



北辰实业
BEIJING NORTH STAR

港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588

2026 中期報告



中期報告

截至二零二六年六月三十日止六個月期間

- 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；截至二零二六年六月三十日止六個月期間（「**報告期**」或「**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
- 每股虧損為人民幣0.2781元，去年同期每股虧損為人民幣0.4892元
- 董事會（「**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）



中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
使用權資產	7	363,524	375,719
投資性房地產	7	15,722,359	15,947,598
物業、廠房及設備	7	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	9	141,284	138,056
		19,637,336	20,003,140
流動資產			
開發中物業	8	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	9	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
		30,866,127	31,865,118
總資產		50,503,463	51,868,258

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併資產負債表。

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	12	17,571,211	15,636,190
自其他方取得的借款	11	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
		22,292,014	19,271,147
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	4,858,003	5,217,542
自其他方取得的借款/款項	11	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	12	5,490,118	4,918,531
		13,521,920	16,911,663
總負債		35,813,934	36,182,810
淨資產		14,689,529	15,685,448
權益			
股本	10	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
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
總權益		14,689,529	15,685,448

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併資產負債表。

中期簡明合併利潤表

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月期間	
		二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
收入	6	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	13	(204,780)	(194,608)
營運虧損	13	(428,106)	(1,137,652)
融資收益	14	21,378	19,974
融資成本	14	(410,715)	(493,708)
融資成本－淨額		(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	15	(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)	16	(27.81)	(48.92)

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併利潤表。

中期簡明合併綜合收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
期間虧損	(995,288)	(1,765,459)
其他綜合收益	—	—
期間綜合虧損總額	(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)

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併綜合收益表。

中期簡明合併權益變動表

	未經審核					
	歸屬於本公司普通股股東				非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元		
截至二零二六年六月三十日止六個月						
於二零二六年一月一日	3,367,020	4,858,661	5,003,843	13,229,524	2,455,924	15,685,448
期間虧損	-	-	(936,495)	(936,495)	(58,793)	(995,288)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
期間總綜合虧損	-	-	(936,495)	(936,495)	(58,793)	(995,288)
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易						
計提或支付給非控制性權益的股利	-	-	-	-	(631)	(631)
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額	-	-	-	-	(631)	(631)
於二零二六年六月三十日	3,367,020	4,858,661	4,067,348	12,293,029	2,396,500	14,689,529
截至二零二五年六月三十日止六個月						
於二零二五年一月一日	3,367,020	4,830,304	8,086,081	16,283,405	2,067,207	18,350,612
期間虧損	-	-	(1,647,124)	(1,647,124)	(118,335)	(1,765,459)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
期間總綜合虧損	-	-	(1,647,124)	(1,647,124)	(118,335)	(1,765,459)
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易						
少數股東增資	-	-	-	-	706,015	706,015
註銷附屬公司及其他	-	-	-	-	(5,011)	(5,011)
處置附屬公司	-	-	-	-	(55,063)	(55,063)
未改變股權比例下取得的附屬公司控制權	-	-	-	-	4,382	4,382
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額	-	-	-	-	650,323	650,323
於二零二五年六月三十日	3,367,020	4,830,304	6,438,957	14,636,281	2,599,195	17,235,476

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併權益變動表。

中期簡明合併現金流量表

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月期間 二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金		790,739	1,129,058
已收利息		21,378	19,974
已付利息		(437,624)	(479,850)
已付所得稅		(122,080)	(734,412)
經營活動產生/(使用)的淨現金		252,413	(65,230)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備的付款		(35,646)	(15,990)
購買投資性房地產的付款		(3,098)	(18,870)
貸款/資金予關聯方		—	(49,000)
收到的貸款利息和其他投資		3	44
出售物業、廠房及設備以及投資性房地產之所得款		80	426
未改變股權比例下取得附屬公司控制權所得之現金		—	27,571
對合營企業的資本注入		—	(4,655)
處置附屬公司之所得款		—	4,782
自合營企業收到的股利		1,035	—
投資活動使用的淨現金		(37,626)	(55,692)
融資活動的現金流量			
借款及發行債券所得款		3,551,261	2,253,850
償還借款及債券		(1,072,770)	(2,478,779)
償還資產支持專項計劃		(2,860,000)	—
自北辰集團取得的借款	22(ii)	1,455,000	—
償還自北辰集團取得的借款	22(ii)	(612,000)	(208,000)
自非控制性權益取得的借款/款項		153	2,450
償還非控制性權益借款/款項		—	(28)
自關聯方取得的款項		490	10,000
償還自關聯方取得的款項		—	(2,510)
少數股東注入資本取得的款項		—	4,900
註銷附屬公司時支付非控制性權益的款項		—	(5,011)
支付予非控制性權益的股利		(631)	—
償還租賃負債支付的現金		(2,450)	(4,017)
借款保證金淨減少值		—	2,080
融資活動產生/(使用)的淨現金		459,053	(425,065)
現金及現金等價物淨增加/(減少)			
期初現金及現金等價物		673,840	(545,987)
		6,376,402	6,783,364
期末現金及現金等價物			
		7,050,242	6,237,377

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併現金流量表。

中期簡明合併財務資料附註

1. 一般資料

北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)為一家於一九九七年四月二日在中華人民共和國(「中國」)成立之股份有限公司，作為國有企業北京北辰實業集團有限責任公司(「北辰集團」，最終母公司)進行重組(「重組」)之一部份。

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

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

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

除另有指明外，本中期簡明合併財務資料均以人民幣元為呈列單位。本中期簡明合併財務資料已經於二零二六年八月二十日經本公司董事會「董事會」批准刊發。

本中期簡明合併財務資料已經審閱，但未經審核。

2. 編製基準

截至二零二六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」)，已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及所有適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)披露規定編製。本中期財務資料並未完全包括年度財務報表中的附註類別。本中期財務資料應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的合併財務報表及本公司在本期間發佈的任何公告一併閱讀。

3. 會計政策

除採用下述準則修訂外，編製本中期財務資料之會計政策與本集團截至二零二五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號及香港財務報告準則第7號修訂	金融工具分類及計量的修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂	涉及依賴自然電力之合約
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號	香港財務報告準則之會計準則的年度改進 — 第11卷

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 — 財務報告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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

4. 估計

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

在編製本中期財務資料時，管理層應用本集團重大會計政策時所作的重大判斷和估計不確定性的主要來源與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度合併財務報表中所應用的相同。

5. 財務風險管理

5.1. 財務風險因素

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

本中期財務資料未包含年度財務報表中要求的所有財務風險管理資料和披露，應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度合併財務報表一併閱讀。

自年底以來，風險管理政策並無任何變動。

5.2. 流動性風險

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

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二六年六月三十日(未經審核)					
借款(包括應付利息)	6,143,119	4,323,982	4,958,138	11,355,427	26,780,666
應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的 借款/款項(包括應付利息)(註釋i)	6,442,720	602,632	1,979,244	5,715	9,030,311
租賃負債	21,984	–	–	–	21,984
	12,607,823	4,926,614	6,937,382	11,361,142	35,832,961
於二零二五年十二月三十一日(經審核)					
借款(包括應付利息)	5,531,846	4,330,090	5,152,143	7,779,763	22,793,842
應付賬款及其他應付款項及自其他方取得的 借款/款項(包括應付利息)(註釋i)	9,979,176	803,749	602,112	5,175	11,390,212
租賃負債	21,984	2,450	–	–	24,434
	15,533,006	5,136,289	5,754,255	7,784,938	34,208,488

註釋：

(i) 不包括應付職工薪酬、其他應付稅金及預收租客的租賃款項。

(ii) 上表不包括附註19財務擔保可能導致的或有負債。

中期簡明合併財務資料附註(續)

5. 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計

公允價值釐定的不同層級的定義如下：

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

於二零二六年六月三十日和二零二五年十二月三十一日，除投資性房地產外，本集團無按公允價值入賬的資產。

投資性房地產的公允價值詳細披露載於附註7。

期內各層級之間並無轉撥。

期內估值技術並無任何變動。

本集團持有的金融資產/負債的賬面值均近乎於其公允價值。

財務擔保的公允價值不重大。

6. 分部信息

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

董事會從產品及服務的角度分析業務。從產品及服務的角度，管理層對會展及配套設施服務、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，總分部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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

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。

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一時點從銷售物業、商品和提供服務中獲取收入如下：

	在某一時點 人民幣千元	在一段時間內 人民幣千元
根據香港財務報告準則第15號確認收入		
截至二零二六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
	在某一時點 人民幣千元	在一段時間內 人民幣千元
根據香港財務報告準則第15號確認收入		
截至二零二五年六月三十日止六個月期間(未經審核)		
會展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
	1,681,085	618,808

* 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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

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

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

截至二零二六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	(4,845)	—	(17,632)	(22,477)
來自外部客戶的收入	1,238,210	1,729,074	78,197	3,045,481
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	145,307	(864,416)	(11,018)	(730,127)
截至二零二五年六月三十日止六個月期間(未經審核)				
分部收入總額	1,576,651	1,461,344	99,654	3,137,649
分部間收入	(99,937)	—	(18,392)	(118,329)
來自外部客戶的收入	1,476,714	1,461,344	81,262	3,019,320
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	201,526	(1,606,723)	(26,631)	(1,431,828)

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 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。

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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

下表所示為本期間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
	986,651	526,953

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(附註13)	(222,128)	(228,821)
沖回投資性房地產折舊	146,877	146,930
土地增值稅(附註15)	75,584	(25,559)
除所得稅前虧損	(820,490)	(1,609,845)

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

可報告分部資產與本集團總資產調節如下：

	未經審核 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%)。

中期簡明合併財務資料附註(續)

7. 使用權資產、物業、廠房及設備以及投資性房地產

	使用權資產	未經審核 物業、廠房及設備	投資性房地產 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二六年六月三十日止六個月期間			
二零二六年一月一日期初賬面淨值	375,719	2,186,551	15,947,598
計入損益的公允價值損失(附註13)	—	—	(222,128)
增加	—	8,450	3,141
處置	—	(628)	(6,209)
轉撥	—	(2,493)	—
折舊	(12,195)	(79,787)	—
其他	—	(297)	(43)
二零二六年六月三十日期末賬面淨值	363,524	2,111,796	15,722,359
截至二零二五年六月三十日止六個月期間			
二零二五年一月一日期初賬面淨值	386,821	2,314,535	16,297,009
計入損益的公允價值收益(附註13)	—	—	(228,821)
增加	—	13,881	1,743
處置	—	(1,255)	(6,352)
折舊	(12,599)	(78,280)	—
其他	—	(22)	—
二零二五年六月三十日期末賬面淨值	374,222	2,248,859	16,063,579

附註：

於二零二六年六月三十日的投資性房地產由獨立的专业合格估值師睿峰評估諮詢有限公司執行估值。

中期簡明合併財務資料附註(續)

7. 使用權資產、物業、廠房及設備以及投資性房地產(續)

(a) 公允價值層級

此等投資性房地產按照香港財務報告準則第13號計量的公允價值資訊如下：

	利用重大的不可觀察輸入的 公允價值計量(第三層)	
	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
經常性公允價值計量		
投資性房地產：		
— 辦公樓	6,331,400	6,454,200
— 公寓	2,047,750	2,051,880
— 會議中心	3,932,000	3,966,000
— 購物商場	3,405,000	3,463,100
— 其他	6,209	12,418
	15,722,359	15,947,598

本期間內第1、2、3層之間並無轉撥。

(b) 本集團的估值流程

本集團的投資性房地產由睿峰評估諮詢有限公司於二零二六年六月三十日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向財務總監(「CFO」)匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。於二零二六年六月三十日，此等物業的公允價值已按照睿峰評估諮詢有限公司的估值報告釐定。

於每個報告日期，財務部將會：

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

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

中期簡明合併財務資料附註(續)

7. 使用權資產、物業、廠房及設備以及投資性房地產(續)

(c) 估值技術

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

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

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

中期簡明合併財務資料附註(續)

8. 開發中物業

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中物業	8,959,365	9,390,815
減：累計減值	(1,953,398)	(1,784,364)
	7,005,967	7,606,451

9. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	未經審核 二零二六年六月三十日			經審核 二零二五年十二月三十一日		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收賬款及其他應收款(a)	1,186,484	141,284	1,327,768	1,158,229	138,056	1,296,285
預付稅款、工程款和其他款項	1,375,997	–	1,375,997	1,412,073	–	1,412,073
	2,562,481	141,284	2,703,765	2,570,302	138,056	2,708,358

中期簡明合併財務資料附註(續)

9. 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

(a) 應收賬款及其他應收款

	未經審核 二零二六年六月三十日			經審核 二零二五年十二月三十一日		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收賬款(附註i)	391,660	—	391,660	326,707	—	326,707
減：應收賬款壞賬準備	(132,247)	—	(132,247)	(117,867)	—	(117,867)
應收賬款－淨額	259,413	—	259,413	208,840	—	208,840
應收其他關聯方款項(附註ii和22(vi))	55,240	267,340	322,580	64,046	264,600	328,646
應收非控制性權益款項(附註iii)	702,187	—	702,187	702,314	—	702,314
其他應收款	210,622	23,417	234,039	223,797	20,877	244,674
	968,049	290,757	1,258,806	990,157	285,477	1,275,634
減：其他應收壞賬準備	(40,978)	(149,473)	(190,451)	(40,768)	(147,421)	(188,189)
其他應收款－淨額	927,071	141,284	1,068,355	949,389	138,056	1,087,445
	1,186,484	141,284	1,327,768	1,158,229	138,056	1,296,285

應收賬款及其他應收款的公允價值與其賬面價值沒有重大差異。

中期簡明合併財務資料附註(續)

9. 應收賬款、其他應收款及預付款項(續)

(a) 應收賬款及其他應收款(續)

(i) 應收賬款

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有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 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
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
	391,660	326,707

(ii) 截至二零二六年六月三十日，應收其他關聯方款項主要為應收一家合營企業、三家同屬北辰集團控制的公司及一家非控制性權益的同系附屬公司款項(二零二五年十二月三十一日：兩家合營企業款項)。

10. 股本

	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	本期變動 人民幣千元	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元
已註冊、發行及繳足股本 (3,367,020,000股，每股人民幣1元)	3,367,020	—	3,367,020

中期簡明合併財務資料附註(續)

11. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款/款項

	未經審核 二零二六年六月三十日			經審核 二零二五年十二月三十一日		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款及其他應付款(a)	4,858,003	—	4,858,003	5,217,542	—	5,217,542
自其他方取得的借款/款項(b)	1,779,193	2,465,329	4,244,522	4,931,639	1,361,500	6,293,139
	6,637,196	2,465,329	9,102,525	10,149,181	1,361,500	11,510,681

(a) 應付賬款及其他應付款

	未經審核 二零二六年六月三十日			經審核 二零二五年十二月三十一日		
	流動	非流動	合計	非流動	流動	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
對第三方應付賬款	3,627,350	—	3,627,350	3,912,283	—	3,912,283
對關聯方應付賬款	17,804	—	17,804	8,141	—	8,141
預收租客租賃款項(i)	114,872	—	114,872	101,992	—	101,992
應付附屬公司非控股股東股息	1,162	—	1,162	1,162	—	1,162
應付關聯方款項(附註22(vi))	3,430	—	3,430	2,965	—	2,965
辭退福利負債－流動部分	5,981	—	5,981	5,664	—	5,664
其他應付稅金	106,928	—	106,928	136,565	—	136,565
其他應付款項	980,476	—	980,476	1,048,770	—	1,048,770
	4,858,003	—	4,858,003	5,217,542	—	5,217,542

(i) 於二零二六年六月三十日，預收租客租賃款項包含來自一家合營企業的款項人民幣77,000元(二零二五年十二月三十一日：無)。

中期簡明合併財務資料附註(續)

11. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款/款項(續)

(b) 自其他方取得的借款/款項

	未經審核 二零二六年六月三十日			經審核 二零二五年十二月三十一日		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
應付非控制性權益的借款(i)	1,105,673	232,329	1,338,002	1,323,261	1,500	1,324,761
應付北辰集團款項(附註22(ii))	446,384	2,233,000	2,679,384	475,622	1,360,000	1,835,622
本集團發行的有抵押商業證券(ii)	-	-	-	2,886,534	-	2,886,534
應付非控制性權益款項	47,948	-	47,948	47,949	-	47,949
應付關聯方借款/款項(附註22(iv))	179,188	-	179,188	198,273	-	198,273
	1,779,193	2,465,329	4,244,522	4,931,639	1,361,500	6,293,139

- (i) 來自非控制性權益的借款均為無抵押貸款。於二零二六年六月三十日，其中人民幣924,276,000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(二零二五年：人民幣543,992,000元無固定還款期限，人民幣610,358,000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)。

應付非控制性權益借款人民幣192,960,000元和人民幣230,074,000元的固定年利率分別為6.5%和7%(二零二五年十二月三十一日：人民幣192,960,000元和人民幣230,074,000元的固定年利率分別為6.5%和7%)。應付非控制性權益借款的賬面價值包括免息的應付利息人民幣181,397,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣168,911,000元)。

- (ii) 於二零二三年三月二十九日，本集團發行中信建投－天風－北辰世紀中心資產支持專項計劃(以下稱「世紀中心專項計劃」)，期限為18年，募集金額為人民幣2,861,000,000元，其中優先級資產支持證券人民幣2,860,000,000元，年利率為5%，到期一次還本；次級資產支持證券人民幣1,000,000元，由本公司認購，不設預期收益率。每三年為優先順序資產支持證券持有人的開放退出申報期。本集團為優先順序資產支援證券提供差額補足及流動性支援的增信承諾，同時本集團以持有的北辰世紀中心A座投資性房地產自二零二三年一月一日(含)起至債權足額清償之日(不含)止期間與相關付費義務人簽署的全部運營合同(包括但不限於租賃合同)及其任何修改、補充及變更所產生的現有和未來的金錢債權及其收益(包括租金及其他收入)權利作質押。截至二零二六年六月三十日，世紀中心專項計劃已全部償還(二零二五年十二月三十一日：賬面價值為人民幣2,886,534,000元)。

中期簡明合併財務資料附註(續)

11. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款/款項(續)

- (c) 本集團的應付賬款、其他應付款及自其他方取得借款/款項的賬面價值以人民幣列示。
- (d) 應付款項、其他應付款項以及自其他方取得的借款/款項的流動部分的賬面價值接近其公允價值。自其他方取得的借款/款項的非流動部分的公允價值與其賬面價值並無重大差異，因為其利率與類似工具的市場利率相當。
- (e) 於二零二六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方應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
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
	3,645,154	3,920,424

中期簡明合併財務資料附註(續)

12. 借款

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動		
長期借款		
— 有抵押借款(a)	15,106,985	12,938,973
— 無抵押銀行借款	14,317	20,455
— 二零二一年公司債券－五年期(I) (b)	327,730	322,998
— 二零二一年中期票據－五年期(b)	1,323,359	1,303,427
— 二零二一年公司債券－五年期(II) (b)	1,359,673	1,338,490
— 二零二二年中期票據－五年期(I) (b)	574,339	582,386
— 二零二二年公司債券－五年期(b)	602,615	611,055
— 二零二二年中期票據－五年期(II) (b)	1,286,415	1,270,353
— 二零二四年公司債券－二年期(I) (b)	—	382,789
— 二零二四年中期票據－三年期(I) (b)	199,356	196,933
— 二零二五年公司債券－三年期(I) (b)	327,076	332,668
— 二零二五年公司債券－二年期(II) (b)	501,958	507,984
— 二零二五年中期票據－三年期(I) (b)	519,605	525,668
— 二零二五年中期票據－三年期(II) (b)	223,180	220,542
— 二零二六年公司債券－二年期(I) (b)	376,184	—
— 二零二六年公司債券－二年期(II) (b)	318,537	—
	23,061,329	20,554,721
減：一年內到期的長期借款	(5,490,118)	(4,918,531)
	17,571,211	15,636,190
流動		
短期抵押借款(a)	—	253
一年內到期的長期借款	5,490,118	4,918,531
借款合計	23,061,329	20,554,974

(a) 抵押借款

於二零二六年六月三十日，長期借款人民幣15,090,125,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣12,922,517,000元)以部分使用權資產、投資性房地產、酒店物業、開發中物業、待出售已落成物業以及應收賬款作為抵押物。有抵押借款中的人民幣2,713,847,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,067,188,000元)也由本公司提供擔保。長期借款本金部分人民幣15,104,428,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣12,942,950,000元)按年利率3.15%至4.5%計息(二零二五年十二月三十一日：年利率3.15%至4.5%計息)，並分期於二零四零年十二月前償還(二零二五年十二月三十一日：分期於二零三九年十二月前償還)。

中期簡明合併財務資料附註(續)

12. 借款(續)

(b) 公司債券及中期票據

本公司於二零二一年七月二十六日發行總額為人民幣319,000,000元的五年期公司債券，票面年利率為3.46%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣318,043,000元(扣除發行費人民幣957,000元)。五年期債券每年付息一次，本金於二零二六年七月二十六日全部償還。於二零二四年七月二十六日，部分投資者選擇回售人民幣5,000,000元的公司債券，隨後本公司在市場上相應轉售人民幣5,000,000元，票面年利率由原3.46%下調為2.96%。

本公司於二零二一年十二月二十一日發行總額為人民幣1,450,000,000元的五年期中期票據，票面年利率為3.50%，第三年末享有看跌期權。票據募集資金淨額為人民幣1,446,375,000元(扣除發行費人民幣3,625,000元)。於二零二四年十二月二十一日，部分投資者選擇回售人民幣147,000,000元的5年期票據，剩餘的5年期票據每年利率為3.00%。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二六年十二月二十一日全部償還。

本公司於二零二一年十二月二十九日發行總額為人民幣1,339,000,000元的五年期公司債券，票面年利率為3.46%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,334,983,000元(扣除發行費人民幣4,017,000元)。於二零二四年十二月二十九日，部分投資者選擇回售人民幣80,000,000元的5年期債券，隨後本公司在市場上相應轉售人民幣80,000,000元，剩餘的5年期債券每年利率為3.10%。該等中期票據每年付息一次，本金將於二零二六年十二月二十九日全部償還。

本公司於二零二二年四月二十五日發行總額為人民幣1,052,000,000元的五年期中期票據，票面年利率為3.60%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,049,686,000元(扣除發行費人民幣2,314,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二七年四月二十五日全部償還。於二零二五年四月二十四日，部分投資者將金額為人民幣480,300,000元的中期票據賣回予本公司，票面利率由原3.60%下調為2.90%。

本公司於二零二二年四月二十八日發行總額為人民幣825,000,000元的五年期公司債券。該等債券為5年期債券，票面年利率為3.50%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣822,525,000元(扣除發行費2,475,000元人民幣)。債券每年付息一次，本金於二零二七年四月二十八日全部償還。於二零二五年四月二十四日，部分投資者將金額為人民幣225,000,000元的公司債券賣回予本公司，票面利率由原3.50%下調為2.90%。

本公司於二零二二年八月二十二日發行總額為人民幣1,430,000,000元的五年期中期票據，票面年利率為3.48%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,426,997,000元(扣除發行費人民幣3,003,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二七年八月二十二日全部償還。於二零二五年八月二十二日，部分投資者將金額為人民幣170,000,000元的中期票據賣回予本公司，票面利率由原3.48%下調為2.50%。

中期簡明合併財務資料附註(續)

12. 借款(續)

(b) 公司債券及中期票據(續)

本公司於二零二四年三月二十六日發行總額為人民幣374,000,000元的二年期公司債券，票面年利率為3.10%。債券募集資金淨額為人民幣373,252,000元(扣除發行費人民幣748,000元)。債券每年付息一次，本金已於二零二六年三月二十四日全部償還。

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元的三年期中期票據，票面年利率為2.40%。票據募集資金淨額為人民幣196,645,000元(扣除發行費人民幣355,000元)。該等中期票據每年付息一次，本金於二零二七年十二月十九日全部償還。

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

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

本公司於二零二五年四月二十八日發行總額為人民幣518,000,000元的三年期中期票據，票面年利率為2.40%。票據募集資金淨額為人民幣517,068,000元(扣除發行費人民幣932,000元)。該等中期票據每年付息一次，本金於二零二八年四月二十八日全部償還。

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元的三年期中期票據，票面年利率為2.35%。票據募集資金淨額為人民幣218,606,000元(扣除發行費人民幣394,000元)。該等中期票據每年付息一次，本金於二零二八年八月十八日全部償還。

本公司於二零二六年三月二十三日發行總額為人民幣374,000,000元的二年期公司債券，票面年利率為2.70%。債券募集資金淨額為人民幣373,327,000元(扣除發行費人民幣673,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二八年三月二十三日全部償還。

本公司於二零二六年六月二十六日發行總額為人民幣319,000,000元的二年期公司債券，票面年利率為2.45%。債券募集資金淨額為人民幣318,426,000元(扣除發行費人民幣574,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二八年六月二十六日全部償還。

中期簡明合併財務資料附註(續)

13. 營運虧損

以下項目已在本期間的營運虧損中(支銷)/貸記：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間 二零二六年 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(附註7)*	(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。

本集團本期間無具有不確定使用年期之非金融資產。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，無開發中物業、待出售已落成物業及其他存貨撇減(二零二五年六月三十日止六個月：無)。

14. 融資收益及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間 二零二六年 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
手續費及其他	(408,052)	(489,291)
	(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)

中期簡明合併財務資料附註(續)

15. 所得稅費用

中國所得稅乃按照中國相關的法律和規定計算，適用所得稅稅率為25%(二零二五年：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 人民幣千元	二零二五年 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
	174,798	155,614

16. 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)	3,367,020	3,367,020
每股虧損(每股人民幣分) (基本及攤薄)	(27.81)	(48.92)

中期簡明合併財務資料附註(續)

17. 股息

二零二六年五月召開的年度股東大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)。

18. 抵押資產

於二零二六年六月三十日，本集團以公允價值為人民幣9,676,000,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣9,790,000,000元)的若干投資性房地產，賬面淨值為人民幣355,709,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣362,664,000元)的使用權資產，賬面淨值為人民幣1,374,677,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,398,522,000元)的物業、廠房及設備，賬面價值為人民幣340,161,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣830,275,000元)的開發中物業，賬面價值為人民幣306,697,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣887,481,000元)的待出售已落成物業，賬面價值為人民幣19,055,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣15,531,000元)的應收賬款作為人民幣15,090,125,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣12,922,517,000元)借款的抵押物。

19. 財務擔保

本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。於二零二六年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣2,423,451,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,461,022,000元)。

上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證後。

本集團尚未確認與上述財務擔保合同有關的任何負債，因為本公司董事認為本集團在這些財務擔保合同上遭受任何重大損失的可能性很小。

中期簡明合併財務資料附註(續)

20. 承諾

(a) 投資性房地產、酒店物業及開發中物業之開發成本的資本承諾分析如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
投資性房地產及酒店物業		
— 已簽約但尚未準備	11,215	10,999
— 已批准但未簽約	10,865	10,467
	22,080	21,466
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	1,318,973	1,577,315
— 已批准但未簽約	236,009	236,009
	1,554,982	1,813,324

(b) 於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團作為出租方根據不可撤銷之經營租賃而於未來應收之最低租賃款總額如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
投資性房地產應收租金		
第一年內	718,773	657,972
第二至五年	1,170,509	1,098,190
五年後	323,498	360,759
	2,212,780	2,116,921

中期簡明合併財務資料附註(續)

21. 重大非現金投資或融資活動

- (i) 確認財產和設備的使用權資產和租賃負債被視為非現金投資和融資活動。
- (ii) 截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團對合營企業武漢當代北辰置業有限公司(「武漢當代」)應收股利的金額為人民幣19,500,000元，已與本集團自武漢當代取得資金抵銷。
- (iii) 截至二零二五年六月三十日止六個月內，非控制性權益對附屬公司廣州辰旭置業有限公司的金額為人民幣701,115,000元借款，已根據股東借款轉股安排轉換為歸屬於非控股股東的權益。該附屬公司的股權比例未發生變動，且對損益無影響。
- (iv) 截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團對聯營企業廣州廣悅置業有限公司(「廣州廣悅」)的金額為人民幣91,447,000元借款(借款本金人民幣538,995,000元減壞賬準備人民幣447,548,000元)，已根據股東借款轉股安排轉換為按權益法入賬的投資。該聯營企業的股權比例未發生變動，且對損益無影響。
- (v) 截至二零二五年六月三十日止六個月內，人民幣9,588,000元的待出售已落成物業已抵銷應付非控制性權益的借款。

22. 關聯方交易

本集團受北辰集團所控制，北辰集團持有本公司35.82%(二零二五年十二月三十一日：35.15%)的股權，其餘64.18%(二零二五年十二月三十一日：64.85%)的股權為公眾股。

北辰集團是受中國政府控制的國有企業。截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團與受中國政府控制、共同控制或實施重大影響的實體(統稱為「政府控制實體」)的重大交易主要包括本集團的大部分銀行借款，以及本集團的部分貨物及服務採購。這些交易的價格及條款均按照市場化的商業安排設定。

為了充分披露關聯方交易，本集團設置了適當的程式，通過了解客戶及供應商的股權結構，來協助判斷其是否為政府控制實體(包括國有企業)。很多國有企業擁有多層次的公司架構，並且股權結構隨着公司轉讓和私有化進程在不斷變更。由於本集團與政府控制實體、其僱員、關鍵管理人員及近親以及其他關聯方的會展及配套設施服務、房地產開發的交易繁多，要追蹤並確保該等交易得以完整披露是不可行的。但是，本集團管理層確信所有其已知悉的重大關聯方交易及結餘已於中期財務資料充分披露。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團的一家重要的附屬公司的部分非控制性權益股東對該附屬公司具有重大影響，因此在關聯方交易披露說明中被視為本集團的關聯方。該等非控制性權益股東包括：

- GL events China Limited (「GLEC」)；
- 京東科技控股股份有限公司 (「京東科技控股」)；及
- 北京首鋼建設投資有限公司 (「首鋼建設投資」)。

自二零二六年一月一日起，以上非控制性權益股東被視為本集團的關聯方。

因此，於截至二零二六年六月三十日止六個月期間內與本集團發生關聯方交易的首鋼建設投資的同系附屬公司，亦被視為本集團的關聯方，並於關聯方交易披露中統稱為首鋼集團。該等首鋼建設投資的同系附屬公司包括：

- 北京首鋼物資貿易有限公司；
- 北京首鋼園區綜合服務有限公司；
- 北京首鋼自動化信息技術有限公司；
- 北京首鋼物業管理有限公司；及
- 北京首鋼一九一九餐飲管理有限公司群明分公司。

此外，京東科技控股的一家同系附屬公司，京東科技信息技術有限公司 (以下稱「京東科技信息」)，於截至二零二六年六月三十日止六個月期間與本集團發生關聯方交易。因此，京東科技信息同樣被視為本集團的關聯方。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(i) 自關聯方接受/提供服務和租賃

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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間 二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
提供服務和租賃		
北京北辰會展投資有限公司(「北辰會投」，受同一最終母公司控制) (網絡服務、租賃和管理服務收入)	15,738	12,500
北京辰星國際展覽有限公司(「辰星公司」，北辰集團的聯營企業) (管理服務收入)	1,146	—
元辰鑫物業管理公司(「元辰鑫物業」，北辰集團的分公司) (管理服務收入)	494	609
辰運物業管理中心(「辰運物業」，北辰集團的分公司) (網絡服務和管理服務收入)	552	896
南京北辰揚子江會議會展有限公司(「揚子江會展」， 本公司的合營企業)(管理服務收入)	1,627	1,499
北京辰軒置業有限公司(「北京辰軒」，本公司的聯營企業) (品牌使用服務)	—	144
北京北辰亞運村汽車交易市場有限公司(「北辰亞市」， 受同一最終母公司控制)(管理服務收入)	492	788
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)(租賃和管理服務收入)	552	—
北京北辰數智科技有限責任公司(「北辰數智科技」， 受同一最終母公司控制)(租賃收入)	99	—
北京亞奧數智科技有限責任公司(「亞奧數智科技」， 受同一最終母公司控制)(租賃收入)	14	—
北京北辰會展運營管理有限公司(「北辰會展運營」， 受同一最終母公司控制)(網絡服務和會展服務收入)	2,215	—
京東科技控股(會展服務收入)	94	—
北京北辰順星會展運營管理有限公司(「北辰順星會展」， 受同一最終母公司控制)(管理服務和會展服務收入)	411	—
首鋼集團(會展服務收入)	6,251	—

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(i) 自關聯方接受/提供服務和租賃(續)

	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
接受服務和租賃		
北辰集團(商標許可使用費)	5	5
辰運物業(租賃費)	450	450
北京康辰亞奧技術股份有限公司(「康辰亞奧」， 北辰集團的聯營企業)(採購各種商品及接受服務)	45	71
北辰會投(租賃費和會展服務費)	3,895	34,226
辰星公司(會展服務費和勞務服務費)	103	624
智奧北辰(勞務服務費)	8,173	435
北京北辰實業集團有限責任公司人才交流服務分公司 (「人才交流中心」，受同一最終母公司控制)(勞務服務費)	24	—
GLEC(商標許可使用費)	60	—
北辰會展運營(會展服務費和勞務服務費)	4,507	—
北辰順星會展(會展服務費、勞務服務費和租賃費)	11,818	—
京東科技信息(勞務服務費)	467	—
首鋼集團(勞務服務費)	712	—

(a) 接受/提供服務和租賃安排是根據有關各方共同商定的條款進行。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(ii) 自北辰集團取得的借款

	未經審核 截至六月三十日止六個月期間	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
期初	1,835,622	1,656,770
借款取得款項	1,455,000	—
償還借款	(612,000)	(208,000)
計提利息	36,520	28,361
已付利息	(35,758)	(28,724)
期末	2,679,384	1,448,407

於二零二六年一月十三日，本公司從北辰集團取得借款人民幣200,000,000元，該借款無任何抵押或擔保，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，本金於二零二九年一月十二日清償。

於二零二六年二月二十七日，本公司從北辰集團取得借款人民幣100,000,000元，該借款無任何抵押或擔保，年利率為一年期以上LPR下浮10個基點/年，每季度付息一次，本金於二零二七年二月二十六日清償。

於二零二六年三月二十日，本公司從北辰集團取得借款人民幣500,000,000元，該借款無任何抵押或擔保，年利率為五年期以上LPR下浮10個基點/年，每季度付息一次，本金於二零二九年三月十九日清償。

於二零二六年三月三十日，本公司從北辰集團取得借款人民幣200,000,000元，該借款無任何抵押或擔保，年利率為五年期以上LPR下浮10個基點/年，每季度付息一次，本金於二零二九年三月二十九日清償。

於二零二六年六月二十二日，本公司從北辰集團取得借款人民幣455,000,000元，該借款無任何抵押或擔保，年利率為五年期以上LPR下浮10個基點/年，每季度付息一次，本金於二零二九年六月二十一日清償。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(iii) 向聯營企業和合營企業提供的項目合作開發款

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

截至二零二六年六月三十日止六個月期間(未經審核)	武漢金辰盈創(a) 人民幣千元	廣州廣悅(b) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二六年一月一日	309,146	—	309,146
提供項目合作開發款	—	—	—
收回項目合作開發款	—	—	—
計提利息收益	8,647	—	8,647
實收利息收益	—	—	—
於二零二六年六月三十日	317,793	—	317,793
截至二零二五年六月三十日止六個月期間(未經審核)			
於二零二五年一月一日	291,708	538,995	830,703
提供項目合作開發款	—	—	—
償還項目合作款	—	(538,995)	(538,995)
計提利息收益	8,647	—	8,647
實收利息收益	—	—	—
於二零二五年六月三十日	300,355	—	300,355

- (a) 於二零二一年八月三十日，本集團為武漢金辰盈創提供項目合作開發款人民幣362,600,000元。該款項年利率為6.5%，利息每季度支付一次，且無任何抵押、質押或擔保。於二零二二年度本公司收到提前還款人民幣9,800,000元，於二零二三年年度本集團收到還款人民幣88,200,000元。截至二零二六年六月三十日，往來款中人民幣264,600,000元於二零二七年八月到期。其餘款項不計息，且無任何抵押或擔保。

於二零二六年六月三十日，本集團應收武漢金辰盈創款項計提壞賬準備的餘額為人民幣166,344,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣164,325,000元)。

- (b) 截至二零二五年六月三十日止的六個月期間，本集團對廣州廣悅提供的款項已根據股東借款轉股安排轉換為按權益法入賬的投資。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(iv) 自關聯方取得資金

本集團自合營企業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。

未經審核	武漢當代 人民幣千元	北京辰軒 人民幣千元	無錫辰萬 人民幣千元	北辰會投 人民幣千元	辰運物業 人民幣千元	廣州廣悅 人民幣千元	智奧北辰 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二六年一月一日	42,000	96,220	22,050	10	65	37,928	-	198,273
提供資金	-	-	-	-	-	490	-	490
其他(附註21(ii))	(19,500)	-	-	-	-	-	-	(19,500)
於二零二六年六月三十日	22,500	96,220	22,050	10	65	38,418	-	179,263

未經審核	武漢當代 人民幣千元	北京辰軒 人民幣千元	無錫辰萬 人民幣千元	北辰會投 人民幣千元	辰運物業 人民幣千元	廣州廣悅 人民幣千元	智奧北辰 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二五年一月一日	42,000	96,220	22,050	10	194	11,760	5,355	177,589
提供資金	-	-	-	-	-	10,000	-	10,000
收回資金	-	-	-	-	(194)	-	-	(194)
其他	-	-	-	-	-	-	(5,355)	(5,355)
於二零二五年六月三十日	42,000	96,220	22,050	10	-	21,760	-	182,040

自關聯方取得的資金無任何抵押、免息且無固定還款日期。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(v) 為關聯方代墊款項

未經審核	辰星公司 人民幣千元	武漢當代 人民幣千元	元辰鑫物業 人民幣千元	亞奧數智科技 人民幣千元	北辰亞市 人民幣千元	北辰順星會展 人民幣千元	北辰會投 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二六年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-
本期間代墊款項	3	-	-	10	-	107	1,158	1,278
償還款項	(3)	-	-	-	-	(51)	(571)	(625)
於二零二六年六月三十日	-	-	-	10	-	56	587	653

未經審核	辰星公司 人民幣千元	武漢當代 人民幣千元	元辰鑫物業 人民幣千元	亞奧數智科技 人民幣千元	北辰亞市 人民幣千元	北辰順星會展 人民幣千元	北辰會投 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二五年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-
本期間代墊款項	117	29	89	-	153	-	-	388
償還款項	(117)	(29)	(89)	-	(153)	-	-	(388)
於二零二五年六月三十日	-	-	-	-	-	-	-	-

向關聯方提供款項無任何抵押、不計息且無固定還款期限。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(vi) 購買商品及服務的結餘、代墊款及款項

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項、其他應收款及預付款項		
— 武漢金辰盈創	317,793	309,146
— 揚子江會展	2,253	796
— 北辰會投	47,267	30,773
— 辰星公司	1,413	—
— 辰運物業	—	112
— 武漢當代	—	19,500
— 元辰鑫物業	—	108
— 北辰亞市	—	31
— 智奧北辰	573	—
— 北辰數智科技	34	—
— 北辰會展運營	3,093	—
— 亞奧數智科技	10	—
— 北辰順星會展	499	—
— 京東科技信息	1,091	—
— 首鋼集團	3,435	—
	377,461	360,466
應付關聯方款項及其他應付款		
— 康辰亞奧	1,727	1,880
— 辰運物業	525	900
— 北辰會投	3,728	532
— 辰星公司	62	16
— 智奧北辰	7,408	7,778
— GLEC	154	—
— 北辰會展運營	3,318	—
— 首鋼集團	1,436	—
— 亞奧數智科技	4	—
— 京東科技信息	566	—
— 北辰順星會展	2,383	—
	21,311	11,106

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(vi) 購買商品及服務的結餘、代墊款及款項(續)

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
自關聯方取得的借款/款項		
— 北辰集團	2,679,384	1,835,622
— 北京辰軒	96,220	96,220
— 武漢當代	22,500	42,000
— 無錫辰萬	22,050	22,050
— 廣州廣悅	38,418	37,928
— 北辰會投	—	10
— 辰運物業	—	65
	2,858,572	2,033,895

於二零二六年六月三十日，本集團基於預期信用損失模型確認人民幣167,070,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣164,406,000元)的應收關聯方款項的損失準備。

(vii) 關鍵管理人員報酬

	未經審核 截至六月三十日止六個月期間 二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	8,191	9,656
離職後福利	965	1,155
	9,156	10,811

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(viii) 租賃負債

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
北辰集團(有關土地的租賃負債)	16,831	16,578

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

截至本中期財務資訊發佈之日，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使用權資產和租賃負債。

(ix) 已收/應收股息

截止二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團的合營企業武漢當代宣佈派付股息人民幣2,300,000元。其中本集團應享有及已收到的股息為人民幣1,035,000元。

截止二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團沒有已收/應收股息。

補充信息

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		本公司所有者應佔權益	
	本公司所有者之應佔虧損		於二零二六年六月三十日	
	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	(936,495)	(1,647,124)	12,293,029	13,229,524

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託，大力整合會展資源，不斷強化會展產業新業務、新技術的外延擴張，積極推進會展全產業鏈佈局，已成為中國國際服務貿易交易會（以下簡稱「服貿會」）專業運營商、高端國務政務活動服務商、首都國際會展產業發展的重要載體，承擔著聚焦首都城市功能定位、培育首都會展核心競爭



管理層討論與分析（續）

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主企業」。

公司以北京北辰商業管理有限公司為依託，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。



亞運村綜合物業群

管理層討論與分析（續）

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。



良渚客廳項目鳥瞰效果圖

管理層討論與分析（續）

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。



蘇州北辰觀瀾府

管理層討論與分析(續)

二、報告期內核心競爭力分析

公司的優勢及核心競爭力主要體現為會展品牌綜合影響力及複合地產開發運營能力。國內領先的會展業務及專業化、品牌化的酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業務，為公司提供了穩定的收益基礎。近年來，公司以會展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。



2026年中國國際服務貿易交易會駐華使節及代表交流會在國家會議中心舉辦



2026中國製冷展在首都國際會展中心舉辦

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。

管理層討論與分析(續)

三、經營情況的討論與分析

(一) 公司經營回顧

二零二六年上半年，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(不含公允價值變動損失)為人民幣77,070.8萬元；本期投資性房地產公允價值變動損失(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

公司依託高端國務政務活動服務保障、會展活動主承辦、場館及酒店運營管理、會展產業研究諮詢以及數字化綜合服務平台五大業務支撐，通過積極拓展政府類展會和國際化展會、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」。

管理層討論與分析(續)

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。

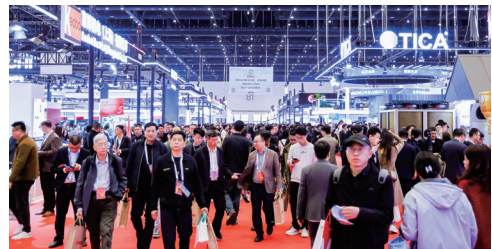


2026中關村論壇年會開幕式

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。



2026北京科博會在國家會議中心舉辦



2026中國製冷展在首都國際會展中心舉辦



2026北京國際插畫藝術展覽會
在國家會議中心二期舉辦



第三屆全球健康產業創新大會在
中關村國際創新中心舉辦

管理層討論與分析（續）

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。



北辰商管公寓項目部為大都廟會提供餐飲服務

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。



良渚客廳項目會議中心主樓效果圖

管理層討論與分析（續）

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：截至本報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
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）

管理層討論與分析（續）

序號	區域	名稱
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
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
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

管理層討論與分析(續)

序號	區域	名稱
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

管理層討論與分析（續）

(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。



北辰中心寫字樓



北辰時代大廈寫字樓

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，北京北辰薈開啟試營業，引入14家區域首進及特色品牌亮相，首店佔比高達72%，超8,000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，依託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。



北辰薈



北辰萃

管理層討論與分析(續)



長沙北辰實業端午飛天宮燈表演

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託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，並依託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。

管理層討論與分析(續)

2. 房地產開發

在房地產市場持續調整的複雜環境下，公司統籌去庫存、保交付、防風險、謀轉型，持續推進地產平穩經營。受房地產開發板塊結算收入增加的影響，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，依託「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。



北辰紅橡墅效果圖



長沙北辰三角洲悅江洋



重慶北辰悅來壹號交付現場



蘇州北辰觀瀾府

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。

管理層討論與分析(續)

表2：報告期內房地產經營及出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租 房地產的 建築面積 (平方米)	出租 房地產的租金及 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
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。

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	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。

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	經營狀態	在建項目/ 新開工項目/ 竣工項目	項目投資		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
					項目用地面積 (平方米)	計容建築面積 (平方米)					
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	北京北辰隆聖	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	北京龍湖北辰龍境	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	-
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	武漢北辰龍華城市	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	武漢北辰經開慶+（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	武漢北辰經開慶+（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	武漢北辰金地漢時代	住宅、商業	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	-
15	浙江杭州	杭州北辰春蘭城	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	寧波香蘭灣	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

管理層討論與分析(續)

序號	地區	項目	總營業態	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
20	四川成都	成都北辰詩雨南門綠郡	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	成都北辰艾麓府	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	四川北辰領府	住宅、商業	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	34.49	0.32
26	四川眉山	四川北辰熙台	住宅、商業	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600	31.28	0.34
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	-	1.55
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	-
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	廊坊北辰辰香(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。

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	-	-	-	-	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	北京龍湖北辰獲境	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	武漢北辰金地漆時代	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	-
17	浙江杭州	杭州北辰春瀾城	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

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)
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	四川北辰蘭頤府	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，銷售金額人民幣15.59億元，實現結轉面積151,775平方米，結轉收入金額人民幣17.29億元，報告期末待結轉面積73,223平方米。

管理層討論與分析(續)

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。



2026大眾品牌日
在首鋼國際會展中心舉辦



2026中國科幻大會
在首鋼國際會展中心舉辦



2026吉利銀河新品上市發佈會
在杭州國際博覽中心舉辦



2026中國科幻大會
在首鋼國際會展中心舉辦

管理層討論與分析(續)

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

管理層討論與分析（續）

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，依託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，依託數據平台實現精準洞察與營銷。



2026首鋼園北京精釀啤酒節在
首鋼國際會展中心舉辦



2026全民健康管理（珠海）大會在
珠海國際會展中心舉辦



2026麗水春季汽車博覽會在
麗水國際會展中心舉辦



第21屆中國商業品牌節
在南沙國際會展中心舉辦

管理層討論與分析（續）

公司以資產價值躍升為核心，依託「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；依託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。



長沙北辰蒼街舞公開賽



美食觀光巴士



2026 世界沙灘排球職業巡回賽(杭州蕭山站)
在杭州國際博覽中心舉辦



五洲皇冠國際酒店服務接待世界體操聯合會
藝術體操世界挑戰杯(北京站)

管理層討論與分析(續)

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+」為依託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。

管理層討論與分析（續）

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，依託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。

管理層討論與分析（續）

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零二六年六月三十日，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%）；以債務總額除以權益總額計算的資本負債比率為131.4%（二零二五年十二月三十一日：124.8%）。

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	佔已發行股份79.002%
境外上市H股	707,020,000股	佔已發行股份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，及直至本報告日期，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：

管理層討論與分析（續）

本公司股份的權益及淡倉情況

股東姓名	權益性質	身份	股份類別	所持 股份數目	佔有關類別 股本比率	佔總股本 比率
北京北辰實業集團有限責任公司 （「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。

管理層討論與分析(續)

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報告日期止，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.beijingsns.com.cn> 上刊登，此中期報告包括上市規則所需的所有資料。

備查文件

經董事長簽署的二零二六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

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：	朱岩 李嘉士
信息披露負責人：	朱岩
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：	www.beijingns.com.cn

公司資料(續)

註冊登記

首次註冊登記
日期及地點：一九九七年四月二日
中國北京市

統一社會信用代碼：91110000633791930G

核數師

境內核數師：中興華會計師事務所(特殊普通合夥)

地址：北京市豐台區麗澤路20路院1號樓南樓20層

郵編：100073

電話：(86) 010-5142 3818

傳真：(86) 010-5142 3816

國際核數師：鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

地址：香港九龍九龍灣
宏照道38號
企業廣場5期
1座35樓

電話：(852) 3962 0000

傳真：(852) 2598 8178

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與
北京市安理(香港)律師事務所聯營

地址：香港中環皇后大道中16-18號
新世界大廈一座17樓1710-1711室

電話：(852) 2114 2208

傳真：(852) 3585 6325