

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



**北京北辰實業股份有限公司**

**BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED**

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

## 二零二四年度中期業績公告

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」）截至二零二四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。

本公司二零二四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3,429,871,000元，比去年同期下降52.81%。營運虧損為人民幣355,699,000元，比去年同期下降147.10%。本公司普通股股東應佔虧損為人民幣769,580,000元，比去年同期減少人民幣902,546,000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586,427,000元，同比減少人民幣696,127,000元；本期間投資性房地產公允價值變動損失（稅後）為人民幣183,153,000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	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	2	3,429,871	7,268,886
銷售成本		(2,941,989)	(5,977,765)
<b>毛利</b>		<b>487,882</b>	1,291,121
銷售及推廣費用		(150,712)	(196,984)
管理費用		(380,218)	(395,050)
計提金融資產減值損失淨額		(133,539)	(58,884)
其他收益及(損失)/盈利－淨額		(179,112)	115,072
<b>營運(虧損)/利潤</b>	3	<b>(355,699)</b>	755,275
融資收益	4	72,307	46,136
融資成本	4	(423,279)	(433,577)
<b>融資成本－淨額</b>	4	<b>(350,972)</b>	(387,441)
享有按權益法入賬的投資的 (虧損)/利潤份額		(201)	12,150
<b>除所得稅前(虧損)/利潤</b>		<b>(706,872)</b>	379,984
所得稅費用	5	(173,560)	(286,299)
<b>期間(虧損)/利潤</b>		<b>(880,432)</b>	93,685
<b>歸屬於：</b>			
本公司普通股股東		(769,580)	132,966
非控制性權益		(110,852)	(39,281)
		<b>(880,432)</b>	93,685
<b>每股(虧損)/收益歸屬於本公司 普通股股東(以每股人民幣分計) (基本和攤薄)</b>	6	<b>(22.86)</b>	3.95

## 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  
二零二四年 二零二三年  
人民幣千元 人民幣千元

期間(虧損)/利潤	(880,432)	93,685
其他綜合收益	—	—
期間綜合(虧損)/收益總額	<u>(880,432)</u>	<u>93,685</u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	(769,580)	132,966
非控制性權益	<u>(110,852)</u>	<u>(39,281)</u>
	<u>(880,432)</u>	<u>93,685</u>

## 中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
使用權資產		398,210	414,133
投資物業		16,503,166	16,739,636
物業、廠房及設備		2,365,331	2,433,403
按權益法入賬的投資		133,567	326,720
遞延所得稅資產		1,230,424	1,160,697
其他應收款及預付款項	8	247,089	403,396
		<u>20,877,787</u>	<u>21,477,985</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		13,142,448	13,617,019
待出售已落成物業		16,246,992	17,407,630
其他存貨		39,093	41,497
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	3,079,631	3,174,360
受限制銀行存款		839,150	931,854
現金及現金等價物		7,301,722	8,505,482
		<u>40,649,036</u>	<u>43,677,842</u>
<b>總資產</b>		<u><u>61,526,823</u></u>	<u><u>65,155,827</u></u>

## 中期簡明合併資產負債表(續)

		未經審核 於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		12,593,114	14,984,857
自其他方取得的借款	9	5,222,127	5,512,543
辭退福利		98,812	100,604
遞延所得稅負債		2,222,103	2,232,671
租賃負債		466	4,228
遞延收益		34,410	34,778
		<u>20,171,032</u>	<u>22,869,681</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	9	6,368,020	7,273,603
自其他方取得的借款／款項	9	2,171,213	3,431,650
合同負債		1,515,516	2,089,140
當期所得稅負債		1,656,052	1,659,374
租賃負債		26,446	29,493
一年內到期的長期借款		8,557,614	5,575,026
		<u>20,294,861</u>	<u>20,058,286</u>
<b>總負債</b>		<u>40,465,893</u>	<u>42,927,967</u>
<b>淨資產</b>		<u>21,060,930</u>	<u>22,227,860</u>
<b>權益</b>			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,687,438	4,948,137
留存收益		10,392,093	11,229,013
本公司普通股股東應佔權益		18,446,551	19,544,170
非控制性權益		2,614,379	2,683,690
<b>總權益</b>		<u>21,060,930</u>	<u>22,227,860</u>

## 1. 會計政策和編製基準概要

截至二零二四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二零二三年十二月三十一日止年度的合併財務報表及本公司在中期報告期間發佈的任何公告一併閱讀。

本中期財務資料已經審閱，但未經審核。

除採用下述準則修訂外，編製本中期財務資料之會計政策與本集團截至二零二三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。

如下修訂已於自二零二四年一月一日起的報告期間生效並首次採納：

- (a) 流動或非流動負債分類 — 香港會計準則第1號的修訂
- (b) 附帶契諾的非流動負債 — 香港會計準則第1號的修訂
- (c) 售後租回租賃負債 — 香港財務報告準則第16號的修訂
- (d) 供應商融資安排 — 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂

採用這些準則修訂不會對本集團的中期財務資料產生重大影響。

本集團並未提前採用任何已發佈但於自二零二四年一月一日起的報告期間尚未生效的新準則、準則修訂及解釋。該等新準則、準則修訂及解釋預計在當期或未來報告期間不會對本集團及可預見的未來交易產生重要影響。

## 2. 分部信息

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

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

本集團其他業務主要為其他零星業務的運營，由於該部份銷售並未包含在提交給董事會報告中，其亦未包含在需報告的業務分部中。

董事會基於經調整的除所得稅前(虧損)/利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前(虧損)/利潤是基於投資物業以扣除累計折舊後的成本法計量的假設。該方法主要不包含投資物業的公允價值(損失)/收益，包含土地增值稅及以扣除累計折舊後成本法計量的投資物業計提的折舊及減值準備。除下述說明外，其他提交給董事會的分部信息之計量方法與中期簡明合併財務資料相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的公司層面遞延所得稅資產、總部存款及其他總部資產，分部總資產中投資物業以扣除累計折舊後的成本法計量。上述部份構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

未計入分部總負債的項目主要包括集中管理的遞延所得稅負債、總部借款及其他總部負債。上述部分構成與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銷售房地產開發物業、會展(含酒店)及商業物業的運營收入。截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入		
房地產開發分部	2,079,049	5,992,742
會展(含酒店)及商業物業分部	1,248,098	1,191,616
	<u>3,327,147</u>	<u>7,184,358</u>
其他分部	102,724	84,528
	<u>3,429,871</u>	<u>7,268,886</u>

截至二零二四年及二零二三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	在一段時間內
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二四年六月三十日止六個月期間 (未經審核)		
房地產開發分部	2,079,049	—
會展(含酒店)及商業物業分部	366,750	418,693
其他分部	32,590	70,134
	<u>2,478,389</u>	<u>488,827</u>

## 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
截至二零二三年六月三十日止六個月期間 (未經審核)		
房地產開發分部	5,992,742	—
會展(含酒店)及商業物業分部	158,584	326,325
其他分部	11,030	73,498
	<u>6,162,356</u>	<u>399,823</u>

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

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

## 2. 分部信息 (續)

截至二零二四年及二零二三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			合計 人民幣千元
	房地產 (含酒店) 及 開發 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
截至二零二四年六月三十日止 六個月期間 (未經審核)				
分部收入總額	2,079,049	1,294,139	130,937	3,504,125
分部間收入	—	(46,041)	(28,213)	(74,254)
來自外部客戶的收入	2,079,049	1,248,098	102,724	3,429,871
調整後除所得稅前 (虧損) / 利潤	<u>(801,340)</u>	<u>198,372</u>	<u>(34,567)</u>	<u>(637,535)</u>
截至二零二三年六月三十日止 六個月期間 (未經審核)				
分部收入總額	5,992,742	1,239,936	101,613	7,334,291
分部間收入	—	(48,320)	(17,085)	(65,405)
來自外部客戶的收入	5,992,742	1,191,616	84,528	7,268,886
調整後除所得稅前利潤 / (虧損)	<u>155,932</u>	<u>205,907</u>	<u>(19,819)</u>	<u>342,020</u>

## 2. 分部信息 (續)

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日分部信息如下：

業務分部	會展			合計
	房地產 (含酒店) 及 開發	商業物業	其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

於二零二四年六月三十日  
(未經審核)

總分部資產	35,362,833	10,072,185	162,267	45,597,285
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	123,272	10,295	–	133,567
新增非流動資產*	14,300	13,543	1,421	29,264
總分部負債	23,129,991	1,759,791	155,642	25,045,424
合同負債	<u>1,346,654</u>	<u>167,050</u>	<u>1,812</u>	<u>1,515,516</u>

於二零二三年十二月三十一日  
(經審核)

總分部資產	37,133,959	10,359,154	100,054	47,593,167
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	316,431	10,289	–	326,720
新增非流動資產*	16,121	189,111	2,513	207,745
總分部負債	24,341,316	1,223,425	284,723	25,849,464
合同負債	<u>1,971,399</u>	<u>112,360</u>	<u>5,381</u>	<u>2,089,140</u>

\* 非流動資產不包括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，是按照與中期簡明合併財務資料內貫徹的方式計量。此等資產根據分部的經營和資產的實際位置分配。

由本集團持有的部份計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。

下表所示為本報告期確認的與期初合同負債餘額有關的收入金額。

	未經審核	
	截至六月三十日止	
	六個月期間	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
計入期初合同負債餘額的已確認收入		
房地產開發分部	1,341,945	3,337,261
會展(含酒店)及商業物業分部	112,360	127,072
其他分部	5,381	6,487
	<u>1,459,686</u>	<u>3,470,820</u>

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

	未經審核	
	截至六月三十日止	
	六個月期間	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
可報告分部除所得稅前(虧損)/利潤	(637,535)	342,020
總部費用	(60,331)	(53,584)
總部融資成本	(13,238)	(168,348)
總部融資收入	65,951	22,152
其他收益及損失－淨額	(97,576)	(26,545)
投資物業公允價值(損失)/收益	(245,672)	26,612
沖回投資物業折舊及減值準備	203,401	139,032
土地增值稅	78,128	98,645
	<u>(706,872)</u>	<u>379,984</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 於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部資產	45,597,285	47,593,167
總部遞延所得稅資產	597,020	959,891
總部存款	6,187,280	7,226,356
投資物業累計公允價值收益	5,121,629	5,367,301
沖回投資物業累計折舊及減值損失	3,766,785	3,563,384
應收合營企業和聯營企業款項	205,017	434,792
其他總部資產	51,807	10,936
<b>總資產</b>	<b>61,526,823</b>	<b>65,155,827</b>

可報告分部負債與本集團總負債調節如下：

	未經審核 於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部負債	25,045,424	25,849,464
總部遞延所得稅負債	2,222,103	2,232,671
總部借款	8,642,004	8,943,140
其他總部負債	4,556,362	5,902,692
<b>總負債</b>	<b>40,465,893</b>	<b>42,927,967</b>

本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)設立，本集團截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月期間內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

與上一年度財務報表相比較，分部的劃分基準或分部利潤或虧損的計量基準沒有變化。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產均位於中國。

本集團有眾多客戶，截至二零二四年及二零二三年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)/利潤

以下項目已在本期間的營運(虧損)/利潤中(支銷)/貸記。

	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
損益中(支銷)/貸記的投資性房地產		
公允價值(損失)/收益*	(245,672)	26,612
計提開發中物業及待出售已落成物業減值損失	(478,572)	(191,681)
計提金融資產減值損失淨額	(133,539)	(58,884)
合營企業註銷登記之(虧損)/收益*	(4,490)	20,678
出售附屬公司之收益*	348	—
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損*	(471)	(1,145)
政府補助*	1,075	1,260
投資收益*	26,738	29,996
罰款、補償及其他*	43,360	37,671
	<u>(245,672)</u>	<u>26,612</u>

\* 包含在中期簡明合併利潤表中的其他收入和(虧損)/收益淨額中。

### 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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息費用	(626,436)	(734,443)
減：計入開發中物業及投資性房地產 之資本化金額	206,150	304,710
融資成本	(420,286)	(429,733)
手續費及其他	(2,993)	(3,844)
	<u>(423,279)</u>	<u>(433,577)</u>
融資收益－利息收入	72,307	46,136
	<u>(350,972)</u>	<u>(387,441)</u>

## 5. 所得稅費用

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

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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	175,727	192,055
— 中國土地增值稅	78,128	98,645
遞延所得稅抵免	(80,295)	(4,401)
	<u>173,560</u>	<u>286,299</u>

## 6. 每股（虧損）／收益

每股基本（虧損）／收益根據截至二零二四年及二零二三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）／利潤和期間內已發行普通股的加權平均數目計。

本公司截至二零二四年及二零二三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）／收益與每股基本（虧損）／收益相等。

	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間	
	二零二四年	二零二三年
歸屬於本公司普通股股東（虧損）／利潤 （人民幣千元）	(769,580)	132,966
已發行普通股數目（千）	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股（虧損）／收益（每股人民幣分） （基本及攤薄）	<u>(22.86)</u>	<u>3.95</u>

## 7. 股息

與截至二零二三年十二月三十一日止年度有關的末期股息為人民幣67,340,000元，已於二零二四年五月召開的年度股東大會上批准。概無提議宣派與截至二零二二年十二月三十一日止年度有關的股息。

董事會決議不派發截至二零二四年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零二三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

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
0至30天	96,485	146,463
31天至90天	37,170	16,456
90天以上	164,424	93,515
	<u>298,079</u>	<u>256,434</u>

## 9. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項主要包括對第三方應付賬款、應付其他關聯公司賬款、預收租賃款、應付股息、其他應付稅金、應付關聯方及子公司非控股股東往來款及貸款、資產支持專項計劃及其他應付款項。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，根據接受服務／貨品日期對第三方及其他關聯公司應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
0至180天	1,504,272	2,251,550
181天至365天	489,252	981,950
365天以上	2,948,216	2,535,282
	<u>4,941,740</u>	<u>5,768,782</u>

## 合併中期財務資料調節表

本集團已按照財政部於二零零六年二月十五日頒佈的《企業會計準則－基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定（「中國會計準則」）編製一份截至二零二四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財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的財務資料主要差異匯總如下：

	截至六月三十日止 六個月期間本公司 所有者之應佔 (虧損)/利潤		本公司所有者 應佔權益	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
按中國會計準則	<b>(738,317)</b>	9,570	<b>11,779,227</b>	12,845,583
按香港財務報告準則調整之影響：				
1. 沖回中國會計準則下投資物業 折舊及減值準備	<b>151,890</b>	100,130	<b>2,773,448</b>	2,621,558
2. 香港財務報告準則下投資物業 公允價值調整	<b>(183,153)</b>	23,266	<b>3,893,876</b>	4,077,029
按香港財務報告準則(包括歸屬於 本公司普通股股東)	<b><u>(769,580)</u></b>	<u>132,966</u>	<b><u>18,446,551</u></b>	<u>19,544,170</u>

## 管理層討論與分析

### 一、報告期內公司所屬行業及主營業務情況說明

#### (一) 公司業務概要

公司主營業務包括會展(含酒店)及商業物業、房地產開發。

會展(含酒店)業務以首都會展(集團)有限公司(「**首都會展**」)為依託，大力整合會展資源，不斷強化會展產業新業務、新技術的外延擴張，積極推進會展全產業鏈布局拓展，已成為中國國際服務貿易交易會專業運營商、高端國務政務活動服務商、首都國際會展產業發展的重要載體，並致力於打造「中國第一會展品牌企業」。

公司憑藉「會展+地產」的運營模式，不斷加強資源整合和產業互動，以北京北辰商業管理有限公司(「**北辰商管**」)為依託，對公司持有的寫字樓、公寓、綜合商業等多業態資產進行專業化資產運營和物業服務管理，打造具有北辰特色的資產運營管理模式和物業管理標準體系，與會展、地產形成相互支撐、優勢互補、協同發展的新發展格局。

房地產開發業務近年來持續推進區域深耕和新城市拓展，逐步形成多區域多層級的全國規模化發展布局，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布在京津冀、長江經濟帶、川渝城市群、海南自貿港以及粵港澳大灣區等15個核心城市，構建了住宅、產業綜合體、商業、物業服務多業務協同發展的格局。

## (二) 公司所屬行業發展情況

二零二四年上半年，隨着外部環境複雜嚴峻性明顯上升，我國迎難而上，持續深化國內結構調整，深化改革開放，加強宏觀調控，有效應對風險挑戰，動能新優勢加快培育，高質量發展扎實推進，經濟運行總體平穩、穩中有進，延續回升向好態勢，上半年GDP增速為5.0%。

### 1、會展(含酒店)及商業物業

二零二四年上半年，國內各會展企業積極開展業務創新，通過線上線下結合辦展、在線推介會、網絡發布會等方式拓展業務，會展業數字化、智能化轉型趨勢愈加明顯，跨境交流合作進一步加深。酒店業受到國內商務需求弱化、消費者預算縮減、酒店價格競爭以及高基數的壓力，出租率及平均房價均下滑。北京寫字樓市場新增供應下降，新租需求復甦緩慢，空置率小幅回落，租金普遍持續下行。

### 2、房地產開發

二零二四年上半年，我國房地產市場供求關係已發生重大變化，市場處於調整過程中。中央多次強調房地產的重要性，要求防範化解房地產風險，政策着力於穩市場、去庫存。地方政府持續貫徹因城施策，政策優化力度增強，多地快速落實降低首付比例、取消商貸利率下限、降低公積金貸款利率等舉措，但新房市場整體尚未明顯改善，政策見效仍需時間。

總體來看，上半年房地產市場整體活躍度偏弱，成交規模處近年來同期低位，各線城市均同比降幅明顯。受改善型樓盤入市帶動影響，成交均價呈現小幅結構性上漲態勢。根據國家統計局數據顯示，二零二四年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積40,114.18萬平方米，同比下降21.9%，商品住宅銷售額人民幣41,269.74億元，同比下降26.9%。全國土地市場低迷，住宅用地推出面積、成交面積及土地出讓金顯著下降，成交樓面均價及溢價率同比小幅下跌。

## 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。其中國內領先的會展業務及專業化、品牌化的酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業務，為公司提供了穩定的收益基礎。近年來，公司以會展業務為核心，通過會展「引領」戰略帶動房地產與商業物業板塊戰略延展，公司不同業務板塊間相互聯繫、相互支持，為公司平穩健康發展保駕護航。

一方面，公司憑藉近30年的會展、酒店專業運營經驗以及國際化運營服務標準和團隊，做強做優會展產業鏈，在會展主承辦、高端國務政務活動服務保障、會展場館及酒店輸出管理、會展研究等方面持續推進會展全產業鏈布局和擴張，通過業務拓展、資本運作等商業模式創新，增強會展核心功能，提升核心競爭力，目前已成為全國最大的會展場館運營商之一，品牌認知度和影響力不斷提升。近年來，圓滿完成了以北京奧運會、APEC會議、杭州G20峰會、「一帶一路」國際合作高峰論壇、廈門金磚會晤、上合組織青島峰會、中非合作論壇、服貿會、北京冬奧會、北京冬殘奧會、中國—中亞峰會、杭州亞運會及亞殘運會為代表的一系列國家級、綜合型、國際性會議的接待服務工作，創造了享譽世界的北辰服務口碑。

另一方面，公司具有複合地產開發運營能力，涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、保障房、寫字樓、商業物業等多業態項目，並在大型、綜合地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力。結合當前行業發展形勢，公司積極創新發展模式，推進「會展+地產」項目聯動。

此外，公司充分利用「總部融資」模式的優勢，憑藉良好的信用水平及風險管控能力，與多家銀行及金融機構建立了長期、穩定的戰略合作關係，在貸款利率方面具有突出優勢。同時，公司積極開拓中期票據、公司債券、資產證券化等多元化融資渠道，不斷優化公司整體債務結構，保持較低融資成本優勢，有效增強公司的抗風險能力。

### 三、經營情況的討論與分析

#### (一) 公司經營回顧

二零二四年上半年，公司積極謀劃經營發展，推動資源整合，促進產業協同，全力抓經營，謀改革、防風險、促發展，多措並舉減虧損。報告期內，公司實現營業收入人民幣342,987.1萬元，同比下降52.81%。公司除稅前虧損和普通股股東應佔虧損分別為人民幣70,687.2萬元和人民幣76,958.0萬元，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58,642.7萬元；本期投資性房地產公允值變動損失(稅後)為人民幣18,315.3萬元。每股虧損為人民幣0.2286元。

## 1、會展(含酒店)及商業物業

二零二四年上半年，公司持續發力，會展、酒店業態經營實現穩步增長，商業物業業態平穩經營，均完成上半年預期利潤。報告期內會展(含酒店)及商業物業板塊實現營業收入人民幣124,809.8萬元，同比上升4.74%；除稅前利潤為人民幣19,837.2萬元，同比下降3.66%。

### 1) 會展(含酒店)

隨着會展業的恢復，二零二四年上半年公司舉辦各類型展會674場，同比增長約18%，其中重大展會活動19場，參觀參展參會客流量達142.25萬人次，同比增長約9%。

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

**圓滿完成多場次重大活動服務保障。**先後組織完成北京市政協十四屆二次會議、2024中關村論壇、2024北京國際美食薈發布儀式及美食市集活動等多項服務保障、運營任務，成功策劃落地中非經貿博覽會首次海外出展「走進肯尼亞」專場活動，用北辰標準展示「北京服務」風采，公司品牌影響力進一步提升。

**積極開拓會展上游業務。**大力推進會展主承辦業務，成功主辦中國製冷展、道路運輸車輛展和交通工程展，承辦北京特許加盟展、2024第八屆中國科幻大會、第四屆北京科幻嘉年華潮幻奇遇季等展會項目。其中2024中國製冷展展覽總面積超10萬平方米，吸引了來自全球27個國家和地區的1,006家企業及36個境外專業組織參展，國際展商比例超20%，總參觀人數超8萬人，海外專業觀眾近5,000人。此外，公司積極籌備2024數博會、北京科博會、2024年SIBOS金融年會、WGC2025等重大活動，積極開展市場推廣，新開發中國自行車運動嘉年華項目，與亞洲寵物嘉年華、中國國際清潔能源博覽會等展會達成合作意向。

**持續推進品牌管理輸出業務。**報告期內，新簽約2個委託管理項目和4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29個城市，遍布京津冀、粵港澳、成渝等國家重要戰略發展區，顧問諮詢場館及酒店項目65個，受託管理場館及酒店項目56個，實現受託管理場館總面積達470萬平方米，市場份額穩步擴大，行業地位保持領先。

**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		中關村論壇永久會址主會場項目
4		北京通州五洲皇冠臻品酒店
5	河北省張家口市	崇禮國際會議會展中心
6		崇禮五洲皇冠花園酒店
7		張家口北辰五洲皇冠酒店
8		萬全北辰五洲皇冠酒店
9		懷安北辰五洲皇冠花園酒店
10	河北省石家莊市	石家莊國際會展中心
11	河北省雄安新區	雄安會展中心
12		雄安會展中心酒店
13	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
14		銀豐北辰五洲皇冠酒店

序號	區域	名稱
15	廣東省珠海市	珠海國際會展中心
16		珠海金葉北辰五洲皇冠酒店
17		珠海五洲皇冠運動員公寓
18	廣東省廣州市	國際金融論壇 (IFF)永久會址 會議會展項目
19	廣東省惠州市	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
20	福建省福州市	福州數字中國會展中心
21	江蘇省南京市	揚子江國際會議中心
22		揚子江國際會議中心酒店
23		南京生物醫藥谷商務中心項目
24		南京五洲皇冠行政公寓
25		南京五洲皇冠酒店
26	江蘇省南通市	南通國際會展中心
27		南通五洲皇冠酒店
28	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心
29		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
30	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心
31	廣西壯族自治區桂林市	桂林國際會展中心
32		桂林國際會展中心配套酒店
33	寧夏回族自治區銀川市	寧夏國際會堂
34	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店
35	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心
36		杭州國際博覽中心北辰大酒店

序號	區域	名稱
37	浙江省麗水市	麗水國際會展中心
38		麗水國際會展中心配套酒店
39	山東省德州市	德州天衢博覽廣場
40	山東省青島市	上合國際會議中心
41		青島上合之珠國際博覽中心綜合館(A館)
42	山東省威海市	威海國際經貿交流中心
43		威海城投北辰大酒店
44	山西省運城市	運城會展中心
45	四川省成都市	成都空港產業服務區建設項目會議中心
46		成都空港產業服務區建設項目會議中心酒店
47	重慶市	重慶金隅五洲皇冠酒店
48		重慶金隅五洲皇冠行政公寓
49		重慶中交五洲皇冠酒店
50	湖北省武漢市	武漢中交北辰五洲皇冠酒店
51	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
52	河南省鄭州市	鄭州中央文化區文化交流中心、會議中心
53		鄭州中央文化區文化交流中心、會議中心配套酒店
54	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
55		通化參創五洲皇冠酒店
56	江西省宜春市	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店

**助推行業人才培養。**立足增強會展行業高端人才競爭能力、推動會展行業發展，公司與北京市人力資源和社會保障局、ICCA（國際大會及會議協會）簽署職業資格認證合作協議，共同開發註冊國際商務會展專業人士（CIBEP）職業認證證書，構建豐富多元的會展專業人才評價體系，並舉辦亞洲首個ICCASkills國際化會議人才培訓項目。

## 2) 商業物業

公司商業物業持續推動創新提升，加強市場調研分析，謀劃亞奧區域「會商文旅體」資源整合，推動構建區域商業新生態。公司積極納入「新質」區域產業發展，多渠道形成新客戶儲備，聯合北京市朝陽區共建「朝陽數據產業基地」，發揮優質寫字樓資源優勢，打造數據產業集聚區，助力北京數字產業整體發展，為亞奧地區產業發展再定位奠定基礎。此外，公司協同屬地街道建立亞奧區域樓宇競合聯盟，提升區域整體資產價值，實現合作共贏。

**表2：報告期內房地產經營及出租情況**

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租房地產 的建築面積 (平方米)	出租房地產 的租金收入	權益比例 (%)
1	北京朝陽區	國家會議中心 天辰東路7號	會議、展覽	270,800	20,990	100
2	北京朝陽區	北京國際 北辰東路8號 會議中心	會議、展覽	58,000	4,724	100
3	北京朝陽區	匯賓大廈 北辰東路8號	寫字樓	37,800	2,877	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 的租金收入	權益比例 (%)
4	北京朝陽區 北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	2,522	100
5	北京朝陽區 北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	6,874	100
6	北京朝陽區 北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	8,005	100
7	北京朝陽區 北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	1,020	100
8	北京朝陽區 北辰東路8號	北京五洲大 酒店	酒店	42,000	5,841	100
9	北京朝陽區 北辰西路8號	國家會議中心 大酒店	酒店	42,900	4,147	100
10	北京朝陽區 北辰東路8號	五洲皇冠國際 酒店	酒店	60,200	7,466	100
11	北京朝陽區 北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	7,467	100
12	湖南省長沙市 開福區湘江 北路1500號	長沙北辰洲 際酒店	酒店	79,200	7,748	100
13	北京朝陽區 北辰東路8號	北辰匯園 酒店公寓	公寓	184,300	13,534	100
14	北京朝陽區 北苑路甲13號	北辰綠色家園 B5區商業	商業	49,700	1,722	100
15	湖南省長沙市 開福區湘江 北路1500號	長沙北辰三角 洲大悅城	商業	100,000	6,227	100
16	湖南省長沙市 開福區湘江 北路1500號	長沙北辰國際 會議中心	會議、展覽	39,100	2,949	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 的租金收入	權益比例 (%)
17	湖南省長沙市 開福區湘江 北路1500號	長沙北辰國薈 酒店	酒店	62,500	4,544	100
18	湖北省武漢市 洪山區高新 二路9號	武漢光谷里	商業	29,600	695	100
19	北京朝陽區 北辰西路8號	北辰•新空間	寫字樓	31,000	1,523	100

註：

- 1、 北辰綠色家園B5區商業自二零一六年八月整體出租給北京市上品商業發展有限責任公司。
- 2、 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積。
- 3、 出租房地產的租金收入為項目的經營收入。
- 4、 北辰時代大廈的建築面積和經營收入均包含新辰里購物中心商業項目的建築面積和經營收入。
- 5、 上述第2、3、7、8、10、13項物業所處的土地是從北辰集團租賃得到。

## 2、 房地產開發

二零二四年上半年，公司堅持穩健經營策略，着力增強房地產開發業務抗風險能力。受房地產開發板塊可結算面積減少的影響，報告期內房地產開發板塊實現營業收入人民幣207,904.9萬元（含車位），同比下降65.31%；除稅前虧損為人民幣80,134.0萬元。截至報告期末公司已進入15個城市，實現總土地儲備421.44萬平方米。報告期內實現新開工面積4.00萬平方米，開復工面積183.61萬平方米，竣工面積8.99萬平方米。

**搶抓機遇促銷售。**緊盯地產政策變化及市場走勢，深入分析各項目實際情況，動態調整營銷策略，努力促進項目去化。堅持嚴考核強激勵並重，激發組織活力。線上線下營銷雙向發力，持續加強數字營銷力度，努力拓寬獲客渠道，其中長沙北辰三角洲A2住宅成功開盤，成交價格位居市場前列，蘇州北辰觀瀾府完成集中交付工作。報告期內，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣21.94億元（含車位）和15.17萬平方米。

**優化布局降成本。**強化風險管控，完成3家尾盤項目公司退出。優化城市中心布局，壓減非必要支出，提升人均效能，降低運營成本。

**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421.44萬平方米，權益土地儲備392.38萬平方米，無新增房地產儲備。

表4：報告期內房地產開發投資情況

單位：億元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	在建項目 / 新開工 項目 / 竣工項目	項目 用地面積 (平方米)	項目規劃 計容 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	已竣工 面積 (平方米)	總投 資額	報告期 實際 投資額
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	0.04
3	北京順義	北京當代北辰悅 MOMA	自住型商品房、 兩限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京順義	北京北辰墅院1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.03
6	北京門頭溝	北京龍湖北辰攬境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.78	0.47
7	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	236,500	4,783,300	407.08	5.99
8	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	0.17
9	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.33
10	湖北武漢	武漢北辰當代優+	住宅、商業	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	21.00	0.0033
11	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	-	357,200	25.81	3.42
12	湖北武漢	武漢北辰蔚藍城市	住宅、商業	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	0.56
13	湖北武漢	武漢金地北辰閱風華	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.51	0.05
14	湖北武漢	武漢北辰孔雀城 航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.02

序號	地區	項目	經營業態	在建項目 / 新開工項目	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
15	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (067地塊)	住宅、商業	竣工	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.40
16	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (068地塊)	住宅、商業	在建	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.05
17	湖北武漢	武漢北辰金地漾時代	住宅、商業	竣工	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.17
18	浙江杭州	杭州北辰蜀山項目	住宅、商業	竣工	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.29	0.09
19	浙江杭州	杭州國頌府	住宅	竣工	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.02
20	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.24
21	浙江杭州	杭州北辰辰春瀾城	住宅	在建	在建	69,000	179,500	276,400	276,400	-	52.18	2.48
22	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	竣工	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.13
23	浙江寧波	寧波堇天府	住宅、商業	竣工	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.20
24	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	竣工	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.43	0.40
25	江蘇蘇州	蘇州北辰旭輝壹號院	住宅、商業	竣工	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.0003
26	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	竣工	竣工	170,000	268,800	392,900	84,200	392,900	65.70	2.30
27	江蘇無錫	無錫天一玖著	住宅	竣工	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.0007
28	四川成都	成都北辰朗詩南門 綠郡	住宅、商業	竣工	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.02
29	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	竣工	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	-

序號	地區	項目	經營業態	在建項目 / 新開工項目	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
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.07
31	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	竣工	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	0.12
32	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	竣工	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	0.45
33	四川眉山	四川北辰國領府	住宅、商業	竣工	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.63
34	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	竣工	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600	15.08	0.63
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	在建	在建	140,700	296,800	414,500	65,800	317,700	31.28	1.01
36	河北廊坊	廊坊北辰蔚藍城市 (2018-4地塊)	住宅	在建	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	24.56	-
37	河北廊坊	廊坊星辰里 (2019-3地塊)	商業	新開工	新開工	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	1.39
38	河北廊坊	廊坊北辰辰睿 (2020-5地塊)	住宅	在建	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	0.54
39	安徽合肥	合肥北辰旭輝 鉅悅廬州府	住宅、商業	竣工	竣工	141,700	239,000	356,200	-	356,200	21.07	0.04
40	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	在建	在建	429,100	918,000	1,321,100	251,700	902,000	115.93	2.74
41	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	在建	在建	68,200	102,200	150,400	1,000	149,400	24.64	0.54
42	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	竣工	竣工	106,800	206,000	281,100	-	281,100	36.31	0.52
43	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	竣工	竣工	30,500	106,800	134,700	-	134,700	12.35	0.32
44	廣東廣州	廣州蘭亭香麓 (116地塊)	住宅、商業	在建	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.20
45	廣東廣州	廣州蘭亭香麓 (114地塊)	住宅、商業	在建	在建	25,100	76,600	110,600	64,200	46,400	9.66	0.41

註：

- 1、 總投資額為項目的預計總投資額；
- 2、 報告期內，公司新開工面積4.00萬平方米，開復工面積183.61萬平方米，竣工面積8.99萬平方米。

**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)	收入金額	報告期末 待結轉 面積 (平方米)
1	北京朝陽	北京北辰 綠色家園	住宅、商業、 寫字樓	6,291	-	-	389	337
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	3	728
3	北京朝陽	北京北辰福第	住宅、商業	3,131	-	-	-	-
4	北京順義	北京北辰 墅院1900	住宅	3,959	1,139	1,734	4,680	167
5	北京朝陽	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
6	北京昌平	北京北辰 紅橡墅	別墅	27,729	-	-	-	620
7	北京順義	北京當代北辰 悅MOMA	自住型商品房、 兩限房	3,243	655	655	-	-
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	85,234	972	972	4,333	-
9	北京門 頭溝	北京龍湖 北辰攬境	住宅	5,066	156	-	-	-
10	湖南長沙	長沙北辰 三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	112,065	18,116	46,265	81,236	29,959
11	湖南長沙	長沙北辰 中央公園	住宅	12,040	492	4,449	4,456	4,216
12	湖南長沙	長沙北辰時 光里	住宅、商業	16,429	6,586	5,121	3,607	5,637
13	湖北武漢	武漢北辰 當代優+	住宅、商業	662	-	-	-	-

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)
14	湖北武漢	武漢北辰 光谷里	商服用地	73,613	13,515	13,739	2,333	268
15	湖北武漢	武漢北辰 蔚藍城市	住宅、商業	60,037	3,299	3,154	1,757	586
16	湖北武漢	武漢金地 北辰閱風華	住宅	849	849	849	891	-
17	湖北武漢	武漢北辰孔雀 城航天府	住宅	35,865	329	219	-	458
18	湖北武漢	武漢北辰經 開優+	住宅、商業	48,022	12,783	10,679	5,472	2,105
19	湖北武漢	武漢北辰 金地漾時代	住宅、商業	34,885	4,726	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰 蜀山項目	住宅、商業	7,304	-	190	1,134	-
21	浙江杭州	杭州國頌府	住宅	-	-	-	87	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	160	318	1,197	-
23	浙江杭州	杭州北辰 辰春瀾城	住宅	51,053	3,905	-	-	13,066
24	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	7,510	-	-	92	-
25	浙江寧波	寧波堇天府	住宅、商業	147	147	147	71	-
26	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	19,470	9,844	8,563	14,218	1,281
27	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	88,769	15,963	22,464	27,808	3,810
28	四川成都	成都北辰 朗詩南門 綠郡	住宅、商業	1,816	106	106	335	735
29	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	602	-	-	-	-
30	四川成都	成都北辰 南湖香麓	住宅	7,055	307	516	134	-
31	四川成都	成都北辰 天麓府	住宅、商業	5,459	884	305	385	578
32	四川成都	成都北辰 鹿鳴苑	住宅、商業	11,733	1,024	988	2,301	774
33	四川眉山	四川北辰 國頌府	住宅、商業	16,653	9,714	9,688	4,797	609
34	四川眉山	四川北辰 龍熙台	住宅、商業	68,176	5,167	3,846	2,829	1,874
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	38,647	6,799	6,950	9,149	236

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)
36	安徽合肥	合肥北辰旭輝 鉅悅廬州府	住宅、商業	857	-	-	436	-
37	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	121,225	9,965	1,408	1,602	28,704
38	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	54,717	10,244	12,030	17,868	1,750
39	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	43,984	3,560	3,849	9,704	9,746
40	海南海口	海口北辰 長秀仕家	住宅	2,373	100	4,032	4,603	-
41	廣東廣州	廣州蘭亭香麓 (114地塊)	住宅、商業	30,893	10,167	-	-	-

註：

報告期內，公司銷售面積151,672平方米，銷售金額人民幣21.94億元；結算面積163,234平方米，結算金額人民幣20.79億元；報告期末待結轉面積109,745平方米。

### 3、融資工作

公司持續強化現金管控力度，提高資金使用效率，不斷優化融資結構，拓展融資渠道，通過多種方式獲取足額穩定融資，報告期內實現融資總額人民幣13.02億元，保證了公司資金鏈安全穩定。

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
2,457,890	4.18	20,615

## (二) 公司發展戰略

公司將統籌發展和安全，克服困難，迎接挑戰，充分發揮戰略引領作用，積極謀劃經營發展，以會展戰略實施為突破，進一步帶動地產、商管業務合力發展，推動各項工作再上新台階。

### 1、會展(含酒店)及商業物業

公司將聚焦服務國家大局和首都「四個中心」功能建設，助力北京國際消費中心城市建設，持續加強會展板塊頂層設計，發揮會展產業主力軍作用，帶動酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業態聯動發展。

會展業務板塊，公司將持續推進會展「引領」戰略落地，以打造中國第一會展品牌企業為目標，加快會展全產業鏈布局，進一步提升會展產業能級。多渠道、多領域開拓會展上游業務，謀劃推進展會收併購，着力提升會展產業鏈主動權、主導權。加大國內外市場推廣力度，力爭簽約更多高能級會議和大型展覽，深化國際會展機構合作。持續優化集團化管理模式，健全市場化運行機制，更好發揮首都會展管理統籌、資源統籌、業務統籌職能。

商業物業板塊，公司將以北辰商管為平台，着力推動創新發展，夯實業務管理基礎。以打造國內領先的公建類及園區類資產運營管理品牌企業為目標，聚焦寫字樓、公寓、商業物業業務，深挖產業園區、文化園區特色資產價值，持續優化資源配置，持續推進亞奧商圈消費提質升級。深化政企合作，用好競合聯盟，加強區域協同經營，提升品牌知名度和影響力。推進酒店公寓專業化運營管理，開展北辰悅物業ISO體系認證。加強多元化經營，探索增收創效新亮點。持續推動公司運作集團化、管理專業化、發展多元化，提升行業競爭力。

## **2、房地產開發**

公司將堅定發展信心、保持戰略定力，繼續推進地產平穩經營，統籌防風險、保穩定、謀轉型。加強對政策市場的跟蹤研判，優化營銷對策，加快項目去化，促進資金回籠，確保收支良性循環。持續推進商業產品以租促售，提升物業價值，促進商業產品去化。主動研判風險，強化風險防範，做到早發現、早處置。整合存量資產，提升資產管理效率，持續優化組織架構設計，進一步降本增效。積極探索房地產發展新模式，在構建公司新產業格局中優化地產業務布局，為公司高質量發展提供有力支撐。

二零二四年下半年，公司預計實現開復工面積174.62萬平方米，竣工面積58.65萬平方米，力爭實現銷售面積63.92萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣85.06億元。

## **3、融資工作和資本開支**

公司將加強資金籌劃，充分利用「總部融資」模式，創新融資方式、拓寬融資渠道，強化負債管控。提高資金利用效率，有效壓減公司費用支出，重視銷售回款質量，確保公司現金流安全。

二零二四年下半年，公司預計固定資產投資人民幣1.23億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

## 四、公司可能面對的風險

### 1、市場風險

受居民收入及房價下跌預期影響，全國房地產市場整體下行壓力較大，同時城市間延續分化態勢，房企對熱點城市、優質地塊競爭激烈，土地成交價居高不下推升開發成本，地價成本佔比較大、售價難以有效提升的情形給企業財務現金狀況和運營穩健性帶來一定風險。

針對上述風險，公司將密切關注市場發展趨勢，選擇市場發育較成熟，投資環境良好，人口淨流入、房價收入比相對合理的城市和地區；同時不斷優化發展戰略，堅持適度規模，並致力於加強專業化管理，縮短開發周期，加快周轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

### 2、政策風險

房地產行業的發展與國家政策導向緊密相關，儘管當前行業政策有所放寬，隨着行業變革持續深化帶來新挑戰，不確定因素依然存在，後續調控政策和信貸環境不排除做出進一步調整的可能，房企在獲取土地、項目開發建設、銷售及融資等方面或將面臨一定風險。

針對上述風險，公司將密切關注國家有關政策和宏觀經濟環境變化，依據政策導向並結合實際情況不斷優化業務發展方向，增強房地產開發業務可持續發展的潛力，提升綜合競爭力。

### 3、人才儲備風險

隨着公司近年來會展及商業物業業務的穩步推進，公司對各類人才尤其是專業型人才與高級管理人才的需求量大幅提升，面臨人才短缺的風險。

針對上述風險，公司積極構建「大人才」工作格局，聚焦企業高質量發展急需緊缺人才，加強人才源頭引進統籌謀劃，通過開展「優培計劃」、校企合作以及市場化選聘職業經理人等多種渠道、方式，持續引才聚才。持續健全完善有利於年輕幹部人才成長的體制機制，加大對年輕幹部人才儲備培養力度，圍繞會展業、房地產業、商業物業各板塊產業發展需要，加強有針對性地教育培訓和有目的地實踐鍛煉，不斷提高各條線專業人才的專業能力和各板塊複合型幹部的綜合管理能力，着力建設高素質專業化幹部人才隊伍。

## 財務表現的討論及分析

### 財政資源及流動資金狀況

於二零二四年六月三十日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零二三年十二月三十一日有5.62%的下降，此下降主要是由於本期間產生本公司普通股股東應佔虧損人民幣76,958.0萬元。

本集團於二零二四年六月三十日銀行及其他借款（除債券以外）為人民幣1,363,280.2萬元。本集團五年期公司債券期末淨額為人民幣247,904.9萬元，三年期公司債券期末淨額為人民幣59,926.7萬元，兩年期公司債券期末淨額為人民幣37,334.2萬元，五年期中期票據期末淨額為人民幣392,683.6萬元。資產支持專項計劃融資期末淨額為人民幣356,760.0萬元。

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣4,064,903.6萬元，而流動負債數額則為人民幣2,029,486.1萬元。於二零二四年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣730,172.2萬元（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。

於二零二四年六月三十日，本集團抵押借款人民幣1,345,913.4萬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66%（二零二三年十二月三十一日：66%）。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無重大匯率波動風險。

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保，上述階段性擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。於二零二四年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣555,391.1萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣713,725.2萬元）。

## 股本與股東

### 股本

本公司於二零二四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

本公司於二零二四年六月三十日，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，以下人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)擁有本公司有關類別已發行股本之股份及相關股份5%或以上權益或淡倉：

### 本公司股份的權益及淡倉情況

股東姓名	權益性質	身份	股份類別	所持 股份數目	佔有關類別 股本比率	佔總股本 比率
北京北辰實業集團 有限責任公司	法團權益	實益擁有人	A股	1,161,000,031股	43.65%	34.48%

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二零二四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。

### 公司董事及監事權益

於二零二四年六月三十日，本公司董事、監事、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。向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於截至二零二四年六月三十日止六個月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二零二四年六月三十日止六個月之未經審核的中期業績。審計委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為周永健博士、甘培忠先生、陳德球先生。

## 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

於二零二四年六月三十日，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

截至二零二四年六月三十日止，本公司僱員人數為5,140人。本公司乃按照業績及盈利來檢討僱員的酬金調整幅度，僱員工資總額與公司經濟效益是互相掛鉤，此政策有助公司於薪酬支出的管理，亦能有效激勵員工為本公司業績及發展而努力。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司僱員亦不享受花紅。本公司定期對經營管理者的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問考察等。

## 員工宿舍

於本期間內，本公司並無向員工提供任何員工宿舍。

## 報告日期後重要事項

2024年6月30日後及直至本公告日期，並無發生影響本公司的重要事項。

## 公佈中期報告

本公司之二零二四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

經董事長簽署的二零二四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  
李偉東

中國•北京  
二零二四年八月二十八日

於本公告之日，本公司董事會由九名董事組成，當中李偉東先生、梁捷女士、楊華森先生、張文雷女士、胡浩先生及魏明乾先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生為獨立非執行董事。

如本公告中、英文版出現歧義，一概以中文版為準。