

北京北辰实业股份有限公司

2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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	贺江川
董事	赵惠芝	因公请假	贺江川
董事	刘建平	因公请假	李伟东

- 4 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

公司拟实施的利润分配预案为：以公司 2017 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.11 元（含税），不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利 370,372,200 元（含税），剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

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
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
电话	010-64991277	010-64991277
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

北京北辰实业股份有限公司 1997 年 4 月 2 日由北京北辰实业集团有限责任公司独家发起设立，同年 5 月在香港联合交易所挂牌上市。2006 年 10 月在上海证券交易所成功发行 A 股并上市。

公司注册总股本为 336,702 万股，其中 A 股为 266,000 万股，占总股本的 79.002%，H 股 70,702 万股，占总股本的 20.998%。

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）及商业物业。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级的全国规模化发展布局，开发产品包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等 14 个热点区域的重点城市，共有拟建、在建项目 38 个，开发规模和市场占有率不断提升。

公司持有并经营的物业包括会展、酒店、写字楼、公寓等业态，面积逾 127 万平方米，其中 120 万平方米均位于北京亚奥核心区。经营项目主要为国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、北辰五洲皇冠国际酒店、北辰五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰汇宾大厦、北辰汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓等，京外项目为长沙北辰洲际酒店。

公司在做优做强传统持有型物业的同时，加强资源整合，以北辰会展集团为依托，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张。其中会展、酒店的品牌经营和管理输出工作近年来成效显著，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式。目前北辰会展集团受托管理的会展与酒店项目累计达 17 个，实现受托管理会展场馆总面积 212 万平米，已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业，“北辰会展”品牌影响力持续升温。

公司秉承追求股东价值最大化的一贯原则和“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，不断致力于打造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。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	79,980,021,253	64,341,288,628	24.31	47,413,128,128
营业收入	15,456,514,443	9,829,779,247	57.24	7,185,973,192
归属于上市公司股东的净利润	1,140,410,658	600,585,444	89.88	611,971,850
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,265,232,627	573,948,287	120.44	602,357,563
归属于上市公司股东的净资产	12,598,972,264	11,660,582,806	8.05	11,265,269,862

经营活动产生的现金流量净额	-1,628,276,493	2,060,181,798	-179.04	-3,160,931,546
基本每股收益 (元/股)	0.34	0.18	88.89	0.18
稀释每股收益 (元/股)	0.34	0.18	88.89	0.18
加权平均净资产收益率(%)	9.41	5.25	增加4.16个百分点	5.52

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	3,036,147,634	4,816,599,041	2,252,126,835	5,351,640,933
归属于上市公司股东的净利润	298,309,361	324,759,829	212,312,430	305,029,038
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	295,890,024	322,236,301	208,050,828	439,055,474
经营活动产生的现金流量净额	128,615,029	829,315,034	-411,939,963	-2,174,266,593

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)	160,079						
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	165,356						
前 10 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	1,564,000	686,318,499	20.384	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
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	80,820,215	80,820,215	2.400	0	无	0	境内非国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	境内非国有法人
长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 966 号证券投资单一资金信托计划	72,509,417	72,509,417	2.154	0	无	0	境内非国有法人

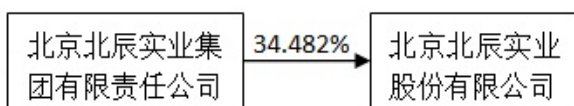
云南国际信托有限公司—云信增利 24 号证券投资单一资金信托	56,913,412	56,913,412	1.690	0	无	0	国有法人
陕西省国际信托股份有限公司—陕西国投·聚宝盆 91 号证券投资集合资金信托计划	40,200,119	40,200,119	1.194	0	无	0	国有法人
云南国际信托有限公司—云信—瑞阳 2017—3 号集合资金信托计划	39,163,817	39,163,817	1.163	0	无	0	国有法人
长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 879 号证券投资单一资金信托计划	29,130,905	29,130,905	0.865	0	无	0	境内非国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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 6 大股东长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 966 号证券投资单一资金信托计划和第 10 大股东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同为长安国际信托股份有限公司管理的信托；第 7 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 9 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；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。</p>						

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企〔2009〕94 号）文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告，股权分置改革新老划断后，凡在境内证券市场首次公开发行股票并上市的含国有股的股份有限公司，除国务院另有规定的，均须按首次公开发行时实际发行股份数量的 10%，将股份有限公司部分国有股转由社保基金会持有。对符合直接转持股份条件，但根据国家相关规定需要保持国有控股地位的，经国有资产监督管理机构批准，允许国有股东在确保资金及时、足额上缴中央金库情况下，采取包括但不限于以分红或自有资金等方式履行转持义务。

本公司于 2006 年 10 月完成 A 股首次公开发行并上市，发行规模为 15 亿股。北辰集团作为本公司上市前国有股东，根据 94 号文及中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的 2009 年第 63 号公告，北辰集团冻结了其持有的本公司 1.5 亿股股份，并于 2015 年 10 月 30 日向全国社会保障基金理事会出具承诺函，承诺将以上缴现金的方式履行转持义务，按应转持 1.5 亿股股份所对应的现金 36,000 万元足额上缴中央金库。北辰集团已分别于 2015 年 11 月 20 日、2016 年 11 月 18 日及 2017 年 11 月 17 日分三笔缴付完毕上述 36,000 万元款项，并已于 2018 年 1 月 25 日将其持有的本公司 1.5 亿股股份解除冻结。

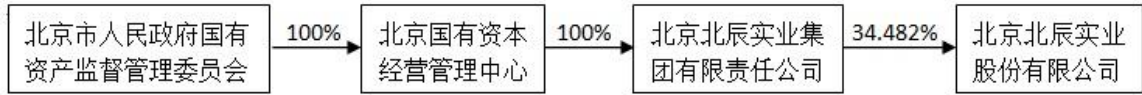
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

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

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内, 按照《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券票面利率公告》, 公司于 2016 年 1 月 14 日公告了《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 2018 年付息公告》, 公告了本年度付息方案为: ①“14 北辰 01”票面利率为 4.80%, 每手“14 北辰 01”面值 1,000 元派发利息为 48.00 元 (含税); ②“14 北辰 02”票面利率为 5.20%, 每手“14 北辰 02”面值 1,000 元派发利息为 52.00 元 (含税)。截至本报告出具日, “14 北辰 01”和“14 北辰 02”的上述付息已按期足额兑付, 公司不存在未按期, 未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、“14 北辰 01”和“14 北辰 02”:

根据监管部门和联合信用评级有限公司 (以下简称“联合信用评级”) 对跟踪评级的有关要求,

联合信用评级将在本次债券存续期内，每年北京北辰实业股份有限公司公告年度报告后两个月内对其进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

联合信用评级于 2017 年 5 月 18 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》，评级报告维持公司 AA+ 的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持“14 北辰 01”和“14 北辰 02”AA+ 的债券信用等级。本次评级结果与前次相比未发生调整。本次跟踪评级报告详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

2、联合资信评估有限公司于 2017 年 5 月 22 日出具了《北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据评级报告》，评级报告确定公司的主体长期信用等级为 AA+，本次评级报告与上述本公司公司债券 2017 年跟踪评级报告中的主体长期信用等级一致。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	83.29	80.96	2.33
EBITDA 全部债务比	0.08	0.06	33.33
利息保障倍数	1.32	0.70	88.57

三 经营情况讨论与分析

1 经营情况讨论与分析

二零一七年，我国政府坚持稳中求进的工作总基调，贯彻新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，推动结构优化、动力转换和质量提升，国民经济稳中向好、好于预期，经济活力、动力和潜力不断释放，由高速增长阶段转向高质量发展阶段，稳定性、协调性和可持续性明显增强，实现了平稳健康的发展，全年 GDP 增速达到 6.9%。

1) 发展物业

二零一七年，中央坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，房地产行业延续分类调控、因城施策的主基调，调控政策不断深化，供应结构优化，同时长效机制加快建设，租购并举的房地产市场逐渐形成，调控效果逐步显现，投机性需求明显受到抑制，市场保持平稳。总体来看，全年商品房销售面积小幅上涨，平均销售价格涨幅回落，整体价格趋稳，但市场呈现分化态势，一线及热点二线城市热度下降，三四线城市全面回暖。此外，为缓解供求压力，政府积极增加土地供应，土地成交量回升，住宅用地成交楼面均价继续上涨，但溢价率下跌，全国房地产开发投资增速平稳回落。根据国家统计局数据（下同）显示，二零一七年全国房地产市场商品住宅销售面积 144,788.77 万平方米，同比上涨 5.3%，商品住宅平均销售价格为人民币 7,613.81 元/平方米，同比上涨 5.7%。

一线城市受调控政策趋严的影响，成交规模明显下降，价格涨幅受到抑制，市场趋稳。其中，北京新建商品房供应量缩减，全年成交量、成交面积、成交总金额均大幅下跌，但成交均价基本稳定，楼市降温。北京土地市场全年成交量及成交金额大幅增长，政府积极推地，土地供应规模增大，供应结构呈现多元化趋势。

其他城市中，二线城市房价有所上涨但涨幅回落，成交量整体下跌的同时，城市间出现明显分化，涨跌差异显著。三四线城市在房地产去库存及棚改货币化支持的背景下，成交面积增长显著，房价上扬。

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	609	-38.0	2,077	-25.7	34,117	19.8
长沙	1,824	-21.0	1,329	-6.5	7,287	18.3
武汉	3,086	5.3	3,534	22.8	11,453	16.6
杭州	1,520	-19.5	3,227	5.4	21,225	30.9
苏州	1,688	-25.3	2,602	-15.3	15,415	13.4
宁波	1,284	14.0	1,816	37.4	14,145	20.5
南京	1,209	-14.0	1,845	-26.7	15,259	-14.7
合肥	960	-43.7	1,099	-30.8	11,442	22.9
成都	2,976	-9.2	2,558	5.8	8,595	16.5
重庆	5,453	6.8	3,602	36.6	6,605	27.9
廊坊	199	-58.6	209	-58.7	10,473	-0.4
无锡	1,023	-12.2	1,082	8.4	10,580	23.4
海口	487	23.6	570	63.0	11,694	31.9

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、加快发展现代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）市场呈现稳中向好的趋势。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，二零一七年北京写字楼市场净吸纳量增长，租金水平小幅上涨，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，新兴会展企业快速崛起，行业规模不断扩大，集中度增强，专业化水平大幅提升，市场化和国际化进程持续加快，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，全面回暖，入住率及平均房价回升。公寓市场在政策的支持和引导下，众多房地产企业纷纷涉足长租公寓业务，市场愈发活跃。

3) 商业物业

商业物业面对同质化竞争及电商冲击，积极将实体经营与电子商务相融合，并深化多业态、跨行业、全渠道发展战略，积极创新与转型。

2 报告期内主要经营情况

二零一七年，公司坚持以品牌扩张、低成本扩张和资本扩张战略为指引，以市场为导向，把握发展机遇，优化组织架构，提升管控效率，公司规模扩张不断提速，整体利润水平不但大幅提升，更创下历史新高。报告期内，因可供结算面积增加，公司实现营业收入人民币 1,545,651.4 万元，同比大幅上升 57.24%。可供结算收入增加以及结转项目结构变化，公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 180,549.0 万元、131,060.9 万元和 114,041.1 万元，同比分别上升 163.57%、149.83%和 89.88%。

1) 发展物业

面对多变的房地产政策和市场环境，公司采取灵活的营销策略，着力提升项目周转及去化速度，发展物业销售业绩稳居全国百强行列。二零一七年，因可供结算面积增加，发展物业实现营业收入人民币 1,259,220.7 万元（含车位），同比上升 78.21%，可供结算收入增加以及结转项目

结构变化，税前利润为人民币 179,360.0 万元，同比大幅上升 282.55%。报告期内，发展物业实现开复工面积 648 万平方米，竣工面积 139 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 223 亿元（含车位）和 124 万平方米。

经营业绩稳定增长。报告期内，公司坚持以客户为中心，精准把握营销节奏，积极化解限购政策的不利影响，有效推动了库存去化，全年销售回笼金额 202 亿元，回笼率达到 91%。报告期内，公司各项目销售情况优异，总计 9 个项目合同销售金额超 10 亿。长沙北辰三角洲项目在当地限购政策收紧的背景下，通过创新营销思路，多角度化解难题，报告期内实现合同销售金额 48.36 亿元，现金回款 46.20 亿元，持续领跑区域房地产市场；成都北辰香麓、北辰南湖香麓、北辰朗诗南门绿郡等三个项目推售房源均在当天售罄，报告期内分别实现合同销售金额 4.48 亿元、4.21 亿元、12.98 亿元。

合理拓展土地储备。在土地市场竞争激烈的大背景下，公司深入研究和分析不同目标城市的政策环境及客群需求，聚焦国家战略发展区域，积极尝试多元化的土地获取模式，深度布局一、二线主流市场，大力深耕已进入的城市及周边地区。报告期内，公司分别在无锡、海口、武汉、成都及其周边竞得土地共计 9 宗，新增土地储备约 194 万平方米，其中权益土地储备约 127 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、海口、眉山等 14 个城市，总土地储备 935 万平方米，共有拟建、在建项目 38 个，规划总建筑面积 1,763 万平方米，形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

持续推进体系建设。公司为了适应全国化布局、规模化发展的战略需要，整合旗下二十五家地产项目公司，在报告期内正式组建北辰地产集团。公司依托集团化平台，紧密围绕计划运营、全面预算和客户服务三条主线，推进地产业务加速发展。

2) 投资物业（含酒店）

在国家提出“一带一路”倡议以及北京市“四个中心”战略定位、京津冀协同发展等国家战略实施的大背景影响下，投资物业正处于机遇与挑战并存的关键时期。公司紧握市场发展方向，充分发挥资源整合优势，拓展多元化服务形式，着力盘活低效资产，挖掘效益增长潜力，整体盈利能力得到提升。二零一七年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 259,909.1 万元，同比上升 6.32%，实现税前利润人民币 84,754.6 万元，同比上升 8.21%。

北辰会展品牌影响力进一步提升。北辰会展集团充分发挥服务中央、服务首都“四个中心”功能，在合理调整人员配置，大力协调各方资源的基础上，圆满完成了“一带一路”国际合作高峰论坛、金砖国家领导人厦门会晤、国际刑警组织大会、北京市政协会议等一系列重要接待服务保障任务，向世界展示了“北辰标准”和“北京服务”的亮丽风采，公司社会形象和品牌价值得到持续提升，为北辰会展的品牌扩张和管理输出奠定坚实的基础。“北辰会展”以实力荣膺第八届北京影响力十大品牌。

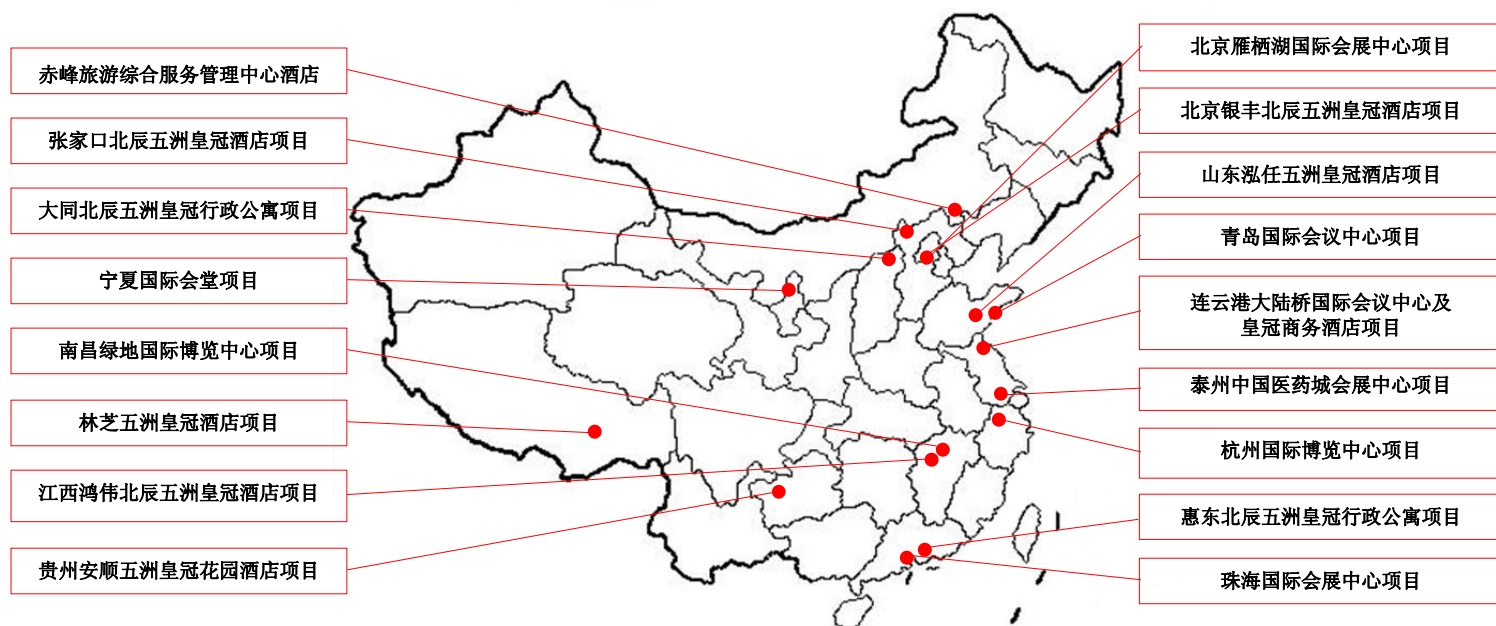
做优做强重资产持有型业务。公司充分利用存量物业集中于亚奥核心区的地缘联动优势，以会展为龙头，带动写字楼、酒店、公寓等业态协同发展。其中，国家会议中心和北京国际会议中心不断提升资产运营质量和效益，报告期内收入均创历史新高，新客户占比持续提高，市场占有率保持稳定；写字楼业态一方面通过坚持专业化运营理念、加强有针对性的市场推广，提高客户粘性，另一方面积极探索重资产输出业务，出租率和租金水平同步增长，成为投资物业（含酒店）板块利润的重要来源。酒店及公寓业态以市场需求为导向，深入优化客户结构，报告期内出租率高位运行，平均价格稳中有升。

创新发展轻资产服务型业务。北辰会展集团借助强大的品牌资源，积极融入“一带一路”倡议以及京津冀协同发展、雄安新区等国家战略，不断加快会展全产业链的拓展与升级，经营呈现诸多亮点。

公司全力推进会展场馆拓展、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、泰州中国医药城会展中心、青岛国际会议中心等 6 个受托管理项目以及南通国际会展中心、西安浐灞生态区丝路国际会展中心等 6 个顾问咨询项目。截至报告期末，北辰会展集团已进入全国 25 个城市，累计受托管理酒店 9 家，受托管理会展场馆 8 个，实现受托管理会展场馆总面积 212 万平米，目前已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业；会展主承办业务努力培育打造首个自主展会品牌“中国游戏节”；会展研发业务坚持“政府智库、业界智囊”定位，努力打开发展局面；以互联网+会展、北辰智慧社区为代表的互联网+业务持续推进。

图 1：公司截至 2017 年末受托管理项目



3) 商业物业

受到市场饱和、成本激增及电子商务冲击等多重影响，传统零售行业竞争日益加剧。为优化资本配置、进一步谋划商业物业转型升级，公司报告期内退出传统零售业态的经营。

4) 培育业务

经过近两年的不懈努力和积极培育，公司首个健康养老项目—北辰国际健康城在长沙正式落地。通过与欧洲最大的养老康复集团欧葆庭合作，打造都市中心健康养老综合体。同时，公司文创产业探索逐步深化，通过加强与文化创意产业标杆企业和中央文化院团的战略合作，积极实践文化创意产业与公司主营业务融合发展的模式。

5) 融资工作

公司积极推进资本扩张战略的实施，借助“总部融资”平台，努力探索创新融资渠道，报告期内，公司成功完成二零一七年度第一期 13.2 亿元中期票据发行，并在利率上行前最后的时间窗口，成功下调两笔存续非银融资利率，全年节约财务费用约 3200 万元。

6) 综合实力与品牌建设

公司坚信“北辰”品牌是公司发展的最强背书，也是业绩保障和可持续发展的根本动力。长期以来，公司围绕打造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为目标，持续塑造良好的品牌形象，在发展过程中赢得了来自股东、客户、合作伙伴、业内同行的尊重和

多项赞誉。报告期内，公司连续第十一年被评为“中国复合地产专业领先品牌”，连续第三年获得“北京地产资信20强”殊荣，并先后获得权威媒体发布的2017年中国房地产百强企业、“中国房地产百强之星”、2017十大影响力品牌、2017沪深上市房地产公司投资价值TOP10、2017沪深上市房地产公司财富创造能力TOP10等奖项。

荣誉的背后是信任也是责任，北辰实业将继续秉持“创造物业价值，筑就百年基业”的企业使命，提高服务品质，在发展变革中不断创新，锐意进取。

7) 投资者关系

公司根据两地上市特点，通过实地路演、投资者调研、电话会议、公司网站专栏和热线电话等途径，逐步构建起与投资者的多层次、多元化沟通机制。报告期内，公司于香港举办了两次由管理层出席的路演活动，全年接待证券公司、基金、机构研究员来访共计80余人次，并多次参加由投资银行组织的大型投资者见面会。在加深投资者对公司了解和认同的同时，促进了公司与投资者建立长期、稳定的互信关系，切实保护投资者权益，实现公司价值和股东利益最大化。

8) 践行社会责任，推动企业可持续发展

公司以“十三五”规划为引领，积极践行社会责任，将改革与创新发展、履行社会责任相结合，推动企业可持续发展。报告期内，公司积极开展公益事业，通过爱心捐赠、结对帮扶工作，努力促进社会健康和谐发展；扎实做好各项环境保护工作，将节能环保的工作方针落实到各分公司与子公司，并在节能环保工作中取得了突出实效，实现二氧化碳碳排放配额盈余约4,346吨，为首都“蓝天行动”做出了积极贡献；公司更以可持续发展为目标，连续九年披露《社会责任报告》（环境、社会及管治报告），并将可持续发展的精髓深入到日常经营管理的过程中。

➤ 房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

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	1,088,900	3,820,000	否	-	100
2	北辰中央公园	141,100	720,000	是	367,200	51
3	苏州·北辰旭辉壹号院	23,900	180,500	是	90,300	50
4	北辰光谷里	134,800	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	239,100	296,800	否	-	100
7	北辰旭辉铂悦庐州府	66,000	239,000	是	119,500	50
8	武汉临空港项目	738,500	716,000	否	-	100
9	重庆悦来会展新城项目	983,700	918,000	否	-	100
10	无锡惠山天一新城项目	138,400	196,000	是	96,000	49
11	无锡洋溪河项目	366,000	413,800	是	165,500	40
12	海口西海岸南片区项目	278,400	206,000	否	-	100

13	双流航园路地块项目	112,600	79,800	否	-	100
14	天府新区仁寿105亩地块项目	112,900	84,000	否	-	100
15	天府新区仁寿90亩地块项目	200,400	149,800	否	-	100
16	武汉131地块项目	178,300	127,200	是	64,900	51
17	北京北七家项目	284,000	170,400	是	86,900	51
	合计	5,234,300	8,864,300	-	1,162,200	-

- 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935万平方米，权益土地储备为789万平方米，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

√适用 □不适用

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	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	144,300	24.07	2.08
2	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	131,100	23.47	0.50
3	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	1,608,300	3,066,100	330.00	25.00
4	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	479,400	285,800	33.12	3.46
5	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	在建	104,700	241,100	313,800	205,900	205,900	21.00	1.22
6	浙江杭州	蜀山项目	住宅、商业	在建	83,900	235,000	317,500	317,500	174,600	28.30	3.51
7	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	0.83
8	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	32,600	4.90	0.34
9	江苏南京	北辰旭辉铂悦·金陵	住宅	在建	25,300	70,700	105,000	105,000	0	27.10	1.48
10	四川成都	北辰·朗诗南门绿郡	住宅、商业	在建	63,600	158,600	235,100	235,100	0	24.92	1.40
11	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	1.14
12	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	272,500	169,900	25.46	2.40
13	安徽	北辰旭辉铂悦	住宅、商业	在建	141,700	239,000	348,000	282,000	0	43.00	2.08

	合肥	庐州府	商业								
14	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	1.40
15	浙江杭州	山阴路项目	住宅	在建	21,900	48,200	69,900	69,900	0	16.00	1.89
16	河北廊坊	龙河新区项目	住宅、商业	新开工	140,700	296,800	419,200	180,100	0	31.28	1.24
17	湖北武汉	北辰光谷里	商服用地	新开工	84,200	337,000	492,000	357,200	0	34.00	1.53
18	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	1.20
19	浙江宁波	鄞奉片区项目	住宅	新开工	47,300	137,400	189,700	189,700	0	42.00	16.07
20	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	14.97
21	江苏无锡	惠山天一新城项目	住宅	新开工	88,000	196,000	264,900	126,500	0	28.60	8.03
22	江苏无锡	洋溪河项目	住宅	新开工	137,900	413,800	555,100	189,100	0	46.79	5.95
23	浙江宁波	陈婆渡项目	住宅、商业	新开工	133,000	292,500	404,800	404,800	0	59.50	9.14
24	湖北武汉	临空港项目	住宅、商业	新开工	358,100	716,100	976,000	237,500	0	48.43	21.00
25	江苏苏州	吴中区50、51、69号地项目	住宅、商业	新开工	170,000	268,800	393,600	172,700	0	58.82	12.36
		合计	-	-	3,905,800	10,097,700	13,797,700	6,473,200	4,318,700	1,113	140

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

√适用 □不适用

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	2,670	1,627
2	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	30,299	16,956
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	9,122	3,199
6	北京顺义	北辰·墅院1900	住宅	90,060	38,492
7	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	631,963	342,631
8	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	130,747	91,029
9	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	80,765	73,712
10	浙江杭州	北辰蜀山项目	住宅、商业	83,417	67,487
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	130,596	98,035
13	江苏南京	北辰旭辉铂悦·金陵	住宅	39,583	37,866
14	四川成都	北辰·朗诗南门绿郡	住宅、商业	79,150	73,137
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	34,273	31,993
17	安徽合肥	北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	91,897	84,389
18	湖北武汉	光谷里	商服用地	33,320	33,320
19	湖北武汉	临空港项目	住宅、商业	18,062	15,764
20	浙江杭州	山阴路项目	住宅	14,640	8,058
21	浙江杭州	湘湖项目	住宅、商业	49,791	49,346
22	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	43,446	40,286
23	河北廊坊	龙河新区项目	住宅、商业	8,430	1,212
24	重庆渝北	悦来会展新城项目	住宅、商业	66,722	7,043
25	江苏无锡	惠山天一新城项目	住宅	34,978	4,361
26	江苏无锡	洋溪河项目	住宅	70,204	32,841
27	浙江宁波	鄞奉片区项目	住宅	31,358	5,561
28	浙江宁波	陈婆渡项目	住宅、商业	101,226	78,790

		合计	-	1,939,605	1,244,044
--	--	----	---	-----------	-----------

- 注：1、已预售面积为项目期房预售建筑面积；
2、2017年销售面积为124万平方米、销售金额为223亿元、结算面积为94万平方米、结算金额为126亿元。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

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	65,518	否
2	北京	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	12,227	否
3	北京	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,623	否
4	北京	汇欣大厦	写字楼	38,000	5,280	否
5	北京	北辰时代大厦	写字楼	139,367	22,657	否
6	北京	北辰世纪中心	写字楼	149,800	30,540	否
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	14,175	否
8	北京	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	10,918	否
9	北京	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	17,085	否
10	北京	北辰洲际酒店	酒店	60,000	18,216	否
11	长沙	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	19,546	否
12	北京	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	25,636	否
13	北京	北辰购物中心亚运村店	商业	30,463	16,986	否
14	北京	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,689	1,852	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；
6、北辰购物中心亚运村店于2018年1月8日闭店。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

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
3,189,728	5.94	123,051

3 公司关于公司未来发展的讨论与分析

3.1 行业格局和趋势

√适用 □不适用

二零一八年是贯彻党的十九大精神的开局之年，是实施“十三五”规划承上启下的关键一年，我国将坚持新发展理念，按照高质量发展要求，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持以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，强化创新驱动，促进经济社会持续健康发展。

就发展物业而言，在中央强调住房居住属性的背景下，短期来看，政府将保持房地产市场宏观调控政策的连续性和稳定性，实行差别化调控，延续从紧态势，抑制投机需求并保障刚需，稳定市场预期；从中长期看，长效机制将继续深化，我国将大力培育住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，完善多层次住房供应体系，并构建租购并举的房地产制度，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产行业平稳健康发展提供更稳定的基础。

就投资物业（含酒店）而言，随着中国特色、大国外交、北京市“四个中心”战略定位、京津冀协同发展等重大战略不断推进，我国会展业正迎来更广阔的发展空间和新的发展机遇。同时，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》，以及中央提出要加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，均为公寓市场提供了良好的政策环境。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，传统商业已无法满足不断升级的消费者需求而日益衰退，新兴业态和新商业模式快速发展，商业物业转型升级趋势明显。

3.2 公司发展战略

√适用 □不适用

面对复杂的市场及政策环境，公司将重点提高新形势下对市场走势的预判能力，在打造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下，紧扣发展主题，坚持“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”的战略发展方向，持续深化实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，进一步提升主营业务的经营效益和发展规模，积极推进培育业务的研发和落地，不断增强公司可持续发展能力。

1) 发展物业

面对房地产市场的深刻变革，北辰地产集团将充分发挥对各城市中心“拓展强支持、风险强管控、业务强指导、团队强服务、困难强协调”的职能，协调推进业务规模化和多元化发展，加快建设全国一流的复合地产品牌企业。

发展策略方面，公司将以战略研究为先导，建立科学有效的投资拓展机制。围绕“巩固一线、加强二线、关注三线”扩张战略，在深耕已进入城市的同时，持续关注泛京津冀、关中、中原、山东半岛、珠三角等重点区域。通过公开竞买以及合作开发、收购兼并等多元化方式，合理扩充项目储备。此外，公司也将积极探索并尝试租赁、一级开发、棚户区改造项目的可行性，寻求拓展机会；项目运作方面，公司继续坚持快周转目标，准确把握操盘的重点、节奏和力度，大力推进重庆悦来壹号等大盘开发建设，打造产销衔接综合能力，实现大盘快周转；发展模式创新方面，公司将发挥房地产综合运营优势，加强地产与会展、健康养老、文创等新业务的融合发展，创新商业模式，拓展新型产业地产发展机会。

2) 投资物业（含酒店）

公司将把握新时代新经济带来的发展机遇，坚持实施品牌化、市场化、专业化、标准化发展策略，促进会展各实体企业间的资源共享和业务联动，实现资产规模效益和管理协同效应。此外，公司将坚持创新驱动，积极推进北辰会展的品牌管理输出和产业链延伸，通过大力培育会展主承办业务、推进互联网+业务落地实施、打造会展研究院高端智库服务品牌以及尝试以 PPP 方式建设经营会展项目等方式，不断探索会展产业链高附加值业务，做强北辰会展“软实力”，促进会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合与创新发展，努力实现重资产投资型业务与轻资产服务型业务并行发展的格局。

3) 商业物业

公司将融合大数据商业管理模式，积极探索适应经济发展新常态并符合公司整体战略的商业物业发展模式。

4) 培育业务

公司将进一步结合主业资源和比较优势，在探索、调研、论证的基础上，加快推动培育业务取得突破。健康养老产业将加快研究探索可复制的北辰特色养老运营商业模式，继续推动新项目落地；文化创意产业将在前期开展业务定位及商业模式研究的基础上，将加快推进已有项目的落地实施，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。

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。

二零一八年，公司预计固定资产投资人民币 3.3 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

3.3 经营计划

适用 不适用

二零一八年，公司发展物业预计实现新开工面积 220 万平方米，开复工面积 715 万平方米，竣工面积 168 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零一八年公司力争实现销售 154 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 240 亿元。

公司投资物业将在提升现有运营服务能力的同时，创新业务发展模式，加大品牌影响力对上下游产业链的辐射力度，积极培育新的业绩增长点。

3.4 可能面对的风险

适用 不适用

1) 发展物业政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，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，注重业务快速发展中的风险管控，最大限度的降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向不断优化业务发展方向，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，土地成交价居高不下推升了开发成本，并将进一步传导至房价，而房价过高易引发调控政策出台。在地

价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下，企业利润空间或将被压缩，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。公司将继续坚持低成本扩张思路，拓展新型拿地方式，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，缩短开发周期并加快周转速度，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，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。同时公司陆续出台了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 其他

适用 不适用

4 导致暂停上市的原因

适用 不适用

5 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

6 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，本集团已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

1、政府补助

本集团按照修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》的规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助进行了重新梳理，采用该准则对本集团的影响如下：

与资产相关的政府补助：本集团将递延收益中与资产相关的政府补助于 2017 年 1 月 1 日的账面余额冲减相关资产的账面余额，2016 年 12 月 31 日的比较财务报表未重列。

与收益相关的政府补助：本集团将 2017 年度发生的与收益相关的政府补助计入当期损益。2016 年度的比较财务报表未重列。

2、终止经营

本集团按照《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的规定，对 2017 年度发生的终止经营按照准则的列报要求，对 2016 年度利润表进行了重述。

3、资产处置收益

本集团根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)的规定,将2017年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016年度的比较财务报表已相应调整。

单位:元 币种:人民币

会计政策变更的内容和原因	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)				
本集团将递延收益中与资产相关的政府补助于2017年1月1日的账面余额冲减相关资产的账面余额。2016年12月31日的比较财务报表未重列。	<table> <tr> <td>固定资产</td> <td>4,305,268</td> </tr> <tr> <td>递延收益</td> <td>-4,305,268</td> </tr> </table>	固定资产	4,305,268	递延收益	-4,305,268
固定资产	4,305,268				
递延收益	-4,305,268				
本集团将2017年度发生的与收益相关的政府补助计入当期损益。2016年度的比较财务报表未重列。	不适用				
本集团将2017年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016年度的比较财务报表已相应调整。	<table> <tr> <td>资产处置收益</td> <td>941,287</td> </tr> <tr> <td>营业外收入</td> <td>-941,287</td> </tr> </table>	资产处置收益	941,287	营业外收入	-941,287
资产处置收益	941,287				
营业外收入	-941,287				
本集团2017年度发生的终止经营按照准则的列报要求,对2016年度利润表进行重述,并增加右述两行报表项目。除此之外,2016年度的比较报表未重列。	<table> <tr> <td>持续经营净利润</td> <td>537,934,551</td> </tr> <tr> <td>终止经营净利润</td> <td>-13,330,217</td> </tr> </table>	持续经营净利润	537,934,551	终止经营净利润	-13,330,217
持续经营净利润	537,934,551				
终止经营净利润	-13,330,217				

7 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

8 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本年度新纳入合并范围的子公司主要有北辰地产集团、武汉辰智、武汉辰慧、海口辰智、成都华府、四川天仁及武汉领航。