

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



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

二零二六年度中期業績公告

北京北辰實業股份有限公司（「**本公司**」或「**公司**」）董事會（「**董事會**」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」或「**集團**」）截至二零二六年六月三十日止六個月期間（「**本期間**」或「**報告期**」）之未經審核的合併業績，該業績是基於按照香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之香港會計準則（「**香港會計準則**」）第34條《中期財務報告》編製的中期簡明合併財務資料及香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）中相關的規定而編製。

本公司二零二六年上半年度之中期簡明合併財務資料乃未經審核，但已經董事會及本公司之審計委員會（「**審計委員會**」）審閱。

於本期間本集團實現收入為人民幣3,045,481,000元，比去年同期增加0.87%。營運虧損為人民幣428,106,000元，比去年同期減虧人民幣709,546,000元。本公司普通股股東應佔虧損為人民幣936,495,000元，比去年同期減虧人民幣710,629,000元，其中本公司除稅後主營業務的核心經營業績（不含公允價值變動損失）錄得虧損為人民幣770,708,000元，同比減虧人民幣705,169,000元；本期間投資性房地產公允價值變動損失（稅後）為人民幣165,787,000元。

中期簡明合併利潤表

	附註	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間	
		二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
收入	2	3,045,481	3,019,320
銷售成本		(2,712,319)	(3,327,281)
毛利/(毛損)		333,162	(307,961)
銷售及推廣費用		(165,039)	(180,712)
管理費用		(374,806)	(393,439)
計提金融資產減值損失淨額		(16,643)	(60,932)
其他收益及其他損失－淨額		(204,780)	(194,608)
營運虧損	3	(428,106)	(1,137,652)
融資收益	4	21,378	19,974
融資成本	4	(410,715)	(493,708)
融資成本－淨額	4	(389,337)	(473,734)
享有按權益法入賬的投資的淨 (虧損)/利潤份額		(3,047)	1,541
除所得稅前虧損		(820,490)	(1,609,845)
所得稅費用	5	(174,798)	(155,614)
期間虧損		(995,288)	(1,765,459)
歸屬於：			
本公司普通股股東		(936,495)	(1,647,124)
非控制性權益		(58,793)	(118,335)
		(995,288)	(1,765,459)
每股虧損歸屬於本公司 普通股股東(以每股人民幣分計) (基本和攤薄)	6	(27.81)	(48.92)

中期簡明合併綜合收益表

未經審核
截至六月三十日
止六個月期間
二零二六年 二零二五年
人民幣千元 人民幣千元

期間虧損	(995,288)	(1,765,459)
其他綜合收益	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
期間綜合虧損總額	<u><u>(995,288)</u></u>	<u><u>(1,765,459)</u></u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	(936,495)	(1,647,124)
非控制性權益	<u>(58,793)</u>	<u>(118,335)</u>
	<u><u>(995,288)</u></u>	<u><u>(1,765,459)</u></u>

中期簡明合併資產負債表

		未經審核 於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
使用權資產		363,524	375,719
投資性房地產		15,722,359	15,947,598
物業、廠房及設備		2,111,796	2,186,551
按權益法入賬的投資		343,529	347,611
遞延所得稅資產		954,844	1,007,605
其他應收款及預付款項	8	141,284	138,056
		<u>19,637,336</u>	<u>20,003,140</u>
流動資產			
開發中物業		7,005,967	7,606,451
待出售已落成物業		13,458,235	14,592,099
其他存貨		38,683	40,097
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	2,562,481	2,570,302
受限制銀行存款		750,519	679,767
現金及現金等價物		7,050,242	6,376,402
		<u>30,866,127</u>	<u>31,865,118</u>
總資產		<u><u>50,503,463</u></u>	<u><u>51,868,258</u></u>

中期簡明合併資產負債表（續）

		未經審核 於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
長期借款		17,571,211	15,636,190
自其他方取得的借款	9	2,465,329	1,361,500
辭退福利		94,128	95,401
遞延所得稅負債		2,156,576	2,175,389
租賃負債		—	2,432
遞延收益		4,770	235
		<u>22,292,014</u>	<u>19,271,147</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	4,858,003	5,217,542
自其他方取得的借款/款項	9	1,779,193	4,931,639
合同負債		633,270	1,122,953
當期所得稅負債		739,670	699,391
租賃負債		21,666	21,354
短期借款		—	253
一年內到期的長期借款		5,490,118	4,918,531
		<u>13,521,920</u>	<u>16,911,663</u>
總負債		<u>35,813,934</u>	<u>36,182,810</u>
淨資產		<u>14,689,529</u>	<u>15,685,448</u>
權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,858,661	4,858,661
留存收益		4,067,348	5,003,843
		<u>12,293,029</u>	<u>13,229,524</u>
本公司普通股股東應佔權益		12,293,029	13,229,524
非控制性權益		2,396,500	2,455,924
		<u>14,689,529</u>	<u>15,685,448</u>
總權益		<u>14,689,529</u>	<u>15,685,448</u>

附註：

1. 會計政策和編製基準概要

截至二零二六年六月三十日止六個月期間之中期簡明合併財務資料（「**中期財務資料**」），已根據香港會計準則第34號「**中期財務報告**」編製。本中期財務資料並未完全包括年度財務報表中的附註類別。本中期財務資料應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的合併財務報表及本公司在報告期間發佈的任何公告一併閱讀。

本中期財務資料已經審閱，但未經審核。

除採用下述準則修訂外，編製本中期財務資料之會計政策與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度合併財務報表所採用的會計政策（見有關的年度財務報表）一致。

集團採納以下由二零二六年一月一日起生效的經修訂準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務 金融工具分類及計量的修訂
報告準則第7號修訂

香港財務報告準則第9號及香港財務 涉及依賴自然電力之合約
報告準則第7號修訂

香港財務報告準則第1號、香港財務 香港財務報告準則之會計準則的年度
報告準則第7號、香港財務報告準則 改進— 第11卷
第9號、香港財務報告準則第10號
及香港會計準則第7號

採用這些修訂不會對本集團的中期財務資料或會計政策產生重大影響。

本集團並未提前採用任何已發佈但於自二零二六年一月一日起的報告期間尚未生效的新準則、準則修訂及解釋。至今為止該等新準則、準則修訂及解釋預計在當期或未來報告期間不會對本集團及可預見的未來交易產生重要影響，除了香港財務報告準則第18號—財務報表之呈列及披露會影響利潤或虧損的呈列。本集團仍在評估採用香港財務報告準則第18號的影響。

2. 分部信息

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

董事會從產品及服務的角度分析業務。從產品及服務的角度，管理層對會展及配套設施服務、房地產開發的業務進行業績評估。會展及配套設施服務為負責會展、公寓、寫字樓及酒店等出租運營的分部；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及減值準備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及減值準備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此中期財務資料相一致。

未計入總分部資產的項目主要包括集中管理的總部遞延所得稅資產、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。上述部分構成與中期簡明合併資產負債表中資產總額的調節項目。

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

2. 分部信息 (續)

本集團的銷售收入包括會展及配套設施服務、銷售房地產開發的經營收入。
截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間收入如下：

	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
收入		
會展及配套設施服務分部	1,238,210	1,476,714
房地產開發分部	1,729,074	1,461,344
	2,967,284	2,938,058
其他分部	78,197	81,262
	3,045,481	3,019,320

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團在一段時間內或某個時點從銷售物業、商品和提供服務中獲取收入如下：

	在某一時點 人民幣千元	在一段時間內 人民幣千元
截至二零二六年六月三十日止六個月期間 (未經審核)		
會展及配套設施服務分部*	141,106	495,682
房地產開發分部	1,729,074	—
其他分部	15,186	63,011
	1,885,366	558,693

2. 分部信息 (續)

	在某一時點 人民幣千元	在一段時間內 人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月期間 (未經審核)		
會展及配套設施服務分部*	209,697	547,590
房地產開發分部	1,461,344	—
其他分部	10,044	71,218
	<u>1,681,085</u>	<u>618,808</u>

* 截至二零二六年六月三十日止六個月期間，租金收入為人民幣601,422,000元(二零二五年六月三十日止六個月期間：人民幣719,427,000元)在租賃期內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。

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

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

2. 分部信息（續）

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間，向董事會提供有關報告分部的分部信息如下：

業務分部	會展 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
截至二零二六年六月三十日止 六個月期間（未經審核）				
分部收入總額	1,243,055	1,729,074	95,829	3,067,958
分部間收入	<u>(4,845)</u>	<u>—</u>	<u>(17,632)</u>	<u>(22,477)</u>
來自外部客戶的收入	<u>1,238,210</u>	<u>1,729,074</u>	<u>78,197</u>	<u>3,045,481</u>
調整後除所得稅前利潤/（虧損）	<u><u>145,307</u></u>	<u><u>(864,416)</u></u>	<u><u>(11,018)</u></u>	<u><u>(730,127)</u></u>
截至二零二五年六月三十日止 六個月期間（未經審核）				
分部收入總額	1,576,651	1,461,344	99,654	3,137,649
分部間收入	<u>(99,937)</u>	<u>—</u>	<u>(18,392)</u>	<u>(118,329)</u>
來自外部客戶的收入	<u>1,476,714</u>	<u>1,461,344</u>	<u>81,262</u>	<u>3,019,320</u>
調整後除所得稅前利潤/（虧損）	<u><u>201,526</u></u>	<u><u>(1,606,723)</u></u>	<u><u>(26,631)</u></u>	<u><u>(1,431,828)</u></u>

2. 分部信息 (續)

於二零二六年六月三十日及二零二五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
------	----------------------------	--------------------	---------------	-------------

於二零二六年六月三十日
(未經審核)

總分部資產	10,264,864	25,731,850	98,249	36,094,963
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	15,399	328,130	—	343,529
新增非流動資產*	8,812	7	299	9,118
總分部負債	1,153,324	21,159,150	274,988	22,587,462
合同負債	83,193	547,679	2,398	633,270

於二零二五年十二月三十一日
(經審核)

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

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

2. 分部信息 (續)

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

本集團持有的部分計息負債不被視為分部負債，而是由集團財務部負責管理。

下表所示為本報告期確認的與期初合同負債餘額有關的收入金額。

	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
計入期初合同負債餘額的已確認收入		
會展及配套設施服務分部	125,657	272,251
房地產開發分部	855,594	248,997
其他分部	5,400	5,705
	<u>986,651</u>	<u>526,953</u>

可報告分部除所得稅前虧損與本集團除所得稅前虧損調節如下：

	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
可報告分部除所得稅前虧損	(730,127)	(1,431,828)
總部費用	(53,689)	(61,559)
總部融資成本	(55,256)	(22,935)
總部融資收益	19,308	14,738
其他收益及其他損失－淨額	187	141
計提金融資產減值損失淨額	(1,246)	(952)
投資性房地產公允價值損失	(222,128)	(228,821)
沖回投資性房地產折舊	146,877	146,930
土地增值稅	75,584	(25,559)
除所得稅前虧損	<u>(820,490)</u>	<u>(1,609,845)</u>

2. 分部信息 (續)

可報告分部資產與本集團總資產調節如下：

	未經審核 於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部資產	36,094,963	37,966,775
總部遞延所得稅資產	254,759	204,191
總部存款	5,439,965	4,938,284
投資性房地產累計公允價值收益	4,266,659	4,488,787
沖回投資性房地產累計折舊及減值準備	4,359,642	4,212,765
其他總部資產	87,475	57,456
總資產	50,503,463	51,868,258

可報告分部負債與本集團總負債調節如下：

	未經審核 於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部負債	22,587,462	23,420,307
遞延所得稅負債	2,156,576	2,175,389
總部借款	9,279,408	6,834,404
其他總部負債	1,790,488	3,752,710
總負債	35,813,934	36,182,810

本公司及其附屬公司均於中華人民共和國(「中國」)註冊成立，本集團截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

與上一年度財務報表相比，分部的劃分基準或分部利潤或虧損的計量基準沒有變化。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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，截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間內並無來自特定外部客戶的重大收入(超過本集團收入10%)。

3. 營運虧損

以下項目已在本期間的營運虧損中(支銷)/貸記。

	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
損益中支銷的投資性房地產公允價值損失*	(222,128)	(228,821)
計提開發中物業及待出售已落成物業減值損失#	(462,456)	(1,077,353)
計提金融資產減值損失淨額	(16,643)	(60,932)
出售附屬公司之收益*	—	139
出售物業、廠房及設備之虧損*	(255)	(1,060)
政府補助*	3,569	3,763
投資收益*	8,161	8,350
罰款、補償及其他*	5,873	23,021

包含在中期簡明合併利潤表中的銷售成本中。

* 包含在中期簡明合併利潤表中的其他收益及其他損失－淨額中。

4. 融資收益及成本

	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
利息費用	(452,641)	(532,611)
減：計入開發中物業 之資本化金額	44,589	43,320
	(408,052)	(489,291)
手續費及其他	(2,663)	(4,417)
融資成本	(410,715)	(493,708)
融資收益－利息收入	21,378	19,974
融資成本－淨額	(389,337)	(473,734)

5. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25%（二零二五年：25%）。

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

	未經審核	
	截至六月三十日止	
	六個月期間	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	65,266	92,946
— 中國土地增值稅	75,584	(25,559)
遞延所得稅	33,948	88,227
	<u>174,798</u>	<u>155,614</u>

6. 每股虧損

每股基本虧損根據截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間本公司普通股股東應佔本公司虧損和期間內已發行普通股的加權平均數目計。

本公司截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間並無潛在之攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間 二零二六年 二零二五年	
歸屬於本公司普通股股東虧損 (人民幣千元)	(936,495)	(1,647,124)
已發行普通股數目(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股虧損(每股人民幣分) (基本及攤薄)	<u>(27.81)</u>	<u>(48.92)</u>

7. 股息

二零二六年五月召開的年度股東會決議不派發截至二零二五年十二月三十一日止年度有關的末期股息。

董事會決議不派發截至二零二六年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月期間：無）。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團應收賬款、其他應收款及預付款項包括應收賬款、應收其他關聯公司及非控制性權益款項、其他應收款及預付稅款、工程款和其他款項。

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，應收賬款按提供服務/貨品日期之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
0至30天	108,476	125,667
31天至90天	48,783	15,528
90天以上	234,401	185,512
	<u>391,660</u>	<u>326,707</u>

9. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款/款項

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款/款項主要包括應付款項、租戶預付的租賃收入、應付非控制性權益股息、應付關聯公司及非控制性權益往來款、自其他方取得的借款/款項、其他應付稅金及其他應付款項。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，根據接受服務/貨品日期對第三方及關聯公司應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
0至180天	269,270	1,270,577
181天至365天	996,890	243,968
365天以上	2,378,994	2,405,879
	<u>3,645,154</u>	<u>3,920,424</u>

合併中期財務資料調節表

本集團已按照中國財政部發佈的企業會計準則－基本準則和各項具體會計準則、企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定（「**中國會計準則**」）編製一份截至二零二六年六月三十日止六個月期間之合併中期財務資料。根據中國會計準則與香港會計師公會頒佈之香港財務報告之會計準則編製的財務資料主要差異匯總如下：

	截至六月三十日止 六個月期間本公司 所有者之應佔虧損		本公司所有者 應佔權益	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
按中國會計準則	(880,204)	(1,585,414)	5,822,288	6,702,492
按香港財務報告之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 折舊及減值	109,496	109,537	3,215,445	3,105,949
2. 香港財務報告之會計準則下投資 性房地產公允價值調整	(165,787)	(171,247)	3,255,296	3,421,083
按香港財務報告之會計準則	<u>(936,495)</u>	<u>(1,647,124)</u>	<u>12,293,029</u>	<u>13,229,524</u>

管理層討論與分析

一、報告期內公司所屬行業及主營業務情況說明

(一) 公司業務概要

公司主營業務包括會展及配套設施服務、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，承擔著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) 公司所屬行業發展情況

二零二六年上半年，面對更加複雜多變的外部環境和國內週期性、結構性問題交織疊加的形勢，國內經濟頂住壓力延續總體平穩、向新向優的發展態勢，展現出強大的韌性和活力，高質量發展取得新進展，上半年GDP增速為4.7%，其中，服務業增加值同比增長5.2%，對經濟增長的支撐作用進一步增強。

1. 會展及配套設施服務

二零二六年上半年，會展業在國家「擴內需、促消費、穩外貿」政策推動下延續恢復向好態勢，行業發展政策環境持續優化，推動行業向數字化、綠色化、智能化方向轉型升級，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，但行業整體仍面臨有效需求不足、市場結構性調整等挑戰。酒店業整體仍處於弱復甦階段，節假日和大型會展賽事成為業績核心拉動點，但商務客源恢復節奏滯後於供給增長，區域分化加劇，行業競爭較為激烈。北京寫字樓市場處於築底調整階段，並無大規模新增供應入市，空置率呈小幅回落態勢，租戶議價能力較強，業主多通過優惠舉措穩定出租率，租金水平仍處於下行通道。

2. 房地產開發

我國房地產市場的供需關係逐步改善，市場預期有所回升。中央堅持因城施策，提出控增量、去庫存、優供給，探索多渠道盤活存量商品房，鼓勵收購存量商品房用於保障性住房等，推動房地產發展模式加快轉型。各地繼續結合市場實際優化住房政策，通過調整限制性措施、降低購房成本、支持剛性和改善性住房需求、推進城中村和危舊房改造等舉措，有效穩定市場預期，在政策合力推動下，市場出現積極變化。

總體來看，上半年「穩樓市」政策持續顯效，市場積極信號進一步增強，一季度因春節後階段性政策窗口釋放，市場出現短暫修復，二季度市場處於從「止跌」向「回穩」過渡的關鍵階段，房地產開發投資、新開工和企業到位資金繼續承壓，市場分化特徵進一步加深。根據國家統計局數據，上半年全國新建商品房銷售面積40,140萬平方米，同比下降11.6%；其中，商品住宅銷售面積33,318萬平方米，同比下降12.4%。上半年土拍市場延續分化格局，熱點高度集中於核心一、二線城市的優質地塊，行業集中度進一步提升。

二、報告期內核心競爭力分析

公司的優勢及核心競爭力主要體現為會展品牌綜合影響力及複合地產開發運營能力。國內領先的會展業務及專業化、品牌化的酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業務，為公司提供了穩定的收益基礎。近年來，公司以會展及配套設施服務為核心，通過會展「引領」戰略帶動房地產開發板塊協同發展，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30餘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餘個城市及地區，公司以國際車展等高規格展會為載體，深度融入現代服務體系，在服務新質生產力發展中的平台作用日益凸顯。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，同時公司深度開展會展政策研究，強化研究諮詢對主承辦項目全流程的服務支撐，穩步拓展會展教育培訓業務，紮實推進CIBEP項目各項工作，持續打造集智力支撐、戰略引領與人才培養於一體的會展綜合服務平台。

房地產開發板塊，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，年度主體信用評級持續維持AAA水平，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、公司債券等多元化融資渠道，不斷優化公司整體債務結構，保持較低融資成本優勢，有效增強公司的抗風險能力。

三、經營情況的討論與分析

(一) 公司經營回顧

二零二六年上半年，公司聚焦「協同發展、改革創新」，積極謀劃經營發展，深化多業態資源整合與協同聯動，持續提升管理效能，在會展及配套設施服務、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。

報告期內，公司實現營業收入人民幣304,548.1萬元，同比上升0.87%。公司除稅前虧損和普通股股東應佔虧損分別為人民幣82,049.0萬元和人民幣93,649.5萬元，比去年同期分別減虧人民幣78,935.5萬元和人民幣71,062.9萬元。其中，公司除稅後主營業務核心經營虧損（不含公允值變動損失）為人民幣77,070.8萬元；本期投資性房地產公允值變動損失（稅後）為人民幣16,578.7萬元。每股虧損為人民幣0.2781元。

1. 會展及配套設施服務

二零二六年上半年，公司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。報告期內，會展及配套設施服務板塊實現營業收入人民幣123,821.0萬元，受去年同期主承辦國際旗艦會議首次在國內舉辦影響，同比下降16.15%；除稅前利潤為人民幣14,530.7萬元，同比下降27.90%。

(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、為戰略性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」。

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佈局，報告期內圓滿完成2026中關村論壇、紀念「三八」國際婦女節中外婦女招待會、「北京之夜」中國發展高層論壇年會等一系列重大活動的服務保障任務。「北辰服務」獲得各方高度認可，品牌影響力進一步提升。

會展活動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、銀髮經濟等多個重點賽道。報告期內成功舉辦第二十八屆中國北京國際科技產業博覽會（科博會）、2026中國製冷展、北京國際插畫藝術展、北京健康生活博覽會等項目，其中科博會總面積約5萬平方米，800餘家中外企業和機構參展，升級數字平台實現智能撮合，累計發佈成果148項、簽約總金額人民幣5.9億元，成果轉化創歷史新高。

此外，公司創新融合「文商旅體展」多元業態，積極拓展會展消費新場景，主辦首屆大都新春廟會、大都潮飲節、大都樂活展、國會音樂會等「大都」「國會國韻」系列品牌活動，打造兼具「科技感、國際範、中國味」的沉浸式節慶消費體驗。同時積極推進2026服貿會籌辦，舉辦服貿會駐華使節及代表交流會等常態化活動。

場館及酒店運營管理規模穩步擴張。報告期內，公司持續提升會展場館及酒店的綜合運營能力，積極拓展展覽、會議、賽事、演出及配套服務等多元化經營場景，會展場館資源利用效率和綜合經營效能穩步提升。會展場館累計承接各類展會活動644場，吸引客流量265萬人次。

品牌輸出管理業務持續領跑全國市場，截至目前，公司會展場館及酒店輸出管理業務已覆蓋全國34個城市，佈局京津冀、粵港澳、成渝等國家重要戰略區域，累計受託管理場館及酒店項目71個，受託管理總面積超700萬平方米。

報告期內，公司受託管理的首都國際會展中心承接多個重大會展賽事活動，其中首次承接2026北京國際汽車展覽會，總規模超38萬平方米、接待觀眾128萬人次，創北京車展歷史新高、刷新全球車展規模紀錄；首次承接2026中國機器人大賽，匯聚了清華大學、浙江大學、國防科技大學等全國300餘所高校的頂尖機器人團隊，參賽師生超過5,000人。

表1：截至本公告日期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	國家會議中心二期
2		首都國際會展中心
3		首都國際會展中心大酒店
4		北京金海湖國際會展中心
5		首鋼會展中心
6		中關村國際創新中心
7		北京通州五洲皇冠臻品酒店
8	重慶市	重慶金隅五洲皇冠酒店
9		重慶金隅五洲皇冠行政公寓
10		重慶中交五洲皇冠酒店
11	河北省石家莊市	石家莊國際會展中心

序號	區域	名稱
12	河北省張家口市	張家口北辰五洲皇冠酒店
13		懷安北辰五洲皇冠花園酒店
14		萬全北辰五洲皇冠酒店
15	河北雄安新區	雄安會展中心
16		雄安會展中心配套酒店
17		雄安國際學術交流中心
18	河北省廊坊市	銀豐北辰五洲皇冠酒店
19		永清五洲皇冠酒店
20	河北省邢台市	邢台太行國際會展中心
21		邢台太行國際會展中心配套酒店
22	廣東省廣州市	南沙國際會展中心
23		廣州香雪五洲皇冠酒店(暫定名)
24	廣東省珠海市	珠海金葉北辰五洲皇冠酒店
25		珠海五洲皇冠運動員綜合中心
26		珠海五洲皇冠運動員公寓
27	福建省福州市	福州數字中國會展中心

序號	區域	名稱
28	江蘇省南京市	南京揚子江國際會議中心
29		南京揚子江國際會議中心配套酒店
30		南京龍山湖項目
31		南京五洲皇冠行政公寓
32		南京五洲皇冠酒店
33		南京望玉島北辰五洲皇冠花園酒店
34	江蘇省南通市	南通國際會展中心
35		南通國際會展中心配套酒店
36	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心
37		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
38	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心
39	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心
40		杭州國際博覽中心配套酒店
41		良渚客廳項目
42	浙江省麗水市	麗水國際會展中心
43		麗水國際會展中心配套酒店
44	浙江省湖州市	安吉國際會展中心
45		安吉國際會展中心配套酒店
46	山東省青島市	青島上合大廈
47		青島上合之珠國際博覽中心(A館)
48	山東省德州市	德州天衢國際會展中心
49	山西省運城市	運城會展中心
50	山西省大同市	大同北辰五洲皇冠行政公寓

序號	區域	名稱
51	四川省成都市	成都空港國際會議中心
52		成都空港國際會議中心配套酒店
53	湖北省武漢市	武漢汽車供應鏈產業園項目
54		武漢汽車供應鏈產業園項目配套酒店
55		武漢中交北辰五洲皇冠酒店
56	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
57	河南省鄭州市	鄭州中央文化區文化交流中心
58		鄭州中央文化區文化交流中心配套酒店
59		鄭州國際文化交流中心
60	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
61		通化參創五洲皇冠酒店
62	廣西壯族自治區桂林市	桂林國際會展中心
63		桂林國際會展中心配套酒店
64	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店
65	新疆維吾爾自治區石河子市	石河子國際會展中心
66	新疆維吾爾自治區塔城地區	塔城中亞文化交流中心
67		塔城中亞文化交流中心配套酒店
68	江西省高安市	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
69	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
70	內蒙古自治區赤峰市	赤峰北辰五洲皇冠酒店
71	安徽省黃山市	徽州坊五洲皇冠花園酒店

(2) 會展配套設施服務質效穩步提升

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。報告期內寫字樓實現「穩存量、拓增量」，簽約率與入住率均實現顯著提升，續租情況保持良好態勢，穩步推進物業服務提質與市場外拓。

雙品牌矩陣成型，商業活力全面釋放。公司運營的「北辰薈」及「北辰萃」項目商業運營質量與市場吸引力穩步提升。二零二六年七月，北京北辰萃開啟試營業，引入14家區域首進及特色品牌亮相，首店佔比高達72%，超8000平方米的庭院式下沉空間，以「藝術+科技+美食」為核心，打造沉浸式文商旅體驗空間，依托優越的區位交通與重磅藝術展資源，構建差異化商業競爭力；北京北辰薈持續創新運營模式、優化消費體驗，通過引入周同學IP主題展、張雪機車快閃展等潮流活動，持續刷新亞奧商圈商業格局，報告期內接待客流347萬人次；長沙北辰薈充分結合本地消費習慣與文化特質，打造兼具全國視野與地域特色的商業生態，並與北京北辰薈實現南北資源聯動、品牌協同升級，國際主題市集獲央媒集中報道，單日客流歷史紀錄被刷新至8.1萬人次。

產業園區積極聯動，產業集聚效應初顯。報告期內，公司統籌朝陽數據要素產業園、人工智能會展產業園及智能機器人創新應用基地一體化運營，同步搭建產業協會、孵化器、金融服務組等配套平台。其中，朝陽數據要素產業園依托時代大廈載體優勢被朝陽區「十五五」規劃定位為全國首個數據商務區(DBD)核心承載區，吸引世界數據組織(WDO)正式入駐；智能機器人創新應用基地引入深樸智能、大咖機器人等企業，完成多項區級產業政策申報，並依托公司多元業態資源推動多類實景應用落地；人工智能會展產業園統籌推進資源聯動、結構改造、客戶拓展，探索複合運營模式。

2. 房地產開發

在房地產市場持續調整的複雜環境下，公司統籌去庫存、保交付、防風險、謀轉型，持續推進地產平穩經營。受房地產開發板塊結算收入增加的影響，報告期內房地產開發板塊實現營業收入人民幣172,907.4萬元(含車位)，同比上升18.32%；本期結算產品變化，毛利率水平有所上升，但受房地產行業影響，整體仍為虧損，除稅前虧損為人民幣86,441.6萬元，比去年同期減虧人民幣74,230.7萬元。

精準營銷促進項目去化。公司緊跟市場動態，高效落實「一盤一策」差異化營銷方案，強化重點項目高頻調度與促銷策略靈活適配。同時，加大數字化營銷投入，依托「北辰橙享家」平台持續拓展線上獲客渠道，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15.59億元，銷售面積15.09萬平方米。其中，北辰紅橡墅項目持續領跑奧北別墅市場，長沙、重慶、蘇州等多個京外項目銷售表現穩居屬地市場前列。

嚴控風險保障項目建設。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。持續落實現金流動態管控，定期複盤收支數據，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。

穩步推進轉型發展。堅持「一項目一方案、分類施策、精準破局」的工作思路，量身定制項目盤活路徑，落地差異化、精細化經營舉措，採用階梯式驗證的推進模式，通過市場調研、客群定位、小體量產品試點運營。

表2：報告期內房地產經營及出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租 房地產的 建築面積 (平方米)	出租 房地產的 租金及 物業費 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	2,614	100
2	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	2,210	100
3	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	6,832	100
4	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	10,068	100
5	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓	寫字樓	8,400	1,002	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	11,275	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	1,538	100

序號	地區	項目	經營業態	出租 房地產的 建築面積 (平方米)	出租 房地產的 租金及 物業費 收入	權益比例 (%)
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	6,120	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	1,253	100
10	北京朝陽區北辰東路8號	北辰•新空間	寫字樓	31,000	2,277	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、 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積。
- 3、 出租房地產的租金收入為項目的經營收入。
- 4、 北辰時代大廈的建築面積和經營收入均包含新辰里購物中心商業項目的建築面積和經營收入。

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	99,300	337,000	否	—	100
2	廊坊北辰香麓	42,200	296,800	否	—	100
3	重慶悅來壹號	110,200	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計容建築面積；
- 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182.60萬平方米，權益土地儲備161.15萬平方米，無新增房地產儲備。
- 5、 土地儲備統計口徑為可售計容建築面積。

表4：報告期內房地產開發投資情況

單位：億元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	在建項目／新開工項目／竣工項目	項目用地面積 (平方米)	項目規劃計容建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	在建建築面積 (平方米)	已竣工面積 (平方米)	總投資額	報告期實際投資額
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	13,800	212,100	34.00	0.66
3	北京順義	北京當代北辰悅MOMA	自住型商品房、兩限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.01
5	北京門頭溝	北京龍湖北辰攬境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.78	0.02
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	125,000	4,931,900	377.93	1.63
7	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	0.01
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	-

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
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	43.86	0.14
10	湖北武漢	武漢北辰蔚 藍城市	住宅、商業	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	114.11	0.12
11	湖北武漢	武漢北辰孔 雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	—	220,400	10.44	0.02
12	湖北武漢	武漢北辰經 開優+ (067 地塊)	住宅、商業	竣工	50,500	126,200	180,900	—	180,900	13.16	0.03
13	湖北武漢	武漢北辰經 開優+ (068 地塊)	住宅、商業	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	—	23.97	0.01
14	湖北武漢	武漢北辰金 地漾時代	住宅、商業	竣工	50,500	151,400	212,100	—	212,100	18.72	—
15	浙江杭州	杭州北辰辰 春瀾城	住宅	竣工	69,000	179,500	276,600	—	276,600	52.41	0.54
16	浙江寧波	寧波北宸府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	—	189,700	45.20	—
17	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	—	166,400	22.22	0.14
18	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	竣工	170,000	268,800	392,900	—	392,900	71.42	0.92
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 詩南門綠郡	住宅、商業	竣工	63,600	158,600	237,000	—	237,000	10.14	—
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 湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	—	297,100	26.44	0.03
23	四川成都	成都北辰天 麓府	住宅、商業	竣工	26,600	79,800	120,000	—	120,000	18.03	—

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
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	23.10	0.07
25	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	竣工	59,900	149,800	197,400	—	197,400	34.49	0.32
26	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	竣工	69,900	84,000	126,600	—	126,600		
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	0.34
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	—	30.16	1.55
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	—		
30	河北廊坊	廊坊北辰睿 (2020-5地塊)	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	—	13.43	0.19
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	1.30
32	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	竣工	68,200	102,200	150,400	—	150,400	24.76	0.25
33	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	竣工	106,800	206,000	281,100	—	281,100	40.02	0.14
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	0.01
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	0.02

註：

- 1、 總投資額為項目的預計總投資額，含利息及相關費用支出；
- 2、 報告期內，公司無新開工面積，開復工面積95.50萬平方米，竣工面積4.94萬平方米。

表5：報告期內房地產銷售和結轉情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	可供 出售面積 (平方米)	已售 (含已預售) 面積 (平方米)	結轉面積 (平方米)	結轉 收入金額	報告期末 待結轉面積 (平方米)
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	-	492
2	北京朝陽	北京北辰福第	住宅、商業	3,047	-	-	-	-
3	北京順義	北京北辰墅院1900	住宅	-	-	280	611	-
4	北京朝陽	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
5	北京昌平	北京北辰紅橡墅	別墅	20,040	6,276	3,514	13,346	6,279
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	76,578	814	903	2,730	90
7	北京門頭溝	北京龍湖北辰攬境	住宅	9,025	-	-	-	-
8	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	57,961	12,879	33,632	71,825	5,488
9	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	8,010	2,940	3,886	2,750	47
10	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	6,913	579	-	-	739
11	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	60,903	101	221	151	-
12	湖北武漢	武漢北辰蔚藍城市	住宅、商業	35,576	15,903	13,026	5,771	3,010
13	湖北武漢	武漢北辰孔雀城航 天府	住宅	5,748	639	3,248	83	13,186
14	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (067地塊)	住宅、商業	15,012	1,013	900	328	216
15	湖北武漢	武漢北辰金地漾時 代	住宅、商業	27,369	235	-	-	-
16	浙江杭州	杭州北辰蜀山項目	住宅、商業	37	37	37	63	-

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)
17	浙江杭州	杭州北辰辰春瀾城	住宅	33,216	90	90	161	2,154
18	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	7,510	–	–	–	–
19	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	486	494	494	372	124
20	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	97,181	32,525	26,431	21,767	6,599
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	406	255	255	357	–
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,056	–	–	–	–
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	4,476	–	–	–	–
24	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	9,776	102	102	269	111
25	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	5,641	–	–	3	246
26	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	14,180	6,400	5,731	3,746	1,076
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	1,094	319	167	848	290
28	河北廊坊	廊坊北辰蔚藍城市	住宅	120,237	–	–	–	18,918
29	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	82,656	58,804	50,205	38,831	10,139
30	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	–	–	–	24	–
31	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	30,513	9,629	7,931	7,857	2,184
32	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	2,273	–	–	–	–
33	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(114地塊)	住宅、商業	2,189	863	–	–	–

註：

報告期內，公司實現銷售面積150,896平方米，銷售金額15.59億元，實現結轉面積151,775平方米，結轉收入金額17.29億元，報告期末待結轉面積73,223平方米。

3. 數字化建設

健全管控數字化體系。公司已建成覆蓋財務、人力、採購、資產、投資、審計、法務、黨建、檔案等領域的14個核心管控系統，形成了「資業財一體化」的全鏈路管控體系，實現管控業務流程線上化率達90%，管控業務流程審批效率平均提升40%以上。

提升會展業務運營數字化水平。報告期內，公司持續在管控數字化、會展產業數字化、會展消費數據產業化方面發力。公司迭代智慧場館管理平台4.0，實現自持場館與展會業務聯動，將會展標準化流程納入場館數字化服務，提升運營效率、優化場館能耗。牽頭編製《智慧會展場館系統建設及運維規範》團體標準，形成「數字化運營+行業標準」對外服務能力。科博會期間大都會展數智平台正式發佈並試運行，推動展會一站式服務水平提升，梳理會展科技產品合作路徑，探索智能設備定制、租賃等市場化模式。有序開展數據「春苗行動」，歸集多場大型展會業務數據，搭建會展數據集與監測分析平台，啟動會展數據資源目錄編製，挖掘數據資產價值，推動數字業務規模化發展。

推動會展及配套設施數智化轉型。報告期內，公司持續提升會展及配套設施治理水平與全員勞動生產率，實現經營性資產動態管控，提升租賃管理效能。數字營銷方面，完成「亞奧圈」數字化平台升級，上線亞奧消費地圖，搭建亞奧消費分析指數模型；穩步推進「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。數據治理方面，公司已獲得數據管理能力成熟度評估(DCMM)三星級認證，目前正在聯合行業機構開展大模型、智能體及會展可信數據規劃，帶動上下游配套業務數智化轉型升級，數字化轉型成熟度評估認證再度獲評DLMM三星級優秀企業。

4. 融資工作

公司加強資金整體統籌，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，報告期末融資總額人民幣229.4億元。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3.24%。

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
2,294,395	3.24	4,459

四、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性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，建立具有北辰特色的「政產學研金服用」多維融合、複合價值的高端商業載體，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。

公司以資產價值躍升為核心，依托「文商旅體展」融合生態，釋放三大產業園集聚勢能，打造國內領先公建園區資產運營標桿。深化北京亞奧與長沙濱江商圈南北協同，創新活動經濟與票根經濟模式，建立客流互導、活動聯辦標準化機制，建成可複製跨區域商圈合作樣板；優化產業園深耕全週期產業服務，完善差異化產品與價格體系、優化租戶動態定價體系與商戶結構，落地鏈主企業專項政策，構建一站式產業配套體系，推動服務向全鏈條產業生態培育轉型；依托優質公寓載體打造亞奧OPC青創活力片區，推出科創企業專屬長租套餐，同步實施硬件改造與多渠道拓客，穩步提升出租收益；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，探索「會展+」城市更新項目與商業模式。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，系統推進數智化轉型，通過管控數字化、產業數字化與數據產業化等措施，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。

二零二六年下半年，公司預計固定資產投資人民幣0.65億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

五、可能面對的風險

1. 市場風險

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

針對上述風險，公司將密切關注市場發展趨勢，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

隨著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，著眼培養更多具有專業背景的複合型幹部人才。

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零二六年六月三十日，本公司普通股股東應佔權益較二零二五年十二月三十一日減少7.08%，主要由於本期間錄得本公司普通股股東應佔虧損人民幣93,649.5萬元。

本集團於二零二六年六月三十日銀行及其他借款（除債券以外）為人民幣1,510,442.8萬元。本集團五年期公司債券期末淨額為人民幣225,718.8萬元，三年期公司債券期末淨額為人民幣32,464.5萬元，二年期公司債券期末淨額為人民幣119,147.0萬元，五年期中期票據期末淨額為人民幣313,325.1萬元，三年期中期票據期末淨額為人民幣93,296.6萬元。於二零二六年六月三十日，資產支持專項計劃本集團已償還並予以終止。

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3,086,612.7萬元，而流動負債數額則為人民幣1,352,192.0萬元。於二零二六年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣705,024.2萬元（不含受限制銀行存款），不存在已發行債券的兌付兌息風險。本期間本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零二六年六月三十日，本集團抵押借款人民幣1,509,012.5萬元以若干使用權資產、投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行及其他金融機構取得。報告期末，本集團以總負債除以總資產計算的資產負債率為71%（二零二五年十二月三十一日：70%）。

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。於二零二六年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣242,345.1萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣346,102.2萬元）。

股本與股東

股本

本公司於二零二六年六月三十日的總註冊股本為3,367,020,000股已發行股份，其中包括：

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

主要股東持股情況

本公司於二零二六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部第336條存置之股份權益及淡倉登記冊所記錄，及直至本公告日期，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有本公司有關類別已發行股本之股份及相關股份5%或以上權益或淡倉：

本公司股份的權益及淡倉情況

股東姓名	權益性質	身份	股份類別	所持 股份數目	佔有關類別 股本比率	佔總股本 比率
北京北辰實業集團 有限責任公司 (「北辰集團」)	法團權益	實益擁有人	A股	1,175,469,731股 ^註	44.19%	34.91%

註：該股份數目反映登記冊所載截至二零二六年六月三十日北辰集團持有的本公司股份數目，北辰集團於二零二六年六月三十日增持本公司A股股份至合共為1,206,210,803股，佔本公司A股股本的45.35%，約佔本公司總股本的35.82%。

除上述所披露者外，根據《證券及期貨條例》第XV部第336條而備存的登記冊所示，本公司並無接獲有關於二零二六年六月三十日在本公司股份及相關股份中擁有之任何權益或淡倉的通知。

公司董事權益

於二零二六年六月三十日，本公司董事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人等概無對本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之任何股份、相關股份或債權證擁有根據《證券及期貨條例》第352條須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第7及8分部或上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

企業管治

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

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則。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截至二零二六年六月三十日止六個月期間內一直遵守標準守則所載規定的標準。

審計委員會

本公司已成立審計委員會，以審閱及監督本公司之財務申報程序及內部監控措施。審計委員會及董事會已審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核的中期業績。審計委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為錢愛民女士(主席)、周永健博士及甘培忠先生。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、沽售或贖回任何本公司的上市證券。

委託存款及到期定期存款

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期後而未能取回的情況。

僱員

截至二零二六年六月三十日止，本公司僱員人數為4,513人。本公司乃按照業績及盈利來檢討僱員的酬金調整幅度，僱員工資總額與公司經濟效益是互相掛鉤，此政策有助公司於薪酬支出的管理，亦能有效激勵員工為本公司業績及發展而努力。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股權計劃，本公司僱員亦不享受花紅。本公司定期對經營管理者的培訓包括：經營管理、外語、電腦、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問考察等。

員工宿舍

於本期間內，本公司並無向員工提供任何員工宿舍。

報告日期後重要事項

自二零二六年六月三十日至本公告日期止，並無發生影響本公司或本集團的重要事項。

公佈中期報告

本公司之二零二六年中期報告將在適當時候於聯交所之指定網頁<http://www.hkexnews.hk>上及本公司網頁<http://www.beijingns.com.cn>上刊登，此中期報告包括上市規則所需的所有資料。

備查文件

經董事長簽署的二零二六年中期報告正本將於董事會工作部可供查閱，地址為：

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

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
張杰

中國•北京
二零二六年八月二十日

於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，當中張杰先生、梁捷女士、楊華森先生、魏明乾先生及朱岩先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及錢愛民女士為獨立非執行董事。

如本公告中、英文版出現任何歧義，一概以中文版為準。