



( 港交所股票代號 : 0588 )  
( 上交所股票代號 : 601588 )



2011 中期  
報告

## 中期報告

截至二零一一年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣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391,031,000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365,551,000元，較去年同期上升27.6%
- 每股收益為人民幣0.2247元，去年同期每股收益為人民幣0.1449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）

# 簡明合併中期資產負債表

	附註	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	7	1,091	1,107
投資物業	7	10,863,000	10,375,600
物業、廠房和設備	7	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
		<u>12,819,970</u>	<u>12,390,847</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	8	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	9	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
		<u>18,467,468</u>	<u>18,183,806</u>
<b>總流動資產</b>		<u>18,467,468</u>	<u>18,183,806</u>
<b>總資產</b>		<u><u>31,287,438</u></u>	<u><u>30,574,653</u></u>
<b>權益</b>			
<b>歸屬於本公司所有者的權益</b>			
股本	10	3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,069,939	4,069,943
留存收益		—	67,340
— 擬派末期股息		—	67,340
— 其他		6,053,920	5,297,338
		<u>13,490,879</u>	<u>12,801,641</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>183,298</u>	<u>173,511</u>
<b>總權益</b>		<u><u>13,674,177</u></u>	<u><u>12,975,152</u></u>

## 簡明合併中期資產負債表

	附註	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>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	12	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
		<u>9,357,836</u>	<u>8,623,549</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	11	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	12	1,714,000	1,969,146
短期借款	12	700,000	880,000
		<u>8,255,425</u>	<u>8,975,952</u>
<b>總負債</b>		<u>17,613,261</u>	<u>17,599,501</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>31,287,438</u>	<u>30,574,653</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>10,212,043</u>	<u>9,207,854</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>23,032,013</u>	<u>21,598,701</u>

第9至26頁的附註為本簡明合併中期財務資料的整體部分。

# 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	6	2,470,084	2,039,254
銷售成本		(1,363,939)	(1,172,147)
<b>毛利</b>		<b>1,106,145</b>	<b>867,107</b>
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	13	487,400	381,861
其他虧損 — 淨額		(519)	(4,219)
<b>經營利潤</b>		<b>1,285,676</b>	<b>975,104</b>
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		(6,592)	(9,621)
<b>除所得稅前利潤</b>	6	<b>1,126,970</b>	<b>814,930</b>
所得稅費用	14	(356,159)	(260,360)
<b>期間利潤</b>		<b>770,811</b>	<b>554,570</b>

第9至26頁的附註為本簡明合併中期財務資料的整體部分。

## 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
<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		14,229	66,751
		<u>770,811</u>	<u>554,570</u>
		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
<b>股息</b>	15	<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 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
期間利潤	770,811	554,570
其他綜合收益	—	—
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	<u>14,229</u>	<u>66,751</u>
	<u>770,811</u>	<u>554,570</u>

第9至26頁的附註為本簡明合併中期財務資料的整體部分。

# 簡明合併中期權益變動表

	未經審核						
	附註	歸屬於本公司權益持有人				非控制性 權益	總權益
		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		
於二零一一年一月一日		3,367,020	4,069,943	5,364,678	12,801,641	173,511	12,975,152
截至二零一一年六月三十日止 期間的總綜合收益		—	—	756,582	756,582	14,229	770,811
<b>與本公司權益持有人的交易</b>							
於截至二零一一年六月三十日期間批准的 二零一零年股息		—	—	(67,340)	(67,340)	—	(67,340)
子公司所有者權益的變動(不改變控制權)		—	(4)	—	(4)	(4,442)	(4,446)
<b>與權益持有人交易總額</b>		—	(4)	(67,340)	(67,344)	(4,442)	(71,786)
於二零一一年六月三十日		3,367,020	4,069,939	6,053,920	13,490,879	183,298	13,674,177
於二零一零年一月一日		3,367,020	4,043,168	4,378,859	11,789,047	278,287	12,067,334
截至二零一零年六月三十日止期間的 總綜合收益		—	—	487,819	487,819	66,751	554,570
<b>與本公司權益持有人的交易</b>							
截至二零一零年六月三十日止期間批准的 二零零九年股息		—	—	(101,011)	(101,011)	(163,633)	(264,644)
收購一附屬公司產生的收益		—	220	—	220	—	220
<b>與權益持有人交易總額</b>		—	220	(101,011)	(100,791)	(163,633)	(264,424)
於二零一零年六月三十日		3,367,020	4,043,388	4,765,667	12,176,075	181,405	12,357,480

第9至26頁的附註為本簡明合併中期財務資料的整體部分。



# 簡明合併中期現金流量表

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

經營活動產生的現金淨額	295,935	106,335
投資活動產生的現金淨額	(126,834)	(207,287)
融資活動產生的現金淨額	151,212	(54,598)
現金及現金等價物淨增加	320,313	(155,550)
於期初之現金及現金等價物	2,520,146	4,567,456
於期末之現金及現金等價物	2,840,459	4,411,906

# 未經審核簡明合併中期財務資料附註

## 1. 公司背景

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，作為一家國有企業名為北京北辰實業集團公司(「北辰集團」)進行重組(「重組」)之一部分。

根據為在香港聯合交易所有限公司主板市場上市而進行的重組，本公司收購主要附屬公司及轄下業務，連同其有關資產及負債。於一九九八年七月二十日，本公司取得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2.4元的價格發行了1,500,000,000股A股，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機板和上海證券交易所上市的公司。

本公司主要業務為在中國進行物業出租、土地及物業開發、物業投資、餐飲業、經營酒店及百貨業。附屬公司之主要業務為在中國進行物業發展、物業管理及投資。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

除另有指明外，本簡明合併中期財務資料以人民幣元為呈列單位。本簡明合併中期財務資料已於二零一一年八月二十九日批准刊發。

本簡明合併中期財務資料未經審核。

## 2. 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。

### 3. 會計政策

編製本簡明合併中期財務資料之會計政策與截至二零一零年十二月三十一日止年度財務報表所採用的會計政策(見有關的年度財務報表)一致,惟以下所述者除外。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率累計。

#### (a) 本集團採納的新訂和已修改準則

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。

#### (b) 於二零一一年生效但與本集團無關的準則、修改和對現有準則的解釋

- 香港會計準則32(修改)「配股的分類」,由二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效。目前不適用於本集團,因為本集團並無任何配股。
- 香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14「最低資金規定的預付款的修改」,由二零一一年一月一日或之後開始的年度起生效。此修改目前與本集團無關,因為本集團並無最低資金規定。
- 香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告19「以權益工具取代金融負債」,由二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效。此修改目前不適用於本集團,因為本集團目前並無以權益工具取代金融負債。
- 國際會計準則理事會以及香港會計師公會在二零一零年五月公佈了第三個對國際財務報告準則/香港財務報告準則(二零一零年)的年度改進計劃,除了香港會計準則34「中期財務報告」的修改(披露見附註3(a)),其他的改進目前均不適用於本集團。所有改進在二零一一年財政年度生效。

## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 3. 會計政策(續)

(c) 下列是已發出但在二零一一年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則、新解釋和對現有準則的修改和解釋，而本集團並無提早採納：

- 香港財務報告準則9「金融工具」
- 香港會計準則12(修改)「遞延稅項：相關資產的收回」
- 香港財務報告準則7(修改)「披露 — 金融資產的轉讓」

### 4. 會計估計

編製中期財務報表要求管理層對影響會計政策的應用和所報告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。

在編製此等簡明合併中期財務報表時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至二零一零年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

### 5. 財務風險管理

#### 5.1. 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括匯率風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。

簡明合併中期財務報表並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，此中期財務報表應與本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年底以來風險管理部或風險管理政策並無任何變動。

## 5. 財務風險管理 (續)

### 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折現的合同現金流量。

	1年以下 人民幣千元	1至2年內 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零一一年六月三十日					
借款(含利息)	3,008,081	721,134	6,324,881	2,792,294	12,846,390
應付賬款及其他應付款項	3,177,338	—	—	—	3,177,338
	<u>6,185,419</u>	<u>721,134</u>	<u>6,324,881</u>	<u>2,792,294</u>	<u>16,023,728</u>
二零一零年十二月三十一日					
借款(含利息)	1,602,650	1,425,983	2,467,187	5,242,027	10,737,847
受償付需求條款限制的 債券(a)	1,839,400	—	—	—	1,839,400
應付賬款及其他應付款項	3,523,168	—	—	—	3,523,168
	<u>6,965,218</u>	<u>1,425,983</u>	<u>2,467,187</u>	<u>5,242,027</u>	<u>16,100,415</u>

(a) 如附註12(a)所述,2011年6月17日，債券持有人未選擇執行回售權利，本公司將於二零一三年七月十八日到期一次兌付本金。

## 6. 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。

## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 6. 分部信息(續)

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：

	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		
發展物業	1,424,099	1,183,297
商業物業	208,375	195,600
投資物業和酒店	781,573	612,690
	<u>2,414,047</u>	<u>1,991,587</u>
所有其他分部	56,037	47,667
	<u>2,470,084</u>	<u>2,039,254</u>

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。

## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 6. 分部信息 (續)

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 投資物業 和酒店 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
<b>截至二零一一年六月三十日 止六個月期間</b>					
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
<b>截至二零一零年六月三十日 止六個月期間</b>					
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
<b>於二零一一年六月三十日</b>					
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
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>					
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

## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 6. 分部信息 (續)

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>	<b>451,687</b>
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(附註13)	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>	<b>814,930</b>

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>	<b>23,920,984</b>
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)
<b>資產負債表列示之總資產</b>	<b>31,287,438</b>	<b>30,574,653</b>

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。



## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 7. 土地使用權、物業、廠房和設備及投資物業

	土地使用權 人民幣千元	未經審核 物業、廠房和設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
<b>截至二零一一年六月三十日</b>			
<b>止六個月期間</b>			
二零一一年一月一日期初賬面淨值	1,107	1,959,067	10,375,600
公允值收益(附註13)	—	—	487,400
增加	—	7,365	—
處置	—	(350)	—
攤銷/折舊	(16)	(67,866)	—
	<u>1,091</u>	<u>1,898,216</u>	<u>10,863,000</u>
二零一零年六月三十日期末賬面淨值	<u>1,091</u>	<u>1,898,216</u>	<u>10,863,000</u>
<b>截至二零一零年六月三十日</b>			
<b>止六個月期間</b>			
二零一零年一月一日期初賬面淨值	1,139	2,057,769	9,259,500
公允值收益(附註13)	—	—	381,861
增加	—	119,535	94,339
處置	—	(1,269)	—
攤銷/折舊	(16)	(66,150)	—
	<u>1,123</u>	<u>2,109,885</u>	<u>9,735,700</u>
二零一零年六月三十日期末賬面淨值	<u>1,123</u>	<u>2,109,885</u>	<u>9,735,700</u>

投資物業於二零一一年六月三十日經獨立、有專業資格的估值師漢華評值有限公司重新估值。估值透過將來自現有租約的淨租金收入(已計及物業潛在的複歸收入撥備)撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。

### 8. 開發中物業

	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
土地使用權	8,230,820	8,188,787
開發成本及資本化支出	2,129,855	1,817,170
利息支出资本化金額	1,027,259	859,938
	<u>11,387,934</u>	<u>10,865,895</u>

## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 9. 應收賬款及其他應收款項

	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
應收賬款	126,381	97,880
減：呆賬準備	(3,847)	(3,873)
應收賬款 — 淨額	122,534	94,007
其他應收款	79,269	81,570
減：呆賬準備	(15,609)	(15,609)
其他應收款 — 淨額	63,660	65,961
預付稅款	248,760	235,964
其他預付款項	252,579	79,955
	<u>687,533</u>	<u>475,887</u>

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 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
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>

## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 10. 股本

	未經審核 註冊、發行及繳足股本				
	股份數額 (千股)	有限售條件 的流通股	無限售條件的流通股		合計 人民幣千元
		國有法人 持有股 人民幣千元	境內上市 股(A股) 人民幣千元	境外上市外資 股(H股) 人民幣千元	
於二零一一年一月一日	3,367,020	150,000	2,510,000	707,020	3,367,020
於二零一一年六月三十日	3,367,020	150,000	2,510,000	707,020	3,367,020
於二零一零年一月一日	3,367,020	150,000	2,510,000	707,020	3,367,020
於二零一零年六月三十日	3,367,020	150,000	2,510,000	707,020	3,367,020

流通股、A股和H股在所有方面享有同等權益。

### 11. 應付賬款及其他應付款項

	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
應付賬款	886,187	1,048,306
預收賬款	2,303,371	2,151,965
應付本公司股東股息	67,340	—
應付一附屬公司少數股東股息	1,162	1,162
應計工程款	348,840	774,033
應計開發中物業成本	949,880	1,001,252
應付北辰集團(附註19)	12,292	5,163
預提利息	151,521	112,179
其他應付款	819,910	668,950
	<u>5,540,503</u>	<u>5,763,010</u>

## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 11. 應付賬款及其他應付款項(續)

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 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
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>

### 12. 借款

	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>非流動</b>		
長期借款		
— 抵押借款	4,534,371	4,603,159
— 無抵押借款	2,000,000	1,600,000
— 10年期債券	1,488,572	1,487,543
— 5年期債券(附註a)	1,684,373	1,681,146
	<u>9,707,316</u>	<u>9,371,848</u>
減：一年內到期的長期借款	<u>(1,714,000)</u>	<u>(1,969,146)</u>
	<u>7,993,316</u>	<u>7,402,702</u>
<b>流動</b>		
短期借款		
— 無抵押借款	700,000	880,000
— 一年內到期的長期借款	1,714,000	1,969,146
	<u>2,414,000</u>	<u>2,849,146</u>
借款合計	<u>10,407,316</u>	<u>10,251,848</u>

## 12. 借款(續)

- (a) 本公司於二零零八年七月十八日發行總額為人民幣1,700,000,000元五年期公司債券(「5年期債券」)，扣除發行費人民幣32,490,000元後，共得資金人民幣1,667,510,000元。所得資金中人民幣800,000,000元將被用於償還現有銀行借款，剩餘資金將被用於補充本集團一般運營資本。本債券固定票面年利率為8.2%，每年付息一次，本金將於二零一三年七月十八日支付。債券持有人有權於二零一一年七月十八日按照債券賬面價值將其持有的全部或部分債券回售給本公司，回售申報日為二零一一年六月十七日。根據中國證券登記結算公司上海分公司的統計結果，債券持有人未行使回售權利，本公司將於二零一三年七月十八日到期一次兌付本金。

借款變動分析如下：

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月期間 未經審核 人民幣千元
於二零一一年一月一日餘額	10,251,848
新增借款	825,212
償還借款	(674,000)
債券發行費用攤銷	4,256
<b>於二零一一年六月三十日餘額</b>	<b>10,407,316</b>
	截至二零一零年 六月三十日 止六個月期間 未經審核 人民幣千元
於二零一零年一月一日餘額	10,330,510
新增借款	1,495,010
償還借款	(1,400,000)
債券發行費用攤銷	3,956
<b>於二零一零年六月三十日餘額</b>	<b>10,429,476</b>

截至二零一一年六月三十日止六個月期間利息費用為人民幣329,232,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月期間：人民幣325,430,000元)。

## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 12. 借款(續)

本集團未使用之借款如下：

	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
浮動利率：		
— 一年以內到期	200,000	—
— 兩年至五年內到期	641,629	1,366,840
	<u>841,629</u>	<u>1,366,840</u>

這些未使用之借款被安排用於在建項目支出。

### 13. 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(附註7)	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	<u>(310)</u>	<u>(29)</u>

本集團本期無沒有確定使用年期之非金融資產。

須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。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無計提或沖回減值準備。

於二零一一年六月三十日對金融資產進行減值檢討，並計提應收款項呆帳準備人民幣229,000元。

於二零一一年六月三十日無撇減存貨(二零一零年十二月三十一日：無)。

## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 14. 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 人民幣千元	二零一零年 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>

### 15. 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）。

### 16. 資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團以公允價值為人民幣10,805,000,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣10,320,000,000元）的投資物業、賬面淨值為人民幣1,071,693,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣1,089,291,000元）的物業、廠房和設備、賬面淨值為人民幣1,348,432,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣1,348,432,000元）的開發中物業和賬面淨值為人民幣1,066,581,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣1,272,792,000元）的已完工待出售物業作為抵押，取得長期銀行借款人民幣4,534,371,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣4,603,160,000元）。

## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 17. 財務擔保合同

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。於二零一一年六月三十日，未清償的擔保金額為人民幣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）。

上述擔保將於下列情況下終止：(i)發出房地產所有權證，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買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證。

### 18. 承擔

(a) 投資物業及物業、廠房及設備之發展成本的資本承擔分析如下：

	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
投資物業及物業、廠房及設備 已批准但未定約	92,744	188,078

(b) 開發中物業及土地使用權之發展成本的承擔分析如下：

	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
開發中物業		
已定約但未撥備	2,144,033	1,764,695
已批准但未定約	1,042,135	1,039,108
土地使用權		
已定約但未撥備	2,864,928	2,906,946
	6,051,096	5,710,749



## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 18. 承擔(續)

- (c) 於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來應收及應付之最低租賃款總額分析如下：

	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
投資物業應收租金		
第一年內	389,644	256,931
第二至第五年內	519,018	473,202
五年後	631,137	726,128
	<u>1,539,799</u>	<u>1,456,261</u>
土地使用權及房屋應付租金		
第一年內	15,429	15,429
第二至第五年內	57,621	58,207
五年後	306,571	313,700
	<u>379,621</u>	<u>387,336</u>

### 19. 關聯方交易

本集團受北辰集團所控制，北辰集團持有公司34.5%的股權，其餘65.5%的股權為公眾股。

北辰集團是受中國政府控制的國有企業。截至二零一一年及二零一零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的重大交易主要包括本集團的大部分銀行貸款，以及本集團的部分貨物及服務採購。這些交易的價格及條款均按照市場公允價值設定。

為了充分披露關聯方交易，本集團設置了適當的程序，通過了解客戶及供貨商的股權結構，來協助判斷其是否為國有企業。但是很多國有企業擁有多層次的公司架構，並且股權結構隨著公司轉讓和私有化進程在不斷變更。由於本集團對其他企業的僱員、關鍵管理人員及近親、及其他關聯方的零售業務了解並不深入，要完全追蹤並揭示所有這樣的交易是不可行的。但是，本集團管理層確信所有關於關聯方交易的具有重大意義的信息都得到了披露。

## 未經審核簡明合併中期財務資料附註

### 19. 關聯方交易(續)

除了在簡明合併中期財務數據中其他地方披露的關聯方信息，以下是本期內本集團和關聯方之間在正常經營活動中產生的重大關聯方交易匯總，及其產生的相應關聯方期末餘額：

#### (i) 本公司提供予北辰集團和共同控制實體的主要服務項目：

	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
租賃		
— 北辰集團	1,493	1,458
— 共同控制實體	16,105	16,234
	<u>17,598</u>	<u>17,692</u>
電力和電話		
— 北辰集團	71	79

#### (ii) 採購商品、接受服務

	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
北辰集團		
— 土地經營租賃支付	7,130	6,732
— 接受房屋租賃	450	450
	<u>7,580</u>	<u>7,182</u>

採購及接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

19. 關聯方交易(續)

(iii) 銷售／採購商品／服務的應收／應付款項餘額

	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
應收和其他應收關聯方款項 — 北辰集團	5,141	5,141
應付和其他應付關聯方款項 — 北辰集團	12,292	5,163

應收應付款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零一一年六月三十日，本集團對此類應收款項計提的呆賬準備為人民幣零元(二零一零年十二月三十一日：無)，計入截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月期間利益表的呆賬準備為人民幣零元。

(iv) 主要管理者的報酬

	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
薪金及其他短期僱員福利	2,054	2,050
離職後福利	257	203
	2,311	2,253

(v) 接受財務擔保

根據北辰集團與中行奧運支行(「中國銀行」)簽訂的協議，北辰集團將就中行奧運支行給本公司10年期債券的擔保向中行奧運支行提供連帶責任反擔保。

根據與北辰集團簽定的協議，北辰集團以人民幣8,500,000元向本公司5年期債券提供無條件全額連帶責任保證擔保，相關專項已於二零零八年支付完畢。

# 補充信息

## 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>



國家會議中心綜合物業群實景

## 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。

## 經營回顧



### 一. 經營環境(續)

#### 1. 發展物業(續)

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。

北辰三角洲施工現場鳥瞰實景



### 一. 經營環境(續)

#### 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。

## 經營回顧



## 二. 報告期經營情況回顧(續)

### 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。



## 二. 報告期經營情況回顧(續)

### 1. 發展物業(續)

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。

## 經營回顧

### 二. 報告期經營情況回顧(續)

#### 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。

## 二. 報告期經營情況回顧(續)

### 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。

## 經營回顧

### 三. 2011年下半年經營環境展望(續)

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。

### 四. 2011年下半年管理層應對(續)

#### 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。

## 經營回顧

### 五. 公司發展面臨的問題和風險分析(續)

#### 1. 發展物業市場風險(續)

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%

## 財務表現的討論及分析

### 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及本公司之二零一一年中期報告。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。

### 變更監事

陳援朝先生於二零一一年六月一日辭任由股東代表出任的監事及李吉恕先生於二零一一年六月一日獲選為由股東代表出任的監事。

### 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。

## 財務表現的討論及分析

### 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

# 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 滙欣大廈A座707
公司法定代表人：	賀江川
公司秘書：	郭川 李嘉士
信息披露負責人：	郭川
公司信息披露諮詢單位：	董事會秘書處

## 公司信息諮詢

地址：	中國北京市朝陽區 北辰東路8號滙欣大廈A座 707室
郵編：	100101
電話：	86 (10) 6499 1277
傳真：	86 (10) 6499 1352
網址：	<a href="http://www.beijingns.com.cn">www.beijingns.com.cn</a>

## 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
組織機構代碼：	63379193-0
稅務登記號：	110105633791930

## 公司資料

### 核數師

境內核數師：	普華永道中天會計師事務所有限公司
地址：	中國上海市盧灣區湖濱路202號企業天地2號樓 普華永道中心11樓
郵編：	200021
電話：	86 (21) 2323 8888
傳真：	86 (21) 2323 8800
國際核數師：	羅兵咸永道會計師事務所
地址：	香港中環太子大廈22樓
電話：	(852) 2289 8888
傳真：	(852) 2810 9888

### 法律顧問

境內律師：	北京市大成律師事務所
地址：	中國北京市東城區 東直門南大街3號 國華投資大廈12-15層
郵編：	100007
電話：	86 (10) 5813 7799
傳真：	86 (10) 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

### 香港股份過戶登記處

香港證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

### 股份代號

H股： 0588  
A股： 601588