



2012 中期報告



(港交所股票代號: 0588) (上交所股票代號: 601588)

中期報告

截至二零一二年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣2,674,901,000元，比去年同期上升8.29%
- 經營利潤為人民幣857,759,000元，比去年同期下降33.28%
- 本公司權益持有人應佔利潤為人民幣494,382,000元，比去年同期下降34.66%，其中主營業務核心經營業績為人民幣363,734,000元，同比下降6.98%，投資物業公允值變動稅後收益為人民幣130,648,000元，較去年同期下降64.26%
- 每股收益為人民幣0.1468元，去年同期每股收益為人民幣0.2247元
- 董事會決議不派發截至二零一二年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零一一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 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	1,059	1,075
投資物業	7	11,152,100	11,142,400
物業、廠房和設備	7	2,209,501	1,848,726
共同控制實體		—	—
遞延所得稅資產		26,884	49,623
		<u>13,389,544</u>	<u>13,041,824</u>
流動資產			
開發中物業	8	14,657,993	14,461,894
待出售已落成物業		2,827,539	3,297,804
其他存貨		106,586	122,560
應收賬款及其他應收款項	9	536,923	531,575
受限制銀行存款		70,915	79,285
現金及現金等價物		2,855,720	2,808,106
		<u>21,055,676</u>	<u>21,301,224</u>
總資產		<u><u>34,445,220</u></u>	<u><u>34,343,048</u></u>
權益			
歸屬於本公司權益持有人的權益			
股本	10	3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,160,622	4,160,622
留存收益		—	101,011
— 擬派末期股息		—	—
— 其他		6,815,206	6,320,824
		<u>14,342,848</u>	<u>13,949,477</u>
非控制性權益		<u>109,904</u>	<u>110,478</u>
總權益		<u><u>14,452,752</u></u>	<u><u>14,059,955</u></u>

簡明合併中期資產負債表

	附註	未經審核 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	12	9,776,403	9,033,793
長期應付款		8,666	8,666
遞延所得稅負債		1,524,919	1,457,452
遞延收益		2,550	2,550
		<u>11,312,538</u>	<u>10,502,461</u>
流動負債			
應付帳款及其他應付款	11	6,433,136	7,218,885
當期所得稅負債		284,044	282,747
一年內到期的長期借款	12	362,750	1,579,000
短期借款	12	1,600,000	700,000
		<u>8,679,930</u>	<u>9,780,632</u>
總負債		<u>19,992,468</u>	<u>20,283,093</u>
總權益及負債		<u>34,445,220</u>	<u>34,343,048</u>
流動資產淨值		<u>12,375,746</u>	<u>11,520,592</u>
總資產減流動負債		<u>25,765,290</u>	<u>24,562,416</u>

第8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	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收入	6	2,674,901	2,470,084
銷售成本		(1,645,780)	(1,363,939)
毛利		1,029,121	1,106,145
銷售及推廣費用		(93,937)	(83,233)
管理費用		(244,350)	(224,117)
投資物業公允值收益	13	174,197	487,400
其他虧損 — 淨額		(7,272)	(519)
經營利潤		857,759	1,285,676
融資收益		8,309	15,721
融資成本		(178,708)	(167,835)
融資成本費用 — 淨額		(170,399)	(152,114)
共同控制實體應佔稅後損失		—	(6,592)
除所得稅前利潤	6	687,360	1,126,970
所得稅費用	14	(193,552)	(356,159)
期間利潤		493,808	770,811
利潤歸屬於：			
— 本公司權益持有人		494,382	756,582
— 非控制性權益		(574)	14,229
		493,808	770,811
		人民幣分／每股	人民幣分／每股
歸屬於本公司權益持有人每股收益			
— 基本和稀釋		14.68	22.47
股息	15	—	—

第8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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
期間利潤	493,808	770,811
其他綜合收益	—	—
期間總綜合收益	<u>493,808</u>	<u>770,811</u>
歸屬於：		
— 本公司權益持有人	494,382	756,582
— 非控制性權益	<u>(574)</u>	<u>14,229</u>
	<u>493,808</u>	<u>770,811</u>

第8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						
	歸屬於本公司權益持有人				非控制性 權益	總權益	
	附註	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
於二零一二年一月一日		3,367,020	4,160,622	6,421,835	13,949,477	110,478	14,059,955
截至二零一二年六月三十日止 期間的總綜合收益		—	—	494,382	494,382	(574)	493,808
與本公司權益持有人的交易 於截至二零一二年六月三十日 期間批准的二零一一年股息		—	—	(101,011)	(101,011)	—	(101,011)
與權益持有人交易總額		—	—	(101,011)	(101,011)	—	(101,011)
於二零一二年六月三十日		3,367,020	4,160,622	6,815,206	14,342,848	109,904	14,452,752
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
與本公司權益持有人的交易 截至二零一一年六月三十日止 期間批准的二零一零年股息		—	—	(67,340)	(67,340)	—	(67,340)
自非控制性權益持有人購買子公司額外股權		—	(4)	—	(4)	(4,442)	(4,446)
與權益持有人交易總額		—	(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

第8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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動(使用)/產生的現金淨額	(353,050)	295,935
投資活動使用的現金淨額	(21,116)	(126,834)
融資活動產生的現金淨額	421,780	151,212
現金及現金等價物淨增加	47,614	320,313
於期初之現金及現金等價物	2,808,106	2,520,146
於期末之現金及現金等價物	2,855,720	2,840,459

第8至26頁的附註為本簡明合併中期財務資料的整體部分。

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(「聯交所」)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，本公司成為同時在聯交所主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二零一二年八月八日批准刊發。

本簡明合併中期財務資料未經審核。

2. 編製基準

截至二零一二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(「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(「香港財務報告準則」)編製的截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務報告一併閱讀。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

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二零一一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。

(a) 會計政策變動

於二零一零年十二月，香港會計師公會修改香港會計準則12「所得稅」，以加入按公允價值計量的投資性房地產產生遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則12規定主體應視乎主體是否預期透過使用或出售收回資產的賬面值，來計量資產的遞延稅項。此修改引入一項可推翻的假設，即按公允價值入賬的投資性房地產可透過出售全數收回。此修改適用於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間追溯應用，並可提早採納。

本集團已於截至二零一二年六月止財政期間追溯採納此項修改。由於本集團持有的投資物業的業務模式是隨時間(而非透過出售)消耗其內的絕大部分經濟利益。就此等投資性房地產，此假設已被推翻而相關遞延稅項不予重計量。因此，此項修改對本集團財務報表無重大影響。

(b) 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

沒有其他在本中期期間首次生效的修改準則或解釋預期會對本集團造成重大影響。

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，與截至二零一一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（包括現金流量利率風險、公允價值利率風險）、信用風險及流動性風險。

中期簡明合併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資訊和披露，此中期財務報表應與本集團截至二零一一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。

5.2. 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
二零一二年六月三十日					
借款(含利息)	2,727,156	4,727,748	4,930,084	1,573,743	13,958,731
應付帳款及 其他應付款項	2,823,994	—	—	—	2,823,994
	<u>5,551,150</u>	<u>4,727,748</u>	<u>4,930,084</u>	<u>1,573,743</u>	<u>16,782,725</u>
二零一一年十二月 三十一日					
借款(含利息)	2,952,937	3,806,099	4,330,948	2,175,672	13,265,656
應付帳款及 其他應付款項	3,424,475	—	—	—	3,424,475
	<u>6,377,412</u>	<u>3,806,099</u>	<u>4,330,948</u>	<u>2,175,672</u>	<u>16,690,131</u>

未經審核簡明合併中期財務資料附註

6. 分部資訊

本公司主要營運決策者為本公司董事會（「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。發展物業為銷售開發產品的分部；商業物業為零售經營超市及購物中心分部；投資物業和酒店為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店的分部。

本集團其他業務主要為物業管理、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允值收益，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資訊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。於截至二零一二年六月三十日及二零一一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	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
發展物業	1,452,438	1,424,099
商業物業	202,837	208,375
投資物業和酒店	960,517	781,573
	<u>2,615,792</u>	<u>2,414,047</u>
所有其他分部	59,109	56,037
	<u>2,674,901</u>	<u>2,470,084</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. 分部資訊(續)

分部間銷售按與非關聯外部客戶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	所有其他分部 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
			投資物業 和酒店 人民幣千元		
截至二零一二年六月三十日止 六個月期間					
分部收入總額	1,452,438	202,837	968,261	83,011	2,706,547
分部間收入	—	—	(7,744)	(23,902)	(31,646)
收入(來自外部客戶)	1,452,438	202,837	960,517	59,109	2,674,901
除所得稅前利潤	275,587	13,507	293,094	478	582,666
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
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	所有其他分部 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
			和酒店 人民幣千元		
於二零一二年六月三十日 (未經審核)					
分部總資產	19,043,507	1,132,020	6,395,204	77,649	26,648,380
分部總資產包括： 新增非流動資產 (不含遞延所得稅資產)	945	1,494	13,089	6,553	22,081
於二零一一年十二月三十一日 (經審核)					
分部總資產	19,026,758	602,766	6,882,555	70,499	26,582,578
分部總資產包括： 新增非流動資產 (不含遞延所得稅資產)	5,121	1,976	33,942	1,667	42,706

未經審核簡明合併中期財務資料附註

6. 分部資訊(續)

分部除所得稅前利潤與本集團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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
分部除所得稅前利潤	582,666	638,652
總部費用	(20,865)	(29,691)
總部融資成本	(172,676)	(161,911)
總部融資收入	1,120	13,809
投資物業公允值收益(附註13)	174,197	487,400
沖回投資物業折舊	93,881	85,503
土地增值稅	27,246	91,417
其他	1,791	1,791
除所得稅前利潤	687,360	1,126,970

分部資產與本集團總資產調節如下：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
	分部資產合計	26,648,380
遞延所得稅資產	26,884	49,623
總部存款	1,670,280	1,881,040
投資物業累計公允值收益	5,039,605	4,865,408
沖回投資物業累計折舊	1,077,113	983,232
其他	(17,042)	(18,833)
資產負債表列示之總資產	34,445,220	34,343,048

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月期間內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。與上一份年度財務報表比較，分部的劃分基準或分部利潤或損失的計量基準均沒有差異。

與上一份年度財務報表披露的金額比較，總資產沒有重大變動。

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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，截至二零一二年及二零一一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
截至二零一二年六月三十日止			
六個月期間			
二零一二年一月一日期初帳面淨值	1,075	1,848,726	11,142,400
公允值收益(附註13)	—	—	174,197
待出售已落成物業轉入	—	620,241	—
增加	—	26,004	—
減少(附註a)	—	(209,129)	(158,960)
處置	—	(303)	(5,537)
攤銷/折舊	(16)	(76,038)	—
二零一二年六月三十日期末帳面淨值	<u>1,059</u>	<u>2,209,501</u>	<u>11,152,100</u>
截至二零一一年六月三十日止			
六個月期間			
二零一一年一月一日期初帳面淨值	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)	—
二零一一年六月三十日期末帳面淨值	<u>1,091</u>	<u>1,898,216</u>	<u>10,863,000</u>

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，部份物業、廠房和設備及投資物業按照最佳估計價值確定其成本；截至二零一二年六月三十日止六個月期間，管理層聘請獨立造價諮詢公司重新計量後確定竣工結算實際成本，並據以調整原暫估價值。

投資物業於二零一二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。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

8. 開發中物業

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
土地使用權	10,372,465	9,871,253
開發成本及資本化支出	2,916,595	3,378,223
利息支出资本化金額	1,368,933	1,212,418
	<u>14,657,993</u>	<u>14,461,894</u>

9. 應收賬款及其他應收款項

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
應收賬款	44,298	36,241
減：呆帳準備	(83)	(628)
應收賬款 — 淨額	44,215	35,613
其他應收款	85,258	69,097
減：呆帳準備	(12,858)	(12,876)
其他應收款 — 淨額	72,400	56,221
應收北辰集團(附註19)	5,141	5,141
預付稅款	338,860	351,125
其他預付款項	76,307	83,475
	<u>536,923</u>	<u>531,575</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(續)

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。於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 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	33,445	23,021
31天到90天	4,514	5,803
90天以上	6,339	7,417
	<u>44,298</u>	<u>36,241</u>

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	
於二零一二年一月一日	<u>3,367,020</u>	<u>150,000</u>	<u>2,510,000</u>	<u>707,020</u>	<u>3,367,020</u>
於二零一二年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>150,000</u>	<u>2,510,000</u>	<u>707,020</u>	<u>3,367,020</u>
於二零一一年一月一日	<u>3,367,020</u>	<u>150,000</u>	<u>2,510,000</u>	<u>707,020</u>	<u>3,367,020</u>
於二零一一年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>150,000</u>	<u>2,510,000</u>	<u>707,020</u>	<u>3,367,020</u>

流通股、A股和H股在所有方面享有同等權益。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

11. 應付帳款及其他應付款項

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
應付帳款	621,280	909,524
預收賬款	3,518,854	3,664,701
應付本公司股東股息	101,011	—
應付一附屬公司少數股東股息	1,162	1,162
應計工程款	401,000	829,523
應計開發中物業成本	959,853	1,019,613
應付北辰集團(附註19)	12,292	5,163
預提利息	155,772	115,295
其他應付款	661,912	673,904
	6,433,136	7,218,885

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，應付帳款(包括應付關聯方貿易性帳款)之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
應付帳款		
180天及180天以內	243,176	374,233
181天至365天	19,536	118,635
365天以上	358,568	416,656
	621,280	909,524

未經審核簡明合併中期財務資料附註

12. 借款

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
非流動		
長期借款		
— 抵押借款	4,207,085	4,665,305
— 信用借款	1,000,000	1,970,000
— 其他借款(附註a)	4,932,068	3,977,488
	<u>10,139,153</u>	<u>10,612,793</u>
減: 一年內到期的長期借款	(362,750)	(1,579,000)
	<u>9,776,403</u>	<u>9,033,793</u>
流動		
短期借款		
— 無抵押借款	1,600,000	700,000
— 一年內到期的長期借款	362,750	1,579,000
	<u>1,962,750</u>	<u>2,279,000</u>
借款合計	<u>11,739,153</u>	<u>11,312,793</u>

(a) 其他借款

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
信託借款(i)	800,000	—
委託借款(附註19)	950,000	800,000
10年期債券	1,490,710	1,489,637
5年期債券(ii)	1,691,358	1,687,851
	<u>4,932,068</u>	<u>3,977,488</u>

- (i) 該筆借款的年利率為12.5%，將於24個月後到期，由北辰集團提供該借款存續期間的全額連帶責任保證擔保(附註19)。
- (ii) 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。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

12. 借款(續)

借款變動分析如下：

	截至二零一二年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元 未經審核
於二零一二年一月一日餘額	11,312,793
新增銀行借款	1,614,458
新增其他借款	950,000
償還銀行借款	(2,142,678)
債券發行費用攤銷	4,580
於二零一二年六月三十日餘額	11,739,153

	截至二零一一年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元 未經審核
於二零一一年一月一日餘額	10,251,848
新增銀行借款	825,212
償還銀行借款	(674,000)
債券發行費用攤銷	4,256
於二零一一年六月三十日餘額	10,407,316

截至二零一二年六月三十日止六個月期間利息費用為人民幣411,470,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月期間：人民幣329,232,000元)。

本集團未使用之借款如下：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 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	—	—
— 兩年至五年內到期	284,915	699,374
	284,915	699,374

這些未使用之借款被安排用於在建項目支出。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資物業公允值損益		
— 公允值收益(附註7)	174,197	487,400
計提應收款項呆帳準備	(10)	(229)
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	(5,582)	(310)
	<u>168,505</u>	<u>486,861</u>

本集團本期間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帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月期間內無計提或沖回減值準備。

於二零一二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10,000元。

於二零一二年六月三十日無撇減存貨(二零一一年十二月三十一日：無)。

14. 所得稅費用

本集團於截至二零一二年及二零一一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。於二零一二年及二零一一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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	76,100	130,251
— 中國土地增值稅	27,246	91,417
遞延所得稅	90,206	134,491
	<u>193,552</u>	<u>356,159</u>

未經審核簡明合併中期財務資料附註

15. 股息

與二零一一年十二月三十一日止年度有關的股息人民幣101,011,000元於二零一二年六月召開的股東大會上批准並於二零一二年七月派發(與二零一零年十二月三十一日止年度有關的股息：人民幣67,340,000元)。

董事會決議不派發截至二零一二年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月期間：無)。

截至二零一二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(截至二零一一年六月三十日止六個月期間：無)。

16. 資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團以公允價值為人民幣11,030,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣11,008,000,000元)的投資物業、帳面淨值為人民幣1,406,487,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣1,054,095,000元)的物業、廠房和設備、帳面淨值為人民幣157,727,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣858,771,000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4,207,085,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣4,665,305,000元)。

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。於二零一二年六月三十日，未清償的擔保金額為人民幣1,036,899,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣1,403,421,000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。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

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：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 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

(b) 開發中物業及土地使用權之發展成本的承擔分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 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	2,226,552	2,736,812
已批准但未定約	1,387,018	1,840,867
	<u>3,613,570</u>	<u>4,576,679</u>
土地使用權		
已定約但未撥備	485,000	985,000
	<u>4,098,570</u>	<u>5,562,679</u>

未經審核簡明合併中期財務資料附註

18. 承擔(續)

- (c) 於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 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	1,392,969	577,326
第二至第五年內	1,288,974	1,048,026
五年後	503,228	574,794
	<u>3,185,171</u>	<u>2,200,146</u>
土地使用權及房屋應付租金		
第一年內	14,844	15,429
第二至第五年內	57,036	57,036
五年後	292,312	299,441
	<u>364,192</u>	<u>371,906</u>

- (d) 根據本公司與北京和諧灝森投資顧問有限公司於2012年6月26日簽訂的設立北京北極星房地產基金管理有限公司的出資協議，本公司承諾將於2012年7月10日前一次性繳付出資額人民幣9,000,000元。於2012年6月30日，本公司尚未支付上述款項。

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34.48%的股權，其餘65.52%的股權為公眾股。

北辰集團是受中國政府控制的國有企業。截至二零一二年及二零一一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式，通過了解客戶及供應商的股權結構，來協助判斷其是否為國有企業。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資訊都得到了披露。

除了在簡明合併中期財務資料中其他地方披露的關聯方資訊，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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
租賃		
— 北辰集團	—	1,493
— 共同控制實體	6,792	16,105
	<u>6,792</u>	<u>17,598</u>
電力等		
— 北辰集團	—	71

自2012年1月1日起，北辰集團不再租賃本公司的公寓及寫字樓作為辦公用房，本公司與北辰集團於2011年1月25日及2011年2月1日簽署的租賃協議已終止，本公司不再為北辰集團提供上述公寓及寫字樓租賃及相關服務。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

19. 關聯方交易(續)

(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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
北辰集團		
— 土地經營租賃支付	7,130	7,130
— 接受房屋租賃	450	450
— 商標及標示許可使用費支付	5	5
	<u>7,585</u>	<u>7,585</u>

採購商品及接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

(iii) 由北辰集團取得的委託借款

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核
	於一月一日
取得委託借款本金	150,000
歸還委託借款	—
計提利息	27,746
支付利息	(27,395)
於六月三十日	<u>951,755</u>
	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
於一月一日	—
取得委託借款本金	800,000
歸還委託借款	—
計提利息	10,899
支付利息	(9,495)
於十二月三十一日	<u>801,404</u>

於二零一二年六月三十日，本公司向北辰集團取得非抵押委託借款包括：委託借款400,000,000元，期限由二零一一年九月二十六日到二零一三年九月二十五日，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率；委託借款200,000,000元，期限由二零一一年九月二十七日到二零一三年九月二十六日，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率；委託借款200,000,000元，期限由二零一一年九月二十七日到二零一三年九月二十六日，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率；委託借款150,000,000元，期限由二零一二年五月二十九日到二零一四年五月二十八日，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

19. 關聯方交易(續)

(iv) 銷售／採購商品／服務的應收／應付款項餘額／應付委託借款利息

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 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
從關聯方處取得的委託借款 北辰集團	950,000	800,000
應付關聯方利息 北辰集團	1,755	1,404

應收應付款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零一二年六月三十日，本集團對此類應收款項計提的呆帳準備為人民幣零元(二零一一年十二月三十一日：無)，計入截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月期間利益表的呆帳準備為人民幣零元。

(v) 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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,527	2,054
離職後福利	439	257
	2,966	2,311

(vi) 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，北辰集團為本公司5年期債券提供無條件全額連帶責任保證擔保。

根據與北辰集團簽定的協議，北辰集團向本公司建信信託貸款提供無條件全額連帶責任保證擔保。

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二零一二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(「中國會計準則」)與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		本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益	
	截至六月三十日止六個月期間 二零一二年 人民幣千元 未經審核	二零一一年 人民幣千元 未經審核	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
按中國會計準則	<u>291,980</u>	<u>325,565</u>	<u>9,768,089</u>	<u>9,577,120</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	70,411	64,123	807,835	737,424
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	130,648	365,551	3,779,702	3,649,054
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>(12,778)</u>	<u>(14,121)</u>
按香港財務報告準則	<u><u>494,382</u></u>	<u><u>756,582</u></u>	<u><u>14,342,848</u></u>	<u><u>13,949,477</u></u>

管理層討論與分析



1. 國家會議中心綜合物業群
2. 亞運村綜合物業群
3. 馬坡項目效果圖

一. 經營環境回顧

2012年上半年，面對歐債危機的愈演愈烈和世界經濟的復蘇乏力，我國通過實施具有前瞻性和針對性的宏觀調控，不斷加強經濟結構的調整和通脹預期的管理，GDP增速達到7.8%，實現了「經濟平穩較快發展」的既定目標。

1. 發展物業

報告期內，在國家及有關部門堅持房地產宏觀調控不動搖政策的背景下，投資、投機需求得到有效抑制，房地產銷售價格漲幅趨緩，部分房價過高城市穩中有降。根據統計局的數據（下同），2012年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積為35,347萬平方米，同比下降11.2%，自2009年來首現半年度統計數據的負增長；商品住宅平均銷售價格為人民幣5,467元/平方米，雖然較2011年同期上漲5.3%，但增幅回落3.7個百分點。

管理層討論與分析



1. 北辰三角洲D3E5區住宅實景
2. 北辰三角洲濱江城市綜合體效果圖

一. 經營環境回顧(續)

1. 發展物業(續)

北京作為宏觀調控最為嚴厲的城市之一，房地產市場成交量在經歷了連續2年的快速降溫後，受貨幣政策逐漸寬鬆和支持自住合理需求的影響，剛性需求和改善性需求逐步釋放，雖然房價小幅回落，但成交量明顯恢復，市場開始轉暖。2012年上半年北京市商品住宅銷售面積和銷售金額分別為479.4萬平方米和人民幣812.3億元，同比分別上漲23.2%和12.8%，平均售價為人民幣16,943元/平方米，較2011年同期下降8.4%。其中，不含保障性住房的商品住宅新增批准預售面積為295.1萬平方米，銷售面積為427.6萬平方米，供銷比為1:1.45，北京市房地產市場開始轉暖。

長沙房地產市場受嚴厲宏觀調控政策導致的供需雙降影響，1-2月成交量持續低迷，3月開始隨著貨幣政策逐漸寬鬆和剛性需求逐步入市，市場成交有所回升，交易價格雖繼續上升，但漲幅有所放緩。2012年上半年長沙房地產市場商品住宅成交555.3萬平方米，同比下降25.4%。商品住宅成交均價達到人民幣5,617元/平方米，雖然較2011年同期上漲5.6%，但受銷售下滑影響，漲幅回落27.3個百分點。

管理層討論與分析

一. 經營環境回顧(續)

2. 投資物業(含酒店)

受北京市加快經濟發展方式轉變和優化調整產業結構的有利政策帶動，北京投資物業(含酒店)市場的經營環境繼續向好，需求持續增長。寫字樓市場新增供應增長放緩，隨著吸納量穩定增長，空置率逐步下行，租金水平不斷提高；高星級酒店市場以北京大力發展會展業和旅遊業為契機，接待住宿人數穩步增加，供求矛盾有所緩和，出租率保持高位運行，平均價格繼續攀升；公寓市場由於新項目供給有限和需求旺盛，經營水平持續提高；會展市場受益於北京戰略性新興產業、文化創意產業的蓬勃發展和對「全球國際會議五強舉辦地之一」的積極打造，不僅發展環境快速改善，行業收入亦保持高速增長。

3. 商業物業

2012年上半年，北京商業物業市場由於前期集中投放而趨於飽和，不僅空置率偏高，而且短時間內難以迅速消化。此外，北京零售市場競爭日趨激烈，顧客分流現象明顯，呈現「老項目增長普遍偏低，新項目爬坡緩慢」的特點。受上述因素影響，北京市商業物業增速明顯放緩，上半年僅有4個項目投入市場。雖然經營環境較為複雜，但從長期來看，尤其是「十二五」期間，在鼓勵消費和北京積極打造「世界城市」的有利政策下，商業物業市場仍將保持較快增長。

二. 報告期經營回顧

面對嚴厲的宏觀調控和日益激烈的市場競爭，公司深入研究宏觀經濟和政策導向變化，以房地產開發項目穩健運營為基礎，充分利用北京投資物業(含酒店)持續向好的外部機遇，持有型物業經營繼續大幅提升，公司「物業開發」加「物業持有」的綜合運營優勢和抗風險能力充分顯現。2012年上半年，公司實現營業額人民幣267,490.1萬元，同比上升8.29%。受房地產開發主要結算項目較去年變化(去年結算主要產品為綠色家園後期項目)和投資物業公平值變動收益增幅下降的因素影響，除稅前利潤及權益持有人應佔利潤分別為人民幣68,736.0萬元和人民幣49,438.2萬元，同比分別下降39.01%和34.66%。其中，公司主營業務核心經營業績為人民幣36,373.4萬元，同比下降6.98%。每股溢利為人民幣0.1468元，較2011年同期下降34.66%。此外，報告期內，公司加強全面預算管理，本着厲行節約成本，努力壓縮可控費用的原則，實現公司年初制定的各項預算目標。

管理層討論與分析

二. 報告期經營回顧(續)

1. 發展物業

報告期內，公司通過強化項目賣點，採取有針對性的營銷策略，取得良好銷售業績。碧海方舟別墅二期憑藉「第一居所」的稀缺資源優勢和持續的客戶積累，4月9日開盤後迅速受到市場追捧，全部22棟已實現100%認購。截止6月30日，該項目已完成簽約8棟(5,376平方米)，合同金額人民幣53,350萬元，銷售均價達到人民幣99,233元/平方米。長河玉墅低密度項目二期年度投資計劃獲區發改委批准後，目前正在加速進行工程規劃許可證的報批工作，隨著施工前期準備工作的有序開展，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。

在京內項目順利運作的同時，公司加速推進長沙北辰三角洲項目的工程建設和營銷推廣。2012年4月，經過2年6個月的緊張施工，首期住宅(D3區)按計劃完成竣工驗收，並於5月5日開始交付業主。截止上半年末，D3區成功完成交房1,153戶，入住率79%，確認營業收入人民幣120,729萬元，為發展物業全年經營指標的完成奠定了堅實的基礎。此外，E5區住宅已基本完成公共區域的裝修和機電設備的安裝，預計將於11月完成竣工驗收並逐步交付業主。A1、D1區83萬平方米沿江商業公建和住宅組團中，濱江高端公寓和長沙北辰洲際酒店已實現結構封頂，寫字樓和全鋼結構的集中商業施工分別達到地上23層和4層，去年底新開工的26萬平方米D2區住宅已施工至架空平台層。銷售方面，在沒有新組團入市銷售的情況下，北辰三角洲憑藉絕版的位置、優越的景觀、完善的配套和極高的性價比，上半年仍實現銷售面積6.3萬平方米，合同金額人民幣60,193萬元，銷售面積在長沙房地產市場中排名第二。2012年上半年，北辰三角洲住宅平均售價達到人民幣8,289元/平方米。截止報告期末，D3區住宅和E5區住宅的累計銷售率已分別達到95%和93%。

報告期內，公司發展物業實現營業額人民幣145,243.8萬元(含車位)，同比上升1.99%。受房地產開發周期和主要結算項目較去年變化(去年結算主要產品為綠色家園後期項目)的因素影響，稅前利潤人民幣27,558.7萬元，同比下降35.21%。2012年上半年，發展物業實現開復工面積175.9萬平方米，竣工29.4萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣139,606萬元(含車位)和9.9萬平方米，區域市場佔有率保持穩定。

管理層討論與分析

二. 報告期經營回顧(續)

2. 投資物業(含酒店)

公司充分利用持有型物業均集中處於亞奧核心區的地緣條件，在外部市場持續向好的推動下，借助會展場館和寫字樓兩大支柱產業的規模優勢和帶動作用，老項目經營穩步增長，新增項目經營快速上升，整個板塊經營業績繼續保持高速增長。2012年上半年，公司投資物業(含酒店)實現營業額人民幣96,051.7萬元，同比上升22.90%，在不考慮利息費用分攤的情況下，實現除稅前利潤人民幣29,309.4萬元，同比大幅上漲56.13%，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繼續大幅上升，實現除稅前利潤人民幣18,459.7萬元，佔整個投資物業(含酒店)板塊的62.98%，而且經營呈現諸多亮點。此外，2012年上半年投資物業實現公平值變動收益(除稅前)人民幣17,419.7萬元，同比下降64.26%。

公司目前形成了以兩座會議中心為主體，集會議、展覽、住宿、餐飲、購物和娛樂為一體的專業會展服務功能區，並發揮出了強大的運營優勢和接待能力。僅2012年上半年，共接待會展項目1,320個，實現綜合收入人民幣2.9億元。在國家級、綜合型、國際性展會活動中，佔到了北京市的三分之二以上。其中，國家會議中心發揮「硬件檔次高、產品規模大、品牌影響力強」的產品和資源優勢，著力開發「大型、超大型項目和高品質客戶」市場，成功突破會展淡季的經營瓶頸，會議設施資源利用率快速提升，平均出租率穩定增長。報告期內，國家會議中心共承接了325個會議和35個展覽活動，其中圓滿完成首屆京交會、北京國際電影節和國際證監會組織第37屆年會等重大活動的接待任務，不僅獲得國際、國內有關方面的高度評價，更使國家會議中心的行業知名度和品牌影響力得到進一步提升。北京國際會議中心通過錯位經營，在中小型會議市場份額不斷提升的基礎上，積極開拓政府類、公司類和培訓類等高端市場，經營業績保持穩定。

寫字樓業態為鞏固和提高業已取得的經營優勢，在繼續實行「多項目聯銷」經營策略的前提下，重點加強租戶的置換和高端客戶的引入，不僅出租率和租金水平持續攀升，更成為公司投資物業(含酒店)板塊利潤增長的重要來源。

管理層討論與分析

二. 報告期經營回顧(續)

3. 商業物業

2012年上半年，面對周邊新開店鋪增加、競爭日趨激烈、顧客分流現象加劇和北辰購物中心亞運村店內部分大面積施工改造的不利因素，公司商業物業不斷加大品牌置換力度及營銷力度，努力提升服務水平，認真分析市場，存量項目經營保持穩定，新增項目增長勢頭明顯，經營發展潛力逐步顯現。

報告期內，公司商業物業實現營業額人民幣20,283.7萬元，同比下降2.66%。受新項目仍處於經營培育期的因素影響，除稅前利潤為人民幣1,350.7萬元，同比下降50.24%。

三. 2012年下半年經營環境展望及潛在影響

2012年，針對我國經濟增長中的下行壓力和經濟發展中的不平衡、不可持續問題，政府及有關部門將在密切關注國際、國內經濟和金融走勢的同時，緊抓科學發展及加快轉變經濟發展方式的主線，通過實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，加大宏觀調控的針對性、靈活性和前瞻性，並根據形勢變化適時適度進行預調微調，著力擴大國內需求，繼續保持我國經濟平穩健康的較快發展。

就發展物業而言，在堅持房地產宏觀調控不動搖、促進房價合理回歸和打擊投資、抑制投機的政策背景下，限購、限貸的核心政策短期難以改變，地方政府的政策微調空間也相對較小。但由於上半年的2次降低存貸款利率和2次降低存款準備金率，貨幣政策的適度放寬和剛性需求的逐步入市，近期部分城市再現量價齊升的跡象，宏觀調控再度趨嚴的可能性仍然存在，房地產市場面臨波動發展。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，而房地產項目運作周期較長，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。

管理層討論與分析

三. 2012年下半年經營環境展望及潛在影響(續)

就投資物業(含酒店)而言，近年來北京市積極扶持第三產業發展，並重點突出商務服務、廣告會展和文化創意等產業優先發展，隨著十二五期間北京市加速對「中國特色世界城市」、「國際活動聚集之都」的傾力打造，政府及有關部門還將出台更多的優惠政策和扶持措施，為北京市服務經濟和會展經濟快速發展帶來巨大歷史機遇。就商業物業而言，在外需不振和投資難以大幅增長的背景下，隨著國家加快轉變經濟增長方式和著力擴大國內需求等宏觀調控和刺激政策的不斷深入，商業物業市場未來仍將保持快速增長。公司持有並經營逾120萬平方米的優質投資物業(含酒店)和商業物業，旺盛的市場需求、巨大的發展空間和強力的政策支持，都將對公司持有型物業經營業績的快速提升產生積極影響。

四. 2012年下半年管理層應對

1. 發展物業

公司將積極應對政策導向和市場走勢的變化，在穩健運營的基礎上，加快工程建設速度和新開工項目的前期手續報批，全力縮短開發周期。同時，採取靈活、有針對性的銷售策略，積極推進別墅、高端住宅和商業項目的銷售，提升資金周轉率和使用效率。此外，針對當前仍處於相對低迷的土地市場，通過公開交易、收購兼併和發起設立房地產基金等方式，擇機在具有發展潛力的二、三線城市增加土地儲備，不斷提高發展物業的可持續發展能力。

2012年下半年，公司將繼續推進長沙北辰三角洲的工程建設和待開發地塊的前期規劃，在確保E5區住宅11月竣工驗收、年內開始逐步交付和39萬平方米E3區住宅組團按計劃開工的同時，為充分利用2014年長沙地鐵1號線開通帶來的物業升值機遇，加速啟動B1、B2、E1、E2區地鐵上蓋物業的前期定位和規劃設計，力爭早日實現項目與城市核心商圈的無縫銜接。隨著長沙北辰三角洲項目開發建設的全面展開，公司將以A1區寫字樓、D1區濱江高端公寓和D2區普通住宅下半年入市為契機，根據各產品線的不同賣點，不斷創新營銷、拓展市場和品牌打造，依靠商業運作和產品銷售的有機結合，不斷提升對高端客戶的吸附能力，確保項目持續熱銷。

2012年下半年，公司預計實現新開工面積59.5萬平方米，開復工面積206.1萬平方米，竣工面積26.8萬平方米，力爭實現銷售17.9萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣29.3億元。

管理層討論與分析

四. 2012年下半年管理層應對(續)

2. 投資物業(含酒店)

公司將緊抓北京建設「中國特色世界城市」、打造「國際活動聚集之都」和大力發展服務業的歷史機遇，充分發揮業態豐富、聯動性強的綜合運營優勢，通過實施整合營銷業務策略和推進市場開發與服務創新，確保新增資產效益繼續大幅提升，並為投資物業(含酒店)板塊和公司整體經營業績持續增長提供有力支持。此外，公司還將利用「北辰會展」業已形成的運營優勢和品牌優勢，設立專業會展公司，積極嘗試業務鏈的延伸和管理市場的擴大，力爭實現會展業務的品牌輸出和低成本擴張。

3. 商業物業

商業物業將在繼續堅定落實品牌發展戰略的同時，不斷提升服務水平和管理能力，在競爭環境日趨嚴峻的情況下，通過運用組合營銷手段加大促銷力度，全力以赴穩固老項目的市場份額，努力縮短新項目的經營爬坡期。

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

在堅持房地產宏觀調控不動搖，促進房價合理回歸的政策背景下，限購、限貸的核心政策短期內難以改變。而近期部分城市再次出現量價齊升，宏觀調控再度趨嚴的可能性仍然存在，房地產市場面臨波動發展。受此影響，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，公司發展物業將積極應對政策導向和市場走勢的變化，在穩健運營的基礎上，加快工程建設速度和新開工項目的前期手續報批，全力縮短開發周期，同時，採取靈活、有針對性的銷售策略，積極推進別墅、高端住宅和商業項目的銷售，提升資金周轉率和使用效率。

管理層討論與分析

五. 公司發展面臨的問題和風險分析(續)

2. 公司短期經營風險

在發展物業方面，雖然碧海方舟別墅二期已開盤熱銷，長河玉墅低密度項目二期的前期手續報批也取得實質性進展，但距離竣工入住、確認收入還需較長時間，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。

針對上述公司短期經營風險，公司將在加速完成碧海方舟別墅二期簽約工作和工程建設的基礎上，全力推進長河玉墅低密度項目二期的各項手續報批和施工前期準備，力爭儘早開工銷售，並實現對公司業績的支持。

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零一二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二零一一年十二月三十一日有2.82%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494,382,000元。

本集團截至二零一二年六月三十日的銀行借款為人民幣8,557,085,000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4,207,085,000元。截至二零一二年六月三十日本集團十年期企業債券期末淨額為人民幣1,490,710,000元，五年期公司債券期末餘額為人民幣1,691,358,000元。報告期末，本集團的資產負債率為58.04%（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21,055,676,000元，而流動負債數額則為人民幣8,679,930,000元。於二零一二年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣2,855,720,000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。於二零一二年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣1,036,899,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,403,421,000元）。

股本與股東

股本

本公司於二零一二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

本公司於二零一二年六月三十日，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二零一二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。

其他資訊

其他重大事項：

1. 2011年11月24日，公司第五屆第三十九次董事會決議審議批准《關於吸收合併本公司全資子公司-北京北辰會議中心發展有限公司的議案》，批准本公司對全資子公司北京北辰會議中心發展有限公司實施整體吸收合併，合併完成後，北京北辰會議中心發展有限公司獨立法人資格註銷，其所有資產、負債及應當承擔的其他義務和責任由本公司承繼。2012年2月7日，公司召開2012年第一次臨時股東大會，審議、批准上述議案，並於同日與北京北辰會議中心發展有限公司簽訂了《合併協議書》。2012年3月7日，公司在北京日報刊登《北京北辰實業股份有限公司關於與北京北辰會議中心發展有限公司吸收合併的公告》。截至報告披露日，公司正在進行北京北辰會議中心發展有限公司稅務清算等後續工作。

本次吸收合併有利於本公司優化資源配置、提高管理效率、降低管理成本。由於北京北辰會議中心發展有限公司作為本公司全資子公司，其財務報表已按100%比例納入本公司合併報表範圍內，預計本次吸收合併不會對本公司當期損益產生實質性影響。

2. 關於長沙北辰三角洲項目的進展情況，請投資者參見本報告中「管理層討論與分析」的相關內容。報告期內，公司為取得長沙北辰三角洲項目部分剩餘用地，支付了對應的5億元的地價款。其他剩餘用地的移交，本公司將在收到有關通知後進行相應支付。目前，本公司長沙北辰三角洲項目所有在開發組團的建設用地均位於已交付的地塊內，因此此次剩餘用地延期交付對項目的既定開發計劃不會產生重大不利影響。

公司董事及監事權益

於二零一二年六月三十日，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8分部或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」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。於截至二零一二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

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》（有效至二零一二年三月三十一日）及《企業管治守則》（二零一二年四月一日起新生效）的所有守則條文，惟下文所述新守則條文暫有所偏離者除外。根據新守則條文：

企業管治(續)

第A.5條要求上市發行人設立提名委員會，包括書面訂明提名委員會具體的職權範圍等。本公司提名委員會(「提名委員會」)已於二零一二年六月一日在本公司二零一一年年度股東大會上獲批准成立，惟於本公告日期，本公司仍在進一步完善提名委員會議事規則的條款內容，以同時遵守境內監管規定。

第A.1.8條要求上市發行人就其董事可能面對的法律行動作適當的投保安排。本公司已於本期間內準備啟動為其董事投保的審批程序。惟本公司需要時間按合理商業條款及條件徵求合適的保險公司及根據本公司公司章程第200條就購買保險尋求股東批准，以完善有關安排。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則。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二零一二年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載規定的標準。

審計委員會

本公司已成立審計委員會，以審閱及監督本公司之財務申報程序及內部監控措施。審計委員會及董事會已審閱本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核的中期業績。審計委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生。

變更董事及監事

1. 陳冀先生於二零一二年六月一日退任執行董事及曾勁先生於二零一二年六月一日獲選為執行董事。
2. 何文玉先生及李吉恕先生於二零一二年六月一日退任由股東代表出任的監事及劉義先生及李國銳先生於二零一二年六月一日獲選為由股東代表出任的監事。
3. 李長利先生及何文玉先生於二零一二年六月一日獲選為新增執行董事，任期由二零一二年七月三十日起生效。
4. 薛建明先生於二零一二年六月一日獲選為新增由股東代表出任的監事，任期由二零一二年七月三十日起生效。
5. 張衛延先生在本公司另行舉行的職工代表大會由本公司職工以民主方式選舉為新增由職工代表出任的監事，任期由二零一二年七月三十日起生效。

其他資訊

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

於二零一二年六月三十日，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

截至二零一二年六月三十日止，本公司僱員人數為4,750人。本公司乃按照業績及盈利來檢討僱員的酬金調整幅度，僱員工資總額與公司經濟效益是互相掛鉤，此政策有助公司於薪酬支出的管理，亦能有效激勵員工為本公司業績及發展而努力。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司僱員亦不享受花紅。本公司定期對經營管理者的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問考察等。

員工宿舍

於本期間內，本公司並無向員工提供任何員工宿舍。

公佈財務資料

本公司之二零一二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.beijings.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

經董事長簽署的二零一二年中期報告正本於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
二零一二年八月八日

公司資料

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市 朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市 朝陽區北辰東路8號 匯欣大廈A座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號匯欣大廈A座 707室
郵編：	100101
電話：	86 (10) 6499 1277
傳真：	86 (10) 6499 1352
網址：	www.beijingns.com.cn

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