



北辰实业
BEIJING NORTH STAR

港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588

2016 中期報告





中期報告

截至二零一六年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣4,396,479,000元，比去年同期上升35.30%
- 營運利潤為人民幣1,103,491,000元，比去年同期上升18.00%
- 本公司所有者應佔利潤為人民幣558,290,000元，比去年同期上升30.37%，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467,710,000元，同比上升5.03%，投資物業公允值變動稅後收益為人民幣90,580,000元
- 每股收益為人民幣0.1658元，去年同期每股收益為人民幣0.1272元
- 董事會決議不派發截至二零一六年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月期間：無）

中期簡明合併資產負債表

		未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 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	316,144	320,470
投資物業	7	12,532,000	12,396,300
物業、廠房和設備	7	2,219,014	2,272,152
按權益法入賬的投資		70,301	14,705
遞延所得稅資產		220,855	210,306
		<u>15,358,314</u>	<u>15,213,933</u>
流動資產			
開發中物業	8	25,008,632	22,966,299
待出售已落成物業		10,205,952	8,053,187
其他存貨		63,074	67,267
應收賬款及其他應收款項	9	2,260,203	1,651,243
受限制銀行存款		340,197	471,236
現金及現金等價物		10,530,900	6,104,157
		<u>48,408,958</u>	<u>39,313,389</u>
總資產		<u><u>63,767,272</u></u>	<u><u>54,527,322</u></u>
權益			
本公司所有者應佔資本及儲備之權益			
股本	10	3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,346,651	4,346,651
留存收益		9,243,514	8,887,245
		<u>16,957,185</u>	<u>16,600,916</u>
非控制性權益		<u>620,456</u>	<u>603,618</u>
總權益		<u><u>17,577,641</u></u>	<u><u>17,204,534</u></u>

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	12	22,453,243	17,085,264
長期應付款		9,813	5,282
遞延所得稅負債		1,832,567	1,778,548
		<u>24,295,623</u>	<u>18,869,094</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	17,806,371	12,978,427
當期所得稅負債		938,267	824,753
一年內到期的長期借款	12	2,649,370	4,158,300
短期借款	12	500,000	492,214
		<u>21,894,008</u>	<u>18,453,694</u>
總負債		<u>46,189,631</u>	<u>37,322,788</u>
總權益及負債		<u>63,767,272</u>	<u>54,527,322</u>

第8至35頁的附註為本中期簡明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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	6	4,396,479	3,249,467
銷售成本		(2,881,148)	(1,829,882)
毛利		1,515,331	1,419,585
銷售及推廣費用		(233,308)	(149,289)
管理費用		(316,882)	(315,767)
投資物業公允值收益／(損失)	13	120,773	(22,763)
其他利得－淨額		17,577	3,367
營運利潤		1,103,491	935,133
融資收益	14	32,026	45,791
融資成本	14	(240,685)	(226,453)
融資成本－淨額	14	(208,659)	(180,662)
享有按權益法入賬的投資的虧損份額		(2,900)	(1,303)
除所得稅前利潤	6	891,932	753,168
所得稅費用	15	(341,804)	(292,799)
期間利潤		550,128	460,369
利潤／(損失)歸屬於：			
－本公司所有者		558,290	428,251
－非控制性權益		(8,162)	32,118
		550,128	460,369
		人民幣分／每股	人民幣分／每股
按本公司所有者應佔利潤計算的每股收益			
－基本和攤薄		16.58	12.72
股息	16	—	—

第8至35頁的附註為本中期簡明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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
期間利潤	550,128	460,369
其他綜合收益	—	—
期間總綜合收益	<u>550,128</u>	<u>460,369</u>
歸屬於：		
- 本公司所有者	558,290	428,251
- 非控制性權益	<u>(8,162)</u>	<u>32,118</u>
	<u>550,128</u>	<u>460,369</u>

第8至35頁的附註為本中期簡明合併財務資料的整體部分。

中期簡明合併權益變動表

	未經審核						
	附註	歸屬於本公司所有者			小計	非控制性 權益	總權益
		股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元			
於二零一六年一月一日		3,367,020	4,346,651	8,887,245	16,600,916	603,618	17,204,534
截至二零一六年六月三十日止期間 的總綜合收益		-	-	558,290	558,290	(8,162)	550,128
與本公司所有者的交易，直接計入權益							
於截至二零一六年六月三十日止 期間批准的二零一五年股息		-	-	(202,021)	(202,021)	-	(202,021)
新設立子公司		-	-	-	-	25,000	25,000
與本公司所有者的交易總額， 直接計入權益		-	-	(202,021)	(202,021)	25,000	(177,021)
於二零一六年六月三十日		3,367,020	4,346,651	9,243,514	16,957,185	620,456	17,577,641
於二零一五年一月一日							
截至二零一五年六月三十日止 期間的總綜合收益		3,367,020	4,261,968	8,365,110	15,994,098	172,566	16,166,664
與本公司所有者的交易，直接計入權益		-	-	428,251	428,251	32,118	460,369
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
與本公司所有者的交易總額， 直接計入權益		-	-	(202,021)	(202,021)	7,500	(194,521)
於二零一五年六月三十日		3,367,020	4,261,968	8,591,340	16,220,328	212,184	16,432,512

第8至35頁的附註為本中期簡明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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生／(使用)的現金－淨額	642,120	(1,810,123)
投資活動使用的現金－淨額	(90,062)	(135,802)
融資活動產生的現金－淨額	3,874,685	2,865,926
現金及現金等價物淨增加	4,426,743	920,001
於一月一日之現金及現金等價物	6,104,157	4,052,623
於六月三十日之現金及現金等價物	10,530,900	4,972,624

第8至35頁的附註為本中期簡明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二零一六年八月十七日批准刊發。

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

截至二零一六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布的香港財務報告準則編製的截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

3. 會計政策

除了採納截至二零一六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外，編製本簡明合併中期財務資料之會計政策與截至二零一五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。

(a) 在截至二零一六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。

(b) 已發出但本主體尚未應用的準則的影響

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」針對金融工具和金融負債的分類、計量和取消確認，引入套期會計的新規則和金融資產的新減值模型。此準則不需要在二零一八年一月一日之前應用，但可提早採納。本集團現在評估其應否在其強製採納日期前採納。

雖然本集團尚未詳細評估金融資產的分類及計量，本集團的金融資產「應收賬款及其它應收款項」符合香港財務報告準則第9號下按攤銷成本分類條件，該等資產的入賬並無改變。因此，本集團不預期新指引會對其金融資產的分類和計量有重大影響。

由於新規定僅影響被指定為按公允價值透過損益入賬的金融負債的會計法，而本集團並無該類金融負債，這對本集團的金融負債並無影響。取消確認規則來自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，且沒有任何變動。

新減值模型要求按預期信貸虧損(ECL)確認減值撥備，而非僅產生的信貸虧損(根據香港會計準則第39號)。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按FVOCI計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合同。儘管本集團尚未詳細評估新模型將如何影響其減值撥備，但有可能導致提早確認信貸虧損。

新準則亦引入擴大了的披露規定和呈報改變。預期將改變本集團有關其金融工具的披露性質和範圍，尤其是在新準則採納的年度內。

3. 會計政策(續)

(b) 已發出但本主體尚未應用的準則的影響(續)

- 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」是香港會計師公會發佈的收入確認的新準則。此將取代香港會計準則第18號(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。

新準則建基的原則為收入在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。

此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。此準則於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期內的首個中期期間生效，並將會容許提早採納。

在現階段，本集團未能估計新準則對集團財務報表的影響。本集團將在未來十二個月對影響作出更詳細的評估。本集團預計不會在二零一八年一月一日前採納新準則。

- 香港財務報告準則第16號「租賃」提供了租賃的定義、確認和計量要求，並確立了出租人和承租人的租賃活動向財務報表使用者報告有用資訊的原則。香港財務報告準則第16號帶來的一個關鍵變化是大多數經營租賃將在承租人的資產負債表上處理。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關解釋。主體應當在二零一九年一月一日或以後開始的年度期間應用香港財務報告準則第16號，並允許已同時採用香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」的主體提早採用。

在現階段，本集團未能估計新準則對集團財務報表的影響。本集團將在未來十二個月對影響作出更詳細的評估。本集團預計不會在二零一九年一月一日前採納新準則。

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，與截至二零一五年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

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(包括外匯風險、現金流量利率風險及公允值利率風險)、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二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一五年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
於二零一六年六月三十日					
(未經審核)					
借款(含利息)	4,425,764	8,122,851	11,956,250	6,126,968	30,631,833
應付賬款及其他應付款項	5,964,291	—	—	—	5,964,291
財務擔保合同(附註18)	4,776,631	—	—	—	4,776,631
	<u>15,166,686</u>	<u>8,122,851</u>	<u>11,956,250</u>	<u>6,126,968</u>	<u>41,372,755</u>
於二零一五年十二月三十一日					
(經審核)					
借款(含利息)	6,017,416	4,533,923	10,706,841	5,175,286	26,433,466
應付賬款及其他應付款項	5,623,682	—	—	—	5,623,682
財務擔保合同(附註18)	3,424,501	—	—	—	3,424,501
	<u>15,065,599</u>	<u>4,533,923</u>	<u>10,706,841</u>	<u>5,175,286</u>	<u>35,481,649</u>

5. 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計

除了投資物業以外，本集團並無以公允價值計量的其他資產。公允價值釐定之各層級定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

投資物業公允價值詳情載於附註7。

期內各層級之間並無轉撥。

期內估值技術並無任何變動。

5.4 按攤銷成本計量的金融資產和負債的公允價值

借款的公允價值列示如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動	22,707,753	17,364,759
流動	<u>3,149,370</u>	<u>4,650,514</u>
	<u>25,857,123</u>	<u>22,015,273</u>

以下金融資產和金融負債的公允價值接近其賬面值：

- 應收賬款及其他應收款項
- 現金及現金等價物
- 受限制銀行存款
- 應付賬款及其他應付款項

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

6. 分部信息

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、投資物業和酒店及商業物業的業務進行業績評估。發展物業為銷售開發產品的分部；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；商業物業為零售經營超市及購物中心的分部。

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，但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。上述部分構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

收入包括發展物業、投資物業和酒店及商業物業的銷售收入。截至二零一六年六月三十日及二零一五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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入		
發展物業	3,049,204	1,985,291
投資物業和酒店	1,198,393	1,090,232
商業物業	102,586	126,521
	<u>4,350,183</u>	<u>3,202,044</u>
所有其他分部	46,296	47,423
	<u>4,396,479</u>	<u>3,249,467</u>

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

本集團的其他業務主要包括物業管理、餐廳及娛樂業務，此等分部均未構成單獨的報告分部。

分部間銷售按與非關聯方相同的商業條款訂立。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與中期簡明合併利潤表相一致。

業務分部	投資物業		商業物業	所有其他分部	集團合計
	發展物業	和酒店			
	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
截至二零一六年六月三十日止六個月期間					
(未經審核)					
分部收入總額	3,049,341	1,207,806	102,586	59,940	4,419,673
分部間收入	(137)	(9,413)	—	(13,644)	(23,194)
收入(來自外部客戶)	3,049,204	1,198,393	102,586	46,296	4,396,479
除所得稅前利潤/(虧損)	404,361	401,076	(11,844)	(9,945)	783,648
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	1,096,375	126,521	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	1,090,232	126,521	47,423	3,249,467
除所得稅前利潤/(虧損)	447,281	337,405	(8,065)	(7,847)	768,774

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

業務分部	投資物業			所有其他分部 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
	發展物業 人民幣千元	和酒店 人民幣千元	商業物業 人民幣千元		
於二零一六年六月三十日(未經審核)					
分部總資產	41,881,493	7,460,597	411,366	90,106	49,843,562
分部總資產包括：					
按權益法入賬的投資	63,902	—	—	—	63,902
新增非流動資產(不含遞延所得稅資產)	18,194	4,629	155	5,085	28,063
於二零一五年十二月三十一日(經審核)					
分部總資產	34,663,509	7,591,690	442,848	121,006	42,819,053
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)	6,398	175,961	196	25,729	208,284

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 二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
分部除所得稅前利潤	783,648	768,774
總部費用	(48,401)	(32,632)
總部融資成本	(225,977)	(221,602)
總部融資收入	17,842	36,634
享有按權益法入賬的投資的虧損份額	(29)	(19)
投資物業公允值收益/(損失)(附註13)	120,773	(22,763)
沖回投資物業折舊	93,512	85,665
土地增值稅(附註15)	148,773	137,320
其他	1,791	1,791
除所得稅前利潤	891,932	753,168

6. 分部信息(續)

分部總資產與本集團總資產調節如下：

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
分部總資產	49,843,562	42,819,053
遞延所得稅資產	220,855	210,306
總部存款	6,085,698	3,955,376
按權益法入賬的投資	6,399	14,705
貸款	280,497	413,697
投資物業累計公允值收益	5,569,888	5,449,115
沖回投資物業累計折舊	1,763,095	1,669,583
其他	(2,722)	(4,513)
總資產	63,767,272	54,527,322

本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)設立，本集團截至二零一六年六月三十日及二零一五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虧損的計量基準均沒有差異。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產均位於中國。

本集團有眾多客戶，截至二零一六年六月三十日及二零一五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(續)

7. 土地使用權、物業、廠房和設備及投資物業

	未經審核		
	土地使用權 人民幣千元	物業、廠房和設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
截至二零一六年六月三十日止六個月期間			
二零一六年一月一日期初賬面淨值	320,470	2,272,152	12,396,300
公允值收益(附註13)	-	-	120,773
增加	-	16,288	14,927
處置	-	(1,899)	-
攤銷/折舊	(4,326)	(67,527)	-
二零一六年六月三十日期末賬面淨值	316,144	2,219,014	12,532,000
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	324,796	2,800,175	11,603,100

投資物業於二零一六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。

7. 土地使用權、物業、廠房和設備及投資物業(續)

(i) 公允價值層級

此等投資物業按照香港財務報告準則第13號計量的公允價值信息如下。

	利用重大不可觀察輸入的 公允價值計量(第3層)	
	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
經常性公允價值計量		
投資物業：		
辦公樓	5,935,000	5,873,300
公寓	1,775,000	1,748,000
會議中心	3,437,000	3,386,000
購物商場	1,385,000	1,389,000
	<u>12,532,000</u>	<u>12,396,300</u>

期內第1層、第2層、第3層之間並無任何轉撥。

(ii) 本集團的估值流程

本集團的投資性房地產由漢華評值有限公司在二零一六年六月三十日進行估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向財務總監(CFO)報告。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，此等物業的公允價值已由漢華評值有限公司釐定。



未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

7. 土地使用權、物業、廠房和設備及投資物業(續)

(ii) 本集團的估值流程(續)

在每個報告期期末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

於每個報告日期，對於第3層公允價值的變動，由CFO和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

(iii) 估值技術

辦公樓、公寓及購物商場的估值根據收益資本化方法(年期和租賃到期續租法)，此方法主要採用可觀察輸入(例如市場租值、孳息率等)，並考慮年期孳息率的重大調整，以計入租賃到期續租的風險和對現有租賃到期後空置率的估計。

7. 土地使用權、物業、廠房和設備及投資物業(續)

(iii) 估值技術(續)

會議中心的估值利用貼現現金流量預測法，按重大不可觀察收入釐定。這些輸入包括：

未來租金現金流量	根據物業的實際地點、類型和質素，並由任何現存租賃的條款、其他合同和外部證據(例如類似物業的當前市場租值)所支持；
貼現率	反映對現金流量的數額和時間不確定性的當前市場評估；
估計空置率	根據任何現有租賃到期後，當前和預期的未來市況；
維修成本	包括維持物業在其可使用年期內的功能的必須投資；
資本化率	根據物業的實際地點、面積和質素，並考慮估值日期的市場數據；
最終值	考慮有關維修成本、空置率和市場租值的假設。

期內估值技術並無任何變動。

8. 開發中物業

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	17,594,430	15,287,217
開發成本及資本化支出	4,923,730	5,323,392
融資成本資本化金額	2,490,472	2,355,690
	25,008,632	22,966,299

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

9. 應收賬款及其他應收款項

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	112,011	59,075
減：呆賬準備	(82)	(78)
應收賬款－淨額	111,929	58,997
其他應收款	605,014	154,093
減：呆賬準備	(14,610)	(14,836)
其他應收款－淨額	590,404	139,257
預付稅款	1,045,628	789,560
應收關聯方往來款(附註20(iv))	333,496	413,697
其他預付款項	168,280	218,729
應收利息(附註20(iv))	10,466	31,003
	2,260,203	1,651,243

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

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。剩餘款項則附有30至90天信貸期。於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，應收賬款根據提供服務日期釐定之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
30天及30天以內	48,417	18,623
31天至90天	15,755	3,492
90天以上	47,839	36,960
	<u>112,011</u>	<u>59,075</u>

10. 股本

	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 人民幣千元	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元
註冊、已發行及繳足股本(a)	3,367,020	-	<u>3,367,020</u>

- (a) 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[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2010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。2015年10月30日，北辰集團向全國社會保障基金理事會出具承諾函，承諾將以上繳現金的方式履行轉持義務，按應轉持150,000,000股股份所對應的現金人民幣360,000,000元足額上繳中央金庫。北辰集團已於2015年11月20日繳付第一筆人民幣60,000,000元款項。截至目前，北辰集團持有的本公司150,000,000股股份仍處於凍結狀態。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。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

11. 應付賬款及其他應付款項

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款	2,241,834	2,449,678
預收賬款	11,548,450	7,018,307
應付本公司所有者股息	6,917	-
應付－附屬公司少數股東股息	1,162	1,162
應計工程款	950,003	437,472
預提利息	245,441	323,042
應付非控制性權益款項	1,719,557	1,651,808
其他應付款	1,093,007	1,096,958
	17,806,371	12,978,427

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，應付賬款(包括應付關聯方貿易性賬款)根據接受服務／貨品日期釐定之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
180天及180天以內	498,779	526,636
181天至365天	123,662	224,662
365天以上	1,619,393	1,698,380
	2,241,834	2,449,678

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

12. 借款

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 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	11,897,535	8,639,057
– 其他借款(附註a)	9,236,300	8,627,300
– 債券(附註b)	3,968,778	3,977,207
	<u>25,102,613</u>	21,243,564
減：一年內到期的長期借款	<u>(2,649,370)</u>	(4,158,300)
	<u>22,453,243</u>	17,085,264
流動		
短期借款		
– 有抵押借款	400,000	200,000
– 無抵押借款	100,000	292,214
一年內到期的長期借款	2,649,370	4,158,300
	<u>3,149,370</u>	4,650,514
借款合計	<u>25,602,613</u>	21,735,778

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

12. 借款(續)

(a) 其他借款

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
從其他金融機構取得的借款	8,686,300	7,927,300
從北辰集團取得的委託借款(附註20(iv))	550,000	700,000
	9,236,300	8,627,300

- (b) 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權，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權，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，固定年票面利率為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。

本公司於二零一六年四月二十一日發行總額為人民幣1,500,000,000元的五年期公司債券(「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權，扣除發行費用人民幣12,000,000元，共得資金人民幣1,488,000,000元，固定年票面利率為4.48%，每年付息一次，最後一期利息和本金於二零二一年四月二十一日一起支付。

12. 借款(續)

借款變動分析如下：

	未經審核 截至二零一六年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
截至二零一六年六月三十日止六個月期間	
於二零一六年一月一日期初餘額	21,735,778
新增銀行借款	5,150,022
新增其他借款	1,560,000
償還借款	(2,834,759)
發行債券	1,488,000
償還債券	(1,500,000)
債券發行費用攤銷	3,572
	<hr/>
於二零一六年六月三十日期末餘額	25,602,613

	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
	<hr/>
於二零一五年六月三十日期末餘額	19,097,687

截至二零一六年六月三十日止六個月期間借款的利息費用為人民幣904,922,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月期間：人民幣622,819,000元)。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

12. 借款(續)

本集團未使用之借款如下：

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
浮息：		
– 一年內到期	550,000	300,000
– 兩年至五年內到期	3,400,670	3,550,692
– 五年以上到期	437,500	437,500
	<u>4,388,170</u>	<u>4,288,192</u>

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 於二零一六年 人民幣千元	於二零一五年 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／(損失)(附註7)	120,773	(22,763)
轉回／(計提)應收款項呆賬準備	222	(5)
出售物業、廠房及設備之虧損	(36)	(44)

本集團本期無具有不確定使用年期之非金融資產。

當有事件出現或情況改變顯示須作攤銷的資產的賬面值可能無法收回時會就此進行減值檢討。截至二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月期間內無計提或沖回減值準備。

於二零一六年六月三十日無撇減存貨(於二零一五年十二月三十一日：無)。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

14. 融資收入及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 於二零一六年 人民幣千元	於二零一五年 人民幣千元
利息費用	(867,148)	(622,819)
減：按年資本化率7.24%(截至二零一五年六月三十日止六個月期間： 7.20%)計入開發中物業之資本化金額	632,876	401,217
融資成本	(234,272)	(221,602)
手續費及其他	(6,413)	(4,851)
融資收入		
— 利息收入	32,026	45,791
融資成本—淨額	(208,659)	(180,662)

15. 所得稅費用

本集團於截至二零一六年及二零一五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。於二零一六年及二零一五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 於二零一六年 人民幣千元	於二零一五年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	149,561	155,048
— 中國土地增值稅	148,773	137,320
遞延所得稅	43,470	431
	341,804	292,799

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

16. 股息

與二零一五年十二月三十一日止年度有關的股息人民幣202,021,000元於二零一六年五月召開的年度股東大會上批准(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)。

董事會決議不派發截至二零一六年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月期間：無)。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團向本公司所有者派發二零一五年度有關的股息總計為人民幣195,104,000元，剩餘股息已於二零一六年七月全額派發。

17. 資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團以公允值為人民幣12,353,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣12,246,000,000元)的投資物業、賬面淨值為人民幣315,212,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣319,523,000)的土地使用權、賬面淨值為人民幣1,761,127,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,786,464,000)的物業、廠房和設備、賬面淨值為人民幣14,363,076,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣12,506,205,000)的開發中物業以及人民幣1,847,684,000元的待出售已落成物業(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,229,098,000元)作為抵押，取得借款人民幣19,445,535,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣15,588,058,000元)。

18. 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。於二零一六年六月三十日，未清償的擔保金額為人民幣4,776,631,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,424,501,000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。

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 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中物業		
已定約但未撥備	3,742,273	2,378,970
已批准但未定約	9,272,977	12,273,801
	13,015,250	14,652,771

19. 承擔(續)

- (b) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 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	713,312	437,903
第二至第五年內	883,838	574,658
五年後	444,279	374,090
	<u>2,041,429</u>	<u>1,386,651</u>

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 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	17,191	18,474
第二至第五年內	64,742	66,111
五年後	234,671	242,405
	<u>316,604</u>	<u>326,990</u>

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

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。截至二零一六年及二零一五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，通過瞭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。由於本集團對其它企業的僱員、關鍵管理人員及近親、及其它關聯方的零售業務瞭解並不深入，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。

除了上述與政府關聯實體的交易以及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) 採購商品、接受服務

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	於二零一六年	於二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
北辰集團		
- 土地經營租賃支付	7,733	7,100
- 接受房屋租賃	450	450
- 商標及標示許可使用費	5	5
	<u>8,188</u>	<u>7,555</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)

(ii) 由北辰集團提供的委託借款

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 於二零一六年 人民幣千元	於二零一五年 人民幣千元
於一月一日	701,144	1,102,067
取得委託借款本金	300,000	-
歸還委託借款	(450,000)	(200,000)
計提利息	16,504	28,243
支付利息	(16,806)	(28,845)
於六月三十日	<u>550,842</u>	<u>901,465</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 人民幣千元	借款日	到期日	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
300,000	二零一六年四月二十九日	二零一八年四月二十九日	固定利率4.75%

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

20. 關聯方交易(續)

(iii) 向合營企業及聯營企業提供的項目合作開發款

本集向包括合營企業武漢當代北辰置業有限公司(「武漢當代北辰」)、杭州金湖置業有限公司(「杭州金湖置業」)及聯營企業杭州旭發置業有限公司(「杭州旭發置業」)提供項目開發往來款。

截至二零一六年六月 三十日止六個月期間(未經審核)	武漢當代北辰 人民幣千元	杭州金湖置業 人民幣千元	杭州旭發置業 人民幣千元	總計 人民幣千元
一月一日/成立日	303,876	-	140,824	444,700
提供合作開發款	-	53,000	-	53,000
收回合作開發款	(50,400)	-	(82,801)	(133,201)
應計提利息收入	8,593	-	4,445	13,038
收回利息收入	(26,376)	-	(7,199)	(33,575)
於六月三十日	<u>235,693</u>	<u>53,000</u>	<u>55,269</u>	<u>343,962</u>
截至二零一五年六月 三十日止六個月期間(未經審核)		武漢當代北辰 人民幣千元	杭州旭發置業 人民幣千元	總計 人民幣千元
一月一日/成立日		289,739	-	289,739
提供合作開發款		163,500	69,328	232,828
收回合作開發款		(150,000)	-	(150,000)
計提利息收入		11,524	-	11,524
收回利息收入		-	-	-
於六月三十日		<u>314,763</u>	<u>69,328</u>	<u>384,091</u>

20. 關聯方交易(續)

(iv) 委託借款餘額／委託借款利息／項目合作開發款剩餘／應收項目合作開發款利息

	未經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收和其他應收關聯方款項		
– 武漢當代北辰	227,100	277,500
– 杭州旭發置業	53,396	136,197
– 杭州金湖置業	53,000	–
	<u>333,496</u>	<u>413,697</u>
從關聯方處取得的委託借款		
– 北辰集團	<u>550,000</u>	<u>700,000</u>
應付關聯方委託借款利息		
– 北辰集團	<u>842</u>	<u>1,144</u>
應收關聯方項目合作開發款利息		
– 武漢當代北辰	8,593	26,376
– 杭州旭發置業	1,873	4,627
	<u>10,466</u>	<u>31,003</u>

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團未對此類應收款項計提呆賬準備，亦無計入截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月期間利益表的呆賬準備。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

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 於二零一六年 人民幣千元	於二零一五年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	7,960	6,639
離職後福利	593	329
	<u>8,553</u>	<u>6,968</u>

(vi) 接受財務擔保

根據與北辰集團簽訂的協議，截止於二零一六年六月三十日，北辰集團將就相關金融機構(昆侖信託有限責任公司)提供的總金額為人民幣700,000,000元的貸款提供無條件全額連帶責任保證擔保(二零一五年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)。

根據與北辰集團簽訂的協議，截止於二零一六年六月三十日，北辰集團將就相關金融機構(泰康人壽資產管理有限責任公司)提供的總金額為人民幣1,700,000,000元的貸款提供無條件全額連帶責任保證擔保(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,700,000,000元)。

根據與北辰集團簽訂的協議，截止於二零一六年六月三十日，北辰集團將就相關金融機構(北京農村商業銀行股份有限公司)提供的總金額為人民幣1,710,000,000元的貸款提供無條件全額連帶責任保證擔保(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,540,000,000元)。

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(「中國會計準則」)編製一份截至二零一六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信息間的主要差異匯總如下：

	本公司所有者應佔利潤		本公司所有者應佔資本及儲備之權益	
	截至六月三十日止六個月期間		二零一六年	二零一五年
	二零一六年	二零一五年	六月三十日	十二月三十一日
	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	<u>396,233</u>	<u>379,731</u>	<u>11,459,482</u>	<u>11,265,270</u>
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	70,134	64,248	1,322,321	1,252,187
2. 香港財務報告準則下投資物業公允值調整	90,580	(17,071)	4,177,416	4,086,836
3. 1997年重組時部分資產重估之差異	<u>1,343</u>	<u>1,343</u>	<u>(2,034)</u>	<u>(3,377)</u>
按香港財務報告準則	<u>558,290</u>	<u>428,251</u>	<u>16,957,185</u>	<u>16,600,916</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

二零一六年上半年，面對錯綜複雜的國內外形勢和持續較大的經濟下行壓力，我國政府按照穩中求進的工作總基調，著力去產能、去庫存、去槓桿、降成本、補短板，加快推進供給側結構性改革，促進區域協調發展和新型城鎮化建設，大力推動「大眾創業、萬眾創新」，堅持創新驅動，增強微觀主體的活力和經濟增長的內生動力。上半年我國國民經濟運行總體平穩，GDP增速達到6.7%。

1. 發展物業

二零一六年初，在中央加快去庫存的宏觀調控背景下，房地產政策延續了寬鬆基調，通過調首付、降稅負、寬信貸等多種方式有效提振市場需求，一線及熱點二線城市成交價格快速上漲，成交量顯著提升，去化週期快速下降，商品房開發投資全面回暖。同時，銷售帶來的資金快速回籠使房地產企業拿地熱情高漲，一線及熱點二線城市的樓面價格不斷上漲，溢價率屢創新高。總體來看，二零一六年上半年房地產行業整體實現了高速增長，但區域分化依然明顯。三四線城市雖然成交量實現了一定增長，但由於庫存仍居高位，房地產投資持續不振。

根據國家統計局數據(下同)，二零一六年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積57,084萬平方米，同比上升28.6%，商品住宅平均銷售價格為人民幣7,322元/平方米，同比上升12.3%。

一線城市中，北京房地產市場在寬鬆的政策環境刺激下，需求快速釋放，商品住宅成交價格不斷攀升。隨著城區土地資源日益稀缺，供應量逐步減少，土地市場的樓面價和溢價率再創新高。二零一六年上半年北京市商品住宅銷售面積為390萬平方米，同比下降18.9%，銷售金額為人民幣1,217億元，同期增長19.5%，平均售價為人民幣31,217元/平方米，較去年同期增長47.4%。

二線及其他城市房地產市場呈分化走勢，以南京、蘇州、合肥為代表的熱點城市成交活躍，土地市場持續升溫。但從整體來看，部分二線及其他城市由於存量較大，供大於求的局面依然存在，市場仍以去庫存為主。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

截至報告期末公司已進入的城市全市商品住宅銷售情況匯總表

城市名稱	成交面積 (萬平方米)	較上年同期增長 (%)	成交金額 (億元)	較上年同期增長 (%)	成交均價 (元/平方米)	較上年同期增長 (%)
長沙	973	25.6%	580	36.8%	5,962	8.8%
武漢	1,385	41.4%	1,290	61.8%	9,314	14.4%
杭州	935	63.0%	1,478	74.7%	15,811	7.2%
成都	1,424	28.4%	977	39.2%	7,001	8.4%
蘇州	1,330	76.0%	1,685	120%	12,668	25.0%
南京	761	75.9%	1,290	130.2%	16,952	30.9%
合肥	853	51.3%	694	71.1%	8,142	13.1%
廊坊	157.9	60.5%	113.8	73.1%	7,208	7.8%

數據來源：國家統計局、克爾瑞數據

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)市場呈現穩中向好的發展態勢。其中寫字樓市場方面，在北京市持續推動產業結構向高端化、服務化、集聚化方向轉型的政策引導下，市場需求保持穩定，租金水平維持在高位，但受供應量增長影響，空置率小幅提升；在「十三五」規劃將包括會展業在內的服務貿易作為發展重點，提出「貿易強國」戰略目標的有利背景下，會展作為物流、人流、資金流、信息流高度聚合的平台，是連接生產與消費的重要紐帶，對相關服務業及城市經濟發展的拉動作用日益顯著；高端酒店和餐飲業態受益於旅遊、金融、信息技術等產業的快速發展以及國民消費水平的升級，業績逐步回暖，二季度實現出租率和平均房價雙增長；公寓市場供需變化不大，租金水平穩步提升。

3. 商業物業

受宏觀經濟增速放緩以及電商、折扣店等多元化零售模式逐步興起的疊加影響，傳統商業面臨的競爭持續升級，為了應對市場變化，傳統商業依託電商無可比擬的實體場景優勢，通過引入生活體驗方式及多元娛樂業態方式，滿足消費者購物、休閒、社交、娛樂等多層次消費需求。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

二. 報告期經營回顧

二零一六年上半年，面對我國經濟發展新常態，公司深入分析市場變化形勢，準確把握市場發展機遇，緊緊圍繞低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，不斷融入新的經營理念和新的業務模式，公司經營水平持續提升。

二零一六年上半年，因可供結算產品增加，公司實現營業收入人民幣439,647.9萬元，同比上升35.30%。受投資物業公平值變動收益較去年大幅上升的影響，公司除稅前利潤和權益持有人應佔利潤分別上升18.42%和30.37%，為人民幣89,193.2萬元和人民幣55,829.0萬元，其中，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46,771.0萬元，同比上升5.03%。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣9,058.0萬元。每股溢利為人民幣0.17元，較同期上升30.37%。



長沙北辰三角洲全景

1. 發展物業

報告期內，公司致力於加快項目開發周轉速度，緊抓房地產市場回暖機遇，加速去化。通過開展靈活的、有針對性的營銷策略，積極推進項目的開盤入市，銷售業績同比大幅增長，並成功躋身房企銷售百強行列，累計實現銷售金額人民幣94.1億元，較去年同期增長了350%。報告期內，發展物業實現開復工面積378萬平方米，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941,437萬元(含車位)和70.1萬平方米，項目開發建設呈現諸多亮點。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

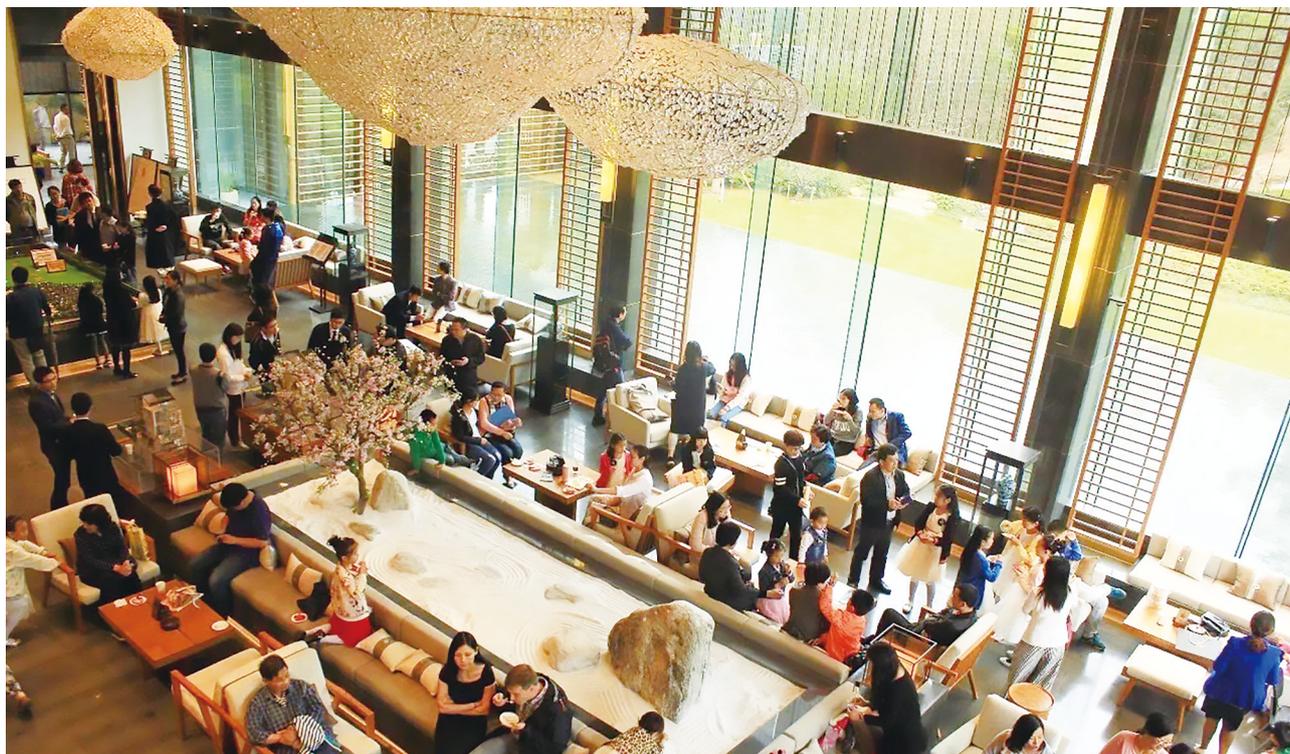


北辰紅橡墅雙拼別墅內景



南京北辰旭輝鉞悅金陵效果圖

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)



蘇州北辰旭輝壹號院售樓大廳

北辰紅橡墅項目通過開展線上、線下等多種營銷互動，加大項目推介力度，實現合同金額人民幣4.4億元。面對部分重點二線城市回暖契機，項目銷售氛圍持續升溫，南京北辰旭輝鉅悅金陵項目、蘇州北辰旭輝壹號院項目、武漢北辰當代優+項目更是出現推盤即售罄的熱賣場面，分別實現合同金額人民幣11.8億元(202套)、人民幣12.6億元(375套)、人民幣6.4億元(774套)。杭州國悅府一期項目和北辰奧園項目，運用靈活的定價機制，以事件營銷推動知名度，項目一經開盤便受到客戶的歡迎和追捧，分別實現合同金額人民幣10.3億元(240套)、人民幣5.2億元(484套)。北辰三角洲項目作為長沙最具影響力的城市綜合體，在商業商務氛圍的持續積澱和舒適的居住環境以及完善的配套設施的帶動下，銷售業績一直處於區域領先水平。截至報告期末，北辰三角洲項目累計實現開工面積390萬平方米，竣工面積222萬平方米，分別佔總建築規模的72%和41%，報告期內，北辰三角洲項目實現銷售面積30.6萬平方米(2,665套)，合同金額人民幣27.6億元，持續蟬聯長沙樓市單盤銷售金額和銷售面積的雙項冠軍。

二零一六年上半年，發展物業實現營業收入人民幣304,920.4萬元(含車位)，同比大幅上升53.59%，但由於公司近兩年新項目拓展力度加大，項目開發過程中前期費用較往年增加以及可供結轉產品結構變化，除稅前利潤為人民幣40,436.1萬元，同比下降9.60%。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)



武漢北辰當代優+洋房效果圖



杭州國悅府效果圖



長沙北辰三角洲



杭州北辰奧園效果圖

2. 投資物業(含酒店)

報告期內，公司一方面以北辰會展集團為平台，持續推進公司會展經濟與新經濟、新業務、新技術的高度融合及創新發展；另一方面，公司利用投資物業(含酒店)聯動性強的業態綜合優勢和地處亞奧核心區域的地理優勢，通過調整和轉換經營理念、提質增效等措施，不斷增強現有持有型資產的經營活力、效率和抗風險能力。二零一六年上半年，受現有項目經營提升及新項目經營爬坡的帶動，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣119,839.3萬元，同比上升9.92%，在不考慮利息費用分攤的情況下，實現除稅前利潤人民幣40,107.6萬元，同比上升18.87%。本期評估增值為人民幣12,077.3萬元，較上年同期增加人民幣14,353.6萬元。

北辰會展集團自二零一五年末成立以來，準確把握行業發展機遇、科學整合內外部產業資源，各項業務積極、穩妥、有序開展。其中，會展、酒店的品牌經營和管理輸出工作持續推進，報告期內新簽4個顧問諮

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

詢項目及1個委託管理項目；會展研發相關工作初見成果，並取得一定的經濟效益，報告期內已與國家商務部、北京市朝陽區商務委開展合作，參與《中國展覽業「十三五」發展規劃》部分子規劃及《2016-2020年朝陽區會展業發展建議書》的編寫等工作，同時，與西安絲路國際會議中心簽署戰略諮詢服務合同，相關調研、論證工作已有序開展；會展的主辦及承辦工作取得突破，報告期內主辦了「第三屆京交會會展板塊主題論壇－會展亦移動」，並協助承辦了「2016GMIC全球移動互聯網大會」；會展相關的教育培訓、行業交流、會展+互聯網經濟的融合等工作也在穩步推進當中。



亞運村綜合物業群

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，共接待了896個會議和展覽，較去年同期增長30個。其中，國家會議中心在控制資源消耗降低成本的同時，注重提高資產運營的質量和效益，不斷篩選優質客戶，培育新型客戶群體，積極引入大型TMT會議、攝影器材展等一系列熱門行業展會；深挖客戶潛在需求，強化檔期資源優化配置，突破假日淡季銷售，成功承接了住院醫師大會、亞太核能大會等一系列會議；憑藉自身良好的運營能力和社會的廣泛認可，快速拓展國際大型會議，會議的簽約數量創歷年新高。北京國際會議中心，不斷創新營銷手段，拓展中小型會議市場的同時，注重客戶滿意度調查，提升會議服務質量，資產運營提質增效取得良好成效，經營業績穩步增長。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

寫字樓業態全面鞏固和深化客戶關係，持續優化客戶結構，加強與業主間的互動交流和反饋，物業管理能力和客戶服務質量雙提升，租金水平保持穩定增長，成為投資物業(含酒店)板塊利潤的重要來源。

酒店業態靈活運用假期促銷策略，不斷引入各類商業互動活動和大眾餐飲、婚宴消費，酒店知名度不斷提升。同時深度挖掘客戶潛在需求，利用互聯網營銷模式，積極培育新的業務增長點，房價和出租率優於同行業平均水平。

公寓業態持續加大會員制推廣力度，開展差異化服務和精準的營銷策略，初步形成價格動態調整機制，實現了鞏固長住市場，提升散客市場，拓寬會議新市場的目標，出租率保持高位，平均價格穩中有升。



國家會議中心綜合物業群

3. 商業物業

商業物業面對激烈的市場競爭，繼續加大商品品類組合的優化工作，逐步探索業務服務創新模式，在加強互聯網理念的同時，強化客戶服務體驗，不斷提升營銷精準度和資產運營能力。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)



北辰購物中心亞運村店

4. 公司發展戰略執行情況

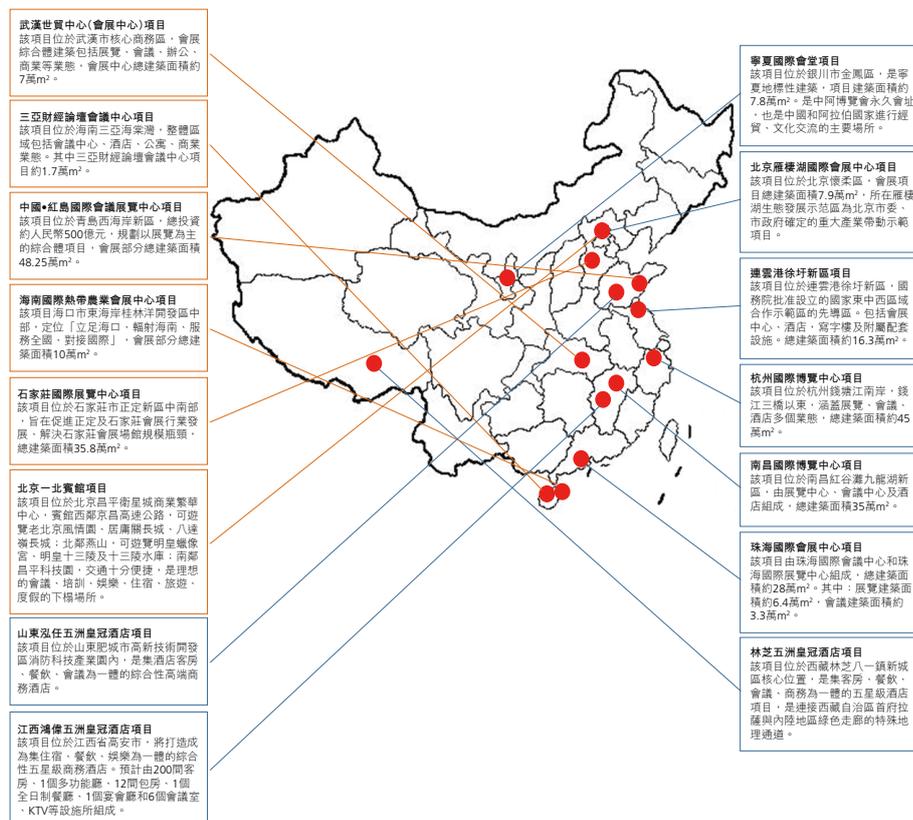
報告期內，公司牢牢把握產業發展變革中的新機遇，不斷增強創新理念對企業發展的有力推動，持續推進低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大擴張戰略的實施。

在低成本擴張戰略方面，公司通過合作開發和收購兼併等方式，不斷完善京津冀、長三角、中部及川渝經濟圈等熱點區域城市的戰略佈局，報告期內實現了成都和杭州市場的持續深耕，共計新增4宗土地，總建築面積約54萬平方米。

在品牌擴張戰略方面，借助人氣不斷積蓄的「北辰會展集團」影響力，公司持續推進會議場館和酒店的管理輸出工作。報告期內，成功簽約江西鴻偉五洲皇冠酒店項目的受託管理，海南國際熱帶農業會展中心、中國•紅島國際會議展覽中心、石家莊國際展覽中心、北京一北賓館4個項目的前期顧問諮詢，並逐步形成了工程顧問、採購顧問、運營顧問等多個細分諮詢品牌的精細化管理，實現了受託管理的會議場館和酒店向全國化、多城市延伸擴展的輸出佈局。此外，已開業的珠海國際會展中心項目，報告期內，共計接待會議和展覽79場次；二零一六年新開業的北京雁棲湖國際會展中心項目，報告期內，共計接待各類活動62場次。伴隨已簽署的受託管理項目陸續開業經營，接待的會議展覽數量逐月攀升，公司專業化的會展及酒店運營管理能力，得到了業內廣泛的認可和讚賞。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

表1：公司截至2016上半年受託經營項目及顧問諮詢項目匯總表



註：黃色框內項目為顧問諮詢項目；藍色框內項目為受託經營項目。

在資本擴張戰略方面，公司借助「總部融資」平台，積極開展銀行融資、公募債、私募債、信託等多種融資方式，不斷優化公司債務結構，實現融資渠道多元化。報告期內，公司以較低利率4.48%完成了非公開發行2016年公司債券(第一期)人民幣15億元的發行工作，進一步降低了公司有息負債的綜合成本。

三. 行業競爭格局和發展趨勢

二零一六年下半年，面對複雜嚴峻的國際形勢和增速回落的國內經濟，我國將堅持穩中求進的工作總基調，貫徹落實創新、協調、綠色、開放、共享的發展理念，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，保持流動性合理充裕，提高供給質量，擴大消費需求，著力提升經濟增長質量和資源配置效率，保持我國經濟平穩健康發展態勢。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

就發展物業而言，隨著城市間分化格局日益顯著，「分類調控、因地施策」的宏觀調控政策將成為二零一六年下半年的主基調，整體市場熱度也將有所回落。年初以來，上海、深圳、蘇州、南京等熱點城市房價的大幅上漲已相繼引發各地調控政策的出台，使區域市場有所降溫，對成交產生一定的抑制作用。此外，前期刺激政策已經逐步被消化，政策的邊際效應遞減明顯，特別是價格快速上漲對需求存在負面影響。因此從短期來看，一二線熱點城市限制性政策效應將逐步顯現，以穩定市場預期，但三四線等庫存較高的城市預計仍將繼續保持相對寬鬆的調控政策，以應對較大的庫存去化壓力。從中長期來看，隨著人口城鎮化佈局的推進、土地制度的改革以及宏觀調控長效機制的確立，房地產市場供需更趨良性，將為房地產行業持續健康發展提供有力支持。

就投資物業(含酒店)而言，在國務院相繼發佈《關於進一步促進展覽業改革發展的若干意見》、《國務院服務貿易發展部際聯席會議制度》等推動我國會展業專業化、國際化、品牌化改革發展措施的指引下，我國將以重大外事活動G20峰會的舉辦為契機，加快會展與互聯網、大數據等新經濟、新技術的融合，為會展產業的發展提供更加廣闊的空間。此外，國務院二零一六年六月三日出台《關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》(以下簡稱「《意見》」)，全面部署加快培育和發展住房租賃市場工作，《意見》明確到2020年，基本形成供應主體多元、經營服務規範、租賃關係穩定的住房租賃市場體系，為公寓市場的發展提供了良好的政策環境。就商業物業而言，在經濟改革不斷推進、居民收入持續較快增長以及分配結構不斷優化的基礎上，隨著供給側結構性改革的持續推進，供給質量和消費環境將加快改善，有利於進一步釋放消費潛力。

四. 公司發展戰略

面對我國經濟發展新常態，公司將把創新作為引領發展的第一動力，繼續深化實施低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，堅定的沿著「低成本擴張、輕資產運營、新經濟支撐、高端服務業發展」的總體發展方向，全面提升公司發展的速度和規模、質量和效益，不斷增強公司可持續發展能力，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。二零一六年下半年，公司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

公司將繼續秉持積極謹慎的拿地原則，密切跟蹤土地市場形勢變化，在強化研究重點城市、重點區域的基礎上，通過參與公開競拍以及合作開發、收購兼併等多種方式，在持續深耕已進入城市的同時，有序增加新進入城市的數量，加快實現公司全國化擴張的戰略佈局。

面對當前的房地產政策環境，公司將更加注重分類調控、因城施策的政策影響，抓住當前市場有利形勢，加快現有項目的開發建設進度和資金週轉速度，加大推盤與銷售力度，力爭下半年銷售再添佳績。

二零一六年下半年，公司預計實現新開工面積105萬平方米，開復工面積434萬平方米，竣工面積39萬平方米，力爭實現銷售33萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣58億元。

2. 投資物業(含酒店)

公司在做優做精現有物業、努力提升資產運營質量和效益的基礎上，厚植服務保障優勢，全力做好G20峰會、ISO大會、首屆冬博會等重大活動的接待服務任務。創新業務方面，公司將以北辰會展集團為依託，通過北辰會展集團旗下6家實體公司，持續推進實施「加快會展、酒店的品牌經營和管理輸出」、「挺進會展研發、教育、培訓與行業交流」、「實現會展+互聯網經濟的融合發展」和「開拓會議展覽的主辦及承辦」4大業務體系，同時，積極探索健康養老、文化創意等培育業務，促進公司重資產投資性業務和輕資產服務性業務並重發展。



北京雁栖湖國際會展中心

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)



杭州國際博覽中心效果圖

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，強化現有資源的整合利用，積極改變傳統商貿模式的不足，構建線上、線下雙項融合的營銷渠道，努力提高公司資產運營效率和綜合服務能力。

4. 融資工作和資本開支

公司將利用「總部融資」模式，強化資金的優化配置，不斷擴寬企業直接融資渠道，結合公司項目具體運營情況，創新多元化融資模式，進一步提高資金的使用效率。

二零一六年下半年，公司預計固定資產投資人民幣1.4億元，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

由於房地產市場分化嚴重，房地產企業普遍收縮佈局，聚焦經濟發展前景好、人口淨流入的核心城市，導致部分優質地塊競爭激烈，土地市場樓面價格與成交溢價率居高不下，甚至出現「麵粉比麵包貴」的現象，公司開發成本可能隨之上升，為公司的穩定運營、土地儲備和房地產銷售帶來風險。

針對上述風險，公司發展物業將充分關注市場發展趨勢及客戶需求變化，加強對新進入城市的評估與預判，運用靈活多樣的商業合作模式，著力提升產品品質和周轉速度，進一步提高項目開發管理能力，防範市場風險，增強公司核心競爭力。

2. 發展物業政策風險

房地產行業發展與國家政策導向往往緊密相關，上半年在政府陸續出台降準、降低首付比例等利好政策的刺激下，部分熱點城市房價快速攀升，土地市場持續升溫，但如果房價和地價的上漲預期不能被有效遏制，未來不排除政府從土地、信貸或稅收等領域進行政策調整的可能性，或將增添房地產市場中短期走勢的不確定性。房地產項目運作週期較長，期間市場一旦出現大幅波動，將可能會為房地產企業在獲得土地、項目開發建設、銷售、融資等方面帶來一定的風險。

針對上述風險，公司發展物業將密切關注市場變化，提高對政策和市場的敏感性，加強對國家宏觀政策的把握，依據政策導向不斷優化業務發展方向，實現項目快周轉，不斷增強發展物業可持續發展的潛力。

3. 公司人才培養的短期風險

公司近年來不斷加強房地產開發全國化佈局以及會展品牌輸出力度，有效增強了企業的可持續發展能力，但隨著跨區域房地產項目以及酒店、會展受託管理項目的快速增加，公司對高級管理人才、專業人才的需求量大幅提升，短期內可能將面臨人才短缺的風險。

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

針對上述風險，公司通過組織開展包括房地產項目總經理培訓班、會展高級經理人培訓班等在內的一系列培訓課程積極推進人才培養，加快人才儲備。同時通過出台不同層級任職資格基本條件等相關規定，進一步明確用人標準，規範人員引進程序，持續優化人員結構，激發組織內部活力，為公司的長期穩定發展提供有力的人才保障。

六. 核心競爭力分析

中國房地產行業經過二十多年的發展，從起步、探索、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，房地產市場結束了高速發展的黃金時代，步入長期健康、平穩的中高速發展階段，城市差異化發展成為新常態。與此同時，在政府堅持分類指導、因地施策、積極化解房地產庫存的背景下，房地產市場迎來政策寬鬆期，呈現出以變革、創新為動力，以各類產業、各路資本為參與主體的大融合時代，市場正孕育著新的發展機遇。

在上述行業大背景下，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。公司經過多年發展，形成了完整的房地產投資、開發、經營產業鏈，其中房地產開發使公司獲得收益增長來源，持有物業經營為公司提供穩定收益基礎，兩大板塊相互聯繫、相互支持，增強了公司的抗風險能力。

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、商業物業、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九年榮獲中國房地產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，採取多種形式穩步推進區域擴張，均衡區域佈局，截至報告出具日，公司房地產開發業務已進入北京、長沙、武漢、杭州、成都、蘇州、南京、合肥、廊坊、重慶、寧波等共11個城市，具備了全國規模化發展的基礎條件和專業能力。

另一方面，公司作為全國最大的會展場館運營商之一，具備會展、酒店領域的高端運營服務能力，具有較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20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口碑。此外，公司近兩年來深入推進會展品

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

牌擴張，全國拓展會展品牌輸出工作取得積極成果，同時，公司以會展集團成立為契機，科學整合會展、酒店、信息服務等產業資源，在會議展覽的主辦承辦業務、會展研發、教育、培訓業務以及會展+互聯網業務等方面開展了積極的探索與實踐，為公司會展經濟與新經濟、新業務、新技術的高度融合與創新發展提供了廣闊的空間。

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，繼續沿著輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業發展的總體發展方向，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。

七. 報告期內公司經營性信息分析

1. 報告期內房地產儲備情況

序號	持有待開發 土地的區域	持有待開發 土地的面積 (平方米)	規劃計容建築面積 (平方米)	是/否涉及 合作開發項目	合作開發項目 涉及的面積 (平方米)	合作開發項目的 權益佔比 (%)
1	北辰三角洲	1,586,000	3,920,000	否	-	100
2	北辰中央公園	621,000	720,000	是	367,000	51
3	北辰朗詩南門綠郡	83,000	159,000	是	64,000	40
4	北辰旭輝壹號院	98,000	181,000	是	91,000	50
5	北辰旭輝鉅悅金陵	5,000	71,000	是	36,000	51
6	北辰光谷里	477,000	337,000	是	172,000	51
7	北辰南湖香麓	294,000	210,000	否	-	100
8	廊坊龍河新區項目	419,000	297,000	否	-	100
9	杭州山陰路項目	69,000	48,000	否	-	100
10	杭州湘湖項目	177,000	144,000	是	36,000	25
	合計	3,829,000	6,087,000	-	766,000	-

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

註：

1. 規劃計容建築面積和合作開發項目涉及的面積為項目競得時按出讓條件計算的數據；
2. 持有待開發土地面積為持有待開發土地的總建築面積；
3. 規劃計容建築面積為規劃項目總計容建築面積；
4. 合作開發項目涉及的面積為合作項目所佔權益的計容建築面積；
5. 公司總土地儲備為736.26萬平方米，權益土地儲備為604.28萬平方米，上述土地儲備不包含在開發未銷售項目。

2. 報告期內房地產開發投資情況

單位：億元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	在建項目/ 新開工項目/ 竣工項目		項目規劃計			已竣工面積 (平方米)	總投資額	報告期 實際投資額
				項目用地面積 (平方米)	容建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	在建建築面積 (平方米)				
1	北京朝陽	北辰綠色家園	住宅及 配套設施	竣工	870,000	1,210,000	1,600,200	0	1,600,200	90.60	0.07
2	北京朝陽	碧海方舟	別墅、公寓 、住宅	竣工	119,500	55,000	77,100	0	77,100	17.43	0.04
3	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	97,000	27.58	1.31
4	北京海澱	北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	0	312,100	28.51	0.29
5	北京朝陽	北辰福第	商業、住宅 及配套	竣工	161,600	390,000	459,300	0	459,300	27.54	0.59
6	北京順義	北辰墅院1900	住宅	在建	101,200	140,000	213,300	137,100	207,900	24.45	0.53
7	北京順義	當代北辰悅MOMA	自住型商品房 、兩限房	在建	52,800	109,000	132,500	132,500	0	23.47	1.48
8	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	在建	780,000	3,920,000	5,490,000	1,865,800	2,217,200	330.00	9.11
9	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	285,800	184,700	48.00	2.19
10	湖北武漢	北辰當代優+	住宅、商業	在建	104,700	240,000	313,800	313,800	0	21.00	1.72

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

序號	地區	項目	經營業態	在建項目/ 新開工項目/ 竣工項目	項目規劃計					報告期	
				竣工項目	項目用地面積 (平方米)	容建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	在建建築面積 (平方米)	已竣工面積 (平方米)	總投資額	實際投資額
11	浙江杭州	北辰奧園	住宅、商業	在建	83,900	230,000	317,500	317,500	0	28.30	2.37
12	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府一期	住宅、商業	在建	41,900	75,000	108,400	108,400	0	14.85	1.07
13	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府二期	住宅、商業	新開工	13,400	23,000	32,600	32,600	0	4.90	0.08
14	江蘇南京	北辰旭輝鉞悅金陵	住宅	新開工	25,300	71,000	105,300	100,800	0	27.00	17.10
15	四川成都	北辰朗詩南門綠郡	住宅、商業	新開工	63,600	159,000	234,300	151,000	0	25.26	1.76
16	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	新開工	40,400	97,000	151,700	5,100	0	13.59	7.43
17	江蘇蘇州	北辰旭輝壹號院	住宅、商業	新開工	178,700	181,000	267,500	170,000	0	25.00	12.00
18	安徽合肥	北辰旭輝鉞悅廬州府	住宅、商業	新開工	141,700	239,000	328,600	41,500	0	42.14	25.40
合計			-	-	3,544,900	8,239,000	11,264,200	3,778,700	5,155,500	819.62	84.54

註：

1. 總投資額為項目的預計總投資額。

3. 報告期內房地產銷售情況

序號	地區	項目	經營業態	可供出售面積 (平方米)	已預售面積 (平方米)	已售面積 (平方米)
1	北京朝陽	北辰綠色家園	住宅及配套設施	3,375	-	993
2	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	67,265	13,399	13,399
3	北京海澱	北辰香麓	住宅	31,988	-	17,516
4	北京朝陽	北辰福第	商業、住宅及配套	27,729	-	11,754
5	北京順義	當代北辰悅MOMA	自住型商品房、兩限房	36,187	4,908	4,908
6	北京順義	北辰墅院1900	住宅	49,630	12,835	12,835
7	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	779,310	306,089	306,089
8	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	125,963	63,586	63,586
9	湖北武漢	北辰當代優+	住宅、商業	84,361	79,999	79,999
10	浙江杭州	北辰奧園	住宅、商業	129,919	46,858	46,858
11	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府一期	住宅及配套商業	42,809	33,743	33,743
12	江蘇蘇州	北辰旭輝壹號院	住宅、商業	69,821	67,812	67,812
13	江蘇南京	北辰旭輝鉞悅金陵	住宅	26,911	26,574	26,574
14	四川成都	北辰朗詩南門綠郡	住宅、商業	44,618	15,143	15,143
		合計		1,519,886	670,945	701,208

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

註：

1. 已預售面積為項目期房預售建築面積；
2. 已售面積為項目期房和現房銷售的建築面積合計數；
3. 2016年1-6月銷售面積為70.12萬平方米、銷售金額為人民幣94.14億元、結算面積為26.89萬平方米、結算金額為人民幣30.49億元。

4. 報告期內房地產出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租房地產的 建築面積 (平方米)	出租房地產的 租金收入
1	北京	國家會議中心	會議、展覽	270,000	29,000
2	北京	北京國際會議中心	會議、展覽	56,400	5,665
3	北京	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,069
4	北京	匯欣大廈	寫字樓	38,000	3,394
5	北京	北辰時代大廈	寫字樓	139,367	11,360
6	北京	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	15,606
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	6,080
8	北京	國家會議中心大酒店	酒店	50,200	4,690
9	北京	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,205	8,914
10	北京	北辰洲際酒店	酒店	60,000	8,508
11	長沙	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,199	8,250
12	北京	北辰匯園酒店公寓	公寓	179,662	11,260
13	北京	北辰購物中心亞運村店	商業	30,463	9,053
14	北京	北辰購物中心北苑店	商業	49,689	3,198

董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析(續)

註：

1. 北辰購物中心亞運村店商業經營方式為聯營為主，出租、自營為輔；
2. 北辰購物中心北苑店商業經營方式為租賃為主，聯營、自營為輔；
3. 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積；
4. 出租房地產的租金收入為項目的經營收入；
5. 北辰時代大廈的建築面積和經營收入均包含名門多福百貨商業項目的建築面積和經營收入。

5. 報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期末融資總額	整體平均融資成本 (%)	利息資本化金額
2,560,261	6.55	63,288

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零一六年六月三十日本公司所有者應佔資本及儲備之權益較二零一五年十二月三十一日有2.15%的上升，此上升主要是由於本期間新增本公司所有者應佔溢利人民幣558,290,000元。

本集團截至二零一六年六月三十日的借款為人民幣21,633,835,000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16,646,165,000元。截至二零一六年六月三十日本集團公司債券期末餘額為人民幣3,968,778,000元。報告期末，本集團的資產負債率為72.43%（計算方式為總負債除以總資產）（二零一五年十二月三十一日：68.45%）。

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。於二零一六年六月三十日，流動資產的數額為人民幣48,408,958,000元，而流動負債數額則為人民幣21,894,008,000元。於二零一六年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣10,530,900,000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。於二零一六年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣4,776,631,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣3,424,501,000元）。

本公司擬在中國境內向符合《公司債券發行與交易管理辦法》規定的合格投資者以一期或分期形式發行面值總額不超過人民幣60億元（含60億元）的公司債券，本次公司債券期限不超過7年（含7年），募集資金在扣除發行費用後將用於滿足本公司中長期資金需求，償還借款，調整本公司債務結構，補充公司流動資金，本次公司債券為無擔保債券。上述議案已經本公司第七屆董事會第十五次會議和第七屆董事會第十九次會議審議通過，並經本公司2015年第三次臨時股東大會審議通過。2016年4月13日，本公司收到上海證券交易所（以下簡稱「上交所」）出具的編號為「上證函[2016]670號」的《關於對北京北辰實業股份有限公司非公開發行公司債券掛牌轉讓無異議的函》，載明本公司向合格投資者非公開發行總額不超過人民幣60億元的公司債券符合上交所的掛牌轉讓條件，上交所對其掛牌轉讓無異議。2016年4月20日，本公司完成了本次債券的第一期簿記工作，發行規模人民幣15億元，利率為4.48%，期限為5年期，附第3年末發行人上調票面利率選擇權及投資者回售選擇權。2016年4月22日完成認購繳款，上述募集資金淨額已劃入本公司的募集資金賬戶。2016年5月11日，本期債券在上交所市場固定收益證券綜合電子平台掛牌。



股本與股東

股本

本公司於二零一六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

本公司於二零一六年六月三十日，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 ^{附註二}	佔50.832%	佔40.158%

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二零一六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(「中國證監會」)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、中國證監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。

財務表現的討論及分析(續)

2015年10月30日，北辰集團向全國社會保障基金理事會出具承諾函，承諾將以上繳現金的方式履行轉持義務，按應轉持1.5億股股份所對應的現金人民幣36,000萬元足額上繳中央金庫。北辰集團已於2015年11月20日繳付第一筆人民幣6,000萬元款項。截至目前，北辰集團持有的本公司1.5億股股份仍處於凍結狀態。

附註二：於二零一六年六月三十日，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(定義見下文)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)。有關非公開發行的詳情請見本公告「報告期後重要事項」一節。

公司董事及監事權益

於二零一六年六月三十日，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二零一六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二零一六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。

郭麗先生自二零一六年五月二十五日舉行之年度股東大會起辭任獨立非執行董事及審計委員會成員。

董安生先生於二零一六年五月二十五日獲委任為獨立非執行董事及審計委員會成員。

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

於二零一六年六月三十日，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

截至二零一六年六月三十日止，本公司僱員人數為5,164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，此政策有助於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。

報告期後重要事項

謹此提述本公司日期為2016年2月3日的公告，內容有關本公司於2016年2月3日收到中國證監會出具的《關於核准北京北辰實業股份有限公司非公開發行股票的批覆》(證監許可[2016]204號)。該批覆核准本公司非公開發行不超過56,179萬股新股，並自核准發行之日(2016年1月28日)起6個月內有效(「非公開發行」)。

鑒於資本市場的變化，本公司未能在中國證監會核准發行之日起6個月內(即2016年7月28日前)完成非公開發行事宜。因此非公開發行的批覆到期自動失效。根據相關規定，本公司後續若再推出股權融資計劃，須重新召開董事會和股東大會審議發行方案，並按規定進行披露後上報中國證監會核准。

於2016年8月5日，曾勁先生(「曾先生」)因工作變動向董事會提出辭去其所擔任的本公司執行董事、董事會提名委員會委員、戰略委員會委員及總經理的職務。曾先生的辭職申請自送達董事會之日起生效。同日，董事會已獲本公司獨立非執行董事之獨立意見認可，決議提名李偉東先生(「李先生」)為本公司第七屆董事會執行董事候選人，並同意聘任李先生為本公司總經理。有關委任李先生為執行董事須待股東於本公司股東大會上批准後方可作實。李先生之建議本屆職務任期為股東大會批准之日起至二零一七年年股東大會之日為止。



財務表現的討論及分析(續)

公佈中期報告

本公司之二零一六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

經董事長簽署的二零一六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
二零一六年八月十七日

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市 朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市 朝陽區北辰東路8號 匯欣大廈A座12層
公司法定代表人：	賀江川
公司秘書：	郭川 李嘉士
信息披露負責人：	郭川
公司信息披露諮詢單位：	董事會秘書處

公司信息諮詢

地址：	中國北京市朝陽區 北辰東路8號匯欣大廈A座 12層
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(續)

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

統一社會信用代碼： 91110000633791930G

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