



港交所股票代號：0588
上交所股票代號：601588

2022 中期報告



中期報告

截至二零二二年六月三十日止六個月期間

- 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值變動損失（稅後）為人民幣102,081,000元
- 每股虧損為人民幣0.1583元，去年同期每股收益為人民幣0.0777元
- 董事會（「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）



中期簡明合併資產負債表

		未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 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	7	441,940	455,018
投資物業	7	16,584,684	16,709,399
物業、廠房及設備	7	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	9	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	8	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	9	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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 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	13	19,230,927	19,874,582
自其他方取得的借款	12	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
		24,404,178	24,338,340
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	10,545,301	11,095,778
自其他方取得的借款／款項	12	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	13	8,787,871	9,632,587
		35,156,259	38,272,479
總負債		59,560,437	62,610,819
淨資產		23,638,973	25,868,533
權益			
股本	10	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		20,345,551	20,987,441
永續債	11	—	1,018,241
非控制性權益		3,293,422	3,862,851
總權益		23,638,973	25,868,533

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

		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 (經重述)
持續經營			
收入	6	6,840,511	10,325,519
銷售成本		(5,989,769)	(8,114,506)
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	15	(17,713)	(22,565)
其他收益及損失－淨額		(105,993)	(101,375)
營運利潤		108,959	1,468,160
融資收益	16	50,829	54,927
融資成本	16	(412,167)	(391,898)
融資成本－淨額	16	(361,338)	(336,971)
享有按權益法入賬的投資的(虧損)/利潤份額		(2,463)	108,300
除所得稅前(虧損)/利潤	6	(254,842)	1,239,489
所得稅費用	17	(209,617)	(940,605)
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)	18	(15.83)	7.77

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
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重述)
期間(虧損)/利潤	(464,459)	298,884
其他綜合(損失)/收益	—	—
期間綜合(損失)/收益總額	(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

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

		未經審核					
		歸屬於本公司普通股股東					
附註	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	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
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 (經重述)	3,367,020	4,982,879	12,637,542	20,987,441	1,018,241	3,862,851	25,868,533
期間 (損失)／利潤	-	-	(532,913)	(532,913)	25,359	43,095	(464,459)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-
期間總綜合收益 (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	19	-	(33,670)	(33,670)	-	-	(33,670)
非控股權益注入收益		-	-	-	-	980	980
永續債的贖回		(8,400)	-	(8,400)	(991,600)	-	(1,000,000)
對永續債投資者的分配		-	-	-	(52,000)	-	(52,000)
對非控制性權益持有人的分配		-	-	-	-	(568,900)	(568,900)
同一控制下的企業合併	14	(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
截至二零二一年六月三十日止六個月							
於二零二一年十二月三十一日， 以前年度披露	3,367,020	4,868,600	12,547,694	20,783,314	2,630,380	2,679,938	26,093,632
同一控制下的企業合併	-	49,909	3,804	53,713	-	-	53,713
於二零二一年一月一日 (經重述)	3,367,020	4,918,509	12,551,498	20,837,027	2,630,380	2,679,938	26,147,345
期間利潤 (經重述)	-	-	261,454	261,454	72,700	(35,270)	298,884
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-
期間總綜合收益 (經重述)	-	-	261,454	261,454	72,700	(35,270)	298,884
和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	19	-	(101,011)	(101,011)	-	-	(101,011)
自非控制性權益持有人取得的實收資本		-	-	-	-	-	-
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)
和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 (經重述)	3,367,020	4,918,509	12,711,941	20,997,470	2,598,419	2,247,668	25,843,557

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

		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 (經重述)
附註			
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金		2,641,148	4,644,275
已收利息		50,829	54,564
已付利息		(923,919)	(1,014,772)
已付中國所得稅		(805,850)	(829,478)
經營活動產生的淨現金		962,208	2,854,589
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備、投資物業的付款		(31,535)	(413,723)
貸款予關聯方企業	14	(449,138)	(134,750)
最終母公司應收款項結算之所得款		107,925	6,622
關聯方企業償還貸款		269,600	—
收到的貸款利息		27,548	6,253
出售物業、廠房及設備、投資性房地產之所得款		376	158
退還部分聯營企業處置預收款項		(80,000)	—
聯營企業清算		—	8,298
投資活動使用的淨現金		(155,224)	(527,142)
融資活動的現金流量			
借款及發行債券所得款	13(c)	3,364,403	8,749,300
自北京北辰實業集團有限責任公司(「北辰集團」)取得的借款	23(ii)	400,000	1,500,000
償還一家附屬公司所發行的資產支持證券		(9,000)	(8,000)
償還借款及債券	13(c)	(5,012,403)	(10,607,735)
自非控制性權益取得的借款		64,280	222,925
償還自北辰集團取得的借款	23(ii)	(300,000)	(500,000)
償還非控制性權益借款／款項		(96,640)	(1,031,938)
償還自關聯方取得的款項		—	(172,000)
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	19	(14,990)	(44,970)
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)	(52,000)
贖回永續債		(1,000,000)	—
償還租賃負債支付的現金		(9,480)	(10,063)
償還自第三方取得的借款		—	(18,358)
收購共同控制實體的付款	14	(111,511)	—
借款保證金淨減少值		13,970	23,401
融資活動使用的淨現金		(2,782,391)	(1,949,438)
現金及現金等價物淨(減少)／增加		(1,975,407)	378,009
期初現金及現金等價物		12,960,953	10,832,105
期末現金及現金等價物		10,985,546	11,210,114

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物業開發、物業管理及物業投資、提供餐飲服務以及經營酒店。

二零二二年六月三十日，本集團從北辰集團收購了北京國際展覽中心有限公司(「北京國展中心」)的100%股權，該收購被視為涉及同一控制之企業合併，並採用合併會計方法進行會計處理。因此，本中期簡明合併財務資訊中列出的比較數已被重述，以包括自北京國展中心首次受北辰集團控制之日起北京國展中心的歷史財務資訊，重述的比較數均未經審核。有關收購和重述影響的更多詳情，請參見附註14。

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二零二二年八月二十五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。



中期簡明合併財務資料附註(續)

3. 會計政策

除採用下述新訂和已修改的準則外，編製本簡明合併中期財務資料之會計政策與本集團截至二零二一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。

如下新訂和經修訂的會計準則和解釋已於自二零二二年一月一日起的報告年度生效併首次採納：

- (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號同一控制之企業合併準則的修訂
- (f) 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

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二零二二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。

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關鍵來源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中所應用的相同。



中期簡明合併財務資料附註(續)

5. 財務風險管理

5.1. 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括匯率風險、公允值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。

本中期財務資料未包含年度財務報表中要求的所有財務風險管理資料和披露，應與本集團截至二零二一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
於二零二二年六月三十日 (未經審核)					
借款 (包括利息)	9,862,034	5,204,264	8,428,046	10,523,416	34,017,760
應付賬款及其他應付款項 (包括利息) (註釋i)	12,622,285	1,785,166	1,227,310	—	15,634,761
租賃負債 (包括利息)	31,776	9,036	6,152	—	46,964
	<u>22,516,095</u>	<u>6,998,466</u>	<u>9,661,508</u>	<u>10,523,416</u>	<u>49,699,485</u>
於二零二一年十二月三十一日 (經重述)					
借款 (包括利息)	10,999,994	4,393,227	10,439,749	8,886,534	34,719,504
應付賬款及其他應付款項 (包括利息) (註釋i)	13,974,431	650,652	1,558,227	—	16,183,310
租賃負債	34,526	9,398	6,425	—	50,349
	<u>25,008,951</u>	<u>5,053,277</u>	<u>12,004,401</u>	<u>8,886,534</u>	<u>50,953,163</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21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

於二零二二年六月三十日和二零二一年十二月三十一日，除投資物業外，本集團無按公允值入賬的資產。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)。

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物業管理、餐廳及娛樂活動，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。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銷售發展物業、會展(含酒店)及商業物業的收入。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 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
收入		
房地產開發分部	5,879,608	9,393,733
會展(含酒店)及投資物業分部	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 人民幣千元	在一段時間內 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)及投資物業分部*	86,245	164,722
其他分部	12,002	60,095
	5,977,855	224,817
截至二零二一年六月三十日止六個月期間(經重述)		
房地產開發分部	9,393,733	—
會展(含酒店)及投資物業分部*	78,893	92,472
其他分部	13,145	51,481
	9,485,771	143,953

* 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。於截至二零二一年及二零二二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元及人民幣695,795,000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、餐廳及娛樂活動，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	房地產開發 人民幣千元	會展(含酒店) 及投資物業 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 (經重述)				
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



中期簡明合併財務資料附註(續)

6. 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	房地產開發 人民幣千元	會展(含酒店) 及投資物業 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	11,702,419	164,691	7,514	11,874,624
於二零二一年十二月三十一日(經重述)				
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	11,827,421	286,781	9,651	12,123,853

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
計入期初合同負債餘額的已確認收入		
房地產開發分部	4,478,208	7,782,417
會展(含酒店)及投資物業分部	202,219	129,247
其他分部	9,437	32,739
	4,689,864	7,944,403

可報告分部除所得稅前(損失)/利潤與本集團除所得稅前(損失)/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 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
可報告分部除所得稅前(損失)/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(附註15)	(136,108)	(134,283)
沖回投資物業折舊、減值	136,345	209,980
土地增值稅(附註17)	185,004	598,807
除所得稅前(損失)/利潤	(254,842)	1,239,489



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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 二零二一年 十二月三十一日 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、減值	3,006,499	2,870,154
應收合資企業和聯營企業款項	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	83,199,410	88,479,352

可報告分部負債與本集團負債調節如下：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 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	59,560,437	62,610,819

本公司及其附屬公司於中國設立，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損失的計量基準沒有變化。

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。

本集團有眾多客戶，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(超過集團收入的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(經重述)	455,018	2,674,399	16,709,399
計入損益的公允價值虧損(附註15)	—	—	(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(經重述)	<u>441,940</u>	<u>2,606,783</u>	<u>16,584,684</u>
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	2,393,871	15,344,734
計入損益的公允價值虧損(附註15)	—	—	(134,283)
增加	12,168	321,858	413,598
處置	—	(434)	—
折舊	(14,718)	(53,276)	—
二零二一年六月三十日期末賬面淨值(經重述)	<u>465,050</u>	<u>2,662,019</u>	<u>15,624,049</u>

註釋:

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的投資物業由獨立的专业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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 二零二一年 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	6,694,000	6,385,000
–公寓	2,005,970	2,077,470
–會議中心	3,992,000	4,017,000
–購物商場	3,887,000	4,218,500
–其他	5,714	11,429
	16,584,684	16,709,399

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二零二二年六月三十日估值，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。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	14,369,706	18,862,408
開發成本及資本化開支	8,984,714	9,381,855
資本化融資成本	2,859,722	2,958,190
	26,214,142	31,202,453
減：減值	(958,166)	(1,144,645)
	25,255,976	30,057,808

9. 應收賬款、其他應收款及預付款項

	未經審核 二零二二年六月三十日			經重述 二零二一年十二月三十一日		
	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)	2,709,078	1,181,233	3,890,311	2,441,640	1,361,232	3,802,872
預付款項	2,392,909	39,864	2,432,773	2,459,247	48,292	2,507,539
	5,101,987	1,221,097	6,323,084	4,900,887	1,409,524	6,310,411

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

(a) 應收賬款及其他應收款

	未經審核 二零二二年六月三十日			經重述 二零二一年十二月三十一日		
	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
應收賬款(i)	185,190	—	185,190	101,557	—	101,557
減：應收賬款壞賬 準備	(55,910)	—	(55,910)	(47,217)	—	(47,217)
應收賬款—淨額	129,280	—	129,280	54,340	—	54,340
應收關聯方款項 (附註23(vi))	612,604	1,133,793	1,746,397	1,895,055	1,289,565	3,184,620
應收非控制性權益 款項	1,631,040	—	1,631,040	176,832	—	176,832
其他應收款項	357,262	77,637	434,899	335,719	93,647	429,366
	2,600,906	1,211,430	3,812,336	2,407,606	1,383,212	3,790,818
減：其他應收壞賬 準備	(21,108)	(30,197)	(51,305)	(20,306)	(21,980)	(42,286)
其他應收款項—淨額	2,579,798	1,181,233	3,761,031	2,387,300	1,361,232	3,748,532
	2,709,078	1,181,233	3,890,311	2,441,640	1,361,232	3,802,872

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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 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天至90天	8,333	1,113
90天以上	83,460	52,674
	<u>185,190</u>	<u>101,557</u>

10. 股本

	經審核 二零二一年 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 二零二二年 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1元)	<u>3,367,020</u>	<u>-</u>	<u>3,367,020</u>

11. 永續債

於二零一九年六月二十八日，本公司發行了永續債，該債券只能由公司自行決定贖回，初始本金總額為人民幣1,000,000,000元，淨流入款項為人民幣991,600,000元。公司可選擇延期支付利息，且不受延期支付利息次數的限制。

由於僅在特定情況下本集團對永續債券才負有償還本金和支付分配的合約責任，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。

於二零二二年六月二十七日，集團自行決定全額贖回永續債。

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

	未經審核 二零二二年六月三十日			經重述 二零二一年十二月三十一日		
	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
應付賬款及其他應付款(a)	10,545,301	—	10,545,301	11,095,778	—	11,095,778
自其他方取得的借款／ 款項(b)	2,351,300	2,874,529	5,225,829	3,240,608	2,148,385	5,388,993
	<u>12,896,601</u>	<u>2,874,529</u>	<u>15,771,130</u>	<u>14,336,386</u>	<u>2,148,385</u>	<u>16,484,771</u>

(a) 應付賬款及其他應付款

	未經審核 二零二二年六月三十日			經重述 二零二一年十二月三十一日		
	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
應付賬款	6,978,402	—	6,978,402	7,695,537	—	7,695,537
預收租賃款	232,758	—	232,758	236,089	—	236,089
應付子公司非控股股東股息	899,062	—	899,062	1,162	—	1,162
應付關聯公司股息(附註23(vi))	11,610	—	11,610	397,000	—	397,000
應付子公司非控股股東的款項	42,651	—	42,651	—	—	—
應付關聯方款項(附註23(vi))	34,353	—	34,353	104,289	—	104,289
辭退福利負債－流動部分	11,475	—	11,475	9,203	—	9,203
其他應付稅金	1,073,910	—	1,073,910	1,097,752	—	1,097,752
其他應付款項	1,261,080	—	1,261,080	1,554,746	—	1,554,746
	<u>10,545,301</u>	<u>—</u>	<u>10,545,301</u>	<u>11,095,778</u>	<u>—</u>	<u>11,095,778</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 二零二二年六月三十日			經重述 二零二一年十二月三十一日		
	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)	798,210	541,592	1,339,802	1,314,082	105,448	1,419,530
應付第三方供應商款項(ii)	508,998	—	508,998	590,858	—	590,858
應付北辰集團款項(附註23(vi))	600,000	1,600,000	2,200,000	800,000	1,300,000	2,100,000
本公司之子公司發行的資產支持 專項計劃(iii)	19,000	732,937	751,937	18,000	742,937	760,937
應付非控股股東款項	48,272	—	48,272	49,658	—	49,658
關聯方預付款／貸款(附註23(vi))	376,820	—	376,820	468,010	—	468,010
	<u>2,351,300</u>	<u>2,874,529</u>	<u>5,225,829</u>	<u>3,240,608</u>	<u>2,148,385</u>	<u>5,388,993</u>

- (i) 應付子公司非控股股東借款(「非控制性權益」)均無抵押。應付非控股股東借款人民幣1,054,484,000元和人民幣285,318,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,014,702,000元、人民幣300,018,000元和人民幣104,810,000元)的固定年利率分別為6.5%和7%(二零二一年十二月三十一日：6.5%、7%和10.5%)。
- (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，募資金額為人民幣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。資產支持專項計劃每三年開贖回一次，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%。截至二零二二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9,000,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月期間：人民幣8,000,000元)。

中期簡明合併財務資料附註(續)

12. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款(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) 貿易和其他應付款項以及自其他方取得的借款／代墊款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／代墊款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。

截至二零二二年六月三十日和二零二一年十二月三十一日，基於收到服務／貨物日期的貿易應付款賬齡分析如下：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	重述 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>

中期簡明合併財務資料附註(續)

13. 借款

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 二零二一年 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)	20,520,538	21,716,974
— 無抵押銀行借款	22,848	22,847
— 二零一五年公司債券—七年期(b)	—	1,497,634
— 二零一七年中票—五年期(b)	1,119,506	1,118,418
— 二零一九年公司債券—五年期(b)	371,060	1,195,319
— 二零二零年公司債券—五年期(b)	597,439	596,962
— 二零二零年中票—兩年期(b)	259,765	259,510
— 二零二一年公司債券—五年期(b)	318,210	318,121
— 二零二一年中票—五年期(b)	1,446,733	1,446,395
— 二零二一年公司債券—五年期(b)	1,335,364	1,334,989
— 二零二二年中票—五年期(b)	1,049,765	—
— 二零二二年公司債券—五年期(b)	822,606	—
	27,863,834	29,507,169
減：一年內到期的長期借款	(8,632,907)	(9,632,587)
	19,230,927	19,874,582
流動		
一年內到期的長期借款	8,632,907	9,632,587
借款合計	27,863,834	29,507,169

(i) 截至2022年6月30日，約人民幣154,964,000元的借款應付利息已計入一年為到期的長期借款。

(a) 抵押及保證借款

抵押借款

於二零二二年六月三十日，長期借款人民幣15,267,853,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣15,752,053,000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。其中，人民幣993,000,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣994,000,000元）由北辰集團（附註23(ix)）提供擔保。

保證借款

於二零二二年六月三十日，由部分附屬公司取得的長期借款人民幣4,194,000,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣5,590,000,000元）是由本公司提供保證，無任何的抵押。由本公司取得的借款人民幣1,058,685,000元由附屬公司提供保證，無任何的抵押（二零二一年十二月三十一日：人民幣374,921,000元）。

中期簡明合併財務資料附註(續)

13. 借款(續)

(i) (續)

- (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)。二零二二年四月十六日，投資者向本公司回售了人民幣826,000,000元的五年期債券，其餘五年期債券的年利率為3.55%。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。該等債券為兩年期債券，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)。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。

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元的公司債券。該等債券為五年期債券，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元後)。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。

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元的五年期中期票據，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元後)。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。

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元的公司債券。該等債券為五年期債券，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元後)。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。



中期簡明合併財務資料附註(續)

13. 借款(續)

(i) (續)

(b) (續)

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元後)。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。

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元的公司債券。該等債券為5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元人民幣後)。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。

(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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
於一月一日期初賬面值	29,507,169	27,998,552
增加借款	1,492,192	8,749,300
增加債券	1,872,211	—
償還借款	(2,688,628)	(10,247,735)
償還債券	(2,323,775)	(360,000)
債券發行費攤銷	4,665	4,669
於六月三十日期末賬面值	27,863,834	26,144,786

14. 同一控制下的企業合併

二零二二年六月三十日，本集團的子公司首都會展集團有限公司(以下簡稱「首都會展」)以人民幣111,511,000元的購買對價從北辰集團收購了國際會展中心的100%股權。本集團已於二零二二年六月二十二日向北辰集團支付對價。該款項作為對北辰集團的視同分配入帳。

該收購被視為同一控制下的企業合併，並採用合併會計方法進行會計處理。因此，本集團截至二零二一年十二月三十一日的合併資產負債表及其中期簡明合併損益表、中期簡明綜合損益表，中期簡明合併權益變動錶和中期簡明合併現金流量表已重新編製，以包括自國際會展中心首次受北辰集團控制之日起的國際會展中心的歷史財務資料。

由於採用合併法，截至二零二一年六月三十日止六個月內本集團歸屬於本公司普通股股東的綜合收益和利潤總額分別新增約人民幣12,761,000元和人民幣12,761,000元。

中期簡明合併財務資料附註(續)

14. 同一控制下的企業合併(續)

以下是收購國際會展中心產生的對賬影響，即：在合併財務報表中按共同控制組合入帳。

	以前年度 披露餘額 人民幣千元	於二零二一年十二月三十一日 國際會展 中心合併 人民幣千元	內部 公司抵銷 人民幣千元	經重述餘額 人民幣千元
合併資產負債表				
總資產	88,367,267	118,496	(6,411)	88,479,352
總負債	62,561,175	56,261	(6,617)	62,610,819
總權益	25,806,092	62,235	206	25,868,533
	以前 年度披露 人民幣千元	未經審核 截至六月三十日止六個月期間 國際會展 中心合併 人民幣千元	內部 公司抵銷 人民幣千元	經重述 人民幣千元
中期簡明合併利潤表				
總收入	10,244,782	81,795	(1,058)	10,325,519
期間利潤	286,123	12,797	(36)	298,884

中期簡明合併財務資料附註(續)

15. 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 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
計入損益的投資性房地產公允值損失(附註7)	(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

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。截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月期間內無計提或沖回減值準備。

截至二零二二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(二零二一年六月三十日：無)。

16. 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 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重述)
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
	(407,813)	(389,320)
手續費及其他	(4,354)	(2,578)
融資成本	(412,167)	(391,898)
融資收益		
— 利息收入	50,829	54,927
融資成本—淨額	(361,338)	(336,971)

中期簡明合併財務資料附註(續)

17. 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 (經重述)
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>

18. 每股(損失)／收益

每股基本(損失)／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(損失)／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(損失)／收益與每股基本(損失)／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 (經重述)
歸屬於本公司普通股股東(損失)／利潤(人民幣千元)	<u>(532,913)</u>	<u>261,454</u>
已發行普通股數目(千)	<u>3,367,020</u>	<u>3,367,020</u>
每股(損失)／收益(基本及攤薄)(每股人民幣分)	<u>(15.83)</u>	<u>7.77</u>

中期簡明合併財務資料附註(續)

19. 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)。

20. 抵押資產

於二零二二年六月三十日,本集團以公允值為人民幣10,945,400,000元(二零二一年十二月三十一日:人民幣12,810,000,000元)的若干投資物業,賬面淨值為人民幣411,349,000元(二零二一年十二月三十一日:人民幣418,304,000元)的使用權資產,賬面淨值為人民幣1,694,948,000元(二零二一年十二月三十一日:人民幣1,619,550,000元)的物業、廠房及設備,賬面值為人民幣7,194,851,000元(二零二一年十二月三十一日:人民幣9,393,670,000元)的開發中物業,賬面值為人民幣1,673,068,000元(二零二一年十二月三十一日:人民幣3,130,464,000元)的待出售已落成物業作為價值人民幣15,267,853,000元(二零二一年十二月三十一日:人民幣15,752,053,000元)的借款的抵押物。

21. 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。於二零二二年六月三十日,未清償擔保金額為人民幣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)。

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)

22. 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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 二零二一年 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	5,859,913	6,950,657
— 已批准但未簽約	4,319,921	4,778,575
	<u>10,179,834</u>	<u>11,729,232</u>
投資物業及酒店物業		
— 已簽約但尚未準備	82,114	134,575
— 已批准但未簽約	22,580	23,327
	<u>104,694</u>	<u>157,902</u>

(b) 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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業應收租金		
第一年內	940,985	889,844
第二至五年	1,143,309	936,951
五年後	762,307	798,064
	<u>2,846,601</u>	<u>2,624,859</u>



中期簡明合併財務資料附註(續)

23. 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。截至二零二一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的實體（包括國有企業）。但是很多國有企業擁有多層次的公司架構，並且股權結構隨著公司轉讓和私有化進程在不斷變更。由於本集團對其他企業的僱員、關鍵管理人員及近親以及其他關聯方的零售業務了解並不深入，要完全追蹤並揭露所有這樣的交易是不可行的。但是，本集團管理層確信所有關於關聯方交易的具有重大意義的信息都得到了披露。

截至二零二二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」）和北京金隅房地產開發集團有限公司（「金隅地產」）。

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，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」）、四川新希望房地產開發有限公司（「四川新希望」）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，上述公司及其子公司不再被視為集團的關聯方。



中期簡明合併財務資料附註(續)

23. 關聯方交易(續)

(i) 自關聯方接受／提供服務

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：

	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
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重述)
提供服務		
北京北辰會展投資有限公司(「會展投資」)(網絡服務收入)	432	472
會展投資(租賃收入)	2,547	2,345
北京晨星國際展覽有限公司(租賃收入)	841	—
北京北辰亞運村汽車交易市場中心(網絡服務收入)	52	—
	<u>3,872</u>	<u>2,817</u>
接受服務		
北辰集團(商標許可使用費)	5	5
北辰集團(租賃費)	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)	1,429	7,925
	<u>1,884</u>	<u>8,380</u>

(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)

23. 關聯方交易(續)

(ii) 自北辰集團取得的貸款

	未經審核 二零二二年 人民幣千元	經重述 二零二一年 人民幣千元
於一月一日	2,102,950	1,001,232
貸款所得款項	400,000	1,500,000
還款	(300,000)	(500,000)
計提利息	57,073	37,087
已付利息	(57,187)	(36,152)
於六月三十日	2,202,836	2,002,167

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。

於二零二一年八月十七日，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4.35%，本金於二零二二年八月十六日到期。

於二零二一年八月十七日，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%，本金於二零二四年八月十七日到期。

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二十四日到期。

於二零二二年一月十二日，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%，本金於二零二四年一月十一日到期。

於二零二二年一月十二日，本公司自北辰集團取得無抵押貸款人民幣100,000,000元，固定年利率為4.35%，本金於二零二三年一月十一日到期。

(iii) 向合營公司和聯營公司提供的項目合作開發資金

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」)、北京辰軒置業有限公司(「北京辰軒」)提供項目合作開發資金。

截至二零二二年六月三十日止 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)
計提利息收入	12,111	15,507	19,878	47,496
實收利息收入	(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

中期簡明合併財務資料附註(續)

23. 關聯方交易(續)

(ii) 自北辰集團取得的貸款(續)

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	北京辰軒(c) 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
提供項目合作開發資金	19,600	115,150	—	134,750
收回項目合作開發資金	—	—	—	—
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	19,635	276,854	—	296,489

(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%，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%，應於兩年內分期償還。

(c) 公司向北京辰軒提供款項無任何抵押或擔保，固定年利率為每年6.5%，應於兩年內分期償還。

(iv) 自關聯方取得資金

本集團自合營公司(包括武漢當代北辰置業有限公司(「武漢當代」)、杭州金湖房地產開發有限公司(「杭州金湖」)、杭州辰旭置業有限公司(「杭州辰旭」)及無錫北辰盛陽置業有限公司(「無錫盛陽」)，以及聯營公司無錫市辰萬房地產有限公司(「無錫辰萬」)及集團若干附屬公司的非控股股東武漢傑龍和武漢基地取得資金。

截至二零二二年六月三十日止 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	武漢傑龍 人民幣千元	武漢基地 人民幣千元	合計 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(附註23(vii))	—	—	—	(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

截至二零二一年六月三十日止 六個月期間(經重述)	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	42,000	137,500	58,160	208,000	147,000	592,660

自合營公司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資金無任何抵押或擔保、固定年利率為每年10.5%且無固定還款日期。

中期簡明合併財務資料附註(續)

23. 關聯方交易(續)

(v) 為關聯方提供資金

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(經重述)	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

向關聯方提供的資金無任何抵押或擔保、免息且無固定還款日期。

北辰集團於二零二二年一月一日的金額為根據附註14中提到的同一控制下的業務合併而重述，該金額已於二零二二年六月由北辰集團全額償還。

(vi) 購買商品及服務的結餘、代墊款及款項

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項		
— 廣州廣悅	594,909	441,854
— 北京辰軒	403,108	633,230
— 武漢金辰盈創	375,380	392,827
— 金隅地產	294,000	—
— 深圳江灣	79,000	79,000
— 北辰會展	891	—
— 北辰集團	—	107,925
— 四川新希望	—	543,214
— 旭昭香港	—	680,000
— 合肥旭輝	—	65,000
— 南京寧康	—	241,570
	<u>1,747,288</u>	<u>3,184,620</u>
應付關聯方款項		
— 武漢傑龍	20,629	—
— 北辰集團	14,446	2,950
— 武漢基地	5,555	—
— 康辰亞奧	3,204	2,306
— 北辰會展	1,196	1,196
— 金隅地產	933	—
— 四川新希望	—	48,292
— 南京寧康	—	164,238
— 上海新置	—	6,894
— 旭昭香港	—	275,413
	<u>45,963</u>	<u>501,289</u>

中期簡明合併財務資料附註(續)

23. 關聯方交易(續)

(vi) 購買商品及服務的結餘、代墊款及款項(續)

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
自關聯方取得貸款／代墊款		
— 北辰集團	2,200,000	2,100,000
— 杭州金湖	152,500	152,500
— 杭州辰旭	58,160	58,160
— 武漢傑龍	54,020	—
— 武漢基地	50,790	—
— 武漢當代	42,000	42,000
— 無錫盛陽	12,000	208,000
— 無錫辰萬	7,350	7,350
	<u>2,576,820</u>	<u>2,568,010</u>

- (vii) 集團的合營公司無錫盛陽於二零二二年六月宣佈分紅人民幣490,000,000元，其中集團有權分紅人民幣196,000,000元，並已沖抵該合資公司的應付款項。

(viii) 關鍵管理人員報酬

	未經審核 截至六月三十日止六個月期間 二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	7,263	6,303
離職後福利	1,058	993
	<u>8,321</u>	<u>7,296</u>

中期簡明合併財務資料附註(續)

23. 關聯方交易(續)

(ix) 租賃負債

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經重述 二零二一年 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	15,433

- (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，集團確認了一項使用權資產和租賃負債。

(x) 接受財務擔保

於二零二二年六月三十日，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993,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣994,000,000元)借款提供連帶責任保證擔保。

24. 報告期後事項

二零二二年八月二十二日，公司發行了一份中期票據，總本金金額為人民幣1,430,000,000元。它的期限為5年，票面年利率為3.48%，第三年末享有看跌期權。本次債券淨收入為人民幣1,426,997,000元(扣除發行費人民幣3,003,000元後)。中期票據的利息每年支付一次，本金將於二零二七年八月二十二日全部償還。



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**」）編製一份截至二零二二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：

	截至六月三十日止六個月期間 本公司所有者之應佔(虧損)/利潤		本公司所有者應佔權益	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 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）	(507,554)	334,154	20,345,551	22,005,682



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。



武漢北辰金地溪時代小區實景



長沙北辰三角洲



武漢北辰經開優+交付現場



重慶北辰悅來壹號項目四期11號地工地開放活動

管理層討論與分析(續)

(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，上半年全國土地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%。



蘇州觀瀾府示範區



北辰紅橡墅實景



成都北辰鹿鳴苑小區夜景



北辰墅院1900實景

管理層討論與分析(續)

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。



冬奧會主媒體中心

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。



北辰時代大廈



北辰世紀中心



長沙北辰三角洲夜景



北辰國際酒店及國家會議中心



南京五洲皇冠行政公寓



蘇州觀瀾府示範區

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。

管理層討論與分析(續)

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。



杭州北辰辰春瀾城施工現場



海口北辰府施工現場

管理層討論與分析(續)

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。



蘇州觀瀾府聯排樣板間

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	建築用途	項目狀態	項目進度	投資總額 (人民幣 億元)	報告期 投資 (人民幣 億元)	報告期 銷售面積 (萬平方米)	報告期 竣工面積 (萬平方米)	報告期 可售面積 (萬平方米)	報告期 結轉 面積 (萬平方米)	報告期 結轉金額 (人民幣 億元)	報告期 結轉 面積 (萬平方米)
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-
2	北京北辰望京	北京昌平	別墅	在建	100%	34.00	1.41	287,500	213,700	150,000	-	-	-
3	北京豐台北辰MOMA	北京順義	自住型商品住房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	103,300	54,700	-	-
4	北京豐台北辰900	北京順義	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-
5	北京融科公司	北京海淀	別墅	竣工	100%	-	-	6,100	-	-	-	-	-
6	北京金府府	北京昌平	住宅	在建	51%	53.17	-	86,600	280,100	170,400	86,900	-	-
7	北京龍湖北宸匯	北京順義	住宅	新開工	50%	24.78	0.44	26,000	104,100	68,200	33,100	-	-
8	長沙北辰三洲	湖南長沙	住宅、商業、寫字樓	在建	100%	407.08	8.34	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-
9	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	24.48	1.16	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-
10	長沙北辰時堤	湖南長沙	住宅、商業	在建	100%	12.28	0.76	21,700	145,400	107,900	-	-	-
11	武漢北辰時代+	湖北武漢	住宅、商業	竣工	45%	21.00	0.04	104,700	313,300	241,100	108,300	-	-
12	武漢北辰綠徑	湖北武漢	商辦用地	在建	51%	25.81	0.87	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-
13	武漢北辰建城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	102.68	2.35	358,000	980,100	716,000	-	217,700	-
14	武漢北辰綠徑	湖北武漢	住宅	在建	51%	13.51	0.36	41,800	178,300	127,000	64,900	-	-
15	武漢北辰綠徑天府	湖北武漢	住宅	竣工	80%	9.88	0.06	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-
16	武漢北辰綠徑(087地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	12.42	1.11	50,500	177,200	126,200	101,000	-	-
17	武漢北辰綠徑(088地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	16.38	0.64	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-
18	武漢北辰綠徑全地產時代	湖北武漢	住宅、商業	在建	49%	18.72	0.53	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-
19	杭州北辰山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	23.13	0.12	83,900	317,300	235,000	168,000	-	-
20	杭州北辰府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-
21	杭州北辰府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	4.90	-	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-
22	杭州北辰府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	100%	16.60	0.21	21,900	69,900	48,200	-	-	-
23	杭州北辰府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	25%	5.50	-	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-
24	杭州北辰府	浙江杭州	住宅	在建	100%	12.43	1.01	12,200	44,400	25,700	-	-	-

管理層討論與分析(續)

序号	项目名称	地区	建设性质	项目状态	项目收益	投资金额		建设内容		建设周期		建设成本		建设收入		建设成本		建设收入				
						总投资	自有资金	建设内容	建设周期	建设成本	建设收入	建设成本	建设收入	建设成本	建设收入							
35	杭州湾跨海大桥	浙江	住宅	在建	100%	37.34	2.49	69,000	276,900	179,300	-	-	276,900	276,900	-	-	38,229	657	-	657		
36	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	100%	44.63	0.42	47,300	189,700	137,400	-	-	189,700	8,665	-	667	2,998	136	-	136		
37	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	51%	32.40	0.62	133,000	404,800	292,300	149,200	-	404,800	930	785	2,074	-	-	-	-		
38	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	100%	22.43	1.69	68,700	166,500	116,800	-	-	166,500	166,500	-	-	60,507	10,345	-	62,402		
39	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	51%	14.73	0.02	25,300	105,000	70,700	36,100	-	105,000	-	-	105,000	-	250	-	-	-	
40	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	50%	17.28	0.02	178,700	273,900	180,500	90,300	-	273,900	914	912	1,304	-	-	-	-	-	
41	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	100%	65.70	2.14	170,000	392,900	268,800	-	-	392,900	168,500	13,348	17,390	25,106	6,893	-	6,893		
42	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	49%	28.60	0.11	88,000	255,400	196,000	96,000	-	255,400	-	-	-	-	-	-	-	-	
43	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	40%	46.79	0.25	137,900	535,400	413,800	165,500	-	535,400	-	-	-	-	-	-	-	-	
44	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	40%	9.90	0.06	63,600	237,000	158,600	63,400	-	237,000	2,989	792	1,033	-	-	-	-	-	
45	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	100%	16.22	0.04	40,400	148,300	96,900	-	-	148,300	883	52	496	1,403	362	-	362		
46	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	100%	27.32	0.39	88,000	297,100	210,000	-	-	297,100	10,630	461	1,536	2,250	-	-	-	-	
47	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	100%	19.02	0.38	26,600	120,000	79,800	-	-	120,000	20,094	4,133	9,162	17,326	2,336	-	2,336		
48	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	80%	23.10	1.00	80,100	227,100	160,300	126,200	-	227,100	7,797	288	95,762	140,134	854	-	854		
49	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	100%	16.24	0.60	59,900	197,400	149,800	-	-	197,400	66,740	6,924	13,878	11,322	3,900	-	3,900		
50	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	100%	10.94	1.22	69,900	126,800	84,000	-	-	126,800	13,334	1,081	-	-	-	-	-	-	
51	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	100%	31.28	1.37	140,700	357,700	296,800	-	-	357,700	76,443	14,065	5,329	-	-	-	-	-	
52	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	100%	30.76	0.28	82,500	241,600	164,800	-	-	93,700	-	-	-	-	-	-	-	-	
53	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	100%	5.75	0.26	21,100	72,800	52,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
54	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	100%	13.43	0.37	46,200	138,300	92,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
55	宁波跨海大桥	浙江	住宅	竣工	50%	21.07	0.19	141,700	356,200	239,000	119,500	-	356,200	1,211	295	1,437	2,117	1,024	-	1,024	-	
56	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	100%	116.11	6.16	429,100	1,274,000	918,000	-	-	1,153,600	691,800	57,800	41,215	67,331	173,916	-	173,916	-	
57	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	100%	24.08	2.00	68,200	150,400	102,200	-	-	150,400	-	60,137	12,713	-	45,004	-	45,004	-	
58	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	70%	36.31	2.21	106,800	281,100	206,000	144,200	-	281,100	168,000	20,120	33,983	63,571	68,043	-	68,043	-	
59	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	100%	12.35	1.11	30,500	134,700	108,800	-	-	134,700	-	-	-	-	-	-	-	-	
60	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	51%	11.19	0.44	25,900	113,700	77,800	39,700	-	113,700	-	-	-	-	-	-	-	-	
61	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	49%	9.66	0.26	25,100	110,600	76,600	37,500	-	110,600	-	14,145	4,537	-	-	-	-	-	-
62	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	-	1,628.50	45.51	5,363,500	18,303,700	13,222,500	2,620,600	1,246,500	355,800	17,055,100	4,153,600	889,500	13,645,800	1,364,865	322,237	408,815	537,622	851,821
63	宁波跨海大桥	浙江	住宅	在建	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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。



冬奧會服務接待(國家會議中心)



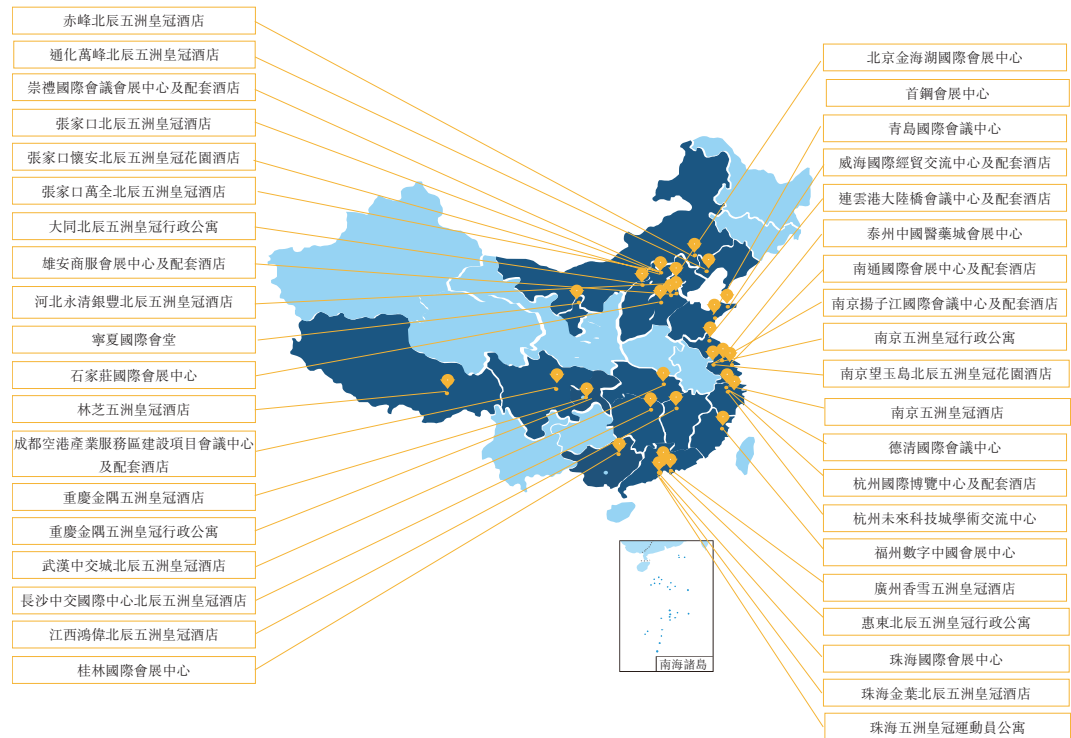
國家會議中心

管理層討論與分析(續)

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



冬奧會期間國家會議中心內景(媒體記者工作中)



冬奧會服務接待(國家會議中心)

管理層討論與分析(續)

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。



冬奧會服務接待掠影(組圖)

管理層討論與分析(續)

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。



習近平總書記視察主媒體中心

管理層討論與分析(續)

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运营管理，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。



亞運村綜合物業群

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	9,443	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	2,601	100
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,276	100
4	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	3,037	100
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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	1,863	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	5,489	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	1,069	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	1,845	100

- 註：
1. 北辰綠色家園B5區商業自二零一六年八月整體出租給北京市上品商業發展有限責任公司。
 2. 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積。
 3. 出租房地產的租金收入為項目的經營收入。
 4. 北辰時代大廈的建築面積和經營收入均包含新辰里購物中心商業項目的建築面積和經營收入。
 5. 上述第2、3、7、8、10、13項物業所處的土地是從北辰集團租賃得到。

管理層討論與分析(續)

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。



管理層討論與分析(續)

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。



長沙北辰三角洲（A2區效果圖）

管理層討論與分析(續)

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。



管理層討論與分析(續)

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。



管理層討論與分析(續)

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)。



管理層討論與分析(續)

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。



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。



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

本公司之二零二二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



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

