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

管理層討論與分析

一. 經營情況討論與分析

二零一九年上半年，面對國內外風險挑戰明顯增多的複雜局面，我國政府堅持穩中求進的工作總基調，持續推進供給側結構性改革，有力推動高質量發展，繼續深化改革開放，上半年經濟運行延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢，主要宏觀經濟指標保持在合理區間，GDP增速達到6.3%。

1. 發展物業

二零一九年上半年，中央重申「房住不炒」的政策主基調、堅持「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標，地方持續貫徹因城施策、分類指導，調控力度不減。總體來看，上半年商品房成交規模穩中略降，成交均價整體趨穩，房地產市場保持平穩運行，各線城市市場分化愈加顯著。此外，住宅用地成交量小幅增長，成交樓面價漲幅明顯，溢價率保持在高位。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零一九年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積66,181萬平方米，同比下降1.0%，商品住宅平均銷售價格為人民幣9,269元╱平方米，同比上漲9.5%。

具體來看，一線城市商品住宅成交均價在高位維持穩定，成交規模同比大幅增加；二線城市商品住宅成交均價小幅上漲，成交量總體與去年同期基本持平，城市間延續分化格局；三四線城市商品住宅成交均價穩中略漲，成交規模在各線城市中降幅最為顯著。

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)	較上年同期增長 (%)	成交金額 (億元)	較上年同期增長 (%)	成交均價 (元╱平方米)	較上年同期增長 (%)
北京	332	105.6	1,384	120.0	41,715	7.0
長沙	808	-2.8	647	6.9	8,015	10.0
武漢	1,514	-5.1	2,025	4.3	13,372	9.9
杭州	565	-11.7	1,408	-8.1	24,919	4.2
蘇州	938	19.7	1,631	33.4	17,390	11.5
寧波	718	1.2	1,130	-5.0	15,729	-6.1
南京	534	5.1	921	3.5	17,254	-1.5
合肥	569	12.7	787	19.1	13,813	5.7
成都	1,172	-3.6	1,267	10.2	10,818	14.2
重慶	2,688	-8.3	2,277	-2.3	8,471	6.5
廊坊	171	-7.3	196	-1.8	11,506	6.0
無錫	570	4.2	755	16.3	13,239	11.5
海口	165	-18.5	257	6.3	15,584	30.5
眉山	245	14.9	199	8.0	8,098	-6.0
廣州	518	12.3	1,256	35.5	24,235	20.7

*數據來源：*國家統計局、CREIS中指數據。

2. 投資物業(含酒店)

在國家大力調整經濟結構、加快發展現代服務業和落實首都城市戰略定位的背景下，投資物業(含酒店)市場呈現穩中向好的趨勢。同時，中國經濟轉型驅動下的行業創新，也為投資物業市場帶來一系列的新增需求動力。其中，我國會展業近年來專業化、市場化、國際化水平不斷提高，已成為構建現代市場體系和開放型經濟體系的重要平台，我國也正在成為全球展覽業的中堅力量。二零一九年上半年北京寫字樓市場新增供應量較低，市場整體出租率及租金水平維持穩定。北京高端酒店市場接待住宿人數同比有所下降。公寓市場政策紅利不斷釋放，國家大力支持租賃市場特別是長期租賃，市場需求漸長，供給稍顯不足。

二. 報告期經營回顧

二零一九年上半年，公司積極推進品牌擴張、低成本擴張和資本擴張的三大戰略，發展物業加速發展，投資物業穩健運營，創新業務探索前行，資產規模、收入和利潤持續增長。報告期內，公司發展物業可結算面積大幅增加，公司實現營業收入、除稅前利潤分別為人民幣854,895.6萬元、人民幣290,987.8萬元，同比分別上升56.39%、96.59%。同時因結轉產品主要為公司權益佔比百分之百的項目，普通股股東應佔利潤為人民幣134,233.3萬元，同比上升76.85%，公司稅後主營業務核心經營業績(不含公允值變化收益)為人民幣126,599.7萬元，同比增長79.13%。每股溢利為人民幣0.3987元，較同期上升76.89%。

1. 發展物業

公司深入研究政策走向，研判市場發展趨勢，堅持快周轉的運作目標，採取有針對性的營銷手段，收入及利潤實現大幅增長。二零一九年上半年，因可供結算面積增加，發展物業實現營業收入人民幣719,521.2萬元(含車位)，同比上升73.42%，除稅前利潤為人民幣184,178.8萬元，同比上升86.66%。報告期內，發展物業實現開復工面積723.90萬平方米，竣工面積49.63萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣100.35億元(含車位)和67.77萬平方米。

持續加大營銷力度。在宏觀調控力度不減，區域及城市分化愈加明顯的環境下，公司靈活應對，搶抓機會。報告期內，部分城市熱門區域需求釋放回升，帶動成交量上行，長沙、武漢、寧波、無錫分別實現合同銷售金額人民幣24.12億元、人民幣18.07億元、人民幣9.84億元、人民幣20.67億元。

合理拓展土地儲備。公司緊抓市場週期輪動機會，繼續深耕一、二線熱點核心城市，努力擴充長三角、珠三角、環渤海等成熟經濟圈的土地資源，報告期內又成功進入粵港澳大灣區核心城市廣州。截至報告期末，公司已進入北京、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793萬平方米，共有擬建、在建、在售項目43個，規劃總建築面積1,932萬平方米，形成了華北、華中、華東、西南等多板塊佈局。

繼續深化體系建設。地產集團圍繞決策管理、職能管理、業務管理三條主線加強制度體系建設，全面施行信息化管控，規範房地產開發建設流程，細化產品管理標準，不斷提升產品質量和客戶滿意度，科學管控總體水平持續提升。

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	用地面積	總建築面積	規劃計容建築面積	權益面積	持有待開發土地面積	報告期內新開工面積	累計開工面積	報告期內在建建築面積	報告期內竣工面積	累計竣工面積	報告期內可供出售面積	報告期內簽約面積
1	北京北辰紅橋整	北京昌平	物整	在建	100%	34.00	0.31	287,500	213,800	150,000	-	-	-	213,800	69,500	29,300	173,600	11,712	222
2	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	0.02	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	4,902	-
3	北京北辰懋院1900	北京順義	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	5,400	-	207,900	47,228	12,425
4	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	93.09	6.88	86,600	280,100	170,400	87,000	-	280,100	280,100	280,100	-	-	195,667	-
5	長沙北辰三角洲	湖南長沙	住宅、商業、寫字樓等	在建	100%	330.00	8.22	780,000	5,200,000	3,820,000	-	751,000	-	4,449,000	939,000	-	3,510,000	321,805	143,785
6	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	48.00	1.06	336,300	906,300	720,000	367,200	141,100	-	765,200	310,200	-	455,000	108,279	64,791
7	長沙北辰時光里	湖南長沙	住宅、商業	擬建	100%	13.07	2.29	27,700	146,000	107,900	-	146,000	-	-	-	-	-	-	-
8	武漢北辰當代麗•	湖北武漢	住宅、商業	竣工	45%	21.00	0.47	104,700	313,800	241,100	108,500	-	-	313,800	-	-	313,800	5,212	447
9	武漢北辰光谷里	湖北武漢	商服用地	在建	51%	33.94	1.08	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	357,200	-	-	70,251	9,352
10	武漢北辰蔚藍城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	86.63	54.44	358,000	976,000	716,000	-	230,600	121,500	745,400	745,400	216,900	216,900	127,403	80,235
11	武漢北辰金地閱風華	湖北武漢	住宅	在建	51%	22.83	8.77	41,800	182,000	127,000	64,900	-	-	182,000	182,000	-	-	34,912	30,489
12	武漢北辰孔雀洲	湖北武漢	住宅	在建	60%	12.97	4.59	75,200	220,000	172,800	103,700	-	-	220,000	220,000	-	-	35,945	30,473
13	武漢067地塊項目	湖北武漢	住宅、商業	擬建	100%	20.00	5.48	50,500	177,200	126,200	-	177,200	-	-	-	-	-	-	-
14	武漢068地塊項目	湖北武漢	住宅、商業	擬建	100%	16.20	6.79	63,200	223,700	158,100	-	223,700	-	-	-	-	-	-	-
15	武漢P164地塊項目	湖北武漢	住宅、商業	擬建	100%	18.72	8.63	50,500	213,800	151,400	-	213,800	-	-	-	-	-	-	-
16	杭州北辰蜀山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	26.78	0.93	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	12,677	2,359
17	杭州國悅府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	0.09	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-
18	杭州翠悅府	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	4.90	0.05	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-
19	杭州國順府	浙江杭州	住宅	在建	100%	16.06	0.94	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	69,900	-	-	5,127	4,041
20	杭州金灣都會藝境	浙江杭州	住宅、商業	竣工	25%	5.50	0.27	57,400	206,700	144,000	36,000	-	-	206,700	206,700	206,700	206,700	1,366	599
21	杭州北辰彩灣府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.55	12,200	44,400	25,700	-	-	44,400	44,400	44,400	-	-	-	-
22	寧波北辰府	浙江寧波	住宅	在建	100%	41.71	2.44	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	189,700	-	-	101,637	23,814
23	寧波臺天府	浙江寧波	住宅、商業	在建	51%	59.50	1.16	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	404,800	-	-	12,281	7,993
24	南京北辰旭輝新悅金陵	江蘇南京	住宅	竣工	51%	29.76	0.73	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	157	-
25	蘇州北辰旭輝壹號院	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	50%	28.78	0.45	178,700	272,400	180,500	90,300	-	-	272,400	-	-	272,400	2,464	-
26	蘇州觀瀾府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	58.82	2.27	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	392,900	-	-	36,319	11,922
27	無錫天一玖著	江蘇無錫	住宅	在建	49%	28.60	0.44	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	255,400	-	-	66,727	48,679
28	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	46.79	0.92	137,900	532,600	413,800	165,500	-	-	532,600	532,600	-	-	152,802	84,881
29	成都北辰錦詩南門續都	四川成都	住宅、商業	在建	40%	20.04	0.33	63,600	236,900	158,600	63,400	-	-	236,900	84,100	-	152,700	2,475	242
30	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商業	在建	100%	14.71	1.12	40,400	150,800	96,900	-	-	-	150,800	150,800	-	-	21,168	18,933
31	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	在建	100%	29.16	1.21	88,000	299,100	210,000	-	-	-	299,100	299,100	-	-	18,280	3,790
32	成都北辰天麗府	四川成都	住宅、商業	新開工	100%	15.26	1.48	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	120,000	-	-	79,532	3,282
33	成都臨和項目	四川成都	住宅、商業	擬建	100%	26.51	0.53	80,100	225,900	160,300	-	225,900	-	-	-	-	-	-	-
34	四川國榮府	四川眉山	住宅、商業	新開工	100%	27.18	1.47	129,800	339,000	233,800	-	139,800	-	199,200	199,200	-	-	71,849	691
35	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	25.73	0.88	140,700	419,200	296,800	-	141,100	-	278,100	278,100	-	-	47,832	16,572
36	廊坊2018-4地塊項目	河北廊坊	住宅	擬建	100%	25.31	0.84	82,500	241,600	164,800	-	241,600	-	-	-	-	-	-	-
37	合肥北辰旭輝銘悅廬州府	安徽合肥	住宅、商業	在建	50%	42.14	1.54	141,700	355,700	239,000	119,500	-	-	355,700	198,400	43,400	202,700	37,474	5,825
38	重慶北辰悅來壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	100.66	3.93	429,100	1,274,000	918,000	-	685,500	-	588,500	588,500	-	-	91,638	71,899
39	重慶北辰中央公園▲	重慶渝北	住宅	擬建	100%	22.42	11.32	68,200	147,000	102,200	-	147,000	-	-	-	-	-	-	-
40	海口西海岸項目	海南海口	住宅、商業	在建	100%	45.47	1.48	106,800	263,400	206,000	-	149,300	-	114,100	114,100	-	-	-	-
41	廣州增城項目▲	廣東廣州	住宅、商業	擬建	100%	36.61	9.86	25,900	117,700	77,800	-	117,700	-	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	1,602.65	156.26	4,934,500	17,013,100	12,301,800	1,936,300	3,866,100	446,000	13,147,000	7,238,900	496,300	6,406,300	1,725,121	677,741

註：

1. 加「▲」為報告期內新增房地產儲備項目。
2. 武漢北辰蔚藍城市是精裝修交付，於二零一九年六月三十日僅完成毛坯竣工驗收。
3. 總投資額為項目的預計總投資額。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 報告期內，公司總土地儲備為793.34萬平方米，權益土地儲備為715.57萬平方米，新增房地產儲備26.47萬平方米；

   新開工面積44.60萬平方米；開復工面積723.90萬平方米，同比上漲7.37%；竣工面積49.63萬平方米，同比下降26.10%；

   銷售面積為67.77萬平方米，同比下降22.10%；銷售金額為人民幣100.35億元，同比下降31.97%；結算面積為48.42萬平方米，同比上漲83.35%；結算金額為人民幣71.95億元，同比上漲73.42%。

2. 投資物業(含酒店)

公司堅持重資產投資型業務與輕資產服務型業務協同推進的發展策略，強化北辰會展功能區多業態聯動式發展格局，加大會展產業鏈延伸的擴張步伐，探索創新型業務支撐的有效路徑，資產的經濟收益和社會效益有所提升。二零一九年上半年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣131,011.6萬元，同比上升2.80%，實現除稅前利潤人民幣42,391.4萬元。本期評估增值為人民幣10,178.2萬元，較上年同期增長46.06%。

北辰會展品牌影響力進一步提升。報告期內，北辰會展集團連續為第二屆「一帶一路」國際合作高峰論壇、中國北京世界園藝博覽會、亞洲文明對話大會、第六屆京交會等重大活動提供了優質的服務保障，屢獲會務組織部門肯定和中外客人好評，北辰會展品牌在專業化、國際化、高端化的高質量發展路徑上加速前行，行業內外影響力持續提升。

做優做強重資產持有型業務。公司憑藉大量核心價值物業集中於亞奧核心區的地緣優勢，以會展為龍頭，帶動寫字樓、酒店、公寓等業態共同發展。其中，國家會議中心和北京國際會議中心聚焦國際會議市場潛在需求，持續加大拓展力度，做強會展經濟、做優延展服務，市場佔有率和綜合收益雙提升。寫字樓業態繼續強化多項目聯銷策略，始終堅持以客戶需求為導向，注重辦公生活體驗，完善配套設施，推進智能化管理，出租率和租金在區域內維持高位水平。酒店及公寓業態積極應對市場變化，通過與在線旅遊平台及電視媒體的深度合作，傾力打造以特色餐飲、主題活動、親子房間為代表的一系列營銷方案，培育新的增長點，房價和出租率優於市場平均水平。

創新發展輕資產服務型業務。公司依託於強有力的北辰會展品牌，持續推動公司會展業從會議保障型服務向會展場館受託管理、顧問諮詢、會議展覽主辦、承辦及會展前瞻性研究等多方位、全產業鏈環節延伸，業務擴張呈現規模化發展態勢。

會展場館及酒店品牌的經營和管理輸出業務已形成全國化、多城市延伸的戰略佈局，業界話語權不斷提升。報告期內，北辰會展集團成功簽約福州數字中國會展中心、崇禮國際會議會展中心等2家受託管理會展場館項目以及武漢中交城北辰五洲皇冠酒店、珠海北辰五洲皇冠酒店、廣州香雪五洲皇冠酒店等3家受託管理酒店項目，並在深圳、鄭州等一、二線會展重點城市新簽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23個城市，累計受託管理會展場館13個，受託管理酒店18家，實現受託管理會展場館總面積304萬平米，目前已成為國內運營會展場館數量最多，整體規模最大，承接會展活動檔次最高的會展運營企業；會展主承辦業務開拓成效顯著。報告期內，成功主辦了「中國(北京)歐亞國際物流合作論壇」；會展研發業務落實「政府智庫、業界智囊」的服務定位，積極謀求會展研究的多領域推廣，包括市級會展平台研究、政府課題報告撰寫、《中國會展業研究》和《中國展覽指數報告》的發佈、校企合作教育培訓等；以互聯網+會展、北辰智慧社區為代表的互聯網+業務持續強化信息化建設，逐步加大視頻會議系統在各場館的應用。

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
1	北京朝陽區天辰東路7號	國家會議中心	會議、展覽	270,800	33,379	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	6,640	100%
3	北京朝陽區北辰東路8號	匯賓大廈	寫字樓	37,800	3,841	100%
4	北京朝陽區北辰東路8號	匯欣大廈	寫字樓	40,900	2,879	100%
5	北京朝陽區北辰東路8號	北辰時代大廈	寫字樓	131,300	9,409	100%
6	北京朝陽區北辰西路8號	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	16,942	100%
7	北京朝陽區北辰東路8號	匯珍樓物業	寫字樓	8,400	872	100%
8	北京朝陽區北辰東路8號	北京五洲大酒店	酒店	42,000	7,323	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	4,885	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	6,934	100%
11	北京朝陽區北辰西路8號	北辰洲際酒店	酒店	60,000	8,131	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	9,542	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	12,848	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	1,684	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，二零一九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：公司截至二零一九年上半年受託管理項目分佈圖

表4：公司截至二零一九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	南昌綠地國際博覽中心	江西鴻偉北辰五洲皇冠酒店
4	連雲港大陸橋會議中心及配套酒店	張家口北辰五洲皇冠酒店
5	杭州國際博覽中心	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	寧夏國際會堂	銀豐北辰五洲皇冠酒店
7	泰州中國醫藥城會展中心	安順北辰五洲皇冠花園酒店
8	青島國際會議中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	石家莊國際會展中心	萬全北辰五洲皇冠酒店
10	德清國際會議中心	懷安北辰五洲皇冠花園酒店
11	南通國際會展中心及配套酒店	南京望玉島北辰五洲皇冠花園酒店
12	福州數字中國會展中心	杭州國際博覽中心北辰大酒店
13	崇禮國際會議會展中心及配套酒店	南昌綠地五洲皇冠酒店
14		大陸橋皇冠商務酒店
15		南通科創中心酒店
16		武漢中交城北辰五洲皇冠酒店
17		珠海北辰五洲皇冠酒店
18		廣州香雪五洲皇冠酒店

3. 培育業務

在健康養老方面，公司以首個健康養老項目－長沙北辰歐葆庭國際頤養中心正式開業運營為契機，通過定期對項目全面總結評價，不斷充實運營管理經驗，逐步樹立和培育北辰養老服務品牌，為公司養老產業的多點擴張提供實戰依據。在文化創意方面，公司密切關注行業發展趨勢，深度分析行業發展現狀，積極嘗試文化演藝、文創園區以及文創產業綜合體等多種創新發展模式，力圖實現與現有物業的有機融合和協同發展。

4. 融資工作

在金融監管加強、去槓桿、去通道信用收緊的背景下，公司一方面加快項目開發回款速度，另一方面積極開展「總部融資」等多元化融資模式，調整公司負債結構。報告期內，成功發行非公開公司債券(第一期)人民幣12億元以及二零一九年度第一期中期票據人民幣10億元。

表5：報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣

期內融資總額	整體平均融資成本 (%)	利息資本化金額
3,007,993	6.07	87,151

三. 行業格局和趨勢

二零一九年下半年，我國仍將以供給側結構性改革為主線，堅持新發展理念，推動高質量發展，持續深化市場化改革、擴大高水平開放，加快建設現代化經濟體系，全面做好穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險、保穩定各項工作，促進經濟持續健康發展。

就發展物業而言，二零一九年下半年我國將繼續堅持「房住不炒」的總體定位，不會將房地產作為短期刺激經濟的手段。從中長期看，我國將改革完善住房市場體系和保障體系，落實房地產長效管理機制，並逐步形成包括金融、土地、財稅、住房保障、市場管理等在內的一攬子政策工具，保持政策的長效性、穩定性，為房地產行業的長期發展構建良好環境。

就投資物業(含酒店)而言，隨着我國對外開放進程持續推進，中國特色大國外交理念、「一帶一路」合作倡議不斷深入，我國會展業正迎來更廣闊的發展空間和新的機遇，並將進一步釋放對酒店及餐飲等相關產業的拉動效應。財政部、住房和城鄉建設部《關於開展中央財政支持住房租賃市場發展試點的通知》，為公寓市場提供了良好的政策環境。

四. 公司發展戰略

公司將牢牢把握發展機遇，以「輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業發展」為方向，在地產快開發、會展穩運營的基礎上，堅持創新驅動發展和高質量發展導向，推動傳統業務的經營提升和新型業務的開拓進取，加快將公司建設成為全國一流的複合地產品牌企業和全國最具影響力的會展品牌企業。

1. 發展物業

發展策略方面，公司將繼續加大一二線熱點城市和核心都市圈的深耕，並持續關注經濟發達、購買力強勁的長三角、大灣區、京津冀等區域，通過招拍掛、收購、合作開發等方式科學審慎獲取土地資源；項目運作方面，公司既要提升項目開發速度、提高現金回款比率，又要增強標準化建設和信息化建設，並加強風險管控，為公司可持續發展保駕護航。發展模式創新方面，公司將通過地產與會展、健康養老、文化創意等有機融合、聯動，進一步激發各自優勢，增強各業態合力，為公司業務發展提供新的驅動力。

二零一九年下半年，公司預計實現新開工面積151萬平方米，權益新開工面積135萬平方米，開復工面積838萬平方米，竣工面積196萬平方米。力爭實現銷售92萬平方米，簽訂合同金額(含車位)人民幣153億元。

2. 投資物業(含酒店)

公司將在堅持品牌化、市場化、專業化、標準化的基礎上，借助北辰會展品牌影響力，不斷提升會展資源的整合能力，加速實現會展主承辦業務、會展場館受託業務、會展研究業務等會展全產業鏈佈局，為創建全國最具影響力的會展品牌企業夯實基礎。

3. 培育業務

健康養老方面，公司將通過現有養老項目積蓄自身服務管理經驗，逐步構建完整的養老照護體系標準，並積極探索以社區嵌入養老項目的方式，服務於公司房地產開發主營業務擴張。文化創意方面，公司將順應「文化創意+」的發展趨勢，充分利用文化創意產業高融合性、高延展性、高附加值的特點，努力推進與公司現有物業間的互動融合及一體發展格局。

4. 融資工作和資本開支

公司將結合資本市場融資現狀，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，並適時通過資產證券化、永續中票等融資手段，促進公司房地產業務規模化發展。

二零一九年下半年，公司預計固定資產投資人民幣1.2億元，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. 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，政策一旦出現大幅調整，將可能給房地產企業在獲得土地、開發建設、銷售回款、融資等方面帶來一定風險。

針對上述風險，公司將加強研究，提高政策敏感性，注重房地產業務快速發展中的風險管控，最大限度的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、順應市場形勢不斷優化業務發展方向，實現項目快週轉。

2. 市場風險

隨着房地產市場分化態勢的不斷延續，房地產企業對熱點城市、優質地塊的競爭愈發激烈，成本的增加使得企業的利潤空間或將被壓縮，給企業經營銷售、土地儲備、財務資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，人口淨流入高、房價收入比相對合理的經濟較為發達的城市和地區。同時，公司將繼續加強專業化管理，深化體系建設，縮短開發週期並加快項目週轉速度，提高現金回籠比率，防範市場風險。

3. 公司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全國化佈局以及會展酒店受託管理項目、國家級高端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，公司通過組織開展對轄屬企業董監高、中層管理者、專業技術人員的企業內訓，從企業文化、管理理念、專業技能等方面提升人才職業能力，並搭建企業間交叉培訓平台，積極推進人才培養，加快人才儲備。同時公司加大人才引進力度，尤其加大對應屆大學本科及以上畢業生的引進，為公司持續發展提供必要的人才儲備。

財務表現的討論及分析

財政資源及流動資金狀況

於二零一九年六月三十日的歸屬於本公司普通股股東的權益較二零一八年十二月三十一日有5.84%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溢利人民幣134,233.3萬元。

本集團於二零一九年六月三十日的銀行及其他借款(除債券以外)為人民幣2,413,451.9萬元。本集團五年期企業債券期末淨額為人民幣214,508.9萬元，七年期企業債券期末淨額為人民幣149,383.9萬元，五年期中期票據期末淨額為人民幣131,348.1萬元，物業資產證券化融資期末淨額為人民幣99,300萬元。

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8,615,599.7萬元，而流動負債數額則為人民幣5,095,150.4萬元。於二零一九年六月三十日，銀行存款及現金的餘額為人民幣1,196,470.7萬元(不含受限制銀行存款)，不存在任何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。

於二零一九年六月三十日，本集團抵押借款人民幣1,833,651.9萬元以若干投資物業、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76%(二零一八年十二月三十一日：77%)。

本集團業務均發生在中國大陸境內並以人民幣結算，無匯率波動風險。

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。於二零一九年六月三十日未清償的階段性擔保金額為人民幣18,470,742,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣19,118,450,000元)。

股本與股東

股本

本公司於二零一九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

本公司於二零一九年六月三十日，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二零一九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

於二零一九年六月三十日，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