

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)

二零二五年年度業績公告
及
委任董事會委員會成員

北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「集團」或「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績：

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	2	6,060,486	7,152,407
銷售成本	3	(6,281,456)	(7,850,456)
毛損		(220,970)	(698,049)
銷售及推廣費用	3	(393,997)	(401,011)
管理費用	3	(885,981)	(827,312)
計提金融資產減值損失淨額		(92,436)	(154,777)
其他收益及其他損失－淨額		(309,735)	(409,684)
營運虧損		(1,903,119)	(2,490,833)
融資收益	4	26,217	139,419
融資成本	4	(928,712)	(1,027,400)
融資成本－淨額	4	(902,495)	(887,981)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額		16,943	129,631
除所得稅前虧損		(2,788,671)	(3,249,183)
所得稅費用	5	(493,018)	(337,030)
年度虧損		<u>(3,281,689)</u>	<u>(3,586,213)</u>

合併利潤表(續)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年度虧損		<u>(3,281,689)</u>	<u>(3,586,213)</u>
歸屬於：			
本公司普通股股東	6	(3,045,337)	(2,992,483)
非控制性權益		<u>(236,352)</u>	<u>(593,730)</u>
		<u><u>(3,281,689)</u></u>	<u><u>(3,586,213)</u></u>
每股虧損歸屬於本公司普通股股東 (以每股人民幣分計) (基本和攤薄)	6	<u><u>(90.45)</u></u>	<u><u>(88.88)</u></u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
附註		
年度虧損	(3,281,689)	(3,586,213)
其他綜合(虧損)/收益		
其後不會重分類至損益的項目		
轉入投資性房地產的重估增值，扣除稅項	–	50,694
離職後福利債務的重新計量	(8,499)	9,062
	<u>(8,499)</u>	<u>59,756</u>
本年度其他綜合(虧損)/收益，扣除稅項		
	<u>(8,499)</u>	<u>59,756</u>
本年度總綜合虧損	<u>(3,290,188)</u>	<u>(3,526,457)</u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	(3,053,836)	(2,932,727)
非控制性權益	(236,352)	(593,730)
	<u>(3,290,188)</u>	<u>(3,526,457)</u>

合併資產負債表

	於十二月三十一日	
附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
使用權資產	375,719	386,821
投資性房地產	15,947,598	16,297,009
物業、廠房及設備	2,186,551	2,314,535
按權益法入賬的投資	347,611	268,299
遞延所得稅資產	1,007,605	1,159,616
其他應收款及預付款項	8 138,056	154,156
	<u>20,003,140</u>	<u>20,580,436</u>
流動資產		
開發中物業	7,606,451	8,680,201
待出售已落成物業	14,592,099	17,371,429
其他存貨	40,097	42,418
應收賬款、其他應收款及預付款項	8 2,570,302	3,039,682
受限制銀行存款	679,767	1,121,919
現金及現金等價物	6,376,402	6,783,364
	<u>31,865,118</u>	<u>37,039,013</u>
總資產	<u><u>51,868,258</u></u>	<u><u>57,619,449</u></u>

合併資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款		15,636,190	15,645,024
自其他方取得的借款	9	1,361,500	5,089,501
辭退福利		95,401	86,939
遞延所得稅負債		2,175,389	2,194,392
租賃負債		2,432	—
遞延收益		235	1,653
		<u>19,271,147</u>	<u>23,017,509</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	5,217,542	5,992,601
自其他方取得的借款／款項	9	4,931,639	1,717,994
合同負債	2	1,122,953	1,475,855
當期所得稅負債		699,391	1,526,586
租賃負債		21,354	20,543
短期借款		253	—
一年內到期的長期借款		4,918,531	5,517,749
		<u>16,911,663</u>	<u>16,251,328</u>
總負債		<u>36,182,810</u>	<u>39,268,837</u>
淨資產		<u>15,685,448</u>	<u>18,350,612</u>
權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,858,661	4,830,304
留存收益		5,003,843	8,086,081
本公司普通股股東應佔權益		<u>13,229,524</u>	<u>16,283,405</u>
非控制性權益		<u>2,455,924</u>	<u>2,067,207</u>
總權益		<u>15,685,448</u>	<u>18,350,612</u>

附註：

1. 編製基礎概要

本財務資料摘錄自本公司根據《香港財務報告準則》之會計準則（此統稱包括香港會計師公會所頒布的《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋，香港公認會計準則）及香港《公司條例》（第622章）的披露規定編製的合併財務報表。合併財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。編製合併財務報表時，除投資性房地產以公允價值計量外，其餘項目均以歷史成本計價。

(a) 本集團採納的經修訂準則

香港會計準則第21號「缺乏可兌換性」修訂已於自二零二五年一月一日起的年度報告期間生效並首次採納。

上述列示的修訂準則對前期確認的金額沒有任何重大影響，預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

(b) 本集團尚未採用的新準則、準則修訂、解釋

已發佈若干新訂或經修訂的會計準則及詮釋，該等準則及詮釋於二零二五年十二月三十一日報告期間尚未生效或並非強制採用，且本集團並無提早採納。本集團正在評估該等新訂或經修訂準則及詮釋在首次應用期間預期將產生的影響。除香港財務報告準則第18號將影響損益的呈列外，截至目前為止，該等新訂或經修訂準則及詮釋預期不會對本集團當前或未來報告期間以及可預見的未來交易產生重大影響。本集團仍在評估採納香港財務報告準則第18號的影響。

2. 分部信息

公司董事會（以下簡稱「**董事會**」）作為主要營運決策者通過審閱集團內部報告進行業績評估和資源配置，管理層基於董事會審查的內部報告決定業務分部。

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

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

董事會基於經調整的除所得稅前虧損對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前虧損是基於投資性房地產以扣除累計折舊後的成本法計量的假設。該方法主要不包含來自投資性房地產的公允值損失，包含土地增值稅及以扣除累計折舊後成本法計量的投資性房地產計提的折舊及減值。除下述說明外，其他提交給董事會的分部信息之計量方法與合併財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的公司層面遞延所得稅資產、總部存款及其他總部資產，分部總資產中投資性房地產以扣除累計折舊及減值準備後的成本法計量，上述部分構成與合併資產負債表中總資產的調節項目。

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

2. 分部信息(續)

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

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

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團在一段時間內或某個時點從銷售物業、商品和提供服務中獲得收入：

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

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

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

2. 分部信息 (續)

本集團其他分部主要其他零星業務的運營，任一業務的規模不構成獨立的可報告分部。

分部間銷售乃基於相互認可的條款簽立。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與合併利潤表相一致。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部信息如下：

業務分部	會展及配套	房地產開發	其他分部	合計
	設施服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	3,224,238	2,919,548	198,453	6,342,239
分部間收入	<u>(247,647)</u>	<u>-</u>	<u>(34,106)</u>	<u>(281,753)</u>
來自外部客戶的收入	<u>2,976,591</u>	<u>2,919,548</u>	<u>164,347</u>	<u>6,060,486</u>
調整後除所得稅前利潤／(虧損)	348,561	(2,953,043)	(57,976)	(2,662,458)
調整後除所得稅前利潤／(虧損) 主要包括：				
調整後營業成本	(1,772,972)	(2,175,301)	(127,840)	(4,076,113)
調整後折舊	(423,857)	(32,442)	(8,602)	(464,901)
融資收益	3,388	4,989	12	8,389
融資成本	(695)	(787,609)	-	(788,304)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額	4,854	12,089	-	16,943
調整後所得稅抵免／(費用)	<u>(91,587)</u>	<u>(490,980)</u>	<u>5,992</u>	<u>(576,575)</u>

2. 分部信息(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，向董事會提供有關報告分部的分部信息如下：

業務分部	會展及配套 設施服務 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	3,256,710	4,023,389	220,022	7,500,121
分部間收入	(295,942)	(12,781)	(38,991)	(347,714)
來自外部客戶的收入	2,960,768	4,010,608	181,031	7,152,407
調整後除所得稅前利潤／(虧損)	492,087	(3,420,167)	(52,784)	(2,980,864)
調整後除所得稅前利潤／(虧損) 主要包括：				
調整後營業成本	(1,627,623)	(3,518,346)	(140,798)	(5,286,767)
調整後折舊	(389,662)	(33,660)	(9,454)	(432,776)
融資收益	2,491	18,583	26	21,100
融資成本	(213)	(862,018)	-	(862,231)
享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額	1,921	127,710	-	129,631
調整後所得稅抵免／(費用)	(90,307)	(347,335)	2,570	(435,072)

2. 分部信息(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日分部信息如下：

業務分部	會展及配 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
於二零二五年十二月三十一日				
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
於二零二四年十二月三十一日				
總分部資產	10,125,946	32,678,630	78,589	42,883,165
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	17,111	251,188	-	268,299
新增非流動資產*	77,650	20,859	5,218	103,727
總分部負債	1,361,736	21,126,170	378,195	22,866,101
合同負債	272,395	1,197,755	5,705	1,475,855

*非流動資產不包括採用權益法核算的投資、其他應收款及預付款項和遞延所得稅資產。

向董事會提供有關總資產的金額，是按照與合併財務報表內貫徹的方式計量。此等資產根據分部的經營和資產的實際位置分配。

由本集團持有的部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。

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

2. 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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
計入年初合同負債餘額的已確認收入		
會展及配套設施服務分部	238,893	118,668
房地產開發分部	860,129	1,585,115
其他分部	5,705	5,381
	<u>1,104,727</u>	<u>1,709,164</u>

可報告分部除所得稅前虧損與本集團除所得稅前虧損調節如下：

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

2. 分部信息(續)

可報告分部資產及負債與本集團總資產及負債調節如下：

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

本集團可報告分部列示的折舊費用與物業、廠房及設備中及使用權資產中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資性房地產折舊及其他相關調整總計人民幣266,541,000元(二零二四年：人民幣226,169,000元)。

本集團可報告分部列示的所得稅費用與合併利潤表中所列示的所得稅費用的調節項主要為前述分部除所得稅前利潤與合併利潤表列示除所得稅前利潤調節項(總部費用、總部融資成本、收益、投資性房地產累計公允值損失、沖回投資性房地產折舊及減值及其他)對所得稅費用的影響總計人民幣83,557,000元(二零二四年：人民幣98,042,000元)。

本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)設立，本集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產均位於中國。

本集團有眾多客戶，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內並無來自特定外部客戶的重大收入(超過本集團收入10%)。

3. 按性質列示之費用

費用，包括銷售成本、銷售及推廣費用和管理費用，分析如下：

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

4. 融資收入及成本

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

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%（二零二四年：25%）。

本公司之附屬公司首都會展（集團）有限公司（「首都會展」）和北京北辰時代會展有限公司（「北辰時代會展」）於二零二三年十二月二十日取得北京市科學技術委員會、北京市財政局及國家稅務總局北京市稅務局聯合頒發的《高新技術企業證書》，根據《中華人民共和國企業所得稅法》第二十八條的有關規定，首都會展和北辰時代會展企業所得稅稅率為15%。

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

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

5. 所得稅費用(續)

本集團有關除稅前虧損之稅項與假若採用中國法定稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前虧損	(2,788,671)	(3,249,183)
減：享有按權益法入賬的投資的淨利潤份額	(16,943)	(129,631)
	(2,805,614)	(3,378,814)
按稅率25%(二零二四年度：25%)計算的稅項	(701,404)	(844,704)
所得稅優惠稅率的影響	(5,383)	(4,380)
非應稅收入的影響	(2,030)	(5,074)
不可扣稅之支出	6,918	5,899
未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	542,687	498,814
未確認遞延所得稅資產的暫時性差異	497,644	593,911
中國土地增值稅的影響	156,012	92,890
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	(8,489)	(37,240)
轉回以前年度確認的遞延所得稅資產	4,875	43,815
過往年度撥備之低估／(高估)	2,188	(6,901)
所得稅費用	493,018	337,030

6. 每股虧損

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

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
歸屬於本公司普通股股東虧損(人民幣千元)	(3,045,337)	(2,992,483)
已發行普通股數目(千股)	3,367,020	3,367,020
每股虧損(每股人民幣分) (基本和攤薄)	(90.45)	(88.88)

7. 股息

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

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項

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

(a) 應收賬款及其他應收款

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

應收賬款與其他應收款的公允價值與賬面值相若。

8. 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。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收賬款按提供服務／貨品日期之賬齡分析如下：

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

9. 應付賬款及其他應付款及自其他方取得的借款／款項

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項主要包括應付賬款、租戶預付的租賃收入、應付附屬公司非控制性權益股利、應付其他關聯方、非控制性權益及第三方往來款、自其他方取得的借款／款項、其他應付稅金及其他應付款。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應付賬款之賬齡分析及基於接受服務／貨品日期。本集團應付賬款之賬齡分析如下：

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

合併財務報表調節表

本集團已按照中國財政部於二零零六年二月十五日頒佈的企業會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定（「中國會計準則」）編製一份截至二零二五年十二月三十一日止年度之合併財務報表。根據中國會計準則與《香港財務報告準則》之會計準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

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

年度業績的初步公告

本集團之核數師鄭鄭會計師事務所有限公司已就本年度業績的初步公告中所列數字與本集團該年度草擬的合併財務報表所載數字核對一致。鄭鄭會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此鄭鄭會計師事務所有限公司並無對本年度業績的初步公告發出任何核證。

業績及股息

本集團之收入為人民幣606,048.6萬元，同比下降15.27%。本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度普通股股東應佔虧損為人民幣304,533.7萬元。

董事會議決建議不派發截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零二六年五月十一日（星期一）至二零二六年五月十四日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶手續。釐定股東出席二零二五年年度股東大會並於會上投票資格的記錄日期將為二零二六年五月十一日。為確定有權出席二零二五年年度股東大會並於會上投票之股東身份，所有填妥有關H股之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二六年五月八日（星期五）下午四時三十分或之前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。

管理層討論與分析

一、報告期內公司從事的業務情況

公司主營業務包括會展及配套設施服務、房地產開發。

1. 會展及配套設施服務

公司以首都會展（集團）有限公司（「**首都會展**」）為依托，大力整合會展資源，不斷強化會展產業新業務、新技術的外延擴張，積極推進會展全產業鏈佈局，已成為中國國際服務貿易交易會（以下簡稱「**服貿會**」）專業運營商、高端國務政務活動服務商、首都國際會展產業發展的重要載體，承擔着聚焦首都城市功能定位、培育首都會展核心競爭力的職責使命，助力北京「四個中心」功能建設和國際消費中心城市建設，並致力於打造「國內領軍、國際領先的會展產業鏈主企業」。

公司以北京北辰商業管理有限公司為依托，統籌開展會展配套設施服務，以產業思維做實資產運營，對公司持有的寫字樓、公寓、綜合商業等多業態資產進行專業化資產運營和物業服務管理，積極服務北京國際科創中心和全球數字經濟標桿城市建設，打造具有北辰特色的資產運營管理模式和物業管理標準體系，樹立北京亞奧商圈資產管理新標桿。

2. 房地產開發

公司房地產開發業務已形成多區域多層級的全國規模化發展佈局，業務涉及住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業等多元化、多檔次的物業開發和經營。截至報告期末，公司開發項目及土地儲備分佈在京津冀、長江經濟帶、川渝城市群、海南自貿港以及粵港澳大灣區等15個核心城市。

二、報告期內公司所處行業情況

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

1、會展及配套設施服務

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

2、房地產開發

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

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

三、經營情況討論與分析

二零二五年，公司聚焦「協同發展、改革創新」，積極謀劃經營發展，深化多業態資源整合與協同聯動，持續提升管理效能，在會展及配套設施服務、房地產開發核心板塊持續發力，全力應對行業挑戰，尋求新的增長機遇。

(一) 會展及配套設施服務

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

1. 會展服務能級與運營效能增強

公司依托高端國務政務活動服務保障、會展活動主承辦、場館及酒店運營管理、會展產業研究諮詢以及數字化綜合服務平台五大業務支撐，通過積極拓展政府類展會和國際化展會、大力培育自主品牌展會、為戰略新興產業的頭部企業提供一站式會展服務等措施，打造「國內領軍、國際領先的會展產業鏈主企業」。

(1) 國務政務活動綜合服務能力持續增強

公司深度融入首都國際交往中心建設戰略布局，報告期內圓滿完成全球婦女峰會、中拉論壇第四屆部長級會議、2025年亞洲基礎設施投資銀行第十屆理事會年會、中國人民政治協商會議北京市第十四屆委員會第三次會議、第四屆中國—非洲經貿博覽會、2025年上合組織天津峰會、第十二屆北京香山論壇等多項重大國務政務活動的服務保障任務，「北辰服務」獲得主辦方高度認可，品牌影響力進一步提升。

(2) 會展主承辦市場化水平持續提升

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

(3) 場館及酒店運營管理規模穩步擴張

報告期內公司在自持場館及酒店接待各類型展會活動2,397場，同比增長約6.9%，參觀參展參會客流量達503.37萬人次。

公司受託管理的國家會議中心二期項目和首都國際會展中心於報告期內正式投入運營。國家會議中心二期項目是北京國際交往中心和我國主場外交的重要設施，投入運營後與公司自持的國家會議中心聯動形成整體規模超130萬平方米的世界級會展綜合體，報告期內舉辦千人以上會議55場、一萬平方米以上展覽60場，成為北京國際交往活動的重要平台與窗口。首都國際會展中心作為北京市服務擴大開放的重要平台，總建築面積61.1萬平方米，室內展覽面積近21萬平方米，投入運營後成為北京單體規模最大、功能最完善、技術最先進的綜合型會展場館，報告期內與中國國際展覽中心順義館雙館聯動，接待北京史上規模最大展會——第十九屆中國國際機床展覽會，總面積達31萬平方米，創北京市單場展會面積和該展辦展規模之最。兩大場館積極探索多功能、多元化使用，接連承接維也納新年音樂會、北京國際燕京啤酒文化節、「仲滿杯」擊劍公開賽以及紅旗、小米、理想等汽車品牌發佈會。其中，首都國際會議中心獲評北京市2025年度全球首發中心—首發活力中心。

同時，品牌輸出管理業務持續領跑全國市場，報告期內公司新簽約新疆石河子國際會展中心、塔城中亞文化交流中心、雄安國際學術交流中心酒店等6個場館和酒店的受託管理項目、3個顧問諮詢項目。截至目前，公司會展場館及酒店輸出管理業務已進入全國30個城市，布局京津冀、粵港澳、成渝等國家重要戰略發展區，包括顧問諮詢場館及酒店項目76個，受託管理場館及酒店項目64個，實現受託管理場館總面積近700萬平方米。公司自持及受託管理場館規模邁入新台階，為國內運營會展場館數量最多、整體規模最大的會展運營企業。

表1：截至目前公司受託管理的會展場館及酒店項目

序號	區域	名稱
1	北京市	北京金海湖國際會展中心
2		首鋼會展中心
3		中關村國際創新中心
4		北京通州五洲皇冠臻品酒店
5		國家會議中心二期項目
6		首都國際會展中心
7	重慶市	重慶金隅五洲皇冠酒店
8		重慶金隅五洲皇冠行政公寓
9		重慶中交五洲皇冠酒店
10	河北省石家莊市	石家莊國際會展中心
11	河北省張家口市	張家口北辰五洲皇冠酒店
12		萬全北辰五洲皇冠酒店
13		懷安北辰五洲皇冠花園酒店
14	河北雄安新區	雄安會展中心
15		雄安會展中心酒店
16		雄安國際學術交流中心酒店
17	河北省廊坊市	永清五洲皇冠酒店
18		銀豐北辰五洲皇冠酒店
19	河北省邢台市	邢台太行國際會展中心項目、邢台會議中心
20		邢台會議中心配套酒店
21	廣東省廣州市	南沙國際會展中心

序號	區域	名稱
22	廣東省珠海市	珠海國際會展中心
23		珠海金葉北辰五洲皇冠酒店
24		珠海五洲皇冠運動員公寓
25		珠海五洲皇冠運動員綜合中心
26	福建省福州市	福州數字中國會展中心
27	江蘇省南京市	揚子江國際會議中心
28		揚子江國際會議中心酒店
29		揚子江國際會議中心龍山湖酒店(公寓、公寓式酒店)
30		南京五洲皇冠行政公寓
31		南京五洲皇冠酒店
32	江蘇省南通市	南通國際會展中心
33		南通五洲皇冠酒店
34	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心
35		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
36	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心
37	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心
38		杭州國際博覽中心北辰大酒店
39	浙江省麗水市	麗水國際會展中心
40		麗水國際會展中心配套酒店
41	浙江省湖州市	安吉國際會展中心
42		安吉國際會展中心配套酒店
43	山東省青島市	青島上合國際會議中心
44		青島上合之珠國際博覽中心(A館)

序號	區域	名稱
45	山東省德州市	德州天衢國際會展中心
46	山西省運城市	運城會展中心
47	四川省成都市	成都空港國際會議中心
48		成都空港國際會議中心酒店
49	湖北省武漢市	武漢中交北辰五洲皇冠酒店
50		武漢汽車供應鏈產業園
51		武漢汽車供應鏈產業園項目配套酒店
52	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
53	河南省鄭州市	鄭州中央文化區文化交流中心
54		鄭州中央文化區文化交流中心配套酒店
55		鄭州國際文化交流中心
56	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
57		通化參創五洲皇冠酒店
58	內蒙古自治區呼和浩特 呼和浩特市	呼和浩特智鴻五洲皇冠臻品酒店
59	廣西壯族自治區桂 林市	桂林國際會展中心
60		桂林國際會展中心配套酒店
61	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店
62	新疆維吾爾自治區 石河子市	石河子國際會展中心
63	新疆維吾爾自治區 塔城地區	塔城中亞文化交流中心
64		塔城中亞文化交流中心服務基地

2. 會展配套設施服務質效穩步提升

(1) 以產業思維做實資產運營

公司整合內部資源，形成總規模超50萬平方米的「全譜系」寫字樓產品體系，涵蓋超甲級、甲級、5A級等多種商務空間，針對亞運、奧運兩大區域市場實施精準營銷，同時創新數字化營銷矩陣並打造特色圈層活動，形成全方位營銷閉環以提升客戶黏性。報告期內，簽約涉及TMT、能源、金融等多個行業的頭部企業，實現淨吸納面積約4萬平方米。

(2) 積極開展產業園區招商工作

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

(3) 全力推進物業管理業務拓展

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

(4) 持續強化商業項目運營能力

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

(5) 深化「亞奧」和「濱江」兩大商圈消費聯盟建設

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

(二) 房地產開發

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

1. 精準營銷促進項目去化

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

2. 狠抓建設保障順利交付

強化項目全週期精細化管控，在嚴控成本、確保工程質量的基礎上，全力推進開發建設。報告期內，實現開復工面積109.39萬平方米，竣工面積13.88萬平方米。其中，長沙北辰三角洲項目「收官之作」A2區1號棟順利封頂，2號棟、4號棟實現竣備，該項目所有建築主體結構全部完工。同時平穩有序推進項目交付工作，全年共交付近2,000套房源，其中長沙北辰三角洲悅江洋項目提前半年實現集中交付。

3. 嚴控風險推動轉型發展

堅持「以收定支」原則，強化資金預算與過程管控，確保現金流安全穩定。通過「清盤註銷、吸收合併、股權轉讓」三線並行策略，整合區域資源，提升人均效能，高效推進尾盤項目退出，盤活沉澱資產。

表2：報告期內房地產出租情況

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	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	5,320	100
2	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	4,342	100
3	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	13,553	100
4	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	19,157	100
5	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓	寫字樓	8,400	2,005	100
6	北京朝陽區北辰東路8號	北辰匯園酒店公寓	公寓	184,300	25,012	100
7	北京朝陽區北苑路甲13號	北辰綠色家園B5區商業	商業	49,700	3,102	100
8	湖南省長沙市開福區湘江北路1500號	長沙北辰薈	商業	100,000	11,530	100
9	湖北省武漢市洪山區高新二路9號	武漢光谷里	商業	29,600	2,019	100
10	北京朝陽區北辰東路8號	北辰·新空間	寫字樓	31,000	4,426	100

註：

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

表3：報告期內房地產儲備情況

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

註：

- 1、 持有待開發土地面積為項目土地中未開發部分的建築面積；
- 2、 規劃計容建築面積為項目競得時按出讓條件計算的數據；
- 3、 合作開發項目涉及的面積為公司所佔權益的計容建築面積。
- 4、 報告期內，公司總土地儲備351.69萬平方米，權益土地儲備328.86萬平方米，無新增房地產儲備。

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	項目規劃					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)	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
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	2.78
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	0.12
5	北京門頭溝	北京龍湖北辰攬境	住宅	竣工	26,000	66,200	104,100	-	104,100	24.78	0.15
6	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、寫 字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	236,500	4,894,700	407.08	9.39
7	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	0.56
8	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.60
9	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	-	357,200	25.81	0.46
10	湖北武漢	武漢北辰蔚藍城市	住宅、商業	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	0.63
11	湖北武漢	武漢北辰孔雀城航空 府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.65
12	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (067地塊)	住宅、商業	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.33
13	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (068地塊)	住宅、商業	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.02
14	湖北武漢	武漢北辰金地漾時代	住宅、商業	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.09
15	浙江杭州	杭州北辰辰春瀾城	住宅	竣工	69,000	179,500	276,600	-	276,600	52.18	3.40
16	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.27
17	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.43	0.41
18	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	竣工	170,000	268,800	392,900	-	392,900	65.70	2.24
19	江蘇無錫	無錫天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.03
20	四川成都	成都北辰朗詩南門綠 郡	住宅、商業	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.0001
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	-
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.49
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	-
24	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	0.14

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			已竣工 面積 (平方米)	總投 資額	報告期 實際 投資額
						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)			
25	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.46
26	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	竣工	69,900	84,000	126,600	-	126,600	15.08	
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	在建	140,700	296,800	414,500	-	357,700	31.28	1.45
28	河北廊坊	廊坊北辰蔚藍城市 (2018-4地塊)	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	24.56	
29	河北廊坊	廊坊星宸里 (2019-3地塊)	商業	在建	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	3.42
30	河北廊坊	廊坊北辰辰睿 (2020-5地塊)	住宅	在建	46,200	92,000	135,400	135,400	-	13.43	1.16
31	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	在建	429,100	918,000	1,321,100	-	1,153,600	115.93	3.71
32	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	竣工	68,200	102,200	150,400	1,000	150,400	24.64	0.84
33	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	竣工	106,800	206,000	281,100	-	281,100	36.31	0.38
34	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(116地 塊)	住宅、商業	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.02
35	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(114地 塊)	住宅、商業	竣工	25,100	76,600	110,600	-	110,600	9.66	0.21

註：

- 1、 總投資額為項目的預計總投資額；
- 2、 報告期內，公司無新開工面積，開復工面積109.39萬平方米，竣工面積13.88萬平方米。

表5：報告期內房地產銷售和結轉情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	可供 出售面積 (平方米)	已售 (含已預售) 面積 (平方米)	結轉 面積 (平方米)	結轉收入 金額	報告期末 待結轉 面積 (平方米)
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	2,869	2,869	2,869	3,619	492
2	北京朝陽	北京北辰福第	住宅、商業	3,131	83	83	47	-
3	北京順義	北京北辰墅院1900	住宅	980	980	1,225	3,251	447
4	北京朝陽	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
5	北京昌平	北京北辰紅橡墅	別墅	27,729	14,213	11,317	47,580	3,517
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	82,791	4,895	6,052	22,026	89
7	北京門頭溝	北京龍湖北辰攬境	住宅	10,466	1,538	-	-	-
8	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、寫 字樓等	78,089	20,128	37,888	66,431	26,242
9	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	8,393	383	5,188	9,358	992
10	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	11,206	4,294	6,144	2,312	160
11	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	62,222	1,318	1,337	1,278	120
12	湖北武漢	武漢北辰蔚藍城市	住宅、商業	43,834	8,258	10,392	5,463	133
13	湖北武漢	武漢北辰孔雀城航天府	住宅	54,187	48,440	32,917	91	15,795
14	湖北武漢	武漢北辰經開優+(067 地塊)	住宅、商業	21,681	6,668	10,021	4,504	102
15	湖北武漢	武漢北辰金地漾時代	住宅、商業	29,286	1,916	-	-	-
16	浙江杭州	杭州北辰蜀山項目	住宅、商業	7,304	1,546	1,546	2,193	-
17	浙江杭州	杭州北辰春瀾城	住宅	40,658	10,517	8,573	9,919	2,148
18	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	7,510	-	-	14	-
19	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	5,950	5,470	5,725	7,176	121
20	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	122,047	24,865	29,442	30,253	505
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	601	196	196	285	-
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,056	-	-	252	-
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	4,476	-	126	-	-
24	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	9,828	54	736	578	111
25	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	5,641	-	230	182	246
26	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	24,858	10,667	13,111	8,915	407
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	10,124	9,030	9,187	8,291	139
28	河北廊坊	廊坊北辰蔚藍城市	住宅	139,155	18,918	-	-	18,918

序號	地區	項目	經營業態	已售		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)
				可供 出售面積 (平方米)	(含已預售) 面積 (平方米)			
29	重慶渝北	重慶悅來壹號	住宅、商業	135,386	44,258	50,581	41,641	1,540
30	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	54,718	5,276	8,101	8,598	-
31	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	35,584	2,489	3,540	6,802	485
32	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	2,373	-	-	127	-
33	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(114地塊)	住宅、商業	5,393	4,018	-	-	-

註：

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

(三) 數字化建設

1. 提升會展業務運營數字化水平

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

2. 開啟會展及配套設施數智化轉型

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

(四) 融資工作

公司加強資金統籌，強化債務管控，有息負債規模保持穩定，報告期末融資總額人民幣233.2億元，為公司經營發展提供了穩定的資金保障。同時持續優化債務結構、合理規劃融資渠道，努力壓降資金成本，整體平均融資成本進一步下降至3.56%。

表6：報告期內公司財務融資情況

	單位：萬元	幣種：人民幣
期末融資總額	整體平均融資 成本 (%)	利息資本化 金額
2,332,207	3.56	9,466

四、報告期內核心競爭力分析

公司的優勢及核心競爭力主要體現為會展品牌綜合影響力及複合地產開發運營能力。國內領先的會展業務及專業化、品牌化的酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業務，為公司提供了穩定的收益基礎。近年來，公司以會展及配套設施服務為核心，通過會展「引領」戰略帶動房地產板塊協同發展，兩大業務板塊相互聯繫、相互支持，為公司平穩健康發展保駕護航。

會展及配套設施服務板塊，公司憑藉近30年會展專業運營及國際化服務經驗，積極佈局會展生態產業，以成為會展業綜合解決方案服務商為目標，打造全產業鏈發展模式。主承辦業務方面，公司是服貿會的官方專業運營商，負責展會的市場化及國際化運營等工作；中國製冷展是中國乃至全球暖通空調與製冷行業最具影響力的專業展會之一，公司作為主承辦企業之一，憑藉其專業運營能力和資源優勢，為中國製冷展的規模化、專業化、國際化提供了堅實保障。會展場館管理方面，公司通過自持及輕資產管理輸出等方式，在管理規模上維持全國第一的地位，主要自持場館包括國家會議中心、北京國際會議中心、長沙北辰國際會議中心等，輕資產管理輸出遍佈全國30個城市及地區。會展服務業方面，公司依託管理場館為參展商提供搭建、物流、信息化等方面服務。

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

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

五、報告期內主要經營情況

二零二五年，公司實現營業收入人民幣606,048.6萬元，同比下降15.27%，主要受房地產開發業務結算面積下降影響所致。同時受房地產業務虧損影響，公司除稅前虧損和普通股股東應佔虧損分別為人民幣278,867.1萬元和人民幣304,533.7萬元。公司除稅後主營業務核心經營虧損（不含公允價值變動損失）為人民幣276,831.0萬元；本期投資性房地產公允價值變動損失（稅後）為人民幣27,702.7萬元。每股虧損為人民幣0.9045元。

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

六、公司關於公司未來發展的討論與分析

(一) 行業格局和趨勢

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

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

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

(二) 公司發展戰略

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

1、會展及配套設施服務

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

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

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

2、房地產開發

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

3、數字化建設

公司將積極培育數字化新業務，圍繞會展產業上下游服務生態、亞奧城市消費中心商圈生態和公司各業態，系統推進數字化轉型，通過管控數字化、會展場館數字化、酒店數字化、活動消費數字化協調等措施，提高產業運營效能，增強公司核心競爭力。

4、融資工作和資本開支

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

二零二六年，公司預計固定資產投資人民幣1.62億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

(三) 經營計劃

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

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

(四) 可能面對的風險

1、市場風險

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

針對上述風險，公司將密切關注市場發展趨勢，不斷優化發展戰略，依托優勢產業聚焦城市更新、「會展+」等領域協同發展，同時堅持適度規模，並致力於加強專業化管理，努力提高現金回籠比率，防範市場風險。

2、人才儲備風險

隨着公司近年來會展及配套設施服務板塊的穩步推進，公司對各類人才尤其是專業型人才與高級管理人才的需求量大幅提升，面臨人才短缺的風險。

針對上述風險，公司實施選人用人「六步走」戰略，重點推進高素質專業化幹部隊伍建設和優秀年輕幹部人才隊伍建設。通過開展「優培計劃」、校企合作以及「內培外引」複合型人才等多種渠道、方式，持續引才聚才。持續健全完善有利於年輕幹部人才成長的體制機制，加大對年輕幹部人才儲備培養力度，圍繞會展及配套設施服務、房地產開發板塊產業發展等需要，開展專項服務、受託場館專項掛職、跨板塊掛職鍛煉，着眼培養更多具有專業背景的複合型幹部人才。

財政資源及流動資金狀況

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

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

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣3,186,511.8萬元，而流動負債數額則為人民幣1,691,166.3萬元。於二零二五年十二月三十一日，銀行存款及現金的餘額為人民幣637,640.2萬元(不含受限制銀行存款)，不存在已發行債券的兌付兌息風險。本年度本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零二五年十二月三十一日，本集團抵押借款人民幣1,292,276.5萬元以若干投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行及其他金融機構取得。報告期期末，本集團以總負債除以總資產計算的資產負債率為70%(二零二四年十二月三十一日：68%)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無重大匯率波動風險。

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保，上述階段性擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。於二零二五年十二月三十一日未清償的階段性擔保金額為人民幣346,102.2萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣417,544.6萬元)。

減值準備

報告期內，綜合考慮房地產項目所在地的市場狀況，項目自身的定位、開發及銷售計劃等因素，公司對項目可變現淨值進行了減值測試，對成本高於其可變現淨值的存貨計提存貨跌價準備。經測試，公司需對房地產項目計提存貨跌價準備人民幣21.77億元。

本集團通過及時適當地提供預期損失來說明其信用風險。在計算預期信貸損失率時，本集團考慮了各類應收款的歷史損失率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行了調整。經評估分析，本集團於二零二五年度計提金融資產減值準備人民幣0.92億元。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司截至二零二五年十二月三十一日止年度概無購買、沽售或贖回任何本公司的上市證券。

委託存款及逾期定期存款

截至二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用之法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

僱員

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

企業管治守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治，本公司在本年度內已完全遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「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本年度內一直遵守標準守則所載規定的標準。

審計委員會

本公司自二零零四年九月成立董事會審計委員會（「審計委員會」）。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，包括錢愛民女士（主席）、周永健博士及甘培忠先生。其職責包括檢討和監察本公司之財務匯報程序、風險管理及內部監控系統。審計委員會與管理層已共同檢討本集團採納之會計準則及主要政策，並討論賬項審核、風險管理、內部監控及財務匯報等事宜，當中亦包括審閱本集團未經審核的中期財務報告及經審核的全年財務報表。審計委員會亦已審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度業績及財務報表草稿。

委任董事會委員會成員

於二零二六年三月二十七日召開的董事會會議上，董事會審議通過委任朱岩先生為法律合規委員會成員。法律合規委員會其他成員包括梁捷女士、周永健博士、甘培忠先生及錢愛民女士，其中梁捷女士為法律合規委員會主席。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
張杰
主席

中國 • 北京，二零二六年三月二十七日

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

如本公告中、英文版出現歧義，一概以中文版為準。