

## 北京北辰实业股份有限公司 2017 年半年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

### 3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	李长利	因公请假	李伟东
董事	赵惠芝	因公请假	贺江川
董事	刘建平	因公请假	李伟东
独立董事	董安生	因公请假	符耀文

- 4 本半年度报告未经审计。

### 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配或公积金转增股本预案。

## 二 公司基本情况

### 2.1 公司简介

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	北辰实业	601588
H股	香港交易所	北京北辰实业股份	0588

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭川	胡浩
电话	010-64991277	010-64991277
办公地址	北京市朝阳区北辰东路8号 汇欣大厦12层	北京市朝阳区北辰东路8号 汇欣大厦12层
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

### 2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减(%)
总资产	74,109,046,404	64,341,288,628	15.18
归属于上市公司股东的 净资产	12,081,630,796	11,660,582,806	3.61
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增减(%)
经营活动产生的现 金流量净额	957,930,063	1,583,300,688	-39.50
营业收入	7,852,746,675	4,396,479,132	78.61
归属于上市公司股东的 净利润	623,069,190	396,233,385	57.25
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益的净利润	618,126,325	376,254,946	64.28
加权平均净资产收 益率(%)	5.22	3.47	增加1.75个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.19	0.12	58.33
稀释每股收益 (元/股)	0.19	0.12	58.33

## 2.3 前十名股东持股情况表

单位: 股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东性 质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	冻结	150,000,000	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	928,000	685,682,499	20.365	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	-100,000	73,473,353	2.182	0	无	0	境内非国 有法人
云南国际信托有限公司—云信增利24号证券投资单一资金信托	57,285,541	57,285,541	1.701	0	无	0	国有法人
华润深国投信托有限公司—润之信50期集合资金信托计划	44,824,419	44,824,419	1.331	0	无	0	国有法人
长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资879号证券投资单一资金信托计划	41,742,304	41,742,304	1.240	0	无	0	境内非国 有法人
云南国际信托有限公司—云信—瑞阳2017—3号集合资金信托计划	38,467,617	38,467,617	1.142	0	无	0	国有法人
中国国际金融股份有限公司	25,955,255	25,955,255	0.771	0	无	0	国有法人
华润深国投信托有限公司—和阳常青集合资金信托计划	21,484,626	21,484,626	0.638	0	无	0	国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	第2大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份, 为代表多个客户持有; 第3大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会; 第5大股东云南国际信托有限公司—云信增利24号证券投资单一资金信托和第8大股东云南国际信托有限公司—云信—瑞阳2017—3号集合资金信托计划同为云南国际信托有限公司管理的信托; 第6大股东华润深国投信托有限公司—润之信50期集合资金信托计划和第10大股东华润深国投信托有限公司—和阳常青集合资金信托计划同为华润深国投信托有限公司管理的信托; 未知其余股东之间是否存在关联关系, 也未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						

## 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

## 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 (品种一)	14 北辰 01	122348.SH	2015 年 1 月 20 日	2020 年 1 月 20 日	10	4.80%	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 (品种二)	14 北辰 02	122351.SH	2015 年 1 月 20 日	2022 年 1 月 20 日	15	5.20%	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所	面向合格投资者公开发行

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	0.8283	0.8096
	本报告期 (1-6 月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.51	1.07

关于逾期债项的说明

√适用 □不适用

截至报告期末, 公司无逾期债项。

## 三 经营情况讨论与分析

### 3.1 经营环境分析

二零一七年上半年, 在全球经济延续复苏和国内经济企稳向好的态势下, 我国政府坚持稳中求进的工作总基调, 统筹推进“五位一体”总体布局, 协调推进“四个全面”战略布局, 着力“三去一降一补”, 深入推进供给侧结构性改革, 持续优化经济结构, 深化创新驱动。上半年我国宏观经济运行稳中有进, GDP 增速回升到 6.9%。

#### 1、发展物业

二零一七年上半年, 在中央强调住房居住属性的背景下, 房地产政策延续分类调控、因城施策的主基调。各地政府积极深化调控, 政策区域联动性、创新性增强, 并持续分化, 其中一线和热点二线城市政策不断收紧, 由此导致的需求外溢使部分三四线城市市场热度显著提升。总体来看, 上半年全国房地产市场整体成交规模依然维持较高水平, 但市场热度逐渐转移至三四线城市。房价虽保持上涨, 但一线和热点二线城市的涨幅已大幅减小。同时, 热点城市及区域的土地市场仍处于高位运行。根据国家统计局数据 (下同) 显示, 二零一七年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积 64,791 万平方米, 同比上涨 13.5%, 商品住宅平均销售价格为人民币 7,609 元/平方米, 同比上涨 3.9%。

一线城市受调控政策趋严的影响, 新增商品住宅供应量持续偏紧, 成交量大幅回落。其中, 北京商品住宅成交量与成交金额虽然大幅下跌, 但新房住宅成交均价依旧处于平稳上涨态势, 只

是涨幅明显下降。此外，上半年北京土地供应量明显加大，但在限房价、竞持有等土地出让规则日益严苛的背景下，土地价格得到一定程度的控制。

其他城市中，二线城市房价仍有所上涨但多数城市涨幅回落，供应量分化明显，市场有所降温；三四线城市市场整体成交量增幅明显，房价上扬，去库存进程加速。

表 1：截至报告期末公司已进入的城市全市商品住宅销售情况汇总表

城市名称	成交面积 (万平方米)	较上年 同期增长 (%)	成交金额 (亿元)	较上年 同期增长 (%)	成交均价 (元/平方米)	较上年 同期增长 (%)
北京	270.52	-29.9	974.4	-19.1	36,020	15.4
长沙	808.95	-16.9	563.53	-2.9	6,966	16.8
武汉	1,479.16	6.8	1,520.68	17.9	10,281	10.4
杭州	736.67	-21.2	1,378.15	-6.7	18,708	18.3
苏州	810.04	-39.1	1,260.59	-25.2	15,562	22.8
宁波	674.52	31.0	983.24	69.5	14,577	29.4
南京	696.13	-8.5	990.68	-23.2	14,231	-16.0
合肥	524.99	-38.5	578.43	-16.7	11,018	35.3
成都	1,536.33	7.9	1,257.4	26.1	8,184	16.9
重庆	2,856.34	20.1	1,799.34	50.3	6,299	25.1
廊坊	208.56	-38.9	153.87	-41	10,203	-3.3
无锡	479.83	-27	510.17	5.5	10,632	29.4

数据来源：国家统计局、克而瑞数据，廊坊数据为“廊坊市建委”数据。

## 2、投资物业（含酒店）

在国家大力调整经济结构、发展服务业和落实首都城市战略定位的背景下，投资物业（含酒店）市场呈现企稳向好的趋势。同时，中国经济转型驱动下的行业创新，也为投资物业市场带来一系列的新增需求动力。其中，二零一七上半年北京写字楼市场受供应量增长和吸纳量放缓的双重影响，空置率略有上升，但租金水平仍维持在高位。会展市场在国家“十三五”规划将包括会展业在内的服务贸易作为发展重点，提出建设“贸易强国”战略目标的有利背景下，会展业规模不断扩大，行业市场化和国际化进程加快，对相关产业的拉动效应日趋显著。高端酒店和餐饮业受益于商务活动、大众旅游等需求端的好转及国民消费水平的升级，接待住宿人数企稳回升，入住率平稳增长，平均房价保持稳定。公寓市场供应变化不大，房地产住宅限购政策在一定程度上增加了公寓长住市场的需求，平均价格平稳增长，出租率保持稳定。

## 3、商业物业

商业物业受经济增速放缓、电商冲击的叠加影响，通过实体经营与电子商务的融合，引入互联网思维，不断探索全渠道营销模式，积极创新与转型，以提升盈利能力。

## 3.2 经营情况的讨论与分析

二零一七年上半年，面对不断变化的市场和政策形势，公司以“建设全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业”的战略目标为指引，深入实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，通过加强对新形势下行业特点和市场趋势的研究，准确把握市场机遇，积极采取灵活有效的运营策略，公司经营规模和效益水平持续提升。二零一七年上半年，公司房地产项目可结算面积增加，实现营业收入人民币 785,274.7 万元，同比大幅上升 78.61%。利润总额、归属母公司净利润分别为人民币 90,534.6 万元、62,306.9 万元，同比分别上升 71.77%、57.25%。

## 1、发展物业

面对日趋严厉的宏观调控政策，公司不断加强对市场和政策反应的灵敏度，依托科学的可行性分析以及灵活的资本运作模式，扎实推进全国规模扩张。同时，公司根据项目区位和产品定位，精准把握客群需求，加强项目快速去化，报告期内发展物业销售业绩稳居全国百强，复合地产开发经营的品牌优势及影响力进一步提升。二零一七年上半年，受可结算面积增加的影响，发展物业实现营业收入人民币 648,405.4 万元（含车位），同比大幅上升 112.65%，税前利润为人民币 81,172.1 万元，同比上升 100.74%。报告期内，发展物业实现开复工面积 431 万平方米，竣工面积 49 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 93 亿元（含车位）和 50 万平方米。

在管理模式方面，公司为了适应全国化布局、规模化发展的战略需要，整合旗下二十余家公司，在报告期内正式组建北辰地产集团。公司将通过地产集团这一平台，加强体系建设、强化管控能力、提高专业水平，不断提升盈利能力和地产品牌影响力，在坚持规模化、低成本、快周转发展的同时，积极探索新型房地产业发展之路。

在投资方面，公司持续关注经济发展前景好市场发育程度高、人口净流入的重点城市，积极寻求招拍挂、收购及合作开发等方式，择机增加土地储备。报告期内，公司取得位于无锡的 3 宗土地，新增土地储备约 82 万平方米。截至报告期末，公司已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡等 12 个城市，总土地储备 917 万平方米，共有拟建、在建项目 32 个，规划总建筑面积 1600 余万平方米，形成了华北、华中、华东、西南等多板块联动布局。

在销售方面，面对宏观调控愈发趋紧的形势，公司紧密结合市场行情变化，不断优化体系建设、创新营销策略，强力推进快周转战略实施，报告期内销售业绩稳居全国地产百强行列，现金回笼率达到 105%。其中，北辰三角洲项目依托于长沙市级文化配套“三馆一厅”的投资建设，以及地铁、城铁、公交等多重立体的便捷交通体系，已成为集商务、居住、休闲、文化为一体的中国最大城市综合体，自开盘以来连续六年获得长沙市销冠。报告期内实现销售面积 13 万平方米，销售金额人民币 21 亿元。该项目自开盘以来累计实现合同销售金额超过人民币 200 亿元，现金收入人民币 203 亿元，累计实现开工面积 391 万平方米、竣工面积 276 万平方米，分别占总建筑规模的 75%和 53%。此外，公司其他区域的在售项目也均保持热销态势。

## 2、投资物业（含酒店）

面对新形势下经济发展新趋势和竞争环境的日趋严峻，公司积极探索重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同发展模式，充分发挥资源整合优势，以会展为龙头带动酒店、写字楼、公寓等业态的可持续发展，坚持打造高度专业化、适度集约化的综合经营体，投资物业专业化运营能力不断提升，经营效益保持平稳增长。二零一七年上半年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 123,489.2 万元，同比上升 3.05%，实现税前利润人民币 42,160.9 万元，同比上升 5.12%。

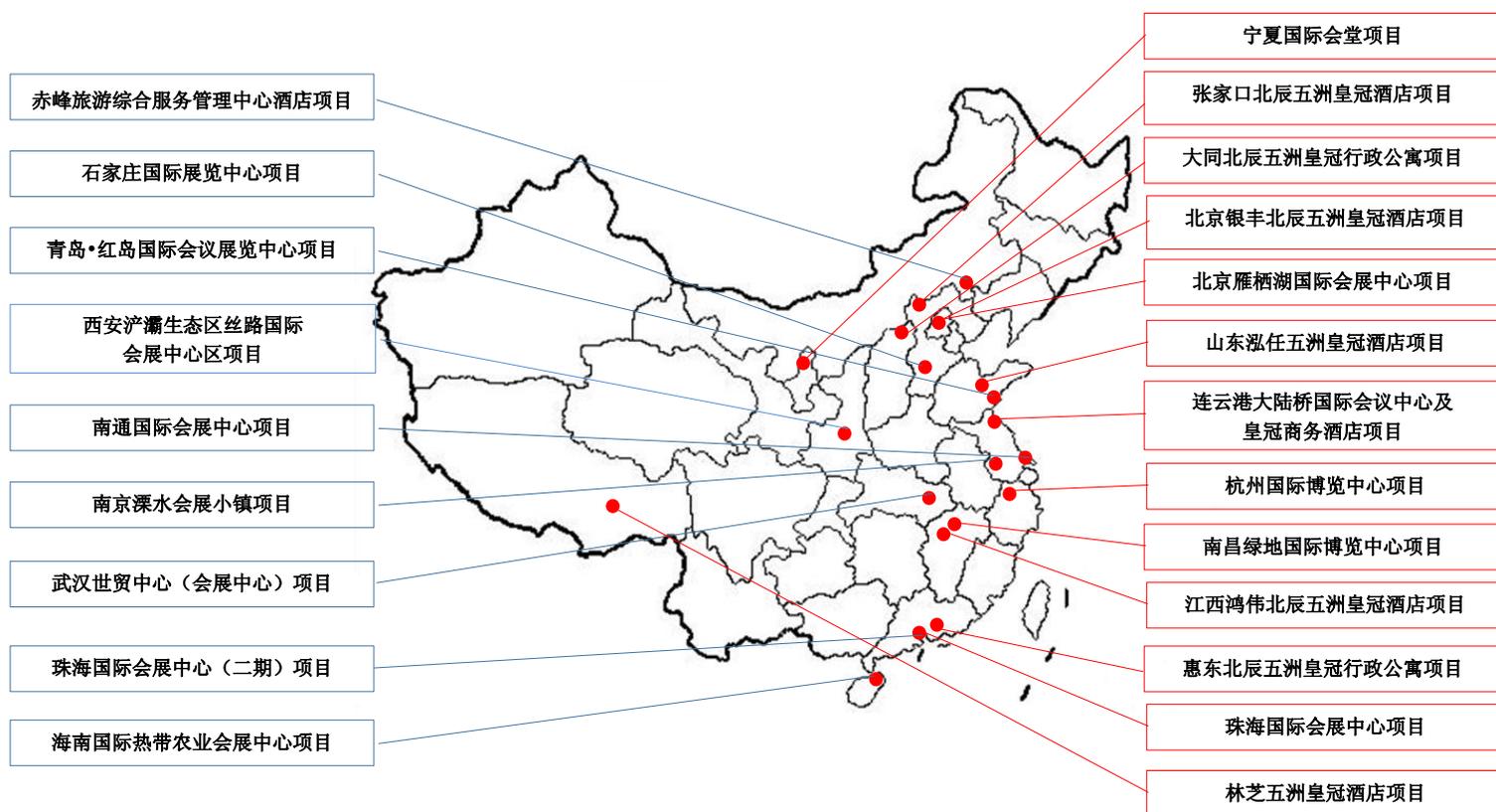
在重资产持有型业务方面，公司充分利用存量物业集中于亚奥核心区的地缘优势，持续做优做强传统持有型物业。作为会展行业领先品牌，国家会议中心和北京国际会议中心通过优化服务品质、创新营销手段等举措，不断提升资产运营质量和效益，报告期内收入均创历史新高。二零一七年五月，国家会议中心更是以高水平、高标准、高品质圆满完成了“一带一路”国际合作高峰论坛的会议接待和多种服务保障任务，在世界舞台上精彩诠释了“中国服务”的标准和内涵，北辰会展品牌影响力持续提升。写字楼业态持续加强外部市场调研以及客户关系维护，积极推进信息化建设，出租率和租金水平同步增长，成为投资物业（含酒店）板块利润的重要来源。酒店及公寓业态以市场需求为导向，深入优化客户结构，报告期内出租率高位运行，平均价格稳中有升。

在轻资产服务型业务方面，北辰会展集团加大创新发展步伐，充分发挥各企业、各业态间联动效应，按照“9+4+N”的业务模式，不断加快会展全产业链的拓展与升级，持续发力品牌经营扩张、会展主承办、会展信息化、会展研发四大创新业务，积极探索以 PPP 方式建设经营会展项

目，经营呈现诸多亮点。目前，北辰会展已成为全国会展行业标准的制订者、国际一流会展场馆的成功管理者、全国会展行业成功输出的首创者和引领者。

会展研发方面，公司凭借在会展行业多年的实践与研究经验，已成功为北京市朝阳区商务委、珠海市商务局等政府部门提供政府智库、战略咨询服务；会展主承办方面，公司积极筹备中国武汉游戏节，持续向会展产业链上游进发；品牌经营扩张方面，依托北辰会展的品牌影响力及技术软实力，公司进一步实施“走出去”战略，加快会展场馆拓展、酒店品牌的经营和管理输出，现已逐步形成了以受托管理为核心的多元化服务盈利模式，以及全国化、多城市延伸扩展的战略布局。报告期内，北辰会展集团成功签约北京银丰北辰五洲皇冠酒店、大同北辰五洲皇冠行政公寓 2 个项目的受托管理和南通国际会展中心、西安浐灞生态区丝路国际会展中心、赤峰旅游综合服务管理中心酒店以及珠海国际会展中心（二期）设计优化工程 4 个项目的顾问咨询。截至报告期末，已进入全国 21 个城市，累计已签约的顾问咨询及受托经营的会展与酒店项目达到了 25 个，实现受托经营管理总建筑面积近 185 万平方米。

表 2：公司截至 2017 年上半年受托管理项目及顾问咨询项目



注：蓝色框内为顾问咨询项目，红色框内为受托管理项目。

### 3、商业物业

公司在着力提升商品品质和服务体验的基础上，以市场为导向，制定精准的营销方案，提高客户满意度，抑制经营下滑趋势。

### 4、培育业务

公司大力拓展新业务领域，在健康养老方面，公司以长沙国际健康城为试点，通过加强与国内外专业机构合作，大力推进商业化、可复制养老项目落地，着力打造北辰大健康产业；文化创意方面，通过与北京文投集团开展战略合作、建设长沙“北辰三角洲”文化创意产业园，不断拓

展文化创意产业与公司主营业务融合的广度和深度。

#### 5、融资工作

公司积极推进实施资本扩张战略，深入研究多渠道融资，加强资本运作，持续优化资本结构。

### ➤ 行业经营性信息分析

#### 1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	规划计容 建筑面积 (平方米)	是/否涉 及合作开 发项目	合作开发项目 涉及的面积 (平方米)	合作开发项 目的权益 占比(%)
1	北辰三角洲	1,290,200	3,820,000	否	-	100
2	北辰中央公园	425,400	720,000	是	367,200	51
3	苏州·北辰旭辉壹号院	24,000	180,500	是	90,300	50
4	北辰光谷里	409,400	337,000	是	171,900	51
5	北辰南湖香麓	147,300	210,000	否	-	100
6	廊坊龙河新区项目	319,800	296,800	否	-	100
7	北辰旭辉铂悦庐州府	116,300	239,000	是	119,500	50
8	武汉临空港项目	976,000	716,000	否	-	100
9	苏州吴中区 50、51、69 号 地项目	388,300	269,000	否	-	100
10	宁波鄞奉片区项目	142,300	137,400	否	-	100
11	宁波陈婆渡项目	405,700	292,500	是	149,200	51
12	重庆悦来会展新城项目	983,700	918,000	否	-	100
13	无锡惠山天一新城项目	264,900	196,000	是	96,000	49
14	无锡洋溪河项目	555,100	413,800	是	165,500	40
	合计	6,448,400	8,746,000	-	1,159,600	-

注：1、规划计容建筑面积和合作开发项目涉及的面积为项目竞得时按出让条件计算的数据；

2、持有待开发土地面积为持有待开发土地的总建筑面积；

3、规划计容建筑面积为规划项目总计容建筑面积；

4、合作开发项目涉及的面积为合作项目所占权益的计容建筑面积；

5、公司总土地储备为 917 万平方米，权益土地储备为 765 万平方米，上述表格中的土地储备不包含在开发未销售项目。

#### 2. 报告期内房地产开发投资情况

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营 业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积 (平方米)	项目规划 计容建筑 面积 (平方米)	总建筑 面积 (平方米)	在建建筑 面积 (平方米)	已竣工 面积 (平方米)	总投 资额	报告 期实 际投 资额
1	北京 朝阳	北辰绿色 家园	住宅及 配套设 施	竣工	870,000	1,210,000	1,600,200	0	1,600,200	90.80	0.06
2	北京 朝阳	碧海方舟	别墅、 公寓、 住宅	竣工	119,500	55,000	77,100	0	77,100	17.43	0.02
3	北京 昌平	北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	97,000	24.07	1.11
4	北京 海淀	北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	0	312,100	28.59	0.12
5	北京 朝阳	北辰福第	商业、 住宅及 配套	竣工	161,600	390,000	459,300	0	459,300	27.54	0.26

6	北京顺义	北辰·墅院1900	住宅	在建	101,200	140,000	213,300	5,400	207,900	24.45	0.09
7	北京顺义	当代北辰·悦MOMA	自住型商品房、两限房	在建	52,800	109,300	132,500	90,000	117,900	23.47	0.86
8	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	1,406,900	2,755,800	330.00	9.98
9	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	195,200	285,800	33.12	3.29
10	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	在建	104,700	241,100	313,800	202,900	110,900	21.00	1.55
11	浙江杭州	北辰奥园	住宅、商业	在建	83,900	235,000	317,500	317,500	0	28.30	2.19
12	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府一期	住宅、商业	在建	41,900	75,000	108,400	108,400	108,400	14.85	1.29
13	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府二期	住宅、商业	在建	13,400	23,000	32,600	32,600	0	4.90	0.68
14	江苏南京	北辰旭辉铂悦·金陵	住宅	在建	25,300	70,700	105,300	105,000	0	27.10	1.20
15	四川成都	北辰·朗诗南门绿郡	住宅、商业	在建	63,600	158,600	234,300	234,300	0	24.92	1.57
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商业	在建	40,400	96,900	150,800	150,800	0	15.69	0.42
17	江苏苏州	苏州·北辰旭辉壹号院	住宅、商业	在建	178,700	180,500	296,400	272,400	48,600	25.46	1.16
18	安徽合肥	北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	在建	141,700	239,000	348,000	231,700	0	43.00	1.44
19	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	在建	88,000	210,000	299,000	151,700	0	22.35	0.57
20	浙江杭州	山阴路项目	住宅	在建	21,900	48,200	69,900	69,900	0	16.00	0.65
21	河北廊坊	龙河新区项目	住宅、商业	新开工	140,700	296,800	419,200	99,400	0	31.28	0.60
22	湖北武汉	北辰光谷里	商服用地	新开工	84,200	337,000	491,500	82,100	0	34.00	1.43
23	浙江杭州	湘湖项目	住宅、商业	新开工	57,400	144,000	209,700	209,700	0	5.50	5.46
24	浙江宁波	鄞奉片区项目	住宅	新开工	47,300	137,400	189,700	47,400	0	42.00	13.55
25	重庆渝北	悦来会展新城项目	住宅、商业	新开工	429,100	918,000	1,163,700	180,000	0	104.00	3.30
		合计			4,413,500	10,235,500	13,864,300	4,310,100	6,181,000	1,059.82	52.85

注：1、总投资额为项目的预计总投资额。

### 3. 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	北京朝阳	北辰绿色家园	住宅及配套设施	2,669	1,627
2	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	30,298	9,916
3	北京海淀	北辰香麓	住宅	11,548	-
4	北京朝阳	北辰福第	商业、住宅及配套	14,291	-
5	北京顺义	当代北辰·悦 MOMA	自住型商品房、两限房	9,112	871
6	北京顺义	北辰·墅院 1900	住宅	89,416	34,946
7	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	556,408	129,489
8	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	96,678	33,351
9	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	80,925	65,251
10	浙江杭州	北辰奥园	住宅、商业	83,526	61,989
11	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府一期	住宅及配套商业	2,174	2,034
12	江苏苏州	苏州·北辰旭辉壹号院	住宅、商业	61,151	57,599
13	江苏南京	北辰旭辉铂悦·金陵	住宅	39,583	8,720
14	四川成都	北辰·朗诗南门绿都	住宅、商业	60,652	53,731
15	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府二期	住宅及配套商业	4,873	4,873
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商业	6,722	1,198
17	安徽合肥	北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	44,157	37,320
		合计	-	1,194,185	502,915

注：1、已预售面积为项目期房预售建筑面积；

2、2017年1-6月销售面积为50万平方米、销售金额为93亿元、结算面积为50万平方米、结算金额为65亿元。

### 4. 报告期内房地产经营及出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产 的建筑面积 (平方米)	出租房地产 的租金收入	是否采用公允 价值计量模式
1	北京	国家会议中心	会议、展览	270,000	30,268	否
2	北京	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	5,926	否
3	北京	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,269	否
4	北京	汇欣大厦	写字楼	38,000	2,695	否
5	北京	北辰时代大厦	写字楼	139,367	11,726	否
6	北京	北辰世纪中心	写字楼	149,800	15,872	否
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	6,386	否
8	北京	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	4,993	否
9	北京	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	8,127	否
10	北京	北辰洲际酒店	酒店	60,000	8,498	否
11	长沙	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	9,266	否
12	北京	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	11,647	否
13	北京	北辰购物中心亚运村店	商业	30,463	9,139	否
14	北京	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,689	1,009	否

注：1、北辰购物中心亚运村店商业经营方式为联营为主，出租、自营为辅；

2、北辰绿色家园 B5 区商业自 2016 年 8 月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司；

3、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积；

4、出租房地产的租金收入为项目的经营收入；

5、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含名门多福百货商业项目的建筑面积和经营收入。

### 5. 报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,006,683	6.26	61,144

### 3.3 公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

二零一七年下半年，我国将坚持稳中求进的工作总基调，贯彻落实新发展理念，适应、把握、引领经济发展新常态，坚持以提高发展质量和效益为中心，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，保持我国经济平稳健康的发展态势。

就发展物业而言，坚持住房居住属性、分类调控、因城施策是 2017 年房地产政策的主基调。短期来看，政府将全面升级调控手段，抑制过热的投资、投机需求，稳定市场环境。从中长期看，我国将继续加强土地供应管理，持续深化供给侧改革，着力振兴实体经济，加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制和住房制度，推动房地产行业持续健康发展。

就投资物业（含酒店）而言，国务院《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》、住建部联合八大部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，均为公寓市场的发展提供了良好的政策环境。其次，《国务院关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》将继续推动我国会展业市场化、专业化和国际化发展进程，而京津冀协同发展和北京加强“四个中心”功能建设总体要求的贯彻落实，也将为会展业的进一步发展提供更广阔的空间。此外，亚投行、“一带一路”等国家项目的开展以及自贸区的建设，将进一步刺激写字楼市场需求的增长；国家加快发展服务消费，推动服务业模式创新与跨界融合，并大力发展会展业和旅游业，将直接带动酒店及餐饮业经营形势的提升。

就商业物业而言，随着供给侧结构性改革持续推进及国内需求潜力积极释放，供给质量和消费环境将加快改善，有望进一步激发消费潜力。

#### (二) 公司发展战略

面对复杂多变的经营环境，公司将主动适应、把握经济发展新常态，充分发挥“物业开发+物业经营”的综合运营优势，坚持重资产投资型业务和轻资产服务型业务并重的发展方向，深化实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，积极探索“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”的轻资产服务型业务发展模式，全力推动主营业务经营提升和规模发展，积极推进培育业务的研发和实施，努力将公司建设成为全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。二零一七年下半年，公司严格控制成本费用开支，继续压缩费用，强化预算刚性，规范预算执行。

##### 1、发展物业

土地拓展方面，公司将以地产集团为平台，灵活采取公开竞买以及合作开发、收购兼并等多种方式，择机扩充公司项目储备，在对已进入城市进行深耕的同时，继续加快全国化布局；项目运作方面，公司将在实现快周转的同时，通过强化管控和产品创新，着力打造建筑精品，提高收益空间；体系建设方面，公司将以地产集团成立为契机，大力整合专业技术资源，构建统一的运营体系，不断深化产品标准化和品牌建设、完善激励机制，进而提升房地产业务的全过程管理体系及核心竞争力。

二零一七年下半年，公司预计实现新开工面积 178 万平方米，开复工面积 560 万平方米，竣工面积 89 万平方米。受房地产调控政策影响，二零一七年下半年公司力争实现销售 75 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 107 亿元。

##### 2、投资物业（含酒店）

公司在紧抓市场机遇、顺应行业发展趋势的基础上，将进一步发挥资源整合优势，围绕北辰会展集团“9+4+N”发展规划纲要，在深度挖潜存量资产效益的同时，积极推进品牌扩张和产业链

延伸。此外，公司还将利用下半年接待金砖五国厦门峰会的机遇，持续打造和提升北辰会展的品牌形象和行业影响力，努力探索和拓展创新型轻资产服务业的发展空间。

### 3、商业物业

公司将通过合理布局品牌品类组合，进一步增强实体消费的体验度，不断推进线上线下资源的融合发展，努力实现经营稳定。

### 4、培育业务

公司将持续推进包括健康养老、文化创意产业在内的培育业务。健康养老方面将以大健康为方向，确立可持续发展的商业模式，积极推进项目落地，并加快养老信息化以及品牌体系建设；文化创意方面，公司将积极探索上游内容端、中游渠道端和下游产品端全方位发展的业务模式，充分利用公司持有型物业的资源优势，积极探索文化创意产业综合体运营模式，尽快形成北辰文化产业的增长极。

### 5、融资工作和资本开支

公司将结合市场政策变化，配合公司主营业务规模扩张，充分发挥“总部融资”模式的优势，搭建多元化融资平台，大力创新融资模式，不断优化公司债务结构，提高资金使用效率，为公司可持续发展奠定坚实保障。

二零一七年下半年，公司预计固定资产投资人民币 1.95 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

## 3.4 其他披露事项

### （一）预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用  不适用

### （二）可能面对的风险

#### 1、发展物业政策风险

房地产行业的发展受国家宏观政策、土地管理政策，行业政策、金融税收、城市规划等相关政策的影响很大，且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房企在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，注重房地产业务快速发展中的风险管控。同时依据政策导向不断优化业务发展方向，实现项目快周转，不断增强发展物业可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

#### 2、市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，房企对热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，相应地块的土地成交价居高不下推升了开发成本，使企业面临利润空间被压缩的风险，并将进一步传导至房价，而后期房价过高易引发调控政策出台，对企业经营销售、土地储备、财务资金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的经济较为发达的城市和地区，深入开展对新项目的可行性研究和盈利预测。公司将继续坚持低成本扩张思路，拓展新型拿地方式，通过股权收购、合作开发等多种方式，减小资金压力，降低运营风险。同时，致力于加强专业化管理，深化体系建设，加快项目周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

### 3、公司人才储备的短期风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局以及会展品牌输出力度，跨区域房地产项目以及会展、酒店受托管理项目快速增加，各种风险与考验增多，对各类人才的需求量大幅提升，尤其是专业型人才与高级管理人才，短期内可能将面临人才短缺的风险。

针对上述风险，公司通过组织开展包括房地产项目总经理培训班、会展高级经理人培训班、财务高级管理人员培训班等在内的一系列课程积极推进人才培养，加快人才储备。同时出台不同层级任职资格基本条件等规定，进一步明确用人标准，规范引进程序，持续优化人员结构，激发组织内部活力，为公司的长期稳定发展提供有利的人才保障。

### 3.5 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

### 3.6 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用