

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 2019 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
董事长	贺江川	因公请假	李伟东
董事	李云	因公请假	郭川

- 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	95,161,192,552	91,894,399,862	3.55
归属于上市公司股东的净资产	16,996,688,787	15,217,462,074	11.69
	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	-765,711,912	-124,341,734	-515.81
营业收入	8,549,005,767	5,470,243,566	56.28
归属于上市公司股东的净利润	1,284,724,613	637,773,468	101.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,280,806,793	592,299,826	116.24
加权平均净资产收益率(%)	8.58	4.96	增加3.62个百分点
基本每股收益(元/股)	0.36	0.19	89.47
稀释每股收益(元/股)	0.36	0.19	89.47

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		163,200				
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	国有法人	34.482	1,161,000,031	0	无	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	20.421	687,566,199	0	无	0
王府井集团股份有限公司	国有法人	3.721	125,300,000	0	无	0
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	境内非国有法人	3.056	102,883,233	0	无	0
中航鑫港担保有限公司	国有法人	2.185	73,553,353	0	无	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.903	30,401,821	0	无	0
钟燕	未知	0.698	23,500,000	0	无	0
中信证券股份有限公司	国有法人	0.524	17,644,211	0	无	0
中意人寿保险有限公司—分红产品2	未知	0.412	13,879,311	0	无	0
东莞市惠丰资产管理有限公司—惠丰全球价值优选私募基金	境内非国有法人	0.409	13,778,101	0	无	0
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。
--	--

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(%)
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	5.99202	5.65
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

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	80.26	81.67
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.11	1.53

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

(一) 经营情况的讨论与分析

二零一九年上半年,面对国内外风险挑战明显增多的复杂局面,我国政府坚持稳中求进的工作总基调,持续推进供给侧结构性改革,有力推动高质量发展,继续深化改革开放,上半年经济运行延续了总体平稳、稳中有进的发展态势,主要宏观经济指标保持在合理区间,GDP增速达到6.3%。

1、发展物业

二零一九年上半年,中央重申“房住不炒”的政策主基调、坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标,地方持续贯彻因城施策、分类指导,调控力度不减。总体来看,上半年商品房成交规模稳中略降,成交均价整体趋稳,房地产市场保持平稳运行,各线城市市场分化愈加显著。此外,住宅用地成交量小幅增长,成交楼面价涨幅明显,溢价率保持在高位。根据国家统计局数据(下同)显示,二零一九年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积66,181万平方米,同比下降

1.0%，商品住宅平均销售价格为人民币 9,269 元/平方米，同比上涨 9.5%。

具体来看，一线城市商品住宅成交均价在高位维持稳定，成交规模同比大幅增加；二线城市商品住宅成交均价小幅上涨，成交规模总体与去年同期基本持平，城市间延续分化格局；三四线城市商品住宅成交均价稳中略涨，成交规模在各线城市中降幅最为显著。

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	332	105.6	1,384	120.0	41,715	7.0
长沙	808	-2.8	647	6.9	8,015	10.0
武汉	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
苏州	938	19.7	1,631	33.4	17,390	11.5
宁波	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
重庆	2,688	-8.3	2,277	-2.3	8,471	6.5
廊坊	171	-7.3	196	-1.8	11,506	6.0
无锡	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
广州	518	12.3	1,256	35.5	24,235	20.7

数据来源：国家统计局、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，我国会展业近年来专业化、市场化、国际化水平不断提高，已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。二零一九年上半年北京写字楼市场新增供应量较低，市场整体出租率及租金水平维持稳定。北京高端酒店市场接待住宿人数同比有所下降。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。

(二) 报告期经营回顾

二零一九年上半年，公司积极推进品牌扩张、低成本扩张和资本扩张的三大战略，发展物业加速发展，投资物业稳健运营，创新业务探索前行，资产规模、收入和利润持续增长。报告期内，公司发展物业可结算面积大幅增加，公司实现营业收入、利润总额、净利润分别为人民币 854,900.6 万元、195,047.2 万元、144,556.8 万元，同比分别上升 56.28%、73.55%、69.61%。同时因结转产品主要为公司权益占比百分之百的项目，因此公司归属于上市公司股东的净利润为人民币 128,472.5 万元，同比上升 101.44%，公司归属于公司普通股股东的净利润为人民币 119,829.5 万元，同比上升 87.89%。

1、发展物业

公司深入研究政策走向，研判市场发展趋势，坚持快周转的运作目标，采取有针对性的营销手段，收入及利润实现大幅增长。二零一九年上半年，因可供结算面积增加，发展物业实现营业收入人民币 719,521.2 万元（含车位），同比上升 73.42%，税前利润为人民币 184,178.8 万元，同比上升 86.66%。报告期内，发展物业实现复工面积 723.90 万平方米，竣工面积 49.63 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 100.35 亿元（含车位）和 67.77 万平方米。

持续加大营销力度。在宏观调控力度不减，区域及城市分化愈加明显的环境下，公司灵活应

对，抢抓机会。报告期内，部分城市热门区域需求释放回升，带动成交量上行，长沙、武汉、宁波、无锡分别实现合同销售金额 24.12 亿元、18.07 亿元、9.84 亿元、20.67 亿元。

合理拓展土地储备。公司紧抓市场周期轮动机会，继续深耕一、二线热点核心城市，努力扩充长三角、珠三角、环渤海等成熟经济圈的土地资源，报告期内又成功进入粤港澳大湾区核心城市广州。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、广州等 15 个城市，总土地储备 793 万平方米，共有拟建、在建、在售项目 43 个，规划总建筑面积 1,932 万平方米，形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

继续深化体系建设。地产集团围绕决策管理、职能管理、业务管理三条主线加强制度体系建设，全面施行信息化管控，规范房地产开发建设流程，细化产品管理标准，不断提升产品质量和客户满意度，科学管控总体水平持续提升。

2、投资物业（含酒店）

公司坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进的发展策略，强化北辰会展功能区多业态联动式发展格局，加大会展产业链延伸的扩张步伐，探索创新型业务支撑的有效路径，资产的经济收益和社会效益有所提升。二零一九年上半年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 131,016.4 万元，同比上升 2.81%，实现税前利润人民币 42,352.6 万元。

北辰会展品牌影响力进一步提升。报告期内，北辰会展集团连续为第二届“一带一路”国际合作高峰论坛、中国北京世界园艺博览会、亚洲文明对话大会、第六届京交会等重大活动提供了优质的服务保障，屡获会务组织部门肯定和中外客人好评，北辰会展品牌在专业化、国际化、高端化的高质量发展路径上加速前行，行业内外影响力持续提升。

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聚焦国际会议市场潜在需求，持续加大拓展力度，做强会展经济、做优延展服务，市场占有率和综合收益双提升。写字楼业态继续强化多项目联销策略，始终坚持以客户需求为导向，注重办公生活体验，完善配套设施，推进智能化管理，出租率和租金在区域内维持高位水平。酒店及公寓业态积极应对市场变化，通过与在线旅游平台及电视媒体的深度合作，倾力打造以特色餐饮、主题活动、亲子房间为代表的一系列营销方案，培育新的增长点，房价和出租率优于市场平均水平。

创新发展轻资产服务型业务。公司依托于强有力的北辰会展品牌，持续推动公司会展业从会议保障型服务向会展场馆受托管理、顾问咨询、会议展览主办、承办及会展前瞻性研究等多方位、全产业链环节延伸，业务扩张呈现规模化发展态势。

会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出业务已形成全国化、多城市延伸的战略布局，业界话语权不断提升。报告期内，北辰会展集团成功签约福州数字中国会展中心、崇礼国际会议会展中心等 2 家受托管理会展场馆项目以及武汉中交城北辰五洲皇冠酒店、珠海北辰五洲皇冠酒店、广州香雪五洲皇冠酒店等 3 家受托管理酒店项目，并在深圳、郑州等一、二线会展重点城市新签 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 23 个城市，累计受托管理会展场馆 13 个，受托管理酒店 18 家，实现受托管理会展场馆总面积 304 万平米，目前已成为国内运营会展场馆数量最多，整体规模最大，承接会展活动档次最高的会展运营企业；会展主承办业务开拓成效显著。报告期内，成功主办了“中国（北京）欧亚国际物流合作论坛”；会展研发业务落实“政府智库、业界智囊”的服务定位，积极谋求会展研究的多领域推广，包括市级会展平台研究、政府课题报告撰写、《中国会展业研究》和《中国展览指数报告》的发布、校企合作教育培训等；以互联网+会展、北辰智慧社区为代表的互联网+业务持续强化信息化建设，逐步加大视频会议系统在各场馆的应用。

图 1：公司截至 2019 年上半年受托管理项目分布图



表 2：公司截至 2019 年上半年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	福州数字中国会展中心	杭州国际博览中心北辰大酒店
13	崇礼国际会议会展中心及配套酒店	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
16		武汉中交城北辰五洲皇冠酒店
17		珠海北辰五洲皇冠酒店
18		广州香雪五洲皇冠酒店

3、培育业务

在健康养老方面，公司以首个健康养老项目—长沙北辰欧葆庭国际颐养中心正式开业运营为契机，通过定期对项目全面总结评价，不断充实运营管理经验，逐步树立和培育北辰养老服务品牌，为公司养老产业的多点扩张提供实战依据。在文化创意方面，公司密切关注行业发展趋势，深度分析行业发展现状，积极尝试文化演艺、文创园区以及文创产业综合体等多种创新发展模式，力图实现与现有物业的有机融合和协同发展。

4、融资工作

在金融监管加强、去杠杆、去通道信用收紧的背景下，公司一方面加快项目开发回款速度，另一方面积极开展“总部融资”等多元化融资模式，调整公司负债结构。报告期内，成功发行非公开公司债券（第一期）人民币 12 亿元以及二零一九年度第一期中期票据人民币 10 亿元。

(三) 行业经营性信息分析

1、 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	0.31	287,500	213,800	150,000	-	-	-	213,800	69,500	29,300	173,600	11,712	222
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	0.02	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	4,902	-
3	北京北辰墅院1900	北京顺义	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	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	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	长沙北辰中央公园	湖南长沙	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	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	在建	100%	13.07	2.29	27,700	146,000	107,900	-	146,000	-	-	-	-	-	-	-
8	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.47	104,700	313,800	241,100	108,500	-	-	313,800	-	-	313,800	5,212	447
9	武汉北辰光谷里	湖北武汉	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	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	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	武汉北辰金地风华	湖北武汉	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	武汉北辰孔雀洲	湖北武汉	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	武汉067地块项目	湖北武汉	住宅、商业	拟建	100%	20.00	5.48	50,500	177,200	126,200	-	177,200	-	-	-	-	-	-	-
14	武汉068地块项目	湖北武汉	住宅、商业	拟建	100%	16.20	6.79	63,200	223,700	158,100	-	223,700	-	-	-	-	-	-	-
15	武汉P164地块项目	湖北武汉	住宅、商业	拟建	100%	18.72	8.63	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	0.93	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	12,677	2,359
17	杭州国悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	0.09	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-
18	杭州璟悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	0.05	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	0.94	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	69,900	-	-	5,127	4,041
20	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	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	杭州北辰聆潮府	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	宁波宸府	浙江宁波	住宅	在建	100%	41.71	2.44	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	189,700	-	-	101,637	23,814
23	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	在建	51%	59.50	1.16	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	404,800	-	-	12,281	7,993
24	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	29.76	0.73	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	157	-
25	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	28.78	0.45	178,700	272,400	180,500	90,300	-	-	272,400	-	-	272,400	2,464	-
26	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	58.82	2.27	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	392,900	-	-	36,319	11,922
27	无锡天一玖著	江苏无锡	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	无锡时代城	江苏无锡	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	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	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、商业	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	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	新开工	100%	15.26	1.48	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	120,000	-	-	79,532	3,282
33	成都协和项目	四川成都	住宅、商业	拟建	100%	26.51	0.53	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	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、商业	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地块项目	河北廊坊	住宅	拟建	100%	25.31	0.84	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	1.54	141,700	355,700	239,000	119,500	-	-	355,700	198,400	43,400	202,700	37,474	5,825
38	重庆北辰悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	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	重庆北辰中央公园▲	重庆渝北	住宅	拟建	100%	22.42	11.32	68,200	147,000	102,200	-	147,000	-	-	-	-	-	-	-
40	海口西海岸项目	海南海口	住宅、商业	在建	100%	45.47	1.48	106,800	263,400	206,000	-	149,300	-	114,100	114,100	-	-	-	-
41	广州增城项目▲	广东广州	住宅、商业	拟建	100%	36.61	9.86	25,900	117,700	77,800	-	117,700	-	-	-	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-	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

注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。

2、武汉北辰蔚蓝城市是精装修交付，于2019年6月30日仅完成毛坯竣工验收。

3、总投资额为项目的预计总投资额。

4、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。

5、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。

6、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。

7、报告期内，公司总土地储备为793.34万平方米，权益土地储备为715.57万平方米，新增房地产储备26.47万平方米；

新开工面积44.60万平方米；开复工面积723.90万平方米，同比上涨7.37%；竣工面积49.63万平方米，同比下降26.10%；

销售面积为67.77万平方米，同比下降22.10%；销售金额为100.35亿元，同比下降31.97%；结算面积为48.42万平方米，同比上涨83.35%；结算金额为71.95亿元，同比上涨73.42%。

2、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	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	270,800	33,379	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	58,000	6,640	否	100%
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,841	否	100%
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	2,879	否	100%
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	9,409	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	16,942	否	100%
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	872	否	100%
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	7,323	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	42,900	4,885	否	100%
10	北京朝阳区北辰东路8号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	6,934	否	100%
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	8,131	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	79,200	9,542	否	100%
13	北京朝阳区北辰东路8号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	12,848	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	49,700	1,684	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新辰里购物中心商业项目的建筑面积和经营收入。

3、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
3,007,993	6.07	87,151

(四) 关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业格局和趋势

二零一九年下半年，我国仍将以供给侧结构性改革为主线，坚持新发展理念，推动高质量发展，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，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，促进经济持续健康发展。

就发展物业而言，二零一九年下半年我国将继续坚持“房住不炒”的总体定位，不会将房地产作为短期刺激经济的手段。从中长期看，我国将改革完善住房市场体系和保障体系，落实房地产长效管理机制，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，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，随着我国对外开放进程持续推进，中国特色大国外交理念、“一带一路”合作倡议不断深入，我国会展业正迎来更广阔的发展空间和新的机遇，并将进一步释放对酒店及餐饮等相关产业的拉动效应。财政部、住房和城乡建设部《关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》，为公寓市场提供了良好的政策环境。

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，坚持创新驱动发展和高质量发展导向，推动传统

业务的经营提升和新型业务的开拓进取，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。

2.1、发展物业

发展策略方面，公司将继续加大一二线热点城市和核心都市圈的深耕，并持续关注经济发达、购买力强劲的长三角、大湾区、京津冀等区域，通过招拍挂、收购、合作开发等方式科学审慎获取土地资源；项目运作方面，公司既要提升项目开发速度、提高现金回款比率，又要增强标准化建设和信息化建设，并加强风险管控，为公司可持续发展保驾护航。发展模式创新方面，公司将通过地产与会展、健康养老、文化创意等有机融合、联动，进一步激发各自优势，增强各业态合力，为公司业务发展提供新的驱动力。

二零一九年下半年，公司预计实现新开工面积 151 万平方米，权益新开工面积 135 万平方米，开复工面积 838 万平方米，竣工面积 196 万平方米。力争实现销售 92 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 153 亿元。

2.2、投资物业（含酒店）

公司将在坚持品牌化、市场化、专业化、标准化的基础上，借助北辰会展品牌影响力，不断提升会展资源的整合能力，加速实现会展主承办业务、会展场馆受托业务、会展研究业务等会展全产业链布局，为创建全国最具影响力的会展品牌企业夯实基础。

2.3、培育业务

健康养老方面，公司将通过现有养老项目积蓄自身服务管理经验，逐步构建完整的养老照护体系标准，并积极探索以社区嵌入养老项目的方式，服务于公司房地产开发主营业务扩张。文化创意方面，公司将顺应“文化创意+”的发展趋势，充分利用文化创意产业高融合性、高延展性、高附加值的特点，努力推进与公司现有物业间的互动融合及一体发展格局。

2.4、融资工作和资本开支

公司将结合资本市场融资现状，充分利用“总部融资”模式的优势，积极拓展房地产多元化融资渠道，持续优化债权与股权融资结构，并适时通过资产证券化、永续中票等融资手段，促进公司房地产业务规模化发展。

二零一九年下半年，公司预计固定资产投资人民币 1.2 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

(五) 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，将可能给房地产企业在获得土地、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，公司将加强研究，提高政策敏感性，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，房地产企业对热点城市、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，人口净流入高、房价收入比相对合理的经济较为发达的城市和地区。同时，公司将进一步加强专业化管理，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。同时公司加大人才引进力度，尤其加大对应届大学本科及以

上毕业生的引进，为公司持续发展提供必要的人才储备。

(六) 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

财政部于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，本集团已采用上述准则编制截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表。

(七) 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