

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)

二零一七年度中期業績公告

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」)截至二零一七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。

本公司二零一七年上半年度之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人民幣7,852,747,000元，比去年同期大幅上升78.61%，營運利潤為人民幣1,662,061,000元，比去年同期上升50.62%，本公司所有者應佔利潤為人民幣772,006,000元，比去年同期上升38.28%，其中本公司稅後主營業務的核心經營業績(不含公平值變化收益)為人民幣692,426,000元，同比上升上48.05%，投資物業公允值變動稅後收益為人民幣79,580,000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 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	7,852,747	4,396,479
銷售成本	(5,789,360)	(2,881,148)
毛利	2,063,387	1,515,331
銷售及推廣費用	(195,602)	(233,308)
管理費用	(318,732)	(316,882)
投資物業公允值收益	106,106	120,773
其他收益	1,814	-
其他利得－淨額	5,088	17,577
營運利潤	1,662,061	1,103,491
融資收益	39,631	32,026
融資成本	(287,029)	(240,685)
融資成本－淨額	(247,398)	(208,659)
享有按權益法入賬的投資的 收益／(虧損)份額	14,718	(2,900)
除所得稅前利潤	1,429,381	891,932
所得稅費用	(606,348)	(341,804)
期間利潤	823,033	550,128
歸屬於：		
－本公司所有者	772,006	558,290
－非控制性權益	51,027	(8,162)
	823,033	550,128
	人民幣分／每股	人民幣分／每股
按本公司所有者應佔利潤計算的每股權益	22.93	16.58
－基本和攤薄		

中期簡明合併綜合收益表

附註	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
期間利潤	823,033	550,128
其他綜合收益	-	-
期間總綜合收益	823,033	550,128
歸屬於：		
－本公司所有者	772,006	558,290
－非控制性權益	51,027	(8,162)
	823,033	550,128

中期簡明合併資產負債表

附註	未經審核		經審核 十二月三十一日 二零一六年 人民幣千元
	截至六月三十日 二零一七年 人民幣千元	截至六月三十日 二零一六年 人民幣千元	
資產			
非流動資產			
土地使用權	307,491	311,818	
投資物業	12,702,500	12,550,400	
物業、廠房及設備	2,133,471	2,169,859	
按權益法入賬的投資	275,419	254,960	
遞延所得稅資產	404,042	315,013	
應收賬款及其他應收款項	676,546	-	
	16,499,469	15,602,050	
流動資產			
開發中物業	40,191,638	32,593,536	
待出售已落成物業	7,655,840	8,729,267	
其他存貨	56,706	62,027	
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	600,000	-	
應收賬款及其他應收款項	5,093,193	6,667,705	
受限制銀行存款	649,178	555,505	
現金及現金等價物	10,950,766	7,520,362	
	65,197,321	56,128,402	
總資產	81,696,790	71,730,452	
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	3,367,020	3,367,020	
股本	4,364,477	4,364,477	
其他儲備	10,040,943	9,470,958	
留存收益	17,772,440	17,202,455	
非控制性權益	639,869	588,842	
總權益	18,412,309	17,791,297	
負債			
非流動負債			
長期借款	23,520,740	20,823,537	
應付賬款及其他應付款	2,267,532	1,462,853	
長期應付款	7,747	8,750	
遞延所得稅負債	1,896,936	1,847,290	
	27,692,955	24,142,432	
流動負債			
應付賬款及其他應付款	27,716,993	24,768,705	
當期所得稅負債	1,328,444	1,345,868	
一年內到期的長期借款	5,946,089	2,902,150	
短期借款	600,000	780,000	
	35,591,526	29,796,723	
總負債	63,284,481	53,939,155	
總權益及負債	81,696,790	71,730,452	

1. 會計政策和編製基準

截至二零一七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根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

本簡明合併中期財務資料已經審閱，但未經審核。

除下述會計政策外，編製本簡明合併中期財務資料之會計政策與截至二零一六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) 於二零一七年一月一日開始的財政年度生效的香港財務報告準則的修訂及解釋，預期不會對本集團有重大影響。

(b) 於二零一七年一月一日開始的財政年度不會生效且本集團未提前採納的新準則和準則的修改及解釋。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」針對對金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並介紹預期會計的新規則和金融資產的新減值模型。本集團不打算在其終止採納日期前採納。

本集團預期新指引將不會對其金融資產的分類和計量產生重大影響，原因如下：

- 現以公允價值計量且其變動計入損益(FVPL)的股權投資，將很可能繼續根據香港財務報告準則第9號下的規定以相同基準入賬。

由於新規定僅影響被指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並無任何該類金融負債，因此新規定對本集團的金融負債的會計處理並無影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

新減值模型要求按預期信貸損失(ECL)確認減值撥備，而非僅發生的信貸損失(根據香港會計準則第39號)。其適用於按攤銷成本分類的金融資產。按FVOCI計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合同。儘管本集團尚未詳細評估新模型將如何影響其減值撥備，但有可能導致提早確認信貸虧損。

新準則亦增加了披露規定和列報的改變。預期將改變本集團有關其金融工具的披露性質和範圍，尤其是在新準則採納的年度內。

香港財務報告準則第9號必須在二零一八年一月一日或之後開始的財政年度起應用。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條款，只容許就二零一五年二月一日前開始的年度報告期分階段提早採納。在該日後，新規則必須全數採納。本集團不打算在強制性日期前採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」

香港會計師公會已發佈收入確認的新準則。此將取代香港會計準則第18號(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。

新準則的原則為收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。

此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。此準則於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期內的首個中期期間生效。本集團將於二零一八年一月一日起採納此項新準則。

管理層現評估應用新準則對集團財務報表的影響，並已確定下述處理很可能受到影響：

- 捆綁銷售－採用香港財務報告準則第15號後可能會導致確認單獨的履約義務，這有可能影響收入的確認時間；
- 履行合同成本的會計處理－根據香港財務報告準則第15號，某些目前以費用處理的成本可能需確認為資產；及
- 退貨權－香港財務報告準則第15號要求在資產負債表內單獨列報從顧客收回商品的權利和退款責任。

現階段，本集團未能估計新準則對集團財務報表的影響。本集團將在未來六個月對影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第15號必須在二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採納。目前，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號已於二零一六年一月發佈。由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，這將會導致幾乎所有租賃均須在資產負債表內確認。根據新準則，資產(租賃資產的使用權)和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

此準則會主要影響本集團經營租賃的會計處理。截至本公告日期，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣304,299,000元。然而，本集團仍未確定該等承擔將導致資產和負債就未來付款確認的程度，以及將如何影響本集團的利潤和現金流量的分類。

若干承擔或會由短期和低價租賃所涵蓋，同時根據香港財務報告準則第16號，部分承擔可能不符合租賃的定義。

此準則必須於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度採納。在現階段，本集團預計不會在生效日期前採納該準則。

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、投資物業和酒店及商業物業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、會議中心和酒店的分部；商業物業為零售經營超市及購物中心的分部。

本集團其他業務主要為物業管理、餐廳及娛樂業務，由於該部分銷售並未包含在提交給董事會的報告中，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且部分由國有股東投入的資產以評估值確認的假設。該方法主要不包含投資物業的公允值收益，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財務報表相一致。

未計入分部總資產的項目主要包括集中管理的遞延所得稅資產、總部存款、其他應收款項以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，分部總資產中投資物業以成本法計量，上述部分構成與資產負債表中資產總額的調節項目。

銷售收入包括發展物業、投資物業和酒店及商業物業的銷售收入。截至二零一七年六月三十日及二零一六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 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
發展物業	6,484,054	3,049,204
投資物業和酒店	1,234,892	1,198,393
商業物業	83,164	102,586
	7,802,110	4,350,183
所有其他分部	50,637	46,296
	7,852,747	4,396,479

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

分部間銷售按與非關聯方相同的商業條款訂立。向董事會呈報的來自外部客戶收入之計量方法與中期簡明合併利潤表相一致。

業務分部	發展物業 人民幣千元	投資物業 和酒店 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
截至二零一七年六月三十日止六個月期間 (未經審核)					
分部收入總額	6,484,054	1,243,024	83,164	70,141	7,880,383
分部間收入	-	(8,132)	-	(19,504)	(27,636)
收入(來自外部客戶)	6,484,054	1,234,892	83,164	50,637	7,852,747
除所得稅前利潤／(虧損)	811,721	421,609	303	(5,122)	1,228,511
截至二零一六年六月三十日止六個月期間 (未經審核)					
分部收入總額	3,049,341	1,207,806	102,586	59,940	4,419,673
分部間收入	(137)	(9,413)	-	(13,644)	(23,194)
收入(來自外部客戶)	3,049,204	1,198,393	102,586	46,296	4,396,479
除所得稅前利潤／(虧損)	404,361	401,076	(11,844)	(9,945)	783,648
於二零一七年六月三十日(未經審核)					
分部總資產	58,641,121	7,339,714	372,428	82,341	66,435,604
分部總資產包括：					
按權益法入賬的投資	269,077	-	-	-	269,077
新增非流動資產(不含遞延所得稅資產)	3,700	69,355	219	10,699	83,973
於二零一六年十二月三十一日(經審核)					
分部總資產	51,654,965	7,275,388	385,471	101,749	59,417,573
分部總資產包括：					
按權益法入賬的投資	248,594	-	-	-	248,594
新增非流動資產(不含遞延所得稅資產)	48,712	46,675	307	7,104	102,798

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 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分部除所得稅前利潤	1,228,511	783,648
總部費用	(87,610)	(48,401)
總部融資成本	(259,493)	(225,977)
總部應收收入	23,964	17,842
享有按權益法入賬的投資的虧損份額	(24)	(29)
投資物業公允值收益	106,106	120,773
沖回投資物業折舊	92,476	93,512
土地增值稅	325,451	148,773
其他	-	1,791
除所得稅前利潤	1,429,381	891,932

分部資產與總資產調節如下：

	未經審核	
	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產	66,435,604	59,417,573
遞延所得稅資產	264,464	315,013
總部存款	6,402,635	4,528,183
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	600,000	-
其他應收款項	400,000	-
按權益法入賬的投資	6,342	6,346
貸款	56,399,731	53,533,625
投資物業累計公允值收益	1,948,014	1,855,538
沖回投資物業累計折舊	-	-
資產負債表列示之總資產	81,696,790	71,730,452

本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)設立，本集團截至二零一七年六月三十日及二零一六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。

與上一份年度財務報表比較，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。

與上一份年度財務報表披露的金額比較，總負債沒有重大變動。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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，截至二零一七年六月三十日及二零一六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 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入當期損益之投資物業：－公允值收益	106,106	120,773
(計提)／轉回應收款項呆賬準備	(30)	222
出售物業、廠房及設備之利得／(虧損)	472	(36)

4. 融資收入及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月期間 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
利息費用	(895,286)	(867,148)
減：按年資本化率6.49%(截至二零一六年六月三十日止六個月期間：7.24%) 計入開發物業之資本化金額	611,443	632,876
融資成本	(283,843)	(234,272)
手續費及其他	(3,186)	(6,413)
融資收入	39,631	32,026
－利息收入	-	-
融資成本－淨額	(247,398)	(208,659)

5. 所得稅費用

本集團於截至二零一七年及二零一六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。於二零一七年及二零一六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益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 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	320,280	149,561
－中國土地增值稅	325,451	148,773
遞延所得稅	(39,383)	43,470
	606,348	341,804

6. 股息

與二零一六年十二月三十一日止年度有關的股息人民幣202,021,000元，於二零一七年六月召開的年度股東大會上批准(與二零一五年十二月三十一日止年度有關的股息：人民幣202,021,000元)。

董事會決議不派發截至二零一七年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月期間：無)。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團向本公司所有者派發二零一六年度有關的股息總計為人民幣159,600,000元。剩餘股息已於二零一七年七月全額派發。

7. 應收賬款及其他應收款項

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團應收賬款及其他應收款項包括應收賬款、預付稅款、應收關聯方及非控制性權益往來款、應收利息、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。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，應收賬款根據提供服務日期釐定之賬齡分析如下：

	未經審核		經審核 於二零一六年 六月三十日 人民幣千元
	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	
應收賬款			
30天及30天以內	63,630	18,111	
31天到90天	43,802	7,475	
90天以上	15,702	32,493	
	123,134	58,079	

8. 應付賬款及其他應付款項

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團應付賬款及其他應付款項主要包括應付賬款、預收賬款、應計工程款、預提利息、應付關聯方及非控制性權益款項及其他應付款。於報告期末，應付賬款(包括應付關聯方貿易賬款)根據接受服務／貨品日期釐定之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
180天及180天以內	705,023	568,027
181天至365天	240,582	1,362,976
365天以上	2,057,543	958,046
	<hr/>	<hr/>
	3,003,148	2,889,049
	<hr/>	<hr/>