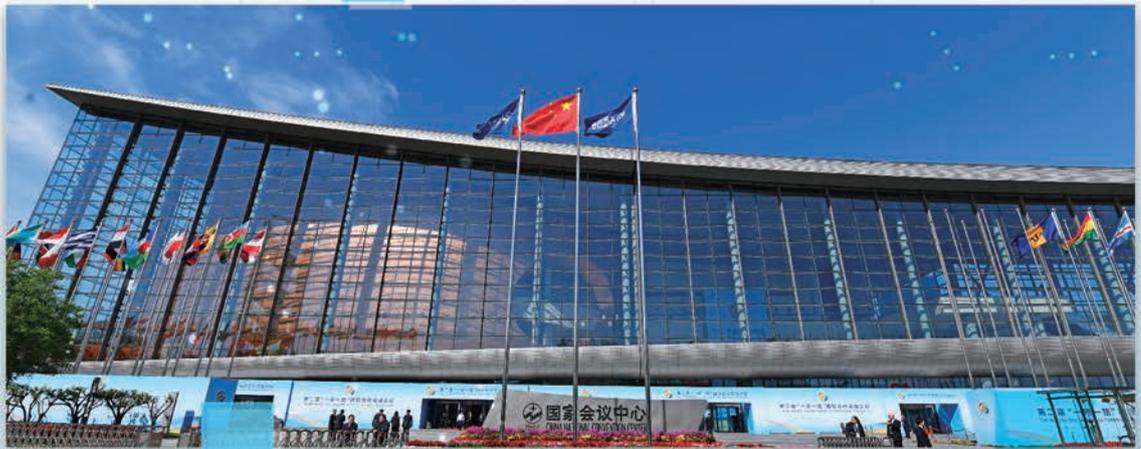




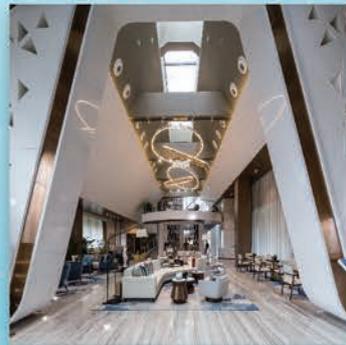
北辰实业
BEIJING NORTH STAR

港交所股票代號：0588

上交所股票代號：601588



2019 中期報告



中期報告

截至二零一九年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣8,548,956,000元，比去年同期上升56.39%
- 營運利潤為人民幣3,077,737,000元，比去年同期上升88.12%
- 本公司普通股股東應佔利潤為人民幣1,342,333,000元，比去年同期上升76.85%，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1,265,997,000元，同比上升79.13%，投資物業公允值變動稅後收益為人民幣76,336,000元
- 每股收益為人民幣0.3987元，去年同期每股收益為人民幣0.2254元
- 董事會（「董事會」）決議不派發截至二零一九年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零一八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 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
使用權資產	7	290,186	-
土地使用權	7	-	294,514
投資物業	7	13,313,500	12,867,800
物業、廠房及設備	7	2,185,030	2,324,215
按權益法入賬的投資		330,437	327,773
遞延所得稅資產		1,103,961	864,640
其他應收款及預付款項	9	265,750	254,952
		17,488,864	16,933,894
流動資產			
開發中物業	8	58,562,509	51,244,333
待出售已落成物業		6,197,055	9,102,815
其他存貨		46,487	47,552
應收賬款、其他應收款及預付款項	9	7,252,856	8,825,465
受限制銀行存款		2,132,383	1,904,818
現金及現金等價物		11,964,707	11,851,788
		86,155,997	82,976,771
總資產		103,644,861	99,910,665

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	13	20,666,788	19,768,944
應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款	12	4,628,682	5,031,574
辭退福利		130,162	137,127
遞延所得稅負債		2,120,917	2,004,066
		<u>27,546,549</u>	<u>26,941,711</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款	12	12,807,467	10,848,489
合同負債		27,360,609	28,444,766
當期所得稅負債		2,363,288	2,327,896
一年內到期的長期借款	13	7,420,140	7,391,618
短期借款	13	1,000,000	1,100,000
		<u>50,951,504</u>	<u>50,112,769</u>
總負債		<u>78,498,053</u>	<u>77,054,480</u>
權益			
股本	10	3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,708,117	4,501,602
留存收益		12,685,881	11,747,590
本公司普通股股東應佔權益		<u>20,761,018</u>	<u>19,616,212</u>
永續債	11	2,598,425	1,613,451
非控制性權益		1,787,365	1,626,522
總權益		<u>25,146,808</u>	<u>22,856,185</u>
總權益及負債		<u>103,644,861</u>	<u>99,910,665</u>

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併資產負債表。

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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持續經營			
收入	6	8,548,956	5,466,299
銷售成本		(4,995,623)	(3,376,404)
毛利		3,553,333	2,089,895
銷售及推廣費用		(193,337)	(209,266)
管理費用		(391,983)	(320,995)
投資物業公允值收益	14	101,782	69,684
金融資產減值損失		(1,805)	–
其他收益		2,167	–
其他利得－淨額		7,580	6,718
營運利潤		3,077,737	1,636,036
融資收益	15	46,515	101,192
融資成本	15	(248,271)	(341,676)
融資成本－淨額	15	(201,756)	(240,484)
享有按權益法入賬的投資的利潤份額		33,897	84,598
除所得稅前利潤	6	2,909,878	1,480,150
所得稅費用	16	(1,319,880)	(499,829)
持續經營的期間利潤		1,589,998	980,321
終止經營期間虧損(歸屬於本公司普通股股東)		(392)	(6,779)
期間利潤		1,589,606	973,542
歸屬於：			
本公司普通股股東		1,342,333	759,015
永續債投資者		86,430	–
非控制性權益		160,843	214,527
		1,589,606	973,542
期內歸屬於本公司普通股股東每股收益(以每股人民幣分計) (基本和攤薄)			
持續經營		39.88	22.74
終止經營		(0.01)	(0.20)

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併利潤表。

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
期間利潤	1,589,606	973,542
其後不會重分類至損益的項目		
轉入投資性房地產的重估增值	275,353	–
與該等項目有關的所得稅	(68,838)	–
	<u>206,515</u>	–
本期其他綜合收益，扣除稅項		–
期間綜合收益	1,796,121	973,542
歸屬於：		
本公司普通股股東	1,548,848	759,015
永續債投資者	86,430	–
非控制性權益	160,843	214,527
	<u>1,796,121</u>	<u>973,542</u>
歸屬於本公司普通股股東的綜合收益來自於：		
持續經營	1,549,240	765,794
終止經營	(392)	(6,779)
	<u>1,548,848</u>	<u>759,015</u>

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併綜合收益表。

中期簡明合併權益變動表

附註	未經審核							
	歸屬於本公司普通股股東				合計 人民幣千元	非控制性 權益		總權益 人民幣千元
	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	永續債 人民幣千元		權益 人民幣千元		
於二零一九年一月一日	3,367,020	4,501,602	11,747,590	19,616,212	1,613,451	1,626,522	22,856,185	
期間利潤	-	-	1,342,333	1,342,333	86,430	160,843	1,589,606	
其他綜合收益	-	206,515	-	206,515	-	-	206,515	
截至二零一九年六月三十日止期間 的總綜合收益	-	206,515	1,342,333	1,548,848	86,430	160,843	1,796,121	
於權益所有者以其所有者的身份 進行的交易								
二零一八年股息	17	-	(404,042)	(404,042)	-	-	(404,042)	
向永續債持有者分配的股利		-	-	-	(93,056)	-	(93,056)	
發行永續債	11	-	-	-	991,600	-	991,600	
於權益所有者以其所有者的身份 進行的交易			(404,042)	(404,042)	898,544	-	494,502	
於二零一九年六月三十日	3,367,020	4,708,117	12,685,881	20,761,018	2,598,425	1,787,365	25,146,808	
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	-	1,632	195,171	196,803	-	27,102	223,905	
於二零一八年一月一日(重列)	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								
二零一七年股息	-	-	(370,372)	(370,372)	-	-	(370,372)	
自非控制性權益取得的實收資本	-	-	-	-	-	24,250	24,250	
於權益直接確認的與所有者的 交易總額	-	-	(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	

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併權益變動表。

中期簡明合併現金流量表

	註釋	未經審核	
		截至六月三十日止六個月期間	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金		896,204	971,608
已收利息		44,347	101,359
已付利息		(1,235,082)	(1,178,406)
已付中國所得稅		(1,722,264)	(1,197,309)
經營活動使用的淨現金		(2,016,795)	(1,302,748)
投資活動的現金流量			
購買的物業、廠房及設備和投資物業		(70,657)	(46,994)
合聯營公司償還貸款	21(ii)	181,789	495,600
收到的貸款利息		2,933	27,266
出售物業、廠房及設備之所得款		583	1,922
投資活動產生的淨現金		114,648	477,794
融資活動的現金流量			
借款及發行債券所得款	13(d)	6,062,168	2,469,187
發行永續債所得款項	11	991,600	–
償還借款及債券	13(d)	(5,240,428)	(5,222,140)
償還本公司之子公司發行資產支持專項計劃款項		(7,000)	–
自非控制性權益取得的借款		655,846	4,519,919
自非控制性權益取得的實收資本		–	24,250
自合聯營企業取得的款項	21(iv)	321,809	329,500
償還非控制性權益借款／款項		(395,279)	(1,450,684)
償還自合聯營企業取得的款項		(54,450)	(59,500)
向本公司普通股股東支付股利	17	(319,200)	(292,421)
融資活動產生的淨現金		2,015,066	318,111
現金及現金等價物淨增加／(減少)		112,919	(506,843)
期初現金及現金等價物		11,851,788	9,846,708
期末現金及現金等價物		11,964,707	9,339,865

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併現金流量表。

中期簡明合併財務資料附註

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」)之一部份。

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。於一九九七年五月十四日，本公司完成了H股的全球發行。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、餐飲業及經營酒店。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以人民幣元為呈列單位。本中期簡明合併財務資料已經於二零一九年八月二十一日批准刊發。

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

截至二零一九年六月三十日止六個月期間之中期簡明合併財務資料，已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明合併財務資料並未完全包括年度財務報表中的附註類別。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二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

中期簡明合併財務資料附註(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二零一八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

於二零一九年一月一日開始的財政年度生效的新準則和準則的修訂和解釋，除本集團首次與本期採納的香港財務報告準則第16號「租賃」外，其他不會對本集團的綜合財務報表造成影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

該準則對於承租人而言，由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，將會導致幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新準則，主體須確認資產(租賃資產的使用權)和支付租金的金融負債。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
- 前期評估租賃合同是否是虧損性的；
- 截至2019年1月1日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理；以及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用後見之明。

本集團已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團根據香港會計準則第17號和《香港財務報告解釋公告第4號－確定一項安排是否包含租賃》評估。

採納的香港財務報告準則第16號「租賃」不會對本集團的綜合財務報表造成影響，亦不需要進行任何追溯調整或對二零一九年一月一日的留存收益進行調整。

自二零一九年一月一日起，採納香港財務報告準則第16號的唯一影響是將本集團土地使用權(以前年度作為合併資產負債表單獨列示項目)重新指定為使用權資產(附註7)。

中期簡明合併財務資料附註(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二零一八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，應與本集團截至二零一八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
於二零一九年六月三十日(未經審核)					
借款(包括利息)	10,025,910	9,711,310	10,157,022	4,354,990	34,249,232
應付賬款及其他應付款項(包括利息) (附註i)	12,436,955	3,669,202	219,845	1,068,378	17,394,380
	<u>22,462,865</u>	<u>13,380,512</u>	<u>10,376,867</u>	<u>5,423,368</u>	<u>51,643,612</u>
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)					
借款(包括利息)	9,923,591	9,901,369	8,024,716	5,255,615	33,105,291
應付賬款及其他應付款項(包括利息) (附註i)	10,419,934	4,187,806	218,232	1,495,154	16,321,126
	<u>20,343,525</u>	<u>14,089,175</u>	<u>8,242,948</u>	<u>6,750,769</u>	<u>49,426,417</u>

附註：

- (i) 不包括應付職工薪酬、其他應付稅項及預收租客的租賃款項。
- (ii) 上表不包括附註19財務擔保可能導致的或有負債。

中期簡明合併財務資料附註(續)

5. 財務風險管理(續)

5.3 公允值估計

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)。

於二零一九年六月三十日和二零一八年十二月三十一日，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 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十日 人民幣千元
非流動	20,739,064	19,784,968
流動	8,420,140	8,491,618
	29,159,204	28,276,586

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

中期簡明合併財務資料附註(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。

本集團其他業務主要為物業管理、餐廳及娛樂業務，由於該部份銷售並未包含在提交給董事會報告中，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扣除折舊後的成本法計量的假設。該方法不包含來自終止經營分部的虧損、投資物業的公允值收益，包含土地增值稅及以扣除折舊後成本法計量的投資物業。除下述說明外，其他提交給董事會的信息之計量方法與中期財務報表中的分部資訊一致。

未計入分部總資產的項目主要包括終止經營分部的資產、集中管理的公司層面遞延所得稅資產、總部存款，分部總資產中投資物業以扣除折舊後的成本法計量，上述部份構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

未計入分部總負債的項目主要包括終止經營分部的負債、集中管理的遞延所得稅負債，總部借款及其他總部負債。上述部份構成與資產負債表中總負債的調節項目。

銷售收入包括銷售發展物業、投資物業和酒店的銷售收入。於截至二零一九年六月三十日及二零一八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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
發展物業分部	7,195,212	4,149,023
投資物業和酒店分部	1,310,116	1,274,384
	8,505,328	5,423,407
其他分部	43,628	42,892
	8,548,956	5,466,299

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團在一段時間內或某個時點從銷售商品和提供服務中獲取收入：

	在某一個時點	在一段時間內
發展物業	6,940,959	254,253
投資物業和酒店*	172,787	192,597
其他部份	7,371	30,224
	<u>7,121,117</u>	<u>477,074</u>

* 投資物業的租金收入在租賃期限內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。

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

分部間銷售按非關聯方相同的商業條款簽立。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	發展物業 人民幣千元	投資物業和酒店 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月期間(未經審核)				
分部收入總額	7,195,212	1,343,410	63,676	8,602,298
分部間收入	—	(33,294)	(20,048)	(53,342)
來自外部客戶的收入	<u>7,195,212</u>	<u>1,310,116</u>	<u>43,628</u>	<u>8,548,956</u>
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	<u>1,841,788</u>	<u>423,914</u>	<u>(12,345)</u>	<u>2,253,357</u>
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	<u>4,149,023</u>	<u>1,274,384</u>	<u>42,892</u>	<u>5,466,299</u>
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	<u>986,693</u>	<u>424,705</u>	<u>(8,471)</u>	<u>1,402,927</u>

中期簡明合併財務資料附註(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	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年六月三十日				
(未經審核)				
總分部資產	80,229,701	7,514,450	88,010	87,832,161
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	330,437	-	-	330,437
新增非流動資產(不包括遞延所得稅 資產)	6,837	52,851	1,279	60,967
總分部負債	67,303,826	1,320,136	160,237	68,784,199
合同負債	27,249,257	77,751	6,232	27,333,240
於二零一八年十二月三十一日				
(經審計)				
總分部資產	77,978,639	7,188,818	90,223	85,257,680
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	327,773	-	-	327,773
新增非流動資產(不包括遞延所得稅 資產)	18,227	123,682	15,311	157,220
總分部負債	66,236,832	1,342,924	190,042	67,769,798
合同負債	28,329,022	85,173	2,742	28,416,937

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
調整後分部除所得稅前利潤	2,253,357	1,402,927
總部費用	(89,118)	(36,596)
總部融資成本	(228,475)	(306,184)
總部融資收入	13,302	70,473
其他收益	1,799	-
投資物業公允值收益(附註14)	101,782	69,684
沖回投資物業折舊	90,269	91,972
土地增值稅(附註16)	766,962	187,874
除所得稅前利潤	2,909,878	1,480,150

分部資產與本集團資產調節如下：

	未經審核	經審核
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十日 人民幣千元
總分部資產	87,832,161	85,257,680
公司層面遞延所得稅資產	670,131	573,430
總部存款	6,631,968	6,034,756
投資物業累計公允值收益	6,170,949	5,793,814
沖回投資物業累計折舊	2,312,723	2,222,454
終止經營分部的資產	26,929	28,531
資產負債表列示之總資產	103,644,861	99,910,665

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

分部負債與本集團總負債調節如下：

	未經審核 於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部負債	68,784,199	67,769,798
公司層面遞延所得稅負債	2,120,917	2,004,066
總部借款	6,302,409	6,247,383
其他總部負債	1,276,435	1,006,230
終止經營分部的負債	14,093	27,003
資產負債表列示之總負債	78,498,053	77,054,480

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零一九年六月三十日及二零一八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。

與上一年度財務報表相比較，分部的劃分基準或分部利潤或損失的計量基準沒有差異。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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，截至二零一九年六月三十日及二零一八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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

7. 使用權資產、物業、廠房及設備以及投資物業

	使用權資產 人民幣千元	未經審核		投資物業 人民幣千元
		土地使用權 人民幣千元	物業、廠房及設備 人民幣千元	
截至二零一九年六月三十日止六個月期間				
二零一九年一月一日期初賬面淨值	-	294,514	2,324,215	12,867,800
採納香港財務報告準則第16號後重新指定	294,514	(294,514)	-	-
計入損益的公允價值收益(附註14)	-	-	-	101,782
計入其他綜合收益的公允價值收益增加	-	-	25,330	36,058
處置	-	-	(1,960)	(140)
轉入投資性房地產(附註i)	-	-	(32,647)	32,647
轉入待出售已落成物業	-	-	(61,762)	-
攤銷/折舊	(4,328)	-	(68,146)	-
二零一九年六月三十日期末淨值	290,186	-	2,185,030	13,313,500
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
公允價值收益(附註14)	-	-	-	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

註釋：

- (i) 截至二零一九年六月三十日止六個月期間，賬面餘額為人民幣32,647,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月期間：無)的相關物業的用途改變為投資物業。相關物業價值被重新估值，轉換日公允價值收益為人民幣275,353,000元計入本期其他綜合收益(截至二零一八年六月三十日止六個月期間：不適用)。
- (ii) 投資物業由獨立的专业合格估值師漢華評值有限公司於二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日執行估值。

中期簡明合併財務資料附註(續)

7. 使用權資產、物業、廠房及設備以及投資物業(續)

(a) 公允值層級

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的 公允值計量(第三層)	
	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十日 人民幣千元
經常性公允值計量投資物業：		
辦公樓	6,471,600	6,086,900
公寓	1,902,000	1,891,000
會議中心	3,637,000	3,599,000
購物商場	1,302,900	1,290,900
	13,313,500	12,867,800

期內第1、2、3層之間並無轉撥。

(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二零一九年六月三十日估值，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。

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。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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，解釋公允值變動的原因。

中期簡明合併財務資料附註(續)

7. 使用權資產、物業、廠房及設備以及投資物業(續)

(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。

8. 開發中物業

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十日 人民幣千元
土地使用權	43,228,717	37,749,631
開發成本及資本化開支	10,360,349	9,382,153
資本化融資成本	4,973,443	4,112,549
	58,562,509	51,244,333

中期簡明合併財務資料附註(續)

9. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	未經審核			經審核		
	於二零一九年六月三十日			於二零一八年十二月三十一日		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	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	
應收及其他應收款(a)	3,487,127	129,248	3,616,375	3,478,934	110,319	3,589,253
預付款項	3,765,729	136,502	3,902,231	5,346,531	144,633	5,491,164
	<u>7,252,856</u>	<u>265,750</u>	<u>7,518,606</u>	<u>8,825,465</u>	<u>254,952</u>	<u>9,080,417</u>

(a) 應收及其他應收款

	未經審核			經審核		
	於二零一九年六月三十日			於二零一八年十二月三十一日		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	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	
應收款項	165,917	-	165,917	85,798	-	85,798
減：應收款項壞賬準備	(16,789)	-	(16,789)	(15,623)	-	(15,623)
應收賬款－淨額	149,128	-	149,128	70,175	-	70,175
應收關聯方款項(附註21(vi))	31,232	-	31,232	107,917	74,507	182,424
應收旭輝控股(集團)有限公司 (「旭輝控股」)子公司款項 (附註21(vi))	1,289,400	-	1,289,400	1,373,200	-	1,373,200
應收非控制性權益款項	1,753,964	-	1,753,964	1,742,853	-	1,742,853
其他應收款項	282,364	129,897	412,261	203,505	36,067	239,572
減：其他應收壞賬準備	(18,961)	(649)	(19,610)	(18,716)	(255)	(18,971)
其他應收款項－淨額	3,337,999	129,248	3,467,247	3,408,759	110,319	3,519,078
	<u>3,487,127</u>	<u>129,248</u>	<u>3,616,375</u>	<u>3,478,934</u>	<u>110,319</u>	<u>3,589,253</u>

中期簡明合併財務資料附註(續)

9. 應收賬款、其他應收款項及預付款項(續)

本集團大部份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。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十日 人民幣千元
應收賬款		
30天及30天以內	69,901	44,856
31天至90天	60,546	1,620
90天以上	35,470	39,322
	<u>165,917</u>	<u>85,798</u>

10. 股本

	經審核 於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	本期變動 人民幣千元	未經審核 於二零一九年 六月三十日 人民幣千元
已註冊、發行及繳足股本	3,367,020	-	3,367,020

- (a) 根據《境內證券市場轉持部份國有股充實全國社會保障基金實施辦法》(財企[2010]94號)文件和中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及全國社會保障基金理事會(「NCSSF」)聯合發出的二零一零年第63號公告規定，需將北辰集團持有的本公司的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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

11. 永續債

於二零一八年十二月三日，本公司發行了初始金額為人民幣1,620,000,000元，淨值為人民幣1,606,392,000元的僅本公司有權決定贖回的永續債。本公司可以選擇遞延分配利息，利息遞延的次數不受限制。

於二零一九年六月二十八日，本公司發行了初始金額為人民幣1,000,000,000元，淨值為人民幣991,600,000元的僅本公司有權決定贖回的永續債。本公司可以選擇遞延分配利息，利息遞延的次數不受限制。

由於僅在特定情況下本集團對永續債券才負有償還本金和支付任何分配的合約責任，且該等特定情況由本集團酌情決定，實際上給予本集團避免提供現金或其他財務資產以結算合約義務的無條件權利。因此，永續債券所得款項淨額於本集團的權益中歸類為權益工具。截至二零一九年六月三十日報表中永續債金額包含應分配的利息。

12. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款

	未經審核			經審核		
	於二零一九年六月三十日			於二零一八年十二月三十一日		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	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
應付賬款及其他應付款項(a)	10,237,970	-	10,237,970	9,130,120	-	9,130,120
自其他方取得的借款/款項(b)	2,569,497	4,628,682	7,198,179	1,718,369	5,031,574	6,749,943
	12,807,467	4,628,682	17,436,149	10,848,489	5,031,574	15,880,063

(a) 應付賬款及其他應付款

	未經審核			經審核		
	於二零一九年六月三十日			於二零一八年十二月三十一日		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	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
預收租賃款	296,857	-	296,857	276,385	-	276,385
應付賬款	5,491,955	-	5,491,955	6,659,150	-	6,659,150
應付子公司非控制性權益股息	17,162	-	17,162	17,162	-	17,162
應付本公司普通股股東股息	84,842	-	84,842	-	-	-
應付永續債股息	93,056	-	93,056	-	-	-
應計利息	362,756	-	362,756	484,131	-	484,131
應付旭輝控股子公司款項(附註21(vi))	54,445	-	54,445	132,788	-	132,788
辭退福利	15,024	-	15,024	8,059	-	8,059
其他應付款項	3,821,873	-	3,821,873	1,552,445	-	1,552,445
	10,237,970	-	10,237,970	9,130,120	-	9,130,120

中期簡明合併財務資料附註(續)

12. 應付賬款、其他應付款項及自其他方取得的借款(續)

(b) 自其他方取得的借款／款項

	未經審核			經審核		
	於二零一九年六月三十日			於二零一八年十二月三十一日		
	流動	非流動	合計	流動	非流動	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	
應付非控制性權益借款	843,028	3,651,682	4,494,710	260,810	4,046,574	4,307,384
應付第三方供應商款項	701,298	—	701,298	701,298	—	701,298
本公司之子公司發行的資產支持專項計劃	16,000	977,000	993,000	15,000	985,000	1,000,000
應付非控制性權益款項	188,225	—	188,225	187,674	—	187,674
應付關聯方款項(附註21(vi))	820,946	—	820,946	553,587	—	553,587
	2,569,497	4,628,682	7,198,179	1,718,369	5,031,574	6,749,943

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，根據接受服務／貨品的日期對應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十日 人民幣千元
應付賬款		
180天及180天以內	3,241,186	4,182,195
181天至365天	240,419	336,843
365天以上	2,010,350	2,140,112
	5,491,955	6,659,150

中期簡明合併財務資料附註(續)

13. 借款

	未經審核 於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	未經審核 於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動		
長期借款		
— 有抵押或保證借款(附註21(viii))	23,134,519	22,263,179
— 二零一四年公司債券—五年期(附註a)	598,909	597,802
— 二零一四年公司債券—七年期(附註a)	1,493,839	1,492,715
— 二零一六年公司債券—五年期(附註b)	355,418	1,494,322
— 二零一七年年中期票據—五年期(附註c)	1,313,481	1,312,544
— 二零一九年公司債券—五年期(附註d)	1,190,762	—
	28,086,928	27,160,562
減：一年內到期的長期借款	(7,420,140)	(7,391,618)
	20,666,788	19,768,944
流動		
短期借款		
— 抵押借款	200,000	300,000
— 信用借款	800,000	800,000
一年內到期的長期借款	7,420,140	7,391,618
	8,420,140	8,491,618
借款合計	29,086,928	28,260,562

- (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%，並附第三年末發行人上調票面利息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448,798,000元，剩餘債券在存續期後兩年的票面利率為固定票面利率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。
- (b) 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，募集資金淨額為人民幣1,488,000,000元。於二零一九年四月二十二日，投資者選擇回售人民幣1,140,000,000元，固定票面年利率為4.48%。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。
- (c) 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，募集資金淨額為人民幣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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

13. 借款(續)

- (d) 本公司於二零一九年四月十六日非公開發行五年期中期票據人民幣1,200,000,000元，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。扣除發行費人民幣9,600,000元，募集資金淨額為人民幣1,190,400,000元。該中期票據每年付息一次，本金於二零二四年四月十六日全部償還。

借款變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日期初賬面值	28,260,562	31,897,276
增加借款	4,871,768	2,469,187
增加債券	1,190,400	-
償還借款	(4,100,428)	(4,821,342)
償還債券	(1,140,000)	(400,798)
債券發行費攤銷	4,626	5,120
於六月三十日期末賬面值	29,086,928	29,149,443

本集團未使用之借款如下：

	未經審核	經審核
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十日 人民幣千元
浮息：		
— 一年內到期	577,104	1,244,692
— 一年至五年內到期	3,351,699	3,640,899
— 五年後到期	2,611,255	2,611,255
	6,540,058	7,496,846

中期簡明合併財務資料附註(續)

14. 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期間	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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)	101,782	69,684
金融資產減值準備	(1,805)	(100)
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	(1,516)	(579)

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表明以成本法計量的資產的賬面值可能無法收回時會就此進行減值測試。截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止六個月期間內無計提或沖回減值準備。

於二零一九年六月三十日無開發中物業、待出售已落成物業及其他存貨撇減(二零一八年十二月三十一日：無)。

15. 融資收入及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息費用	(1,118,333)	(1,064,399)
減：計入開發中物業之資本化金額年資本化率6.14% (截至二零一八年六月三十日止六個月期間：6.11%)	871,508	724,873
融資成本	(246,825)	(339,526)
手續費及其他	(1,446)	(2,150)
	(248,271)	(341,676)
融資收入		
－利息收入	46,515	101,192
融資成本－淨額	(201,756)	(240,484)

中期簡明合併財務資料附註(續)

16. 所得稅費用

本集團於截至二零一九年六月三十日及二零一八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。於二零一九年六月三十日及二零一八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入25%計算並繳納中國所得稅。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	744,226	301,583
－中國土地增值稅	766,962	187,874
遞延所得稅	<u>(191,308)</u>	<u>10,372</u>
	<u><u>1,319,880</u></u>	<u><u>499,829</u></u>

17. 股息

與二零一八年十二月三十一日止年度有關的股息為人民幣404,042,000元，已於二零一九年五月召開的年度股東大會上批准（與二零一七年十二月三十一日止年度有關的股息人民幣370,372,000元已於二零一八年五月召開的年度股東大會上批准）。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團向本公司普通股股東派發二零一八年度有關的股息總計為人民幣319,200,000元，剩餘股息已於二零一九年七月派發。

董事會決議不派發截至二零一九年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月期間：無）。

18. 抵押資產

於二零一九年六月三十日，本集團以公允值為人民幣12,810,900,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣12,672,900,000元）的若干投資物業，賬面淨值為人民幣289,351,000元的使用權資產（二零一八年十二月三十一日：賬面淨值人民幣293,662,000元土地使用權），賬面淨值為人民幣1,558,009,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣1,641,952,000元）的物業、廠房及設備，賬面淨值為人民幣16,786,513,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣18,107,317,000元）的開發中物業作為價值人民幣18,336,519,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣21,563,179,000元）的借款的抵押物。

19. 財務擔保

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。於二零一九年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣18,470,742,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣19,118,450,000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。

本集團尚未確認與上述財務擔保合同有關的任何負債，因為本公司董事認為本集團在這些財務擔保合同上遭受任何重大損失的可能性很小。

中期簡明合併財務資料附註(續)

20. 承諾

(a) 開發中物業之開發成本的資本承諾分析如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十日 人民幣千元
開發中物業		
— 已簽約但尚未準備	12,121,130	8,526,083
— 已批准但未簽約	11,620,345	14,099,937
	<u>23,741,475</u>	<u>22,626,020</u>

(b) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十日 人民幣千元
作為出租方：		
投資物業應收租金		
第一年內	1,130,912	970,951
第二至五年	1,003,691	1,174,457
五年後	725,500	784,518
	<u>2,860,103</u>	<u>2,929,926</u>
作為承租方：		
土地使用權及房屋應付租金		
第一年內	12,653	23,048
第二至五年	22,768	69,153
五年後	—	185,808
	<u>35,421</u>	<u>278,009</u>

中期簡明合併財務資料附註(續)

21. 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。截至二零一九年六月三十日及二零一八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(統稱為「政府控制實體」)的重大交易主要包括本集團的大部份銀行借款，以及本集團的部份貨物及服務採購。這些交易的價格及條款均按照市場化的商業安排設定。

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政府控制的實體(包括國有企業)。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。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，旭輝控股(本集團某些子公司的少數股東)對本集團具有重大影響的關聯子公司具有重大影響，因此就本關聯方交易披露而言，被視為本集團的關聯方。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，因此就本關聯方交易披露而言，其與本集團的交易也被視為關聯方交易。

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) 自關聯方及旭輝控股子公司接受／提供服務

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
— 北辰集團(土地經營租賃費用)*	7,100	7,100
— 北辰集團(商標許可使用費)	5	5
— 上海新置(項目建設服務費)	19,385	83,696
— 旭昭香港(項目管理諮詢服務費)	9,218	15,205
— 北京北辰會展投資有限公司(「會展投資」)(提供網絡接入服務)	79	—
— 北辰集團(房屋租賃收入)	450	450
— 會展投資(房屋租賃收入)	1,540	—

* 根據《中華人民共和國合同法》的相關規定，本集團與北辰集團簽署的《國有土地使用權租賃合同》理應於2019年9月30日屆滿20年後失效。

上述與關聯方的交易均按照有關各方共同商定的條款進行。

中期簡明合併財務資料附註(續)

21. 關聯方交易(續)

(ii) 向合營公司和聯營公司提供的項目合作開發款

本集團向其合營公司(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。

截至二零一九年六月三十日止
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	74,880	107,544	182,424
收回項目合作開發款	(74,507)	(107,282)	(181,789)
計提利息收入	931	976	1,907
收到利息收入	(1,304)	(1,238)	(2,542)
於六月三十日	-	-	-

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
提供項目合作開發款	(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	476,127	529,857	1,005,984

(a) 向無錫盛陽提供的款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年9%，將於一年內到期。於二零一九年六月三十日，無錫盛陽償還全部款項。

(b) 向無錫辰萬提供的款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年8%，將於一年內到期。截至二零一九年六月三十日，無錫辰萬償還全部款項。

(iii) 向旭輝控股子公司提供資金

截至二零一九年六月三十日
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	上海新置 人民幣千元	合肥旭輝 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,015,000	333,200	-	25,000	1,373,200
獲得資金	-	-	12,098	145,000	157,098
償還資金	(170,000)	(58,800)	(12,098)	-	(240,898)
於二零一九年六月三十日	845,000	274,400	-	170,000	1,289,400

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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

21. 關聯方交易(續)

(iv) 自關聯方取得資金

本集團自合營公司(包括武漢當代北辰置業有限公司(「武漢當代」)、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」)及無錫盛陽,以及聯營公司杭州旭發置業有限公司(「杭州旭發」)取得資金。

截至二零一九年六月三十日
止六個月期間(未經審核)

	武漢當代 人民幣千元	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	無錫盛陽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	68,000	312,500	76,886	96,201	-	553,587
獲得資金	-	-	-	21,809	300,000	321,809
償還資金	(10,000)	-	(19,950)	(24,500)	-	(54,450)
於二零一九年六月三十日	<u>58,000</u>	<u>312,500</u>	<u>56,936</u>	<u>93,510</u>	<u>300,000</u>	<u>820,946</u>

向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。

- (v) 本集團的聯營公司杭州旭發於2019年6月28日宣佈派發股息89,236,000元,其中本集團享有股息31,232,000元。

(vi) 接受服務、投資及資金

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收及其他應收關聯方及旭輝控股子公司款項		
— 旭昭香港	845,000	1,015,000
— 南京寧康	274,400	333,200
— 合肥旭輝	170,000	25,000
— 杭州旭發	31,232	-
— 無錫辰萬	-	107,544
— 無錫盛陽	-	74,880
	<u>1,320,632</u>	<u>1,555,624</u>
應付及其他應付關聯方及旭輝控股子公司款項		
— 武漢當代	58,000	68,000
— 杭州金湖	312,500	312,500
— 無錫盛陽	300,000	-
— 杭州旭發	56,936	76,886
— 杭州辰旭	93,510	96,201
— 南京寧康	-	31,787
— 上海新置	19,385	65,785
— 旭昭香港	35,060	35,216
	<u>875,391</u>	<u>686,375</u>

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日,本集團未對應收關聯方及旭輝控股子公司款項計提呆賬準備,本公司董事會認為所有這些應收款項是可以收回的。

中期簡明合併財務資料附註(續)

21. 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期間	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	6,194	5,327
離職後福利	827	782
	<u>7,021</u>	<u>6,109</u>

(viii) 接受財務擔保

於二零一九年六月三十日，根據北辰集團與本集團簽訂的協議，北辰集團為本集團從北京農村商業銀行股份有限公司、泰康人壽保險資產管理有限責任公司、中國工商銀行股份有限公司取得的人民幣1,274,827,423元、人民幣1,001,247,750元及人民幣2,253,062,498元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,460,000,000元、人民幣1,000,000,000元及人民幣2,305,555,554元)借款提供連帶責任保證擔保。

(ix) 提供財務擔保

於二零一九年六月三十日，根據本公司於二零一八年二月九日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482,142,000元(二零一八年十二月三十一日：544,714,000元)提供連帶責任保證擔保。

於二零一九年六月三十日，根據本公司於二零一九年五月二十四日與中國建設銀行股份有限公司(「建設銀行」)簽訂的協議，本公司為無錫盛陽從建設銀行取得的長期借款人民幣96,000,000元(二零一八年十二月三十一日：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」）編製一份截至二零一九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：

	本公司所有者之應佔溢利		本公司所有者應佔權益	
	截至六月三十日止六個月期間 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
按中國會計準則	<u>1,284,725</u>	637,773	<u>16,996,689</u>	15,217,462
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	<u>67,702</u>	68,979	<u>1,734,542</u>	1,666,840
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	<u>76,336</u>	52,263	<u>4,628,212</u>	4,345,361
按香港財務報告準則（包括歸屬於本公司普通股股東及永續債投資者）	<u><u>1,428,763</u></u>	<u>759,015</u>	<u><u>23,359,443</u></u>	<u>21,229,663</u>

管理層討論與分析

一. 經營情況討論與分析

二零一九年上半年，面對國內外風險挑戰明顯增多的複雜局面，我國政府堅持穩中求進的工作總基調，持續推進供給側結構性改革，有力推動高質量發展，繼續深化改革開放，上半年經濟運行延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢，主要宏觀經濟指標保持在合理區間，GDP增速達到6.3%。

1. 發展物業

二零一九年上半年，中央重申「房住不炒」的政策主基調，堅持「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標，地方持續貫徹因城施策、分類指導，調控力度不減。總體來看，上半年商品房成交規模穩中略降，成交均價整體趨穩，房地產市場保持平穩運行，各線城市市場分化愈加顯著。此外，住宅用地成交量小幅增長，成交樓面價漲幅明顯，溢價率保持在高位。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零一九年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積66,181萬平方米，同比下降1.0%，商品住宅平均銷售價格為人民幣9,269元/平方米，同比上漲9.5%。

具體來看，一線城市商品住宅成交均價在高位維持穩定，成交規模同比大幅增加；二線城市商品住宅成交均價小幅上漲，成交量總體與去年同期基本持平，城市間延續分化格局；三四線城市商品住宅成交均價穩中略漲，成交規模在各線城市中降幅最為顯著。



北辰紅橡墅



武漢北辰蔚藍城市效果圖



長沙北辰中央公園E + F2區效果圖



海口北辰府銷售展示中心



北辰墅院1900



寧波北辰府鳥瞰圖

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 (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	332	105.6	1,384	120.0	41,715	7.0
長沙	808	-2.8	647	6.9	8,015	10.0
武漢	1,514	-5.1	2,025	4.3	13,372	9.9
杭州	565	-11.7	1,408	-8.1	24,919	4.2
蘇州	938	19.7	1,631	33.4	17,390	11.5
寧波	718	1.2	1,130	-5.0	15,729	-6.1
南京	534	5.1	921	3.5	17,254	-1.5
合肥	569	12.7	787	19.1	13,813	5.7
成都	1,172	-3.6	1,267	10.2	10,818	14.2
重慶	2,688	-8.3	2,277	-2.3	8,471	6.5
廊坊	171	-7.3	196	-1.8	11,506	6.0
無錫	570	4.2	755	16.3	13,239	11.5
海口	165	-18.5	257	6.3	15,584	30.5
眉山	245	14.9	199	8.0	8,098	-6.0
廣州	518	12.3	1,256	35.5	24,235	20.7

數據來源：國家統計局、CREIS中指數據。

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，也為投資物業市場帶來一系列的新增需求動力。其中，我國會展業近年來專業化、市場化、國際化水平不斷提高，已成為構建現代市場體系和開放型經濟體系的重要平台，我國也正在成為全球展覽業的中堅力量。二零一九年上半年北京寫字樓市場新增供應量較低，市場整體出租率及租金水平維持穩定。北京高端酒店市場接待住宿人數同比有所下降。公寓市場政策紅利不斷釋放，國家大力支持租賃市場特別是長期租賃，市場需求漸長，供給稍顯不足。



匯園公寓貴賓樓接待服務2022年冬奧會加拿大奧組委北京考察團



北辰匯園酒店公寓



國家會議中心服務接待京交會



北京雁栖湖國際會展中心



連雲港大陸橋會議中心宴會廳



匯賓大廈

管理層討論與分析(續)

二. 報告期經營回顧

二零一九年上半年，公司積極推進品牌擴張、低成本擴張和資本擴張的三大戰略，發展物業加速發展，投資物業穩健運營，創新業務探索前行，資產規模、收入和利潤持續增長。報告期內，公司發展物業可結算面積大幅增加，公司實現營業收入、除稅前利潤分別為人民幣854,895.6萬元、人民幣290,987.8萬元，同比分別上升56.39%、96.59%。同時因結轉產品主要為公司權益佔比百分之百的項目，普通股股東應佔利潤為人民幣134,233.3萬元，同比上升76.85%，公司稅後主營業務核心經營業績(不含公允價值變化收益)為人民幣126,599.7萬元，同比增長79.13%。每股溢利為人民幣0.3987元，較同期上升76.89%。

1. 發展物業

公司深入研究政策走向，研判市場發展趨勢，堅持快周轉的運作目標，採取有針對性的營銷手段，收入及利潤實現大幅增長。二零一九年上半年，因可供結算面積增加，發展物業實現營業收入人民幣719,521.2萬元(含車位)，同比上升73.42%，除稅前利潤為人民幣184,178.8萬元，同比上升86.66%。報告期內，發展物業實現開復工面積723.90萬平方米，竣工面積49.63萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣100.35億元(含車位)和67.77萬平方米。

持續加大營銷力度。在宏觀調控力度不減，區域及城市分化愈加明顯的環境下，公司靈活應對，搶抓機會。報告期內，部分城市熱門區域需求釋放回升，帶動成交量上行，長沙、武漢、寧波、無錫分別實現合同銷售金額人民幣24.12億元、人民幣18.07億元、人民幣9.84億元、人民幣20.67億元。



寧波北辰府



武漢北辰光谷裡



長沙北辰三角洲E7區開盤



無錫時代城效果圖

管理層討論與分析(續)

合理拓展土地儲備。公司緊抓市場週期輪動機會，繼續深耕一、二線熱點核心城市，努力擴充長三角、珠三角、環渤海等成熟經濟圈的土地資源，報告期內又成功進入粵港澳大灣區核心城市廣州。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、海口、眉山、廣州等15個城市，總土地儲備793萬平方米，共有擬建、在建、在售項目43個，規劃總建築面積1,932萬平方米，形成了華北、華中、華東、西南等多板塊佈局。

繼續深化體系建設。地產集團圍繞決策管理、職能管理、業務管理三條主線加強制度體系建設，全面施行信息化管控，規範房地產開發建設流程，細化產品管理標準，不斷提升產品質量和客戶滿意度，科學管控總體水平持續提升。



杭州北辰聆潮府效果圖



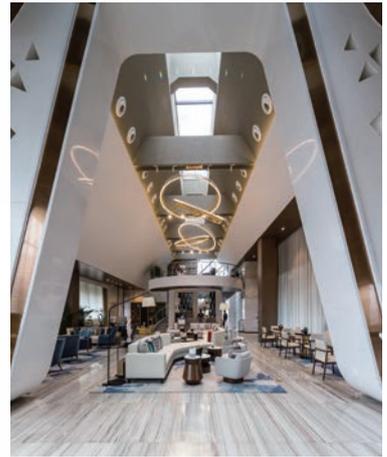
北辰墅院1900



廊坊北辰香麓售樓處



重慶北辰悅來壹號營銷中心



海口北辰府銷售展示中心



蘇州北辰旭輝壹號院

管理圖討論與分析(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	經營業態	項目狀態	項目權益	總投資額	報告期 實際 投資額	報告期 用地面積	總建築 面積	規劃計 容建築 面積	持有 待開發 土地面積	報告期內 新開工 面積	報告期內 累計 開工面積	報告期內 在建築 面積	報告期內 累計 竣工面積	報告期內 可供出售 面積	報告期內 累計 竣工面積	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%	34.00	0.31	287,500	213,800	150,000	-	-	213,800	69,500	29,300	173,600	11,712	222
2	北京當代北辰悅 MOMA	北京順義	自住型商品房、 兩限房	在建	50%	23.47	0.02	52,800	132,500	109,300	54,700	-	132,500	1,400	-	131,100	4,902	-
3	北京北辰聖院 1900	北京順義	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	213,300	5,400	-	207,900	47,228	12,425
4	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	93.09	6.88	86,600	280,100	170,400	87,000	280,100	280,100	280,100	-	-	195,667	-
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	8.22	780,000	5,200,000	3,820,000	-	751,000	4,449,000	939,000	-	3,510,000	321,805	143,785
6	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	48.00	1.06	336,300	906,300	720,000	367,200	765,200	310,200	-	455,000	108,279	64,791	
7	長沙北辰時光里	湖南長沙	住宅、商業	續建	100%	13.07	2.29	27,700	146,000	107,900	146,000	-	-	-	-	-	-	
8	武漢北辰當代優+	湖北武漢	住宅、商業	竣工	45%	21.00	0.47	104,700	313,800	241,100	108,500	-	313,800	-	313,800	5,212	447	
9	武漢北辰光谷里	湖北武漢	商服用地	在建	51%	33.94	1.08	84,200	492,000	337,000	134,800	357,200	357,200	357,200	-	70,251	9,352	
10	武漢北辰藍城城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	86.63	54.44	358,000	976,000	716,000	-	230,600	121,500	745,400	745,400	216,900	127,403	80,235
11	武漢北辰金地閣 園華	湖北武漢	住宅	在建	51%	22.83	8.77	41,800	182,000	127,000	64,900	-	182,000	182,000	-	34,912	30,489	
12	武漢北辰孔雀洲	湖北武漢	住宅	在建	60%	12.97	4.59	75,200	220,000	172,800	103,700	-	220,000	220,000	-	35,945	30,473	
13	武漢067地塊 項目	湖北武漢	住宅、商業	續建	100%	20.00	5.48	50,500	177,200	126,200	177,200	-	-	-	-	-	-	
14	武漢068地塊項目	湖北武漢	住宅、商業	續建	100%	16.20	6.79	63,200	223,700	158,100	-	223,700	-	-	-	-	-	
15	武漢P164地塊項 目	湖北武漢	住宅、商業	續建	100%	18.72	8.63	50,500	213,800	151,400	-	213,800	-	-	-	-	-	
16	杭州北辰蜀山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	26.78	0.93	83,900	317,500	235,000	188,000	-	317,500	-	317,500	12,677	2,359	

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 實際 投資額	報告期 用地面積	總建築 面積	規劃計 容建築 面積	持有 待開發 土地面積	報告期內 新開工 面積	報告期內 在建築 面積	報告期內 竣工面積	累計 開工面積	報告期內 可供出售 面積	報告期內 簽約面積
17	杭州國悅府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	0.09	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	-	108,400	-	-
18	杭州雲悅府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	4.90	0.05	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	-	32,600	-	-
19	杭州國樞府	浙江杭州	住宅	在建	100%	16.06	0.94	21,900	69,900	48,200	-	-	69,900	-	-	5,127	4,041
20	杭州金湖郡會藝境	浙江杭州	住宅、商業	竣工	25%	5.50	0.27	57,400	206,700	144,000	36,000	-	206,700	206,700	206,700	1,366	599
21	杭州北辰映湖府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.55	12,200	44,400	25,700	-	44,400	44,400	-	-	-	-
22	寧波北宸府	浙江寧波	住宅	在建	100%	41.71	2.44	47,300	189,700	137,400	-	-	189,700	-	-	101,637	23,814
23	寧波畫天府	浙江寧波	住宅、商業	在建	51%	59.50	1.16	133,000	404,800	292,500	149,200	-	404,800	404,800	-	12,281	7,993
24	南京北辰旭輝鉅院 金陵	江蘇南京	住宅	竣工	51%	29.76	0.73	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	-	105,000	157	-
25	蘇州北辰旭輝臺院	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	50%	28.78	0.45	178,700	272,400	180,500	90,300	-	-	-	272,400	2,464	-
26	蘇州觀瀾府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	58.82	2.27	170,000	392,900	268,800	-	-	392,900	392,900	-	36,319	11,922
27	無錫天一玖著	江蘇無錫	住宅	在建	49%	28.60	0.44	88,000	255,400	196,000	96,000	-	255,400	255,400	-	66,727	48,679
28	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	46.79	0.92	137,900	532,600	413,800	165,500	-	532,600	532,600	-	152,802	84,881
29	成都北辰朗詩南門 綠郡	四川成都	住宅、商業	在建	40%	20.04	0.33	63,600	236,900	158,600	63,400	-	236,900	84,100	152,700	2,475	242
30	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商業	在建	100%	14.71	1.12	40,400	150,800	96,900	-	-	150,800	150,800	-	21,168	18,933
31	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	在建	100%	29.16	1.21	88,000	299,100	210,000	-	-	299,100	299,100	-	18,280	3,790
32	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商業	新開工	100%	15.26	1.48	26,600	120,000	79,800	-	-	120,000	120,000	-	79,532	3,282
33	成都錦和項目	四川成都	住宅、商業	擬建	100%	26.51	0.53	80,100	225,900	160,300	-	-	-	-	-	-	-
34	四川國樞府	四川眉山	住宅、商業	新開工	100%	27.18	1.47	129,800	339,000	233,800	-	139,800	199,200	199,200	-	71,849	691
35	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	25.73	0.88	140,700	419,200	296,800	-	141,100	278,100	278,100	-	47,832	16,572

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 實際 投資額	用地面積	總建築 面積	規劃計 容建築 面積	持有		報告期內		報告期內				
											待開發 土地面積	新開工 面積	在建築 面積	竣工面積	可供出售 面積	簽約面積			
36	廟坊2018-4地塊 項目	河北廊坊	住宅	擬建	100%	25.31	0.84	82,500	241,600	164,800	-	241,600	-	-	-	-	-		
37	合肥北辰旭輝鉅悅 廬州府	安徽合肥	住宅、商業	在建	50%	42.14	1.54	141,700	355,700	239,000	119,500	-	355,700	198,400	43,400	202,700	37,474	5,825	
38	重慶北辰悅來壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	100.66	3.93	429,100	1,274,000	918,000	-	685,500	-	588,500	-	-	91,638	71,899	
39	重慶北辰中央 公園▲	重慶渝北	住宅	擬建	100%	22.42	11.32	68,200	147,000	102,200	-	147,000	-	-	-	-	-	-	
40	海口西海岸項目	海南海口	住宅、商業	在建	100%	45.47	1.48	106,800	263,400	206,000	-	149,300	-	114,100	-	-	-	-	
41	廣州增城項目▲	廣東廣州	住宅、商業	擬建	100%	36.61	9.86	25,900	117,700	77,800	-	117,700	-	-	-	-	-	-	
	合計					1,602.65	156.26	4,934,500	17,013,100	12,301,800	1,938,300	3,866,100	446,000	13,147,000	7,238,900	496,300	6,406,300	1,725,121	677,741

註：

1. 加「▲」為報告期內新增房地產儲備項目。
2. 武漢北辰蔚藍城市是精裝修交付，於二零一九年六月三十日僅完成毛坯竣工驗收。
3. 總投資額為項目的預計總投資額。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 報告期內，公司總土地儲備為793.34萬平方米，權益土地儲備為715.57萬平方米，新增房地產儲備26.47萬平方米；新開工面積44.60萬平方米；開復工面積723.90萬平方米，同比上漲7.37%；竣工面積49.63萬平方米，同比下降26.10%；銷售面積為67.77萬平方米，同比下降22.10%；銷售金額為人民幣100.35億元，同比下降31.97%；結算面積為48.42萬平方米，同比上漲83.35%；結算金額為人民幣71.95億元，同比上漲73.42%。

管理層討論與分析(續)

2. 投資物業(含酒店)

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策略，強化北辰會展功能區多業態聯動式發展格局，加大會展產業鏈延伸的擴張步伐，探索创新型業務支撐的有效路徑，資產的經濟收益和社會效益有所提升。二零一九年上半年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣131,011.6萬元，同比上升2.80%，實現除稅前利潤人民幣42,391.4萬元。本期評估增值為人民幣10,178.2萬元，較上年同期增長46.06%。

北辰會展品牌影響力進一步提升。報告期內，北辰會展集團連續為第二屆「一帶一路」國際合作高峰論壇、中國北京世界園藝博覽會、亞洲文明對話大會、第六屆京交會等重大活動提供了優質的服務保障，屢獲會務組織部門肯定和中外客人好評，北辰會展品牌在專業化、國際化、高端化的高質量發展路徑上加速前行，行業內外影響力持續提升。



國家會議中心服務接待第二屆一帶一路高峰論壇



國家會議中心服務接待京交會



國家會議中心服務接待亞洲文明對話大會

做優做強重資產持有型業務。公司憑藉大量核心價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聚焦國際會議市場潛在需求，持續加大拓展力度，做強會展經濟、做優延展服務，市場佔有率和綜合收益雙提升。寫字樓業態繼續強化多項目聯銷策略，始終堅持以客戶需求為導向，注重辦公生活體驗，完善配套設施，推進智能化管理，出租率和租金在區域內維持高位水平。酒店及公寓業態積極應對市場變化，通過與在線旅遊平台及電視媒體的深度合作，傾力打造以特色餐飲、主題活動、親子房間為代表的一系列營銷方案，培育新的增長點，房價和出租率優於市場平均水平。

管理層討論與分析(續)

創新發展輕資產服務型業務。公司依託於強有力的北辰會展品牌，持續推動公司會展業從會議保障型服務向會展場館受託管理、顧問諮詢、會議展覽主辦、承辦及會展前瞻性研究等多方位、全產業鏈環節延伸，業務擴張呈現規模化發展態勢。

會展場館及酒店品牌的經營和管理輸出業務已形成全國化、多城市延伸的戰略佈局，業界話語權不斷提升。報告期內，北辰會展集團成功簽約福州數字中國會展中心、崇禮國際會議會展中心等2家受託管理會展場館項目以及武漢中交城北辰五洲皇冠酒店、珠海北辰五洲皇冠酒店、廣州香雪五洲皇冠酒店等3家受託管理酒店項目，並在深圳、鄭州等一、二線會展重點城市新簽6個顧問諮詢項目。截至報告期末，北辰會展集團已進入全國23個城市，累計受託管理會展場館13個，受託管理酒店18家，實現受託管理會展場館總面積304萬平方米，目前已成為國內運營會展場館數量最多，整體規模最大，承接會展活動檔次最高的會展運營企業；會展主承辦業務開拓成效顯著。報告期內，成功主辦了「中國(北京)歐亞國際物流合作論壇」；會展研發業務落實「政府智庫、業界智囊」的服務定位，積極謀求會展研究的多領域推廣，包括市級會展平台研究、政府課題報告撰寫、《中國會展業研究》和《中國展覽指數報告》的發佈、校企合作教育培訓等；以互聯網+會展、北辰智慧社區為代表的互聯網+業務持續強化信息化建設，逐步加大視頻會議系統在各場館的應用。



長沙北辰洲際酒店



北辰匯園酒店公寓貴賓樓



匯賓大廈和北辰時代大廈



第二屆數字中國建設峰會在福州數字會展中心舉行



武漢中交城北辰五洲皇冠酒店



珠海北辰五洲皇冠酒店

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	公司 所佔權益
1	北京朝陽區北辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	33,379	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	58,000	6,640	100%
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,841	100%
4	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	2,879	100%
5	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	9,409	100%
6	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	16,942	100%
7	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	872	100%
8	北京朝陽區北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	7,323	100%
9	北京朝陽區北辰西路8號	國家會議中心大酒店	酒店	42,900	4,885	100%
10	北京朝陽區北辰東路8號	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,200	6,934	100%
11	北京朝陽區北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	8,131	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	79,200	9,542	100%
13	北京朝陽區北辰東路8號	北辰匯園酒店公寓	公寓	184,300	12,848	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	49,700	1,684	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新辰里購物中心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，二零一九年上半年租金為人民幣7,100,000元(以後年度租金可予調整)。

管理層討論與分析(續)

圖1：公司截至二零一九年上半年受託管理項目分佈圖



表4：公司截至二零一九年上半年受託管理項目明細表

序號	受託管理會議中心項目	受託管理酒店項目
1	珠海國際會展中心	林芝五洲皇冠酒店
2	北京雁棲湖國際會展中心	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
3	南昌綠地國際博覽中心	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
4	連雲港大陸橋會議中心及 配套酒店	張家口北辰五洲皇冠酒店
5	杭州國際博覽中心	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	寧夏國際會堂	銀豐北辰五洲皇冠酒店
7	泰州中國醫藥城會展中心	安順北辰五洲皇冠花園酒店
8	青島國際會議中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	石家莊國際會展中心	萬全北辰五洲皇冠酒店
10	德清國際會議中心	懷安北辰五洲皇冠花園酒店
11	南通國際會展中心及 配套酒店	南京望玉島北辰五洲皇冠花園酒店
12	福州數字中國會展中心	杭州國際博覽中心北辰 大酒店
13	崇禮國際會議會展中心 及配套酒店	南昌綠地五洲皇冠酒店
14		大陸橋皇冠商務酒店
15		南通科創中心酒店
16		武漢中交城北辰五洲皇冠酒店
17		珠海北辰五洲皇冠酒店
18		廣州香雪五洲皇冠酒店

管理層討論與分析(續)

3. 培育業務

在健康養老方面，公司以首個健康養老項目—長沙北辰歐葆庭國際頤養中心正式開業運營為契機，通過定期對項目全面總結評價，不斷充實運營管理經驗，逐步樹立和培育北辰養老服務品牌，為公司養老產業的多點擴張提供實戰依據。在文化創意方面，公司密切關注行業發展趨勢，深度分析行業發展現狀，積極嘗試文化演藝、文創園區以及文創產業綜合體等多種創新發展模式，力圖實現與現有物業的有機融合和協同發展。

4. 融資工作

在金融監管加強、去槓桿、去通道信用收緊的背景下，公司一方面加快項目開發回款速度，另一方面積極開展「總部融資」等多元化融資模式，調整公司負債結構。報告期內，成功發行非公開公司債券(第一期)人民幣12億元以及二零一九年度第一期中期票據人民幣10億元。

表5：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期內融資總額	整體平均融資成本 (%)	利息資本化金額
3,007,993	6.07	87,151

三. 行業格局和趨勢

二零一九年下半年，我國仍將以供給側結構性改革為主線，堅持新發展理念，推動高質量發展，持續深化市場化改革、擴大高水平開放，加快建設現代化經濟體系，全面做好穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險、保穩定各項工作，促進經濟持續健康發展。

就發展物業而言，二零一九年下半年我國將繼續堅持「房住不炒」的總體定位，不會將房地產作為短期刺激經濟的手段。從中長期看，我國將改革完善住房市場體系和保障體系，落實房地產長效管理機制，並逐步形成包括金融、土地、財稅、住房保障、市場管理等在一攬子政策工具，保持政策的長效性、穩定性，為房地產行業的長期發展構建良好環境。

就投資物業(含酒店)而言，隨着我國對外開放進程持續推進，中國特色大國外交理念、「一帶一路」合作倡議不斷深入，我國會展業正迎來更廣闊的發展空間和新的機遇，並將進一步釋放對酒店及餐飲等相關產業的拉動效應。財政部、住房和城鄉建設部《關於開展中央財政支持住房租賃市場發展試點的通知》，為公寓市場提供了良好的政策環境。

管理層討論與分析(續)

四. 公司發展戰略

公司將牢牢把握發展機遇，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，在地產快開發、會展穩運營的基礎上，堅持創新驅動發展和高質量發展導向，推動傳統業務的經營提升和新型業務的開拓進取，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，公司將繼續加大一二線熱點城市和核心都市圈的深耕，並持續關注經濟發達、購買力強勁的長三角、大灣區、京津冀等區域，通過招拍掛、收購、合作開發等方式科學審慎獲取土地資源；項目運作方面，公司既要提升項目開發速度、提高現金回款比率，又要增強標準化建設和信息化建設，並加強風險管控，為公司可持續發展保駕護航。發展模式創新方面，公司將通過地產與會展、健康養老、文化創意等有機融合、聯動，進一步激發各自優勢，增強各業態合力，為公司業務發展提供新的驅動力。

二零一九年下半年，公司預計實現新開工面積151萬平方米，權益新開工面積135萬平方米，開復工面積838萬平方米，竣工面積196萬平方米。力爭實現銷售92萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣153億元。

2. 投資物業(含酒店)

公司將在堅持品牌化、市場化、專業化、標準化的基礎上，借助北辰會展品牌影響力，不斷提升會展資源的整合能力，加速實現會展主承辦業務、會展場館受託業務、會展研究業務等會展全產業鏈佈局，為創建全國最具影響力的會展品牌企業夯實基礎。

3. 培育業務

健康養老方面，公司將通過現有養老項目積蓄自身服務管理經驗，逐步構建完整的養老照護體系標準，並積極探索以社區嵌入養老項目的方式，服務於公司房地產開發主營業務擴張。文化創意方面，公司將順應「文化創意+」的發展趨勢，充分利用文化創意產業高融合性、高延展性、高附加值的特點，努力推進與公司現有物業間的互動融合及一體發展格局。

4. 融資工作和資本開支

公司將結合資本市場融資現狀，充分利用「總部融資」模式的優勢，積極拓展房地產多元化融資渠道，持續優化債權與股權融資結構，並適時通過資產證券化、永續中票等融資手段，促進公司房地產業務規模化發展。

二零一九年下半年，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

房地產行業的發展與國家政策導向緊密相關，政策一旦出現大幅調整，將可能給房地產企業在獲得土地、開發建設、銷售回款、融資等方面帶來一定風險。

針對上述風險，公司將加強研究，提高政策敏感性，注重房地產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、順應市場形勢不斷優化業務發展方向，實現項目快週轉。

2. 市場風險

隨着房地產市場分化態勢的不斷延續，房地產企業對熱點城市、優質地塊的競爭愈發激烈，成本的增加使得企業的利潤空間或將被壓縮，給企業經營銷售、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，人口淨流入高、房價收入比相對合理的經濟較為發達的城市和地區。同時，公司將繼續加強專業化管理，深化體系建設，縮短開發週期並加快項目週轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

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酒店受託管理項目、國家級高端政務活動接待項目快速增加，公司對各類人才尤其是專業型人才與高級管理人才的需求量大幅提升，短期內或將面臨人才短缺的風險。

針對上述風險，公司通過組織開展對轄屬企業董監高、中層管理者、專業技術人員的企業內訓，從企業文化、管理理念、專業技能等方面提升人才職業能力，並搭建企業間交叉培訓平台，積極推進人才培養，加快人才儲備。同時公司加大人才引進力度，尤其加大對應屆大學本科及以上畢業生的引進，為公司持續發展提供必要的人才儲備。

管理層討論與分析(續)

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零一九年六月三十日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零一八年十二月三十一日有5.84%的上升，此上升主要是由於本期間新增本公司普通股股東應佔溢利人民幣134,233.3萬元。

本集團於二零一九年六月三十日的銀行及其他借款(除債券以外)為人民幣2,413,451.9萬元。本集團五年期企業債券期末淨額為人民幣214,508.9萬元，七年期企業債券期末淨額為人民幣149,383.9萬元，五年期中期票據期末淨額為人民幣131,348.1萬元，物業資產證券化融資期末淨額為人民幣99,300萬元。

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8,615,599.7萬元，而流動負債數額則為人民幣5,095,150.4萬元。於二零一九年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,196,470.7萬元(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。

於二零一九年六月三十日，本集團抵押借款人民幣1,833,651.9萬元以若干投資物業、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76%(二零一八年十二月三十一日：77%)。

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。於二零一九年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣18,470,742,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣19,118,450,000元)。

股本與股東

股本

本公司於二零一九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%

管理層討論與分析(續)

主要股東持股情況

本公司於二零一九年六月三十日，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」)	法團權益	實益擁有人	A股	1,161,000,031股	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二零一九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。

公司董事及監事權益

於二零一九年六月三十日，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二零一九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二零一九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。

管理層討論與分析(續)

根據上市規則第13.21條作出的持續披露

於二零一八年九月十八日，本公司(作為借款人)就最多達人民幣10億元的北京信託•盈瑞資本集合資金信託計劃貸款(「貸款」)與北京國際信託有限公司(作為貸款人)(「貸款人」)訂立一份信託貸款協議(「貸款協議」)，各筆貸款的貸款期限為提款期起10年。本公司的控股股東北辰集團就貸款協議向貸款人提供擔保。根據貸款協議，倘若(1)北京市人民政府國有資產監督管理委員會(「北京市國資委」)對北辰集團直接或間接持股比例低於51%或北京市國資委對北辰集團喪失實際控制權；及/或(2)北辰集團對本公司喪失實際控制權，將構成一項違約事件。倘發生貸款協議項下的違約事件，貸款人可單方面無條件取消本公司貸款協議項下未提用的貸款及/或宣佈貸款協議項下的全部或部份貸款連同其應計利息及所有其他應計或應付款項即時到期償還，並通過合法形式向本公司立即追索。

委託存款及到期定期存款

於二零一九年六月三十日，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

截至二零一九年六月三十日止，本公司僱員人數為5,207人。本公司乃按照業績及盈利來檢討僱員的薪金調整幅度，僱員工資總額與公司經濟效益是互相掛鉤，此政策有助公司於薪酬支出的管理，亦能有效激勵員工為本公司業績及發展而努力。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司僱員亦不享受花紅。本公司定期對經營管理者的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問考察等。

員工宿舍

於本期間內，本公司並無向員工提供任何員工宿舍。

公佈中期報告

本公司之二零一九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

經董事長簽署的二零一九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
二零一九年八月二十一日

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

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