

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)

## 二零二三年度中期業績公告

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」）截至二零二三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。

本公司二零二三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7,268,886,000元，比去年同期上升6.26%。營運利潤為人民幣755,275,000元，比去年同期上升593.17%。本公司普通股股東應佔利潤為人民幣132,966,000元，實現扭虧為盈，比去年同期增加人民幣665,879,000元，其中本公司除稅後主營業務的核心經營業績（不含公允價值變動收益）為人民幣109,700,000元，同比增加人民幣540,532,000元。本期間投資性房地產公允價值變動收益（稅後）為人民幣23,266,000元。

## 中期簡明合併利潤表

	附註	未經審核 截至六月三十日止 六個月期間	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	2	7,268,886	6,840,511
銷售成本		<u>(5,977,765)</u>	<u>(5,989,769)</u>
毛利		1,291,121	850,742
銷售及推廣費用		(196,984)	(208,231)
管理費用		(395,050)	(409,846)
計提金融資產減值損失淨額		(58,884)	(17,713)
其他收益及損失－淨額		<u>115,072</u>	<u>(105,993)</u>
營運利潤	3	755,275	108,959
融資收益	4	46,136	50,829
融資成本	4	<u>(433,577)</u>	<u>(412,167)</u>
融資成本－淨額	4	(387,441)	(361,338)
享有按權益法入賬的投資的 利潤／(虧損)份額		<u>12,150</u>	<u>(2,463)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)		379,984	(254,842)
所得稅費用	5	<u>(286,299)</u>	<u>(209,617)</u>
期間利潤／(虧損)		<u><u>93,685</u></u>	<u><u>(464,459)</u></u>
歸屬於：			
本公司普通股股東		132,966	(532,913)
永續債投資者		—	25,359
非控制性權益		<u>(39,281)</u>	<u>43,095</u>
		<u><u>93,685</u></u>	<u><u>(464,459)</u></u>
每股收益／(虧損)歸屬於本公司 普通股股東(以每股人民幣分計) (基本和攤薄)	6	<u><u>3.95</u></u>	<u><u>(15.83)</u></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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
期間利潤／(虧損)	93,685	(464,459)
其他綜合收益	—	—
期間綜合收益／(虧損)總額	<u>93,685</u>	<u>(464,459)</u>
歸屬於：		
本公司普通股股東	132,966	(532,913)
永續債投資者	—	25,359
非控制性權益	<u>(39,281)</u>	<u>43,095</u>
	<u>93,685</u>	<u>(464,459)</u>

## 中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 於二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二二年 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		416,647	433,030
投資物業		16,922,000	16,826,279
物業、廠房及設備		2,468,151	2,543,658
按權益法入賬的投資		328,023	357,765
遞延所得稅資產		1,355,160	1,309,347
其他應收款及預付款項	8	248,412	191,717
		<u>21,738,393</u>	<u>21,661,796</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		17,342,584	22,977,693
待出售已落成物業		18,238,909	16,582,388
其他存貨		40,436	43,066
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	4,801,970	5,204,597
受限制銀行存款		1,028,578	1,255,045
現金及現金等價物		10,356,222	8,388,151
		<u>51,808,699</u>	<u>54,450,940</u>
<b>總資產</b>		<u><u>73,547,092</u></u>	<u><u>76,112,736</u></u>

## 中期簡明合併資產負債表(續)

		未經審核 於二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二二年 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		18,635,805	17,468,165
自其他方取得的借款	9	4,436,744	2,369,408
辭退福利		92,134	96,332
遞延所得稅負債		2,249,541	2,208,129
租賃負債		6,002	10,503
遞延收益		31,750	19,287
		<u>25,451,976</u>	<u>22,171,824</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	9	8,356,720	9,535,581
自其他方取得的借款／款項	9	3,606,428	2,248,718
合同負債		8,211,343	10,609,330
當期所得稅負債		1,398,867	1,773,757
租賃負債		26,682	26,751
一年內到期的長期借款		3,829,534	7,162,682
		<u>25,429,574</u>	<u>31,356,819</u>
<b>總負債</b>		<u>50,881,550</u>	<u>53,528,643</u>
<b>淨資產</b>		<u>22,665,542</u>	<u>22,584,093</u>
<b>權益</b>			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,915,444	4,915,444
留存收益		11,263,452	11,130,486
本公司普通股股東應佔權益		19,545,916	19,412,950
非控制性權益		3,119,626	3,171,143
<b>總權益</b>		<u>22,665,542</u>	<u>22,584,093</u>

## 1. 會計政策和編製基準概要

截至二零二三年六月三十日止六個月期間之中期簡明合併財務資料（「**中期財務資料**」），已根據香港會計準則第34號「**中期財務報告**」編製。本中期財務資料並未完全包括年度財務報表中的附註類別。本中期財務資料應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的合併財務報表及本公司在中期報告期間發佈的任何公告一併閱讀。

本中期財務資料已經審閱，但未經審核。

除採用下述新準則及準則修訂外，編製本中期財務資料之會計政策與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度合併財務報表所採用的會計政策（見有關的年度財務報表）一致。

如下會計準則和修訂已於自二零二三年一月一日起的報告期間生效並首次採納：

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

採用這些新準則及準則修訂不會對本集團的中期財務資料產生重大影響。

本集團並未提前採用任何已發佈但於自二零二三年一月一日起的報告期間尚未生效的新準則、準則修訂及解釋。該等新準則、準則修訂及解釋預計在當期或未來報告期間不會對本集團及可預見的未來交易產生重要影響。

## 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其他零星業務的運營，由於該部份銷售並未包含在提交給董事會報告中，其亦未包含在需報告的業務分部中。

董事會基於經調整的除所得稅前利潤對業務分部的業績進行評估，該經調整的除所得稅前利潤是基於投資物業以扣除累計折舊後的成本法計量的假設。該方法主要不包含投資物業的公允價值收益／(損失)，包含土地增值稅及以扣除累計折舊後成本法計量的投資物業計提的折舊。除下述說明外，其他提交給董事會的分部信息之計量方法與中期簡明合併財務資料相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的公司層面遞延所得稅資產、總部存款，分部總資產中投資物業以扣除累計折舊後的成本法計量。上述部份構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

未計入分部總負債的項目主要包括集中管理的遞延所得稅負債，總部借款及其他總部負債。上述部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物業、會展(含酒店)及商業物業的運營收入。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間收入如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止 六個月期間	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入		
房地產開發分部	5,992,742	5,879,608
會展(含酒店)及商業物業分部	1,191,616	888,806
	<u>7,184,358</u>	<u>6,768,414</u>
其他分部	84,528	72,097
	<u>7,268,886</u>	<u>6,840,511</u>

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團在一段時間內或某個時點從銷售物業、商品和提供服務中獲取收入如下：

	在某一時點	在一段時間內
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二三年六月三十日止六個月期間		
房地產開發分部	5,992,742	—
會展(含酒店)及商業物業分部*	158,584	326,325
其他分部	11,030	73,498
	<u>6,162,356</u>	<u>399,823</u>

## 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
	<u>5,977,855</u>	<u>224,817</u>

\* 投資性房地產的租金收入在租賃期限內按照直線法確認，且未被包含在上述分析中。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間，投資性房地產的租金收入分別為人民幣706,707,000元和人民幣637,839,000元。

本集團其他業務主要為其他零星業務的運營，任一零星業務的規模不構成獨立的可報告分部。

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

## 2. 分部信息 (續)

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間，向董事會提供有關報告分部的分部信息如下：

業務分部	會展			合計 人民幣千元
	房地產 (含酒店) 及 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	
截至二零二三年六月三十日止 六個月期間 (未經審核)				
分部收入總額	5,992,742	1,239,936	101,613	7,334,291
分部間收入	—	(48,320)	(17,085)	(65,405)
來自外部客戶的收入	5,992,742	1,191,616	84,528	7,268,886
調整後除所得稅前利潤 / (虧損)	<u>155,932</u>	<u>205,907</u>	<u>(19,819)</u>	<u>342,020</u>
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	<u>(23,670)</u>	<u>(51,107)</u>	<u>(44,615)</u>	<u>(119,392)</u>

## 2. 分部信息 (續)

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日分部信息如下：

業務分部	會展			合計
	房地產 (含酒店) 及 開發	商業物業	其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年六月三十日 (未經審核)				
總分部資產	44,168,886	10,507,905	117,430	54,794,221
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	323,751	4,272	–	328,023
新增非流動資產 (不包括遞延所得稅資產)	1,318	82,368	867	84,553
總分部負債	32,033,467	1,340,608	285,645	33,659,720
合同負債	<u>8,111,833</u>	<u>91,922</u>	<u>7,588</u>	<u>8,211,343</u>
於二零二二年十二月三十一日 (經審核)				
總分部資產	49,234,371	10,655,558	108,356	59,998,285
總分部資產包括：				
按權益法入賬的投資	353,493	4,272	–	357,765
新增非流動資產 (不包括遞延所得稅資產)	276,093	181,323	4,200	461,616
總分部負債	37,500,019	1,345,710	302,655	39,148,384
合同負債	<u>10,462,777</u>	<u>140,066</u>	<u>6,487</u>	<u>10,609,330</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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入期初合同負債餘額的已確認收入		
房地產開發分部	3,337,261	4,478,208
會展(含酒店)及商業物業分部	127,072	202,219
其他分部	6,487	9,437
	<u>3,470,820</u>	<u>4,689,864</u>

## 2. 分部信息 (續)

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

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

可報告分部資產與本集團總資產調節如下：

	未經審核	經審核
	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部資產	54,794,221	59,998,285
總部遞延所得稅資產	1,019,702	1,043,076
總部存款	8,051,489	5,372,061
投資物業累計公允價值收益	5,574,512	5,547,900
沖回投資物業累計折舊及減值	3,423,652	3,284,620
應收合營企業和聯營企業款項	660,591	854,832
其他總部流動資產	22,925	11,962
	<u>73,547,092</u>	<u>76,112,736</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 於二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部負債	33,659,720	39,148,384
總部遞延所得稅負債	2,249,541	2,208,129
總部借款	12,246,664	10,178,111
其他總部負債	2,725,625	1,994,019
	<u>50,881,550</u>	<u>53,528,643</u>
資產負債表列示之總負債	<u>50,881,550</u>	<u>53,528,643</u>

本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)設立，本集團截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間內所有來自外部客戶的收入均產生於中國。

與上一年度財務報表相比較，分部的劃分基準或分部利潤或虧損的計量基準沒有變化。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團扣除遞延所得稅資產的所有非流動資產均位於中國。

本集團有眾多客戶，截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間內並無來自特定外部客戶的重大收入(超過本集團收入10%)。

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

### 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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用	(734,443)	(892,649)
減：計入開發中物業、投資性房地產		
及固定資產之資本化金額	304,710	484,836
融資成本	(429,733)	(407,813)
手續費及其他	(3,844)	(4,354)
	<u>(433,577)</u>	<u>(412,167)</u>
融資收益－利息收入	46,136	50,829
	<u>46,136</u>	<u>50,829</u>
融資成本－淨額	<u>(387,441)</u>	<u>(361,338)</u>

## 5. 所得稅費用

本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間內並無任何香港應課稅收益，故並無提撥任何香港利得稅準備。於二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間內本集團須根據中國境內相關法律法規按其應課稅收入25%計算並繳納中國企業所得稅。

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

## 6. 每股收益／(虧損)

每股基本收益／(虧損)根據截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間本公司普通股股東應佔本公司利潤／(虧損)和期間內已發行普通股的加權平均數目計。

本公司截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間並無潛在之攤薄普通股，故每股攤薄收益／(虧損)與每股基本收益／(虧損)相等。

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

## 7. 股息

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

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

## 8. 應收賬款、其他應收款及預付款項

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團應收賬款、其他應收款及預付款項包括應收賬款、應收其他關聯公司及非控制性權益款項、其他應收款及預付稅款、工程款和其他款項。

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。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
0至30天	160,728	172,467
31天至90天	27,735	37,333
90天以上	91,893	63,447
	<u>280,356</u>	<u>273,247</u>

## 9. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款／款項主要包括對第三方應付賬款、預收租賃款、應付股息、應付關聯方及子公司非控股股東往來款及貸款、其他應付稅金、資產支持專項計劃及其他應付款項。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，根據接受服務／貨品日期對第三方應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
0至180天	1,951,902	2,254,470
181天至365天	295,205	1,251,837
365天以上	2,859,868	3,170,441
	<u>5,106,975</u>	<u>6,676,748</u>

## 合併中期財務資料調節表

本集團已按照財政部於二零零六年二月十五日頒佈的《企業會計準則－基本準則》和38項具體會計準則、其後頒佈的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定（「中國會計準則」）編製一份截至二零二三年六月三十日止六個月期間之合併中期財務資料。根據中國會計準則與香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的財務資料主要差異匯總如下：

	截至六月三十日止 六個月期間本公司 所有者之應佔 利潤／（虧損）		本公司所有者 應佔權益	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
按中國會計準則	<b>9,570</b>	(507,732)	<b>12,796,276</b>	12,786,706
按香港財務報告準則調整之影響：				
1. 沖回中國會計準則下投資物業 折舊及減值	<b>100,130</b>	102,259	<b>2,520,906</b>	2,420,776
2. 香港財務報告準則下投資物業 公允價值調整	<b>23,266</b>	(102,081)	<b>4,228,734</b>	4,205,468
按香港財務報告準則（包括歸屬於 本公司普通股股東及永續債投資者）	<b>132,966</b>	(507,554)	<b>19,545,916</b>	19,412,950

## 管理層討論與分析

### 一、報告期內公司所屬行業及主營業務情況說明

#### (一) 公司業務概要

公司主營業務包括房地產開發、會展(含酒店)及商業物業。

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

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

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

## （二）公司所屬行業發展情況

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

### 1、房地產開發

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

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

## 2、會展(含酒店)及商業物業

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

## 二、報告期內核心競爭力分析

公司的優勢及核心競爭力主要體現為複合地產開發運營能力、會展品牌綜合影響力以及商業物業穩定經營能力。其中多業態、規模化的房地產開發業務形成了公司收益增長來源；國內領先的、全產業鏈發展模式的會展業務持續提升公司品牌影響力；整合了優質資源的專業化商業物業管理業務為公司提供了穩定的收益基礎。房地產、會展、商業物業板塊相互支撐、優勢互補、協同發展的格局，為公司平穩健康發展保駕護航。

公司具有複合地產開發運營能力，房地產開發的物業類型涵蓋高檔住宅、別墅、公寓、保障房、寫字樓、商業物業等多業態項目，並在大型、綜合地產項目的開發中具有較強的專業能力和競爭力，公司自二零零七年起連續十七年榮獲中國房地產TOP10研究組評選的「中國複合地產專業領先品牌」稱號。此外，公司近年來持續推進新城市拓展和區域深耕，均衡區域佈局，截至報告期末，公司房地產開發業務已進入全國15個城市，具備了全國規模化發展的基礎條件和專業能力。

公司憑藉20餘年的會展專業運營經驗以及國際化運營服務標準和團隊，在會展主承辦、高端國務政務活動服務、會展場館酒店輸出管理、會展研究等方面持續推進會展全產業鏈佈局和擴張，目前已成為全國最大的會展場館運營商之一，品牌認知度和影響力不斷提升。近些年來，圓滿完成了以北京奧運會、APEC會議、杭州G20峰會、「一帶一路」國際合作高峰論壇、廈門金磚會晤、上合組織青島峰會、中非合作論壇、服貿會、北京冬奧會、北京冬殘奧會為代表的一系列國家級、綜合型、國際性會議的接待服務工作，創造了享譽世界的北辰服務口碑。

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

此外，公司充分利用「總部融資」模式的優勢，憑藉良好的信用水平及風險管控能力，與多家銀行及金融機構建立了長期、穩定的戰略合作關係，在貸款利率方面具有突出優勢。同時，公司積極開拓多元化融資渠道，不斷優化公司整體債務結構，加強資金籌劃，做好債務接續，有效增強公司的抗風險能力。

### 三、經營情況的討論與分析

#### (一) 公司經營回顧

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

## 1、房地產開發

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

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

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

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

**表1：報告期內房地產儲備情況**

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

註：

- 1、 持有待開發土地面積為項目土地中未開發部分的建築面積；
- 2、 規劃計容建築面積為項目競得時按出讓條件計算的數據；
- 3、 合作開發項目涉及的面積為公司所佔權益的計容建築面積；
- 4、 報告期內，公司總土地儲備461.05萬平方米，同比下降14.47%；權益土地儲備411.18萬平方米，同比下降14.55%；無新增房地產儲備。

表 2：報告期內房地產開發投資情況

單位：億元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	在建項目/ 新開工 項目/ 竣工項目	項目 用地面積 (平方米)	項目規劃 計容 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	已竣工 面積 (平方米)	總投資額	報告期 實際 投資額
1	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	-	312,100	28.59	-
2	北京昌平	北京北辰紅橡墅	別墅	在建	287,500	150,000	213,700	40,200	173,500	34.00	0.25
3	北京順義	北京當代北辰悅MOMA	自住型商品房、 兩限房	在建	52,800	109,300	132,500	1,400	131,100	23.47	-
4	北京順義	北京北辰聖院1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京海淀	北京股份公司	別墅	竣工	-	-	6,100	-	6,100	-	-
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.50
7	北京門頭溝	北京龍湖北辰覽境	住宅	在建	26,000	66,200	104,100	104,100	91,100	24.78	0.98
8	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	570,800	4,449,000	407.08	7.51
9	湖南長沙	長沙北辰中央公園	住宅	竣工	336,300	720,000	927,100	-	927,100	26.03	1.03
10	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.31
11	湖北武漢	武漢北辰當代優+	住宅、商業	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	21.00	0.02
12	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	75,100	357,200	25.81	0.74
13	湖北武漢	武漢北辰蔚藍城市	住宅、商業	在建	358,000	716,000	980,100	17,000	745,400	102.68	1.08
14	湖北武漢	武漢金地北辰閱風華	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.51	0.09
15	湖北武漢	武漢北辰孔雀城航天府	住宅	竣工	75,200	172,800	220,400	-	220,400	9.88	0.09

序號	地區	項目	經營業態	在建項目／ 新開工 項目／ 竣工項目	項目 用地面積 (平方米)	項目規劃 計容 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	已竣工 面積 (平方米)	總投資額	報告期 實際 投資額
16	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (067地塊)	住宅、商業	竣工	50,500	126,200	180,900	-	180,900	12.42	0.43
17	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (068地塊)	住宅、商業	在建	63,200	158,100	227,700	227,700	-	16.38	0.53
18	湖北武漢	武漢北辰金地漾時代	住宅、商業	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.24
19	浙江杭州	杭州北辰蜀山項目	住宅、商業	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.29	0.08
20	浙江杭州	杭州國頌府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.06
21	浙江杭州	杭州金湖都會藝境	住宅、商業	竣工	57,400	144,000	209,700	-	209,700	5.50	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.23
23	浙江杭州	杭州北辰辰春瀾城	住宅	在建	69,000	179,500	276,400	276,400	-	52.18	1.92
24	浙江寧波	寧波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.23
25	浙江寧波	寧波堇天府	住宅、商業	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.14
26	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	166,400	166,400	22.43	1.57
27	江蘇南京	南京北辰旭輝鉅悅金陵	住宅	竣工	25,300	70,700	105,000	-	105,000	14.73	0.01
28	江蘇蘇州	蘇州北辰旭輝壹號院	住宅、商業	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.02
29	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	在建	170,000	268,800	392,900	165,400	305,700	65.70	1.90
30	江蘇無錫	無錫天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.11
31	江蘇無錫	無錫時代城	住宅	竣工	137,900	413,800	535,400	-	535,400	46.79	0.05
32	四川成都	成都北辰朗詩南門綠郡	住宅、商業	竣工	63,600	158,600	237,000	-	237,000	9.83	0.02
33	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	竣工	40,400	96,900	148,300	-	148,300	16.16	1.26

序號	地區	項目	經營業態	新開工 項目	在建項目	項目規畫			已竣工 面積 (平方米)	總投資額	報告期 實際 投資額	
						項目 用地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)				
34	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.29
35	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	竣工	竣工	26,600	79,800	120,000	-	120,000	18.03	0.60
36	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	竣工	竣工	80,100	160,300	227,300	-	227,300	22.00	1.17
37	四川眉山	四川北辰國領府	住宅、商業	竣工	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.33
38	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	在建	在建	69,900	84,000	126,600	-	126,600	15.08	1.53
39	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	在建	在建	140,700	296,800	357,700	212,600	212,600	31.28	1.32
40	河北廊坊	廊坊北辰蔚藍城市 (2018-4地塊)	住宅	在建	在建	82,500	164,800	245,600	-	245,600	24.56	0.77
41	河北廊坊	廊坊星宸里 (2019-3地塊)	商業	擬建	擬建	21,100	52,800	72,800	-	-	-	0.09
42	河北廊坊	廊坊北辰辰睿 (2020-5地塊)	住宅	擬建	擬建	46,200	92,000	138,300	-	-	-	0.34
43	安徽合肥	合肥北辰旭輝鉞悅 廬州府	住宅、商業	竣工	竣工	141,700	239,000	356,200	-	356,200	21.07	0.12
44	重慶渝北	重慶北辰悅來壹號	住宅、商業	在建	在建	429,100	918,000	1,274,000	468,300	871,200	115.93	3.54
45	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	在建	在建	68,200	102,200	150,400	149,400	149,400	24.64	0.74
46	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	在建	在建	106,800	206,000	281,100	46,900	235,900	36.31	1.34
47	海南海口	海口北辰長秀仕家	住宅	竣工	竣工	30,500	106,800	134,700	-	134,700	12.35	0.76
48	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(116地塊)	住宅、商業	在建	在建	25,900	77,800	113,700	-	-	12.00	0.40
49	廣東廣州	廣州蘭亭香麓(114地塊)	住宅、商業	在建	在建	25,100	76,600	110,600	20,400	20,400	9.66	0.77

註：

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

**表3：報告期內房地產銷售和結轉情況**

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	可供 出售面積 (平方米)	已售(含 已預售) 面積 (平方米)	結轉面積 (平方米)	結轉 收入金額	報告期末 待結轉 面積 (平方米)
1	北京朝陽	北京北辰 綠色家園	住宅、商業、 寫字樓	6,290	-	-	660	338
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	48	728
3	北京朝陽	北京北辰福第	住宅、商業	13,946	10,733	10,733	6,232	-
4	北京順義	北京北辰 墅院1900	住宅	13,825	6,692	4,985	15,390	2,811
5	北京朝陽	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
6	北京昌平	北京北辰紅橡墅	別墅	27,729	-	-	-	1,276
7	北京順義	北京當代北辰 悅MOMA	自住型商品房、 兩限房	3,353	-	-	-	2,014
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	87,699	1,726	2,669	13,198	2,971
9	北京門頭溝	北京龍湖 北辰攬境	住宅	14,579	9,070	-	-	58,859
10	湖南長沙	長沙北辰三角洲	住宅、商業、 寫字樓等	58,771	19,178	9,439	13,587	277,724
11	湖南長沙	長沙北辰 中央公園	住宅	16,090	2,365	6,471	8,872	8,336
12	湖南長沙	長沙北辰時光里	住宅、商業	27,613	7,473	5,656	4,152	3,900
13	湖北武漢	武漢北辰當代優+	住宅、商業	662	-	-	-	-

序號	地區	項目	經營業態	可供 出售面積 (平方米)	已售(含 已預售) 面積 (平方米)	結轉面積 (平方米)	結轉 收入金額	報告期末 待結轉 面積 (平方米)
14	湖北武漢	武漢北辰光谷里	商服用地	11,796	192	2,115	4,545	1,661
15	湖北武漢	武漢北辰 蔚藍城市	住宅、商業	64,267	2,410	3,620	4,235	1,121
16	湖北武漢	武漢金地北辰 閱風華	住宅	1,056	56	-	455	56
17	湖北武漢	武漢北辰 孔雀城航天府	住宅	35,922	-72	128	73	348
18	湖北武漢	武漢北辰經開優+ (067地塊)	住宅、商業	59,392	11,914	44,376	28,774	3,655
19	湖北武漢	武漢北辰 金地漾時代	住宅、商業	40,277	8,496	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰 蜀山項目	住宅、商業	7,304	112	112	455	88
21	浙江杭州	杭州國頌府	住宅	-	-	-	131	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	319	435	1,694	-
23	浙江杭州	杭州北辰 辰春瀾城	住宅	56,180	2,862	-	-	6,777
24	浙江寧波	寧波北宸府	住宅	7,873	363	891	2,482	136
25	浙江寧波	寧波堇天府	住宅、商業	147	-	-	381	-
26	浙江余姚	寧波香麓灣	住宅	39,075	15,328	-	-	88,529
27	江蘇南京	南京北辰 旭輝鉅悅金陵	住宅	-	-	-	-	-
28	江蘇蘇州	蘇州北辰 旭輝壹號院	住宅、商業	-	-	-	-	-
29	江蘇蘇州	蘇州觀瀾府	住宅、商業	112,619	13,444	17,271	30,308	7,908
30	江蘇無錫	無錫時代城	住宅	136	131	-	-	-
31	四川成都	成都北辰 朗詩南門綠郡	住宅、商業	2,038	44	-	-	779
32	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商業	602	-	362	796	-
33	四川成都	成都北辰 南湖香麓	住宅	9,670	248	854	1,215	235
34	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商業	9,415	3,155	5,657	11,113	-
35	四川成都	成都北辰鹿鳴苑	住宅、商業	47,337	33,559	41,311	70,958	2,101

序號	地區	項目	經營業態	可供 出售面積 (平方米)	已售(含 已預售) 面積 (平方米)	結轉面積 (平方米)	結轉 收入金額	報告期末 待結轉 面積 (平方米)
36	四川眉山	四川北辰國頌府	住宅、商業	34,202	16,025	24,800	16,962	1,195
37	四川眉山	四川北辰龍熙台	住宅、商業	28,418	7,385	-	-	12,802
38	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商業	53,785	19,042	16,809	18,736	21,233
39	安徽合肥	合肥北辰旭輝 鉅悅廬州府	住宅、商業	856	86	86	630	889
40	重慶渝北	重慶北辰悅來 壹號	住宅、商業	120,498	24,382	59,148	70,720	13,873
41	重慶渝北	重慶北辰香麓	住宅	54,718	12,789	56,257	95,222	2,224
42	海南海口	海口北辰府	住宅、商業	40,882	1,346	51,434	95,193	34,006
43	海南海口	海口北辰 長秀仕家	住宅	13,609	10,960	72,863	82,060	5,122
44	廣東廣州	廣州蘭亭香麓 (114地塊)	住宅、商業	29,910	19,193	-	-	-

註：

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

## 2、會展(含酒店)及商業物業

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

### 1) 會展(含酒店)

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

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

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

表4：截至報告期末公司受託管理的會展場館及酒店項目

序號	區域	名稱
1	北京市	北京金海湖國際會展中心
2		首鋼會展中心
3	河北省張家口市	崇禮國際會議會展中心
4		崇禮五洲皇冠花園酒店
5		張家口北辰五洲皇冠酒店
6		萬全北辰五洲皇冠酒店
7		懷安北辰五洲皇冠花園酒店
8	河北省石家莊市	石家莊國際會展中心
9	河北省雄安新區	雄安會展中心
10		雄安會展中心酒店
11	河北省廊坊市	永清北辰五洲皇冠酒店
12		銀豐北辰五洲皇冠酒店
13	廣東省珠海市	珠海國際會展中心
14		珠海金葉北辰五洲皇冠酒店
15		珠海五洲皇冠運動員公寓
16	廣東省惠州市	惠東北辰五洲皇冠行政公寓
17	福建省福州市	福州數字中國會展中心

序號	區域	名稱
18	江蘇省連雲港市	連雲港大陸橋會議中心
19		連雲港大陸橋會議中心配套酒店
20		大陸橋皇冠商務酒店
21	江蘇省南京市	揚子江國際會議中心
22		揚子江國際會議中心酒店
23		南京五洲皇冠行政公寓
24		南京五洲皇冠酒店
25	江蘇省南通市	南通國際會展中心
26		南通五洲皇冠酒店
27	江蘇省泰州市	泰州中國醫藥城會展中心
28	廣西壯族自治區桂林市	桂林國際會展中心
29		桂林國際會展中心配套酒店
30	寧夏回族自治區銀川市	寧夏國際會堂
31	西藏自治區林芝市	林芝五洲皇冠酒店
32	浙江省杭州市	杭州國際博覽中心
33		杭州國際博覽中心北辰大酒店
34		杭州未來科技城學術交流中心
35	浙江省湖州市	德清國際會議中心
36	山東省德州市	德州天衢博覽廣場

序號	區域	名稱
37	山東省青島市	青島國際會議中心
38		上合國際會議中心
39		青島上合之珠國際博覽中心綜合館（A館）
40	山東省威海市	威海國際經貿交流中心
41		威海城投北辰大酒店
42	四川省成都市	成都空港產業服務區建設項目會議中心
43		成都空港產業服務區建設項目會議中心酒店
44	重慶市	重慶金隅五洲皇冠酒店
45		重慶金隅五洲皇冠行政公寓
46	湖北省武漢市	武漢中交北辰五洲皇冠酒店
47	湖南省長沙市	長沙中交國際中心北辰五洲皇冠酒店
48	吉林省通化市	通化萬峰北辰五洲皇冠酒店
49	江西省宜春市	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店

## 2) 商業物業

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

表5：報告期內房地產經營及出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租 房地產的 建築面積 (平方米)	出租 房地產的 租金收入	權益比例 (%)	
1	北京朝陽區	天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	22,172	100
2	北京朝陽區	北辰東路8號	北京國際會議中心	會議、展覽	58,000	4,426	100
3	北京朝陽區	北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,071	100
4	北京朝陽區	北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	2,863	100
5	北京朝陽區	北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	7,583	100
6	北京朝陽區	北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	7,794	100
7	北京朝陽區	北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	896	100
8	北京朝陽區	北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	5,427	100
9	北京朝陽區	北辰西路8號	國家會議中心 大酒店	酒店	42,900	3,676	100
10	北京朝陽區	北辰東路8號	五洲皇冠國際酒店	酒店	60,200	7,008	100
11	北京朝陽區	北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	6,803	100

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 (%)
12	湖南省長沙市開福區 湘江北路1500號	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,200	8,654	100
13	北京朝陽區北辰東路8號	北辰匯園酒店公寓	公寓	184,300	12,079	100
14	北京朝陽區北苑路甲13號	北辰綠色家園 B5區商業	商業	49,700	2,135	100
15	湖南省長沙市開福區 湘江北路1500號	長沙北辰三角洲 大悅城	商業	100,000	5,198	100
16	湖南省長沙市開福區 湘江北路1500號	長沙北辰國際會議 中心	會議、展覽	39,100	2,221	100
17	湖南省長沙市開福區 湘江北路1500號	長沙北辰國薈酒店	酒店	62,500	4,850	100
18	湖北省武漢市洪山區 高新二路9號	武漢光谷里	商業	29,600	1,170	51

註：

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

### 3、融資工作

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

表6：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期末融資總額	整體平均 融資成本 (%)	利息資本化金額
2,591,252	4.59	30,471

## (二) 公司發展戰略

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

### 1、房地產開發

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

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

## 2、會展(含酒店)及商業物業

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

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

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

### 3、融資工作和資本開支

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

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

## 四、公司可能面對的風險

### 1、市場風險

房地產市場延續分化態勢，房企對熱點城市、優質地塊競爭激烈，土地成交價居高不下推升開發成本。地價成本佔比較大、售價難以有效提升的情形給企業財務現金狀況和運營穩健性帶來一定風險。

針對上述風險，公司將密切關注市場發展趨勢，加強對新進入城市的評估，選擇市場發育較成熟，投資環境良好，人口淨流入、房價收入比相對合理的城市和地區。公司將不斷優化發展戰略，堅持適度規模，同時致力於加強專業化管理，縮短開發週期並加快周轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

### 2、政策風險

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

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

### 3、人才儲備的短期風險

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

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

## 財務表現的討論及分析

### 財政資源及流動資金狀況

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

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

本集團流動資產主要是銀行存款及現金、待出售已落成物業、開發中物業。流動資產的數額為人民幣5,180,869.9萬元，而流動負債數額則為人民幣2,542,957.4萬元。於二零二三年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,035,622.2萬元（不含受限制銀行存款），不存在已發行債券的兌付兌息風險。本期間本公司未進行任何金融產品或衍生產品的交易。

於二零二三年六月三十日，本集團抵押借款人民幣1,386,139.6萬元以若干使用權資產、投資物業、酒店物業、開發中物業及待出售已落成物業作為抵押物從銀行及其他金融機構取得。報告期末，本集團以總負債除以總資產計算的資產負債率為69%（二零二二年十二月三十一日：70%）。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無重大匯率波動風險。

本集團已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保，上述階段性擔保不會對本集團的財務狀況產生重大影響。於二零二三年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣8,650,010,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣10,979,240,000元）。

## 股本與股東

### 股本

本公司於二零二三年六月三十日的總註冊股本為3,367,020,000股已發行股份，其中包括：

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

### 主要股東持股情況

本公司於二零二三年六月三十日，根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部第336條存置之股份權益及淡倉登記冊所記錄，以下人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)擁有本公司有關類別已發行股本之股份及相關股份5%或以上權益或淡倉：

#### 本公司股份的權益及淡倉情況

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

除上述所披露者外，根據《證券及期貨條例》第XV部第336條而備存的登記冊所示，本公司並無接獲有關於二零二三年六月三十日在本公司股份及相關股份中擁有之任何權益或淡倉的通知。

### 公司董事及監事權益

於二零二三年六月三十日，本公司董事、監事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人等概無對本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之任何股份、相關股份或債權證擁有根據《證券及期貨條例》第352條須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第7及8分部或上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 企業管治

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

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則。向所有本公司董事及監事作出特定查詢後，本公司確認其董事及監事於截至二零二三年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載規定的標準。

## 審計委員會

本公司已成立審計委員會，以審閱及監督本公司之財務申報程序及內部監控措施。審計委員會及董事會已審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核的中期業績。審計委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為周永健博士、甘培忠先生、陳德球先生。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、沽售或贖回任何本公司的上市證券。

## 委託存款及到期定期存款

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團之所有現金存款現均存放在中國之商業銀行，並符合適用法例及規則。本集團並未遇到銀行存款到期後而未能取回的情況。

## 僱員

截至二零二三年六月三十日止，本公司僱員人數為5,257人。本公司乃按照業績及盈利來檢討僱員的酬金調整幅度，僱員工資總額與公司經濟效益是互相掛鉤，此政策有助公司於薪酬支出的管理，亦能有效激勵員工為本公司業績及發展而努力。除上述酬金政策外，本公司未向僱員提供認股計劃，本公司僱員亦不享受花紅。本公司定期對經營管理者的培訓包括：經營管理、外語、計算機、業務知識及政策法規等。培訓方式包括：講座、參觀學習、訪問考察等。

## 員工宿舍

於本期間內，本公司並無向員工提供任何員工宿舍。

## 公佈中期報告

本公司之二零二三年中期報告將在適當時候於聯交所之指定網頁<http://www.hkexnews.hk>上及本公司網頁<http://www.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

經董事長簽署的二零二三年中期報告正本將於董事會工作部可供查閱，地址為：

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

承董事會命  
北京北辰實業股份有限公司  
主席  
李偉東

中國•北京  
二零二三年八月二十四日

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。