

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2018 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	陈德启	因公请假	郭川

- 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：以公司实施 2018 年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.12 元（含税），不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利 404,042,400 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）。

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，其中包括住宅、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，共有在建、在售项目 45 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、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、汇宾大厦、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 26 个，实现受托管理会展场馆总面积 276 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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	91,894,399,862	79,980,021,253	14.90	64,341,288,628
营业收入	17,864,162,781	15,456,514,443	15.58	9,829,779,247
归属于上市公司股东的净利润	1,189,511,662	1,140,410,658	4.31	600,585,444
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,130,538,395	1,265,232,627	-10.65	573,948,287
归属于上市公司股东的净资产	15,217,462,074	12,598,972,264	20.78	11,660,582,806
经营活动产生的现金流量净额	2,532,908,272	-1,628,276,493	255.56	2,060,181,798
基本每股收益（元/股）	0.35	0.34	2.94	0.18

稀释每股收益（元 / 股）	0.35	0.34	2.94	0.18
加权平均净资产收益率（%）	9.02	9.41	减少0.39个百分点	5.25

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	1,727,735,392	3,742,508,174	5,305,853,751	7,088,065,464
归属于上市公司股东的净利润	180,163,696	457,609,772	546,799,593	4,938,601
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	155,618,027	436,681,799	530,836,156	7,402,413
经营活动产生的现金流量净额	-411,897,287	287,555,553	3,197,594,174	-540,344,168

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）						163,797	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						163,018	
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 售条件的 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	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	323,700	686,642,199	20.393	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	22,063,018	102,883,233	3.056	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	国有法人
香港中央结算有限公司	18,153,116	26,624,235	0.791	0	无	0	境外法人
钟燕	23,500,000	23,500,000	0.698	0	无	0	未知
全国社保基金一一六组合	3,000,000	19,995,651	0.594	0	无	0	其他
泰康人寿保险有限责任公司－投连－多策略优选	18,697,987	18,697,987	0.555	0	无	0	境内非国有法人
中国建设银行股份有限公司－中欧价值发现股票型证券投资基金	17,200,697	17,200,697	0.511	0	无	0	其他
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					

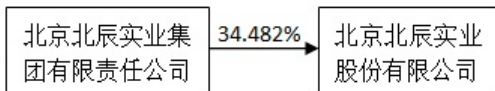
团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

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。

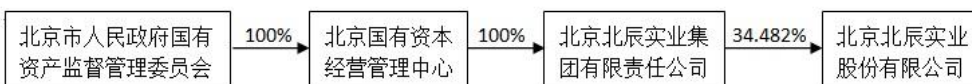
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

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
北京北辰实业股份有限公司2014年	14北辰01	122348.SH	2015年1月20日	2020年1月20日	5.99202	5.65	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所

公司债券 (品种一)								
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

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 2018 年 1 月 15 日披露了《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 2018 年 5 月 21 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2018 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、2017 年度第一期中期票据：

联合资信评估有限公司于 2018 年 6 月 20 日出具了《北京北辰实业股份有限公司跟踪评级报告》，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 2018 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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	81.67	83.29	-1.62
EBITDA 全部债务比	0.11	0.08	37.50
利息保障倍数	1.61	1.31	22.90

三 经营情况讨论与分析

1 经营情况讨论与分析

二零一八年，面对错综复杂的国内外经济环境，我国政府坚持稳中求进的工作总基调，贯彻新发展理念，推动高质量发展，深化供给侧结构性改革，经济结构不断优化，发展新动能快速成长，改革开放取得新突破，经济运行保持在合理区间，全年 GDP 增速达到 6.6%。

1) 发展物业

二零一八年，房地产市场调控政策密集出台，在“房住不炒”和“租购并举”的政策基调上继续构建长短结合的制度体系，坚持因城施策、分类调控，坚决遏制投机炒房。总体来看，全年商品房销售面积涨幅回落，成交均价和总销售额平稳上升，全国楼市整体成交量价双增，但各地呈现分化。此外，房地产开发企业土地购置面积增速放缓，成交价款总额涨幅下降明显。根据国家统计局数据（下同）显示，二零一八年全国房地产市场商品住宅销售面积 147,929 万平方米，同比上涨 2.2%，商品住宅平均销售价格为人民币 8,544 元/平方米，同比上涨 12.2%。

一线城市中，北京商品住宅供应量激增，但成交量明显下降，成交均价缓涨，增幅明显收窄，去化周期拉长。北京土地市场本年整体偏冷，成交量及成交金额均有所回落，土地溢价率持续走低，流拍率增加。二线城市商品房成交量总体与上年持平，城市间延续分化格局；三四线城市依然是商品房成交规模主力，但成交量增速有所回落。

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	527	-14.0	1,971	-5.1	37,420	9.7
长沙	1,973	8.2	1,538	15.8	7,796	7.0
武汉	3,230	4.7	4,095	15.9	12,679	10.7
杭州	1,330	-12.5	3,239	0.4	24,360	14.8
苏州	1,788	5.9	2,899	11.4	16,212	5.2
宁波	1,299	1.2	2,105	15.9	16,202	14.5
南京	983	-18.7	1,937	5.0	19,708	29.2

合肥	1,104	14.9	1,443	31.3	13,069	14.2
成都	2,660	-10.5	2,602	1.7	9,783	13.8
重庆	5,425	-0.5	4,443	23.4	8,190	24.0
廊坊	84	-58.0	110	-47.1	13,180	18.3
无锡	1,246	21.8	1,456	34.5	11,687	10.5
海口	331	-32.0	419	-26.5	12,645	8.1

数据来源：CREIS 中指数据。

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，二零一八年北京写字楼市场新增供应量较低，吸纳表现活跃，整体市场空置率仍处低位，租金水平保持稳定。随着近年来会展成为我国主场外交的主要载体，我国会展业专业化、市场化、国际化水平不断提高，已经成为构建现代市场体系和开放型经济体系的重要平台，我国也正在成为全球展览业的中坚力量。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，行业利润增速略有回升。公寓市场政策红利不断释放，国家大力支持租赁市场特别是长期租赁，市场需求渐长，供给稍显不足，发展前景日渐广阔。

2 报告期内主要经营情况

二零一八年，公司积极推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张的三大战略，把握市场机遇，强化科学管控，坚持创新引领，推动企业实现高质量发展，资产规模连年增长，收入和利润更是创下历史最高水平。报告期内，在公司可结算项目增加以及结算项目中高房价产品占比较高带动下，公司实现营业收入人民币 1,786,416.3 万元，同比上升 15.58%；利润总额为人民币 280,031.9 万元，同比上升 55.10%；由于结转产品中部分为合作项目，归属母公司净利润人民币 118,951.2 万元，同比上升 4.31%。

1) 发展物业

面对房地产行业调控政策的密集出台、调控体系的不断完善，公司始终坚持快周转的运作目标，发展物业销售业绩稳居全国百强行列。二零一八年，在可结算项目增加以及结算项目中高房价产品占比较高带动下，发展物业实现营业收入人民币 1,513,349.8 万元（含车位），同比上升 20.18%，虽然部分项目计提资产减值损失，但在结算收入增加以及合联营项目确认投资收益的带动下，实现税前利润为人民币 269,794.7 万元，同比上升 50.42%。报告期内，发展物业实现开复

工面积 805 万平方米，竣工面积 128 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 282 亿元（含车位）和 181 万平方米。

经营业绩稳定增长。报告期内，公司以市场为导向，以客户为中心，准确把握销售时机，及时调整销售策略，灵活掌控销售力度，持续加大项目去化，不断提升项目周转率，全年合同销售金额 282 亿元。其中，长沙北辰三角洲项目连续多年保持长沙年度单盘销售桂冠，报告期内实现合同销售金额 52.47 亿元；武汉蔚蓝城市项目、成都北辰南湖香麓项目全年多次推盘，均实现开盘即售罄，成为本区域最畅销楼盘，报告期内分别实现合同销售金额 20.47 亿元、17.19 亿元。

合理拓展土地储备。在土地资源日益稀缺，地价成本不断攀升的背景下，公司紧跟中国重点区域经济发展战略，聚焦多元化城市群，密切关注核心城市人口外溢带来的购房需求，采用土地招拍挂、合作开发等多种方式，持续深耕需求支撑力强的一、二线热点核心城市，不断优化公司土地储备版图。报告期内，公司分别在杭州、武汉、长沙、廊坊、成都竞得土地共计 8 宗，新增土地储备约 146 万平方米，其中权益土地储备约 139 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 846 万平方米，共有在建、在售项目 45 个，规划总建筑面积 1,917 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。北辰地产集团紧密围绕决策管理、职能管理、业务管理三条主线构建制度体系，全面推行信息化成本管控，健全完善产品标准化体系，强化客户满意度调查反馈，创新激励机制，优化人才队伍，科学管控总体水平不断提升。

2) 投资物业（含酒店）

面对新经济形势下不断涌现的产业升级与创新，公司立足北京“四个中心”的首都城市战略定位及京津冀协同发展的国家战略，坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进，充分发挥以会展为龙头、联动多业态相互促进的经营策略，以高质量发展作为核心要义，以专业化运营作为服务保障，以创新开拓作为动力支撑，资产盈利水平实现全面提升。二零一八年，投资物业(含酒店)实现营业收入人民币 262,902.0 万元,同比上升 1.15%,实现税前利润人民币 88,371.1 万元,同比上升 4.27%。

北辰会展品牌影响力进一步提升。北辰会展集团紧抓发展机遇，以高度的政治责任感，以滴水不漏的专业运营，以严谨细致的工作作风，在报告期内圆满完成了“中非合作论坛北京峰会”、“第五届京交会”、“上海合作组织青岛峰会”、“首届联合国世界地理信息大会”、“第八届北京香山论坛”的接待服务工作，北辰会展品牌价值和影响力持续增强。

做优做强重资产持有型业务。公司凭借大量核心价值物业集中于亚奥核心区的地缘优势，以会展为龙头，带动写字楼、酒店、公寓等业态共同发展。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，国内市场占有率稳步提升，同时加大国际会议市场的开发力度，收入利润水平再上新台阶。写字楼业态继续强化多项目联销策略，深入剖析客户内在需求，提升智能化服务水平，努力挖掘项目价值提升空间，出租率和租金在区域内维持高位水平，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，以会议、主题活动、商散团体为切入点，扩宽多元化消费路径，努力实现综合收益最大化，报告期内出租率水平维持在高位，平均价格稳步增长。

创新发展轻资产服务型业务。北辰会展借助“一带一路”合作倡议的推进和“京津冀协同发展”、“长江经济带”等国家级战略的实施以及北京“四个中心”首都城市功能定位所带来的行业发展机遇，充分发挥强大的北辰会展品牌资源禀赋，横向加强市场拓展力度，纵向加快产业链延伸布局，经营业务多点开花。

会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出持续发力，已形成全国化、多城市延伸扩展的战略布局，业界权威性、话语权不断提升。报告期内，北辰会展集团成功签约德清国际会议中心、石家庄国际会展中心、南通国际会展中心等3家会展场馆以及万全、怀安、南京等地的3家受托管理酒店，北辰会展品牌业内知名度显著提升。截至报告期末，北辰会展集团已进入全国19个城市，累计受托管理会展场馆11个，受托管理酒店15家，实现受托管理会展场馆总面积276万平方米，目前已成为国内对外输出运营管理会展场馆数量最多，整体规模最大，承办会议档次最高的会展运营企业；会展主承办业务取得突破性进展，为会展产业链上游业务顺利开展打开了良好局面。报告期内，公司成功举办了首个自办展“中国游戏节”、首个自办国际展“中国（成都）国际供应链与物流技术及装备展览会”和首个承办展“第十八届湖南智慧安防产品与技术博览会”；会展研发业务落实“政府智库、业界智囊”的服务定位，积极谋求多领域有益尝试，开展了14项顾问咨询业务及京交会等国家级评估，发起设立了中华志愿者协会会展志愿者委员会，受邀承接了首届中国国际进口博览会的专家顾问业务，行业话语权和影响力持续扩大；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：公司截至报告期末受托管理项目分布图

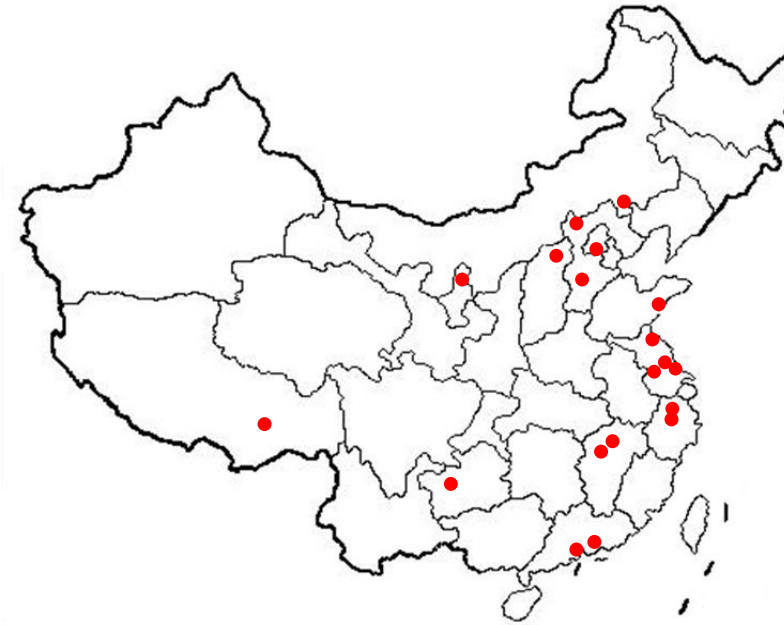


表 2：公司截至报告期末受托管理项目明细表

序号	受托管理会议中心项目	受托管理酒店项目
1	珠海国际会展中心	林芝五洲皇冠酒店
2	北京雁栖湖国际会展中心	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
3	南昌绿地国际博览中心	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
4	连云港大陆桥会议中心及配套酒店	张家口北辰五洲皇冠酒店
5	杭州国际博览中心	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	宁夏国际会堂	银丰北辰五洲皇冠酒店
7	泰州中国医药城会展中心	安顺北辰五洲皇冠花园酒店
8	青岛国际会议中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	石家庄国际会展中心	万全北辰五洲皇冠酒店
10	德清国际会议中心	怀安北辰五洲皇冠花园酒店
11	南通国际会展中心及配套酒店	南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店
12		杭州国际博览中心北辰大酒店
13		南昌绿地五洲皇冠酒店
14		大陆桥皇冠商务酒店
15		南通科创中心酒店

3) 培育业务

在健康养老方面，公司首个健康养老项目—长沙北辰欧葆庭国际颐养中心正式开业，标志着公司在养老产业运营迈出了探索的第一步。该中心现共设有房间 224 间，床位 400 余张。在文化创意方面，公司广泛了解行业发展的最新动态，积极研究并走访具有鲜明特色的文化产业园区，汲取成功项目案例经验，努力实践文化创意产业与公司主营业务融合发展。

4) 融资工作

在去杠杆，防风险，促进企业良性循环的金融深化改革背景下，公司借助“总部融资”平台，进一步推进资本扩张战略的深入实施，加强创新融资，拓展融资渠道，调整负债结构。报告期内，公司整合旗下优质资产，利用长沙北辰洲际酒店首次成功实现自持物业资产证券化融资，融资金额人民币 10.5 亿元，持续优化和丰富了现有的公司融资体系。

5) 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源动力。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、业内同行的高度认可，并斩获多项殊荣。报告期内，公司连续第十二年被中国房地产 TOP10 研究组评为“中国复合地产专业领先品牌”；在参加中国房地产业协会 2018 年度中国房地产开发企业 500 强测评中上榜“中国房地产开发企业 100 强”，同时获得“中国房地产开发企业综合发展 10 强”等奖项；在参与亿翰智库与中国网联合举办的 2018 中国上市房企百强峰会中再次上榜“中国上市房企百强”；在北京晚报领袖地产评选活动中，公司连续三年获得“领袖地产十大影响力品牌”。

6) 投资者关系

公司通过实地路演、投资者调研、电话会议、公司网站专栏和热线电话等途径，加强与投资者间的双向交流沟通，增进信息披露的透明度，不断提升公司治理水平，加大投资者对公司了解和认同，建立起稳定、优质的投资者基础，在切实履行保护投资者权益义务的同时，实现公司价值和股东利益最大化。

7) 践行社会责任，推动企业可持续发展

公司积极践行社会责任，将改革与创新、履行社会责任相结合，推动企业可持续发展。公司连续十年在内地和香港两地披露《社会责任报告》及《环境、社会及管治报告》。报告期内，公司积极开展公益活动，连续第六年向春苗基金会捐赠善款，用于孤残、贫困儿童的救助；认真落实精准扶贫，与门头沟区斋堂镇白虎头村达成结对帮扶，以产业扶贫、就业扶贫为切入点，不断增强帮扶地区的造血能力，脱贫攻坚取得良好成效；加大污染防治力度、推进企业绿色发展，实现氮氧化物和二氧化硫排放总量分别较去年同期减少 10%和 59%。

➤ 房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

详情请见如下“报告期内房地产项目情况”

2. 报告期内房地产开发投资情况

详情请见如下“报告期内房地产项目情况”

3. 报告期内房地产销售情况

详情请见如下“报告期内房地产项目情况”

4. 报告期内房地产项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额	报告期实际投资额	用地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	权益面积	持有待开发土地面积	报告期内新开工面积	累计开工面积	报告期内在建建筑面积	报告期内竣工面积	累计竣工面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积
1	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	1.75	287,500	213,800	150,000	-	-	-	213,800	69,500	-	144,300	13,310	1,595
2	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	0.98	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	5,923	1,020
3	北京北辰墅院 1900	北京顺义	住宅	在建	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	5,400	-	207,900	51,567	4,340
4	北京北七家项目	北京昌平	住宅	2017年新增土储(未开工)	51%	93.09	35.05	86,600	250,000	170,400	87,000	250,000	-	-	-	-	-	-	-
5	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	330.00	18.85	780,000	5,200,000	3,820,000	-	751,000	337,900	4,449,000	1,382,900	443,900	3,510,000	574,492	432,886
6	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	48.00	6.81	336,300	906,300	720,000	367,200	141,100	-	765,200	479,400	169,200	455,000	205,896	166,169
7	长沙 077 号地块项目▲	湖南长沙	住宅、商业	2018年新增土储(未开工)	100%	13.07	2.22	27,700	146,000	107,900	-	146,000	-	-	-	-	-	-	-
8	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	在建	45%	21.00	2.35	104,700	313,800	241,100	108,500	-	-	313,800	-	-	313,800	8,974	2,771
9	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	33.94	3.46	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	357,200	-	-	78,304	41,374
10	武汉蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	86.63	7.16	358,000	976,000	716,000	-	352,000	386,500	624,000	624,000	-	-	186,187	180,754
11	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	22.83	1.43	41,800	182,000	127,000	64,900	-	182,000	182,000	182,000	-	-	28,024	12,266
12	武汉北辰孔雀洲▲	湖北武汉	住宅	在建	60%	12.97	5.09	75,200	220,000	172,800	103,700	-	220,000	220,000	220,000	-	-	22,470	21,959
13	武汉 P067 号地块项目▲	湖北武汉	住宅、商业	2018年新增土储(未开工)	100%	20.00	4.77	50,500	177,200	126,200	-	177,200	-	-	-	-	-	-	-
14	武汉 P068 号地块项目▲	湖北武汉	住宅、商业	2018年新增土储(未开工)	100%	16.20	5.99	63,200	223,700	158,100	-	223,700	-	-	-	-	-	-	-
15	武汉 P164 号地块项目▲	湖北武汉	住宅、商业	2018年新增土储(未开工)	100%	18.72	7.87	50,500	213,800	151,400	-	213,800	-	-	-	-	-	-	-

16	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	26.78	1.86	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	142,900	142,900	317,500	15,764	3,649
17	杭州国悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	1.10	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	140	140
18	杭州瓊悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	1.25	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-
19	杭州国颂府	浙江杭州	住宅	在建	100%	16.06	2.28	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	69,900	-	-	39,019	34,041
20	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	在建	25%	5.50	4.87	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	209,700	-	-	79,417	78,090
21	杭州九堡项目▲	浙江杭州	住宅	2018年新增土储(未开工)	100%	11.03	7.02	12,200	44,400	25,700	-	44,400	-	-	-	-	-	-	-
22	宁波北辰府	浙江宁波	住宅	在建	100%	41.71	3.65	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	189,700	-	-	130,443	25,847
23	宁波塞天府	浙江宁波	住宅、商业	在建	51%	59.50	2.68	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	404,800	-	-	208,040	195,759
24	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	29.76	1.33	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	105,000	105,000	105,000	1,716	1,559
25	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	在建	50%	28.78	0.94	178,700	272,400	180,500	90,300	-	-	272,400	102,500	102,500	272,400	33,627	33,304
26	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	58.82	4.07	170,000	392,900	268,800	-	-	220,300	392,900	392,900	-	-	37,134	815
27	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	在建	49%	28.60	3.85	88,000	255,400	196,000	96,000	-	129,000	255,400	255,400	-	-	155,068	88,341
28	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	5.32	137,900	532,600	413,800	165,500	-	343,500	532,600	532,600	-	-	241,007	146,531
29	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	在建	40%	20.04	0.80	63,600	236,900	158,600	63,400	-	-	236,900	236,900	152,700	152,700	10,512	7,484
30	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	在建	100%	14.71	1.24	40,400	150,800	96,900	-	-	-	150,800	150,800	-	-	2,143	599
31	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	在建	100%	29.16	3.33	88,000	299,100	210,000	-	-	-	299,100	299,100	-	-	158,457	140,177
32	成都天麓御府	四川成都	住宅、商业	新开工	100%	15.26	2.17	26,600	120,000	79,800	-	-	120,000	120,000	120,000	-	-	-	-
33	成都协和017号地块项目▲	四川成都	住宅、商业	2018年新增土储(未开工)	100%	26.51	3.80	80,100	225,900	160,300	-	225,900	-	-	-	-	-	-	-
34	四川国颂府	四川眉山	住宅、商业	新开工	100%	27.18	0.69	129,800	339,000	233,800	-	139,800	199,200	199,200	199,200	-	-	23,488	9,513
35	廊坊北辰奥园新城	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	2.69	140,700	419,200	296,800	-	141,100	98,000	278,100	278,100	-	-	55,606	31,504
36	廊坊2018-4号地块项目▲	河北廊坊	住宅	2018年新增土储(未开工)	100%	25.31	9.28	82,500	241,600	164,800	-	241,600	-	-	-	-	-	-	-
37	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	在建	50%	42.14	2.84	141,700	355,700	239,000	119,500	22,200	55,500	333,500	333,500	159,300	159,300	34,036	29,091
38	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	7.27	429,100	1,274,000	918,000	-	685,500	408,500	588,500	588,500	-	-	209,069	122,373
39	海口西海岸项目	海南海口	住宅、商业	在建	100%	45.47	2.82	106,800	263,400	206,000	-	149,300	114,100	114,100	114,100	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-	1643.62	180.93	4,840,400	16,721,400	12,121,800	1,936,300	4,039,400	2,814,400	12,682,000	8,047,400	1,275,500	5,910,000	2,609,833	1,813,951

注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。

2、总投资额为项目的预计总投资额。

3、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

4、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

5、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。

6、报告期内，公司总土地储备为 846.11 万平方米；权益土地储备为 753.03 万平方米，新增房地产储备 146.40 万平方米；

新开工面积 281.44 万平方米，同比下降 6.40%；开复工面积 804.74 万平方米，同比上涨 24.22%；竣工面积 127.55 万平方米，同比下降 8.28%；

销售面积为 181.40 万平方米，同比上涨 45.82%；销售金额为 282.09 亿元，同比上涨 26.64%；结算面积为 90.31 万平方米，同比下降 3.62%；结算金额为 151.34 亿元，同比上涨 20.18%。

5. 报告期内房地产出租情况

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	公司所占权益
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,000	67,318	否	100%
2	北京朝阳区北辰东路8号	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	12,682	否	100%
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,509	否	100%
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	5,339	否	100%
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	132,400	20,127	否	100%
6	北京朝阳区北辰西路8号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	31,666	否	100%
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	4,500	1,611	否	100%
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,613	14,587	否	100%
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	11,177	否	100%
10	北京朝阳区北辰东路8号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	16,316	否	100%
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	18,069	否	100%
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	20,091	否	100%
13	北京朝阳区北辰东路8号	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	27,448	否	100%
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,689	3,278	否	100%

注：1、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；

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积；

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入；

4、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. 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
2,926,056	5.87	148,342

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

二零一九年是全面建成小康社会的关键之年，我国将统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，以供给侧结构性改革为主线，持续深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，创新和完善宏观调控，确保经济平稳运行。

就发展物业而言，二零一九年我国将深入推进新型城镇化建设，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系。从中长期看，我国将持续推进包括住房制度改革，住房租赁体系建设，住房和土地供应结构优化等长效机制的建立和完善，并逐步形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策的长效性、稳定性、合理性，为房地产行业的长期发展构建良好环境。

就投资物业（含酒店）而言，随着中国特色大国外交理念、“一带一路”合作倡议的不断深入，我国会展业正迎来更广阔的发展空间和新的机遇，并将进一步释放对相关产业的拉动效应。其次，

《国务院关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》提出要大力发展住房租赁市场特别是长期租赁，加快完善促进消费体制机制，推动消费升级等内容，必将带动公寓、酒店及餐饮业经营形势的提升。

3.2 公司发展战略

公司将牢牢把握发展机遇，以“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为方向，在地产快开发、会展稳运营的基础上，推动传统业务的经营提升和创新业务的开拓发展，坚持高质量发展导向，加快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。

1) 发展物业

发展策略方面，在深入研讨城市社会发展及房地产市场经济的基础上，通过公开竞买、合作开发、收购兼并等多种路径，科学审慎丰富项目储备资源，逐步实现纵向深耕、横向拓展的规模化扩张；项目运作方面，在既谋发展又控风险的基础上，顺应政策导向和市场需求，加大快销产品的配置力度，广泛推行产品、流程标准化体系，提升项目开发、投资周转速度；发展模式创新方面，以房地产为载体，充分发挥复合型地产的运营优势，通过与会展、健康养老、文化创意等业务的有机融合，构建公司多业态相互支撑、相互促进的一体化发展格局。

2) 投资物业（含酒店）

公司将进一步加快产业服务升级和创新驱动步伐，不断完善产业链条，巩固行业领军地位。一方面，继续做优做强重资产持有型业务。在坚持常态化提质增效的基础上，不断提高专业化水平和服务能力，全面提升经营效能，同时增强多业态联动融合，努力打造以品牌和多业态智能联动为主要特征的现代综合物业服务集群。另一方面，加速推进、创新轻资产服务型业务。大力推动服务专业化、标准化工作，不断扩大会展及酒店场馆受托管理业务的市场占有率，努力实现会展主承办业务的稳步增长，做强会展研究和咨询业务子品牌。

3) 培育业务

健康养老方面，公司通过长沙北辰欧葆庭国际颐养中心及国际健康城项目的开业运营，导入国际化标准的养老照护体系，不断丰富养老机构项目管理经验，增强专业化人才体系建设，培育具有北辰特色的养老品牌。同时，加大对养老行业的现状研讨和前景分析，积极探索出符合中国国情的可持续的北辰养老地产发展模式，努力打造国内一流的养老服务品牌。文化创意方面，公司将加强对文化创意产业的科学分析和系统梳理，借鉴文化创意产业聚集区的成功案例，加快项目落地实施。

4) 融资工作和资本开支

公司将密切关注资本市场融资政策动态，充分发挥“总部融资”模式的优势，积极开辟资金筹措渠道，通过开展资产证券化、永续中票等途径，有效管控负债率水平，进一步降低财务成本，提高资金使用效率，保证各板块项目建设运营资金需求。

二零一九年，公司预计固定资产投资人民币 2 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

二零一九年，公司发展物业预计实现新开工面积 196 万平方米，开复工面积 888 万平方米，竣工面积 246 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零一九年公司力争实现销售 160 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 253 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。

二零一九年，公司将强化预算刚性，规范预算执行，严格控制成本费用开支。

3.4 可能面对的风险

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，政策一旦出现大幅调整，将可能给房企在获得土地、开发建设、销售回款、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司将加强政策研究，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，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、顺应市场形势不断优化业务发展方向，实现项目快周转。

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，成本的增加使得企业的利润空间或将被压缩，给企业经营销售、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。同时，公司将继续加强专业化管理，深化体系建设，缩短开发周期并加快项目周转速度，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酒店受托管理项目、国家级高端政务活动接待项目快速增加,公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升,短期内或将面临人才短缺的风险。

针对上述风险,公司通过组织开展对辖属企业董监高、中层管理者、专业技术人员的企业内训,从企业文化、管理理念、专业技能等方面提升人才职业能力,并搭建企业间交叉培训平台,积极推进人才培养,加快人才储备。

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年颁布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》(以下称“新收入准则”)以及修订后的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》及《企业会计准则第37号—金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”),并于2018年颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)及其解读,本集团已采用上述准则和通知编制2018年度财务报表。

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杭州京诚、北京宸宇、成都北辰中金、武汉裕辰、武汉金辰盈智、武汉北辰创意、武汉辰发、武汉辰展以及长沙滨辰。