



港交所股票代號：0588  
上交所股票代號：601588



**2024** 中期報告

## 中期報告

截至二零二四年六月三十日止六個月期間

- 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
- 每股虧損為人民幣0.2286元，去年同期每股溢利為人民幣0.0395元
- 董事會（「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）



## 中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 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	7	398,210	414,133
投資物業	7	16,503,166	16,739,636
物業、廠房及設備	7	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	9	247,089	403,396
		<b>20,877,787</b>	21,477,985
<b>流動資產</b>			
開發中物業	8	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	9	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
		<b>40,649,036</b>	43,677,842
<b>總資產</b>		<b>61,526,823</b>	65,155,827

## 中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 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	12,593,114	14,984,857
自其他方取得的借款	11	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
		<b>20,171,032</b>	22,869,681
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	11	6,368,020	7,273,603
自其他方取得的借款／款項	11	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	12	8,557,614	5,575,026
		<b>20,294,861</b>	20,058,286
<b>總負債</b>		<b>40,465,893</b>	42,927,967
<b>淨資產</b>		<b>21,060,930</b>	22,227,860
<b>權益</b>			
股本	10	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		<b>18,446,551</b>	19,544,170
非控制性權益		<b>2,614,379</b>	2,683,690
<b>總權益</b>		<b>21,060,930</b>	22,227,860

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	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>收入</b>	6	<b>3,429,871</b>	7,268,886
銷售成本		<b>(2,941,989)</b>	(5,977,765)
<b>毛利</b>		<b>487,882</b>	1,291,121
銷售及推廣費用		<b>(150,712)</b>	(196,984)
管理費用		<b>(380,218)</b>	(395,050)
計提金融資產減值損失淨額		<b>(133,539)</b>	(58,884)
其他收益及(損失)/盈利－淨額	13	<b>(179,112)</b>	115,072
<b>營運(虧損)/利潤</b>	13	<b>(355,699)</b>	755,275
融資收益	14	<b>72,307</b>	46,136
融資成本	14	<b>(423,279)</b>	(433,577)
<b>融資成本－淨額</b>		<b>(350,972)</b>	(387,441)
享有按權益法入賬的投資的(虧損)/利潤份額		<b>(201)</b>	12,150
<b>除所得稅前(虧損)/利潤</b>		<b>(706,872)</b>	379,984
所得稅費用	15	<b>(173,560)</b>	(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		<b>(769,580)</b>	132,966
非控制性權益		<b>(110,852)</b>	(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</b> (以每股人民幣分計)(基本和攤薄)	16	<b>(22.86)</b>	3.95

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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
期間(虧損)/利潤	(880,432)	93,685
其他綜合收益	-	-
<b>期間綜合(虧損)/收益總額</b>	<b>(880,432)</b>	<b>93,685</b>
歸屬於：		
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>	<b>93,685</b>

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		
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月</b>						
於二零二四年一月一日	3,367,020	4,948,137	11,229,013	19,544,170	2,683,690	22,227,860
期間虧損	-	-	(769,580)	(769,580)	(110,852)	(880,432)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
<b>期間總綜合損失</b>	-	-	(769,580)	(769,580)	(110,852)	(880,432)
<b>和權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>						
二零二三年年終股息	-	-	(67,340)	(67,340)	-	(67,340)
自非控制性權益收購子公司額外權益	-	(260,699)	-	(260,699)	80,898	(179,801)
處置子公司股權	-	-	-	-	(39,357)	(39,357)
<b>和權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額</b>	-	(260,699)	(67,340)	(328,039)	41,541	(286,498)
於二零二四年六月三十日	3,367,020	4,687,438	10,392,093	18,446,551	2,614,379	21,060,930
<b>截至二零二三年六月三十日止六個月</b>						
於二零二三年一月一日	3,367,020	4,915,444	11,130,486	19,412,950	3,171,143	22,584,093
期間(虧損)/利潤	-	-	132,966	132,966	(39,281)	93,685
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
<b>期間總綜合(損失)/收益</b>	-	-	132,966	132,966	(39,281)	93,685
<b>和權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>						
對非控制性權益分配的股息	-	-	-	-	(12,236)	(12,236)
<b>和權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額</b>	-	-	-	-	(12,236)	(12,236)
於二零二三年六月三十日	3,367,020	4,915,444	11,263,452	19,545,916	3,119,626	22,665,542

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	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金		289,286	2,213,767
已收利息		72,307	46,136
已付利息		(608,976)	(678,863)
已付中國所得稅		(209,197)	(712,202)
經營活動(使用)/產生的淨現金		(456,580)	868,838
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備的付款		(16,392)	(40,658)
購買投資物業的付款		(68,178)	(91,898)
貸款予關聯方企業		–	(384)
關聯方企業償還貸款		33,810	112,700
收到的貸款利息和其他投資		33,530	55,740
出售物業、廠房及設備、投資物業之所得款		1,162	1,383
處置子公司		(3,072)	–
註銷及處置合營企業		35,962	30,569
投資活動產生的淨現金		16,822	67,452
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款及發行債券所得款		1,301,639	2,903,931
發行資產支持專項計劃收到的現金		–	2,854,280
自母公司取得的借款	22(ii)	950,000	800,000
償還資產支持專項計劃		(11,000)	(10,000)
償還借款及債券		(739,712)	(5,214,701)
自非控制性權益取得的借款		91,370	75,740
償還自北辰集團取得的借款	22(ii)	(2,250,000)	(300,000)
償還非控制性權益借款/款項		(104,810)	(126,940)
自關聯方取得的款項		13,392	62,900
償還自關聯方取得的款項		(8,451)	–
自非控制性權益收購子公司額外權益的付款		(4,738)	–
償還租賃負債支付的現金		(7,672)	(4,449)
借款保證金淨減少/(增加)值		5,980	(8,980)
融資活動(使用)/產生的淨現金		(764,002)	1,031,781
<b>現金及現金等價物淨(減少)/增加</b>		<b>(1,203,760)</b>	<b>1,968,071</b>
期初現金及現金等價物		8,505,482	8,388,151
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>7,301,722</b>	<b>10,356,222</b>

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子公司及轄下業務，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。

本公司及其子公司(「本集團」)主要業務為在中國從事房地產開發、會展(包括酒店)及商業物業運營及管理。

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二零二四年八月二十八日經本公司董事會批准刊發。

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。

## 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。

## 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二零二三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、公允價值利率風險及現金流利率風險)、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，應與本集團截至二零二三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
<b>於二零二四年六月三十日(未經審核)</b>					
借款(包括應付利息)	9,284,090	3,694,149	2,926,623	8,581,909	24,486,771
應付賬款及其他應付款項及其他關聯方貸款/ 款項(包括利息)(註釋i)	8,592,654	3,866,782	1,594,886	–	14,054,322
租賃負債	27,375	498	–	–	27,873
	<b>17,904,119</b>	<b>7,561,429</b>	<b>4,521,509</b>	<b>8,581,909</b>	<b>38,568,966</b>
<b>於二零二三年十二月三十一日(經審核)</b>					
借款(包括應付利息)	6,268,341	5,707,329	3,598,367	8,179,795	23,753,832
應付賬款及其他應付款項及其他關聯方貸款/ 款項(包括利息)(註釋i)	10,716,178	245,483	5,519,517	–	16,481,178
租賃負債	31,013	4,353	–	–	35,366
	<b>17,015,532</b>	<b>5,957,165</b>	<b>9,117,884</b>	<b>8,179,795</b>	<b>40,270,376</b>

註釋：

- (i) 不包括應付職工薪酬、其他應付稅項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)。

於二零二四年六月三十日和二零二三年十二月三十一日，除投資物業外，本集團無按公允價值入賬的資產。

投資物業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和金融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物業管理及其他業務的運營，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。該方法主要不包含來自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。上述部份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
<b>收入</b>		
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
	<b>3,327,147</b>	<b>7,184,358</b>
其他分部	102,724	84,528
	<b>3,429,871</b>	<b>7,268,886</b>

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	在一段時間內
	人民幣千元	人民幣千元
<b>根據《香港財務報告準則》第15號確認收入</b>		
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月期間</b>		
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
	<b>2,478,389</b>	<b>488,827</b>
	在某一時點	在一段時間內
	人民幣千元	人民幣千元
<b>根據《香港財務報告準則》第15號確認收入</b>		
<b>截至二零二三年六月三十日止六個月期間</b>		
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
	<b>6,162,356</b>	<b>399,823</b>

## 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物業管理及其他業務的運營，任一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	房地產開發 人民幣千元	會展(含酒店) 及商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月期間(未經審核)</b>				
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	(801,340)	198,372	(34,567)	(637,535)
<b>截至二零二三年六月三十日止六個月期間(未經審核)</b>				
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)	155,932	205,907	(19,819)	342,020

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 6. 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	房地產開發 人民幣千元	會展(含酒店) 及商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於二零二四年六月三十日(未經審核)</b>				
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	1,346,654	167,050	1,812	1,515,516
<b>於二零二三年十二月三十一日(經審核)</b>				
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	1,971,399	112,360	5,381	2,089,140

\* 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。

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。

## 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
<b>計入期初合同負債餘額的已確認收入</b>		
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
	<b>1,459,686</b>	<b>3,470,820</b>

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
<b>可報告分部除所得稅前(虧損)/利潤</b>	<b>(637,535)</b>	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(附註13)	(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(附註15)	78,128	98,645
<b>除所得稅前(虧損)/利潤</b>	<b>(706,872)</b>	<b>379,984</b>

## 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 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>總分部資產</b>	<b>45,597,285</b>	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準備	3,766,785	3,563,384
應收合營企業和聯營企業款項	205,017	434,792
其他總部流動資產	51,807	10,936
<b>資產負債表列示之總資產</b>	<b>61,526,823</b>	65,155,827

可報告分部負債與本集團總負債調節如下：

	未經審核 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>總分部負債</b>	<b>25,045,424</b>	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>資產負債表列示之總負債</b>	<b>40,465,893</b>	42,927,967

本公司及其附屬公司於中國設立，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%)。

## 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物業

	使用權資產	未經審核 物業、廠房及設備	投資物業 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月期間</b>			
二零二四年一月一日期初賬面淨值	414,133	2,433,403	16,739,636
計入損益的公允價值損失(附註13)	-	-	(245,672)
增加	-	16,393	9,372
處置	-	(3,153)	(170)
折舊	(15,923)	(81,312)	-
二零二四年六月三十日期末賬面淨值	398,210	2,365,331	16,503,166
<b>截至二零二三年六月三十日止六個月期間</b>			
二零二三年一月一日期初賬面淨值	433,030	2,543,658	16,826,279
計入損益的公允價值收益(附註13)	-	-	26,612
增加	-	7,632	70,901
處置	-	(736)	(1,792)
折舊	(16,383)	(82,403)	-
二零二三年六月三十日期末賬面淨值	416,647	2,468,151	16,922,000

附註：

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的投資物業由獨立的專業合格估值師漢華評值有限公司執行估值。

## 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物業(續)

#### (a) 公允價值層級

此等投資物業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 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業：		
— 辦公樓	6,580,000	6,693,605
— 公寓	2,151,000	2,173,600
— 會議中心	4,130,000	4,091,000
— 購物商場	3,636,100	3,769,300
— 其他	6,066	12,131
	<b>16,503,166</b>	<b>16,739,636</b>

期內第1、2、3層之間並無轉撥。

#### (b) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由漢華評值有限公司於二零二四年六月三十日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業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。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，此等物業的公允價值已按照漢華評值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；
- 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物業(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。

對於在建的投資物業，其估值是假定根據最新的改造計劃建議對物業進行裝修和完工。在得出市場價值時，已考慮了與估值日相關的改造階段有關的改造成本，以及完成改造將花費的其餘成本和費用。在評估總發展價值時，是採用收益資本化辦法(年期和租賃到期續租法)，該方法主要使用了不可觀察的因素(例如市場租金，收益率等)。這些因素包括：

租金收入	根據物業的實際地點、類型、質素及樓層，並考慮估值日期的市場收據；
資本化率	根據物業的實際位置、面積及質素，並考慮估值日期的市場數據；
尚需投入的建造成本	根據最新改造計劃及相關估計成本。

期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 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	8,150,407	8,778,115
開發成本及資本化開支	3,983,477	3,463,306
資本化融資成本	1,415,069	2,053,889
	<b>13,548,953</b>	14,295,310
減：累計減值	<b>(406,505)</b>	(678,291)
	<b>13,142,448</b>	13,617,019

### 9. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	未經審核 二零二四年六月三十日			經審核 二零二三年十二月三十一日		
	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
應收及其他應收款(a)	1,298,877	240,453	1,539,330	1,393,800	395,302	1,789,102
預付稅款、工程款和其他款項	1,780,754	6,636	1,787,390	1,780,560	8,094	1,788,654
	<b>3,079,631</b>	<b>247,089</b>	<b>3,326,720</b>	3,174,360	403,396	3,577,756

## 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 二零二四年六月三十日			經審核 二零二三年十二月三十一日		
	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(i)	298,079	-	298,079	256,434	-	256,434
減：應收賬款壞賬準備	(71,956)	-	(71,956)	(61,235)	-	(61,235)
應收賬款－淨額	226,123	-	226,123	195,199	-	195,199
應收其他關聯方款項(附註ii和22(viii))	341,726	492,450	834,176	218,052	655,125	873,177
應收非控制性權益款項(附註iii和22(viii))	760,995	-	760,995	859,822	-	859,822
其他應收款項	248,547	39,613	288,160	265,199	43,103	308,302
	1,351,268	532,063	1,883,331	1,343,073	698,228	2,041,301
減：其他應收壞賬準備	(278,514)	(291,610)	(570,124)	(144,472)	(302,926)	(447,398)
其他應收款項－淨額	1,072,754	240,453	1,313,207	1,198,601	395,302	1,593,903
	1,298,877	240,453	1,539,330	1,393,800	395,302	1,789,102

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 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 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
	<b>298,079</b>	<b>256,434</b>

(ii) 應收其他關聯方款項主要為應收聯營企業和合營企業款項。

(iii) 應收非控制性權益款項為本公司部分子公司應收少數股東的款項，該款項不計息且可隨時按需收回。由於非控股權益對本集團重要的關聯子公司具有重大影響，因此某些應收非控制性權益款項被視為應收關聯方款項。截至二零二四年六月三十日，應收非控制性權益款項的關聯方部分為人民幣416,500,000元(截至二零二三年十二月三十一日：495,500,000元)(附註22(viii))。

### 10. 股本

	經審核 二零二三年 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 二零二四年 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	-	<b>3,367,020</b>

## 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 二零二四年六月三十日			經審核 二零二三年十二月三十一日		
	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)	6,368,020	-	6,368,020	7,273,603	-	7,273,603
自其他方取得的借款／款項(b)	2,171,213	5,222,127	7,393,340	3,431,650	5,512,543	8,944,193
	8,539,233	5,222,127	13,761,360	10,705,253	5,512,543	16,217,796

## (a) 應付賬款及其他應付款

	未經審核 二零二四年六月三十日			經審核 二零二三年十二月三十一日		
	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	4,206,538	-	4,206,538	4,744,431	-	4,744,431
對關聯方應付賬款	735,202	-	735,202	1,024,351	-	1,024,351
預收租賃款	96,891	-	96,891	164,171	-	164,171
應付子公司非控股股東股息	1,162	-	1,162	1,162	-	1,162
應付子公司非控股股東的款項 (附註i和22(viii))	66,939	-	66,939	89,361	-	89,361
應付關聯方款項(附註22(viii))	15	-	15	728	-	728
辭退福利負債－流動部分	6,703	-	6,703	7,094	-	7,094
其他應付稅金	201,028	-	201,028	261,487	-	261,487
其他應付款項	1,053,542	-	1,053,542	980,818	-	980,818
	6,368,020	-	6,368,020	7,273,603	-	7,273,603

- (i) 由於非控股權益對本集團重要的關聯子公司具有重大影響，因此某些應付非控制性權益款項被視為應付給關聯方的款項。截至二零二四年六月三十日，應付非控制性權益款項的關聯方部分為人民幣114,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣59,000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)

#### (b) 自其他方取得的借款／款項

	未經審核			經審核		
	二零二四年六月三十日			二零二三年十二月三十一日		
	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	
子公司非控股股東的貸款(i)	1,186,055	787,464	1,973,519	1,962,025	98,833	2,060,858
應付北辰集團款項(附註22(viii))	23,733	1,578,000	1,601,733	344,871	2,558,000	2,902,871
本公司發行的資產支持專項計劃(ii)	741,032	2,856,663	3,597,695	755,138	2,855,710	3,610,848
應付非控股股東款項	48,274	-	48,274	48,274	-	48,274
關聯方借款／貸款(附註22(viii))	172,119	-	172,119	321,342	-	321,342
	<b>2,171,213</b>	<b>5,222,127</b>	<b>7,393,340</b>	3,431,650	5,512,543	8,944,193

- (i) 應付子公司非控股股東(「非控制性權益」)借款均無抵押。貸款金額人民幣545,656,000元在一年內分期償還，其餘非控制性權益的貸款均在各自貸款金額授予之日起兩年內分期償還(二零二三年十二月三十一日：除貸款金額人民幣104,810,000元無固定還款期限外，人民幣1,752,461,000元在一年內分期償還，其餘非控制性權益的貸款均在各自貸款金額授予之日起兩年內分期償還)。

應付非控制性權益借款人民幣1,604,390,000元和人民幣282,378,000元的固定年利率分別為6.5%和7%(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,568,916,000元、元人民幣282,378,000元和人民幣104,810,000元的固定年利率分別為6.5%、7%和10.5%)。

由於非控制性權益對本集團重要的關聯子公司具有重大影響，因此來自非控制性權益的某些借款被視為應付給關聯方的借款。截至二零二四年六月三十日，應付非控制性權益借款的關聯方部分為人民幣454,745,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣566,847,000元)(附註22(iii)和22(viii))。

- (ii) 於二零一八年十二月二十日，北京北辰地產集團有限公司(「北辰地產集團」)發行天風－北辰長沙洲際酒店資產支持專項計劃，期限為18年，募集金額為人民幣1,050,000,000元，其中優先A類資產支持證券人民幣527,000,000元；優先B類資產支持證券人民幣473,000,000元；C類資產支持證券人民幣50,000,000元，由北辰地產集團認購。每三年為優先類資產支持證券的持有人開放退出申報期，優先A類及優先B類資產支持證券由本集團提供擔保。於二零二一年十一月三十日，優先A類資產的票面利率調整為每年4.2%，優先B類資產的票面利率調整為每年4.7%。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團按還款計劃償還資產支持證券人民幣11,000,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月期間：人民幣10,000,000元)。

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，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。每三年為優先級資產支持證券的持有人開放退出申報期，並由本集團提供擔保。

## 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／款項的賬面價以人民幣列示。
- (d) 應付款項和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／貨品日期對第三方應付賬款之賬齡分析如下：

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

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 12. 借款

	未經審核 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動</b>		
長期借款		
– 有抵押或保證借款(a)	13,615,352	13,052,547
– 無抵押銀行借款	33,510	34,781
– 二零一九年公司債券 – 五年期(b)	–	383,279
– 二零二一年公司債券 – 五年期(I) (b)	328,912	323,297
– 二零二一年中期票據 – 五年期(b)	1,475,038	1,449,301
– 二零二一年公司債券 – 五年期(II) (b)	1,360,460	1,336,894
– 二零二二年中期票據 – 五年期(I) (b)	1,057,599	1,076,309
– 二零二二年公司債券 – 五年期(b)	828,613	842,809
– 二零二二年中期票據 – 五年期(II) (b)	1,470,935	1,445,763
– 二零二三年公司債券 – 三年期(I) (b)	603,878	614,903
– 二零二四年公司債券 – 二年期(I) (b)	376,431	–
減：一年內到期的長期借款	(8,557,614)	(5,575,026)
	<b>12,593,114</b>	14,984,857
<b>流動</b>		
一年內到期的長期借款	8,557,614	5,575,026
借款合計	<b>21,150,728</b>	20,559,883

(a) 抵押及保證借款

抵押借款

於二零二四年六月三十日，長期借款人民幣13,459,134,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣12,901,985,000元)以部分使用權資產、投資物業、酒店物業以及開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物。有抵押借款中的人民幣11,221,802,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣10,719,619,000元)由上述提到的投資物業和酒店物業在借款存續期內的營業收入質押。此外，有抵押借款中的人民幣2,205,500,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,472,000,000元)也由公司提供擔保。

保證借款

由本公司取得的借款人民幣140,975,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣133,405,000元)由附屬公司提供保證，無任何的抵押。

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

## 12. 借款(續)

(b) 本公司於二零一九年四月十六日發行總額為人民幣1,200,000,000元的五年期公司債券，票面年利率為4.80%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,190,400,000元(扣除發行費人民幣9,600,000元)。於二零二二年四月十六日，投資者選擇向本公司回售五年期債券人民幣826,000,000元，剩餘五年期債券的票面年利率為3.55%。五年期債券每年付息一次，本金於二零二四年四月十二日已全部償還。

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(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。於二零二四年七月二十六日下調票面利率，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元的五年期公司債券，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1,446,375,000元(扣除發行費人民幣3,625,000元)。五年期債券每年付息一次，本金於二零二六年十二月二十一日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

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)。五年期債券每年付息一次，本金於二零二六年十二月二十九日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

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(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

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。該等債券為五年期債券，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(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

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(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

本公司於二零二三年四月十七日發行總額為人民幣600,000,000元的三年期公司債券。該等債券為三年期債券，票面年利率為3.74%，第二年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣598,800,000元(扣除發行費人民幣1,200,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二六年四月十七日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

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。該等債券為二年期債券，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，本金於二零二六年三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)/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
計入損益的投資物業公允價值(損失)/收益(附註7)*	(245,672)	26,612
計提開發中物業及待出售已落成物業減值	(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(損失)/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

\* 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。

本集團本期無具有不確定使用年期之非金融資產。

當有事件出現或情況改變表明須攤銷的資產的賬面值可能無法收回時會就此進行減值測試。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無上述事件出現或情況改變。

截至二零二四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(二零二三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物業之資本化金額	206,150	304,710
融資成本	(420,286)	(429,733)
手續費及其他	(2,993)	(3,844)
融資收益	(423,279)	(433,577)
— 利息收入	72,307	46,136
融資成本 — 淨額	(350,972)	(387,441)

## 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	二零二三年
	人民幣千元	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)
	173,560	286,299

### 16. 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)/收益(人民幣千元)	(769,580)	132,966
已發行普通股數目(千)	3,367,020	3,367,020
每股(虧損)/收益(每股人民幣分)(基本及攤薄)	(22.86)	3.95

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 17. 股息

與截至二零二三年十二月三十一日止年度有關的股息為人民幣67,340,000元(「二零二三年股息」)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)。

### 18. 抵押資產

於二零二四年六月三十日，本集團以公允價值為人民幣9,695,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣9,776,000,000元)的若干投資物業，賬面淨值為人民幣246,248,000(二零二三年十二月三十一日：人民幣250,559,000元)的使用權資產，賬面淨值為人民幣1,462,500,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,344,825,000元)的物業、廠房及設備，賬面值為人民幣3,472,147,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,201,015,000元)的開發中物業，賬面價值為人民幣250,433,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣250,433,000)的持有待售的已完工物業，賬面價值為人民幣4,527,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣2,202,000元)的應收賬款作為人民幣13,459,134,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣12,901,985,000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。於二零二四年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣5,553,911,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣7,137,252,000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) 開發中物業及投資物業之開發成本的資本承諾分析如下：

	未經審核 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	5,384,264	5,162,143
— 已批准但未簽約	2,456,374	2,197,717
	<b>7,840,638</b>	7,359,860
投資物業		
— 已簽約但尚未準備	1,868	10,247
— 已批准但未簽約	37,257	3,349
	<b>39,125</b>	13,596

(b) 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 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業應收租金		
第一年內	699,924	749,998
第二至五年	874,238	901,478
五年後	599,529	593,756
	<b>2,173,691</b>	2,245,232

## 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) 截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團合營企業應收股息人民幣27,500,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣32,000,000元)已抵銷自合營企業取得的款項。
- (iii) 截至二零二四年六月三十日止六個月期間集團自合營企業取得的款項人民幣125,000,000元已與註銷該合營企業的淨收益相抵消(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

### 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34.48%的股權，其餘65.52%的股權為公眾股。

北辰集團是受中國政府控制的國有企業。截至二零二四年六月三十日及二零二三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份銀行借款，以及本集團的部份貨物及服務採購。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房地產開發、會展(含酒店)及商業物業的交易繁多，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。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團某些子公司的一些非控股股東對本集團重要的關聯子公司具有重大影響，因此在本關聯方交易披露說明中被視為本集團的關聯方。這些非控股股東包括：

- 北京金隅房地產開發集團有限公司(「金隅地產」)；和
- 中建玖合發展集團有限公司(「中建玖合」，自二零二三年一月一日起被視為關聯方，因為關聯附屬公司對本集團具有重大意義)。

自二零二三年一月一日，中建玖合被視為本集團的關聯方，因此，中國建築集團有限公司(中建玖合的控股公司)及其附屬公司(「中國建築」)被視為期內本集團的關聯方。

在截至二零二四年六月三十日的六個月期間，本集團從武漢光谷創意產業基地建設投資有限公司(「武漢基地」)和武漢傑龍投資有限公司(「武漢傑龍」)收購了子公司武漢光谷創意文化科技園有限公司49%的股權，收購在此期間內已完成。因此，武漢基地和武漢傑龍不再是集團的關聯方。此外，深圳市江灣信息諮詢有限公司(「深圳江灣」)對集團而言變得不重要。因此，上述公司不再被視為集團在本關聯方交易披露中的關聯方。

## 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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>提供服務和租賃</b>		
北京北辰會展投資有限公司(「北辰會投」，受同一最終母公司控制) (網絡服務和管理服務收入)	1,925	2,494
北京辰星國際展覽有限公司(「辰星公司」，北辰集團的合營企業) (網絡服務和管理服務收入)	402	859
北辰集團(網絡服務和管理服務收入)	1,620	1,054
南京北辰揚子江會議會展有限公司(「揚子江會展」，本公司的 合營企業)(管理服務收入)	2,877	1,958
北辰京西科幻(北京)會展有限公司(「京西科幻會展」) (管理服務收入和展覽服務收入)	4,264	2,597
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)	858	974
<b>接受服務和租賃</b>		
京西科幻會展(購買展覽服務)	574	672
北辰集團(商標許可使用費，租賃費和管理服務費)	465	1,483
北京康辰亞奧技術股份有限公司(「康辰亞奧」， 受同一最終母公司控制)(採購各種商品及接受服務)	765	925
深圳江灣*(接受諮詢服務)	—	472
中國建築(接受建造勞務)	398,651	352,087

\* 截至二零二四年六月三十日止六個月期間，深圳江灣不再被視為集團在本關聯方交易披露中的關聯方。

(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) 自北辰集團取得的貸款

	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
期初	2,902,871	1,601,907
貸款取得款項	950,000	800,000
償還貸款	(2,250,000)	(300,000)
計提利息	33,502	43,154
已付利息	(34,640)	(42,786)
期末	1,601,733	2,102,275

二零二二年十月二十六日，北辰集團向本公司提供人民幣1,600,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司償還人民幣1,300,000,000元。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，剩餘貸款人民幣300,000,000元已全部償還。

二零二三年一月，北辰集團向本公司提供人民幣800,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息，於三年內分期償還。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，全部貸款已提早償還。

二零二三年十一月二十八日，北辰集團向本公司提供人民幣200,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息，於三年內分期償還。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，全部貸款已提早償還。

二零二三年十二月，北辰集團向本公司提供人民幣1,600,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息，於三年內分期償還。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，人民幣950,000,000元的貸款已提早償還。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，北辰集團向本公司提供人民幣950,000,000元的信用貸款，按固定年利率3.90%計息，於三年內分期償還。

#### (iii) 自中建玖合取得的貸款

	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
期初	444,948	529,935
貸款所得款項	1,664	43,400
償還貸款	—	(124,000)
計提利息	14,509	16,554
已付利息	(6,376)	(20,149)
期末	454,745	445,740

該貸款無擔保，年固定利率為6.50%，應在一年內分期償還。

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

## 22. 關聯方交易(續)

## (iv) 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」)，以及其聯營公司廣州廣悅置業有限公司(「廣州廣悅」)、北京辰軒置業有限公司(「北京辰軒」)提供項目合作開發資金。

截至二零二四年六月三十日止 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	北京辰軒 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	287,942	585,235	—	873,177
提供項目合作開發款	—	—	—	—
收回項目合作開發款	—	(33,810)	—	(33,810)
計提利息收益	8,696	18,968	—	27,664
實收利息收益	(13,720)	(19,135)	—	(32,855)
於二零二四年六月三十日	282,918	551,258	—	834,176
截至二零二三年六月三十日止 六個月期間(未經審核)				
於二零二三年一月一日	367,190	651,516	23,565	1,042,271
提供項目合作開發資金	384	—	—	384
償還項目合作資金	(88,200)	(24,500)	—	(112,700)
計提利息收益	10,551	21,175	—	31,726
實收利息收益	(10,773)	(21,336)	(23,565)	(55,674)
於二零二三年六月三十日	279,152	626,855	—	906,007

(a) 公司向武漢金辰盈創提供款項無任何抵押或擔保。截至二零二四年六月三十日，人民幣264,600,000元的款項按年固定利率6.5%計息，應於2025年8月償還，其餘資金則為免息且沒有固定償還期限。

(b) 公司向廣州廣悅提供款項無任何抵押或擔保，按年固定利率6.5%計息，其中人民幣376,314,700元應於二零二五年償還，剩餘的人民幣127,400,000元應於二零二六年償還。

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 22. 關聯方交易(續)

#### (v) 自關聯方取得資金

本集團自合營企業(包括武漢當代北辰置業有限公司(「武漢當代」)、杭州金湖房地產開發有限公司(「杭州金湖」)、杭州辰旭置業有限公司(「杭州辰旭」)、無錫北辰盛陽置業有限公司(「無錫盛陽」)及京西科幻會展,以及聯營公司無錫市辰萬房地產有限公司(「無錫辰萬」)、北京辰軒,及集團若干附屬公司的非控股股東金隅地產、武漢傑龍和武漢基地,以及北辰集團的合營企業辰星公司,及北辰集團的子公司北辰會投取得資金。

截至二零二四年		京西科幻											
六月三十日止		武漢當代	杭州金湖	北京辰軒	無錫盛陽	無錫辰萬	武漢傑龍*	武漢基地*	北辰會投	金隅地產	辰星公司	會展	合計
六個月期間(未經審核)		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日		42,000	152,500	96,220	-	22,050	-	-	-	59	-	8,587	321,416
提供資金		-	-	-	-	-	-	-	-	274	-	11,728	12,002
收回資金(附註21)		-	(152,500)	-	-	-	-	-	-	(219)	-	(8,451)	(161,170)
於二零二四年六月三十日		42,000	-	96,220	-	22,050	-	-	-	114	-	11,864	172,248
截至二零二三年		京西科幻											
六月三十日止		武漢當代	杭州金湖	北京辰軒	無錫盛陽	無錫辰萬	武漢傑龍	武漢基地	北辰會投	金隅地產	辰星公司	會展	合計
六個月期間(未經審核)		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日		42,000	152,500	-	32,000	22,050	57,077	53,664	1,196	219	23,200	1,115	385,021
提供資金		-	-	62,900	-	-	2,851	2,681	-	340	-	33,091	101,863
收回資金		-	-	-	(32,000)	-	-	-	-	(20)	(23,200)	(31,955)	(87,175)
於二零二三年六月三十日		42,000	152,500	62,900	-	22,050	59,928	56,345	1,196	539	-	2,251	399,709

\* 截至二零二四年六月三十日止六個月期間,武漢傑龍和武漢基地不再被視為集團在本關聯方交易披露中的關聯方。

自合營企業以及聯營公司取得的資金無任何抵押或擔保、免息且無固定還款日期。

自武漢傑龍和武漢基地取得的貸款無任何抵押或擔保、固定年利率為10.5%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)

## (vi) 向關聯方提供款項

截至二零二四年六月三十日止 六個月期間(未經審核)	深圳江灣* 人民幣千元	金隅地產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	-	416,500	416,500
提供資金	-	-	-
收回資金	-	-	-
於二零二四年六月三十日	-	416,500	416,500
截至二零二三年六月三十日止 六個月期間(未經審核)	深圳江灣 人民幣千元	金隅地產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	79,000	416,500	495,500
提供資金	-	-	-
收回資金	-	-	-
於二零二三年六月三十日	79,000	416,500	495,500

\* 截至二零二四年六月三十日止六個月期間，深圳江灣不再被視為集團在本關聯方交易披露中的關聯方。  
向關聯方提供款項無任何抵押或質押、不計息且無固定還款期限。

## (vii) 為關聯方代墊款項

	辰星公司 人民幣千元	武漢當代 人民幣千元	北辰集團 人民幣千元	北辰亞市 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	-	-	-	-	-
本年代墊款項	224	13	13	-	250
償還款項	(224)	(13)	(13)	-	(250)
於二零二四年六月三十日	-	-	-	-	-
	辰星公司 人民幣千元	武漢當代 人民幣千元	北辰集團 人民幣千元	北辰亞市 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	-	-	-	-	-
本年代墊款項	218	18	23	77	336
償還款項	(218)	(18)	(23)	(77)	(336)
於二零二三年六月三十日	-	-	-	-	-

向關聯方提供款項無任何抵押或質押、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)

#### (viii) 購買商品及服務的結餘、代墊款及款項

	未經審核 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項		
— 廣州廣悅	551,258	585,235
— 武漢金辰盈創	282,918	287,942
— 金隅地產	416,500	416,500
— 深圳江灣*	—	79,000
— 北辰會投	1,887	750
— 揚子江會展	2,623	346
— 京西科幻會展	2,188	1,671
— 北辰集團	247	155
— 亞運村汽車交易	131	185
	<b>1,257,752</b>	1,371,784
應付關聯方款項		
— 北辰集團	450	713
— 康辰亞奧	1,222	3,209
— 金隅地產	114	59
— 京西科幻會展	15	9,136
— 中國建築	733,530	1,020,593
	<b>735,331</b>	1,033,710

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

## 22. 關聯方交易(續)

## (viii) 購買商品及服務的結餘、代墊款及款項(續)

	未經審核 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
自關聯方取得的貸款／代墊款		
－ 北辰集團	1,601,733	2,902,871
－ 京西科幻會展	11,849	-
－ 杭州金湖	-	152,500
－ 北京辰軒	96,220	96,220
－ 武漢傑龍*	-	62,828
－ 武漢基地*	-	59,071
－ 武漢當代	42,000	42,000
－ 無錫辰萬	22,050	22,050
－ 中建玖合	454,745	444,948
	<b>2,228,597</b>	<b>3,782,488</b>

\* 截至二零二四年六月三十日止六個月期間，深圳江灣、武漢傑龍和武漢基地不再被視為集團在本關聯方交易披露中的關聯方。

截至二零二四年六月三十日，本集團基於預期信用損失模型確認人民幣548,514,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣425,723,000元)的應收關聯方款項的損失準備。

## (ix) 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 二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	6,485	9,644
離職後福利	1,092	1,267
	<b>7,577</b>	<b>10,911</b>

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 22. 關聯方交易(續)

#### (x) 租賃負債

	未經審核 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 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)	16,589	16,196

- (a) 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，由於最終轉讓價格尚未得到北京市人民政府國有資產監督管理委員會(「北京市國資委」)批准，且擬收購土地須經本公司獨立股東批准，因此擬收購土地尚未完成。

根據雙方商定的過渡期安排，本集團確認了一項使用權資產和租賃負債。

#### (xi) 已收／應收股息

本集團的合營企業杭州金湖宣佈於二零二四年四月派發人民幣170,920,000元的股息，其中本集團應享有之股息為人民幣42,730,000元。

## 補充信息

## 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會計師公會頒佈之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		本公司所有者應佔權益	
	本公司所有者之		於二零二四年	於二零二三年
	應佔(虧損)/利潤	二零二三年	六月三十日	十二月三十一日
	二零二四年	二零二三年	人民幣千元	人民幣千元
	人民幣千元	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>(769,580)</b>	132,966	<b>18,446,551</b>	19,544,170

## 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。

## 管理層討論與分析(續)

### (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。



亞運村綜合物業群

#### 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。

## 管理層討論與分析（續）

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。



長沙北辰三角洲

## 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 and 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。

## 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(不含公允價值變動損失)為人民幣58,642.7萬元；本期投資性房地產公允價值變動損失(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。



二零二四年六月十二日在國家會議中心舉辦  
「永不落幕服貿會」挪威專題2024中國(北京)  
——挪威高質量發展研討會



二零二四年六月二十一日在布魯塞爾舉辦  
「2024年服貿會布魯塞爾專場推介會」

**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。



五洲會議中心圓滿完成政協北京市第十四屆委員會第二次會議服務保障任務



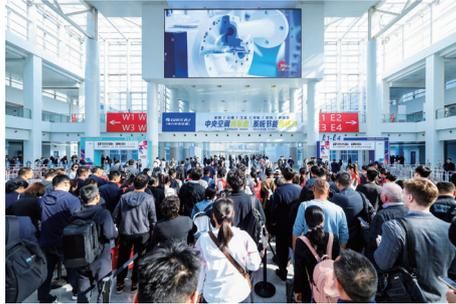
五洲會議中心圓滿完成中關村論壇服務保障任務



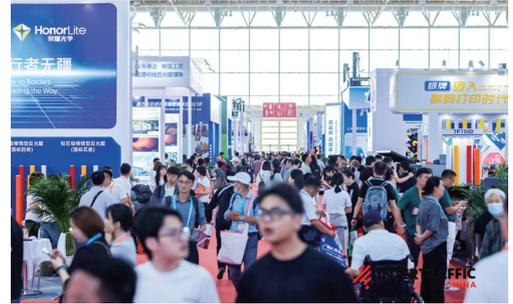
2024北京國際美食薈發布儀式

## 管理層討論與分析(續)

**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。



2024中國製冷展在中國國際展覽中心舉辦



2024交通展在中國國際展覽中心舉辦



中非經貿博覽會「走進肯尼亞」專場活動



北京特許加盟展

**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。

## 管理層討論與分析(續)

表1：截至目前公司受託管理的會展場館及酒店項目

序號	區域	名稱
1	北京市	北京金海湖國際會展中心
2		首鋼會展中心
3		中關村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
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

## 管理層討論與分析(續)

序號	區域	名稱
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
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

## 管理層討論與分析(續)

**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。



匯園公寓

表2：報告期內房地產經營及出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租 房地產 的建築面積 (平方米)	出租 房地產 的租金收入	權益比例 (%)
1	北京朝陽區天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	20,990	100
2	北京朝陽區北辰東路8號	北京國際會議中心	會議、展覽	58,000	4,724	100
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	2,877	100

## 管理層討論與分析(續)

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
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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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。



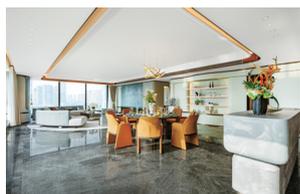
長沙北辰三角洲



重慶北辰悅來壹號



重慶北辰香麓



長沙北辰三角洲悅江樣板間



長沙北辰三角洲瀚江府



武漢谷光里夜景

**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。

## 管理層討論與分析(續)

表3：報告期內房地產儲備情況

序號	持有待開發土地的區域	持有待開發土地的面積 (平方米)	規劃計容建築面積 (平方米)	是／否 涉及合作 開發項目	合作開發 項目涉及 的面積 (平方米)	合作開發 項目的 權益佔比 (%)
1	武漢北辰光谷里	134,800	337,000	否	—	100
2	廊坊北辰香麓	56,900	296,800	否	—	100
3	重慶悅來壹號	167,400	918,000	否	—	100

註：

- 1、 持有待開發土地面積為項目土地中未開發部分的建築面積；
- 2、 規劃計容建築面積為項目競得時按出讓條件計算的數據；
- 3、 合作開發項目涉及的面積為公司所佔權益的計容建築面積；
- 4、 報告期內，公司總土地儲備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。

## 管理層討論與分析(續)

表4：報告期內房地產開發投資情況

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 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	北京龍湖北辰麗境	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	商業	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
15	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (067地塊)	住宅、商業	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.40
16	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (068地塊)	住宅、商業	在建	63,200	159,100	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	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	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.29	0.09
19	浙江杭州	杭州國煥府	住宅	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	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	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	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.13
23	浙江寧波	寧波董天府	住宅、商業	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	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.43	0.40

## 管理層討論與分析(續)

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 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
25	江蘇蘇州	蘇州北辰旭輝壹號院	住宅、商業	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	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	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	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	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	-
30	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.07
31	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	0.12
32	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	0.45
33	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	16.32	0.63
34	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600	15.08	1.01
35	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	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	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	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	1.39
38	河北廊坊	廊坊北辰辰譽 (2020-5地塊)	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	0.54
39	安徽合肥	合肥北辰旭輝悅廬州府	住宅、商業	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	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	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	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	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	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	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。

## 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	-	-	-	-
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+ (067地塊)	住宅、商業	48,022	12,783	10,679	5,472	2,105
19	湖北武漢	武漢北辰 金地濠時代	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	-

## 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)
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
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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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阶。

### 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。



永清五洲皇冠酒店實景

## 管理層討論與分析(續)

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。



成都北辰國頌府



成都天麓御府鳥瞰效果圖

### 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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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性地實踐鍛煉，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。

## 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：

## 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	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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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

二零二四年六月三十日後及直至本中期報告日期，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.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

## 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：	李偉東
公司秘書：	李嘉士
信息披露負責人：	胡 浩
公司信息披露諮詢單位：	董事會工作部

### 公司信息諮詢

地址：	中國北京市朝陽區 北辰東路8號 匯欣大廈A座12層
郵編：	100101
電話：	(8610) 6499 1277、(8610) 6499 1055
傳真：	(8610) 6499 1352
網址：	<a href="http://www.beijingns.com.cn">www.beijingns.com.cn</a>

## 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(特殊普通合伙)  
(於二零二四年五月十六日委任)

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) 010-51423818

傳真： (86) 010-51423816

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  
(於二零二四年五月十六日委任)

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

## 公司資料(續)

### 法律顧問

境內律師：	北京大成律師事務所
地址：	中國北京市朝陽區 朝陽門南大街10號 兆泰國際中心B座16-21層
郵編：	100020
電話：	(8610) 5813 7799
傳真：	(8610) 5813 7788
香港律師：	胡關李羅律師行
地址：	香港中環康樂廣場1號 怡和大廈26樓
電話：	(852) 2847 7999
傳真：	(852) 2845 9225