

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)

## 2013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**」)截至二零一三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(「**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資料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。

本公司二零一三年上半年度之簡明綜合財務資料乃未經審核，但已經董事會及本公司之審計委員會(「**審計委員會**」)審閱。

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本集團實現收入人民幣2,866,755,000元，比去年同期上升7.17%，經營利潤為人民幣991,157,000元，比去年同期上升15.55%，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣555,725,000元，比去年同期上升12.41%，其中本公司主營業務的核心經營業績為人民幣419,805,000元，同比上升15.42%，投資物業公允值變動稅後收益為人民幣135,920,000元，較去年同期上升4.04%。

## 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	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	2	2,866,755	2,674,901
銷售成本		<u>(1,668,485)</u>	<u>(1,645,780)</u>
<b>毛利</b>		<b>1,198,270</b>	1,029,121
銷售及推廣費用		(120,842)	(93,937)
管理費用		(268,017)	(244,350)
投資物業公允值收益		181,227	174,197
其他利得／(虧損)一淨額		<u>519</u>	<u>(7,272)</u>
<b>經營利潤</b>		<b><u>991,157</u></b>	<u>857,759</u>
融資收益		7,034	8,309
融資成本		<u>(165,537)</u>	<u>(178,708)</u>
融資成本費用一淨額		(158,503)	(170,399)
聯營企業和共同控制 實體應佔稅後損失		<u>(679)</u>	<u>—</u>
<b>除所得稅前利潤</b>	2	<b>831,975</b>	687,360
所得稅費用	4	<u>(262,211)</u>	<u>(193,552)</u>
<b>期間利潤</b>		<b><u>569,764</u></b>	<u>493,808</u>
<b>利潤歸屬於：</b>			
—本公司權益持有人		555,725	494,382
—非控制性權益		<u>14,039</u>	<u>(574)</u>
		<b><u>569,764</u></b>	<u>493,808</u>

		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—基本和攤薄		16.50	14.68
股息	5	—	—

### 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	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
期間利潤	569,764	493,808
其他綜合收益	—	—
期間總綜合收益	<u>569,764</u>	<u>493,808</u>
歸屬於：		
—本公司權益持有人	555,725	494,382
—非控制性權益	<u>14,039</u>	<u>(574)</u>
	<u>569,764</u>	<u>493,808</u>

## 簡明合併中期資產負債表

	附註	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 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		1,027	1,043
投資物業		11,432,700	11,238,200
物業、廠房和設備		2,100,075	2,165,326
聯營企業和共同控制實體		6,600	7,279
遞延所得稅資產		46,331	41,311
		<u>13,586,733</u>	<u>13,453,159</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		16,606,909	15,333,378
待出售已落成物業		2,399,290	3,464,188
其他存貨		96,732	99,411
應收賬款及其他應收款項	6	591,580	556,451
受限制銀行存款		144,426	279,121
現金及現金等價物		4,871,274	2,576,752
		<u>24,710,211</u>	<u>22,309,301</u>
<b>總資產</b>		<u><u>38,296,944</u></u>	<u><u>35,762,460</u></u>

<b>權益</b>			
<b>歸屬於本公司權益持有人的權益</b>			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,196,383	4,196,244
留存收益			
— 擬派末期股息		—	202,021
— 其他		7,608,914	7,053,189
		<u>15,172,317</u>	<u>14,818,474</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>79,566</u>	<u>86,654</u>
<b>總權益</b>		<u><u>15,251,883</u></u>	<u><u>14,905,128</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		8,185,731	7,255,409
長期應付款		7,745	7,745
遞延所得稅負債		1,636,304	1,569,659
		<u>9,829,780</u>	<u>8,832,813</u>
<b>流動負債</b>			
應付帳款及其他應付款	7	7,488,533	7,301,015
當期所得稅負債		320,187	405,615
一年內到期的長期借款		4,156,561	3,117,889
短期借款		1,250,000	1,200,000
		<u>13,215,281</u>	<u>12,024,519</u>
<b>總負債</b>		<u>23,045,061</u>	<u>20,857,332</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>38,296,944</u></u>	<u><u>35,762,460</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>11,494,930</u>	<u>10,284,782</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>25,081,663</u></u>	<u><u>23,737,941</u></u>

## 1. 會計政策和編製基準

截至二零一三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二零一二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（「**香港財務報告準則**」）則編製的。

本簡明合併中期財務資料已經審閱，但未經審核。

編製本簡明合併中期財務資料之會計政策與截至二零一二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) 以下新訂和已修改的準則必須在二零一三年一月一日開始的財務年度首次採用，本集團已在本中期財務資料中採納。此等準則和修改預期不會對本集團以前年度及本期中期財務資料造成重大影響。

- 香港會計準則19 (修改) [職工福利]
- 香港財務報告準則10[合併財務報表]
- 香港財務報告準則11[對合營安排有更實質的反映]
- 香港財務報告準則12[在其他主體權益的披露]
- 香港財務報告準則13[公允價值計量]
- 香港財務報告準則1 (修改) [政府貸款]
- 香港財務報告準則7 (修改) [金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債]
- 香港會計準則1 (修改) [財務報表的呈報]

- 香港會計準則16(修改)[不動產、工廠及設備]
  - 香港會計準則27(修訂)[合併及獨立財務報表]
  - 香港會計準則28(修訂)[聯營和合營]
  - 香港會計準則32(修改)[金融工具：呈報]
  - 會計準則34(修改)[中期財務報告]
  - 香港財務報告準則1(修改)[首次採納香港財務報告準則]
- (b) 已公佈但於二零一三年一月一日開始的財政年度仍未生效及無提早採納的新準則和修改準則
- 香港財務報告準則9[金融工具]

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。

## 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。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。於截至二零一三年六月三十日及二零一二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>二零一三年</b>	<b>二零一二年</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
收入		
發展物業	<b>1,634,205</b>	1,452,438
商業物業	<b>174,815</b>	202,837
投資物業和酒店	<b>1,001,607</b>	960,517
	<b>2,810,627</b>	2,615,792
所有其他分部	<b>56,128</b>	59,109
	<b>2,866,755</b>	2,674,901

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協力廠商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				集團合計
	發展物業	商業物業	投資物業 和酒店	所有 其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一三年六月</b>					
<b>三十日止六個月期間</b>					
分部收入總額	1,634,205	174,815	1,007,421	75,257	2,891,698
分部間收入	—	—	(5,814)	(19,129)	(24,943)
收入					
(來自外部客戶)	<u>1,634,205</u>	<u>174,815</u>	<u>1,001,607</u>	<u>56,128</u>	<u>2,866,755</u>
除所得稅前利潤	355,720	5,767	332,139	(6,280)	687,346
<b>截至二零一二年六月</b>					
<b>三十日止六個月期間</b>					
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)	<u>1,452,438</u>	<u>202,837</u>	<u>960,517</u>	<u>59,109</u>	<u>2,674,901</u>
除所得稅前利潤	<u>275,587</u>	<u>13,507</u>	<u>293,094</u>	<u>478</u>	<u>582,666</u>

業務分部	投資物業			所有	
	發展物業	商業物業	和酒店	其他分部	集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

於二零一三年六月三十日(未經審核)

分部總資產	21,229,391	1,093,536	6,101,922	58,974	28,483,823
分部總資產包括：					
新增非流動資產					
(不含遞延所得稅資產)	12,512	225	22,462	1,574	36,773

於二零一二年十二月三十一日(經審核)

分部總資產	20,969,332	1,111,754	6,282,492	85,198	28,448,776
分部總資產包括：					
新增非流動資產					
(不含遞延所得稅資產)	<u>2,223</u>	<u>2,178</u>	<u>39,187</u>	<u>2,790</u>	<u>46,378</u>

分部除所得稅前利潤與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	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>分部除所得稅前利潤</b>	<b>687,346</b>	582,666
總部費用	(32,839)	(20,865)
總部融資成本	(160,109)	(172,676)
總部融資收入	589	1,120
聯營企業和共同控制實體應佔稅後損失	(679)	—
投資物業公允值收益	181,227	174,197
沖回投資物業折舊	83,564	93,881
土地增值稅	71,085	27,246
其他	1,791	1,791
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>831,975</b>	687,360
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

分部資產與總資產調節如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
<b>分部資產合計</b>	<b>28,483,823</b>	28,448,776
遞延所得稅資產	46,331	41,311
總部存款	3,214,975	986,461
聯營企業和共同控制實體	6,600	7,279
投資物業累計公允值收益	5,311,930	5,130,703
沖回投資物業累計折舊	1,246,747	1,163,183
其他	(13,462)	(15,253)
	<u>38,296,944</u>	<u>35,762,460</u>
<b>資產負債表列示之總資產</b>	<b>38,296,944</b>	35,762,460

本公司及其附屬公司於中華人民共和國（「中國」或「我國」）設立，本集團截至二零一三年及二零一二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，總負債沒有重大變動。

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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，截至二零一三年及二零一二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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資物業公允值損益		
—公允值收益	181,227	174,197
計提應收款項呆帳準備	(1)	(10)
出售物業、廠房、設備、 及投資物業之虧損	<u>(176)</u>	<u>(5,582)</u>

### 4. 所得稅費用

本集團於截至二零一三年及二零一二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。於二零一三年及二零一二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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	129,501	76,100
—中國土地增值稅	71,085	27,246
遞延所得稅	<u>61,625</u>	<u>90,206</u>
	<u>262,211</u>	<u>193,552</u>

## 5. 股息

與二零一二年十二月三十一日止期間有關的股息人民幣202,021,000元於二零一三年六月召開的股東大會上批准並於二零一三年七月派發(與二零一一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二零一三年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月期間：無)。

截至二零一三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(截至二零一二年六月三十日止六個月期間：無)。

## 6. 應收賬款及其他應收款項

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一二年 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	25,387	24,691
31天到90天	18,273	5,592
90天以上	18,112	21,119
	<u>61,772</u>	<u>51,402</u>

## 7. 應付賬款及其他應付款項

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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、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：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	於二零一二年 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	133,807	586,365
181天至365天	274,329	48,348
365天以上	336,717	337,444
	<u>744,853</u>	<u>972,157</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布之中國會計準則編製一份截至二零一三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之香港財務報告準則編製之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	
	二零一三年 未經審核 人民幣千元	二零一二年 未經審核 人民幣千元	於二零一三年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
按中國會計準則	<u>355,789</u>	<u>291,980</u>	<u>10,263,404</u>	<u>10,109,497</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	62,673	70,411	935,060	872,387
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	135,920	130,648	3,983,945	3,848,025
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>(10,092)</u>	<u>(11,435)</u>
按香港財務報告準則	<u><u>555,725</u></u>	<u><u>494,382</u></u>	<u><u>15,172,317</u></u>	<u><u>14,818,474</u></u>



# 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

## 一. 經營環境回顧

2013年上半年，面對復蘇緩慢的世界經濟和國際環境，我國堅持「穩中求進」的宏觀經濟政策基調，通過實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，加速調整經濟結構轉型、著力促進消費和擴大國內需求，物價總水平保持穩定，GDP增速雖有所回落，但仍在預期目標之上，國民經濟呈現平穩運行的發展態勢。

### 1. 發展物業

2013年上半年，全國房地產市場受宏觀調控政策影響雖有所波動，但在旺盛需求的帶動下，市場仍然呈現出開發投資全面回暖、一二線城市交易量價齊升和土地市場逐步升溫的發展趨勢。根據國家統計局數據(下同)，上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積為46,089.66萬平方米，同比增長30.4%，增幅較去年同期上升41.6個百分點；商品住宅平均銷售價格為人民幣6,122元/平方米，同比上漲12.0%，增幅較去年同期上升6.7個百分點。

北京房地產市場一季度繼續回暖，銷售指標持續上行，第二季度「國五條」北京細則發佈實施後，雖然量價增速有所回落，但整體仍呈現供銷兩旺態勢。上半年北京市商品住宅銷售面積和銷售金額分別為599.16萬平方米和人民幣1,122.89億元，同比分別上漲25.0%和38.2%，平均售價為人民幣18,741元/平方米，較去年同期上升10.6%。

長沙房地產市場受剛性需求和改善性需求大量入市的影響，住宅成交量快速上升，而隨著品牌開發商的快速搶進和持續深耕，加之土地公開交易活躍以及開發投資持續增長，長沙房地產市場呈現良性發展態勢。2013年上半年長沙房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為708.91萬平方米和410.72億元，同比分別上升27.7%和31.7%，商品住宅成交均價達到人民幣5,794元/平方米，較2012年同期上漲3.2%。

## 2. 投資物業(含酒店)

在國家大力調整經濟增長結構和發展服務經濟的有利背景下，投資物業(含酒店)市場呈現良好發展前景。寫字樓市場受新增供應增長有限的影響，空置率再創歷史低位；高星級酒店市場以城市消費升級為契機，出租率和平均價格均持續走高；公寓市場需求穩定增長，經營效益不斷攀升；會展市場在北京市傾力打造「全球國際會議五強舉辦地之一」的帶動下，會展行業的國際影響力和經濟拉動作用快速提升。

## 3. 商業物業

商業物業受近年來商業項目集中開業和新增供應逐步入市的影響，市場已趨於飽和，加之新興網絡購物對傳統商業業態消費衝擊和客戶分流，北京商業物業市場供過於求的局面短期內難以改變，市場競爭日趨激烈。從發展趨勢來看，伴隨消費者消費意願的多元化，可在一定程度上抵禦電商衝擊的複合型購物中心業態，正逐步成為市場接受和認可的主流發展模式。

## 二. 報告期經營回顧

面對複雜多變的宏觀經濟形勢和競爭激烈的行業微觀市場，公司圍繞建設全國大型一流房地產綜合運營企業的總體目標，創新發展模式，拓寬營銷思路，緊抓市場機遇，在全力提升銷售和打造北辰會展功能區的同時，積極推進資本擴張、品牌擴張和低成本擴張三大發展戰略，公司核心競爭力和可持續發展能力不斷提升。2013年上半年，公司實現營業收入人民幣286,675.5萬元，同比上升7.17%。受房地產項目開發結算周期較去年變化的因素影響，除稅前利潤及權益持有人應佔利潤分別為人民幣83,197.5萬元和55,572.5萬元，同比分別上升21.04%和12.41%。其中，公司主營業務核心經營業績為人民幣41,980.5萬元，同比上升15.42%。每股溢利為人民幣0.1650元，較2012年同期上升12.41%。此外，報告期內公司嚴格控制各項成本費用支出，將成本費用控制在預算指標內。

## 1. 發展物業

公司深入研判宏觀調控下的房地產市場發展趨勢，積極調整營銷策略，突出項目競爭優勢，加大銷售力度，取得良好經營業績。其中北辰香麓緊抓市場回暖契機，提升推廣力度，銷售取得較大進展，上半年簽約206套，實現合同金額人民幣62,743萬元。碧海方舟積極推進已認購別墅簽約工作，建設施工也已進入尾聲。馬坡項目及長河玉墅二期工程加速推進，力爭儘快貢獻銷售業績。

在京內項目順利運作的同時，公司繼續加速長沙北辰三角洲項目的開發建設和營銷推廣。工程建設方面，高端產品線中的A1D1區沿江80萬平方米超大型城市綜合體外幕牆基本封頂，普宅產品線中的D2區提前結構封頂，E3區施工平均達到地上3層。此外，為不斷提升項目性價比和附加值，公司加速完善項目配套設施，長沙市重點雅禮中學(分校)和清水塘小學(分校)順利完成竣工驗收，將於9月正式開學。在銷售方面，公司利用項目的整體競爭優勢和服務配套優勢，不斷創新營銷模式，力促大戶型產品銷售，並實現大客戶協議銷售，為完成全年銷售計劃奠定了堅實基礎。

報告期內，受房地產項目開發結算周期變化的影響，發展物業實現營業收入人民幣163,420.5萬元(含車位)，同比上升12.51%。由於結算項目結構變化，發展物業除稅前利潤為人民幣35,572.0萬元，同比上升29.08%。2013年上半年，公司新開工面積19.4萬平方米，開復工面積192.8萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣205,101萬元(含車位)和13.9萬平方米，區域市場佔有率保持穩定。

## 2. 投資物業(含酒店)

公司著力強化以會展為龍頭的投資物業群綜合經營優勢，通過深入開展會展聯銷、加強專業化建設、硬件改造提升品質和細分市場調整服務與定位等措施，深度挖掘經營潛力，效益水平穩步提升。2013年上半年，公司投資物業(含酒店)實現主營業務收入人民幣100,160.7萬元，同比上升4.28%，在不考慮利息費用分攤的情況下，實現除稅前利潤人民幣33,213.9萬元，同比上漲13.32%，其中，國家會議中心、北辰時代大廈和北辰世紀中心等新項目經營效益穩步增長，實現除稅前利潤人民幣23,150萬元，佔整個投資物業(含酒店)板塊利潤的69.70%，而且經營呈現諸多亮點。此外，2013年上半年投資物業實現公平值變動收益(除稅前)人民幣18,122.7萬元，同比上升4.04%。

隨著公司對北辰會展功能區的全力打造和京交會的再次落戶，國家會議中心日益成為北京乃至全國重要大型會議活動的首選。憑藉奧運標準的服務保障，報告期內，國家會議中心成功接待了包括第二屆京交會、第三屆北京國際電影節等610個會議和36個展覽活動，北辰會展品牌知名度和影響力顯著提升。北京國際會議中心通過錯位經營和差異化市場營銷，不斷提升中小型會議市場份額比例，經營業績穩步增長。此外，公司進一步強化品牌擴張戰略的實施，在2012年實現京外兩個會展中心項目受託管理的基礎上，2013年上半年又成功為南昌國際會展中心提供前期顧問諮詢服務，不僅彰顯了北辰會展的行業地位和品牌輸出軟實力，更為公司豐富「重資產投資與輕資產服務並行發展」的經營模式提供了有益探索。

寫字樓業態根據市場供求關係的變化，通過優化客源結構，北辰時代大廈和北辰世紀中心在接近滿租的狀態下，租金價格達到同質寫字樓中的較高水平，成為投資物業(含酒店)板塊重要利潤來源。



### 3. 商業物業

面對日趨激烈的市場競爭，公司重點提升招商能力，加大品類品牌組合置換力度，努力提高客戶體驗和消費滿意度，資產經營保持穩定。

報告期內，商業物業實現營業收入人民幣17,481.5萬元，同比下降13.82%。受市場競爭加劇和新開項目仍處於經營培育期的影響，除稅前利潤為人民幣576.7萬元，同比下降57.30%。

### 三. 行業競爭格局和發展趨勢

2013年是我國「十二五」規劃承前啟後的關鍵一年，面對復蘇緩慢的國際形勢和增速回落的國內經濟，我國將繼續堅持穩中求進的總基調，實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，加強流動性預期管理，加速經濟結構轉型，著力提升消費增長，穩定物價總體水平，保持我國經濟運行總體平穩健康。

就發展物業而言，基於房地產行業在國民經濟中仍處於重要位置，保持市場的穩定發展將有利於經濟下行壓力的緩解。下半年從政策層面看，宏觀調控主線仍將是堅決抑制投資、投機性需求；從市場層面看，自住、改善性需求仍然旺盛，企業抗風險能力不斷加強，但如果針對房地產行業的貨幣政策出現轉向，將可能對房地產市場產生一定的抑制作用。整體來說，預計下半年房地產市場將繼續回升，價格和成交量保持平穩上漲，進而為公司發展物業穩定運營創造良好的外部環境。

就投資物業(含酒店)和商業物業而言，「十二五」時期北京加速對「國際活動聚集之都」、「世界高端企業總部聚集之都」的打造，為北京市會展經濟和服務經濟的快速發展創造了重要戰略機遇。而以北京為中心的「四橫四縱」高速鐵路專線網建設和京津冀地區主要城市「2小時交通圈」的形成，又將進一步增強北京市會展業和服務業對周邊城市的凝聚力和吸附力。此外，著力釋放內需潛力作為促進我國經濟增長方式轉變的重要組成，國家和有關部門繼續出台優惠政策、大力發展消費市場，也將為北京市商業物業發展帶來廣闊商機。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，都將對公司物業經營產生積極影響。

## 四. 公司發展戰略

### 1. 發展物業

公司將深入研究市場發展趨勢和客戶需求的變化，不斷創新營銷推廣模式，著力提升產品品質和周轉速度，啟動管理標準化，進一步提高項目開發管理能力。此外，公司還將積極尋找市場機會，通過公開交易、收購、兼併及合作開發等方式，全力推進低成本擴張戰略的實施，擇機增加土地儲備和拓展新型房地產業務，不斷提升發展物業的核心競爭力和可持續發展能力。

長沙北辰三角洲作為長沙市新的經濟副中心和文化中心，將以A1D1區濱江超大型城市綜合體面世和重點名校招生開學為契機，緊抓商業資源和教育資源兩大主題，進一步提升產品性價比和吸附力，為下半年即將入市的E3區住宅銷售提供支持。工程建設方面，在A1D1區基本完工的同時，充分挖掘軌道地產的商業價值，實現新開工B1E1B2E2組團與長沙地鐵1號線站點的無縫銜接，著力打造長沙首個地鐵上蓋主題式開放型商業街區，進一步提升項目的商務、商業氛圍和綜合競爭力。

京內項目方面，公司將以確保各項目工程建設順利推進為基礎，通過實施系統性的營銷策劃和銷售籌備，力促實現北辰福第商業公建和長河玉墅別墅二期項目的開盤旺銷。

2013年下半年，公司預計實現新開工面積60.2萬平方米，開復工面積253.0萬平方米，竣工面積58.4萬平方米，力爭實現銷售24.3萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣35.6億元。

## 2. 投資物業(含酒店)

公司將以北京打造「國際活動聚集之都」、「世界高端企業總部聚集之都」為機遇，通過準確把握市場形勢變化，細分客戶需求，積極調整經營策略，加強市場開發與拓展，增強客戶滿意度，力爭收益水平穩步提升。此外，公司還將利用業已形成的北辰會展品牌影響力和軟實力，積極創新發展模式，加速推進品牌擴張戰略的實施，加大會展場館管理輸出的力度，使重資產投資性業務與輕資產服務性業務並行發展，開創公司創新發展新格局。

## 3. 商業物業

商業物業將針對零售市場變化，進一步加大招商和市場營銷工作力度，充分發揮多項目聯合推廣的優勢，努力提高運營能力和資產經營效益。

## 五. 公司可能面對的風險

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

在加速城鎮化和剛需、改善性需求快速釋放的帶動下，下半年房價上漲的趨勢預計仍將維持。土地市場受供需矛盾和樓市持續看漲預期的刺激，量價齊升態勢還將繼續。如果房價和地價上漲預期不能有效遏制，繼「國五條」之後，房地產宏觀調控不排除繼續加壓的可能性，一旦調控升級，房地產市場中短期走勢將具有較大的不確定性，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後期銷售帶來風險。

針對上述發展物業市場風險，公司將深入研究市場發展趨勢和客戶需求變化，不斷創新營銷推廣模式，著力提升產品品質和周轉速度，啟動管理標準化，進一步提高項目開發管理能力。此外，公司還將積極尋找市場機會，通過公開交易、收購、兼併及合作開發等方式，全力推進低成本擴張戰略的實施，擇機增加土地儲備和拓展新型房地產業務，不斷提升發展物業的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，雖然長河玉墅項目二期已取得有關許可並在2012年四季度開工，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，對於長河玉墅低密度項目的二期工程，公司現已取得相關證件，未來將在加速項目高品質開發建設的同時，擇機預售，儘早實現對公司銷售業績的支持。

## 財務表現的討論及分析

### 財政資源及流動資金狀況

於二零一三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二零一二年十二月三十一日有2.39%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555,725,000元。

本集團截至二零一三年六月三十日的銀行借款為人民幣10,400,401,000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6,150,401,000元。截至二零一三年六月三十日本集團十年期企業債券期末淨額為人民幣1,492,940,000元，五年期公司債券期末餘額為人民幣1,698,950,000元。報告期末，本集團的資產負債率為60.17%（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24,710,211,000元，而流動負債數額則為人民幣13,215,281,000元。於二零一三年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣4,871,274,000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。於二零一三年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣1,924,583,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣614,940,000元）。

## 股本與股東

### 股本

本公司於二零一三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

本公司於二零一三年六月三十日，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 有限責任公司 （「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二零一三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。

## 公司董事及監事權益

於二零一三年六月三十日，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。於截至二零一三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《企業管治守則》的所有守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則。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二零一三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二零一三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。

## 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

於二零一三年六月三十日，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

截至二零一三年六月三十日止，本公司僱員人數為4,832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。

## 公佈中期報告

本公司之二零一三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

經董事長簽署的二零一三年中期報告正本將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  
二零一三年八月七日

於本公告之日，董事會由九名董事組成，當中賀江川先生、李長利先生、趙惠芝女士、何文玉先生、劉建平先生及曾勁先生為執行董事，而龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生為獨立非執行董事。