



港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588

2017 中期報告



中期報告

截至二零一七年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣7,852,747,000元，比去年同期大幅上升78.61%
- 營運利潤為人民幣1,662,061,000元，比去年同期上升50.62%
- 本公司所有者應佔利潤為人民幣772,006,000元，比去年同期上升38.28%，其中稅後主營業務核心經營業績（不含公平價值變化收益）為人民幣692,426,000元，同比上升48.05%，投資物業公允價值變動稅後收益為人民幣79,580,000元
- 每股收益為人民幣0.2293元，去年同期每股收益為人民幣0.1658元
- 董事會決議不派發截至二零一七年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零一六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 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一六年 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	307,491	311,818
投資物業	7	12,702,500	12,550,400
物業、廠房及設備	7	2,133,471	2,169,859
按權益法入賬的投資		275,419	254,960
遞延所得稅資產		404,042	315,013
應收賬款及其他應收款項	9	676,546	–
		16,499,469	15,602,050
流動資產			
開發中物業	8	40,191,638	32,593,536
待出售已落成物業		7,655,840	8,729,267
其他存貨		56,706	62,027
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		600,000	–
應收賬款及其他應收款項	9	5,093,193	6,667,705
受限制銀行存款		649,178	555,505
現金及現金等價物		10,950,766	7,520,362
		65,197,321	56,128,402
總資產		81,696,790	71,730,452
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	10	3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,364,477	4,364,477
留存收益		10,040,943	9,470,958
		17,772,440	17,202,455
非控制性權益		639,869	588,842
總權益		18,412,309	17,791,297

第8至35頁的附註為中期合併財務資料的整體部分。

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	12	23,520,740	20,823,537
應付賬款及其他應付款項	11	2,267,532	1,462,855
長期應付款		7,747	8,750
遞延所得稅負債		1,896,936	1,847,290
		27,692,955	24,142,432
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	27,716,993	24,768,705
當期所得稅負債		1,328,444	1,345,868
一年內到期的長期借款	12	5,946,089	2,902,150
短期借款	12	600,000	780,000
		35,591,526	29,796,723
總負債		63,284,481	53,939,155
總權益及負債		81,696,790	71,730,452

第8至35頁的附註為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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	6	7,852,747	4,396,479
銷售成本		(5,789,360)	(2,881,148)
毛利		2,063,387	1,515,331
銷售及推廣費用		(195,602)	(233,308)
管理費用		(318,732)	(316,882)
投資物業公允值收益	13	106,106	120,773
其他收益		1,814	–
其他利得－淨額		5,088	17,577
營運利潤		1,662,061	1,103,491
融資收益	14	39,631	32,026
融資成本	14	(287,029)	(240,685)
融資成本－淨額	14	(247,398)	(208,659)
享有按權益法入賬的投資的收益／(虧損)份額		14,718	(2,900)
除所得稅前利潤	6	1,429,381	891,932
所得稅費用	15	(606,348)	(341,804)
期間利潤		823,033	550,128
利潤／(虧損)歸屬於：			
－本公司所有者		772,006	558,290
－非控制性權益		51,027	(8,162)
		823,033	550,128
		每股人民幣分	每股人民幣分
按本公司所有者應佔利潤計算的每股權益			
－基本和攤薄		22.93	16.58

第8至35頁的附註為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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
期間利潤	823,033	550,128
其他綜合收益	—	—
期間總綜合收益	823,033	550,128
歸屬於：		
— 本公司所有者	772,006	558,290
— 非控制性權益	51,027	(8,162)
	823,033	550,128

第8至35頁的附註為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					
	歸屬於本公司所有者				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	留存收益	合計		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年一月一日	3,367,020	4,364,477	9,470,958	17,202,455	588,842	17,791,297
期間利潤	-	-	772,006	772,006	51,027	823,033
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
截至二零一七年六月三十日止期間 的總綜合收益	-	-	772,006	772,006	51,027	823,033
與本公司所有者的交易，直接計入權益	-	-	-	-	-	-
於截至二零一七年六月三十日止期間批准的 二零一六年股息	-	-	(202,021)	(202,021)	-	(202,021)
於權益中直接確認的與所有者的交易總額	-	-	(202,021)	(202,021)	-	(202,021)
於二零一七年六月三十日	3,367,020	4,364,477	10,040,943	17,772,440	639,869	18,412,309
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
期間利潤	-	-	558,290	558,290	(8,162)	550,128
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
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

第8至35頁的附註為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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量－淨額	9,656	642,120
投資活動使用的現金流量－淨額	(1,780,495)	(90,062)
融資活動產生的現金流量－淨額	5,201,243	3,874,685
現金及現金等價物淨增加	3,430,404	4,426,743
於一月一日的現金及現金等價物	7,520,362	6,104,157
於六月三十日的現金及現金等價物	10,950,766	10,530,900

第8至35頁的附註為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，作為國有企業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。

根據為使本公司H股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子公司及轄下業務，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2.4元的價格發行1,500,000,000股A股，並於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。子公司之主要業務為在中國進行物業開發、物業管理及投資。本公司及其子公司統稱為「本集團」。

除另有指明外，本中期簡明合併財務資料均以人民幣元為呈列單位。本中期簡明合併財務資料已於二零一七年八月十六日批准刊發。

本中期簡明合併財務資料已經審閱，但未經審核。

2. 編製基準

截至二零一七年六月三十日止六個月期間之中期簡明合併財務資料是根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明合併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二零一六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

除下述會計政策外，編製本簡明合併中期財務資料之會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度財務報表所採用的會計政策一致。

- (a) 於二零一七年一月一日開始的財政年度生效的香港財務報告準則的修訂及解釋，預期不會對本集團有重大影響。
- (b) 於二零一七年一月一日開始的財政年度，不會生效且本集團未提前採納的新準則和準則的修改和解釋。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」針對金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並介紹套期會計的新規則和金融資產的新減值模型。本集團不打算在其強制採納日期前採納。

本集團預期新指引將不會對其金融資產的分類和計量產生重大影響，原因如下：

- 現以公允值計量且其變動計入損益(FVPL)的股權投資，將很可能繼續根據香港財務報告準則第9號的規定以相同基準入賬。

由於新規定僅影響被指定為以公允值計量且其變動計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並無任何該類金融負債，因此新規定對本集團的金融負債的會計處理並無影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

新減值模型要求按預期信貸損失(ECL)確認減值撥備，而非僅發生的信貸損失(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。

新準則亦增加了披露規定和列報的改變。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。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

3. 會計政策(續)

(b) 於二零一七年一月一日開始的財政年度，不會生效且本集團未提前採納的新準則和準則的修改和解釋(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號必須在二零一八年一月一日或之後開始的財政年度起應用。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條款，只容許就二零一五年二月一日前開始的年度報告期分階段提早採納。在該日後，新規則必須全數採納。本集團不打算在強制性日期前採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間合同產生的收入」

香港會計師公會已發佈收入確認的新準則。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)。

新準則的原則為收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。

此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。此新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。本集團將於二零一八年一月一日起採納此新準則。

管理層現評估應用新準則對本集團財務報表的影響，並已確定下述處理很可能受到影響：

- 捆綁銷售－採用香港財務報告準則第15號後可能會導致需確認單獨的履約義務，這有可能影響收入的確認時間；
- 履行合同成本的會計處理－根據香港財務報告準則第15號，某些目前以費用處理的成本可能需確認為資產；及
- 退貨權－香港財務報告準則第15號要求在資產負債表內單獨列報從客戶收回商品的權利和退款責任。

管理層現正評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，在此階段，本集團將不能估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將就未來6個月之影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第15號必須在二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採納。目前，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

3. 會計政策(續)

(b) 於二零一七年一月一日開始的財政年度，不會生效且本集團未提前採納的新準則和準則的修改和解釋(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號已於二零一六年一月發佈。由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，這將會導致幾乎所有租賃均須在資產負債表內確認。根據新準則，資產(租賃資產的使用權)和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

此準則會主要影響本集團經營租賃的會計處理。截至本報告日期，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣304,299,000元。然而，本集團仍未釐定該等承擔將導致資產和負債就未來付款確認的程度，以及將如何影響本集團的利潤和現金流量的分類。

若干承擔或會由短期和低價值租賃所涵蓋，同時根據香港財務報告準則第16號，部分承擔可能不符合租賃的定義。

此準則必須於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度採納。在現階段，本集團預計不會在生效日前採納該準則。

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，與截至二零一六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、公允值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。

中期簡明合併財務資料未包含年度財務報表中要求的所有財務風險管理資料和披露，應與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

自二零一六年年底以來，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。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流量。

	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
於二零一七年六月三十日					
(未經審核)					
借款(含利息)	8,195,853	7,367,723	15,190,499	5,773,205	36,527,280
應付賬款及其他應付款項(含利息)	7,318,176	2,381,754	—	—	9,699,930
財務擔保(附註18)	11,217,851	—	—	—	11,217,851
	<u>26,731,880</u>	<u>9,749,477</u>	<u>15,190,499</u>	<u>5,773,205</u>	<u>57,445,061</u>
於二零一六年十二月三十一日					
(經審核)					
借款(含利息)	4,961,256	8,887,198	9,119,154	5,659,555	28,627,163
應付賬款及其他應付款項(含利息)	6,008,993	1,462,855	—	—	7,471,848
財務擔保(附註18)	8,750,340	—	—	—	8,750,340
	<u>19,720,589</u>	<u>10,350,053</u>	<u>9,119,154</u>	<u>5,659,555</u>	<u>44,849,351</u>

5.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允值入賬的金融工具。公允值釐定的不同層級的定義如下：

- 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)。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

5. 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

下表呈列了於二零一七年六月三十日本集團按公允價值計量的金融資產。

	第2層 人民幣千元
資產	
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	600,000

於二零一六年十二月三十一日，除投資物業外，本集團無按公允價值入賬的其他資產。

投資物業的公允價值詳細披露載於附註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及負債的公允值

借款的公允價值列示如下：

	未經審核 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動	23,672,095	21,002,267
流動	6,546,089	3,682,150
	30,218,184	24,684,417

以下金融資產與負債的公允值接近其賬面值：

- 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

董事會作為主要營運決策者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租賃公寓、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資訊之計量方法與財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的遞延所得稅資產、總部存款、其他應收款項及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產；分部總資產中投資物業以成本法計量。上述部分構成與資產負債表中總資產的調節項目。

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。截至二零一七年六月三十日及二零一六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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
發展物業	6,484,054	3,049,204
投資物業和酒店	1,234,892	1,198,393
商業物業	83,164	102,586
	7,802,110	4,350,183
所有其他分部	50,637	46,296
	7,852,747	4,396,479

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

本集團其他分部主要為物業管理、餐廳及娛樂業務，三者的規模均不構成獨立的可報告分部。

分部間銷售按與非關聯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				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	所有其他分部 人民幣千元	
截至二零一七年六月三十日止六個月期間					
(未經審核)					
分部收入總額	6,484,054	1,243,024	83,164	70,141	7,880,383
分部間收入	—	(8,132)	—	(19,504)	(27,636)
收入(來自外部客戶)	6,484,054	1,234,892	83,164	50,637	7,852,747
除所得稅前利潤/(虧損)	811,721	421,609	303	(5,122)	1,228,511
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

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	發展物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	商業物業 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
於二零一七年六月三十日(未經審核)					
分部總資產	58,641,121	7,339,714	372,428	82,341	66,435,604
分部總資產包括：					
按權益法入賬的投資	269,077	-	-	-	269,077
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	3,700	69,355	219	10,699	83,973
於二零一六年十二月三十一日(經審核)					
分部總資產	51,654,965	7,275,388	385,471	101,749	59,417,573
分部總資產包括：					
按權益法入賬的投資	248,594	-	-	-	248,594
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	48,712	46,675	307	7,104	102,798

報告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 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分部除所得稅前利潤	1,228,511	783,648
總部費用	(87,610)	(48,401)
總部融資成本	(259,493)	(225,977)
總部融資收益	23,964	17,842
享有按權益法入賬的投資的虧損份額	(24)	(29)
投資物業公允值收益(附註13)	106,106	120,773
沖回投資物業折舊	92,476	93,512
土地增值稅(附註15)	325,451	148,773
其他	-	1,791
除所得稅前利潤	1,429,381	891,932

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

報告分部的資產與總資產調節如下：

	未經審核 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產	66,435,604	59,417,573
遞延所得稅資產	264,464	315,013
總部存款	6,402,635	4,528,183
以公允值計量且其變動計入損益的金融資產	600,000	–
其他應收款項	400,000	–
按權益法入賬的投資權益	6,342	6,366
貸款	–	74,154
投資物業累計之公允值收益	5,639,731	5,533,625
沖回投資物業累計折舊	1,948,014	1,855,538
資產負債表列示之總資產	81,696,790	71,730,452

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一七年六月三十日及二零一六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。

總負債與上一年度財務報表中披露的總負債金額相比，無重大變動。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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，截至二零一七年六月三十日及二零一六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、廠房及設備及投資物業

	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
截至二零一七年六月三十日止六個月期間			
二零一七年一月一日期初賬面淨值	311,818	2,169,859	12,550,400
公允值收益(附註13)	-	-	106,106
增加	-	29,169	51,190
處置	-	(1,509)	-
其他(i)	-	-	(5,196)
攤銷/折舊	(4,327)	(64,048)	-
二零一七年六月三十日期末賬面淨值	307,491	2,133,471	12,702,500
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

(i) 其他是本集團根據結算成本調整原工程預算成本所致。

投資物業於二零一七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。

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)

(a) 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 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 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	5,874,000	5,838,900
公寓	1,891,000	1,824,000
會議中心	3,511,000	3,496,000
購物商場	1,426,500	1,391,500
	<u>12,702,500</u>	<u>12,550,400</u>

期內第1層、2層、3層之間並無任何轉撥。

(b) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由漢華評值有限公司於二零一七年六月三十日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業而言，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」)匯報。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。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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)

(b) 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。估值小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

(c) 估值技術

辦公樓、公寓和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。

會議中心的估值利用貼現現金流量預測法，按重大不可觀察輸入釐定。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。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

8. 開發中物業

	未經審核 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	30,287,326	22,651,772
開發成本及資本化支出	6,685,077	6,871,542
融資成本資本化金額	3,219,235	3,070,222
	40,191,638	32,593,536

9. 應收賬款及其他應收款項

	未經審核 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	123,134	58,079
減：呆賬準備	(86)	(230)
應收賬款－淨額	123,048	57,849
其他應收款項	618,851	187,753
減：呆賬準備	(14,613)	(14,588)
其他應收款項－淨額	604,238	173,165
預付稅款	1,731,627	1,574,181
預付土地款	-	3,100,570
應收關聯方款項(附註20(vi))	816,114	127,154
應收少數股東往來款	2,392,736	1,530,617
其他預付款項	85,865	97,627
應收利息(附註20(vi))	16,111	6,542
	5,769,739	6,667,705
減：應收賬款及其他應收款項的非流動部分	(676,546)	-
	5,093,193	6,667,705

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。其餘款項則附30至90天信貸期。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
30天及30天以內	63,630	18,111
31天至90天	43,802	7,475
90天以上	15,702	32,493
	<u>123,134</u>	<u>58,079</u>

10. 股本

	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 人民幣千元	未經審核 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元
已註冊、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」)聯合發出的二零一零年第63號公告規定，需將北辰集團持有的本公司的150,000,000股股份轉由NCSSF持有。於二零一五年十月三十日，北辰集團向NCSSF簽署了一份承諾書，承諾支付NCSSF等額人民幣360,000,000元，以持有相關股份。於二零一七年六月三十日，北辰集團已支付人民幣160,000,000元，相關股份處於凍結狀態。除此以外，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 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
預收款項	20,253,853	18,350,958
應付賬款	3,003,148	2,889,049
應付非控制性權益款項	2,230,002	1,552,557
應計工程款	1,994,093	852,253
其他應付款項	1,252,892	1,317,099
應付北辰集團款項(附註20(vi))	707,100	700,000
應付其他關聯方款項(附註20(vi))	336,346	348,846
應計利息	163,508	219,636
應付本公司所有者股利	42,421	-
應付一子公司非控制性權益股利	1,162	1,162
	29,984,525	26,231,560
減：應付賬款及其他應付款項的非流動部分	(2,267,532)	(1,462,855)
	27,716,993	24,768,705

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
180天及180天以內	705,023	568,027
181天至365天	240,582	1,362,976
365天以上	2,057,543	958,046
	3,003,148	2,889,049

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

12. 借款

	未經審核 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動		
長期借款		
— 抵押借款	23,953,609	18,215,592
— 信用借款	1,178,300	1,178,300
— 委託借款	360,000	360,000
— 債券(附註a)	3,974,920	3,971,795
	29,466,829	23,725,687
減：一年內到期的長期借款	(5,946,089)	(2,902,150)
	23,520,740	20,823,537
流動		
短期借款		
— 抵押借款	200,000	380,000
— 信用借款	400,000	400,000
一年內到期的長期借款	5,946,089	2,902,150
	6,546,089	3,682,150
借款合計	30,066,829	24,505,687

- (a) 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元的公司債券。其中，人民幣1,000,000,000元為五年期公司債券，固定票面年利率為4.8%，第三年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣10,074,000元後，共得資金為人民幣989,926,000元。剩餘人民幣1,500,000,000元為七年期公司債券，固定票面年利率為5.2%，第五年末享有看跌期權。該等債券每年付息一次，本金分別於二零二零年一月二十日及二零二二年一月二十日全部償還。

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元的公司債券，為五年期公司債券，固定票面年利率為4.48%，第三年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣12,000,000元後，共得資金為人民幣1,488,000,000元。該等債券每年付息一次，本金於二零二一年四月二十一日全部償還。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

12. 借款(續)

借款變動分析如下：

	未經審核 截至二零一七年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
截至二零一七年六月三十日止六個月期間	
二零一七年一月一日期初賬面值	24,505,687
增加借款	8,765,686
償還借款	(3,207,669)
債券發行費攤銷	3,125
二零一七年六月三十日期末賬面值	30,066,829

	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	
二零一六年一月一日期初賬面值	21,735,778
增加借款	6,710,022
償還借款	(2,834,759)
發行債券	1,488,000
償還債券	(1,500,000)
債券發行費攤銷	3,572
二零一六年六月三十日期末賬面值	25,602,613

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 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
浮息：		
— 一年內到期	1,809,281	1,000,000
— 一年至五年內到期	3,403,477	3,690,580
— 五年後到期	3,091,435	1,222,998
	8,304,193	5,913,578

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 於二零一七年 人民幣千元	於二零一六年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入當期損益之投資物業：		
— 公允價值收益(附註7)	106,106	120,773
(計提)／轉回應收款項呆賬準備	(30)	222
出售物業、廠房及設備之利得／(損失)	472	(36)

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。截至二零一七年六月三十日及二零一六年六月三十日止六個月期間內無計提或沖回減值準備。

於二零一七年六月三十日無撇減存貨(於二零一六年十二月三十一日：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 於二零一七年 人民幣千元	於二零一六年 人民幣千元
利息費用	(895,286)	(867,148)
減：按年資本化率6.49% (截至二零一六年六月三十日止六個月期間： 7.24%) 計入開發中物業之資本化金額	611,443	632,876
融資成本	(283,843)	(234,272)
手續費及其他	(3,186)	(6,413)
融資收入		
— 利息收入	39,631	32,026
融資成本—淨額	(247,398)	(208,659)

15. 所得稅費用

本集團於截至二零一七年及二零一六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。於二零一七年及二零一六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 於二零一七年 人民幣千元	於二零一六年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	320,280	149,561
— 中國土地增值稅	325,451	148,773
遞延所得稅	(39,383)	43,470
	606,348	341,804

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

16. 股息

與二零一六年十二月三十一日止年度有關的股息為人民幣202,021,000元於二零一七年六月召開的年度股東大會上批准(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)。

董事會決議不派發截至二零一七年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月期間：無)。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團向本公司所有者派發二零一六年度有關的股息總計為人民幣159,600,000元。剩餘股息已於二零一七年七月全額派發。

17. 資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團以公允值為人民幣12,545,500,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣12,397,500,000元)的若干投資物業，賬面淨值為人民幣306,592,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣310,903,000元)的土地使用權，賬面淨值為人民幣1,744,345,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,734,862,000元)的物業、廠房及設備，賬面淨值為人民幣21,490,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣13,842,113,000元)的開發中物業，以及價值人民幣2,056,846,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,506,471,000元)的待出售已落成物業作為價值人民幣23,953,609,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣17,165,592,000)的借款的抵押物。

18. 財務擔保合同

本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。於二零一七年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣11,217,851,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣8,750,340,000元)。

上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，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至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證後。

19. 承諾

(a) 開發中物業之開發成本的資本承擔分析如下：

	未經審核 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	14,335,028	7,232,936
— 已批准但未簽約	7,806,580	8,678,438
	22,141,608	15,911,374

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

19. 承諾(續)

- (b) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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如下：

	未經審核 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
作為出租方：		
投資物業應收租金		
第一年內	1,033,592	756,291
第二至五年	945,126	881,676
五年後	1,544,582	1,394,071
	3,523,300	3,032,038

	未經審核 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
作為承租方：		
土地使用權及房屋應付租金		
第一年內	20,166	18,201
第二至五年	64,353	63,843
五年後	219,780	226,880
	304,299	308,924

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，北辰集團持有其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。截至二零一七年六月三十日及二零一六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借款，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，要完全追蹤並揭露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) 自北辰集團接受服務

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	於二零一七年	於二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
— 土地經營租賃支付	7,100	7,733
— 接受辦公樓租賃	450	450
— 商標標示許可使用費	5	5
	<u>7,555</u>	<u>8,188</u>

接受服務遵循關聯方之間達成共識之條款。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

20. 關聯方交易(續)

(ii) 從北辰集團取得的股東貸款

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	於二零一七年	於二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	700,000	-
計提利息	16,902	-
已付利息	(16,902)	-
於六月三十日	<u>700,000</u>	<u>-</u>

從北辰集團取得的貸款無抵押或擔保，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率，本金於24個月後到期。

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) 向合營公司和聯營公司提供的項目合作開發款

本集團向合營公司(包括武漢當代北辰置業有限公司(「武漢當代北辰」)、杭州金湖房地產開發有限公司(「杭州金湖」)以及無錫北辰盛陽置業有限公司(「無錫盛陽」)，以及其聯營公司無錫辰萬房地產有限公司(「無錫辰萬」)和杭州旭發置業有限公司(「杭州旭發」)提供項目合作開發款。

截至二零一七年六月					
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(a) 人民幣千元	無錫盛陽(b) 人民幣千元	無錫辰萬(c) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日/成立日	79,360	54,335	-	-	133,695
提供項目合作開發款	-	86,568	331,855	344,691	763,114
收回項目合作開發款	(74,154)	-	-	-	(74,154)
計提利息收入	440	2,189	6,222	8,349	17,200
收到利息收入	(5,646)	(1,984)	-	-	(7,630)
於六月三十日	-	141,108	338,077	353,040	832,225

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 人民幣千元	杭州旭發 人民幣千元	合計 人民幣千元	
於一月一日/成立日		303,876	-	140,824	444,700
提供項目合作開發款		-	53,000	-	53,000
收回項目合作開發款		(50,400)	-	(82,801)	(133,201)
計提利息收入		8,593	-	4,445	13,038
收到利息收入		(26,376)	-	(7,199)	(33,575)
於六月三十日		235,693	53,000	55,269	343,962

(a) 向杭州金湖提供的借款無任何抵押或擔保，期限1年，固定年利率4.9%，每季度付息一次。

(b) 向無錫盛陽提供的借款無任何抵押或擔保，期限2年，固定年利率9.0%，每季度付息一次。

(c) 向無錫辰萬提供的借款無任何抵押或擔保，期限2年，固定年利率8.0%，每季度付息一次。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

20. 關聯方交易(續)

(iv) 自合營公司取得資金

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	於二零一七年	於二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
武漢當代北辰	50,000	-

自武漢當代北辰取得的資金不計提利息、無任何抵押或擔保且無固定還款期限。

(v) 自合營公司收回資金

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	於二零一七年	於二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
杭州金湖	62,500	-

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

20. 關聯方交易(續)

(vi) 接受服務／投資及股東貸款餘額

	未經審核 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項		
— 武漢當代北辰	—	74,154
— 無錫辰萬	344,691	—
— 無錫盛陽	331,855	—
— 杭州金湖	139,568	53,000
	<u>816,114</u>	<u>127,154</u>
應付關聯方款項		
— 杭州旭發	17,958	17,958
— 杭州金湖	—	62,500
— 杭州辰旭置業有限公司	268,388	268,388
— 北辰集團	707,100	700,000
— 武漢當代北辰	50,000	—
	<u>1,043,446</u>	<u>1,048,846</u>
應收關聯方利息		
— 武漢當代北辰	—	5,206
— 無錫辰萬	8,349	—
— 無錫盛陽	6,222	—
— 杭州金湖	1,540	1,335
	<u>16,111</u>	<u>6,541</u>

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團未對此類應收關聯方款項計提呆賬準備，亦無計入截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月期間利潤表的呆賬準備。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

20. 關聯方交易(續)

(vii) 關鍵管理人員報酬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	於二零一七年 人民幣千元	於二零一六年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	6,833	7,960
離職後福利	644	593
	<u>7,477</u>	<u>8,553</u>

(viii) 接受財務擔保

於二零一七年六月三十日，根據北辰集團簽訂的協議，北辰集團將就北京農村商業銀行股份有限公司提供的人民幣1,450,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,380,000,000元)貸款提供連帶責任保證擔保。

於二零一七年六月三十日，根據北辰集團簽訂的協議，北辰集團將就泰康資產管理有限責任公司提供的人民幣1,700,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,700,000,000元)貸款提供連帶責任保證擔保。

於二零一七年六月三十日，根據北辰集團簽訂的協議，北辰集團將就中國工商銀行股份有限公司提供的人民幣2,472,222,000元(二零一六年十二月三十一日：無)貸款提供連帶責任保證擔保。

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」）編製一份截至二零一七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資料主要差異匯總如下：

	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		二零一七年	二零一六年
	二零一七年	二零一六年	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	623,069	396,233	12,081,631	11,660,583
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	69,357	70,134	1,461,010	1,391,653
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	79,580	90,580	4,229,799	4,150,219
3. 1997年重組時部分資產重估之差異	-	1,343	-	-
按香港財務報告準則	772,006	558,290	17,772,440	17,202,455

管理層討論與分析

一. 經營情況討論與分析

二零一七年上半年，在全球經濟延續復甦和國內經濟企穩向好的態勢下，我國政府堅持穩中求進的工作總基調，統籌推進「五位一體」總體佈局，協調推進「四個全面」戰略佈局，着力「三去一降一補」，深入推進供給側結構性改革，持續優化經濟結構，深化創新驅動。上半年我國宏觀經濟運行穩中有進，GDP增速回升到6.9%。

1. 發展物業

二零一七年上半年，在中央強調住房居住屬性的背景下，房地產政策延續分類調控、因城施策的主基調。各地政府積極深化調控，政策區域聯動性、創新性增強，並持續分化，其中一線和熱點二線城市政策不斷收緊，相關限制政策陸續出台，由此導致的需求外溢使部分三四線城市市場熱度顯著提升。總體來看，上半年全國房地產市場整體成交規模依然維持較高水平，但市場熱度逐漸轉移至三四線城市。房價雖保持上漲，但一線和熱點二線城市的漲幅已大幅減小。同時，熱點城市和區域的土地市場仍處於高位運行。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零一七年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積64,791萬平方米，同比上漲13.5%，商品住宅平均銷售價格為人民幣7,609元/平方米，同比上漲3.9%。

一線城市受調控政策趨嚴的影響，新增商品住宅供應量持續偏緊，成交量大幅回落。其中，北京商品住宅成交量與成交金額雖然大幅下跌，但新房住宅成交均價仍處於平穩上漲態勢，只是漲幅明顯下降。此外，上半年北京土地供應量明顯加大，但在限房價、競持有等土地出讓規則日益嚴苛的背景下，土地價格得到一定程度的控制。

其他城市中，二線城市房價仍上漲但多數城市漲幅回落，供應量分化明顯，市場有所降溫；三四線城市市場整體成交量增幅明顯，房價上揚，去庫存進程加速。

管理層討論與分析(續)

表1：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

幣種：人民幣

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 (%)
北京	270.52	(29.9)	974.4	(19.1)	36,020	15.4
長沙	808.95	(16.9)	563.53	(2.9)	6,966	16.8
武漢	1,479.16	6.8	1,520.68	17.9	10,281	10.4
杭州	736.67	(21.2)	1,378.15	(6.7)	18,708	18.3
蘇州	810.04	(39.1)	1,260.59	(25.2)	15,562	22.8
寧波	674.52	31.0	983.24	69.5	14,577	29.4
南京	696.13	(8.5)	990.68	(23.2)	14,231	(16.0)
合肥	524.99	(38.5)	578.43	(16.7)	11,018	35.3
成都	1,536.33	7.9	1,257.4	26.1	8,184	16.9
重慶	2,856.34	20.1	1,799.34	50.3	6,299	25.1
廊坊	208.56	(38.9)	153.87	(41)	10,203	(3.3)
無錫	479.83	(27)	510.17	5.5	10,632	29.4

數據來源：國家統計局、克而瑞數據，廊坊數據為「廊坊市建委」數據。

2. 投資物業(含酒店)

在國家大力調整經濟結構、發展服務業和落實首都城市戰略定位的背景之下，投資物業(含酒店)市場呈現企穩向好的趨勢。同時，中國經濟轉型驅動下的行業創新，也為投資物業市場帶來一系列的新增需求動力。其中，二零一七上半年北京寫字樓市場受供應量增長和吸納量放緩的雙重影響，空置率略有上升，但租金水平仍維持在高位。會展市場在國家「十三五」規劃將包括會展業在內的服務貿易作為發展重點，提出建設「貿易強國」戰略目標的有利背景下，會展業規模不斷擴大，行業市場化和國際化進程加快，對相關產業的拉動效應日趨顯著。高端酒店和餐飲業受益於商務活動、大眾旅遊等需求端的好轉及國民消費水平的升級，接待住宿人數企穩回升，入住率平穩增長，平均房價保持穩定。公寓市場供應變化不大，房地產住宅限購政策在一定程度上增加了公寓長住市場的需求，平均價格平穩增長，出租率保持穩定。

3. 商業物業

商業物業受經濟增速放緩、電商衝擊的疊加影響，通過實體經營與電子商務的融合，引入互聯網思維，不斷探索全渠道營銷模式，積極創新與轉型，以提升盈利能力。

管理層討論與分析(續)

二. 報告期經營回顧

二零一七年上半年，面對不斷變化的市場和政策形勢，公司以「建設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」的戰略目標為指引，深入實施低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，通過加強對新形勢下行業特點和市場趨勢的研究，準確把握市場機遇，積極採取靈活有效的運營策略，公司經營規模和效益水平持續提升。二零一七年上半年，公司房地產項目可結算面積增加，實現營業收入人民幣785,274.7萬元，同比大幅上升78.61%。除稅前利潤和所有者應佔利潤分別上升60.26%和38.28%，為人民幣142,938.1萬元和人民幣77,200.6萬元，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69,242.6萬元，同比上升48.05%。本期投資物業公平值變動收益（稅後）為人民幣7,958.0萬元。每股溢利為人民幣0.23元，較同期上升38.28%。



亞運村綜合物業群



長沙北辰三角洲全景



北辰朗詩·南門綠郡效果圖



杭州北辰國頌府鳥瞰效果圖

管理層討論與分析(續)



北辰·南湖香麓高層效果圖

1. 發展物業

面對日趨嚴厲的宏觀調控政策，公司不斷加強對市場和政策反應的靈敏度，依託科學的可行性分析以及靈活的資本運作模式，紮實推進全國規模擴張。同時，公司根據項目區位和產品定位，精準把握客群需求，加強項目快速去化，報告期內發展物業銷售業績穩居全國百強，複合地產開發經營的品牌優勢及影響力進一步提升。二零一七年上半年，受可結算面積增加的影響，發展物業實現營業收入人民幣648,405.4萬元(含車位)，同比大幅上升112.65%，除稅前利潤為人民幣81,172.1萬元，同比上升100.74%。報告期內，發展物業實現開復工面積431萬平方米，竣工面積49萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣93億元(含車位)和50萬平方米。

在管理模式方面，公司為了適應全國化佈局、規模化發展的戰略需要，整合旗下二十餘家公司，在報告期內正式組建北辰地產集團。公司將通過地產集團這一平台，加強體系建設、強化管控能力、提高專業水平，不斷提升盈利能力和地產品牌影響力，在堅持規模化、低成本、快週轉發展的同時，積極探索新型房地產業發展之路。

管理層討論與分析(續)



寧波北辰府鳥瞰效果圖



武漢北辰光谷里建築實景



長沙北辰三角洲



杭州北辰奧園效果圖

在投資方面，公司持續關注經濟發展前景好、市場發育程度高、人口淨流入的重點城市，積極尋求招拍掛、收購及合作開發等方式，擇機增加土地儲備，報告期內，公司取得位於無錫的3宗土地，新增土地儲備約82萬平方米。截至報告期末，公司已進入北京、長沙、武漢、杭州、成都、南京、蘇州、合肥、廊坊、重慶、寧波、無錫等12個城市，總土地儲備917萬平方米，共有擬建、在建項目32個，規劃總建築面積1,600餘萬平方米，形成了華北、華中、華東、西南等多板塊聯動佈局。



管理層討論與分析(續)



武漢北辰蔚藍城市鳥瞰效果圖



武漢北辰優+二期開盤現場

在銷售方面，面對宏觀調控愈發趨緊的形勢，公司緊密結合市場行情變化，不斷優化體系建設、創新營銷策略，強力推進快週轉戰略實施，報告期內銷售業績穩居全國地產百強行列，現金回籠率達到105%。其中，北辰三角洲項目依託於長沙市級文化配套「三館一廳」的投資建設，以及地鐵、城鐵、公交等多重立體的便捷交通體系，已成為集商務、居住、休閒、文化為一體的中國最大城市綜合體，自開盤以來連續六年獲得長沙市銷冠。報告期內實現銷售面積13萬平方米，銷售金額人民幣21億元。該項目自開盤以來累計實現合同銷售金額超過人民幣200億元，現金收入人民幣203億元，累計實現開工面積391萬平方米、竣工面積276萬平方米，分別佔總建築規模的75%和53%。此外，公司其他區域的在售項目也均保持熱銷態勢。



長沙北辰三角洲

管理層討論與分析(續)



北辰紅橡墅



北辰當代悅MOMA開盤現場



長沙北辰中央公園



合肥鉅悅廬州府



廊坊北辰奧園新城商業效果圖



蘇州吳中項目疊拼效果圖



北辰墅院1900合院

管理層討論與分析(續)

表2：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	1,290,200	3,820,000	否	-	100
2	北辰中央公園	425,400	720,000	是	367,200	51
3	蘇州•北辰旭輝壹號院	24,000	180,500	是	90,300	50
4	北辰光谷里	409,400	337,000	是	171,900	51
5	北辰南湖香麓	147,300	210,000	否	-	100
6	廊坊龍河新區項目	319,800	296,800	否	-	100
7	北辰旭輝鉅悅廬州府	116,300	239,000	是	119,500	50
8	武漢臨空港項目	976,000	716,000	否	-	100
9	蘇州吳中區50、51、69號 地項目	388,300	269,000	否	-	100
10	寧波鄞奉片區項目	142,300	137,400	否	-	100
11	寧波陳婆渡項目	405,700	292,500	是	149,200	51
12	重慶悅來會展新城項目	983,700	918,000	否	-	100
13	無錫惠山天一新城項目	264,900	196,000	是	96,000	49
14	無錫洋溪河項目	555,100	413,800	是	165,500	40
	合計	6,448,400	8,746,000		1,159,600	



無錫洋溪河項目鳥瞰效果圖



無錫辰萬項目鳥瞰效果圖



重慶北辰悅來臺號效果圖



長沙北辰三角洲

管理層討論與分析(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917萬平方米，權益土地儲備為765萬平方米，上述表格中的土地儲備不包含在開發未銷售項目。

表3：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 用地面積 (平方米)	項目規劃 計容 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	報告期 實際 投資額
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	90.80	0.06
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	0.02
3	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	97,000	24.07	1.11
4	北京海淀	北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	0	312,100	28.59	0.12
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	0.26
6	北京順義	北辰·墅院1900	住宅	在建	101,200	140,000	213,300	5,400	207,900	24.45	0.09
7	北京順義	當代北辰·悅MOMA	自住型商品房、 兩限房	在建	52,800	109,300	132,500	90,000	117,900	23.47	0.86
8	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	1,406,900	2,755,800	330.00	9.98

管理層討論與分析(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 用地面積 (平方米)	項目規劃 計容 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	報告期 實際 投資額
9	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	195,200	285,800	33.12	3.29
10	湖北武漢	北辰當代優+	住宅、商業	在建	104,700	241,100	313,800	202,900	110,900	21.00	1.55
11	浙江杭州	北辰奧園	住宅、商業	在建	83,900	235,000	317,500	317,500	0	28.30	2.19
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	108,400	14.85	1.29
13	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府二期	住宅、商業	在建	13,400	23,000	32,600	32,600	0	4.90	0.68
14	江蘇南京	北辰旭輝鉞悅•金陵	住宅	在建	25,300	70,700	105,300	105,000	0	27.10	1.20
15	四川成都	北辰•朗詩南門綠郡	住宅、商業	在建	63,600	158,600	234,300	234,300	0	24.92	1.57
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商業	在建	40,400	96,900	150,800	150,800	0	15.69	0.42
17	江蘇蘇州	蘇州•北辰旭輝壹號院	住宅、商業	在建	178,700	180,500	296,400	272,400	48,600	25.46	1.16
18	安徽合肥	北辰旭輝鉞悅廬州府	住宅、商業	在建	141,700	239,000	348,000	231,700	0	43.00	1.44
19	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	在建	88,000	210,000	299,000	151,700	0	22.35	0.57
20	浙江杭州	山陰路項目	住宅	在建	21,900	48,200	69,900	69,900	0	16.00	0.65
21	河北廊坊	龍河新區項目	住宅、商業	新開工	140,700	296,800	419,200	99,400	0	31.28	0.60
22	湖北武漢	北辰光谷里	商服用地	新開工	84,200	337,000	491,500	82,100	0	34.00	1.43
23	浙江杭州	湘湖項目	住宅、商業	新開工	57,400	144,000	209,700	209,700	0	5.50	5.46
24	浙江寧波	鄞奉片區項目	住宅	新開工	47,300	137,400	189,700	47,400	0	42.00	13.55
25	重慶渝北	悅來會展新城項目	住宅、商業	新開工	429,100	918,000	1,163,700	180,000	0	104.00	3.30
合計					4,413,500	10,235,500	13,864,300	4,310,100	6,181,000	1,059.82	52.85

註：

1. 總投資額為項目的預計總投資額。

表4：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)
1	北京朝陽	北辰綠色家園	住宅及配套設施	2,669	1,627
2	北京昌平	北辰紅橡墅	別墅	30,298	9,916
3	北京海淀	北辰香麓	住宅	11,548	-
4	北京朝陽	北辰福第	商業、住宅及配套	14,291	-
5	北京順義	當代北辰·悅MOMA	自住型商品房、兩限房	9,112	871
6	北京順義	北辰·墅院1900	住宅	89,416	34,946
7	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	556,408	129,489
8	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	96,678	33,351
9	湖北武漢	北辰當代優+	住宅、商業	80,925	65,251
10	浙江杭州	北辰奧園	住宅、商業	83,526	61,989
11	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府一期	住宅及配套商業	2,174	2,034
12	江蘇蘇州	蘇州·北辰旭輝壹號院	住宅、商業	61,151	57,599
13	江蘇南京	北辰旭輝鉅悅·金陵	住宅	39,583	8,720
14	四川成都	北辰·朗詩南門綠郡	住宅、商業	60,652	53,731
15	浙江杭州	杭州順發旭輝國悅府二期	住宅及配套商業	4,873	4,873
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商業	6,722	1,198
17	安徽合肥	北辰旭輝鉅悅廬州府	住宅、商業	44,157	37,320
合計				1,194,185	502,915

註：

1. 已預售面積為項目期房預售建築面積；
2. 二零一七年一至六月銷售面積為50萬平方米、銷售金額為人民幣93億元、結算面積為50萬平方米、結算金額為人民幣65億元。

管理層討論與分析(續)

2. 投資物業(含酒店)

面對新形勢下經濟發展新趨勢和競爭環境的日趨嚴峻，公司積極探索重資產投資型業務與輕資產服務型業務協同發展模式，充分發揮資源整合優勢，以會展為龍頭帶動酒店、寫字樓、公寓等業態的可持續發展，堅持打造高度專業化、適度集約化的綜合經營體，投資物業專業化運營能力不斷提升，經營效益保持平穩增長。二零一七年上半年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣123,489.2萬元，同比上升3.05%，實現除稅前利潤人民幣42,160.9萬元，同比上升5.12%。本期評估增值為人民幣10,610.6萬元，較上年同期減少人民幣1,466.7萬元。

在重資產持有型業務方面，公司充分利用存量物業集中於亞奧核心區的地緣優勢，持續做優做強傳統持有型物業。作為會展行業領先品牌，國家會議中心和北京國際會議中心通過優化服務品質、創新營銷手段等舉措，不斷提升資產運營質量和效益，報告期內收入均創歷史新高。二零一七年五月，國家會議中心更是以高水平、高標準、高品質圓滿完成了「一帶一路」國際合作高峰論壇的會議接待和多種服務保障任務，在世界舞臺上精彩詮釋了「中國服務」的標準和內涵，北辰會展品牌影響力持續提升。寫字樓業態持續加強外部市場調研以及客戶關係維護，積極推進信息化建設，出租率和租金水平同步增長，成為投資物業(含酒店)板塊利潤的重要來源。酒店及公寓業態以市場需求為導向，深入優化客戶結構，報告期內出租率高位運行，平均價格穩中有升。

在輕資產服務型業務方面，北辰會展集團加大創新發展步伐，充分發揮各企業、各業態間聯動效應，按照「9+4+N」¹的業務模式，不斷加快會展全產業鏈的拓展與升級，持續發力品牌經營擴張、會展主承辦、會展信息化、會展研發四大創新業務，積極探索以PPP方式建設經營會展項目，經營呈現諸多亮點。目前，北辰會展已成為全國會展行業標準的制訂者、國際一流會展場館的成功管理者、全國會展行業成功輸出的首創者和引領者。

¹ 九家實體分別為寫字樓經營管理分公司、公寓經營管理分公司、公用設施管理分公司以及公司持有的各個酒店。

管理層討論與分析(續)

會展研發方面，公司憑藉在會展行業多年的實踐與研究經驗，已成功為北京市朝陽區商務委、珠海市商務局等政府部門提供政府智庫、戰略諮詢服務；會展主承辦方面，公司積極籌備中國武漢遊戲節，持續向會展產業鏈上游進發；品牌經營擴張方面，依託北辰會展的品牌影響力及技術軟實力，公司進一步實施「走出去」戰略，加快會展場館拓展、酒店品牌的經營和管理輸出，現已逐步形成了以受託管理為核心的多元化服務盈利模式，以及全國化、多城市延伸擴展的戰略佈局。報告期內，北辰會展集團成功簽約北京銀豐北辰五洲皇冠酒店、大同北辰五洲皇冠行政公寓2個項目的受託管理和南通國際會展中心、西安滄灑生態區絲路國際會展中心、赤峰旅遊綜合服務管理中心酒店以及珠海國際會展中心(二期)設計優化工程4個項目的顧問諮詢。截至報告期末，已進入全國21個城市，累計已簽約的顧問諮詢及受託經營的會展與酒店項目達到了25個，實現受託經營管理總建築面積近185萬平方米。



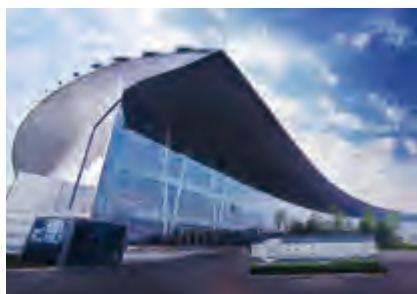
北京雁栖湖國際會展中心



杭州國際博覽中心



連雲港大陸橋會展中心



南昌綠地國際博覽中心



寧夏國際會堂



珠海國際會展中心

管理層討論與分析(續)



山東泓任北辰五洲皇冠酒店



張家口北辰五洲皇冠酒店



林芝五洲皇冠酒店

表5：報告期內房地產經營及出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

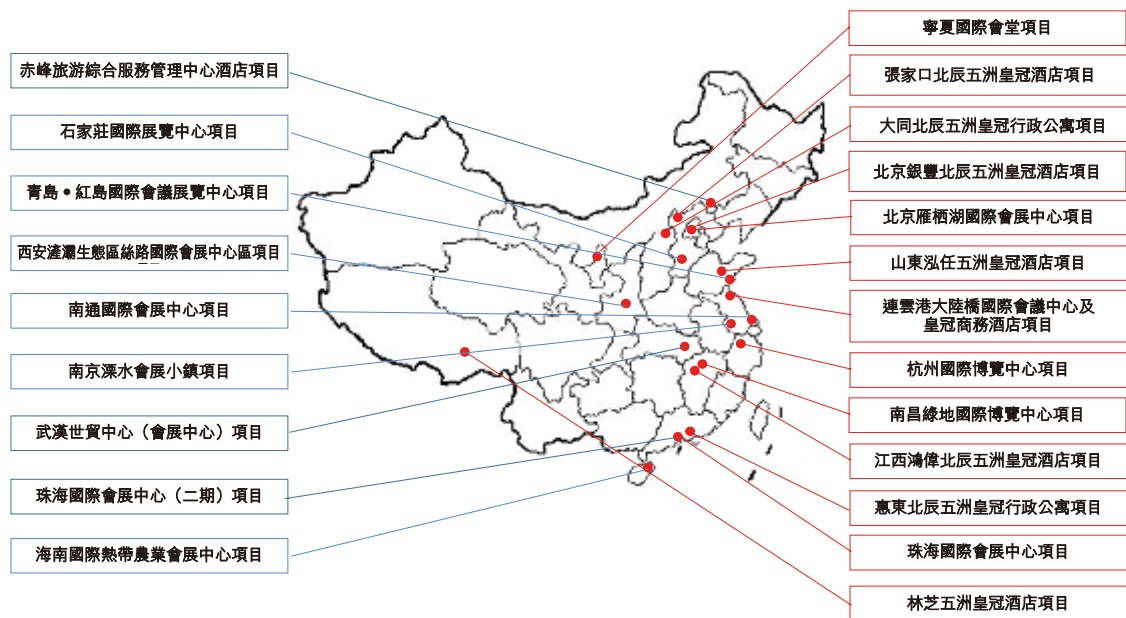
序號	地區	項目	經營業態	出租房地產的建築面積 (平方米)	出租房地產的租金收入
1	北京	國家會議中心	會議、展覽	270,000	30,268
2	北京	北京國際會議中心	會議、展覽	56,400	5,926
3	北京	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,269
4	北京	匯欣大廈	寫字樓	38,000	2,695
5	北京	北辰時代大廈	寫字樓	139,367	11,726
6	北京	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	15,872
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	6,386
8	北京	國家會議中心大酒店	酒店	50,200	4,993
9	北京	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,205	8,127
10	北京	北辰洲際酒店	酒店	60,000	8,498
11	長沙	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,199	9,266
12	北京	北辰匯園酒店公寓	公寓	179,662	11,647
13	北京	北辰購物中心亞運村店	商業	30,463	9,139
14	北京	北辰綠色家園B5區商業	商業	49,689	1,009

管理層討論與分析(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. 北辰綠色家園B5區商業自二零一六年八月整體出租給北京市上品商業發展有限責任公司；
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。

表6：公司截至二零一七年上半年受託管理項目及顧問諮詢項目



註：藍色框內為顧問諮詢項目，紅色框內為受託管理項目。

管理層討論與分析(續)

3. 商業物業

公司在着力提升商品品質和服務體驗的基礎上，以市場為導向，制定精準的營銷方案，提高客戶滿意度，抑制經營下滑趨勢。

4. 培育業務

公司大力拓展新業務領域，在健康養老方面，公司以長沙國際健康城為試點，通過加強與國內外專業機構合作，大力推進商業化、可複製養老項目落地，着力打造北辰大健康產業；文化創意方面，通過與北京文投集團開展戰略合作、建設長沙「北辰三角洲」文化創意產業園，不斷拓展文化創意產業與公司主營業務融合的廣度和深度。

5. 融資工作

公司積極推進實施資本擴張戰略，深入研究多渠道融資，加強資本運作，持續優化資本結構。

三. 行業格局和趨勢

二零一七年下半年，我國將堅持穩中求進的工作總基調，貫徹落實新發展理念，適應、把握、引領經濟發展新常態，堅持以提高發展質量和效益為中心，堅持以推進供給側結構性改革為主線，全面做好穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險各項工作，保持我國經濟平穩健康的發展態勢。

就發展物業而言，堅持住房居住屬性、分類調控、因城施策是二零一七年房地產政策的主基調。短期來看，政府將全面升級調控手段，抑制過熱的投資、投機需求，穩定市場環境。從中長期看，我國將繼續加強土地供應管理，持續深化供給側改革，着力振興實體經濟，加快形成促進房地產市場穩定發展的長效機制和住房制度，推動房地產行業持續健康發展。

管理層討論與分析(續)

就投資物業(含酒店)而言，國務院《關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》、住建部聯合八大部委《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，均為公寓市場的發展提供了良好的政策環境。其次，《國務院關於進一步促進展覽業改革發展的若干意見》將繼續推動我國會展業市場化、專業化和國際化發展進程，而京津冀協同發展和北京加強「四個中心」功能建設總體要求的貫徹落實，也將為會展業的進一步發展提供更廣闊的空間。此外，亞投行、「一帶一路」等國家項目的開展以及自貿區的建設，將進一步刺激寫字樓市場需求的增長；國家加快發展服務消費，推動服務業模式創新與跨界融合，並大力發展會展業和旅遊業，將直接帶動酒店及餐飲業經營形勢的提升。

就商業物業而言，隨着供給側結構性改革持續推進及國內需求潛力積極釋放，供給質量和消費環境將加快改善，有望進一步激發消費潛力。

四. 公司發展戰略

面對複雜多變的經營環境，公司將主動適應、把握經濟發展新常態，充分發揮「物業開發+物業經營」的綜合運營優勢，堅持重資產投資型業務和輕資產服務型業務並重的發展方向，深化實施低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，積極探索「輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業發展」的輕資產服務型業務發展模式，全力推動主營業務經營提升和規模發展，積極推進培育業務的研發和實施，努力將公司建設成為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。二零一七年下半年，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。

管理層討論與分析(續)

1. 發展物業

土地拓展方面，公司將以地產集團為平台，靈活採取公開競買以及合作開發、收購兼併等多種方式，擇機擴充公司項目儲備，在對已進入城市進行深耕的同時，繼續加快全國化佈局；項目運作方面，公司將在實現快週轉的同時，通過強化管控和產品創新，着力打造建築精品，提高收益空間；體系建設方面，公司將以地產集團成立為契機，大力整合專業技術資源，構建統一的運營體系，不斷深化產品標準化和品牌建設、完善激勵機制，進而提升房地產業務的全過程管理體系及核心競爭力。

二零一七年下半年，公司預計實現新開工面積178萬平方米，開復工面積560萬平方米，竣工面積89萬平方米。受房地產調控政策影響，二零一七年下半年公司力爭實現銷售75萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣107億元。

2. 投資物業(含酒店)

公司在緊抓市場機遇、順應行業發展趨勢的基礎上，將進一步發揮資源整合優勢，圍繞北辰會展集團「9+4+N」發展規劃綱要，在深度挖潛存量資產效益的同時，積極推進品牌擴張和產業鏈延伸。此外，公司還將利用下半年接待金磚五國廈門峰會的機遇，持續打造和提升北辰會展的品牌形象和行業影響力，努力探索和拓展創新型輕資產服務業的發展空間。

3. 商業物業

公司將通過合理佈局品牌品類組合，進一步增強實體消費的體驗度，不斷推進線上線下資源的融合發展，努力實現經營穩定。

4. 培育業務

公司將持續推進包括健康養老、文化創意產業在內的培育業務。健康養老方面將以大健康為方向，確立可持續發展的商業模式，積極推進項目落地，並加快養老信息化以及品牌體系建設；文化創意方面，公司將積極探索上游內容端、中遊渠道端和下游產品端全方位發展的業務模式，充分利用公司持有型物業的資源優勢，積極探索文化創意產業綜合體運營模式，盡快形成北辰文化產業的增長極。

5. 融資工作和資本開支

公司將結合市場政策變化，配合公司主營業務規模擴張，充分發揮「總部融資」模式的優勢，搭建多元化融資平台，大力創新融資模式，不斷優化公司債務結構，提高資金使用效率，為公司可持續發展奠定堅實保障。

二零一七年下半年，公司預計固定資產投資人民幣1.95億元，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. 發展物業政策風險

房地產行業的發展受國家宏觀政策、土地管理政策，行業政策、金融稅收、城市規劃等相關調控政策的影響很大，且政策具有一定週期性。房地產項目運作週期長，期間相關政策一旦出現大幅調整，將可能為房企在獲得土地、項目開發建設、銷售、融資等方面帶來一定風險。

針對上述風險，公司發展物業將加強對國家宏觀政策的研究，密切關注市場變化，提高對政策和市場的敏感性，注重房地產業務快速發展中的風險管控。同時依據政策導向不斷優化業務發展方向，實現項目快週轉，不斷增強發展物業可持續發展的潛力，提升綜合競爭力。

2. 市場風險

隨着房地產市場分化態勢的不斷延續，房企對熱點城市、優質地塊的競爭愈發激烈，相應地塊的土地成交價居高不下推升了開發成本，使企業面臨利潤空間被壓縮的風險，並將進一步傳導至房價，而後期房價過高易引發調控政策出台，對企業經營銷售、土地儲備、財務資金狀況和運營穩健性帶來一定風險。

針對上述風險，公司將密切關注市場發展趨勢，加強對新進入城市的評估，選擇市場發育較成熟，投資環境良好，人口淨流入、房價收入比相對合理的經濟較為發達的城市和地區，深入開展對新項目的可行性研究和盈利預測。公司將繼續堅持低成本擴張思路，拓展新型拿地方式，通過股權收購、合作開發等多種方式，減小資金壓力，降低運營風險。同時，致力於加強專業化管理，深化體系建設，加快項目週轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

管理層討論與分析(續)

3. 公司人才儲備的短期風險

隨着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，跨區域房地產項目以及會展、酒店受託管理項目快速增加，各種風險與考驗增多，對各類人才的需求量大幅提升，尤其是專業型人才與高級管理人才，短期內可能將面臨人才短缺的風險。

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、財務高級管理人員培訓班等在內的一系列課程積極推進人才培養，加快人才儲備。同時出台不同層級任職資格基本條件等規定，進一步明確用人標準，規範引進程序，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利的人才保障。

4. 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
3,006,683	6.26	61,144

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零一七年六月三十日，本公司所有者應佔資本及儲備之權益較二零一六年十二月三十一日有3.31%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772,006,000元。

本集團截至二零一七年六月三十日的借款為人民幣26,091,909,000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19,545,820,000元。截至二零一七年六月三十日本集團公司債券期末餘額為人民幣3,974,920,000元。報告期末，本集團的資產負債率為77.46%（計算方式為總負債除以總資產）（二零一六年十二月三十一日：75.20%）。

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、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、待出售已落成物業、開發中物業。於二零一七年六月三十日，流動資產的數額為人民幣65,197,321,000元，而流動負債數額則為人民幣35,591,526,000元。於二零一七年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣10,950,766,000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。於二零一七年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣11,217,851,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣8,750,340,000元）。

股本與股東

股本

本公司於二零一七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

本公司於二零一七年六月三十日，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}	法團權益	實益擁有人	A股	1,161,000,031股 ^{附註}	43.65%	34.48%

財務表現的討論及分析(續)

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二零一七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(「**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。

本公司於二零零六年十月完成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。

二零一五年十月三十日，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。北辰集團已於二零一五年十一月二十日繳付第一筆人民幣6,000萬元款項，並已於二零一六年十一月十八日繳付第二筆人民幣10,000萬元款項。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。

公司董事及監事權益

於二零一七年六月三十日，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二零一七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二零一七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，分別為符耀文先生，董安生先生及吳革先生。

財務表現的討論及分析(續)

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

於二零一七年六月三十日，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

截至二零一七年六月三十日止，本公司僱員人數為5,638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。

其他重大事項

經本公司二零一七年三月八日召開的第七屆董事會第九十七次會議批准，本公司以直接持有的二十六家下屬公司股權作為出資設立北京北辰置業有限公司，註冊資金為人民幣268,300.36萬元，本公司持有其100%的股權。二零一七年六月二十六日，北京北辰置業有限公司更名為北京北辰地產集團有限公司，登記成立北京北辰地產集團。

財務表現的討論及分析(續)

公佈中期報告

本公司之二零一七年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

經董事長簽署的二零一七年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12層
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
二零一七年八月十六日

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號滙欣大廈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

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

公司資料(續)

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