

北京北辰实业股份有限公司

2016 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 2016 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税），不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利 202,021,200 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

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
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 11 个热点区域的重点城市，共有拟建、在建项目 30 余个，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、公寓和购物中心业态，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、北辰购物中心亚运村店、北辰绿色家园 B5 区商业等，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，北辰会展集团提供顾问咨询及受托经营的会展与酒店项目累计达 18 个，遍布北京、河北、湖北、江西、广东、山东、海南等省市，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式，“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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	64,341,288,628	47,413,128,128	35.70	37,683,583,920
营业收入	9,829,779,247	7,185,973,192	36.79	6,233,622,611
归属于上市公司股东的净利润	600,585,444	611,971,850	-1.86	530,825,009
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	573,948,287	602,357,563	-4.72	533,634,454
归属于上市公司股东的净资产	11,660,582,806	11,265,269,862	3.51	10,900,953,962
经营活动产生的现金流量净额	2,060,181,798	-3,160,931,546	不适用	-1,255,190,859
基本每股收益 (元/股)	0.18	0.18	0	0.16
稀释每股收益 (元/股)	0.18	0.18	0	0.16
加权平均净资产收益率(%)	5.25	5.52	减少0.27个百分点	4.94

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	2,578,538,712	1,817,940,420	2,866,912,513	2,566,387,602
归属于上市公司股东的净利润	183,918,951	212,314,434	28,191,524	176,160,535
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	175,963,094	200,291,852	29,718,623	167,974,718
经营活动产生的现金流量净额	131,187,007	1,452,113,681	4,139,829,673	-3,662,948,563

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

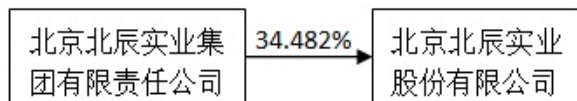
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)	221,597
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	209,357

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	冻结	150,000,000	国有法人
HKSCCNOMINEESLIMITED	626,000	684,754,499	20.337	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	0	73,573,353	2.185	0	无	0	境内非国有 法人
中国银行－华夏回报证券 投资基金	15,732,056	15,732,056	0.467	0	无	0	境内非国有 法人
平安银行股份有限公司－ 新华增盈回报债券型证券 投资基金	14,255,559	14,255,559	0.423	0	无	0	境内非国有 法人
陶安东	10,899,086	14,243,086	0.423	0	无	0	境内自然人
方跃伦	-326,053	12,789,148	0.380	0	无	0	境内自然人
平安银行股份有限公司－ 新华阿鑫二号保本混合型 证券投资基金	11,568,766	11,568,766	0.344	0	无	0	境内非国有 法人
华润深国投信托有限公司 －润之信 18 期集合资金信 托计划	11,469,626	11,469,626	0.341	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		第 2 大股东 HKSCCNOMINEESLIMITED 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 大股东平安银行股份有限公司－新华增盈回报债券型证券投资基金和第 9 大股东平安银行股份有限公司－新华阿鑫二号保本混合型证券投资基金同为新华基金管理有限公司管理的基金；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。					

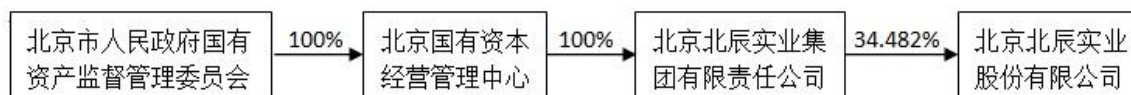
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



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
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 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 2016 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。

报告期内,公司发行的 2006 年北京北辰实业股份有限公司债券(以下简称“06 北辰债”)于 2016 年 5 月 29 日到期,公司于 2016 年 5 月 18 日公告了《2006 年北京北辰实业股份有限公司公司债券(10 年期)2016 年本息兑付及摘牌公告》,截至报告期末,“06 北辰债”的相关本息已按期足额兑付,公司不存在未按期,未足额支付及应付未付债券本金或利息的情况,该债券已于 2016 年 5 月 25 日顺利摘牌。

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 2016 年 5 月 30 日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2016 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)。

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	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	80.96%	74.97%	增加 5.99 个百分点
EBITDA 全部债务比	0.06	0.08	-25.00
利息保障倍数	0.70	0.96	-27.08

三 经营情况讨论与分析

1 经营情况讨论与分析

二零一六年，面对错综复杂的国内外经济环境，我国主动适应经济发展新常态，坚持稳中求进的工作总基调，着力推进供给侧结构性改革并初见成效，加快调整经济结构，深入实施创新驱动发展战略，促进区域协调发展，依靠改革创新实现稳增长、调结构、防风险，并综合运用多种货币政策工具，支持实体经济发展，全年 GDP 增速达到 6.7%，国民经济运行缓中趋稳、稳中向好，实现了“十三五”良好开局。

1) 发展物业

二零一六年，房地产市场呈现出差异显著的两个阶段。前三季度，在货币宽松政策和去库存总基调的宏观形势影响下，全国一二线热点城市土地成交价不断攀升，多个城市房价大幅上涨，一线城市冲高、二线城市追涨、三四线城市加大去库存，楼市呈现出量价齐涨的火热局面。随着热点城市房价的快速上涨，中央和地方政府在三季度末开始了新一轮的分类调控，北京、深圳、上海、广州、苏州、成都等二十多个城市相继出台限购、限贷等收紧政策，销售明显回落。总体来看，全年商品房成交面积、成交金额创下新高，一线及热点二线城市去库存效果明显，全国房地产开发投资增速回稳。根据国家统计局数据（下同），二零一六年全国房地产市场商品住宅销售面积 137,540 万平方米，同比上升 22.4%，商品住宅平均销售价格为人民币 7,203 元/平方米，同比上升 11.39%。

一线城市中，北京房地产市场起伏变化较大。930 新政前，信贷政策宽松，刚需、改善型需求乃至投资性需求积极入市，商品房销售高位运行。新政后，调控政策使楼市转入冷静期，受新增供应减少的影响，全年住宅市场呈现出量跌价升的现象。北京的土地市场则相对沉寂，受政策及供应量的影响，成交量与成交总金额居历史低位，但土地单价仍较高。二线城市本年领跑三线城市，销售表现优异，其中部分强二线城市存销比大幅下降，市场供不应求，房价大幅上涨。三四线城市的库存压力也得到一定缓解，但调控政策后，房价涨幅有一定回落，去库存仍为首要任务。

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	981	12.9%	2,796	11.3%	28,489	27.8%
长沙	2,308	36.8%	1,422	52.0%	6,160	11.1%
武汉	2,931	21.4%	2,878	41.9%	9,819	16.8%
杭州	1,888	46.1%	3,061	60.6%	16,211	9.99%
成都	3,279	34.0%	2,419	50.1%	7,377	12.0%
苏州	2,259	16.4%	3,071	53.1%	13,596	31.6%
南京	1,406	-1.6%	2,515	56.3%	17,884	58.8%
合肥	1,706	32.6%	1,588	64.4%	9,312	24.0%
廊坊	481	25.0%	506	47.5%	10,513	18.0%
重庆	5,105	14.0%	2,636	17.4%	5,162	3.0%
宁波	1,126	33.0%	1,322	41.6%	11,738	6.5%

数据来源：国家统计局、克而瑞数据，廊坊数据为“廊坊市直委”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，二零一六年北京写字楼市场交易活跃，客户主要源于金融、科技、文化传媒以及专业服务类企业，虽然全市写字楼市场受供应量增长和吸纳量放缓的双重影响，空置率小幅上升，但租金水平相对稳定，维持在高位。会展市场方面，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，具有广阔的发展空间。高端酒店和餐饮业受益于会展业和旅游业的强劲发展及国民消费水平的升级，接待住宿人数企稳回升，价格和出租率平稳增长。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，在面临日益加剧的竞争环境下，传统商业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，以提升盈利能力。

2 报告期内主要经营情况

二零一六年，面对我国创新发展与结构调整并存的宏观形势，公司继续坚持重资产投资业务与轻资产服务业务并重的策略，深入实施低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，不断探索创新发展之路，成效显著。二零一六年，因可供结算产品增加，公司实现营业收入人民币 982,977.9 万元，同比上升 36.79%。受开发项目数量快速扩大、销售金额大幅增长导致前期费用增加及当期结算产品结构变化的影响，利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 68,501.7 万元、52,460.4 万元和 60,058.5 万元，同比分别下降 20.69%、17.43%和 1.86%。

1) 发展物业

公司紧抓市场机遇，采取灵活营销策略，加速项目周转，发展物业销售业绩呈现强势增长，实现历史性飞跃，成功迈入全国百强行列。二零一六年，因可供结算产品增加，发展物业实现营业收入人民币 706,574.8 万元（含车位），同比上升 56.08%，受开发项目数量快速扩大、销售金额大幅增长导致前期费用增加及当期结算产品结构变化的影响，税前利润为人民币 46,884.8 万

元，同比下降 34.52%。报告期内，发展物业实现开复工面积 447 万平方米，竣工面积 104 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 226 亿元（含车位）和 155 万平方米。

在投资端，积极推进低成本扩张战略的实施。公司聚焦存销比小、去化周期短、人口流入多、需求支撑强的一二线城市，以招拍挂、收并购等多种方式，全面加大拓展力度，持续推进区域深耕和新城市拓展，加速多区域多层级的全国化布局。报告期内，公司取得成都、杭州、重庆、宁波、苏州、武汉共 14 宗土地，新增土地储备约 370 万平方米，权益土地储备约 334 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、宁波等 11 个城市，共有拟建、在建项目 30 个，规划总建筑面积 1500 余万平方米，形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

在营销端，加速库存去化，提升销售业绩。公司紧密结合市场政策调整及行情变化，以加速项目周转为第一要务，不断提升决策效率、优化体系建设、降低融资成本、创新营销策略、把控销售节奏，销售业绩呈现强势增长并取得历史性突破，跻身全国地产百强行列，现金回笼率达到 88%。其中，10 月单月销售金额创新高达到人民币 42 亿元，占全年销售金额 18.58%。

北京北辰红橡墅项目有效挖掘项目卖点，结合新媒体营销手段，多次开展系列主题活动，实现合同销售金额人民币近 13 亿元，持续位于区域市场前列。北京北辰墅院 1900 项目根据客户群体需求变化，及时、灵活调整定价机制，收益较预期大幅提升，实现合同销售金额人民币 10.4 亿元。长沙北辰三角洲项目依托于长沙市级文化配套“两馆一厅”的投资建设，依托于地铁、城铁、公交等多重立体的便捷交通体系，依托于集商务、居住、休闲、文化为一体的多元化综合新城规划，不仅连续六年摘取长沙市住宅销冠，而且斩获 2016 年湖南省销量第一，更在全国单盘销售业绩中跻身前列。报告期内实现销售面积 64 万平方米，销售金额人民币近 62 亿元。该项目自开盘以来累计实现销售金额 183 亿元，现金回款人民币 182 亿元，累计实现开工面积 391 万平方米、竣工面积 250 万平方米、销售面积 185 万平方米（其中住宅的销售面积为 169 万平方米），分别占总建筑规模的 75%、48%和 35%。武汉北辰优+项目二期在售价超预期的同时，取得开盘两小时即售罄的佳绩，成为区域焦点，实现合同销售金额人民币 6.3 亿元。成都北辰香麓项目比计划提前一个月开盘，并紧抓市场销售良机，首批房源一周内全部售罄，得到市场广泛认可，实现合同销售金额人民币 5.9 亿元。杭州国悦府项目、杭州北辰奥园项目、合肥北辰旭辉铂悦庐州府项目、苏州北辰旭辉壹号院项目均开盘即持续热销，分别实现合同销售金额人民币 22.6 亿元、16.9 亿元、20 亿元、17.6 亿元。

2) 投资物业（含酒店）

面对经济发展新趋势和竞争环境的日趋严峻，公司发挥资源整合优势，强化综合经营能力，在推动传统持有型物业服务升级的同时，聚焦创新发展，强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，进一步释放公司发展活力，为公司可持续发展注入内生新动力，经营效益继续平稳增长。二零一六年，因持有物业经营项目业绩持续提升、创新业务效益逐渐显现，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 244,452.5 万元，同比上升 5.28%，实现税前利润人民币 78,327.5 万元，同比上升 15.14%。

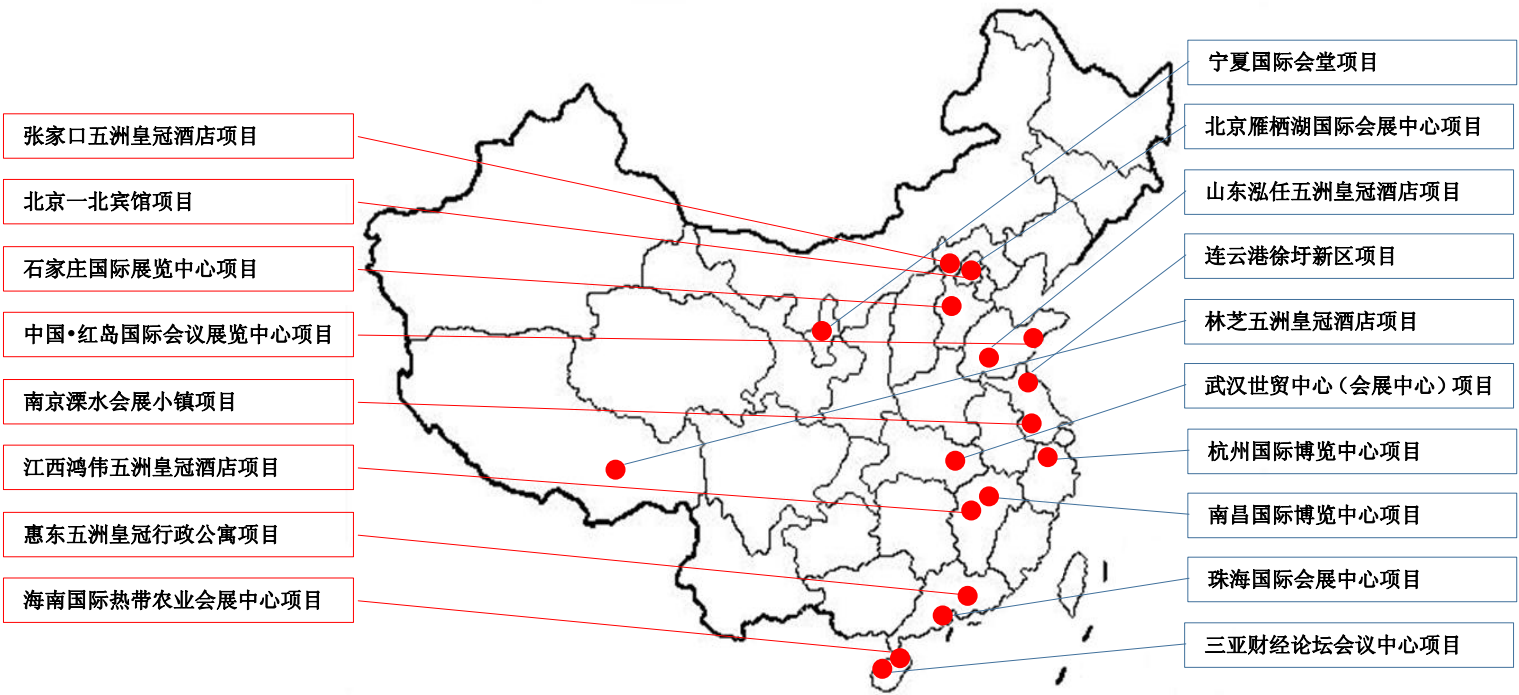
公司积极推进品牌扩张战略的实施，按照将公司打造成为“全国最具影响力会展品牌企业”的战略目标，北辰会展集团自成立一年以来积极拓展会展场馆、酒店品牌的经营和管理输出，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式，逐步形成了全国化、多城市延伸扩展的战略布局。二零一六年九月，北辰会展集团以高品质、高水准成功接待服务了杭州 G20 峰会，开创了公司在输出管理场馆接待外事国务活动的先河，展示了“北辰会展”的专业标准，“北辰会展”品牌影响力持续升温。报告期内，北辰会展集团成功签约江西、广东、山东、海南等 8 个项目的前期顾问咨询和受托经营，截至报告期末，累计已签约的顾问咨询及受托经营的会展与酒店项目达到了 18 个，累计实现受托经营管理建筑面积近 347.15 万平方米。凭借北辰会展集团专业化的运营管理能力，相继开业的珠海国际会展中心、杭州奥体博览中心等委托管理项目的会议活动数量

和市场关注度稳步攀升，得到了业主方的高度认可。

北辰会展集团在加快会展、酒店品牌经营和管理输出的同时，积极推进会展研发、会展+互联网的融合发展以及会议展览的主办及承办等业务。其中会展研发工作继参与国家有关单位会展规划编制工作后，报告期内又成功签署了 3 项大型会议中心/会展中心的前期论证项目，2 项区级会展业发展规划/建议编制项目，1 项市级标准制定项目；主办及承办会议数量保持增长态势，报告期内完成了包括“全球移动互联网大会—移动互联+餐饮论坛”，“京交会会展板块”，“北京国际康复论坛”，“中国会展资源共享大会”在内的 4 个项目，并积极跟进争取“中国游戏节”项目主办权；“互联网+会展”模式初步试水，“星会展”网站完成基础搭建，智慧会展基础平台初现雏形；会展相关的教育培训、行业交流等工作也在稳步推进当中。

公司持续做优做强传统持有型物业，各业态经济效益均实现平稳增长。国家会议中心密切关注市场动态、及时捕捉行业信息，在巩固周期性大型会议的同时，持续开发优质新客户，统筹安排会议档期匹配度，不断提高资产运营质量和效益，报告期内收入、利润均创历史新高。北京国际会议中心，深挖细分客源，推进精细化管理，拓宽营销渠道，改善硬件设施，盘活低效资产，提升服务质量，实现资产经营业绩稳步增长。写字楼业态持续整合客户资源，深挖客户需求，通过差异化营销，加快新签速率，在周边竞争升级的不利影响下，出租率和租金维持在较高水平，成为投资物业（含酒店）板块利润的重要来源。酒店业态以市场需求为导向，持续优化客户结构，彰显经营特色，大力开发潜在市场，创新营销模式，经济效益和市场影响力不断提升，房价和出租率优于同行业平均水平。公寓业态，利用会员制和多样化的产品及服务，持续巩固长住市场，努力提升散住市场，加大拓宽会议市场，出租率保持高位，平均价格稳中有升。

表 2：公司截至 2016 年受托经营项目及顾问咨询项目汇总表



注：红色框内项目为 2016 年新增项目。

3) 商业物业

商业物业着力提升商品品质和服务体验，继续优化商品品类组合，不断完善移动支付手段，积极推进实体零售向 O2O 的进一步转型，抑制了经营下滑趋势

4) 培育业务

公司大力拓展新业务领域，积极推动健康养老和文化创意产业发展工作。一方面，以长沙国际健康城项目为试点，大胆探索商业化、可复制、强特色、能盈利的北辰健康养老产业模式；另一方面，通过与故宫开展战略合作、建设长沙“北辰三角洲”文化创意产业园、打造武汉“北辰光谷里”华中文创产业第一聚集地，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，在继续加大直接融资比例的同时，深入挖掘公司资产潜力，强化融资方式的不断创新，全方位拓宽融资渠道，有效降低了公司整体平均融资成本。

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，公司秉承“创造物业价值，筑就百年基业”的企业使命，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的目标，持续塑造良好的品牌形象，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，综合实力和行业内影响力持续提升。报告期内，公司连续第十年被评为“中国复合地产专业领先品牌”，连续第二年获得“北京地产资信 20 强”的殊荣，并荣获“2016 领袖地产综合实力十强”奖项。

7) 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，逐步构建起与投资者的多层次、多元化沟通机制。在加深投资者对公司了解和认同的同时，促进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) 环保努力

公司投资物业通过持续推广节能技术和设备改造，深入挖掘潜力，节能措施取得成效，降耗目标得以落实，为首都“蓝天行动”做出了积极贡献。“十二五”期间，京内投资物业综合能耗水平实现 5 年连降，报告期内，公司综合能耗总量较上年同期继续下降 6%，公司也因此获得北京市发展与改革委员会特别授予的“北京市节能环保低碳教育示范基地创建单位”荣誉称号。公司发展物业致力于在开发过程中融入绿色环保理念，各项目均按照绿色建筑标准开展设计与施工工作。目前已有长沙北辰三角洲、武汉北辰光谷里等 8 个项目获得绿色建筑评级。

➤ 房地产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	北辰·朗诗南门绿郡	83,300	158,600	是	63,400	40
4	苏州·北辰旭辉壹号院	164,300	180,500	是	90,300	50
5	北辰旭辉铂悦·金陵	4,500	70,700	是	36,100	51
6	北辰光谷里	491,500	337,000	是	171,900	51
7	北辰南湖香麓	147,300	210,000	否	-	100
8	廊坊龙河新区项目	419,200	296,800	否	-	100

9	杭州湘湖项目	208,300	144,000	是	36,000	25
10	北辰旭辉铂悦庐州府	147,800	239,000	是	119,500	50
11	武汉临空港项目	976,000	716,000	否	-	100
12	苏州吴中区 50、51、69 号地项目	388,300	268,800	否	-	100
13	宁波鄞奉片区项目	186,400	137,400	否	-	100
14	宁波陈婆渡项目	405,700	292,500	是	149,200	51
15	重庆悦来会展新城项目	1,163,700	918,000	否	-	100
-	合计	6,501,900	8,509,300		1,033,600	-

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 909.22 万平方米，权益土地储备为 780.27 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	0.15
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	0.24
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	2.34
4	北京 海淀	北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	0	312,100	28.59	0.08
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	0.40
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	1.02
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	132,500	42,500	23.47	2.67
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	1,871,800	2,502,800	330.00	22.84
9	湖南 长沙	北辰中央公园	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	480,900	285,800	33.12	2.14
10	湖北 武汉	北辰当代优+	住宅、 商业	在建	104,700	241,100	313,800	313,800	110,900	21.00	1.35
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	3.02
12	浙江	杭州顺发旭辉国	住宅、	在建	41,900	75,000	108,400	108,400	0	14.85	1.24

	杭州	悦府一期	商业								
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	0.31
14	江苏南京	北辰旭辉铂悦·金陵	住宅	新开工	25,300	70,700	105,300	100,800	0	27.10	1.52
15	四川成都	北辰·朗诗南门绿郡	住宅、商业	新开工	63,600	158,600	234,300	151,000	0	24.92	1.43
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商业	新开工	40,400	96,900	150,800	150,800	0	15.69	2.28
17	江苏苏州	苏州·北辰旭辉壹号院	住宅、商业	新开工	178,700	180,500	296,400	132,100	0	25.46	0.84
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	348,000	198,800	0	43.00	13.99
19	四川成都	北辰南湖香麓	住宅	新开工	88,000	210,000	299,000	151,700	0	22.35	11.29
20	浙江杭州	山阴路项目	住宅	新开工	21,900	48,200	69,900	69,900	0	16.00	8.92
-	-	合计	-	-	3,654,800	8,402,300	11,390,500	4,467,900	5,695,600	843.04	78.07

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	3,375	-
2	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	67,266	36,968
3	北京海淀	北辰香麓	住宅	31,988	-
4	北京朝阳	北辰福第	商业、住宅及配套	27,729	-
5	北京顺义	当代北辰·悦MOMA	自住型商品房、两限房	35,976	27,695
6	北京顺义	北辰·墅院1900	住宅	131,307	-
7	湖南长沙	北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	1,070,388	643,256
8	湖南长沙	北辰中央公园	住宅	161,737	130,706
9	湖北武汉	北辰当代优+	住宅、商业	144,019	106,364
10	浙江杭州	北辰奥园	住宅、商业	210,084	126,557
11	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府一期	住宅及配套商业	55,638	53,465
12	江苏苏州	苏州·北辰旭辉壹号院	住宅、商业	108,862	92,444
13	江苏南京	北辰旭辉铂悦·金陵	住宅	31,229	30,692
14	四川成都	北辰·朗诗南门绿郡	住宅、商业	73,211	70,540
15	浙江杭州	杭州顺发旭辉国悦府二期	住宅及配套商业	22,487	17,617
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商业	47,295	40,573
17	安徽合肥	北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	109,830	95,714
-	-	合计	-	2,332,421	1,472,591

注：1、已预售面积为项目期房预售建筑面积；

2、2016年销售面积为154.94万平方米、销售金额为226.14亿元、结算面积为63.05万平方米、结算金额为70.66亿元。

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
1	北京	国家会议中心	会议、展览	270,000	58,703	否
2	北京	北京国际会议中心	会议、展览	56,400	11,727	否
3	北京	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,232	否
4	北京	汇欣大厦	写字楼	38,000	6,044	否
5	北京	北辰时代大厦	写字楼	139,367	22,110	否
6	北京	北辰世纪中心	写字楼	149,800	28,626	否
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	13,993	否
8	北京	国家会议中心大酒店	酒店	50,200	10,669	否
9	北京	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,205	18,400	否
10	北京	北辰洲际酒店	酒店	60,000	18,242	否
11	长沙	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,199	17,791	否
12	北京	北辰汇园酒店公寓	公寓	179,662	23,401	否
13	北京	北辰购物中心亚运村店	商业	30,463	17,484	否
14	北京	北辰绿色家园 B5 区商业	商业	49,689	5,957	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
2,450,569	6.29	119,443

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

二零一七年是实施“十三五”规划的关键一年，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，牢固树立并贯彻落实新发展理念，认识、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，适度扩大总需求，加快结构调整，深化创新驱动，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持我国经济平稳健康的发展态势。

就发展物业而言，随着城市分化态势的延续，因城施策将在控风险与去库存的基调下不断深化。短期来看，一二线热点城市将继续受到调控政策的影响，各类需求和投资受到抑制，量价面临调整压力；三四线城市仍将以去库存为基调，由于成交源于较具持续性的刚需和改善性需求，市场有望延续平稳走势。从中长期来看，中央持续深化供给侧改革、着力振兴实体经济、加强分类调控、加快建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，将为行业的长期发展构建良好环境，同时，随着人口城镇化布局的推进，房地产市场将更趋良性。

就投资物业（含酒店）而言，国务院于二零一六年六月发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，全面部署加快培育和发展住房租赁市场，明确指出到二零二零年，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。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

持续向市场化、专业化和国际化的方向发展，而京津冀一体化和北京“四个中心”战略定位在深度和广度上的继续释放，将成为会展业新一轮发展的动力。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，并大力发展旅游业，将直接带动酒店及餐饮业经营形势的回升。

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。

3.2 公司发展战略

面对复杂多变的经营环境，公司将牢固树立和贯彻落实创新发展理念，积极适应经济发展新常态，紧紧把握经济发展新机遇，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，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，不断增强公司可持续发展能力。

1) 发展物业

在土地拓展方面，公司将依托全国化战略布局，继续深耕已进入的一二线热点城市区域，不断聚焦长江经济带、京津冀首都经济圈、川渝城市群以及经济支撑力强、需求旺盛的节点城市，灵活运用公开竞拍以及合作开发、收购兼并等多种方式，丰富公司项目储备，助力公司房地产业务做大做强。此外，伴随我国城市化进程的不断加快，公司也将密切结合市场政策动态，持续关注并积极参与新型城镇化项目、城中村改造项目以及京津冀协同发展所带来的发展新机遇，不断提升公司品牌形象，促进公司经济效益再上新台阶。

在项目运作方面，公司将进一步加强专业化管理，深化体系建设，加快项目周转速度、提高现金回笼比率，持续强化快周转能力，同时也将注重房地产业务加快发展中的风险管控，灵活动态调整项目开发与资金需求的匹配度，加强项目运作全过程的质量把控，不断提升综合竞争力。

2) 投资物业（含酒店）

公司将把握发展机遇，顺应行业趋势，以市场为导向，深挖投资物业（含酒店）各板块经营潜力。一方面，做优做强现有会议中心、酒店、写字楼、公寓等传统业务，提升整体盈利能力；另一方面，进一步发挥资源整合优势，以北辰会展集团为平台，大力拓展新业务，积极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，不断提升资源使用效率，创新盈利模式。

3) 商业物业

在电子商务的冲击、消费者购物习惯的改变及自身成本压力增加的背景下，公司将通过合理布局品牌品类组合，不断推进线上线下资源的融合，努力实现商业物业经营稳定。

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。在健康养老方面，公司将尽快确立养老产业商业模式，搭建养老产业链条，构建养老产品体系，推进养老信息化及品牌体系建设；在文化创意方面，公司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，同时积极尝试运用多种形式的资本运作方式，整合文化创意产业上下游资源。

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，公司预计固定资产投资人民币 2.6 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

二零一七年，公司发展物业预计实现新开工面积 257 万平方米，开复工面积 602 万平方米，竣工面积 137 万平方米。受房地产调控政策影响，二零一七年公司力争实现销售 125 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 200 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。

二零一七年，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

房地产行业的发展受国家产业政策、土地管理政策，住房、金融税收、城市规划等宏观调控政策的影响很大，且政策具有一定的周期性。二零一六年我国房地产政策即经历了从普遍宽松到热点城市持续收紧的过程，限购限贷政策频出，各项监管措施升级，一二线热点城市商品房销售量明显下降，二零一七年仍将延续调控导向，市场不确定性因素或将增加。房地产项目运作周期较长，期间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、项目开发、销售、资金回笼等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司将加强对宏观政策的把握，提高对政策及市场的敏感度，依据政策导向不断优化业务发展方向，把握发展机遇，最大限度降低风险，不断增强发展物业的可持续发展能力。

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，一二线城市土地市场呈现高总价、高单价、高溢价率的“三高”现象，“面粉比面包贵”趋于常态化。土地成交价格居高不下推升了企业开发成本，也使企业面临利润空间被压缩的风险，同时后期房价过高也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、新项目的可行性和盈利预测，灵活运用多种商业合作模式，坚持低成本扩张战略，着力提升产品品质和周转速度，不断提高项目开发和运营管控能力；同时，加强对健康养老、文化创意等培育业务的研究和探索，防范市场风险。

3) 公司人才培育的短期风险

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课程积极推进人才培养，努力提升员工综合素质，加快人才储备，同时积极做好人力资源规划，以防出现人员供需缺口。此外，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利的人才保障。

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

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领航会展、成都天府、杭州京华、合肥辰旭、宁波京华、重庆两江、苏州北辰置业、杭州威杰、重庆涪望及宁波辰新。