



港交所股票代號：0588

上交所股票代號：601588

# 2020 中期報告



## 中期報告

截至二零二零年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣3,348,745,000元，比去年同期下降60.83%
- 營運利潤為人民幣584,223,000元，比去年同期下降81.02%
- 本公司普通股股東應佔利潤為人民幣3,137,000元，比去年同期下降99.77%，其中本公司稅後主營業務的核心經營業績(不含公允價值變動損失)為人民幣125,116,000元，同比下降90.12%。本公司歸屬於所有者之應佔利潤(不含公允價值變動損失)為人民幣235,160,000元，同比下降82.61%。本期間投資物業公允價值變動損失(稅後)為人民幣121,979,000元
- 每股收益為人民幣0.0009元，去年同期每股收益為人民幣0.3987元
- 董事會(「董事會」)決議不派發截至二零二零年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一九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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	7	320,467	333,799
投資物業	7	14,858,834	15,025,176
物業、廠房及設備	7	2,080,657	2,125,927
按權益法入賬的投資		598,405	463,981
遞延所得稅資產		1,353,239	1,340,213
其他應收款及預付款項	9	373,350	299,963
		<u>19,584,952</u>	<u>19,589,059</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	8	55,484,761	55,341,162
待出售已落成物業		6,785,491	5,342,597
其他存貨		47,002	49,528
應收賬款、其他應收款及預付款項	9	5,945,950	7,304,766
受限制銀行存款		2,773,198	3,035,938
現金及現金等價物		12,556,343	11,775,741
		<u>83,592,745</u>	<u>82,849,732</u>
<b>總資產</b>		<u>103,177,697</u>	<u>102,438,791</u>

## 中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	13	22,554,535	22,046,678
自其他方取得的借款	12	2,336,522	1,434,826
辭退福利		115,082	125,671
遞延所得稅負債		2,135,352	2,156,777
租賃負債		27,615	31,483
遞延收益		1,943	1,943
		<u>27,171,049</u>	<u>25,797,378</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	12	10,200,506	10,599,741
自其他方取得的借款／款項	12	5,031,663	4,524,262
合同負債		25,274,492	24,287,096
當期所得稅負債		2,536,470	3,028,096
租賃負債		20,250	25,744
一年內到期的長期借款	13	6,092,748	6,738,185
短期借款	13	800,000	900,000
		<u>49,956,129</u>	<u>50,103,124</u>
<b>總負債</b>		<u>77,127,178</u>	<u>75,900,502</u>
<b>淨資產</b>		<u>26,050,519</u>	<u>26,538,289</u>
<b>權益</b>			
股本	10	3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,777,354	4,773,482
留存收益		12,565,595	13,067,511
本公司普通股股東應佔權益		<u>20,709,969</u>	<u>21,208,013</u>
永續債	11	2,596,894	2,630,380
非控制性權益		2,743,656	2,699,896
<b>總權益</b>		<u>26,050,519</u>	<u>26,538,289</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 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>持續經營</b>			
收入	6	3,348,745	8,548,956
銷售成本		(2,152,863)	(4,995,623)
<b>毛利</b>		<b>1,195,882</b>	3,553,333
銷售及推廣費用		(128,529)	(193,337)
管理費用		(381,444)	(391,983)
投資物業公允值(虧損)/收益	14	(162,639)	101,782
轉回/(計提)金融資產減值損失淨額	14	3,166	(1,805)
其他收益		6,553	2,167
其他利得-淨額	14	51,234	7,580
<b>營運利潤</b>		<b>584,223</b>	3,077,737
融資收益	15	40,709	46,515
融資成本	15	(205,811)	(248,271)
融資成本-淨額	15	(165,102)	(201,756)
享有按權益法入賬的投資的利潤份額		60,267	33,897
<b>除所得稅前利潤</b>	6	<b>479,388</b>	2,909,878
所得稅費用	16	(355,743)	(1,319,880)
<b>持續經營的期間利潤</b>		<b>123,645</b>	1,589,998
<b>終止經營期間虧損(歸屬於本公司普通股股東)</b>		<b>(612)</b>	(392)
<b>期間利潤</b>		<b>123,033</b>	1,589,606
<b>歸屬於：</b>			
本公司普通股股東		3,137	1,342,333
永續債投資者		110,044	86,430
非控制性權益		9,852	160,843
		<b>123,033</b>	1,589,606
<b>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)</b>			
(基本和攤薄)			
持續經營	17	0.11	39.88
終止經營	17	(0.02)	(0.01)

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>期間利潤</b>	<b>123,033</b>	1,589,606
<b>其他綜合收益</b>		
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)
本期其他綜合收益，扣除稅項	—	206,515
<b>期間總綜合收益</b>	<b>123,033</b>	1,796,121
<b>歸屬於：</b>		
本公司普通股股東	<b>3,137</b>	1,548,848
永續債投資者	<b>110,044</b>	86,430
非控制性權益	<b>9,852</b>	160,843
	<b>123,033</b>	1,796,121
<b>歸屬於本公司普通股股東的綜合收益來自於：</b>		
持續經營	<b>3,749</b>	1,549,240
終止經營	<b>(612)</b>	(392)
	<b>3,137</b>	1,548,848

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	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	人民幣千元	
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>							
於二零二零年一月一日	3,367,020	4,773,482	13,067,511	21,208,013	2,630,380	2,699,896	26,538,289
期間利潤	-	-	3,137	3,137	110,044	9,852	123,033
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-
<b>期間總綜合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,137</b>	<b>3,137</b>	<b>110,044</b>	<b>9,852</b>	<b>123,033</b>
<b>於權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>							
二零一九年股息	18	-	(505,053)	(505,053)	-	-	(505,053)
自非控制性權益持有人取得的實收資本	-	3,872	-	3,872	-	58,908	62,780
對永續債投資者的分配	-	-	-	-	(143,530)	-	(143,530)
對非控制性權益持有人的分配	-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)
<b>於權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額</b>	<b>-</b>	<b>3,872</b>	<b>(505,053)</b>	<b>(501,181)</b>	<b>(143,530)</b>	<b>33,908</b>	<b>(610,803)</b>
於二零二零年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>4,777,354</u>	<u>12,565,595</u>	<u>20,709,969</u>	<u>2,596,894</u>	<u>2,743,656</u>	<u>26,050,519</u>
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月</b>							
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
<b>期間總綜合收益</b>	<b>-</b>	<b>206,515</b>	<b>1,342,333</b>	<b>1,548,848</b>	<b>86,430</b>	<b>160,843</b>	<b>1,796,121</b>
<b>於權益所有者以其所有者的身份進行的交易</b>							
二零一八年股息	-	-	(404,042)	(404,042)	-	-	(404,042)
對永續債投資者的分配	-	-	-	-	(93,056)	-	(93,056)
發行永續債	-	-	-	-	991,600	-	991,600
<b>於權益直接確認的與所有者的交易總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(404,042)</b>	<b>(404,042)</b>	<b>898,544</b>	<b>-</b>	<b>494,502</b>
於二零一九年六月三十日	<u>3,367,020</u>	<u>4,708,117</u>	<u>12,685,881</u>	<u>20,761,018</u>	<u>2,598,425</u>	<u>1,787,365</u>	<u>25,146,808</u>

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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金		310,586	896,204
已收利息		40,749	44,347
已付利息		(1,168,280)	(1,235,082)
已付中國所得稅		(736,906)	(1,722,264)
經營活動使用的淨現金		(1,553,851)	(2,016,795)
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備和投資物業的付款		(44,288)	(70,657)
貸款予關聯方	22(iv)	(89,818)	–
關聯方償還貸款		957,100	181,789
收到的貸款利息		6,391	2,933
出售物業、廠房及設備之所得款		305	583
出售一間子公司		(16,969)	–
收購一間聯營公司的付款		(48,531)	–
投資活動產生的淨現金		764,190	114,648
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款及發行債券所得款	13(f)	3,637,998	6,062,168
自北京北辰實業集團有限責任公司(「北辰集團」)取得的借款	22(ii)	500,000	–
發行永續債所得款項		–	991,600
償還借款及債券	13(f)	(3,879,504)	(5,240,428)
償還本公司之子公司發行資產支持專項計劃款項		(8,000)	(7,000)
自非控制性權益取得的借款		1,494,464	655,846
自合聯營企業取得的款項	22(vi)	240,000	321,809
自非控制性權益取得的實收資本		62,780	–
償還非控制性權益借款／款項		(105,120)	(395,279)
償還自關聯方業取得的款項		(43,850)	(54,450)
向本公司普通股股東支付股利	18	(224,850)	(319,200)
向非控制性權益支付股利		(41,000)	–
向永續債投資者支付股利		(52,000)	–
償還租賃負債支付的現金		(13,111)	–
自第三方取得的借款		60,346	–
償還自第三方取得的借款		(50,000)	–
借款保證金淨增加值		(7,890)	–
融資活動產生的淨現金		1,570,263	2,015,066
<b>現金及現金等價物淨增加</b>		<b>780,602</b>	<b>112,919</b>
期初現金及現金等價物		11,775,741	11,851,788
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>12,556,343</b>	<b>11,964,707</b>

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」。

新型冠狀病毒肺炎疫情(以下稱「新冠肺炎疫情」)於二零二零年年初在全國爆發，對疫情的防控工作正在全國範圍內持續進行。截至二零二零年六月三十日止六個月，新冠肺炎疫情對本集團下屬房地產建設業務的開工及物業銷售、投資物業和酒店的出租率及入住率在短期內造成了不利影響，因此，上述物業的經營收入在新冠肺炎疫情的影響亦暫時有所下降。此外，本集團亦根據中國相關地方的當地法規對租戶給予了若干租金減免，而該等租金減免被視為租賃修訂。

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二零二零年八月二十六日經本公司董事會批准刊發。

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

截至二零二零年六月三十日止六個月期間之中期簡明合併財務資料(「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二零一九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本集團截至二零一九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

如下新的或經修訂的會計準則和解釋已於自二零二零年一月一日起的報告年度生效，並且本集團在二零二零年中期簡明綜合財務資料已首次採納：

- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)－對重要性的定義
- 香港財務報告準則第3號(修訂)－業務定義
- 經修訂財務報告概念框架，以及
- 香港財務報告準則第9號，香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)－利率基準改革

上述已修改的準則對本集團會計政策沒有重大影響，不需要追溯調整。本集團並未提早採納任何其他於本期會計期間尚未生效的新訂／經修訂的會計準則和年度改進。

### 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。

在編製本中期報告時，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本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度合併財務報表中所應用的相同。

## 中期簡明合併財務資料附註(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。

本中期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，應與本集團截至二零一九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
<b>於二零二零年六月三十日(未經審核)</b>					
借款(包括利息)	8,757,035	6,252,282	15,991,795	3,858,961	34,860,073
應付賬款及其他應付款項(包括利息)					
(i)	14,734,475	1,306,153	434,769	1,334,672	17,810,069
租賃負債(包括利息)	22,318	11,901	16,986	–	51,205
	<u>23,513,828</u>	<u>7,570,336</u>	<u>16,443,550</u>	<u>5,193,633</u>	<u>52,721,347</u>
<b>於二零一九年十二月三十一日 (經審核)</b>					
借款(包括利息)	9,282,811	8,406,973	13,128,505	3,923,860	34,742,149
應付賬款及其他應付款項(包括利息)					
(i)	14,484,063	538,708	221,273	1,420,374	16,664,418
租賃負債(包括利息)	27,572	14,674	23,159	–	65,405
	<u>23,794,446</u>	<u>8,960,355</u>	<u>13,372,937</u>	<u>5,344,234</u>	<u>51,471,972</u>

註釋：

- (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)。

於二零二零年六月三十日和二零一九年十二月三十一日，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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動	22,638,464	21,980,855
流動	6,892,748	7,638,185
	<b>29,531,212</b>	<b>29,619,040</b>

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
- 自其他方取得的借款／款項
- 租賃負債

## 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。該方法主要不包含來自終止經營分部的虧損、投資物業的公允值收益／(虧損)，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簡明合併財務資料中的分部資訊一致。

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。於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月期間收入如下：

	<b>未經審核</b>	
	<b>截至六月三十日止六個月期間</b>	
	<b>二零二零年</b>	二零一九年
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元
收入		
發展物業分部	<b>2,644,166</b>	7,195,212
投資物業和酒店分部	<b>660,396</b>	1,310,116
	<b>3,304,562</b>	8,505,328
其他分部	<b>44,183</b>	43,628
	<b>3,348,745</b>	8,548,956

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 6. 分部信息(續)

截至二零二零年及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物業、商品和提供服務中獲取收入：

	在某一個時點	在一段時間內
截至二零二零年六月三十日止六個月期間		
發展物業分部	2,257,424	386,742
投資物業和酒店分部*	51,937	42,903
其他分部	11,177	33,006
	<u>2,320,538</u>	<u>462,651</u>
	在某一個時點	在一段時間內
截至二零一九年六月三十日止六個月期間		
發展物業分部	6,940,959	254,253
投資物業和酒店分部*	172,787	192,597
其他分部	13,404	30,224
	<u>7,127,150</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。截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月期間，投資物業的租金收入為人民幣565,556,000元(二零一九年：人民幣944,732,000元)。

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。

分部間銷售乃經雙方協定。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。

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

## 6. 分部信息(續)

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月期間，向董事會提供有關報告分部的分部信息如下：

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
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月期間(未經審核)</b>				
分部收入總額	2,644,166	680,611	67,912	3,392,689
分部間收入	-	(20,215)	(23,729)	(43,944)
來自外部客戶的收入	2,644,166	660,396	44,183	3,348,745
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	516,992	8,687	(37,933)	487,746
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月期間(未經審核)</b>				
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	7,195,212	1,310,116	43,628	8,548,956
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	1,841,788	423,914	(12,345)	2,253,357

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 6. 分部信息(續)

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日分部信息如下:

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
<b>於二零二零年六月三十日</b>				
<b>(未經審核)</b>				
總分部資產	76,917,799	7,215,501	109,306	84,242,606
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	598,405	—	—	598,405
新增非流動資產(不包括遞延所得稅 資產)	4,749	29,908	7,867	42,524
總分部負債	66,561,332	1,237,788	112,567	67,911,687
合同負債	25,144,307	122,545	7,640	25,274,492
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>				
<b>(經審計)</b>				
總分部資產	78,568,330	7,297,195	83,582	85,949,107
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	463,981	—	—	463,981
新增非流動資產(不包括遞延所得稅 資產)	49,809	133,359	5,528	188,696
總分部負債	65,213,870	1,317,491	104,744	66,636,105
合同負債	24,145,579	133,303	8,214	24,287,096

向董事會提供有關總資產的金額乃按與合併財務報表相一致的計量方法計量。此等資產根據分部的經營和資產的實際位置分配。

部份計息負債不被視為是分部負債，而是由集團財務部負責管理。

下表所示為已確認的與結轉合同負債有關的收入金額。

	未經審核	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
	<b>截至六月三十日止 六個月期間</b>	
<b>計入期初合同負債餘額的已確認收入</b>		
發展物業分部	2,280,773	2,558,401
投資物業和酒店分部	30,293	64,870
所有其他分部	48,114	30,173
	<b>2,359,180</b>	<b>2,653,444</b>

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

## 6. 分部信息(續)

可報告分部除所得稅前經調整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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>可報告分部除所得稅前利潤</b>	<b>487,746</b>	2,253,357
總部費用	(51,636)	(89,118)
總部融資成本	(157,252)	(228,475)
總部融資收入	5,170	13,302
其他收益	6,553	1,799
其他利得	3,201	
投資物業公允值(虧損)/收益(附註14)	(162,639)	101,782
沖回投資物業折舊	76,936	90,269
土地增值稅(附註16)	271,309	766,962
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>479,388</b>	2,909,878

可報告分部資產與本集團資產調節如下：

	未經審核	經審核
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>總分部資產</b>	<b>84,242,606</b>	85,949,107
公司層面遞延所得稅資產	800,064	818,673
總部存款	9,446,227	7,034,814
投資物業累計公允值收益	6,058,185	6,220,824
沖回投資物業累計折舊	2,483,226	2,406,290
終止經營分部的資產	8,583	9,083
總部對合營公司的投資及提供予聯營公司的借款	108,130	—
總部非流動資產	12,000	—
其他總部流動資產	18,676	—
<b>資產負債表列示之總資產</b>	<b>103,177,697</b>	102,438,791

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 6. 分部信息(續)

可報告分部負債與本集團負債調節如下：

	未經審核 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>總分部負債</b>	<b>67,911,687</b>	66,636,105
公司層面遞延所得稅負債	<b>2,135,352</b>	2,156,777
總部借款	<b>5,294,799</b>	6,372,133
其他總部負債	<b>1,772,479</b>	721,516
終止經營分部的負債	<b>12,861</b>	13,971
<b>資產負債表列示之總負債</b>	<b>77,127,178</b>	75,900,502

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零二零年及二零一九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。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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，截至二零二零年及二零一九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 物業、廠房 及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月期間</b>			
二零二零年一月一日期初賬面淨值	333,799	2,125,927	15,025,176
計入損益的公允價值虧損(附註14)	-	-	(162,639)
增加	933	20,629	20,721
處置	-	(3,280)	-
其他(ii)	-	-	(24,424)
攤銷/折舊	(14,265)	(62,619)	-
二零二零年六月三十日期末賬面淨值	<u>320,467</u>	<u>2,080,657</u>	<u>14,858,834</u>
二零一九年一月一日	294,514	2,324,215	12,867,800
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(iii)	-	-	275,353
增加	-	25,330	36,058
處置	-	(1,960)	(140)
轉入投資性房地產	-	(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 賬面淨值	<u>290,186</u>	<u>2,185,030</u>	<u>13,313,500</u>

## 註釋：

- (i) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的投資物業由獨立的專業合格估值師漢華評值有限公司執行估值。
- (ii) 其他為因最終結算成本與原先根據相關資產的竣工預算成本確認的預算成本之間的差額所做出的調整金額。
- (iii) 截至二零一九年六月三十日止六個月期間，若干過往計入物業、廠房及設備的物業轉入投資物業，轉入時確認的相關重估收益人民幣275,353,000元計入其他綜合收益。

## 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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
經常性公允值計量		
投資物業：		
辦公樓	6,358,500	6,412,600
公寓	1,940,490	1,943,200
會議中心	3,609,000	3,712,000
購物商場	2,945,200	2,948,800
其他	5,644	8,576
	<b>14,858,834</b>	<b>15,025,176</b>

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二零二零年六月三十日估值，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。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，此等物業的公允值已由漢華評值有限公司釐定。

於每個報告日期，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(除A棟以外)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)，此方法主要採用不可觀察輸入(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。

會議中心及公寓的A棟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或平均房價)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	包括維持物業在其預期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。

對於在建的投資物業，其估值是假定根據最新的改造計劃建議對物業進行裝修和完工。在得出市場價值時，已考慮了與估值日相關的改造階段有關的改造成本，以及完成改造將花費的其餘成本和費用。在評估總發展價值時，是採用收益資本化辦法(年期和租賃到期續租法)，該方法主要使用了不可觀察的因素(例如市場租金，收益率等)。這些因素包括：

租金收入	根據物業的實際地點、類型和質素，並考慮外部證據(例如類似物業的當前市場租值)所支持；
資本化率	根據物業的實際位置、面積及質素，並考慮估值日期的市場數據；
尚需投入的建造成本	根據最新改造計劃及相關估計成本。

期內估值技術並無任何變動。

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 8. 開發中物業

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	37,220,208	38,168,362
開發成本及資本化開支	12,996,697	12,438,434
資本化融資成本	5,267,856	4,734,366
	<u>55,484,761</u>	<u>55,341,162</u>

### 9. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	未經審核 於二零二零年六月三十日			經審核 於二零一九年十二月三十一日		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收及其他應收款(a)	2,653,192	260,216	2,913,408	4,034,519	170,483	4,205,002
預付款項	3,292,758	113,134	3,405,892	3,270,247	129,480	3,399,727
	<u>5,945,950</u>	<u>373,350</u>	<u>6,319,300</u>	<u>7,304,766</u>	<u>299,963</u>	<u>7,604,729</u>

## 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(續)

## (a) 應收賬款及其他應收款

	未經審核			經審核		
	於二零二零年六月三十日			於二零一九年十二月三十一日		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
應收款項(i)	99,416	-	99,416	94,485	-	94,485
減：應收款項壞賬準備	(40,907)	-	(40,907)	(39,244)	-	(39,244)
應收賬款－淨額	58,509	-	58,509	55,241	-	55,241
應收關聯方款項(附註22(vii))	741	89,818	90,559	2,658	-	2,658
應收旭輝控股(集團)有限公司 (「旭輝控股」)子公司款項 (附註22(vii))	1,265,900	-	1,265,900	1,255,900	-	1,255,900
應收非控制性權益款項	1,032,863	-	1,032,863	1,713,426	-	1,713,426
支付予當地政府當局之土地競標保 證金	-	-	-	758,110	-	758,110
其他應收款項	313,521	171,345	484,866	271,812	171,340	443,152
	2,613,025	261,163	2,874,188	4,001,906	171,340	4,173,246
減：其他應收壞賬準備	(18,342)	(947)	(19,289)	(22,628)	(857)	(23,485)
其他應收款項－淨額	2,594,683	260,216	2,854,899	3,979,278	170,483	4,149,761
	2,653,192	260,216	2,913,408	4,034,519	170,483	4,205,002

## 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(續)

#### (a) 應收款項及其他應收款(續)

##### i) 應收賬款

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。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
0至30天	56,385	26,792
31天至90天	858	27,435
90天以上	42,173	40,258
	<u>99,416</u>	<u>94,485</u>

### 10. 股本

	經審核 於二零一九年 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 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元
已註冊、發行及繳足股本	3,367,020	-	<u>3,367,020</u>

### 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，利息付款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，利息付款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。截至二零二零年六月三十日報表中永續債金額包含應分配的利息。

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

## 12. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項

	未經審核			經審核		
	於二零二零年六月三十日			於二零一九年十二月三十一日		
	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)	10,200,506	-	10,200,506	10,599,741	-	10,599,741
自其他方取得的借款／款項(b)	5,031,663	2,336,522	7,368,185	4,524,262	1,434,826	5,959,088
	<u>15,232,169</u>	<u>2,336,522</u>	<u>17,568,691</u>	<u>15,124,003</u>	<u>1,434,826</u>	<u>16,558,829</u>

## (a) 應付賬款及其他應付款

	未經審核			經審核		
	於二零二零年六月三十日			於二零一九年十二月三十一日		
	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	5,929,370	-	5,929,370	6,682,732	-	6,682,732
預收租賃款	227,186	-	227,186	239,102	-	239,102
應付子公司非控制性權益股息	1,162	-	1,162	17,162	-	17,162
應付本公司普通股股東股息	280,203	-	280,203	-	-	-
應付永續債股息	91,530	-	91,530	-	-	-
應計利息	235,934	-	235,934	306,072	-	306,072
應付旭輝控股子公司款項(附註22(vii))	75,581	-	75,581	98,123	-	98,123
應付關聯方款項(附註22(vii))	10,751	-	10,751	5,780	-	5,780
辭退福利負債—流動部分	7,859	-	7,859	6,981	-	6,981
其他應付款項	3,340,930	-	3,340,930	3,243,789	-	3,243,789
	<u>10,200,506</u>	<u>-</u>	<u>10,200,506</u>	<u>10,599,741</u>	<u>-</u>	<u>10,599,741</u>

## 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／款項(續)

#### (b) 自其他方取得的借款／款項

	未經審核			經審核		
	於二零二零年六月三十日			於二零一九年十二月三十一日		
	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(i)	2,920,496	1,296,818	4,217,314	3,047,121	465,826	3,512,947
應付第三方供應商款項(ii)	651,298	60,346	711,644	701,298	-	701,298
應付第三方款項(iii)	-	18,358	18,358	18,358	-	18,358
應付北辰集團款項 (附註22(vii))	500,000	-	500,000	-	-	-
本公司之子公司發行的資產支 持專項計劃(iv)	16,000	961,000	977,000	16,000	969,000	985,000
應付非控制性權益款項	148,709	-	148,709	152,475	-	152,475
應付關聯方款項(附註22(vii))	795,160	-	795,160	589,010	-	589,010
	<b>5,031,663</b>	<b>2,336,522</b>	<b>7,368,185</b>	<b>4,524,262</b>	<b>1,434,826</b>	<b>5,959,088</b>

- (i) 應付子公司非控制性權益借款(「非控制性權益」)均無抵押，除無固定還款期的借款人民幣104,810,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣104,810,000元)外，應付非控制性權益借款均須於收到款項之日起兩年內予以償還。

應付非控制性權益借款人民幣3,585,844,000元、人民幣526,660,000元和人民幣104,810,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,793,277,000元、人民幣614,860,000元和人民幣104,810,000元)的固定年利率分別為6.5%、7%和10.5%(二零一九年十二月三十一日：6.5%、7%和10.5%)。

- (ii) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，應付第三方供應商款項無任何抵押，固定年利率為6.5%。

於二零一九年十一月，人民幣701,298,000元的借款的償還日期由第三方供應商展期至二零二零年十一月(最初應於二零一九年十一月償還)。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團向第三方供應商提前償還部分該等款項人民幣50,000,000元。此外，本集團亦已提取來自第三方供應商的額外貸款人民幣60,346,000元，該等款項應於二零二二年六月悉數償還。

- (iii) 應付第三方款項無任何抵押，固定年利率為7.0%，本金最初應於二零二零年四月償還。於二零二零年四月，償還日期隨後展期至二零二二年四月。

- (iv) 於二零一八年十二月二十日，地產集團發行資產支持專項計劃，期限為18年，募集金額為人民幣1,050,000,000元，其中優先A類資產支持證券人民幣527,000,000元；優先B類資產支持證券人民幣473,000,000元；C類資產支持證券人民幣50,000,000元，由北辰地產集團認購。本集團為優先A類及優先B類資產支持證券提供擔保。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團按還款期限償還資產支持證券人民幣8,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月期間：人民幣7,000,000元)。

## 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／款項(續)

(c) 本集團的應付賬款、其他應付款及自其他方取得借款／款項的賬面價以人民幣列示。

(d) 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項的賬面價值與其公允價值相若。由於實際利率與同類工具的市場利率相當，因此應付非控制性權益借款及專項計劃非流動部分的公允價值與其賬面價值沒有重大差異。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，根據報告期末接受服務／貨品的日期對應付賬款之賬齡分析如下：

	<b>未經審核</b> <b>二零二零年</b> <b>六月三十日</b> <b>人民幣千元</b>	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
0至180天	<b>3,079,561</b>	3,210,242
181至365天	<b>744,553</b>	814,286
365天以上	<b>2,105,256</b>	2,658,204
	<b>5,929,370</b>	6,682,732

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 13. 借款

	未經審核 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	未經審核 於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動</b>		
長期借款		
— 有抵押或保證借款	23,477,804	23,551,983
— 無抵押銀行借款	213,850	274,950
— 二零一四年公司債券—五年期(a)	—	600,022
— 二零一四年公司債券—七年期(a)	1,493,938	1,494,971
— 二零一六年公司債券—五年期(b)	357,943	356,668
— 二零一七年年中期票據—五年期(c)	1,315,625	1,314,638
— 二零一九年公司債券—五年期(d)	1,192,518	1,191,631
— 二零二零年公司債券—五年期(e)	595,605	—
	<b>28,647,283</b>	28,784,863
減：一年內到期的長期借款	<b>(6,092,748)</b>	(6,738,185)
	<b>22,554,535</b>	22,046,678
<b>流動</b>		
短期借款		
— 抵押借款	—	100,000
— 信用借款	800,000	800,000
一年內到期的長期借款	6,092,748	6,738,185
	<b>6,892,748</b>	7,638,185
借款合計	<b>29,447,283</b>	29,684,863

(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(「五年期債券」)，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，投資者選擇向本公司回售五年期債券人民幣400,798,000元，剩餘五年期債券年利率為5.65%，本公司於二零二零年一月二十日全額支付五年期債券。人民幣1,500,000,000元為七年期公司債券(「七年期債券」)，年利率為5.2%，第五年末享有看跌期權。於二零二零年一月二十日，投資者選擇向本公司回售七年期債券人民幣2,225,000元，剩餘七年期債券的利率為年利率5.2%。七年期債券每年付息一次，本金於二零二零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，債券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，剩餘債券年利率為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。

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 13. 借款(續)

- (c) 本公司於二零一七年九月十八日發行五年期中期票據總額人民幣1,320,000,000元，票面年利率為5.14%，第三年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣9,900,000元，中期票據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。
- (d) 本公司於二零一九年四月十六日發行五年期公司債券總額人民幣1,200,000,000元，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9,600,000元，債券募集資金淨額為人民幣1,190,400,000元。該債券每年付息一次，本金於二零二四年四月十六日全部償還。
- (e) 本公司於二零二零年一月十三日發行總額為人民幣600,000,000元的五年期公司債券，票面年利率為4.17%，第三年末享有看跌期權。扣除發行費人民幣4,800,000元，債券募集資金淨額為人民幣595,200,000元。該等債券每年付息一次，本金於二零二五年一月十三日全部償還。
- (f) 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>於一月一日期初賬面值</b>	<b>29,684,863</b>	28,260,562
增加借款	<b>3,042,798</b>	4,871,768
增加債券	<b>595,200</b>	1,190,400
償還借款	<b>(3,278,077)</b>	(4,100,428)
償還債券	<b>(601,427)</b>	(1,140,000)
債券發行費攤銷	<b>3,926</b>	4,626
<b>於六月三十日期末賬面值</b>	<b>29,447,283</b>	29,086,928

## 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入損益的投資性房地產公允價值(損失)／收益(附註7)	(162,639)	101,782
計提開發中物業及待出售已落成物業減值	(85,919)	—
轉回／(計提)金融資產減值損失淨額	3,166	(1,805)
處置子公司收益(註釋)	45,811	—
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	(2,941)	(1,516)
政府補助	6,628	9,144
罰款、補償及其他	1,736	(132)

註釋：

於二零二零年四月，本集團之全資子公司武漢金辰盈創置業有限公司(「武漢金辰盈創」)以總認購價人民幣26,670,000元向第三方公司金宏智達(武漢)置業有限公司(「新合營夥伴」)發行合共25,500,000股認購股份。上述認購股份佔武漢金辰盈創已發行股份總數的51%。

於該認購事項於二零二零年四月三十日完成後，本集團於武漢金辰盈創的權益攤薄至49%，而由於武漢金辰盈創的關鍵財務及營運決策現時已由本集團與新合營夥伴共同控制，故本集團不再對武漢金辰盈創擁有絕對控制權。因此，本集團自此將其於武漢金辰盈創的餘下49%股權按於合營企業投資入賬。

本集團於武漢金辰盈創的留存權益按公允值計量且其賬面值變動於損益確認。因此，截至二零二零年六月三十日止六個月期間，人民幣45,811,000元的利得已確認為損益。

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 14. 營運利潤(續)

由於武漢金辰盈創解除綜合入賬產生的終止確認資產及負債概述如下：

	於二零二零年四月三十日 人民幣千元
現金及現金等價物	195,187
應收賬款、其他應收款及預付款項	17,599
開發中物業	1,018,782
物業、廠房及設備	34
遞延所得稅資產	1,608
應付賬款及其他應付款	(10,418)
合同負債	(285,876)
自關聯方取得的借款	(957,100)
終止確認負債淨額	<u>(20,184)</u>

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須攤銷的資產的賬面值可能無法收回時會就此進行減值測試。截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月期間內無計提或沖回減值準備。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司已撇減其他存貨人民幣550,000元(二零一九年：無)，本期間無開發中物業、待出售已落成物業及其他存貨撇減(二零一九年：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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息費用	(1,100,553)	(1,118,333)
減：計入開發中物業之資本化金額年資本化率6.25% (二零一九年：6.14%)	<u>896,628</u>	<u>871,508</u>
融資成本	(203,925)	(246,825)
手續費及其他	(1,886)	(1,446)
融資收入	(205,811)	(248,271)
— 利息收入	<u>40,709</u>	<u>46,515</u>
融資成本—淨額	<u>(165,102)</u>	<u>(201,756)</u>

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 16. 所得稅費用

本集團於截至二零二零年及二零一九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。於二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
當期所得稅		
– 中國企業所得稅	141,860	744,226
– 中國土地增值稅	271,309	766,962
遞延所得稅抵免	(57,426)	(191,308)
	<u>355,743</u>	<u>1,319,880</u>

### 17. 每股收益

每股基本收益根據截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月期間本公司普通股股東應佔本公司利潤和期內已發行股份數目計算。

本公司截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月期間並無潛在之攤薄普通股，故每股攤薄收益與每股基本收益相等。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
歸屬於本公司普通股股東利潤	3,137	1,342,333
已發行普通股數目(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股收益(基本及攤薄)(每股人民幣分)	<u>0.09</u>	<u>39.87</u>
持續經營	0.11	39.88
終止經營	(0.02)	(0.01)

### 18. 股息

與二零一九年十二月三十一日止年度有關的股息為人民幣505,053,000元(「二零一九年末期股息」)，已於二零二零年六月召開的年度股東大會上批准(與二零一八年十二月三十一日止年度有關的末期股息人民幣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)。截至二零二零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二零一九年度有關的末期股息總計為人民幣224,850,000元，剩餘末期股息已於二零二零年七月派發。

董事會決議不派發截至二零二零年六月三十日止六個月期間之中期股息(二零一九年：無)。

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 19. 抵押資產

於二零二零年六月三十日，本集團以公允值為人民幣12,280,490,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,437,200,000元)的若干投資物業，賬面淨值為人民幣280,730,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣285,042,000元)的使用權資產，賬面淨值為人民幣1,134,729,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,529,853,000元)的物業、廠房及設備，賬面值為人民幣23,378,979,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣21,480,428,000元)的開發中物業作為價值人民幣15,264,604,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣15,737,585,000)的借款的抵押物。

### 20. 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。於二零二零年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣19,049,063,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣18,439,722,000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。

### 21. 承諾

(a) 開發中物業及投資物業之開發成本的資本承諾分析如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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	11,116,216	10,390,505
— 已批准但未簽約	10,975,017	12,023,029
	<u>22,091,233</u>	<u>22,413,534</u>
投資物業及酒店物業		
— 已簽約但尚未準備	543,645	105,516
— 已批准但未簽約	492,426	763,519
	<u>1,036,071</u>	<u>869,035</u>

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 21. 承諾(續)

- (b) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團作為出租方根據不可撤銷之經營租賃而於未來應收之最低租賃款總額如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業應收租金		
第一年內	756,210	844,818
第二至五年	858,359	951,637
五年後	655,400	690,766
	<u>269,969</u>	<u>2,487,221</u>

### 22. 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二零二零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。

截至二零二零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附註而言，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(統稱為「旭輝控股子公司」)，因此就本披露附註而言，其與本集團的交易也被視為關聯方交易。

除了上述與政府控制實體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：

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

## 22. 關聯方交易(續)

## (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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
北辰集團(土地經營租賃費用)(附註a)	—	7,100
北辰集團(商標許可使用費)	5	5
北辰集團(土地使用權資產)(附註a)	3,719	—
北辰集團(接受房屋租賃)	450	450
上海新置(項目建設服務費)	—	19,385
旭昭香港(項目管理諮詢服務費)	—	9,218
北京康辰亞奧技術股份有限公司(「康辰亞奧」) (採購各種商品及接受服務)	8,837	5,599
北京北辰會展投資有限公司(「會展投資」)(網絡服務收入)	472	79
會展投資(租賃收入)	2,524	1,540
北京國際展覽中心(「北京國展中心」)(租賃收入)	866	—
	<b>16,873</b>	<b>43,376</b>

- (a) 於二零二零年六月三十日，本集團持有的賬面價值為人民幣797,995,000元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣791,053,000元)的部分投資物業和酒店物業相關的土地(位於中國北京市)(「大宗地」)是從北辰集團(擁有大宗地的土地使用權)租入。根據本公司與北辰集團分別於一九九七年四月十八日及二零零三年七月二十八日簽訂的長期租賃協議及補充租賃協議(統稱為「租賃協議」)，每年租金金額約為人民幣1,600萬元。根據中國合同法(一九九九年十月一日生效)，租賃協議被視為在二零一九年九月三十日到期。

於二零一九年九月二十七日，本公司與北辰集團簽訂了《資產轉讓協議》，據此，本公司將以約人民幣47.39億元人民幣(不含稅)的初步轉讓價格向北辰集團收購大宗地(將調整為最終轉讓價格，該價格參考由合格的獨立資產評估師進行的土地評估確定，並經北京市人民政府國有資產監督管理委員會(「北京市國資委」)批准確定(「建議土地收購」))。

截至本中期財務資料發佈之日，由於最終轉讓價格尚未獲得北京市國資委的批准，且建議土地收購尚須經本公司獨立股東批准，因此建議土地收購尚未完成。

在建議土地收購完成之前，北辰集團須繼續按照租賃協議中約定的年度租金向本集團租賃大宗地。在獲得上述必要批准的條件下，並考慮二零二零年新冠肺炎疫情的影響，本公司董事預期建議土地收購可於二零二零年十二月三十一日(「預計完成日期」)之前完成。鑒於本集團將繼續租賃該土地直至預計完成日期，本集團已根據香港財務報告準則第16號的要求確認使用權資產和租賃負債，分別約為人民幣3,719,000元和人民幣3,719,000元(於二零一九年十二月三十一日：分別為人民幣11,450,000元及人民幣11,389,000元)。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團就使用大宗地向北辰集團支付租金人民幣7,100,000元。

如果建議土地收購最終未能完成，北辰集團和本公司將通過談判尋求其他解決方案。

- (b) 接受服務及採購商品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)

### 22. 關聯方交易(續)

#### (ii) 自北辰集團取得的貸款

	未經審核 二零二零年 人民幣千元	經審核 二零一九年 人民幣千元
於一月一日	-	-
貸款所得款項	500,000	-
計提利息	791	-
已付利息	(791)	-
	<u>500,000</u>	<u>-</u>
於六月三十日	<u>500,000</u>	<u>-</u>

於二零二零年五月十五日，本公司自北辰集團取得貸款人民幣200,000,000元，該貸款無抵押或擔保，利率為中國人民銀行同期貸款基準利率，本金於二零二一年五月十四日到期。

於二零二零年六月二十八日，本公司自北辰集團取得無抵押貸款人民幣300,000,000元，固定年利率為4.35%，本金於二零二一年六月二十七日到期。

#### (iii) 為會展投資代墊款項

	未經審核 二零二零年 人民幣千元	經審核 二零一九年 人民幣千元
於一月一日	2,658	-
六個月內提供的代墊款項	493	-
收回代墊款項	(2,655)	-
	<u>496</u>	<u>-</u>
於六月三十日	<u>496</u>	<u>-</u>

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

## 22. 關聯方交易(續)

## (iv) 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武漢金辰盈創及無錫北辰盛陽置業有限公司(「無錫盛陽」)，以及其聯營公司廣州廣悅置業有限公司(「廣州廣悅」)及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。

截至二零二零年六月三十日止  
六個月期間(未經審核)

	武漢金辰盈創(a) 人民幣千元	廣州廣悅(b) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	1,020,130	-	1,020,130
提供項目合作開發款	-	89,818	89,818
收回項目合作開發款	(988,100)	-	(988,100)
計提利息收入	20,812	407	21,219
實收利息收入	(52,842)	(245)	(53,087)
於二零二零年六月三十日	-	89,980	89,980

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 人民幣千元	無錫辰萬 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	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
實收利息收入	(1,304)	(1,238)	(2,542)
於二零一九年六月三十日	-	-	-

(a) 向武漢金辰盈創提供的款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年6.5%，最初應於二零二一年十二月前分期償還。於截至二零二零年六月三十日止六個月，武漢金辰盈創提前償還所有剩餘款項。

(b) 向廣州廣悅提供的款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年6.5%，應於二零二二年六月前分期償還。

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

### 22. 關聯方交易(續)

#### (v) 向旭輝控股子公司提供資金

截至二零二零年六月三十日  
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	合肥旭輝 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	805,000	249,900	201,000	1,255,900
提供資金	-	-	10,000	10,000
收回資金	-	-	-	-
於二零二零年六月三十日	<u>805,000</u>	<u>249,900</u>	<u>211,000</u>	<u>1,265,900</u>

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	合肥旭輝 人民幣千元	南京寧康 人民幣千元	上海新置 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	25,000	333,200	-	1,373,200
提供資金	-	145,000	-	12,098	157,098
收回資金	(170,000)	-	(58,800)	(12,098)	(240,898)
於二零一九年六月三十日	<u>845,000</u>	<u>170,000</u>	<u>274,400</u>	<u>-</u>	<u>1,289,400</u>

向關聯方提供的資金、無任何抵押或擔保、免息且無固定還款日期。

#### (vi) 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(包括無錫辰萬及杭州旭發置業有限公司(「杭州旭發」))取得資金。

截至二零二零年六月三十日  
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	杭州辰旭 人民幣千元	無錫盛陽 人民幣千元	無錫辰萬 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	58,000	312,500	76,010	20,000	122,500	589,010
獲得資金	-	-	-	240,000	-	240,000
償還資金	(16,000)	-	(17,850)	-	-	(33,850)
於二零二零年六月三十日	<u>42,000</u>	<u>312,500</u>	<u>58,160</u>	<u>260,000</u>	<u>122,500</u>	<u>795,160</u>

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無任何抵押或擔保、免息且無固定還款日期。

## 中期簡明合併財務資料附註(續)

## 22. 關聯方交易(續)

## (vii) 購買商品及服務的結餘、代墊款及款項

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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	805,000	805,000
— 合肥旭輝	211,000	201,000
— 南京寧康	249,900	249,900
— 廣州廣悅	89,980	-
— 會展投資	579	2,658
	<u>1,356,459</u>	<u>1,258,558</u>
應付及其他應付關聯方及旭輝控股子公司款項		
— 南京寧康	29,153	29,153
— 上海新置	12,004	34,546
— 康辰亞奧	10,751	5,780
— 旭昭香港	34,424	34,424
	<u>86,332</u>	<u>103,903</u>
自關聯方取得貸款/代墊款		
— 北辰集團	500,000	-
— 杭州金湖	312,500	312,500
— 杭州辰旭	58,160	76,010
— 武漢當代	42,000	58,000
— 無錫盛陽	260,000	20,000
— 無錫辰萬	122,500	122,500
	<u>1,295,160</u>	<u>589,010</u>
	<u>1,381,492</u>	<u>692,913</u>

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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)

### 22. 關聯方交易(續)

#### (viii) 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	5,542	6,194
離職後福利	382	827
	<u>5,924</u>	<u>7,021</u>

#### (ix) 租賃負債

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
北辰集團(有關大宗地的租賃負債)(附註22(i)(a))	<u>8,260</u>	<u>11,389</u>

#### (x) 接受財務擔保

於二零二零年六月三十日，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、北京國際信託有限責任公司、中國工商銀行股份有限公司取得的人民幣899,000,000元、人民幣997,000,000元及人民幣2,138,889,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,086,000,000元、人民幣998,000,000元及人民幣2,194,444,000元)借款提供連帶責任保證擔保。

#### (xi) 提供財務擔保

於二零二零年六月三十日，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」)及江蘇銀行股份有限公司(「江蘇銀行」)簽訂的協議，本公司為合營公司無錫盛陽從建設銀行(牽頭行)及江蘇銀行(聯合牽頭行)取得的長期借款人民幣241,080,000元提供連帶責任保證擔保(於二零一九年十二月三十一日：人民幣226,000,000元)。

## 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」）編製一份截至二零二零年六月三十日止六個月期間之合併中期財務資料。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務資料之間的差異匯總如下：

	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 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
按中國會計準則	<b>177,458</b>	1,284,725	<b>16,900,805</b>	17,368,058
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	<b>57,702</b>	67,702	<b>1,862,419</b>	1,804,717
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	<b>(121,979)</b>	76,336	<b>4,543,639</b>	4,665,618
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）	<b>113,181</b>	1,428,763	<b>23,306,863</b>	23,838,393



## 管理層討論與分析

### 一. 報告期經營環境回顧

二零二零年上半年，突如其來的新冠疫情對世界及中國經濟社會發展帶來前所未有的衝擊，我國政府統籌開展疫情防控，不失時機推進復工復產，經濟社會運行逐步趨於正常，生產生活秩序加快恢復。我國經濟表現出堅強韌性和巨大潛能，應對疫情催生並推動了許多新產業、新業態快速發展。上半年GDP同比下降1.6%。其中，一季度下降6.8%，二季度增長3.2%，中國經濟正逐漸從疫情影響中恢復。

#### 1. 發展物業

二零二零年上半年，中央堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，房地產領域金融監管依然從嚴；地方政府為應對疫情影響，在堅持「限購」、「限貸」基礎上，因城施策，以促進房地產市場平穩運行。總體來看，上半年商品住宅成交規模同比回落，成交均價略有上升。此外，住宅用地成交規模略降，成交樓面價同比上漲明顯，溢價率小幅下跌。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零二零年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積61,119萬平方米，同比下降7.6%，商品住宅平均銷售價格為人民幣9,757元/平方米，同比上漲5.3%。

具體來看，一線城市中，北京及廣州商品住宅成交規模較去年同期顯著下跌，成交均價小幅上漲，整體供大於求，庫存量有所上升；二三線城市商品住宅成交均價不同程度上漲，成交量明顯下降。

## 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

城市名稱	成交面積 (萬平方米)	較上年 同期增長 (%)	成交金額 (人民幣億元)	較上年 同期增長 (%)	成交均價 (人民幣元/平方米)	較上年 同期增長 (%)
北京	213	-35.7	951	-31.3	44,559	6.8
長沙	818	1.3	734	13.3	8,967	11.9
武漢	577	-61.9	814	-59.8	14,103	5.5
杭州	662	17.2	1,892	34.4	28,578	14.7
蘇州	1,082	15.3	1,870	14.6	17,283	-0.6
寧波	719	0.1	1,219	8.0	16,963	7.8
南京	526	-1.5	1,217	32.1	23,148	34.2
合肥	532	-6.5	884	12.4	16,605	20.2
成都	1,227	4.8	1,522	20.1	12,404	14.7
重慶	2,111	-21.5	1,788	-21.5	8,469	0.0
廊坊	225	31.6	295	50.4	13,150	14.3
無錫	606	6.3	920	21.8	15,168	14.6
海口	124	-24.6	210	-18.0	16,942	8.7
廣州	373	-28.1	1,007	-19.8	27,018	11.5
眉山	299	21.7	243	22.2	8,130	0.4
餘姚	84	33.4	101	36.7	12,110	2.5

數據來源：CREIS中指數據。

## 2. 投資物業(含酒店)

受疫情影響，投資物業(含酒店)市場業績承壓。其中，因國內外眾多大型展會被取消或推遲，國際商務、旅遊遭受重創，會展業及酒店業經營面臨較大壓力，會展企業積極開展線上業務，一系列線上會議、展覽活動應運而生；北京寫字樓、公寓市場新租、擴租動力不足，空置率攀升。



膠東經濟圈文化旅遊合作聯盟成立大會在青島國際會議中心舉行

## 管理層討論與分析(續)

### 二. 報告期經營回顧

二零二零年上半年，面對突發疫情帶來的嚴峻考驗，公司統籌推進疫情防控，嚴格控制成本支出，因時因勢調整經營著力點，但整體經營業績仍受到較大影響。報告期內，公司實現營業收入人民幣334,874.5萬元，同比下降60.83%。公司除稅前利潤和普通股股東應佔利潤分別下降83.53%和99.77%，為人民幣47,938.8萬元和人民幣313.7萬元，其中，公司稅後主營業務核心經營業績(不含公允價值變動損失)為人民幣12,511.6萬元，同比下降90.12%。本期投資物業公允價值變動損失(稅後)為人民幣12,197.9萬元。每股溢利為人民幣0.0009元。

#### 1. 發展物業

受疫情疊加、政策嚴控、市場遇冷、信貸收緊等多重因素影響，短期內購房需求受到了一定的抑制，公司整體項目施工週期延長，銷售簽約率出現大幅回調。

二零二零年上半年，發展物業受開發周期影響，可結算面積同比減少，實現營業收入人民幣264,416.6萬元(含車位)，同比下降63.25%，除稅前利潤為人民幣51,699.2萬元，同比下降71.93%。報告期內，發展物業實現開復工面積703萬平方米，竣工面積39萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣49億元(含車位)和28萬平方米。

面對嚴峻的市場形勢，公司多措並舉，積極推進經營工作。疫情緩解後，及時安全推進復工復產，認真梳理、優化開發計劃，盡量減少疫情對開發進度的影響；實施多種營銷措施，加強銷售團隊建設，合理運用激勵手段，快速推進存貨去化；持續提高客戶服務水平，紮實推進品牌形象建設；科學審慎拓展土地儲備，上半年新增廊坊和寧波餘姚兩宗土地，截至報告期末，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727萬平方米。



武漢北辰光谷里



北辰金隅金辰府效果圖



海口北辰府高層住宅室內



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	經營業態	項目狀態	項目權益	項目總投資額	報告期實際投資額	報告期總投資額	報告期權益面積	預計容建築面積	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	報告期內竣工面積	報告期內可供出售面積	報告期內簽約面積	
																		總建築面積
1	北京北辰海峽	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	312,100	-	312,100	6,973	-	
2	北京北辰玫瑰墅	北京昌平	別墅	在建	100%	34.00	0.43	287,500	213,700	150,000	-	-	213,700	40,200	173,500	36,131	606	
3	北京當代北辰悅MOMA	北京朝陽	自住型商品房、兩限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	132,500	1,400	131,100	4,903	-	
4	北京北辰聖院1900	北京朝陽	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	213,300	-	213,300	34,461	-	
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	47.48	1.75	86,600	280,100	170,400	86,900	-	280,100	280,100	-	190,508	21,398	
6	長沙北辰三角洲	湖南長沙	住宅、商業、寫字樓等	在建	100%	345.39	7.28	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	334,300	4,783,300	873,500	3,909,800	146,993	50,540
7	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	24.48	2.38	336,300	927,100	720,000	367,200	-	927,100	366,100	561,000	59,789	17,880	
8	長沙北辰西岸里	湖南長沙	住宅、商業	在建	100%	13.07	0.45	27,700	145,400	107,900	-	-	145,400	145,400	-	31,065	20,081	
9	武漢北辰當代樓+	湖北武漢	住宅、商業	竣工	45%	21.00	0.16	104,700	313,300	241,100	108,500	-	313,300	-	313,300	3,207	-	
10	武漢北辰光谷里	湖北武漢	商服用地	在建	51%	17.31	1.12	84,200	492,000	337,000	134,800	-	357,200	357,200	199,900	199,900	51,482	1,207
11	武漢北辰新藍城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	86.63	4.36	358,000	980,100	716,000	-	-	745,400	508,000	430,000	46,686	2,793	
12	武漢金地北辰觀風華	湖北武漢	住宅	在建	51%	12.18	0.71	41,800	178,900	127,000	64,900	-	178,900	178,900	-	38,780	6,579	
13	武漢北辰孔雀洲	湖北武漢	住宅	在建	60%	7.78	0.92	75,200	220,400	172,800	103,700	-	220,400	220,400	-	52,189	1,625	

## 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	項目權益	報告期 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 竣工面積	報告期內 可供出售 面積	報告期內 簽約面積
14	武漢P067地塊項目	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	20.00	1.17	50,500	177,200	126,200	-	-	-	177,200	-	-	-	-
15	武漢P068地塊項目	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	16.20	0.85	63,200	227,700	158,100	-	-	-	227,700	-	-	-	-
16	武漢北辰金地漢時代	湖北武漢	住宅、商業	在建	49%	18.72	0.69	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	-	-	50,156	8,585
17	杭州北辰雲山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	21.94	0.82	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	317,500	8,474	62
18	杭州國悅府大地塊	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	108,400	-	-
19	杭州國悅府小地塊	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	4.90	-	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	32,600	-	-
20	杭州國悅府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.06	0.51	21,900	69,900	48,200	-	-	69,900	-	69,900	717	185	
21	杭州金湖都會藝境	浙江杭州	住宅、商業	竣工	25%	5.50	0.93	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	209,700	111	111
22	杭州北辰陸湖府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.61	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	-	44,400	-	-
23	寧波北辰府	浙江寧波	住宅、商業	竣工	100%	42.39	2.43	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	189,700	48,179	10,529
24	寧波重天府	浙江寧波	住宅、商業	竣工	51%	30.34	1.47	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	404,800	2,712	878
25	寧波餘姚項目▲	浙江余姚	住宅	擬建	100%	21.82	-	68,700	174,200	116,800	-	174,200	-	-	-	-	-	-
26	南京北辰地塊錦悅金陵	江蘇南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.10	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	105,000	-	-
27	蘇州北辰地塊豐號院	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	50%	11.47	0.21	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	273,900	2,464	253

## 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	項目權益	報告期		規劃計容建築面積	總建築面積	已竣工面積	持有待開發土地面積	報告期內新開工面積	報告期內在建建築面積	報告期內竣工面積	累計竣工面積	報告期內可供出售面積	報告期內簽約面積
							總投資額	實際投資額										
28	蘇州觀瀾府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	58.82	2.94	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	-	-	74,655	2,559
29	無錫天一玖著	江蘇無錫	住宅	在建	49%	28.60	0.63	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	129,000	-	126,500	534	-914
30	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	46.79	1.16	137,900	554,400	413,800	165,500	-	-	343,500	-	190,300	101,254	67,399
31	成都北辰詩詩南門驛郡	四川成都	住宅、商業	竣工	40%	8.05	0.19	63,600	235,100	158,600	63,400	-	-	-	-	235,100	5,381	774
32	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	15.75	0.15	40,400	148,300	96,900	-	-	-	-	-	148,300	2,105	-
33	成都北辰湖香麓	四川成都	住宅	在建	100%	29.16	1.12	88,000	299,100	210,000	-	-	-	149,700	-	149,400	12,845	-
34	成都北辰大觀府	四川成都	住宅、商業	在建	100%	16.29	1.25	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	-	67,617	4,585
35	成都北辰曉院	四川成都	住宅、商業	在建	80%	26.51	0.99	80,100	227,100	160,300	-	-	-	227,100	-	-	30,724	12,883
36	四川北辰驛府	四川眉山	住宅、商業	在建	100%	16.24	0.97	59,900	199,200	149,800	-	-	-	199,200	-	-	73,770	4,074
37	四川龍熙台	四川眉山	住宅、商業	竣工	100%	10.94	-	69,900	137,300	84,000	-	137,300	-	-	-	-	-	-
38	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	25.73	1.52	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	-	-	50,849	5,854
39	廊坊蔚藍城市	河北廊坊	住宅	在建	100%	25.31	1.29	82,500	241,600	164,800	-	-	93,700	93,700	-	-	-	-
40	廊坊2019-3地塊項目	河北廊坊	商業	竣工	100%	5.75	0.12	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-
41	廊坊2020-5地塊項目▲	河北廊坊	住宅	竣工	100%	13.43	2.60	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-
42	合肥北辰地庫鉅悅廬州府	安徽合肥	住宅、商業	在建	50%	21.07	0.77	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	55,400	-	202,700	22,160	4,805

## 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	報告期		規劃計		持有待開發土地面積	報告期內新開工面積	報告期內在建建築面積	報告期內竣工面積	累計竣工面積	報告期內可供出售面積	報告期內簽約面積			
						總投資額	實際投資額	總建築面積	容建築面積										
43	重慶悅來壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	100.66	2.82	423,100	1,274,000	918,000	-	372,000	-	902,000	725,200	-	176,800	68,434	16,720
44	重慶北辰壹號	重慶渝北	住宅	在建	100%	21.93	0.98	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	-	-	-
45	海口北辰府	海南海口	住宅、商業	在建	100%	45.47	2.45	106,800	263,400	206,000	-	29,200	-	234,200	234,200	-	-	74,963	14,771
46	廣州增城116地塊項目	廣東廣州	住宅、商業	在建	51%	17.66	0.23	25,900	112,800	77,800	-	-	-	112,800	112,800	-	-	-	-
47	廣州增城114地塊項目▲	廣東廣州	住宅、商業	在建	49%	8.66	-	25,100	110,300	76,600	-	-	-	110,300	110,300	-	-	-	-
合計		-	-	-	-	1,479.05	51.53	5,238,000	17,802,300	12,870,000	2,047,900	1,857,700	801,500	15,944,500	7,033,700	392,400	9,184,600	1,401,268	276,824

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726.57萬平方米；權益土地儲備650.45萬平方米；新增房地產儲備42.27萬平方米；新開工面積80.15萬平方米，同比上漲79.71%；開復工面積703.37萬平方米，同比下降2.84%；竣工面積39.24萬平方米，同比下降20.93%；銷售面積27.68萬平方米，同比下降59.16%；銷售金額人民幣49.13億元，同比下降51.04%；結算面積19.03萬平方米，同比下降60.70%；結算金額人民幣26.44億元，同比下降63.25%。

## 管理層討論與分析(續)

### 2. 投資物業(含酒店)

受疫情影響，公司已簽約的國內外眾多會議和展覽紛紛延期舉辦或取消，寫字樓空置率上升，酒店客戶入住率大幅下降。

二零二零年上半年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣66,039.6萬元，同比下降49.59%，實現除稅前利潤人民幣868.7萬元，同比下降97.95%。本期評估減值為人民幣16,263.9萬元。

面對疫情影響，公司審時度勢，及時轉變經營思路，安全有序推進復工復產。會展業態在兼顧疫情防控的前提下，充分發揮網絡展會聚集效應，擴大展會覆蓋面和影響力，與騰訊公司簽署戰略協議，積極搭建線上線下融合式展會平台，進一步拓寬銷售渠道。此外，公司把握疫情空檔期的時間窗口，針對部分功能退化的區域，加速推進更新改造，全面提升硬件設施水平。寫字樓業態通過減免租金、調整租賃面積等形式，幫助受疫情影響的中小企業租戶縮減成本，渡過難關。全力維繫老客戶，努力拓展新客戶。酒店及公寓業態不斷摸索和嘗試在疫情防控常態化形勢下催生的新型消費模式，加大線上銷售力度，創新推出戶外用餐區，開發多品類主題零售產品。

會展場館及酒店品牌的經營和管理輸出業務有效應對疫情下的多重風險挑戰，全國化、規模化的戰略佈局繼續向外延伸，業界影響力進一步提升。報告期內，北辰會展集團成功簽約杭州未來科技城學術交流中心、南京揚子江國際會議中心、珠海南國酒店式公寓、長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店4家委託管理項目，並在雄安、濟寧、上海、杭州、廣州等會展重點城市新簽訂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25個城市，受託管理會展場館15個，受託管理酒店23家，實現受託管理會展場館總面積近318萬平方米，目前已成為國內運營會展場館數量最多，整體規模最大，承辦會議檔次最高的會展運營企業；會展主承辦業務加速新技術、新平台、新模式在展會中的應用，牽頭組建北京線上展會發展聯盟，已累計吸納成員49家，並開展了

## 管理層討論與分析(續)

多次線上技術分享會。報告期內，積極籌備2020成都國際供應鏈與物流技術裝備博覽會、中國數字創意科技展暨2020CGF中國遊戲節、2020北京國際藝術設計玩具展覽會，承辦2020北京國際美博會線上展覽系列活動；會展研發業務積極參與區域會展平台體系建設與研究，報告期內，成功簽約了順義區「十四五」時期會展業發展規劃、「十四五」時期順義區打造國際會展集聚區策略研究、深圳小梅沙會議會展產業研究等3家諮詢項目，並為商務部、公安部等相關政府事業單位及協會組織提供理論支持20餘次，形成了研究報告12篇，課題研究12項。



雙線會展戰略合作雲簽約儀式

## 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	北京朝陽區天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	16,638	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	3,519	100%
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,200	100%
4	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	2,634	100%
5	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	7,184	100%
6	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	12,880	100%
7	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	901	100%
8	北京朝陽區北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	1,208	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	731	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	1,195	100%
11	北京朝陽區北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	1,642	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	4,637	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	7,243	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	842	100%

## 管理層討論與分析(續)

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，二零二零年上半年租金為人民幣7,100,000元(以後年度租金可予調整)。



疫情期間長沙北辰洲際酒店員工堅守崗位



五洲●會議中心接待政協動員會誓師



北京動漫遊戲嘉年華在國際會議中心舉行

## 管理層討論與分析(續)

圖1：公司截至二零二零年上半年受託管理項目分佈圖

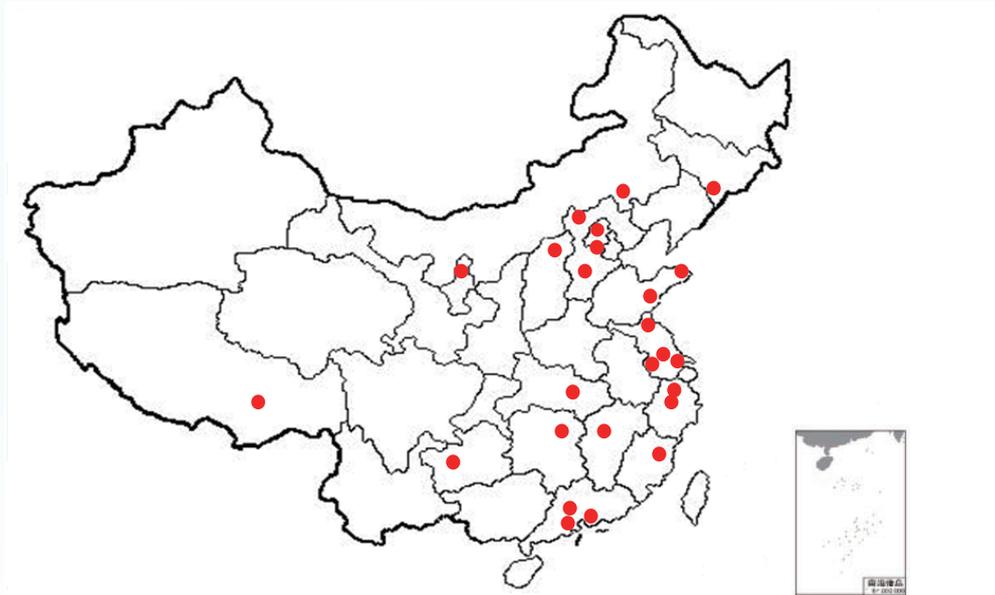


表4：公司截至二零二零年上半年受託管理項目明細表

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	連雲港大陸橋會議中心	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
4	杭州國際博覽中心	張家口北辰五洲皇冠酒店
5	寧夏國際會堂	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	泰州中國醫藥城會展中心	銀豐北辰五洲皇冠酒店
7	青島國際會議中心	安順北辰五洲皇冠花園酒店
8	石家莊國際會展中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	德清國際會議中心	萬全北辰五洲皇冠酒店
10	南通國際會展中心	懷安北辰五洲皇冠花園酒店
11	福州數字中國會展中心	南京望玉島北辰五洲皇冠花園酒店
12	崇禮國際會議會展中心	武漢中交城北辰五洲皇冠酒店
13	威海國際經貿交流中心	珠海北辰五洲皇冠酒店
14	杭州未來科技城學術交流中心	廣州綠地城J地塊A棟酒店項目
15	南京揚子江國際會議中心	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
16		珠海南國酒店式公寓
17		長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
18		杭州國際博覽中心北辰大酒店
19		大陸橋皇冠商務酒店
20		南通五洲皇冠酒店
21		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
22		崇禮五洲皇冠花園酒店
23		威海國際經貿交流中心配套酒店

## 管理層討論與分析(續)

### 3. 培育業務

公司首個健康養老項目—長沙北辰歐葆庭國際頤養中心持續高標準運營、高品質服務。疫情期間，入住率雖然受到一定影響，但隨着封閉措施的逐步解除，公司加大營銷推廣力度並擇機開放失能失智老人專區，現入住老人數量已基本恢復至疫情前水平，並呈現出穩定上升的態勢。



北辰歐葆庭頤養中心

### 4. 融資工作

公司統籌考慮政策環境、利率水平、資產負債結構等因素，靈活運用「總部融資」等多元化融資模式，報告期內，成功發行了二零二零年非公開公司債券(第一期)人民幣6億元，不僅優化了公司資本結構，更為公司未來業務發展提供了穩定的資金來源。

**表5：報告期內公司財務融資情況**

單位：萬元 幣種：人民幣

期末融資總額	整體平均融資成本 (%)	利息資本化金額
3,042,428	6.06	89,663

## 管理層討論與分析(續)

### 三. 行業格局和趨勢

二零二零年下半年，我國將繼續堅持穩中求進的工作總基調，持續貫徹新發展理念，以供給側結構性改革為主線，以改革開放為動力，推動高質量發展，打好三大攻堅戰，加大「六穩」工作力度，維護經濟發展和社會穩定大局。

就發展物業而言，二零二零年下半年我國將深入推進新型城鎮化建設，繼續堅持「房住不炒」的總體定位，全面落實因城施策，加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，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，為房地產行業的長期穩定發展構建良好環境。

就投資物業而言，隨著國內疫情得到全面控制，各企業積極復工復產，民眾生活趨於正常，經濟活動穩步恢復。在國家相關政策助力的基礎上，我國會展、酒店、寫字樓等投資物業業態將有更廣闊的發展空間和新的機遇。

### 四. 公司發展戰略

面對當前疫情防控形勢持續向好的局面，公司將繼續以「低成本擴張、輕資產運營、新經濟支撐、高端服務業發展」為指引，以更大的決心、更安全的防控、更有力的舉措，快速推動企業復工復產，逐步修復疫情對生產經營帶來的階段性影響，確保公司各項經營活動回歸至正常水平。

#### 1. 發展物業

發展策略方面，公司將在已有區域深耕的基礎上，密切關注京津冀、長三角、粵港澳大灣區、長江中游城市群、以及成渝都市圈等重點區域的機會，科學研究城市發展現狀，找準市場切入點，擇機獲取優質土地資源，為後期市場的回暖做好充足的準備。項目運作方面，公司將密切關注市場需求回歸，緊抓疫情過後可能迎來的需求反彈，積極做好各項準備工作，拓展線上線下多渠道營銷，結合新媒體平台資源，強化項目價值輸出，促進成交轉化，加快資金週轉效率。

## 管理層討論與分析(續)

二零二零年下半年，公司預計實現新開工面積28萬平方米，開復工面積714萬平方米，竣工面積209萬平方米，力爭實現銷售98萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣181億元。



廊坊北辰蔚藍城市商業項目效果圖

### 2. 投資物業(含酒店)

在疫情常態化防控的同時，一方面，公司將推進會展經濟的數字化融合，加強線上會展的覆蓋領域，打造高效智能的數字化服務平台，探索展位直播新模式，延伸參展效果，增強用戶體驗，提升運營效率，驅動業務創新。另一方面，公司將持續激發會展場館受託業務、會展主承辦業務、會展研發業務等產業鏈內各業務端的內在發展潛力，在疫情過後的經濟復甦中搶佔機遇。



北辰會展高質量服務

## 管理層討論與分析(續)

### 3. 培育業務

長沙北辰歐葆庭國際頤養中心將繼續加大推廣力度，提高入住老人照護等級，積極擴充服務種類，力爭完成既定的全年工作目標。在保證已落地項目安全穩定經營的基礎之上，公司還將通過專業化的視角，積極深化研究健康養老產業發展方向，拓展新的產品線，創造可持續發展的養老開發模式。

### 4. 融資工作和資本開支

公司將深入了解企業復工復產後的融資需求，充分發揮「總部融資」模式的優勢，有效利用金融機構助力企業融資的扶持政策，切實加強公司資金使用的高效率，資金渠道的多元化，精打細算，提高效益，為公司平穩經營和擴大市場規模提供有力支撐。

二零二零年下半年，公司預計固定資產投資人民幣5.7億元，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. 新冠疫情風險

二零二零年突發的新冠疫情影响我國上半年的經濟發展產生較大影響，各行各業包括房地產行業及服務業均受到不同程度的衝擊。由於新冠疫情的爆發及相關防控措施的開展，公司房地產開發業務的開工面積及銷售面積、投資物業和酒店的出租率及入住率在一定的期限內受到影響。

針對上述風險，公司認真建立、健全疫情防控機制，統籌落實、開展疫情防控工作，截至目前基本實現全面復工復產。此外，公司將結合疫情發展態勢，積極採取有效措施，最大限度降低或化解疫情可能給公司生產經營造成的不利影響。其中，發展物業一方面將通過制定「一城一策」，抓住市場機遇，多途徑促銷售，另一方面將嚴格控制成本，提高資金使用效率；投資物業一方面將通過提升、優化服務，拓寬營銷渠道，穩定並吸引客源，另一方面將在鞏固現有業務和項目基礎上，積極拓展新項目。

### 2. 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，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，將可能為房企在獲取土地、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，注重業務快速發展中的風險管控，最大限度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。

## 管理層討論與分析(續)

### 3. 市場風險

房地產市場延續分化態勢，房企對熱點城市、優質地塊競爭激烈，土地成交價居高不下推升開發成本，而房價過高易引發調控政策出台。在地價成本佔比較大、售價難以有效提升的雙重影響下，利潤空間或被壓縮，給企業財務現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，同時致力於加強專業化管理，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。

### 4. 人才儲備風險

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、重大國務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，公司通過加強內部選拔培養與市場化選聘，舉辦企業領導人與年輕人才等培訓班，推進高素質專業化領導人員隊伍建設，選優配強人才隊伍；通過開展會展集團專項人才、地產集團崗位實踐型人才培養，加速人才儲備。

## 財務表現的討論及分析

### 財政資源及流動資金狀況

於二零二零年六月三十日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零一九年十二月三十一日有2.35%的下降。

本集團於二零二零年六月三十日銀行及其他借款(除債券以外)為人民幣2,449,165.4萬元。本集團五年期企業債券期末淨額為人民幣214,606.6萬元，七年期企業債券期末淨額為人民幣149,393.8萬元，五年期中期票據期末淨額為人民幣131,562.5萬元，資產支持專項計劃融資期末淨額為人民幣97,700萬元。

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8,359,274.5萬元，而流動負債數額則為人民幣4,995,612.9萬元。於二零二零年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,255,634.3萬元(不含受限制銀行存款)，不存在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。

於二零二零年六月三十日，本集團抵押借款人民幣1,526,460.4萬元以若干投資物業、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75%(二零一九年十二月三十一日：74%)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無重大匯率波動風險。

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。於二零二零年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣19,049,063,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣18,439,722,000元)。

## 管理層討論與分析(續)

### 股本與股東

#### 股本

本公司於二零二零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

本公司於二零二零年六月三十日，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二零二零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

於二零二零年六月三十日，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，除以下披露外，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：

誠如本公司日期為二零二零年五月十五日的公告所述，自賀江川先生辭任後，本公司未能完全符合上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》第A.5.1條有關提名委員會組成之規定。於二零二零年八月二十日，李偉東先生已獲委任為本公司提名委員會主席，據此本公司已重新遵守第A.5.1條下的有關規定。

## 管理層討論與分析(續)

### 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二零二零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二零二零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。

### 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

於二零二零年六月三十日，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

截至二零二零年六月三十日止，本公司僱員人數為5,293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。

## 管理層討論與分析(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

本公司之二零二零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

經董事長簽署的二零二零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  
李偉東

中國•北京  
二零二零年八月二十六日

## 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：	李偉東
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：	<a href="http://www.beijingns.com.cn">www.beijingns.com.cn</a>

## 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

核數師名稱：	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 註冊公眾利益實體核數師
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