

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)

## **2011年度中期業績公告**

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**」)截至二零一一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。

本公司二零一一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。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團實現收入人民幣2,470,084,000元，比去年同期上升21.1%，經營利潤為人民幣1,285,676,000元，比去年同期上升31.9%，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣756,582,000元，比去年同期上升55.1%，其中主營業務核心經營業績為人民幣39,103.1萬元，同比大幅上漲94.1%，投資物業公平值變動稅後收益為人民幣36,555.1萬元，較去年同期上升27.6%。

## 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	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收入	2	2,470,084	2,039,254
銷售成本		<u>(1,363,939)</u>	<u>(1,172,147)</u>
<b>毛利</b>		<b>1,106,145</b>	867,107
銷售及推廣費用		(83,233)	(62,680)
管理費用		(224,117)	(206,965)
投資物業公允值收益		487,400	381,861
其他虧損 — 淨額		<u>(519)</u>	<u>(4,219)</u>
<b>經營利潤</b>		<b>1,285,676</b>	975,104
財務收入		15,721	14,467
財務成本		(167,835)	(165,020)
共同控制實體應佔稅後損失		<u>(6,592)</u>	<u>(9,621)</u>
<b>除所得稅前利潤</b>	2	<b>1,126,970</b>	814,930
所得稅費用	4	<u>(356,159)</u>	<u>(260,360)</u>
<b>期間利潤</b>		<b><u>770,811</u></b>	<b><u>554,570</u></b>
<b>利潤歸屬於：</b>			
— 本公司權益持有人		756,582	487,819
— 非控制性權益		<u>14,229</u>	<u>66,751</u>
		<b><u>770,811</u></b>	<b><u>554,570</u></b>
		人民幣分／ 每股	人民幣分／ 每股
<b>歸屬於本公司權益持有人每股收益</b>			
— 基本和稀釋		22.47	14.49
股息	5	<u>—</u>	<u>—</u>

## 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	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
期間利潤	770,811	554,570
其他綜合收益	—	—
	<hr/>	<hr/>
期間總綜合收益	<u>770,811</u>	<u>554,570</u>
總綜合收益歸屬於：		
—本公司權益持有人	756,582	487,819
—非控制性權益	14,229	66,751
	<hr/>	<hr/>
	<u>770,811</u>	<u>554,570</u>

## 簡明合併中期資產負債表

	未經審核 二零一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一零年 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	1,091	1,107
投資物業	10,863,000	10,375,600
物業、廠房和設備	1,898,216	1,959,067
共同控制實體	—	6,592
遞延所得稅資產	57,663	48,481
	<b>12,819,970</b>	12,390,847
<b>流動資產</b>		
開發中物業	11,387,934	10,865,895
待出售已落成物業	3,364,119	4,163,588
存貨	125,972	119,302
應收賬款及其他應收款項	6 687,533	475,887
受限制銀行存款	61,451	38,988
現金及現金等價物	2,840,459	2,520,146
	<b>18,467,468</b>	18,183,806
<b>總流動資產</b>	<b>18,467,468</b>	18,183,806
<b>總資產</b>	<b>31,287,438</b>	30,574,653

**權益****歸屬於本公司所有者的權益**

股本	3,367,020	3,367,020
其他儲備	4,069,939	4,069,943
留存收益		
— 擬派末期股息	—	67,340
— 其他	6,053,920	5,297,338

13,490,879 12,801,641

**非控制性權益**

183,298 173,511

**總權益**

13,674,177 12,975,152

**負債****非流動負債**

長期借款	7,993,316	7,402,702
長期應付款	9,636	9,636
遞延所得稅負債	1,352,334	1,208,661
遞延收益	2,550	2,550

9,357,836 8,623,549

**流動負債**

應付賬款及其他應付款	7	5,540,503	5,763,010
當期所得稅負債		300,922	363,796
一年內到期的長期借款		1,714,000	1,969,146
短期借款		700,000	880,000

8,255,425 8,975,952

**總負債**

17,613,261 17,599,501

**總權益及負債**

31,287,438 30,574,653

**流動資產淨值**

10,212,043 9,207,854

**總資產減流動負債**

23,032,013 21,598,701

## 1. 會計政策和編製基準

截至二零一一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二零一零年十二月三十一日止年度的財務報告一併閱讀。該財務報表是根據香港財務報告準則編製的。

以下新訂和已修改的準則必須在二零一一年一月一日開始的財務年度首次採用。

香港會計準則34(修改)「中期財務報告」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。此修改強調香港會計準則34中的現有披露原則，並進一步就如何應用此等原則提供指引。更強調有關重大事件和交易的披露原則。額外披露涵蓋公允價值計量變動的披露(如重大)，以及需要更新自最近期年報以來的相關資料。會計政策的變動導致額外披露。

## 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。

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。於截至二零一一年六月三十日及二零一零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>二零一一年</b>	<b>二零一零年</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
收入		
發展物業	<b>1,424,099</b>	1,183,297
商業物業	<b>208,375</b>	195,600
投資物業和酒店	<b>781,573</b>	612,690
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,414,047</b>	1,991,587
所有其他分部	<b>56,037</b>	47,667
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,470,084</b>	2,039,254
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	未經審核	所有	集團合計 人民幣千元
			投資物業和 酒店 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
截至二零一一年 六月三十日止 六個月期間					
分部收入總額	1,429,280	208,375	788,563	79,022	2,505,240
分部間收入	(5,181)	—	(6,990)	(22,985)	(35,156)
收入 (來自外部客戶)	1,424,099	208,375	781,573	56,037	2,470,084
除所得稅前利潤	425,389	27,144	187,728	(1,609)	638,652
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
分部間收入	—	—	(10,414)	(27,671)	(38,085)
收入 (來自外部客戶)	1,183,297	195,600	612,690	47,667	2,039,254
除所得稅前利潤	348,355	23,255	79,944	133	451,687



業務分部	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	未經審核		集團合計 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	

於二零一一年  
六月三十日

分部總資產	16,417,100	597,164	6,955,031	77,831	24,047,126
分部總資產包括：					
新增非流動資產					
（不含遞延 所得稅資產）	1,036	371	5,123	835	7,365

於二零一零年  
十二月三十一日

分部總資產	16,085,555	631,620	7,119,116	84,693	23,920,984
分部總資產包括：					
共同控制實體	—	6,592	—	—	6,592
新增非流動資產					
（不含遞延 所得稅資產）	727	6,618	205,746	783	213,874

分部除所得稅前利潤調節如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>分部除所得稅前利潤</b>	<b>638,652</b>	451,687
總部費用	(29,691)	(22,556)
總部財務成本	(161,911)	(165,020)
總部財務收入	13,809	12,640
投資物業公允值收益	487,400	381,861
沖回投資物業折舊	85,503	83,818
土地增值稅	91,417	70,709
其他	1,791	1,791
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>1,126,970</b>	814,930

分部資產與總資產調節如下：

	於二零一一年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
<b>分部資產合計</b>	<b>24,047,126</b>	23,920,984
遞延所得稅資產	57,663	48,481
總部存款	1,773,311	1,770,544
投資物業累計公允值收益	4,528,473	4,041,073
沖回投資物業累計折舊	901,487	815,984
其他	(20,622)	(22,413)
	<u>31,287,438</u>	<u>30,574,653</u>
<b>資產負債表列示之總資產</b>	<b>31,287,438</b>	30,574,653

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一一年及二零一零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。

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，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，截至二零一一年及二零一零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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
投資物業公允值損益		
—公允值收益	487,400	381,861
計提應收款項呆賬準備	(229)	(9)
出售物業、廠房及設備之虧損	(310)	(29)
	<u>166,061</u>	<u>371,823</u>

#### 4. 所得稅費用

本集團於截至二零一一年及二零一零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。於二零一一年及二零一零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	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	130,251	81,195
— 中國土地增值稅	91,417	70,709
遞延所得稅	134,491	108,456
	<u>356,159</u>	<u>260,360</u>

#### 5. 股息

與二零一零年十二月三十一日止期間有關的股息人民幣67,340,000元於二零一一年六月召開的股東大會上批准並於二零一一年七月派發(與二零零九年十二月三十一日止期間有關的股息：人民幣101,011,000元)。

董事會決議不派發截至二零一一年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月期間：無)。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團未向公司權益持有人及非控制性權益派發股息(截至二零一零年六月三十日止六個月期間：人民幣163,600,000元)。

## 6. 應收賬款及其他應收款項

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，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。於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零一零年 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	21,659	83,701
31天到120天	3,880	1,665
121天到365天	92,809	4,979
365天以上	8,033	7,535
	<u>126,381</u>	<u>97,880</u>

## 7. 應付賬款及其他應付款項

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，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：

	於二零一一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零一零年 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	326,504	876,666
181天至365天	397,905	35,570
365天以上	161,778	136,070
	<u>886,187</u>	<u>1,048,306</u>

## 簡明合併中期財務資料調節表

本集團已按照由中國財政部頒佈的中國會計準則編製一份截至二零一一年六月三十日止六個月期間之合併中期財務報表。根據中國會計準則與由香港會計師公會公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	
	二零一一年 未經審核 人民幣千元	二零一零年 未經審核 人民幣千元	於二零一一年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
按中國會計準則	<u>325,565</u>	<u>137,216</u>	<u>9,433,877</u>	<u>9,175,656</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	64,123	62,864	676,111	611,988
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	365,551	286,396	3,396,355	3,030,804
3. 1997年企業改制資產評估 產生的差異	<u>1,343</u>	<u>1,343</u>	<u>(15,464)</u>	<u>(16,807)</u>
按香港財務報告準則	<u><u>756,582</u></u>	<u><u>487,819</u></u>	<u><u>13,490,879</u></u>	<u><u>12,801,641</u></u>

## 二零一一年中期股息

董事會決議不派發截至二零一一年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零一零年六月三十日止六個月期間：無）。

# 2011年H股半年報之管理層討論與分析

## 一. 經營環境

2011年上半年，面對複雜多變的國際形勢和國內經濟運行中物價水平快速上漲等問題，國家在「加快經濟結構調整和轉變發展方式」的目標指引下，堅持實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，不斷加強宏觀調控的靈活性和針對性，上半年GDP增速達到9.6%。

### 1. 發展物業

2011年上半年，在國家及有關部門不斷加大保障房建設力度和限購、限貸日趨嚴厲的政策壓力下，房地產市場逐步回調並趨於降溫，銷售面積增幅開始回落，交易價格出現鬆動。2011年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積為39,805萬平方米，同比上漲12.1%，增幅小幅回落0.6個百分點；商品住宅平均銷售價格為人民幣5,190元／平方米，雖然較2010年同期上漲9%，但較1-3月的平均銷售價格人民幣5,431元／平方米下降4.4%，房價出現鬆動跡象。

北京房地產市場在國家嚴厲的宏觀調控和「京十五條」等地方細則的疊加影響下，市場下行預期不斷加強，成交量繼續大幅萎縮，成交價格小幅波動。根據統計數據，2011年上半年北京市商品住宅銷售面積、銷售金額和平均售價分別為389萬平方米、人民幣720億元和人民幣18,495元／平方米，較2010年同期分別下降19.8%、22.6%和3.5%。從供銷關係看，上半年商品住宅（不含保障性住房）新增批准預售面積和銷售面積分別為339萬平方米和354萬平方米，同比分別下降18.3%和26.5%，供銷比為0.96:1。主要統計指標，尤其是供需指標的快速下降，進一步加大了未來北京房地產市場走勢的不確定性。

相比於北京成交水平的繼續快速下滑，長沙房地產市場在剛性需求及一線城市擠出效應帶動下，成交量仍保持小幅增長。2011年上半年商品住宅成交744萬平方米，同比增長10.1%。房價在供求關係的作用下持續上升，商品住宅成交均價達到人民幣5,317元／平方米，較2010年同期大幅上漲32.9%，市場整體運行情況仍保持健康。此外，眾多知名房地產企業在長沙的加速佈局、沿江及高端樓盤的批量入市，也進一步提高了長沙房地產市場整體發展水平。

## 2. 投資物業(含酒店)

受益於宏觀經濟的快速增長和外部環境的不斷好轉，北京投資物業(含酒店)市場的需求持續增長，並呈現出加速回升的態勢。其中，寫字樓市場在內、外資強勁需求的帶動下，空置率快速下降，平均租金水平已接近歷史高點；高星級酒店市場新增供應放緩，隨著需求的快速恢復，供需矛盾趨於緩解，平均房價和出租率繼續回升；公寓市場受新增供應放緩和跨國公司需求快速增長的雙重影響，房價和出租率增幅較大，市場保持活躍態勢；會展市場在北京建設世界城市的背景下，得益於會議、展覽、培訓等需求的穩定增長，市場持續提升，對相關行業的拉動作用愈發明顯。

## 3. 商業物業

經歷了金融危機的低谷後，2011年北京商業市場將再次迎來開業高峰，上半年已有4個共計16萬平方米的新項目開業，下半年預計還將有13個共計74萬平方米的新項目進入市場。隨著北京商業物業市場繼續穩步回升和國內外零售品牌不斷加大擴張力度，雖然新項目開業率較之前已有較大提升，但由於短期內商業物業總體供過於求的市場形勢並未根本改變，供需矛盾導致新增商業項目在招商和初期經營階段仍然面臨較大困難。

## 二. 報告期經營情況回顧

面對嚴厲的宏觀調控和日益激烈的市場競爭，公司不斷提高新形勢下對市場的預判能力和機遇的把握能力，在現有項目扎實推進和加速現房銷售的同時，積極深化「會展聯銷」的營銷策略，着力強化會展業對其他業態的帶動作用，增量資產快速爬坡並取得良好經營成果，公司整體利潤水平顯著回升。2011年上半年公司實現營業收入人民幣247,008.4萬元，同比上升21.1%。受房地產開發、結算週期和新項目快速爬坡影響，除稅前利潤、權益持有人應佔利潤分別為人民幣112,697.0萬元和人民幣75,658.2萬元，較2010年同期分別上升38.3%和55.1%。其中，由於母公司項目在房地產開發結算收入中所佔比重較高，因此報告期內公司主營業務核心經營業績同比大幅上漲94.1%，達到人民幣39,103.1萬元；投資物業公平值變動稅後收益為人民幣36,555.1萬元，同比上升27.6%。每股溢利為人民幣0.2247元，較2010年同期上升55.1%。此外，報告期內，公司不斷提高專業化能力，提高管理水平，採取積極的措施控制費用，厲行節約成本，努力壓縮可控費用，實現公司既定目標，使公司持續穩定健康發展。

## 1. 發展物業

公司以市場為導向、以客戶需求為核心，根據項目特點採取有針對性的營銷策略，不斷加大定向推介力度，成功運作了奧運媒體村北區7號樓的現房整體銷售，成交金額達人民幣54,176萬元，帶動了發展物業乃至公司整體的業績提升。此外，公司長河玉墅及碧海方舟兩個低密度項目二期工程的規劃調整和方案審批已取得實質進展，截至目前，碧海方舟6月獲得了施工許可證，並已於7月開工建設；長河玉墅也成功取得了規劃意見的覆函，施工前期準備工作有序開展，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。

在北京項目順利運作的同時，公司加速推進長沙北辰三角洲的工程施工和區域內市政道路建設。D3區(首開區一期)住宅完成二次結構、外窗框安裝和外保溫施工，並已進入外牆塗料施工和室內機電設備安裝階段，E5區(首開區二期)住宅主體結構施工目前已全面封頂，A1、D1區(80萬平方米沿江商業公建和住宅組團)經過對方案設計的不斷優化和深化，已全面進入基礎結構施工階段，其中，A1區甲級寫字樓通過低碳環保的建築設計和大量節能材料的選用，目前正在申報美國綠色建築委員會的綠色建築評估體系認證。在市政設施建設方面，區域內委託代建的11條市政道路，一期已完成工程總量的85%，二期完成工程總量的50%，待年內全部完工後，項目區域價值將得到進一步提升。

作為長沙乃至長株潭城市圈區位最優、景觀最佳、配套最全的城市綜合體之一，北辰三角洲自2010年10月一經面世便受到市場追捧，並持續熱銷。2011年5月28日，E5區住宅開始推向市場，在首批推出的388套房源中，迅速簽約345套，簽約率達到90%，不僅成功延續了一期的熱銷態勢，更憑藉優異的銷售業績，使項目成為宏觀調控下長沙房地產市場中的佼佼者。截至報告期末，北辰三角洲累計實現簽約面積22.4萬平方米，簽訂合同金額人民幣174,069.5萬元，其中D3區簽約面積18.6萬平方米，合同金額人民幣145,283.1萬元，銷售率達到90.5%，E5區簽約面積3.7萬平方米，合同金額人民幣28,786.4萬元。

報告期內，受房地產開發和結算週期影響，公司發展物業實現營業收入和除稅前利潤分別為人民幣142,409.9萬元和人民幣42,538.9萬元，同比上升20.4%和22.1%。2011年上半年，發展物業實現開復工面積151萬平方米，受可售面積增加的影響，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣143,673萬元和12.8萬平方米，市場佔有率保持穩定。



## 2. 投資物業(含酒店)

公司充分利用存量和新增物業均集中處於亞奧核心區的地緣優勢，通過不斷提升市場預判能力、營銷推廣能力和專業經營能力，充分發揮會展場館和寫字樓兩大支柱產品的綜合優勢，緊抓北京投資物業(含酒店)市場持續向好的外部機遇，存量項目經營穩步提升，新增項目快速爬坡，利潤水平快速上升，經營亦呈現諸多亮點。2011年上半年，公司投資物業(含酒店)實現主營業務收入人民幣78,157.3萬元，同比上升27.6%，在不考慮利息費用分攤的情況下，實現除稅前利潤人民幣18,772.8萬元，同比大幅上漲134.8%，其中，北辰時代大廈、北辰世紀中心和國家會議中心等新項目經營效益逐漸顯現，除稅前利潤同比增長人民幣9,774萬元，佔投資物業(含酒店)板塊利潤增長額的90.7%。此外，2011年上半年投資物業公平值變動收益(除稅前)為人民幣48,740萬元，同比上升27.6%，其中主要項目北辰時代大廈、北辰世紀中心和國家會議中心的公平值變動收益(除稅前)分別為人民幣1,900萬元、人民幣37,000萬元和人民幣2,100萬元。

報告期內，國家會議中心以「打開知名度、樹立行業地位」為核心，依靠強力的宣傳推廣和市場開發，在鞏固千人以上大型會議市場份額的基礎上，積極拓展中、小型會議市場，並取得良好效果。2011年上半年共計接待了341個會議項目和33個展覽項目，分別增長63%和18%，不僅行業影響力和知名度迅速大幅提升，更為打造會展業在公司投資物業(含酒店)中的龍頭地位奠定了堅實基礎。北京國際會議中心通過與國家會議中心的差異化定位，發揮會議廳室集中、靈活的特點，以政府市場、培訓市場和醫學類市場中的中小型會議為主要方向，重點加強市場開發力度，並通過會展項目的「二次銷售」挖掘增收潛力，收入和業績均保持了穩定。在「會展聯銷」策略下，隨著會展數量和規模的快速提升，公司成功將增加的需求最大程度留在了投資物業(含酒店)系統內部，並一定程度上提升了酒店和公寓的出租率。

北辰時代大廈和北辰世紀中心作為公司的增量資產之一，隨著經營水平的快速攀升，不僅實現了高起點經營的既定目標，更使寫字樓業態成為投資物業(含酒店)板塊，乃至公司主營業務核心經營業績最重要的利潤增長點。其中，北辰時代大廈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，租金在保持與CBD同質寫字樓同等價格水平的基礎上，平均出租率迅速由2010年的73%提升至2011年上半年的88%。北辰世紀中心以北京市寫字樓需求強勁增長為契機，不僅實現了價格、出租率的大幅攀升和利潤水平的快速上升，更成功引入大量有影響力的內資和跨國企業入駐。

### 3. 商業物業

面對北京北部地區日趨激烈的市場競爭，商業物業通過深入研究目標顧客的消費特徵，不斷加快經營品牌、品類的調整和出租商鋪的專賣店置換，進一步滿足了商圈內的顧客需求，銷售額和客單價穩步增長。此外，隨著商業物業新增項目全面投入運營，公司憑藉多項目的聯合營銷推廣優勢，提高了北辰商業在亞北地區的品牌形象和影響力。

報告期內，公司商業物業實現營業收入人民幣20,837.5萬元，同比上升6.5%。儘管新項目仍處於經營培育期，但受益於存量項目北辰購物中心亞運村店經營持續提升，2011年上半年商業物業實現除稅前利潤人民幣2,714.4萬元，同比增長16.7%。

### 三. 2011年下半年經營環境展望

針對當前經濟運行中還存在的結構性矛盾突出和物價仍有上行壓力等問題，國家將以「穩增長、調結構和控物價」為核心目標，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，並根據形勢變化，不斷加強和改善宏觀調控，着力提高政策的針對性、靈活性、前瞻性，通過流動性管理、通脹預期管理和加快經濟結構調整，全力穩定物價總水平，確保國民經濟持續平穩健康發展。

就發展物業而言，在經歷了2010年的深度宏觀調控後，2011年繼續出台的限購、限貸等更加嚴厲的調控政策，預示著在房地產價格未見明顯鬆動之前，針對房地產市場的宏觀調控不僅仍將持續，而且會更加深入。在2011年上半年國民經濟繼續保持平穩快速增長的大背景下，6次提高存款準備金率和3次加息，房地產企業不僅要面對流動性收緊造成的融資難度加大和資金成本上升壓力，還要經受限購、限貸下的銷售和資金周轉考驗。隨著房地產市場中商品住宅成交量的快速回落和保障房建設力度的不斷加大，部分城市的房價已出現鬆動跡象，而消費者預期的變化，又進一步導致了市場中觀望情緒日漸濃厚，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，房地產市場中、短期走勢具有較大的不確定性，而房地產項目運作週期較長，其間市場一旦出現大幅波動，將可能對公司穩定運營和房地產銷售帶來風險。

就投資物業(含酒店)和商業物業而言，國民經濟的平穩健康增長和需求的快速回升，市場已呈現出加速回暖態勢。2011年下半年，政府的首要任務就是要在堅持宏觀調控的基本取向不變的前提下，全力穩定物價總水平。在GDP增長和CPI指數未見明顯回落之前，主動性宏觀調控重新放鬆的可能性較小，因此為了削弱加息對經濟增長的負面影響，促進經濟結構調整和產業結構升級，政府勢必會繼續加大對第三產業的支持，進而加速服務市場與消費市場的快速發展。此外，隨著北京市在「十二五」規劃中提出建設「中國特色世界城市」，著力打造「國際活動聚集之都」的目標，將為北京市服務經濟和會展經濟的快速發展帶來巨大歷史機遇。而會展經濟的快速健康發展，也將進一步帶動北京高端住宿、商務和商業需求的持續增加。公司持有並經營大量投資物業(含酒店)和商業物業，市場快速回升和北京加速建設「中國特色世界城市」，都將對公司經營產生積極影響，進一步促進存量項目經營穩步提高，新增項目收益水平快速提升。

#### **四. 2011年下半年管理層應對**

##### **1. 發展物業**

公司將重點提高新形勢下對房地產市場走勢的預判能力，通過不斷提升產品定位能力和營銷策劃能力，全力推進現有項目高品質的開發建設，並根據市場需求的變化，採取靈活的銷售策略，加速商業地產的推盤和現房項目的銷售，著力提升周轉速度。針對當前相對低迷的土地市場，公司還將積極尋找市場機會，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。

北辰三角洲將借助項目入市後的熱烈反應和消費者的高度認同，繼續加大宣傳推廣力度，加速在湖南「3+5城市群」和華南等其他區域的客戶拓展力度，確保項目持續熱銷。此外，隨著A1、D1區80萬平方米沿江商業公建和住宅組團建設的啟動，公司結合項目「以商務商業為引領，以生態居住為主體」的開發理念，在全力推進招商和商業、商務氛圍積澱的同時，積極打造濱江高端商業、商務群的形象，進一步提升北辰三角洲的品牌影響力、產品性價比和綜合競爭優勢。未來，公司將憑藉豐富的「造城」經驗，結合項目規模龐大、配套齊全、環境優美、位置絕佳的競爭優勢，不僅要將北辰三角洲打造成為長沙乃至全國的濱水示範工程，更要努力將其打造成為長沙「一江兩岸，山水洲城」人居理念的城市名片。

2011年下半年，公司預計新開工面積67萬平方米，竣工面積12萬平方米，受可售資源增加的影響，力爭實現銷售16.8萬平方米，簽訂合同金額人民幣24.3億元。

## 2. 投資物業(含酒店)

公司將以北京建設世界城市、打造國際活動聚集之都為契機，充分利用存量和增量項目均集中處於亞奧核心區的地緣優勢，重點加強市場開發和服務創新，著力提高物業的使用效率和經營的邊際效益，確保實現存量項目效益全面提升、新增項目全面盈利的既定目標，並為投資物業(含酒店)和公司主營業務核心經營業績的持續上升奠定堅實基礎。此外，公司還將憑藉持有型物業規模大、業態全、檔次高和聯動性強等特徵，繼續提升專業經營能力和綜合運營能力，積極深化「會展聯銷」的經營模式，培育公司投資物業(含酒店)「以會展帶動其他經營業態共同發展」的核心競爭力。

## 3. 商業物業

2011年下半年，公司商業物業將加快完善品牌、品類和樓層的調整，確保北辰購物中心亞運村店收益水平的持續穩定增長，不斷完善北辰商業多店經營的運行模式和管理架構，全力以赴做好新項目的經營，大力推進招商工作，努力縮短新項目經營爬坡期，並通過多項目聯合營銷推廣，鞏固並提高北辰商業在亞奧核心區的地位及市場份額。

## 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。2011年上半年繼續出台的限購、限貸等更加嚴厲的調控政策，預示著在資產價格未見明顯鬆動之前，針對房地產市場的宏觀調控不僅仍將持續，而且會更加深入。隨著房地產市場中商品住宅成交量的快速回落和保障房建設力度的不斷加大，部分城市的房價已出現鬆動跡象，而消費者預期的變化，又將進一步導致市場中觀望情緒的日漸濃厚，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，而房地產項目運作週期較長，其間市場一旦出現大幅波動，將可能對公司穩定運營和房地產銷售帶來風險。

針對上述發展物業市場風險，公司發展物業將重點提高新形勢下對房地產市場走勢的預判能力，通過不斷提升產品定位能力和營銷策劃能力，全力推進現有項目高品質開發建設和銷售，著力提升周轉速度。此外，為降低國家宏觀調控和地方細則對公司實現銷售計劃的影響，公司將根據市場需求的變化，加速對政策限制相對較小的商業地產銷售（主要包括媒體村2.8萬平方米底商、北辰福第2.3萬平方米臨街商業和北辰香麓2.8萬平方米公建），力爭完成年度銷售計劃。

- ② 公司短期經營風險。在發展物業方面，雖然碧海方舟二期已於7月開工建設，但距離竣工入住還需較長時間，而長河玉墅二期目前還處於規劃報批階段，進而導致公司短期內可供結算的高毛利率產品減少，並對經營業績產生影響。在投資物業方面，新增項目國家會議中心、北辰世紀中心寫字樓等仍處於經營爬坡期，儘管上述新項目在報告期內經營效益開始顯現，不含公平值變動收益的除稅前利潤快速上升，但由於其規模龐大、投資額較高，每年均會產生約人民幣2億元無法資本化的利息費用，因此在現階段，該費用還將對公司經營業績產生一定壓力。此外，2011年2月，有關部門出台了旨在管理和限制國內由財政出資或補貼舉辦國際會議的政策，可能對公司二個會議中心的經營產生一定負面影響。

針對上述公司短期經營風險，對於碧海方舟、長河玉墅低密度項目的二期工程，公司將根據市場形勢的變化，加快碧海方舟的銷售籌備，儘早實現對公司未來業績的支持；長河玉墅將繼續加速推進各項手續報批和施工前期準備，一旦獲得相關許可，力爭儘早開工銷售。對於投資物業（含酒店）新增項目，公司將以開源節流、增收節支為核心，憑藉持有型物業規模大、業態全、檔次高和聯動性強等特徵，繼續提升專業經營能力和綜合運營能力，著力提高使用效率和運營效率，努力縮短經營爬坡期。對於二個會議中心，公司將根據會議、展覽廳室的使用特點，採取更為準確的價格策略和營銷策略，重點加強市場開發力度，積極應對管理和限制在國內舉辦國際會議政策的潛在可能影響，繼續深化「會展聯銷」的運營模式，培育公司投資物業（含酒店）「以會展帶動其他經營業態共同發展」的核心競爭力。

## 財務表現的討論及分析

### 財政資源及流動資金狀況

於二零一一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二零一零年十二月三十一日有5.4%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756,582,000元。

本集團截至二零一一年六月三十日的銀行借款為人民幣7,234,371,000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3,820,371,000元。截至二零一一年六月三十日本集團十年期企業債券期末淨額為人民幣1,488,572,000元，五年期公司債券期末餘額為人民幣1,684,373,000元。報告期末，本集團的資產負債率為56.3%（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18,467,468,000元，而流動負債數額則為人民幣8,255,425,000元。於二零一一年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣2,840,459,000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。於二零一一年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣1,140,836,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣1,328,240,000元）。

## 股本與股東

### 股本

本公司於二零一一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

本公司於二零一一年六月三十日，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」) 附註	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二零一一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

於二零一一年六月三十日，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。於截至二零一一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二零一一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二零一一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

於二零一一年六月三十日，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

截至二零一一年六月三十日止，本公司僱員人數為4,756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公司業績及發展而努力。除上述酬金政策外，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

本公司之二零一一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

經董事長簽署的二零一一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  
二零一一年八月二十九日

於本公告日期，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。