

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

二零二二年度中期業績公告

北京北辰實業股份有限公司(「本公司」或「公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月期間(「本期間」或「報告期」)之未經審核的合併業績，該業績是基於按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34條《中期財務報告》編製的中期簡明合併財務資料及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)中相關的規定而編製。

本公司二零二二年上半年度之中期簡明合併財務資料乃未經審核，但已經董事會及本公司之審計委員會(「審計委員會」)審閱。

於本期間本集團實現收入為人民幣6,840,511,000元，比去年同期下降33.75%。營運利潤為人民幣108,959,000元，比去年同期下降92.58%。本公司普通股股東應佔虧損為人民幣532,913,000元，比去年同期減少人民幣794,367,000元，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)錄得虧損為人民幣430,832,000元，同比減少人民幣793,000,000元。本公司歸屬於所有者之應佔虧損(不含公允價值變動損失)為人民幣405,473,000元，同比減少人民幣840,341,000元。本期間投資性房地產公允價值變動損失(稅後)為人民幣102,081,000元。

中期簡明合併利潤表

未經審核			
截至六月三十日止			
六個月期間			
	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
收入	2	6,840,511	10,325,519
銷售成本		<u>(5,989,769)</u>	<u>(8,114,506)</u>
毛利		850,742	2,211,013
銷售及推廣費用		(208,231)	(236,002)
管理費用		(409,846)	(382,911)
計提金融資產減值損失淨額	3	(17,713)	(22,565)
其他收益及損失－淨額		<u>(105,993)</u>	<u>(101,375)</u>
營運利潤		108,959	1,468,160
融資收益	4	50,829	54,927
融資成本	4	<u>(412,167)</u>	<u>(391,898)</u>
融資成本－淨額	4	(361,338)	(336,971)
享有按權益法入賬的投資的(虧損)／ 利潤份額		<u>(2,463)</u>	<u>108,300</u>
除所得稅前(虧損)／利潤	2	(254,842)	1,239,489
所得稅費用	5	<u>(209,617)</u>	<u>(940,605)</u>
期間(虧損)／利潤		<u><u>(464,459)</u></u>	<u><u>298,884</u></u>

中期簡明合併利潤表(續)

		未經審核	
		截至六月三十日止	
		六個月期間	
附註		二零二二年	二零二一年
		人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)	
期間(虧損)/利潤		(464,459)	298,884
歸屬於：			
	本公司普通股股東	(532,913)	261,454
	永續債投資者	25,359	72,700
	非控制性權益	43,095	(35,270)
		(464,459)	298,884
每股(虧損)/收益歸屬於本公司普 通股股東(以每股人民幣分計)			
(基本和攤薄)			
	6	(15.83)	7.77

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

二零二二年 二零二一年
人民幣千元 人民幣千元
(經重列)

期間(虧損)／利潤	(464,459)	298,884
其他綜合(損失)／收益	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
期間綜合(損失)／收益總額	<u><u>(464,459)</u></u>	<u><u>298,884</u></u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	(532,913)	261,454
永續債投資者	25,359	72,700
非控制性權益	<u>43,095</u>	<u>(35,270)</u>
	<u><u>(464,459)</u></u>	<u><u>298,884</u></u>

中期簡明合併資產負債表

		未經審核 於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重列 於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
使用權資產		441,940	455,018
投資物業		16,584,684	16,709,399
物業、廠房及設備		2,606,783	2,674,399
按權益法入賬的投資		410,973	635,736
遞延所得稅資產		1,319,315	1,246,148
其他應收款及預付款項	8	1,221,097	1,409,524
		<u>22,584,792</u>	<u>23,130,224</u>
流動資產			
開發中物業		25,255,976	30,057,808
待出售已落成物業		17,532,001	15,625,663
其他存貨		44,004	42,485
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	5,101,987	4,900,887
受限制銀行存款		1,695,104	1,761,332
現金及現金等價物		10,985,546	12,960,953
		<u>60,614,618</u>	<u>65,349,128</u>
總資產		<u><u>83,199,410</u></u>	<u><u>88,479,352</u></u>

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重列 於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
長期借款		19,230,927	19,874,582
自其他方取得的借款	9	2,874,529	2,148,385
辭退福利		102,986	107,507
遞延所得稅負債		2,165,634	2,165,575
租賃負債		12,542	14,543
遞延收益		17,560	27,748
		<u>24,404,178</u>	<u>24,338,340</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	10,545,301	11,095,778
自其他方取得的借款／款項	9	2,351,300	3,240,608
合同負債		11,874,624	12,123,853
當期所得稅負債		1,567,101	2,147,373
租賃負債		30,062	32,280
一年內到期的長期借款		8,787,871	9,632,587
		<u>35,156,259</u>	<u>38,272,479</u>
總負債		<u>59,560,437</u>	<u>62,610,819</u>
淨資產		<u>23,638,973</u>	<u>25,868,533</u>
權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,907,572	4,982,879
留存收益		12,070,959	12,637,542
本公司普通股股東應佔權益		<u>20,345,551</u>	<u>20,987,441</u>
永續債		—	1,018,241
非控制性權益		3,293,422	3,862,851
總權益		<u>23,638,973</u>	<u>25,868,533</u>

1. 主要會計政策和編製基準概要

截至二零二二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二零二一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。

於二零二二年六月三十日，本集團從北京北辰實業集團有限責任公司(「**北辰集團**」，本公司的最終母公司)收購其持有的北京國際展覽中心有限公司(「**北京國展**」)100%股權，該收購屬於同一控制下企業合併，並已使用合併會計法入賬。本中期簡明合併財務資料的比較數字已被重列，視同北京國展在北辰集團對其開始實施控制時納入本集團合併範圍，重列的比較數字均未經審核。

本中期財務資料已經審閱，但未經審核。

除採用下述已修訂的準則和年度改進外，編製本中期財務資料之會計政策與本集團截至二零二一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二零二二年一月一日起的報告期間生效並首次採納：

- (a) 物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項－香港會計準則第16號的修訂
- (b) 引用概念框架－香港財務報告準則第3號的修訂
- (c) 虧損性合約－履行合約的成本－香港會計準則第37號的修訂
- (d) 2018年至2020年《香港財務報告準則》之年度改進
- (e) 會計指引第5號共同控制之企業合併準則的修訂
- (f) 新冠疫情相關的租金減讓－香港財務報告準則第16號的修訂

上述已修訂的準則和年度改進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二零二二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。

2. 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物業管理、餐廳及娛樂業務，由於該部份銷售並未包含在提交給董事會報告中，其亦未包含在需報告的業務分部中。

董事會基於經調整的除所得稅前利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以成本法計量的假設。該方法主要不包含投資物業的公允價值損失，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。上述部分構成與合併資產負債表中總負債的調節項目。

2. 分部信息(續)

本集團的銷售收入包括銷售房地產開發、會展(含酒店)及商業物業的銷售收入。於截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
收入		
房地產開發分部	5,879,608	9,393,733
會展(含酒店)及商業物業分部	888,806	867,160
	6,768,414	10,260,893
其他分部	72,097	64,626
	6,840,511	10,325,519

截至二零二二年及二零二一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

2. 分部信息(續)

	在某一時點 人民幣千元	在一段時間內 人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止 六個月期間(經重列)		
房地產開發分部	9,393,733	—
會展(含酒店)及商業物業分部*	78,893	92,472
其他分部	13,145	51,481
	<u>9,485,771</u>	<u>143,953</u>

* 投資物業的租金收入在租賃期限內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。截至二零二二年及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分別為人民幣637,839,000元和人民幣695,795,000元。

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

分部間銷售乃基於相互認可的條款。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。

2. 分部信息(續)

截至二零二二年及二零二一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	會 展 (含 酒 店)及 商 業 物 業			合 計
	房 地 產 開 發 人 民 幣 千 元	商 業 物 業 人 民 幣 千 元	其 他 分 部 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(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)
截至二零二一年六月三十 日止六個月期間(經重列)				
分部收入總額	9,393,733	896,458	83,068	10,373,259
分部間收入	—	(29,298)	(18,442)	(47,740)
來自外部客戶的收入	9,393,733	867,160	64,626	10,325,519
調整後除所得稅前利潤／ (虧損)	793,698	57,488	(39,236)	811,950

2. 分部信息(續)

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日分部信息如下：

業務分部	會展 (含酒店)及 商業物業			合計
	房地產開發 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	

於二零二二年六月三十日
(未經審核)

總分部資產	53,052,128	10,610,918	120,689	63,783,735
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	407,652	3,321	–	410,973
新增非流動資產(不包括遞 延所得稅資產)	7,748	27,185	907	35,840
總分部負債	45,503,508	1,430,078	260,423	47,194,009
合同負債	<u>11,702,419</u>	<u>164,691</u>	<u>7,514</u>	<u>11,874,624</u>

於二零二一年十二月
三十一日(經重列)

總分部資產	58,812,728	10,994,088	104,551	69,911,367
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	632,487	3,249	–	635,736
新增非流動資產(不包括遞 延所得稅資產)	48,194	2,034,955	41,236	2,124,385
總分部負債	47,706,581	1,728,626	175,484	49,610,691
合同負債	<u>11,827,421</u>	<u>286,781</u>	<u>9,651</u>	<u>12,123,853</u>

2. 分部信息(續)

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。

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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
計入期初合同負債餘額的		
已確認收入		
房地產開發	4,478,208	7,782,417
會展(含酒店)及商業物業	202,219	129,247
其他分部	9,437	32,739
	<u>4,689,864</u>	<u>7,944,403</u>

2. 分部信息(續)

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

	未經審核	
	截至六月三十日	
	止六個月期間	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
可報告分部除所得稅前(虧損)/利潤	(119,392)	811,950
總部費用	(79,910)	(61,705)
總部融資成本	(298,638)	(216,995)
總部融資收入	26,270	24,211
其他收益及損失－淨額	31,587	7,524
投資物業公允值損失	(136,108)	(134,283)
沖回投資物業折舊及減值	136,345	209,980
土地增值稅	185,004	598,807
除所得稅前(虧損)/利潤	<u>(254,842)</u>	<u>1,239,489</u>

可報告分部資產與本集團總資產調節如下：

	未經審核	經重列
	於二零二二年	於二零二一年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
總分部資產	63,783,735	69,911,367
總部遞延所得稅資產	1,024,025	960,125
總部存款	8,365,865	7,497,052
投資物業累計公允值收益	5,656,038	5,792,146
沖回投資物業累計折舊及減值	3,006,499	2,870,154
應收合營及聯營公司款項	1,351,313	1,436,573
其他總部流動資產	11,935	11,935
資產負債表列示之總資產	<u>83,199,410</u>	<u>88,479,352</u>

2. 分部信息(續)

可報告分部負債與本集團總負債調節如下：

	未經審核 於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重列 於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部負債	47,194,009	49,610,691
總部遞延所得稅負債	2,165,634	2,165,575
總部借款	7,467,648	7,947,941
其他總部負債	2,733,146	2,886,612
資產負債表列示之總負債	<u>59,560,437</u>	<u>62,610,819</u>

本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)設立，本集團截至二零二二年及二零二一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差異。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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。

本集團有眾多顧客，截至二零二二年及二零二一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%)。

3. 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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
計入損益的投資性房地產公允價值 損失	(136,108)	(134,283)
計提開發中物業及待出售已落成物 業減值	(264,320)	(502,652)
計提金融資產減值損失淨額	(17,713)	(22,565)
出售物業、廠房及設備及投資物業 之虧損	(9)	(273)
政府補助	3,430	18,889
罰款、補償及其他	8,186	7,456

4. 融資收益及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止	
	六個月期間	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
利息費用	(892,649)	(953,642)
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	484,836	564,322
融資成本	(407,813)	(389,320)
手續費及其他	(4,354)	(2,578)
融資收益－利息收入	(412,167)	(391,898)
	50,829	54,927
融資成本－淨額	(361,338)	(336,971)

5. 所得稅費用

本集團於截至二零二二年及二零二一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。於二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
當期所得稅		
－中國企業所得稅	97,721	378,836
－中國土地增值稅	185,004	598,807
遞延所得稅抵免	(73,108)	(37,038)
	<u>209,617</u>	<u>940,605</u>

6. 每股(虧損)/收益

每股基本(虧損)/收益根據截至二零二二年及二零二一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(虧損)/利潤和期間內已發行普通股的加權平均數目計。

本公司截至二零二二年及二零二一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(虧損)/收益與每股基本(虧損)/收益相等。

	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間	
	二零二二年	二零二一年 (經重列)
歸屬於本公司普通股股東(虧損)/ 利潤(人民幣千元)	(532,913)	261,454
已發行普通股數目(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股(虧損)/收益(每股人民幣分) (基本及攤薄)	<u>(15.83)</u>	<u>7.77</u>

7. 股息

與截至二零二一年十二月三十一日止年度有關的股息為人民幣33,670,000元(「二零二一年股息」)已於二零二二年五月召開的年度股東大會上批准(與截至二零二零年十二月三十一日止年度有關的股息人民幣101,011,000元已於二零二一年五月召開的年度股東大會上批准)。截至二零二二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二零二一年股息總計為人民幣14,990,000元，剩餘二零二一年股息已於二零二二年七月派發。

董事會決議不派發截至二零二二年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月期間：無)。

8. 應收賬款、其他應收款及預付款項

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團應收賬款及其他應收款項包括應收賬款、應收關聯方及非控制性權益往來款、其他預付款及其他應收款。

本集團大部分銷售以現金或預收形式進行。其餘款項則附有30至90天信貸期。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重列 於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
0至30天	93,397	47,770
31天到90天	8,333	1,113
90天以上	83,460	52,674
	<u>185,190</u>	<u>101,557</u>

9. 應付賬款、其他應付款項及自其他方取得的借款

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款主要包括應付款項、應付股息、預提利息、應付關聯方、非控制性權益往來款、資產支持專項計劃及其他應付款項。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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 於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重列 於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
0至180天	2,702,994	3,170,402
181天至365天	1,755,817	1,923,441
365天以上	2,519,591	2,601,694
	<u>6,978,402</u>	<u>7,695,537</u>

合併中期財務報表調節表

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」)編製一份截至二零二二年六月三十日止六個月期間之合併中期財務報表。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務報表主要差異匯總如下：

	截至六月三十日止六個月期間		本公司所有者應佔權益	
	本公司所有者之應佔(虧損)/利潤		於二零二二年	於二零二一年
	二零二二年	二零二一年	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	(507,732)	277,383	13,848,652	15,508,961
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	102,259	157,485	2,254,874	2,152,615
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	(102,081)	(100,714)	4,242,025	4,344,106
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持有者)	<u>(507,554)</u>	<u>334,154</u>	<u>20,345,551</u>	<u>22,005,682</u>

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，公司房地產項目已進入北京、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。

會展(含酒店)以首都會展集團為依託，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。與此同時，公司以會展為龍頭，持續帶動寫字樓、公寓、綜合商業等業態協同發展。

(二)公司所屬行業發展情況

二零二二年上半年，面對嚴峻複雜的外部環境和多地疫情反覆的內部環境等多重影響因素，我國堅持把穩增長放在更加突出位置，加大宏觀政策實施力度，深化改革擴大開放促進創新，堅定實施擴大內需戰略，着力激發市場活力，增強發展內生動力，經濟運行企穩回升，上半年GDP增速為2.5%。

1. 房地產開發

二零二二年上半年，受國內疫情多發散發的衝擊影響，全國房地產市場面臨着前所未有的挑戰，在中央堅持「因城施策促進房地產業良性循環和健康發展」以及「支持各地從當地實際出發完善房地產政策」的指引下，全國各地區因地制宜，積極出台穩定樓市新政，從降首付比例、加大引才力度、發放購房補貼、提高公積金貸款額度等多維度鼓勵樓市成交，並推出了一系列創新性措施，政策出台頻次創歷史同期新高，行業政策環境呈現出寬鬆勢態。

總體來看，受房地產交易市場活躍度不足、企業資金壓力大、政府供地力度放緩等因素影響，上半年全國住宅市場成交量價同比回落，溢價率指標也出現了大幅下滑。根據國家統計局數據顯示，二零二二年上半年全國房地產市場住宅銷售面積58,057萬平方米，同比下降26.6%，住宅銷售額人民幣57,683億元，同比下降31.8%。

一線城市中，北京商品住宅市場成交規模有所下降，成交均價同比上漲，庫存規模小幅回落，出清週期依然超20個月；廣州商品住宅市場成交面積大幅下滑。二線城市商品住宅成交面積大幅下降，成交均價小幅上升。三線城市商品住宅成交均價及成交規模均同比下跌。

2. 會展(含酒店)及商業物業

二零二二年上半年，國內反覆多發的新冠疫情對會展行業帶來持續性影響，在商務部發佈《「十四五」對外貿易高質量發展規劃》，明確提出「建立線上線下融合、境內境外聯動的營銷體系」、「搭建雲展會等線上平台，促進數字化營銷」的政策指引下，各會展企業紛紛通過線上辦展、在線推介會、網絡發佈會等方式拓展業務，尋求改變和創新，謀求突破口，促進產業線上線下融合發展和聯動營銷，會展業數字化轉型趨勢愈加明顯。酒店業因上半年全國多地疫情反覆而業績承壓，復甦態勢減弱。北京寫字樓市場上半年淨吸納量大幅下滑，空置率有所上漲，租金水平普遍下降。公寓市場平均租金小幅下滑。

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，持續帶動公司酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業態協同發展，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十五年榮獲中國房地產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。

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120萬平方米的商業物業(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、會展主承辦、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。

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

二零二二年上半年，公司保持戰略定力，聚焦主業發展，不斷加大優質資源整合力度，着力提升運營管理質量和效率，持續推動房地產、會展(含酒店)以及商業物業板塊協同發展，但受制於疫情和行業整體下行調整趨勢影響，公司收入利潤均出現不同程度下滑。

報告期內，公司實現營業收入人民幣684,051.1萬元，同比下降33.75%。公司除稅前虧損和普通股股東應佔虧損分別為人民幣25,484.2萬元和人民幣53,291.3萬元，同比分別減少人民幣149,433.1萬元和人民幣79,436.7萬元，其中，公司稅後主營業務核心經營業績(不含公允價值變動損失)錄得虧損為人民幣43,083.2萬元，同比減少人民幣79,300.0萬元。本期投資物業公允價值變動損失(稅後)為人民幣10,208.1萬元。每股虧損為人民幣0.1583元。

1. 房地產開發

在房地產市場分化進一步加劇、債務風險事件頻發的背景下，公司加強市場研判力度，在堅持穩健投資的同時，通過構建「大運營」體系，着力提升運營管控效率，增強公司房地產開發業務抗風險能力。

二零二二年上半年，房地產開發板塊實現營業收入人民幣587,960.8萬元(含車位)，同比下降37.41%，除稅前虧損為人民幣2,367.0萬元，同比減少人民幣81,736.8萬元。

增強風險防範意識，堅持穩健投資。

公司深入研判各城市供地信息，制定有針對性的土地拓展策略，重點關注人口淨流入、經濟發展較成熟的一二線熱點城市，為取得優質土地儲備做好充分準備。截至報告期末公司已進入15個城市，實現總土地儲備539萬平方米，其中位於一二線城市的土地儲備佔比83.7%。報告期內實現新開工面積35.6萬平方米，開復工面積415.1萬平方米，竣工面積69.0萬平方米。

豐富營銷手段，促進庫存去化。

在上半年房地產銷售市場整體遇冷的環境下，公司靈活調整營銷策略和定價策略，積極運用北辰地產橙享家小程序等數字化營銷渠道，大力開展線上線下聯動拓客及節日促銷，加快項目週轉。截至報告期末，公司實現合同銷售面積32.2萬平方米、合同銷售金額人民幣78.6億元(含車位)。從區域分佈來看，北京城市中心、長沙城市中心、杭州城市中心分別實現合同銷售金額人民幣34.1億元、人民幣15.0億元及人民幣11.0億元。

強化資金管控，保障現金流平穩。

公司重點關注銷售回款情況和各期交付節點，動態跟蹤項目效益，對項目資金、債務風險進行逐個梳理，保障現金流平穩、可控。公司上半年實現銷售回款人民幣73.1億元。

加強工程管理，確保項目順利交付。

上半年，公司深入落實「保交樓、穩民生」工作，各項目均未因疫情或資金原因導致停工，在此基礎上，公司認真開展交付前承接查驗和風險檢查，確保項目保質保量按期交付，上半年公司共有7個項目完成3,800餘套房源交付工作。

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	經營狀態	項目狀態	項目權益	報告期		規劃計容 建築面積	權益面積	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 在建建築 面積	報告期內 竣工面積	報告期內 可供出售 面積	報告期內 簽約面積	報告期內 結轉 面積	報告期內 結轉收入 金額	報告期末 待結轉 面積		
						實際 投資額	總投資額														
						(人民幣 億元)	(人民幣 億元)												(人民幣 萬元)		
						用地面積	總建築面積	權益面積													
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	-	28.59	312,100	230,000	-	-	312,100	-	-	312,100	304	1,222	4,658	727		
2	北京北辰紅橡墅	北京昌平	別墅	在建	100%	1.41	34.00	213,700	150,000	-	-	213,700	40,200	-	173,500	28,067	1,281	6,772	1,434		
3	北京當代北辰悅	北京順義	自住型商品 房、兩限房	在建	50%	-	23.47	132,500	109,300	54,700	-	132,500	1,400	-	131,100	3,153	-	105	-		
4	北京北辰聖院1900	北京順義	住宅	竣工	100%	-	24.45	213,300	140,000	-	-	213,300	-	-	213,300	18,881	1,851	17,890	1,019		
5	北京股份公司	北京海淀	別墅	竣工	100%	-	-	6,100	-	-	-	6,100	-	-	6,100	3,239	3,239	11,475	-		
6	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	-	53.17	280,100	170,400	86,900	-	280,100	-	-	280,100	104,854	17,903	49,721	10,080		
7	北京龍湖北辰觀境	北京門頭溝	住宅	新開工	50%	0.44	24.78	104,100	66,200	33,100	104,100	104,100	104,100	-	-	55,233	49,486	-	49,486		
8	長沙北辰三角洲	湖南長沙	住宅、商業、 寫字樓等	在建	100%	8.34	407.08	5,200,000	3,820,000	-	416,700	4,783,300	334,300	-	4,449,000	155,433	75,207	10,209	254,323		
9	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	1.16	24.48	927,100	720,000	367,200	-	927,100	212,800	73,900	839,100	33,428	11,148	47,242	70,393		
10	長沙北辰時光裡	湖南長沙	住宅、商業	在建	100%	0.76	12.28	27,700	145,400	-	-	145,400	145,400	111,100	111,100	40,185	7,179	60,740	4,869		
11	武漢北辰當代優+	湖北武漢	住宅、商業	竣工	45%	0.04	21.00	104,700	241,100	108,500	-	313,300	-	-	313,300	1,989	1,327	-	-		
12	武漢北辰光穀裡	湖北武漢	商服用地	在建	51%	0.87	25.81	84,200	337,000	171,900	134,800	357,200	75,100	-	282,100	45,675	1,174	5,801	3,500		

序號	項目名稱	地區	經營狀態	項目狀態	項目權益	報告期		規劃計容 建築面積	權益面積	持有待 開發土地 面積	報告期內 新開工 面積	累計開工 面積	報告期內 在建建築 面積	報告期內 竣工面積	累計竣工 面積	報告期內 可供出售 面積	報告期內 簽約面積	報告期內		報告期末 待結轉 面積
						實際 投資額 (人民幣 億元)	總投資額 (人民幣 億元)											結轉 金額 (人民幣 萬元)	結轉 面積	
13	武漢北辰翡翠城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	102.68	980,100	716,000	-	217,700	-	762,400	17,000	-	745,400	50,268	3,835	6,641	6,780	3,205
14	武漢金地北辰 閩風華	湖北武漢	住宅	在建	51%	13.51	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	-	-	178,900	1,395	353	1,043	2,279	2
15	武漢北辰孔雀城航 天府	湖北武漢	住宅	竣工	60%	9.88	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	-	-	220,400	35,906	75	7,421	4,181	750
16	武漢北辰經開慶+ (067地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	12.42	177,200	126,200	101,000	-	-	177,200	177,200	177,200	177,200	51,556	9,712	19,817	14,426	17,775
17	武漢北辰經開慶+ (068地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	16.38	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
18	武漢北辰金地豪 時代	湖北武漢	住宅、商業	在建	49%	18.72	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	166,600	36,700	83,300	35,702	5,197	-	-	-
19	杭州北辰蜀山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	23.13	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	7,324	87	474	2,067	88
20	杭州國悅府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-
21	杭州環悅府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	4.90	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-	-	-	-
22	杭州北辰國頌府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.60	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	-	-	-	441	-
23	杭州都會藝境	浙江杭州	住宅、商業	竣工	25%	5.50	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	-	-	-	-	-
24	杭州北辰聆潮府	浙江杭州	住宅	在建	100%	12.43	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	-	-	22,487	21,368	-	-	21,368
25	杭州北辰辰春瀾城	浙江杭州	住宅	在建	100%	37.34	276,900	179,500	-	-	-	276,900	276,900	-	-	38,229	657	-	-	657

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	報告期		規劃計容 建築面積	持有待 開發土地 面積	報告期內		報告期內 可供出售 面積	報告期內 結轉 面積	報告期內 結轉收入 金額	報告期末 待結轉 面積
						實際 投資額 (人民幣 億元)	總投資額 (人民幣 億元)			新開工 面積	在建建築 面積				
								用地面積	權益面積	竣工面積	竣工面積				
26	寧波北宸府	浙江寧波	住宅	竣工	100%	0.42	44.63	47,300	189,700	-	-	189,700	8,665	2,998	136
27	寧波董天府	浙江寧波	住宅、商業	竣工	51%	0.62	32.40	133,000	404,800	-	-	404,800	930	2,074	-
28	寧波香麗灣	浙江余姚	住宅	在建	100%	1.69	22.43	68,700	166,300	-	166,300	-	60,507	-	62,402
29	南京北辰旭輝 鉅悅金陵	江蘇南京	住宅	竣工	51%	0.02	14.73	25,300	105,000	-	-	105,000	-	250	-
30	蘇州北辰旭輝 壹號院	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	50%	0.02	17.28	178,700	273,900	-	-	273,900	914	1,304	-
31	蘇州觀瀾府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	2.14	65.70	170,000	392,900	-	168,500	-	13,348	25,106	6,693
32	無錫天一玖著	江蘇無錫	住宅	竣工	49%	0.11	28.60	88,000	255,400	-	-	255,400	-	-	-
33	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	0.25	46.79	137,900	535,400	-	-	535,400	-	-	-
34	成都北辰朗詩 南門隸郡	四川成都	住宅、商業	竣工	40%	0.06	9.90	63,600	237,000	-	-	237,000	792	1,033	735
35	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	0.04	16.22	40,400	148,300	-	-	148,300	883	1,403	362
36	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	0.39	27.32	88,000	297,100	-	-	297,100	10,830	1,536	2,250
37	成都北辰天龍御府	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	0.38	19.02	26,600	120,000	-	-	120,000	20,904	17,326	2,336
38	成都北辰鹿鳴苑	四川成都	住宅、商業	在建	80%	1.00	23.10	80,100	227,100	-	227,100	227,100	268	140,134	854
39	四川北辰國碩府	四川眉山	住宅、商業	竣工	100%	0.60	16.24	59,900	197,400	-	-	197,400	66,740	11,322	3,900
40	四川北辰龍熙台	四川眉山	住宅、商業	在建	100%	1.22	10.94	69,900	126,600	-	126,600	-	13,354	-	-

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	報告期		規劃計容 建築面積	權益面積	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 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	報告期末 待結轉 面積
						實際 投資額	總投資額													
						(人民幣 億元)	(人民幣 億元)												(人民幣 萬元)	
41	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	1.37	31.28	357,700	296,800	-	-	357,700	223,300	76,443	14,085	3,155	5,329	44,189		
42	廊坊北辰蔚藍 城市(2018-4地塊)	河北廊坊	住宅	在建	100%	0.28	30.76	241,600	164,800	-	147,900	93,700	93,700	-	-	-	-	-	-	-
43	廊坊星宸裡 (2019-3地塊)	河北廊坊	商業	擬建	100%	0.26	5.75	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	廊坊北辰宸晉 (2020-5地塊)	河北廊坊	住宅	擬建	100%	0.37	13.43	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	合肥北辰旭輝 鉅悅廬州府	安徽合肥	住宅、商業	竣工	50%	0.19	21.07	356,200	239,000	119,500	-	356,200	-	-	356,200	1,211	295	1,437	2,117	1,024
46	重慶悅來壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	6.16	116.11	1,274,000	918,000	-	120,400	1,153,600	691,800	57,800	519,500	125,332	21,040	41,215	67,331	173,916
47	重慶北辰香麓	重慶渝北	住宅	在建	100%	2.00	24.08	150,400	102,200	-	-	150,400	150,400	-	-	60,137	12,713	-	-	45,004
48	海口北辰府	海南海口	住宅、商業	在建	70%	2.21	36.31	281,100	206,000	144,200	-	281,100	120,700	5,600	166,000	73,589	20,120	33,983	63,571	68,043
49	海口長秀仕家	海南海口	住宅	在建	100%	1.11	12.35	134,700	106,800	-	-	134,700	134,700	-	-	-	-	-	-	-
50	廣州蘭亭香麓 (116地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	51%	0.44	11.19	113,700	77,800	39,700	-	113,700	113,700	-	-	-	-	-	-	-
51	廣州蘭亭香麓 (114地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	49%	0.26	9.66	110,600	76,600	37,500	-	110,600	110,600	-	4,537	14,145	-	-	-	-
合計						45.51	1,628.50	18,303,700	13,222,500	2,620,600	1,248,500	17,055,100	4,150,600	689,500	13,645,800	1,364,585	322,237	408,815	587,622	851,521

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539.02萬平方米，權益土地儲備481.18萬平方米，無新增房地產儲備；新開工面積35.58萬平方米，同比下降12.86%；開復工面積415.06萬平方米，同比下降24.80%；竣工面積68.95萬平方米，同比上漲10.21%；銷售面積322,237平方米，同比下降46.00%；銷售金額人民幣78.76億元，同比下降28.79%；結算面積408,815平方米，同比下降44.35%；結算金額人民幣58.80億元，同比下降37.41%；報告期末待結轉面積855,154平方米，同比下降29.36%。

2. 會展(含酒店)及商業物業

面對國內外疫情持續反覆、第三產業普遍受到衝擊的不利局面，公司立足首都城市戰略定位，加快資源整合與數字化賦能，以品牌輸出為紐帶，推進重資產投資型業務與輕資產服務型業務協同發展。

二零二二年上半年，會展(含酒店)及商業物業板塊實現營業收入為人民幣88,880.6萬元，同比上升2.50%，除稅前虧損為人民幣人民幣5,110.7萬元，同比減少人民幣10,859.5萬元。本期間投資性房地產公允價值變動損失為人民幣13,610.8萬元。

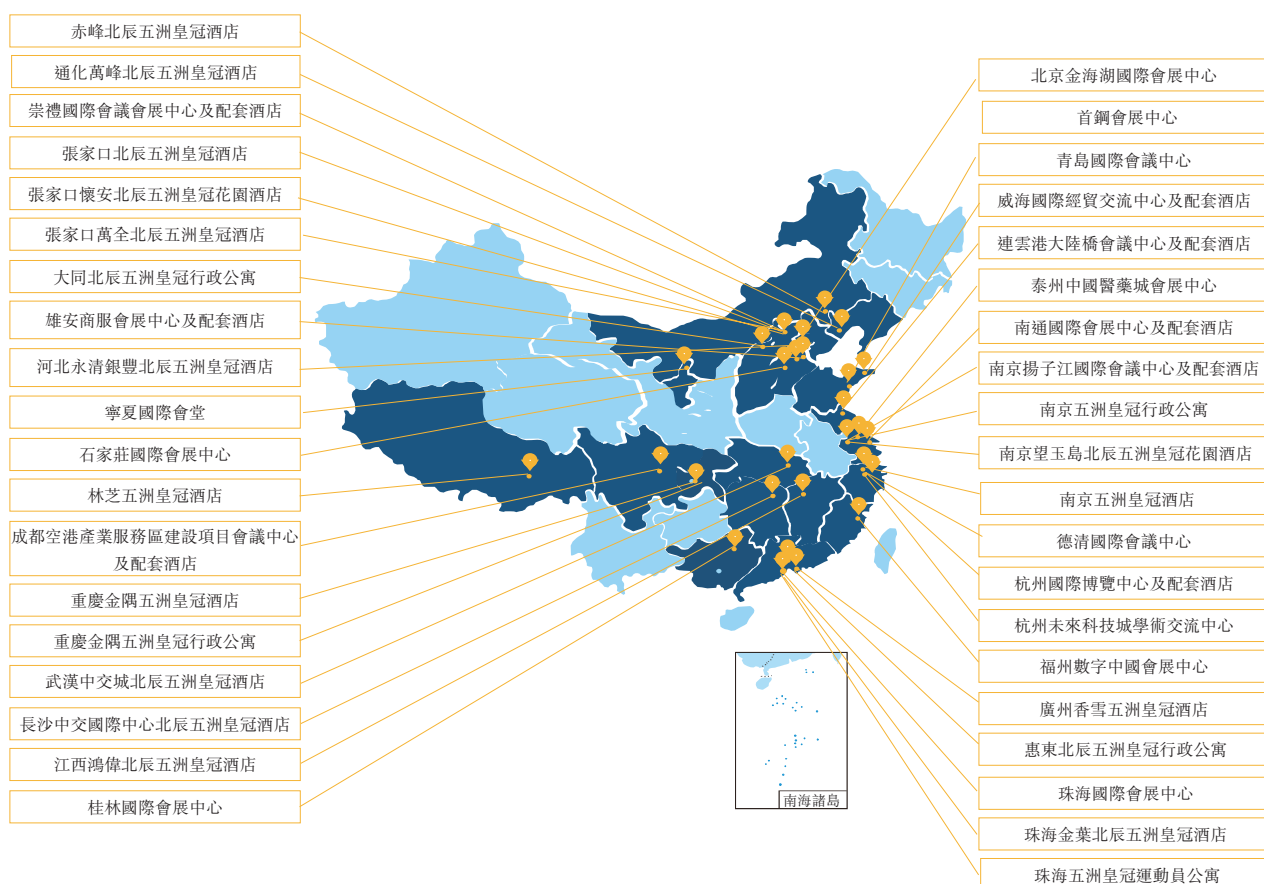
1) 會展(含酒店)

會展作為人流密集型產業，受疫情影響尤為嚴重，特別是自今年四月份起，京內會議展覽、酒店全面停擺，該板塊業績短期內承壓。為此，公司在加強疫情防控的基礎上，積極做好會展延期等善後協調工作，通過加快上游業務創新以及控制業務成本、人力成本，促進開源節流。

加速拓展輕資產服務型業務

會展場館及酒店運營方面，公司以輕資產運營為着力點，依託自身在高端國務政務服務保障方面的經驗和品牌優勢，持續推進會展場館及酒店品牌的經營和管理輸出，報告期內，公司克服疫情影響，新簽約首鋼會展中心、桂林國際會展中心、南京五洲皇冠酒店、南京五洲皇冠行政公寓、珠海五洲皇冠運動員公寓5個委託管理項目，在山東、廣州、江蘇、安徽等省區市新簽約4個顧問諮詢項目。通過多年業務深耕，公司會展及酒店品牌輸出項目已廣泛深入環渤海、長三角、粵港澳大灣區、長江中游、成渝等五個主要城市群，受託管理項目數量和管理規模穩居全國第一，行業龍頭地位得到鞏固。

圖1：截至報告期末公司受託管理的會展場館及酒店項目



會展主承辦業務方面，公司在承辦服貿會、中關村論壇(科博會)等大型展會基礎上，報告期內完成中國(北京)國際視聽大會、世界前沿科技大會、國際養老產業暨全生命週期健康生活博覽會項目開發工作，並收購了以輕資產運營模式為主的展會主承辦公司—北京國際展覽中心有限公司，會展上游產業鏈進一步完善，輕資產佈局得到延伸。

圓滿完成冬奧會、冬殘奧會服務工作

公司旗下北京北辰洲際酒店、北京北辰五洲皇冠國際酒店、北京五洲大酒店及國家會議中心入選奧林匹克大家庭酒店場館，作為國際奧委會和國際殘奧委會的賽時總部及賽事運行調度指揮中心，負責接待奧委會主要官員，同時國家會議中心大酒店與亞運村賓館作為簽約酒店，接待服務冬奧會媒體及技術官員。公司充分發揮多年來積澱的專業服務保障經驗和「北京服務」優勢，遵循「簡約、安全、精彩」辦賽要求，建立了一套銜接緊密、信息通暢、響應及時、運轉高效的國際賽事服務保障體系，高標準完成北京2022年冬奧會及冬殘奧會服務保障工作，將公司發展融入首都建設大局，助力北京擦亮「雙奧之城」的城市名片。

深入探索會展數字化轉型

為把握數字經濟賦予的新機遇，公司在會展數字化轉型方面進行了深入的探索和實踐。在會展運營方面，搭建服貿會數字平台，現已建設完成服貿會APP雲會議、雲直播和雲洽談等功能模塊，開發了線上證件系統、展位銷售系統和觀眾CRM系統，全方位提升客戶體驗。同時，在服貿會閉會期間，公司依託雲會議、直播等數字化平台，已持續舉辦包括海外推介會在內的各類常態化活動50餘場，真正打造永不落幕的服貿會；在會展研究方面，公司上線會展知識管理系統，將會展及相關產業信息以數字化方式分類存儲，有效應用到員工培訓、業務拓展，未來將持續完善該系統，將其打造成為會展及相關行業發展諮詢、競爭情報(CI)分析、企業管理諮詢的綜合雲分析服務平台。

2) 商業物業

成立商業管理公司，集聚發展合力。

為提升商業物業管理效能，持續推動公司主營業務協同發展，公司投資成立全資子公司北京北辰商業管理有限公司，旨在以會展為龍頭，帶動寫字樓、公寓、綜合商業等業態協同發展，實現自持物業精細化管理。未來北京北辰商業管理有限公司將通過建立統一的經營管理中心模式，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，打造公司新的戰略支撐點。

商業物業各業態平穩經營

寫字樓業態，受疫情及互聯網、在線教育行業波動影響，上半年寫字樓市場呈現需求萎靡、成交活躍度下降態勢，公司在維護現有客戶、保證續租率的同時，豐富線上線下多元化拓客渠道，着力提升看房客戶的轉化率，報告期內續租率接近90%，去化率達到60%。公寓業態，公司充分發揮常住公寓的居住屬性優勢，引入多家優質的企業長住客戶，營收同比實現增長，不僅穩定了長住基本盤，也對公司進一步拓展長住客戶市場起到了示範引領作用。

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 (%)	是否採用 公允價值 計量模式
1	北京朝陽區	國家會議 中心	會議、展覽	270,800	9,443	100	否
	天辰東路7號						
2	北京朝陽區	北京國際 會議中心	會議、展覽	58,000	2,601	100	否
	北辰東路8號						
3	北京朝陽區	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,276	100	否
	北辰東路8號						

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 (%)	是否採用 公允價值 計量模式
4	北京朝陽區 北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	3,037	100	否
5	北京朝陽區 北辰東路8號	北辰時代 大廈	寫字樓	131,300	8,724	100	否
6	北京朝陽區 北辰西路8號	北辰世紀 中心	寫字樓	149,800	11,759	100	否
7	北京朝陽區 北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	1,094	100	否
8	北京朝陽區 北辰東路8號	北京五洲 大酒店	酒店	42,000	3,832	100	否
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	3,351	100	否
10	北京朝陽區 北辰東路8號	五洲皇冠 國際酒店	酒店	60,200	4,022	100	否
11	北京朝陽區 北辰西路8號	北辰洲際 酒店	酒店	60,000	5,483	100	否
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	5,023	100	否
13	北京朝陽區 北辰東路8號	北辰匯園 酒店公寓	公寓	184,300	10,640	100	否

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 (%)	是否採用 公允價值 計量模式
14	北京朝陽區	北辰綠色 北苑路甲13號 家園B5區 商業	商業	49,700	1,863	100	否
15	湖南省長沙市	長沙北辰 開福區湘江北 路1500號 三角洲 大悅城	商業	100,000	5,489	100	否
16	湖南省長沙市	長沙北辰 開福區湘江北 路1500號 國際會議 中心	會議、展覽	39,100	1,069	100	否
17	湖南省長沙市	長沙北辰 開福區湘江北 路1500號 國薈酒店	酒店	62,500	1,845	100	否

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。

3. 融資工作

公司高度重視現金流安全穩健，一方面加快項目開發回款速度，另一方面憑藉良好的信用水平及風險管控能力，積極拓寬資本市場融資渠道，合理控制融資規模，綜合融資成本進一步降低，報告期末貨幣資金為人民幣126.81億元，資金風險可控。

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
	(%)	
2,861,577	5.26	48,484

四. 行業格局和趨勢

二零二二年下半年，我國將繼續做好下半年經濟工作，要堅持穩中求進工作總基調，完整、準確、全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，着力推動高質量發展，全面落實疫情要防住、經濟要穩住、發展要安全的要求，鞏固經濟回升向好趨勢，着力穩就業穩物價，保持經濟運行在合理區間，力爭實現最好結果。

就房地產開發業務而言，我國將繼續堅持穩定房地產市場，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持剛性和改善性住房需求，壓實地方政府責任，保交樓、穩民生，優化商品房預售資金監管，促進房地產市場平穩健康發展。

就會展(含酒店)及商業物業而言，在《商務部辦公廳關於創新展會服務模式培育展覽業發展新動能有關工作的通知》的指引下，統籌推進新冠肺炎疫情防控的同時，我國將繼續加快推進展覽業轉型升級和創新發展，積極打造線上展會新平台、促進線上線下辦展融合發展、培育線上展會龍頭企業和品牌展會。注重行業上中下游高效協同，促進多領域聯動發展，提高展覽產業鏈增值的溢出效應，以「展覽+」產業集群、「展覽+」商圈、「展覽+」優勢產業等模式充分釋放展覽經濟新動能。基於此，我國會展、酒店、寫字樓等商業物業業態還將有更廣闊的發展空間和機遇。

五．公司發展戰略

公司將緊扣高質量發展主題，聚焦服務國家大局和首都城市戰略定位，以加快會展全產業鏈運營、打造特色地產為發力點，構建房地產、會展、商業物業板塊相互支撐、優勢互補、協同發展的新格局。

1. 房地產開發

在監管強化、行業競爭加劇的背景下，公司將繼續強基固本，通過精細化管理提升經營質效，從投資、產品、運營多方面提升核心競爭力，促進房地產板塊的持續健康發展。

發展策略方面，公司將強化風險防範意識，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、中部等需求端更具韌性的重點城市群，把握城市結構性機遇，努力實現精準佈局；發展模式創新方面，公司將繼續以產品品質為重要抓手，將產品標準化與品牌IP化結合發展，以更加多樣、清

晰的產品線滿足客戶需求，不斷提升產品市場競爭力；項目運作方面，公司將全力推進「大運營」體系建設，在決策機制、激勵機制、運營效率方面不斷向標桿企業看齊，強化銷售管理、成本控制和預算管理等全流程控制，進一步提升項目收益。

二零二二年下半年，公司預計實現新開工面積31萬平方米，權益新開工面積31萬平方米，開復工面積405萬平方米，竣工面積129萬平方米。力爭實現銷售面積55萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣91億元。

2. 會展(含酒店)及商業物業

公司將進一步聚焦服務國家大局和首都城市戰略定位，整合優質資源做實做強公司會展業務，並以會展為龍頭，帶動酒店、寫字樓、公寓、綜合商業等業態聯動發展。

會展業務板塊，下半年公司將在做好疫情常態化防控的基礎上全力做好服貿會承辦運營工作，加大招商招展力度，提升服貿會市場化運營水平；依託產業數字化、數據價值化理念，指導會展業務市場拓展和產品研發創新，強化智慧會展項目運營和智慧場館功能建設，全面提升會展板塊數字化服務水平。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。

商業物業板塊，公司將充分發揮北辰商業管理有限公司的平台優勢，優化整合內部體系及資源，在寫字樓方面，探索構建智能化樓宇、完善綜合服務配套能力，進一步實現智能化運營，提升租金收益及品牌影響力；在公寓方面，打造智慧服務型公寓，強化市場滲透程度，形成強有力的增長點；在綜合商業方面，進一步整合商業零散資產，加速建立多元化、多維化、標準化的管理模式。未來北辰商業管理有限公司將在運營管理公司自持項目的基礎上，積極拓展外部市場，逐步形成商業物業運營服務和品牌輸出的輕資產運營模式以及可持續發展體系。

3. 融資工作和資本開支

公司將密切關注市場及行業變化，把握政策週期，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，促進公司資金良性循環。高度重視業務發展中的風險管控，量入為出，平衡主業擴張發展與融資規模調整之間的關係，保持財務穩健。

二零二二年下半年，公司預計固定資產投資人民幣4億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

六. 可能面對的風險

1. 新冠肺炎疫情的風險

疫情反覆及不確定性可能導致房地產項目公司停產、停工，工程建設延期，造成公司項目銷售、回款週期拉長，會展及商業物業的經營也會在短期內受到一定影響。

針對上述風險，公司將科學、規範、及時、有序地開展疫情防控工作，採取有效措施，控制疫情傳播和蔓延擴散，確保公司的正常工作和生活秩序，最大限度降低或化解疫情可能給公司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，儘管上半年行業政策有所放寬，但因城施策、一城一策仍將持續，下半年調控政策和信貸環境不排除做出進一步調整和優化，可能給房企在獲取土地、項目開發建設、銷售及融資等方面帶來一定風險。

針對上述風險，公司將密切關注國家有關政策、宏觀經濟環境、市場變動等，同時公司將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. 市場風險

近年來土地市場競爭加劇、土地成本上升，房地產市場競爭愈發激烈，高地價項目對企業利潤空間的影響較為顯著，可能導致企業利潤增速放緩、利潤率水平顯著下降。

針對上述風險，公司將緊跟市場發展趨勢，加強對新項目的評估，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項目，同時做好存量項目的開發和銷售，梳理細化管控環節，縮短開發週期並加快週轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

4. 人才儲備的短期風險

隨着公司近年來不斷加強房地產開發以及會展業務全國化佈局，國內房地產項目以及會展、酒店受託管理項目快速增加，公司對各類人才尤其是專業型人才與高級管理人才的需求量大幅提升，短期內或將面臨人才短缺的風險。

針對上述風險，公司成立了人才工作領導小組，完善人才隊伍建設機制，加強內部選拔培養與市場化人才引進相結合，拓寬選人用人視野和人才引進渠道，市場化選聘職業經理人，加大對優秀年輕幹部的發現培養使用和儲備力度，加大應屆畢業生的引進與培養，實施「優培計劃」，加強基礎人才隊伍建設，優化領導人員梯次配備。舉辦公司中層領導人員與年輕儲備人員提升經營管理能力等培訓班，北辰研學院協同北辰黨校，制定高層、中層、優秀年輕人才系統培養項目，推進高素質專業化幹部隊伍建設；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，加強各類人才儲備。

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零二二年六月三十日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零二一年十二月三十一日有3.06%的下降。

本集團於二零二二年六月三十日銀行及其他借款(除債券以外)為人民幣2,054,338.6萬元。本集團五年期企業債券期末淨額為人民幣344,467.9萬元，五年期中期票據期末淨額為人民幣361,600.4萬元，兩年期中期票據期末淨額為人民幣25,976.5萬元，資產支持專項計劃融資期末淨額為人民幣75,193.7萬元。

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6,061,461.8萬元，而流動負債數額則為人民幣3,515,625.9萬元。於二零二二年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,098,554.6萬元(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。

於二零二二年六月三十日，本集團抵押借款人民幣1,526,785.3萬元以若干投資物業、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%(二零二一年十二月三十一日：71%)。

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。於二零二二年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣13,623,048,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣13,901,298,000元)。

股本與股東

股本

本公司於二零二二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

本公司於二零二二年六月三十日，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二零二二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

於二零二二年六月三十日，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二零二二年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載規定的標準。

審計委員會

本公司已成立審計委員會，以審閱及監督本公司之財務申報程序及內部監控措施。審計委員會及董事會已審閱本集團截至二零二二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

於二零二二年六月三十日，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

截至二零二二年六月三十日止，本公司僱員人數為5,597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

本公司之二零二二年中期報告將在適當時候於聯交所之指定網頁<http://www.hkexnews.hk>上及本公司網頁<http://www.beijingns.com.cn>上刊登，此中期報告包括上市規則所需的所有資料。

備查文件

經董事長簽署的二零二二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
二零二二年八月二十五日

於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，當中李偉東先生、李雲女士、楊華森先生、張文雷女士及郭川先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生為獨立非執行董事。

如本公告中、英文版出現歧義，一概以中文版為準。