

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布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)

## **2010年度中期業績公布**

北京北辰實業股份有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)欣然宣布本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至二零一零年六月三十日止六個月期間(「**本期間**」)之未經審核的綜合業績，該業績是基於按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34條《中期財務報告》編制的簡明綜合中期財務信息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**」)中相關的規定而編制。

本公司二零一零年上半年度之財務會計信息乃未經審核，但已經董事會及審核委員會審閱。

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團實現收入人民幣2,039,254,000元，比去年同期下降33.9%，營運利潤為人民幣975,104,000元，比去年同期下降29.7%，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣487,819,000元，比去年同期下降38.0%。

## 簡明合併中期利潤表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月期間	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收入	2	2,039,254	3,085,442
銷售成本		<u>(1,172,147)</u>	<u>(1,820,579)</u>
<b>毛利</b>		<b>867,107</b>	1,264,863
銷售及推廣費用		(62,680)	(69,817)
管理費用		(206,965)	(142,706)
投資物業公允值收益		381,861	336,600
其他虧損 — 淨額		<u>(4,219)</u>	<u>(2,745)</u>
<b>經營利潤</b>		<b>975,104</b>	1,386,195
財務收入		14,467	19,956
財務成本		(165,020)	(95,319)
共同控制實體應佔稅後損失	2	<u>(9,621)</u>	<u>(2,169)</u>
<b>除所得稅前利潤</b>	2	<b>814,930</b>	1,308,663
所得稅費用	4	<u>(260,360)</u>	<u>(464,770)</u>
<b>持續經營業務的利潤</b>		<u><b>554,570</b></u>	<u>843,893</u>
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務的利潤		<u>—</u>	<u>591</u>
<b>期間利潤</b>		<u><b>554,570</b></u>	<u><b>844,484</b></u>

**利潤歸屬於：**

— 本公司權益持有人		<b>487,819</b>	786,830
— 非控制性權益		<b>66,751</b>	<b>57,654</b>
		<b>554,570</b>	<b>844,484</b>
		<b>人民幣分／ 每股</b>	<b>人民幣分／ 每股</b>
<b>歸屬於本公司權益持有人每股收益</b>			
— 基本和稀釋	5	<b>14.49</b>	23.37
<b>歸屬於本公司權益持有人 來自持續經營業務的每股收益</b>			
— 基本和稀釋	5	<b>14.49</b>	23.35
<b>股息</b>	6	<b>—</b>	<b>—</b>

## 簡明合併中期綜合收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
期間利潤	554,570	844,484
其他綜合收益	—	—
	<hr/>	<hr/>
期間總綜合收益	<u>554,570</u>	<u>844,484</u>
總綜合收益歸屬於：		
— 本公司權益持有人	487,819	786,830
— 非控制性權益	<u>66,751</u>	<u>57,654</u>
	<u>554,570</u>	<u>844,484</u>

## 簡明合併中期資產負債表

	附註	未經審核 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		1,123	1,139
投資物業		9,735,700	9,259,500
物業、廠房和設備		2,109,885	2,057,769
共同控制實體		16,485	26,106
遞延所得稅資產		42,660	34,249
		<u>11,905,853</u>	<u>11,378,763</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		11,472,285	12,347,453
待出售已落成物業		2,644,188	1,218,728
存貨		98,629	91,445
應收賬款及其他應收款項	7	699,064	438,383
受限制銀行存款		38,444	72,921
現金及現金等價物		4,411,906	4,567,456
		<u>19,364,516</u>	<u>18,736,386</u>
<b>總資產</b>		<u><u>31,270,369</u></u>	<u><u>30,115,149</u></u>
<b>權益</b>			
<b>歸屬於本公司權益持有人</b>			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,043,388	4,043,168
留存收益			
— 擬派末期股息		—	101,011
— 其他		4,765,667	4,277,848
		<u>12,176,075</u>	<u>11,789,047</u>

非控制性權益		<u>181,405</u>	<u>278,287</u>
總權益		<u><u>12,357,480</u></u>	<u><u>12,067,334</u></u>
負債			
非流動負債			
借款		9,505,476	8,486,510
長期應付款		11,710	11,710
遞延所得稅負債		1,140,200	1,023,333
遞延收益		<u>2,550</u>	<u>2,550</u>
		<u>10,659,936</u>	<u>9,524,103</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	8	6,952,529	6,347,465
當期所得稅負債		376,424	332,247
一年內到期的長期借款		44,000	1,144,000
借款		<u>880,000</u>	<u>700,000</u>
		<u>8,252,953</u>	<u>8,523,712</u>
總負債		<u>18,912,889</u>	<u>18,047,815</u>
總權益及負債		<u><u>31,270,369</u></u>	<u><u>30,115,149</u></u>
流動資產淨值		<u><u>11,111,563</u></u>	<u><u>10,212,674</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>23,017,416</u></u>	<u><u>21,591,437</u></u>

註釋：

## 1. 會計政策和編製基準

截至二零一零年六月三十日止六個月期間之簡明合併中期財務資料已根據香港會計準則34《中期財務報告》編製。本簡明合併中期財務資料應和按照香港財務報告準則編製的截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報告一併閱讀。

以下新訂和已修改的準則必須在二零一零年一月一日開始的財務年度首次採用。

- 香港財務報告準則 3 (修訂)「業務合併」，以及香港會計準則 27 (修訂)「合併和單獨財務報表」及香港會計準則 31「合營中的權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但與香港財務報告準則 3 比較，有若干重大更改。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公允價值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在利潤表重新計量。個別收購基準有不同選擇方案，可按公允價值或按非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。所有收購相關成本必須支銷。此項修訂準則對本集團財務報表無重大影響。

- 香港會計準則 17 (修改)「租賃」刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則 17 的一般原則，分類為融資或經營租賃，決定於租賃安排是否將資產所有權的大部份風險和報酬轉移至承租人。在此修改前，土地權益(其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團)分類為經營租賃，呈列為「土地使用權」，按租賃期攤銷。

本集團對於二零一零年一月一日期限未屆滿的土地使用權的分類按該等租賃開始時已有的資料已作出重新評估，無土地使用權被確認為融資租賃。

## 2. 分部信息

本公司主要營運決策者為董事會。董事會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，管理層對發展物業、商業物業、投資物業和酒店的業務進行業績評估。

本集團其他業務主要為物業管理、餐廳及娛樂業務，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利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以成本法計量且部分由國有股東投入的資產以評估值確認的假設。該方法主要不包含投資物業的公平值收益，包含土地增值稅及投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的信息之計量方法與財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的遞延所得稅資產及總部存款，分部總資產中投資物業以成本法計量，部分由國有股東投入的資產以評估值計量，上述部分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。上述部分構成與資產負債表中負債總額的調節項目。

營業額包括發展物業、商業物業、投資物業和酒店的銷售收入。於截至二零一零年六月三十日及二零零九年六月三十日止六個月期間收入如下：

	<b>未經審核</b>	
	<b>截至六月三十日止六個月期間</b>	
	<b>二零一零</b>	<b>二零零九</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
收入		
發展物業	<b>1,183,297</b>	2,523,014
商業物業	<b>195,600</b>	192,292
投資物業和酒店	<b>612,690</b>	332,354
	<b>1,991,587</b>	3,047,660
所有其他分部	<b>47,667</b>	37,782
	<b>2,039,254</b>	3,085,442



本集團其他業務主要為物業管理、餐廳及娛樂業務，三者的規模均不構成獨立的可報告分部。

分部間銷售按與非關聯第三方相同的一般商業條款訂立。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與簡明合併中期綜合收益表相一致。

業務分部	未經審核				持續經營 業務合計 人民幣千元	已終止 經營業務 合計 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元			
截至二零一零年 六月三十日 止六個月期間							
分部收入總額	1,183,297	195,600	623,104	75,338	2,077,339	—	2,077,339
分部間收入	—	—	(10,414)	(27,671)	(38,085)	—	(38,085)
收入(來自外部客戶)	1,183,297	195,600	612,690	47,667	2,039,254	—	2,039,254
除所得稅前利潤	348,355	23,255	79,944	133	451,687	—	451,687
折舊與攤銷	1,368	11,881	135,182	3,344	151,775	—	151,775
財務收入	1,642	25	110	50	1,827	—	1,827
財務成本	—	—	—	—	—	—	—
共同控制實體 應佔稅後損失	—	9,621	—	—	9,621	—	9,621

業務分部	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	未經審核	持續經營 業務合計 人民幣千元	已終止經營 業務合計 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
				所有其他 分部 人民幣千元			
截至二零零九年 六月三十日 止六個月期間							
分部收入總額	2,523,014	192,292	334,203	51,686	3,101,195	31,126	3,132,321
分部間收入	—	—	(1,849)	(13,904)	(15,753)	—	(15,753)
收入(來自外部客戶)	2,523,014	192,292	332,354	37,782	3,085,442	31,126	3,116,568
除所得稅前利潤	795,697	9,233	47,038	(9,901)	842,067	822	842,889
折舊與攤銷	1,185	12,630	78,842	3,524	96,181	314	96,495
財務收入	2,375	339	359	1,102	4,175	9	4,184
財務成本	—	—	—	—	—	—	—
共同控制實體 應佔稅後損失	—	2,169	—	—	2,169	—	2,169

業務分部	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	未經審核	持續經營 業務合計 人民幣千元	已終止經營 業務合計 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
				所有其他 分部 人民幣千元			

於二零一零年六月三十日

分部總資產	15,295,632	592,297	7,301,570	100,680	23,290,179	—	23,290,179
分部總資產包括：							
共同控制實體	—	16,485	—	—	16,485	—	16,485
新增非流動資產 (不含遞延所得稅資產)	727	6,618	205,746	783	213,874	—	213,874
分部總負債	10,768,852	166,811	4,535,599	238,823	15,710,085	—	15,710,085

於二零零九年  
十二月三十一日

分部總資產	14,882,322	609,650	7,255,024	146,914	22,893,910	—	22,893,910
分部總資產包括：							
共同控制實體	—	26,106	—	—	26,106	—	26,106
新增非流動資產 (不含遞延所得稅資產)	233	4,947	427,108	682	432,970	141	433,111
分部總負債	10,223,996	165,196	4,595,272	139,963	15,124,427	—	15,124,427

分部除所得稅前利潤與除所得稅及已終止經營業務前利潤調節如下：

	<b>未經審核</b>	
	<b>截至六月三十日止六個月期間</b>	
	<b>二零一零年</b>	<b>二零零九年</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
<b>分部除所得稅前利潤</b>	<b>451,687</b>	842,067
總部費用	(22,556)	(20,235)
總部財務成本	(165,020)	(95,319)
總部財務收入	12,640	15,781
投資物業公允值收益	381,861	336,600
沖回投資物業折舊	83,818	45,164
土地增值稅	70,709	180,596
其他	1,791	4,009
	<hr/>	<hr/>
<b>除所得稅及已終止經營業務前利潤</b>	<b>814,930</b>	<b>1,308,663</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

分部資產及負債與總資產及負債調節如下：

	<b>於二零一零年</b>	<b>於二零零九年</b>
	<b>六月三十日</b>	<b>十二月三十一日</b>
	<b>未經審核</b>	<b>經審核</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
<b>分部資產合計</b>	<b>23,290,179</b>	22,893,910
遞延所得稅資產	42,660	34,249
總部存款	3,710,882	3,427,812
投資物業累計公允值收益	3,400,901	3,019,040
沖回投資物業累計折舊	729,779	645,961
其他	95,968	94,177
	<hr/>	<hr/>
<b>資產負債表列示之總資產</b>	<b>31,270,369</b>	<b>30,115,149</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	於二零一零年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
<b>分部負債合計</b>	<b>15,710,085</b>	15,124,427
遞延所得稅負債	1,140,200	1,023,333
總部借款	1,727,945	1,696,903
其他總部負債	334,659	203,152
	<u>18,912,889</u>	<u>18,047,815</u>
<b>資產負債表列示之總負債</b>	<b>18,912,889</b>	18,047,815

本集團分部列示的截至二零一零年六月三十日止六個月期間的折舊和攤銷費用與物業、廠房及設備中及土地使用權中所披露的相應金額間的調節項主要為沖回投資物業折舊及其他相關調整總計人民幣85,609,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月期間：人民幣49,173,000元)。

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一零年及二零零九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。

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產(無僱員福利資產及保險合約下的相關權利)均位於中國。

本集團有眾多顧客，截至二零一零年及二零零九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。

### 3. 經營利潤

以下項目已在本期間的經營利潤中(貸記)／支銷：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業公允值損益		
— 公允值收益	381,861	336,600
計提／(沖回)應收款項呆賬準備	9	(2,399)
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>(29)</u>	<u>(137)</u>

### 4. 所得稅費用

本集團於截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月期間內並無任何香港應課稅收益，故並無提撥任何香港利得稅準備。於二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月期間內本集團須根據中國境內相關法律法規按其應課稅收益25%計算並繳納中國所得稅。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	81,195	188,705
— 中國土地增值稅	70,709	180,596
遞延所得稅	<u>108,456</u>	<u>95,469</u>
	<u>260,360</u>	<u>464,770</u>

## 5. 每股收益

本公司權益持有人應佔來自持續經營業務及已終止經營業務的每股收益如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	(人民幣分／每股)	
	二零一零年	二零零九年
歸屬於本公司權益持有人		
來自持續經營業務的每股收益		
— 基本和稀釋	<u>14.49</u>	<u>23.35</u>
歸屬於本公司權益持有人		
來自已終止經營業務的每股收益		
— 基本和稀釋	<u>—</u>	<u>0.02</u>

## 6. 股息

與二零零九年十二月三十一日止期間有關的股息101,011,000元於二零一零年六月召開的股東大會上批准並於二零一零年七月派發(二零零九年：101,011,000元)。

董事會決議不派發截至二零一零年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月期間：無)。

## 7. 應收賬款及其他應收款項

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團應收賬款及其他應收款項包括應收賬款、預付稅款、其他預付款項及應收款。

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。於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
應收賬款		
30天及30天以內	24,369	17,568
31天到120天	12,992	5,024
120天以上	11,202	15,076
	<u>48,563</u>	<u>37,668</u>

## 8. 應付賬款及其他應付款項

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團應付賬款及其他應付款項主要包括應付賬款、預收賬款、應計工程款、應計開發中物業成本、預提利息及其他應付款。應付賬款(包括應付關聯方貿易性帳款)之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
應付賬款		
180天及180天以內	105,650	244,393
181天至365天	136,693	82,375
365天以上	53,059	109,369
	<u>295,402</u>	<u>436,137</u>

## 簡明合併中期財務資料調節表

本集團已按照中國財政部頒佈的中國會計準則編製一份截至二零一零年六月三十日止六個月期間之綜合中期財務報表。根據中國會計準則與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的財務資料主要差異如下：

	本公司權益持有人應佔利潤 截至六月三十日止六個月期間		本公司權益持有人 應佔資本及儲備之權益	
	二零一零年 未經審核 人民幣千元	二零零九年 未經審核 人民幣千元	於二零一零年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零零九年 十二月 三十一日 經審核 人民幣千元
按中國會計準則	<u>137,216</u>	<u>497,500</u>	<u>9,096,214</u>	<u>9,059,789</u>
按香港財務報告準則調整項目：				
1. 沖回中國準則下出租物業 所計提折舊	62,864	33,873	547,335	484,471
2. 香港財務報告準則下出租物業 公允價值的變化對損益的影響	286,396	252,450	2,550,676	2,264,280
3. 1997年企業改制資產評估產生 的差異	<u>1,343</u>	<u>3,007</u>	<u>(18,150)</u>	<u>(19,493)</u>
按香港財務報告準則	<u><u>487,819</u></u>	<u><u>786,830</u></u>	<u><u>12,176,075</u></u>	<u><u>11,789,047</u></u>

## 二零一零年中期股息

董事會決議不派發截至二零一零年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零零九年六月三十日止六個月期間：無）。



# 2010年H股半年報之管理層討論與分析

## 一. 經營環境

2010年上半年，面對相繼爆發的部分國家主權債務危機和仍處於緩慢回升過程的世界經濟，國家在以「調結構、擴內需、促增長」的發展目標指引下，通過實施積極的財政政策和靈活、有針對性的適度寬鬆貨幣政策，實現了投資增速的高位企穩和居民消費的快速回升，隨著外部環境的逐漸好轉，國民經濟繼續保持平穩快速增長，為順利實現全年「保八」的經濟發展目標奠定了堅實的基礎。

### 1. 發展物業

2010年上半年，受國家及有關部門連續出台調整住房供應結構、堅決抑制不合理住房需求、加強土地增值稅清算、提高首付款比例、嚴格「二套房」認定標準等系列宏觀調控政策的影響，房地產市場中的觀望氣氛再次出現，銷售面積增幅快速回落，銷售壓力開始顯現。2010年上半年全國房地產市場商品住宅平均銷售價格為4,760元／平方米，較2009年上半年小幅上漲6.7%，銷售面積和銷售金額分別為35,497萬平方米和16,895億元，雖然較2009年同期分別上漲12.7%和20.3%，但增幅較2010年1季度大幅回落21.5個百分點和34.9個百分點。

北京房地產市場在新「國十條」和地方細則等宏觀調控政策的疊加影響下，5月和6月的購房需求及新增批准預售面積急劇下降，市場下行預期不斷加強，導致上半年銷售價格冲高回落，成交量迅速萎縮，市場呈現出「量跌價滯」的局面。2010年上半年北京市商品住宅平均售價為19,162元／平方米，較1-4月的平均價格下降了1.5%，銷售面積和銷售金額分別為485.4萬平方米和930.1億元，較2009年同期分別下降42.6%和5.8%，其中2010年上半年北京房地產市場的新增批准預售面積和期房銷售面積分別為481.3萬平方米和394.9萬平方米，供銷比達到1.22倍，較2009年同期的0.64倍大幅上升，加大了未來走勢的不確定性。

相比於一線城市成交水平的快速下滑，長沙房地產市場運行情況仍然較為健康，受宏觀調控政策的壓力和影響都相對較小。2010年上半年長沙市內五區的商品住宅銷售備案面積達到685.9萬平方米，較2009年同期大幅增長48.2%，相對於578.8萬平方米的批准預售面積，商品住宅的供銷比僅為0.84倍，房地產市場顯示「供不應求」的態勢，導致銷售價格連續上揚，屢創新高。2010年上半年長沙市內五區新建商品住宅備案均價為4,389元／平方米，同比上漲19.0%。此外，隨著眾多全國性房地產開發企業進入長沙，形成的品牌效應和規模效應將在推動長沙房地產開發品質提升的同時，進一步拉動長沙的房地產消費。

## 2. 投資物業及酒店

受益於宏觀經濟的快速增長和外部環境的不斷好轉，雖然部分業態市場存量較高導致的供需矛盾依然存在，但隨著需求的穩步回升，北京投資物業市場呈現出逐漸回暖的態勢。其中，高星級酒店市場新增供應放緩，隨著商務活動和高端商旅客戶的增加，供需矛盾逐漸弱化，平均房價和出租率開始回升；寫字樓市場外資需求逐漸回暖和內資需求穩定增長，市場淨吸納量較2009年同期開始增長，空置率不斷下降，市場整體租金相對平穩；公寓市場受跨國公司商務活動增加和高端客戶租房預算提高等因素推動，房價和出租率企穩反彈，供需矛盾開始緩解；會展市場受國家積極調整經濟結構、大力發展第三產業、經濟和商務活動趨於活躍等因素影響，市場保持持續提升，對相關行業的拉動作用愈發明顯。

## 3. 商業物業

2010年上半年，北京商業市場累計實現社會消費品零售額2,902.2億元，同比增長16.0%，增幅提高2.8個百分點。此外，上半年北京市批發零售業實現增加值941億元，同比增長30.3%，對經濟增長的貢獻率達到37.3%，消費已經成為拉動北京經濟發展的最重要引擎。得益於消費市場的優異表現，2010年上半年北京商業市場在金融危機之後迎來了開業高峰，一批零售商業項目進入了市場。由於短期內商業物業總體供過於求的市場形勢沒有改變，從而導致新增商業項目在招商工作上仍然面臨極大困難。

## 二. 報告期經營情況回顧

2010年上半年，面對新一輪的宏觀調控和日益激烈的市場競爭，公司一方面通過堅持「會展聯銷」的營銷策略，重點強化會展業對其他業態的帶動作用，另一方面通過加強對新形勢下房地產市場的趨勢研究和機會把握，在現有項目扎實推進的同時，擇機擴充了京內優質項目儲備，進一步提高了公司可持續發展能力。受房地產開發周期和可供結算項目資源減少的影響，2010年上半年公司實現營業收入人民幣203,925.4萬元，同比下降33.9%。受房地產開發結算收入減少影響，以及大量新增持有型物業處於經營爬坡期，且其結轉投資性房地產／固定資產後利息費用不再資本化處理，導致包含利息在內的固定經營費用較高，報告期內公司實現除稅前利潤人民幣81,493萬元，較2009年同期下降37.7%，實現權益持有人應佔利潤48,781.9萬元，同比下降38.0%，其中，公司主營業務的核心經營業績為人民幣20,142.3萬元，同比下降62.3%，投資物業公平值稅後變動收益為人民幣28,639.6萬元，同比上升13.4%。每股溢利為人民幣14.49分，較2009年同期下降38.0%。報告期內，公司不斷提升專業化能力，提高管理水平，採取積極的措施控制費用，實現公司既定目標，使公司持續穩定健康發展。

### 1. 發展物業

2010年上半年，面對新一輪的房地產行業宏觀調控，公司以市場為導向、以客戶需求為核心，通過有針對性的營銷策略，在促進住宅銷售的同時，積極向具有購買能力的大客戶開展定向推介，其中位於北辰綠色家園居住區內的北辰新紀元寫字樓成功達成大客戶銷售協議，銷售面積達到3.5萬平方米，將於2010年下半年完成簽約和銷售備案。在加強銷售的同時，公司加速推進現有項目運作，報告期內，公司長河玉墅及碧海方舟兩個低密度項目的二期經過對項目規劃的優化調整，方案報批已取得實質性進展，長河玉墅已經完成規劃方案的公示，碧海方舟也已經成功取得《項目規劃設計方案的覆函》。目前上述兩個項目的施工前期準備工作已經有序開展，一旦獲得相關許可，可迅速開工並實現對公司銷售業績的支持。在土地儲備方面，通過對北京房地產市場走勢的深入研究和土地市場供應的密切跟蹤，公司於2010年6月購入北京市順義區馬坡鎮一幅地上規劃建築面積14.7萬平方米（總建築面積約20萬平方米）的土地，成功擴充了京內項目儲備資源，進一步提高了公司可持續發展能力。

報告期內，公司加速推進長沙項目的市政工程建设及首開區60萬平方米住宅施工及銷售籌備工作。區域內「四縱七橫一環」路網建設全面啟動，首開區一期30萬平方米住宅達到地上25層、二期30萬平方米住宅完成樁基工程的45%。同時，銷售籌備全面有序展開，在確定了「北辰三角洲」項目推廣總案名和LOGO後，項目將於年底之前推向市場進行預售。2010年上半年，公司深入研究長沙房地產市場，結合項目「以文化休閒為驅動，以商務商業為引領，以生態居住為主體」的開發理念，聯手美國JERPE、美國RTKL、香港MVA、英國GVA、凱達環球、AECOM公司和貝爾高林等七大世界頂級規劃設計機構，推進並完善北辰三角洲項目的建築規劃設計、酒店寫字樓規劃設計、交通規劃設計、商業規劃設計、住宅規劃設計、出行及城市地鐵規劃設計和園林景觀規劃設計。同時，報告期內公司加速對80萬平方米沿江商業、住宅組團的方案設計進行優化和深化，並成功與洲際集團和華誼兄弟分別就組團內的高星級酒店及娛樂休閒設施達成合作。其中，與華誼兄弟的合作不僅是雙方在房地產項目的商業配套開發和傳媒娛樂業的強強聯合，更是成功打造北辰三角洲項目商業地產的良好開端。此外，公司在2009年增資持有長沙北辰房地產開發有限公司96%股權的基礎上，又於今年3月與北京城市開發集團有限責任公司溝通，通過北京市產權交易所辦理其持有的4%股權收購。2010年8月10日，該股權收購相關事宜包括股權轉讓工商登記變更手續均已順利完成。至此，公司持有北辰三角洲項目的權益上升至100%，並獨家全力推進項目的開發，表明公司對長沙未來房地產市場的發展和項目的盈利前景充滿信心。

2010年上半年，受房地產開發周期和可供結算資源減少的影響，公司發展物業實現營業收入和除稅前利潤分別為人民幣118,329.7萬元和34,835.5萬元，較去年同期下降53.1%和56.2%。2010年上半年，發展物業實現新開工面積25.9萬平方米，開復工面積131.5萬平方米，竣工面積17.1萬平方米。受可售面積減少的影響，發展物業實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣90,735萬元和6.56萬平方米，完成全年計劃的43.8%和31.3%（不包含已經達成協議但尚未銷售備案的北辰新紀元寫字樓大客戶協議銷售），市場佔有率同比有所下降。



## 2010年上半年公司各項目銷售及結算情況表

項目名稱	2010年上半年					累計		公司權益 (%)
	總可售面積 (萬m <sup>2</sup> )	銷售面積 (萬m <sup>2</sup> )	銷售金額 (萬元)	結算面積 (萬m <sup>2</sup> )	結算金額 (萬元)	銷售面積 (萬m <sup>2</sup> )	結算面積 (萬m <sup>2</sup> )	
綠色家園住宅	95.03	0.35	4,290	1.55	18,350	92.45	91.80	100%
綠色家園商業及 寫字樓	14.65	0.16	1,924	3.24	40,835	6.15	4.23	100%
北辰·香麓(一期)	6.09	1.45	19,954	1.62	20,840	3.68	1.62	100%
北辰·香麓(二期)	6.86	3.64	58,894	—	—	3.64	—	100%
北辰·福第 (雙限房部分)	28.77	0.96	5,673	—	—	25.63	—	100%
香山清琴	14.37	—	—	0.70	38,305	13.56	11.58	49.50%
合計	165.77	6.56	90,735	7.11	118,330	145.11	109.23	—

註釋：表中2010年上半年銷售統計中不包含已經達成協議但尚未完成銷售的北辰新紀元寫字樓的大客戶協議銷售。

## 2. 投資物業及酒店

2010年隨著國家會議中心及配套項目全面投入使用，公司投資物業經營面積迅速由51萬平方米上升至104萬平方米。在北辰世紀中心寫字樓處於招商初期和國家會議中心使用率尚未達到預期的條件下，上半年公司投資物業已經成功實現了經營面積翻番、銷售收入翻番，完成了公司投資物業「存量資產穩步增長、增量資產高起點經營」的既定目標。報告期內，公司投資物業及酒店實現主營業務收入人民幣61,269萬元，同比大幅上升84.3%。在不考慮利息費用分攤的情況下，報告期內投資物業及酒店實現除稅前利潤人民幣7,994.4萬元，較2009年同期上漲70.0%。此外，2010年上半年投資物業公平值變動收益(除稅前)為人民幣38,186.1萬元，同比上升13.4%，其中國家會議中心及配套項目的公平值變動收益(除稅前)為人民幣29,978.6萬元。

2010年上半年，公司充分利用存量和增量資產均集中處於亞奧核心區的地緣優勢，通過市場細分、精細管理、專業經營和品牌打造，堅持執行「會展聯銷」的營銷策略，積極推進各企業與相關業態之間有機聯動，經營呈現諸多亮點。國家會議中心依靠精心的開業籌備和強力的市場開發，2010年上半年共計接待了209個會議項目和32個展覽項目，其中1,000人以上的會議共計接待39個，行業影響力和知名度迅速提升。北京國際會議中心通過與國家會議中心的差異化定位，深度挖掘項目潛力，重點加強中型市場、培訓市場的開發與營銷力度，收入和業績保持穩定。隨著會展數量和規模的快速提升，在「會展聯銷」的營銷策略下，公司成功將會展行業帶動增加的需求最大程度留在投資物業系統內部，一定程度上提升了酒店和公寓的出租率。北辰時代大廈寫字樓作為亞奧核心區中品質最高、設施最好、環境最佳的地標性建築，以北京寫字樓租賃市場逐漸回暖為契機，在保持與CBD同品質寫字樓同等價格水平的基礎上，2010年6月的時點簽約率達到75%，不僅實現了增量資產高起點經營的既定目標，更成為了公司投資物業板塊中重要的利潤增長點。

### 3. 商業物業

商業物業深入研究目標顧客消費特徵，加快經營品牌、商品結構的調整和出租商鋪的專賣店置換，經營品牌數量不斷豐富、商品種類不斷優化，進一步滿足了商圈內的顧客需求，銷售額、交易次數和客單價穩步增長，利潤水平顯著回升。報告期內，公司商業物業實現營業收入人民幣19,560萬元，較2009年同期小幅上升1.7%。受毛利率回升和租金收入增加的影響，2010年上半年商業物業實現除稅前利潤人民幣2,325.5萬元，同比大幅上漲151.9%。

在新項目籌備方面，針對金融危機後大量優質零售物業進入市場、導致競爭加劇的現實情況，公司統籌安排、周密布置、穩步推進開業籌備和營銷推廣。目前，新項目的招商工作進展順利，內部裝修已經全面展開，為項目按計劃如期開業打下了堅實的基礎。

### 三. 2010年下半年經營環境展望

目前我國製造業景氣指數保持高位運行，城鎮固定資產投資仍處於歷史較高水平，居民消費穩定增長，加之外部環境正在逐漸好轉，因此，雖然2010年下半年國家抑制房價過快上漲、約束地方債務膨脹、管理通脹預期和關停並轉高能耗行業的宏觀調控仍將持續，經濟增長也可能前高後低，但由於這種經濟增長的微調是政府主動調控的結果，基於宏觀經濟的運行態勢依舊良好，我國經濟出現「二次探底」可能性極小。在這種情況下，預計2010年下半年國家將以提高宏觀調控的針對性和靈活性為前提，通過繼續實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，在管理通脹預期的同時，加快經濟結構調整的步伐，力保我國經濟繼續平穩、健康增長。

就發展物業而言，2010年4月出台的樓市新政，通過差別房貸對需求實現合理引導，隨著房地產市場「量跌價滯」局面的出現，宏觀調控的效果開始顯現。2010年下半年，預計國家將保持房地產宏觀調控政策的連續性與穩定性，在資產價格未見明顯鬆動之前，繼續通過嚴格執行開發貸款限定使用和差別化住房消費房貸，對房地產開發企業和購房人進一步實施「有保有壓」的貸款政策，以促進房地產市場健康平穩發展。隨著資金面的收緊，使得房地產行業將再次面臨融資難度加大和資金成本上升的壓力。此外，隨著部分城市成交量的快速下跌，消費者的觀望情緒日漸濃厚，如果需求長期難以得到有效釋放，房地產市場或將面臨波動發展。受上述因素影響，房地產市場的中短期走勢具有較大的不確定性，而房地產項目運作周期較長，其間市場一旦出現大幅波動，將使公司面臨較大的銷售風險。

就投資物業和商業物業而言，從短期來看，雖然部分業態供需矛盾依然存在，但隨著需求的穩步回升，市場已經呈現出逐漸回暖的態勢。從中、長期來看，政府未來的主要目標將是調結構和管理通脹預期，在GDP增長和CPI指數未見明顯回落之前，我國目前主動性宏觀調控重新放鬆的可能性較小，為了削弱經濟結構調整對經濟增長的負面影響，政府勢必將繼續加大對第三產業的支持，並加速發展服務市場與消費市場。此外，根據政府主管部門和專業機構的初步判斷，未來幾年北京會展市場的整體需求將保持15%-20%的年均增長率。「十一五」期間，北京已經把會展業定位為第三產業的支柱產業，隨著北京建設世界城市進程的加快推進，尤其對於國際會議之城的打造，政府及有關部門還將出台更多的優惠政策和扶持措施，促進北京會展經濟平穩較快發展，加大對其他產業的帶動作用。公司持有並經營大量投資物業和商業物業，需求回升、市場回暖和政策支持將對公司經營產生積極影響，並相應縮短新增物業經營爬坡期。

## 四. 2010年下半年管理層應對

### 1. 發展物業

2010年下半年，公司將重點加強新形勢下房地產市場走勢的預判能力，全面推進存量項目的開發建設和新增項目的前期準備工作，並採取有針對性的營銷策略，著力提升項目周轉速度。同時，積極尋找市場機會，繼續擇機增加土地儲備，不斷增強發展物業的核心競爭力和可持續發展能力。碧海方舟及長河玉墅兩個低密度項目的二期工程，將加速推進各項手續報批，力爭年內開工，並儘早實現對公司業績的支持。

北辰三角洲項目將在確保銷售公園9月底前竣工和首開區一期30萬平方米住宅主體結構封頂的同時，借助項目首發儀式所產生的巨大影響和消費者預期，繼續加大宣傳推廣和大客戶的定向推介，加速積累潛在客戶，為項目年底前的開盤熱銷提供支持。此外，公司還將積極完善80萬平方米沿江商業、住宅組團設計的優化和深化，並力爭年底前啟動。未來隨著開發的不斷深入和周邊配套設施的逐步完善，公司將依靠項目規模龐大、配套齊全、環境優美、位置絕佳的優勢，不僅要把北辰三角洲打造成為長沙「一江兩岸，山水洲城」人居理念的城市名片，更要將項目建設成為「長沙市民的滿意之所、購房置業者的滿意之家、政府和社會的滿意之城」。

2010年下半年，公司發展物業預計新開工面積13.5萬平方米，竣工面積54.8萬平方米，力爭實現銷售面積14.7萬平方米，合同銷售收入12.8億元，其中北辰·福第雙限房和廉租房預計銷售4.6萬平方米，銷售金額2.4億元。

### 2. 投資物業及酒店

在當前北京投資物業市場逐漸回暖的有利局面下，2010年下半年，公司將以北京建設世界城市、打造國際會議之城為契機，不斷提高專業經營能力和綜合運營能力為基礎，繼續深化「會展聯銷」策略，重點加強國家會議中心的市場開發、服務創新，著力提高新增項目的使用效率和運營效率，努力縮短經營爬坡期，培育公司「以會展帶動其他經營業態共同發展」的核心競爭力，並力爭將固定費用對全年經營業績的影響減至最低。



### 3. 商業物業

2010年下半年，公司商業物業以保持北辰購物中心店經營穩定增長、鞏固北辰商業在奧運核心區地位及市場份額為基礎，全力以赴做好時代名門項目的經營，大力推進招商推廣和營銷工作，努力實現既定目標。

## 五. 公司發展面臨的問題和風險分析

公司發展面臨的問題和風險，主要來自於市場風險和短期經營風險。

①發展物業市場風險。2010年上半年，受國家及有關部門連續出台的房地產宏觀調控新政影響，銷售面積增幅快速回落，銷售壓力逐漸加大，宏觀調控的效果開始顯現。隨著部分城市成交量的快速下跌，消費者的觀望情緒日漸濃厚，如果需求長期難以得到有效釋放，房地產市場或將面臨波動發展。受上述因素影響，房地產市場的中短期走勢具有較大的不確定性，而房地產項目運作周期較長，其間市場一旦出現大幅波動，將使公司面臨較大的銷售風險。

針對上述發展物業市場風險，公司將重點加強新形勢下對房地產市場走勢的預判，全面推進存量項目的開發建設和新增項目的前期準備工作，並採取有針對性的營銷策略，著力提升項目周轉速度，積極尋找市場機會，繼續擇機增加土地儲備，進而不斷增強發展物業核心競爭力和可持續發展能力。

②公司短期經營風險。在發展物業方面，雖然碧海方舟及長河玉墅兩個低密度項目二期的規劃報批已經取得階段性成果，但因受政策影響尚處於暫停狀態，致使公司2010年起可供結算的高毛利率產品減少，並對經營業績產生影響。在投資物業增量資產方面，公司國家會議中心及配套項目於2009年底結轉固定資產／投資性房地產後，2010年正處於投入使用後的經營爬坡期。由於該項目規模龐大、投資額較高，每年均會產生無法資本化的利息費用約2億元，因此在項目的經營初期，較高的固定費用將對公司經營業績產生一定壓力和影響。

針對上述公司短期經營風險，對於碧海方舟及長河玉墅兩個低密度項目的二期工程，在目前已取得一定成果的基礎上，加速推進各項手續報批，力爭年內開工，並儘早實現對公司業績的支持。對於增量資產，公司將以開源節流、增收節支為重點，利用現有的資源優勢和品牌優勢，通過繼續深化「會展聯銷」策略和重點加強國家會議中心的市場開發、服務創新，著力提高新增項目的使用效率和運營效率，努力縮短經營爬坡期，培育公司「以會展帶動其他經營業態共同發展」的核心競爭力，並力爭將固定費用對全年經營業績的影響減至最低。

## 財務表現的討論及分析

### 財政資源及流動資金狀況

於二零一零年六月三十日本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益較二零零九年十二月三十一日有3.3%的上升，此上升主要是由於本期間新增本公司權益持有人應佔溢利人民幣487,819,000元。

本集團截至二零一零年六月三十日的銀行借款為人民幣7,265,010,000元，其中本集團以若干投資物業，物業、廠房及設備、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物，從銀行取得長期借款人民幣4,785,010,000元。截至二零一零年六月三十日本集團十年期企業債券期末淨額為人民幣1,486,521,000元，五年期公司債券期末餘額為人民幣1,677,945,000元。報告期末，本集團的資產負債率為60.5%（計算方式為總負債除以總資產）。

本集團流動資產主要包括銀行存款及現金、應收賬款及其他應收款項、待出售已落成物業、待出售開發中物業。流動資產的數額為人民幣19,364,516,000元，而流動負債數額則為人民幣8,252,953,000元。於二零一零年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣4,411,906,000元（不含受限制銀行存款）。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無匯率波動風險。

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。於二零一零年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣1,569,490,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣1,472,798,000元）。

## 股本與股東

### 股本

本公司於二零一零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

本公司於二零一零年六月三十日，根據《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)擁有本公司之股份及相關股份5%或以上權益或淡倉：

### 本公司股份的好倉情況

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 集團公司 (「北辰集團」) <i>附註</i>	法團權益	實益擁有人	A股	1,161,000,031	43.647%	34.482%

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二零一零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。

*附註：* 根據《境內證券市場轉持部分國有股充實全國社會保障基金實施辦法》(財企[2009]94號)文件和中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及全國社會保障基金理事會聯合發出的2009年第63號公告，公司控股股東北辰集團持有的150,000,000股股份目前處於凍結狀態。

## 公司董事及監事權益

於二零一零年六月三十日，本公司董事、監事、最高行政人員或其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及第8分部或《上市公司董事進行證券交易守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。於截至二零一零年六月三十日止六個月期間內，本公司董事、監事、最高行政人員或其聯繫人等亦無授予或行使上述權利。

## 企業管治常規守則

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治，本公司在本期間內已完全遵守《上市規則》附錄十四所載的《企業管治常規守則》的守則條文。

## 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十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。已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二零一零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。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，以審閱及監督本公司之財務申報程序及內部監控措施。審核委員會及本公司董事會已審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核的中期業績。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於本期間內並無贖回本公司的上市證券，本公司及其附屬公司概無購買或出售本公司的上市證券。

## 委託存款及到期定期存款

於二零一零年六月三十日，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

截至二零一零年六月三十日止，本公司僱員人數為4,677人。本公司乃按照業績及盈利來檢討僱員的薪金調整幅度，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公司業績及發展而努力。除上述薪金政策外，公司未向僱員提供認股計劃，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。

## 公佈財務資料

本公司之二零一零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

經董事長簽署的二零一零年中期報告正本於本公司董事會秘書處可供查閱，地址為：

中國  
北京市  
朝陽區  
北辰東路8號匯欣大廈A座707  
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  
賀江川

中國•北京  
二零一零年八月十八日

於本公布日期，董事會由七名董事組成，其中賀江川先生、趙惠芝女士、劉建平先生及陳冀先生為執行董事，而龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生為獨立非執行董事。