



港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588

2018 中期報告



中期報告

截至二零一八年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣5,466,299,000元，比去年同期下降29.64%
- 營運利潤為人民幣1,636,036,000元，比去年同期下降1.56%
- 本公司所有者應佔利潤為人民幣759,015,000元，比去年同期下降1.68%，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706,752,000元，同比上升2.07%，投資物業公允值變動稅後收益為人民幣52,263,000元
- 每股收益為人民幣0.2254元，去年同期每股收益為人民幣0.2293元
- 董事會（「董事會」）決議不派發截至二零一八年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零一七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 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 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	298,838	303,166
投資物業	7	12,823,600	12,753,600
物業、廠房及設備	7	2,284,966	2,305,110
按權益法入賬的投資		396,923	301,699
遞延所得稅資產		627,275	621,436
應收賬款及其他應收款項	9	839,739	1,506,726
		<u>17,271,341</u>	<u>17,791,737</u>
流動資產			
開發中物業	8	52,051,977	44,604,365
待出售已落成物業		9,330,729	7,898,454
其他存貨		43,095	48,095
其他流動資產		14,001	–
應收賬款及其他應收款項	9	5,204,553	6,464,581
受限制銀行存款		1,415,966	1,047,706
現金及現金等價物		9,339,865	9,846,708
		<u>77,400,186</u>	<u>69,909,909</u>
總資產		<u><u>94,671,527</u></u>	<u><u>87,701,646</u></u>

第8至32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 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
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		4,434,295	4,432,663
留存收益		11,174,326	10,590,512
		18,975,641	18,390,195
非控制性權益		1,028,919	763,040
總權益		20,004,560	19,153,235
負債			
非流動負債			
長期借款	12	23,896,270	25,889,695
應付賬款及其他應付款項	11	1,562,016	1,579,476
長期應付款		132,897	139,237
遞延所得稅負債		1,970,820	1,930,407
		27,562,003	29,538,815
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	11,904,797	31,258,635
合同負債		28,413,292	–
當期所得稅負債		1,533,702	1,743,380
一年內到期的長期借款	12	4,553,173	5,307,581
短期借款	12	700,000	700,000
		47,104,964	39,009,596
總負債		74,666,967	68,548,411
總權益及負債		94,671,527	87,701,646

第8至32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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持續經營			
收入	6	5,466,299	7,769,583
銷售成本		(3,376,404)	(5,731,443)
毛利		2,089,895	2,038,140
銷售及推廣費用		(209,266)	(181,779)
管理費用		(320,995)	(307,412)
投資物業公允值收益	13	69,684	106,106
其他收益		—	1,814
其他利得－淨額		6,718	5,088
營運利潤		1,636,036	1,661,957
融資收益	14	101,192	39,432
融資成本	14	(341,676)	(287,029)
融資成本－淨額	14	(240,484)	(247,597)
享有按權益法入賬的投資的利潤份額		84,598	14,718
除所得稅前利潤	6	1,480,150	1,429,078
所得稅費用	15	(499,829)	(606,272)
持續經營的期間利潤		980,321	822,806
終止經營期間(虧損)/利潤(歸屬於本公司所有者)		(6,779)	227
期間利潤		973,542	823,033
利潤歸屬於：			
本公司所有者		759,015	772,006
非控制性權益		214,527	51,027
		973,542	823,033
按本公司所有者應佔利潤計算的每股收益(基本和攤薄) (以每股人民幣分計)			
持續經營		22.74	22.92
終止經營		(0.20)	0.01
		22.54	22.93

第8至32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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
期間利潤	973,542	823,033
其他綜合收益	-	-
期間總綜合收益	973,542	823,033
歸屬於：		
本公司所有者	759,015	772,006
非控制性權益	214,527	51,027
	973,542	823,033
歸屬於本公司所有者的綜合收益來自於：		
持續經營	765,794	771,779
終止經營	(6,779)	227
	759,015	772,006

第8至32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			合計	非控制性權益	總權益
		股本	其他儲備	留存收益			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一八年一月一日		3,367,020	4,432,663	10,590,512	18,390,195	763,040	19,153,235
基於香港財務報告準則第十五號的調整， 稅後淨額	3	-	1,632	195,171	196,803	27,102	223,905
二零一八年一月一日重述後的權益總額		3,367,020	4,434,295	10,785,683	18,586,998	790,142	19,377,140
期間利潤		-	-	759,015	759,015	214,527	973,542
其他綜合收益		-	-	-	-	-	-
截至二零一八年六月三十日止期間的總 綜合收益		-	-	759,015	759,015	214,527	973,542
於權益所有者以其所有者的身份進行的交易							
於截至二零一八年六月三十日止期間批准的 二零一七年股息	16	-	-	(370,372)	(370,372)	-	(370,372)
自非控制性權益取得的實收資本		-	-	-	-	24,250	24,250
於權益所有者以其所有者的身份進行的交易		-	-	(370,372)	(370,372)	24,250	(346,122)
於二零一八年六月三十日		3,367,020	4,434,295	11,174,326	18,975,641	1,028,919	20,004,560
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
於權益所有者以其所有者的身份進行的交易							
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)
於權益所有者以其所有者的身份進行的交易		-	-	(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

第8至32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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動(使用)／產生的現金流量－淨額	<u>(1,302,748)</u>	<u>9,656</u>
投資活動產生／(使用)的現金流量－淨額	<u>477,794</u>	<u>(1,780,495)</u>
融資活動產生的現金流量－淨額	<u>318,111</u>	<u>5,201,243</u>
現金及現金等價物淨(減少)／增加	<u>(506,843)</u>	<u>3,430,404</u>
於一月一日的現金及現金等價物	<u>9,846,708</u>	<u>7,520,362</u>
於六月三十日的現金及現金等價物	<u><u>9,339,865</u></u>	<u><u>10,950,766</u></u>

第8至32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。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二零一八年八月二十三日批准刊發。

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

截至二零一八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截至二零一七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

除採用下述新訂和已修改的準則外，編製本簡明合併中期財務資料之會計政策與截至二零一七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) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團在當期財務報告期間採納新訂或已修改的準則，本集團已經變更會計政策並對以前年度會計政策進行了追溯調整。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」－採納的影響

本集團自二零一八年一月一日起執行香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」(「香港財務報告準則第15號」)，並按照香港財務報告準則第15號的要求變更了會計政策及調整了財務報表項目。

本集團選擇使用修正過的追溯方法向香港財務報告準則第15號過渡，即根據首次執行該收入準則的累計影響數，調整本期期初留存收益餘額。本集團選擇了適用於已完成合同的簡化處理辦法，沒有對在二零一八年一月一日前已完成的合同進行重述。因此，本集團未重述比較期間數據。

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」(「香港會計準則第18號」)和香港會計準則第11號「建造合同」(「香港會計準則第11號」)中涉及收入和成本的確認、分類和計量。應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

房地產開發活動的會計處理

在以往年度的報告期間，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產，計入其他流動資產。向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債，以前年度計入應付及其他應付款項－預收賬款。

合同取得成本的會計處理

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金如果預計可收回，則可資本化並記錄在其他預付款項中。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，如包含重大融資成份，需要調整合同的交易價格。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

3. 會計政策(續)

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則(續)

香港財務報告準則第15號 – 會計政策

(i) 銷售物業 – 合同履約成本

履行合同的成本包括與現有合同直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合同的成本被記錄於在建物業中，如預計可收回。履行合同的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合同收入確認方法一致。

(ii) 合同資產和合同負債

在與客戶簽訂合同時，該集團有權獲得來自客戶支付的合同價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給客戶的履約義務。

這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合同計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合同資產。反之，剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合同負債。

本集團預計為獲得合同而產的增量成本若可收回，則將其確認為資產。

(iii) 收入確認

根據本集團日常經營活動中出售物業及服務的應收款的公允價值計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後來列示。當收入能被可靠計量或未來經濟收益很可能流入本集團或如下所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

3. 會計政策(續)

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則(續)

香港財務報告準則第15號 – 會計政策(續)

(iii) 收入確認(續)

銷售物業

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

本集團在報告日根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入類型的出售物業合同確認收入。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合同截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾對價。

因執行香港財務報告準則第15號，導致本集團於二零一八年六月三十日的資產總額和負債總額分別減少人民幣804,012,000元和人民幣1,067,793,000元，截至二零一八年六月三十日止六個月期間的歸屬於本公司所有者的淨利潤增加人民幣16,783,000元。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，與客戶之間的合同產生的收入中，出售物業收入金額為人民幣4,149,023,000元，提供勞務收入金額為人民幣940,785,000元。

其他準則和修改預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響，亦不需要追溯調整。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

3. 會計政策(續)

(b) 尚未採納的新準則和解釋

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，該準則將導致幾乎所有租賃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。

影響

此準則會主要影響本集團經營租賃的會計處理。香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理提出了新的規定，未來承租方不能將租賃確認為表外項目。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。每項租賃均會體現在集團的綜合資產負債表中。一年內到期的租賃和低價值租賃可以豁免。因此，新準則將會導致綜合資產負債表中資產和金融負債的增加，綜合利潤表中運營費用的下降，以及相應的折舊攤銷和利息費用的上升。

然而，集團考慮截止到目前的不可取消的經營租賃的累計金額不重大，因此認為該準則的採納對目前集團的財務報表影響有限。但是，考慮到未來的商業安排，集團認為香港財務報告準則第16號對於集團的財務報表有一定影響。

本集團採納日期

此準則將於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。在現階段，本集團不準備在生效日期前採納該準則。本集團有意採用簡化的過渡方式，且不會在首次採納時重述比較數字。

沒有其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告解釋委員會)-解釋公告預期會對本集團有重大影響。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

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的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所作的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源與截至二零一七年十二月三十一日止年度合併財務報表中所應用的相同。

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(包括匯率風險、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，應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

自年底以來，風險管理政策並無任何變動。

5.2 流動性風險

下表顯示本集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流量。

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一八年六月三十日(未經審核)					
借款(包括利息)	6,531,722	9,049,103	14,182,446	4,225,571	33,988,842
應付賬款及其他應付款項(包括利息)	11,533,015	1,578,477	–	–	13,111,492
財務擔保合同(附註18)	15,975,363	–	–	–	15,975,363
	<u>34,040,100</u>	<u>10,627,580</u>	<u>14,182,446</u>	<u>4,225,571</u>	<u>63,075,697</u>
於二零一七年十二月三十一日 (經審核)					
借款(包括利息)	6,942,648	7,531,695	15,907,434	7,399,725	37,781,502
應付賬款及其他應付款項(包括利息)	8,471,433	1,637,943	–	–	10,109,376
財務擔保合同(附註18)	11,461,988	–	–	–	11,461,988
	<u>26,876,069</u>	<u>9,169,638</u>	<u>15,907,434</u>	<u>7,399,725</u>	<u>59,352,866</u>

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

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)。
- 以可觀察到的市場數據以外的變量為基礎確定的資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第3層)。

於二零一八年六月三十日和二零一七年十二月三十一日除投資物業外，本集團無按公允值入賬的其他資產。

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 以攤銷成本計量的金融資產及負債的公允值

借款的公允值如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動	23,840,008	25,870,278
流動	5,253,173	6,007,581
	29,093,181	31,877,859

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、投資物業和酒店的業務進行業績評估。發展物業為銷售開發物業的分部；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。

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。

本集團已於二零一八年一月八日正式關閉零售經營超市及購物中心，零售商業業務已在合併財務報表中作為終止經營列示。

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終止經營分部的資產、集中管理的遞延所得稅資產、總部存款，分部總資產中投資物業以成本法計量，上述部份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、投資物業和酒店的銷售收入。截至二零一八年六月三十日及二零一七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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入		
發展物業	4,149,023	6,484,054
投資物業和酒店	1,274,384	1,234,892
	5,423,407	7,718,946
所有其他分部	42,892	50,637
	5,466,299	7,769,583

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。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

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	開發物業 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
截至二零一八年六月三十日止六個月期間 (未經審核)				
分部收入總額	4,149,023	1,287,731	58,429	5,495,183
分部間收入	—	(13,347)	(15,537)	(28,884)
來自外部客戶的收入	4,149,023	1,274,384	42,892	5,466,299
除所得稅前利潤／(虧損)	986,693	424,705	(8,471)	1,402,927
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	70,141	7,797,219
分部間收入	—	(8,132)	(19,504)	(27,636)
來自外部客戶的收入	6,484,054	1,234,892	50,637	7,769,583
除所得稅前利潤／(虧損)	811,721	421,609	(5,122)	1,228,208
業務分部				
	開發物業 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	本集團合計 人民幣千元
於二零一八年六月三十日(未經審核)				
分部總資產	74,248,332	7,340,906	132,450	81,721,688
分部總資產包括：				
按權益法入賬的投資	396,923	—	—	396,923
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	4,571	40,821	832	46,224
於二零一七年十二月三十一日(經審核)				
分部總資產	65,663,848	7,266,981	126,113	73,056,942
分部總資產包括：				
按權益法入賬的投資	301,699	—	—	301,699
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	6,836	75,997	11,941	94,774

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
報告分部除所得稅前利潤	1,402,927	1,228,208
總部費用	(36,596)	(87,610)
總部融資成本	(306,184)	(259,493)
總部融資收益	70,473	23,964
享有按權益法入賬的投資的虧損份額	—	(24)
投資物業公允值收益(附註13)	69,684	106,106
沖回投資物業折舊	91,972	92,476
土地增值稅(附註15)	187,874	325,451
除所得稅前利潤	1,480,150	1,429,078

報告分部的資產與本集團資產調節如下：

	未經審核	經審核
	於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
分部總資產	81,721,688	73,056,942
遞延所得稅資產	213,139	415,724
總部存款	4,811,855	6,301,086
投資物業累計公允值收益	5,751,302	5,681,618
沖回投資物業累計折舊	2,131,985	2,040,013
終止經營分部的資產	41,558	206,263
資產負債表列示之總資產	94,671,527	87,701,646

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。

本公司及其子公司於中國設立，本集團截至二零一八年六月三十日及二零一七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。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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，截至二零一八年六月三十日及二零一七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，以及投資物業

	土地使用權 人民幣千元	未經審核 物業、廠房及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
截至二零一八年六月三十日止六個月期間			
二零一八年一月一日期初賬面淨值	303,166	2,305,110	12,753,600
公允值收益(附註13)	-	-	69,684
增加	-	46,674	316
處置	-	(2,500)	-
攤銷/折舊	(4,328)	(64,318)	-
二零一八年六月三十日期末淨值	298,838	2,284,966	12,823,600
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	-	-	(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

投資物業於二零一八年六月三十日經獨立、有專業資格的估值師漢華評估有限公司重新估值。

(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。

	利用重大的不可觀察輸入 (第3層)的公允值計量	
	未經審核 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一七年 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	5,980,600	5,952,100
公寓	1,869,000	1,867,000
會議中心	3,561,000	3,543,000
購物商場	1,413,000	1,391,500
	12,823,600	12,753,600

期內第1、2、3層之間並無轉撥。

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，以及投資物業(續)

(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二零一八年六月三十日估值，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。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，此等物業的公允值已由漢華評值有限公司釐定。

於每個報告期期末，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，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

對辦公樓、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 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	40,986,819	33,254,300
開發成本及資本化開支	7,549,944	7,518,186
資本化融資成本	3,515,214	3,831,879
	<u>52,051,977</u>	<u>44,604,365</u>

9. 應收賬款及其他應收款項

	未經審核 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	126,689	102,584
減：呆賬準備	(124)	(83)
應收賬款－淨額	<u>126,565</u>	<u>102,501</u>
其他應收款項	253,580	222,166
減：呆賬準備	(14,677)	(14,618)
其他應收款項－淨額	<u>238,903</u>	<u>207,548</u>
應收股利(附註20(vi))	54,000	-
預付稅款	2,515,418	2,006,018
預付土地款	-	2,026,700
應收關聯方往來款(附註20(vii))	2,505,189	3,054,789
應收少數股東往來款	300,140	384,139
其他預付款	175,511	186,037
合同取得成本	97,771	-
應收利息(附註20(vii))	30,795	3,575
	<u>6,044,292</u>	<u>7,971,307</u>
減：應收賬款及其他應收款項的非流動部分	(839,739)	(1,506,726)
	<u>5,204,553</u>	<u>6,464,581</u>

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付形式進行。其餘款項則附30至90天信貸期。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，根據提供服務的日期對應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
30天及30天以內	63,256	51,304
31天至90天	6,003	4,607
90天以上	57,430	46,673
	<u>126,689</u>	<u>102,584</u>

10. 股本

	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 人民幣千元	未經審核 於二零一八年 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。於二零一八年一月二十五日，北辰集團以上繳現金方式足額履行完畢國有股轉持義務，上述150,000,000股已解除凍結，北辰集團所持本公司的所有股份限售期已屆滿，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 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
預收款項	-	22,563,894
應付賬款	1,693,438	2,476,415
應付非控制性權益款項	4,140,728	1,209,494
應計工程款	3,270,561	2,504,400
其他應付款項	2,382,608	2,241,019
應付北辰集團款項(附註20(vii))	700,000	700,000
應付其他關聯方款項(附註20(vii))	942,083	804,718
應計利息	238,725	302,793
應付本公司所有者股利	77,772	-
應付子公司非控制性權益股利	1,162	1,162
其他流動負債	3,701	-
辭退福利	16,035	34,216
	13,466,813	32,838,111
減：應付賬款及其他應付款項的非流動部分	(1,562,016)	(1,579,476)
	11,904,797	31,258,635

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，根據接受服務／貨品的日期對應付賬款(包括應付關聯方貿易性的款項)之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
180天及180天以內	559,801	384,085
181天至365天	12,043	1,035,922
365天以上	1,121,594	1,056,408
	1,693,438	2,476,415

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

12. 借款

	未經審核 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動		
長期借款		
— 擔保借款	23,556,441	25,548,594
— 委託貸款	—	360,000
— 二零一五年公司債券—五年期(附註a)	596,752	995,553
— 二零一五年公司債券—七年期(附註a)	1,491,642	1,490,575
— 二零一六年公司債券—五年期(附註a)	1,493,125	1,491,960
— 二零一七年中期票據—五年期(附註a)	1,311,483	1,310,594
	28,449,443	31,197,276
減：一年內到期的長期借款	(4,553,173)	(5,307,581)
	23,896,270	25,889,695
流動		
短期銀行借款		
— 保證借款	200,000	200,000
— 信用短期借款	500,000	500,000
— 一年內到期的長期借款	4,553,173	5,307,581
	5,253,173	6,007,581
借款合計	29,149,443	31,897,276

- (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，固定票面利率為4.8%，並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。於二零一八年一月二十二日，投資者選擇回售人民幣400,798,000元，剩餘的債券在存續期後兩年的票面年利率為固定利率5.65%。剩餘人民幣1,500,000,000元為七年期公司債券，固定票面利率為5.2%，並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。該等債券每年付息一次，本金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。

本公司於二零一七年九月十八日非公開發行五年期中期票據人民幣1,320,000,000元，票面利率為5.14%，並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。扣除發行費人民幣9,900,000元，共得資金人民幣1,310,100,000元。該中期票據每年付息一次，本金於二零二二年九月二十日全部償還。

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 截至二零一八年 六月三十日止 六個月期間 人民幣千元
截至二零一八年六月三十日止六個月期間	
二零一八年一月一日期初賬面值	31,897,276
增加借款	2,469,187
償還借款	(4,821,342)
償還債券	(400,798)
債券發行費攤銷	5,120
二零一八年六月三十日期末賬面值	29,149,443

	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

本集團未使用之借款如下：

	未經審核 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
浮息：		
— 一年內到期	25,100	500,000
— 一年至五年內到期	4,817,389	4,046,440
— 五年後到期	3,092,145	2,910,261
	7,934,634	7,456,701

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

13. 營運利潤

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	
	於二零一八年 人民幣千元	於二零一七年 人民幣千元
以公允值計量且其變動計入損益之投資物業：		
－公允值收益(附註7)	69,684	106,106
計提應收款項呆賬準備	(100)	(30)
出售物業、廠房及設備之(虧損)／利得	(579)	472

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。截至二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止六個月期間內無計提或沖回減值準備。

於二零一八年六月三十日無存貨撇減(二零一七年十二月三十一日：無)。

14. 融資收益及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	於二零一八年 人民幣千元	於二零一七年 人民幣千元
利息費用	(1,064,399)	(895,286)
減：按年資本化率6.11%(截至二零一七年六月三十日止 六個月期間：6.49%)計入開發中物業之資本化金額	724,873	611,443
融資成本	(339,526)	(283,843)
手續費及其他	(2,150)	(3,186)
融資收入		
－利息收入	101,192	39,432
融資成本－淨額	(240,484)	(247,597)

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

15. 所得稅費用

本集團於截至二零一八年六月三十日及二零一七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。於二零一八年六月三十日及二零一七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 於二零一八年 人民幣千元	於二零一七年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	301,583	320,204
－中國土地增值稅	187,874	325,451
遞延所得稅	10,372	(39,383)
	499,829	606,272

16. 股息

與二零一七年十二月三十一日止年度有關的股息為人民幣370,372,000元，於二零一八年五月召開的年度股東大會上批准(與二零一六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二零一八年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月期間：無)。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團向本公司所有者派發二零一七年度有關的股息總計為人民幣292,600,000元。剩餘股息已於二零一八年七月全額派發。

17. 抵押資產

於二零一八年六月三十日，本集團以公允值為人民幣12,649,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣12,587,500,000元)的若干投資物業，賬面淨值為人民幣297,971,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣302,282,000元)的土地使用權，賬面淨值為人民幣1,665,907,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,689,821,000元)的物業、廠房及設備，賬面淨值為人民幣26,418,437,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣29,078,336,000元)的開發中物業，以及價值人民幣1,803,130,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,740,396,000元)的待出售已落成物業作為價值人民幣22,856,441,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣25,548,594,000)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。於二零一八年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣15,975,363,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣11,461,988,000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。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

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 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一七年 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	6,310,926	7,859,536
已批准但未簽約	18,438,623	19,876,739
	<u>24,749,549</u>	<u>27,736,275</u>

(b) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一七年 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	775,290	705,739
第二至五年	823,311	519,264
五年後	1,158,471	888,603
	<u>2,757,072</u>	<u>2,113,606</u>

	未經審核 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一七年 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	20,272	21,726
第二至五年	59,028	64,754
五年後	203,915	211,045
	<u>283,215</u>	<u>297,525</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。截至二零一八年六月三十日及二零一七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以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信息都得到了披露。

於二零一八年六月三十日，旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)對本集團產生重大影響，故被確認為本集團的關聯方。南京寧康投資管理有限公司(「南京寧康」)，合肥旭輝企業管理有限公司(「合肥旭輝」)，旭昭(香港)有限公司(旭昭香港)，上海新置建築工程有限公司(「上海新置」)為旭輝控股的子公司。上海永升物業管理股份有限公司(「上海永升」)為旭昭控股的聯營公司。

除了上述與政府關聯方相關交易及合併財務報表其他地方列示的關聯方信息外，以下總結了本集團與其關聯方期內在日常經營業務中發生的重大關聯方交易，以及如下所示因關聯交易產生的期末餘額。

(i) 接受服務

	未經審核	
	截至二零一八年 於六月三十日止六個月 人民幣千元	於二零一七年 於六月三十日止六個月 人民幣千元
— 北辰集團(土地經營租賃支付)	7,100	7,100
— 北辰集團(接受房屋租賃)	450	450
— 北辰集團(支付商標及標示許可使用費)	5	5
— 旭昭香港(項目管理諮詢服務費)	15,205	不適用
— 上海新置(項目建設服務費)	83,696	不適用
— 上海永升(物業管理服務費)	11,610	不適用
	118,066	7,555

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借款

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 於二零一八年 人民幣千元	於二零一七年 人民幣千元
於一月一日	700,000	700,000
計提利息	16,810	16,902
已付利息	(16,810)	(16,902)
於六月三十日	<u>700,000</u>	<u>700,000</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。

(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市辰萬房地產有限公司(「無錫辰萬」)提供項目合作開發款。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間 (未經審核)	無錫盛陽(a) 人民幣千元	無錫辰萬(b) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日	728,262	746,101	1,474,363
收回項目合作開發款	(280,000)	(215,600)	(495,600)
計提利息收入	27,865	26,622	54,487
收到利息收入	—	(27,266)	(27,266)
於六月三十日	<u>476,127</u>	<u>529,857</u>	<u>1,005,984</u>
截至二零一七年六月三十日止六個月期間 (未經審核)	無錫盛陽(a) 人民幣千元	無錫辰萬(b) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日/成立日	—	—	—
提供項目合作開發款	331,855	344,691	676,546
計提利息收入	6,222	8,349	14,571
於六月三十日	<u>338,077</u>	<u>353,040</u>	<u>691,117</u>

(a) 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%，每季度付息一次。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，無錫盛陽提前償還人民幣280,000,000元。

(b) 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%，每季度付息一次。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，無錫辰萬提前償還人民幣215,600,000元。

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) 向關聯方提供資金

截至二零一八年六月三十日止六個月期間 (未經審核)	旭昭香港 人民幣千元	南京寧康 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日	1,265,000	294,000	1,559,000
增加	150,000	196,000	346,000
減少	(400,000)	—	(400,000)
於六月三十日	<u>1,015,000</u>	<u>490,000</u>	<u>1,505,000</u>

向關聯方提供的資金免息、無任何抵押或擔保且無固定還款日期。

(v) 自關聯方取得資金

本集團自合營公司(包括杭州金湖房地產開發有限公司(「杭州金湖」)、杭州辰旭置業有限公司(「杭州辰旭」))，以及其聯營公司(杭州旭發置業有限公司(「杭州旭發」))取得資金。

截至二零一八年六月三十日止 六個月期間(未經審核)	杭州金湖 人民幣千元	杭州旭發 人民幣千元	杭州辰旭 人民幣千元	合計 人民幣千元
於一月一日	—	17,958	268,388	286,346
增加	270,000	59,500	—	329,500
減少	—	(572)	(59,500)	(60,072)
於六月三十日	<u>270,000</u>	<u>76,886</u>	<u>208,888</u>	<u>555,774</u>

自關聯方取得的資金免息、無任何抵押或擔保且無固定還款日期。

- (vi) 經2018年5月股東大會批准，武漢當代北辰置業有限公司(「武漢當代」)向全體股東派發現金股利人民幣120,000,000元，本集團按照持股利弊確認應收股利人民幣54,000,000元。截至本財務報表報出日，上述股利已全部收到。

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) 接受服務／投資及項目合作開發款餘額

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項		
— 旭昭香港	1,015,000	1,265,000
— 合肥旭輝	25,000	25,000
— 南京寧康	490,000	294,000
— 無錫辰萬	528,682	744,282
— 無錫盛陽	446,507	726,507
	<u>2,505,189</u>	<u>3,054,789</u>
應付關聯方款項		
— 武漢當代	122,000	122,000
— 杭州金湖	270,000	—
— 杭州旭發	76,886	17,958
— 杭州辰旭	208,888	268,388
— 南京寧康	36,824	48,308
— 合肥旭輝	40,810	49,744
— 上海新置	89,967	215,767
— 旭昭香港	96,708	82,553
— 北辰集團	700,000	700,000
	<u>1,642,083</u>	<u>1,504,718</u>
應收關聯方利息		
— 無錫辰萬	1,175	1,820
— 無錫盛陽	29,620	1,755
	<u>30,795</u>	<u>3,575</u>

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團未對此類應收款項計提呆賬準備。無呆賬準備計入二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止六個月期間的利潤表。

未經審核簡明合併中期財務資料附註(續)

20. 關聯方交易(續)

(viii) 關鍵管理人員報酬

	未經審核	
	截至二零一八年 六月三十日止六個月 人民幣千元	於二零一七年 六月三十日止六個月 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	5,327	6,833
離職後福利	782	644
	<u>6,109</u>	<u>7,477</u>

(ix) 接受財務擔保

於二零一八年六月三十日，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(「北京農商銀行」)提供的人民幣1,390,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,420,000,000元)貸款提供連帶責任保證擔保。

於二零一八年六月三十日，根據北辰集團簽訂的協議，北辰集團將就泰康人壽保險股份有限公司(「泰康人壽」)提供的人民幣1,700,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,700,000,000元)貸款提供連帶責任保證擔保。

於二零一八年六月三十日，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(「中國工商銀行」)提供的人民幣2,361,111,110元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,416,666,666元)貸款提供連帶責任保證擔保。

(x) 提供財務擔保

於二零一八年六月三十日，根據本公司與中國農業銀行股份有限公司(「農業銀行」)簽訂的協議，本公司為無錫盛陽從農業銀行取得的長期借款人民幣560,000,000元(二零一七年十二月三十一日：無)提供連帶責任保證擔保。

補充信息

合併中期財務資料調節表

本集團已按照中國財政部於二零零六年二月十五日頒佈的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定（「中國會計準則」）編製一份截至二零一八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香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	本公司所有者應佔溢利		本公司所有者應佔權益	
	截至六月三十日止六個月期間 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
按中國會計準則	637,773	623,069	13,063,176	12,598,972
按香港財務報告準則調整之影響：				
1. 沖回中國會計準則下投資物業折舊	68,979	69,357	1,598,988	1,530,009
2. 香港財務報告準則下投資物業 公允價值調整	52,263	79,580	4,313,477	4,261,214
按香港財務報告準則	759,015	772,006	18,975,641	18,390,195

管理層討論與分析

一. 經營情況討論與分析

二零一八年上半年，我國政府堅持穩中求進的工作總基調，貫徹落實新發展理念，主動適應、把握、引領經濟發展新常態，深入推進供給側結構性改革，着力提升經濟發展質量，促進經濟結構優化升級，國民經濟呈現出增長與質量、結構、效益相得益彰的良好發展局面，二零一八年上半年GDP同比增長6.8%。

1. 發展物業

二零一八年上半年，中國房地產政策調控力度不減，堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，實行差別化調控，抑制非理性需求，強調並落實「有效供給」，同時大力發展住房租賃市場，加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度，構建系統完善的住房供應保障體系。具體到市場表現，一方面，商品房銷售面積、銷售金額繼續保持小幅上漲，商品房開發投資額同比回落，新開工面積小幅增長，房價趨穩。另一方面，上半年各地政府繼續加大土地供應，一線城市土地成交面積增速較低，二三線城市成為拿地熱點，三四線城市住宅用地成交面積同比增幅顯著。據國家統計局數據顯示，今年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積77,143萬平方米，同比增長3.3%，商品住宅平均銷售價格人民幣8,467.11元/平方米，同比增長11.3%。

從不同城市具體表現來看，一線城市受調控政策影響，商品住宅成交面積同比下降，價格漲幅收窄，房價保持穩定。其中，北京新建商品房成交量呈現下跌趨勢，土地流拍數量增加。二線城市仍為房企拿地熱點，房價漲幅較去年同期收窄。三四線城市商品住宅成交面積增幅顯著，部分城市土地市場熱度升溫，高總價、高溢價地塊成交體量增大。



武漢北辰蔚藍城市效果圖

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	較上年 同期增長	成交金額	較上年 同期增長	成交均價	較上年 同期增長
	(萬平方米)	(%)	(億元)	(%)	(元/ 平方米)	(%)
北京	161.42	-40.3	629.26	-35.4	38,982.78	8.2
長沙	831.38	2.8	605.49	7.4	7,282.92	4.5
武漢	1,595.33	7.9	1,941.67	27.7	12,170.95	18.4
杭州	640.35	-13.1	1,531.80	11.1	23,921.42	27.9
蘇州	783.77	-3.2	1,222.53	-3.0	15,598.04	0.2
寧波	709.60	5.2	1,188.50	20.9	16,748.97	14.9
南京	508.08	-27.0	890.01	-10.2	17,517.00	23.1
合肥	505.39	-3.7	660.24	14.1	13,064.00	18.6
成都	1,214.86	-20.9	1,150.55	-8.5	9,470.64	15.7
重慶	2,930.43	2.6	2,330.74	29.5	7,953.58	26.3
廊坊	29.68	-80.3	39.18	-74.5	13,227.11	18.5
無錫	547.11	14.0	649.33	27.3	11,868.50	11.6
海口	202.07	5.1	241.34	7.8	11,943.46	2.5
眉山	174.60	52.2	149.79	151.0	8,579.04	65.0

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、加快發展現代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)市場呈現穩中向好的趨勢。同時，中國經濟轉型驅動下的行業創新以及穩定的經濟發展態勢，也為投資物業市場帶來一系列的新增需求動力。二零一八年上半年，北京寫字樓市場淨吸納量增長，空置率有所下降，租金水平小幅上漲。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，會展業迎來更廣闊的發展空間，並帶動相關產業的持續發展。酒店業受益於商務活動、大眾旅遊等需求端的好轉，入住率及平均房價保持平穩，餐飲業在國民消費水平升級的帶動下，市場穩中有增。公寓市場在政策的支持和引導下需求日漸旺盛，長租公寓市場發展迅速。



國家會議中心綜合物業群

管理層討論與分析(續)

二. 報告期經營回顧

二零一八年上半年，面對錯綜複雜的市場環境和經濟形勢，公司緊緊圍繞創建「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」的戰略目標，堅持重資產投資業務與輕資產服務業務並重的發展模式，持續推進低成本擴張、品牌擴張和資本擴張戰略，積極探索培育創新業務發展，公司經營規模持續增長。二零一八年上半年，雖然受房地產項目結算週期影響，本期可結算面積減少，公司實現持續經營收入人民幣546,629.9萬元，同比下降29.64%。但由於結算項目結構變化，去年同期結算項目中含保障房項目，同時結算項目毛利率提高，公司除稅前利潤為人民幣148,015.0萬元，上升3.57%。受投資物業公平值變動收益較去年有所減少的影響，公司所有者應佔利潤為人民幣75,901.5萬元，較去年同期下降1.68%。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70,675.2萬元，同比上升2.07%。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣5,226.3萬元。每股溢利為人民幣0.2254元。

1. 發展物業

在房地產行業調控政策不斷趨緊、調控方式不斷升級的背景下，公司通過反覆研判項目定位，及時調整營銷策略，緊抓市場有利窗口，加大產品推售力度，實現了促去化、快週轉的運作目標，發展物業銷售業績穩居全國百強行列。二零一八年上半年，受結算週期影響，本期可結算面積減少的影響，發展物業實現營業收入人民幣414,902.3萬元(含車位)，同比下降36.01%，由於結算項目結構變化，除稅前利潤為人民幣98,669.3萬元，同比上升21.56%。報告期內，發展物業實現開復工面積674.2萬平方米，竣工面積67.16萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣147.50億元(含車位)和87.00萬平方米。



重慶北辰悅來壹號洋房鳥瞰效果圖



武漢北辰蔚藍城市效果圖

長沙北辰三角洲



管理層討論與分析(續)

銷售業績穩定增長。隨着房地產行業調控的深度和廣度不斷升級，公司加強對市場形勢的研判，靈活把握營銷策略，將快週轉、快回款放在首位，上半年銷售回籠金額人民幣141.09億元，回籠率達到95.65%。其中，部分重點城市表現突出，長沙北辰三角洲項目，憑藉其稀缺的區位優勢和成熟的物業配套，報告期內實現合同銷售金額人民幣24.69億元，現金回款人民幣23.46億元；重慶悅來壹號項目、武漢蔚藍城市項目、杭州國頌府項目上半年均實現開盤持續熱銷，銷售金額分別為人民幣9.90億元、人民幣8.91億元、人民幣7.08億元。

合理拓展土地儲備。在土地資源日益稀缺，土地競買日益激烈，地價成本不斷攀升的背景下，公司持續深耕人口流入多、需求支撐強的一二線重點城市，密切關注發展潛力大、人均消費能力強的重點三線城市，通過招拍掛、股權收購和合作開發等多種模式，合理拓展土地儲備。截至報告期末公司共計進入14個城市，實現總土地儲備845.06萬平方米，基本實現了地產業務的規模化發展和全國化佈局。

持續推進體系機制建設。北辰地產集團自成立以來，不斷完善制度體系建設，加強計劃運營、全面預算管理，標準化體系建設形成初步成果，不斷創新激勵機制，加強人才隊伍培養，推進地產業務向更高的管理水平邁進。



杭州北辰國頌府鳥瞰效果圖



長沙北辰三角洲



管理層討論與分析(續)

表2：報告期內房地產項目情況

單位：人民幣億元、平方米

序號	項目名稱	地區	總業態	項目狀態	項目權益	總投資額	報告期 實際投資額	報告期 用款面積	總建築面積	規劃計容 建築面積	持有		報告期內 在開發 土地面積	報告期內 可出售 面積	報告期內 簽約面積			
											報告期內 新開工面積	報告期內 竣工面積						
1	北京·北辰紅橡墅	北京昌平	別墅	在建	100%	24.07	1.03	287,500	213,700	150,000	-	-	-	13,342	627			
2	北京·當代北辰MOMA	北京順義	自住型商品房、兩限房	在建	50%	23.47	0.66	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	5,923	959			
3	北京·北辰墅院1900	北京順義	住宅	在建	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	5,400	51,567	1,129			
4	北京·北七家項目	北京昌平	住宅	擬建	51%	93.09	51.29	86,600	284,000	170,400	87,000	284,000	-	-	-	-		
5	長沙·北辰三角洲	湖南長沙	住宅、商業、寫字樓等	在建	100%	330.00	5.18	780,000	5,200,000	3,820,000	-	852,300	236,600	4,347,700	1,384,200	424,182	202,120	
6	長沙·北辰中央 公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	33.12	2.84	336,300	906,300	720,000	367,200	141,100	-	765,200	479,400	195,200	136,001	59,493
7	武漢·北辰當代優+	湖北武漢	住宅、商業	在建	45%	21.00	1.20	104,700	313,800	241,100	108,500	-	-	313,800	-	8,974	2,661	
8	武漢·北辰光谷里	湖北武漢	商服用地	在建	51%	34.00	1.92	84,200	491,500	337,000	171,900	134,800	-	357,200	357,200	-	78,304	33,727
9	武漢·北辰蔚藍 城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	48.43	3.67	358,000	976,000	716,000	-	738,500	-	237,500	237,500	-	85,693	82,209
10	武漢·北辰金地·國樞華	湖北武漢	住宅	擬建	51%	22.69	0.59	41,800	178,300	127,000	64,900	178,300	-	-	-	-	-	
11	武漢·北辰孔雀城 航大府▲	湖北武漢	住宅	擬建	60%	12.97	8.00	75,200	218,600	172,800	103,700	218,600	-	-	-	-	-	
12	杭州·北辰蜀山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	28.30	1.14	83,900	317,500	235,000	188,000	-	317,500	142,900	142,900	15,929	2,589	
13	杭州·蘭悅府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	1.60	41,900	108,400	75,000	26,300	-	108,400	108,400	-	140	140	

管理層討論與分析(續)

序號	項目名稱	地區	總體用途	項目狀態	項目權益	總投資額	報告期 實際投資額	報告期 用款面積	總建築面積	規劃許空 建築面積	權益面積	持有 待開發 土地面積	報告期內 新購工面積	累計開工 面積	報告期內 在置業 面積	報告期內 竣工面積	累計竣工 面積	報告期內 可出售 面積	報告期內 簽約面積
14	杭州環悅府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	4.90	1.31	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	-	-	-
15	杭州順興府	浙江杭州	住宅	在建	100%	16.00	1.11	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	69,900	-	29,437	20,144	
16	杭州都會藝境	浙江杭州	住宅、商業	在建	25%	5.50	5.60	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	209,700	-	67,065	58,282	
17	杭州方壘項目▲	浙江杭州	住宅	擬建	100%	11.03	3.31	12,200	39,900	25,800	-	39,900	-	-	-	-	-	-	-
18	寧波北區府	浙江寧波	住宅	在建	100%	42.00	1.53	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	189,700	-	51,946	20,035	
19	寧波海天府	浙江寧波	住宅、商業	在建	51%	59.50	5.37	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	404,800	-	202,923	163,834	
20	南京北辰旭輝鉅悅 金陵	江蘇南京	住宅	在建	51%	27.10	0.82	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	105,000	-	1,637	1,360	
21	蘇州北辰旭輝壹號院	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	50%	25.46	1.22	178,700	296,400	180,500	90,300	24,000	-	272,400	102,500	-	169,900	33,627	27,792
22	蘇州龍湖府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	58.82	1.98	170,000	392,900	268,800	-	-	220,300	392,900	392,900	-	-	-	-
23	無錫天一玖著	江蘇無錫	住宅	在建	49%	28.60	1.69	88,000	264,900	196,000	96,000	9,500	129,000	255,400	255,400	-	77,760	12,834	
24	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	46.79	1.70	137,900	555,100	413,800	165,500	207,600	158,400	347,500	347,500	-	150,897	24,194	
25	成都北辰朗詩南門 綠都	四川成都	住宅、商業	在建	40%	24.92	1.78	63,600	236,900	158,600	63,400	-	-	236,900	236,900	-	152,700	10,512	5,977
26	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商業	在建	100%	15.69	0.86	40,400	150,800	96,900	-	-	-	150,800	150,800	-	2,280	506	
27	成都北辰南湖 香麓	四川成都	住宅	在建	100%	22.35	1.12	88,000	299,100	210,000	-	-	-	299,100	299,100	-	128,268	36,257	
28	成都北辰天籟 御府	四川成都	住宅、商業	新開工	100%	15.25	0.59	26,600	120,000	79,800	-	-	120,000	120,000	120,000	-	-	-	-

管理層討論與分析(續)

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	總投資額	報告期		持有利權	報告期內		報告期內		報告期內				
							實際投資額	權益投資額		待開發土地面積	新開工面積	在開發面積	竣工面積	可出售面積	簽約面積			
29	四川北宸國境府	四川眉山	住宅、商業	新開工	100%	27.18	0.68	129,900	312,100	233,800	-	112,900	199,200	199,200	-	-		
30	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	31.28	0.93	140,700	419,200	296,800	-	239,100	180,100	180,100	7,218	1510		
31	合肥北辰樾岸號批 淮州府	安徽合肥	住宅、商業	在建	50%	43.00	2.62	141,700	348,000	239,000	119,500	14,500	333,500	333,500	75,700	20,412	16,603	
32	重慶北宸悅來 雲峯	重慶江北	住宅、商業	在建	100%	104.00	2.18	429,100	1,163,700	918,000	-	810,200	353,500	353,500	-	103,749	94,939	
33	海口西岸項目	海南海口	住宅、商業	在建	100%	45.47	0.92	106,800	278,400	206,000	-	149,300	114,100	114,100	-	-	-	
合計						1,365.28	116.44	4,485,900	15,443,000	11,253,200	2,085,000	4,154,600	11,274,100	6,742,000	671,600	5,306,000	1,707,788	869,981

註：

1. 加「▲」為報告期內新增房地產儲備項目。
2. 總投資額為項目的預計總投資額。
3. 規劃計容建築面積和權益面積均為項目競得時按出讓條件計算的數據。
4. 權益面積(即合作開發項目涉及的面積)為公司所佔權益的計容建築面積。
5. 持有待開發土地面積為項目土地中未開發部分的建築面積。

6. 報告期內，公司總土地儲備為845.06萬平方米，權益土地儲備為719.12萬平方米，新增房地產儲備25.85萬平方米；新開工面積140.65萬平方米，同比上漲60.30%；開復工面積674.20萬平方米，同比上漲56.42%；竣工面積67.16萬平方米，同比上漲38.35%；銷售面積為87.00萬平方米，同比上漲72.99%；銷售金額為人民幣147.50億元，同比上漲58.45%；結算面積為26.41萬平方米，結算金額為人民幣42.01億元。

管理層討論與分析(續)

2. 投資物業(含酒店)

面對新經濟形勢下的機遇與挑戰、立足北京「四個中心」的功能定位及京津冀協同發展的整體規劃，公司堅持重資產投資型業務與輕資產服務型業務協同推進的發展模式，充分發揮以會展為龍頭、聯動多業態相互促進的發展策略，牢固樹立多元化創新及服務的發展理念，整體資產盈利水平全面提升，品牌軟實力日益凸顯。二零一八年上半年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣127,438.4萬元，同比上升3.20%，實現除稅前利潤人民幣42,470.5萬元，同比上升0.73%。

北辰會展品牌影響力持續提升。北辰會展集團在先後完成北京APEC領導人會議週、杭州G20峰會、「一帶一路」高峰論壇、廈門金砖會晤等一系列高端政務國務活動的服務保障後，報告期內再一次圓滿完成了青島上合峰會服務保障任務。北辰會展已成為首都向世界展示「北京服務」的重要窗口，北辰會展的品牌價值和社會影響力持續提升。

做優做强重資產持有型業務。公司憑藉大量核心價值物業集中於亞奧核心區的地緣優勢，以會展為龍頭，帶動寫字樓、酒店、公寓等業態共同發展。其中，國家會議中心和北京國際會議中心把握客戶行業細分特點，深挖已有客戶消費潛力，加大市場走訪力度，不斷積累大型客戶資源，統籌安排會議檔期匹配度，資產經營業績穩步增長，報告期內收入水平再創新高；寫字樓業態通過多項目聯銷，積極調整升級客戶結構，不斷提升智能化服務水平，出租率和租金維持在較高水平，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，通過打造主題式特色酒店客房和場景式活動消費場所，不僅有效增強了消費體驗的個性化和舒適度，更切實提升了客戶滿意度，報告期內出租率水平維持在高位，平均價格穩步增長。



北辰會展為青島上合組織峰會提供高品質服務



青島國際會議中心



亞運村綜合物業群

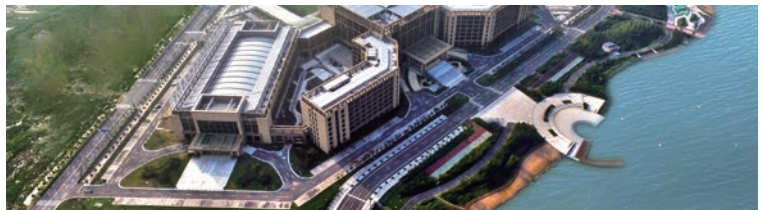
管理層討論與分析(續)

創新發展輕資產服務型業務。北辰會展借助「一帶一路」等國家戰略實施所帶來的行業發展機遇，在各地政府加大扶持會展業的良好政策環境下，充分發揮北辰會展品牌影響力，通過資源整合，加快拓展會展全產業鏈發展的步伐，經營呈現諸多亮點。

公司全力推進會展場館及酒店品牌的經營和管理輸出，現已逐步形成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，進一步鞏固了場館運營管理的行業領先地位。報告期內，北辰會展集團成功簽約德清國際會議中心、石家莊國際會展中心、萬全北辰五洲皇冠酒店、懷安北辰五洲皇冠花園酒店、南京望玉島北辰五洲皇冠花園酒店5個受託管理項目以及威海國際會展中心、深圳前灣會議中心、成都天府國際會議中心、上海張江科學會堂、寧波國際貿易展覽中心5個顧問諮詢項目。截至報告期末，北辰會展集團已進入全國21個城市，累計受託管理酒店11家，受託管理會展場館10個，實現受託管理總面積258萬平方米；報告期內，北辰會展首次成功主辦第一屆「中國遊戲節」，該展會聚集了140餘家國內外知名遊戲企業，170餘款遊戲產品參與了現場展示和體驗，是北辰會展進入會展上游產業的良好開端；會展研發業務秉承「政府智庫、業界智囊」的業務定位，積極對接政府課題研究，逐步探索校企合作的人才培養模式，為北辰會展業的長足發展提供了持久源動力。



杭州國際博覽中心



大陸橋會議中心



泰州中國醫藥城會展中心



雁棲湖國際會展中心



珠海國際會展中心



南昌綠地國際博覽中心效果圖



石家莊國際會展中心



張家口北辰五洲皇冠酒店



萬全北辰五洲皇冠酒店

管理層討論與分析(續)

表3：報告期內房地產出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

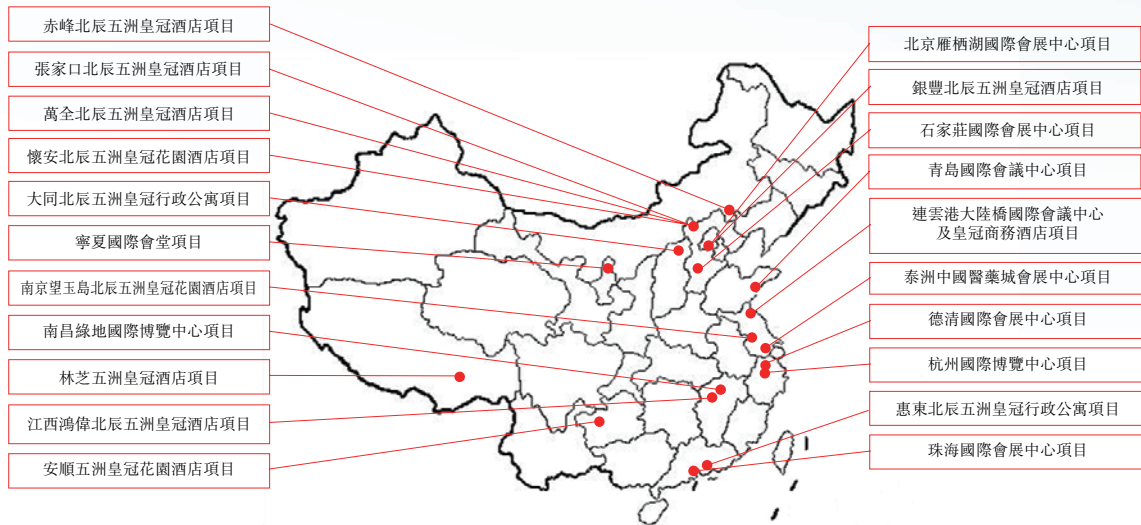
序號	地區	項目	經營業態	出租	出租	公司 所佔權益
				房地產的 建築面積 (平方米)	房地產的 租金收入	
1	北京朝陽區天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,000	29,155	100%
2	北京朝陽區北辰東路8號	北京國際會議中心	會議、展覽	56,400	6,359	100%
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,380	100%
4	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	38,000	2,609	100%
5	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	139,367	10,512	100%
6	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	17,175	100%
7	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	4,500	823	100%
8	北京朝陽區北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,613	6,791	100%
9	北京朝陽區北辰西路8號	國家會議中心大酒店	酒店	50,200	5,256	100%
10	北京朝陽區北辰東路8號	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,205	7,758	100%
11	北京朝陽區北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	8,425	100%
12	湖南省長沙市開福區湘江 北路1500號	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,199	9,684	100%
13	北京朝陽區北辰 東路8號	北辰匯園酒店公寓	公寓	179,662	13,473	100%
14	北京朝陽區北苑 路甲13號	北辰綠色家園B5區商業	商業	49,689	1,535	100%

註：

1. 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；
2. 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積；
3. 出租房地產的租金收入為項目的經營收入；
4. 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. 上述第2、3、7、8、10、13項物業所處的土地是從北辰集團租賃得到，二零一八年上半年租金為人民幣7,100,000元(以後年度租金可予調整)，視土地不同部分的用途而定，租賃期為40年至70年不等。

管理層討論與分析(續)

圖1：公司截至二零一八年上半年受託管理項目



3. 培育業務

在健康養老方面，公司以試水長沙國際健康城為良好契機，不斷汲取項目運營經驗，積極研究探索可複製的北辰特色養老運營模式，為北辰健康養老產業快速擴張提供有利路徑。在文化創意方面，公司在充分研討文化創意成功案例和對接標桿企業的同時，積極實踐文化創意產業與公司主營業務融合發展。

4. 融資工作

公司積極推進實施資本擴張戰略，強化資本運作對公司發展的促進作用的同時，深入研究多渠道融資途徑，不斷創新融資方式，持續優化資本結構。

表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
2,914,944	6.16	72,487

管理層討論與分析(續)

三. 行業格局和趨勢

二零一八年下半年，面對經濟運行過程中的新問題、新挑戰及外部環境的變化，我國將堅持穩中求進的工作總基調，保持經濟運行在合理區間。同時，將繼續推進供給側結構性改革，加快現代化經濟體系建設，推動經濟社會高質量平穩健康發展。

就發展物業而言，調控政策將持續深化，政府將繼續堅持因城施策，以促進供求平衡為目標，合理引導預期，整治市場秩序，堅決遏制房價上漲。同時，集體經營性建設用地入市、資產證券化、不動產登記聯網等方面的制度改革及創新都將推動房地產市場平穩健康發展長效機制的建立。

就投資物業(含酒店)而言，隨着國務院《關於進一步促進展覽業改革發展的若干意見》的出台，未來會展業將向着市場化、專業化、國際化、信息化方向發展。同時，在國家政策扶持和巨大市場潛力的共同作用下，長租公寓市場前景利好。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，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效益的提升。

四. 公司發展戰略

面對我國經濟發展呈現出的增長與質量、結構、效益相得益彰的良好局面，公司將把握發展機遇，以「輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業發展」為方向，在房地產快開發、會展穩運營的基礎上，堅持創新發展，推動傳統業務的經營提升和新型業務的開拓發展，加快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。

1. 發展物業

發展策略方面，公司堅持全國化、規模化、多元化的發展戰略，圍繞「鞏固一線、加強二線、關注三線」的擴張策略，持續深耕以核心區域為中心的城市群和城市帶，採取合作開發、收購兼併等多途徑，持續充盈公司土地儲備；項目運作方面，公司將密切關注市場動向，準確把握操盤重點、節奏和力度，及時調整營銷策略，確保項目快週轉；發展模式創新方面，公司將發揮房地產綜合運營優勢，加強地產與會展、健康養老、文化創意等產業的聯動及融合發展，創新商業模式，打造全國一流複合地產品牌企業。

二零一八年下半年，公司預計實現新開工面積79.35萬平方米，開復工面積647.84萬平方米，竣工面積100.84萬平方米。受房地產調控政策影響，二零一八年下半年公司力爭實現銷售67.45萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣92.49億元。



海口北辰府一期效果圖



蘇州北辰府園林

管理層討論與分析(續)

2. 投資物業(含酒店)

公司將堅持品牌化、市場化、專業化、標準化發展策略。首先，繼續打造「北京服務」品牌，為創建全國最具影響力的會展品牌企業奠定堅實基礎。其次，搶抓機遇，不斷做大做優做強重資產持有型業務，同時，積極促進會展各實體企業間的資源共享和業務聯動，實現資產規模效益和管理協同效應。再次，堅持創新驅動，積極推進北辰會展的品牌管理輸出和產業鏈延伸，大力培育會展主承辦業務、推進互聯網+業務落地實施，通過嘗試以PPP方式建設經營會展項目等方式，不斷探索會展產業鏈高附加值業務，促進會展經濟與新經濟、新業務、新技術的高度融合與創新發展。

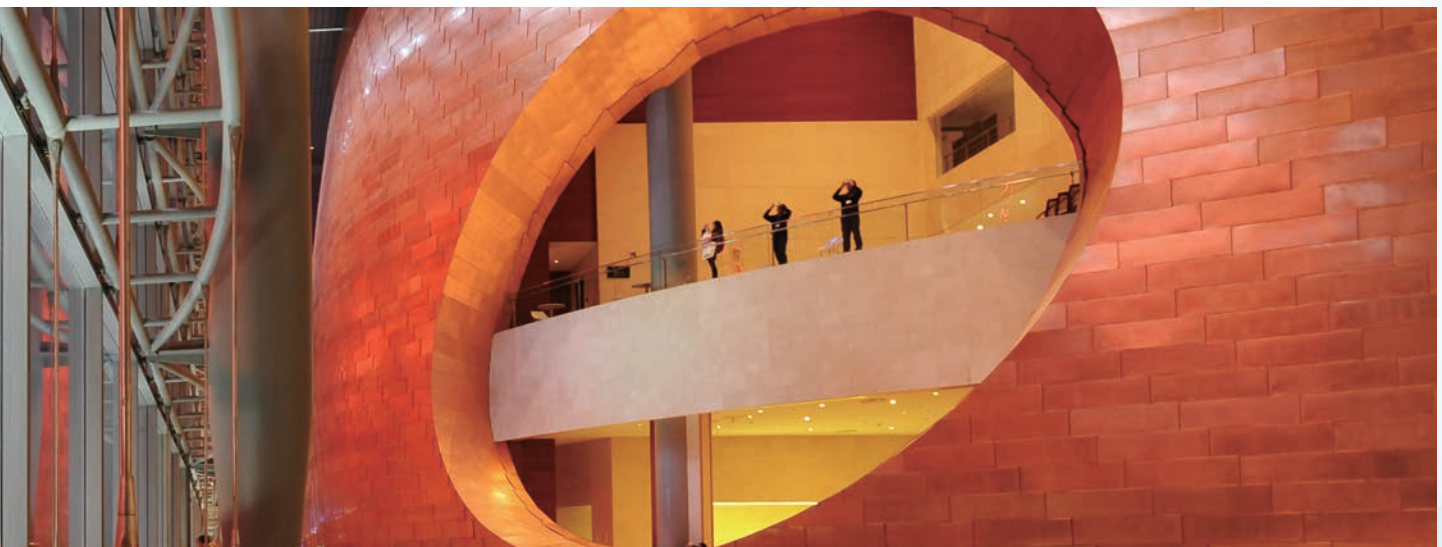
3. 培育業務

健康養老方面，公司將加快長沙國際健康城項目落地生根，通過盤活公司現有社區資源，一方面加強養老基礎設施建設，另一方面構建養老標準體系，培育北辰服務品牌，為公司養老產業全國化擴張提供有力支撐。文化創意方面，公司將廣泛調研已成熟的文化創業產業聚集區，汲取先進的運營管理理念，加快項目落地實施。

4. 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，在傳統銀行融資的基礎上，搭建多元化融資平台，不斷探索多種資本市場融資工具，通過公司債、中期票據、資產證券化等方式，不斷優化公司的資本結構和債務結構，為公司可持續發展奠定堅實保障。

二零一八年下半年，公司預計固定資產投資人民幣1.2億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。



管理層討論與分析(續)

五. 公司可能面對的風險

1. 發展物業政策風險

在市場經濟條件下，房地產行業的發展與國家經濟形勢和政策導向緊密相關，因此在很大程度上受限於政策的調控。房地產項目運作週期長，期間相關政策一旦出現大幅調整，將可能為房地產開發商在獲得土地、項目開發建設、銷售、融資等方面帶來一定風險，造成經濟損失。

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，注重業務快速發展中的風險管控，最大限度的降低政策不確定性給項目開發銷售帶來的風險。同時依據政策導向不斷優化業務發展方向，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，市場需求與城市價值的挖掘成為房企拿地戰略上的核心考量，從而引發熱點城市、優質地塊的競爭愈發激烈，土地成交價居高不下，開發成本飆升，造成房企現金流出現危機，從而進一步傳導至房價上漲快，引發新一輪調控政策出台。同時在地價成本佔比較大、售價難以有效提升的雙重影響下，企業利潤空間或將被壓縮，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。公司將繼續堅持低成本擴張思路，拓展新型拿地方式，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，縮短開發週期並加快週轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。



國家會議中心

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加大會展品牌輸出力度，跨區域房地產項目以及會展、酒店受託管理項目快速增加，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。同時公司陸續出台了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，通過引入更多專業技能人才，激發組織內部活力，並做好人才續接計劃，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
2,914,944	6.16	72,487

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零一八年六月三十日的歸屬於本公司所有者的權益較二零一七年十二月三十一日有3.18%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75,901.50萬元。

本集團於二零一八年六月三十日的銀行及其他借款為人民幣2,425,644.1萬元。本集團五年期企業債券期末淨額為人民幣208,987.7萬元，七年期企業債券期末淨額為人民幣149,164.2萬元，五年期中期票據期末淨額為人民幣131,148.3萬元。

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣7,740,018.6萬元，而流動負債數額則為人民幣4,710,496.4萬元。於二零一八年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣933,986.5萬元（不含受限制銀行存款），不存在任何已發行債券的兌付兌息風險。本期間本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零一八年六月三十日，本集團抵押借款人民幣2,285,644.1萬元以若干投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行及其他金融機構取得。報告期末，本集團以總負債除以總資產計算的資產負債率為78.87%（二零一七年十二月三十一日：78.16%）。

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。於二零一八年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣15,975,363,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣11,461,988,000元）。

股本與股東

股本

本公司於二零一八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%

財務表現的討論及分析(續)

主要股東持股情況

本公司於二零一八年六月三十日，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」) <small>附註</small>	法團權益	實益擁有人	A股	1,161,000,031股 ^{附註}	43.65%	34.48%

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二零一八年六月三十日在本公司股份及相關股份中擁有之任何權益或淡倉的通知。

附註：

根據《境內證券市場轉持部分國有股充實全國社會保障基金實施辦法》(財企[2009]94號)文件和中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及全國社會保障基金理事會聯合發出的2009年第63號公告，股權分置改革新老劃斷後，凡在境內證券市場首次公開發行股票並上市的含國有股的股份有限公司，除國務院另有規定的，均須按首次公開發行時實際發行股份數量的10%，將股份有限公司部分國有股轉由社保基金會持有。對符合直接轉持股份條件，但根據國家相關規定需要保持國有控股地位的，經國有資產監督管理機構批准，允許國有股東在確保資金及時，足額上繳中央金庫情況下，採取包括但不限於以分紅或自有資金等方式履行轉持義務。

本公司於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，北辰集團凍結了其持有的本公司1.5億股股份，並於二零一五年十月三十日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。北辰集團已分別於二零一五年十一月二十日，二零一六年十一月十八日及二零一七年十一月十七日分三筆繳付完畢上述人民幣36,000萬元款項，並已於二零一八年一月二十五日將其持有的本公司1.5億股股份解除凍結。

財務表現的討論及分析(續)

公司董事及監事權益

於二零一八年六月三十日，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二零一八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二零一八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。

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

於二零一八年六月三十日，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

截至二零一八年六月三十日止，本公司僱員人數為5,020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。

財務表現的討論及分析(續)

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

本公司之二零一八年中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

經董事長簽署的二零一八年中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
二零一八年八月二十三日

公司資料

公司法定名稱：	北京北辰實業股份有限公司
公司英文名稱：	Beijing North Star Company Limited
公司註冊地址：	中國北京市 朝陽區北辰東路8號
公司辦公地址：	中國北京市 朝陽區北辰東路8號 滙欣大廈A座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

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

公司資料(續)

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：	100020
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