



港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588

2021 中期報告



中期報告

截至二零二一年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣10,244,782,000元，比去年同期上升205.93%
- 營運利潤為人民幣1,453,586,000元，比去年同期上升148.81%
- 本公司普通股股東應佔利潤為人民幣248,693,000元，比去年同期上升7,827.73%，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349,406,000元，同比上升179.27%。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422,106,000元，同比上升79.50%。本期間投資物業公允價值變動損失（稅後）為人民幣100,713,000元
- 每股收益為人民幣0.0739元，去年同期每股收益為人民幣0.0009元
- 董事會（「董事會」）決議不派發截至二零二一年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零二零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 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
使用權資產	7	465,050	467,600
投資物業	7	15,624,049	15,344,734
物業、廠房及設備	7	2,661,215	2,392,887
按權益法入賬的投資		641,855	541,853
遞延所得稅資產		1,319,865	1,263,905
其他應收款及預付款項	9	386,680	327,715
		<u>21,098,714</u>	<u>20,338,694</u>
流動資產			
開發中物業	8	39,638,214	42,427,185
待出售已落成物業		11,864,175	13,971,935
其他存貨		39,158	40,594
應收賬款、其他應收款及預付款項	9	4,637,087	5,105,636
受限制銀行存款		2,241,906	2,214,935
現金及現金等價物		11,208,852	10,830,539
		<u>69,629,392</u>	<u>74,590,824</u>
總資產		<u><u>90,728,106</u></u>	<u><u>94,929,518</u></u>

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	13	21,858,335	22,373,226
自其他方取得的借款	12	2,130,608	2,658,262
辭退福利		110,338	114,240
遞延所得稅負債		2,140,441	2,121,516
租賃負債		20,792	20,066
遞延收益		2,743	2,743
		26,263,257	27,290,053
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	9,961,704	10,386,752
自其他方取得的借款/款項	12	5,648,265	5,210,695
合同負債		16,459,430	17,882,773
當期所得稅負債		2,298,281	2,409,342
租賃負債		33,635	30,945
一年內到期的長期借款	13	4,286,451	5,625,326
		38,687,766	41,545,833
總負債		64,951,023	68,835,886
淨資產		25,777,083	26,093,632
權益			
股本	10	3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,868,600	4,868,600
留存收益		12,695,376	12,547,694
本公司普通股股東應佔權益		20,930,996	20,783,314
永續債	11	2,598,419	2,630,380
非控制性權益		2,247,668	2,679,938
總權益		25,777,083	26,093,632

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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持續經營			
收入	6	10,244,782	3,348,745
銷售成本		(8,052,378)	(2,152,863)
毛利		2,192,404	1,195,882
銷售及推廣費用		(234,152)	(128,529)
管理費用		(380,738)	(381,444)
投資物業公允值損失	14	(134,283)	(162,639)
(計提)／轉回金融資產減值損失淨額	14	(22,555)	3,166
其他收益及利得－淨額		32,910	57,787
營運利潤		1,453,586	584,223
融資收益	15	54,746	40,709
融資成本	15	(391,895)	(205,811)
融資成本－淨額	15	(337,149)	(165,102)
享有按權益法入賬的投資的利潤份額		108,300	60,267
除所得稅前利潤	6	1,224,737	479,388
所得稅費用	16	(938,614)	(355,743)
持續經營的期間利潤		286,123	123,645
終止經營期間虧損(歸屬於本公司普通股股東)		—	(612)
期間利潤		286,123	123,033
歸屬於：			
本公司普通股股東		248,693	3,137
永續債投資者		72,700	110,044
非控制性權益		(35,270)	9,852
		286,123	123,033
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	17	7.39	0.11
終止經營	17	—	(0.02)

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期間利潤	286,123	123,033
其他綜合收益	-	-
期間綜合收益總額	286,123	123,033
歸屬於：		
本公司普通股股東	248,693	3,137
永續債投資者	72,700	110,044
非控制性權益	(35,270)	9,852
	286,123	123,033
歸屬於本公司普通股股東的綜合收益總額來自於：		
持續經營	248,693	3,749
終止經營	-	(612)
	248,693	3,137

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	永續債	非控制性權益	權益總額
	股本	其他儲備	留存收益				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零二一年六月三十日止六個月							
於二零二一年一月一日	3,367,020	4,868,600	12,547,694	20,783,314	2,630,380	2,679,938	26,093,632
期間利潤	-	-	248,693	248,693	72,700	(35,270)	286,123
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-
期間總綜合收益／(損失)	-	-	248,693	248,693	72,700	(35,270)	286,123
於權益所有者以其所有者的身份進行的交易							
二零二零年股息	-	-	(101,011)	(101,011)	-	-	(101,011)
對永續債投資者的分配	-	-	-	-	(104,661)	-	(104,661)
對非控制性權益持有人的分配	-	-	-	-	-	(397,000)	(397,000)
於權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額	-	-	(101,011)	(101,011)	(104,661)	(397,000)	(602,672)
於二零二一年六月三十日	3,367,020	4,868,600	12,695,376	20,930,996	2,598,419	2,247,668	25,777,083
截至二零二零年六月三十日止六個月							
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	-	-	-	-	-	-	-
期間總綜合收益	-	-	3,137	3,137	110,044	9,852	123,033
於權益所有者以其所有者的身份進行的交易							
二零一九年股息	-	-	(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)
於權益直接確認的與所有者的交易總額	-	3,872	(505,053)	(501,181)	(143,530)	33,908	(610,803)
於二零二零年六月三十日	3,367,020	4,777,354	12,565,595	20,709,969	2,596,894	2,743,656	26,050,519

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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金		4,650,915	310,586
已收利息		54,746	40,749
已付利息		(1,014,769)	(1,168,280)
已付中國所得稅		(829,448)	(736,906)
經營活動產生/(使用)的淨現金		2,861,444	(1,553,851)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備的付款		(149,432)	(20,724)
投資物業的付款		(264,217)	(23,564)
貸款予合聯營企業	22(iii)	(134,750)	(89,818)
合營企業償還貸款		-	957,100
收到的貸款利息		6,253	6,391
出售物業、廠房及設備之所得款		155	305
處置附屬公司收益		-	(16,969)
附屬公司註銷收回投資款		8,298	-
收購一間聯營公司所支付的現金		-	(48,531)
投資活動(使用)/產生的淨現金		(533,693)	764,190
融資活動的現金流量			
借款及發行債券所得款	13(c)	8,749,300	3,637,998
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)	1,500,000	500,000
償還借款及債券	13(c)	(10,607,735)	(3,879,504)
償還一家附屬公司所發行的有抵押商業證券		(8,000)	(8,000)
自非控制性權益取得的借款		222,925	1,554,810
償還自北辰集團取得的借款	22(ii)	(500,000)	-
自合聯營企業取得的款項		-	240,000
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		(1,031,938)	(155,120)
償還自關聯方取得的款項	22(v)	(172,000)	(43,850)
向本公司普通股股東支付股息	18	(44,970)	(224,850)
向非控制性權益支付股息		-	(41,000)
向永續債投資者支付股息		(52,000)	(52,000)
償還租賃負債支付的現金		(10,063)	(13,111)
償還自第三方取得的借款		(18,358)	-
借款保證金淨增加/(減少)值		23,401	(7,890)
融資活動(使用)/產生的淨現金		(1,949,438)	1,570,263
現金及現金等價物淨增加			
期初現金及現金等價物		378,313	780,602
		10,830,539	11,775,741
期末現金及現金等價物			
		11,208,852	12,556,343

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。

根據為在香港聯合交易所有限公司主板上市而進行的重組，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，本公司向全球發行H股，並於一九九八年七月二十日本公司取得成為中外合資股份有限公司之資格。本公司註冊地址為中國北京市朝陽區北辰東路8號。

於二零零六年九月二十五日，本公司以每股人民幣2.4元的價格發行1,500,000,000股A股，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、餐飲業及酒店經營。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二零二一年八月十八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

截至二零二一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本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併財務報表及本公司在中期報告期間發佈的任何公告一併閱讀。

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二零二零年十二月三十一日止年度合併財務報表所採用的會計政策(見有關的年度財務報表)一致。

如下新訂和經修訂的會計準則和解釋已於自二零二一年一月一日起的報告年度生效並首次採納：

- (a) 新冠疫情相關的租金減讓—對《香港財務報告準則第16號》的修訂
- (b) 基準利率改革—第二階段—對《香港財務報告準則第9號》、《香港會計準則第39號》、《香港財務報告準則第7號》、《香港財務報告準則第4號》和《香港財務報告準則第16號》的修訂。

上述新訂和已修改的準則對本集團中期財務資料沒有重大影響。

本集團並未提前採用任何已發佈但於自二零二一年一月一日起的報告年度尚未生效的新準則、準則修訂及解釋。該等新訂或已修改的準則及解釋預計在當期或未來報告期間不會對本集團及可預見的未來交易產生重要影響。

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。

在編製本中期報告時，管理層應用本集團重大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二零二零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。

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，應與本集團截至二零二零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
於二零二一年六月三十日(未經審核)					
借款(包括利息)	5,724,939	10,513,647	6,833,095	8,148,374	31,220,055
應付賬款及其他應付款項(包括利息)(註釋1)	15,276,395	505,264	1,049,625	1,289,522	18,120,806
租賃負債(包括利息)	34,712	13,004	9,871	-	57,587
	<u>21,036,046</u>	<u>11,031,915</u>	<u>7,892,591</u>	<u>9,437,896</u>	<u>49,398,448</u>
於二零二零年十二月三十一日(經審核)					
借款(包括利息)	7,156,782	13,642,308	9,769,934	3,010,482	33,579,506
應付賬款及其他應付款項(包括利息)(註釋1)	12,604,508	1,241,623	223,931	1,296,861	15,366,923
租賃負債	33,143	14,322	8,134	-	55,599
	<u>19,794,433</u>	<u>14,898,253</u>	<u>10,001,999</u>	<u>4,307,343</u>	<u>49,002,028</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20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)。

於二零二一年六月三十日和二零二零年十二月三十一日，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。

本集團持有的其他金融資產和金融負債的賬面值均近乎於其公允價值。

財務擔保的公允價值不重大。

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、會展及投資物業(含酒店)的業務進行業績評估。發展物業為銷售開發產品的分部；會展及投資物業(含酒店)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及餐廳，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成本法計量的假設。該方法主要不包含來自投資物業的公允值虧損，但包含土地增值稅及投資物業計提的折舊及減值。除下述說明外，其他提交給董事會的資訊之計量方法與中期簡明合併財務資料相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的遞延所得稅資產、總部存款，分部總資產中投資物業以成本法計量。上述部份構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

未計入分部總負債的項目主要包括集中管理的遞延所得稅負債，總部借款及其他總部負債。上述部份構成與合併資產負債表中總負債的調節項目。

本集團的銷售收入包括銷售發展物業、會展及投資物業(含酒店)的收入。截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入		
發展物業分部	9,393,733	2,644,166
會展及投資物業(含酒店)分部	786,423	660,396
	10,180,156	3,304,562
其他分部	64,626	44,183
	10,244,782	3,348,745

截至二零二一年及二零二零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如下：

	在某一時點	在一段時間內
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止六個月期間		
發展物業分部	9,393,733	—
會展及投資物業(含酒店)分部*	78,893	92,472
其他分部	13,145	51,481
	9,485,771	143,953
	在某一時點	在一段時間內
	人民幣千元	人民幣千元
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
會展及投資物業(含酒店)分部*	51,937	42,903
其他分部	11,177	33,006
	2,320,538	462,651

* 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。截至二零二一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615,058,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月期間：人民幣565,556,000元)。

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

本集團其他業務主要為物業管理及餐廳，兩者的規模均不構成獨立的可報告分部。

分部間銷售按與非關聯方相同的商業條款簽訂。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。

截至二零二一年及二零二零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	會展及投資物業 (含酒店) 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止六個月期間				
(未經審核)				
分部收入總額	9,393,733	814,663	83,068	10,291,464
分部間收入	—	(28,240)	(18,442)	(46,682)
來自外部客戶的收入	9,393,733	786,423	64,626	10,244,782
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	793,698	42,734	(39,236)	797,196
截至二零二零年六月三十日止六個月期間				
(未經審核)				
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

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

於二零二一年六月三十日及二零二零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	會展及投資物業 (含酒店) 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二一年六月三十日(未經審核)				
總分部資產	65,911,580	7,526,907	117,493	73,555,980
總資產包括:				
按權益法入賬的投資	641,855	-	-	641,855
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	566,026	223,265	37,344	826,635
總分部負債	53,638,279	1,483,789	115,292	55,237,360
合同負債	16,157,433	290,564	11,433	16,459,430
於二零二零年十二月三十一日(經審核)				
總分部資產	70,510,659	7,388,960	113,103	78,012,722
總資產包括:				
按權益法入賬的投資	541,853	-	-	541,853
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	1,033,904	202,329	18,908	1,255,141
總分部負債	58,036,392	1,351,221	159,516	59,547,129
合同負債	17,760,366	118,171	4,236	17,882,773

向董事會提供有關總資產的金額，是按照與中期簡明合併財務資料內貫徹的方式計量。此等資產根據分部的經營和資產的實際位置分配。

由本集團持有的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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

下表所示為本報告期確認的與期初合同負債餘額有關的收入金額。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計入期初合同負債餘額的已確認收入		
發展物業分部	7,782,417	2,280,773
會展及投資物業(含酒店)分部	72,841	30,293
其他分部	32,739	48,114
	<u>7,887,997</u>	<u>2,359,180</u>

可報告分部除所得稅前利潤與本集團除所得稅前利潤調節如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
可報告分部除所得稅前利潤	797,196	487,746
總部費用	(61,703)	(51,636)
總部融資成本	(216,995)	(157,252)
總部融資收入	24,211	5,170
其他收益及利得—淨額	7,524	9,754
投資物業公允值損失(附註14)	(134,283)	(162,639)
沖回投資物業折舊	73,187	76,936
沖回投資物業減值	136,793	—
土地增值稅(附註16)	598,807	271,309
除所得稅前利潤	<u>1,224,737</u>	<u>479,388</u>

中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 分部信息(續)

可報告分部資產與本集團資產調節如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部資產	73,555,980	78,012,722
總部遞延所得稅資產	971,294	940,304
總部存款	7,314,047	7,275,439
投資物業累計公允值收益	5,792,089	5,926,372
沖回投資物業累計折舊	2,632,880	2,559,693
沖回投資物業減值	136,793	-
總部對合營公司的投資及提供予聯營公司的借款	313,023	179,310
其他總部流動資產	12,000	35,678
資產負債表列示之總資產	90,728,106	94,929,518

可報告分部負債與本集團負債調節如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部負債	55,237,360	59,547,129
總部遞延所得稅負債	2,140,441	2,121,516
總部借款	4,782,113	5,307,891
其他總部負債	2,791,109	1,859,350
資產負債表列示之總負債	64,951,023	68,835,886

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零二一年及二零二零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。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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，截至二零二一年及二零二零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	未經審核 物業、廠房及 設備	投資物業 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止六個月期間			
二零二一年一月一日期初賬面淨值	467,600	2,392,887	15,344,734
計入損益的公允價值收益/(虧損) (附註14)	-	-	(134,283)
增加	12,168	321,792	413,598
處置	-	(427)	-
折舊	(14,718)	(53,037)	-
二零二一年六月三十日期末賬面淨值	<u>465,050</u>	<u>2,661,215</u>	<u>15,624,049</u>
截至二零二零年六月三十日止六個月期間			
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收益/(虧損) (附註14)	-	-	(162,639)
增加	933	20,629	20,721
處置	-	(3,280)	-
其他	-	-	(24,424)
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>

註釋：

於二零二一年六月三十日及二零二零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。

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 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 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	6,391,000	6,361,600
公寓	2,073,560	1,977,860
會議中心	3,995,000	3,883,000
購物商場	3,158,800	3,110,900
其他	5,689	11,374
	15,624,049	15,344,734

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二零二一年六月三十日估值，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。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	29,665,986	31,132,544
開發成本及資本化開支	7,896,544	8,984,511
資本化融資成本	3,549,731	3,550,806
	41,112,261	43,667,861
減:減值	(1,474,047)	(1,240,676)
	39,638,214	42,427,185

9. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	未經審核 二零二一年六月三十日			經審核 二零二零年十二月三十一日		
	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)	2,264,348	326,032	2,590,380	2,312,203	272,202	2,584,405
預付款項	2,372,739	60,648	2,433,387	2,793,433	55,513	2,848,946
	4,637,087	386,680	5,023,767	5,105,636	327,715	5,433,351

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		
	二零二一年六月三十日			二零二零年十二月三十一日		
	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 (i)	188,441	-	188,441	191,398	-	191,398
減：應收款項壞賬準備	(60,126)	-	(60,126)	(37,507)	-	(37,507)
應收賬款—淨額	128,315	-	128,315	153,891	-	153,891
應收關聯方款項 (附註22(vi))	90,353	206,136	296,489	316	161,205	161,521
應收旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)						
子公司款項 (附註22)	986,185	-	986,185	979,900	-	979,900
應收非控制性權益款項	774,824	-	774,824	860,685	-	860,685
其他應收款項	302,509	120,706	423,215	335,403	111,717	447,120
	2,153,871	326,842	2,480,713	2,176,304	272,922	2,449,226
減：其他應收壞賬準備	(17,838)	(810)	(18,648)	(17,992)	(720)	(18,712)
其他應收款項—淨額	2,136,033	326,032	2,462,065	2,158,312	272,202	2,430,514
	2,264,348	326,032	2,590,380	2,312,203	272,202	2,584,405

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(續)

(i) 應收賬款

本集團大部份銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附30至90天信貸期。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，應收賬款根據提供服務／貨品日期釐定之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
0至30天	30,563	28,695
31天至90天	3,820	3,334
90天以上	154,058	159,369
	<u>188,441</u>	<u>191,398</u>

10. 股本

	經審核 二零二零年 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 二零二一年 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

11. 永續債

於二零一八年十一月二十日，經中國銀行間市場交易商協會的批准，本公司需於二零二零年十一月二十日前完成人民幣1,620,000,000元及1,760,000,000元永續債的發行。

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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

11. 永續債(續)

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。於二零二一年六月三十日，永續債賬面值已扣減應計分配款項人民幣72,700,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣143,530,000元)。

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		
	二零二一年六月三十日			二零二零年十二月三十一日		
	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)	9,961,704	-	9,961,704	10,386,752	-	10,386,752
自其他方取得的借款/款項 (b)	5,648,265	2,130,608	7,778,873	5,210,695	2,658,262	7,868,957
	<u>15,609,969</u>	<u>2,130,608</u>	<u>17,740,577</u>	<u>15,597,447</u>	<u>2,658,262</u>	<u>18,255,709</u>

(a) 應付賬款及其他應付款

	未經審核			經審核		
	二零二一年六月三十日			二零二零年十二月三十一日		
	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	6,651,151	-	6,651,151	7,055,136	-	7,055,136
預收租賃款	74,370	-	74,370	230,349	-	230,349
應付子公司非控制性權益股息	398,162	-	398,162	1,162	-	1,162
應付本公司普通股股東股息	56,041	-	56,041	-	-	-
應付永續債股息	52,661	-	52,661	-	-	-
應付旭輝控股子公司款項	49,569	-	49,569	54,924	-	54,924
應付關聯方款項 (附註22(vi))	8,684	-	8,684	5,681	-	5,681
辭退福利負債—流動部分	9,762	-	9,762	7,604	-	7,604
其他應付稅金	1,453,365	-	1,453,365	1,701,927	-	1,701,927
其他應付款項	1,207,939	-	1,207,939	1,329,969	-	1,329,969
	<u>9,961,704</u>	<u>-</u>	<u>9,961,704</u>	<u>10,386,752</u>	<u>-</u>	<u>10,386,752</u>

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(續)

(b) 自其他方取得的借款／款項

	未經審核			經審核		
	二零二一年六月三十日			二零二零年十二月三十一日		
	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)	3,196,673	310,564	3,507,237	3,198,056	1,068,872	4,266,928
應付第三方供應商款項 (ii)	540,314	76,044	616,358	612,298	136,390	748,688
應付第三方款項	-	-	-	18,358	-	18,358
應付北辰集團款項 (附註22(vi))	1,200,000	800,000	2,000,000	500,000	500,000	1,000,000
本公司之子公司發行的資產支持專項計劃 (iii)	17,000	944,000	961,000	16,000	953,000	969,000
應付非控制性權益款項	101,618	-	101,618	101,323	-	101,323
關聯方預付款 (附註22(vi))	592,660	-	592,660	764,660	-	764,660
	<u>5,648,265</u>	<u>2,130,608</u>	<u>7,778,873</u>	<u>5,210,695</u>	<u>2,658,262</u>	<u>7,868,957</u>

- (i) 應付子公司非控制性權益借款(「非控制性權益」)均無抵押。應付非控制性權益借款人民幣995,123,000元、人民幣300,018,000元和人民幣104,810,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,757,957,000元、人民幣404,161,000元和人民幣104,810,000元)的固定年利率分別為6.5%、7%和10.5%(二零二零年十二月三十一日：6.5%、7%和10.5%)，應付非控制性權益借款人民幣2,107,286,000元不計息(二零二零年十二月三十一日：無)。
- (ii) 該借款無任何抵押，固定年利率為6.5%。
- (iii) 於二零一八年十二月二十日，北京北辰地產集團有限公司(「北辰地產集團」)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。截至二零二一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(截至二零二零年六月三十日止六個月期間：人民幣8,000,000元)。

(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。

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(續)

- (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。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，應付賬款根據接受服務／貨品日期釐定之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
0至180天	2,148,762	2,674,492
181天至365天	1,328,418	1,630,539
365天以上	3,173,971	2,750,105
	<u>6,651,151</u>	<u>7,055,136</u>

13. 借款

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 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	21,414,766	22,857,290
— 無抵押銀行借款	66,288	122,200
— 二零一五年公司債券—七年期 (b)	1,496,378	1,495,129
— 二零一六年公司債券—五年期 (b)	—	359,258
— 二零一七年年中期票據—五年期 (b)	1,117,314	1,116,267
— 二零一九年中期票據—五年期 (b)	1,194,361	1,193,430
— 二零二零年中期票據—五年期 (b)	596,503	596,045
— 二零二零年中期票據—兩年期 (b)	259,176	258,933
	<u>26,144,786</u>	<u>27,998,552</u>
減：一年內到期的長期借款	<u>(4,286,451)</u>	<u>(5,625,326)</u>
	<u>21,858,335</u>	<u>22,373,226</u>
流動		
一年內到期的長期借款	<u>4,286,451</u>	<u>5,625,326</u>
借款合計	<u>26,144,786</u>	<u>27,998,552</u>

中期簡明合併財務資料附註(續)

13. 借款(續)

(a) 抵押及保證借款

抵押借款

於二零二一年六月三十日，長期借款人民幣13,833,229,000元以部分使用權資產、投資物業、酒店物業以及開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物(二零二零年十二月三十一日：長期借款人民幣15,086,730,000元以部分使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備以及開發中物業作為抵押物)。其中，人民幣995,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,891,333,000)由北辰集團(附註22(ix))提供擔保。

保證借款

於二零二一年六月三十日，由部分附屬公司取得的長期借款人民幣7,193,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣7,770,560,000元)是由本公司提供保證，無任何的抵押。借款人民幣388,537,000元由附屬公司提供保證，無任何的抵押(二零二零年十二月三十一日：無)。

- (b) 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1,500,000,000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，本金於二零二二年一月二十日全部償還。

本公司於二零一六年四月二十一日發行總額為人民幣1,500,000,000元的公司債券，為五年期公司債券，固定票面年利率為4.48%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,488,000,000元(扣除發行費人民幣12,000,000元後)。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。

本公司於二零一七年九月二十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。於二零二零年九月二十日，投資者選擇回售人民幣200,000,000元，剩餘債券的年利率為3.80%。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。

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。債券募集資金淨額為人民幣1,190,400,000元(扣除發行費人民幣9,600,000元後)。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。

本公司於二零二零年一月十五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。債券募集資金淨額為人民幣595,200,000元(扣除發行費人民幣4,800,000元後)。該等債券每年付息一次，本金於二零二五年一月十五日全部償還。

本公司於二零二零年十月二十八日發行總額為人民幣260,000,000元的中期票據。該等債券為2年期債券，票面年利率為3.78%。債券募集資金淨額為人民幣258,830,000元(扣除發行費人民幣1,170,000元後)。該等債券每年付息一次，本金於二零二二年十月二十八日全部償還。



中期簡明合併財務資料附註(續)

13. 借款(續)

(c) 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日期初賬面值	27,998,552	29,684,863
增加借款	8,749,300	3,042,798
增加債券	-	595,200
償還借款	(10,247,735)	(3,278,077)
償還債券	(360,000)	(601,427)
債券發行費攤銷	4,669	3,926
於六月三十日期末賬面值	26,144,786	29,447,283

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計入損益的投資性房地產公允價值損失(附註7)	(134,283)	(162,639)
計提開發中物業及待出售已落成物業減值	(502,652)	(85,919)
(計提)/轉回金融資產減值損失淨額	(22,555)	3,166
視同處置附屬公司的利得	-	45,811
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	(273)	(2,941)
政府補助	18,889	6,628
罰款、補償及其他	7,453	1,736

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。截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月期間內無計提或沖回減值準備。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，無開發中物業、待出售已落成物業及其他存貨撇減(二零二零年十二月三十一日：無)

中期簡明合併財務資料附註(續)

15. 融資收益及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息費用	(953,642)	(1,100,553)
減：計入開發中物業、投資性房地產及固定資產之資本化金額	564,322	896,628
融資成本	(389,320)	(203,925)
手續費及其他	(2,575)	(1,886)
	(391,895)	(205,811)
融資收益		
— 利息收入	54,746	40,709
融資成本—淨額	(337,149)	(165,102)

16. 所得稅費用

本集團於截至二零二一年及二零二零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。於二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	376,842	141,860
— 中國土地增值稅	598,807	271,309
遞延所得稅抵免	(37,035)	(57,426)
	938,614	355,743

中期簡明合併財務資料附註(續)

17. 每股收益

每股基本收益根據截至二零二一年及二零二零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普通股的加權平均數目計。

本公司截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
歸屬於本公司普通股股東利潤(人民幣千元)	248,693	3,137
已發行普通股數目(千)	3,367,020	3,367,020
每股收益(基本及攤薄)(每股人民幣分)	7.39	0.09
持續經營	7.39	0.11
終止經營	-	(0.02)

18. 股息

與截至二零二零年十二月三十一日止年度有關的股息為人民幣101,011,000元(「二零二零年股息」)，已於二零二一年五月召開的年度股東大會上批准(與截至二零一九年十二月三十一日止年度有關的股息人民幣505,053,000元已於二零二零年六月召開的年度股東大會上批准)。截至二零二一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二零二零年股息總計為人民幣44,970,000元，剩餘二零二零年股息已於二零二一年七月派發。

董事會決議不派發截至二零二一年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月期間：無)。

19. 抵押資產

於二零二一年六月三十日，本集團以公允值為人民幣10,644,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣12,572,860,000元)的若干投資物業，賬面淨值為人民幣423,937,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣428,247,000元)的使用權資產，賬面淨值為人民幣1,811,703,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,821,855,000元)的物業、廠房及設備，賬面值為人民幣5,598,219,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,125,097,000元)的開發中物業，賬面值為人民幣3,471,456,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,774,641,000元)的待出售已落成物業作為價值人民幣13,833,229,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,086,730,000元)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。於二零二一年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣15,041,916,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣17,950,665,000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。

中期簡明合併財務資料附註(續)

20. 財務擔保(續)

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、投資物業及酒店物業之開發成本的資本承諾分析如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 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	9,606,546	9,328,273
— 已批准但未簽約	9,831,268	6,729,734
	<u>19,437,814</u>	<u>16,058,007</u>
投資物業及酒店物業		
— 已簽約但尚未準備	331,320	694,524
— 已批准但未簽約	312,858	425,775
	<u>644,178</u>	<u>1,120,299</u>

(b) 於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業應收租金		
第一年內	830,143	799,785
第二至五年	990,718	906,079
五年後	798,331	664,450
	<u>2,619,192</u>	<u>2,370,314</u>

中期簡明合併財務資料附註(續)

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。截至二零二零年六月三十日及二零二一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，通過瞭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瞭解並不深入，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。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，旭輝控股及其子公司對本集團不具有重大影響，因此就本關聯方交易披露附註而言，不被視為本集團的關聯方。

除了上述與政府控制實體相關交易及中期財務資料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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
北辰集團(商標許可使用費)	5	5
北辰集團(土地使用權資產)	—	3,719
北辰集團(租賃收入)	450	450
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)	7,925	8,837
北京北辰會展投資有限公司(「會展投資」)(網絡服務收入)	472	472
會展投資(租賃收入)	2,345	2,524
北京國際展覽中心(「北京國展中心」)(租賃收入)	962	866
	12,159	16,873

(a) 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 二零二一年 人民幣千元	經審核 二零二零年 人民幣千元
於一月一日	1,001,232	-
貸款所得款項	1,500,000	500,000
還款	(500,000)	-
計提利息	37,087	791
已付利息	(36,152)	(791)
於六月三十日	<u>2,002,167</u>	<u>500,000</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。

於二零二零年十二月十七日，本公司自北辰集團取得無抵押貸款人民幣500,000,000元，固定年利率為4.75%，本金於二零二三年十二月十六日到期。

於二零二一年一月八日，本公司自北辰集團取得無抵押貸款人民幣500,000,000元，固定年利率為4.35%，本金於二零二二年一月七日到期。

於二零二一年一月二十一日，本公司自北辰集團取得無抵押貸款人民幣200,000,000元，固定年利率為4.35%，本金於二零二二年一月二十日到期。

於二零二一年三月二十四日，本公司自北辰集團取得無抵押貸款人民幣200,000,000元，固定年利率為4.35%，本金於二零二二年三月二十三日到期。

於二零二一年六月二十五日，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4.75%，本金於二零二四年六月二十四日到期。

於二零二一年六月二十八日，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%，本金於二零二二年六月二十七日到期。



中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(iii) 向合營公司和聯營公司提供的項目合作開發款

本集團向其合營公司武漢金辰盈創，以及其聯營公司廣州廣悅置業有限公司(「廣州廣悅」)提供項目合作開發款。

截至二零二一年六月三十日止 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
於二零二一年一月一日	–	161,521	161,521
提供項目合作開發款	19,600	115,150	134,750
計提利息收入	191	6,280	6,471
實收利息收入	(156)	(6,097)	(6,253)
於二零二一年六月三十日	<u>19,635</u>	<u>276,854</u>	<u>296,489</u>
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	<u>–</u>	<u>89,980</u>	<u>89,980</u>

(a) 於二零二一年五月八日，公司向武漢金辰盈創提供款項人民幣19,600,000元，該款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年6.5%，應於二零二三年五月七日前分期償還。

(b) 於二零二零年十二月三十一日，公司向廣州廣悅提供款項人民幣161,205,000元，該款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年6.5%，應於二零二二年十二月前分期償還。

於二零二一年二月四日，公司向廣州廣悅提供項目合作開發款人民幣9,800,000元，該款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年6.5%，應於二零二三年二月三日前分期償還。

於二零二一年三月十九日，公司向廣州廣悅提供項目合作開發款人民幣14,700,000元，該款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年6.5%，應於二零二三年三月十八日前分期償還。

於二零二一年六月二日，公司向廣州廣悅提供項目合作開發款人民幣90,650,000元，該款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年6.5%，應於二零二三年六月一日前分期償還。

中期簡明合併財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(iv) 向合肥旭輝提供資金

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合肥旭輝	-	10,000

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。

(v) 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)，以及聯營公司無錫辰萬取得資金。

截至二零二一年六月三十日止 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
於二零二一年一月一日	42,000	137,500	58,160	380,000	147,000	764,660
提供資金	-	-	-	-	-	-
收回資金	-	-	-	(172,000)	-	(172,000)
於二零二一年六月三十日	<u>42,000</u>	<u>137,500</u>	<u>58,160</u>	<u>208,000</u>	<u>147,000</u>	<u>592,660</u>
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
提供資金	-	-	-	240,000	-	240,000
收回資金	(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>

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)

(vi) 購買商品及服務的結餘、代墊款及款項

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項		
— 廣州廣悅	276,854	161,521
— 武漢金辰盈創	19,635	—
	<u>296,489</u>	<u>161,521</u>
應收關聯方及旭輝控股子公司款項		
— 旭昭香港	—	705,000
— 合肥旭輝	—	25,000
— 南京寧康	—	249,900
	<u>—</u>	<u>979,900</u>
	<u>296,489</u>	<u>1,141,421</u>
應付關聯方款項		
— 北辰集團	2,166	1,232
— 康辰亞奧	6,518	4,449
	<u>8,684</u>	<u>5,681</u>
應付關聯方及旭輝控股子公司款項		
— 南京寧康	—	17,262
— 上海新置	—	12,249
— 旭昭香港	—	25,413
	<u>—</u>	<u>54,924</u>
	<u>8,684</u>	<u>60,605</u>
自關聯方取得貸款/代墊款		
— 北辰集團	2,000,000	1,000,000
— 杭州金湖	137,500	137,500
— 杭州辰旭	58,160	58,160
— 武漢當代	42,000	42,000
— 無錫盛陽	208,000	380,000
— 無錫辰萬	147,000	147,000
	<u>2,592,660</u>	<u>1,764,660</u>
	<u>2,601,344</u>	<u>1,825,265</u>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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)

(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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	6,303	5,542
離職後福利	993	382
	<u>7,296</u>	<u>5,924</u>

(viii) 租賃負債

	未經審核	經審核
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 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)	<u>15,433</u>	<u>15,070</u>

(ix) 接受財務擔保

於二零二一年六月三十日，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國際信託有限責任公司取得的人民幣995,000,000元(二零二零年十二月三十一日：北京農村商業銀行股份有限公司人民幣812,000,000元，北京國際信託有限責任公司人民幣996,000,000元，中國工商銀行股份有限公司人民幣2,083,333,000元)借款提供連帶責任保證擔保。

23. 報告期後事項

本公司全資子公司北辰會展集團通過在北京產權交易所公開掛牌的方式實施增資擴股。經公開徵集，北京首都旅遊集團有限責任公司(「北京旅遊」)、北京首鋼建設投資有限公司(「首鋼建設」)、京東科技控股股份有限公司(「京東科技」)及GL EVENTS CHINA LIMITED(「GL EVENTS」)四名合格投資者(以下統稱「戰略投資者」)參與本次增資。

於2021年7月5日，本公司與上述戰略投資者簽訂《增資協定》，且截至本報告報出日，戰略投資者分別出資人民幣50,367,120元，增資完成後，本公司持有北辰會展集團的股權比例由100%變更為60%，上述四名戰略投資者持股比例分別為10%，本公司對其仍具有單獨控制權，仍將其作為子公司核算。

補充信息

合併中期財務資料調節表

本集團已按照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」）編製一份截至二零二一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 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
按中國會計準則	264,621	177,458	17,108,095	17,049,146
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	54,890	57,702	1,974,659	1,919,769
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	(100,713)	(121,979)	4,344,066	4,444,779
3. 沖回中國會計準則下投資物業減值	102,595	-	102,595	-
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)	321,393	113,181	23,529,415	23,413,694



管理層討論與分析

一. 報告期內公司所屬行業及主營業務情況說明

(一) 公司業務概要

北京北辰實業股份有限公司於一九九七年四月二日由北京北辰實業集團有限責任公司獨家發起設立，同年五月在香港聯交所掛牌上市。二零零六年十月在上海證券交易所成功發行A股並上市。截至報告期末，公司註冊總股本為336,702萬股，其中A股為266,000萬股，佔總股本的79.002%，H股70,702萬股，佔總股本的20.998%。

歷經二十餘年發展，公司主營業務包括發展物業、會展及投資物業(含酒店)。

發展物業以立足北京、拓展京外為方針，近年來持續推進區域深耕和新城市拓展，逐步形成多區域多層級的全國規模化發展佈局，構建了涵蓋住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業在內的多元化、多檔次的物業開發體系。截至報告期末，發展物業項目已進入北京、廣州、長沙、武漢、杭州、成都、蘇州、南京、廊坊、合肥、寧波、重慶、無錫、海口、眉山等15個城市，開發規模不斷提升。

投資物業以會展為龍頭，積極帶動酒店、寫字樓、公寓等業態協同發展。公司持有並運營的投資物業包括位於北京亞奧核心區的國家會議中心、北京國際會議中心、北辰洲際酒店、五洲皇冠國際酒店、北京五洲大酒店、國家會議中心大酒店、北辰世紀中心、匯賓大廈、匯欣大廈、北辰時代大廈、北辰匯園酒店公寓以及位於長沙的北辰洲際酒店、長沙北辰國際會議中心等，總面積逾128萬平方米。



管理層討論與分析(續)

在做優做強持有型物業的同時，公司以旗下首都會展(集團)有限公司為依託，大力整合會展業務資源，不斷強化會展產業新業務、新技術的外延擴張，探索發展包括會展場館運營管理、展會主辦承辦及配套服務、會展教育諮詢服務、高端國務政務活動保障服務等業務，不斷創新會展輕資產運營模式，助推公司高質量發展。

(二) 公司所屬行業發展情況

二零二一年上半年，我國統籌推進疫情防控和經濟社會發展工作，經濟持續穩定恢復，主要宏觀指標持續回升，高質量發展取得新成效，整體呈現穩中加固、穩中向好的態勢。上半年GDP增速達到12.7%，兩年平均增長5.3%。

1. 發展物業

二零二一年上半年，疫情逐漸穩定後我國房地產市場呈現回暖態勢，但由於中央堅持「房住不炒」的政策主基調不變，對房地產市場的調控和監管力度不斷加大，地方政府嚴格落實中央決策部署，對於上半年房地產市場出現的新情況、新問題實施精準調控，部份城市交易熱度隨之回落。總體來看，上半年全國商品住宅新開工面積及竣工面積均有所增長，需求積極釋放，成交均價穩中微漲，成交規模在去年同期低基數影響下同比大幅提升。全國住宅用地成交規模有所下降，成交樓面均價漲幅明顯，平均溢價率高位維穩。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零二一年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積79,081萬平方米，同比上漲29.39%，商品住宅平均銷售價格為人民幣10,702元/平方米，同比上漲9.7%。

一線城市中，北京商品住宅市場成交規模保持高位運行，因低價項目去化速度加快，成交均價同比小幅回調；廣州商品住宅市場成交量大幅增長。二三線城市商品住宅成交均價略有上漲，成交量漲幅明顯。

2. 會展及投資物業(含酒店)

二零二一年上半年，各會展企業通過線上線下結合辦展、在線推介會、網絡發佈會等方式積極拓展業務，一定程度對沖了疫情影響，中國會展業逐漸恢復，並加速向數字化轉型。酒店業隨著旅遊業復甦有所好轉。北京寫字樓市場逐漸回暖，空置率下降，公寓市場平均租金止跌回漲。

管理層討論與分析(續)

二. 報告期內核心競爭力分析

公司的優勢及核心競爭力主要體現為複合地產開發運營能力及會展品牌綜合影響力。其中多業態、規模化的房地產開發業務形成了公司收益增長來源；國內領先的會展業務憑藉多年來服務高端國務、政務活動形成的品牌效應，持續帶動公司寫字樓、公寓及酒店等投資物業協同發展，為公司提供了穩定的收益基礎。兩大板塊相互聯繫、相互支持，為公司平穩健康發展保駕護航。

一方面，公司具有複合地產開發運營能力。公司房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、保障房、寫字樓、商業物業等多業態項目，並在大型、綜合地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自二零零七年起連續十四年榮獲中國房地產TOP10研究組評選的「中國複合地產專業領先品牌」稱號。此外，公司近年來持續推進新城市拓展和區域深耕，均衡區域佈局，截至報告期末，公司房地產開發業務已進入全國15個城市，具備了全國規模化發展的基礎條件和專業能力。



武漢北辰蔚藍城市實景



北京北辰紅橡墅



長沙北辰三角洲大悅城一主中庭



2021年6月長沙北辰三角洲D4區瀚江府公寓首開

另一方面，公司作為全國最大的會展場館運營商之一，在會展、酒店領域的高端運營服務和會展場館輸出管理領域具有比較優勢，品牌認知度和影響力不斷提升。公司在北京市亞奧核心區內持有並經營面積逾120萬平方米的投資物業（含酒店），擁有20餘年的會展、酒店專業運營經驗及國際化的運營服務標準和團隊，在會展場館運營管理、會展主辦、會展信息化、會展研發的全價值產業鏈開展了積極的探索與實踐，形成了會展全產業鏈整合聯動能力。近年來，圓滿完成了以奧運會、APEC會議、服貿會、杭州G20峰會、「一帶一路」國際合作高峰論壇、廈門金磚會晤、中國—阿

管理層討論與分析(續)

拉伯國家博覽會、上合組織青島峰會、中非合作論壇北京峰會、首屆聯合國世界地理信息大會、北京香山論壇、中國北京世界園藝博覽會、亞洲文明對話大會為代表的一系列國家級、綜合型、國際性會議的接待服務工作，創造了享譽世界的北辰服務口碑。



國家會議中心



國家會議中心展廳

此外，公司充分利用「總部融資」模式的優勢，憑藉良好的信用水平及風險管控能力，與多家銀行及金融機構建立了長期、穩定的戰略合作關係，在貸款利率方面具有突出優勢。同時，公司積極開拓中期票據、公司債券、資產證券化等多元化融資渠道，不斷優化公司整體債務結構，保持較低融資成本優勢，有效增強公司的抗風險能力。

三. 經營情況的討論與分析

二零二一年上半年，公司堅定「服務國際交往、築造理想空間」的企業使命，緊抓經濟持續穩定恢復的有利時機，以提質增效為主線，不斷優化經營策略，加大資源整合力度，全面推進主營業務平穩健康發展，公司收入利潤水平較去年同期顯著提升。

報告期內，公司實現營業收入人民幣1,024,478.2萬元，同比上升205.93%。公司除稅前利潤和普通股股東應佔利潤分別為人民幣122,473.7萬元和人民幣24,869.3萬元，同比分別上升155.48%和7,827.73%，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34,940.6萬元，同比上升179.27%。本期投資物業公允價值變動損失（稅後）為人民幣10,071.3萬元。每股溢利為人民幣0.0739元。

1. 發展物業

在熱點城市房地產調控升級，相應政策措施逐步趨向精準化、體系化的背景下，公司深入研判政策及市場走勢，圍繞「一城一策」、「一盤一策」的整體策略，紮實推進精細化管理，促進發展物業規模、質量與效益均衡發展。

二零二一年上半年，發展物業板塊可結算面積增加，實現營業收入人民幣939,373.3萬元（含車位），除稅前利潤為人民幣79,369.8萬元，同比分別上升255.26%、53.52%。截至報告期末公司已進入15個城市，實現總土地儲備623萬平方米。報告期內實現新開工面積41萬平方米，開復工面積552萬平方米，竣工面積63萬平方米。

管理層討論與分析(續)

銷售業績大幅回升。面對行業變化和市場波動，公司綜合各項目所在區位、競品情況、政策環境、市場環境等因素，差異化定位項目營銷策略，靈活把握去化節奏，利用市場回暖的窗口期取得了良好的銷售業績。報告期內，發展物業實現合同銷售面積60萬平方米、合同銷售金額人民幣111億元(含車位)，較去年同期分別增長116%和125%。其中，北京、重慶、長沙及成都分別實現合同銷售金額人民幣27億元、人民幣22億元、人民幣19億元及人民幣12億元，重慶悅來壹號、海口北辰府等多個項目銷售額位列上半年區域市場前列，成都北辰鹿鳴苑項目開盤即售罄。



北京北辰墅院1900樣板間



重慶悅來壹號項目二期實景



長沙北辰中央公園C區園內實景



成都北辰天麓府實景



海口北辰府高層



成都北辰鹿鳴苑三批次開盤

體系機制建設持續完善。公司以「大運營」理念為指導，進一步完善垂直化運營、規範化管理的制度體系，結合供貨計劃、政策環境和項目特點，對各城市中心經營情況進行梳理，建立具有北辰特色的計劃運營管理體系；同時深化項目全週期考核，優化「四維度」創新激勵體系，公司管控效能不斷提升。

管理層討論與分析(續)

表1：報告期內房地產項目情況

單位：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 (人民幣 億元)	報告期 實際 投資額 (人民幣 億元)	用地 面積	總建築 面積	計劃 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 累計竣工 面積	報告期內 可供出售 面積	報告期內 調查約 面積	報告期內 結轉 面積	報告期內 結轉收入 金額 (人民幣 萬元)	報告期內 待結轉 面積	
																						項目 權益
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	312,100	-	-	312,100	6,973	5,131	6,068	12,057	946	
2	北京北辰紅橡墅	北京昌平	別墅	在建	100%	34.00	1.39	287,500	213,700	150,000	-	-	213,700	40,200	-	173,500	33,930	5,004	4,690	21,524	2,674	
3	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	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	1,400	-	131,100	4,902	-	-	-	407	
4	北京北辰墅院1900	北京順義	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	213,300	-	-	213,300	36,272	7,585	8,236	28,806	1,436	
5	北京金底府	北京昌平	住宅	在建	51%	53.17	1.17	86,600	283,200	170,400	86,900	-	-	283,200	283,200	-	149,586	41,802	-	-	87,883	
6	長沙北辰三角洲	湖南長沙	住宅、商業、 寫字樓等	在建	100%	371.68	9.44	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	636,900	66,600	4,213,000	195,510	98,723	233,956	279,216	149,704
7	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	24.48	0.71	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	212,800	-	714,300	55,275	22,146	1,182	1,179	95,199
8	長沙北辰時光里	湖南長沙	住宅、商業	在建	100%	13.07	0.68	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	-	22,971	1,747	-	-	51,045	
9	武漢北辰當代優+	湖北武漢	住宅、商業	竣工	45%	21.00	0.42	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	313,300	3,083	360	-	-	-	
10	武漢北辰光谷里	湖北武漢	商服用地	在建	51%	17.31	1.19	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	-	282,100	-	282,100	51,867	10,938	59,646	76,460	1,599
11	武漢北辰蔚藍城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	105.72	3.73	359,000	980,100	716,000	-	234,700	-	745,400	128,800	85,300	701,900	83,659	20,674	113,894	116,818	165,858
12	武漢金地北辰蘭園華	湖北武漢	住宅	在建	51%	20.99	0.68	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	130,900	-	48,000	16,607	11,994	-	-	118,492
13	武漢北辰孔雀洲	湖北武漢	住宅	竣工	60%	10.79	0.65	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	220,400	220,400	45,207	4,093	81,088	45,855	4,835	
14	武漢北辰經開優+ (067地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	16.00	0.76	50,500	177,200	126,200	101,000	-	-	177,200	177,200	-	-	74,472	9,346	-	-	14,310
15	武漢北辰經開優+ (068地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	12.96	0.77	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
16	武漢北辰金地漆時代	湖北武漢	住宅、商業	在建	49%	18.72	0.61	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	212,100	-	-	75,760	22,727	-	-	-

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		預計開工		報告期內		報告期內		報告期內		報告期內		報告期內	
						總投資額 (人民幣 億元)	實際投資額 (人民幣 億元)	總建築 面積	用地 面積	總建築 面積	建築 面積	在建築 面積	竣工 面積	預計竣工 面積	可供出售 面積	報告期內 簽約 面積	報告期內 結轉 面積	報告期內 結轉收入 金額 (人民幣 萬元)	報告期內 待結轉 面積
17	杭州北區蜀山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	22.09	0.13	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	7,777	455	87	1,329	931
18	杭州區良渚大地塊	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	-	-	-
19	杭州區良渚小地塊	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	4.90	0.02	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	-	-	-
20	杭州區雲府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	0.35	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	533	404	8,569	36,970	404
21	杭州金湖都會藝境	浙江杭州	住宅、商業	竣工	25%	5.50	0.03	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	4,000	-	-	-	-
22	杭州北區餘杭府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.57	12,200	44,400	25,700	-	-	44,400	-	-	-	-	-	-
23	杭州區蘭亭項目	浙江杭州	住宅	新開工	100%	36.75	0.33	69,000	276,900	179,500	-	-	276,900	-	-	-	-	-	-
24	寧波北宸府	浙江寧波	住宅	竣工	100%	46.49	1.11	47,300	189,700	137,400	-	-	189,700	10,374	1,446	2,103	7,776	677	
25	寧波寧天府	浙江寧波	住宅、商業	竣工	51%	34.62	1.09	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	939	86	86	5,572	-
26	寧波香蘭灣	浙江餘姚	住宅	在建	100%	21.82	1.27	68,700	166,500	116,800	-	-	166,500	-	166,500	30,723	-	-	30,723
27	南京北區旭輝鉅作金陵	江蘇南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.08	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	-	-	-
28	蘇州北區旭輝璽樞院	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	50%	12.94	0.26	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	2,485	-	-	-	-
29	蘇州蘇灣府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	64.51	2.86	170,000	392,900	288,800	-	-	392,900	224,500	89,879	8,184	37,410	64,340	9,883
30	無錫天一玖著	江蘇無錫	住宅	竣工	49%	28.60	0.11	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	-	-	-
31	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	46.79	1.08	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	350,300	2,439	-	-	-
32	成都北區朗詩門隸郡	四川成都	住宅、商業	竣工	40%	8.39	0.09	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	3,609	820	85	1,024	735
33	成都北區香蘭	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	18.35	0.29	40,400	148,300	96,900	-	-	148,300	4,165	15	197	388	131	
34	成都北區南湖香蘭	四川成都	住宅	竣工	100%	28.16	0.41	88,000	297,100	210,000	-	-	297,100	14,070	1,930	5,318	12,010	2,886	

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		報告期內		報告期內		報告期內		報告期內		報告期內				
						總 投資額 (人民幣 億元)	實際 投資額 (人民幣 億元)	總建築 面積	建築 面積	持有待 開發土地 面積	新開工 面積	在在建築 面積	竣工 面積	累計竣工 面積	可供出售 面積	報告期內 蓄內 面積	報告期內 結轉 面積	報告期內 結轉收入 金額 (人民幣 萬元)	報告期內 待結轉 面積			
35	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	17.28	0.56	26,600	120,000	79,800	-	120,000	48,605	19,197	15,697	28,329	13,285					
36	成都北辰龍鳴苑	四川成都	住宅、商業	在建	80%	23.78	1.48	80,100	227,100	160,300	128,200	227,100	48,022	38,640	-	-	94,763					
37	四川北辰國瑞府	四川眉山	住宅、商業	竣工	100%	16.24	0.39	59,900	197,400	149,800	-	197,400	83,781	18,674	16,302	13,356	7,281					
38	四川北辰龍熙台	四川眉山	住宅、商業	在建	100%	10.94	0.54	69,900	126,600	84,000	-	126,600	-	-	-	-	-					
39	廊坊北辰香薷	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	25.73	1.46	140,700	357,700	296,800	-	357,700	75,595	6,952	19,234	23,707	36,216					
40	廊坊北辰蔚藍城市 (2018-4地塊)	河北廊坊	住宅	在建	100%	30.76	0.71	82,500	241,600	164,800	145,800	95,800	-	-	-	-	-					
41	廊坊麗翠里(2019-3地塊)	河北廊坊	商業	擬建	100%	5.75	0.22	21,100	72,800	52,800	72,800	-	-	-	-	-						
42	廊坊2020-5地塊項目	河北廊坊	住宅	擬建	100%	13.43	0.46	46,200	138,300	92,000	138,300	-	-	-	-	-						
43	合肥北辰旭輝龍鼎蘭州府	安徽合肥	住宅、商業	竣工	50%	21.07	0.35	141,700	356,200	239,000	119,500	356,200	3,532	2,688	6,864	9,173	9,722					
44	重慶北來壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	100.66	5.17	429,100	1,274,000	918,000	-	902,000	162,058	129,218	83,234	87,490	207,159					
45	重慶北辰香薷	重慶渝北	住宅	在建	100%	21.93	1.49	68,200	150,400	102,200	-	150,400	-	35,638	26,886	-	26,886					
46	海口北辰府	海南海口	住宅、商業	在建	70%	41.91	1.61	106,800	263,400	206,000	144,200	234,200	162,700	44,137	30,393	65,388	72,538					
47	海口辰泰世家	海南海口	住宅	新開工	100%	12.28	1.09	30,500	134,700	106,800	3,300	131,400	-	-	-	-	-					
48	廣州蘭亭香薷(116地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	51%	17.66	0.21	25,900	112,800	77,800	-	112,800	-	-	-	-	-					
49	廣州蘭亭香薷(114地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	49%	9.66	0.47	25,100	110,300	76,600	-	110,300	9,148	1,547	-	-	-					
	合計	-	-	-	-	1,603.72	48.47	5,337,500	18,177,500	13,156,300	2,587,500	1,547,500	408,300	16,630,000	6,519,600	625,600	11,736,100	1,628,470	596,710	734,402	938,768	1,208,610

管理層討論與分析(續)

註：

1. 總投資額為項目的預計總投資額。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 報告期內，公司總土地儲備623.41萬平方米，權益土地儲備556.23萬平方米，無新增房地產儲備；新開工面積40.83萬平方米，同比下降49.06%；開復工面積551.96萬平方米，同比下降21.53%；竣工面積62.56萬平方米，同比上漲59.44%；銷售面積596,710平方米，同比上漲115.56%；銷售金額人民幣110.60億元，同比上漲125.10%；結算面積734,620平方米，同比上漲286.05%；結算金額人民幣93.94億元，同比上漲255.26%；報告期末待結轉面積1,210,610平方米，同比下降29.27%。

管理層討論與分析(續)

2. 會展及投資物業(含酒店)

面對國內外疫情波動下的機遇與挑戰，公司立足首都城市戰略定位，堅持重資產投資型業務與輕資產服務型業務協同推進的發展模式，以會展業務高質量發展為引領，深入探索「後疫情」時代服務業發展路徑。

二零二一年上半年，會展及投資物業(含酒店)實現營業收入、除稅前利潤分別為人民幣78,642.3萬元、人民幣4,273.4萬元，同比分別上升19.08%、391.93%。本期投資物業公允價值損失為人民幣13,428.3萬元。

1) 會展業務

報告期內，國內散發疫情時有發生，會展業雖已逐步恢復，但所受到的負面影響尚未完全消除，為此公司上下群策群力，不斷提高危中尋機、化危為機的能力。

引入戰略投資者，開啟會展業務新發展階段。為了增強會展業務資本實力，促進會展產業轉型升級，公司旗下北辰會展集團通過增資引入包括北京首鋼建設投資有限公司、北京首都旅遊集團有限責任公司、京東科技控股股份有限公司、GL events China Limited¹在內的四名戰略投資者，增資後北辰會展集團正式升級更名為首都會展(集團)有限公司。公司會展業務將立足首都會展平臺這一新的起點，借助各投資方在「雲服務」、國際化展會資源、住宿餐飲、空間佈局等會展相關領域的資源優勢，深入開展戰略合作，不斷提升會展業務市場化、專業化、品牌化、國際化發展水平。



首都會展(集團)有限公司成立

場館運營管理方面，公司自持的國家會議中心、北京國際會議中心依託亞奧核心區的地緣優勢以及週邊完善的配套設施，有效實現會展與旅遊、商貿、辦公等相關業態的對接，綜合接待服務能力處於行業龍頭地位。報告期內，在會議和展覽的數量、規模不同程度受到疫情影響的情況下，公司緊抓二季度市場恢復的窗口期，積極拓展新項目並加大排期密度，成功接待服務了阿里雲峰會、完美世界遊戲品牌發佈會、中國民航技術及裝備展及亞寵展等一系列會展活動，上半年國家會議中心展覽板塊平均單價及展覽數量均位居北京市同行業之首。公司憑藉會展運營多年經驗積澱與品牌影響力的不斷提升，大力推進會

¹ 為智奧會展(上海)有限公司之母公司

管理層討論與分析(續)

展場館及酒店品牌的經營和管理輸出，報告期內，公司新簽約雄安國際科技成果展示交易中心及配套酒店、成都空港產業服務區會議中心及配套酒店2個委託管理項目，在南京、廣州、重慶、山西、常州等省區市新簽約8個會展場館或酒店顧問諮詢項目。截至報告期末，公司已進入全國26個城市，受託管理會展場館17個，受託管理酒店15家，實現受託管理會展場館總面積達334萬平方米，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。

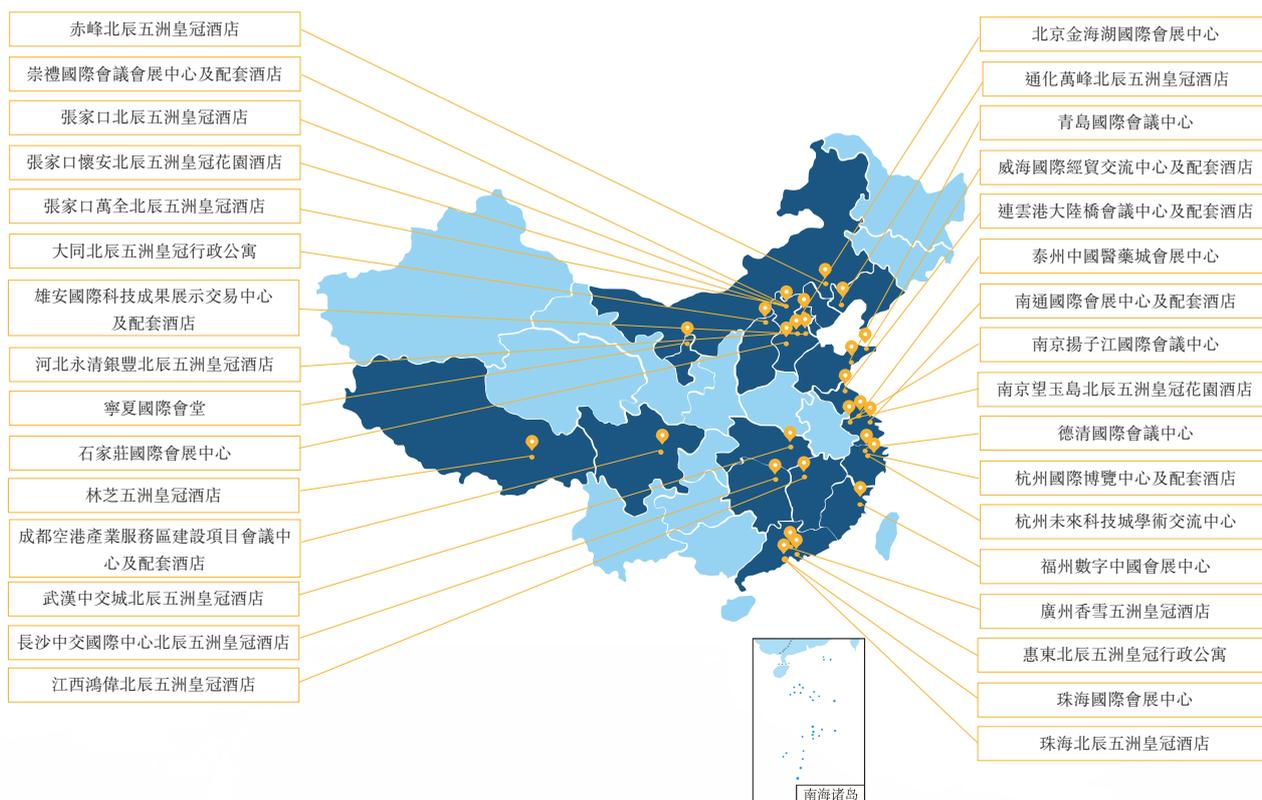


雄安國際科技成果展示交易中心與商務酒店



成都空港產業服務區建設項目會議中心效果圖

圖1：截至報告期末公司受託管理的會展場館及酒店項目



管理層討論與分析(續)

會展主辦方面，報告期內，公司緊抓潮流趨勢，成功舉辦自創IP消費類展會—2021北京國際藝術設計玩具展覽會，展會規模1.1萬平方米，入場觀眾1.8萬人次，觀眾滿意度達90%以上；在北京和武漢分別成功舉辦三場2021CGF中國遊戲節巡展，巡展總面積4.8萬平方米，參觀人數5.7萬人次；積極籌備2021第四屆中國西部航空物流合作論壇，以及獲得國際展覽聯盟(UFI)認證的2021中國西部(成都)國際供應鏈與物流技術裝備博覽會。



2021CGF中國遊戲節巡展

會展研發方面，公司聚焦行業發展前沿，在服務政府、研究行業方面發揮專業優勢，完成《中國展覽指數報告(2020)》，陸續啟動包括《北京市「十四五」時期會展業發展規劃》、《以服貿會為契機首鋼園會展業發展研究》等課題研究，籌備出版參展商參展營銷指南書籍。

管理層討論與分析(續)

2) 其他投資物業

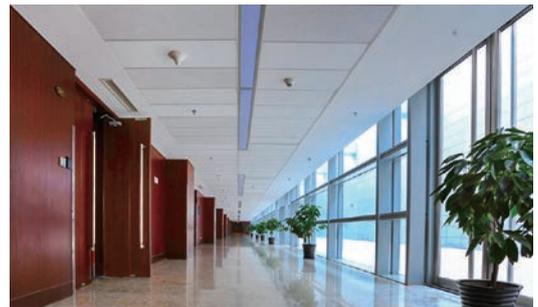
公司寫字樓業態實施差異化定位，多項目聯銷策略，一方面以提升客戶滿意度為出發點，通過附加健身俱樂部、車位等彈性租賃條件，開通地鐵通勤班車，組織客戶活動等方式，大力提升產品附加值和競爭力，另一方面通過組織代理行講盤、召開新產品發佈會，持續拓寬銷售渠道，注重發掘互聯網科技行業引領的新一輪租賃需求，已成功引入「字節跳動」等互聯網頭部企業入駐，報告期內寫字樓出租率和租金維持在較高水平。公寓業態因主要客戶群中小微公司受疫情影響較大，入住率和平均房價持續承壓，為此公司採取靈活多樣的銷售策略，加強線上推廣，適當提高優惠力度，持續開發新客源。酒店業態利用經營空檔期陸續開展更新改造，隨著需求的回暖，開業中的酒店經營指標溫和回升。



北辰時代大廈



北辰匯園公寓D座大堂吧



國家會議中心寫字樓走廊



管理層討論與分析(續)

表2：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	權益比例 (%)
1	北京朝陽區天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	14,246	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	3,639	100
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,377	100
4	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	2,900	100
5	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	7,882	100
6	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	13,766	100
7	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	1,067	100
8	北京朝陽區北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	3,578	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	2,237	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	2,668	100
11	北京朝陽區北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	139	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	8,415	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	9,370	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	1,659	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。

3. 融資工作

在金融監管加強、去槓桿的背景下，公司以確保現金流穩健為核心，一方面加快項目銷售和回款速度，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。公司進一步拓寬資本市場融資渠道，取得中國證監會出具的人民幣30億元公司債券發行批文，並已發行第一期債券人民幣3.19億元，票面利率3.46%，融資成本創有史以來最低水平。

表3：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期末融資總額	整體平均 融資成本 (%)	利息資本化金額
2,710,579	5.98	56,432

四. 公司發展戰略

伴隨著國內局部疫情反復以及房地產宏觀調控日益常態化，公司發展面臨一系列新的挑戰，公司將以「低成本擴張、輕資產運營、新經濟支撐、高端服務業發展」為方向，把創新驅動嵌入高質量發展的各個環節，加快推動傳統業務的提質增效和新型業務的開拓進取，力爭打造國際一流的會展品牌企業和國內領先的複合地產品牌企業。



管理層討論與分析(續)

1. 發展物業

雖然上半年熱點城市房地產市場表現活躍，但在調控持續收緊、區域間分化不斷加劇的背景下，公司發展物業要繼續推進精細化管理，進一步增強自身在複雜環境下抵禦風險的能力。發展策略方面，公司將緊抓集中供地的窗口期，科學研判土地信息，加大互補合作力度，聚焦京津冀、長三角、大灣區、成渝、中部城市群，強化城市深耕策略，持續優化城市選擇佈局；發展模式創新方面，公司將加強產品研發，將產品標準化與品牌IP化結合發展，不斷提升產品市場競爭力；項目運作方面，公司將堅持「一盤一策」與標準化體系建設並舉，針對項目特性，在全面梳理各項目所處區位政策、市場、產品特點的基礎上分類制定不同開發策略，同時通過建立健全標準化管理體系，加強成本控制與工程質量管控，進一步提升項目收益。

二零二一年下半年，公司預計實現新開工面積34萬平方米，權益新開工面積34萬平方米，開復工面積522萬平方米，竣工面積139萬平方米。力爭實現銷售面積46萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣79億元。

2. 會展及投資物業(含酒店)

公司將圍繞北京「四個中心」戰略定位及國際消費中心城市建設，把握首都會展(集團)有限公司成立的重大契機，整合優質資源做實做強公司會展業務，並以會展為龍頭，帶動寫字樓、公寓、酒店等業態聯動發展。

會展業務方面，下半年公司將在做好疫情常態化防控的基礎上辦好服貿會，提升服貿會市場化運營水平，加快構建數字化產業鏈、培育數字化生態，以科技創新引領服貿會轉型升級，同時充分發揮服貿會的溢出效應，高效整合會展資源，完善公司會展產業鏈條，通過培育和引進展會項目開拓上游業務，以場館運營管理輸出為重點做大會展中游業務，以項目需求為出發點提升會展策劃設計等下游業務，不斷擴大會展業務品牌影響力；投資物業方面，公司將密切關注疫情發展形勢，靈活調整經營策略，以提升客戶滿意度為核心，不斷創新產品及服務體驗，豐富推廣渠道，集聚寫字樓、公寓、酒店多元業態發展合力。

管理層討論與分析(續)

3. 融資工作和資本開支

公司將密切關注市場及行業變化，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，注重業務快速發展中的風險管控，平衡主業擴張發展與融資規模之間的關係，做好債務規模和資產負債率雙管控工作，保持財務穩健。

二零二一年下半年，公司預計固定資產投資人民幣7.7億元，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. 新冠肺炎疫情的風險

我國新冠肺炎疫情防控形勢不斷好轉，但海外疫情尚未得到全面控制，在全球一體化格局下，境外輸入、本土零星散發及局部爆發疫情的風險仍然存在，公司部分房地產開發項目的進度、會展及投資物業(含酒店)的收益或將在短期內受到一定影響，影響程度將取決於疫情防控的進展情況、持續時間及各地防控政策的實施狀況。

針對上述風險，公司建立健全疫情防控機制，統籌落實開展疫情防控工作。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。

2. 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，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。

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臺。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。



管理層討論與分析(續)

4. 人才儲備的短期風險

隨著公司近年來不斷加強房地產開發全國化佈局，以及會展場館及酒店受託管理等業務的穩步推進，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，公司成立了人才工作領導小組，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「雄鷹、飛鷹、精鷹」、地產集團「領航、遠航、啟航」三級人才培養體系，加速人才儲備；通過加大應屆畢業生的引進與培養，強化基礎人才隊伍建設。

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零二一年六月三十日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零二零年十二月三十一日有0.71%的上升。

本集團於二零二一年六月三十日銀行及其他借款(除債券以外)為人民幣2,148,105.4萬元。本集團五年期企業債券期末淨額為人民幣179,086.4萬元，七年期企業債券期末淨額為人民幣149,637.8萬元，五年期中期票據期末淨額為人民幣111,731.4萬元，兩年期中期票據年末淨額為人民幣25,917.6萬元，資產支持專項計劃融資期末淨額為人民幣96,100.0萬元。

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6,962,939.2萬元，而流動負債數額則為人民幣3,868,776.6萬元。於二零二一年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,120,885.2萬元(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。

於二零二一年六月三十日，本集團抵押借款人民幣1,383,322.9萬元以若干投資物業、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72%(二零二零年十二月三十一日：73%)。

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。於二零二一年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣15,041,916,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣17,950,665,000元)。

管理層討論與分析(續)

股本與股東

股本

本公司於二零二一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

本公司於二零二一年六月三十日，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二零二一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

於二零二一年六月三十日，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二零二一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。

管理層討論與分析(續)

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二零二一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，分別為周永健博士、甘培忠先生、陳德球先生。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於本期間內並無贖回本公司的上市證券，本公司及其附屬公司概無購買或出售本公司的上市證券。

委託存款及到期定期存款

於二零二一年六月三十日，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

截至二零二一年六月三十日止，本公司僱員人數為5,117人。本公司乃按照業績及盈利來檢討僱員的酬金調整幅度，僱員工資總額與公司經濟效益是互相掛鉤，此政策有助公司於薪酬支出的管理，亦能有效激勵員工為本公司業績及發展而努力。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司僱員亦不享受花紅。本公司定期對經營管理者的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問考察等。

員工宿舍

於本期間內，本公司並無向員工提供任何員工宿舍。

公佈中期報告

本公司之二零二一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。



管理層討論與分析(續)

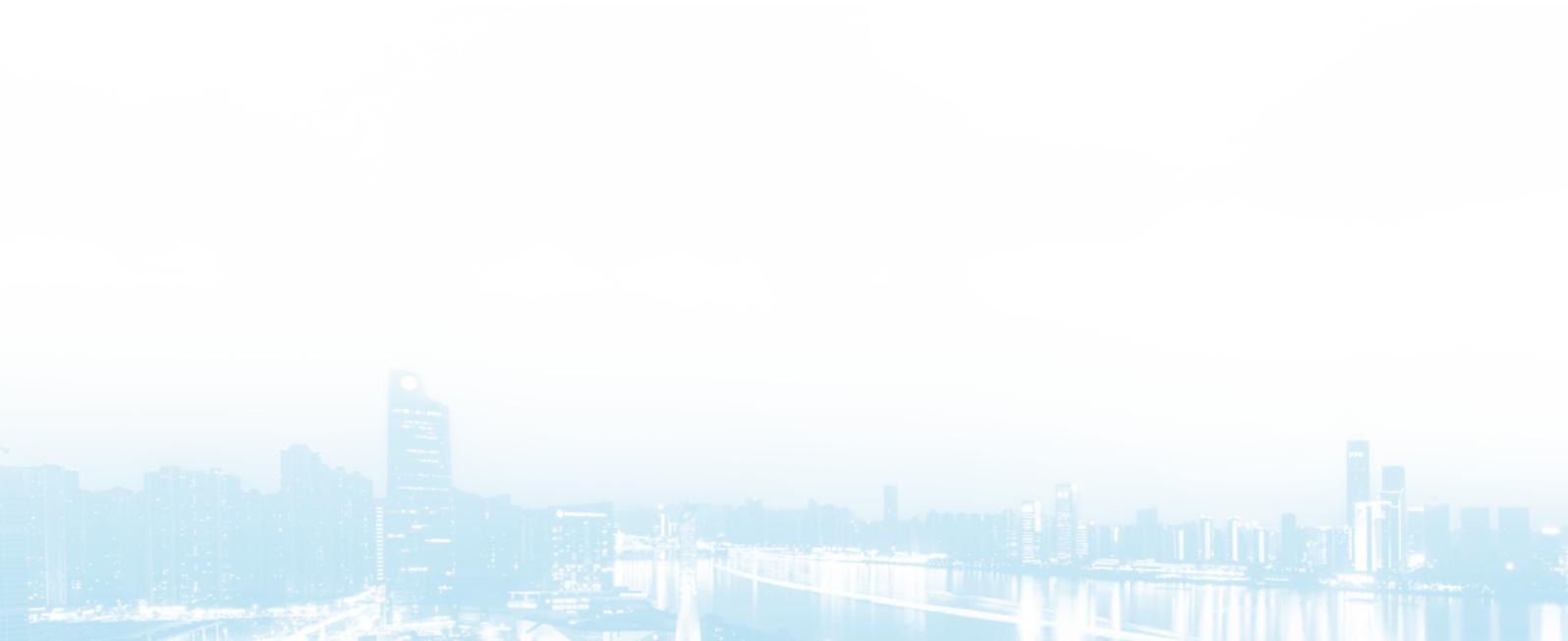
備查文件

經董事長簽署的二零二一年中期報告正本將於董事會工作部可供查閱，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
二零二一年八月十八日



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號匯欣大廈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：	董事會工作部

公司信息諮詢

地址：	中國北京市朝陽區 北辰東路8號 匯欣大廈A座12層
郵編：	100101
電話：	(8610) 6499 1277
傳真：	(8610) 6499 1352
網址：	www.beijingns.com.cn

註冊登記

首次註冊登記 日期及地點：	一九九七年四月二日 中國北京市
統一社會信用代碼：	91110000633791930G



公司資料(續)

核數師

境內核數師： 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)

地址： 中國上海市黃浦區湖濱路202號
領展企業廣場2號普華永道中心11樓

郵編： 200021

電話： (8621) 2323 8888

傳真： (8621) 2323 8800

國際核數師： 羅兵咸永道會計師事務所
執業核數師
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

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： (8610) 5813 7799

傳真： (8610) 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



公司資料(續)

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

