



港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588



2023
中期報告

中期報告

截至二零二三年六月三十日止六個月期間

- 收入為人民幣7,268,886,000元，比去年同期上升6.26%
- 營運利潤為人民幣755,275,000元，比去年同期上升593.17%
- 本公司普通股股東應佔利潤為人民幣132,966,000元，實現扭虧為盈，比去年同期增加人民幣665,879,000元，其中本公司除稅後主營業務的核心經營業績（不含公允價值變動收益）為人民幣109,700,000元，同比增加人民幣540,532,000元。本期間投資性房地產公允價值變動收益（稅後）為人民幣23,266,000元
- 每股溢利為人民幣0.0395元，去年同期每股虧損為人民幣0.1583元
- 董事會（「董事會」）決議不派發截至二零二三年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零二二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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 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	416,647	433,030
投資物業	7	16,922,000	16,826,279
物業、廠房及設備	7	2,468,151	2,543,658
按權益法入賬的投資		328,023	357,765
遞延所得稅資產		1,355,160	1,309,347
其他應收款及預付款項	9	248,412	191,717
		21,738,393	21,661,796
流動資產			
開發中物業	8	17,342,584	22,977,693
待出售已落成物業		18,238,909	16,582,388
其他存貨		40,436	43,066
應收賬款、其他應收款及預付款項	9	4,801,970	5,204,597
受限制銀行存款		1,028,578	1,255,045
現金及現金等價物		10,356,222	8,388,151
		51,808,699	54,450,940
總資產		73,547,092	76,112,736



中期簡明合併資產負債表 (續)

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款	12	18,635,805	17,468,165
自其他方取得的借款	11	4,436,744	2,369,408
辭退福利		92,134	96,332
遞延所得稅負債		2,249,541	2,208,129
租賃負債		6,002	10,503
遞延收益		31,750	19,287
		25,451,976	22,171,824
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	8,356,720	9,535,581
自其他方取得的借款／款項	11	3,606,428	2,248,718
合同負債		8,211,343	10,609,330
當期所得稅負債		1,398,867	1,773,757
租賃負債		26,682	26,751
一年內到期的長期借款	12	3,829,534	7,162,682
		25,429,574	31,356,819
總負債		50,881,550	53,528,643
淨資產		22,665,542	22,584,093
權益			
股本	10	3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,915,444	4,915,444
留存收益		11,263,452	11,130,486
本公司普通股股東應佔權益		19,545,916	19,412,950
非控制性權益		3,119,626	3,171,143
總權益		22,665,542	22,584,093

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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	6	7,268,886	6,840,511
銷售成本		(5,977,765)	(5,989,769)
毛利		1,291,121	850,742
銷售及推廣費用		(196,984)	(208,231)
管理費用		(395,050)	(409,846)
計提金融資產減值損失淨額		(58,884)	(17,713)
其他收益及損失－淨額	13	115,072	(105,993)
營運利潤	13	755,275	108,959
融資收益	14	46,136	50,829
融資成本	14	(433,577)	(412,167)
融資成本－淨額		(387,441)	(361,338)
享有按權益法入賬的投資的利潤／(虧損)份額		12,150	(2,463)
除所得稅前利潤／(虧損)		379,984	(254,842)
所得稅費用	15	(286,299)	(209,617)
期間利潤／(虧損)		93,685	(464,459)
歸屬於：			
本公司普通股股東		132,966	(532,913)
永續債投資者		—	25,359
非控制性權益		(39,281)	43,095
		93,685	(464,459)
每股收益／(虧損)歸屬於本公司普通股股東 (以每股人民幣分計)(基本和攤薄)	16	3.95	(15.83)

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
期間利潤／(虧損)	93,685	(464,459)
其他綜合收益	-	-
期間綜合收益／(虧損)總額	93,685	(464,459)
歸屬於：		
本公司普通股股東	132,966	(532,913)
永續債投資者	-	25,359
非控制性權益	(39,281)	43,095
	93,685	(464,459)

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併綜合收益表。

中期簡明合併權益變動表

附註	未經審核							
	歸屬於本公司普通股股東				合計 人民幣千元	永續債 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元				
截至二零二三年六月三十日止六個月								
於二零二三年一月一日	3,367,020	4,915,444	11,130,486	19,412,950	-	3,171,143	22,584,093	
期間總綜合收益/(損失)	-	-	132,966	132,966	-	(39,281)	93,685	
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	
期間總綜合收益/(損失)	-	-	132,966	132,966	-	(39,281)	93,685	
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易								
對非控制性權益分配的股息	-	-	-	-	-	(12,236)	(12,236)	
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額	-	-	-	-	-	(12,236)	(12,236)	
於二零二三年六月三十日	3,367,020	4,915,444	11,263,452	19,545,916	-	3,119,626	22,665,542	
截至二零二二年六月三十日止六個月								
於二零二二年一月一日	3,367,020	4,982,879	12,637,542	20,987,441	1,018,241	3,862,851	25,868,533	
期間(虧損)/利潤	-	-	(532,913)	(532,913)	25,359	43,095	(464,459)	
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	
期間總綜合(損失)/收益	-	-	(532,913)	(532,913)	25,359	43,095	(464,459)	
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易								
二零二一年股息	17	-	(33,670)	(33,670)	-	-	(33,670)	
自非控制性權益持有人取得的實收資本	-	-	-	-	-	980	980	
贖回永續債	-	(8,400)	-	(8,400)	(991,600)	-	(1,000,000)	
對永續債投資者的分配	-	-	-	-	(52,000)	-	(52,000)	
對非控制性權益分配的股息	-	-	-	-	-	(568,900)	(568,900)	
共同控制下的業務合併	-	(66,907)	-	(66,907)	-	(44,604)	(111,511)	
和權益所有者以其所有者的身份進行的交易總額	-	(75,307)	(33,670)	(108,977)	(1,043,600)	(612,524)	(1,765,101)	
於二零二二年六月三十日	3,367,020	4,907,572	12,070,959	20,345,551	-	3,293,422	23,638,973	

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

附註	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營活動產生的現金	2,213,767	2,641,148
已收利息	46,136	50,829
已付利息	(678,863)	(923,919)
已付中國所得稅	(712,202)	(805,850)
經營活動產生的淨現金	868,838	962,208
投資活動的現金流量		
購買物業、廠房及設備的付款	(40,658)	(14,414)
購買投資物業的付款	(91,898)	(17,121)
貸款予關聯方企業	(384)	(449,138)
最終母公司應收款項結算之所得款	–	107,925
關聯方企業償還貸款	112,700	269,600
收到的貸款利息和其他投資	55,740	27,548
出售物業、廠房及設備、投資性房地產之所得款	1,383	376
退還部分聯營企業處置預收款項	–	(80,000)
聯營企業註銷	30,569	–
投資活動使用的淨現金	67,452	(155,224)
融資活動的現金流量		
借款及發行債券所得款	2,903,931	3,364,403
發行資產支持專項計劃收到的現金	2,854,280	–
自母公司取得的借款	22(ii) 800,000	400,000
償還資產支持專項計劃	(10,000)	(9,000)
償還借款及債券	(5,214,701)	(5,012,403)
自非控制性權益取得的借款	75,740	64,280
償還自北辰集團取得的借款	22(ii) (300,000)	(300,000)
償還非控制性權益借款／款項	(126,940)	(96,640)
償還自關聯方取得的款項	22(v) 62,900	–
自非控制性權益取得的實收資本	–	980
向本公司普通股股東支付股息	–	(14,990)
向非控制性權益支付股息	–	(20,000)
向永續債投資者支付股息	–	(52,000)
贖回永續債	–	(1,000,000)
償還租賃負債支付的現金	(4,449)	(9,480)
收購共同控制實體的付款	–	(111,511)
借款保證金淨減少值	(8,980)	13,970
融資活動使用的淨現金	1,031,781	(2,782,391)
現金及現金等價物淨增加／(減少)	1,968,071	(1,975,407)
期初現金及現金等價物	8,388,151	12,960,953
期末現金及現金等價物	10,356,222	10,985,546

請結合後文的附註閱讀以上中期簡明合併現金流量表。

中期簡明合併財務資料附註

1. 一般資料

北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)為一家於一九九七年四月二日在中華人民共和國(「中國」)成立之股份有限公司，作為國有企業北京北辰實業集團有限責任公司(「北辰集團」，最終母公司)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。

本公司及其子公司(「本集團」)主要業務為在中國從事房地產開發、會展(包括酒店)及商業物業運營及管理。

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二零二三年八月二十四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

截至二零二三年六月三十日止六個月期間之中期簡明合併財務資料(「中期財務資料」)，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。本中期財務資料應與本集團截至二零二二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

除採用下述新準則及準則修訂外，編製本中期財務資料之會計政策與本集團截至二零二二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。

如下會計準則和修訂已於自二零二三年一月一日起的報告期間生效並首次採納：

- (a) 香港財務報告準則第17號保險合同
- (b) 會計政策的披露 — 香港會計準則第1號和香港財務報告準則實務公告第2號的修訂
- (c) 會計估計的定義 — 香港會計準則第8號的修訂
- (d) 與單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅 — 香港會計準則第12號的修訂

採用這些新準則及準則修訂不會對本集團的中期財務資料產生重大影響。

本集團並未提前採用任何已發佈但於自二零二三年一月一日起的報告期間尚未生效的新準則、準則修訂及解釋。該等新準則、準則修訂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。

在編製本中期財務資料時，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主要來源與本集團截至二零二二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、公允價值利率風險及現金流利率風險）、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，應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度合併財務報表一併閱讀。

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
於二零二三年六月三十日（未經審核）					
借款（包括應付利息）	4,677,565	7,234,837	5,612,741	10,133,329	27,658,472
應付賬款及其他應付款項及其他關聯方 貸款／款項（包括利息）（註釋i）	11,800,725	972,188	3,780,521	—	16,553,434
租賃負債	27,776	5,343	952	—	34,071
	16,506,066	8,212,368	9,394,214	10,133,329	44,245,977
於二零二二年十二月三十一日（經審核）					
借款（包括應付利息）	8,186,376	5,086,604	6,213,375	11,242,137	30,728,492
應付賬款及其他應付款項及其他關聯方 貸款／款項（包括利息）（註釋i）	11,366,957	2,428,738	—	—	13,795,695
租賃負債	29,501	9,131	1,903	—	40,535
	19,582,834	7,524,473	6,215,278	11,242,137	44,564,722

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 公允價值估計

公允價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）。

於二零二三年六月三十日和二零二二年十二月三十一日，除投資物業外，本集團無按公允價值入賬的資產。

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，管理層對房地產開發、會展（含酒店）及商業物業的業務進行業績評估。房地產開發為銷售開發產品的分部；會展（含酒店）及商業物業為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店的分部。

本集團其他業務主要為其他零星業務的運營，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累計折舊後的成本法計量的假設。該方法主要不包含來自投資物業的公允價值收益／（損失），包含土地增值稅及以扣除累計折舊後成本法計量的投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的分部信息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累計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。



中期簡明合併財務資料附註（續）

6. 分部信息（續）

本集團的銷售收入包括房地產開發物業、會展（含酒店）及商業物業的運營收入。截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入		
房地產開發分部	5,992,742	5,879,608
會展（含酒店）及商業物業分部	1,191,616	888,806
	7,184,358	6,768,414
其他分部	84,528	72,097
	7,268,886	6,840,511

截至二零二三年及二零二二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
截至二零二三年六月三十日止六個月期間		
房地產開發分部	5,992,742	—
會展（含酒店）及商業物業分部*	158,584	326,325
其他分部	11,030	73,498
	6,162,356	399,823
	在某一時點	在一段時間內
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二二年六月三十日止六個月期間		
房地產開發分部	5,879,608	—
會展（含酒店）及商業物業分部*	86,245	164,722
其他分部	12,002	60,095
	5,977,855	224,817

* 投資性房地產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。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間，投資性房地產的租金收入分別為人民幣706,707,000元及人民幣637,839,000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其他零星業務的運營，任一零星業務的規模不構成獨立的可報告分部。

分部間銷售是基於雙方同意的商業條款簽立。向董事會呈報的來自外部客戶收入的計量方法與中期簡明合併利潤表相一致。

截至二零二三年及二零二二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	房地產開發 人民幣千元	會展（含酒店） 及商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二三年六月三十日止六個月期間（未經審核）				
分部收入總額	5,992,742	1,239,936	101,613	7,334,291
分部間收入	-	(48,320)	(17,085)	(65,405)
來自外部客戶的收入	5,992,742	1,191,616	84,528	7,268,886
調整後除所得稅前利潤／（虧損）	155,932	205,907	(19,819)	342,020
截至二零二二年六月三十日止六個月期間（未經審核）				
分部收入總額	5,879,608	924,382	93,428	6,897,418
分部間收入	-	(35,576)	(21,331)	(56,907)
來自外部客戶的收入	5,879,608	888,806	72,097	6,840,511
調整後除所得稅前虧損	(23,670)	(51,107)	(44,615)	(119,392)



中期簡明合併財務資料附註（續）

6. 分部信息（續）

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日分部信息如下：

業務分部	房地產開發 人民幣千元	會展（含酒店） 及商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年六月三十日（未經審核）				
總分部資產	44,168,886	10,507,905	117,430	54,794,221
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	323,751	4,272	—	328,023
新增非流動資產（不包括遞延所得稅資產）	1,318	82,368	867	84,553
總分部負債	32,033,467	1,340,608	285,645	33,659,720
合同負債	8,111,833	91,922	7,588	8,211,343
於二零二二年十二月三十一日（經審核）				
總分部資產	49,234,371	10,655,558	108,356	59,998,285
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	353,493	4,272	—	357,765
新增非流動資產（不包括遞延所得稅資產）	276,093	181,323	4,200	461,616
總分部負債	37,500,019	1,345,710	302,655	39,148,384
合同負債	10,462,777	140,066	6,487	10,609,330

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入期初合同負債餘額的已確認收入		
房地產開發分部	3,337,261	4,478,208
會展（含酒店）及商業物業分部	127,072	202,219
其他分部	6,487	9,437
	3,470,820	4,689,864

可報告分部除所得稅前利潤／（虧損）與本集團除所得稅前利潤／（虧損）調節如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
可報告分部除所得稅前利潤／（虧損）	342,020	(119,392)
總部費用	(53,584)	(79,910)
總部融資成本	(168,348)	(298,638)
總部融資收入	22,152	26,270
其他收益及損失－淨額	(26,545)	31,587
投資物業公允價值收益／（損失）（附註13）	26,612	(136,108)
沖回投資物業折舊	139,032	136,345
土地增值稅（附註15）	98,645	185,004
除所得稅前利潤／（虧損）	379,984	(254,842)



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總資產調節如下：

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部資產	54,794,221	59,998,285
總部遞延所得稅資產	1,019,702	1,043,076
總部存款	8,051,489	5,372,061
投資物業累計公允價值收益	5,574,512	5,547,900
沖回投資物業累計折舊及減值	3,423,652	3,284,620
應收合營企業和聯營企業款項	660,591	854,832
其他總部流動資產	22,925	11,962
資產負債表列示之總資產	73,547,092	76,112,736

可報告分部負債與本集團總負債調節如下：

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部負債	33,659,720	39,148,384
總部遞延所得稅負債	2,249,541	2,208,129
總部借款	12,246,664	10,178,111
其他總部負債	2,725,625	1,994,019
資產負債表列示之總負債	50,881,550	53,528,643

本公司及其附屬公司於中國設立，本集團截至二零二三年及二零二二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虧損的計量基準沒有變化。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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，截至二零二三年及二零二二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（超過本集團收入10%）。



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
截至二零二三年六月三十日止六個月期間			
二零二三年一月一日期初賬面淨值	433,030	2,543,658	16,826,279
計入損益的公允價值損失(附註13)	—	—	26,612
增加	—	7,632	70,901
處置	—	(736)	(1,792)
折舊	(16,383)	(82,403)	—
二零二三年六月三十日期末賬面淨值	416,647	2,468,151	16,922,000
截至二零二二年六月三十日止六個月期間			
二零二二年一月一日期初賬面淨值	455,018	2,674,399	16,709,399
計入損益的公允價值損失(附註13)	—	—	(136,108)
增加	5,632	13,739	11,393
處置	(679)	(384)	—
折舊	(18,031)	(80,971)	—
二零二二年六月三十日期末賬面淨值	441,940	2,606,783	16,584,684

註釋：

於二零二三年六月三十日及二零二二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) 公允價值層級

此等投資物業按照香港財務報告準則第13號計量的公允價值資訊如下：

	利用重大的不可觀察輸入的 公允價值計量（第三層）	
	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業：		
— 辦公樓	6,855,605	6,786,759
— 公寓	2,207,780	2,206,250
— 會議中心	4,015,000	3,971,000
— 購物商場	3,837,900	3,850,841
— 其他	5,715	11,429
	16,922,000	16,826,279

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二零二三年六月三十日估值，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。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，此等物業的公允價值已按照漢華評值有限公司的估值報告釐定。

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，解釋公允價值變動的原因。



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、質素及樓層，並考慮估值日期的市場收據；
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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	10,399,857	13,838,765
開發成本及資本化開支	5,488,984	6,990,562
資本化融資成本	2,363,574	3,071,986
	18,252,415	23,901,313
減：減值	(909,831)	(923,620)
	17,342,584	22,977,693

9. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	未經審核 二零二三年六月三十日			經審核 二零二二年十二月三十一日		
	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)	2,502,602	225,464	2,728,066	2,781,317	165,474	2,946,791
預付稅款、工程款和其他款項	2,299,368	22,948	2,322,316	2,423,280	26,243	2,449,523
	4,801,970	248,412	5,050,382	5,204,597	191,717	5,396,314



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 二零二三年六月三十日			經審核 二零二二年十二月三十一日		
	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
應收賬款(i)	280,356	-	280,356	273,247	-	273,247
減：應收賬款壞賬準備	(51,094)	-	(51,094)	(49,540)	-	(49,540)
應收賬款－淨額	229,262	-	229,262	223,707	-	223,707
應收其他關聯公司款項(附註ii和22(viii))	559,582	346,425	906,007	821,771	220,500	1,042,271
應收非控制性權益款項(附註iii和22(viii))	1,503,447	-	1,503,447	1,503,447	-	1,503,447
其他應收款項	291,520	54,039	345,559	311,202	65,044	376,246
	2,354,549	400,464	2,755,013	2,636,420	285,544	2,921,964
減：其他應收壞賬準備	(81,209)	(175,000)	(256,209)	(78,810)	(120,070)	(198,880)
其他應收款項－淨額	2,273,340	225,464	2,498,804	2,557,610	165,474	2,723,084
	2,502,602	225,464	2,728,066	2,781,317	165,474	2,946,791

應收賬款及其他應收款的公允價值與其帳面價值沒有重大差異。

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

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附30至90天信貸期。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
0至30天	160,728	172,467
31天至90天	27,735	37,333
90天以上	91,893	63,447
	280,356	273,247

(ii) 應收其他關聯公司款項主要為應收北辰集團款項、應收聯營企業和合營企業款項。

(iii) 應收非控制性權益款項為本公司部分子公司應收少數股東的款項，該款項不計息且可隨時按需收回。由於非控股權益對本集團重要的關聯子公司具有重大影響，因此某些應收非控制性權益款項被視為應收關聯方款項。截至二零二三年六月三十日，應收非控制性權益款項的關聯方部分為人民幣495,500,000元（截至二零二二年十二月三十一日：495,500,000元）（附註22(viii)）。

10. 股本

	經審核 二零二二年 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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
已註冊、發行及繳足股本 (3,367,020,000股，每股人民幣1元)	3,367,020	-	3,367,020

中期簡明合併財務資料附註 (續)

11. 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		
	二零二三年六月三十日			二零二二年十二月三十一日		
	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(a)	8,356,720	-	8,356,720	9,535,581	-	9,535,581
自其他方取得的借款／款項(b)	3,606,428	4,436,744	8,043,172	2,248,718	2,369,408	4,618,126
	11,963,148	4,436,744	16,399,892	11,784,299	2,369,408	14,153,707

(a) 應付賬款及其他應付款

	未經審核			經審核		
	二零二三年六月三十日			二零二二年十二月三十一日		
	流動	非流動	合計	非流動	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	
對第三方應付賬款	5,106,975	-	5,106,975	6,676,748	-	6,676,748
預收租賃款	217,660	-	217,660	200,217	-	200,217
應付子公司非控股股東股息	288,398	-	288,398	276,162	-	276,162
應付子公司非控股股東的款項	90,846	-	90,846	49,922	-	49,922
應付關聯方款項(附註22(viii))	834,485	-	834,485	31,991	-	31,991
辭退福利負債－流動部分	9,367	-	9,367	7,887	-	7,887
其他應付稅金	762,507	-	762,507	1,008,350	-	1,008,350
其他應付款項	1,046,482	-	1,046,482	1,284,304	-	1,284,304
	8,356,720	-	8,356,720	9,535,581	-	9,535,581

由於非控股權益對本集團重要的關聯子公司具有重大影響，因此某些應付非控制性權益款項被視為應付給關聯方的款項。截至二零二三年六月三十日，應付非控制性權益款項的關聯方部分為人民幣539,000元(二零二二年：人民幣6,150,000元)。



中期簡明合併財務資料附註 (續)

11. 應付賬款、其他應付款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		
	二零二三年六月三十日			二零二二年十二月三十一日		
	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	
子公司非控股股東的貸款(i)	1,917,085	71,050	1,988,135	1,431,098	547,471	1,978,569
應付北辰集團款項(附註22(viii))	1,302,275	800,000	2,102,275	500,000	1,100,000	1,600,000
本公司發行的資產支持專項計劃(ii)	59,339	3,565,694	3,625,033	21,000	721,937	742,937
應付非控股股東款項	48,279	-	48,279	48,070	-	48,070
關聯方借款／貸款(附註22(viii))	279,450	-	279,450	248,550	-	248,550
	3,606,428	4,436,744	8,043,172	2,248,718	2,369,408	4,618,126

- (i) 應付子公司非控股股東借款(「非控制性權益」)均無抵押。除貸款金額人民幣104,810,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣104,810,000元)無固定還款期限外，人民幣1,751,509,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣612,798,000元)在一年內分期償還，其餘非控制性權益權益類貸款均在各自貸款金額授予之日起兩年內分期償還。

應付非控股股東借款人民幣1,540,180,000元，人民幣282,379,000元和人民幣104,810,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,469,596,000元、人民幣317,599,000元和人民幣104,810,000元)的固定年利率分別為6.5%、7%和10.5%(二零二二年十二月三十一日：6.5%、7%和10.5%)。

由於非控制性權益對本集團重要的關聯子公司具有重大影響，因此來自非控制性權益的某些借款被視為應付給關聯方的借款。截至二零二三年六月三十日，應付非控制性權益借款的關聯方部分為人民幣562,013,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣104,810,000元)(附註22(viii))。

- (ii) 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」)發行天風－北辰長沙洲際酒店資產支持專項計劃，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。每三年為優先類資產支持證券持有人的開放退出申報期，優先A類及優先B類資產支持證券由本集團提供擔保。於二零二一年十一月三十日，優先A類資產的票面利率調整為每年4.2%，優先B類資產的票面利率調整為每年4.7%。截至二零二三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10,000,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月期間：人民幣9,000,000元)。

於二零二三年三月二十九日，本集團發行中信建投－天風－北辰世紀中心資產支持專項計劃(以下稱「世紀中心專項計劃」)，期限為18年，募集金額為人民幣2,861,000,000元，其中優先級資產支持證券人民幣2,860,000,000元，利率為5%，到期一次還本；次級資產支持證券人民幣1,000,000元，由本公司認購，不設預期收益率。每三年為優先級資產支持證券持有人的開放退出申報期，並由本集團提供擔保。



中期簡明合併財務資料附註（續）

11. 應付賬款、其他應付款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) 應付款項和其他應付款項以及自其他方取得的借款／款項的流動部分的帳面價值接近其公允價值。自其他方取得的借款／款項的非流動部分的公允價值與其帳面價值並無重大差異，因為其利率與類似工具的市場利率相當。
- (e) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，根據接受服務／貨品日期對第三方應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
0至180天	1,951,902	2,254,470
181天至365天	295,205	1,251,837
365天以上	2,859,868	3,170,441
	5,106,975	6,676,748



中期簡明合併財務資料附註 (續)

12. 借款

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 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(a)	14,947,316	17,238,027
– 無抵押銀行借款	20,587	21,706
– 二零一九年公司債券 – 五年期(b)	375,588	372,070
– 二零二零年公司債券 – 五年期(b)	–	597,918
– 二零二一年公司債券 – 五年期(I) (b)	328,721	318,302
– 二零二一年中期票據 – 五年期(b)	1,474,325	1,447,071
– 二零二一年公司債券 – 五年期(II) (b)	1,359,671	1,335,738
– 二零二二年中期票據 – 五年期(I) (b)	1,057,150	1,049,980
– 二零二二年公司債券 – 五年期(b)	828,133	822,836
– 二零二二年中期票據 – 五年期(II) (b)	1,470,358	1,427,199
– 二零二三年公司債券 – 三年期(I) (b)	603,490	–
	22,465,339	24,630,847
減：一年內到期的長期借款	(3,829,534)	(7,162,682)
	18,635,805	17,468,165
流動		
一年內到期的長期借款	3,829,534	7,162,682
借款合計	22,465,339	24,630,847

(a) 抵押及保證借款

抵押借款

於二零二三年六月三十日，長期借款人民幣13,861,396,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣14,905,065,000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。

保證借款

於二零二三年六月三十日，部分附屬公司無取得長期借款(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,292,000,000元)。由本公司取得的借款人民幣1,068,202,000元由附屬公司或者北辰集團提供保證，無任何的抵押(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,040,962,000元)。



中期簡明合併財務資料附註 (續)

12. 借款(續)

- (b) 本公司於二零一九年四月十六日發行總額為人民幣1,200,000,000元的五年期公司債券，票面年利率為4.80%，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)。於二零二二年四月十六日，投資者選擇向本公司回售五年期債券人民幣826,000,000元，剩餘五年期債券的利率為年利率3.55%。五年期債券每年付息一次，本金於二零二四年四月十六日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

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。債券募集資金淨額人民幣595,200,000元(扣除發行費人民幣4,800,000元)。於二零二三年一月十五日，投資者選擇向本公司回售五年期債券人民幣600,000,000元。債券利息和本金於二零二三年一月十五日全部償還。

本公司於二零二一年七月二十六日發行總額為人民幣319,000,000元的五年期公司債券，票面年利率為3.46%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣318,043,000元(扣除發行費人民幣957,000元)。五年期債券每年付息一次，本金於二零二六年七月二十六日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

本公司於二零二一年十二月二十一日發行總額為人民幣1,450,000,000元的五年期公司債券，票面年利率為3.50%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,446,375,000元(扣除發行費人民幣3,625,000元)。五年期債券每年付息一次，本金於二零二六年十二月二十一日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

本公司於二零二一年十二月二十九日發行總額為人民幣1,339,000,000元的五年期公司債券，票面年利率為3.46%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,334,983,000元(扣除發行費人民幣4,017,000元)。五年期債券每年付息一次，本金於二零二六年十二月二十九日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

本公司於二零二二年四月二十五日發行總額為人民幣1,052,000,000元的五年期中期票據，票面年利率為3.60%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,049,686,000元(扣除發行費人民幣2,314,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二七年四月二十五日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

本公司於二零二二年四月二十八日發行總額為人民幣825,000,000元的五年期公司債券。該等債券為五年期債券，票面年利率為3.50%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣822,525,000元(扣除發行費2,475,000元人民幣)。債券每年付息一次，本金於二零二七年四月二十八日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

本公司於二零二二年八月二十二日發行總額為人民幣1,430,000,000元的五年期中期票據，票面年利率為3.48%，第三年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣1,426,997,000元(扣除發行費人民幣3,003,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二七年八月二十二日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。

本公司於二零二三年四月十七日發行總額為人民幣600,000,000元的三年期公司債券。該等債券為三年期債券，票面年利率為3.74%，第二年末享有看跌期權。債券募集資金淨額為人民幣598,800,000元(扣除發行費人民幣1,200,000元)。債券每年付息一次，本金於二零二六年四月十七日全部償還(如果投資者沒有行使上述看跌期權)。



中期簡明合併財務資料附註（續）

13. 營運利潤

以下項目已在本期間的營運利潤中貸記／(支銷)：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入損益的投資性房地產公允價值收益／(損失)(附註7)*	26,612	(136,108)
計提開發中物業及待出售已落成物業減值	(191,681)	(264,320)
計提金融資產減值損失淨額	(58,884)	(17,713)
合營企業註銷登記之收益*	20,678	-
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損*	(1,145)	(9)
政府補助*	1,260	3,430
投資收益*	29,996	18,508
罰款、補償及其他*	37,671	8,186

* 包含在中期簡明合併利潤表中的其他收入和收益／(虧損)淨額中。

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。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間內無上述事件出現或情況改變。

截至二零二三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(二零二二年六月三十日止六個月：無)。

14. 融資收益及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息費用	(734,443)	(892,649)
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	304,710	484,836
融資成本	(429,733)	(407,813)
手續費及其他	(3,844)	(4,354)
	(433,577)	(412,167)
融資收益		
— 利息收入	46,136	50,829
融資成本 — 淨額	(387,441)	(361,338)



中期簡明合併財務資料附註（續）

15. 所得稅費用

本集團於截至二零二三年及二零二二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。於二零二三年及二零二二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%計算並繳納中國企業所得稅。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
－ 中國企業所得稅	192,055	97,721
－ 中國土地增值稅	98,645	185,004
遞延所得稅抵免	(4,401)	(73,108)
	286,299	209,617

16. 每股收益／（虧損）

每股基本收益／（虧損）根據截至二零二三年及二零二二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／（虧損）和期間內已發行普通股的加權平均數目計。

本公司截至二零二三年及二零二二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／（虧損）與每股基本收益／（虧損）相等。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二三年	二零二二年
歸屬於本公司普通股股東利潤／（虧損）（人民幣千元）	132,966	(532,913)
已發行普通股數目（千）	3,367,020	3,367,020
每股收益／（虧損）（每股人民幣分）（基本及攤薄）	3.95	(15.83)

中期簡明合併財務資料附註（續）

17. 股息

二零二三年五月召開的年度股東大會並未批准截至二零二二年十二月三十一日止年度有關的末期股息。與截至二零二一年十二月三十一日止年度有關的末期股息為人民幣33,670,000元已於二零二二年五月召開的年度股東大會上批准。

董事會決議不派發截至二零二三年六月三十日止六個月期間之中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月期間：無）。

18. 抵押資產

於二零二三年六月三十日，本集團以公允價值為人民幣12,384,000,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣12,387,000,000元）的若干投資物業，賬面淨值為人民幣254,869,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣404,394,000元）的使用權資產，賬面淨值為人民幣1,501,515,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣1,658,880,000元）的固定資產，賬面值為人民幣3,073,452,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣6,309,407,000元）的開發中物業，帳面價值為人民幣2,297,045,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣1,932,051,000元）的持有待售的已完工物業，帳面價值為人民幣2,056,000元（二零二二年十二月三十一日：無）的應收賬款作為人民幣13,861,396,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣14,905,065,000元）借款的抵押物。

19. 財務擔保

本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。於二零二三年六月三十日，未清償擔保金額為人民幣8,650,010,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣10,979,240,000元）。

上述擔保情況將於下列情況終止：(i)發出房地產所有權證後，而房地產所有權證一般會在本集團將有關物業的擁有權移交至買家後六個月至兩年內發出；(ii)完成按揭註冊後；及(iii)發出有關物業的房地產雜項權利證後。

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



中期簡明合併財務資料附註（續）

20. 承諾

(a) 開發中物業及投資物業之開發成本的資本承諾分析如下：

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 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	4,190,966	4,885,684
— 已批准但未簽約	2,088,639	2,381,107
	6,279,605	7,266,791
投資物業		
— 已簽約但尚未準備	4,336	65,849
— 已批准但未簽約	19,879	21,250
	24,215	87,099

(b) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業應收租金		
第一年內	736,474	895,319
第二至五年	1,021,917	1,051,982
五年後	687,059	715,845
	2,445,450	2,663,146

中期簡明合併財務資料附註（續）

21 重大非現金投資或融資活動

- (i) 截至二零二三年六月三十日，本集團合營企業應收股息人民幣32,000,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣196,000,000元）已抵銷合營企業應付款項。
- (ii) 截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團應付予非控制性權益的股息人民幣48,000,000元已抵銷各非控制性權益的應付款項。
- (iii) 確認財產和設備的使用權資產和租賃負債被視為非現金投資和融資活動。

22. 關聯方交易

本集團受北辰集團所控制，北辰集團持有本公司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。截至二零二三年六月三十日及二零二二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實體（包括國有企業）。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。由於本集團與政府控制實體、其僱員、關鍵管理人員及近親以及其他關聯方的房地產開發、會展（含酒店）及商業物業的交易繁多，要追蹤並確保該等交易得以完整披露是不可行的。但是，本集團管理層確信所有其已知悉的重大關聯方交易及結餘已於中期財務資料充分披露。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團某些子公司的一些非控股股東對本集團重要的關聯子公司具有重大影響，因此在本關聯方交易披露說明中被視為本集團的關聯方。這些非控股股東包括：

- 武漢光谷創意產業基地建設投資有限公司（「武漢基地」）；
- 武漢傑龍投資有限公司（「武漢傑龍」）；
- 深圳江灣資訊諮詢有限公司（「深圳江灣」）；
- 北京金隅房地產開發集團有限公司（「金隅地產」）；和
- 中建玖合發展集團有限公司（「中建玖合」，自二零二三年一月一日起被視為關聯方，因為關聯附屬公司對本集團具有重大意義）。

自二零二三年一月一日，中建玖合被視為本集團的關聯方，因此，中國建築集團有限公司（中建玖合的控股公司）及其附屬公司（「中國建築」）被視為期內本集團的關聯方。



中期簡明合併財務資料附註（續）

22. 關聯方交易（續）

(i) 自關聯方接受／提供服務和租賃

除了上述與政府控制實體相關交易及本中期財務資料其他地方列示的關聯方資訊外，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：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
提供服務和租賃		
北京北辰會展投資有限公司（「北辰會投」，受同一最終母公司控制） （網絡服務和租賃收入）	2,494	2,979
北京辰星國際展覽有限公司（「辰星公司」，北辰集團的合營企業） （網絡服務和租賃收入）	859	841
北辰集團（網絡服務和管理服務收入）	1,054	52
南京北辰揚子江會議會展有限公司（「揚子江會展」，本公司的 合營企業）（管理服務收入）	1,958	—
北辰京西科幻（北京）會展有限公司（「京西科幻會展」，本公司於 二零二二年七月新成立的合營企業）（管理服務收入）	2,597	—
北京北辰亞運村汽車交易市場有限公司（「北辰亞市」） （受同一最終母公司控制）（管理服務收入）	974	—
接受服務和租賃		
京西科幻會展（購買展覽服務）	672	—
北辰集團（商標許可使用費，租賃費和管理服務費）	1,483	455
北京康辰亞奧技術股份有限公司（「康辰亞奧」， 受同一最終母公司控制）（採購各種商品及接受服務）	925	1,429
深圳江灣（接受諮詢服務）	472	—
中國建築（接受建造勞務）	352,087	—

(a) 接受／提供服務和租賃安排是根據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	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
期初	1,601,907	2,102,950
貸款取得款項	800,000	400,000
償還貸款	(300,000)	(300,000)
計提利息	43,154	57,073
已付利息	(42,786)	(57,187)
期末	2,102,275	2,202,836

於二零二二年十月二十六日，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3.90%，本金於二零二三年十二月十四日到期。截至二零二三年六月三十日的六個月內，本公司已提前償還人民幣300,000,000元。

於二零二二年十月二十六日，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3.90%，本金於二零二四年一月九日到期。

於二零二二年十月二十六日，本公司自北辰集團取得無抵押貸款人民幣800,000,000元，固定年利率為3.90%，本金於二零二四年六月十一日到期。

於二零二三年一月，本公司自北辰集團取得無抵押貸款人民幣800,000,000元，固定年利率為3.90%，本金於在三年內分期償還。

(iii) 自中建玖合取得的貸款

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二三年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
期初	529,935	—
貸款所得款項	43,400	—
償還貸款	(124,000)	—
計提利息	16,554	—
已付利息	(20,149)	—
期末	445,740	—

該貸款無擔保，年固定利率為6.50%，應在一年內償還。



中期簡明合併財務資料附註 (續)

22. 關聯方交易 (續)

(iv) 向聯營企業和合營企業提供的項目合作開發款

本集團向其合營企業武漢金辰盈創置業有限公司(「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」)、北京辰軒置業有限公司(「北京辰軒」)提供項目合作開發資金。

截至二零二三年六月三十日止 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	北京辰軒(c) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	367,190	651,516	23,565	1,042,271
提供項目合作開發款	384	–	–	384
收回項目合作開發款	(88,200)	(24,500)	–	(112,700)
計提利息收益	10,551	21,175	–	31,726
實收利息收益	(10,773)	(21,336)	(23,565)	(55,674)
於二零二三年六月三十日	279,152	626,855	–	906,007

截至二零二二年六月三十日止
六個月期間(未經審核)

於二零二二年一月一日	392,827	441,854	633,230	1,467,911
提供項目合作開發資金	2,258	152,880	–	155,138
償還項目合作資金	(19,600)	–	(250,000)	(269,600)
計提利息收益	12,111	15,507	19,878	47,496
實收利息收益	(12,216)	(15,332)	–	(27,548)
於二零二二年六月三十日	375,380	594,909	403,108	1,373,397

- (a) 公司向武漢金辰盈創提供款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年6.5%，自二零二一年八月起應於兩年內分期償還。
- (b) 公司向廣州廣悅提供款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年6.5%，自二零二三年七月起應於兩年內分期償還。



中期簡明合併財務資料附註 (續)

22. 關聯方交易 (續)

(v) 自關聯方取得資金

本集團自合營企業(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」)、無錫北辰盛陽置業有限公司(「無錫盛陽」)及京西科幻會展,以及聯營公司無錫市辰萬房地產有限公司(「無錫辰萬」)、北京辰軒,及集團若干附屬公司的非控股股東金隅地產、武漢傑龍和武漢基地,以及北辰集團的合營企業辰星公司,及北辰集團的子公司北辰會投取得資金。

截至二零二三年												京西科幻	合計
六月三十日止	武漢當代	杭州金湖	杭州辰旭	北京辰軒	無錫盛陽	無錫辰萬	武漢傑龍	武漢基地	北辰會投	金隅地產	辰星公司	會展	
六個月期間(未經審核)	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日	42,000	152,500	-	-	32,000	22,050	57,077	53,664	1,196	219	23,200	1,115	385,021
提供資金	-	-	-	62,900	-	-	2,851	2,681	-	340	-	33,091	101,863
收回資金(附註22(xii))	-	-	-	-	(32,000)	-	-	-	-	(20)	(23,200)	(31,955)	(87,175)
於二零二三年六月三十日	42,000	152,500	-	62,900	-	22,050	59,928	56,345	1,196	539	-	2,251	399,709

截至二零二二年												京西科幻	合計
六月三十日止	武漢當代	杭州金湖	杭州辰旭	北京辰軒	無錫盛陽	無錫辰萬	武漢傑龍	武漢基地	北辰會投	金隅地產	辰星公司	會展	
六個月期間(未經審核)	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日	42,000	152,500	58,160	-	208,000	7,350	54,020	50,790	-	-	-	-	572,820
提供資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收回資金	-	-	-	-	(196,000)	-	-	-	-	-	-	-	(196,000)
於二零二二年六月三十日	42,000	152,500	58,160	-	12,000	7,350	54,020	50,790	-	-	-	-	376,820

自合營企業以及聯營公司取得的資金無任何抵押或擔保、免息且無固定還款日期。

自武漢傑龍和武漢基地取得的貸款無任何抵押或擔保、固定年利率為10.5%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) 向關聯方提供款項

截至二零二三年六月三十日止 六個月期間 (未經審核)	深圳江灣 人民幣千元	金隅地產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	79,000	416,500	495,500
提供資金	-	-	-
收回資金	-	-	-
於二零二三年六月三十日	79,000	416,500	495,500

截至二零二二年六月三十日止 六個月期間 (未經審核)	北辰集團 人民幣千元	深圳江灣 人民幣千元	金隅地產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	107,925	79,000	-	186,925
提供資金	17,309	-	294,000	311,309
收回資金	(125,234)	-	-	(125,234)
於二零二二年六月三十日	-	79,000	294,000	373,000

向關聯方提供款項無任何抵押或質押、不計息且無固定還款期限。

(vii) 為關聯方代墊款項

	辰星公司 人民幣千元	武漢當代 人民幣千元	北辰集團 人民幣千元	北辰亞市 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	-	-	-	-	-
本年代墊款項	218	18	23	77	336
償還款項	(218)	(18)	(23)	(77)	(336)
於二零二三年六月三十日	-	-	-	-	-

向關聯方提供款項無任何抵押或質押、不計息且無固定還款期限。



中期簡明合併財務資料附註（續）

22. 關聯方交易（續）

(viii) 購買商品及服務的結餘、代墊款及款項

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項		
— 廣州廣悅	626,855	651,516
— 北京辰軒	—	23,565
— 武漢金辰盈創	279,152	367,190
— 金隅地產	416,500	416,500
— 深圳江灣	79,000	79,000
— 北辰會投	—	80
— 揚子江會展	345	—
— 京西科幻會展	1,973	—
	1,403,825	1,537,851
應付關聯方款項		
— 武漢傑龍	—	3,057
— 北辰集團	1,028	1,907
— 武漢基地	—	2,874
— 康辰亞奧	1,653	4,573
— 北辰會投	1,196	1,196
— 金隅地產	539	219
— 辰星公司	—	23,200
— 京西科幻會展	2,964	1,115
— 中國建築	827,644	—
	835,024	38,141
自關聯方取得的貸款／代墊款		
— 北辰集團	2,102,275	1,600,000
— 杭州金湖	152,500	152,500
— 北京辰軒	62,900	—
— 武漢傑龍	59,928	54,020
— 武漢基地	56,345	50,790
— 武漢當代	42,000	42,000
— 無錫盛陽	—	32,000
— 無錫辰萬	22,050	22,050
— 中建玖合	445,740	—
	2,943,738	1,953,360

截至二零二三年六月三十日，本集團基於預期信用損失模型確認人民幣232,532,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣174,913,000元）的應收關聯方款項的損失準備。



中期簡明合併財務資料附註（續）

22. 關聯方交易（續）

(ix) 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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	9,644	7,263
離職後福利	1,267	1,058
	10,911	8,321

(x) 租賃負債

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
北辰集團（有關土地的租賃負債）	15,630	15,908

(a) 於二零一九年九月二十七日，本公司與北辰集團簽訂了一項資產轉讓協定，根據該協定，本公司將從北辰集團獲得一塊土地（位於中國北京）（「土地」）。

截至本中期財務資訊發佈之日，由於最終轉讓價格尚未得到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，且擬收購土地須經本公司獨立股東批准，因此擬收購土地尚未完成。

根據雙方商定的過渡期安排，本集團確認了一項使用權資產和租賃負債。

(xi) 接受財務擔保

於二零二三年六月三十日，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991,000,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣992,000,000元）借款提供連帶責任保證擔保。

(xii) 二零二三年五月批准無錫盛陽向全體股東派發現金股利人民幣80,000,000元。本集團按照持股比例確認應收股利人民幣32,000,000元，該筆應收股利與本公司應付無錫盛陽的債務予以抵銷。



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」）編製一份截至二零二三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（「香港財務報告準則」）編製的財務資料主要差異匯總如下：

	截至六月三十日止六個月期間		本公司所有者應佔權益	
	本公司所有者之		於二零二三年	於二零二二年
	應佔利潤／（虧損）		六月三十日	十二月三十一日
	二零二三年	二零二二年	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按中國會計準則	9,570	(507,732)	12,796,276	12,786,706
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及減值	100,130	102,259	2,520,906	2,420,776
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	23,266	(102,081)	4,228,734	4,205,468
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）	132,966	(507,554)	19,545,916	19,412,950



青島上合之珠國際博覽中心夜景效果圖



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

公司主營業務包括房地產開發、會展(含酒店)及商業物業。

房地產開發業務近年來持續推進區域深耕，逐步形成多區域多層級的全國規模化發展佈局，業務涉及住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業等多元化、多檔次的物業開發和經營。截至報告期末，公司開發項目及土地儲備分佈在京津冀、長江經濟帶、成渝地區雙城經濟圈、海南自貿港以及粵港澳大灣區等15個核心城市，構建了住宅、產業綜合體、商業、物業服務多業務協同發展的格局。

會展(含酒店)業務以首都會展(集團)有限公司(以下簡稱「**首都會展**」)為依託，大力整合會展資源，不斷強化會展產業新業務、新技術的外延擴張，積極推進會展全產業鏈佈局拓展，已成為中國國際服務貿易交易會專業運營商、高端國務政務活動服務商、首都國際會展產業發展的重要載體、會展產業數字化轉型發展標桿，並致力於打造國際一流的會展品牌。

公司憑藉「會展+地產」的運營模式，不斷加強資源整合和產業互動，以北京北辰商業管理有限公司(以下簡稱「**北辰商管**」)為依託，對會展及地產配套的寫字樓、公寓、綜合商業等業態進行專業化運營管理，通過建立統一的資產中心管理模式，以智慧科技賦能物業運營管理，構建具備輕資產輸出能力的專業商業物業服務品牌。

(二) 公司所屬行業發展情況

二零二三年上半年，我國統籌國內國際兩個大局，國民經濟持續恢復、總體回升向好，高質量發展紮實推進，產業升級厚積薄發，社會大局保持穩定，為實現全年經濟社會發展目標打下了良好基礎，上半年GDP增速為5.5%。

1、 房地產開發

二零二三年上半年，我國明確房地產行業支柱地位，強調要有效防範化解優質頭部房企風險、加強住房保障體系建設、支持剛需和改善性住房需求。為刺激需求，多地政府先後出台提高公積金貸款額度、發放購房補貼、降低首付比例及房貸利率等政策；為穩定供給，中央各部門和地方政府進一步加大對房企資金支持力度，優化預售資金監管，加速落實「保交樓、保民生、保穩定」。



青島上合之珠國際博覽中心俯視圖效果圖



北辰世紀中心



重慶悅來壹號項目四期5號地集中交付



武漢北辰經開優+

管理層討論與分析（續）

總體來看，上半年房地產市場先揚後抑，一季度在積壓需求集中釋放及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升，二季度購房者置業情緒快速下滑，市場未能延續回暖態勢。根據國家統計局數據顯示，二零二三年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積51,592萬平方米，同比下降2.8%，商品住宅銷售額為人民幣56,639億元，同比增長3.7%。全國土地市場低迷，住宅用地供求規模同比顯著下降，核心城市優質地塊放量導致樓價結構性上漲。

2、 會展(含酒店)及商業物業

二零二三年上半年，隨着整體經濟持續復甦，會展業恢復早於預期、勢頭良好，國內各會展企業積極開展業務創新，通過線上線下結合辦展、在線推介會、網絡發佈會等方式拓展業務，會展業數字化轉型趨勢愈加明顯。酒店業隨着各大城市展覽會議、文娛活動以及商旅需求恢復，出租率顯著上漲，平均房價小幅下滑。北京寫字樓市場淨吸納量下滑，空置率上揚，租金水平普遍下降。

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、會展品牌綜合影響力以及商業物業穩定經營能力。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、全產業鏈發展模式的會展業務持續提升公司品牌影響力；整合了優質資源的專業化商業物業管理業務為公司提供了穩定的收益基礎。房地產、會展、商業物業板塊相互支撐、優勢互補、協同發展的格局，為公司平穩健康發展保駕護航。

公司具有複合地產開發運營能力，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十七年榮獲中國房地產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。



中國人民政治協商會議北京市第十四屆委員會
第一次會議在五洲會議中心舉行



“韻味杭州”開元珠寶杯2023亞洲壁球混雙比賽
在杭州博覽中心舉行



第四屆聯合國世界數據論壇開幕式在杭州國際博覽中心舉行



京企直賣在首鋼會展中心舉行



管理層討論與分析(續)

公司憑藉20餘年的會展專業運營經驗以及國際化運營服務標準和團隊，在會展主承辦、高端國務政務活動服務、會展場館酒店輸出管理、會展研究等方面持續推進會展全產業鏈佈局和擴張，目前已成為全國最大的會展場館運營商之一，品牌認知度和影響力不斷提升。近些年來，圓滿完成了以北京奧運會、APEC會議、杭州G20峰會、「一帶一路」國際合作高峰論壇、廈門金磚會晤、上合組織青島峰會、中非合作論壇、服貿會、北京冬奧會、北京冬殘奧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。

公司通過整合商業物業不同經營態的優質資源，持續提升商業物業的專業經營管理能力，憑藉寫字樓、公寓、綜合商業等多種業態管理實力的支撐，持續穩定經營，推進品牌提升，成為公司利潤「壓艙石」。

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，公司積極開拓多元化融資渠道，不斷優化公司整體債務結構，加強資金籌劃，做好債務接續，有效增強公司的抗風險能力。

三、經營情況的討論與分析

(一) 公司經營回顧

二零二三年上半年，隨着國內經濟運行延續恢復發展態勢，國民需求持續釋放，公司聚焦主業，搶抓機遇，經營工作持續發力。報告期內，公司實現營業收入人民幣726,888.6萬元，同比上升6.26%；公司除稅前利潤和普通股股東應佔利潤實現扭虧為盈，分別為人民幣37,998.4萬元和人民幣13,296.6萬元，其中，公司除稅後主營業務核心經營業績(不含公允價值變動收益)為人民幣10,970.0萬元。本期投資性房地產公允價值變動收益(稅後)為人民幣2,326.6萬元。每股溢利為人民幣0.0395元。

1、 房地產開發

二零二三年上半年，公司堅持穩健經營策略，着力增強房地產開發業務抗風險能力，房地產開發板塊可結算面積增加，實現營業收入人民幣599,274.2萬元(含車位)，同比上升1.92%；除稅前利潤為人民幣15,593.2萬元，盈利水平穩步上升。截至報告期末公司已進入15個城市，實現總土地儲備461.05萬平方米。報告期內實現新開工面積23.64萬平方米，開復工面積305.17萬平方米，竣工面積67.66萬平方米。

緊抓窗口促銷售。積極研判政策與市場趨勢，根據各城市特點制定針對性策略，多個項目連續保持區域市場銷冠。其中，成都北辰鹿鳴苑項目緊抓市場窗口期，快速啟用渠道分銷與全民合夥人模式，利用品質房引流，基本實現住宅清盤；重慶北辰悅來壹號和重慶北辰香麓雙項目聯動，全面統籌貨源產品，互導客戶，以核心產品帶動全盤銷售，成為區域最先實現熱銷項目。廣州金地北辰蘭亭香麓項目緊抓市場回暖和返鄉置業窗口期，充分調動渠道積極性，實現銷售突破，提前完成年度簽約任務。報告期內，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣39.11億元(含車位)和26.10萬平方米。

加速周轉保交付。公司科學分析項目經營指標和開發計劃節點完成情況，實時監控偏差、及時預警，努力加快存貨去化和現金回款，實現快周轉。同時，積極響應保交樓、保民生、保穩定的政策要求，全力保障工程建設正常推進，確保年內主要結轉利潤項目順利竣備。上半年已按期竣備5個項目，累計交付超過1,200套。

鎖定成本降費用。公司在確保工程質量的基礎上加強成本管控，定期開展成本數據分析工作，進一步加強變更洽商管理，夯實變更洽商的合理性，促進降本增效。



管理層討論與分析(續)



重慶北辰香麓



廣州蘭亭香麓

表1：報告期內房地產儲備情況

序號	持有待開發土地的區域	持有待開發土地的面積 (平方米)	規劃計容 建築面積 (平方米)	是/否 涉及合作 開發項目	合作開發 項目涉及 的面積 (平方米)	合作開發 項目的 權益佔比 (%)
1	長沙北辰三角洲	180,200	3,820,000	否	-	100
2	武漢北辰光谷里	134,800	337,000	是	171,900	51
3	武漢北辰蔚藍城市	217,700	716,000	否	-	100
4	廊坊星辰里(2019-3地塊)	72,800	52,800	否	-	100
5	廊坊北辰辰睿(2020-5地塊)	138,300	92,000	否	-	100

註：

- 1、 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；
- 2、 規劃計容建築面積為項目競得時按出讓條件計算的數據；
- 3、 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、 報告期內，公司總土地儲備461.05萬平方米，同比下降14.47%；權益土地儲備411.18萬平方米，同比下降14.55%；無新增房地產儲備。



管理層討論與分析(續)

表2：報告期內房地產開發投資情況

單位：億元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	在建項目/ 新開工項目/ 竣工項目	項目 用地面積 (平方米)	項目規劃 計容 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	已竣工 面積 (平方米)	總投資額	報告期 實際 投資額
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	0.25
3	北京順義	北京當代北辰悅MOMA	自住型商品房、兩限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京順義	北京北辰墅院1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京海淀	北京股份公司	別墅	竣工	-	-	6,100	-	6,100	-	-
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.50
7	北京門頭溝	北京龍湖北辰櫻境	住宅	在建	26,000	66,200	104,100	104,100	91,100	24.78	0.98
8	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	570,800	4,449,000	407.08	7.51
9	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	1.03
10	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.31
11	湖北武漢	武漢北辰當代優+	住宅、商業	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	21.00	0.02
12	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	75,100	357,200	25.81	0.74
13	湖北武漢	武漢北辰蔚藍城市	住宅、商業	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	1.08
14	湖北武漢	武漢金地北辰閩風華	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.51	0.09
15	湖北武漢	武漢北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.09
16	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (067地塊)	住宅、商業	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.43
17	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (068地塊)	住宅、商業	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.53
18	湖北武漢	武漢北辰金地漾時代	住宅、商業	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.24
19	浙江杭州	杭州北辰蜀山項目	住宅、商業	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.29	0.08
20	浙江杭州	杭州國領府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.06
21	浙江杭州	杭州金湖都會藝境	住宅、商業	竣工	57,400	144,000	209,700	-	209,700	5.50	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.23
23	浙江杭州	杭州北辰辰春瀾城	住宅	在建	69,000	179,500	276,400	276,400	-	52.18	1.92



管理層討論與分析 (續)

序號	地區	項目	經營業態	在建項目 / 新開工項目 / 竣工項目	項目用地面積 (平方米)	項目規劃建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	在建建築面積 (平方米)	已竣工面積 (平方米)	總投資額	報告期實際投資額
24	浙江寧波	寧波北宸府	住宅、商業	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.23
25	浙江寧波	寧波董天府	住宅	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.14
26	浙江餘姚	寧波香麓灣	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	166,400	166,400	22.43	1.57
27	江蘇南京	南京北辰旭輝鉅悅金陵	住宅、商業	竣工	25,300	70,700	105,000	-	105,000	14.73	0.01
28	江蘇蘇州	蘇州北辰旭輝壹號院	住宅、商業	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.02
29	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅	在建	170,000	268,800	392,900	165,400	305,700	65.70	1.90
30	江蘇無錫	無錫天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.11
31	江蘇無錫	無錫時代城	住宅	竣工	137,900	413,800	535,400	-	535,400	46.79	0.05
32	四川成都	成都北辰朗詩南門綠郡	住宅、商業	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.02
33	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	1.26
34	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.29
35	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	0.60
36	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	1.17
37	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.33
38	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	在建	69,900	84,000	126,600	126,600	-	15.08	1.53
39	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	在建	140,700	296,800	357,700	145,000	212,600	31.28	1.32
40	河北廊坊	廊坊北辰蔚藍城市 (2018-4地塊)	住宅	在建	82,500	164,800	245,600	245,600	-	24.56	0.77
41	河北廊坊	廊坊星宸里 (2019-3地塊)	商業	擬建	21,100	52,800	72,800	-	-	5.45	0.09
42	河北廊坊	廊坊北辰宸譽 (2020-5地塊)	住宅	擬建	46,200	92,000	138,300	-	-	13.43	0.34
43	安徽合肥	合肥北辰旭輝鉅悅廬州府	住宅、商業	竣工	141,700	239,000	356,200	-	356,200	21.07	0.12
44	重慶渝北	重慶北辰悅來壹號	住宅、商業	在建	429,100	918,000	1,274,000	468,300	871,200	115.93	3.54
45	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	在建	68,200	102,200	150,400	150,400	149,400	24.64	0.74
46	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	在建	106,800	206,000	281,100	46,900	235,900	36.31	1.34
47	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	竣工	30,500	106,800	134,700	-	134,700	12.35	0.76
48	廣東廣州	廣州蘭亭香麓 (116地塊)	住宅、商業	在建	25,900	77,800	113,700	113,700	-	12.00	0.40
49	廣東廣州	廣州蘭亭香麓 (114地塊)	住宅、商業	在建	25,100	76,600	110,600	110,600	20,400	9.66	0.77

註：

- 1、 總投資額為項目的預計總投資額；
- 2、 報告期內，公司新開工面積23.64萬平方米，同比下降33.56%；開復工面積305.17萬平方米，同比下降26.48%；竣工面積67.66萬平方米，同比下降1.87%。

管理層討論與分析(續)

表3：報告期內房地產銷售和結轉情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	可供 出售面積 (平方米)	已售(含 已預售) 面積 (平方米)	結轉面積 (平方米)	結轉 收入金額	報告期末 待結轉 面積 (平方米)
1	北京朝陽	北京北辰 綠色家園	住宅、商業、 寫字樓	6,290	-	-	660	338
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	48	728
3	北京朝陽	北京北辰福第	住宅、商業	13,946	10,733	10,733	6,232	-
4	北京順義	北京北辰 墅院1900	住宅	13,825	6,692	4,985	15,390	2,811
5	北京朝陽	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
6	北京昌平	北京北辰紅橡墅	別墅	27,729	-	-	-	1,276
7	北京順義	北京當代北辰 悅MOMA	自住型商品房、 兩限房	3,353	-	-	-	2,014
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	87,699	1,726	2,669	13,198	2,971
9	北京門頭溝	北京龍湖 北辰攬境	住宅	14,579	9,070	-	-	58,859
10	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	58,771	19,178	9,439	13,587	277,724
11	湖南長沙	長沙北辰 中央公園	住宅	16,090	2,365	6,471	8,872	8,336
12	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	27,613	7,473	5,656	4,152	3,900
13	湖北武漢	武漢北辰當代優+	住宅、商業	662	-	-	-	-
14	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	11,796	192	2,115	4,545	1,661
15	湖北武漢	武漢北辰 蔚藍城市	住宅、商業	64,267	2,410	3,620	4,235	1,121
16	湖北武漢	武漢金地北辰 閱風華	住宅	1,056	56	-	455	56
17	湖北武漢	武漢北辰 孔雀城航天府	住宅	35,922	-72	128	73	348
18	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (067地塊)	住宅、商業	59,392	11,914	44,376	28,774	3,655
19	湖北武漢	武漢北辰 金地漾時代	住宅、商業	40,277	8,496	-	-	-



管理層討論與分析(續)

序號	地區	項目	經營業態	可供 出售面積 (平方米)	已售(含 已預售) 面積 (平方米)	結轉面積 (平方米)	結轉 收入金額	報告期末 待結轉 面積 (平方米)
20	浙江杭州	杭州北辰 蜀山項目	住宅、商業	7,304	112	112	455	88
21	浙江杭州	杭州國頌府	住宅	-	-	-	131	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	319	435	1,694	-
23	浙江杭州	杭州北辰 辰春瀾城	住宅	56,180	2,862	-	-	6,777
24	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	7,873	363	891	2,482	136
25	浙江寧波	寧波董天府	住宅、商業	147	-	-	381	-
26	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	39,075	15,328	-	-	88,529
27	江蘇南京	南京北辰 旭輝鉞悅金陵	住宅	-	-	-	-	-
28	江蘇蘇州	蘇州北辰 旭輝壹號院	住宅、商業	-	-	-	-	-
29	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	112,619	13,444	17,271	30,308	7,908
30	江蘇無錫	無錫時代城	住宅	136	131	-	-	-
31	四川成都	成都北辰 朗詩南門綠郡	住宅、商業	2,038	44	-	-	779
32	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	602	-	362	796	-
33	四川成都	成都北辰 南湖香麓	住宅	9,670	248	854	1,215	235
34	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	9,415	3,155	5,657	11,113	-
35	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	47,337	33,559	41,311	70,958	2,101
36	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	34,202	16,025	24,800	16,962	1,195
37	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	28,418	7,385	-	-	12,802
38	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	53,785	19,042	16,809	18,736	21,233
39	安徽合肥	合肥北辰旭輝 鉞悅廬州府	住宅、商業	856	86	86	630	889
40	重慶渝北	重慶北辰悅來 壹號	住宅、商業	120,498	24,382	59,148	70,720	13,873
41	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	54,718	12,789	56,257	95,222	2,224
42	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	40,882	1,346	51,434	95,193	34,006
43	海南海口	海口北辰 長秀仕家	住宅	13,609	10,960	72,863	82,060	5,122
44	廣東廣州	廣州蘭亭香麓 (114地塊)	住宅、商業	29,910	19,193	-	-	-

註：

報告期內，公司銷售面積26.10萬平方米，同比下降19.00%；銷售金額人民幣39.11億元，同比下降50.34%；結算面積43.85萬平方米，同比上漲7.26%；結算金額人民幣59.93億元，同比上漲1.92%；報告期末待結轉面積56.52萬平方米，同比下降33.91%。



管理層討論與分析(續)

2、 會展(含酒店)及商業物業

二零二三年上半年，隨着經濟和消費持續復甦，公司搶抓機遇，會展、酒店業態呈現強勢增長態勢，商業物業業態實現穩步經營，會展(含酒店)及商業物業板塊實現營業收入人民幣119,161.6萬元，同比上升34.07%。各業態盈利水平穩步回升，除稅前利潤為人民幣20,590.7萬元。

1) 會展(含酒店)

圓滿完成多場次重大活動服務保障。公司控股子公司首都會展先後組織完成北京市政協十四屆一次會議、首屆中國—中亞峰會、2023中關村論壇等多項服務保障、運營任務，用北辰標準展示「北京服務」風采，公司品牌影響力進一步提升。

會展上游業務開拓成果顯著。截至目前首都會展高質量組織完成第三屆中非經貿博覽會以及國際基礎科學大會的市場化運作及策劃服務，順利舉辦2023中國製冷展、2023道路運輸車輛展、2023中國特許加盟展、第二屆北京國際藝術設計玩具展等10個展會項目，成功簽約2023年世界地熱大會、Sibos2024年會、2025世界燃氣大會招商招展進入實質性階段。

持續拓展品牌輸出業務。報告期內，新簽約3個委託管理項目和5個顧問諮詢項目。截至報告期末，公司會展場館及酒店輸出管理業務已進入全國26個城市，遍佈京津冀、粵港澳、成渝等國家重要戰略發展區，顧問諮詢場館及酒店項目61個，受託管理場館及酒店項目49個，實現受託管理場館總面積達414萬平方米，市場份額持續擴大，行業地位保持領先。



中亞峰會會場



首都會展團隊服務於國際基礎科學大會



中非經濟博覽會開幕式會場佈置

管理層討論與分析(續)

表4：截至報告期末公司受託管理的會展場館及酒店項目

序號	區域	名稱
1	北京市	北京金海湖國際會展中心
2		首鋼會展中心
3	河北省張家口市	崇禮國際會議會展中心
4		崇禮五洲皇冠花園酒店
5		張家口北辰五洲皇冠酒店
6		萬全北辰五洲皇冠酒店
7		懷安北辰五洲皇冠花園酒店
8	河北省石家莊市	石家莊國際會展中心
9	河北省雄安新區	雄安會展中心
10		雄安會展中心酒店
11	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
12		銀豐北辰五洲皇冠酒店
13	廣東省珠海市	珠海國際會展中心
14		珠海金葉北辰五洲皇冠酒店
15		珠海五洲皇冠運動員公寓
16	廣東省惠州市	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
17	福建省福州市	福州數字中國會展中心
18	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心
19		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
20		大陸橋皇冠商務酒店
21	江蘇省南京市	揚子江國際會議中心
22		揚子江國際會議中心酒店
23		南京五洲皇冠行政公寓
24		南京五洲皇冠酒店
25	江蘇省南通市	南通國際會展中心
26		南通五洲皇冠酒店
27	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心



管理層討論與分析(續)

序號	區域	名稱
28	廣西壯族自治區桂林市	桂林國際會展中心
29		桂林國際會展中心配套酒店
30	寧夏回族自治區銀川市	寧夏國際會堂
31	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店
32	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心
33		杭州國際博覽中心北辰大酒店
34		杭州未來科技城學術交流中心
35	浙江省湖州市	德清國際會議中心
36	山東省德州市	德州天衢博覽廣場
37	山東省青島市	青島國際會議中心
38		上合國際會議中心
39		青島上合之珠國際博覽中心綜合館(A館)
40	山東省威海市	威海國際經貿交流中心
41		威海城投北辰大酒店
42	四川省成都市	成都空港產業服務區建設項目會議中心
43		成都空港產業服務區建設項目會議中心酒店
44	重慶市	重慶金隅五洲皇冠酒店
45		重慶金隅五洲皇冠行政公寓
46	湖北省武漢市	武漢中交北辰五洲皇冠酒店
47	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
48	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
49	江西省宜春市	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店



管理層討論與分析(續)

2) 商業物業

公司商業物業進一步優化管理架構，推進扁平化管理模式落地，提升管理效能和經營效益。寫字樓業態積極改變銷售策略，充分發揮聯銷機制作用，從「坐商」向「行商」、「電商」轉變，出租率保持穩定。公寓業態與會展板塊建立聯銷機制，積極拓展銷售渠道，擴大市場推廣，出租率保持較高水平。綜合商業業態加大市場形勢分析，引入品牌客戶，推動品質升級。

表5：報告期內房地產經營及出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租 房地產的 建築面積 (平方米)	出租 房地產的 租金收入	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	22,172	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	4,426	100
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,071	100
4	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	2,863	100
5	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	7,583	100
6	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	7,794	100
7	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	896	100
8	北京朝陽區北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	5,427	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	3,676	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	7,008	100
11	北京朝陽區北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	6,803	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	8,654	100
13	北京朝陽區北辰東路8號	北辰匯園酒店公寓	公寓	184,300	12,079	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	2,135	100
15	湖南省長沙市開福區 湘江北路1500號	長沙北辰三角洲大悅城	商業	100,000	5,198	100
16	湖南省長沙市開福區 湘江北路1500號	長沙北辰國際會議中心	會議、展覽	39,100	2,221	100
17	湖南省長沙市開福區 湘江北路1500號	長沙北辰國薈酒店	酒店	62,500	4,850	100
18	湖北省武漢市洪山區 高新二路9號	武漢光谷里	商業	29,600	1,170	51

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。



管理層討論與分析(續)

3、 融資工作

公司將資金安全作為經營管理工作的重中之重，保持暢通融資渠道，持續優化債務結構，降低融資成本，鞏固財務安全邊際。報告期內實現融資金額人民幣57.66億元，利率維持在合理水平。

表6：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
2,591,252	4.59	30,471



管理層討論與分析（續）

（二）公司發展戰略

公司將繼續保持戰略定力，不斷健全市場化運營機制，提升治理管控水平，推進數字化轉型，進一步聚焦主責主業，推動公司高質量發展。

1、房地產開發

公司將繼續推進地產穩健經營，穩定發展基本盤，謀劃長遠發展，着力打造具有北辰特色的地產品牌。土地儲備方面，加強供地信息研判，制定針對性土地拓展策略，加大與優秀企業合作力度，持續加強拓展模式研究。產品打造方面，圍繞提升產品核心競爭力、培育差異化競爭優勢，立足市場需求，從建築空間、景觀設計、科技賦能等方面創新產品體系，打造品牌特色，增加品牌溢價，更好地滿足剛需與改善型住房需求。運營管控方面，持續優化運營體系建設，完善以經營目標為導向、以計劃節點管理為主線、以現金流和全面預算管理為核心的項目開發大運營體系，推進項目快周轉，嚴控成本、防範風險，實現提質增效。

二零二三年下半年，公司預計實現開復工面積241.05萬平方米，竣工面積89.82萬平方米，力爭實現銷售面積52.61萬平方米，簽訂合同金額（含車位）人民幣90.89億元。



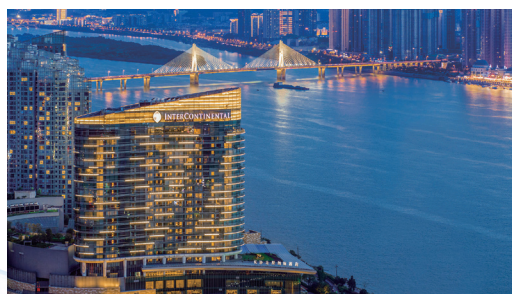
長沙北辰三角洲效果圖

2、會展（含酒店）及商業物業

公司將聚焦服務國家大局、首都「四個中心」功能建設和城市產業綜合發展，充分發揮會展核心功能，領跑會展行業發展，全力打造國際一流的會展品牌。同時，以會展為龍頭，帶動酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業態聯動發展。

會展業務板塊，錨定打造國際一流的會展品牌企業目標，持續推進會展全產業鏈運營發展。加強會展上游業務開拓，大力提高市場化組展辦會水平，進一步提升產業鏈主動權；完善會展標準體系建設，健全重大活動常態化保障機制，進一步提升專業化、體系化的北辰服務水平；持續強化品牌輸出，多渠道拓展合作，加大複合型場館管理人才體系化培養；發揮協同優勢，打造北辰酒店品牌特色和管理標準。

商業物業板塊，充分發揮北辰商管的平台優勢，進一步深化扁平化管理模式，提升管理效能。打造專業化商業運營管理團隊，實現寫字樓、公寓、商業各業務條線的運營管理專業化。對標行業一流水平，推動物業服務標準化，實現物業服務的精細化管理和高質量服務。實施「走出去」戰略，通過品牌輸出、委託管理、輕資產運營等模式，實現業務拓展。



長沙北辰國際酒店



北辰匯賓大廈

管理層討論與分析(續)

3、 融資工作和資本開支

公司將結合市場行業政策變化，充分利用「總部融資」模式，積極拓展多元化融資路徑，在確保現金流穩定的前提下，改善融資結構，提升資金使用效率，有效降低費用支出，重視銷售回款質量，強化現金流量管理，提升公司整體抗風險能力和經營韌性，增厚資金安全邊際，保證資金鏈穩定性。

二零二三年下半年，公司預計固定資產投資人民幣2.2億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

四、 公司可能面對的風險

1、 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。地價成本佔比較大、售價難以有效提升的情形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。公司將不斷優化發展戰略，堅持適度規模，同時致力於加強專業化管理，縮短開發週期並加快周轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

2、 政策風險

房地產行業的發展與國家政策導向緊密相關，儘管當前行業政策有所放寬，但房企面臨的政策風險在一定程度上仍存在。

針對上述風險，公司將密切關注國家有關政策和宏觀經濟環境變化，依據政策導向並結合實際情況不斷優化業務發展方向，增強房地產開發業務可持續發展的潛力，提升綜合競爭力。

3、 人才儲備的短期風險

根據公司戰略發展目標及各板塊相互支撐、優勢互補、協同發展的新格局要求，在會展全產業鏈佈局，地產加快去化、轉型發展，商管對內整合、對外拓展方面，對高素質專業化人才的需求不斷提升，短期內或將面臨人才儲備不足的風險。

針對上述風險，公司持續堅持人才強企，樹立戰略眼光，優化制度機制，加強系統謀劃，着力建設堪當公司發展重任的高素質專業化人才隊伍。實行更加積極、更加開放、更加有效的人才政策，堅持選拔與引進並舉、精心培養與高效使用並重。以掛職、輪訓、輪崗等方式健全培養選拔優秀人才常態化工作機制，以選聘職業經理人、市場化招聘、「優培計劃」引進等方式拓寬人才引進渠道，以分級分類建立人才儲備庫等方式，持續擴大人才「蓄水池」。通過開展首都會展「雄鷹、飛鷹、精鷹」、北辰地產「領航、遠航、啟航」三級人才培養體系等進行階梯式培養和遞進式歷練，為公司高質量發展儲備優秀人才。



管理層討論與分析(續)

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零二三年六月三十日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零二二年十二月三十一日有0.68%的上升，此上升主要是由於本期間新增本公司普通股股東應佔利潤人民幣13,296.6萬元。

本集團於二零二三年六月三十日銀行及其他借款(除債券以外)為人民幣1,495,016.1萬元。本集團五年期企業債券期末淨額為人民幣285,068.7萬元，三年期企業債券期末淨額為人民幣59,887.9萬元，五年期中期票據期末淨額為人民幣392,509.8萬元。資產支持專項計劃融資期末淨額為人民幣358,769.4萬元。

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5,180,869.9萬元，而流動負債數額則為人民幣2,542,957.4萬元。於二零二三年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,035,622.2萬元(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。

於二零二三年六月三十日，本集團抵押借款人民幣1,386,139.6萬元以若干使用權資產、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69%(二零二二年十二月三十一日：70%)。

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。於二零二三年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣8,650,010,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣10,979,240,000元)。



管理層討論與分析(續)

股本與股東

股本

本公司於二零二三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

本公司於二零二三年六月三十日，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	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二零二三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

於二零二三年六月三十日，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二零二三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二零二三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

本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、沽售或贖回任何本公司的上市證券。

委託存款及到期定期存款

於二零二三年六月三十日，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

截至二零二三年六月三十日止，本公司僱員人數為5,257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

本公司之二零二三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.beijings.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

經董事長簽署的二零二三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
二零二三年八月二十四日



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
朝陽門南大街10號
兆泰國際中心B座16-21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

