



港交所股票代號：0588

上交所股票代號：601588



2014 中期報告



中期報告

截至二零一四年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣2,589,898,000元，比去年同期下降9.66%
- 經營利潤為人民幣927,405,000元，比去年同期下降6.43%
- 本公司權益持有人應佔利潤為人民幣420,404,000元，比去年同期下降24.35%，其中主營業務核心經營業績為人民幣301,877,000元，同比下降28.09%，投資物業公允值變動稅後收益為人民幣118,527,000元，較去年同期下降12.80%
- 每股收益為人民幣0.1249元，去年同期每股收益為人民幣0.1650元
- 董事會決議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月期間：無）

中期合併資產負債表

		未經審核 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
附註			
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	995	1,011
投資物業	7	11,523,600	11,339,000
物業、廠房和設備	7	2,029,736	2,074,920
聯營企業和合營企業		6,512	6,567
遞延所得稅資產		27,861	24,574
		<u>13,588,704</u>	<u>13,446,072</u>
流動資產			
開發中物業	8	17,017,036	18,287,947
待出售已落成物業		5,396,907	2,199,453
其他存貨		73,391	77,742
應收賬款及其他應收款項	9	745,556	1,116,789
受限制銀行存款		227,168	237,703
現金及現金等價物		4,531,601	3,196,257
		<u>27,991,659</u>	<u>25,115,891</u>
總資產		<u><u>41,580,363</u></u>	<u><u>38,561,963</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		4,231,264	4,231,264
留存收益			
— 擬派末期股息		—	202,021
— 其他		8,036,226	7,615,822
		<u>15,634,510</u>	<u>15,416,127</u>
非控制性權益		<u>118,118</u>	<u>78,240</u>
總權益		<u><u>15,752,628</u></u>	<u><u>15,494,367</u></u>

中期合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	12	12,085,972	9,504,430
長期應付款		6,935	6,935
遞延所得稅負債		1,675,474	1,614,659
		<u>13,768,381</u>	<u>11,126,024</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	8,806,921	8,091,774
當期所得稅負債		463,683	429,623
一年內到期的長期借款	12	1,588,750	2,170,175
短期借款	12	1,200,000	1,250,000
		<u>12,059,354</u>	<u>11,941,572</u>
總負債		<u>25,827,735</u>	<u>23,067,596</u>
總權益及負債		<u>41,580,363</u>	<u>38,561,963</u>
流動資產淨值		<u>15,932,305</u>	<u>13,174,319</u>
總資產減流動負債		<u>29,521,009</u>	<u>26,620,391</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。

中期合併利潤表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月期間 二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	6	2,589,898	2,866,755
銷售成本		(1,460,670)	(1,668,485)
毛利		1,129,228	1,198,270
銷售及推廣費用		(96,678)	(120,842)
管理費用		(263,534)	(268,017)
投資物業公允值收益	13	158,036	181,227
其他利得一淨額		353	519
營運利潤		927,405	991,157
融資收益		13,032	7,034
融資成本		(180,594)	(165,537)
融資成本—淨額		(167,562)	(158,503)
聯營企業和合營企業所佔損失		(55)	(679)
除所得稅前利潤	6	759,788	831,975
所得稅費用	14	(302,467)	(262,211)
期間利潤		457,321	569,764
歸屬於：			
— 本公司權益持有人		420,404	555,725
— 非控制性權益		36,917	14,039
		457,321	569,764
		人民幣分／每股	人民幣分／每股
歸屬於本公司權益持有人的期間每股權益			
— 基本和攤薄		12.49	16.50
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。

中期合併綜合收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期間利潤	457,321	569,764
其他綜合收益	—	—
期間總綜合收益	457,321	569,764
歸屬於：		
— 本公司權益持有人	420,404	555,725
— 非控制性權益	36,917	14,039
	457,321	569,764

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。

中期合併權益變動表

未經審核

	歸屬於本公司權益持有人				非控制性	總權益
	股本 附註	其他儲備	留存收益	合計	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
於二零一四年一月一日	3,367,020	4,231,264	7,817,843	15,416,127	78,240	15,494,367
截至二零一四年六月三十日 止期間的總綜合收益	—	—	420,404	420,404	36,917	457,321
與權益持有人的交易						
於截至二零一四年六月三十日期間 批准的二零一三年股息	—	—	(202,021)	(202,021)	—	(202,021)
收購附屬公司	—	—	—	—	2,961	2,961
與權益持有人的交易總額	—	—	(202,021)	(202,021)	2,961	(199,060)
於二零一四年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>4,231,264</u>	<u>8,036,226</u>	<u>15,634,510</u>	<u>118,118</u>	<u>15,752,628</u>
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
與權益持有人的交易						
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附屬公司 額外股權	—	139	—	139	(3,057)	(2,918)
與權益持有人的交易總額	—	139	(202,021)	(201,882)	(21,127)	(223,009)
於二零一三年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>4,196,383</u>	<u>7,608,914</u>	<u>15,172,317</u>	<u>79,566</u>	<u>15,251,883</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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(使用)/產生的現金淨額	(426,952)	328,137
投資活動使用的現金淨額	(28,221)	(36,538)
融資活動產生的現金淨額	1,790,517	2,002,923
現金及現金等價物淨增加	1,335,344	2,294,522
於一月一日之現金及現金等價物	3,196,257	2,576,752
於六月三十日之現金及現金等價物	4,531,601	4,871,274

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，本公司以每股人民幣2.4元的價格發行1,500,000,000股A股，二零零六年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二零一四年八月十三日批准刊發。

本簡明合併中期財務資料已經審閱，但未經審核。

主要事項

於2014年4月，本公司購入長沙世紀禦景房地產有限公司(以下稱「世紀禦景」)51%股權，交易完成後，世紀禦景成為本公司附屬公司並納入本集團的合併範圍。

在收購發生時，世紀禦景除持有某一土地使用權外無經營活動。本集團收購世紀禦景的目的完全在於其潛在的核心資產，因此本集團將此收購子公司的交易作為資產收購。

2. 編製基準

截至二零一四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第34號「中期財務報告」編製。本簡明合併中期財務資料應與根據香港財務報告準則編製的截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

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二零一三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。

本集團已採納香港(國際財務報告解釋委員會)一解釋公告第21號「徵費」。香港(國際財務報告解釋委員會)一解釋公告第21號提出了支付一項徵費引起的負債若屬於香港會計準則第37號「準備」規定範圍內的會計處理方法。此解釋解決了什麼是引致支付徵費的義務事項,以及應何時確認此項負債。本集團目前並無面臨重大的徵費。採納此解釋並無對前期期間的財務報表或截至二零一四年六月三十日止期間的中期財務資料造成重大影響。本集團預期香港(國際財務報告解釋委員會)一解釋公告第21號不會對截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績有任何重大影響。

在截至二零一四年十二月三十一日止財政年度生效的其他香港財務報告準則的修訂,預期不會對本集團有重大影響。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率予以計提。

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. 估計

編製中期財務資料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資料時,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,與截至二零一三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。

本簡明中期合併財務資料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，此中期財務資料應與本集團截至二零一三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。

	一年以內 人民幣千元	一到二年 人民幣千元	二到五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一四年六月三十日					
(未經審核)					
借款(含利息)	3,688,082	4,926,830	7,020,337	2,639,373	18,274,622
應付賬款及其他應付款項	3,436,525	—	—	—	3,436,525
	<u>7,124,607</u>	<u>4,926,830</u>	<u>7,020,337</u>	<u>2,639,373</u>	<u>21,711,147</u>
於二零一三年					
十二月三十一日					
(經審核)					
借款(含利息)	4,141,094	2,438,755	7,137,851	1,673,491	15,391,191
應付賬款及其他應付款項	3,017,380	—	—	—	3,017,380
	<u>7,158,474</u>	<u>2,438,755</u>	<u>7,137,851</u>	<u>1,673,491</u>	<u>18,408,571</u>

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的部分；投資物業和酒店為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店的部分。

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，但包含土地增值稅及投資物業計提的折舊。除以下列明外，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、總部存款及委託貸款，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。截至二零一四年六月三十日及二零一三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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
發展物業	1,410,925	1,634,205
商業物業	157,345	174,815
投資物業和酒店	971,457	1,001,607
	<u>2,539,727</u>	<u>2,810,627</u>
所有其他分部	50,171	56,128
	<u>2,589,898</u>	<u>2,866,755</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。

簡明合併中期財務資料附註

6. 分部資訊(續)

分部之間的銷售是按照公允交易原則進行。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與中期合併利潤表相一致。

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
截至二零一四年六月三十日 止六個月期間					
分部收入總額	1,410,925	157,345	976,058	73,663	2,617,991
分部間收入	—	—	(4,601)	(23,492)	(28,093)
收入(來自外部客戶)	1,410,925	157,345	971,457	50,171	2,589,898
除所得稅前利潤	299,281	1,744	289,808	(12,918)	577,915
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
於二零一四年六月三十日 (未經審核)					
分部總資產	24,786,480	1,080,788	5,835,611	83,191	31,786,070
分部總資產包括： 聯營企業和合營企業 新增非流動資產 (不含遞延所得稅資產)	— 728	— 290	— 49,194	— 1,215	— 51,427
於二零一三年十二月三十一日 (經審核)					
分部總資產	22,745,801	1,104,142	5,923,163	74,727	29,847,833
分部總資產包括： 聯營企業和合營企業 新增非流動資產 (不含遞延所得稅資產)	— 3,153	— 50,648	— 108,120	— 4,368	— 166,289

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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
分部除所得稅前利潤	577,915	687,346
總部費用	(30,578)	(32,839)
總部融資成本	(175,334)	(160,109)
總部融資收入	3,903	589
聯營企業和合營企業應佔損失	(55)	(679)
投資物業公允值收益(附註13)	158,036	181,227
沖回投資物業折舊	83,432	83,564
土地增值稅	140,678	71,085
其他	1,791	1,791
除所得稅前利潤	759,788	831,975

分部資產與總資產調節如下：

	未經審核	經審核
	於二零一四年 六月三十日	於二零一三年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產合計	31,786,070	29,847,833
遞延所得稅資產	27,861	24,574
總部存款	3,058,030	1,674,358
聯營企業和合營企業	6,512	6,567
委託貸款	—	550,000
投資物業累計公允值收益	5,298,476	5,140,440
沖回投資物業累計折舊	1,413,296	1,329,864
其他	(9,882)	(11,673)
資產負債表列示之總資產	41,580,363	38,561,963

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一四年六月三十日及二零一三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。

簡明合併中期財務資料附註

6. 分部資訊(續)

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。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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，截至二零一四年六月三十日及二零一三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。

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
截至二零一四年六月三十日			
止六個月期間			
二零一四年一月一日期初賬面淨值	1,011	2,074,920	11,339,000
公允值收益(附註13)	—	—	158,036
收購附屬公司	—	614	—
增加	—	26,299	26,564
處置	—	(1,249)	—
攤銷/折舊	(16)	(70,848)	—
二零一四年六月三十日期末賬面淨值	<u>995</u>	<u>2,029,736</u>	<u>11,523,600</u>
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	—	—	181,227
增加	—	25,273	13,273
減少	—	(9,005)	—
處置	—	(534)	—
攤銷/折舊	(16)	(80,985)	—
二零一三年六月三十日期末賬面淨值	<u>1,027</u>	<u>2,100,075</u>	<u>11,432,700</u>

投資物業於二零一四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。該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)撥充資本計算得出。

簡明合併中期財務資料附註

8. 開發中物業

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	10,069,447	10,015,034
開發成本及資本化支出	5,053,267	6,301,075
利息支出资本化金額	1,894,322	1,971,838
	<u>17,017,036</u>	<u>18,287,947</u>

9. 應收賬款及其他應收款項

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	54,100	52,560
減：呆賬準備	(107)	(107)
應收賬款 — 淨額	53,993	52,453
其他應收款	54,531	604,374
減：呆賬準備	(12,858)	(12,858)
其他應收款 — 淨額	41,673	591,516
預付稅款	542,166	365,459
其他預付款項	107,724	102,152
應收票據	—	3,781
應收利息	—	1,428
	<u>745,556</u>	<u>1,116,789</u>

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。於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
30天及30天以內	34,744	25,789
31天到90天	8,396	5,277
90天以上	10,960	21,494
	<u>54,100</u>	<u>52,560</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	
於二零一四年一月一日期初餘額	3,367,020	150,000	2,510,000	707,020	3,367,020
於二零一四年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>150,000</u>	<u>2,510,000</u>	<u>707,020</u>	<u>3,367,020</u>
於二零一三年一月一日	3,367,020	150,000	2,510,000	707,020	3,367,020
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>

流通股、A股和H股在所有方面享有同等權益。

簡明合併中期財務資料附註

11. 應付賬款及其他應付款項

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款	971,197	1,108,619
預收賬款	5,264,771	4,919,312
應付本公司股東股息	42,421	—
應付一附屬公司少數股東股息	1,162	1,162
應計工程款	1,769,331	1,073,431
應付北辰集團(附註19)	12,747	5,163
預提利息	25,311	55,205
其他應付款	692,981	928,882
	8,806,921	8,091,774

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，應付賬款(包括應付關聯方貿易性賬款)之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
180天及180天以內	343,915	247,183
181天至365天	140,477	236,113
365天以上	486,805	625,323
	971,197	1,108,619

簡明合併中期財務資料附註

12. 借款

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動		
長期借款		
— 有抵押銀行借款	8,179,456	6,830,506
— 無抵押銀行借款	—	800,000
— 其他借款(附註a)	4,000,000	2,550,000
— 十年期債券(附註b)	1,495,266	1,494,099
	<u>13,674,722</u>	11,674,605
減：一年內到期的長期借款	<u>(1,588,750)</u>	(2,170,175)
	<u>12,085,972</u>	9,504,430
流動		
短期借款		
— 無抵押借款	1,200,000	1,250,000
— 一年內到期的長期借款	1,588,750	2,170,175
	<u>2,788,750</u>	3,420,175
借款合計	<u>14,874,722</u>	12,924,605

(a) 其他借款

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
從其他金融機構取得的借款(附註c)	2,500,000	1,350,000
由北辰集團取得的委託借款(附註19)	1,500,000	1,200,000
	<u>4,000,000</u>	2,550,000

簡明合併中期財務資料附註

12. 借款(續)

- (b) 本公司於二零零六年五月二十九日發行總額為人民幣1,500,000,000元十年期公司債券(「10年期債券」)，扣除發行費人民幣21,020,000元後，共得資金人民幣1,478,980,000元，所得資金主要為本集團的國家會議中心建設項目使用。本債券固定票面年利率為4.1%，每年付息一次，最後一期利息和本金於二零一六年五月二十九日一起支付。

上述公司債券由中國銀行股份有限公司(「中國銀行」)提供全額連帶責任保證擔保。從發債擔保函生效之日至國家會議中心項目竣工後並本公司辦妥抵押登記手續之日之期間，北辰集團向中國銀行提供連帶責任保證作為反擔保。

- (c) 本公司總額為人民幣1,700,000,000元的借款，年利率為8.2%，於收到借款之日起60個月之後支付，該借款由北辰集團提供擔保(附註19)並以部份投資物業和開發中物業作為抵押。

本公司總額為人民幣800,000,000元的借款，年利率為8.3%，於收到借款之日起48個月之後支付，該借款以部份開發中物業作為抵押。

借款變動分析如下：

	未經審核 截至二零一四年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
截至二零一四年六月三十日止六個月期間	
於二零一四年一月一日期初餘額	12,924,605
新增銀行借款	2,744,125
新增其他借款	1,950,000
償還借款	(2,745,175)
債券發行費用攤銷	1,167
於二零一四年六月三十日期末餘額	14,874,722

	未經審核 截至二零一三年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
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

12. 借款(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月期間借款的利息費用為人民幣442,749,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月期間：人民幣412,611,000元)。

本集團未使用之借款如下：

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年至兩年內到期	339,043	—
— 兩年至五年內到期	1,655,000	1,881,244
— 五年以上到期	550,000	—
	<u>2,544,043</u>	<u>1,881,244</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營運利潤中貸記/(支銷)：

	未經審核 截至六月三十日止六個月期間 二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
以公允值計量且其變動計入當期損益 之投資物業：		
— 公允值收益(附註7)	158,036	181,227
計提應收款項呆賬準備	—	(1)
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>(530)</u>	<u>(176)</u>

本集團本期無具有不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。截至二零一四年六月三十日及二零一三年六月三十日止六個月期間內無計提或沖回減值準備。

於二零一四年六月三十日對金融資產進行減值檢討，本期並無額外計提應收款項呆賬準備。

於二零一四年六月三十日無撇減存貨(於二零一三年十二月三十一日：無)。

簡明合併中期財務資料附註

14. 所得稅費用

本集團於截至二零一四年及二零一三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。於二零一四年及二零一三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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	104,261	129,501
— 中國土地增值稅	140,678	71,085
遞延所得稅	57,528	61,625
	<u>302,467</u>	<u>262,211</u>

15. 股息

與二零一三年十二月三十一日止年度有關的股息人民幣202,021,000元於二零一四年五月召開的年度股東大會上批准並於二零一四年六月及七月全額派發（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）。

董事會決議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月期間：無）。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團向公司權益持有人派發二零一三年度有關的股息總計為人民幣159,600,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月期間派發二零一二年度有關的股息：無）。

16. 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團以公允價值為人民幣11,375,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣11,188,000,000元）的投資物業、賬面淨值為人民幣752,796,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣762,144,000元）的物業、廠房和設備、賬面淨值為人民幣7,779,366,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣8,103,439,000元）的開發中物業以及人民幣3,593,701,000元的待出售已落成物業（二零一三年十二月三十一日：無）作為抵押，取得長期銀行借款人民幣10,679,456,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣7,830,506,000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。於二零一四年六月三十日，未清償的擔保金額為人民幣2,302,872,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,234,703,000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：

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業		
已定約但未撥備	23,766	34,185
已批准但未定約	6,998	16,227
	<u>30,764</u>	<u>50,412</u>

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：

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中物業		
已定約但未撥備	2,099,793	2,845,963
已批准但未定約	3,538,245	9,101,562
	<u>5,638,038</u>	<u>11,947,525</u>

(c) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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：

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
作為出租人：		
投資物業應收租金		
第一年內	603,897	609,721
第二至第五年內	497,007	672,775
五年後	439,001	461,453
	<u>1,539,905</u>	<u>1,743,949</u>

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
作為承租人：		
土地使用權及房屋應付租金		
第一年內	22,329	16,139
第二至第五年內	57,036	58,916
五年後	263,793	270,923
	<u>343,158</u>	<u>345,978</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34.48%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。截至二零一四年及二零一三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) 本公司提供予合營企業的主要服務項目：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
租賃		
— 合營企業	13,323	6,727

(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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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
	7,585	7,585

採購及接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

簡明合併中期財務資料附註

19. 關聯方交易(續)

(iii) 由北辰集團提供的委託借款

	未經審核 截至二零一四年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
於二零一四年一月一日	1,202,278
取得委託借款本金	450,000
歸還委託借款	(150,000)
計提利息	41,271
支付利息	(40,851)
	<u>1,502,698</u>
於二零一四年六月三十日	<u>1,502,698</u>
	未經審核 截至二零一三年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
於二零一三年一月一日	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>
於二零一三年六月三十日	<u>1,202,126</u>

自北辰集團取得的委託借款的期限及利率列示如下：

本金	借款日	到期日	利率
人民幣千元			
50,000,000	2013年3月29日	2015年3月28日	中國人民銀行同期貸款基準利率
150,000,000	2013年5月29日	2015年5月29日	固定利率6.15%
50,000,000	2012年7月27日	2014年7月26日	中國人民銀行同期貸款基準利率
200,000,000	2013年8月30日	2015年8月30日	固定利率6.15%
200,000,000	2013年9月4日	2015年9月3日	中國人民銀行同期貸款基準利率
200,000,000	2013年9月10日	2015年9月9日	中國人民銀行同期貸款基準利率
150,000,000	2013年12月26日	2015年12月25日	中國人民銀行同期貸款基準利率
50,000,000	2013年12月26日	2015年12月25日	中國人民銀行同期貸款基準利率
300,000,000	2014年4月4日	2016年4月1日	固定利率6.15%
150,000,000	2014年6月10日	2016年6月9日	中國人民銀行同期貸款基準利率

19. 關聯方交易(續)

(iv) 銷售／採購商品／服務以及融資的應收／應付款項餘額

	未經審核 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
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>5,163</u>
從關聯方處取得的委託借款 北辰集團	<u>1,500,000</u>	<u>1,200,000</u>
應付關聯方利息 北辰集團	<u>2,698</u>	<u>2,278</u>

應收應付款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團未對此類應收款項計提呆賬準備，亦無計入截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間利益表的呆賬準備。

(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 二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	<u>4,477</u>	3,805
離職後福利	<u>602</u>	538
	<u>5,079</u>	4,343

(vi) 接受財務擔保

根據北辰集團與中國銀行奧運支行簽訂的協議，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，北辰集團向本公司從泰康資產管理有限責任公司取得的借款提供無條件全額連帶責任保證擔保。

補充信息

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二零一四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頒佈的香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	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	
	二零一四年 未經審核 人民幣千元	二零一三年 未經審核 人民幣千元	於二零一四年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
按中國會計準則	<u>237,960</u>	<u>355,789</u>	<u>10,608,089</u>	<u>10,572,150</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	62,574	62,673	1,059,972	997,398
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， 扣除所得稅	118,527	135,920	3,973,855	3,855,328
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>(7,406)</u>	<u>(8,749)</u>
按香港財務報告準則	<u>420,404</u>	<u>555,725</u>	<u>15,634,510</u>	<u>15,416,127</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

二零一四年上半年，面對緩慢復蘇的國際經濟形勢，我國政府堅持穩中求進的總基調，在維持積極財政政策和穩健貨幣政策框架不變的同時，通過對民生領域、公共事業投資的微刺激和針對三農、中小微企業的定向降准與減稅支持，加快發展方式的轉變，既提振了市場信心，又實現了有效供給與需求管理相結合，經濟運行企穩回升，上半年GDP增速達到7.4%。

1. 發展物業

二零一四年上半年，在雙向調控、分類指導的宏觀調控背景下，房地產市場受信貸收緊和購房者觀望情緒等因素影響，成交量明顯下降，成交價格增速逐步回落，土地市場有所降溫，雖然樓面價格繼續上漲，但成交溢價率呈現收窄趨勢。根據國家統計局數據(下同)，二零一四年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積為42,487萬平方米，同比下降7.8%，商品住宅平均銷售價格為人民幣6,033元/平方米，同比下降1.5%。

北京房地產市場在嚴格限購、限貸政策和預期自住型商品房集中入市的綜合影響下，需求難以有效釋放，成交量大幅下滑，雖然交易價格繼續增長，但增速有所回落。土地市場儘管較二零一三年同期大幅增長，但呈現出前高後低走勢，二季度成交金額和溢價水平較年初明顯下滑。二零一四年上半年北京市商品住宅銷售面積和銷售金額分別為385萬平方米和人民幣765億元，同比分別下降35.7%和31.9%，平均售價為人民幣19,838元/平方米，較去年同期上升5.9%。

長沙房地產市場由於購房者觀望情緒加重，成交量和去化率有所回落，但銷售價格仍保持相對平穩。二零一四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524萬平方米和人民幣295億元，同比分別下降26.1%和28.2%，商品住宅成交均價為人民幣5,628元/平方米，與二零一三年同期基本持平。

2. 投資物業(含酒店)

北京投資物業(含酒店)市場在供求關係和市場變化的背景下，各細分業態呈現分化走勢。其中寫字樓市場新增項目供應有限，隨著需求快速釋放，不僅租金水平小幅上漲，而且第二季度的淨吸納率更創下八個季度以來的最高值；高星級酒店和餐飲業態由於市場和需求的調整，行業表現和經營業績均出現不同程度的下滑；會展市場在北京市強化「文化中心」、「國際交往中心」功能定位的背景下，對相關行業的帶動作用愈發明顯，成為發展區域經濟的重要推動力；公寓市場供應量變化不大，服務式公寓平均價格和出租率保持平穩增長。

3. 商業物業

二零一四年上半年北京市社會消費品零售總額為人民幣4,272.7億元，同比增長7.5%。與此同時，隨著商業項目供應持續增加和網絡購物規模的高速增長，北京市商業物業的競爭愈發激烈。為應對市場競爭和需求變化，通過改進品牌組合、引進生活體驗式和娛樂業態的方式，調整和豐富服務功能，已成為傳統商業創新發展和抵禦電商衝擊的主流模式。

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

二零一四年上半年，面對形勢的變化和激烈的競爭，公司及時調整營銷策略，積極應對市場變化，在不斷提升項目開發管理能力和全力打造北辰會展功能區的同時，加速推進資本擴張、品牌擴張和低成本擴張三大擴張戰略的實施，土地儲備穩定增長，管理輸出再接再厲，公司可持續發展能力不斷提升。

二零一四年上半年，公司實現營業收入人民幣258,989.8萬元，同比下降9.66%。受房地產項目開發結算和星級酒店市場變化的影響，公司除稅前利潤和權益持有人應佔利潤分別下降8.68%和24.35%，為人民幣75,978.8萬元和人民幣42,040.4萬元。其中稅後主營業務核心經營業績（不含公平值變化收益）為人民幣30,187.7萬元，同比下降28.09%，本期投資物業公平值變動收益（稅後）為人民幣11,852.7萬元，同比下降12.80%。每股溢利為人民幣0.1249元，較同期下降24.30%。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

報告期內，公司致力於加快項目開發周轉速度，通過對市場形勢的研究和分析，力爭做到準確把握項目定位，並採取有針對性的營銷策略促進銷售。在北京區域，高端項目長河玉墅在工程建設加快推進的同時，成功舉辦了項目的啟幕活動，實現蓄客近50組，並在取得預售許可後，為下半年銷售計劃的實現奠定了基礎。碧海方舟別墅項目繼續推進已認購客戶的簽約工作，報告期內實現合同銷售金額人民幣3.1億元。此外，順義馬坡項目和北辰福第A09商業公建也將在下半年具備入市銷售的條件。

長河玉墅紅橡墅光影棧道



碧海方舟



馬坡項目



北辰福第A09

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)

1. 發展物業(續)

在長沙區域，北辰三角洲項目作為正在崛起的城市副中心，依託於集商業、居住、休閒、商務為一體的全國最大城市綜合體的定位，開發和銷售一直處於區域領先水平。截止二零一四年上半年，北辰三角洲項目累計實現開工面積250萬平方米，累計竣工面積139萬平方米，分別佔總建築規模的46%和25%，項目開發建設已全面展開。隨著部分組團竣工入住、A1區商業公建即將投入使用和項目持續熱銷，北辰三角洲不僅商務、商業氛圍日趨成熟，更榮獲「中國最具投資潛力商業地產項目」的獎項。報告期內，北辰三角洲項目實現銷售面積5.3萬平方米(共計430套)，合同金額(含車位)人民幣58,210萬元，作為上半年長沙房地產市場的銷售冠軍和長沙樓市普通商品房類綜合競爭力第一名，項目住宅的平均售價達到人民幣9,150元/平方米。在北辰三角洲項目順利推進的同時，二零一四年四月，公司通過對長沙世紀禦景房地產有限公司的增資，獲取該公司51%的股權，新增北辰中央公園項目(暫定名)土地儲備90.6萬平方米，進一步奠定了公司在長沙區域市場的領先地位。

北辰三角洲全景



湘府世紀項目雀園路透視圖



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)

1. 發展物業(續)

二零一四年上半年，受房地產開發項目結算週期以及結算產品結構變化的影響，發展物業實現營業收入人民幣141,092.5萬元(含車位)，同比下降13.66%，除稅前利潤為人民幣29,928.1萬元，同比下降15.87%。報告期內，發展物業實現開復工面積200萬平方米，竣工面積50萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣112,556萬元(含車位)和6.5萬平方米。

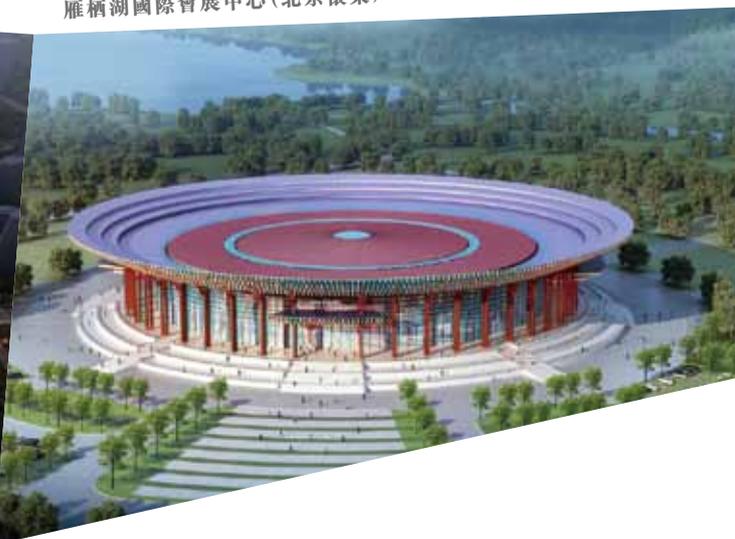
2. 投資物業(含酒店)

二零一四年上半年，受市場變化的影響，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣97,145.7萬元，同比下降3.01%，在不考慮利息費用分攤的情況下，實現除稅前利潤人民幣28,980.8萬元，同比下降12.74%。此外，2014年上半年投資物業實現公平值變動收益(除稅前)人民幣15,803.6萬元，同比下降12.80%。面對市場變化，公司及時調整經營措施，積極拓寬經營思路，一方面充分利用投資物業(含酒店)業態豐富、聯動性強的優勢，有效抵禦了市場變化帶來的經營風險，另一方面加速推進品牌擴張和管理輸出，相繼獲得南昌國際會展中心和北京雁棲湖國際會展中心的委託經營權以及南昌國際會展中心配套酒店的委託經營管理，不僅實現了酒店品牌輸出管理的突破，更為公司重資產投資型業務與輕資產服務型業務並行發展奠定了堅實基礎。

南昌國際會展中心效果圖



雁棲湖國際會展中心(北京懷柔)



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)(續)

國家會議中心和北京國際會議中心作為北辰會展功能區的核心，報告期內共計接待了787個會議和74個展覽，分別較去年同期增長177個和38個。其中，隨著京交會等品牌項目再次落戶和即將接待二零一四年亞太經合組織(APEC)會議所帶來的知名度及影響力的提升，國家會議中心日益成為北京乃至全國大型會議活動的重要選擇。北京國際會議中心深耕中小型會議市場和新興培訓市場，通過加強市場開發力度、差異化市場定位和特色經營提升服務水平，經營業績保持穩定。



寫字樓業態不斷優化客戶結構，通過合理調整續約價格，積極開拓高端客戶，出租率和租金水平繼續穩步提升，成為投資物業(含酒店)板塊利潤的重要來源。

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)(續)

酒店業態積極應對市場變化，在加大婚宴、大眾餐飲和商業活動開發的同時，利用房價槓桿開展特色營銷，培育新的增長點，房價和出租率優於行業平均水平。

公寓業態針對產品差異化和客戶多元化的經營特點，著力優化客源結構，提高常駐客源比例，持續提升服務水平和客房舒適度，出租率高位運行，平均價格穩中有升。



北辰匯園公寓公寓群

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

商業物業面對激烈的市場競爭和電子商務的衝擊，不斷調整、豐富商品結構與商業品牌，加強各項目聯合推廣和市場營銷的力度，經營業績保持穩定。

二零一四年上半年，商業物業實現營業收入人民幣15,734.5萬元，同比下降9.99%，實現除稅前利潤人民幣174.4萬元。



北辰購物中心北苑店

三. 行業競爭格局和發展趨勢

二零一四年下半年，我國將繼續堅持穩中求進的工作總基調，在保持宏觀經濟政策連續性和穩定性的基礎上，全面深化經濟體制改革，把改革貫穿於經濟社會發展的各個領域和環節，通過貨幣政策、財政政策和公共投資領域的微刺激，著力提振市場活力，加快發展方式轉變，充分發揮消費的基礎作用，切實提高經濟發展質量，促進國民經濟持續健康發展。

就發展物業而言，從需求來看，二季度中國人民銀行發佈「央五條」明確支持首套住房的按揭貸款，加之部分城市針對限購政策的微調，預計購房人的觀望情緒將有所緩解，房地產市場的需求有望回升，並刺激市場短期上揚。從供應來看，由於前幾年供應的土地已逐漸進入上市週期，下半年的銷售壓力將有所加大。整體而言，受供過於求的供需矛盾影響，「去庫存」將成為房地產企業追求的重要目標，房地產市場也將在波動發展中完成階段性調整。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

三. 行業競爭格局和發展趨勢(續)

就投資物業(含酒店)而言，北京市強化「文化中心」、「國際交往中心」的城市功能定位，將為北京的會展經濟和服務經濟快速發展創造歷史機遇。此外，二零一四年七月二十五日北京發佈了《北京市新增產業的禁止和限制目錄(2014年版)》，為實現首都北京的城市功能和戰略地位，除高端產業功能區外，五環路(南部為四環)內將禁止新建酒店、寫字樓和展覽等大型公建設施。隨著需求的持續增加和潛在供應的逐步減少，部分業態供過於求的局面有望緩解，存量物業的經營水平也將有望提升。就商業物業而言，國家和政府有關部門將緊緊圍繞擴大內需的戰略基點，構建擴大內需的長效機制，著力增加社會消費需求，增強消費對經濟增長的基礎性作用，進而為商業物業發展提供了廣闊的市場前景。

四. 公司發展戰略

面對複雜多變的經營環境，公司將加強對政策和市場變化趨勢的前瞻性研究與預判，緊抓市場機遇，持續推進資本擴張、品牌擴張和低成本擴張三大戰略的創新發展，為公司可持續發展注入新的動力。二零一四年下半年，公司將嚴格控制成本費用開支，繼續壓縮費用，強化預算剛性，規範預算執行。

1. 發展物業

公司將深入研究市場形勢變化和發展趨勢，以客戶需求為導向，在努力打造項目精品、提高收益空間的基礎上，加強標準化體系建設，加快項目周轉速度，著力提高項目開發和綜合管理能力。此外，公司還將積極尋找市場機會，繼續通過公開交易和收購兼併等方式，在鞏固現有發展區域的同時，積極拓展新的城市，持續增加土地儲備。北京區域，公司將以加快工程進度、追求運營效率為目標，快速推進長河玉墅、順義馬坡項目和北辰福第A09商業公建等項目的開發建設與銷售籌備，通過準確的客戶定位和有針對性的營銷策略，力爭項目開盤熱銷。

長河玉墅紅橡墅橡林濕地



馬坡項目



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(續)

1. 發展物業(續)

長沙區域，隨著長沙北辰洲際酒店的開業運營和A1區商業公建後續投入使用，北辰三角洲項目「中國中部創新型商務商業中心」的定位和功能佈局將更加完善，區域優勢和領先地位也將愈發突出，並進一步提升項目的影響力、吸附力和綜合競爭優勢，從而確保項目持續熱銷。此外，北辰中央公園(暫定名)作為公司在長沙市南部地區打造的新亮點，隨著工程建設全面展開和下半年擇機開盤入市，兩個項目南北呼應，在進一步提升北辰品牌形象的同時，公司在長沙房地產市場的佔有率和領先地位也將顯著提升。

長沙湘府世紀項目一期工程鳥瞰效果圖



北辰三角洲洲際酒店



北辰三角洲天際線

二零一四年下半年，公司預計實現新開工面積98萬平方米，開復工面積248萬平方米，竣工面積34萬平方米，力爭實現銷售面積36萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣52.6億元。

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(續)

2. 投資物業(含酒店)

公司將以北京市強化「文化中心」、「國際交往中心」的城市功能定位為契機，充分利用投資物業(含酒店)業態豐富，聯動性強的綜合運營優勢，積極應對市場形勢變化，確保資產經營保持穩定，並努力將現有物業升級改造和長沙北辰洲際酒店開業的折舊攤銷費用對業績的影響降至最低。此外，公司還將利用即將接待二零一四年亞太經合組織(APEC)會議的難得機遇，充分展示北辰的接待服務與運營保駕能力，全力打造並提升北辰的品牌形象和行業影響力，積極推進會展和酒店業態的品牌擴張與管理輸出，著力探索重資產投資型服務與輕資產服務型服務並行發展的模式。



國家會議中心綜合物業群

國家會議中心內APEC非正式高官會議主會場

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(續)

3. 商業物業

商業物業將針對零售市場變化，重點加大招商營銷推廣力度，調整有形店鋪經營組合及服務功能，通過實施精細化管理和商業經營模式創新，努力提升資產運營效率和綜合服務能力。

北辰購物中心亞運村店外景



北辰購物中心北苑店外景



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(續)

4. 融資工作和資本開支

公司將加速項目開發和周轉速度，強化資金運作的統籌安排，利用「總部融資」模式的優勢，降低融資成本，提高資金的使用效率。此外，針對金融市場的變化，公司將積極借鑒行業先進經驗，繼續深化融資渠道和融資模式的創新，結合對養老、文化旅遊等新型房地產業務的研究和低成本擴張模式的探索，進一步提升公司可持續發展能力。

二零一四年下半年，公司預計固定資產投資人民幣2億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

五. 公司可能面對的風險

1. 市場風險

在加快城鎮化進程和人口紅利作用的帶動下，預計房地產市場由於供需變化導致的矛盾仍將長期存在，為引導和促進在國民經濟中具有重要地位的房地產行業能夠持續穩定健康的發展，針對房地產行業的各種管理手段也將長期存在，由此給公司房地產項目整體運作帶來一定風險。

針對上述風險，公司將通過對養老、文化旅遊等新型房地產業務的研究和低成本擴張模式的探索，積極應對市場變化，完善和優化產品結構，創新營銷推廣模式，加快項目開發和周轉速度，從而進一步提升公司核心競爭力和可持續發展能力。

2. 銷售風險

房地產開發是週期長、環節多、投資大的系統性工程，隨著當前信貸收緊的持續和觀望情緒的蔓延，對潛在客戶的購買力和購買意願將產生一定程度的影響。此外，由於房地產項目運作週期較長，如果在項目定位、規劃設計等方面不能準確把握消費者的需求變化並做出快速反應，可能對產品銷售造成一定影響。

針對上述風險，公司將注重市場形勢變化，以客戶需求為導向，加大對剛需產品的研究與開發力度，加快項目周轉速度，抵禦市場變化所帶來的銷售風險。

六. 公司可持續發展能力分析

「進取不忘穩健，穩健不忘進取，在加速發展中控制風險，在控制風險中加速發展」的經營理念，是公司可持續發展的理論依據；與當前發展物業開發能力相匹配的596萬平方米的適度土地儲備規模，是公司可持續發展的必備條件；面對持續的房地產行業調整，120萬平方米持有型物業持續經營所產生的穩定現金流，是公司可持續發展的有力支持；複合地產綜合運營模式，面對市場波動時較強的抗風險能力，是公司可持續發展的根本基礎。隨著投資物業(含酒店)新增資產經營水平持續提高，長沙北辰三角洲項目持續熱銷，公司主營業務扎實推進，經營規模不斷擴大，可持續發展能力也將持續提升。



財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零一四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二零一三年十二月三十一日有1.42%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420,404,000元。

本集團截至二零一四年六月三十日的借款為人民幣13,379,456,000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，取得長期借款人民幣10,679,457,000元。截至二零一四年六月三十日集團十年期公司債券期末餘額為人民幣1,495,266,000元。報告期末，本集團的資產負債率為62.12%（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27,991,659,000元，而流動負債數額則為人民幣12,059,354,000元。於二零一四年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣4,531,601,000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。於二零一四年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣2,302,872,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2,234,703,000元）。

其他資訊

股本與股東

股本

本公司於二零一四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

本公司於二零一四年六月三十日，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)擁有本公司有關類別已發行股本之股份及相關股份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二零一四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，股權分置改革新老劃斷後，凡在境內證券市場首次公開發行股票並上市的含國有股的股份有限公司，除國務院另有規定的，均須按首次公開發行時實際發行股份數量的10%，將股份有限公司部分國有股轉由社保基金會持有。對符合直接轉持股份條件，但根據國家相關規定需要保持國有控股地位的，經國有資產監督管理機構批准，允許國有股東在確保資金及時、足額上繳中央金庫情況下，採取包括但不限於以分紅或自有資金等方式履行轉持義務。

本公司於2006年10月完成A股首次公開發行並上市，發行規模為15億股。北辰集團作為本公司上市前國有股東，根據94號文及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，北辰集團持有的本公司1.5億股股份目前處於凍結狀態。

公司董事及監事權益

於二零一四年六月三十日，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分部或聯交所證券上市規則(「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」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之任何權益或淡倉。於截至二零一四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二零一四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二零一四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

於二零一四年六月三十日，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

截至二零一四年六月三十日止，本公司僱員人數為4,747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

本公司之二零一四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

經董事長簽署的二零一四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
二零一四年八月十三日

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(特殊普通合伙)
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：	中國北京市朝陽區 東大橋路9號僑福芳 草地D座7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