## 管理層討論與分析（續）

### (5) 深化「亞奧」和「濱江」兩大商圈消費聯盟建設

報告期內，亞奧商圈新消費創新聯盟納入市級聯動機制，開啟聯盟實體化、常態化、規範化運作；開發「亞奧消費通票」、首發朝陽美食觀光巴士「中軸專線」，舉辦「亞奧國際嗨啤節」等活動，構建多業態融合消費場景。同時，聯合湖南省博物館、湖南廣電傳媒等企事業單位發起成立「長沙北辰濱江商圈新生活創新聯盟」，聚焦涵蓋夜間、遊憩、文體、節慶、會展、數字的六大新消費場景，與亞奧商圈新消費創新聯盟形成「南北聯動」新格局，構建「大會展」格局，助力公司品牌打造、市場擴張和影響力的進一步提升。



1 北京朝陽美食觀光巴士內部景觀

2 北京朝陽美食觀光巴士中軸專線

3 五洲會議中心提供王者榮耀年度總決賽粉絲巴士服務

4 五洲會議中心提供王者榮耀年度總決賽粉絲巴士服務

## 管理層討論與分析(續)

表2：報告期內會展配套設施出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租面積 (平方米)	租金收入	權益比例 (%)
1	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	5,320	100
2	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	4,342	100
3	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	13,553	100
4	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	19,157	100
5	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓	寫字樓	8,400	2,005	100
6	北京朝陽區北辰東路8號	北辰匯園酒店公寓	公寓	184,300	25,012	100
7	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	3,102	100
8	湖南省長沙市開福區湘江北路1500號	長沙北辰薈	商業	100,000	11,530	100
9	湖北省武漢市洪山區高新二路9號	武漢光谷里	商業	29,600	2,019	100
10	北京朝陽區北辰東路8號	北辰•新空間	寫字樓	31,000	4,426	100

註：

- 1、 北辰綠色家園B5區商業自2016年8月整體出租給北京市上品商業發展有限責任公司。
- 2、 出租面積為項目的總建築面積。
- 3、 租金收入為項目的經營收入。
- 4、 北辰時代大廈的出租面積和租金收入均包含新辰里購物中心商業項目的出租面積和租金收入。

## 管理層討論與分析(續)

### (二) 房地產開發

在房地產市場持續調整的複雜環境下，公司深度挖掘運營潛力，統籌去庫存、保交付、防風險、謀轉型，持續推進地產業務平穩經營。

#### 1. 精準營銷促進項目去化

順應市場變化，搶抓政策窗口，形成「一盤一策」總體方案，籌劃「新春購房季」「心動五一旅居嗨購節」「車商節」等主題活動，靈活調整促銷策略，其中春節期間實現認購、簽約指標同比大幅增長。同時強化數字化營銷手段，加大線上獲客力度，「北辰橙享家」平台數字營銷成交額佔比創近年新高。報告期內，公司實現合同銷售金額(含車位)人民幣32.17億元，銷售面積25.33萬平方米。其中，北辰紅橡墅項目實現開盤熱銷，銷售套數、面積位居北京市場榜首。

#### 2. 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13.88萬平方米。其中，長沙北辰三角洲項目「收官之作」A2區1號棟順利封頂，2號棟、4號棟實現竣備，該項目所有建築主體結構全部完工。同時平穩有序推進項目交付工作，全年共交付近2,000套房源，其中長沙北辰三角洲悅江洋項目提前半年實現集中交付。

#### 3. 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。

## 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351.69萬平方米，權益土地儲備328.86萬平方米，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

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	北京海定	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	2.78
3	北京順義	北京當代北辰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	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.12
5	北京門頭溝	北京龍湖北辰蘭境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.78	0.15
6	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	4,894,700	407.08	9.39
7	湖南長沙	長沙北辰中環公園	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	0.56
8	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	0.60
9	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	0.46
10	湖北武漢	武漢北辰蘭藍城市	住宅、商業	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	0.63
11	湖北武漢	武漢北辰孔雀城赫天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.65
12	湖北武漢	武漢北辰經開騰+(067地塊)	住宅、商業	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.33
13	湖北武漢	武漢北辰經開騰+(068地塊)	住宅、商業	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.02
14	湖北武漢	武漢北辰金地源時代	住宅、商業	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.09
15	浙江杭州	杭州北辰辰春蘭城	住宅	竣工	69,000	179,500	276,600	-	276,600	52.18	3.40

## 管理層討論與分析(續)

序號	地區	項目	經營狀態	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
16	浙江寧波	寧波北京府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.27
17	浙江台州	寧波香蘭灣	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.43	0.41
18	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	2.24
19	江蘇無錫	無錫天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.03
20	四川成都	成都北辰朗詩青門綠郡	住宅、商業	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.0001
21	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	-
22	四川成都	成都北辰南湖壹號	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.49
23	四川成都	成都北辰天籟府	住宅、商業	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	-
24	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	0.14
25	四川眉山	四川北辰國嶺府	住宅、商業	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.46
26	四川眉山	四川北辰熙台	住宅、商業	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600	15.08	-
27	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	1.45
28	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	3.42
29	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	-
30	河北廊坊	廊坊北辰壹著(2020-5地塊)	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	1.16
31	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	3.71
32	重慶渝北	重慶北辰壹號	住宅	竣工	68,200	102,200	150,400	1,000	150,400	24.64	0.84
33	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	0.38
34	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	0.02
35	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	0.21

註：

1、 總投資額為項目的預計總投資額；

2、 報告期內，公司無新開工面積，開復工面積109.39萬平方米，竣工面積13.88萬平方米。

## 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	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	2,869	2,869	2,869	3,619	492
2	北京朝陽	北京北辰福第	住宅, 商業	3,131	83	83	47	-
3	北京順義	北京北辰聖院1800	住宅	980	980	1,225	3,251	447
4	北京朝陽	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
5	北京昌平	北京北辰紅樹墅	別墅	27,729	14,213	11,317	47,580	3,517
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	82,791	4,895	6,052	22,026	89
7	北京門頭溝	北京龍湖北辰觀境	住宅	10,466	1,538	-	-	-
8	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅, 商業, 寫字樓等	78,089	20,128	37,888	66,431	26,242
9	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	8,393	383	5,188	9,358	992
10	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅, 商業	11,206	4,294	6,144	2,312	160
11	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	62,222	1,318	1,337	1,278	120
12	湖北武漢	武漢北辰龍城城市	住宅, 商業	43,834	8,258	10,392	5,463	133
13	湖北武漢	武漢北辰孔雀湖宸天府	住宅	54,187	48,440	32,917	91	15,795
14	湖北武漢	武漢北辰經開慶+(067地塊)	住宅, 商業	21,681	6,668	10,021	4,504	102
15	湖北武漢	武漢北辰金地湖時代	住宅, 商業	29,286	1,916	-	-	-

## 管理層討論與分析(續)

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)
16	浙江杭州	杭州北辰蜀山項目	住宅、商業	7,304	1,546	1,546	2,193	-
17	浙江杭州	杭州北辰春澤城	住宅	40,668	10,517	8,573	9,919	2,148
18	浙江寧波	寧波北宸府	住宅	7,510	-	-	14	-
19	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	5,960	5,470	5,725	7,176	121
20	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	122,047	24,865	29,442	30,253	505
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	601	196	196	285	-
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,056	-	-	252	-
23	四川成都	成都北辰文藝府	住宅、商業	4,476	-	126	-	-
24	四川成都	成都北辰錦苑	住宅、商業	9,828	54	736	578	111
25	四川眉山	四川北辰鳳鳴府	住宅、商業	5,641	-	230	182	246
26	四川眉山	四川北辰熙熙台	住宅、商業	24,868	10,667	13,111	8,915	407
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	10,124	9,030	9,187	8,291	139
28	河北廊坊	廊坊北辰禧城市	住宅	139,155	18,918	-	-	18,918
29	重慶渝北	重慶悅來香麓	住宅、商業	135,386	44,258	50,581	41,641	1,540
30	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	54,718	5,276	8,101	8,598	-
31	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	35,584	2,489	3,540	6,802	485
32	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	2,373	-	-	127	-
33	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(114地塊)	住宅、商業	5,393	4,018	-	-	-

註：報告期內，公司實現銷售金額人民幣32.17億元，銷售面積253,337平方米，實現結轉收入金額人民幣29.20億元，結轉面積256,528平方米，報告期末待結轉面積75,334平方米。

## 管理層討論與分析(續)

### (三) 數字化建設

#### 1. 提升會展業務運營數字化水平

報告期內，公司通過對自持會展場館及受託場館運營數字化、智能化升級，完成會展智慧場館運營管理平台升級改造，構建統一「軟件即服務」(「SaaS」)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。報告期內，配合服貿會同步上線人工智能助手「小福」，以數智化手段賦能貿易匹配與展會運營。組建大都會展等數字化平台，推動會展數據要素價值轉化與數字業務規模化發展。

#### 2. 開啟會展及配套設施數智化轉型

報告期內，公司發起成立「人工智能會展生態聯盟」，助力會展及配套設施服務數智化轉型與生態協同發展。數字營銷方面，公司上線「亞奧圈」數字化平台、啟動「北極星」大會員體系數字化建設，整合會展及配套設施服務、房地產開發兩大業務板塊數字化營銷資源，構建統一對外數字營銷平台，實現「統一品牌宣傳、統一渠道拓展、統一資源調度」，有效提升整體資源配置效率與綜合市場競爭力。數據治理方面，健全數據治理體系、統一數據底座、實現管控與經營數據標準化，成功獲得數據管理能力成熟度(DCMM)甲方三級(穩健級)、數字化轉型成熟度(DLMM)場景級(三星級)兩項權威認證。

### (四) 融資工作

公司加強資金統籌，強化債務管控，合理減少有息負債規模，為公司經營發展提供穩定的資金保障，報告期末融資總額233.2億元。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3.56%。

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
2,332,207	3.56	9,466

## 管理層討論與分析(續)

### 四、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，公司以會展及配套設施服務為核心，通過會展「引領」戰略帶動房地產板塊協同發展，兩大業務板塊相互聯繫、相互支持，為公司平穩健康發展保駕護航。

會展及配套設施服務板塊，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30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)

### 五、報告期內主要經營情況

二零二五年，公司實現營業收入人民幣606,048.6萬元，同比下降15.27%，主要受房地產開發業務結算面積下降影響所致。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分別為人民幣278,867.1萬元和人民幣304,533.7萬元。公司除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276,831.0萬元；本期投資性房地產公允價值變動損失(稅後)為人民幣27,702.7萬元。每股虧損為人民幣0.9045元。

其中，會展及配套設施服務板塊報告期內實現營業收入人民幣297,659.1萬元，小幅上升0.53%，雖然努力開闊市場，但報告期內收入結構有所變化，實現除稅前利潤為人民幣34,856.1萬元，同比下降29.17%；房地產開發板塊報告期內實現營業收入人民幣291,954.8萬元(含車位)，同比下降27.20%，除稅前虧損為人民幣295,304.3萬元，同比減虧人民幣46,712.4萬元。

### 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

二零二六年是「十五五」規劃開局之年，黨的二十屆四中全會明確了「十五五」時期經濟社會發展的指導方針和主要目標，強調完整準確全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，堅持穩中求進工作總基調。中央經濟工作會議進一步提出，實施更加積極有為的宏觀政策，持續擴大內需、優化供給，做優增量、盤活存量，因地制宜發展新質生產力，縱深推進全國統一大市場建設。

就會展及配套設施服務而言，國家持續完善現代服務業體制機制，將會展經濟作為暢通產業循環、拉動消費增長的重要抓手，會展行業迎來場景創新、品牌升級的發展機遇。北京市委十三屆八次全會首次提出推動「文商旅體展」融合發展，為亞奧區域提質升級提供廣闊空間。另一方面，全國新建會展場館陸續投用、京內會展設施持續擴容，行業空間競爭日趨激烈，對企業運營能力、品牌效應與資源整合水平提出更高要求。

就房地產開發業務而言，未來行業仍將處於深度調整期，國家着力穩定房地產市場，因城施策控增量、去庫存、優供給，深化住房公積金制度改革，有序推動「好房子」建設，大力實施城市更新，加快構建房地產發展新模式，為企業推動地產轉型提供重要契機。

## 管理層討論與分析(續)

### (二) 公司發展戰略

公司堅持「協同發展、改革創新」，以做強「大會展」產業為核心，以數智賦能為抓手，促進各業務板塊深度協同，全力打造國內領軍、國際領先的會展產業鏈主企業和以「會展+」賦能的綜合運營商。

#### 1、 會展及配套設施服務

公司將聚焦服務國家大局和首都「四個中心」功能建設，牢牢把握新質生產力帶來的發展機遇，推動會展產業高質量發展，充分發揮會展產業在戰略新興產業中的功能與作用，帶動酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等配套設施的多業態聯動發展。

公司以政府類展會、國際化展會、自主品牌展會和為頭部企業提供一站式會展服務為主要業務，構建以場館精益運營、升級受託運營管理、建立標準化服務體系、打造多元業態、深挖垂直產業、形成自主品牌矩陣、強化集中採購、建設數字平台為支撐的「四梁八柱」新型業務體系。同時深化模式轉型，通過「展鏈、延鏈、補鏈」構建全新商業模式，以「產業發展合夥人」定位聚焦優勢產業賽道，提供全鏈條、高附加值服務，構建「會展+」產業格局；加速產品創新，打造產品標準化、展品商品化、內容專業化的產品矩陣，實現場館管理、服務全面升級，依托核心數據打通產品銷售鏈路；拓展客戶範疇，將會展產業全鏈條主體納入客戶清單，依托數據平台實現精準洞察與營銷。

公司以提升資產價值為核心目標，圍繞「會展+」，發揮產業園資源集聚優勢，打造資產運營新標桿。深化亞奧商圈與長沙濱江商圈「南北聯動」，創新「活動經濟」「票根經濟」模式，打造跨區域商圈合作示範。推動商業產品與客戶服務升級，完善差異化產品與價格體系、優化租戶結構；深耕三大產業園建設，構建全產業鏈一站式服務，推動客戶服務從「租賃對接」向「生態培育」轉型。打造亞奧新興創業者活力片區，選取優質公寓項目，利用「職住一體」優勢，轉型為「創業新空間的生態服務者」。做強「北辰悅」物業品牌，加強物業服務精細化管理，持續拓展運營規模。

#### 2、 房地產開發

公司以「防風險、促轉型、穩現金流」為核心任務，推動地產業務向以「會展+」為依托的城市更新專業服務商轉型。全力推進「一盤一策」，做好主力項目去化，保障重點項目交付。重塑業務核心，緊扣「會展+」發展主線，謀劃會展場館配套城市更新與片區運營項目。以服務升級拓展增長空間。以集約經營盤活存量價值，加快尾盤項目資產整合，通過租售並舉、以租促售，提升存量資產運營效能。

#### 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，通過管控數字化、會展場館數字化、酒店數字化、活動消費數字化協調等措施，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。

二零二六年，公司預計固定資產投資人民幣1.62億元，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)

### (三) 經營計劃

會展及配套設施服務板塊全力提升重大國務政務活動及高能級展會專業保障能力，創新服貿會市場化運營水平，推進場館多功能多元化使用，聚焦節慶假期與重要節點，舉辦「大都新春廟會」系列活動，促進「文商旅體展」融合發展。

房地產開發板塊全力推進去庫存、防風險、降成本、減虧損工作，二零二六年預計實現開復工面積95.6萬平方米，竣工面積38.6萬平方米，力爭實現銷售面積34.3萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣34億元。

### (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，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，不斷優化發展戰略，依托優勢產業聚焦城市更新、「會展+」等領域協同發展，同時堅持適度規模，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配套設施服務板塊的穩步推進，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，公司實施選人用人「六步走」戰略，重點推進高素質專業化幹部隊伍建設和優秀年輕幹部人才隊伍建設。通過開展「優培計劃」、校企合作以及「內培外引」複合型人才等多種渠道、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，圍繞會展及配套設施服務、房地產開發板塊產業發展等需要，開展專項服務、受託場館專項掛職、跨板塊掛職鍛煉，着眼培養更多具有專業背景的複合型幹部人才。

## 企業管治報告

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

本公司在本年度內已完全遵守香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載於本年度內生效的《企業管治守則》的所有守則條文。

於二零二五年七月一日生效的企業管治守則修訂，將適用於本公司自就二零二六年一月一日起開始的財政年度所刊發的企業管治報告及年報。本報告提及的所有企業管治原則和守則的條文是指經修訂前的企業管治守則，而非經修訂後的企業管治守則。

### 董事會

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

本公司董事會現由八位董事組成，包括主席、四位執行董事、三位獨立非執行董事。

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

二零二五年，為確保本公司董事繼續在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻，本公司所有董事均積極參與持續專業發展，積極參加監管機構組織的公司治理相關的專題培訓，並及時學習監管機構新頒佈的法規、文件。在首次委任時，每名新任董事均已接受全面、正式及有針對性的入職培訓，了解董事根據相關法律法規應履行的職責和持續義務。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事已參與下列培訓：

董事姓名	閱讀監管規定更新資料/ 參加監管機構組織的培訓	參加公司內部與業務/ 董事職責相關之 培訓會/研討會
張杰先生	✓	✓
梁捷女士	✓	✓
楊華森先生	✓	✓
張文雷女士（於二零二六年三月十八日辭任）	✓	✓
胡浩先生（於二零二五年六月四日辭任）	✓	✓
魏明乾先生	✓	✓
朱岩先生（於二零二六年一月二十三日獲委任）	不適用	不適用
周永健博士	✓	✓
甘培忠先生	✓	✓
陳德球先生（於二零二五年一月二十四日辭任）	不適用	不適用
錢愛民女士（於二零二五年一月二十四日獲委任）	✓	✓

註：二零二四年十二月二十八日，本公司獨立非執行董事陳德球先生申請辭去本公司獨立非執行董事及在董事會下設各專門委員會中的一切職務，並繼續履職直至本公司二零二五年第一次臨時股東會選舉產生新任獨立非執行董事之日止。

本公司獨立非執行董事在本公司的任職期限沒有超過境內外監管規則規定的年限。

董事會定期開會，並且每年至少舉行4次會議。董事會於二零二五年共舉行20次會議。所有董事會例會通知須至少提前14日發出，以使全體董事有機會出席例會並將有關事宜納入例會議程。就其他董事會及委員會會議而言，一般會發出合理通知。議程及相關董事會文件在大會擬定日期前至少三天寄送予董事或委員會成員，以確保彼等有足夠時間審閱有關文件及為會議作充分準備。

公司秘書保存會議紀錄，並向董事會或相關董事委員會傳閱以供其發表意見及記錄。董事會及委員會會議紀要詳細記錄董事會及委員會所考慮的事項及所達成的決定，包括董事會或委員會成員所提出的任何問題及所表達的反對意見。各董事會會議及委員會會議的紀錄草稿在會議舉行日期後的合理時間內發送予相關董事會或委員會成員以使其發表意見。董事會會議紀錄公開供董事查閱。

## 企業管治報告（續）

董事會將實行日常營運、業務策略及本集團業務管理的授權及責任委派給執行董事、高級管理人員，並將若干特定責任指派予董事會轄下委員會。授權職能及責任由董事會定期審查，以確保其符合本公司的需要。

每名董事的出席情況載列如下：

董事	親身出席會議數目/ 舉行會議數目	代表出席會議數目(註)/ 舉行會議數目
<b>執行董事</b>		
張杰先生	20/20	0/20
梁捷女士	20/20	0/20
楊華森先生	20/20	0/20
張文雷女士(於二零二六年三月十八日辭任)	20/20	0/20
胡浩先生(於二零二五年六月四日辭任)	10/10	0/10
魏明乾先生	20/20	0/20
朱岩先生(於二零二六年一月二十三日獲委任)	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>		
周永健博士	20/20	0/20
甘培忠先生	19/20	1/20
陳德球先生(於二零二五年一月二十四日辭任)	3/3	0/3
錢愛民女士(於二零二五年一月二十四日獲委任)	17/17	0/17

註：根據公司章程第一百三十六條，董事因故不能出席董事會會議，可以書面委託其他董事代為出席。

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

### 董事進行證券交易的標準守則

於二零零五年一月，本公司已採納《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(以下簡稱「標準守則」)作為本公司有關董事進行證券交易的紀律守則。二零二五年度內，經向所有本公司董事作出特定查詢後，本公司確認其董事於本年度內一直遵守標準守則所載規定的標準。

### 主席與總經理

董事會主席與總經理分別由張杰先生和梁捷女士擔任，為兩個明確劃分的不同職位。

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

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

### 董事就財務報表所承擔的責任

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

核數師發表其有關申報責任的聲明載於本年報第51頁至58頁之獨立核數師報告內。

## 企業管治報告（續）

### 企業管治職能

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

於二零二五年度，董事會已履行上述企業管治職能。

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

董事會認為上述機制足以有效確保董事會能提供獨立觀點和意見。

### 審計委員會

本公司自二零零四年九月成立審計委員會。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括錢愛民女士（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二零二五年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。審計委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司各自網站查閱。

根據本公司《董事會審計委員會議事規則》的規定，董事會審計委員會委員認真履行職責，報告期內，共召開6次會議，主要審議了公司外部審計機構對公司二零二四年度財務報告、內控報告的審計意見和二零二五年度中期報告的審閱結果。此外，公司審計委員會充分發揮專業委員會的作用，積極推動公司內部控制制度的建設，認真指導公司內部審計工作，並積極協調公司與外部審計機構的溝通及配合，提高了相關工作效率。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目/ 舉行會議數目
陳德球先生（於二零二五年一月二十四日辭任）	不適用
周永健博士	6/6
甘培忠先生	6/6
錢愛民女士（於二零二五年一月二十四日獲委任）	6/6

### 薪酬與考核委員會

董事會薪酬與考核委員會由三位獨立非執行董事及兩名執行董事組成。委員會由甘培忠先生擔任主席，另四位成員為周永健博士、陳德球先生（於二零二五年一月二十四日辭任）、錢愛民女士（於二零二五年一月二十四日獲委任）、張杰先生及梁捷女士（均於二零二五年四月二十三日獲委任）。

董事會薪酬與考核委員會的職責範圍包括研究董事與經理人員考核的標準，進行考核並提出建議，以及研究和審查董事、高級管理人員的薪酬政策與方案。就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議，及就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。薪酬與考核委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司各自網站查閱。

根據本公司《董事會薪酬與考核委員會議事規則》的規定，薪酬與考核委員會本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，召開2次會議，以提升企業效益為導向，認真審議了公司董事及高級管理人員薪酬方案，並建議按照該方案認真實施，充分發揮薪酬的激勵作用，提升公司競爭力。

截至二零二五年十二月三十一日止年度高級管理人員之薪酬組別如下：

薪酬組別（人民幣）	人數
1,000,000以下	5

附註：上述所披露的高級管理人員乃指董事以外的僱員。

## 企業管治報告（續）

根據上市規則附錄D2須予披露的董事及高管酬金以及五名最高薪酬僱員詳情載於財務報表附註26、35(viii)及37。

每名成員出席情況載列如下：

成員	出席會議數目/ 舉會議數目
甘培忠先生	2/2
周永健博士	2/2
陳德球先生(於二零二五年一月二十四日辭任)	不適用
錢愛民女士(於二零二五年一月二十四日獲委任)	2/2
張杰先生(於二零二五年四月二十三日獲委任)	不適用
梁捷女士(於二零二五年四月二十三日獲委任)	不適用

### 董事薪酬政策

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

### 提名委員會

董事會提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。委員會主席由甘培忠先生擔任，另外兩名成員為楊華森先生(於二零二五年四月二十三日獲委任)、梁捷女士(於二零二五年四月二十三日辭任)、張杰先生(於二零二五年四月二十三日辭任)、周永健博士(於二零二五年四月二十三日辭任)、陳德球先生(於二零二五年一月二十四日辭任)及錢愛民女士(於二零二五年一月二十四日獲委任)。

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

### 多元化政策

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

二零二五年，公司董事會成員男女比例為5:3，員工男女比例為5:4，董事會及全體員工達到性別多元化。

為進一步確保董事會的長遠性別多元化，本公司日後在招聘合適的董事會及高級管理層候選人時將考慮性別多元化因素，為董事會培養潛在繼任人選及於未來幾年加強董事會的性別多元化。

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

本公司於本年度已檢討上述政策的執行情況及有效性。

### 提名政策

根據公司的提名政策(「**提名政策**」)，提名委員會在評估及甄選董事候選人時：

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

## 企業管治報告（續）

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

本公司董事由股東會選舉產生，任期三年，董事任期屆滿，可以連選連任。提名委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司各自網站查閱。

根據本公司《提名委員會議事規則》的規定，董事會提名委員會報告期內召開了6次會議，對董事、董事會秘書及總會計師人選進行審查並提出建議，保障了公司治理架構的完整和合規。董事會提名委員會還核實了公司董事會的架構、人數及組成情況，並評價、核查公司獨立非執行董事的獨立性，認為公司董事架構符合公司治理要求，並且獨立非執行董事不存在影響其獨立性的情況。此外，董事會提名委員會對高級管理人員選聘進行審查並提出建議，充分發揮了專業委員會的作用。

每名成員出席情況載列如下：

成員	出席會議數目/ 舉行會議數目
甘培忠先生	6/6
張杰先生（於二零二五年四月二十三日辭任）	1/1
梁捷女士（於二零二五年四月二十三日辭任）	1/1
楊華森先生（於二零二五年四月二十三日獲委任）	5/5
周永健博士（於二零二五年四月二十三日辭任）	1/1
陳德球先生（於二零二五年一月二十四日辭任）	不適用
錢愛民女士（於二零二五年一月二十四日獲委任）	6/6

### 戰略委員會

董事會戰略委員會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。委員會由張杰先生擔任主席，另外四名成員為梁捷女士、周永健博士、甘培忠先生、陳德球先生（於二零二五年一月二十四日辭任）及錢愛民女士（於二零二五年一月二十四日獲委任）。

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

根據本公司《董事會戰略委員會議事規則》的規定，董事會戰略委員會委員本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，共召開1次會議，對《北辰實業戰略委員會議事規則》的修訂進行審議。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目/ 舉行會議數目
張杰先生	1/1
梁捷女士	1/1
周永健博士	1/1
甘培忠先生	1/1
陳德球先生（於二零二五年一月二十四日辭任）	不適用
錢愛民女士（於二零二五年一月二十四日獲委任）	1/1

## 企業管治報告（續）

### 法律合規委員會

董事會法律合規委員會於二零二零年十月二十日成立，並由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成，於二零二五年四月二十三日，張杰先生不再擔任委員會主席，並委任梁捷女士為委員會主席。委員會現由梁捷女士擔任主席，另外四名成員為胡浩先生（於二零二五年四月二十三日獲委任及於二零二五年六月四日辭任）、朱岩先生（於二零二六年三月二十七日獲委任）、周永健博士、甘培忠先生、陳德球先生（於二零二五年一月二十四日辭任）及錢愛民女士（於二零二五年一月二十四日獲委任）。

董事會法律合規委員會主要負責推進公司法治建設，指導公司規範管理工作。

根據本公司《北辰實業法律合規委員會議事規則》的規定，本公司法律合規委員會本著勤勉盡責的原則認真履行職責，報告期內，召開了1次會議，審議合規總結匯報，為公司法治建設提供建議。

成員	出席會議數目/ 舉行會議數目
張杰先生（於二零二五年四月二十三日辭任）	不適用
梁捷女士	1/1
胡浩先生（於二零二五年四月二十三日獲委任及於二零二五年六月四日辭任）	不適用
朱岩先生（於二零二六年三月二十七日獲委任）	不適用
周永健博士	1/1
甘培忠先生	1/1
陳德球先生（於二零二五年一月二十四日辭任）	不適用
錢愛民女士（於二零二五年一月二十四日獲委任）	1/1

### 監事會

經本公司二零二四年年度股東大會批准，本公司取消設置監事會。

## 企業管治報告（續）

### 公司秘書

公司秘書由董事會委任。本公司秘書分別由本公司執行董事、法律合規委員會委員、副總經理、財務負責人、證券事務代表胡浩先生（中國事務公司秘書）（於二零二五年六月四日辭任）、本公司執行董事、法律合規委員會委員、總會計師朱岩先生（於二零二五年十月十五日獲委任）及外聘服務機構的李嘉士先生（香港事務公司秘書）擔任，李先生於一九九七年獲委任為本公司秘書。公司秘書負責向董事會提供公司管治方面的意見，確保董事會成員之間資訊交流良好，以及遵守董事會政策及程序，並安排本公司董事的培訓和專業發展。本公司內部的主要聯絡人是本公司中國事務公司秘書朱岩先生。

彼等已接受相關專業培訓要求，並已符合上市規則第3.29條的要求。

### 核數師及其酬金

本公司的外聘核數師為鄭鄭會計師事務所有限公司及中興華會計師事務所（特殊普通合夥）。外聘核數師受聘從事的工作必須為本公司帶來明確的效益和增值作用，而且不會對其審計工作的獨立性或獨立形象構成負面影響。二零二五年度支付核數師鄭鄭會計師事務所有限公司及中興華會計師事務所（特殊普通合夥）為本公司提供審計、審閱以及與年度審計相關的其他服務費用為人民幣5,620,000元（含稅）（財務報告審計及相關服務）及人民幣580,000元（含稅）（審閱服務）。除上述披露外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，鄭鄭會計師事務所有限公司及中興華會計師事務所（特殊普通合夥）並無提供其他非核數服務。

### 風險管理及內部監控

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

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

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

二零二五年度，根據境內《企業內部控制基本規範》及其配套指引的規定和其他內部控制監管要求，本公司對公司內部控制的有效性進行了自我評價並出具了《內部控制評價報告》。通過開展內控體系的適時更新和完善、管理層自我評價、審計部獨立測評、並對內部控制問題進行及時改進等內部控制工作，本公司有效地保證了公司內部控制體系的设计合理性和運行有效性。同時，中興華會計師事務所（特殊普通合夥）對公司財務報告相關內部控制有效性進行了審計，並出具了標準無保留意見的《內部控制審計報告》。

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

審計部與本公司管理層每年最少一次檢討風險管理及內部監控工作成效，經審計委員會審議後向董事會匯報。截至二零二五年十二月三十一日，董事會認為，於報告期內公司風險管理及內部監控工作有效及足夠，未有出現可能影響股東的重要事項。

## 企業管治報告（續）

此外，董事會已按報告期內生效的上市規則企業管治守則的守則條文第D.2.1及D.2.2條檢討二零二五年度本公司及其附屬公司的風險管理及內部監控系統的有效性，及考慮本公司在會計及財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現相關的資源，員工資歷及經驗是否足夠以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

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

### 內幕信息管理

本公司在報告期內對信息披露相關制度進行了統籌優化，修訂了《信息披露管理辦法》，將原《內幕信息知情人管理制度》及《信息披露暫緩與豁免業務管理制度》等制度相關內容納入其中，進一步完善了公司內幕信息的識別、處理、監控及披露流程，維護了公司信息披露的公開、公平、公正原則。本公司處理及發放內幕信息的程序及內部監控措施如下：

- 本公司嚴格遵守內幕信息事前保密的要求，確保內幕信息在依法披露前嚴格保密，不得提前洩露；
- 嚴格按照《信息披露管理辦法》的相關規定，妥善處理內幕信息知情人的登記備案工作，明確內幕信息及內幕信息知情人的範圍，並在內幕信息依法披露前登記知情人檔案；
- 在年度業績公告前六十日及中期業績公告前三十日等股價敏感期內，及時通知和提示內幕信息知情人履行登記備案義務，同時通知有關禁售股份及禁止內幕交易的規定，以全面規範有關內幕交易行為；
- 針對符合披露豁免條件的信息，本公司依據《信息披露管理辦法》規定的程序進行嚴格評估和審核，在確保合規的前提下處理暫緩或豁免披露事宜，以提升風險防控能力。

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

### 股息政策

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

### 投資者關係及股東權益

董事會制定了股東通訊政策，並於報告期內修訂了《投資者關係管理辦法》，以規範投資者關係工作，加強與股東及潛在投資者的有效溝通，切實保障股東權益。

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

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

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

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

## 企業管治報告（續）

### 股東會

二零二五年度，本公司召開2次股東會，為二零二五年第一次臨時股東會及二零二四年度股東會。

各董事出席股東會的紀錄如下：

董事	股東會	出席率
<b>執行董事</b>		
張杰先生	2/2	100%
梁捷女士	2/2	100%
楊華森先生	2/2	100%
張文雷女士（於二零二六年三月十八日辭任）	2/2	100%
胡浩先生（於二零二五年六月四日辭任）	2/2	100%
魏明乾先生	1/2	50%
朱岩先生（於二零二六年一月二十三日獲委任）	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>		
周永健博士	2/2	100%
甘培忠先生	2/2	100%
陳德球先生（於二零二五年一月二十四日辭任）	0/1	0
錢愛民女士（於二零二五年一月二十四日獲委任）	1/1	100%

### 組織章程文件

本公司二零二五年度根據《公司法》、中國證監會配套制度規則、《上市公司章程指引》和《上市公司股東會規則》，以及香港聯交所《建議進一步擴大無紙化上市機制及其他《上市規則》修訂》等規定或相關文件，為更好地滿足企業管治及合規運營要求及貫徹落實上述法律、法規有關要求，結合本公司實際情況，對公司章程進行了修訂。上述公司章程修訂經過二零二四年度股東會審批。

### 股東權利

#### 應股東的要求召集臨時股東會或類別股東會議

根據公司章程第八十五條，單獨或者合計持有公司10%以上股份（含表決權恢復的優先股）的股東提議召集臨時股東會或類別股東會議，應當按公司章程第八十五條的程序辦理，股東可提出書面要求提請董事會召集臨時股東會或類別股東會議，該書面請求須闡明會議的議題，並由有關股東簽名，及遞交至董事會工作部。

公司章程第八十五條的規定載於本公司的公司章程。

## 企業管治報告（續）

### 於股東會提呈提案

根據公司章程第六十二條，單獨或者合併持有公司1%以上股份的股東，可以在股東會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。

召集人應當在收到提案後二日內進行審核並發出股東會補充通知，公告臨時提案的內容，並將該臨時提案提交股東會審議。但臨時提案違反法律、行政法規或者公司章程的規定，或者不屬於股東會職權範圍的除外。

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

股東會通知中未列名或不符合本章程第六十一條規定的提案，股東會不得進行表決並作出決議。

有關股東提名董事的程序已刊登於本公司網站上。

召集人聯繫方式可聯繫董事會工作部獲取。

### 將股東的建議、查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經董事會工作部轉交彼等的建議、查詢及關注事項予本公司的董事會，董事會工作部的聯絡載於本年報第159頁之公司資料內。

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

二零二六年，本公司將根據不斷更新的監管要求、公司的發展趨勢，以及股東反饋的意見，繼續致力於提高公司管治水平，以確保公司的穩健發展及增加股東價值。

承董事會命  
主席  
張杰

中國•北京，二零二六年三月二十七日

## 董事、高級管理人員簡歷

### 董事長

**張杰**，56歲，本公司董事長。張先生先後畢業於中國政法大學、北京大學，法學學士、工商管理碩士，正高級經濟師、講師。張先生曾任北京汽車工業總公司團委副書記，北京汽車工業集團總公司教育處處長、培訓中心主任，北京現代汽車有限公司黨委副書記、紀委書記，北京市基礎設施投資有限公司黨委辦公室（董事會辦公室）主任、董事會秘書、總法律顧問、紀委副書記、副總經理、黨委副書記，北京市國有資產經營有限責任公司黨委副書記、董事、總經理。二零二四年十一月獲選出任本公司董事長。張先生在企業運營、公司治理及投資管理等方面具有豐富經驗。

### 執行董事

**梁捷**，56歲，本公司執行董事、總經理。梁女士先後畢業於中國政法大學、清華大學，法學學士、工商管理碩士研究生。梁女士曾任北京市中關村科技園區海淀園管理委員會投資促進處（海淀區投資促進局）處長（局長），中關村科技園區海淀園管理委員會常務副主任，中關村科技園區海淀園工作委員會副書記，海淀區科學技術委員會主任，海淀區發展和改革委員會副主任、黨組書記、主任。二零一六年九月至二零二四年一月期間，梁女士先後擔任首鋼總公司副總經理，首鋼集團有限公司副總經理、總法律顧問、首席合規官。梁女士二零二四年二月起加入本公司，並於二零二四年三月獲選出任本公司執行董事兼總經理。梁女士在公司經營管理、法律合規、風險防控等方面具有豐富經驗。

**楊華森**，52歲，本公司執行董事。楊先生先後畢業於北方交通大學、華中科技大學、中央黨校，工學學士、工商管理碩士、科技哲學研究生，高級物流師、工程師。楊先生歷任廣西柳鐵經濟技術開發總公司總經理助理、副總經理，中鐵特貨公司南寧營業部總經理，上海中鐵達汽車物流有限公司總經理，北京市首都公路發展集團有限公司副總經理。二零一九年三月至二零二一年十月期間掛職任河北省唐山市委常委、副市長，京冀曹妃甸協同發展展示範區黨工委書記，二零二二年二月獲選出任本公司執行董事。楊先生在公司經營管理、物流行業方面具有豐富經驗。

**魏明乾**，58歲，本公司執行董事、副總經理。魏先生先後畢業於北京第二外語學院、中國人民大學，經濟學學士、法學碩士、正高級經濟師，歷任北辰洲際酒店副總經理及業主代表、國家會議中心副總經理、北京北辰會展集團有限公司總經理、本公司總經理助理。二零二三年二月出任本公司副總經理，二零二四年五月獲選出任本公司執行董事。魏先生在會議展覽及酒店旅遊管理方面具有豐富的經驗。

**朱岩**，50歲，本公司執行董事、總會計師、董事會秘書。畢業於北京機械工業學院，經濟學學士。朱先生歷任北京金隅股份水泥事業部副部長，河北太行水泥股份有限公司財務總監，北京金隅水泥經貿有限公司財務總監，冀東發展集團有限責任公司財務總監，北京金隅集團股份有限公司財務資金部部長，金隅融資租賃有限公司董事長，北京金隅新型建材產業化集團有限公司黨委書記、董事長，北京金隅集團股份有限公司總經理助理、戰略規劃部部長，唐山冀東水泥股份有限公司董事。朱先生自二零二五年七月加入本公司，現任本公司總會計師、董事會秘書，二零二六年一月獲選出任本公司執行董事。朱先生在公司財務管理、投資管理方面具有豐富經驗。

## 董事、高級管理人員簡歷（續）

### 獨立非執行董事

**周永健**，75歲，本公司獨立非執行董事。周博士擁有香港和英格蘭及威爾士認可的執業律師資格，於香港擔任執業律師逾40年，曾任中國人民政治協商會議全國委員會委員，香港賽馬會董事局主席、香港財務匯報局程序覆檢委員會主席、香港證監會程序覆檢委員會主席、香港律師會會長等，現為觀韜律師事務所（香港）高級顧問及中國司法部委任的中國委託公證人。周博士分別於一九九八年、二零零三年獲香港特別行政區政府頒授太平紳士及銀紫荊星章，並於二零一零年獲嘉許為香港教育學院榮譽院士、二零一三年獲英國倫敦國王學院榮譽院士，二零一八年獲香港都會大學（前稱香港公開大學）授榮譽博士及二零二一年獲香港科技大學授榮譽法學博士。周博士在公司法律及證券事務方面具有豐富經驗。

周博士目前擔任平安健康醫療科技有限公司（香港聯交所上市，證券代碼：01833）獨立非執行董事，同時擔任信星鞋業集團有限公司（香港聯交所上市，證券代碼：01170）非執行董事、壹賬通金融科技有限公司（香港聯交所上市，證券代碼：06638，於二零二五年十一月二十一日自願撤銷其在香港的上市）獨立董事、華潤飲料（控股）有限公司（香港聯交所上市，證券代碼：02460）獨立非執行董事。周博士於二零二二年五月二十五日起不再擔任香港鐵路有限公司（香港聯交所上市，證券代碼：00066）獨立非執行董事。周博士於二零二一年五月獲選出任為本公司獨立非執行董事。

**甘培忠**，69歲，本公司獨立非執行董事。甘先生畢業於北京大學法學院，法學博士，曾任北京大學法學院教授、博士生導師，蘭州大學法學院院長、教授、博士生導師，中國商業法研究會會長，中國法學會經濟法學研究會常務理事，最高人民法院諮詢委員，最高人民法院案例指導專家委員會委員，最高人民法院執行局諮詢委員。甘先生於二零二零年十月獲選舉為本公司獨立非執行董事。甘先生在經濟法、企業法、公司法、證券法領域具有豐富的經驗。

甘先生目前擔任聞泰科技股份有限公司（上海證券交易所上市，證券代碼：600745）獨立董事。

**錢愛民**，55歲，本公司獨立非執行董事。錢女士畢業於對外經濟貿易大學，經濟學博士，會計學教授，博士生導師，中國註冊會計師協會資深會員（非執業），曾任對外經濟貿易大學國際商學院副院長，現任對外經濟貿易大學公司治理研究院副院長，全國會計專業學位研究生教育指導委員會委員。二零二五年一月獲選出任本公司獨立非執行董事。錢女士在公司財務管理、公司治理等方面具有豐富理論與實踐經驗。

錢女士目前擔任對外經濟貿易大學公司治理研究院副院長、教授，益海嘉里金龍魚糧油食品股份有限公司（深圳證券交易所上市，證券代碼：300999）獨立董事、北京三元基因藥業股份有限公司（北京證券交易所上市，證券代碼：837344）獨立董事、新道科技股份有限公司（上海證券交易所上市，證券代碼：603132）獨立董事。

## 董事、高級管理人員簡歷（續）

### 高級管理人員

**孔磊**，54歲，本公司副總經理。孔先生畢業於南京政治學院，先後取得法學學士、碩士學位，歷任副團職幹事、正團職秘書、正團職參謀、副師職參謀，人武部部長、大校部長。二零二二年二月出任本公司副總經理。孔先生在行政管理、安全保衛和大型活動服務保障方面具有豐富的經驗。

**張玉梅**，55歲，本公司副總經理。張女士畢業於北京化工大學。張女士先後任職於北京市發展和改革委員會、北京市應對氣候變化研究中心、北京市供銷合作總社、北京環境衛生工程集團有限公司，期間於國家開發銀行掛職。二零二四年七月出任本公司副總經理。張女士在能源和雙碳管理、項目管理及環境治理等方面具有豐富經驗。

**方迪**，48歲，本公司副總經理。方先生先後畢業於北京建築工程學院、中國人民大學，工學學士、經濟學碩士。方先生二零零一年加入本公司，歷任長沙北辰房地產開發有限公司綜合辦公室主任、本公司北辰置地分公司總經理辦公室主任、本公司總經理辦公室主任、本公司公寓經營管理分公司總經理、本公司寫字樓經營管理分公司總經理，二零二二年至今擔任本公司黨委組織部（黨委統戰部、黨委巡察工作辦公室）部長。二零二四年五月出任本公司副總經理。方先生在商業物業經營管理、組織人事和行政管理方面有豐富經驗。

**莫非**，55歲，本公司總法律顧問。莫先生畢業於西南政法學院，法學學士，具有法律職業資格。莫先生二零零三年加入北辰集團，歷任北辰集團法律事務部副部長、本公司法律事務部部長、股東代表監事、北京北辰會展投資有限公司副總經理，二零二四年三月出任本公司總法律顧問。莫先生在公司法律事務管理方面具有豐富經驗。

### 公司秘書

**李嘉士**，太平紳士，65歲，本公司公司秘書，彼作為外聘服務機構代表擔任此職務。負責有關本公司遵守香港規定事宜，李先生畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼為香港的執業律師，為胡關李羅律師行（本公司香港法律的法律顧問）的合夥人之一。李先生於一九九七年獲委任為本公司秘書。

## 董事會報告

董事會謹向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至二零二五年十二月三十一日止年度經審核之財務報告。

### 主要業務

本公司之主要業務為會展及配套設施服務、房地產開發。附屬公司之主要業務是在中國境內進行物業開發及物業投資。

### 業務審視

#### 1. 業務表現、主要風險及不明朗因素和未來發展

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業務表現、主要風險及不明朗因素和未來發展的討論，均載於年報第4頁「董事長報告」一節及第5頁至第26頁「管理層討論與分析」一節。

#### 2. 報告期後重要事項

本集團於報告期後概無重要事項。

#### 3. 環境政策及表現

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的環境政策及表現載於本公司獨立刊發的《2025企業社會責任暨環境、社會及管治報告》。

#### 4. 對公司有重大影響的法律法規

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

#### 5. 重要關係

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

#### 6. 財務關鍵表現指標

以財務關鍵表現指標分析本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度業務表現，載於年報第2頁至第3頁「財務概要」一節、第4頁「董事長報告」一節及第5頁至第26頁「管理層討論與分析」一節。

### 業績

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則會計準則編製之業績及本集團及本公司於該日之財務狀況載於年報第59至156頁。

### 股息

董事會議決建議不派發截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息。沒有任何安排表明股東已經放棄或同意放棄任何股息。

## 董事會報告 (續)

### 五年財務摘要

本集團於過往五個財政年度之綜合業績及資產負債摘要載於年報第2至3頁。

### 主要客戶及供應商

於本報告期內，本集團前五名客戶銷售額約為人民幣23,062.47萬元，佔年度銷售總額約3.81%。本集團最大客戶銷售額佔本集團銷售總額約0.85%。其中前五名客戶銷售額中關聯方銷售額人民幣4,331.05萬元，佔年度銷售總額0.71%。

本集團前五名供應商採購額約為人民幣80,493.56萬元，佔年度採購總額約29.65%。本集團最大的供應商佔本集團採購總額約12.71%，其中前五名供應商採購額中關聯方採購額為人民幣0萬元，佔年度採購總額0%。

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

### 物業、廠房及設備

本集團及本公司在本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註8。

### 儲備

於本年度內本集團及本公司儲備之變動情況載於合併財務報表附註19。

### 可供分派儲備

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

本公司於二零二五年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣3,473,154,149元（二零二四年：人民幣3,141,043,827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二零二五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。

### 根據上市規則第13.21條作出的持續披露

於二零一八年九月十八日，本公司（作為借款人）就最多達人民幣10億元的北京信託•盈瑞資本集合資金信託計劃貸款（「貸款」）與北京國際信託有限公司（作為貸款人）（「貸款人」）訂立一份信託貸款協議（「貸款協議」），各筆貸款的貸款期限為提款期起10年。本公司的控股股東北辰集團就貸款協議向貸款人提供擔保。根據貸款協議，倘若(1)北京市人民政府國有資產監督管理委員會（「北京市國資委」）對北辰集團直接或間接持股比例低於51%或北京市國資委對北辰集團喪失實際控制權；及/或(2)北辰集團對本公司喪失實際控制權，將構成一項違約事件。倘發生貸款協議項下的違約事件，貸款人可單方面無條件取消本公司貸款協議項下未提用的貸款及/或宣佈貸款協議項下的全部或部份貸款連同其應計利息及所有其他應計或應付款項即時到期償還，並通過合法形式向本公司立即追索。該筆貸款已於二零二三年九月二十八日全部償還。

## 董事會報告 (續)

### 董事及高級管理人員

於本年度內及截至本報告日期之董事及高級管理人員如下：

#### 執行董事

張杰	董事長及董事
梁捷	董事
楊華森	董事
張文雷 (於二零二六年三月十八日辭任)	董事
胡浩 (於二零二五年六月四日辭任)	董事
魏明乾	董事
朱岩 (於二零二六年一月二十三日獲委任)	董事

#### 獨立非執行董事

周永健	董事
甘培忠	董事
陳德球 (於二零二五年一月二十四日辭任)	董事
錢愛民 (於二零二五年一月二十四日獲委任)	董事

#### 高級管理人員

梁捷	總經理
張文雷 (於二零二六年三月十八日辭任)	副總經理
胡浩 (於二零二五年六月四日辭任)	副總經理、公司秘書
魏明乾	副總經理
孔磊	副總經理
張玉梅	副總經理
方迪	副總經理
莫非	總法律顧問
朱岩 (於二零二五年七月二十九日獲委任)	總會計師
朱岩 (於二零二五年十月十五日獲委任)	公司秘書
李嘉士	公司秘書 — 由外聘服務機構代表擔任

董事及高級管理人員之簡介載於本年報第37至39頁。

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

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

根據上市規則第3.09D條，錢愛民女士及朱岩先生已分別於二零二五年一月二十一日及二零二六年一月十四日取得有關上市規則第3.09D條的法律意見，並已確認彼等已理解作為董事的義務。

## 董事會報告 (續)

### 獲准許的彌償條文

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

### 股票掛鈎協議

本公司於本年終或年內任何時間概無訂立任何股票掛鈎協議。

### 董事認購股份或債權證的權利

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

### 董事及高管酬金

董事及高管酬金情況載於合併財務報表附註35及37。

### 最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之五位人士中並無本公司董事。

### 管理合約

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

### 董事所佔股本權益

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員概無在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定須予備存的登記冊所記錄或依據標準守則通知本公司或香港聯交所的權益或淡倉。於本年度內，本公司董事及最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女概無持有可認購本公司或其相聯法團的股本或債權證之權利，彼等亦無行使任何該項權利。

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

## 董事會報告(續)

### 董事於交易、安排或合約之權益

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

### 董事於競爭性業務之利益

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

### 股票發行與上市情況

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

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

### 股本

本公司於二零二五年十二月三十一日之已發行股份總數為3,367,020,000股，包括：

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

本公司之股本變動詳情載於合併財務報表附註18。

## 董事會報告 (續)

### 主要股東持股情況

根據證券及期貨條例第XV部第336條備存之主要股東登記冊，顯示於二零二五年十二月三十一日，本公司已接獲下列持有有關類別的本公司已發行股本5%或以上權益或淡倉之通知。此等權益並未包括於以上披露之董事及最高行政人員之權益內。

本公司股份的好倉情況：

股東名稱	股份類別	股份數目	相關股份 身份	權益性質	佔有關類別的股本比率	佔總股本比率
北京北辰實業集團 有限責任公司 (「北辰集團」)	A股	1,175,469,731股 <sup>註</sup>	— 實益持有人	法團權益	44.19%	34.91%

註：該股份數目反映登記冊所載截至二零二五年十二月三十一日北辰集團持有的本公司股份數目，北辰集團於二零二五年十二月十六日增持本公司A股股份至合共為1,183,522,803股，佔本公司A股股本的44.49%，約佔本公司總股本的35.15%。

除上述所披露者外，根據證券及期貨條例第336條規定須予備存的登記冊所示，本公司並無接獲任何有關於二零二五年十二月三十一日在本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉的通知。

### 本公司A、H股市場十大流通股股東情況

於二零二五年十二月三十一日，本公司備存的A股及H股股東名冊所記錄，股東情況如下：

報告期末股東總數：117,396戶，其中A股115,732戶，H股1,664戶

於二零二五年十二月三十一日公司前十名股東持股情況

股東名稱 (全稱)	股份類別	期末持股數量 (股)	比例 (%)
北京北辰實業集團有限責任公司	A股	1,183,522,803	35.150
HKSCC NOMINEES LIMITED	H股	69,661,899	20.542
王府井集團股份有限公司	A股	125,300,000	3.721
中航鑫港擔保有限公司	A股	15,875,700	0.472
香港中央結算有限公司	A股	14,506,979	0.431
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產 交易型開放式指數證券投資基金	A股	13,578,666	0.403
韋瓊花	A股	12,888,825	0.383
張俊	A股	11,396,686	0.338
盧文星	A股	11,020,100	0.327
柳鋒	A股	9,463,974	0.281

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

## 董事會報告 (續)

### 委託存款及逾期定期存款

截至二零二五年十二月三十一日，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，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

### 僱員退休福利計劃

本集團之僱員退休福利計劃載於合併財務報表附註34。

### 僱員

截至二零二五年十二月三十一日，本公司僱員人數為4,729人；實行企業工資總額與企業經濟效益掛鈎的僱員酬金政策。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃。本公司定期對經營管理者提供的培訓，包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、考察等。

### 關連交易及持續關連交易

詳情載於合併財務報表附註35的關聯方交易(除下述特別說明的交易外)並不屬於上市規則第14A章須予公告或獨立股東批准規定的「關連交易」或「持續關連交易」。就本集團在截至二零二五年十二月三十一日止年度所進行的關連交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章所規定的必要要求。

於二零二五年，本公司與北辰集團(作為本公司的控股股東)及其聯繫人(不包括本集團)(「**北辰集團成員**」)根據框架協議(「**框架協議**」)將本集團的持續關連交易安排納入合併範圍以促進對持續關連交易的綜合監控及披露。本集團與北辰集團成員之間按經常基準進行的持續關連交易擬按框架協議簡化及規管。框架協議及其涵蓋的持續關連交易詳情已於本公司日期為二零二五年三月二十七日的公告(「**框架協議公告**」)內披露。以下為於截至二零二五年十二月三十一日止年度進行之持續關連交易的相關詳情。

## 董事會報告（續）

根據本公司與北辰集團於二零二五年四月一日訂立的框架協議，本集團與北辰集團成員可不時根據條款和條件進行多項交易。框架協議項下擬進行的交易類別包括(i)委託營運管理；(ii)場館配套增值服務；(iii)物業管理服務；(iv)辦公用房租賃；及(v)使用商標及標識許可。

北辰集團為本公司的控股股東，故此北辰集團為本公司的關連人士。因此，框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。由於框架協議項下估計的年度上限按上市規則第14.07條計算的一項或多項的適用百分比超過0.1%但低於5%，框架協議項下擬進行的該等交易僅須遵守上市規則第14A.76條項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

框架協議下擬進行的各類交易之費用依循與獨立第三方的定價原則釐定，與本集團用於所有客戶的定價原則一致，為確保價格均不遜於就類似交易從獨立第三方獲取的最佳價格。當本集團根據框架協議採購服務時，會參考從提供類似服務的獨立第三方獲得的價格，並透過考慮至少約兩到三家公司的可比較的報價，以確定定價合理。同樣，當集團提供服務時，會參考先前向至少兩到三家獨立方收取的類似交易價格，以確定合理的利潤率，並確保其報價具有競爭力。

簡而言之，於訂立每份個別營運協議前，本集團相關經營團隊會按情況參考自獨立第三方兩個或以上適用的報價或歷史價格作價格比較，以確保定價條款為一般商業條款或更佳條款（即按公平交易基準取得的條款或對本集團而言不遜於向獨立第三方提供的條款）。

此外，本集團相關管理團隊及其營運的附屬公司各自會不時檢查及審閱個別營運協議的條款，以確保遵守框架協議項下訂明的定價原則及相關交易依其條款進行。

框架協議項下(i)委託營運管理；(ii)場館配套增值服務；(iii)物業管理服務；(iv)辦公用房租賃；及(v)使用商標及標識許可各自的年度上限及實際交易額載列如下：

		二零二五年 一月一日至 二零二五年 三月三十一日 期間的實際交易額 (訂立框架協議之前) 人民幣萬元	二零二五年 四月一日至 二零二五年 十二月三十一日 期間的年度上限 (載列於框架 協議公告) 人民幣萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度全年的 實際交易額 人民幣萬元
<b>委託營運管理</b>	北辰實業成員從北辰集團成員收取的款項總額	491.11	5,200	4,621.65
<b>場館配套增值服務</b>	北辰實業成員向北辰集團成員支付的款項總額	0	9,000	3,963.23
	北辰實業成員從北辰集團成員收取的款項總額	5.20	5,000	33.04
<b>物業管理服務</b>	北辰實業成員從北辰集團成員收取的款項總額	3.50	1,300	92.83
<b>辦公用房租賃</b>	北辰實業成員向北辰集團成員支付的總金額	25.07	100	90.00
	北辰實業成員從北辰集團成員收取的款項總額	0	200	13.60
<b>使用商標及標識許可</b>	北辰實業成員向北辰集團成員支付的款項總額	0.25	0.75	1.00

## 董事會報告(續)

本公司獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認有關交易乃遵從一般商業條款，於本公司一般正常業務過程中進行，對本公司全體股東而言屬公平合理，符合本公司全體股東的利益。

本公司之核數師鄭鄭會計師事務所有限公司亦已覆核交易，報告有關交易(i)已獲得本公司董事會批准；(ii)根據樣本基準，有關交易的定價是按照本公司的定價政策進行；(iii)有關交易是按照規管有關交易的相關協議進行的及(iv)並無超逾各自年度上限。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、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用。

### 銀行貸款及其他借貸

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸詳情載於合併財務報表附註22。

### 優先購買權

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

### 捐款

本年度內，本集團作出的慈善及其他捐款之金額為人民幣65萬元。

### 稅收減免

本公司並不知悉股東因持有股份而可獲得任何稅收減免。

### 附屬公司

本公司各主要附屬公司之詳細資料載於合併財務報表附註9。

### 重大訴訟、仲裁事項

本年度內，本公司概無重大訴訟或仲裁事項。

### 所得稅政策

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

## 董事會報告 (續)

### 財政資源及流動資金狀況

於二零二五年十二月三十一日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零二四年十二月三十一日有18.75%的下降，為人民幣1,322,952.4萬元。

本集團於二零二五年十二月三十一日的銀行及其他借款為人民幣1,294,319.9萬元。本集團五年期公司債券年末淨額為人民幣225,648.8萬元，三年期公司債券年末淨額為人民幣32,454.9萬元，二年期公司債券年末淨額為人民幣87,330.8萬元，五年期中期票據年末淨額為人民幣313,230.9萬元，三年期中期票據年末淨額為人民幣93,269.0萬元。資產支持專項計劃融資年末淨額為人民幣285,952.3萬元。

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3,186,511.8萬元，而流動負債數額則為人民幣1,691,166.3萬元。於二零二五年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣637,640.2萬元（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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,292,276.5萬元以若干投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行及其他金融機構取得。報告期末，本集團以總負債除以總資產計算的資產負債率為70%（二零二四年十二月三十一日：68%）；以債務總額除以權益總額計算的資本負債比率為124.8%（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。於二零二五年十二月三十一日未清償的階段性擔保金額為人民幣346,102.2萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣417,544.6萬元）。

### 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21.77億元。

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，本集團於二零二五年度計提金融資產減值準備人民幣0.92億元。

## 董事會報告(續)

### 企業管治守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治。本公司在本年度內已完全遵守上市規則附錄C1所載於本年度內生效的《企業管治守則》的所有守則條文。

### 年度業績審閱

董事會審計委員會已遵照其職權範圍審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度業績及財務報表。

### 公眾持股量

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

### 核數師

於二零二一年、二零二二年及二零二三年財政年度，羅兵咸永道及普華永道中天為本公司的外聘核數師。

截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度本公司賬目經由鄭鄭會計師事務所有限公司及中興華會計師事務所(特殊普通合伙)審核。本公司將於應屆年度股東會上提呈決議案，以重新委任彼等為本公司核數師。

承董事會命

**張杰**  
董事長

中國•北京，二零二六年三月二十七日

## 獨立核數師報告



**CHENG & CHENG LIMITED**  
Certified Public Accountants 鄭鄭會計師事務所有限公司

致北京北辰實業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 意見

我們已審核第59頁至第156頁所載北京北辰實業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的合併資產負債表及截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及包括重大會計政策資料及其他解釋性資訊在內的合併財務報表附註。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二五年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

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

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，該準則亦適用於公眾利益實體的財務報表審計工作，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立核數師報告（續）

### 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資性房地產公允價值評估
- 開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 投資性房地產公允價值評估

請參閱合併財務報表附註4.1(a)和附註7

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的投資性房地產採用公允價值計量，賬面值約為人民幣159.48億元。公允價值是由管理層根據貴集團聘請的獨立專業估值師（以下簡稱「評估師」）進行的估值確定的。

貴集團的投資性房地產主要包括辦公樓、公寓、購物商場及會議中心。

- 辦公樓、公寓（除A棟以外）和購物商場：公允價值評估採用收益資本化方法（年期和租賃到期續期法），關鍵假設包括年期孳息率調整、內含報酬率和市場租金。

我們對管理層對於投資性房地產公允價值的評估實施了以下主要程序：

- 我們瞭解了管理層與公允價值評估相關的關鍵內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏向的敏感性，評估了重大錯報的固有風險。
- 我們對評估師的專業勝任能力、專業素質和客觀性進行了評價。
- 我們取得並閱讀了投資性房地產的公允價值評估報告，並與評估師進行了討論，以瞭解其採用的評估方法及關鍵假設。

## 獨立核數師報告（續）

### 關鍵審計事項（續）

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 投資性房地產公允價值評估（續）

- 會議中心及公寓A棟：公允價值評估採用貼現現金流量預測法，關鍵假設包括預計租金水平和折現率。

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

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

- 我們把評估師所使用的投資性房地產相關的信息核對至管理層的記錄，如地理位置、房屋年齡、出租率及平均租金水平。

- 基於我們對集團業務及房地產行業的瞭解，我們對評估師採用的評估方法的合理性進行了評估。

- 此外，我們聘請獨立的估值專家，協助我們對評估師所採用的評估方法進行了評估，並以抽樣方式將投資性房地產的評估結果與我們獨立形成的市場預期進行比較。

## 獨立核數師報告（續）

### 關鍵審計事項（續）

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估

請參閱合併財務報表附註4.1(b)、附註13和附註14

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及待出售已落成物業約合人民幣221.99億元（約佔貴集團總資產的42.8%）。管理層對二零二五年十二月三十一日的開發中物業及待出售已落成物業的可變現淨值進行了評估，開發中物業及待出售已落成物業的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低者計量。

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

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

- 我們瞭解了管理層與開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估相關的關鍵內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水準如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏向的敏感性，評估了重大錯報的固有風險。
- 我們採用抽樣的方法對與開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估相關的關鍵控制點進行測試。
- 我們評估了以前期間對開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估結果，以評價管理層作出估計的流程的有效性。

## 獨立核數師報告（續）

### 關鍵審計事項（續）

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

##### 開發中物業及待出售已落成物業可變現淨值的評估（續）

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

- 我們取得了管理層確定可變現淨值的計算表，評估管理層採用的估值方法，並採用抽樣的方法對管理層在評估中採用的關鍵估計執行了以下審計程序：
  - 將預計銷售價格與近期市場銷售價格進行了比較，包括集團在同一項目的市場銷售價格或具有類似大小、用途及地點的可比物業的現行市場銷售價格。
  - 將預計銷售費用佔預計銷售價格的比例，與同類型已竣工項目的實際平均銷售費用佔銷售收入的比例進行了比較。
  - 根據相關的稅收規定，通過重新計算的方法對管理層採用的與銷售相關的稅費的合理性進行了評估。
  - 將至完工時預計將要發生的成本與管理層所批准的預算進行了核對，並與管理層同類型已竣工項目的實際成本進行了比較。
  - 進行敏感性分析，以確定關鍵假設發生何種程度的變化（無論是單獨變化還是共同變化）會導致與開發中物業及待出售已落成物業出現重大錯報。

## 獨立核數師報告（續）

### 其他信息

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

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

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

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

### 董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

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

## 獨立核數師報告（續）

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任（續）

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

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

## 獨立核數師報告（續）

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任（續）

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

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

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

#### 鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

鄭康祥

執業證書編號：P01802

香港，二零二六年三月二十七日

## 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	6	375,719	386,821
投資性房地產	7	15,947,598	16,297,009
物業、廠房及設備	8	2,186,551	2,314,535
按權益法入賬的投資	10	347,611	268,299
遞延所得稅資產	23	1,007,605	1,159,616
其他應收款及預付款項	12	138,056	154,156
		<b>20,003,140</b>	20,580,436
<b>流動資產</b>			
開發中物業	13	7,606,451	8,680,201
待出售已落成物業	14	14,592,099	17,371,429
其他存貨	15	40,097	42,418
應收賬款、其他應收款及預付款項	12	2,570,302	3,039,682
受限制銀行存款	16	679,767	1,121,919
現金及現金等價物	17	6,376,402	6,783,364
		<b>31,865,118</b>	37,039,013
<b>總資產</b>		<b>51,868,258</b>	57,619,449
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	22	15,636,190	15,645,024
自其他方取得的借款	20	1,361,500	5,089,501
辭退福利	34	95,401	86,939
遞延所得稅負債	23	2,175,389	2,194,392
租賃負債	6	2,432	–
遞延收益		235	1,653
		<b>19,271,147</b>	23,017,509
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	20	5,217,542	5,992,601
自其他方取得的借款／款項	20	4,931,639	1,717,994
合同負債	5	1,122,953	1,475,855
當期所得稅負債	21	699,391	1,526,586
租賃負債	6	21,354	20,543
短期借款	22	253	–
一年內到期的長期借款	22	4,918,531	5,517,749
		<b>16,911,663</b>	16,251,328
<b>總負債</b>		<b>36,182,810</b>	39,268,837
<b>淨資產</b>		<b>15,685,448</b>	18,350,612

## 合併資產負債表（續）

	附註	於十二月三十一日	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>權益</b>			
股本	18	<b>3,367,020</b>	3,367,020
其他儲備	19	<b>4,858,661</b>	4,830,304
留存收益	19	<b>5,003,843</b>	8,086,081
本公司普通股股東應佔資本及儲備		<b>13,229,524</b>	16,283,405
非控制性權益	9	<b>2,455,924</b>	2,067,207
<b>總權益</b>		<b>15,685,448</b>	18,350,612

請結合後文的附註閱讀以上合併資產負債表。

第59至156頁的合併財務報表已由董事會於二零二六年三月二十七日批核，並代表董事會簽署。



張杰  
董事



梁捷  
董事

## 合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	5	6,060,486	7,152,407
銷售成本	24	(6,281,456)	(7,850,456)
<b>毛損</b>		<b>(220,970)</b>	(698,049)
銷售及推廣費用	24	(393,997)	(401,011)
管理費用	24	(885,981)	(827,312)
計提金融資產減值損失淨額		(92,436)	(154,777)
其他收益及其他損失－淨額	25	(309,735)	(409,684)
<b>營運虧損</b>		<b>(1,903,119)</b>	(2,490,833)
融資收益	27	26,217	139,419
融資成本	27	(928,712)	(1,027,400)
融資成本－淨額	27	(902,495)	(887,981)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額		16,943	129,631
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(2,788,671)</b>	(3,249,183)
所得稅費用	28	(493,018)	(337,030)
<b>年度虧損</b>		<b>(3,281,689)</b>	(3,586,213)
<b>歸屬於：</b>			
本公司普通股股東	29	(3,045,337)	(2,992,483)
非控制性權益		(236,352)	(593,730)
		<b>(3,281,689)</b>	(3,586,213)
<b>每股虧損歸屬於本公司普通股股東</b> <b>(以每股人民幣分計)(基本和攤薄)</b>	29	<b>(90.45)</b>	(88.88)

請結合後文的附註閱讀以上合併利潤表。

## 合併綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>年度虧損</b>		<b>(3,281,689)</b>	(3,586,213)
<b>其他綜合(虧損)/收益</b>			
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	19	—	50,694
離職後福利義務的重新計量	19	<b>(8,499)</b>	9,062
<b>本年度其他綜合(虧損)/收益，扣除稅項</b>		<b>(8,499)</b>	59,756
<b>本年度綜合虧損</b>		<b>(3,290,188)</b>	(3,526,457)
<b>歸屬於：</b>			
本公司普通股股東		<b>(3,053,836)</b>	(2,932,727)
非控制性權益		<b>(236,352)</b>	(593,730)
		<b>(3,290,188)</b>	(3,526,457)

請結合後文附註閱讀以上合併綜合收益表。

## 合併權益變動表

	歸屬於本公司普通股股東				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備 (附註19)	留存收益	合計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>於二零二五年一月一日</b>	<b>3,367,020</b>	<b>4,830,304</b>	<b>8,086,081</b>	<b>16,283,405</b>	<b>2,067,207</b>	<b>18,350,612</b>
年度虧損	-	-	(3,045,337)	(3,045,337)	(236,352)	(3,281,689)
其他綜合虧損	-	(8,499)	-	(8,499)	-	(8,499)
<b>綜合虧損總額</b>	<b>-</b>	<b>(8,499)</b>	<b>(3,045,337)</b>	<b>(3,053,836)</b>	<b>(236,352)</b>	<b>(3,290,188)</b>
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>						
計提法定盈餘公積	-	36,901	(36,901)	-	-	-
非控制性權益注入資本	-	-	-	-	706,015	706,015
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
未發生控制權變動下增持附屬公司權益	-	(45)	-	(45)	(579)	(624)
註銷附屬公司時向非控制性權益返還資本	-	-	-	-	(15,000)	(15,000)
對非控制性權益分配的股息	-	-	-	-	(14,686)	(14,686)
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額</b>	<b>-</b>	<b>36,856</b>	<b>(36,901)</b>	<b>(45)</b>	<b>625,069</b>	<b>625,024</b>
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>	<b>3,367,020</b>	<b>4,858,661</b>	<b>5,003,843</b>	<b>13,229,524</b>	<b>2,455,924</b>	<b>15,685,448</b>

## 合併權益變動表（續）

	歸屬於本公司普通股股東			合計	非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備 (附註19)	留存收益			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
<b>於二零二四年一月一日</b>	3,367,020	4,948,137	11,229,013	19,544,170	2,683,690	22,227,860
年度虧損	-	-	(2,992,483)	(2,992,483)	(593,730)	(3,586,213)
其他綜合收益	-	59,756	-	59,756	-	59,756
<b>綜合收益/(虧損)總額</b>	-	59,756	(2,992,483)	(2,932,727)	(593,730)	(3,526,457)
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>						
2023末期股息	-	-	(67,340)	(67,340)	-	(67,340)
計提法定盈餘公積	-	83,109	(83,109)	-	-	-
非控制性權益注入資金收益	-	-	-	-	4,900	4,900
對非控制性權益分配的股息	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)
不涉及控制權變更的附屬公司收購	-	(260,698)	-	(260,698)	80,898	(179,800)
處置附屬公司	-	-	-	-	(88,551)	(88,551)
<b>與權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額</b>	-	(177,589)	(150,449)	(328,038)	(22,753)	(350,791)
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>	3,367,020	4,830,304	8,086,081	16,283,405	2,067,207	18,350,612

請結合後文的附註閱讀以上合併權益變動表。

## 合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金	31	<b>2,018,189</b>	1,281,673
已收利息		<b>26,217</b>	139,419
已付利息		<b>(980,960)</b>	(1,210,688)
已付所得稅		<b>(918,075)</b>	(512,707)
經營活動所產生／(使用)的淨現金		<b>145,371</b>	(302,303)
<b>投資活動的現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		<b>(35,171)</b>	(74,305)
購置投資性房地產		<b>(29,000)</b>	(67,023)
撥付資金予非控制性權益		<b>(98,000)</b>	–
借款／撥付資金予關聯方		–	(538,995)
關聯方償還貸款		–	641,285
收到的貸款及其他投資利息		<b>296</b>	49,527
出售物業、廠房及設備和投資性房地產所得款		<b>1,957</b>	1,762
投資合營企業支付的款項		<b>(4,655)</b>	(245)
收取自合營企業之股息		<b>3,005</b>	–
未改變股權比例下取得附屬公司控制權所得之款項		<b>27,572</b>	–
註銷合營企業所得		–	16,315
處置合營企業所得		–	19,647
處置附屬公司所得		<b>4,783</b>	43,409
投資活動所(使用)／產生的淨現金		<b>(129,213)</b>	91,377

## 合併現金流量表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款及發行債券所得款		2,474,326	3,470,167
償還借款及債券		(3,066,430)	(2,871,606)
償還有抵押商業證券		–	(721,937)
自北辰集團取得的借款	35(ii)	605,000	1,555,000
償還北辰集團的借款	35(ii)	(426,000)	(2,800,000)
自非控制性權益取得的借款／款項		3,950	57,428
償還非控制性權益的借款／款項		(28)	(104,810)
自其他關聯方取得的款項		26,168	32,489
償還其他關聯方借款		(2,510)	(17,248)
自非控制性權益取得的實收資本		4,900	4,900
註銷附屬公司時向非控制性權益返還資本		(15,000)	–
向本公司股東支付股息		–	(67,340)
向非控制性權益支付股息		(9,686)	(20,000)
償還租賃負債的本金部分		(23,906)	(29,517)
自非控制性權益收購附屬公司額外權益的付款		–	(4,738)
自北辰集團收購附屬公司額外權益的付款		(624)	–
借款保證金淨減少		6,720	6,020
融資活動所使用的淨現金		(423,120)	(1,511,192)
<b>現金及現金等價物淨減少</b>			
年初現金及現金等價物		6,783,364	8,505,482
年末現金及現金等價物	17	6,376,402	6,783,364

請結合後文的附註閱讀以上合併現金流量表。

## 合併財務報表附註

### 1. 一般資料

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

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

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

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為在中國進行會展及配套設施服務、房地產開發。

除另有指明外，合併財務報表均以人民幣元為呈列單位。本合併財務報表已經由董事會於二零二六年三月二十七批准刊發。

### 2. 編製基礎

#### (i) 遵循香港財務報告準則及香港公司條例

本公司合併財務報表是根據《香港財務報告準則會計準則》(此統稱包括香港會計師公會所頒佈的《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋，香港公認會計準則)及香港《公司條例》(第622章)的披露規定編製。本合併財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

編製本合併財務報表時，除投資性房地產以公允價值計量外，其餘項目均以歷史成本計價(附註7)。

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

#### (ii) 本集團採納的新訂和經修訂準則

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年度報告期間生效並首次採納。

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。

## 合併財務報表附註（續）

### 2. 編製基礎（續）

#### (iii) 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，在二零二五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。本集團正在評估這些發展在首次適用期間將會產生何種影響。截至目前為止，除香港財務報告準則第18號將對損益列報產生影響外，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。本集團仍在評估採用香港財務報告準則第18號的影響。

金融工具的分類及計量－香港財務報告準則第9號及第7號之修訂	二零二六年一月一日
香港會計準則第11卷之年度改進	二零二六年一月一日
依賴自然能源生產電力的合同－香港財務報告準則第9號及第7號之修訂	二零二六年一月一日
財務報表列報和披露－香港財務報告準則第18號	二零二七年一月一日
折算為惡性通貨膨脹列報貨幣－香港會計準則第21號之修訂	二零二七年一月一日
無公共受託責任的子公司：披露－香港財務報告準則第19號及其修訂	二零二七年一月一日
投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資	待定
－香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	

### 3. 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

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

##### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

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

##### (ii) 現金流量及公允價值利率風險

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

於二零二五年十二月三十一日，假若以浮動利率計算的借款利率上升或下降100個基點，其他因素保持不變，在扣除資本化利息的影響後本集團的稅後虧損會增加或減少約人民幣64,789,000元（二零二四年：人民幣51,296,000元）。

## 合併財務報表附註（續）

### 3. 財務風險管理（續）

#### 3.1 財務風險因素（續）

##### (b) 信用風險

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

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

本集團應收賬款結餘主要為向第三方客戶銷售商品及出售物業、提供物業租賃及相關服務產生。本集團的沒有顯著來自客戶的信用風險。其他應收款主要為應收北京金隅集團股份有限公司的附屬公司（「北京金隅」）（本集團部分附屬公司的非控制權益）、其他非控制性權益及關聯方的款項。本集團考慮其客戶／債務人的財務狀況、過往經驗和其他因素，持續地對其財務狀況作出單獨的信用評估，且通常不要求客戶／債務人就未償付結餘進行抵押。本集團根據應收賬款的預計收回情況及時間計提呆賬準備，實際損失均在管理層預計內。管理層認為本集團應收賬款結餘無重大信用風險。

本集團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。有關該安排及相關信用風險的更多詳情，請參閱附註3.1(b)財務擔保。

##### 金融資產減值

本集團持有的如下兩種金融資產在預期信用損失模型的適用範圍內：

- 應收賬款
- 其他以攤餘成本計量的金融資產

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

## 合併財務報表附註（續）

### 3. 財務風險管理（續）

#### 3.1 財務風險因素（續）

##### (b) 信用風險（續）

##### 金融資產減值（續）

##### 應收賬款

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

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

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收賬款的損失準備具體如下：

二零二五年十二月三十一日	未逾期	逾期 1-30天	逾期 30-90天	逾期 超過90天	合計
<b>物業開發</b>					
預期損失率(%)	不適用	不適用	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	-	-	-	44	44
損失準備(人民幣千元)	-	-	-	44	44
<b>物業管理</b>					
預期損失率(%)	42.65%	不適用	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	27,755	-	-	43,960	71,715
損失準備(人民幣千元)	11,838	-	-	43,960	55,798
<b>酒店</b>					
預期損失率(%)	1.30%	0.00%	0.00%	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	22,465	1	11	409	22,886
損失準備(人民幣千元)	293	-	-	409	702
<b>會展服務</b>					
預期損失率(%)	1.87%	2.97%	4.45%	75.55%	
賬面總值(人民幣千元)	61,517	17,955	10,842	38,164	128,478
損失準備(人民幣千元)	1,149	534	483	28,833	30,999
<b>租賃 - 購物商場</b>					
預期損失率(%)	不適用	不適用	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	-	-	-	28,102	28,102
損失準備(人民幣千元)	-	-	-	28,102	28,102
<b>租賃 - 其他</b>					
預期損失率(%)	0.01%	0.65%	不適用	75.30%	
賬面總值(人民幣千元)	72,390	153	-	2,939	75,482
損失準備(人民幣千元)	8	1	-	2,213	2,222

## 合併財務報表附註（續）

### 3. 財務風險管理（續）

#### 3.1 財務風險因素（續）

##### (b) 信用風險（續）

##### 金融資產減值（續）

##### 應收賬款（續）

二零二四年十二月三十一日	未逾期	逾期 1-30天	逾期 30-90天	逾期 超過90天	合計
<b>物業開發</b>					
預期損失率(%)	不適用	不適用	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	-	-	-	44	44
損失準備(人民幣千元)	-	-	-	44	44
<b>物業管理</b>					
預期損失率(%)	22.46%	30.36%	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	21,297	56	-	34,460	55,813
損失準備(人民幣千元)	4,784	17	-	34,460	39,261
<b>酒店</b>					
預期損失率(%)	0.27%	0.34%	不適用	52.05%	
賬面總值(人民幣千元)	25,375	291	-	1,049	26,715
損失準備(人民幣千元)	69	1	-	546	616
<b>會展服務</b>					
預期損失率(%)	1.63%	2.33%	3.50%	49.57%	
賬面總值(人民幣千元)	54,475	6,135	2,489	30,081	93,180
損失準備(人民幣千元)	887	143	87	14,911	16,028
<b>租賃 - 購物商場</b>					
預期損失率(%)	不適用	不適用	不適用	100.00%	
賬面總值(人民幣千元)	-	-	-	28,102	28,102
損失準備(人民幣千元)	-	-	-	28,102	28,102
<b>租賃 - 其他</b>					
預期損失率(%)	0.02%	0.08%	0.37%	37.99%	
賬面總值(人民幣千元)	74,750	1,194	267	1,645	77,856
損失準備(人民幣千元)	15	1	1	625	642

## 合併財務報表附註（續）

### 3. 財務風險管理（續）

#### 3.1 財務風險因素（續）

##### (b) 信用風險（續）

金融資產減值（續）

應收賬款（續）

本集團將應收賬款於資產負債表日的損失準備調節至期初損失準備，具體如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日的期初損失準備	(84,693)	(61,235)
計入損益的損失準備增加，淨額	(33,231)	(23,771)
本年度核銷的應收賬款	57	313
於十二月三十一日的期末損失準備	(117,867)	(84,693)

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的應收賬款核銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括債務人無法按計劃償付本集團款項。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團存在核銷的應收賬款為人民幣57,000元（二零二四年：本集團存在核銷為人民幣313,000元）。

其他應收款

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

本集團預期的信用損失模型假設列示如下：

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

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

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



## 合併財務報表附註 (續)

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (c) 流動性風險

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

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

	1年以下 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>					
借款(包括應付利息)	5,531,846	4,330,090	5,152,143	7,779,763	22,793,842
應付賬款、其他應付款及自其他 方取得的借款/款項(附註i)	9,979,176	803,749	602,112	5,175	11,390,212
租賃負債	21,984	2,450	-	-	24,434
	<b>15,533,006</b>	<b>5,136,289</b>	<b>5,754,255</b>	<b>7,784,938</b>	<b>34,208,488</b>
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>					
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、其他應付款及自其他 方取得的借款/款項(附註i)	7,804,253	4,405,936	850,578	-	13,060,767
租賃負債	21,403	-	-	-	21,403
	<b>14,101,891</b>	<b>11,529,267</b>	<b>4,912,194</b>	<b>9,792,065</b>	<b>40,335,417</b>

附註：

- (i) 不包括應付職工薪酬、其他應付稅金及預收租客的租賃收益。
- (ii) 上表不包括附註32中披露的財務擔保可能導致的或有負債。

## 合併財務報表附註（續）

### 3. 財務風險管理（續）

#### 3.2 資本風險管理

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

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

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

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，資產負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
資產負債比率	70%	68%

#### 3.3 公允價值估計

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團除投資性房地產外不存在其他以公允價值計量的資產及負債。公允價值釐定的不同層級定義如下：

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

投資性房地產的公允價值披露於附註7。

本集團持有的金融資產和金融負債的賬面值均近乎於其公允價值。

在附註4.2中描述的財務擔保的公允價值認為並不重大。

## 合併財務報表附註（續）

### 4. 關鍵會計估計及判斷

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

#### 4.1 關鍵會計估計及假設

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

##### (a) 投資性房地產公允價值的估計

本集團的投資性房地產每年由獨立專業估值師執行獨立估值，以釐定其公允價值。判斷及假設之詳情披露於附註7。

##### (b) 開發中物業及待出售已落成物業減值的估計

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

##### (c) 當期及遞延所得稅

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

與暫時性差異和稅務虧損相關的遞延所得稅資產僅在管理層認為未來很可能會產生應課稅利潤而就此可利用暫時性差異或稅務虧損進行抵免時才予以確認。當預期結果與初始估計存在差異，該等差異將對該等估計發生變更期間確認的對遞延所得稅資產和稅務費用產生影響。

##### (d) 土地增值稅

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

##### (e) 估計待出售已落成物業建築成本

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

## 合併財務報表附註（續）

### 4. 關鍵會計估計及判斷（續）

#### 4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

##### 收入確認

如附註5所披露，本集團已按照政策確認出售待出售已落成物業的收入。在評估被審計實體何時將物業控制權轉移給買方時，需要檢查交易的具體情況。在多數情況下，控制權的轉移時點會與物業的公允權益交付予買方之時點相一致。

如附註32所披露，本集團就若干銀行就本集團物業若干購房客戶安排的按揭貸款授出的按揭貸款提供擔保。當購房客戶向各銀行提交相關的財產所有權證書時，這些擔保將到期。為獲得抵押，購房客戶在交付物業時將按照中國相關法規結算合同總額的一定百分比。本公司董事認為，該等結算充分證明了購房客戶承諾履行銀行貸款的合同責任。另外，根據過去的經驗，購房客戶沒有因重大違約而導致銀行擔保被追索的情況出現。因此，董事認為，與物業相關的控制權已轉移至購房客戶。

### 5. 分部信息

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，管理層對會展及配套設施服務、房地產開發的業務進行業績評估。會展及配套設施服務為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店的分部；房地產開發為銷售發展物業的分部。

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性房地產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性房地產的公允價值損失，包含土地增值稅及以扣除累計折舊後成本法計量的投資性房地產計提的折舊及減值。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，分部總資產中投資性房地產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。

## 合併財務報表附註（續）

### 5. 分部信息（續）

本集團收入包括會展及配套設施服務的收入、房地產開發的銷售收入。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度確認的收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>收入</b>		
會展及配套設施服務分部	2,976,591	2,960,768
房地產開發分部	2,919,548	4,010,608
	5,896,139	6,971,376
其他分部	164,347	181,031
	6,060,486	7,152,407

截至二零二五年及二零二四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通過以下分部從銷售物業、商品和提供服務中獲得收入：

	在某一時點	在一段時間內
	人民幣千元	人民幣千元
<b>根據香港財務報告準則第15號確認之收入</b>		
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>		
會展及配套設施服務分部*	575,586	1,065,887
房地產開發分部	2,919,548	—
其他分部	21,441	142,906
	3,516,575	1,208,793
<b>根據香港財務報告準則第15號確認之收入</b>		
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>		
會展及配套設施服務分部*	535,666	921,834
房地產開發分部	4,010,608	—
其他分部	16,289	164,742
	4,562,563	1,086,576

\* 截至二零二五年十二月三十一日止年度，租金收入為人民幣1,335,118,000元（二零二四年：人民幣1,503,268,000元）在租賃期內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。

## 合併財務報表附註 (續)

### 5. 分部信息 (續)

本集團其他分部主要為其他零星業務的運營，任一業務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。

截至二零二五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	會展及配套 設施服務 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
分部收入總額	3,224,238	2,919,548	198,453	6,342,239
分部間收入	(247,647)	—	(34,106)	(281,753)
來自外部客戶的收入	2,976,591	2,919,548	164,347	6,060,486
調整後除所得稅前利潤／(虧損)	348,561	(2,953,043)	(57,976)	(2,662,458)
調整後除所得稅前利潤／(虧損) 主要包括：				
調整後營業成本	(1,772,972)	(2,175,301)	(127,840)	(4,076,113)
調整後折舊	(423,857)	(32,442)	(8,602)	(464,901)
融資收益	3,388	4,989	12	8,389
融資成本	(695)	(787,609)	—	(788,304)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額	4,854	12,089	—	16,943
調整後所得稅抵免／(費用)	(91,587)	(490,980)	5,992	(576,575)

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	會展及配套 設施服務 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
分部收入總額	3,256,710	4,023,389	220,022	7,500,121
分部間收入	(295,942)	(12,781)	(38,991)	(347,714)
來自外部客戶的收入	2,960,768	4,010,608	181,031	7,152,407
調整後除所得稅前利潤／(虧損)	492,087	(3,420,167)	(52,784)	(2,980,864)
調整後除所得稅前利潤／(虧損) 主要包括：				
調整後營業成本	(1,627,623)	(3,518,346)	(140,798)	(5,286,767)
調整後折舊	(389,662)	(33,660)	(9,454)	(432,776)
融資收益	2,491	18,583	26	21,100
融資成本	(213)	(862,018)	—	(862,231)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額	1,921	127,710	—	129,631
調整後所得稅抵免／(費用)	(90,307)	(347,335)	2,570	(435,072)

## 合併財務報表附註（續）

### 5. 分部信息（續）

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日分部信息如下：

業務分部	會展及配套 設施服務 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
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>				
總分部資產	10,401,908	27,477,196	87,671	37,966,775
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	15,391	332,220	—	347,611
新增非流動資產*	39,333	5,690	1,942	46,965
總分部負債	1,190,397	21,953,063	276,847	23,420,307
合同負債	127,296	985,218	10,439	1,122,953
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>				
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、其他應收款及預付款項及遞延所得稅資產。

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。

由本集團持有的部分計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。

截至二零二五年十二月三十一日，合同負債主要包括預售物業收取的款項，該等款項通常是在履行合同前收到的。本年度合同負債的減少與本集團合同銷售額的下降一致。

## 合併財務報表附註（續）

### 5. 分部信息（續）

下表所示為本報告期內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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
計入年初合同負債餘額的已確認收入		
會展及配套設施服務分部	238,893	118,668
房地產開發分部	860,129	1,585,115
其他分部	5,705	5,381
	<b>1,104,727</b>	<b>1,709,164</b>

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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>可報告分部除所得稅前虧損</b>	<b>(2,662,458)</b>	<b>(2,980,864)</b>
總部費用	(134,897)	(126,933)
總部融資成本	(140,408)	(165,169)
總部融資收益	17,828	118,319
信用減值損失(計提)/轉回	(881)	2,147
其他收益及其他損失－淨額	141	175
投資性房地產公允價值損失(附註25)	(370,839)	(575,267)
沖回投資性房地產折舊及減值	294,827	354,556
土地增值稅(附註28)	208,016	123,853
<b>除所得稅前虧損</b>	<b>(2,788,671)</b>	<b>(3,249,183)</b>

## 合併財務報表附註（續）

### 5. 分部信息（續）

可報告分部資產及負債與本集團的總資產及負債調節如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>總分部資產</b>	<b>37,966,775</b>	42,883,165
總部遞延所得稅資產	204,191	326,299
總部存款	4,938,284	5,598,225
投資性房地產累計公允價值收益	4,488,787	4,859,626
沖回投資性房地產累計折舊及減值準備	4,212,765	3,917,938
其他總部資產	57,456	34,196
<b>合併資產負債表列示之總資產</b>	<b>51,868,258</b>	57,619,449
<b>總分部負債</b>	<b>23,420,307</b>	22,866,101
總部遞延所得稅負債	2,175,389	2,194,392
總部借款	6,834,404	8,683,101
其他總部負債	3,752,710	5,525,243
<b>合併資產負債表列示之總負債</b>	<b>36,182,810</b>	39,268,837

本集團可報告分部列示的折舊費用與物業、廠房及設備（附註8）中及使用權資產（附註6）中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資性房地產折舊及其他相關調整總計人民幣266,541,000元（二零二四年：人民幣226,169,000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的調節項，包括總部費用、總部融資成本、總部融資收益、投資性房地產公允價值損失、沖回投資性房地產折舊及減值及其他對所得稅費用的影響總計人民幣83,557,000元（二零二四年：人民幣98,042,000元）。

本公司及其附屬公司於中華人民共和國（中國）設立，本集團截至二零二五年及二零二四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。

於二零二五年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（超過集團收入的10%）。

## 合併財務報表附註（續）

### 5. 分部信息（續）

#### 收入確認會計政策

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

##### (i) 提供服務

提供會展服務、酒店服務、商業及物業管理服務的收入按截至報告期末實際提供的服務佔將提供的全部服務的比例確認收入，因為客戶是同時獲取並享受這些服務利益的。該比例是基於實際所消耗的勞務時間佔預計消耗的總勞務時間的比例而確定。對外提供酒店餐飲服務的收入於餐飲服務結束後確認。於資產負債表日，本集團重新估計已完成服務的進度以反映業績變動。

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

當本公司提供的服務超過付款金額時，確認合同資產。當付款金額超過提供的服務時，確認合同負債。

##### (ii) 土地開發及轉售

本集團開發及出售住宅物業。收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。由於合同限制，物業通常對本集團不具有特定用途。但是，本集團於客戶接納物業時或根據合約被視為已獲接納時（即客戶有能力直接使用物業且取得該物業所有剩餘利益之時點）不會產生可強制執行的付款請求權，此時客戶有能力指導使用物業並獲得物業的幾乎所有剩餘利益。因此，收入在客戶接納物業時或根據合約被視為已獲接納時時確認，即客戶有能力直接使用物業且取得該物業所有剩餘利益之時點。

收入按合同約定交易價格計量。客戶應於接納物業時或根據合約被視為已獲接納時（即客戶有能力直接使用物業且取得該物業所有剩餘利益之時點）支付全部對價。

## 合併財務報表附註（續）

### 6. 使用權資產及租賃

#### (a) 使用權資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	386,821	414,133
增加	26,169	16,339
租賃終止	-	(1,086)
折舊	(37,271)	(42,565)
於十二月三十一日	<b>375,719</b>	386,821

附註：

- (i) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團使用權資產包括土地使用權、租入土地及物業，詳情參見以下附註(b)。
- (ii) 於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面淨值為人民幣362,664,000元（二零二四年：人民幣376,574,000元）的使用權資產作為銀行及其他借款的抵押物（附註22）。

#### (b) 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃信息。

##### (i) 合併資產負債表內確認的金額

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
土地使用權及租入土地*	366,824	380,674
租入物業	8,895	6,147
	<b>375,719</b>	386,821

- \* 截至二零二五年十二月三十一日，本集團從中國政府取得的土地使用權的使用期限為40-70年，賬面值為人民幣362,664,000元（二零二四年：人民幣376,574,000元）。截至二零二五年十二月三十一日，賬面值為人民幣4,160,000元（二零二四年：人民幣4,100,000元）的租入土地為從北辰集團租入土地的賬面淨值，租期為1年。

## 合併財務報表附註（續）

### 6. 使用權資產及租賃（續）

#### (b) 租賃（續）

##### (i) 合併資產負債表內確認的金額（續）

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>租賃負債</b>		
流動	21,354	20,543
非流動	2,432	-
	<b>23,786</b>	20,543

##### (ii) 合併利潤表內確認的金額

合併利潤表列示的下列金額與租賃有關：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
使用權資產的折舊費用	37,271	42,565
租賃負債的利息費用（計入融資成本）	979	1,498
與短期租賃相關的費用（計入銷售成本、 銷售及推廣費用和管理費用）	16,745	21,620

二零二五年租賃總現金流出為人民幣40,651,000元（二零二四年：人民幣52,635,000元）。

##### (iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團承租不同的土地、物業及設備。租賃合同通常按1年至6年的固定期限簽訂。

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

本集團所有簽訂租賃合同不包含可變租賃付款額，續租選擇權和終止租賃選擇權，並且本集團不提供餘值擔保。

## 合併財務報表附註（續）

### 6. 使用權資產及租賃（續）

#### (b) 租賃（續）

##### (iii) 本集團的租賃活動及其會計處理（續）

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產並確認相應負債。

合同可以包含租賃成分和非租賃成分。本集團按照各自獨立的租賃價格將合同中的對價分攤至租賃成分和非租賃成分。但是，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團選擇不區分租賃成分和非租賃成分，而是作為單一租賃成分入賬。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即單個承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，以類似條款、抵押及條件借入資金而必須支付的利率。關於租賃的其他會計政策，請參見附註38.17。

為確定增量借款利率，本集團應：

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

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

對於符合投資性房地產定義的使用權資產，後續以公允價值進行計量。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在目標資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。

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

## 合併財務報表附註（續）

### 7. 投資性房地產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>公允價值</b>		
於一月一日	16,297,009	16,739,636
增加	21,484	44,197
轉撥自物業、廠房及設備	-	25,807
處置	(56)	(1,454)
計入損益的公允價值損失	(370,839)	(575,267)
由物業、廠房及設備轉入時計入其他綜合收益的公允價值收益	-	67,592
其他(附註)	-	(3,502)
於十二月三十一日	<b>15,947,598</b>	16,297,009

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

#### (a) 已於合併利潤表中確認的投資性房地產金額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
租金收入	1,216,303	1,397,319
產生租金收入的投資性房地產的直接營運費用	(659,003)	(684,580)
不產生租金收入的直接營運費用	(421,136)	(406,605)
計入損益的公允價值損失	(370,839)	(575,267)

本集團投資性房地產的業務模式旨在通過使用而非出售而消費投資性房地產帶來的幾乎所有經濟利益。本集團採用與收回該等投資性房地產預期方式相符的稅率和計稅基數，計量投資性房地產暫時性差異相關的遞延所得稅(附註23)。

本集團的維修、維護及改造的合同義務，詳情見附註33(a)。

投資性房地產按照經營租賃向租客出租，租客每月或每季度支付租金。當本集團認為有必要降低信用風險時，本集團可能在租賃期內收取保證金。某些租賃包括基於租戶收入的可變租賃付款條款。

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

關於投資性房地產租賃的最低租賃付款額應收款的信息，參見附註33(b)。

## 合併財務報表附註（續）

### 7. 投資性房地產（續）

#### (b) 估值基準

本集團的投資性房地產由外部估值師睿峰評估諮詢有限公司執行獨立估值，以釐定其在二零二五年及二零二四年十二月三十一日的公允價值。

##### (i) 公允價值層級

	於十二月三十一日 使用重大的不可觀察輸入 的公允價值（第3層）	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經常性公允價值計量的投資性房地產包括：		
辦公樓	6,454,200	6,581,900
公寓	2,051,880	2,115,270
會議中心	3,966,000	4,009,000
購物商場	3,463,100	3,578,600
其他	12,418	12,239
	<b>15,947,598</b>	<b>16,297,009</b>

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

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

年內第1、2、3層之間並無轉撥。

##### (ii) 本集團的估值流程

本集團的投資性房地產由獨立專業估值師在二零二五年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。所有投資性房地產現時得到最高及最佳運用。

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

在每個財政年度末，財務部將會：

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

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

## 合併財務報表附註（續）

### 7. 投資性房地產（續）

#### (b) 估值基準（續）

##### (iii) 估值技術

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

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

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

## 合併財務報表附註（續）

### 7. 投資性房地產（續）

#### (b) 估值基準（續）

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的數據（第3層）

下表採用估值法分析了以公允價值計量的投資性房地產。

描述	二零二五年 十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入的 範圍(或然率 - 加權平均)	不可觀察輸入 對公允價值的關係
投資性房地產－辦公樓、公寓 (除A棟以外)和購物商場	11,906,180	收益法(年期和租賃 到期續租法)	年期孳息率調整	向下調整到期續期率 0.5%-1.0%	年期孳息率調整越高， 公允價值越低
			內含報酬率	內含報酬率1.8%-8.0%	內含報酬率越高， 公允價值越低
			市場租金	每平方米每天人民幣 0.66-13.70元	市場租金越高， 公允價值越高
投資性房地產－會議中心	3,966,000	貼現現金流量	租值	從第一年至第五年 每平方米每天人民幣 4.15-6.95元	租值越高，公允價值越高
			貼現率	貼現率9.5%-10.5%	貼現率越高， 公允價值越低
投資性房地產－公寓A棟	63,000	貼現現金流量	平均房價	從第一年至第五年 每間房每天人民幣 420-460元	平均房價越高， 公允價值越高
			貼現率	8.5%	貼現率越高， 公允價值越低
投資性房地產－其他	12,418	貼現現金流量	年租金	每年約人民幣 17,084,000元	年租金越高， 公允價值越高
			貼現率	3.0%	貼現率越高， 公允價值越低

## 合併財務報表附註 (續)

### 7. 投資性房地產(續)

#### (b) 估值基準(續)

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的數據(第3層)(續)

描述	二零二四年 十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入的 範圍(或然率 —加權平均)	不可觀察輸入 對公允價值的關係
投資性房地產—辦公樓、 公寓(除A棟以外)和 購物商場	12,206,770	收益法(年期和租賃 到期續租法)	年期孳息率調整	向下調整到期續租率 0.5%-1.0%	年期孳息率調整越高， 公允價值越低
			內含報酬率	內含報酬率2.0% - 9.0%	內含報酬率越高， 公允價值越低
			市場租金	每平方米每天人民幣 0.67-14.00元	市場租金越高， 公允價值越高
投資性房地產—會議中心	4,009,000	貼現現金流量	租值	從第一年至第五年 每平方米每天人民幣 4.43-6.58元	租值越高，公允價值越高
			貼現率	貼現率10.0%-11.0%	貼現率越高， 公允價值越低

## 合併財務報表附註（續）

### 7. 投資性房地產（續）

#### (b) 估值基準（續）

(iv) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的數據（第3層）（續）

描述	二零二四年 十二月三十一日 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入的 範圍(或然率 - 加權平均)	不可觀察輸入 對公允價值的關係
投資性房地產－公寓A棟	69,000	貼現現金流量	平均房價	從第一年至第五年 每間房每天人民幣 472-511元	平均房價越高， 公允價值越高
			貼現率	8.5%	貼現率越高， 公允價值越低
投資性房地產－其他	12,239	貼現現金流量	年租金	每年的人民幣 17,050,000元	年租金越高， 公允價值越高
			貼現率	4.35%	貼現率越高， 公允價值越低

#### (c) 已抵押的非流動資產

於二零二五年十二月三十一日，本集團部分公允價值為人民幣9,790,000,000元（二零二四年：人民幣9,987,000,000元）的投資性房地產作為銀行及其他借款的抵押物（附註22）。

#### (d) 投資性房地產會計政策

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

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法在合併利潤表中確認為「收入」。

如果自用物業因其用途發生變化而成為投資性房地產，則在轉換之日，投資性房地產使用公允價值模型按公允價值計量。在轉換日，物業的公允價值與帳面價值之間產生的任何損失，均計入損益。投資性房地產的公允價值與轉換日的帳面價值之間的任何收益，只要該收益轉回了該物業先前的減值虧損，則該收益計入損益。計入損益中的金額不超過將帳面價值恢復到沒有確認減值虧損的情況下本應確定的扣除折舊後的帳面價值金額。收益的剩餘部分會記入其他綜合收益中作為重估盈餘。在隨後處置投資性房地產時，權益中包含的重估盈餘可以轉為留存收益。從重估盈餘到留存收益的轉移不會影響損益。

## 合併財務報表附註 (續)

### 8. 物業、廠房及設備

	樓宇與酒店物業 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、裝置、 設備及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	2,094,790	139,334	196,288	2,991	2,433,403
增加	-	31,631	30,968	7,121	69,720
處置	(70)	(615)	(1,889)	-	(2,574)
轉撥	(25,807)	131	9,423	(9,554)	(25,807)
折舊	(75,114)	(44,793)	(44,135)	-	(164,042)
其他 <sup>(i)</sup>	3,835	-	-	-	3,835
年末賬面淨值	1,997,634	125,688	190,655	558	2,314,535
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>					
成本	3,288,658	647,714	918,906	558	4,855,836
累計折舊及減值準備	(1,291,024)	(522,026)	(728,251)	-	(2,541,301)
賬面淨值	1,997,634	125,688	190,655	558	2,314,535
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	1,997,634	125,688	190,655	558	2,314,535
增加	-	3,885	26,224	4,764	34,873
處置	(188)	(695)	(1,245)	-	(2,128)
轉撥	-	334	4,292	(4,626)	-
折舊	(76,941)	(27,544)	(56,604)	-	(161,089)
未改變股權比例下取得附屬公司控制權	-	-	63	-	63
其他 <sup>(i)</sup>	297	-	-	-	297
年末賬面淨值	1,920,802	101,668	163,385	696	2,186,551
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>					
成本	3,288,767	644,048	939,405	696	4,872,916
累計折舊及減值準備	(1,367,965)	(542,380)	(776,020)	-	(2,686,365)
賬面淨值	1,920,802	101,668	163,385	696	2,186,551

## 合併財務報表附註（續）

### 8. 物業、廠房及設備（續）

附註：

- (i) 其他是指按最終決算成本與根據相關資產預計完工成本初始確認的估計成本之間的差額調整後的金額。
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日，本集團累計計提的物業、廠房及設備減值準備為人民幣78,961,000元（二零二四年：人民幣78,961,000元），歸屬於酒店物業。
- (iii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，計入合併利潤表中銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用的折舊費用分別為人民幣128,977,000元，人民幣1,608,000元和人民幣30,504,000元（二零二四年：人民幣140,586,000元，人民幣2,361,000元和人民幣21,095,000元）。
- (iv) 於二零二五年十二月三十一日，部分賬面淨值為人民幣1,398,522,000元（二零二四年：人民幣1,674,375,000元）的酒店物業作為銀行及其他借款的抵押物（附註22）。
- (v) 折舊方法及可使用年期

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

樓宇	20-70年
酒店物業	20-70年
廠房及機器	5-15年
傢俱、裝置、設備及汽車	5-10年

關於物業、廠房及設備的其他會計政策，請參見附註38.2。

## 合併財務報表附註（續）

### 9. 附屬公司

下列為於二零二五年十二月三十一日主要附屬公司清單。所有附屬公司均在中華人民共和國成立並運營。

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益持有權益	
				二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
北京北辰房地產開發股份有限公司 (「北京北辰房地產」)(附註i及x)	北京	物業開發，北京	人民幣500,180,000	99.09%	99.05%	0.91%	0.95%
北京北辰綠洲商貿有限公司(附註iii)	北京	商貿，北京	人民幣1,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰信誠物業管理有限責任公司(附註iii)	北京	物業管理，北京	人民幣5,000,000	100%	100%	-	-
北京姜莊湖園林別墅開發有限公司(附註ii及iii)	北京	物業開發，北京	美元16,000,000	51%	51%	49%	49%
北京天成天房地產開發有限公司(附註iii)	北京	物業開發，北京	人民幣11,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰信通網絡技術服務有限公司(附註iii及v)	北京	多媒體信息網絡開發、 系統集成及軟件開發， 北京	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
長沙北辰房地產開發有限公司(附註iii)	長沙	物業開發，長沙	人民幣1,200,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰酒店管理有限公司(附註iii)	北京	酒店及餐廳管理諮詢 服務，北京	人民幣20,500,000	100%	100%	-	-
北京北辰時代會展有限公司(「北辰時代會展」) (附註iii)	北京	會議及展覽，北京	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰會展研究院有限公司(附註iii)	北京	會議及展覽，北京	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰會展信息服務有限公司(附註iii)	北京	會議及展覽，北京	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
首都會展(集團)有限公司(「首都會展」) (附註iii及v)	北京	會議及展覽，北京	人民幣200,000,000	60%	60%	40%	40%
北京北辰領航商務會展有限公司(附註iii)	北京	會議及展覽，北京	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
長沙世紀御景房地產有限公司(附註iii)	長沙	物業開發，長沙	人民幣20,410,000	51%	51%	49%	49%
杭州北辰置業有限公司(附註iii及vi)	杭州	物業開發，杭州	人民幣50,000,000	-	80%	-	20%
北京北辰當代置業有限公司(附註iii及iv)	北京	物業開發，北京	人民幣50,000,000	50%	50%	50%	50%
武漢光谷創意文化科技園有限公司(附註iii)	武漢	物業開發，武漢	人民幣1,640,816,000	100%	100%	-	-

## 合併財務報表附註（續）

### 9. 附屬公司（續）

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益持有權益	
				二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
成都辰詩置業有限公司(附註iii及iv)	成都	物業開發，成都	人民幣70,000,000	40%	40%	60%	60%
廊坊市北辰房地產開發有限公司(附註iii)	廊坊	物業開發，廊坊	人民幣31,000,000	100%	100%	-	-
成都北辰天府置業有限公司(附註iii)	成都	物業開發，成都	人民幣100,000,000	100%	100%	-	-
杭州北辰京華置業有限公司(附註iii)	杭州	物業開發，杭州	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
合肥辰旭房地產開發有限公司(附註iii及iv)	合肥	物業開發，合肥	人民幣50,000,000	50%	50%	50%	50%
寧波北辰華置業有限公司(附註iii及vi)	寧波	物業開發，寧波	人民幣20,000,000	-	100%	-	-
重慶北辰兩江置業有限公司(附註iii)	重慶	物業開發，重慶	人民幣100,000,000	100%	100%	-	-
蘇州北辰置業有限公司(附註iii)	蘇州	物業開發，蘇州	人民幣2,000,000,000	100%	100%	-	-
寧波辰新置業有限公司(附註iii及vi)	寧波	物業開發，寧波	人民幣50,000,000	-	51%	-	49%
北京北辰地產集團有限公司(「北辰地產集團」) (附註iii及v)	北京	投資管理，北京	人民幣9,859,093,600	100%	100%	-	-
武漢北辰智房房地產開發有限公司(附註iii)	武漢	物業開發，武漢	人民幣730,000,000	100%	100%	-	-
武漢北辰慧房地產開發有限公司(附註iii)	武漢	物業開發，武漢	人民幣1,330,000,000	100%	100%	-	-
海口辰智置業有限公司(「海口辰智」)(附註iii)	海口	物業開發，海口	人民幣50,000,000	70%	70%	30%	30%
四川北辰天仁置業有限公司(附註iii)	眉山	物業開發，眉山	人民幣100,000,000	100%	100%	-	-
武漢北辰領航商務會展有限公司(附註iii)	武漢	會議及展覽，武漢	人民幣10,000,000	60%	60%	40%	40%
成都北辰中金展覽有限公司(附註iii及v)	成都	會議及展覽，成都	人民幣5,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢金辰盈智置業有限公司(附註iii及viii)	武漢	物業開發，武漢	人民幣20,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢裕辰房地產開發有限公司(附註iii及v)	武漢	物業開發，武漢	人民幣30,000,000	60%	60%	40%	40%
武漢北辰廣大創意產業運營管理有限公司(附註iii)	武漢	物業管理，武漢	人民幣2,000,000	100%	100%	-	-
北京宸宇房地產開發有限公司(「北京宸宇」) (附註iii)	北京	物業開發，北京	人民幣5,500,000,000	51%	51%	49%	49%
武漢辰發房地產開發有限公司(附註iii及v)	武漢	物業開發，武漢	人民幣37,500,000	80%	80%	20%	20%
武漢辰展房地產開發有限公司(附註iii及v)	武漢	物業開發，武漢	人民幣37,500,000	80%	80%	20%	20%
長沙濱辰置業有限公司(附註iii及vi)	長沙	物業開發，長沙	人民幣40,000,000	-	100%	-	-

## 合併財務報表附註（續）

### 9. 附屬公司（續）

名稱	註冊地	主營業務及經營地點	註冊資本	本集團持有權益		非控制性權益持有權益	
				二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
廊坊市辰智房地產開發有限公司(附註iii及v)	廊坊	物業開發, 廊坊	人民幣31,000,000	100%	100%	-	-
成都北辰天辰置業有限公司(附註iii及v)	成都	物業開發, 成都	人民幣62,500,000	80%	80%	20%	20%
重慶北辰合悅置業有限公司(附註iii及v)	重慶	物業開發, 重慶	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
廣州辰旭置業有限公司(「廣州辰旭」)(附註iii及v)	廣州	物業開發, 廣州	人民幣1,528,886,651	51%	51%	49%	49%
北京北辰興順置業有限公司(附註iii及vi)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣50,000,000	-	90%	-	10%
寧波北辰京誠置業有限公司(附註iii)	寧波	物業開發, 寧波	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
廊坊市辰睿房地產開發有限公司(附註iii)	廊坊	物業開發, 廊坊	人民幣31,000,000	100%	100%	-	-
鈞魚台北辰(北京)會展有限公司(附註iii)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000	51%	51%	49%	49%
海口辰睿置業有限公司(附註iii)	海口	物業開發, 海口	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
杭州北辰京陽置業有限公司(附註iii)	杭州	物業開發, 杭州	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
北京國際展覽中心有限公司(附註iii)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰商業管理有限公司(附註iii及v)	北京	酒店及餐廳管理諮詢服務, 北京	人民幣50,000,000	100%	100%	-	-
北京北辰悅物業服務有限公司(附註iii)	北京	物業管理, 北京	人民幣20,000,000	100%	100%	-	-
長沙北辰國際會展有限公司(附註iii)	長沙	會議及展覽, 長沙	人民幣10,000,000	100%	100%	-	-
北辰智奧(北京)場館管理有限公司(附註iii)	北京	物業管理, 北京	人民幣10,000,000	51%	51%	49%	49%
北京辰緯企業運營管理有限公司(附註iii)	北京	物業管理, 北京	人民幣1,000,000,000	100%	100%	-	-
北京京西科幻(北京)會展有限公司(「京西科幻會展」)(附註iii及ix)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣5,000,000	60%	60%	40%	40%
北京北辰展通國際代理有限公司(附註iii及vii)	北京	貨運代理服務, 北京	人民幣10,000,000	51%	-	49%	-
北京北辰大都會展數智科技有限公司(附註iii及vii)	北京	會議及展覽, 北京	人民幣20,000,000	100%	-	-	-

以上公司名稱僅供參考。中英文名稱有差異者，以中文名稱為準。

- (i) 北京北辰房地產為一家股份有限公司。股份有限公司是指全部註冊股本由等額面值股份構成的公司。
- (ii) 該公司為合資合營企業。合資合營企業指中外合資企業之股東按合營合同規定的出資比例入資，並按出資比例進行分配利潤。
- (iii) 這些公司為有限責任公司。
- (iv) 儘管本集團僅擁有這些公司50%或更少的股本權益，但本集團有權通過委派董事來控制和決定這些公司的主要經營和融資活動事項。因此，這些公司被視為本集團的附屬公司。
- (v) 這些公司由本公司直接持有。
- (vi) 這些公司在截至二零二五年十二月三十一日止年度內已經被註銷。
- (vii) 這些公司是在截至二零二五年十二月三十一日止年度內新設立。
- (viii) 該公司由本公司直接持有權益50%，間接持有權益1%。
- (ix) 在截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團通過將其在京西科幻會展董事會的代表人數由1名增加至2名，佔該公司董事會全體董事人數的三分之二，取得京西科幻的控制權。
- (x) 在截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團以人民幣624,000元自北辰集團收購附屬公司北京北辰房地產0.04%的權益，本次交易未導致控制權發生變動。非控股股東權益的金額與對價公允價值人民幣45,000元之間的調整差額計入權益。
- (xi) 在截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團以人民幣57,451,000元處置一家附屬公司。本次處置產生的淨收益人民幣139,000元計入當期損益。

## 合併財務報表附註（續）

### 9. 附屬公司（續）

#### (a) 重大的非控制性權益（「非控制性權益」）

截至二零二五年十二月三十一日，非控制性權益總額約為人民幣2,455,924,000元（二零二四年：人民幣2,067,207,000元）。

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

#### 資產負債表摘要

	北京宸宇		廣州辰旭		海口辰智	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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
<b>流動</b>						
資產	<b>3,973,511</b>	4,209,923	<b>1,089,167</b>	1,105,944	<b>942,804</b>	1,056,084
負債	<b>(33,566)</b>	(62,799)	<b>(6,378)</b>	(207,500)	<b>(1,978,876)</b>	(1,960,237)
流動淨資產總額	<b>3,939,945</b>	4,147,124	<b>1,082,789</b>	898,444	<b>(1,036,072)</b>	(904,153)
<b>非流動</b>						
資產	<b>154,217</b>	157,818	<b>26</b>	30	<b>222</b>	240
負債	<b>-</b>	-	<b>(3,000)</b>	(1,229,750)	<b>-</b>	-
非流動淨資產總額	<b>154,217</b>	157,818	<b>(2,974)</b>	(1,229,720)	<b>222</b>	240
淨資產	<b>4,094,162</b>	4,304,942	<b>1,079,815</b>	(331,276)	<b>(1,035,850)</b>	(903,913)
累計非控制性權益	<b>2,006,139</b>	2,109,422	<b>529,109</b>	(162,325)	<b>(310,755)</b>	(271,174)

## 合併財務報表附註（續）

### 9. 附屬公司（續）

#### (a) 重大的非控制性權益（「非控制性權益」）（續）

##### 利潤表摘要

	北京宸宇		廣州辰旭		海口辰智	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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
收入	223,182	108,261	-	-	70,328	151,989
稅後虧損	(210,781)	(352,095)	(19,756)	(403,472)	(131,936)	(291,509)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
綜合虧損總額	(210,781)	(352,095)	(19,756)	(403,472)	(131,936)	(291,509)
綜合虧損總額分配至非控制性權益	(103,283)	(172,527)	(9,680)	(197,701)	(39,581)	(87,453)
向非控制性權益派發的股息	-	-	-	-	-	-

##### 現金流量表摘要

	北京宸宇		廣州辰旭		海口辰智	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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
經營活動（使用）／產生的淨現金	190,894	92,858	(2,223)	(6,678)	52,541	45,647
投資活動產生／（使用）的淨現金	(200,000)	-	1,778	7,330	(20,244)	(79,824)
現金及現金等價物淨增加／（減少）	(9,106)	92,858	(445)	652	32,297	(34,177)

## 合併財務報表附註（續）

### 10. 按權益法入賬的投資

合併資產負債表中確認的金額列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
聯營企業	270,562	176,648
合營企業	77,049	91,651
	<b>347,611</b>	<b>268,299</b>

合併利潤表中確認的金額列示如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
聯營企業	2,467	127,293
合營企業	14,476	2,338
	<b>16,943</b>	<b>129,631</b>

#### (a) 於聯營企業的投資

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	176,648	49,355
借款轉股(附註31(b)(ii))	91,447	—
享有按權益法入賬的淨利潤份額	2,467	127,293
於十二月三十一日	<b>270,562</b>	<b>176,648</b>

## 合併財務報表附註（續）

### 10. 按權益法入賬的投資（續）

#### (a) 於聯營企業的投資（續）

##### (i) 重要聯營企業財務資料摘要

北京辰軒置業有限公司

2024  
人民幣千元

#### 聯營企業總計數額

流動資產	786,468
非流動資產	109
流動負債	(410,577)
非流動負債	-
權益	(376,000)

收入	2,458,534
淨利潤	398,182
其他綜合收益	-
綜合收益總計	398,182
來自聯營公司的股息	-

#### 與集團在聯營企業中的權益對賬

聯營企業的淨資產總額	376,000
集團有效權益	34%
合併財務報表中的賬面價值	127,840

截至二零二五年十二月三十一日，董事認為無任何聯營企業被視為對本集團有重大影響。北京辰軒置業有限公司截至二零二五年十二月三十一日的財務資料包含在附註10(a)(ii)。

## 合併財務報表附註（續）

### 10. 按權益法入賬的投資（續）

#### (a) 於聯營企業的投資（續）

##### (ii) 不重要聯營企業

本集團持有以下按權益法入賬的不重要聯營企業的權益。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
不重要聯營企業賬面值合計（附註）	270,562	48,808
本集團應佔聯營企業的合計數額：		
－ 稅後虧損	2,467	(547)
－ 其他綜合虧損	-	-
綜合虧損總額	2,467	(547)

附註：

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，賬面值為人民幣131,162,000元（二零二四年：人民幣127,840,000元）的不重要聯營企業為一家從事物業開發的聯營企業。該聯營企業所開發的物業已基本售罄。因此，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，該聯營企業對本集團的虧損無重大貢獻。上述聯營企業預計將不會對本集團的未來利潤或虧損有重大貢獻。

#### (b) 於合營企業的投資

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	91,651	277,365
增加	-	4,900
處置及註銷	-	(150,222)
享有按權益法入賬的淨利潤份額	14,476	2,338
分配股息	(22,505)	(42,730)
未改變股權比例下取得附屬公司控制權	(6,573)	-
於十二月三十一日	77,049	91,651

董事認為，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團無重要合營企業。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團或合營方均不能通過各自在董事會成員中委派的代表對其主要經營和融資活動行使單獨控制權。因此，上述公司均作為本集團之合營企業列示。

本集團對合營企業享有的權益並無或有負債。

## 合併財務報表附註（續）

### 10. 按權益法入賬的投資（續）

#### (b) 於合營企業的投資（續）

##### 不重要合營企業

本集團持有以下按權益法入賬的不重要合營企業的權益。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
不重要合營企業賬面值合計(附註)	77,049	91,651
本集團應佔合營企業的合計數額：		
— 稅後利潤	14,476	2,338
— 其他綜合收益	—	—
綜合收益總額	14,476	2,338

附註：

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，賬面值為人民幣61,658,000元（二零二四年：人民幣74,541,000元）的不重要合營企業為一家從物業開發的合營企業。該合營企業所開發的物業已基本售罄。因此，截至二零二五年十二月三十一日止年度，該合營企業對本集團的虧損無重大貢獻。上述合營企業預計將不會對本集團的未來利潤或虧損有重大貢獻。

## 合併財務報表附註（續）

### 11. 金融工具（按類別）

金融資產	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>以攤餘成本計量的金融資產</b>		
應收賬款(附註12)	208,840	197,017
其他應收款(b)(附註12)	1,087,445	1,216,235
受限制銀行存款(附註16)	679,767	1,121,919
現金及現金等價物(附註17)	6,376,402	6,783,364
	<b>8,352,454</b>	<b>9,318,535</b>
<b>金融負債</b>		
	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>以攤餘成本計量的負債</b>		
應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項(c)	11,266,460	12,515,451
借款(附註22)	20,554,974	21,162,773
租賃負債(附註6)	23,786	20,543
	<b>31,845,220</b>	<b>33,698,767</b>

- (a) 有關本集團面臨的各種與金融工具相關的風險討論參見附註3。於報告期末，本集團面臨的最大信用風險為上述各類金融資產的賬面值。
- (b) 上述其他應收款包括：應收其他關聯方款項、應收非控制性權益款項及其他應收款。
- (c) 上述應付賬款及其他應付款及自其他方取得的借款／款項包括：應付賬款、應付附屬公司非控制性權益股息、應付附屬公司非控制性權益及其他關聯方款項、自其他方取得的借款／款項以及其他應付款項（不包括附屬公司法定負債）。

## 合併財務報表附註（續）

### 12. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	於十二月三十一日					
	流動 人民幣千元	二零二五年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	二零二四年 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)	1,158,229	138,056	1,296,285	1,262,050	151,202	1,413,252
預付款項(b)	1,412,073	-	1,412,073	1,777,632	2,954	1,780,586
	2,570,302	138,056	2,708,358	3,039,682	154,156	3,193,838

#### (a) 應收賬款及其他應收款

	於十二月三十一日					
	流動 人民幣千元	二零二五年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	二零二四年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收賬款(i)	326,707	-	326,707	281,710	-	281,710
減：應收賬款減值準備	(117,867)	-	(117,867)	(84,693)	-	(84,693)
應收賬款－淨額	208,840	-	208,840	197,017	-	197,017
應收其他關聯方款項 (附註iii及35(ix))	64,046	264,600	328,646	291,708	538,995	830,703
應收非控制性權益款項(iv)	702,314	-	702,314	693,975	-	693,975
其他應收款	223,797	20,877	244,674	233,887	34,725	268,612
	990,157	285,477	1,275,634	1,219,570	573,720	1,793,290
減：其他應收款減值準備	(40,768)	(147,421)	(188,189)	(154,537)	(422,518)	(577,055)
其他應收款－淨額	949,389	138,056	1,087,445	1,065,033	151,202	1,216,235
	1,158,229	138,056	1,296,285	1,262,050	151,202	1,413,252

應收賬款及其他應收款的公允價值與賬面值相若。

附註3.1披露了應收賬款與其他應收款的減值以及本集團面臨的信用風險。

## 合併財務報表附註（續）

### 12. 應收賬款、其他應收款及預付款項（續）

#### (a) 應收賬款及其他應收款（續）

##### (i) 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預付形式進行。其餘款項則附有30至90天信用期。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，基於提供服務／貨品日期的應收賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0-30天	125,667	125,889
31-90天	15,528	29,836
90天以上	185,512	125,985
	<b>326,707</b>	281,710

(ii) 於二零二五年十二月三十一日，應收賬款淨額中有人民幣15,531,000元（二零二四年：人民幣10,145,000元）作為質押物為銀行及其他金融機構借款提供擔保。

(iii) 應收其他關聯方款項包括應收兩家合營企業款項（二零二四年：應收一家聯營企業及一家合營企業款項）。

(iv) 應收非控制性權益款項是指本公司部分附屬公司應收其少數股東的不計息且可隨時要求清償的款項。

#### (b) 預付款項

	於十二月三十一日					
	流動 人民幣千元	二零二五年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	二零二四年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
預繳稅金	1,361,402	-	1,361,402	1,676,409	-	1,676,409
取得客戶合同的預付費用	-	-	-	-	2,954	2,954
其他預付款項	50,671	-	50,671	101,223	-	101,223
	<b>1,412,073</b>	<b>-</b>	<b>1,412,073</b>	1,777,632	2,954	1,780,586

## 合併財務報表附註（續）

### 13. 開發中物業

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
土地使用權	5,101,757	5,358,373
開發成本及資本化開支	2,985,126	2,673,900
資本化融資成本	1,303,932	1,517,151
減：累計減值	(1,784,364)	(869,223)
	<b>7,606,451</b>	<b>8,680,201</b>
	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
土地使用權：		
在中國，持有租賃：		
40-50年	1,089,331	1,111,486
50年以上	4,012,426	4,246,887
	<b>5,101,757</b>	<b>5,358,373</b>

於二零二五年十二月三十一日，本集團以賬面淨值為人民幣830,275,000元（二零二四年：人民幣3,494,749,000元）的部分開發中物業作為銀行及其他借款的抵押物（附註22）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團預計在資產負債表日後12個月以上竣工並達到可售狀態的開發中物業賬面值約為人民幣4,674,909,000元（二零二四年：人民幣2,622,620,000元）。其餘開發中物業均預計在1年以內可達到竣工可售狀態。

#### (i) 開發中物業及待出售已落成物業會計政策

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

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

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



## 合併財務報表附註（續）

### 15. 其他存貨

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
轉售貨物	16,387	18,538
消耗品	23,954	24,124
減：存貨跌價準備	(244)	(244)
	<b>40,097</b>	<b>42,418</b>

在截至二零二五年十二月三十一日止年度內，存貨成本中確認為費用並列入銷售成本的金額為人民幣175,818,000元（二零二四年：人民幣206,144,000元）。

### 16. 受限制銀行存款

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

### 17. 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列項目：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行存款及現金	2,496,402	5,193,364
短期銀行存款(a)	3,880,000	1,590,000
	<b>6,376,402</b>	<b>6,783,364</b>
信用風險的最高承擔	<b>6,375,910</b>	<b>6,782,876</b>

(a) 該存款為七天通知存款，且應得利息不受損失。適用的短期銀行存款利率為每年0.75%至2.025%（二零二四年：1.475%至2.025%）。

## 合併財務報表附註（續）

### 17. 現金及現金等價物（續）

現金及現金等價物的賬面值以下列貨幣為單位：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
人民幣	6,371,605	6,756,575
美元	2,220	22,745
港幣	1,641	1,683
歐元	936	2,361
	<b>6,376,402</b>	<b>6,783,364</b>

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

### 18. 股本

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已註冊、發行及繳足股本（3,367,020,000股，每股人民幣1元）	<b>3,367,020</b>	3,367,020

### 19. 儲備及留存收益

	其他儲備				小計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元
	資本儲備 人民幣千元	法定公積金(a) 人民幣千元	任意公積金(b) 人民幣千元	其他綜合收益 人民幣千元		
於二零二五年一月一日	3,177,332	1,126,477	161,468	365,027	4,830,304	8,086,081
年度虧損	-	-	-	-	-	(3,045,337)
計提法定盈餘公積	-	36,901	-	-	36,901	(36,901)
離職後福利義務的重新計量	-	-	-	(8,499)	(8,499)	-
未發生控制權變動下增持附屬公司權益(c)	(45)	-	-	-	(45)	-
於二零二五年十二月三十一日	<b>3,177,287</b>	<b>1,163,378</b>	<b>161,468</b>	<b>356,528</b>	<b>4,858,661</b>	<b>5,003,843</b>
於二零二四年一月一日	3,438,030	1,043,368	161,468	305,271	4,948,137	11,229,013
年度虧損	-	-	-	-	-	(2,992,483)
計提法定盈餘公積	-	83,109	-	-	83,109	(83,109)
投資性房地產的重新估價，扣除稅項	-	-	-	50,694	50,694	-
離職後福利義務的重新計量	-	-	-	9,062	9,062	-
在不改變控制權的情況下，附屬公司所有 權權益的變化(c)	(260,698)	-	-	-	(260,698)	-
二零二三年末期股息	-	-	-	-	-	(67,340)
於二零二四年十二月三十一日	<b>3,177,332</b>	<b>1,126,477</b>	<b>161,468</b>	<b>365,027</b>	<b>4,830,304</b>	<b>8,086,081</b>

## 合併財務報表附註 (續)

### 19. 儲備及留存收益 (續)

- (a) 根據本公司及其附屬公司相應的章程，各公司應按中國財政部於二零零六年二月頒佈的《企業會計準則》編製的財務報表所載之稅後利潤的10%計提法定公積金。法定公積金可用於彌補累計虧損或轉增本公司及其附屬公司股本。
- (b) 如在股東大會上獲股東批准，可計提任意公積金。任意公積金之用途與法定公積金相似。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，未計提任意公積金。
- (c) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團自北辰集團增持一家附屬公司0.04%的權益，本次交易未導致控制權發生變動。調整非控股股東權益的金額與支付對價公允價值之間的差額計入權益。截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團收購了兩家附屬公司的全部非控制權益，控制權沒有發生變化。非控制性權益調整金額與已支付代價的公允價值之間的差額以權益確認。

### 20. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項

	於十二月三十一日					
	二零二五年		合計	二零二四年		合計
	流動	非流動		流動	非流動	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付賬款及其他應付款(a)	5,217,542	-	5,217,542	5,992,601	-	5,992,601
自其他方取得的借款／款項(b)	4,931,639	1,361,500	6,293,139	1,717,994	5,089,501	6,807,495
	10,149,181	1,361,500	11,510,681	7,710,595	5,089,501	12,800,096

#### (a) 應付賬款及其他應付款

	於十二月三十一日					
	二零二五年		合計	二零二四年		合計
	流動	非流動		流動	非流動	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應付賬款	3,920,424	-	3,920,424	4,664,801	-	4,664,801
— 關聯方	8,141	-	8,141	625,816	-	625,816
— 第三方	3,912,283	-	3,912,283	4,038,985	-	4,038,985
預收租客的租賃收益	101,992	-	101,992	100,668	-	100,668
應付附屬公司非控制性權益股息	1,162	-	1,162	1,162	-	1,162
應付附屬公司非控制性權益款項	-	-	-	38,952	-	38,952
應付其他關聯方款項(附註35(ix))	2,965	-	2,965	100	-	100
本年應付辭退福利	5,664	-	5,664	5,533	-	5,533
其他應付稅款	136,565	-	136,565	178,444	-	178,444
其他應付款	1,048,770	-	1,048,770	1,002,941	-	1,002,941
	5,217,542	-	5,217,542	5,992,601	-	5,992,601

由於非控股權益對本集團重要的相關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。截至二零二五年十二月三十一日止年度非控制性權益不再被視為關聯方。

## 合併財務報表附註（續）

### 20. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項（續）

#### (a) 應付賬款及其他應付款（續）

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，根據接受服務／貨品的日期對應付賬款的賬齡進行分析，本集團的應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0-180天	1,270,577	1,499,404
181-365天	243,968	578,138
365天以上	2,405,879	2,587,259
	<b>3,920,424</b>	<b>4,664,801</b>

#### (b) 自其他方取得的借款／款項

	於十二月三十一日					
	二零二五年 流動 人民幣千元	二零二五年 非流動 人民幣千元	二零二五年 合計 人民幣千元	二零二四年 流動 人民幣千元	二零二四年 非流動 人民幣千元	二零二四年 合計 人民幣千元
自非控制性權益取得的借款(i)	1,323,261	1,500	1,324,761	1,426,403	602,885	2,029,288
自北辰集團取得的借款(附註35(ii))	475,622	1,360,000	1,835,622	27,770	1,629,000	1,656,770
本集團發行的有抵押商業證券(ii)	2,886,534	-	2,886,534	27,011	2,857,616	2,884,627
自非控制性權益取得的款項	47,949	-	47,949	48,264	-	48,264
自其他關聯方取得的借款／款項 (附註35(ix))	198,273	-	198,273	188,546	-	188,546
	<b>4,931,639</b>	<b>1,361,500</b>	<b>6,293,139</b>	<b>1,717,994</b>	<b>5,089,501</b>	<b>6,807,495</b>

- (i) 來自非控制性權益的借款均為無抵押貸款。於二零二五年十二月三十一日，其中人民幣543,992,000元（二零二四年：零）無固定還款期限，人民幣610,358,000元（二零二四年：人民幣1,307,588,000元）於一年內償還，其餘來自非控制性權益借款於兩年內償還。

於二零二五年十二月三十一日，自非控制性權益取得的借款人民幣192,960,000元和人民幣230,074,000元（二零二四年：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每年6.5%和7%（二零二四年：6.5%和7%）。於二零二五年十二月三十一日，自非控制性權益取得的借款賬面值包含免息的應付利息人民幣168,911,000元（二零二四年：人民幣120,916,000元）。

由於非控制性權益對本集團重要的相關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。截至二零二四年十二月三十一日，自非控制性權益取得的借款的關聯方部分為人民幣463,043,000元。截至二零二五年十二月三十一日止年度內，非控制性權益不再被視為關聯方。

## 合併財務報表附註（續）

### 20. 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（續）

- (ii) 於二零二三年三月二十九日，本集團發行了本金總額為人民幣2,861,000,000元、期限18年的中國證券－天風－北辰世紀中心CMBS（「CMBS-B」），該產品分為優先檔及次級檔，本金金額分別為人民幣2,860,000,000元及人民幣1,000,000元。優先檔票面利率為每年5%，且本公司已購入全部次級檔。優先檔持有人每三年設有開放退出申報期。優先檔由本集團擔保，並以北辰世紀中心A座相關付款義務人於二零二三年一月一日（含當日）至債權全部清償之日（不含當日）期間簽署的所有經營合同（包括但不限於租賃協議）及其任何修訂、補充或修改所產生的所有現時及未來的貨幣性債權及收益權（包括租金收入及其他收益）作抵押。截至二零二五年十二月三十一日，北辰世紀中心CMBS的賬面值為人民幣2,886,534,000元（二零二四年：人民幣2,884,627,000元）。

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

### 21. 當期所得稅負債

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應交所得稅	163,428	387,868
應交土地增值稅	535,963	1,138,718
	<b>699,391</b>	<b>1,526,586</b>

## 合併財務報表附註（續）

### 22. 借款

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
長期借款		
– 抵押及保證借款(a)	12,938,973	13,610,068
– 信用借款	20,455	28,635
– 二零二一年公司債券 – 5年期(I)(b)	322,998	322,797
– 二零二一年中期票據 – 5年期(I)(b)	1,303,427	1,302,674
– 二零二一年公司債券 – 5年期(II)(b)	1,338,490	1,337,657
– 二零二二年中期票據 – 5年期(I)(b)	582,386	1,076,766
– 二零二二年公司債券 – 5年期(I)(b)	611,055	843,298
– 二零二二年中期票據 – 5年期(II)(b)	1,270,353	1,446,350
– 二零二三年公司債券 – 3年期(I)(b)	–	615,298
– 二零二四年公司債券 – 2年期(I)(b)	382,789	382,412
– 二零二四年中期票據 – 3年期(b)	196,933	196,818
– 二零二五年公司債券 – 3年期(I)(b)	332,668	–
– 二零二五年公司債券 – 2年期(II)(b)	507,984	–
– 二零二五年中期票據 – 3年期(I)(b)	525,668	–
– 二零二五年中期票據 – 3年期(II)(b)	220,542	–
	20,554,721	21,162,773
減：一年內到期的長期借款	(4,918,531)	(5,517,749)
	15,636,190	15,645,024
<b>流動</b>		
短期抵押借款(a)	253	–
一年內到期的長期借款	4,918,531	5,517,749
	4,918,784	5,517,749
<b>借款合計</b>	<b>20,554,974</b>	<b>21,162,773</b>

## 合併財務報表附註（續）

### 22. 借款（續）

#### (a) 抵押及保證借款

##### 抵押借款

於二零二五年十二月三十一日，長期借款人民幣12,922,517,000元（二零二四年：人民幣13,400,494,000元）以部分使用權資產（附註6）、投資性房地產（附註7）、酒店物業（附註8）、應收賬款（附註12）、開發中物業（附註13）及待出售已落成物業（附註14）作為抵押物。在上述抵押借款中，人民幣3,067,188,000元（二零二四年：人民幣2,809,000,000元）由本公司提供擔保。於二零二五年十二月三十一日，短期借款人民幣253,000元（二零二四年：無）以開發中物業（附註13）及待出售已落成物業（附註14）作抵押，並由本公司提供擔保。

##### 保證借款

於二零二五年十二月三十一日，本集團無保證借款。於二零二四年十二月三十一日，本公司取得的長期借款人民幣190,690,000元無任何的抵押，由附屬公司提供擔保。

##### 契約

本集團的某些借款須履行與本公司及其附屬公司的部分已抵押物業的財務表現及公允價值相關的某些契約，這在與金融機構的貸款安排中常見。倘若本集團違反契約或發生任何違約事件，借款將按要求支付。本集團定期監控其對這些契約的遵守情況。截至二零二五及二零二四年十二月三十一日，本集團已遵守相關規定。

## 合併財務報表附註（續）

### 22. 借款（續）

#### (b) 公司債券和中期票據

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元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.46%，投資者於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣957,000元後，共得募集資金淨額為人民幣318,043,000元。該等債券每年付息一次，本金將於二零二六年七月二十六日全部償還。於二零二四年七月二十六日，部分投資者向本公司回售人民幣5,000,000元的公司債券，隨後本公司以人民幣5,000,000元在市場上轉售該部分債券，票面利率由3.46%調整為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元的中期票據。該等中期票據為5年期票據，票面年利率為3.50%，投資者於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣3,625,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,446,375,000元。於二零二四年十二月二十一日，部分投資者向本公司回售人民幣147,000,000元的5年期債券，剩餘的5年期債券票面年利率為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元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.46%，投資者於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣4,017,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,334,983,000元。於二零二四年十二月二十九日，部分投資者向本公司回售人民幣80,000,000元的5年期債券，隨後本公司以人民幣80,000,000元在市場上轉售該部分債券，剩餘的5年期債券票面年利率為3.10%。該等債券每年付息一次，本金將於二零二六年十二月二十九日全部償還。

本公司於二零二二年四月二十五日發行總額為人民幣1,052,000,000元的中期票據。該等中期票據為5年期票據，票面年利率為3.60%，投資者於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣2,314,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,049,686,000元。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二七年四月二十五日全部償還。於二零二五年四月二十四日，部分投資者向本公司回售人民幣480,300,000元的中期票據，票面利率由3.60%調整為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元的公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.50%，投資者於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣2,475,000元後，共得募集資金淨額為人民幣822,525,000元。該等債券每年付息一次，本金將於二零二七年四月二十八日全部償還。於二零二五年四月二十四日，部分投資者向本公司回售人民幣225,000,000元的公司債券，票面利率由3.50%調整為2.90%。

本公司於二零二二年八月二十二日發行總額為人民幣1,430,000,000元的中期票據。該等中期票據為5年期票據，票面年利率為3.48%，投資者於第3年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣3,003,000元後，共得募集資金淨額為人民幣1,426,997,000元。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二七年八月二十二日全部償還。於二零二五年八月二十二日，部分投資者向本公司回售人民幣170,000,000元的中期票款，票面利率由3.48%調整為2.50%。

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元的公司債券。該等債券為3年期債券，票面年利率為3.74%，投資者於第2年年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣1,200,000元後，共得募集資金淨額為人民幣598,800,000元。該等債券每年付息一次。於二零二五年四月十五日，部分投資者向本公司回售人民幣600,000,000元的公司債券，公司債券已於二零二五年四月十七日全部償還。

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元的公司債券。該等債券為2年期債券，票面年利率為3.10%。扣除發行費人民幣748,000元後，共得募集資金淨額為人民幣373,252,000元。該等債券每年付息一次，本金將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3年期票據，票面年利率為2.40%。扣除發行費人民幣355,000元後，共得募集資金淨額為人民幣196,645,400元。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二七年十二月十九日全部償還。

## 合併財務報表附註 (續)

### 22. 借款 (續)

#### (b) 公司債券和中期票據 (續)

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元的公司債券。該等債券為3年期債券，票面年利率為3.50%。扣除發行費人民幣585,000元後，共得募集資金淨額為人民幣324,415,000元。該等債券每年付息一次，本金將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元的公司債券。該等債券為2年期債券，票面年利率為2.50%。扣除發行費人民幣900,000元後，共得募集資金淨額為人民幣499,100,000元。該等債券每年付息一次，本金將於二零二七年四月二十四日全部償還。

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元的中期票據。該等中期票據為3年期票據，票面年利率為2.40%。扣除發行費人民幣932,000元後，共得募集資金淨額為人民幣517,068,000元。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二八年四月二十八日全部償還。

本公司於二零二五年八月十八日發行總額為人民幣219,000,000元的中期票據。該等中期票據為3年期票據，票面年利率為2.35%。扣除發行費人民幣394,000元後，共得募集資金淨額為人民幣218,606,000元。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二八年八月十八日全部償還。

(c) 本集團借款於二零三九年到期，債券及中期票據於二零二八年到期。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團的借款到期日如下：

	銀行借款		其他借款		公司債券及中期票據	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
1年以內	674,400	816,453	835,147	705,000	3,409,237	3,996,296
1年至2年	763,244	630,233	-	834,000	3,125,582	3,331,124
2年至5年	3,144,662	2,239,533	-	-	1,060,474	196,650
5年以上	7,542,228	8,413,484	-	-	-	-
	<b>12,124,534</b>	12,099,703	<b>835,147</b>	1,539,000	<b>7,595,293</b>	7,524,070

## 合併財務報表附註（續）

### 22. 借款（續）

(d) 於資產負債表日實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
銀行借款及其他長期借款	3.80%	4.38%
二零二一年公司債券－5年期(I)	3.03%	3.03%
二零二一年中期票據－5年期	3.06%	3.06%
二零二一年公司債券－5年期(II)	3.17%	3.17%
二零二二年中期票據－5年期(I)	2.99%	3.65%
二零二二年公司債券－5年期(I)	2.99%	3.57%
二零二二年中期票據－5年期(II)	2.55%	3.53%
二零二三年公司債券－3年期(I)	—	3.81%
二零二四年公司債券－2年期(I)	3.20%	3.20%
二零二四年中期票據－3年期	2.46%	2.46%
二零二五年公司債券－3年期(I)	3.56%	—
二零二五年公司債券－2年期(II)	2.59%	—
二零二五年中期票據－3年期(I)	2.46%	—
二零二五年中期票據－3年期(II)	2.41%	—

(e) 本集團未使用之授信額度分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
到期未提取借款額度：		
－1年內	1,603,497	444,134
－1至5年內	—	938,035
	1,603,497	1,382,169

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

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
6個月或以下	8,759,117	10,911,566
6至12個月	6,093,511	5,127,432
1至5年	5,151,346	4,526,774
5年以上	551,000	597,001
	20,554,974	21,162,773

(g) 長期借款的公允價值與賬面值接近。

(h) 所有借款均以人民幣為單位。

## 合併財務報表附註（續）

### 23. 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 12個月內收回的遞延所得稅資產	53,363	114,103
— 超過12個月後收回的遞延所得稅資產	975,244	1,072,865
	<b>1,028,607</b>	1,186,968
遞延所得稅負債：		
— 12個月內支銷的遞延所得稅負債	(6,151)	(13,963)
— 超過12個月後支銷的遞延所得稅負債	(2,190,240)	(2,207,781)
	<b>(2,196,391)</b>	(2,221,744)
抵銷	<b>(21,002)</b>	(27,352)
抵銷後遞延所得稅資產	<b>1,007,605</b>	1,159,616
抵銷後遞延所得稅負債	<b>(2,175,389)</b>	(2,194,392)
遞延所得稅負債（淨額）	<b>(1,167,784)</b>	(1,034,776)

遞延所得稅負債淨額的變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	(1,034,776)	(1,071,974)
於損益（支銷）／貸記（附註28）	(132,961)	59,221
計入其他綜合收益	—	(16,898)
處置附屬公司	(47)	(5,125)
於十二月三十一日	<b>(1,167,784)</b>	(1,034,776)

## 合併財務報表附註（續）

### 23. 遞延所得稅（續）

年內遞延所得稅資產與負債沒有計入在同一徵稅區內抵銷結餘的變動如下：

#### 遞延所得稅資產：

	準備 人民幣千元	可抵扣虧損 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	預提費用及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	264,072	36,888	8,431	883,645	1,193,036
於損益貸記／(支銷)	12,374	(11,136)	(3,295)	1,114	(943)
處置附屬公司	-	-	-	(5,125)	(5,125)
於二零二四年十二月三十一日	276,446	25,752	5,136	879,634	1,186,968
於損益貸記／(支銷)	11,433	(25,465)	811	(145,093)	(158,314)
處置附屬公司	(47)	-	-	-	(47)
於二零二五年十二月三十一日	287,832	287	5,947	734,541	1,028,607

- (a) 對結轉的稅損確認為遞延所得稅資產的數額，是按透過很可能產生的未來應課稅利潤關稅務利益而確認。本集團未就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣2,067,092,000元（二零二四年：人民幣1,710,644,000元）確認遞延所得稅資產人民幣8,268,369,000元（二零二四年：人民幣6,842,577,000元），此等稅損將於二零二六年至二零三零年期間屆滿，具體如下：

截至十二月三十一日止年度					合計
二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元	二零二八年 人民幣千元	二零二九年 人民幣千元	二零三零年 人民幣千元	人民幣千元
1,297,640	1,405,869	1,467,490	1,926,622	2,170,748	8,268,369

本集團未確認遞延所得稅資產人民幣2,048,462,000元（二零二四年：人民幣1,475,610,000元）為應收賬款及其他應收款的減值準備、開發中物業及待出售已落成物業的減值所產生的未確認的暫時性差異，總額為人民幣8,193,846,000元（二零二四年：人民幣5,902,439,000元）。

#### 遞延所得稅負債：

	投資性房地產 重新估值 人民幣千元	稅項折舊 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	(1,232,055)	(1,000,616)	(8,946)	(23,393)	(2,265,010)
於損益(支銷)／貸記	143,816	(88,639)	3,325	1,662	60,164
計入其他綜合收益	(16,898)	-	-	-	(16,898)
於二零二四年十二月三十一日	(1,105,137)	(1,089,255)	(5,621)	(21,731)	(2,221,744)
於損益(支銷)／貸記	92,710	(73,707)	(747)	7,097	25,353
於二零二五年十二月三十一日	(1,012,427)	(1,162,962)	(6,368)	(14,634)	(2,196,391)

## 合併財務報表附註（續）

### 24. 按性質分類的費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業、房屋及設備以及使用權資產折舊	198,360	206,607
計提開發中物業及待出售已落成物業減值損失	2,176,526	2,545,326
僱員福利開支(附註26)	1,136,565	1,140,280
廣告推廣費	47,699	33,373
發展物業銷售成本	2,175,301	3,518,346
使用的消費品成本	175,818	206,144
稅項(除所得稅費用)	323,644	312,954
運營管理費及辦公消耗費	60,928	89,740
物業管理費	203,195	141,897
能源費用	124,756	138,920
諮詢服務費	344,360	358,105
保養維修費用	61,841	49,641
短期租賃費用	16,745	21,620
核數師酬金	6,200	6,200
展台搭建服務費(i)	421,265	211,896
其他	88,231	97,730
	<b>7,561,434</b>	<b>9,078,779</b>

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

## 合併財務報表附註（續）

### 25. 其他收益及其他損失－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備及投資性房地產及租賃終止之淨損失	(228)	(1,290)
合營企業註銷登記之損失	—	(1,156)
處置合營企業之損失	—	(3,325)
處置附屬公司之收益／(損失)	139	(368)
投資性房地產公允價值損失	(370,839)	(575,267)
捐贈	(650)	(500)
政府補助	9,700	5,289
罰款及補償收益	13,437	49,434
罰款及補償費用	(4,665)	(6,852)
投資收益	17,121	65,742
其他	26,250	58,609
	<b>(309,735)</b>	<b>(409,684)</b>

### 政府補助的遞延及列報

當能夠合理地保證政府補助將可收取，且本集團將會符合所有附帶條件時，以公允價值確認政府補助。

與成本有關之政府補助遞延入賬，並按擬補償之成本配合其所需期間在損益中確認。

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

### 26. 僱員福利開支

本集團僱員福利開支，包括董事酬金，如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪酬支出及獎金	829,113	831,094
社會保障成本	272,913	283,692
退休福利成本－設定提存計劃(a)	112,640	116,592
	<b>1,214,666</b>	<b>1,231,378</b>
減：開發中物業資本化金額	(78,101)	(91,098)
	<b>1,136,565</b>	<b>1,140,280</b>

## 合併財務報表附註（續）

### 26. 僱員福利開支（續）

#### (a) 退休福利成本 – 設定提存計劃

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

此外，集團還為其員工提供額外的固定繳款計劃。每年，參與者向計劃繳納相當於其薪酬1.25%的供款（受下限和上限限制），集團將為參與者繳納上述薪酬的5%。

在截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團沒有利用沒收的供款來減少本年度的供款（二零二四年：無）。

本集團供款合計人民幣8,424,000元（二零二四年：人民幣9,373,000元）須於年終向上述設定提存計劃的基金支付。

#### (b) 酬金最高的五位人士

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團酬金最高的五位人士均非董事。本年度支付予其餘五位（二零二四年：五位）酬金最高人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
基本薪金、獎金及其他津貼	4,708	6,727
退休福利計劃僱主供款	519	468
	<b>5,227</b>	<b>7,195</b>

## 合併財務報表附註（續）

### 26. 僱員福利開支（續）

#### (b) 酬金最高的五位人士（續）

此等薪酬在下列組合範圍內：

酬金範圍	人數	
	截至十二月三十一日止年度 二零二五年	二零二四年
人民幣0元 – 人民幣900,000元 (約合港幣0元 – 港幣1,000,000元)	–	1
超過人民幣900,000元 – 人民幣1,360,000元 (約合港幣1,000,000元 – 港幣1,500,000元)	5	3
超過人民幣2,700,000元 – 人民幣3,200,000元 (約合港幣3,000,000元 – 港幣3,500,000元)	–	1

- (c) 於本年度內，本集團並未支付給董事或收入最高的五位人士任何酬金作為加入或即將加入本集團的獎勵，或失去職位的賠償。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

## 合併財務報表附註 (續)

### 27. 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行及其他借款	(783,016)	(984,789)
— 公司債券及中期票據	(232,649)	(262,963)
	(1,015,665)	(1,247,752)
減：按年資本化率3.61%(二零二四年：4.10%) 計入開發中物業之資本化金額	94,657	227,173
	(921,008)	(1,020,579)
手續費及其他	(7,704)	(6,821)
融資成本	(928,712)	(1,027,400)
融資收入－利息收入	26,217	139,419
融資成本－淨額	(902,495)	(887,981)

### 28. 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和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、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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>當期所得稅</b>		
中國企業所得稅	149,853	279,299
過往年度撥備之低估/(高估)	2,188	(6,901)
	152,041	272,398
中國土地增值稅	208,016	123,853
<b>遞延所得稅(附註23)</b>	132,961	(59,221)
	493,018	337,030

## 合併財務報表附註（續）

### 28. 所得稅費用（續）

本集團有關除稅前虧損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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅費用前虧損	(2,788,671)	(3,249,183)
減：享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額	(16,943)	(129,631)
	(2,805,614)	(3,378,814)
按法定稅率25%（二零二四年：25%）計算的稅項	(701,404)	(844,704)
所得稅優惠稅率的影響	(5,383)	(4,380)
非應稅收入的影響	(2,030)	(5,074)
不可扣稅之支出	6,918	5,899
未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	542,687	498,814
未確認遞延所得稅資產的暫時性差異	497,644	593,911
中國土地增值稅的影響	156,012	92,890
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	(8,489)	(37,240)
轉回以前年度確認的遞延所得稅資產	4,875	43,815
過往年度撥備之低估／（高估）	2,188	(6,901)
所得稅費用	493,018	337,030

### 29. 每股虧損

每股基本虧損根據本年度本公司普通股股東應佔本公司虧損和年內已發行普通股的數目計算。

本公司截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無潛在之攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

	截至十二月三十一日止年度	
	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）	(3,045,337)	(2,992,483)
已發行普通股數目（千股）	3,367,020	3,367,020
每股虧損（每股人民幣分）（基本及攤薄）	(90.45)	(88.88)

## 合併財務報表附註（續）

### 30. 股息

二零二五年支付股息人民幣零元（二零二四年：人民幣67,340,000元）。董事會決議建議不派發二零二五年度股息。

### 31. 經營活動產生的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(2,788,671)	(3,249,183)
調整項目：		
— 計提金融資產減值損失淨額	92,436	154,777
— 開發中物業及待出售已落成物業減值損失(附註13及14)	2,176,526	2,545,326
— 物業、廠房及設備及使用權資產計提的折舊	198,360	206,607
— 投資性房地產公允價值損失	370,839	575,267
— 處置物業、廠房及設備及投資性房地產及終止租賃之淨損失	228	1,290
— 歸類為投資現金流的投資收益	(17,121)	(65,742)
— 合營企業註銷登記之損失	—	1,156
— 處置合營企業之損失	—	3,325
— 處置附屬公司之(收益)/損失	(139)	368
— 股權交易結算產生的收益	—	(28,088)
— 利息收入	(26,217)	(139,419)
— 利息費用	921,008	1,020,579
— 享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額	(16,943)	(129,631)
營運資金變動前之營運利潤	910,306	896,632
營運資金變動：		
— 受限制銀行存款的減少/(增加)	442,152	(190,065)
— 其他存貨減少/(增加)	2,329	(921)
— 開發中物業及待出售已落成物業之減少—淨額	1,806,280	2,500,891
— 應收賬款、其他應收款及預付款項減少/(增加)	75,421	(66,983)
— 應付賬款和其他應付款減少	(864,438)	(1,221,304)
— 遞延收益減少	(1,044)	(16,604)
— 離職後福利增加/(減少)	85	(6,688)
— 合同負債減少	(352,902)	(613,285)
經營活動產生的現金	2,018,189	1,281,673

## 合併財務報表附註（續）

### 31. 經營活動產生的現金（續）

#### (a) 融資活動的負債調節表

本節載列各年度內所列示的融資活動產生的負債的分析和變動。

	融資活動產生的負債						
	應付非控制性 權益股息及 自非控制性權益		應付有抵押 商業證券	自其他關聯方 取得的 借款／款項	自北辰集團 取得的借款	租賃負債	合計
	借款	取得的借款					
於二零二五年一月一日	(21,162,773)	(2,029,288)	(2,884,627)	(188,546)	(1,656,770)	(20,543)	(27,942,547)
現金流量	1,364,156	2,860	149,519	(20,320)	(125,104)	23,906	1,395,017
新增租賃	-	-	-	-	-	(26,169)	(26,169)
其他變動							
利息費用	(751,171)	(57,914)	(149,519)	(2,333)	(53,748)	(980)	(1,015,665)
債券攤銷	(5,186)	-	(1,907)	-	-	-	(7,093)
未改變股權比例下取得附屬公司控制權	-	-	-	12,926	-	-	12,926
非現金融資活動(附註31(b)(i)及(b)(iii))	-	758,419	-	-	-	-	758,419
於二零二五年十二月三十一日	(20,554,974)	(1,325,923)	(2,886,534)	(198,273)	(1,835,622)	(23,786)	(26,825,112)
於二零二四年一月一日	(20,559,883)	(2,060,858)	(3,610,848)	(321,342)	(2,902,871)	(33,721)	(29,489,523)
現金流量	266,789	157,920	910,485	(16,041)	1,312,282	31,015	2,662,450
新增租賃	-	-	-	-	-	(16,339)	(16,339)
其他變動							
利息費用	(865,796)	(126,350)	(184,264)	(3,663)	(66,181)	(1,498)	(1,247,752)
債券攤銷	(3,883)	-	-	-	-	-	(3,883)
非現金融資活動(附註31(b)(iv)及(b)(v))	-	-	-	152,500	-	-	152,500
於二零二四年十二月三十一日	(21,162,773)	(2,029,288)	(2,884,627)	(188,546)	(1,656,770)	(20,543)	(27,942,547)

## 合併財務報表附註（續）

### 31. 經營活動產生的現金（續）

#### (b) 重大非現金投資或融資活動

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，非控制性權益對附屬公司廣州辰旭的金額為人民幣701,115,000元的借款，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。
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，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元的借款（借款本金人民幣538,995,000元減壞賬撥備人民幣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。
- (iii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，人民幣57,304,000元的待出售已落成物業已抵消應付非控制性權益借款及應付非控制性權益股息。
- (iv) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團應收合營企業股息人民幣27,500,000元已抵消應付各營企業款項。
- (v) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團來自合資企業的資金人民幣125,000,000元已抵消合資企業註銷所得款項淨額。
- (vi) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣4,900,000元注資向新成立的合營企業投資，其中人民幣245,000元已結算，餘額人民幣4,655,000元已於二零二五年十二月三十一日年度內支付。
- (vii) 附註6中所述的確認與租賃土地、物業和設備相關的使用權資產和租賃負債被視為非現金投資或融資活動。

### 32. 財務擔保合同

本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。於二零二五年十二月三十一日，未清償擔保金額為人民幣3,461,022,000元（二零二四年：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從這些財務擔保合同中遭受任何重大損失的可能性很小。

## 合併財務報表附註（續）

### 33. 承諾

(a) 投資性房地產、酒店物業和開發中物業之開發成本的承諾分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資性房地產和酒店物業		
— 已簽約但尚未計提準備	10,999	9,215
— 已批准但未簽約	10,467	10,430
	<b>21,466</b>	19,645

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未計提準備	1,577,315	2,678,973
— 已批准但未簽約	236,009	387,920
	<b>1,813,324</b>	3,066,893

(b) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團作為出租人根據不可撤銷經營租賃而於未來應收最低租賃款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資性房地產應收租金		
第一年內	657,972	541,523
第二至五年	1,098,190	1,028,693
五年後	360,759	433,149
	<b>2,116,921</b>	2,003,365

## 合併財務報表附註（續）

### 34. 辭退福利

	流動 人民幣千元	二零二五年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	二零二四年 非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
辭退福利	5,664	95,401	101,065	5,533	86,939	92,472

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

於上述所披露的淨負債相關的辭退計提準備如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
將在未來履行義務金額的現值	101,065	92,472

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	92,472	107,698
應計入其他綜合收益的重新計量設定收益計劃精算利得或損失	8,499	(9,062)
計入當期損益的費用：		
當期服務成本	3,282	(2,227)
利息成本	2,384	2,751
福利支出	(5,572)	(6,688)
於十二月三十一日	101,065	92,472

所採用的主要的精算假設為：

	二零二五年	二零二四年
貼現率	1.25%-2.25%	2.00%-2.25%
薪酬增長率	3.00%-6.00%	6.00%-10.00%

## 合併財務報表附註（續）

### 34. 辭退福利（續）

界定福利義務對加權主要假設變動的敏感性如下：

	假設比率變動 二零二五年	對界定福利義務的影響	
		假設比率增高 二零二五年 人民幣千元	假設比率降低 二零二五年 人民幣千元
貼現率	一個百分點	降低15,239	增加20,189
薪酬增長率	一個百分點	增加141	降低139

	假設比率變動 二零二四年	對界定福利義務的影響	
		假設比率增高 二零二四年 人民幣千元	假設比率降低 二零二四年 人民幣千元
貼現率	一個百分點	降低13,369	增加17,762
薪酬增長率	一個百分點	增加93	降低95

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

### 35. 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35.15%（二零二四年：34.67%）的股權，其餘64.85%（二零二四年：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。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與受中國政府控制、共同控制或實施重大影響的實體（統稱為「政府控制實體」）的重大交易主要包括本集團的大部分銀行借款的提取，以及本集團的部分貨物及服務採購。這些交易的價格及結算條款均按照市場化的商業安排設定。

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團某些附屬公司的一些非控制性權益股東對本集團重要的相關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。這些非控制性權益股東包括：

- 北京金隅房地產開發集團有限公司（「北京金隅」）；及
- 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」）。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，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。

## 合併財務報表附註 (續)

### 35. 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合併財務報表其他地方列示的關聯方信息外，以下總結了本集團與其關聯方年內在日常經營業務中發生的重大關聯方交易，以及因關聯方交易產生的年末餘額。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>提供服務和租賃</b>		
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)(管理服務收入、網絡服務收入、 電話租賃服務收入和辦公租賃服務收入)	39,597	3,850
北京辰星國際會展有限公司(「辰星公司」， 北辰集團的聯營企業)(網絡服務收入和 管理服務收入)	4,165	4,991
元辰鑫物業管理分公司(「元辰鑫物業」， 北辰集團的分公司)(管理服務收入)	1,195	1,310
辰運物業管理中心(「辰運物業」， 北辰集團的分公司)(管理服務收入)	1,318	1,528
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)	2,986	4,401
北辰京西科幻(北京)會展有限公司 (「京西科幻會展」)(管理服務收入和會展服務收入)#	—	8,519
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)	1,337	1,702
北京辰軒置業有限公司(「北京辰軒」， 本公司的聯營企業)(品牌使用服務收入)	734	3396
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)(管理服務收入)	516	—
<b>接受服務和租賃</b>		
北辰會投(租賃費和會展服務費)	37,217	—
辰星公司(會展服務費)	1,928	—
京西科幻會展(會展服務費)#	—	19,427
北辰集團(商標許可使用費)	10	10
辰運物業(租賃費)	900	900
元辰鑫物業(管理服務費)	—	10
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)	486	72
智奧北辰(勞務服務)	14,647	—
中國建築(接受建造勞務)*	—	723,487

# 自二零二五年一月十七日起，京西科幻會展成為本集團的附屬公司。

\* 截至二零二五年十二月三十一日止年度，中國建築不再被視為關聯方。

(a) 提供／接受服務和租賃遵循關聯方之間達成共識之條款。

## 合併財務報表附註（續）

### 35. 關聯方交易（續）

#### (ii) 自北辰集團取得的借款

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	1,656,770	2,902,871
借款取得款項	605,000	1,555,000
償還借款	(426,000)	(2,800,000)
計提利息	53,748	66,181
已付利息	(53,896)	(67,282)
於十二月三十一日	1,835,622	1,656,770

於二零二五年七月三十日，本公司從北辰集團取得借款人民幣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貸款市場報價利率（「LPR」）下浮10個基點／年，每季度付息一次，本金於二零三五年七月三十日清償。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團未對該筆借款進行償還。

於二零二五年十月十日，本公司從北辰集團取得借款人民幣300,000,000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，每季度付息一次，每六個月償還借款本金的1%，剩餘本金於二零二八年十月九日清償。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團未對該筆借款進行償還。

於二零二五年十二月三十一日，本公司從北辰集團取得借款人民幣300,000,000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，每季度付息一次，每六個月償還人民幣1,000,000元，剩餘本金於二零二八年十二月三十日清償。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團未對該筆借款進行償還。

截至二零二五年十二月三十一日，本公司與北辰集團未償還借款人民幣450,000,000元，該借款無任何抵押、質押或者擔保，年利率為五年期以上LPR下浮10個基點／年，每六個月償還人民幣5,000,000元，剩餘本金於二零二七年六月七日清償。

截至二零二五年十二月三十一日，本公司與北辰集團未償還借款人民幣485,000,000元，該借款無任何抵押、質押或者擔保，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%，剩餘本金於二零二六年十二月二十六日清償。

截至二零二五年十二月三十一日，本公司與北辰集團未償還借款人民幣294,000,000元，該借款無任何抵押、質押或者擔保，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。

## 合併財務報表附註（續）

### 35. 關聯方交易（續）

#### (iii) 自中建玖合取得的借款

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	-	444,948
借款取得款項	-	1,664
計提利息	-	29,182
已付利息	-	(12,751)
於十二月三十一日	-	463,043

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中建玖合不再被視為關聯方。

截至二零二四年十二月三十一日，該借款為信用借款，按固定年利率6.50%計息，於一年內償還。

#### (iv) 向合營企業和聯營企業提供的項目合作開發款

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

截至二零二五年 十二月三十一日止年度	武漢金辰 盈創(a)	廣州廣悅(b)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	291,708	538,995	830,703
借款轉股	-	(538,995)	(538,995)
計提利息收益	17,438	-	17,438
於十二月三十一日	309,146	-	309,146

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	武漢金辰 盈創(a)	廣州廣悅(b)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	287,942	585,235	873,177
提供項目合作開發款	-	538,995	538,995
收回項目合作開發款	-	(584,075)	(584,075)
計提利息收益	17,486	33,955	51,441
實收利息收益	(13,720)	(35,115)	(48,835)
於十二月三十一日	291,708	538,995	830,703

## 合併財務報表附註 (續)

### 35. 關聯方交易 (續)

#### (iv) 向合營企業和聯營企業提供的項目合作開發款 (續)

- (a) 於二零二一年八月三十日，本集團向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。於二零二二年度本集團收到提前還款人民幣9,800,000元，於二零二三年年度本集團收到還款人民幣88,200,000元。截至二零二五年十二月三十一日，往來款中人民幣264,600,000元於二零二七年八月到期（二零二四年：於二零二五年八月償還）。其餘款項不計息，且無任何抵押、質押或擔保。

截至二零二五年十二月三十一日，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164,325,000元（於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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，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。

#### (v) 自關聯方取得資金

本集團自合營企業武漢當代北辰置業有限公司（「武漢當代」）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，以及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。

	武漢當代	杭州金湖 <sup>†</sup>	北京辰軒	無錫辰萬	北辰會投	辰運物業	北京金隅 <sup>*</sup>	京西科幻 會展 <sup>‡</sup>	廣州廣悅	智奧北辰	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二五年一月一日	42,000	-	96,220	22,050	10	194	-	-	11,760	5,355	177,589
取得資金	-	-	-	-	-	-	-	-	26,419	-	26,419
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,355)	(5,355)
收回往來款項	-	-	-	-	-	(129)	-	-	(251)	-	(380)
於二零二五年十二月三十一日	42,000	-	96,220	22,050	10	65	-	-	37,928	-	198,273
於二零二四年一月一日	42,000	152,500	96,220	22,050	-	-	59	8,587	-	-	321,416
取得資金	-	-	-	-	10	194	558	19,267	11,760	700	32,489
收回往來款項	-	(152,500)	-	-	-	-	(351)	(16,897)	-	-	(169,748)
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,655	4,655
於二零二四年十二月三十一日	42,000	-	96,220	22,050	10	194	266	10,957	11,760	5,355	188,812

<sup>†</sup> 自二零二五年一月十七日起，京西科幻會展成為本集團的附屬公司。

<sup>\*</sup> 截至二零二五年十二月三十一日止年度，北京金隅不再被視為關聯方。

<sup>‡</sup> 截至二零二四年十二月三十一日止年度，杭州金湖房地產開發有限公司（「杭州金湖」）已註銷。

來自合營企業和聯營企業的款項無任何抵押、不計息且無固定還款期限。

## 合併財務報表附註（續）

### 35. 關聯方交易（續）

#### (vi) 向北京金隅提供款項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於二零二五年一月一日	-	416,500
年內提供往來款項	-	-
收回往來款項	-	-
於二零二五年十二月三十一日	-	416,500

截至二零二五年十二月三十一日止年度，北京金隅不再被視為關聯方。

截至二零二四年十二月三十一日，向關聯方提供款項無任何抵押、不計息且無固定還款期限。

#### (vii) 為關聯方代墊款項

	辰星國際會展 人民幣千元	武漢當代 人民幣千元	北辰集團 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二五年一月一日	-	-	-	-
本年代墊款項	258	52	-	310
償還款項	(258)	(52)	-	(310)
於二零二五年十二月三十一日	-	-	-	-

	辰星國際會展 人民幣千元	武漢當代 人民幣千元	北辰集團 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	-	-	-	-
本年代墊款項	341	19	14	374
償還款項	(341)	(19)	(14)	(374)
於二零二四年十二月三十一日	-	-	-	-

向關聯方提供款項無任何抵押、不計息且無固定還款期限。

## 合併財務報表附註（續）

### 35. 關聯方交易（續）

#### (viii) 關鍵管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金、獎勵及其他短期僱員福利	17,094	14,129
離職後福利	2,201	1,544
	<b>19,295</b>	<b>15,673</b>

#### (ix) 接受／提供商品與服務、代墊款、借款及款項所產生的結餘

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收關聯方賬款、其他應收款及預付款項		
— 廣州廣悅 <sup>^</sup>	—	538,995
— 武漢金辰盈創	309,146	291,708
— 北京金隅*	—	416,500
— 辰星公司	—	305
— 揚子江會展	796	2,265
— 北辰會投	30,773	—
— 辰運物業	112	—
— 武漢當代	19,500	—
— 元辰鑫物業	108	89
— 北辰亞市	31	153
— 中國建築*	—	8,070
	<b>360,466</b>	<b>1,258,085</b>
應付關聯方賬款及其他應付款		
— 康辰亞奧	1,880	1,853
— 北京金隅*	—	266
— 中國建築*	—	623,022
— 北辰會投	532	—
— 辰星公司	16	—
— 辰運物業	900	900
— 智奧北辰	7,778	141
	<b>11,106</b>	<b>626,182</b>

## 合併財務報表附註（續）

### 35. 關聯方交易（續）

#### (ix) 接受／提供商品與服務、代墊款、借款及款項所產生的結餘（續）

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
自關聯方取得的借款／款項		
－ 北辰集團	1,835,622	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 <sup>^</sup>	37,928	11,760
－ 會展投資	10	10
－ 智奧北辰	—	5,355
－ 辰運物業	65	194
－ 京西科幻會展 <sup>#</sup>	—	10,957
	<b>2,033,895</b>	<b>2,308,359</b>

<sup>^</sup> 截至二零二五年十二月三十一日止年度，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。

<sup>#</sup> 自二零二五年一月十七日起，京西科幻會展成為本集團的附屬公司。

\* 截至二零二五年十二月三十一日止年度，北京金隅、中國建築及中建玖合不再被視為關聯方。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團基於預期信用損失模型確認人民幣164,406,000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。

## 合併財務報表附註（續）

### 35. 關聯方交易（續）

#### (x) 租賃負債

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
北辰集團（土地租賃負債）	16,578	16,339

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

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

本集團基於雙方簽訂的過渡期安排確認了使用權資產和租賃負債。

#### (xi) 已收／應收股息

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的合營企業武漢當代宣佈向本集團派付股息人民幣22,505,000元。本集團已收到股息人民幣3,005,000元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，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。

## 合併財務報表附註（續）

### 36. 本公司的資產負債表及儲備變動

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
對附屬公司的貸款	6,384,471	12,275,820
使用權資產	12,153	7,206
投資性房地產	12,914,193	13,133,404
物業、廠房及設備	1,017,149	1,088,719
對附屬公司的投資	9,922,962	9,193,230
按權益法入賬的投資	131,162	127,840
遞延所得稅資產	257,882	332,936
其他應收款及預付款項	341,382	10,946
	<b>30,981,354</b>	<b>36,170,101</b>
<b>流動資產</b>		
對附屬公司的貸款	14,098,329	9,766,517
待出售已落成物業	56,646	66,696
其他存貨	35,080	36,833
應收賬款、其他應收款及預付款項	172,034	332,432
受限制銀行存款	8,381	8,911
現金及現金等價物	4,987,439	5,655,711
	<b>19,357,909</b>	<b>15,867,100</b>
<b>總資產</b>	<b>50,339,263</b>	<b>52,037,201</b>

## 合併財務報表附註（續）

### 36. 本公司的資產負債表及儲備變動（續）

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
長期借款	12,648,105	13,372,126
租賃負債	2,432	–
自其他方取得的貸款	1,360,000	4,487,617
辭退福利	95,401	86,939
遞延所得稅負債	2,123,645	2,140,424
遞延收益	235	1,653
	<b>16,229,818</b>	20,088,759
<b>流動負債</b>		
應付賬款及其他應付款	4,690,094	1,336,422
應付附屬公司款項	5,955,972	6,649,937
自其他方取得的款項	200,643	172,905
合同負債	113,376	197,381
當期所得稅負債	–	538,843
租賃負債	21,354	18,748
一年內到期的長期借款	4,832,797	5,049,174
	<b>15,814,236</b>	13,963,410
<b>總負債</b>	<b>32,044,054</b>	34,052,169
<b>淨資產</b>	<b>18,295,209</b>	17,985,032
<b>權益</b>		
<b>歸屬於本公司所有者的權益</b>		
股本	3,367,020	3,367,020
其他儲備	5,089,970	5,061,568
留存收益	9,838,219	9,556,444
<b>總權益</b>	<b>18,295,209</b>	17,985,032

本公司的資產負債表已由董事會於二零二六年三月二十七日批核，並代表董事會簽署。



張杰  
董事



梁捷  
董事

## 合併財務報表附註（續）

### 36. 本公司的資產負債表及儲備變動（續）

#### 本公司儲備變動情況

	留存收益 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元
<b>於二零二四年一月一日</b>	9,014,093	4,918,703
年度利潤	692,800	-
計提法定盈餘公積	(83,109)	83,109
2023年末期股息	(67,340)	-
其他綜合收益	-	59,756
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>	<b>9,556,444</b>	<b>5,061,568</b>
<b>於二零二五年一月一日</b>	<b>9,556,444</b>	<b>5,061,568</b>
年度利潤	<b>318,676</b>	-
計提法定盈餘公積	<b>(36,901)</b>	<b>36,901</b>
其他綜合虧損	-	<b>(8,499)</b>
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>	<b>9,838,219</b>	<b>5,089,970</b>

## 合併財務報表附註（續）

### 37. 董事及高級管理人員利益和權益

#### 每名董事及高級管理人員的薪酬如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 計劃僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事：</b>					
張杰	-	506	104	51	661
梁捷	-	543	104	51	698
胡浩(iv)	-	689	52	25	766
魏明乾	-	583	104	51	738
李偉東	-	-	-	-	-
楊華森	-	740	104	51	895
張文雷(v)	-	897	104	51	1,052
<b>非執行董事：</b>					
甘培忠	150	-	-	-	150
周永健	150	-	-	-	150
錢愛民(i)	138	-	-	-	138
陳德球(iii)	-	-	-	-	-
<b>高級管理人員：</b>					
朱岩(ii)	-	211	52	26	289
孔磊	-	707	104	51	862
張玉梅	-	425	104	51	580
方迪	-	446	104	51	601
莫非	-	733	104	51	888
	<b>438</b>	<b>6,480</b>	<b>1,040</b>	<b>510</b>	<b>8,468</b>

- (i) 二零二五年一月二十四日獲委任董事職務。
- (ii) 二零二六年一月二十三日獲委任董事職務。
- (iii) 二零二五年一月二十四日辭任董事職務。
- (iv) 二零二五年六月四日辭任董事職務。
- (v) 二零二六年三月十八日辭任董事職務。
- (vi) 據經修訂的《中華人民共和國公司法》，監事會已於二零二五年內廢除。

## 合併財務報表附註（續）

### 37. 董事及高級管理人員利益和權益（續）

#### 每名董事及高級管理人員的薪酬如下：（續）

截至二零二四年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 計劃僱主供款 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>執行董事：</b>					
張杰(iii)	-	74	17	8	99
梁捷(i)	-	410	93	46	549
胡浩(ii)	-	615	101	50	766
魏明乾(ii)	-	594	101	50	745
李偉東(v)	-	339	35	37	411
楊華森	-	609	101	50	760
張文雷	-	615	101	50	766
郭川(iv)	-	218	4	4	226
<b>非執行董事：</b>					
陳德球(vi)	150	-	-	-	150
甘培忠	150	-	-	-	150
周永健	150	-	-	-	150
<b>監事：</b>					
李雪梅(viii)	-	128	-	-	128
杜艷	-	662	98	50	810
莫非(ix)	-	-	-	-	-
呂毅紅(x)	-	18	-	-	18
田振華(x)	-	166	17	20	203
賀淑芳(vii)	-	552	90	50	692
戰威(vii)	-	537	97	50	684
	450	5,537	855	465	7,307

- (i) 二零二四年三月十三日獲委任董事職務。
- (ii) 二零二四年五月十六日獲委任董事職務。
- (iii) 二零二四年十一月二十八日獲委任董事職務。
- (iv) 二零二四年一月二十九日辭去董事職務。
- (v) 二零二四年十月十七日辭去董事職務。
- (vi) 二零二五年一月二十四日辭去董事職務。
- (vii) 二零二四年五月十六日獲委任監事職務。
- (viii) 二零二四年一月十一日辭去監事職務。
- (ix) 二零二四年三月十三日辭去監事職務。
- (x) 二零二四年五月十六日離任監事職務。

## 合併財務報表附註（續）

### 38. 其他會計政策摘要

本附註呈列了用於擬備該等財務報表時可能採用的其他重要會計政策。除另有說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。本集團合併財務報表的範圍包括本公司及其附屬公司。

#### 38.1 合併及權益法核算原則

##### (i) 附屬公司

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

本集團採用購買會計法對非常規控制下的業務合併進行會計處理（附註38.18）。

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

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

##### (ii) 聯營企業

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

##### (iii) 合營安排

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

於合營企業之權益在合併資產負債表中按成本進行初始確認後，採用權益法進行核算（見下文38.1(iv)）。

## 合併財務報表附註（續）

### 38. 其他會計政策摘要（續）

#### 38.1 合併及權益法核算原則（續）

##### (iv) 權益法

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

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

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

以權益法核算的投資的賬面值按照附註38.4中的政策進行減值測試。

##### (v) 所有者權益變動

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

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

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

## 合併財務報表附註（續）

### 38. 其他會計政策摘要（續）

#### 38.2 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值（如有）列賬。歷史成本包括購買該項目直接應佔的開支。

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

資產的剩餘價值及可使用年限在每個報告期末進行檢討，並在適當時進行調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至其可收回金額（附註38.4）。

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

在建工程指建造中或待安裝的樓宇、廠房及機器，並以成本列賬。成本包括樓宇的建造成本、廠房及機器的採購成本、安裝成本、測試及開發期產生的其他直接成本。在建工程於建造過程中不需計提折舊，直至有關的資產已經完工並可以交付使用。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至其可收回金額（附註38.4）。當相關資產達到其預定用途的使用狀態時，其成本按照上述的政策計提折舊。當有關資產可使用，成本會轉撥至物業、廠房及設備的適當類別，並根據附註8中的政策折舊。

#### 38.3 土地使用權

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

用於開發銷售的土地使用權計入存貨附註13，並以成本和可變現淨值孰低計量。持有以獲得長期租金收益的土地使用權計入投資性房地產（附註7），並以公允價值計量。自用的土地使用權以成本列示並按其使用期間40至50年以直線法攤銷。

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

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

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

## 合併財務報表附註（續）

### 38. 其他會計政策摘要（續）

#### 38.4 非金融資產的減值

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

#### 38.5 金融資產

##### (i) 分類

本集團將其金融資產分類為以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

##### (ii) 確認和終止確認

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

##### (iii) 計量

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

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

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

##### (iv) 減值

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

對於應收賬款，本集團採用《香港財務報告準則第9號》所允許的簡化方法，該方法計算應收款項從初始確認開始的整個存續期的預期損失，詳情見附註3.1(b)及附註12。

## 合併財務報表附註（續）

### 38. 其他會計政策摘要（續）

#### 38.6 財務擔保合同

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

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

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

#### 38.7 應收賬款

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

應收賬款以無條件對價金額進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公允價值進行初始確認。本集團持有應收賬款的目的是收取合同現金流量，因此後續採用實際利率法按攤餘成本計量應收賬款。關於本集團應收賬款的會計處理的更多信息，請參見附註12，關於減值政策，請參見附註38.5(iv)。

#### 38.8 現金及現金等價物

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

#### 38.9 應付賬款及其他應付款

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

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

#### 38.10 借款

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

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

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

## 合併財務報表附註（續）

### 38. 其他會計政策摘要（續）

#### 38.11 借款成本

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

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

所有其他借款成本於產生期內進行支銷。

#### 38.12 當期及遞延所得稅

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

##### (i) 當期所得稅

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

##### (ii) 遞延所得稅

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

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

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

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

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

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

## 合併財務報表附註（續）

### 38. 其他會計政策摘要（續）

#### 38.13 僱員福利

##### (i) 退休金義務

本集團僅有設定提存計劃。

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

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

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

##### (ii) 辭退福利

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

##### (iii) 內退福利

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

##### (iv) 獎金計劃

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

##### (v) 職工假期權益

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

僱員的病假及產假權利在僱員正式休假時才予以確認。

## 合併財務報表附註（續）

### 38. 其他會計政策摘要（續）

#### 38.14 準備

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

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

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

#### 38.15 合同資產和合同負債

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

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

#### 38.16 利息收益

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

#### 38.17 租賃

##### 作為承租人

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

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

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

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

## 合併財務報表附註（續）

### 38. 其他會計政策摘要（續）

#### 38.17 租賃（續）

##### 作為承租人（續）

使用權資產按成本計量，包括：

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

##### 作為出租人

為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入目標資產的賬面值，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。

各實體關於本集團租賃政策的具體說明見附註6。

#### 38.18 業務合併

##### (i) 共同控制下的業務合併

合併財務報表包括發生共同控制合併的業務實體的財務報表項目，猶如業務實體在首次受控制方控制之日就已經合併。

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

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

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

## 合併財務報表附註（續）

### 38. 其他會計政策摘要（續）

#### 38.18 業務合併（續）

##### (ii) 非共同控制下的業務合併

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

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

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

收購相關成本在產生時支銷。

下列各項：

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

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

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

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

## 合併財務報表附註（續）

### 38. 其他會計政策摘要（續）

#### 38.19 獨立財務報表

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

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

#### 38.20 分部報告

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

#### 38.21 外幣折算

##### (i) 功能及列報貨幣

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

##### (ii) 交易及結餘

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

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

#### 38.22 存貨

##### 其他存貨

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

#### 38.23 股本

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

#### 38.24 股息分配

就於報告期末或之前已宣派但尚未分配的任何股息金額，即已獲適當授權且不再由本公司酌情釐定的金額，本公司計提相應準備。

#### 38.25 合同取得成本

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

## 補充資料

### 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」)編製一份截至二零二五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《香港財務報告準則會計準則》編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	本公司所有者之應佔虧損 二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	本公司所有者之應佔權益 二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
按中國會計準則	<b>(2,988,107)</b>	(2,827,464)	<b>6,702,492</b>	9,699,143
按《香港財務報告準則會計準則》 調整之影響				
1. 沖回中國會計準則下投資性房地產折 舊與減值	<b>219,797</b>	264,594	<b>3,105,949</b>	2,886,152
2. 《香港財務報告準則會計準則》下 投資性房地產公允價值調整	<b>(277,027)</b>	(429,613)	<b>3,421,083</b>	3,698,110
按《香港財務報告準則會計準則》	<b>(3,045,337)</b>	(2,992,483)	<b>13,229,524</b>	16,283,405

## 董事會二零二五年度利潤分配方案

根據有關規定和本公司的實際情況，北京北辰實業股份有限公司董事會於二零二六年三月二十七日召開會議，擬定本公司二零二五年度利潤分配方案為：

- 一. 稅後利潤分配為：法定公積金10%，任意公積金0%及可供分配利潤90%。
- 二. 二零二五年度不進行利潤分配，亦不實施包括資本公積金轉增股本在內的其他形式分配。
- 三. 本方案須經股東於本公司二零二五年度股東大會上批准。

**北京北辰實業股份有限公司**

## 公司資料

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市朝陽區北辰東路8號匯欣大廈A座12層
公司法定代表人：	張杰
公司秘書：	胡浩（於二零二五年六月四日辭任） 朱岩（於二零二五年十月十五日獲委任） 李嘉士
信息披露負責人：	胡浩（於二零二五年六月四日辭任） 朱岩（於二零二五年十月十五日獲委任）
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、(8610) 6499 1055
傳真：	(8610) 6499 1352
網址：	<a href="http://www.beijingns.com.cn">www.beijingns.com.cn</a>

## 註冊登記

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

## 公司資料(續)

### 核數師

境內核數師： 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： 10073  
電話： (86) 010 - 5142 3818  
傳真： (86) 010 - 5142 3818

國際核數師： 鄭鄭會計師事務所有限公司  
執業核數師  
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

### 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： 陳馮吳律師事務所有限法律責任合夥  
地址： 香港灣仔  
告士打道128號  
祥豐大廈27樓  
電話： (852) 2114 2208  
傳真： (852) 3585 6325