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)

二零一九年度中期業績公告

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**」)截至二零一九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。

本公司二零一九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8,548,956,000元，比去年同期上升56.39%，營運利潤為人民幣3,077,737,000元，比去年同期上升88.12%，本公司普通股股東應佔利潤為人民幣1,342,333,000元，比去年同期上升76.85%，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1,265,997,000元，同比上升79.13%，投資物業公允值變動稅後收益為人民幣76,336,000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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持續經營			
收入	2	**8,548,956**	5,466,299
銷售成本		**(4,995,623)**	(3,376,404)
毛利		**3,553,333**	2,089,895
銷售及推廣費用		**(193,337)**	(209,266)
管理費用		**(391,983)**	(320,995)
投資物業公允值收益	3	**101,782**	69,684
金融資產減值損失		**(1,805)**	–
其他收益		**2,167**	–
其他利得－淨額		**7,580**	6,718
營運利潤		**3,077,737**	1,636,036
融資收益	4	**46,515**	101,192
融資成本	4	**(248,271)**	(341,676)
融資成本－淨額	4	**(201,756)**	(240,484)
享有按權益法入賬的投資的利潤份額		**33,897**	84,598
除所得稅前利潤	2	**2,909,878**	1,480,150
所得稅費用	5	**(1,319,880)**	(499,829)
持續經營的期間利潤		**1,589,998**	980,321
終止經營期間虧損(歸屬於本公司普通股股東)		**(392)**	(6,779)
期間利潤		**1,589,606**	973,542
歸屬於：			
本公司普通股股東		**1,342,333**	759,015
永續債投資者		**86,430**	–
非控制性權益		**160,843**	214,527
		1,589,606	973,542
期內歸屬於本公司普通股股東每股收益			
(以每股人民幣分計)(基本和攤薄)			
持續經營		**39.88**	22.74
終止經營		**(0.01)**	(0.20)

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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
期間利潤	**1,589,606**	973,542
其後不會重分類至損益的項目		
轉入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)**	–
本期其他綜合收益，扣除稅項	**206,515**	–
期間綜合收益	**1,796,121**	973,542
歸屬於：		
本公司普通股股東	**1,548,848**	759,015
永續債投資者	**86,430**	–
非控制性權益	**160,843**	214,527
	1,796,121	973,542
歸屬於本公司普通股股東的綜合收益來自於：		
持續經營	**1,549,240**	765,794
終止經營	**(392)**	(6,779)
	1,548,848	759,015

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
使用權資產		**290,186**	–
土地使用權		**–**	294,514
投資物業		**13,313,500**	12,867,800
物業、廠房及設備		**2,185,030**	2,324,215
按權益法入賬的投資		**330,437**	327,773
遞延所得稅資產		**1,103,961**	864,640
其他應收款及預付款項	7	**265,750**	254,952
		17,488,864	16,933,894
流動資產			
開發中物業		**58,562,509**	51,244,333
待出售已落成物業		**6,197,055**	9,102,815
其他存貨		**46,487**	47,552
應收賬款、其他應收款及預付款項	7	**7,252,856**	8,825,465
受限制銀行存款		**2,132,383**	1,904,818
現金及現金等價物		**11,964,707**	11,851,788
		86,155,997	82,976,771
總資產		**103,644,861**	99,910,665
負債			
非流動負債			
長期借款		**20,666,788**	19,768,944
應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款	8	**4,628,682**	5,031,574
辭退福利		**130,162**	137,127
遞延所得稅負債		**2,120,917**	2,004,066
		27,546,549	26,941,711
流動負債			
應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款	8	**12,807,467**	10,848,489
合同負債		**27,360,609**	28,444,766
當期所得稅負債		**2,363,288**	2,327,896
一年內到期的長期借款		**7,420,140**	7,391,618
短期借款		**1,000,000**	1,100,000
		50,951,504	50,112,769
總負債		**78,498,053**	77,054,480
權益			
股本		**3,367,020**	3,367,020
其他儲備		**4,708,117**	4,501,602
留存收益		**12,685,881**	11,747,590
本公司普通股股東應佔權益		**20,761,018**	19,616,212
永續債		**2,598,425**	1,613,451
非控制性權益		**1,787,365**	1,626,522
總權益		**25,146,808**	22,856,185
總權益及負債		**103,644,861**	99,910,665

附註：

1. 主要會計政策和編製基準概要

截至二零一九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**」)編製截至二零一八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二零一八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

於二零一九年一月一日開始的財政年度生效的新準則和準則的修訂和解釋，除本集團首次於本期採納的香港財務報告準則第16號「租賃」外，其他不會對本集團的綜合財務報表造成影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

該準則對於承租人而言，由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，將會導致幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新準則，主體須確認資產(租賃資產的使用權)和支付租金的負債。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
- 前期評估租賃合同是否是虧損性的；
- 截至二零一九年一月一日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理；以及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用後見之明。

本集團已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團根據香港會計準則第17號和《香港財務報告解釋公告第4號－確定一項安排是否包含租賃》評估。

採納的香港財務報告準則第16號「租賃」不會對本集團的綜合財務報表造成影響，亦不需要進行任何追溯調整或對二零一九年一月一日的留存收益進行調整。

自二零一九年一月一日起，採納香港財務報告準則第16號的唯一影響是將本集團土地使用權(以前年度作為合併資產負債表單獨列示項目)重新指定為使用權資產。

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，由於該部分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，包含土地增值稅及以扣除折舊後成本法計量的投資物業。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中的分部信息一致。

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資產總額的調節項目。

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。上述部分構成與資產負債表中總負債的調節項目。

銷售收入包括銷售發展物業、投資物業和酒店的銷售收入。於截至二零一九年六月三十日及二零一八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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入		
發展物業分部	**7,195,212**	4,149,023
投資物業和酒店分部	**1,310,116**	1,274,384
	8,505,328	5,423,407
其他分部	**43,628**	42,892
	8,548,956	5,466,299

截至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
發展物業	6,940,959	254,253
投資物業和酒店*	172,787	192,597
其他分部	7,371	30,224
	7,121,117	477,074

* 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。

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

分部間銷售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。

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	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
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)	**1,841,788**	**423,914**	**(12,345)**	**2,253,357**
截至二零一八年六月三十日止六個月期間(未經審核)				
分部收入總額	4,149,023	1,287,731	58,429	5,495,183
分部間收入	–	(13,347)	(15,537)	(28,884)
來自外部客戶的收入	4,149,023	1,274,384	42,892	5,466,299
調整後除所得稅前利潤／(虧損)	986,693	424,705	(8,471)	1,402,927

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	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年六月三十日(未經審核)				
總分部資產	**80,229,701**	**7,514,450**	**88,010**	**87,832,161**
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	**330,437**	**–**	**–**	**330,437**
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	**6,837**	**52,851**	**1,279**	**60,967**
總分部負債	**67,303,826**	**1,320,136**	**160,237**	**68,784,199**
合同負債	**27,249,257**	**77,751**	**6,232**	**27,333,240**
於二零一八年十二月三十一日(經審計)				
總分部資產	77,978,639	7,188,818	90,223	85,257,680
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	327,773	–	–	327,773
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	18,227	123,682	15,311	157,220
總分部負債	66,236,832	1,342,924	190,042	67,769,798
合同負債	28,329,022	85,173	2,742	28,416,937

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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
調整後分部除所得稅前利潤	**2,253,357**	1,402,927
總部費用	**(89,118)**	(36,596)
總部融資成本	**(228,475)**	(306,184)
總部融資收入	**13,302**	70,473
其他收益	**1,799**	–
投資物業公允值收益	**101,782**	69,684
沖回投資物業折舊	**90,269**	91,972
土地增值稅	**766,962**	187,874
除所得稅前利潤	**2,909,878**	1,480,150

分部資產與本集團總資產調節如下：

	未經審核 於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部資產	**87,832,161**	85,257,680
公司層面遞延所得稅資產	**670,131**	573,430
總部存款	**6,631,968**	6,034,756
投資物業累計公允值收益	**6,170,949**	5,793,814
沖回投資物業累計折舊	**2,312,723**	2,222,454
終止經營分部的資產	**26,929**	28,531
資產負債表列示之總資產	**103,644,861**	99,910,665

分部負債與本集團總負債調節如下：

	未經審核 於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
總分部負債	**68,784,199**	67,769,798
公司層面遞延所得稅負債	**2,120,917**	2,004,066
總部借款	**6,302,409**	6,247,383
其他總部負債	**1,276,435**	1,006,230
終止經營分部的負債	**14,093**	27,003
資產負債表列示之總負債	**78,498,053**	77,054,480

本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「**中國**」)設立，本集團截至二零一九年六月三十日及二零一八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差異。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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，截至二零一九年六月三十日及二零一八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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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－計入損益的公允價值變動	**101,782**	69,684
金融資產信用減值損失	**(1,805)**	(100)
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	**(1,516)**	(579)

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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息費用	**(1,118,333)**	(1,064,399)
減：計入開發中物業之資本化金額年資本化率6.14%(截至二零一八年六月三十日止六個月期間：6.11%)	**871,508**	724,873
融資成本	**(246,825)**	(339,526)
手續費及其他	**(1,446)**	(2,150)
	(248,271)	(341,676)
融資收入－利息收入	**46,515**	101,192
融資成本－淨額	**(201,756)**	(240,484)

5. 所得稅費用

本集團於截至二零一九年六月三十日及二零一八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。於二零一九年六月三十日及二零一八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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	**744,226**	301,583
－中國土地增值稅	**766,962**	187,874
遞延所得稅	**(191,308)**	10,372
	1,319,880	499,829

6. 股息

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，於二零一九年五月召開的年度股東大會上批准(與二零一七年十二月三十一日止年度有關的股息人民幣370,372,000元於二零一八年五月召開的年度股東大會上批准)。截至二零一九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二零一八年度有關的股息總計為人民幣319,200,000元，剩餘股息已於二零一九年七月派發。

董事會決議不派發截至二零一九年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月期間：無)。

7. 應收賬款、其他應收款及預付款項

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
30天及30天以內	**69,901**	44,856
31天到90天	**60,546**	1,620
90天以上	**35,470**	39,322
	165,917	85,798

8. 應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款主要包括應付款項、預提利息、應付關聯方、非控制性權益及施工單位往來款、資產支持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 於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
180天及180天以內	**3,241,186**	4,182,195
181天至365天	**240,419**	336,843
365天以上	**2,010,350**	2,140,112
	5,491,955	6,659,150

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**」)編製一份截至二零一九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 本公司所有者之應佔溢利 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	本公司所有者應佔權益 於二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
按中國會計準則	**1,284,725**	637,773	**16,996,689**	15,217,462
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	**67,702**	68,979	**1,734,542**	1,666,840
2. 香港財務報告準則下投資物業公允價值調整	**76,336**	52,263	**4,628,212**	4,345,361
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)	**1,428,763**	759,015	**23,359,443**	21,229,663