

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)

## 二零二零年度中期業績公告

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」)截至二零二零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》編製的簡明合併中期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。

本公司二零二零年上半年度之簡明合併中期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人民幣3,348,745,000元，比去年同期下降60.83%。營運利潤為人民幣584,223,000元，比去年同期下降81.02%。本公司普通股股東應佔利潤為人民幣3,137,000元，比去年同期下降99.77%，其中本公司稅後主營業務的核心經營業績(不含公允值變動損失)為人民幣125,116,000元，同比下降90.12%。本公司歸屬於所有者之應佔利潤(不含公允值變動損失)為人民幣235,160,000元，同比下降82.61%。本期間投資物業公允值變動損失(稅後)為人民幣121,979,000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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>持續經營</b>			
收入	2	3,348,745	8,548,956
銷售成本		<u>(2,152,863)</u>	<u>(4,995,623)</u>
<b>毛利</b>		<b>1,195,882</b>	<b>3,553,333</b>
銷售及推廣費用		(128,529)	(193,337)
管理費用		(381,444)	(391,983)
投資物業公允值(損失)/收益	3	(162,639)	101,782
金融資產減值損失轉回/(計提)	3	3,166	(1,805)
其他收益		6,553	2,167
其他利得—淨額		<u>51,234</u>	<u>7,580</u>
<b>營運利潤</b>		<b>584,223</b>	<b>3,077,737</b>
融資收益	4	40,709	46,515
融資成本	4	<u>(205,811)</u>	<u>(248,271)</u>
融資成本—淨額	4	(165,102)	(201,756)
享有按權益法入賬的投資的 利潤份額		<u>60,267</u>	<u>33,897</u>
<b>除所得稅前利潤</b>	2	<b>479,388</b>	<b>2,909,878</b>
所得稅費用	5	<u>(355,743)</u>	<u>(1,319,880)</u>
<b>持續經營的期間利潤</b>		<b>123,645</b>	<b>1,589,998</b>
終止經營期間虧損(歸屬於本公司普 通股股東)		<u>(612)</u>	<u>(392)</u>
<b>期間利潤</b>		<b><u>123,033</u></b>	<b><u>1,589,606</u></b>

## 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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>利潤歸屬於：</b>			
本公司普通股股東		3,137	1,342,333
永續債投資者		110,044	86,430
非控制性權益		9,852	160,843
		<u>123,033</u>	<u>1,589,606</u>
<b>期內歸屬於本公司普通股股東每股</b>			
<b>收益(以每股人民幣分計)(基本和</b>			
<b>攤薄)</b>			
持續經營	6	0.11	39.88
終止經營	6	(0.02)	(0.01)
		<u>(0.02)</u>	<u>(0.01)</u>

## 中期簡明合併綜合收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止	
	六個月期間	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
期間利潤	123,033	1,589,606
其他綜合收益		
其後不會重分類至損益的項目		
轉入投資性房地產的重估增值	-	275,353
與該等項目有關的所得稅	-	(68,838)
期間其他綜合收益，扣除稅項	-	206,515
期間綜合收益	<u>123,033</u>	<u>1,796,121</u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	3,137	1,548,848
永續債投資者	110,044	86,430
非控制性權益	9,852	160,843
	<u>123,033</u>	<u>1,796,121</u>
歸屬於本公司普通股股東的綜合收益來自於：		
持續經營	3,749	1,549,240
終止經營	(612)	(392)
	<u>3,137</u>	<u>1,548,848</u>

## 中期簡明合併資產負債表

		未經審核 於二零二零年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 於二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
使用權資產		320,467	333,799
投資物業		14,858,834	15,025,176
物業、廠房及設備		2,080,657	2,125,927
按權益法入賬的投資		598,405	463,981
遞延所得稅資產		1,353,239	1,340,213
其他應收款及預付款項	8	373,350	299,963
		<b>19,584,952</b>	<b>19,589,059</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		55,484,761	55,341,162
待出售已落成物業		6,785,491	5,342,597
其他存貨		47,002	49,528
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	5,945,950	7,304,766
受限制銀行存款		2,773,198	3,035,938
現金及現金等價物		12,556,343	11,775,741
		<b>83,592,745</b>	<b>82,849,732</b>
<b>總資產</b>		<b>103,177,697</b>	<b>102,438,791</b>

## 中期簡明合併資產負債表(續)

		未經審核 於二零二零年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 於二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		22,554,535	22,046,678
自其他方取得的借款	9	2,336,522	1,434,826
辭退福利		115,082	125,671
遞延所得稅負債		2,135,352	2,156,777
租賃負債		27,615	31,483
遞延收益		1,943	1,943
		<u>27,171,049</u>	<u>25,797,378</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	9	10,200,506	10,599,741
自其他方取得的借款／款項	9	5,031,663	4,524,262
合同負債		25,274,492	24,287,096
當期所得稅負債		2,536,470	3,028,096
租賃負債		20,250	25,744
一年內到期的長期借款		6,092,748	6,738,185
短期借款		800,000	900,000
		<u>49,956,129</u>	<u>50,103,124</u>
<b>總負債</b>		<u>77,127,178</u>	<u>75,900,502</u>
<b>淨資產</b>		<u>26,050,519</u>	<u>26,538,289</u>

## 中期簡明合併資產負債表(續)

	未經審核 於二零二零年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 於二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
權益		
股本	3,367,020	3,367,020
其他儲備	4,777,354	4,773,482
留存收益	<u>12,565,595</u>	<u>13,067,511</u>
本公司普通股股東應佔權益	20,709,969	21,208,013
永續債	2,596,894	2,630,380
非控制性權益	<u>2,743,656</u>	<u>2,699,896</u>
總權益	<u><u>26,050,519</u></u>	<u><u>26,538,289</u></u>

附註：

## 1. 主要會計政策和編製基準概要

截至二零二零年六月三十日止六個月期間之簡明合併中期財務資料，已根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。本簡明合併中期財務資料應與本集團的截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表及本公司在本期間發佈的公告一並閱讀。

本簡明合併中期財務資料已經審閱，但未經審核。

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截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表所採用的會計政策(見有關的年度財務報表)一致。

### (a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

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

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

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

## 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，管理層對發展物業、投資物業和酒店的業務進行業績評估。發展物業為銷售開發產品的分部；投資物業和酒店為經營公寓、寫字樓、會議中心及酒店的分部。

本集團其他業務主要為物業管理、餐廳及娛樂業務，由於該部份銷售並未包含在提交給董事會報告中，其亦未包含在需報告的業務分部中。

董事會基於經調整的除所得稅前利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以扣除折舊後的成本法計量的假設。該方法主要不包含來自終止經營分部的虧損、投資物業的公允值收益／(虧損)，包含土地增值稅及投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的信息之計量方法與中期財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括終止經營分部的資產、集中管理的公司層面遞延所得稅資產、總部存款，分部總資產中投資物業以扣除折舊後的成本法計量，上述部份構成與資產負債表中總資產的調節項目。

未計入分部總負債的項目主要包括終止經營分部的負債、集中管理的遞延所得稅負債，總部借款及其他總部負債。上述部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發展物業、投資物業和酒店的銷售收入。  
截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月期間收入如下：

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

## 2. 分部信息(續)

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團在一段時間內或某個時點從銷售商品和提供服務中獲取收入：

	在某一時點	在一段時間內
<b>截至二零二零年六月三十日止</b>		
<b>六個月期間</b>		
發展物業分部	2,257,424	386,742
投資物業和酒店分部*	51,937	42,903
所有其他分部	11,177	33,006
	<u>2,320,538</u>	<u>462,651</u>
	在一個時點	在一段時間內

<b>截至二零一九年六月三十日止</b>		
<b>六個月期間</b>		
發展物業分部	6,940,959	254,253
投資物業和酒店分部*	172,787	192,597
所有其他分部	13,404	30,224
	<u>7,127,150</u>	<u>477,074</u>

\* 投資物業的租金收入在租賃期限內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，投資物業的租金收入為人民幣565,556,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月期間：人民幣944,732,000元)。

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

## 2. 分部信息(續)

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。

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

業務分部	投資物業		所有	合計
	發展物業	和酒店	其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年六月三十日止 六個月期間(未經審核)				
分部收入總額	2,644,166	680,611	67,912	3,392,689
分部間收入	—	(20,215)	(23,729)	(43,944)
來自外部客戶的收入	2,644,166	660,396	44,183	3,348,745
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	<u>516,992</u>	<u>8,687</u>	<u>(37,933)</u>	<u>487,746</u>
截至二零一九年六月三十日 止六個月期間(未經審核)				
分部收入總額	7,195,212	1,343,410	63,676	8,602,298
分部間收入	—	(33,294)	(20,048)	(53,342)
來自外部客戶的收入	7,195,212	1,310,116	43,628	8,548,956
調整後除所得稅前利潤/(虧損)	<u>1,841,788</u>	<u>423,914</u>	<u>(12,345)</u>	<u>2,253,357</u>

## 2. 分部信息(續)

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日分部信息如下:

業務分部	投資物業		所有	合計
	發展物業	和酒店	其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年六月三十日				
(未經審核)				
總分部資產	76,917,799	7,215,501	109,306	84,242,606
總資產包括:				
按權益法入賬的投資	598,405	-	-	598,405
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	4,749	29,908	7,867	42,524
總分部負債	66,561,332	1,237,788	112,567	67,911,687
合同負債	<u>25,144,307</u>	<u>122,545</u>	<u>7,640</u>	<u>25,274,492</u>
於二零一九年十二月三十一日				
(經審計)				
總分部資產	78,568,330	7,297,195	83,582	85,949,107
總資產包括:				
按權益法入賬的投資	463,981	-	-	463,981
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	49,809	133,359	5,528	188,696
總分部負債	65,213,870	1,317,491	104,744	66,636,105
合同負債	<u>24,145,579</u>	<u>133,303</u>	<u>8,214</u>	<u>24,287,096</u>

## 2. 分部信息(續)

向董事會提供有關總資產的金額，是按照與財務報表內貫徹的方式計量。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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
計入期初合同負債餘額的已確認收入		
發展物業分部	2,280,773	2,558,401
投資物業和酒店分部	30,293	64,870
所有其他分部	48,114	30,173
	<u>2,359,180</u>	<u>2,653,444</u>

## 2. 分部信息(續)

分部除所得稅前利潤與本集團除所得稅前利潤調節如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止	
	六個月期間	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
分部除所得稅前利潤	487,746	2,253,357
總部費用	(51,636)	(89,118)
總部融資成本	(157,252)	(228,475)
總部融資收入	5,170	13,302
其他收益	6,553	1,799
其他利得—淨額	3,201	—
投資物業公允值(虧損)/收益	(162,639)	101,782
沖回投資物業折舊	76,936	90,269
土地增值稅	271,309	766,962
	<u>479,388</u>	<u>2,909,878</u>

分部資產與本集團總資產調節如下：

	未經審核	經審核
	於二零二零年	於二零一九年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
總分部資產	84,242,606	85,949,107
遞延所得稅資產	800,064	818,673
總部存款	9,446,227	7,034,814
投資物業累計公允值收益	6,058,185	6,220,824
沖回投資物業累計折舊	2,483,226	2,406,290
終止經營分部的資產	8,583	9,083
總部對合營公司的投資及提供予聯營公 司的借款	108,130	—
其他總部非流動資產	12,000	—
其他總部流動資產	18,676	—
	<u>103,177,697</u>	<u>102,438,791</u>
資產負債表列示之總資產	<u>103,177,697</u>	<u>102,438,791</u>

## 2. 分部信息(續)

分部負債與本集團總負債調節如下：

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

本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)設立，本集團截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月期間內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

與上一年度財務報表相比較，分部的劃分基準或分部利潤或損失的計量基準均沒有差異。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產均位於中國。

本集團有眾多顧客，截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月期間內並無來自特定外部客戶的重大收入。

### 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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
投資性房地產公允價值變動(損失)／ 收益	(162,639)	101,782
計提存貨跌價損失	(85,919)	—
轉回／(計提)金融資產信用減值損失	3,166	(1,805)
處置子公司收益	45,811	—
出售物業、廠房及設備及 投資物業之虧損	(2,941)	(1,432)
政府補助	6,628	9,144
罰款、補償及其他	1,736	(132)

### 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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用	(1,100,553)	(1,118,333)
減：按年資本化率6.25%(截至二零一九年 六月三十日止六個月期間：6.14%) 計入開發中物業之資本化金額	896,628	871,508
融資成本	(203,925)	(246,825)
手續費及其他	(1,886)	(1,446)
融資收益—利息收入	(205,811)	(248,271)
	40,709	46,515
融資成本—淨額	(165,102)	(201,756)

## 5. 所得稅費用

本集團於截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月期間內並無任何香港應課稅收益，故並無提撥任何香港利得稅準備。於二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月期間內本集團須根據中國境內相關法律法規按其應課稅收入25%計算並繳納中國所得稅。

	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	141,860	744,226
－中國土地增值稅	271,309	766,962
遞延所得稅	(57,426)	(191,308)
	<u>355,743</u>	<u>1,319,880</u>

## 6. 每股收益

每股基本收益根據本期間本公司普通股股東應佔本公司利潤和期內已發行股份數目計算。

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

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

## 7. 股息

與二零一九年年度有關的股息為人民幣505,053,000元，已於二零二零年六月召開的年度股東大會上批准(與二零一八年十二月三十一日止年度有關的股息為人民幣404,042,000元，已於二零一九年五月召開的年度股東大會上批准)。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團向本公司普通股股東派發與二零一九年度有關的股息總計為人民幣224,850,000元，剩餘股息已於二零二零年七月派發。

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

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團應收賬款、其他應收款及預付款項包括應收賬款、預付稅款、應收關聯方及非控制性權益往來款、應收旭輝集團股份有限公司(「旭輝集團」)之子公司款項、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。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二零年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 於二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款		
30天及30天以內	56,385	26,792
31天到90天	858	27,435
90天以上	42,173	40,258
	<u>99,416</u>	<u>94,485</u>

## 9. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項主要包括應付賬款、應付本公司普通股股東的股利、應付利息、應付旭輝集團子公司款項、應付關聯方款項、自少數股東取得的借款／款項、本公司之子公司設立的資產支持證券專項計劃及其他應付款項。

於報告期末，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 於二零二零年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 於二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付賬款		
180天及180天以內	3,079,561	3,210,242
181天至365天	744,553	814,286
365天以上	2,105,256	2,658,204
	<u>5,929,370</u>	<u>6,682,732</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」)編製一份截至二零二零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溢利 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
按中國會計準則	177,458	1,284,725	16,900,805	17,368,058
按香港財務報告準則調整之影響：				
1. 沖回中國會計準則下投資物業折舊	57,702	67,702	1,862,419	1,804,717
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	(121,979)	76,336	4,543,639	4,665,618
按香港財務報告準則(包括歸屬於本公司普通股股東及永續債持有者)	<u>113,181</u>	<u>1,428,763</u>	<u>23,306,863</u>	<u>23,838,393</u>

## 管理層討論與分析

### 一. 報告期經營環境回顧

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

#### 1. 發展物業

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

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

**表1：截至報告期末公司已進入的城市全市商品住宅銷售情況  
匯總表**

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

數據來源：CREIS中指數據。

## 2. 投資物業(含酒店)

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

## 二. 報告期經營回顧

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

### 1. 發展物業

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

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

面對嚴峻的市場形勢，公司多措並舉，積極推進經營工作。疫情緩解後，及時安全推進復工復產，認真梳理、優化開發計劃，盡量減少疫情對開發進度的影響；實施多種營銷措施，加強銷售團隊建設，合理運用激勵手段，快速推進存貨去化；持續提高客戶服務水平，紮實推進品牌形象建設；科學審慎拓展土地儲備，上半年新增廊坊和寧波餘姚兩宗土地，截至報告期末，已進入北京、長沙、武漢、杭州、成都、南京、蘇州、合肥、廊坊、重慶、寧波、無錫、海口、眉山、廣州等15個城市，總土地儲備727萬平方米。

表2：報告期內房地產項目情況

單位：人民幣億元、平方米

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	總投資額	報告期 實際 投資額	規畫計 容建築 面積	總建築 面積	報告期 實際 用地面積	持有 待開發 土地面積	報告期內 新開工 面積	報告期內		報告期內		報告期內 可供出售 面積	報告期內 簽約面積
													在建建築 面積	竣工面積	在建建築 面積	竣工面積		
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	312,100	312,100	142,400	-	-	312,100	-	312,100	6,973	-	-
2	北京北辰紅橡墅	北京昌平	別墅	在建	100%	34.00	0.43	213,700	213,700	287,500	-	-	213,700	40,200	173,500	36,131	606	606
3	北京當代北辰悅MOMA	北京順義	自住型商品房、 兩限房	在建	50%	23.47	-	132,500	132,500	52,800	-	-	132,500	1,400	131,100	4,903	-	-
4	北京北辰墅院1900	北京順義	住宅	竣工	100%	24.45	-	213,300	213,300	101,200	-	-	213,300	-	213,300	34,461	-	-
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	47.48	1.75	280,100	280,100	86,600	-	-	280,100	280,100	-	190,508	21,398	21,398
6	長沙北辰三角洲	湖南長沙	住宅、商業、 寫字樓等	在建	100%	345.39	7.28	5,200,000	3,820,000	780,000	416,700	334,300	4,783,300	873,500	3,909,800	146,993	50,540	50,540
7	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	24.48	2.38	927,100	720,000	336,300	-	-	927,100	366,100	561,000	59,789	17,880	17,880
8	長沙北辰時光里	湖南長沙	住宅、商業	在建	100%	13.07	0.45	145,400	107,900	27,700	-	-	145,400	145,400	-	31,065	20,081	20,081
9	武漢北辰當代優+	湖北武漢	住宅、商業	竣工	45%	21.00	0.16	313,300	241,100	104,700	-	-	313,300	-	313,300	3,207	-	-
10	武漢北辰光谷里	湖北武漢	商服用地	在建	51%	17.31	1.12	492,000	337,000	84,200	134,800	-	357,200	357,200	199,900	199,900	51,482	1,207
11	武漢北辰蔚藍城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	86.63	4.36	980,100	716,000	358,000	-	-	745,400	508,000	430,000	46,686	2,793	2,793
12	武漢金地北辰蘭風華	湖北武漢	住宅	在建	51%	12.18	0.71	178,900	127,000	41,800	-	-	178,900	178,900	-	38,780	6,579	6,579

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	總投資額	報告期 實際 投資額	規畫計 容建築 面積	總建築 面積	持有		報告期內		報告期內		報告期內		
										待開發 土地面積	新開工 面積	在建建築 面積	竣工面積	可供出售 面積	竣工面積	竣工面積	竣工面積	
13	武漢北辰孔雀洲	湖北武漢	住宅	在建	60%	7.78	0.92	172,800	220,400	103,700	-	220,400	-	-	52,189	1,625	-	-
14	武漢P067地塊項目	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	20.00	1.17	126,200	177,200	-	-	177,200	-	-	-	-	-	-
15	武漢P068地塊項目	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	16.20	0.85	158,100	227,700	-	-	227,700	-	-	-	-	-	-
16	武漢北辰金地漾時代	湖北武漢	住宅、商業	在建	49%	18.72	0.69	151,400	212,100	74,200	-	212,100	-	-	50,156	8,585	-	-
17	杭州北辰蜀山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	21.94	0.82	235,000	317,500	188,000	-	317,500	-	317,500	8,474	62	-	-
18	杭州國悅府大地塊	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	-	75,000	108,400	26,300	-	108,400	-	108,400	-	-	-	-
19	杭州國悅府小地塊	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	4.90	-	23,000	32,600	8,100	-	32,600	-	32,600	-	-	-	-
20	杭州國頌府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.06	0.51	48,200	69,900	-	-	69,900	-	69,900	717	185	-	-
21	杭州金湖都會藝境	浙江杭州	住宅、商業	竣工	25%	5.50	0.93	144,000	209,700	36,000	-	209,700	-	209,700	111	111	-	-
22	杭州北辰聆潮府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.61	25,700	44,400	-	-	44,400	-	-	-	-	-	-
23	寧波北辰府	浙江寧波	住宅	竣工	100%	42.39	2.43	137,400	189,700	-	-	189,700	-	189,700	48,179	10,529	-	-
24	寧波壹天府	浙江寧波	住宅、商業	竣工	51%	30.34	1.47	292,500	404,800	149,200	-	404,800	-	404,800	2,712	878	-	-
25	寧波餘姚項目▲	浙江余姚	住宅	擬建	100%	21.82	-	116,800	174,200	-	174,200	-	-	-	-	-	-	-

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	總投資額	報告期 實際 投資額	規畫計 容建築 面積	總建築 面積	持有 待開發 土地面積	報告期內		報告期內		報告期內	
											新開工 面積	竣工面積	在建建築 面積	竣工面積	可供出售 面積	累計 竣工面積
26	南京北辰旭輝鉅悅金陵	江蘇南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.10	70,700	105,000	-	36,100	-	105,000	-	-	-
27	蘇州北辰旭輝壹號院	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	50%	11.47	0.21	180,500	273,900	-	90,300	-	273,900	2,464	253	253
28	蘇州觀瀾府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	58.82	2.94	268,800	392,900	-	-	392,900	-	-	74,655	2,559
29	無錫天一玖著	江蘇無錫	住宅	在建	49%	28.60	0.63	196,000	255,400	-	96,000	-	126,500	534	-914	-
30	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	46.79	1.16	413,800	554,400	-	165,500	-	190,300	101,254	67,399	67,399
31	成都北辰朗詩南門紫郡	四川成都	住宅、商業	竣工	40%	8.05	0.19	158,600	235,100	-	63,400	-	235,100	5,381	774	774
32	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	15.75	0.15	96,900	148,300	-	-	-	148,300	2,105	-	-
33	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	在建	100%	29.16	1.12	210,000	299,100	-	-	149,700	-	149,400	12,845	-
34	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商業	在建	100%	16.29	1.25	79,800	120,000	-	-	120,000	-	-	67,617	4,585
35	成都北辰鹿鳴院	四川成都	住宅、商業	在建	80%	26.51	0.99	160,300	227,100	-	-	227,100	-	-	30,724	12,883
36	四川北辰國領府	四川眉山	住宅、商業	在建	100%	16.24	0.97	149,800	199,200	-	-	199,200	-	-	73,770	4,074
37	四川龍熙台	四川眉山	住宅、商業	擬建	100%	10.94	-	84,000	137,300	-	137,300	-	-	-	-	-

序號	項目名稱	地區	經營業態	項目狀態	項目權益	總投資額	報告期 實際 投資額	規畫計 容建築 面積	總建築 面積	持有 待開發 土地面積	報告期內		報告期內		報告期內		
											新開工 面積	竣工面積	在建建築 面積	竣工面積	可供出售 面積	簽約面積	
38	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	25.73	1.52	140,700	357,700	-	357,700	357,700	-	-	50,849	5,854	
39	廊坊蔚藍城市	河北廊坊	住宅	在建	100%	25.31	1.29	82,500	241,600	147,900	93,700	93,700	-	-	-	-	
40	廊坊2019-3地塊項目	河北廊坊	商業	擬建	100%	5.75	0.12	21,100	72,800	72,800	-	-	-	-	-	-	
41	廊坊2020-5地塊項目▲	河北廊坊	住宅	擬建	100%	13.43	2.60	46,200	138,300	138,300	-	-	-	-	-	-	
42	合肥北辰旭輝鉅悅廬州府	安徽合肥	住宅、商業	在建	50%	21.07	0.77	141,700	356,200	-	-	356,200	55,400	202,700	22,160	4,805	
43	重慶悅來壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	100.66	2.82	429,100	1,274,000	372,000	-	902,000	725,200	176,800	68,434	16,720	
44	重慶北辰香麓	重慶渝北	住宅	在建	100%	21.93	0.98	68,200	150,400	-	150,400	150,400	-	-	-	-	
45	海口北辰府	海南海口	住宅、商業	在建	100%	45.47	2.45	106,800	263,400	29,200	-	234,200	234,200	-	74,963	14,771	
46	廣州增城116地塊項目	廣東廣州	住宅、商業	在建	51%	17.66	0.23	25,900	112,800	-	112,800	112,800	-	-	-	-	
47	廣州增城114地塊項目▲	廣東廣州	住宅、商業	在建	49%	8.66	-	25,100	110,300	-	110,300	110,300	-	-	-	-	
合計							51.53	5,238,000	17,802,300	2,047,900	1,857,700	15,944,500	7,033,700	392,400	9,184,600	1,401,268	276,824

註：

1. 加「▲」為報告期內新增房地產儲備項目。
2. 總投資額為項目的預計總投資額。
3. 規劃計容建築面積和權益面積均為項目競得時按出讓條件計算的數據。
4. 權益面積(即合作開發項目涉及的面積)為公司所佔權益的計容建築面積。
5. 持有待開發土地面積為項目土地中未開發部分的建築面積。
6. 報告期內，公司總土地儲備726.57萬平方米；權益土地儲備650.45萬平方米；新增房地產儲備42.27萬平方米；

新開工面積80.15萬平方米，同比上漲79.71%；開復工面積703.37萬平方米，同比下降2.84%；竣工面積39.24萬平方米，同比下降20.93%；

銷售面積27.68萬平方米，同比下降59.16%；銷售金額人民幣49.13億元，同比下降51.04%；結算面積19.03萬平方米，同比下降60.70%；結算金額人民幣26.44億元，同比下降63.25%。

## 2. 投資物業(含酒店)

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

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

面對疫情影響，公司審時度勢，及時轉變經營思路，安全有序推進復工復產。會展業態在兼顧疫情防控的前提下，充分發揮網絡展會聚集效應，擴大展會覆蓋面和影響力，與騰訊公司簽署戰略協議，積極搭建線上線下融合式展會平台，進一步拓寬銷售渠道。此外，公司把握疫情空檔期的時間窗口，針對部分功能退化的區域，加速推進更新改造，全面提升硬件設施水平。寫字樓業態通過減免租金、調整租賃面積等形式，幫助受疫情

影響的中小企業租戶縮減成本，渡過難關。全力維繫老客戶，努力拓展新客戶。酒店及公寓業態不斷摸索和嘗試在疫情防控常態化形勢下催生的新型消費模式，加大線上銷售力度，創新推出戶外用餐區，開發多品類主題零售產品。

會展場館及酒店品牌的經營和管理輸出業務有效應對疫情下的多重風險挑戰，全國化、規模化的戰略佈局繼續向外延伸，業界影響力進一步提升。報告期內，北辰會展集團成功簽約杭州未來科技城學術交流中心、南京揚子江國際會議中心、珠海南國酒店式公寓、長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店4家委託管理項目，並在雄安、濟寧、上海、杭州、廣州等會展重點城市新簽訂6個顧問諮詢項目。截至報告期末，北辰會展集團已進入全國25個城市，受託管理會展場館15個，受託管理酒店23家，實現受託管理會展場館總面積近318萬平方米，目前已成為國內運營會展場館數量最多，整體規模最大，承辦會議檔次最高的會展運營企業；會展主承辦業務加速新技術、新平台、新模式在展會中的應用，牽頭組建北京線上展會發展聯盟，已累計吸納成員49家，並開展了多次線上技術分享會。報告期內，積極籌備2020成都國際供應鏈與物流技術裝備博覽會、中國數字創意科技展暨2020CGF中國遊戲節、2020北京國際藝術設計玩具展

覽會，承辦2020北京國際美博會線上展覽系列活動；會展研發業務積極參與區域會展平台體系建設與研究，報告期內，成功簽約了順義區「十四五」時期會展業發展規劃、「十四五」時期順義區打造國際會展集聚區策略研究、深圳小梅沙會議會展產業研究等3家諮詢項目，並為商務部、公安部等相關政府事業單位及協會組織提供理論支持20餘次，形成了研究報告12篇，課題研究12項。

**表3：報告期內房地產經營及出租情況**

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租	出租	公司 所佔權益
				房地產的 建築面積 (平方米)	房地產的 租金收入	
1	北京朝陽區天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	16,638	100%
2	北京朝陽區北辰東路8號	北京國際會議中心	會議、展覽	58,000	3,519	100%
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,200	100%
4	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	2,634	100%
5	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	7,184	100%
6	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	12,880	100%

序號	地區	項目	經營業態	出租 房地產的 建築面積 (平方米)	出租 房地產的 租金收入	公司 所佔權益
7	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	901	100%
8	北京朝陽區北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	1,208	100%
9	北京朝陽區北辰西路8號	國家會議中心大酒店	酒店	42,900	731	100%
10	北京朝陽區北辰東路8號	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,200	1,195	100%
11	北京朝陽區北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	1,642	100%
12	湖南省長沙市開福區湘江 北路1500號	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,200	4,637	100%
13	北京朝陽區北辰東路8號	北辰匯園酒店公寓	公寓	184,300	7,243	100%
14	北京朝陽區北苑路甲13號	北辰綠色家園B5區商業	商業	49,700	842	100%

註：

1. 北辰綠色家園B5區商業自二零一六年八月整體出租給北京市上品商業發展有限責任公司。
2. 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積。
3. 出租房地產的租金收入為項目的經營收入。
4. 北辰時代大廈的建築面積和經營收入均包含新辰里購物中心商業項目的建築面積和經營收入。
5. 上述第2、3、7、8、10、13項物業所處的土地是從北辰集團租賃得到，二零二零年上半年租金為人民幣7,100,000元(以後年度租金可予調整)。

圖1：公司截至二零二零年上半年受託管理項目分佈圖

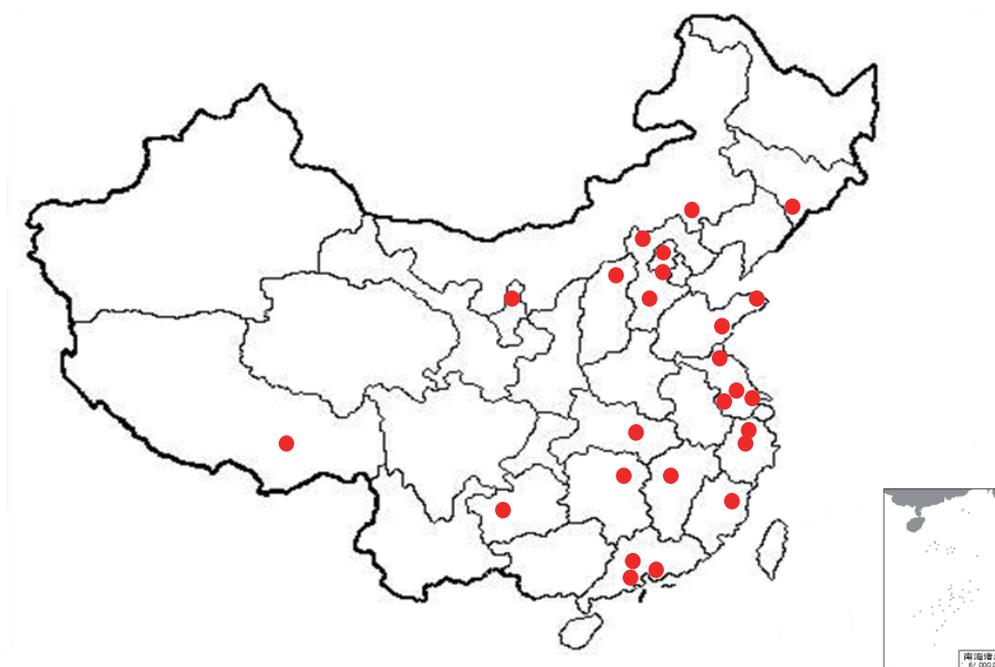


表4：公司截至二零二零年上半年受託管理項目明細表

序號	受託管理會議中心項目	受託管理酒店項目
1	珠海國際會展中心	林芝五洲皇冠酒店
2	北京雁棲湖國際會展中心	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
3	連雲港大陸橋會議中心	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
4	杭州國際博覽中心	張家口北辰五洲皇冠酒店
5	寧夏國際會堂	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	泰州中國醫藥城會展中心	銀豐北辰五洲皇冠酒店
7	青島國際會議中心	安順北辰五洲皇冠花園酒店
8	石家莊國際會展中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	德清國際會議中心	萬全北辰五洲皇冠酒店
10	南通國際會展中心	懷安北辰五洲皇冠花園酒店

序號	受託管理會議中心項目	受託管理酒店項目
11	福州數字中國會展中心	南京望玉島北辰五洲皇冠花園酒店
12	崇禮國際會議會展中心	武漢中交城北辰五洲皇冠酒店
13	威海國際經貿交流中心	珠海北辰五洲皇冠酒店
14	杭州未來科技城學術交流中心	廣州綠地城J地塊A棟酒店項目
15	南京揚子江國際會議中心	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
16		珠海南國酒店式公寓
17		長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
18		杭州國際博覽中心北辰大酒店
19		大陸橋皇冠商務酒店
20		南通五洲皇冠酒店
21		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
22		崇禮五洲皇冠花園酒店
23		威海國際經貿交流中心配套酒店

### 3. 培育業務

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

#### 4. 融資工作

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

**表5：報告期內公司財務融資情況**

單位：萬元 幣種：人民幣

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

### 三. 行業格局和趨勢

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

就發展物業而言，二零二零年下半年我國將深入推進新型城鎮化建設，繼續堅持「房住不炒」的總體定位，全面落實因城施策，加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，逐步形成包括金融、土地、財稅、住房保障、市場管理等在一攬子政策工具，為房地產行業的長期穩定發展構建良好環境。

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

## 四. 公司發展戰略

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

### 1. 發展物業

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

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

## 2. 投資物業(含酒店)

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

## 3. 培育業務

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

## 4. 融資工作和資本開支

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

二零二零年下半年，公司預計固定資產投資人民幣5.7億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

## 五. 公司可能面對的風險

### 1. 新冠疫情風險

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

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

### 2. 發展物業政策風險

房地產行業的發展與國家政策導向緊密相關，且政策具有一定週期性。房地產項目運作週期長，期間相關政策一旦出現大幅調整，將可能為房企在獲取土地、項目開發建設、銷售、融資等方面帶來一定風險。

針對上述風險，公司發展物業將加強對國家宏觀政策的研究，密切關注市場變化，提高對政策和市場的敏感性，注重業務快速發展中的風險管控，最大限度降低政策不確定性給項目開發銷售帶來的風險。同時依據政策導向不斷優化業務發展方向，增強發展物業可持續發展的潛力，提升綜合競爭力。

### 3. 市場風險

房地產市場延續分化態勢，房企對熱點城市、優質地塊競爭激烈，土地成交價居高不下推升開發成本，而房價過高易引發調控政策出台。在地價成本佔比較大、售價難以有效提升的雙重影響下，利潤空間或將被壓縮，給企業財務現金狀況和運營穩健性帶來一定風險。

針對上述風險，公司將密切關注市場發展趨勢，加強對新進入城市的評估，選擇市場發育較成熟，投資環境良好，人口淨流入、房價收入比相對合理的城市和地區。公司將繼續堅持低成本擴張思路，拓展新型拿地方式，減小資金壓力，同時致力於加強專業化管理，縮短開發週期並加快週轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

### 4. 人才儲備風險

隨着公司近年來不斷加強房地產開發全國化佈局以及會展酒店受託管理項目、重大國務政務活動接待項目快速增加，公司對各類人才尤其是專業型人才與高級管理人才的需求量大幅提升，短期內或將面臨人才短缺的風險。

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

## 財務表現的討論及分析

### 財政資源及流動資金狀況

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

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

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣8,359,274.5萬元，而流動負債數額則為人民幣4,995,612.9萬元。於二零二零年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,255,634.3萬元(不含受限制銀行存款)，不存在已發行債券的兌付兌息風險。本期間本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零二零年六月三十日，本集團抵押借款人民幣1,526,460.4萬元以若干投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行及其他金融機構取得。報告期末，本集團以總負債除以總資產計算的資產負債率為75%(二零一九年十二月三十一日：74%)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無重大匯率波動風險。

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保，上述階段性擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。於二零二零年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣19,049,063,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣18,439,722,000元)。

## 股本與股東

### 股本

本公司於二零二零年六月三十日的總註冊股本為3,367,020,000股已發行股份，其中包括：

境內上市流通股A股	2,660,000,000股	佔79.002%
境外上市H股	707,020,000股	佔20.998%

## 主要股東持股情況

本公司於二零二零年六月三十日，根據《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部第336條存置之股份權益及淡倉登記冊所記錄，以下人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）擁有本公司有關類別已發行股本之股份及相關股份5%或以上權益或淡倉：

### 本公司股份的權益及淡倉情況

股東姓名	權益性質	身份	股份類別	所持 股份數目	佔有關類別 股本比率	佔總股本 比率
北京北辰實業集團 有限責任公司 （「北辰集團」）	法團權益	實益擁有人	A股	1,161,000,031股	43.65%	34.48%

除上述所披露者外，根據《證券及期貨條例》第XV部第336條而備存的登記冊所示，本公司並無接獲有關於二零二零年六月三十日在本公司股份及相關股份中擁有之任何權益或淡倉的通知。

### 公司董事及監事權益

於二零二零年六月三十日，本公司董事、監事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人等概無對本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之任何股份、相關股份或債權證擁有根據《證券及期貨條例》第352條須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第7及8分部或上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 企業管治

本公司致力維繫及建立高水平的企業管治，除以下披露外，本公司在本期內已完全遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》的所有守則條文：

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

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則。向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於截至二零二零年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載規定的標準。

## 審計委員會

本公司已成立審計委員會，以審閱及監督本公司之財務申報程序及內部監控措施。審計委員會及董事會已審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核的中期業績。審計委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為符耀文先生，董安生先生及吳革先生。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於本期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

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期後而未能取回的情況。

## 僱員

截至二零二零年六月三十日止，本公司僱員人數為5,293人。本公司乃按照業績及盈利來檢討僱員的酬金調整幅度，僱員工資總額與公司經濟效益是互相掛鈎，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

本公司之二零二零年中期報告將在適當時候於聯交所之指定網頁<http://www.hkexnews.hk>上及本公司網頁<http://www.beijingns.com.cn>上刊登，此中期報告包括上市規則所需的所有資料。

## 備查文件

經董事長簽署的二零二零年中期報告正本將於董事會秘書處可供查閱，地址為：

中國  
北京市  
朝陽區  
北辰東路8號匯欣大廈A座12層  
北京北辰實業股份有限公司

承董事會命  
北京北辰實業股份有限公司  
主席  
李偉東

中國 • 北京  
二零二零年八月二十六日

於本公告之日期，本公司董事會由八名董事組成，包括五名執行董事李偉東先生、李雲女士、陳德啟先生、張文雷女士及郭川先生，以及三名獨立非執行董事符耀文先生、董安生先生及吳革先生。

如本公告中、英文版出現歧義，一概以中文版為準。