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

2015 年度报告摘要

一　重要提示

1.1　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网站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。

2.1　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	曾劲	因公请假	贺江川
董事	李长利	因公请假	刘焕波

2.2　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。

2.3　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@beijingna.com.cn	northstar@beijingna.com.cn

2.4 公司拟实施的利润分配预案为:以公司2015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　报告期主要业务或产品简介

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,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。目前主要开发项目有:北辰绿色家园、碧海方舟、北辰红橡墅、北辰香麓、北辰福第、北辰?墅院1900、当代北辰?悦MOMA、北辰三角洲、北辰中央公园、北辰当代优+、北辰奥园、杭州顺发旭辉国悦府一期、杭州顺发旭辉国悦府二期、北辰?朗诗南门绿郡、苏州?北辰旭辉壹号院、北辰旭辉铂悦?金陵、成都大源项目、廊坊龙河新区项目、合肥庐阳区项目、武汉光谷创意天空项目。

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、北辰汇悦大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓、北辰购物中心亚运村店、北辰购物中心北苑店等,京外项目为长沙北辰洲际酒店。

此外,公司近两年来持续拓展会展品牌输出工作,并于2015年未通过整合公司旗下会展、酒店、信息服务等产业资源,成立了北辰会展集团,为公司会展产业发展搭建了坚实的平台和完善的架构,更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。截至目前,公司已累计签约包括珠海国际会展中心、南昌国际会展中心及酒店、北京雁栖湖国际会展中心、北京静之湖皇冠之城度假酒店、宁夏国际会堂、杭州国际博览中心及酒店、连云港徐圩新区会展中心及酒店、武汉世贸中心、西藏林芝酒店、三亚财经论坛会议中心及酒店等15个会展及酒店的委托管理和顾问咨询项目。

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。

三　会计数据和财务指标摘要

单位:元　币种:人民币

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
总资产	47,413,128,128	37,683,583,920	25.82	32,103,325,714
营业收入	7,185,973,192	6,233,622,611	15.28	5,504,990,841
归属于上市公司股东的净利润	611,971,850	530,825,009	15.29	664,535,001
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	602,357,563	533,634,454	12.88	654,734,470
归属于上市公司股东的净资产	11,265,269,862	10,900,953,962	3.34	10,572,150,153
经营活动产生的现金流量净额	-3,160,931,546	-1,255,190,859	-151.83	1,134,105,223
期末总股本	3,367,020,000	3,367,020,000		3,367,020,000
基本每股收益(元/股)	0.18	0.16	1.250	0.20
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.16	1.250	0.20
加权平均净资产收益率(%)	5.52	4.94	增加0.58个百分点	6.43

四　2015年分季度的主要财务指标

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	1,260,951,741	1,988,515,074	1,746,621,370	2,189,885,007
归属于上市公司股东的净利润	101,420,371	278,311,287	152,790,469	79,449,723
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	98,376,945	278,905,093	152,881,085	72,194,440
经营活动产生的现金流量净额	-702,800,034	-628,159,072	-404,904,796	-1,525,067,644

五　股本及股东情况

5.1　普通股股东前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)	261,430
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	254,133

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
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,924,001	684,128,499	20.319	0	无	0	境外法人
北京王府井百货(集团)股份有限公司	-11,700,000	137,000,000	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
方跃伦	13,115,201	13,115,201	0.39	0	无	0	境内自然人
中国证券金融股份有限公司	10,460,939	10,460,939	0.311	0	无	0	国有法人
平安银行股份有限公司-新华阿鑫一号保本混合型证券投资基金	7,433,650	7,433,650	0.221	0	无	0	境内非国有法人
中国农业银行股份有限公司-新华鑫安保本一号混合型证券投资基金	6,143,480	6,143,480	0.182	0	无	0	境内非国有法人
骆鉴钢	5,361,900	5,361,900	0.159	0	无	0	境内自然人
中国对外经济贸易信托有限公司-外贸信托-悦进31期清水源证券投资集合资金信托计划	5,096,322	5,096,322	0.151	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大股东北京王府井百货(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7大股东平安银行股份有限公司-新华阿鑫一号保本混合型证券投资基金和第8大股东中国农业银行股份有限公司-新华鑫安保本一号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。

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》(财会[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,股权分置改革者无偶拓后,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15亿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15亿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15亿股仍处于冻结状态。

5.2　公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

六　管理层讨论与分析

(一)　管理层讨论与分析

二零一五年,我国经济发展步入新常态,面对宏观经济下行、结构调整的压力,国家及政府有关部门通过实施积极的财政政策、稳健的货币政策及相关的产业刺激政策全方位稳定经济增长,先后出台降息、降准,加大基础设施投资等措施,坚持创新驱动,加强风险防控,国民经济运行总体平稳,增速始终保持在合理区间,全年GDP增速达到6.9%。

1.发展物业

二零一五年,在多重利好政策的支持下,房地产市场逐渐回暖,销售面积逐步回升,销售价格呈现上涨趋势。但部分城市由于存量较大,供大于求的局面仍然存在,城市间分化进一步加剧。土地市场随着下半年商品房销售形势的好转,年末出现迅速回升势头,一、二线城市地王频现。根据国家统计局数据(下同),二零一五年全国房地产市场商品住宅销售面积112,406万平方米,同比上升6.9%,商品住宅平均销售价格为人民币6,472元/平方米,同比上升9.1%。

一线城市中,北京房地产市场随着多项利好政策出台,购房需求快速释放,与此同时,受到供应端不足的影响,市场呈现供不应求的态势,销售价格快速攀升,土地市场受到供应量减少及房企拿地热情回升的叠加影响,楼面价格及成交溢价率持续走高。二零一五年北京市商品住宅销售面积为1,127万平方米,同比微降0.9%,销售金额为人民币2,513亿元,同比增长19.5%,平均售价为人民币22,300元/平方米,较去年同期增长20.5%。

二线及其他城市中,随着限购、限贷政策的放松,以及降息、降准、税收减免、公积金调整等一系列措施的出台,房地产市场供需矛盾有所缓和,成交量明显上升,但部分城市由于前期供应过剩,去库存仍然是其面临的核心问题。在公司已经成功进入的城市中:

长沙房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为1,687万平方米和人民币935亿元,同比分别增长26.7%和28.7%,商品住宅成交均价为人民币5,544元/平方米,同比增长1.6%;

武汉房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为2,414万平方米和人民币2,028亿元,同比分别增长22%和38.5%,商品住宅成交均价达到人民币8,404元/平方米,同比增长13.6%;

杭州房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为1,292万平方米和人民币1,906亿元,同比分别增长35.7%和42.6%,商品住宅成交均价达到人民币14,748元/平方米,同比增长5.1%;

南京房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为1,429万平方米和人民币1,609亿元,同比分别增长27.1%和30.5%,商品住宅成交均价达到人民币11,260元/平方米,同比增长2.2%;

合肥房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为1,286万平方米和人民币966亿元,成交面积同比下降3%、成交金额同比增长5.3%,商品住宅成交均价达到人民币7,512元/平方米,同比增长8.6%;

苏州房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为1,941万平方米和人民币2,006亿元,同比分别增长34.2%和43.9%,商品住宅成交均价达到人民币10,335元/平方米,同比增长7.2%;

成都房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为2,447万平方米和人民币1,611亿元,同比分别小幅下降1.2%和0.4%,商品住宅成交均价达到人民币6,584元/平方米,同比微涨0.7%。

廊坊房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为1,038万平方米和人民币862亿元,同比分别增长23.1%和30.6%,商品住宅成交均价达到人民币8,297元/平方米,同比增长6.1%。

2.投资物业(含酒店)

在经济发展进入新常态和北京市优化经济发展结构、大力发展服务业的背景下,投资物业(含酒店)市场总体良好。写字楼市场方面,在北京市大力发展总部经济、构建传统“高精尖”经济结构的政策引导下,市场需求增长较快,但因受供应量增长和净吸纳率增速放缓的双重影响,空置率和租金水平整体保持稳定。会展市场方面,国务院发布《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》,从国家的层面全面系统地提出了展览业发展的战略目标和主要任务,为会展市场的持续快速发展提供了有力的外部支持。酒店和餐饮市场方面,在经历长时间市场调整后,开始慢慢复苏,接待住宿人数、经营收入、平均房价和出租率等指标均平稳增长。公寓市场方面,由于供应量变化不大,呈现租金平稳增长的运行态势。

3.商业物业

在经济增速放缓与网络零售崛起的双重压力下,商业物业综合经营成本上升,毛利率不断收窄,面对激烈的市场竞争,传统商业正在加快与电子商务的融合发展,从而推动商业物业的转型与创新。

(二)　报告期内主要经营情况

二零一五年,面对经济发展新常态下的形势变化和激烈竞争,公司继续坚持主营产权投资业务与轻资产服务业务并重的发展策略,积极推进资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大战略的实施,不断创新经营理念、创新业务模式、创新发展路径,成效显著。二零一五年,公司实现营业收入人民币718,597.3万元,受发展物业可结算产品面积增加以及投资物业(含酒店)经营业绩提升的影响,同比上升15.28%。利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币86,274.3万元、63,523.7万元和61,197.2万元,同比分别上升8.88%、8.20%和15.29%。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,面对较为宽松的房地产市场政策环境,公司着力提高项目开发周转速度,积极创新互联网推广手段,多渠道开展与客户间的营销互动,公司产品的知名度不断提升。

北京区域,北辰香麓项目通过圆层营销迎踪客户群体,不断加大对区域客户的推广力度,实现合同金额8.3亿元(226套)。北辰红橡墅项目者力挖掘项目卖点,通过线上、线下、一二手联动等多种方式,全年销售量占奥北区域同类项目总销售量近三成。当代北辰?悦MOMA项目以成功大师级品牌及户型设计为卖点,实现销售量同比一季度开盘增长,合同金额达到12.3亿元。

南方区域,北辰三角洲项目作为以功能复合、土地集约为鲜明特点的城市经济聚集体,性价比和吸附能力日益凸显。随着紧邻项目的长沙市级文化配套“三馆一厅”陆续开放,项目所在地的文化氛围和商业价值日渐提升。报告期内,北辰三角洲项目实现销售面积316万平方米,合同金额31.1亿元,单体项目的销售面积和销售金额均位列之零一五年长沙商品住宅项目第一名,并连续三年成为长沙楼市销冠。截至一零一五年末,项目累计销售各类商品房近万套,销售回款超过120亿元,累计实现开工面积306.6万平方米,累计竣工面积203.8万平方米,分别占总建筑规模的56%和37%。长沙北辰中央公园项目,根据自身特点,开展有针对性的营销策略,深挖大客户资源,开通过客约机制冲刺业绩,提升项目知名度,从而进一步保证销售。此外,报告期内,该项目实现合同金额4.7亿元(589套),武汉北辰当代优+项目和杭州北辰奥园项目,在缩短开发周期实现快周转的同时,创新营销理念,把握市场热点,通过事件营销,实现项目快销、热销,两个项目开盘当日均实现签约过百套的销售佳绩。

二零一五年,公司加速土地储备,低成本扩张,全国化布局再获突破。报告期内,新进入成都、苏州、南京、合肥、廊坊五个城市,新增12宗土地,增加共计211万平方米的土地储备。

二零一五年,受可结算产品面积增加的影响,发展物业实现营业收入人民币452,703.6万元(含车位),同比上升22.05%,税前利润为人民币71,600.9万元,同比上升4.21%。报告期内,发展物业实现开发工面积276万平方米,竣工面积53万平方米,实现合同金额和销售面积分别为人民币734亿元(含车位)和61万平方米。

2.投资物业(含酒店)

面对市场变化,公司积极调整经营策略,创新发展思路,一方面,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,加大营销推广力度,推进传统业务的产业升级,提升企业运行效率;另一方面,借助北辰会展集团应势而生的良好契机,持续推进“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”这一战略发展方向的重要探索。二零一五年,投资物业(含酒店)实现营业收入人民币232,201.7万元,同比上升0.94%,在不考虑利息费用分摊的情况下,实现税前利润人民币68,026.6万元,同比上升22.45%。

国家会议中心和北京国际会议中心作为北辰会展助推区的核心,报告期内,共计接待了1754个会议和90个展览,共计较去年增长194个,公司在做强、做大、做新传统接待服务的基础上,创新会展产业发展思路,大力培育会展上游业务,报告期内,国家会议中心成功主办了“2015高端学术会议发展论坛暨展洽会”、“2015全球移动互联网大会-移动互联+会展分论坛”、“第二届高端学术会议发展论坛”等一系列大型会议,为践行会展业全产业链扩张做出了良好的开局。北京国际会议中心,在稳固主营市场的基础上,针对细分市场,加大开发力度;利用价格杠杆优化会展项目,努力提高经济效益。

此外,为把握新经济、新业务下的市场变革和产业发展机遇,开创会展产业集团化、规模化和专业化的创新发展格局,公司于报告期内正式组建了北辰会展集团。该集团以“整合内外部资源、发展北辰会展产业”为使命,以6家实体公司注为发展平台,推进实施包括“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”在内的4大业务体系,并将根据市场变化、行业趋势和新经济、新业务、新技术的发展与变革,积极探索任何可能的创新业务和商育业务,最终实现“6+4+N”的业务模式。北辰会展集团的成立,为公司会展产业的持续发展搭建了坚实的平台和完善的架构。

写字楼业态整合客户资源,优化客户结构,不断细分市场,开展差异化营销,出租率和租金水平维持在较高水平,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,开展有针对性的营销策略,不断挖掘潜在客户,持续丰富客源类型。同时加大互联网营销模式的推广,逐步提升品牌知名度和影响力,房价和出租率优于同行业平均水平。

公寓业态针对不同客户群体的差异化要求,巩固长住市场,努力提升散客市场,不断增强与会议市场需求的有效对接,出租率和平均价格保持在较高的水平。

3.商业物业

商业物业在零售业深刻的产业变革背景下,深入研判市场消费需求变化,在着力提升商品品质和服务体验的基础上,积极创新营销推广方式,利用移动互联网络平台,开展全渠道营销模式的初步探索,迎合顾客多样化消费需求,进一步提高了实体店面的交易效率。

4.公司发展战略执行情况

二零一五年,公司持续推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略的实施,成效显著。

在低成本扩张战略方面,公司在继续深耕北京、长沙两地市场的同时,积极寻求向经济前景广、市场空间大、需求支撑强的一二线城市和京津冀协同发展的重要节点城市辐射,通过参与土地招拍挂、合作兼并等多种方式,稳步推进全国化战略布局,开发规模、市场占有率不断提升。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、廊坊等9个城市,初步形成了华北、华东、中部及西南等多板块格局。二零一五年实现新增土地储备12宗,总建筑面积约211万平方米,权益建筑面积约130万平方米。

在品牌扩张战略方面,依托于轻资产服务性业务的创新发展理念,公司编制品牌运营和酒店的管理输出版图不断向全国化延伸并已初具规模,北辰会展品牌得到了广泛的认可。报告期内,公司成功签约了杭州国际博览中心项目、宁夏国际会堂项目、山东泓庄五洲皇冠酒店项目的受托经营管理。报告期内,公司在会展业务的顺应趋势及变托经营的会展与酒店项目运营上已累计签约了15个,累计实现受托经营管理建筑面积约151万平方米。其中,宁夏国际会堂项目(中阿博览会永久会址),凭借北辰会展管理团队卓越的管理运营能力,圆满完成了从新筹筹备到接待服务第五届中阿博览会的各项工作;即将在杭州国际博览中心项目举办的G20中国峰会,是公司继二零一四年接待服务APEC之后,将再次接待的又一项重大综合性国际活动,将进一步彰显北辰会展接待服务高规格外事国务活动运营保障能力;珠海国际会展中心项目的大型会议运营,承接的会议展览,从内容、规模、规格等多个方面都在不断刷新记录,会议和展览接待场次累计已达481次,包括千人规模的大型会议展览166次。

在资本扩张战略方面,公司借助“总部融资”平台,持续优化公司债务结构,大力拓展直接融资渠道。报告期内,公司凭借有利的时间窗口期,分别以4.80%和5.20%的利率水平成功发行了两期合计25亿元的公司债券,同时积极推进中期票据和可持续发展的根本动力。长期以来,公司秉持“创造物业价值,筑就百年基业”的企业使命,围绕“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,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,行业内影响力持续提升。报告期内,公司连续第九年蝉联“中国复合地产专业领先品牌”并获得“北京地产资信20强”的殊荣;国家会议中心以其先进的硬件设施、专业的接待标准和一流的服务水平,获得由北京部海力组委会颁发的“十大影响力企业”;公司首个主营管理的五星级酒店五洲皇冠国际酒店被中国饭店业协会授予“第三届中国饭店金星奖”;长沙北辰洲际酒店获得第十二届中国酒店“金枕头”奖—2015年度中国十大最受欢迎商务酒店。

6.投资者关系

公司注重开展多层次、多元化的投资者沟通,将其作为信息披露的必要补充,融入公司发展战略体系中。通过开展实地路演,接待境内外投资者调研、召开电话会议、开设公司网站投资者关系专栏和热线电话等方式,逐步构建起多元化的沟通渠道,与投资者开展全方位的主动交流,关注投资者权益保护,为投资者的沟通调研和投资决策提供有力支持,增进投资者对公司发展的理解和认同,实现与投资者的共同成长。

7.环保努力

公司一直重视环境效益与经济效益的和谐发展,在房地产开发业务与日常运营管理中,积极践行施工与环保并行的建设理念,坚持开展环保技术创新活动,不断强化环保管理措施。报告期内,北辰三角洲项目B1E1区荣获住建部颁发的“一星级绿色建筑设计标识证书”,B2E2区被湖南省住建厅评为“一星级绿色建筑评价标识项目”。国家会议中心携手中国社会福利基金会首家引进饮料瓶回收机,鼓励通过正确渠道回收资源性垃圾,并将回收所得资金捐赠给贫困地区儿童。北辰洲际酒店通过使用国际先进的能源控制系统ESCAP系统,用电量同比减少2000千瓦时,燃气量同比减少1163立方米,有效的节约了日常能源消耗。

(三)　公司关于公司未来发展的讨论与分析

1.　行业竞争格局和发展趋势

二零一六年作为“十三五”的开局之年,面对继续坚持稳中求进的工作总基调,按照创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,在适度扩大内需的同时,着力推进供给侧结构性改革,淘汰过剩产能,化解房地产库存,加快转变经济发展方式,大力发展主要生活性服务业,充分发挥消费的基础作用,切实提高经济发展质量和效益,促进国民经济持续健康发展。

就发展物业而言,二零一五年中央经济工作会议明确提出化解房地产库存,政府将坚持“分类指导,因地施策”的宏观调控政策。虽然近期三月分量城市对限购政策进行了微调,但在政策环境及金融环境整体相对宽松的大背景下,2016年的房地产市场预计将呈现平稳发展态势,进而为公司发展物业的稳定运营创造良好的外部环境。

就投资物业(含酒店)而言,在我国经济发展进入新常态和经济转型的大背景下,政府将着力发展服务市场与消费市场。北京“十三五”发展规划提出要大力发展生产性服务业,加快形成高精尖经济结构,会展经济作为第二产业的重要平台和支柱,随着北京市政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心功能定位的日益强化,将迎来巨大发展机遇。此外,在国务院《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》的指引下,会展业将在充分发挥扩大需求、促进消费的经济效应的同时,快速带动酒店、餐饮、零售等产业发展。此外,《意见》首次将公寓明确为生活性服务业态并提出积极发展短租公寓、长租公寓等细分业态,为公寓的发展带来了新的机遇。

商业物业方面,在居民收入持续较快增长、分配结构不断优化的基础上,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。

2.　公司发展战略

面对我国经济发展新常态,公司不仅要从观念上适应新的经济形势,更要从经营中紧抓企业发展新机遇,以创新为核心驱动力,以发展为最终目标,持续推进实施资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大战略,坚定明晰“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”的战略发展方向奋力前行,不断增强公司可持续发展能力。二零一六年,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

公司将抓住相对宽松的政策环境,加大库存去化力度,努力实现开发质量、产品高销量和资金高周转,增强公司的可持续发展能力。在发展策略方面,围绕一二线中心城市,在继续深耕已进入的杭州、武汉、成都等城市基础上,聚焦热点区域的重点城市,持续关注云南、海南等文化旅游地产的投资机会,力争新进入两到三个城市,逐步完善环渤海、长三角、中三角、川渝都市圈多板块覆盖的发展格局,加快实现公司全国化扩张的战略布局。在工程建设方面,既有的北辰三角洲项目、C3、A区,长沙北辰中央公园项目、北辰当代优+二期以及二零一五年新增的杭州顺发旭辉国悦府二期、北辰?朗诗南门绿郡、苏州?北辰旭辉壹号院、北辰旭辉铂悦?金陵、成都大源项目、廊坊龙河新区项目、合肥庐阳区项目、武汉光谷创意天空项目年内将实现开工建设,为公司销售业绩提供强力支持;北辰三角洲B1E1、B2E2区、长沙北辰中央公园A B区、北辰?墅院1900项目年内将实现竣工入住,为公司项目结转提供有力保障。在营销策略方面,以存在加强销层营销、深度挖掘客户潜力的基础上,推进线上线下互动创新,加大事件营销力度,促进项目集中签约。在项目运营方面,针对既有项目,公司将把握好唤盘的重点、节奏和力度,在提高销量的基础上提升效益,并持续扩大品牌影响力;公司将加快推进工程建设进度,尽快实现产品开盘入市。

②　投资物业(含酒店)

公司投资物业(含酒店)将凭借处于亚奥核心区域的地缘优势和业态丰富、联动性强的综合优势,继续以市场为导向,深挖各板块经营潜力,进一步提升资产经济效益。一方面,公司将努力发挥服务首都功能定位,提升现有投资物业综合服务保障水准,做好G20峰会、京交会、首届冬博会等重大活动的接待服务任务。另一方面,公司将以北辰会展集团的成立为契机,立足“6+4+N”的业务模式在物业经营向产业运营的转变过程中深度挖掘国际会类需求市行生的服务经济发展机遇,运用新技术、开发新业务、不断为公司“低成本扩张、轻资产运营、新经济支撑、高端服务业发展”的业务模式注入新的动力和内涵,推动公司由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

面对行业同质化和新业态快速分流的经营格局,公司将积极顺应和把握消费升级大趋势,通过经营模式转变、线上线下融合、多业态协同发展等多种方式,不断推进实体店差异化经营策略,努力实现经营稳定。

④　融资工作和资本开支

公司将借助当前宽松的资金市场和有利的资本市场环境,在充分发挥“总部融资”模式优势的同时,搭建新型融资平台,创新融资模式,统筹协调推进多渠道融资,提升直接融资的比例和能力,扩大融资规模,优化资源配置,为公司经营规模稳定增长提供有力的资金保障。

二零一六年,公司预计固定资产投资总额约人民币21亿元,按工程进度付款,资金来源安排为自有资金。

3.　经营计划

二零一六年,公司发展物业预计实现新开工面积243万平方米,开复工面积466万平方米,竣工面积88万平方米,力争实现销售90万平方米,签订合同金额(含车位)人民币118亿元。

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。

4.　可能面对的风险

①　政策风险

国家和有关部门近年来采取了一系列宏观调控措施,建立健全房地产健康发展的长效机制,从金融、税收、土地、住房供应结构等方面,对房地产市场的供给和需求进行调节,由此带来的政策不确定给房地产企业在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来了一定的风险。

针对上述风险,公司发展物业将根据市场变化,不断推开产品定位能力和营销策划水平,加快现有项目的周转速度,同时加强对国家宏观政策的把握,积极寻找市场机会,择机合理地加优质土地储备,不断增强发展物业持续发展的潜力。

②　市场风险

近年来随着部分一、二线城市发展空间逐步饱和,土地供应量减少,加之房地产企业拿地意愿增强,引发土地价格持续走高,部分一线及二线城市房地产市场甚至出现“面粉比面包贵”的现象。土地价格的快速上涨可能导致房地产企业面临利润空间被压缩的风险,与此同时,由于高地价向售价的传导,一方面可能引发未来高端项目的集中入市,市场销售风险提升,另一方面如果房价的上涨预期无法有效遏制,部分城市房地产宏观调控政策不排除有转向紧缩的可能性,或将增添房地产市场中短期走势的不确定性,可能对公司的稳定运营、土地储备和房地产产品销售带来风险。

针对上述风险,公司将通过对养老、文化创意等新型房地产业务的研究和低成本扩张模式的探索,灵活应对市场变化,完善和优化产品结构,在加快项目周转的同时着力提升市场竞争力。

③　经营风险

面对新经济、新形势下市场的变革,公司积极研究行业变化趋势,深度挖掘国际会类需求所衍生的服务经济,并将重点开发“会展+互联网”、健康养老产业、文化创意产业等创新业务,虽然在政府积极引导、大力发展服务经济的背景下,上述产业具有良好的发展前景,但是公司目前尚缺乏运营经验,创新业务的开展存在一定的风险。

针对上述风险,公司将积极研究新业务模式,学习和借鉴其他企业的成功经验,加强人员培训,探索现有业务与新经济、新业务、新技术的融合发展,培育未来新的利润增长点和战略支撑。

(四)　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)	一级土地整理面积(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	2,424,000		3,920,000	否		100
2	北辰中央公园	621,000		720,000	是	367,000	51
3	北辰当代优+	214,000		241,000	是	108,000	45
4	杭州顺发旭辉国悦府二期	31,000		23,000	是	12,000	50
5	北辰·朗诗南门绿郡	234,000		159,000	是	64,000	40
6	苏州·北辰旭辉壹号院	268,000		180,000	是	90,000	50
7	北辰旭辉铂悦·金陵	105,000		71,000	是	36,000	51
8	成都大源项目	147,000		97,000	否		100
9	廊坊龙河新区项目	419,000		297,000	否		100
10	合肥庐阳区项目	329,000		239,000	是	120,000	50
11	武汉光谷创意天空项目	478,000		337,000	是	172,000	51
	合计	5,270,000		6,284,000		292,000	

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授出比条件计算的数据;
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778.8万平方米,权益土地储备为636.5万平方米,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	1,600,000	0	1,600,200	90.60	0.31
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	2.31
3	北京昌平	北辰红橡墅	别墅	在建	287,500	150,000	213,700	173,800	97,000	27.58	3.73
4	北京海淀	北辰香麓	住宅	竣工	142,400	230,000	312,100	0	312,100	28.51	0.94
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	0.94
6	北京顺义	北辰?墅院1900	住宅	在建	101,200	140,000	213,300	213,300	76,200	24.45	2.00
7	北京顺义	当代北辰?悦MOMA	自住型商品房,两限房	新开工	52,800	109,000	132,500	132,500	0	23.47	3.49
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	1,421,300	2,038,000	330