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)

二零二一年度中期業績公告

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**」)截至二零二一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。

本公司二零二一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10,244,782,000元，比去年同期上升205.93%。營運利潤為人民幣1,453,586,000元，比去年同期上升148.81%。本公司普通股股東應佔利潤為人民幣248,693,000元，比去年同期上升7,827.73%，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349,406,000元，同比上升179.27%。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422,106,000元，同比上升79.50%。本期間投資物業公允值變動損失(稅後)為人民幣100,713,000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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持續經營			
收入	2	10,244,782	3,348,745
銷售成本		(8,052,378)	(2,152,863)
毛利		2,192,404	1,195,882
銷售及推廣費用		(234,152)	(128,529)
管理費用		(380,738)	(381,444)
投資物業公允值損失	3	(134,283)	(162,639)
(計提)／轉回金融資產減值損失淨額	3	(22,555)	3,166
其他收益及利得－淨額		32,910	57,787
營運利潤		1,453,586	584,223
融資收益	4	54,746	40,709
融資成本	4	(391,895)	(205,811)
融資成本－淨額	4	(337,149)	(165,102)
享有按權益法入賬的投資的利潤份額		108,300	60,267
除所得稅前利潤	2	1,224,737	479,388
所得稅費用	5	(938,614)	(355,743)
持續經營的期間利潤		286,123	123,645
終止經營期間虧損(歸屬於本公司普通股股東)		–	(612)
期間利潤		286,123	123,033
利潤歸屬於：			
本公司普通股股東		248,693	3,137
永續債投資者		72,700	110,044
非控制性權益		(35,270)	9,852
		286,123	123,033
期內持續經營的每股收益歸屬於本公司普通股股東 *(以每股人民幣分計)*(基本和攤薄)			
持續經營	6	7.39	0.11
終止經營	6	–	(0.02)

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期間利潤	286,123	123,033
其他綜合收益	–	–
期間綜合收益總額	286,123	123,033
歸屬於：		
本公司普通股股東	248,693	3,137
永續債投資者	72,700	110,044
非控制性權益	(35,270)	9,852
	286,123	123,033
歸屬於本公司普通股股東的綜合收益總額來自於：		
持續經營	248,693	3,749
終止經營	–	(612)
	248,693	3,137

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 於二零二一年六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二零年十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
使用權資產		465,050	467,600
投資物業		15,624,049	15,344,734
物業、廠房及設備		2,661,215	2,392,887
按權益法入賬的投資		641,855	541,853
遞延所得稅資產		1,319,865	1,263,905
其他應收款及預付款項	8	386,680	327,715
		21,098,714	20,338,694
流動資產			
開發中物業		39,638,214	42,427,185
待出售已落成物業		11,864,175	13,971,935
其他存貨		39,158	40,594
應收賬款、其他應收款及預付款項	8	4,637,087	5,105,636
受限制銀行存款		2,241,906	2,214,935
現金及現金等價物		11,208,852	10,830,539
		69,629,392	74,590,824
總資產		90,728,106	94,929,518
負債			
非流動負債			
長期借款		21,858,335	22,373,226
自其他方取得的借款	9	2,130,608	2,658,262
辭退福利		110,338	114,240
遞延所得稅負債		2,140,441	2,121,516
租賃負債		20,792	20,066
遞延收益		2,743	2,743
		26,263,257	27,290,053
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	9,961,704	10,386,752
自其他方取得的借款／款項	9	5,648,265	5,210,695
合同負債		16,459,430	17,882,773
當期所得稅負債		2,298,281	2,409,342
租賃負債		33,635	30,945
一年內到期的長期借款		4,286,451	5,625,326
		38,687,766	41,545,833
總負債		64,951,023	68,835,886
淨資產		25,777,083	26,093,632
權益			
股本		3,367,020	3,367,020
其他儲備		4,868,600	4,868,600
留存收益		12,695,376	12,547,694
本公司普通股股東應佔權益		20,930,996	20,783,314
永續債		2,598,419	2,630,380
非控制性權益		2,247,668	2,679,938
總權益		25,777,083	26,093,632

1.　主要會計政策和編製基準概要

截至二零二一年六月三十日止六個月期間之中期簡明合併財務資料(「**財務資料**」)，已根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。本中期簡明合併財務資料應與本集團截至二零二零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。

本中期簡明合併財務資料已經審閱，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本集團截至二零二零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。

如下新訂和經修訂的會計準則和解釋已於自二零二一年一月一日起的報告年度生效並首次採納：

(a)　新冠疫情相關的租金減讓－對《香港財務報告準則第16號》的修訂

(b)　基準利率改革－第二階段－對《香港財務報告準則第9號》、《香港會計準則第39號》、《香港財務報告準則第7號》、《香港財務報告準則第4號》和《香港財務報告準則第16號》的修訂。

上述新訂和已修改的準則對本集團中期財務資料沒有重大影響。

本集團並未提前採用任何已發佈但於自二零二一年一月一日起的報告年度尚未生效的新準則、準則修訂及解釋。該等新訂或已修改的準則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，管理層對發展物業、會展及投資物業(含酒店)的業務進行業績評估。發展物業為銷售開發產品的分部；會展及投資物業(含酒店)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及餐廳，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成本法計量的假設。該方法主要不包含來自投資物業的公允值虧損，包含土地增值稅及投資物業計提的折舊及減值。除下述說明外，其他提交給董事會的資訊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。

本集團的銷售收入包括銷售發展物業、會展及投資物業(含酒店)的收入。截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入		
發展物業分部	9,393,733	2,644,166
會展及投資物業(含酒店)分部	786,423	660,396
	10,180,156	3,304,562
其他分部	64,626	44,183
	10,244,782	3,348,745

截至二零二一年及二零二零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 人民幣千元	在一段時間內 人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止六個月期間		
發展物業分部	9,393,733	–
會展及投資物業(含酒店)分部*	78,893	92,472
其他分部	13,145	51,481
	9,485,771	143,953
	在某一時點 人民幣千元	在一段時間內 人民幣千元
截至二零二零年六月三十日止六個月期間		
發展物業分部	2,257,424	386,742
會展及投資物業(含酒店)分部*	51,937	42,903
其他分部	11,177	33,006
	2,320,538	462,651

*　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。截至二零二一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615,058,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月期間：人民幣565,556,000元)。

本集團其他業務主要為物業管理及餐廳，兩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。

截至二零二一年及二零二零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	發展物業 人民幣千元	會展及投資物業(含酒店) 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止六個月期間(未經審核)				
分部收入總額	9,393,733	814,663	83,068	10,291,464
分部間收入	–	(28,240)	(18,442)	(46,682)
來自外部客戶的收入	9,393,733	786,423	64,626	10,244,782
調整後除所得稅前利潤／(虧損)	793,698	42,734	(39,236)	797,196
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)	516,992	8,687	(37,933)	487,746

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日分部信息如下：

業務分部	發展物業 人民幣千元	會展及投資物業(含酒店) 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二一年六月三十日(未經審核)				
總分部資產	65,911,580	7,526,907	117,493	73,555,980
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	641,855	–	–	641,855
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	566,026	223,265	37,344	826,635
總分部負債	53,638,279	1,483,789	115,292	55,237,360
合同負債	16,157,433	290,564	11,433	16,459,430
於二零二零年十二月三十一日(經審核)				
總分部資產	70,510,659	7,388,960	113,103	78,012,722
總資產包括：				
按權益法入賬的投資	541,853	–	–	541,853
新增非流動資產(不包括遞延所得稅資產)	1,033,904	202,329	18,908	1,255,141
總分部負債	58,036,392	1,351,221	159,516	59,547,129
合同負債	17,760,366	118,171	4,236	17,882,773

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	7,782,417	2,280,773
會展及投資物業(含酒店)分部	72,841	30,293
其他分部	32,739	48,114
	7,887,997	2,359,180

可報告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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
可報告分部除所得稅前利潤	797,196	487,746
總部費用	(61,703)	(51,636)
總部融資成本	(216,995)	(157,252)
總部融資收入	24,211	5,170
其他收益及利得－淨額	7,524	9,754
投資物業公允值損失	(134,283)	(162,639)
沖回投資物業折舊	73,187	76,936
沖回投資物業減值	136,793	–
土地增值稅	598,807	271,309
除所得稅前利潤	1,224,737	479,388

可報告分部資產與本集團資產調節如下：

	未經審核 於二零二一年六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二零年十二月三十一日 人民幣千元
總分部資產	73,555,980	78,012,722
總部遞延所得稅資產	971,294	940,304
總部存款	7,314,047	7,275,439
投資物業累計公允值收益	5,792,089	5,926,372
沖回投資物業累計折舊	2,632,880	2,559,693
沖回投資物業減值	136,793	–
總部對合營公司的投資及提供予聯營公司的借款	313,023	179,310
其他總部流動資產	12,000	35,678
資產負債表列示之總資產	90,728,106	94,929,518

可報告分部負債與本集團負債調節如下：

	未經審核 於二零二一年六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二零年十二月三十一日 人民幣千元
總分部負債	55,237,360	59,547,129
總部遞延所得稅負債	2,140,441	2,121,516
總部借款	4,782,113	5,307,891
其他總部負債	2,791,109	1,859,350
資產負債表列示之總負債	64,951,023	68,835,886

本公司及其附屬公司於中華人民共和國(「**中國**」)設立，本集團截至二零二一年及二零二零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。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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，截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計入損益的投資性房地產公允值損失	(134,283)	(162,639)
計提開發中物業及待出售已落成物業減值	(502,652)	(85,919)
(計提)／轉回金融資產減值損失淨額	(22,555)	3,166
視同處置附屬公司的利得	–	45,811
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	(273)	(2,941)
政府補助	18,889	6,628
罰款、補償及其他	7,453	1,736

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息費用	(953,642)	(1,100,553)
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	564,322	896,628
融資成本	(389,320)	(203,925)
手續費及其他	(2,575)	(1,886)
	(391,895)	(205,811)
融資收益－利息收入	54,746	40,709
融資成本－淨額	(337,149)	(165,102)

5.　所得稅費用

本集團於截至二零二一年及二零二零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。於二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	376,842	141,860
－中國土地增值稅	598,807	271,309
遞延所得稅抵免	(37,035)	(57,426)
	938,614	355,743

6.　每股收益

每股基本收益根據截至二零二一年及二零二零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和期內已發行普通股的加權平均數目計。

本公司截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
歸屬於本公司普通股股東利潤*(人民幣千元)*	248,693	3,137
已發行普通股數目*(千)*	3,367,020	3,367,020
每股收益(基本及攤薄)*(每股人民幣分)*	7.39	0.09
持續經營	7.39	0.11
終止經營	–	(0.02)

7.　股息

與截至二零二零年十二月三十一日止年度有關的股息為人民幣101,011,000元(「**二零二零年股息**」)已於二零二一年五月召開的年度股東大會上批准(與截至二零一九年十二月三十一日有關的股息人民幣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)。截至二零二一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二零二零年股息總計為人民幣44,970,000元，剩餘二零二零年股息已於二零二一年七月派發。

董事會決議不派發截至二零二一年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零二零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

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團應收賬款及其他應收款項包括應收賬款、應收關聯方及非控制性權益往來款、應收旭輝控股(集團)有限公司(「**旭輝控股**」)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。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二一年六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二零年十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
0至30天	30,563	28,695
31天至90天	3,820	3,334
90天以上	154,058	159,369
	188,441	191,398

9.　應付賬款、其他應付款項及自其他方取得的借款

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團應付賬款、其他應付款及自其他方取得的借款及款項主要包括應付款項、應付股息、預提利息、應付旭輝控股子公司款項、應付關聯方款項、自非控制性權益取得的借款及款項、資產支持專項計劃及其他應付款項。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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 於二零二一年六月三十日 人民幣千元	經審核 於二零二零年十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款		
0至180天	2,148,762	2,674,492
181天至365天	1,328,418	1,630,539
365天以上	3,173,971	2,750,105
	6,651,151	7,055,136

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**」)編製一份截至二零二一年六月三十日止六個月期間之合併財務資料。根據中國會計準則與香港財務報告準則編製的財務資料主要差異匯總如下：

	本公司所有者之應佔溢利 截至六月三十日止六個月期間		本公司所有者應佔權益	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	於二零二一年六月三十日 人民幣千元	於二零二零年十二月三十一日 人民幣千元
按中國會計準則	264,621	177,458	17,108,095	17,049,146
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	54,890	57,702	1,974,659	1,919,769
2. 香港財務報告準則下投資物業公允值調整	(100,713)	(121,979)	4,344,066	4,444,779
3. 沖回中國會計準則下投資物業減值	102,595	–	102,595	–
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)	321,393	113,181	23,529,415	23,413,694

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

北京北辰實業股份有限公司於一九九七年四月二日由北京北辰實業集團有限責任公司獨家發起設立，同年五月在香港聯交所掛牌上市。二零零六年十月在上海證券交易所成功發行A股並上市。截至報告期末，公司註冊總股本為336,702萬股，其中A股為266,000萬股，佔總股本的79.002%，H股70,702萬股，佔總股本的20.998%。

歷經二十餘年發展，公司主營業務包括發展物業、會展及投資物業(含酒店)。

發展物業以立足北京、拓展京外為方針，近年來持續推進區域深耕和新城市拓展，逐步形成多區域多層級的全國規模化發展佈局，構建了涵蓋住宅、公寓、別墅、寫字樓、商業在內的多元化、多檔次的物業開發體系。截至報告期末，發展物業項目已進入北京、廣州、長沙、武漢、杭州、成都、蘇州、南京、廊坊、合肥、寧波、重慶、無錫、海口、眉山等15個城市，開發規模不斷提升。

投資物業以會展為龍頭，積極帶動酒店、寫字樓、公寓等業態協同發展。公司持有並運營的投資物業包括位於北京亞奧核心區的國家會議中心、北京國際會議中心、北辰洲際酒店、五洲皇冠國際酒店、北京五洲大酒店、國家會議中心大酒店、北辰世紀中心、匯賓大廈、匯欣大廈、北辰時代大廈、北辰匯園酒店公寓以及位於長沙的北辰洲際酒店、長沙北辰國際會議中心等，總面積逾128萬平方米。

在做優做強持有型物業的同時，公司以旗下首都會展(集團)有限公司為依託，大力整合會展業務資源，不斷強化會展產業新業務、新技術的外延擴張，探索發展包括會展場館運營管理、展會主辦承辦及配套服務、會展教育諮詢服務、高端國務政務活動保障服務等業務，不斷創新會展輕資產運營模式，助推公司高質量發展。

(二)　公司所屬行業發展情況

二零二一年上半年，我國統籌推進疫情防控和經濟社會發展工作，經濟持續穩定恢復，主要宏觀指標持續回升，高質量發展取得新成效，整體呈現穩中加固、穩中向好的態勢。上半年GDP增速達到12.7%，兩年平均增長5.3%。

1.　發展物業

二零二一年上半年，疫情逐漸穩定後我國房地產市場呈現回暖態勢，但由於中央堅持「房住不炒」的政策主基調不變，對房地產市場的調控和監管力度不斷加大，地方政府嚴格落實中央決策部署，對於上半年房地產市場出現的新情況、新問題實施精準調控，部份城市交易熱度隨之回落。總體來看，上半年全國商品住宅新開工面積及竣工面積均有所增長，需求積極釋放，成交均價穩中微漲，成交規模在去年同期低基數影響下同比大幅提升。全國住宅用地成交規模有所下降，成交樓面均價漲幅明顯，平均溢價率高位維穩。根據國家統計局數據(下同)顯示，二零二一年上半年全國房地產市場商品住宅銷售面積79,081萬平方米，同比上漲29.39%，商品住宅平均銷售價格為人民幣10,702元／平方米，同比上漲9.7%。

一線城市中，北京商品住宅市場成交規模保持高位運行，因低價項目去化速度加快，成交均價同比小幅回調；廣州商品住宅市場成交量大幅增長。二三線城市商品住宅成交均價略有上漲，成交量漲幅明顯。

2.　會展及投資物業(含酒店)

二零二一年上半年，各會展企業通過線上線下結合辦展、在線推介會、網絡發佈會等方式積極拓展業務，一定程度對沖了疫情影響，中國會展業逐漸恢復，並加速向數字化轉型。酒店業隨著旅遊業復甦有所好轉。北京寫字樓市場逐漸回暖，空置率下降，公寓市場平均租金止跌回漲。

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及會展品牌綜合影響力。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；國內領先的會展業務憑藉多年來服務高端國務、政務活動形成的品牌效應，持續帶動公司寫字樓、公寓及酒店等投資物業協同發展，為公司提供了穩定的收益基礎。兩大板塊相互聯繫、相互支持，為公司平穩健康發展保駕護航。

一方面，公司具有複合地產開發運營能力。公司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十四年榮獲中國房地產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。

另一方面，公司作為全國最大的會展場館運營商之一，在會展、酒店領域的高端運營服務和會展場館輸出管理領域具有比較優勢，品牌認知度和影響力不斷提升。公司在北京市亞奧核心區內持有並經營面積逾120萬平方米的投資物業(含酒店)，擁有20餘年的會展、酒店專業運營經驗及國際化的運營服務標準和團隊，在會展場館運營管理、會展主承辦、會展信息化、會展研發的全價值產業鏈開展了積極的探索與實踐，形成了會展全產業鏈整合聯動能力。近年來，圓滿完成了以奧運會、APEC會議、服貿會、杭州G20峰會、「一帶一路」國際合作高峰論壇、廈門金磚會晤、中國－阿拉伯國家博覽會、上合組織青島峰會、中非合作論壇北京峰會、首屆聯合國世界地理信息大會、北京香山論壇、中國北京世界園藝博覽會、亞洲文明對話大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。

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，公司積極開拓中期票據、公司債券、資產證券化等多元化融資渠道，不斷優化公司整體債務結構，保持較低融資成本優勢，有效增強公司的抗風險能力。

三.　經營情況的討論與分析

二零二一年上半年，公司堅定「服務國際交往、築造理想空間」的企業使命，緊抓經濟持續穩定恢復的有利時機，以提質增效為主線，不斷優化經營策略，加大資源整合力度，全面推進主營業務平穩健康發展，公司收入利潤水平較去年同期顯著提升。

報告期內，公司實現營業收入人民幣1,024,478.2萬元，同比上升205.93%。公司除稅前利潤和普通股股東應佔利潤分別為人民幣122,473.7萬元和人民幣24,869.3萬元，同比分別上升155.48%和7,827.73%，其中，公司稅後主營業務核心經營業績(不含公允值變動損失)為人民幣34,940.6萬元，同比上升179.27%。本期投資物業公允值變動損失(稅後)為人民幣10,071.3萬元。每股溢利為人民幣0.0739元。

1.　發展物業

在熱點城市房地產調控升級，相應政策措施逐步趨向精準化、體系化的背景下，公司深入研判政策及市場走勢，圍繞「一城一策」、「一盤一策」的整體策略，紮實推進精細化管理，促進發展物業規模、質量與效益均衡發展。

二零二一年上半年，發展物業板塊可結算面積增加，實現營業收入人民幣939,373.3萬元(含車位)，除稅前利潤為人民幣79,369.8萬元，同比分別上升255.26%、53.52%。截至報告期末公司已進入15個城市，實現總土地儲備623萬平方米。報告期內實現新開工面積41萬平方米，開復工面積552萬平方米，竣工面積63萬平方米。

銷售業績大幅回升。面對行業變化和市場波動，公司綜合各項目所在區位、競品情況、政策環境、市場環境等因素，差異化定位項目營銷策略，靈活把握去化節奏，利用市場回暖的窗口期取得了良好的銷售業績。報告期內，發展物業實現合同銷售面積60萬平方米、合同銷售金額人民幣111億元(含車位)，較去年同期分別增長116%和125%。其中，北京、重慶、長沙及成都分別實現合同銷售金額人民幣27億元、人民幣22億元、人民幣19億元及人民幣12億元，重慶悅來壹號、海口北辰府等多個項目銷售額位列上半年區域市場前列，成都北辰鹿鳴苑項目開盤即售罄。

體系機制建設持續完善。公司以「大運營」理念為指導，進一步完善垂直化運營、規範化管理的制度體系，結合供貨計劃、政策環境和項目特點，對各城市中心經營情況進行梳理，建立具有北辰特色的計劃運營管理體系；同時深化項目全週期考核，優化「四維度」創新激勵體系，公司管控效能不斷提升。

表1：報告期內房地產項目情況

單位：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 *(人民幣億元)*	報告期實際投資額 *(人民幣億元)*	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	報告期內結轉面積	報告期內結轉收入金額 *(人民幣萬元)*	報告期內待結轉面積
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	–	142,400	312,100	230,000	–	–	–	312,100	–	–	312,100	6,973	5,131	6,068	12,057	946
2	北京北辰紅橡墅	北京昌平	別墅	在建	100%	34.00	1.39	287,500	213,700	150,000	–	–	–	213,700	40,200	–	173,500	33,930	5,004	4,690	21,524	2,674
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	–	52,800	132,500	109,300	54,700	–	–	132,500	1,400	–	131,100	4,902	–	–	–	407
4	北京北辰墅院1900	北京順義	住宅	竣工	100%	24.45	–	101,200	213,300	140,000	–	–	–	213,300	–	–	213,300	36,272	7,585	8,296	28,806	1,436
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	53.17	1.17	86,600	283,200	170,400	86,900	–	–	283,200	283,200	–	–	149,586	41,802	–	–	87,883
6	長沙北辰三角洲	湖南長沙	住宅、商業、寫字樓等	在建	100%	371.68	9.44	780,000	5,200,000	3,820,000	–	416,700	–	4,783,300	636,900	66,600	4,213,000	195,510	98,723	233,956	279,216	149,704
7	長沙北辰中央公園	湖南長沙	住宅	在建	51%	24.48	0.71	336,300	927,100	720,000	367,200	–	–	927,100	212,800	–	714,300	55,275	22,146	1,182	1,179	95,199
8	長沙北辰時光里	湖南長沙	住宅、商業	在建	100%	13.07	0.68	27,700	145,400	107,900	–	–	–	145,400	145,400	–	–	22,971	1,747	–	–	51,045
9	武漢北辰當代優+	湖北武漢	住宅、商業	竣工	45%	21.00	0.42	104,700	313,300	241,100	108,500	–	–	313,300	–	–	313,300	3,083	360	–	–	–
10	武漢北辰光谷里	湖北武漢	商服用地	在建	51%	17.31	1.19	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	–	357,200	75,100	–	282,100	51,867	10,938	59,646	76,460	1,599
11	武漢北辰蔚藍城市	湖北武漢	住宅、商業	在建	100%	105.72	3.73	358,000	980,100	716,000	–	234,700	–	745,400	128,800	85,300	701,900	83,659	20,674	113,894	116,818	165,858
12	武漢金地北辰閱風華	湖北武漢	住宅	在建	51%	20.99	0.68	41,800	178,900	127,000	64,900	–	–	178,900	130,900	–	48,000	16,607	11,994	–	–	118,492
13	武漢北辰孔雀洲	湖北武漢	住宅	竣工	60%	10.79	0.65	75,200	220,400	172,800	103,700	–	–	220,400	220,400	220,400	220,400	45,207	4,093	81,088	45,855	4,835
14	武漢北辰經開優+(067地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	16.00	0.76	50,500	177,200	126,200	101,000	–	–	177,200	177,200	–	–	74,472	9,346	–	–	14,310
15	武漢北辰經開優+(068地塊)	湖北武漢	住宅、商業	在建	80%	12.96	0.77	63,200	227,700	158,100	126,500	–	–	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	0.61	50,500	212,100	151,400	74,200	–	–	212,100	212,100	–	–	75,760	22,727	–	–	–
17	杭州北辰蜀山項目	浙江杭州	住宅、商業	竣工	80%	22.09	0.13	83,900	317,500	235,000	188,000	–	–	317,500	–	–	317,500	7,777	455	87	1,329	931
18	杭州國悅府大地塊	浙江杭州	住宅、商業	竣工	35%	14.85	–	41,900	108,400	75,000	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	0.02	13,400	32,600	23,000	8,100	–	–	32,600	–	–	32,600	–	–	–	–	–
20	杭州國頌府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	0.35	21,900	69,900	48,200	–	–	–	69,900	–	–	69,900	533	404	8,569	36,970	404
21	杭州金湖都會藝境	浙江杭州	住宅、商業	竣工	25%	5.50	0.03	57,400	209,700	144,000	36,000	–	–	209,700	–	–	209,700	4,000	–	–	–	–
22	杭州北辰黔湖府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.57	12,200	44,400	25,700	–	–	–	44,400	44,400	–	–	–	–	–	–	–
23	杭州富陽項目	浙江杭州	住宅	新開工	100%	36.75	0.33	69,000	276,900	179,500	–	–	276,900	276,900	276,900	–	–	–	–	–	–	–
24	寧波北宸府	浙江寧波	住宅	竣工	100%	46.49	1.11	47,300	189,700	137,400	–	–	–	189,700	–	–	189,700	10,374	1,446	2,103	7,776	677
25	寧波壹天府	浙江寧波	住宅、商業	竣工	51%	34.62	1.09	133,000	404,800	292,500	149,200	–	–	404,800	–	–	404,800	939	86	86	5,572	–
26	寧波香麓灣	浙江余姚	住宅	在建	100%	21.82	1.27	68,700	166,500	116,800	–	–	–	166,500	166,500	–	–	50,788	30,723	–	–	30,723
27	南京北辰旭輝鉑悅金陵	江蘇南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.08	25,300	105,000	70,700	36,100	–	–	105,000	–	–	105,000	–	–	–	–	–
28	蘇州北辰旭輝壹號院	江蘇蘇州	住宅、商業	竣工	50%	12.94	0.26	178,700	273,900	180,500	90,300	–	–	273,900	–	–	273,900	2,485	–	–	–	–
29	蘇州觀瀾府	江蘇蘇州	住宅、商業	在建	100%	64.51	2.86	170,000	392,900	268,800	–	–	–	392,900	307,500	139,000	224,500	89,879	8,184	37,410	64,340	9,883
30	無錫天一玖著	江蘇無錫	住宅	竣工	49%	28.60	0.11	88,000	255,400	196,000	96,000	–	–	255,400	–	–	255,400	–	–	–	–	–
31	無錫時代城	江蘇無錫	住宅	在建	40%	46.79	1.08	137,900	535,400	413,800	165,500	–	–	535,400	185,200	–	350,300	31,348	2,439	–	–	–
32	成都北辰朗詩南門綠郡	四川成都	住宅、商業	竣工	40%	8.39	0.09	63,600	237,000	158,600	63,400	–	–	237,000	–	–	237,000	3,809	820	85	1,024	735
33	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	18.35	0.29	40,400	148,300	96,900	–	–	–	148,300	–	–	148,300	4,165	15	197	388	131
34	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	29.16	0.41	88,000	297,100	210,000	–	–	–	297,100	–	–	297,100	14,070	1,930	5,318	12,010	2,886
35	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商業	竣工	100%	17.28	0.56	26,600	120,000	79,800	–	–	–	120,000	–	–	120,000	48,605	19,197	15,697	28,329	13,285
36	成都北辰鹿鳴苑	四川成都	住宅、商業	在建	80%	23.78	1.48	80,100	227,100	160,300	128,200	–	–	227,100	227,100	–	–	48,022	38,640	–	–	94,763
37	四川北辰國頌府	四川眉山	住宅、商業	竣工	100%	16.24	0.39	59,900	197,400	149,800	–	–	–	197,400	–	–	197,400	83,781	18,674	16,302	13,356	7,281
38	四川北辰龍熙台	四川眉山	住宅、商業	在建	100%	10.94	0.54	69,900	126,600	84,000	–	–	–	126,600	126,600	–	–	–	–	–	–	–
39	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商業	在建	100%	25.73	1.46	140,700	357,700	296,800	–	–	–	357,700	264,000	–	93,700	75,595	6,952	19,234	23,707	36,216
40	廊坊北辰蔚藍城市(2018-4地塊)	河北廊坊	住宅	在建	100%	30.76	0.71	82,500	241,600	164,800	–	145,800	–	95,800	95,800	–	–	–	–	–	–	–
41	廊坊星宸里(2019-3地塊)	河北廊坊	商業	擬建	100%	5.75	0.22	21,100	72,800	52,800	–	72,800	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
42	廊坊2020-5地塊項目	河北廊坊	住宅	擬建	100%	13.43	0.46	46,200	138,300	92,000	–	138,300	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
43	合肥北辰旭輝鉑悅廬州府	安徽合肥	住宅、商業	竣工	50%	21.07	0.35	141,700	356,200	239,000	119,500	–	–	356,200	–	–	356,200	3,532	2,688	6,864	9,173	9,722
44	重慶悅來壹號	重慶渝北	住宅、商業	在建	100%	100.66	5.17	429,100	1,274,000	918,000	–	372,000	–	902,000	666,000	114,300	350,300	162,058	129,218	83,234	87,490	207,159
45	重慶北辰香麓	重慶渝北	住宅	在建	100%	21.93	1.49	68,200	150,400	102,200	–	–	–	150,400	150,400	–	–	35,638	26,886	–	–	26,886
46	海口北辰府	海南海口	住宅、商業	在建	70%	41.91	1.61	106,800	263,400	206,000	144,200	29,200	–	234,200	162,700	–	71,500	85,851	44,137	30,393	65,388	72,538
47	海口長秀仕家	海南海口	住宅	新開工	100%	12.28	1.09	30,500	134,700	106,800	–	3,300	131,400	131,400	131,400	–	–	–	–	–	–	–
48	廣州蘭亭香麓(116地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	51%	17.66	0.21	25,900	112,800	77,800	39,700	–	–	112,800	112,800	–	–	–	–	–	–	–
49	廣州蘭亭香麓(114地塊)	廣東廣州	住宅、商業	在建	49%	9.66	0.47	25,100	110,300	76,600	37,500	–	–	110,300	110,300	–	–	9,148	1,547	–	–	–
	合計	–	–	–	–	1,603.72	48.47	5,337,500	18,177,500	13,156,300	2,587,500	1,547,500	408,300	16,630,000	5,519,600	625,600	11,736,100	1,628,470	596,710	734,402	938,768	1,208,610

註：

1、　總投資額為項目的預計總投資額。

2、　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。

3、　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。

4、　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。

5、　報告期內，公司總土地儲備623.41萬平方米，權益土地儲備556.23萬平方米，無新增房地產儲備；新開工面積40.83萬平方米，同比下降49.06%；開復工面積551.96萬平方米，同比下降21.53%；竣工面積62.56萬平方米，同比上漲59.44%；銷售面積596,710平方米，同比上漲115.56%；銷售金額人民幣110.60億元，同比上漲125.10%；結算面積734,620平方米，同比上漲286.05%；結算金額人民幣93.94億元，同比上漲255.26%；報告期末待結轉面積1,210,610平方米，同比下降29.27%。

2.　會展及投資物業(含酒店)

面對國內外疫情波動下的機遇與挑戰，公司立足首都城市戰略定位，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模式，以會展業務高質量發展為引領，深入探索「後疫情」時代服務業發展路徑。

二零二一年上半年，會展及投資物業(含酒店)實現營業收入、除稅前利潤分別為人民幣78,642.3萬元、人民幣4,273.4萬元，同比分別上升19.08%、391.93%。本期投資物業公允值損失為人民幣13,428.3萬元。

1)　會展業務

報告期內，國內散發疫情時有發生，會展業雖已逐步恢復，但所受到的負面影響尚未完全消除，為此公司上下群策群力，不斷提高危中尋機、化危為機的能力。

引入戰略投資者，開啟會展業務新發展階段。為了增強會展業務資本實力，促進會展產業轉型升級，公司旗下北辰會展集團通過增資引入包括北京首鋼建設投資有限公司、北京首都旅遊集團有限責任公司、京東科技控股股份有限公司、GL events China Limited[1]在內的四名戰略投資者，增資後北辰會展集團正式升級更名為首都會展(集團)有限公司。公司會展業務將立足首都會展平臺這一新的起點，借助各投資方在「雲服務」、國際化展會資源、住宿餐飲、空間佈局等會展相關領域的資源優勢，深入開展戰略合作，不斷提升會展業務市場化、專業化、品牌化、國際化發展水平。

場館運營管理方面，公司自持的國家會議中心、北京國際會議中心依託亞奧核心區的地緣優勢以及週邊完善的配套設施，有效實現會展與旅遊、商貿、辦公等相關業態的對接，綜合接待服務能力處於行業龍頭地位。報告期內，在會議和展覽的數量、規模不同程度受到疫情影響的情況下，公司緊抓二季度市場恢復的窗口期，積極拓展新項目並加大排期密度，成功接待服務了阿里雲峰會、完美世界遊戲品牌發佈會、中國民航技術及裝備展及亞寵展等一系列會展活動，上半年國家會議中心展覽板塊平均單價及展覽數量均位居北京市同行業之首。公司憑藉會展運營多年經驗積澱與品牌影響力的不斷提升，大力推進會展場館及酒店品牌的經營和管理輸出，報告期內，公司新簽約雄安國際科技成果展示交易中心及配套酒店、成都空港產業服務區會議中心及配套酒店2個委託管理項目，在南京、廣州、重慶、山西、常州等省區市新簽約8個會展場館或酒店顧問諮詢項目。截至報告期末，公司已進入全國26個城市，受託管理會展場館17個，受託管理酒店15家，實現受託管理會展場館總面積達334萬平方米，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。

---

[1] 為智奧會展(上海)有限公司之母公司