



港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588

2015 | 中期報告



中期報告

截至二零一五年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣3,249,467,000元，比去年同期上升25.47%
- 營運利潤為人民幣935,133,000元，比去年同期上升0.83%
- 本公司權益持有人應佔利潤為人民幣428,251,000元，比去年同期上升1.87%，其中主營業務核心經營業績為人民幣445,322,000元，同比上升47.52%，投資物業公允值變動稅後損失為人民幣17,071,000元
- 每股收益為人民幣0.1272元，去年同期每股收益為人民幣0.1249元
- 董事會決議不派發截至二零一五年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月期間：無)

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 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	324,796	329,122
投資物業	7	11,603,100	11,574,900
物業、廠房和設備	7	2,800,175	2,887,656
按權益法入賬的投資		29,595	28,398
遞延所得稅資產		188,674	172,932
應收賬款及其他應收款項	9	—	277,500
		14,946,340	15,270,508
流動資產			
開發中物業	8	18,464,429	16,100,770
待出售已落成物業		6,586,594	7,774,754
其他存貨		71,650	78,527
應收賬款及其他應收款項	9	2,244,715	940,103
受限制銀行存款		205,621	257,157
現金及現金等價物		4,972,624	4,052,623
		32,545,633	29,203,934
總資產		47,491,973	44,474,442
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		4,261,968	4,261,968
留存收益		—	202,021
— 擬派末期股息		—	202,021
— 其他		8,591,340	8,163,089
		16,220,328	15,994,098
非控制性權益		212,184	172,566
總權益		16,432,512	16,166,664

中期簡明合併資產負債表 (續)

	附註	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	12	15,814,539	13,650,224
長期應付款		6,186	6,186
遞延所得稅負債		1,713,887	1,697,714
		17,534,612	15,354,124
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	9,575,016	9,721,868
當期所得稅負債		666,685	772,036
一年內到期的長期借款	12	2,800,940	1,309,750
短期借款	12	482,208	1,150,000
		13,524,849	12,953,654
總負債		31,059,461	28,307,778
總權益及負債		47,491,973	44,474,442
流動資產淨值		19,020,784	16,250,280
總資產減流動負債		33,967,124	31,520,788

第8至28頁的附註為本中期合併財務資料的整體部分。

中期簡明合併利潤表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月期間	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	6	3,249,467	2,589,898
銷售成本		<u>(1,829,882)</u>	<u>(1,460,670)</u>
毛利		1,419,585	1,129,228
銷售及推廣費用		(149,289)	(96,678)
管理費用		(315,767)	(263,534)
投資物業公允值(損失)/收益	13	(22,763)	158,036
其他利得—淨額		<u>3,367</u>	<u>353</u>
營運利潤		935,133	927,405
融資收益	14	45,791	13,032
融資成本	14	<u>(226,453)</u>	<u>(180,594)</u>
融資成本—淨額	14	(180,662)	(167,562)
享有按權益法入賬的投資的虧損份額		<u>(1,303)</u>	<u>(55)</u>
除所得稅前利潤	6	753,168	759,788
所得稅費用	15	<u>(292,799)</u>	<u>(302,467)</u>
期間利潤		460,369	457,321
歸屬於：			
—本公司權益持有人		428,251	420,404
—非控制性權益		<u>32,118</u>	<u>36,917</u>
		460,369	457,321
		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收益			
—基本和攤薄		12.72	12.49
股息	16	<u>—</u>	<u>—</u>

第8至28頁的附註為本中期合併財務資料的整體部分。

中期簡明合併綜合收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期間利潤	460,369	457,321
其他綜合收益	—	—
期間總綜合收益	<u>460,369</u>	<u>457,321</u>
歸屬於：		
— 本公司權益持有人	428,251	420,404
— 非控制性權益	<u>32,118</u>	<u>36,917</u>
	<u>460,369</u>	<u>457,321</u>

第8至28頁的附註為本中期合併財務資料的整體部分。

中期簡明合併權益變動表

附註	未經審核					
	歸屬於本公司權益持有人				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	留存收益	小計		
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	人民幣千元	
於二零一五年一月一日	3,367,020	4,261,968	8,365,110	15,994,098	172,566	16,166,664
截至二零一五年六月三十日止期間的總綜合收益	-	-	428,251	428,251	32,118	460,369
與權益持有人的交易						
於截至二零一五年六月三十日止期間批准的二零一四年股息	-	-	(202,021)	(202,021)	-	(202,021)
新設立子公司	-	-	-	-	2,500	2,500
自非控制性權益持有人取得的實收資本	-	-	-	-	5,000	5,000
與權益持有人的交易總額	-	-	(202,021)	(202,021)	7,500	(194,521)
於二零一五年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>4,261,968</u>	<u>8,591,340</u>	<u>16,220,328</u>	<u>212,184</u>	<u>16,432,512</u>
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止期間批准的二零一三年股息	-	-	(202,021)	(202,021)	-	(202,021)
收購子公司	-	-	-	-	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>

第8至28頁的附註為本中期合併財務資料的整體部分。

中期簡明合併現金流量表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動使用的現金－淨額	<u>(1,810,123)</u>	<u>(426,952)</u>
投資活動使用的現金－淨額	<u>(135,802)</u>	<u>(28,221)</u>
融資活動產生的現金－淨額	<u>2,865,926</u>	<u>1,790,517</u>
現金及現金等價物淨增加	920,001	1,335,344
於一月一日之現金及現金等價物	<u>4,052,623</u>	<u>3,196,257</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>4,972,624</u>	<u>4,531,601</u>

第8至28頁的附註為本中期合併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. 一般資料

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，本公司收購北辰集團的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二零一五年八月十九日批准刊發。

本簡明合併中期財務資料已經審閱，但未經審核。

主要事項

本公司於二零一五年一月二十日發行總額度為人民幣2,500,000,000元的公司債券，具體信息請參見附註12。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

2. 編製基準

截至二零一五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會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

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二零一四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。

在截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效的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，與截至二零一四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、公允值利率風險)、信用風險及流動性風險。

中期簡明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二零一四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。該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
於二零一五年六月三十日 (未經審核)					
借款(含利息)	4,497,813	4,063,936	9,891,594	5,222,285	23,675,628
應付賬款及其他應付款項	4,052,039	-	-	-	4,052,039
財務擔保合同(附註18)	2,781,629	-	-	-	2,781,629
	<u>11,331,481</u>	<u>4,063,936</u>	<u>9,891,594</u>	<u>5,222,285</u>	<u>30,509,296</u>
於二零一四年 十二月三十一日(經審核)					
借款(含利息)	3,466,369	5,613,377	7,502,536	3,206,367	19,788,649
應付賬款及其他應付款項	4,156,969	-	-	-	4,156,969
財務擔保合同(附註18)	2,479,591	-	-	-	2,479,591
	<u>10,102,929</u>	<u>5,613,377</u>	<u>7,502,536</u>	<u>3,206,367</u>	<u>26,425,209</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價值收益，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信息之計量方法與財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的遞延所得稅、總部存款及貸款，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。

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。截至二零一五年六月三十日及二零一四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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入		
發展物業	1,985,291	1,410,925
商業物業	126,521	157,345
投資物業和酒店	1,090,232	971,457
	<u>3,202,044</u>	<u>2,539,727</u>
所有其他分部	47,423	50,171
	<u>3,249,467</u>	<u>2,589,898</u>

未經審核簡明合併中期財務資料附註

6. 分部資訊(續)

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	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
截至二零一五年六月三十日止六個月期 間(未經審核)					
分部收入總額	1,985,291	126,521	1,096,375	68,994	3,277,181
分部間收入	-	-	(6,143)	(21,571)	(27,714)
收入(來自外部客戶)	1,985,291	126,521	1,090,232	47,423	3,249,467
除所得稅前利潤/(損失)	447,281	(8,065)	337,405	(7,847)	768,774
截至二零一四年六月三十日止六個月 期間(未經審核)					
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/(損失)	299,281	1,744	289,808	(12,918)	577,915

未經審核簡明合併中期財務資料附註

6. 分部資訊(續)

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
於二零一五年六月三十日(未經審核)					
分部總資產	27,642,664	1,010,900	6,974,153	1,006,104	36,633,821
分部總資產包括：					
按權益法入賬的投資	23,130	-	-	-	23,130
新增非流動資產(不含遞延所得稅資產)	925	139	35,392	2,818	39,274
於二零一四年十二月三十一日(經審核)					
分部總資產	27,603,945	1,060,336	5,903,706	111,163	34,679,150
分部總資產包括：					
按權益法入賬的投資	-	-	-	-	-
新增非流動資產(不含遞延所得稅資產)	2,564	302	1,359,688	9,088	1,371,642

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 二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
分部除所得稅前利潤	768,774	577,915
總部費用	(32,632)	(30,578)
總部融資成本	(221,602)	(175,334)
總部融資收入	36,634	3,903
享有按權益法入賬的投資的虧損份額	(19)	(55)
投資物業公允值(損失)/收益(附註13)	(22,763)	158,036
沖回投資物業折舊	85,665	83,432
土地增值稅(附註15)	137,320	140,678
其他	1,791	1,791
除所得稅前利潤	753,168	759,788

未經審核簡明合併中期財務資料附註

6. 分部資訊(續)

分部資產與總資產調節如下：

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產合計	36,633,821	34,679,150
遞延所得稅資產	188,674	172,932
總部存款	3,447,143	2,525,613
按權益法入賬的投資	6,465	28,398
貸款	360,328	277,500
投資物業累計公允值收益	5,278,883	5,301,646
沖回投資物業累計折舊	1,582,961	1,497,296
其他	(6,302)	(8,093)
總資產	47,491,973	44,474,442

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一五年六月三十日及二零一四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。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，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。

本集團有眾多客戶，截至二零一五年六月三十日及二零一四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
截至二零一五年六月三十日止六個月期間			
二零一五年一月一日期初賬面淨值	329,122	2,887,656	11,574,900
公允值損失(附註13)	-	-	(22,763)
增加	-	23,250	17,916
處置	-	(236)	(234)
轉移	-	(33,281)	33,281
攤銷/折舊	(4,326)	(77,214)	-
二零一五年六月三十日期末賬面淨值	<u>324,796</u>	<u>2,800,175</u>	<u>11,603,100</u>
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>

投資物業於二零一五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。

8. 開發中物業

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	9,972,583	9,137,427
開發成本及資本化支出	6,273,191	5,201,891
融資成本資本化金額	2,218,655	1,761,452
	<u>18,464,429</u>	<u>16,100,770</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

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	<u>49,195</u>	<u>72,588</u>
減：呆賬準備	<u>(1,162)</u>	<u>(1,156)</u>
應收賬款－淨額	48,033	71,432
其他應收款	<u>1,066,158</u>	<u>127,866</u>
減：呆賬準備	<u>(14,723)</u>	<u>(14,723)</u>
其他應收款－淨額	1,051,435	113,143
預付稅款	662,394	660,237
應收關聯方往來款(附註20(iv))	360,328	277,500
其他預付款項	98,762	83,052
應收利息(附註20(iv))	23,763	12,239
	2,244,715	1,217,603
減：非流動部分	<u>-</u>	<u>(277,500)</u>
	2,244,715	940,103

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。剩餘款項則附有30至90天信貸期。於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
30天及30天以內	27,234	18,991
31天到90天	10,590	41,374
90天以上	11,371	12,223
	49,195	72,588

未經審核簡明合併中期財務資料附註

10. 股本

	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	變動	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元
註冊、已發行及繳足股本(a)	3,367,020	-	3,367,020

流通股、A股和H股在所有方面享有同等權益。

- (a) 根據《境內證券市場轉持部份國有股充實全國社會保障基金實施辦法》(財企[2010]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(NCSSF)聯合發出的二零一零年第63號公告規定，需將北辰集團持有的150,000,000股轉由全國社會保障基金理事會持有。於二零一五年六月三十日，相關手續尚未完成，該股份處於凍結狀態。除此以外，北京北辰集團所持本公司其他股份限售期已屆滿，可以上市流通。

11. 應付賬款及其他應付款項

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款	1,614,028	2,085,977
預收賬款	5,408,823	5,401,732
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	1,078,264	857,810
預提利息	91,919	65,383
其他應付款	1,338,399	1,309,804
	9,575,016	9,721,868

未經審核簡明合併中期財務資料附註

11. 應付賬款及其他應付款項(續)

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，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 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
180天及180天以內	621,225	639,137
181天至365天	573,197	991,793
365天以上	419,606	455,047
	<u>1,614,028</u>	<u>2,085,977</u>

12. 借款

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 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	7,891,360	7,813,500
—其他借款(附註a)	6,750,000	5,650,000
—五年期債券(附註b)	990,730	—
—七年期債券(附註b)	1,485,698	—
—十年期債券(附註b)	1,497,691	1,496,474
	<u>18,615,479</u>	14,959,974
減：一年內到期的長期借款	<u>(2,800,940)</u>	(1,309,750)
	<u>15,814,539</u>	13,650,224
流動		
短期借款		
—有抵押借款	200,000	—
—無抵押借款	282,208	1,150,000
一年內到期的長期借款	2,800,940	1,309,750
	<u>3,283,148</u>	2,459,750
借款合計	<u>19,097,687</u>	<u>16,109,974</u>

未經審核簡明合併中期財務資料附註

12. 借款(續)

(a) 其他借款

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 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)	5,850,000	4,550,000
由北辰集團取得的委託借款(附註20(iv))	900,000	1,100,000
	6,750,000	5,650,000

- (b) 本公司於二零一五年一月二十日發行總額為人民幣2,500,000,000元的兩個品種的公司債券。品種一為五年期(「5年期債券」)，附第三年末發行人上調票面利率選擇權及投資者回售選擇選，發行總額人民幣1,000,000,000元，扣除發行費用人民幣10,074,000元，共得資金人民幣989,926,000元，固定年票面利率為4.8%，每年付息一次，最後一期利息和本金於二零二零年一月二十日一起支付。品種二為七年期(「7年期債券」)，附第五年末發行人上調票面利率選擇權及投資者回售選擇選，發行總額人民幣1,500,000,000元，扣除發行費用人民幣15,111,000元，共得資金人民幣1,484,889,000元，固定票面利率為5.2%，每年付息一次，最後一期利息和本金於二零二二年一月二十日一起支付。

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。由於10年期債券將於一年內到期，因此將其重分類為一年內到期的長期借款。

- (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20(vi))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。

本公司總額為人民幣1,000,000,000元的借款，年利率為7.9%，於收到借款之日起36個月之後支付，該借款以部份投資物業作為抵押。

本公司總額為人民幣1,000,000,000元的借款，年利率為6.5%，於收到借款之日起60個月之後支付，該借款以部份投資物業作為抵押。

12. 借款(續)

(c) (續)

子公司總額為人民幣700,000,000元的借款，年利率為9.6%，於收到借款之日起24個月之後支付，該借款由北辰集團提供擔保(附註20(vi))並以部份開發中物業作為抵押。

子公司總額為人民幣650,000,000元的借款，年利率為11%，於收到借款之日起24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 截至二零一五年 六月三十日 止六個月期間 人民幣千元
截至二零一五年六月三十日止六個月期間	
於二零一五年一月一日期初餘額	16,109,974
新增銀行借款	2,450,985
新增其他借款	1,582,208
償還借款	(3,523,125)
發行債券	2,474,815
債券發行費用攤銷	2,830
	<u>19,097,687</u>
於二零一五年六月三十日期末餘額	

	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
	<u>14,874,722</u>
於二零一四年六月三十日期末餘額	

截至二零一五年六月三十日止六個月期間借款的利息費用為人民幣622,819,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月期間：人民幣442,749,000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：

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內到期	230,000	-
兩年至五年內到期	3,039,014	2,385,000
五年以上到期	712,500	437,500
	3,981,514	2,822,500

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 二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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(損失)／收益(附註7)	(22,763)	158,036
計提應收款項呆賬準備	(5)	-
出售物業、廠房及設備之虧損	(44)	(530)

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。截至二零一五年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月期間內無計提或沖回減值準備。

於二零一五年六月三十日對金融資產進行減值檢討，並計提應收款項呆賬準備人民幣5,000元。

於二零一五年六月三十日無撇減存貨(於二零一四年十二月三十一日：無)。

未經審核簡明合併中期財務資料附註

14. 融資收入及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
利息費用	(622,819)	(442,749)
減：按年資本化率7.20%(截至二零一四年六月三十日止六個月期間：6.36%)計入開發中物業之資本化金額	401,217	267,415
融資成本	(221,602)	(175,334)
手續費及其他	(4,851)	(5,260)
融資收入－利息收入	45,791	13,032
融資成本－淨額	(180,662)	(167,562)

15. 所得稅費用

本集團於截至二零一五年及二零一四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。於二零一五年及二零一四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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	155,048	104,261
－中國土地增值稅	137,320	140,678
遞延所得稅	431	57,528
	292,799	302,467

未經審核簡明合併中期財務資料附註

16. 股息

與二零一四年十二月三十一日止年度有關的股息人民幣202,021,000元於二零一五年五月召開的年度股東大會上批准(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)。

董事會決議不派發截至二零一五年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月期間：無)。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團向本公司權益持有人派發二零一四年度有關的股息總計為人民幣159,600,000元，剩餘股息於二零一五年七月全額派發。

17. 資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團以公允值為人民幣11,453,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣11,415,000,000元)的投資物業、賬面淨值為人民幣2,579,688,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,824,106,000元)的物業、廠房和設備、賬面淨值為人民幣10,137,415,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣8,258,241,000元)的開發中物業以及人民幣1,249,512,000元的待出售已落成物業(二零一四年十二月三十一日：1,987,329,000)作為抵押，取得長期借款人民幣13,741,361,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣12,363,500,000元)。

18. 或有事項

(a) 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。於二零一五年六月三十日，未清償的擔保金額為人民幣2,781,629,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,479,591,000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。

(b) 未決仲裁

於二零零五年四月二十日，本公司之子公司北京北辰會議中心發展有限公司(以下稱「會議發展公司」)與北京建工集團有限公司(以下稱「建工集團」)簽署《北京奧林匹克公園(B區)國家會議中心專案總承包工程合同》，工程於二零零九年十月三十日完成竣工驗收後，會議發展公司於建工集團就工程結算數額產生爭議。二零一一年十一月，本公司對會議發展公司實施整體吸收合併，並於二零一三年十二月完成工商註銷登記。吸收合併完成後，會議發展公司的資產、負債及應當承擔的其他義務和責任由本公司承擔。

於二零一四年七月，建工集團向北京仲裁委員會提交仲裁申請，要求本公司支付尚未結算的工程款、延遲付款利息損失以及相關律師費用合計176,201,000元。目前，該仲裁事件仍在審理之中。

19. 承擔

(a) 開發中物業之發展成本的承擔分析如下：

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中物業		
已定約但未撥備	3,071,165	2,858,006
已批准但未定約	19,877,214	7,396,337
	<u>22,948,379</u>	<u>10,254,343</u>

(b) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，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 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 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	583,922	580,274
第二至第五年內	719,517	537,330
五年後	486,134	418,369
	<u>1,789,573</u>	<u>1,535,973</u>

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 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	18,092	18,994
第二至第五年內	67,576	69,042
五年後	249,534	256,664
	<u>335,202</u>	<u>344,700</u>

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，北辰集團持有本公司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。截至二零一五年及二零一四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) 本集團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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
租賃		
— 合營企業	<u>159</u>	<u>13,323</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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
北辰集團		
— 土地經營租賃支付	<u>7,100</u>	7,130
— 接受房屋租賃	<u>450</u>	450
— 商標及標示許可使用費	<u>5</u>	5
	<u>7,555</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

	未經審核 截至二零一五年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
於一月一日	1,102,067
歸還委託借款	(200,000)
計提利息	28,243
支付利息	(28,845)
	<u>901,465</u>
於六月三十日	<u>901,465</u>

	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>
於六月三十日	<u>1,502,698</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			
200,000	二零一三年八月三十日	二零一五年八月三十日	固定利率6.15%
300,000	二零一四年四月四日	二零一六年四月一日	固定利率6.15%
150,000	二零一四年六月十日	二零一六年六月九日	中國人民銀行同期貸款基準利率
50,000	二零一四年七月二十五日	二零一六年七月二十四日	中國人民銀行同期貸款基準利率
200,000	二零一四年八月十五日	二零一六年八月十四日	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

20. 關聯方交易(續)

(iv) 銷售／採購商品／服務的應收／應付款項／委託借款餘額／應付委託借款利息

	未經審核 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收和其他應收關聯方款項		
合營企業－武漢當代北辰置業有限公司 (以下稱「武漢當代北辰」)	291,000	277,500
聯營企業－杭州旭發置業有限公司	69,328	—
	360,328	277,500
從關聯方處取得的委託借款		
－北辰集團(附註12(a))	900,000	1,100,000
應付關聯方委託借款利息		
－北辰集團	1,465	2,067
應收關聯方項目合作開發款利息		
－武漢當代北辰(附註9)	23,763	12,239

除應收合作開發款外，應收應付款項均無抵押，免息且無固定償還期。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團未對此類應收款項計提呆賬準備，亦無計入截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月期間利益表的呆賬準備。

20. 關聯方交易(續)

(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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	6,639	4,477
離職後福利	329	602
	<u>6,968</u>	<u>5,079</u>

(vi) 接受財務擔保

根據與北辰集團簽訂的協議，截止於二零一五年六月三十日，北辰集團將就相關金融機構提供的總金額為人民幣3,495,000,000貸款提供無條件全額連帶責任保證擔保(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,100,000,000元)。

21. 報告日後事項

於二零一五年七月十七日，本公司召開二零一五年第二次臨時股東大會、二零一五年第一次A股類別股東會議和二零一五年第一次H股類別股東會議，審議通過本公司非公開發行股票方案。本次非公開發行募集資金總額不超過人民幣25億元，考慮2014年度利潤分配方案後，發行底價為人民幣4.45元/股，發行數量不超過56,179萬股。截至本中期財務資料批准報出日，中國證券監督管理委員會已受理相關發行方案，目前正在審核中。

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二零一五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根據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信息間的主要差異匯總如下：

	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		於二零一五年	於二零一四年
	二零一五年	二零一四年	六月三十日	十二月三十一日
	未經審核	未經審核	未經審核	經審核
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按中國會計準則	379,731	237,960	11,078,664	10,900,954
按香港財務報告準則調整項目：				
1. 沖回中國會計準則下投資物業所計提折舊	64,248	62,574	1,187,221	1,122,973
2. 香港財務報告準則下投資物業公允值調整	(17,071)	118,527	3,959,163	3,976,234
3. 一九九七年重組時部分資產重估之差異	1,343	1,343	(4,720)	(6,063)
按香港財務報告準則	428,251	420,404	16,220,328	15,994,098

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

二零一五年是我國「十二五」規劃的收官之年，在轉變經濟發展方式和全面深化改革的攻堅時期，國家堅持穩中求進的工作總基調，主動適應經濟發展新常態，在繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策的同時，不斷突出創新驅動作用，強化風險防控，國民經濟呈現良好發展態勢，上半年GDP增幅維持在7.0%。

1. 發展物業

二零一五年上半年，在分類指導、因地施策的宏觀調控背景下，政府同步調節供需兩端以改善房地產市場環境，在供應端，通過控制土地市場供應量和調整供應結構，引導房地產市場的潛在供給，在需求端，調整營業稅免徵期限以及部分地方政府實施財政補貼政策，有效實現了穩消費、促需求和加快去庫存。此外，受多次降準、降息的利好政策影響，金融信貸環境趨向寬鬆，二季度開始市場回升勢頭明顯，帶動上半年全國商品住宅銷售面積同比由降轉升，70個大中城市新建住宅價格指數環比上漲城市也逐月增加，至六月已達27個。根據國家統計局數據（下同），全國房地產市場商品住宅銷售面積44,389萬平方米，同比上升4.5%，商品住宅平均銷售價格為人民幣6,520元/平方米，同比上升8%。

一線城市房地產市場受政策利好、開發商積極推盤和剛性需求及改善性需求快速釋放等綜合因素的影響，二季度以來銷售指標企穩回升。北京市商品住宅銷售面積和銷售金額分別為481萬平方米和人民幣1,019億元，同期分別增長25%和41%，平均售價為人民幣21,172元/平方米，較去年同期增長7%。

二線城市房地產市場整體較為穩定，在宏觀政策刺激力度加大，特別是金融政策相對寬鬆的大背景下，雖然供大於求的局面仍然存在，但伴隨著商品房交易量的快速回升，房地產市場仍呈現出平穩健康的發展態勢。在公司已經成功進入的城市中：

長沙房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為774萬平方米和人民幣424億元，同比分別增長48%和44%，商品住宅成交均價為人民幣5,481元/平方米，同比下降3%；

武漢房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為979萬平方米和人民幣797億元，同比分別增長19%和32%，商品住宅成交均價達到人民幣8,140元/平方米，同比增長10%；

杭州房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為574萬平方米和人民幣846億元，同比分別增長70%和88%，商品住宅成交均價達到人民幣14,746元/平方米，同比增長10%；

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(續)

1. 發展物業(續)

成都房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為1,109萬平方米和人民幣717億元，同比分別下降3%和4%，商品住宅成交均價為人民幣6,459元/平方米，同比下降1%；

蘇州房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為756萬平方米和人民幣766億元，同比分別增長28%和34%，商品住宅成交均價達到人民幣10,133元/平方米，同比增長5%；

南京房地產市場商品住宅成交面積和金額分別為433萬平方米和人民幣560億元，同比分別增長2%和11%，商品住宅成交均價達到人民幣12,951元/平方米，同比增長9%。

2. 投資物業(含酒店)

在北京市優化經濟發展結構和加大基礎設施投資力度的背景下，投資物業(含酒店)市場呈現良好發展前景。其中寫字樓市場需求旺盛，租金水平持續上漲，穩居全國最高，淨吸納率較上年同期大幅提升，空置率保持低位。高端酒店、餐飲行業經過前期的市場變化和企業的積極調整應對，供需矛盾有所緩和，上半年實物量指標呈回升趨勢，市場前景向好。會展市場在北京建設亞洲會展之都、全球會議五強舉辦地之一和中國會展行業引領者的有利背景下，發展空間較大，會展經濟的重要地位進一步凸顯。公寓市場供應量及需求均較為穩定，價格和出租率與同期相比基本持平。

3. 商業物業

近年來隨著居民消費增速趨緩，加之電子商務的競爭導致客戶分流，商業物業市場受到一定程度的衝擊，競爭愈發激烈，打造注重消費者的追求、體驗、融合線上線下多種渠道需求滿足的新型商業模式，成為市場的主流發展方向。

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

二零一五年上半年，面對形勢的變化和激烈的競爭，公司積極把握新經濟、新常態下市場發展機遇，圍繞低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，區域佈局持續完善，土地儲備穩定增長，品牌擴張成效顯著，多元化融資再創佳績，公司核心競爭力和可持續發展能力不斷提升。

二零一五年上半年，公司實現營業收入人民幣324,946.7萬元，同比上升25.47%。受房地產項目開發結算和投資物業經營業務穩健發展的影響，公司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44,532.2萬元，同比上升47.52%，受投資物業公平值變動收益較去年下降的影響，公司除稅前利潤下降0.87%，為人民幣75,316.8萬元，權益持有人應佔利潤上升1.87%，為人民幣42,825.1萬元。本期投資物業公平值變動損失(稅後)為人民幣1,707.1萬元，二零一四上半年為收益人民幣11,852.7萬元。每股溢利為人民幣0.1272元，較同期上升1.84%。

1. 發展物業

報告期內，公司緊抓市場回暖機遇，着力加快項目開發周轉速度，主動迎合市場需求，創新銷售模式和推廣方式，加強互聯網與房地產業務的結合，進行圈層營銷，進一步提升了公司產品的知名度。

北京區域，北辰香麓項目加大對區域客戶的深度挖掘，實現合同銷售金額人民幣3.5億元(共計56套)。北辰紅橡墅項目在加快推進工程建設的同時，通過線上、線下、一二手聯動等多種方式，在北京限購政策尚未放開的情況下，實現合同銷售金額人民幣1.4億元(共計15套)，在奧北區域別墅銷售中名列前茅。碧海方舟別墅項目加緊完成前期認購客戶的簽約工作，實現合同銷售金額人民幣0.6億元。當代北辰·悅MOMA(順義前進新城項目)經與相關政府部門溝通，成為首個進行自住房預網申登記項目，申購客戶已達23,376組，創順義自住房項目二零一五年網申量最高紀錄。此外，北辰·墅院1900(順義馬坡項目)已完成售樓處樣板間的整體裝修等前期籌備工作，為下半年擇機入市奠定了堅實基礎。



北辰香麓實景



北辰紅橡墅售樓處



碧海方舟別墅實景



當代北辰·悅MOMA商業沿街效果圖



北辰·墅院1900一期實景

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)

南方區域，北辰三角洲項目作為長沙最具影響力城市綜合體，開發和銷售一直處於區域領先水平，截至二零一五年上半年，累計實現開工面積307萬平方米，累計竣工面積165萬平方米，分別佔總建築規模的56%和30%。報告期內，公司緊抓市場回暖趨勢，努力把握政策窗口期，憑藉北辰品牌在長沙地區的影響力，北辰三角洲項目銷售持續升溫，再度蟬聯長沙區域單盤銷售金額和銷售面積的雙項冠軍。二零一五年上半年，北辰三角洲項目實現銷售面積13.6萬平方米(共計1,060套)，合同金額(含車位)人民幣13.0億元。此外，北辰中央公園項目作為長沙市城南的又一力作，通過前期蓄客籌備、持續調動營銷氛圍以及引入優質教育資源配套，銷售業績榮登天心區別墅銷售排行榜首位，報告期實現合同銷售金額人民幣2.3億元(共計260套)。



長沙北辰三角洲D2區實景



長沙北辰中央公園園林實景

與此同時，公司繼續堅持低成本擴張戰略的實施，全面加大項目拓展力度，繼二零一四年進入武漢、杭州市場後，二零一五年上半年在深耕杭州市場的同時，又新進入成都、蘇州、南京三個城市，新增5宗共計71萬平方米的土地儲備。

二零一五年上半年，受房地產開發項目可結算面積增加的影響，發展物業實現營業收入人民幣198,529.1萬元(含車位)，同比大幅上升40.71%，除稅前利潤為人民幣44,728.1萬元，同比上升49.45%。二零一五年上半年，發展物業實現開復工面積220.6萬平方米，竣工面積7.6萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣21.0億元(含車位)和19.2萬平方米。

表1：公司2015年上半年房地產項目銷售匯總表

項目	位置	權益	計劃	總建築	總可售	當期	累計	當期	當期	累計	當期
			總投資	面積	面積	銷售面積	銷售面積	銷售金額	結算面積	結算面積	結算金額
			(億元)	(萬平方米)	(萬平方米)	(萬平方米)	(萬平方米)	(億元)	(萬平方米)	(萬平方米)	(億元)
北辰香麓	北京海淀	100%	26.1	31.2	21.6	1.48	16.12	3.45	1.25	14.89	2.89
北辰福第	北京朝陽	100%	27.5	45.9	38.9	0.01	35.25	0.02	0.82	34.07	1.70
北辰·墅院1900	北京順義	100%	24.4	21.3	13.3	-	-	-	-	-	-
碧海方舟	北京朝陽	50.5%	17.4	7.7	4.7	0.06	4.61	0.60	0.29	4.19	2.87
北辰紅橡墅	北京昌平	99.1%	27.6	21.4	13.8	0.42	3.63	1.40	-	2.74	-
長沙北辰三角洲	湖南長沙	100%	330.0	549.0	392.0	13.63	103.09	13.05	11.21	67.30	12.15
北辰中央公園	湖南長沙	51%	48.0	90.6	71.1	3.57	5.00	2.35	-	-	-
其他項目尾盤銷售	-	-	-	-	-	0.06	-	0.17	0.12	-	0.24

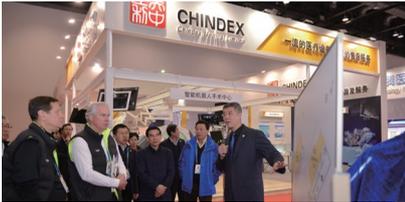
董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

二. 報告期經營回顧(續)

2. 投資物業(含酒店)

二零一五年上半年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣109,023.2萬元，同比上升12.23%，在不考慮利息費用分攤的情況下，實現除稅前利潤人民幣33,740.5萬元，同比上升16.42%。面對市場變化，公司充分利用投資物業(含酒店)聯動性強的業態優勢和地處亞奧核心區域的地緣優勢，及時調整營銷措施，不斷提升經營業績。

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868個會議和展覽，較去年同期增加11個。其中，國家會議中心聚焦市場熱門行業，引入TMT優質客戶群體，實現了全球軟件案例峰會(TOP100)、全球互聯網技術大會(GITC)等一系列大型TMT會議的落戶。此外，國家會議中心有效整合內外部資源，積極嘗試培育和拓展會展上游業務，成功主辦了自主品牌項目「2015全球移動互聯網大會移動互聯+會展行業高峰論壇」，聯合主辦了「第十二屆全國營養科學大會」，為企業創新經營和輕資產服務型業務的發展注入了新的活力。北京國際會議中心通過深耕中小型會議市場和延展新興會議市場，加強市場開發力度，不斷提升運營服務水平，經營業績保持穩定。



2022年冬奧會評估團考察國家會議中心



國際田徑學會聯合會大會在國家會議中心舉行

寫字樓業態加大整合客戶資源和優化客戶結構的力度，加強與業主間的互動交流和反饋，提升服務軟實力，出租率和租金水平持續提升，成為投資物業(含酒店)板塊利潤的重要來源。



北辰世紀中心寫字樓實景

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

酒店業態積極應對市場變化，加大商業互動活動和大眾餐飲投入，利用互聯網營銷模式，逐步提升品牌知名度，強化客戶體驗滿意度，房價和出租率優於同行業平均水平。



北京北辰洲際酒店中餐廳

公寓業態針對不同客戶群體的差異化要求，在提高硬件配套設施的同時，著力提升與會議客源需求的有效對接，出租率保持高位，平均價格穩中有升。



北辰匯園公寓外景

表2：公司2015年上半年持有型物業經營匯總表

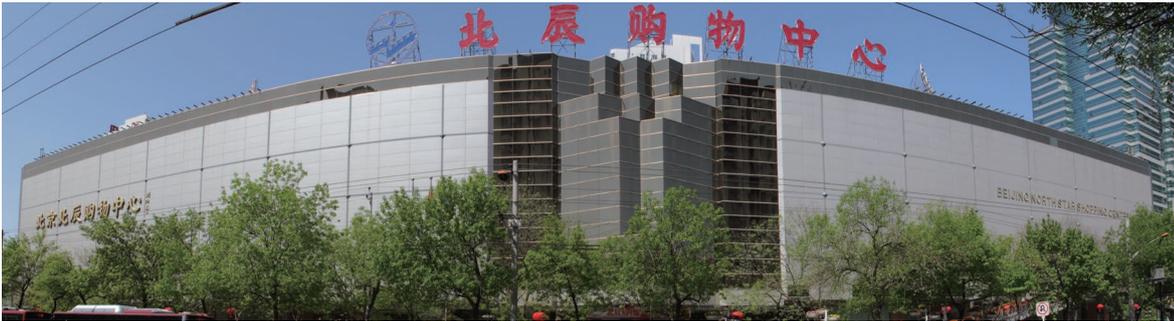
業態分類	建築面積 (萬平方米)	可出租面積 (萬平方米)	出租率 (%)	平均租金
會議中心	32.6	12.5	52	人民幣15-55元/平方米·天
寫字樓	32.1	21.4	92	人民幣180-280元/平方米·月
公寓	18.0	10.1	80	人民幣7元/平方米·天
酒店	28.6	客房數2,157間	65	人民幣550-1,100元/間·夜

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，通過豐富商品種類與調整商業品牌組合，增加消費者體驗需求的供給，加強互聯網推廣模式的應用，力爭減少電子商務對版塊經營的衝擊。



北辰購物中心亞運村店

二零一五年上半年，商業物業實現營業收入人民幣12,652.1萬元，同比下降19.59%，除稅前利潤虧損人民幣806.5萬元。

表3：公司2015年上半年商業物業經營匯總表

業態分類	建築面積 (萬平方米)	經營業態	經營方式	可出租面積 (萬平方米)	出租率 (%)	平均租金
北辰購物中心亞運村店	3.0	百貨、超市、 出租	聯營為主； 出租、自營為輔	0.08	100	零售租金水平為 人民幣5.46-10元/平方米·天
北辰購物中心北苑店	6.5	百貨、超市、 出租	聯營為主； 出租、自營為輔	0.54	100	

註： 聯營方式：與供應商聯合開展營銷工作，按合同扣率進行結算；

自營方式：包括經銷和代銷兩種經營方式。

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(續)

4. 公司發展戰略執行情況

公司以「物業開發銷售」和「物業持有經營」並舉的業務模式為依託，加速推進低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略的實施，土地儲備穩定增長，品牌擴張成效顯著，多渠道融資再創佳績。

在低成本擴張戰略方面，公司在深耕北京、長沙兩地市場的基礎上，加快佈局全國步伐，以一二線城市和京津冀協調發展重要節點城市為主線，採取多種形式快速推進區域擴張，並取得可喜成果。報告期內，公司新進入成都、南京、蘇州三個城市，截至報告期末，公司已累計進入7個城市，包括北京、長沙、武漢、杭州、成都、南京、蘇州，初步形成了全國化規模發展的態勢。

表4：公司2015年上半年新增房地產項目匯總表

項目	土地儲備 (萬平方米)	權益土地儲備 (萬平方米)
杭州中匯項目(D-18地塊)	10.06	5.03
杭州中匯項目(D-23地塊)	3.06	1.53
成都大源項目	22.78	9.11
蘇州華山路項目	26.75	13.38
南京河西新城項目	8.69	8.69
合計	<u>71.34</u>	<u>37.74</u>

註：上述數據為項目競拍獲得時按出讓條件計算的土地儲備及權益土地儲備。

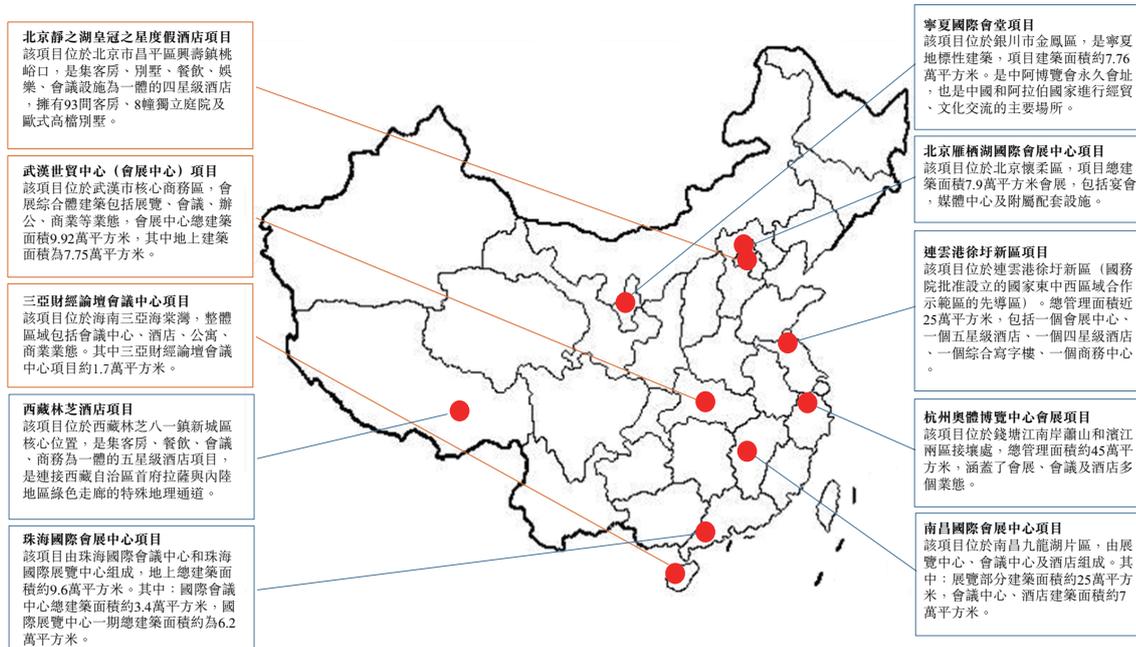
在品牌擴張戰略方面，公司除加大向會展產業鏈上游業務的擴展之外，持續推進會議場館和酒店的管理輸出工作。報告期內，公司成功簽約杭州奧體博覽中心項目和寧夏國際會堂項目的受託經營管理。其中，杭州奧體博覽中心綜合體項目，受託經營總建築面積約45萬平方米，涵蓋了展覽、會議及酒店等多個業態，受託經營期限為十年；寧夏國際會堂項目，總建築面積約7.76萬平方米，目前，正在緊張籌備下半年即將召開的2015中阿博覽會。此外，公司受託經營的珠海國際會展中心項目自二零一四年十月開業以來，通過公司專業化團隊的運營管理，會議活動接待量逐月攀升，會議和展覽接待場次累計已達130餘次，其中包括多場千人規模的大型會議展覽。

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)

4. 公司發展戰略執行情況(續)

表5：公司2015年上半年受託經營項目及顧問諮詢項目匯總表



寧夏國際會堂效果圖

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)

4. 公司發展戰略執行情況(續)

在資本擴張戰略方面，公司借助「總部融資」平台，優化公司債務結構，開展多元化融資渠道。報告期內，分別實現了公開發行公司債券融資人民幣25億元和新華保險不動產債權計劃融資人民幣10億元，並啟動了非公開發行不超過人民幣25億元A股的股權再融資方案。

截至二零一五年上半年，公司主要融資途徑包括銀行貸款、信託融資、保險債權計劃融資和債券融資，上述融資途徑的報告期末餘額分別為人民幣924,357萬元、人民幣238,000萬元、人民幣350,000萬元和人民幣397,412萬元。報告期內借款費用資本化金額為人民幣40,122萬元，資本化率7.2%，借款加權平均利率7.16%。本公司報告期內除按照經營慣例為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保而形成的擔保外，無其他形式的對外擔保。

三. 行業競爭格局和發展趨勢

二零一五年下半年，我國將繼續堅持穩中求進的工作總基調，主動適應經濟發展新常態，保持經濟運行在合理區間。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，深化財稅、金融、投融資體制改革，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，受上半年多重利好政策的影響，房地產行業迎來政策寬鬆期，市場信心進一步提振，剛性需求及改善性需求逐步釋放。同時，房地產市場區域分化將有所加劇，一線城市依託強大的人口吸納能力及配套設施，下半年成交量上漲的趨勢仍會延續；二線城市中雖然部分地區庫存壓力較大，但市場整體仍呈現平穩健康發展態勢。二零一五年下半年，房地產行業將繼續深化與互聯網的融合，不斷創新商業模式，拓寬融資渠道，實現多元化、差異化發展。

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，國務院於二零一五年四月十九日印發《關於進一步促進展覽業改革發展的若干意見》(以下簡稱「《意見》」)提出，力爭到二零二零年，在我國基本建成結構優化、功能完善、基礎紮實、佈局合理、發展均衡的展覽業體系。北京市在上述《意見》的指引下，結合日益強化的「政治中心」、「文化中心」、「國際交往中心」和「科技創新中心」等首都核心功能定位，將不斷加快產業轉型升級，助推會展行業發展，同時帶動酒店、寫字樓、公寓市場的協同發展，進而對公司的投資物業(含酒店)的經營產生積極影響。

商業物業方面，國家和政府有關部門繼續出台優惠政策，大力發展消費市場，增強消費對經濟增長的基礎性作用，將會促進公司商業物業的發展。

四. 公司發展策略

面對複雜多變的經營環境，公司將加強對政策導向和市場變化趨勢的研究與預判，抓住重要戰略擴張機遇期，充分發揮開拓創新精神，積極推進低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略的創新發展，努力實現重資產投資性業務與輕資產服務性業務的並行發展，不斷增強公司可持續發展能力。二零一五年下半年，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

公司將深入研究新常態下，外在市場變化和內在經營安排的有機結合，加快推進現有項目開發進度，提升整體運營效率，以營銷為導向，以去庫存為核心，實現產品高銷量，確保資金快周轉，同時加快完善重點城市區域佈局，擇機繼續增加優質土地儲備。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

四. 公司發展策略(續)

1. 發展物業(續)

北京區域，公司將持續提升品牌營銷能力，採取靈活有效的聯動銷售方式，全面推進北辰紅橡墅、北辰·墅院1900、北辰香麓、北辰福第等項目的銷售和結轉工作，實現加速項目周轉的目標。



北辰紅橡墅樣板間外景



北辰紅橡墅樣板間臥室



北辰·墅院1900 二期實景

南方區域，北辰三角洲項目借助打造長沙城市副中心的區位優勢，在城市升級中探尋地產新機遇，不斷挖掘項目價值與賣點，提升產品的附加價值和項目的吸附力。下半年，北辰三角洲項目將加大營銷推廣力度，持續加大項目銷售力度，努力實現銷售業績和品牌影響力的全面提升。北辰中央公園項目自二零一四年十一月入市以來已得到了客戶廣泛認可，下半年，公司將通過開展大型營銷活動進一步拓寬客戶渠道，力爭銷售業績再創新高。



長沙北辰三角洲全景圖(河西角度)



長沙北辰中央公園二期效果圖

此外，公司二零一四年下半年新增的北辰優+(北辰當代武漢光谷項目)、北辰奧園(杭州北辰之光項目)和當代北辰·悅MOMA(順義前進新城項目)也將加快工程建設，並擬於二零一五年下半年擇機開盤入市。



武漢北辰優+洋房效果圖



杭州北辰奧園鳥瞰效果圖



當代北辰·悅MOMA沿街全景效果圖

二零一五年下半年，公司預計實現新開工面積81萬平方米，開復工面積294萬平方米，竣工面積59萬平方米，力爭實現銷售43萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣55億元。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

四. 公司發展策略(續)

2. 投資物業(含酒店)

公司將繼續以市場為導向，深挖投資物業(含酒店)各板塊經營潛力，進一步提升資產收益水平。

會展業態，公司將結合北京市首都核心功能定位，注重現有投資物業服務運營水平的提升，積極引導傳統產業的整合升級，逐步實現會展全產業鏈發展，不斷擴大會展場館管理輸出。同時重點做好2015年田徑世錦賽的前期籌備協調及服務接待工作，圓滿完成寧夏國際會堂2015中阿博覽會的會議接待服務保障工作。

寫字樓業態，繼續優化調整客戶結構，挖潛續租價格窪地；加強員工培訓以及與客戶的交流、溝通，不斷提升物業管理、服務水平；加速品牌建設，持續提高市場競爭力。

酒店業態，針對客戶需求努力挖掘市場消費熱點，定制特色產品和服務，擴大市場份額；進一步加深與新媒體的合作，創新客戶體驗。



長沙北辰洲際酒店實景

公寓業態，大力提升服務水平，穩定長住客戶數量；充分利用網絡渠道創新促銷方式，增加散客收入；積極面向中小公司，加大商住市場開發力度。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

四. 公司發展策略(續)

3. 商業物業

商業物業將針對零售市場變化，優化品牌和品類組合，打造社區信息化服務能力，豐富體驗類商鋪佈局，努力實現經營穩定。

4. 融資工作和資本開支

公司將利用「總部融資」模式，加強資金統一調配，創新多元化融資模式與渠道，強化房地產項目開發與金融元素的有機結合，為公司經營規模的提升提供資金保障。

二零一五年下半年，公司預計固定資產投資人民幣2.2億元，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

雖然房地產市場受到城鎮化建設、區域戰略實施等利好因素影響，未來一段時間內將保持平穩健康發展，但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，公司將通過對新經濟模式的深入研究和低成本擴張模式的不斷探索，加快房地產項目開發和周轉速度，合理佈局全國市場，分散區域性市場風險，從而增強公司可持續發展能力。

2. 政策風險

國家和有關部門近年來採取了一系列宏觀調控措施，建立健全房地產健康發展的長效機制，從金融、稅收、土地、住房供應結構等方面，對房地產市場的供給和需求進行調節，由此產生的政策不確定性會為房地產項目的運作帶來一定風險。此外，由於市場需求變化引起的高端酒店、餐飲行業的調整，將可能對公司部分細分業態的經營產生一定的影響。

針對上述風險，發展物業方面，公司將着力提高準確把握宏觀形勢的能力，主動順應政策導向，加大對國家支持的剛需、剛改產品的開發力度並重點提升項目開發和周轉速度；投資物業(含酒店)方面，公司將深入研究市場需求的變化，樹立以營銷為核心的經營思路，準確定位消費人群，採取靈活多變的銷售手段，促進酒店、餐飲業態的健康可持續發展。

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(續)

3. 銷售風險

房地產開發是周期長、環節多、投資量大的系統性工程，如果在項目定位、規劃設計等方面不能準確把握消費者需求變化並做出快速反應，將有可能影響產品銷售。

針對上述風險，公司將以客戶需求為導向，加大對產品的研究與開發力度，加快項目周轉速度，以抵禦市場變化所帶來的風險。

六. 核心競爭力分析

公司經過多年發展，形成了完整的房地產投資、開發、運營產業鏈，其中房地產開發是公司收益增長的來源，持有物業經營是公司穩定收益的基礎，兩大板塊相互聯繫、相互支持，增強了公司的抗風險能力。公司的優勢及核心競爭力主要體現為公司房地產綜合運營能力及其品牌效應。

中國房地產行業經過二十多年的發展，從起步、摸索、發展、調整的過程中逐步趨於理性和成熟。近幾年來，中國房地產市場已呈現規模擴張迅速、行業集中度顯著提升、商業模式不斷創新、融資手段日趨多元化的特點。

就中國房地產行業未來發展而言，在中國經濟穩中求進的總基調下，國家宏觀經濟政策、貨幣政策將保持平穩，出台大規模刺激政策的可能性較小。同時，隨著城鎮化率和人均GDP的不斷提升，未來十年中國房地產行業將進入白銀時代，並保持平穩增長。與此同時，房地產行業將逐步向開發與持有並重的階段過渡，持有物業的比重將進一步提升。

在上述行業大背景下，公司核心競爭力主要體現為以下兩個方面：

一方面，公司具有複合地產開發運營能力及品牌優勢。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業、保障房等多業態項目，並且在大型、綜合房地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自二零零七年起連續八年榮獲中國房地產TOP10研究組評選的「中國複合地產專業領先品牌」稱號。此外，公司近年來持續堅持低成本擴張戰略，採取多種形式加速推進區域擴張，均衡區域佈局，截至報告期末，公司房地產開發業務已進入北京、長沙、武漢、杭州、成都、蘇州和南京等7個城市，初步形成了全國化規模發展的態勢。



亞奧核心區鳥瞰效果圖



長沙北辰三角洲全景圖(福元路大橋角度)

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

六. 核心競爭力分析(續)

另一方面，公司作為全國最大的會展場館運營商之一，具備同時在會展和酒店領域進行運營的高端服務能力，並在行業中具有極高的品牌認知度和影響力。公司在北京市亞奧核心區內持有並經營面積逾120萬平方米投資物業(含酒店)，擁有二十餘年的會展、酒店運營經驗和國際化的專業運營服務能力，圓滿完成了以奧運會、APEC會議、京交會為代表的一系列國家級、綜合型、國際性會議的接待服務工作，創造了享譽世界的北辰服務品牌。此外，公司近兩年來大力推進會展品牌擴張，全國拓展會展品牌輸出工作取得顯著成果。截至報告期末，公司累計簽約珠海國際會展中心、南昌國際會展中心及酒店、北京雁栖湖國際會展中心、北京靜之湖皇冠之星度假酒店、寧夏國際會堂、杭州奧體博覽中心、連雲港徐圩新區會展中心及酒店、武漢世貿中心、西藏林芝酒店、三亞財經論壇會議中心及酒店等14個會展、酒店項目的受託管理和顧問諮詢，並且成功主辦了自主品牌項目「2015全球移動互聯網大會移動互聯+會展行業高峰論壇」，聯合主辦了「第十二屆全國營養科學大會」，為公司縱向拓展會展全產業鏈、橫向擴大會展場館管理品牌輸出奠定了堅實基礎。



北京靜之湖皇冠之星度假酒店



南昌國際會展中心及酒店



北京雁栖湖國際會展中心



珠海國際會展中心



寧夏國際會堂效果圖



連雲港徐圩新區會展中心及酒店



西藏林芝酒店

未來，公司將進一步圍繞低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，加快新經濟、新業務與公司傳統業務的高度融合，加速重資產投資性業務與輕資產服務型業務的並行發展模式的建立，努力創建全國一流的複合地產品牌企業和全國最具影響力的會展品牌企業。

財政資源及流動資金狀況

於二零一五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二零一四年十二月三十一日有1.41%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428,251,000元。

本集團截至二零一五年六月三十日的借款為人民幣19,097,687,000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13,741,361,000元。截至二零一五年六月三十日本集團公司債券期末餘額為人民幣3,974,118,000元。報告期末，本集團的資產負債率為65.40%（計算方式為總負債除以總資產）（二零一四年十二月三十一日：63.65%）。

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、開發中物業。於二零一五年六月三十日，流動資產的數額為人民幣32,545,633,000元，而流動負債數額則為人民幣13,524,849,000元。於二零一五年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣4,972,624,000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。於二零一五年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣2,781,629,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣2,479,591,000元）。

本公司2014年公司債券（以下簡稱「本次債券」）發行總額為人民幣25億元，發行價格為每張人民幣100元，採取網上面向社會公眾投資者公開發行和網下面向機構投資者詢價配售相結合的方式發行。本次債券於2014年12月9日獲得中國證劵監督管理委員會核准，並已於2015年1月23日發行完畢。本次債券於2015年2月10日在上海證劵交易上市交易。

於2015年4月16日，本公司董事會審議通過，本公司擬非公開發行不超過554,320,000股（含554,320,000股）A股（以下簡稱「非公開發行」），發行價格不低於人民幣4.51元/A股，擬募集資金總額不超過人民幣2,500,000,000元（含人民幣2,500,000,000元）。於本公司實施2014年度利潤分配方案後，非公開發行的發行底價調整為人民幣4.45元/A股，發行數量調整為不超過561,790,000股（含561,790,000股），擬募集資金總額不變。非公開發行相關事項已獲得北京市國資委批覆和本公司股東大會審議通過，中國證監會已決定對非公開發行行政許可申請予以受理。截至本公告之日，非公開發行尚需中國證監會等證劵監管部門核准。

財務表現的討論及分析

股本與股東

股本

本公司於二零一五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

本公司於二零一五年六月三十日，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：

本公司股份的權益及淡倉情況

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」) ^{附註一}	法團權益	實益擁有人	A股	1,352,140,653股(L) ^{附註二}	佔50.832%	佔40.158%
UBS AG	法團權益	實益擁有人及對股份 持有保證權益的人	H股	42,483,548股(L) 782,000股(S)	佔6.009% 佔0.111%	佔1.262% 佔0.023%
UBS Group AG	法團權益	對股份持有保證權益的人及 大股東所控制的法團的權益	H股	42,483,548股(L) 782,000股(S)	佔6.009% 佔0.111%	佔1.262% 佔0.023%

(L)-好倉，(S)-淡倉

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二零一五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。

附註一：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。

附註二：於二零一五年六月三十日，北辰集團實益持有1,161,000,031股A股，約佔本公司已發行A股總數的43.647%，及本公司已發行股份總數的34.482%。此外，北辰集團與本公司於2015年4月16日就北辰集團認購A股事項簽訂有條件認購合同，據此，北辰集團同意以現金認購且本公司同意向北辰集團配售，本公司於非公開發行中最終實際發行的A股總數的約34.482%所對應的股份數(股數精確到個位整數，尾數忽略)。於本公告日期，本公司非公開發行A股及北辰集團認購A股事項尚未完成。

公司董事及監事權益

於二零一五年六月三十日，本公司董事、監事、最高行政人員或彼等各自之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。

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二零一五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二零一五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。

龍濤先生、甘培忠先生及黃翼忠先生於二零一五年五月二十八日舉行之年度股東大會上退任並辭任獨立非執行董事及審核委員會成員。

而符耀文先生、郭麗先生及吳革先生於二零一五年五月二十八日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。

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

於二零一五年六月三十日，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。

財務表現的討論及分析

僱員

截至二零一五年六月三十日止，本公司僱員人數為5,122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

本公司之二零一五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

經董事長簽署的二零一五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
二零一五年八月十九日

公司資料

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市 朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市 朝陽區北辰東路8號 滙欣大廈A座707
公司法定代表人：	賀江川
公司秘書：	郭川 李嘉士
信息披露負責人：	郭川
公司信息披露諮詢單位：	董事會秘書處

公司信息諮詢

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

公司資料

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： 中國上海市黃浦區湖濱路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