



港交所股票代號：0588

上交所股票代號：601588

2013 中期報告

中期報告

截至二零一三年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣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%，其中主營業務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%
- 每股收益為人民幣0.1650元，去年同期每股收益為人民幣0.1468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）

簡明合併中期資產負債表

		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
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	1,027	1,043
投資物業	7	11,432,700	11,238,200
物業、廠房和設備	7	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>
流動資產			
開發中物業	8	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	9	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>
總資產		<u><u>38,296,944</u></u>	<u><u>35,762,460</u></u>
權益及負債			
本公司權益持有人應佔資本及儲備之權益			
股本	10	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>
非控制性權益		<u>79,566</u>	<u>86,654</u>
總權益		<u><u>15,251,883</u></u>	<u><u>14,905,128</u></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
負債			
非流動負債			
長期借款	12	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>
流動負債			
應付帳款及其他應付款	11	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	12	4,156,561	3,117,889
短期借款	12	1,250,000	1,200,000
		<u>13,215,281</u>	<u>12,024,519</u>
總負債		<u>23,045,061</u>	<u>20,857,332</u>
總權益及負債		<u>38,296,944</u>	<u>35,762,460</u>
流動資產淨值		<u>11,494,930</u>	<u>10,284,782</u>
總資產減流動負債		<u>25,081,663</u>	<u>23,737,941</u>

第8至27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	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	6	2,866,755	2,674,901
銷售成本		(1,668,485)	(1,645,780)
毛利		1,198,270	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	13	181,227	174,197
其他利得／(虧損)－淨額		519	(7,272)
經營利潤		991,157	857,759
融資收益		7,034	8,309
融資成本		(165,537)	(178,708)
融資成本費用－淨額		(158,503)	(170,399)
聯營企業和共同控制實體應佔稅後損失		(679)	—
除所得稅前利潤	6	831,975	687,360
所得稅費用	14	(262,211)	(193,552)
期間利潤		569,764	493,808
利潤歸屬於：			
— 本公司權益持有人		555,725	494,382
— 非控制性權益		14,039	(574)
		569,764	493,808
		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		16.50	14.68
股息	15	—	—

第8至27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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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>

第8至27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						
	附註	股本	其他儲備	留存收益	合計	非控制性 權益	總權益
		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	人民幣千元
於二零一三年一月一日		3,367,020	4,196,244	7,255,210	14,818,474	86,654	14,905,128
截至二零一三年六月三十日 止期間的總綜合收益		—	—	555,725	555,725	14,039	569,764
與所有者以其所有者身份的交易							
於截至二零一三年六月三十日期間 批准的二零一二年股息		—	—	(202,021)	(201,021)	(18,070)	(220,091)
自非控制性權益持有人 購買子公司額外股權	19	—	139	—	139	(3,057)	(2,918)
與所有者交易總額		—	139	(202,021)	(201,882)	(21,127)	(223,009)
於二零一三年六月三十日		3,367,020	4,196,383	7,608,914	15,172,317	79,566	15,251,883
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
與所有者以其所有者身份的交易							
截至二零一二年六月三十日 止期間批准的二零一一年股息		—	—	(101,011)	(101,011)	—	(101,011)
與所有者交易總額		—	—	(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

第8至27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	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生／(使用)的現金淨額	328,137	(353,050)
投資活動使用的現金淨額	(36,538)	(21,116)
融資活動產生的現金淨額	2,002,923	421,780
現金及現金等價物淨增加	2,294,522	47,614
於期初之現金及現金等價物	2,576,752	2,808,106
於期末之現金及現金等價物	4,871,274	2,855,720

第8至27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有限責任公司(「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二零一三年八月七日批准刊發。

本簡明合併中期財務資料已經審閱，但未經審核。

2. 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。

主要事項

於二零一三年一月，本公司購入子公司北京北辰房地產開發股份有限公司(「北辰房地產」)額外0.2226%股份，進一步詳情載於附註19。

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務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。

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，與截至二零一二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二零一二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
二零一三年六月三十日					
借款(含利息)	6,245,836	2,020,943	5,263,630	2,096,158	15,626,567
應付帳款及 其他應付款項	3,122,863	—	—	—	3,122,863
	<u>9,368,699</u>	<u>2,020,943</u>	<u>5,263,630</u>	<u>2,096,158</u>	<u>18,749,430</u>
二零一二年 十二月三十一日					
借款(含利息)	5,039,027	2,852,950	4,483,258	1,042,121	13,417,356
應付帳款及 其他應付款項	3,167,157	—	—	—	3,167,157
	<u>8,206,184</u>	<u>2,852,950</u>	<u>4,483,258</u>	<u>1,042,121</u>	<u>16,584,513</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：

	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
收入		
發展物業	1,634,205	1,452,438
商業物業	174,815	202,837
投資物業和酒店	1,001,607	960,517
	<u>2,810,627</u>	<u>2,615,792</u>
所有其他分部	56,128	59,109
	<u>2,866,755</u>	<u>2,674,901</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	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
截至二零一三年 六月三十日止六個月期間					
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)	1,634,205	174,815	1,001,607	56,128	2,866,755
除所得稅前利潤	355,720	5,767	332,139	(6,280)	687,346
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
業務分部	發展物業 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	投資物業和 酒店 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	集團合計 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)	2,223	2,178	39,187	2,790	46,378

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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分部除所得稅前利潤	687,346	582,666
總部費用	(32,839)	(20,865)
總部融資成本	(160,109)	(172,676)
總部融資收益	589	1,120
聯營企業和共同控制實體所佔損失	(679)	—
投資物業公允值收益(附註13)	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
除所得稅前利潤	831,975	687,360

分部資產與本集團總資產調節如下：

	於二零一三年	於二零一二年
	六月三十日 人民幣千元 未經審核	十二月三十一日 人民幣千元 經審核
分部資產合計	28,483,823	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)
資產負債表列示之總資產	38,296,944	35,762,460

本公司及其附屬公司於中國設立，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。

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
截至二零一三年六月三十日止			
六個月期間			
二零一三年一月一日期初帳面淨值	1,043	2,165,326	11,238,200
公允值收益(附註13)	—	—	181,227
增加	—	25,273	13,273
減少(附註a)	—	(9,005)	—
處置	—	(534)	—
攤銷/折舊	(16)	(80,985)	—
二零一三年六月三十日期末帳面淨值	<u>1,027</u>	<u>2,100,075</u>	<u>11,432,700</u>
截至二零一二年六月三十日止			
六個月期間			
二零一二年一月二日期初帳面淨值	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>

投資物業於二零一三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。

- (a) 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；截至二零一三年及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。

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
土地使用權	9,961,483	9,810,110
開發成本及資本化支出	4,932,899	4,063,243
利息支出资本化金額	1,712,527	1,460,025
	<u>16,606,909</u>	<u>15,333,378</u>

9. 應收賬款及其他應收款項

	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	61,772	51,402
減：呆帳準備	(91)	(90)
應收賬款 — 淨額	61,681	51,312
其他應收款	69,062	95,346
減：呆帳準備	(12,858)	(12,858)
其他應收款 — 淨額	56,204	82,488
預付稅款	316,931	344,294
其他預付款項	156,764	78,357
	<u>591,580</u>	<u>556,451</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>

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	
於二零一三年一月一日	<u>3,367,020</u>	<u>150,000</u>	<u>2,510,000</u>	<u>707,020</u>	<u>3,367,020</u>
於二零一三年六月三十日	<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>

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	744,853	972,157
預收賬款	4,236,168	3,983,169
應付本公司股東股息	202,021	—
應付一附屬公司少數股東股息	1,162	1,162
應計工程款	1,406,635	1,508,568
應付北辰集團(附註20)	12,747	20,332
預提利息	155,751	115,072
其他應付款	729,196	700,555
	7,488,533	7,301,015

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
	744,853	972,157

未經審核簡明合併中期財務資料附註

12. 借款

	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
非流動		
長期借款		
— 抵押借款	6,150,401	4,386,337
— 無抵押借款	1,000,000	1,000,000
— 其他借款(附註a)	2,000,000	1,800,000
— 十年期債券	1,492,940	1,491,822
— 五年期債券(附註b)	1,698,951	1,695,139
	12,342,292	10,373,298
減：一年內到期的長期借款	(4,156,561)	(3,117,889)
	8,185,731	7,255,409
流動		
短期借款		
— 無抵押借款	1,250,000	1,200,000
— 一年內到期的長期借款	4,156,561	3,117,889
	5,406,561	4,317,889
借款合計	13,592,292	11,573,298

(a) 其他借款

	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
信託借款(i)	800,000	800,000
由北辰集團提供的 委託借款(附註20)	1,200,000	1,000,000
	2,000,000	1,800,000

- (i) 該筆借款的年利率為12.5%，將於取得借款日起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20)。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

12. 借款(續)

- (b) 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」)。本債券固定票面年利率為8.2%，每年付息一次，本金已於二零一三年七月十八日支付。

借款變動分析如下：

	截至二零一三年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元 未經審核
於二零一三年一月一日餘額	11,573,298
新增銀行借款	3,267,814
新增其他借款	200,000
償還銀行借款	(1,453,750)
債券發行費用攤銷	4,930
於二零一三年六月三十日餘額	13,592,292
	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

截至二零一三年六月三十日止六個月期間利息費用為人民幣412,611,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月期間：人民幣411,470,000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
浮動利率：		
— 一年至兩年內到期	484,208	—
— 兩年至五年內到期	1,034,641	836,663
	<u>1,518,849</u>	<u>836,663</u>

這些未使用之借款被安排用於在建項目和日常經營支出。

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(附註7)	181,227	174,197
計提應收款項呆帳準備	(1)	(10)
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	(176)	(5,582)

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帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。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無計提或沖回減值準備。

於二零一三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1,000元。

於二零一三年六月三十日無撇減存貨(二零一二年十二月三十一日：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	二零一二年
	人民幣千元	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	61,625	90,206
	<u>262,211</u>	<u>193,552</u>

15. 股息

與二零一二年十二月三十一日止年度有關的股息人民幣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年度有關的股息：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派發股息（截至二零一二年六月三十日止六個月期間：無）。

16. 資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團以公允價值為人民幣11,283,000,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣11,110,000,000元）的投資物業、帳面淨值為人民幣771,493,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣782,277,000元）的物業、廠房和設備、帳面淨值為人民幣5,672,832,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣4,398,332,000元）的開發中物業作為抵押、無待出售已落成物業（二零一二年十二月三十一日：人民幣327,167,000元），取得長期銀行借款人民幣6,150,401,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣4,386,337,000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。於二零一三年六月三十日，未清償的擔保金額為人民幣1,924,583,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣614,940,000元）。

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) 投資物業之發展成本的資本承擔分析如下：

	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
開發中物業		
已定約但未撥備	61,361	—
已批准但未定約	16,227	—
	<u>77,588</u>	<u>—</u>

未經審核簡明合併中期財務資料附註

18. 承擔(續)

(b) 開發中物業之發展成本的承擔分析如下：

	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
開發中物業		
已定約但未撥備	3,547,603	2,506,938
已批准但未定約	7,827,714	6,100,090
	<u>11,375,317</u>	<u>8,607,028</u>

(c) 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
作為出租人：		
投資物業應收租金		
第一年內	613,572	615,688
第二至第五年內	956,577	876,480
五年後	474,270	499,613
	<u>2,044,419</u>	<u>1,991,781</u>

	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
作為承租人：		
土地使用權及房屋應付租金		
第一年內	16,139	15,429
第二至第五年內	57,976	57,036
五年後	278,053	285,182
	<u>352,168</u>	<u>357,647</u>

19. 不改變控制權的子公司權益變動

(a) 收購附屬公司額外權益

於二零一三年一月，本公司購入子公司北辰房地產額外0.2226%股份，購買對價為人民幣2,918,000元。北辰房地產的非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣3,057,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣3,057,000元，歸屬於本公司權益持有人應佔權益增加人民幣139,000元。本期北辰房地產所有者權益的變動對本公司權益持有人應佔權益的影響摘要如下：

	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
購入非控制性的權益的帳面值	3,057	—
支付予非控制性權益的對價	(2,918)	—
確認於儲備的支付對價小於其權益帳面價值部分	139	—

(b) 與非控制性權益進行交易對二零一三年六月三十日止六個月期間歸屬於本公司權益持有人應佔權益的影響：

	人民幣千元
歸屬於本公司權益持有者期間綜合收益總額	569,764
歸屬於本公司權益持有者之應佔權益變動來自：	
— 收購子公司額外權益	139
	569,903

未經審核簡明合併中期財務資料附註

20. 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。截至二零一三年及二零一二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。

本集團與國有企業之間的銷售及採購價格與其他客戶及供應商相似。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	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃		
— 共同控制實體	<u>6,727</u>	<u>6,762</u>

(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	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
北辰集團		
— 土地經營租賃支付	<u>7,130</u>	<u>7,130</u>
— 接受房屋租賃	<u>450</u>	<u>450</u>
— 商標及標示許可使用費支付	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>7,585</u>	<u>7,585</u>

採購及接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

20. 關聯方交易(續)

(iii) 由北辰集團提供的委託借款

	截至二零一三年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元 未經審核
於一月一日	1,001,963
取得委託借款本金	200,000
歸還委託借款	—
計提利息	33,952
支付利息	(33,789)
	<u>1,202,126</u>
於六月三十日	<u>1,202,126</u>
	<u>1,202,126</u>
	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
於一月一日	801,404
取得委託借款本金	200,000
歸還委託借款	—
計提利息	27,746
支付利息	(27,395)
	<u>951,755</u>
於十二月三十一日	<u>951,755</u>

於二零一三年六月三十日，本公司向北辰集團取得無抵押委託借款包括：委託借款400,000,000元借款期間為2011年9月26日至2013年9月25日，利率為同期同檔次國家基準利率；委託借款200,000,000元借款期間為2011年9月27日至2013年9月26日，利率為同期同檔次國家基準利率；委託借款200,000,000元借款期間為2011年11月27日至2013年11月26日，利率為同期同檔次國家基準利率；委託借款150,000,000元借款期間為2012年5月29日至2014年5月28日，利率為同期同檔次國家基準利率；委託借款50,000,000元借款期間為2012年7月27日至2014年7月26日，利率為同期同檔次國家基準利率；委託借款50,000,000元借款期間為2013年3月29日至2015年3月28日，利率為同期同檔次國家基準利率；委託借款150,000,000元借款期間為2013年5月29日至2015年5月28日，利率為同期同檔次國家基準利率。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

20. 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
應收和其他應收關聯方款項 北辰集團	<u>5,141</u>	<u>5,141</u>
應付和其他應付關聯方款項 北辰集團	<u>12,747</u>	<u>20,332</u>
從關聯方處取得的委託借款 北辰集團	<u>1,200,000</u>	<u>1,000,000</u>
應付關聯方利息 北辰集團	<u>2,126</u>	<u>1,963</u>

應收應付款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零一三年六月三十日，本集團對此類應收款項計提的呆帳準備為人民幣零元（二零一二年十二月三十一日：無），計入截至二零一三年及二零一二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 二零一三年 人民幣千元 未經審核	二零一二年 人民幣千元 未經審核
薪金及其他短期僱員福利	<u>3,805</u>	2,527
離職後福利	<u>538</u>	439
	<u>4,343</u>	<u>2,966</u>

(vi) 接受財務擔保

根據北辰集團與中國銀行股份有限公司奧運支行（「中國銀行」）簽訂的協議，北辰集團將就中國銀行給本公司10年期債券的擔保向中國銀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有限責任公司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		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 二零一三年 人民幣千元 未經審核	二零一二年 人民幣千元 未經審核	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
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



電影節閉幕式(國家會議中心)



國家會議中心展廳(物理康復)

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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析



北辰三角洲D1區實景圖



01-03 北辰三角洲E5區實景圖

一. 經營環境回顧(續)

1. 發展物業(續)

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%。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

北辰三角洲實景圖(瀏陽河角度)



北辰三角洲定江洋實景圖(A1D1區)

一. 經營環境回顧(續)

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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

北辰香麓實景



北辰福第A09實景圖

一. 經營環境回顧(續)

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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

二. 報告期經營回顧(續)

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。



京交會北辰會展服務技能展示

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

二. 報告期經營回顧(續)

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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

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。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

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）。

其他資訊

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
北京北辰實業集團法團權益 有限責任公司 (「北辰集團」) 附註		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。

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董事會報告中「董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析」的相關內容。報告期內，公司為取得長沙北辰三角洲項目剩餘用地，2013年5月支付了人民幣約1.3554億元。至此，公司已全部繳納完畢長沙北辰三角洲項目的土地價款。

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。

變更高級管理人員

由於財務總監陳援朝先生因病去逝，崔薇女士經董事會批准於二零一三年八月七日起出任本公司財務總監。

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。

其他資訊

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

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：	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

核數師

境內核數師：	普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)
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