

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

2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 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
传真	010-64991352	010-64991352
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

二 主要财务数据和股东情况

2.1 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	56,437,000,612	47,413,128,128	19.03
归属于上市公司股东 的净资产	11,459,482,047	11,265,269,862	1.72
	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	1,583,300,688	-1,230,959,106	228.62
营业收入	4,396,479,132	3,249,466,815	35.30
归属于上市公司股东 的净利润	396,233,385	379,731,658	4.35

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	376,254,946	377,282,038	-0.27
加权平均净资产收益率(%)	3.47	3.43	增加0.04个百分点
基本每股收益(元/股)	0.12	0.11	9.09
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.11	9.09

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				238,749		
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	冻结	150,000,000
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	20.319	684,152,499	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
中航鑫港担保有限公司	境内非国有法人	2.185	73,573,353	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.034	34,805,073	0	无	0
招商银行股份有限公司－光大保德信优势配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.951	32,018,800	0	无	0
农银人寿保险股份有限公司－传统保险产品	其他	0.862	29,037,666	0	无	0
方跃伦	境内自然人	0.387	13,019,016	0	无	0
医院管理局公积金计划－自有资金	其他	0.265	8,907,700	0	无	0
陶安东	境内自然人	0.233	7,828,400	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。				

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，北辰集团持有的本公司 1.5 亿股股份目前处于冻结状态。

2015 年 10 月 30 日，北辰集团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。北辰集团已于 2015 年 11 月 20 日缴付第一笔 6,000 万元款项，截至目前，北辰集团持有的公司 1.5 亿股仍处于冻结状态。

三 管理层讨论与分析

(一)、经营环境

二零一六年上半年，面对错综复杂的国内外形势和持续较大的经济下行压力，我国政府按照稳中求进的工作总基调，着力去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板，加快推进供给侧结构性改革，促进区域协调发展和新型城镇化建设，大力推动“大众创业、万众创新”，坚持创新驱动，增强微观主体的活力和经济增长的内生动力。上半年我国国民经济运行总体平稳，GDP 增速达到 6.7%。

1、发展物业

二零一六年初，在中央加快去库存的宏观调控背景下，房地产政策延续了宽松基调，通过调首付、降税负、宽信贷等多种方式有效提振市场需求，一线及热点二线城市成交价格快速上涨，成交量显著提升，去化周期快速下降，商品房开发投资全面回暖。同时，销售带来的资金快速回笼使房地产企业拿地热情高涨，一线及热点二线城市的楼面价格不断上涨，溢价率屡创新高。总体来看，二零一六年上半年房地产行业整体实现了高速增长，但区域分化依然明显。三四线城市虽然成交量实现了一定增长，但由于库存仍居高位，房地产投资持续不振。

根据国家统计局数据（下同），二零一六年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积 57,084 万平方米，同比上升 28.6%，商品住宅平均销售价格为人民币 7,322 元/平方米，同比上升 12.3%。

一线城市中，北京房地产市场在宽松的政策环境刺激下，需求快速释放，商品住宅成交价格不断攀升。随着城区土地资源日益稀缺，供应量逐步减少，土地市场的楼面价和溢价率再创新高。二零一六年上半年北京市商品住宅销售面积为 390 万平方米，同比下降 18.9%，销售金额为人民币 1,217 亿元，同期增长 19.5%，平均售价为人民币 31,217 元/平方米，较去年同期增长 47.4%。

二线及其他城市房地产市场呈分化走势，以南京、苏州、合肥为代表的热点城市成交活跃，土地市场持续升温。但从整体来看，部分二线及其他城市由于存量较大，供大于求的局面依然存在，市场仍以去库存为主。

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 (%)
长沙	973	25.6%	580	36.8%	5,962	8.8%
武汉	1,385	41.4%	1,290	61.8%	9,314	14.4%
杭州	935	63.0%	1,478	74.7%	15,811	7.2%
成都	1,424	28.4%	977	39.2%	7,001	8.4%
苏州	1,330	76.0%	1,685	120%	12,668	25.0%
南京	761	75.9%	1,290	130.2%	16,952	30.9%
合肥	853	51.3%	694	71.1%	8,142	13.1%
廊坊	157.9	60.5%	113.8	73.1%	7,208	7.8%

数据来源：国家统计局、克而瑞数据

2、投资物业（含酒店）

在国家大力调整经济增长结构和发展服务经济的有利背景下，投资物业（含酒店）市场呈现稳中向好的发展态势。其中写字楼市场方面，在北京市持续推动产业结构向高端化、服务化、集聚化方向转型的政策引导下，市场需求保持稳定，租金水平维持在高位，但受供应量增长影响，空置率小幅提升；在“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“贸易强国”战略目标的有利背景下，会展作为物流、人流、资金流、信息流高度聚合的平台，是连接生产与消费的重要纽带，对相关服务业及城市经济发展的拉动作用日益显著；高端酒店和餐饮业态受益于旅游、金融、信息技术等产业的快速发展以及国民消费水平的升级，业绩逐步回暖，二季度实现出租率和平均房价双增长；公寓市场供需变化不大，租金水平稳步提升。

3、商业物业

受宏观经济增速放缓以及电商、折扣店等多元化零售模式逐步兴起的叠加影响，传统商业面临的竞争持续升级，为了应对市场变化，传统商业依托电商无可比拟的实体场景优势，通过引入生活体验方式及多元娱乐业态方式，满足消费者购物、休闲、社交、娱乐等多层次消费需求。

(二)、报告期经营回顾

二零一六年上半年，面对我国经济发展新常态，公司深入分析市场变化形势，准确把握市场发展机遇，紧紧围绕低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，不断融入新的经营理念和新的业务模式，公司经营水平持续提升。

二零一六年上半年，因可供结算产品增加，公司实现营业收入人民币 439,647.9 万元，同比上升 35.30%。利润总额、净利润和归属于母公司净利润分别为人民币 52,708.3 万元、38,807.0 万元和 39,623.3 万元，同比分别下降 4.37%、下降 5.77%、上升 4.35%。此外，报告期内公司严格控制各项成本费用支出，将成本费用控制在预算指标内。

1、发展物业

报告期内，公司致力于加快项目开发周转速度，紧抓房地产市场回暖机遇，加速去化。通过开展灵活的、有针对性的营销策略，积极推进项目的开盘入市，销售业绩同比大幅增长，并成功跻身房企销售百强行列，累计实现销售金额 94.1 亿元，较去年同期增长了 350%。报告期内，发展物业实现开复工面积 378 万平方米，竣工面积 50 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 941,437 万元（含车位）和 70.1 万平方米，项目开发建设呈现诸多亮点。

北辰红橡墅项目通过开展线上、线下等多种营销互动，加大项目推介力度，实现合同金额 4.4 亿元。面对部分重点二线城市回暖契机，项目销售氛围持续升温，南京北辰旭辉铂悦金陵项目、苏州北辰旭辉壹号院项目、武汉北辰当代优+项目更是出现推盘即售罄的热卖场面，分别实现合同

金额 11.8 亿元（202 套）、12.6 亿元（375 套）、6.4 亿元（774 套）。杭州国悦府一期项目和北辰奥园项目，运用灵活的定价机制，以事件营销推动知名度，项目一经开盘便受到客户的欢迎和追捧，分别实现合同金额 10.3 亿元（240 套）、5.2 亿元（484 套）。北辰三角洲项目作为长沙最具影响力的城市综合体，在商业商务氛围的持续积淀和舒适的居住环境以及完善的配套设施的带动下，销售业绩一直处于区域领先水平。截至报告期末，北辰三角洲项目累计实现开工面积 390 万平方米，竣工面积 222 万平方米，分别占总建筑规模的 72%和 41%，报告期内，北辰三角洲项目实现销售面积 30.6 万平方米（2665 套），合同金额人民币 27.6 亿元，持续蝉联长沙楼市单盘销售金额和销售面积的双项冠军。

二零一六年上半年，发展物业实现营业收入人民币 304,920.4 万元（含车位），同比大幅上升 53.59%，但由于公司近两年新项目拓展力度加大，项目开发过程中前期费用较往年增加以及可供结转产品结构变化，税前利润为人民币 40,436.1 万元，同比下降 9.60%。

2、投资物业（含酒店）

报告期内，公司一方面以北辰会展集团为平台，持续推进公司会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合及创新发展；另一方面，公司利用投资物业（含酒店）联动性强的业态综合优势和地处亚奥核心区域的地理优势，通过调整和转换经营理念、提质增效等措施，不断增强现有持有型资产的经营活力、效率和抗风险能力。二零一六年上半年，受现有项目经营提升及新项目经营爬坡的带动，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 119,839.3 万元，同比上升 9.92%，在不考虑利息费用分摊的情况下，实现税前利润人民币 40,107.6 万元，同比上升 18.87%。

北辰会展集团自二零一五年末成立以来，准确把握行业发展机遇、科学整合内外部产业资源，各项业务积极、稳妥、有序开展。其中，会展、酒店的品牌经营和管理输出工作持续推进，报告期内新签 4 个顾问咨询项目及 1 个委托管理项目；会展研发相关工作初见成果，并取得一定的经济效益，报告期内已与国家商务部、北京市朝阳区商务委开展合作，参与《中国展览业“十三五”发展规划》部分子规划及《2016-2020 年朝阳区会展业发展建议书》的编写等工作，同时，与西安丝路国际会议中心签署战略咨询服务合同，相关调研、论证工作已有序开展；会展的主办及承办工作取得突破，报告期内主办了“第三届京交会会展板块主题论坛--会展亦移动”，并协助承办了“2016GMIC 全球移动互联网大会”；会展相关的教育培训、行业交流、会展+互联网经济的融合等工作也在稳步推进当中。

国家会议中心和北京国际会议中心作为北辰会展功能区的核心，报告期内，共接待了 896 个会议和展览，较去年同期增长 30 个。其中，国家会议中心在控制资源消耗降低成本的同时，注重提高资产运营的质量和效益，不断筛选优质客户，培育新型客户群体，积极引入大型 TMT 会议、摄影器材展等一系列热门行业展会；深挖客户潜在需求，强化档期资源优化配置，突破假日淡季销售，成功承接了住院医师大会、亚太核能大会等一系列会议；凭借自身良好的运营能力和社会的广泛认可，快速拓展国际大型会议，会议的签约数量创历年新高。北京国际会议中心，不断创新营销手段，拓展中小型会议市场的同时，注重客户满意度调查，提升会议服务质量，资产运营提质增效取得良好成效，经营业绩稳步增长。

写字楼业态全面巩固和深化客户关系，持续优化客户结构，加强与业主间的互动交流和反馈，物业管理能力和客户服务质量双提升，租金水平保持稳定增长，成为投资物业（含酒店）板块利润的重要来源。

酒店业态灵活运用假期促销策略，不断引入各类商业互动活动和大众餐饮、婚宴消费，酒店知名度不断提升。同时深度挖掘客户潜在需求，利用互联网营销模式，积极培育新的业务增长点，房价和出租率优于同行业平均水平。

公寓业态持续加大会员制推广力度，开展差异化服务和精准的营销策略，初步形成价格动态调整机制，实现了巩固长住市场，提升散客市场，拓宽会议新市场的目标，出租率保持高位，平均价格稳中有升。

3、商业物业

商业物业面对激烈的市场竞争，继续加大商品品类组合的优化工作，逐步探索业务服务创新模式，在加强互联网理念的同时，强化客户服务体验，不断提升营销精准度和资产运营能力。

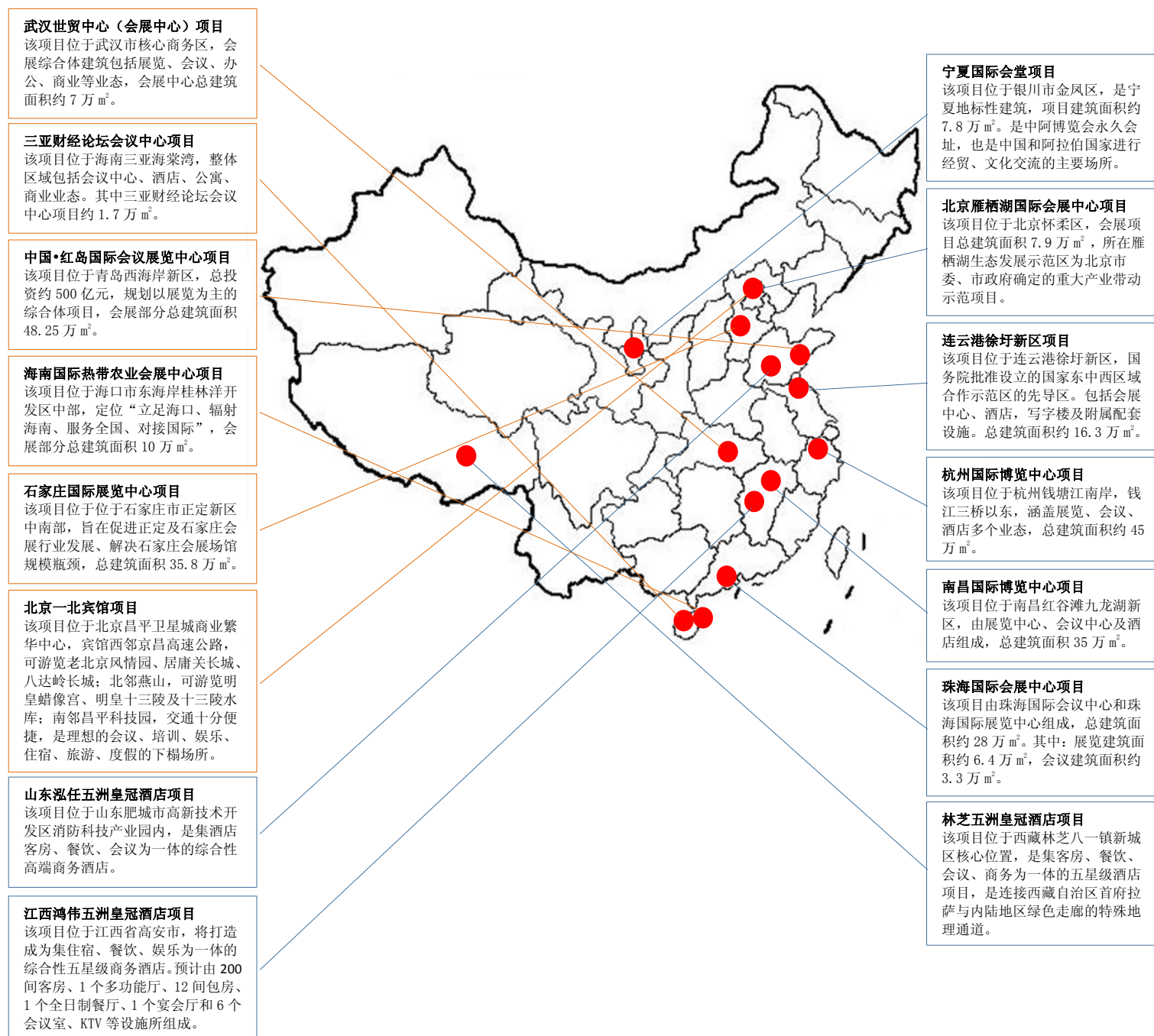
4、公司发展战略执行情况

报告期内，公司牢牢把握产业发展变革中的新机遇，不断增强创新理念对企业发展的有力推动，持续推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大扩张战略的实施。

在低成本扩张战略方面，公司通过合作开发和收购兼并等方式，不断完善京津冀、长三角、中部及川渝经济圈等热点区域城市的战略布局，报告期内实现了成都和杭州市场的持续深耕，共计新增 4 宗土地，总建筑面积约 54 万平方米。

在品牌扩张战略方面，借助人气不断积蓄的“北辰会展集团”影响力，公司持续推进会议场馆和酒店的管理输出工作。报告期内，成功签约江西鸿伟五洲皇冠酒店项目的受托管理，海南国际热带农业会展中心、中国·红岛国际会议展览中心、石家庄国际展览中心、北京一北宾馆 4 个项目的前期顾问咨询，并逐步形成了工程顾问、采购顾问、运营顾问等多个细分咨询品牌的精细化管理，实现了受托管理的会议场馆和酒店向全国化、多城市延伸扩展的输出布局。此外，已开业的珠海国际会展中心项目，报告期内，共计接待会议和展览 79 场次；二零一六年新开业的北京雁栖湖国际会展中心项目，报告期内，共计接待各类活动 62 场次。伴随已签署的受托管理项目陆续开业经营，接待的会议展览数量逐月攀升，公司专业化的会展及酒店运营管理能力，得到了业内广泛的认可和赞赏。

表 2：公司截至 2016 年上半年受托经营项目及顾问咨询项目汇总表



注：黄色框内项目为顾问咨询项目；蓝色框内项目为受托经营项目。

在资本扩张战略方面，公司借助“总部融资”平台，积极开展银行融资、公募债、私募债、信托等多种融资方式，不断优化公司债务结构，实现融资渠道多元化。报告期内，公司以较低利率 4.48% 完成了非公开发行 2016 年公司债券（第一期）15 亿元的发行工作，进一步降低了公司有息负债的综合成本。

（三）、行业竞争格局和发展趋势

二零一六年下半年，面对复杂严峻的国际形势和增速回落的国内经济，我国将坚持稳中求进的工作总基调，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持流动性合理充裕，提高供给质量，扩大消费需求，着力提升经济增长质

量和资源配置效率，保持我国经济平稳健康发展态势。

就发展物业而言，随着城市间分化格局日益显著，“分类调控、因地施策”的宏观调控政策将成为二零一六年下半年的主基调，整体市场热度也将有所回落。年初以来，上海、深圳、苏州、南京等热点城市房价的大幅上涨已相继引发各地调控政策的出台，使区域市场有所降温，对成交产生一定的抑制作用。此外，前期刺激政策已经逐步被消化，政策的边际效应递减明显，特别是价格快速上涨对需求存在负面影响。因此从短期来看，一二线热点城市限制性政策效应将逐步显现，以稳定市场预期，但三四线等库存较高的城市预计仍将保持相对宽松的调控政策，以应对较大的库存去化压力。从中长期来看，随着人口城镇化布局的推进、土地制度的改革以及宏观调控长效机制的确立，房地产市场供需更趋良性，将为房地产行业持续健康发展提供有力支持。

就投资物业（含酒店）而言，在国务院相继发布《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》、《国务院服务贸易发展部际联席会议制度》等推动我国会展业专业化、国际化、品牌化改革发展措施的指引下，我国将以重大外事活动 G20 峰会的举办为契机，加快会展与互联网、大数据等新经济、新技术的融合，为会展产业的发展提供更加广阔的空间。此外，国务院二零一六年六月三日出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（以下简称“《意见》”），全面部署加快培育和发展住房租赁市场工作，《意见》明确到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，为公寓市场的发展提供了良好的政策环境。就商业物业而言，在经济改革不断推进、居民收入持续较快增长以及分配结构不断优化基础上，随着供给侧结构性改革的持续推进，供给质量和消费环境将加快改善，有利于进一步释放消费潜力。

(四)、公司发展战略

面对我国经济发展新常态，公司将把创新作为引领发展的第一动力，继续深化实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，坚定的沿着“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”的总体发展方向，全面提升公司发展的速度和规模、质量和效益，不断增强公司可持续发展能力，努力创建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。二零一六年下半年，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

公司将继续秉持积极谨慎的拿地原则，密切跟踪土地市场形势变化，在强化研究重点城市、重点区域的基础上，通过参与公开竞拍以及合作开发、收购兼并等多种方式，在持续深耕已进入城市的同时，有序增加新进入城市的数量，加快实现公司全国化扩张的战略布局。

面对当前的房地产政策环境，公司将更加注重分类调控、因城施策的政策影响，抓住当前市场有利形势，加快现有项目的开发建设进度和资金周转速度，加大推盘与销售力度，力争下半年销售再添佳绩。

二零一六年下半年，公司预计实现新开工面积 105 万平方米，开复工面积 434 万平方米，竣工面积 39 万平方米，力争实现销售 33 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 58 亿元。

2、投资物业（含酒店）

公司在做优做精现有物业、努力提升资产运营质量和效益的基础上，厚植服务保障优势，全力做好 G20 峰会、ISO 大会、首届冬博会等重大活动的接待服务任务。创新业务方面，公司将以北辰会展集团为依托，通过北辰会展集团旗下 6 家实体公司，持续推进实施“加快会展、酒店的品牌经营和管理输出”、“挺进会展研发、教育、培训与行业交流”、“实现会展+互联网经济的融合发展”和“开拓会议展览的主办及承办”4 大业务体系，同时，积极探索健康养老、文化创意等培育业务，促进公司重资产投资性业务和轻资产服务性业务并重发展。

3、商业物业

商业物业将针对零售市场变化，进一步加大招商和市场营销工作力度，强化现有资源的整合利用，积极改变传统商贸模式的不足，构建线上、线下双项融合的营销渠道，努力提高公司资产运营效率和综合服务能力。

4、融资工作和资本开支

公司将利用“总部融资”模式，强化资金的优化配置，不断扩宽企业直接融资渠道，结合公司项目具体运营情况，创新多元化融资模式，进一步提高资金的使用效率。

二零一六年下半年，公司预计固定资产投资人民币 1.4 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

(五)、公司可能面对的风险

1、市场风险

由于房地产市场分化严重，房地产企业普遍收缩布局，聚焦经济发展前景好、人口净流入的核心城市，导致部分优质地块竞争激烈，土地市场楼面价格与成交溢价率居高不下，甚至出现“面粉比面包贵”的现象，公司开发成本可能随之上升，为公司的稳定运营、土地储备和房地产销售带来风险。

针对上述风险，公司发展物业将充分关注市场发展趋势及客户需求变化，加强对新进入城市的评估与预判，运用灵活多样的商业合作模式，着力提升产品品质和周转速度，进一步提高项目开发管理能力，防范市场风险，增强公司核心竞争力。

2、发展物业政策风险

房地产行业发展与国家政策导向往往紧密相关，上半年在政府陆续出台降准、降低首付比例等利好政策的刺激下，部分热点城市房价快速攀升，土地市场持续升温，但如果房价和地价的上涨预期不能被有效遏制，未来不排除政府从土地、信贷或税收等领域进行政策调整的可能性，或将增添房地产市场中短期走势的不确定性。房地产项目运作周期较长，期间市场一旦出现大幅波动，将可能会为房地产企业在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定的风险。

针对上述风险，公司发展物业将密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，加强对国家宏观政策的把握，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。

3、公司人才培养的短期风险

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，有效增强了企业的可持续发展能力，但随着跨区域房地产项目以及酒店、会展受托管理项目的快速增加，公司对高级管理人才、专业人才的需求量大幅提升，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等在内的一系列培训课程积极推进人才培养，加快人才储备。同时通过出台不同层级任职资格基本条件等相关规定，进一步明确用人标准，规范人员引进程序，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力的人才保障。

(六)、报告期内公司经营性信息分析

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	1,586,000	3,920,000	否	-	100
2	北辰中央公园	621,000	720,000	是	367,000	51
3	北辰朗诗南门绿郡	83,000	159,000	是	64,000	40
4	北辰旭辉壹号院	98,000	181,000	是	91,000	50
5	北辰旭辉铂悦金陵	5,000	71,000	是	36,000	51
6	北辰光谷里	477,000	337,000	是	172,000	51
7	北辰南湖香麓	294,000	210,000	否	-	100
8	廊坊龙河新区项目	419,000	297,000	否	-	100

9	杭州山阴路项目	69,000	48,000	否	-	100
10	杭州湘湖项目	177,000	144,000	是	36,000	25
	合计	3,829,000	6,087,000	-	766,000	-

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 736.26 万平方米，权益土地储备为 604.28 万平方米，上述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	90.60	0.07
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	0.04
3	北京 昌平	北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	116,800	97,000	27.58	1.31
4	北京 海淀	北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	0	312,100	28.51	0.29
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	0.59
6	北京 顺义	北辰墅院 1900	住宅	在建	101,200	140,000	213,300	137,100	207,900	24.45	0.53
7	北京 顺义	当代北辰悦 MOMA	自住型商品 房、两限房	在建	52,800	109,000	132,500	132,500	0	23.47	1.48
8	湖南 长沙	北辰三角洲	住宅、商业、 写字楼等	在建	780,000	3,920,000	5,490,000	1,865,800	2,217,200	330.00	9.11
9	湖南 长沙	北辰中央公园	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	285,800	184,700	48.00	2.19
10	湖北 武汉	北辰当代优+	住宅、商业	在建	104,700	240,000	313,800	313,800	0	21.00	1.72
11	浙江 杭州	北辰奥园	住宅、商业	在建	83,900	230,000	317,500	317,500	0	28.30	2.37
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	0	14.85	1.07
13	浙江 杭州	杭州顺发旭辉国悦府 二期	住宅、商业	新开工	13,400	23,000	32,600	32,600	0	4.90	0.08
14	江苏 南京	北辰旭辉铂悦金陵	住宅	新开工	25,300	71,000	105,300	100,800	0	27.00	17.10
15	四川 成都	北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	新开工	63,600	159,000	234,300	151,000	0	25.26	1.76
16	四川 成都	成都北辰香麓	住宅、商业	新开工	40,400	97,000	151,700	5,100	0	13.59	7.43
17	江苏 苏州	北辰旭辉壹号院	住宅、商业	新开工	178,700	181,000	267,500	170,000	0	25.00	12.00
18	安徽 合肥	北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	新开工	141,700	239,000	328,600	41,500	0	42.14	25.40
		合计	-	-	3,544,900	8,239,000	11,264,200	3,778,700	5,155,500	819.62	84.54

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)	已售面积 (平方米)
1	北京朝阳	北辰绿色家园	住宅及配套设施	3,375	-	993
2	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	67,265	13,399	13,399
3	北京海淀	北辰香麓	住宅	31,988	-	17,516
4	北京朝阳	北辰福第	商业、住宅及配套	27,729	-	11,754
5	北京顺义	当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	36,187	4,908	4,908
6	北京顺义	北辰墅院 1900	住宅	49,630	12,835	12,835
7	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	779,310	306,089	306,089

8	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	125,963	63,586	63,586
9	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	84,361	79,999	79,999
10	浙江杭州	北辰奥园	住宅、商业	129,919	46,858	46,858
11	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府一期	住宅及配套商业	42,809	33,743	33,743
12	江苏苏州	北辰旭辉壹号院	住宅、商业	69,821	67,812	67,812
13	江苏南京	北辰旭辉铂悦金陵	住宅	26,911	26,574	26,574
14	四川成都	北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	44,618	15,143	15,143
		合计	-	1,519,886	670,945	701,208

注：1、已预售面积为项目期房预售建筑面积；

2、已售面积为项目期房和现房销售的建筑面积合计数；

3、2016年1-6月销售面积为70.12万平方米、销售金额为94.14亿元、结算面积为26.89万平方米、结算金额为30.49亿元。

4、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
	北京	国家会议中心	会议、展览	270,000	29,000	否
1	北京	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	5,665	否
2	北京	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,069	否
3	北京	汇欣大厦	写字楼	38,000	3,394	否
4	北京	北辰时代大厦	写字楼	139,367	11,360	否
5	北京	北辰世纪中心	写字楼	149,800	15,606	否
6	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	6,080	否
7	北京	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	4,690	否
8	北京	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	8,914	否
9	北京	北辰洲际酒店	酒店	60,000	8,508	否
10	长沙	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	8,250	否
11	北京	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	11,260	否
12	北京	北辰购物中心亚运村店	商业	30,463	9,053	否
13	北京	北辰购物中心北苑店	商业	49,689	3,198	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、北辰购物中心北苑店商业经营方式为租赁为主，联营、自营为辅；

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
2,560,261	6.55	63,288

(七) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	4,396,479,132	3,249,466,815	35.30
营业成本	2,731,589,780	1,719,621,001	58.85
销售费用	233,310,589	149,284,423	56.29
管理费用	317,104,407	315,767,140	0.42
财务费用	208,658,280	180,661,560	15.50
经营活动产生的现金流量净额	1,583,300,688	-1,230,959,106	228.62
投资活动产生的现金流量净额	-90,062,278	-124,276,701	27.53
筹资活动产生的现金流量净额	2,933,504,646	2,275,237,013	28.93

营业收入变动原因说明:主要由于发展物业长沙北辰三角洲等项目结算面积增加所致。

营业成本变动原因说明:主要由于本期发展物业及投资物业收入增加,相应结转成本增加所致。

销售费用变动原因说明:主要由于发展物业近两年新项目拓展力度加大营销费用增加所致。

管理费用变动原因说明:主要由于公司加强预算管理,严格费用管控所致。

财务费用变动原因说明:主要由于本期融资规模扩大,利息支出增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于发展物业及投资物业销售收入增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期购建固定资产支出及投资支付的现金较去年同期减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期借款增加所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内,发展物业实现营业收入 30.49 亿元,同比增长 53.59%;受结转产品结构变化及公司近两年新项目拓展力度加大引起前期费用增加影响,实现利润 4.04 亿元,同比下降 9.60%。发展物业利润占公司三大板块利润比例为 50.95%。

报告期内,投资物业(含酒店)运营及租金水平稳定增长,实现营业收入 11.98 亿元,同比增长 9.92%;实现利润 4.01 亿元,同比增长 18.87%。投资物业(含酒店)板块利润占公司三大板块利润比例为 50.54%。

报告期内,商业物业受电商市场冲击及市场竞争加剧的影响,商业物业实现营业收入 1.02 亿元;实现利润-1184 万元,商业板块利润占公司三大板块利润比例为-1.49%。

(2) 经营计划进展说明

报告期内,公司受房地产结算面积增加及投资物业(含酒店)运营及租金水平稳定增长的影响,实现营业收入 43.96 亿元,同比增长 35.30%;受结转产品结构变化及公司近两年新项目拓展力度加大引起前期费用增加影响,实现利润 5.27 亿元,同比下降 4.37%。收入利润完成计划进度。公司严格控制各项成本费用支出,将成本费用控制在预算指标内。

(八) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
出售开发产品业务	3,049,204,292	2,141,107,760	29.78	53.59	80.20	减少 10.37 个百分点
投资物业和酒店业务	1,198,392,570	476,854,005	60.21	9.92	16.43	减少 2.23 个百分点
零售商业业务	102,586,404	64,920,168	36.72	-18.92	-14.68	减少 3.14 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北辰香麓(温泉镇项目)	259,312,897	136,324,338	47.43	-10.17	-2.93	减少 3.92 个百分点
北辰红橡墅	410,694,880	245,484,235	40.23	-	-	
碧海方舟北区	62,485,505	15,620,844	75.00	-78.25	-79.03	增加 0.92 个百分点
长沙北辰三角洲	2,060,482,475	1,528,927,433	25.80	69.55	76.87	减少 3.07 个百分点
北辰中央公园项目	251,572,678	214,750,910	14.64	-	-	

主营业务分行业和分产品情况的说明

报告期内由于发展物业结算面积增加,本期实现营业收入 30.49 亿元,较去年同期增长 53.59%,受结转产品结构变化及公司近两年新项目拓展力度加大引起前期费用增加影响,实现利润 4.04 亿元,同比下降 9.60%。

报告期内由于投资物业(含酒店)运营及租金水平稳定增长,本期实现营业收入 11.98 亿元,较去年同期增长 9.92%,投资物业及时调整营销措施,不断提升经营业绩,实现利润 4.01 亿元,较去年同期增长 18.87%。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京地区	1,989,899,257	1.41
长沙地区	2,397,991,346	87.52

主营业务分地区情况的说明

报告期内,北京地区实现主营业务收入 198,990 万元,占本公司主营业务收入的 45.35%;长沙地区实现主营业务收入 239,799 万元,占本公司主营业务收入的 54.65%。

(九) 核心竞争力分析

中国房地产行业经过二十多年的发展,从起步、探索、发展、调整的过程中逐步趋于理性和成熟。近几年来,中国房地产市场已呈现规模扩张迅速、行业集中度显著提升、商业模式不断创新、融资手段日趋多元化的特点。

就中国房地产行业未来发展而言,在中国经济稳中求进的总基调下,房地产市场结束了高速

发展的黄金时代，步入长期健康、平稳的中高速发展阶段，城市差异化发展成为新常态。与此同时，在政府坚持分类指导、因地施策、积极化解房地产库存的背景下，房地产市场迎来政策宽松期，呈现出以变革、创新为动力，以各类产业、各路资本为参与主体的大融合时代，市场正孕育着新的发展机遇。

在上述行业大背景下，公司的优势及核心竞争力主要体现为公司房地产综合运营能力及其品牌效应。公司经过多年发展，形成了完整的房地产投资、开发、经营产业链，其中房地产开发使公司获得收益增长来源，持有物业经营为公司提供稳定收益基础，两大板块相互联系、相互支持，增强了公司的抗风险能力。

一方面，公司具有复合地产开发运营能力及品牌优势。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、公寓、别墅、写字楼、商业物业、保障房等多业态项目，并且在大型、综合房地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续九年荣获中国房地产TOP10研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续坚持低成本扩张战略，采取多种形式稳步推进区域扩张，均衡区域布局，截至报告出具日，公司房地产开发业务已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、苏州、南京、合肥、廊坊、重庆、宁波等共11个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

另一方面，公司作为全国最大的会展场馆运营商之一，具备会展、酒店领域的高端运营服务能力，具有较高的品牌认知度和影响力。公司在北京市亚奥核心区内持有并经营面积逾120万平方米投资物业（含酒店），拥有20余年的会展、酒店运营经验和国际化的专业运营服务能力，圆满完成了以奥运会、APEC会议、京交会为代表的一系列国家级、综合型、国际性会议的接待服务工作，创造了享誉世界的北辰服务口碑。此外，公司近两年来深入推进会展品牌扩张，全国拓展会展品牌输出工作取得积极成果，同时，公司以会展集团成立为契机，科学整合会展、酒店、信息服务等产业资源，在会议展览的主办承办业务、会展研发、教育、培训业务以及会展+互联网业务等方面开展了积极的探索与实践，为公司会展经济与新经济、新业务、新技术的高度融合与创新发展提供了广阔的空间。

未来，公司将进一步围绕低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，继续沿着轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展的总体发展方向，努力创建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。

(十) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 持有金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 委托贷款情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:万元 币种:人民币													
借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
武汉光谷创意文化科技园有限公司	40,000	3 年	10.5%	本项目	由武汉光谷创意产业基地建设投资有限公司持有的该公司的股权提供股权质押担保	否	否	否	否	自有资金			

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2006	首次发行	3,517,070,000	-	3,517,070,000	-	无
合计	/	3,517,070,000	-	3,517,070,000	-	/

(2) 募集资金承诺项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
奥运媒体村	否	1,714,570,000		1,714,570,000	是	已竣工		报告期内实现效益107万元。	是		
北辰大厦	是	1,202,850,000		1,202,850,000	是	已竣工		报告期内实现效益8,793万元。			北辰大厦项目由于市场需求以及产品定位发生变化和设计变更等原因使预计总投资减少,该项目变更已经 2008 年 5 月 6 日召开的 2007 年度股东大会及 2011 年 6 月 1 日召开的 2010 年年度股东大会批准。
偿还债项	否	183,400,000		183,400,000	是						
一般营运资金	是	336,970,000		336,970,000	是						2008 年 5 月 6 日召开的 2007 年年度股东大会批准,北辰大厦项目预计总投资由 161,910 万元调减为 128,213 万元,剩余募集资

											金 33,697 万元及利息,变更为一般营运资金。
一般营运资金	是	79,280,000		79,280,000	是						2011年6月1日召开的2010年年度股东大会批准,将北辰大厦项目结余募集资金7,928万元及利息,变更为一般营运资金。
合计	/	3,517,070,000		3,517,070,000	/	/		/	/	/	/

(3) 募集资金变更项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币

变更投资项目资金总额			416,250,000							
变更后的项目名称	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	本报告期投入金额	累计实际投入金额	是否符合计划进度	变更项目的预计收益	产生收益情况	项目进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明
一般营运资金	北辰大厦	336,970,000		336,970,000	是					
一般营运资金	北辰大厦	79,280,000		79,280,000	是					
合计	/	416,250,000		416,250,000	/		/	/	/	/

4、主要子公司、参股公司分析

单位:万元 币种:人民币

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	主要开发项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
北京天成天房地产开发有限公司	北京市	1,100	房地产开发	北辰红橡墅	213,170.29	2,594.57	41,069.49	10,499.99
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	120,000	房地产开发	长沙北辰三角洲	1,737,318.75	229,545.99	214,705.55	21,668.39
长沙世纪御景房地产有限公司	长沙市	2,041	房地产开发	北辰中央公园	191,844.65	816.04	25,157.27	1,996.71

5、非募集资金项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用。

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用。

4.3 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。

本期纳入合并范围的主要子公司详见附注八，本期新纳入合并范围的子公司主要有成都北辰天府置业有限公司(以下称“成都天府”)、杭州北辰京华置业有限公司(以下称“杭州京华”)、北京北辰领航商务会展有限公司(以下称“领航会展”)、杭州威杰投资咨询有限公司(以下称“杭州威杰”)、合肥辰旭房地产开发有限公司(以下称“合肥辰旭”)。