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】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 公司全体董事出席董事会会议。

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	86,788,247,805	79,980,021,253	8.51
归属于上市公司股东的净资产	13,063,175,804	12,598,972,264	3.68
	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	-124,341,734	957,930,063	-112.98
营业收入	5,470,243,566	7,852,746,675	-30.34
归属于上市公司股东的净利润	637,773,468	623,069,190	2.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	592,299,826	618,126,325	-4.18
加权平均净资产收益率(%)	4.96	5.22	减少0.26个百分点
基本每股收益(元/股)	0.19	0.19	0.00
稀释每股收益(元/股)	0.19	0.19	0.00

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)						162,094
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	20.387	686,445,149	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	境内非国有法人	2.185	73,573,353	0	无	0
云南国际信托有限公司-云信增利24号证券投资单一资金信托	国有法人	1.609	54,178,302	0	无	0
华泰证券股份有限公司	境内非国有法人	1.239	41,719,500	0	无	0
陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·荣耀12号证券投资集合资金信托计划	国有法人	1.097	36,930,000	0	无	0
钟燕	境内自然人	0.698	23,500,000	0	无	0
全国社保基金一一六组合	其他	0.594	19,996,651	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。					

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。

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	5.59202	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	83.76	83.29
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA利息保障倍数	1.53	1.51

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

二零一八年上半年,我国政府坚持稳中求进的工作总基调,贯彻落实新发展理念,主动适应、把握、引领经济发展新常态,深入推进供给侧结构性改革,着力提升经济发展质量,促进经济结构优化升级,国民经济呈现出增长与质量、结构、效益相得益彰的良好发展局面,二零一八年上半年GDP同比增长6.8%。

1.发展物业

二零一八年上半年,中国房地产政策调控力度不减,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,实行差别化调控,抑制非理性需求,强调并落实“有效供给”,同时大力发展住房租赁市场,加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度,构建系统完善的住房供应保障体系。具体到市场表现,一方面,商品房销售面积、销售金额继续保持小幅上涨,商品房开发投资额同比回落,新开工面积小幅增长,房价趋稳。另一方面,上半年各地政府继续加大土地供应,一线城市土地成交面积增速较低,二三线城市成为拿地热点,三四线城市住宅用地成交面积同比增幅显著。据国家统计局数据显示,今年上半年全国房地产市场商品住宅销售面积77,143万平方米,同比增长3.3%,商品住宅平均销售价格8,467.11元/平方米,同比增长11.3%。

从不同城市具体表现来看,一线城市受调控政策影响,商品住宅成交面积同比下降,价格涨幅收窄,房价保持稳定。其中,北京新建商品房成交量呈现下跌趋势,土地流拍数量增加。二线城市仍为房企拿地热点,房价涨幅较去年同期收窄。三四线城市商品住宅成交面积增幅显著,部分城市土地市场热度升温,高总价、高溢价地块成交体量增大。

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	161.42	-40.3	629.26	-35.4	38,982.78	8.2
长沙	831.38	2.8	606.49	7.4	7,282.92	4.5
武汉	1,595.33	7.9	1,941.67	27.7	12,170.95	18.4
杭州	640.35	-13.1	1,531.80	11.1	23,921.42	27.9
苏州	783.77	-3.2	1,222.53	-3.0	15,598.04	0.2
宁波	709.60	5.2	1,188.50	20.9	16,748.97	14.9
南京	508.08	-27.0	890.01	-10.2	17,517.00	23.1
合肥	505.39	-3.7	660.24	14.1	13,064.00	18.6
成都	1,214.86	-20.9	1,150.55	-8.5	9,470.64	15.7
重庆	2,930.43	2.6	2,330.74	29.5	7,953.58	26.3
廊坊	29.68	-80.3	39.18	-74.5	13,227.11	18.5
无锡	547.11	14.0	649.33	27.3	11,868.50	11.6
海口	202.07	5.1	241.34	7.8	11,943.46	2.5
眉山	174.60	52.2	149.79	151.0	8,579.04	65.0

数据来源:国家统计局、克而瑞数据,廊坊数据为“廊坊市建委”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以及稳定的经济发展态势,也为投资物业市场带来一系列的新增需求动力。二零一八年上半年,北京写字楼市场净吸纳量增长,空置率有所下降,租金水平小幅上涨。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,会展业迎来更广阔的发展空间,并带动相关产业的持续发展。酒店业受益于商务活动、大众旅游等需求端的好转,入住率及平均房价保持平稳,餐饮业在国民消费水平升级的带动下,市场稳中有增。公寓市场在政策的支持和引导下需求日渐旺盛,长租公寓市场发展迅速。

(二) 报告期经营回顾

二零一八年上半年,面对错综复杂的市场环境和经济形势,公司紧紧围绕创建“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”的战略目标,坚持重资产投资业务与轻资产服务业务并重的发展模式,持续推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张战略,积极探索培育创新业务发展,公司经营规模持续增长。二零一八年上半年,虽然受房地产项目结算周期影响,本期可结算面积减少,公司实现营业收入人民币547,024.4万元,同比下降30.34%。但由于结算项目结构变化,去年同期结算项目中含保障房项目,同时结算项目毛利率提高,公司利润总额、净利润和归属母公司净利润同比分别上升24.13%、26.44%和2.36%,分别为人民币112,384.2万元、85,230.1万元和63,777.3万元。

1.发物业

在房地产行业调控政策不断趋紧、调控方式不断升级的背景下,公司通过反复研判项目定位,及时调整营销策略,紧抓市场有利窗口,加大产品推售力度,实现了促去化、快周转的运作目标,发展物业销售业绩稳居全国百强行列。二零一八年上半年,受结算周期影响,本期可结算面积减少的影响,发展物业实现营业收入人民币414,902.3万元(含车位),同比下降36.01%,由于结算项目结构变化,税前利润为人民币98,669.3万元,同比上升21.56%。报告期内,发展物业实现开复工面积674.2万平方米,竣工面积67.16万平方米,实现合同销售金额和销售面积分别为人民币147.50亿元(含车位)和87.00万平方米。

销售业绩稳定增长。随着房地产行业调控的深度和广度不断升级,公司加强对市场形势的研判,灵活把握营销策略,将快周转、快回款放在首位,上半年销售回笼金额人民币141.09亿元,回笼率达到95.65%。其中,部分重点城市表现突出,长沙北辰三角洲项目,凭借其稀缺的区位优势和成熟的物业配套,报告期内实现合同销售金额人民币24.69亿元,现金回款人民币23.46亿元;重庆悦来壹号项目、武汉蔚蓝城市项目、杭州国瑞府项目上半年均实现开盘持续热销,销售金额分别为人民币9.90亿元、人民币8.91亿元、人民币7.08亿元。

合理拓展土地储备。在土地资源日益稀缺,土地竞买日益激烈,地价成本不断攀升的背景下,公司持续深耕人口流入多、需求支撑强的一二线重点城市,密切关注发展潜力大、人均消费能力强的重点三线城市,通过招拍挂、股权收购和合作开发等多种模式,合理拓展土地储备。截至报告期末公司共计进入14个城市,实现总土地储备845.06万平方米,基本实现了地产业务的规模化发展和全国化布局。

持续推进体系机制建设。北辰地产集团自成立以来,不断完善制度体系建设,加强计划运营,全面预算管理,标准化体系建设形成初步成果,不断创新激励机制,加强人才队伍培养,推进地产业务向更高的管理水平迈进。

2.投资物业(含酒店)

面对新经济形势下的机遇与挑战、立足北京“四个中心”的功能定位及京津冀协同发展的整体规划,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模式,充分发挥以会展为龙头、联动多业态相互促进的发展策略,牢固树立多元化创新及服务的发展理念,整体资产盈利水平全面提升,品牌软实力日益凸显。二零一八年上半年,投资物业(含酒店)实现营业收入人民币127,438.4万元,同比上升3.20%,实现税前利润人民币42,470.5万元,同比上升0.73%。

北辰会展品牌影响力持续提升。北辰会展集团在先后完成北京APEC领导人会议周、杭州G20峰会、“一带一路”高峰论坛、厦门金砖会晤等一系列高端政务国务活动的服务保障后,报告期内再一次圆满完成了青岛上合峰会服务保障任务。北辰会展已成为首都向世界展示“北京服务”的重要窗口,北辰会展的品牌价值和社会影响力持续提升。

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把握客户行业细分特点,深挖已有客户消费潜力,加大市场走访力度,不断积累大型客户资源,统筹安排会议档期匹配度,资产经营业绩稳步增长,报告期内收入水平再创新高;写字楼业态通过多项目联销,积极调整升级客户结构,不断提升智能化服务水平,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;酒店及公寓业态以市场需求为导向,通过打造主题式特色酒店客房和场景式活动消费场所,不仅有效增强了消费体验的个性化和舒适度,更切实提升了客户满意度,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”等国家战略实施所带来的行业发展机遇,在各地政府加大扶持会展业的良好政策环境下,充分发挥北辰会展品牌影响力,通过资源整合,加快拓展会展全产业链发展的步伐,经营呈现诸多亮点。

公司全力推进会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出,现已逐步形成以受托管理为核心的多元化服务盈利模式,以及全国化、多城市延伸扩展的战略布局,进一步巩固了场馆运营管理的行业领先地位。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、万全北辰五洲皇冠酒店、怀安北辰五洲皇冠花园酒店、南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店5个受托管理项目以及威海国际会展中心、深圳前海会议中心、成都双流国际会议中心、上海张江科学会堂、宁波国际贸易展览中心5个顾问咨询项目。截至报告期末,北辰会展集团已进入全国21个城市,累计受托管理酒店11家,受托管理会展场馆10个,实现受托管理总面积258万平方米;报告期内,北辰会展首次成功主办第一届“中国游戏节”,该展会聚集了140余家国内外动漫游戏企业,170余款游戏产品参与了现场展示和体验,是北辰会展进入会展上游产业的良好开端;会展研发业务秉承“政府智库、业界智囊”的业务定位,积极对接政府课题研究,逐步探索校企合作的人才培养模式,为北辰会展业的长期发展提供了持久源动力。

图1:公司截至2018年上半年受托管理项目

3、培育业务

在健康养老方面,公司以试水长沙国际健康城为良好契机,不断汲取项目运营经验,积极研究探索可复制的北辰特色养老运营模式,为北辰健康养老产业快速扩张提供有利路径。在文化创意方面,公司在充分研讨文化创意成功案例和对接标杆企业的同时,积极实践文化创意产业与公司主营业务融合发展。

4、融资工作

公司积极推进实施资本扩张战略,强化资本运作对公司发展的促进作用的同时,深入研究多渠道融资途径,不断创新融资方式,持续优化资本结构。

(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	报告期内实际投资额	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%	24.07	1.03	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	69,500	-	144,300	13,342	627
2	北京当代北辰·悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、商品房	在建	50%	23.47	0.66	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	5,923	969
3	北京北辰慧园1980	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	1,129
4	北京北七家项目	北京昌平	住宅	拟建	51%	93.09	51.29	86,600	284,000	170,400	87,000	284,000	-	-	-	-	-	-	-
5	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	5.18	780,000	5,200,000	3,820,000	-	852,300	236,600	4,347,700	1,384,200	-	3,066,100	424,182	202,126
6	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	33.12	2.84	336,300	906,300	720,000	367,200	141,100	-	765,200	479,400	195,200	481,000	136,001	59,493
7	武汉北辰当代生·	湖北武汉	住宅商业	在建	40%	21.00	1.20	104,700	313,800	241,100	108,500	-	-	313,800	-	-	313,800	8,974	2,661
8	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	34.00	1.92	84,200	491,500	337,171	171,900	134,800	-	357,200	357,200	-	357,200	-	78,304	33,727
9	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	48.43	3.67	358,000	976,000	716,000	-	738,500	237,500	237,500	-	-	237,500	237,500	88,602	209
10	武汉北辰金地国风华	湖北武汉	住宅	拟建	51%	22.69	0.59	41,800	178,300	127,000	64,700	178,300	-	-	-	-	-	-	-	-
11	武汉北辰孔雀城新天府▲	湖北武汉	住宅	拟建	60%	12.97	8.00	75,200	218,600	172,000	108,000	218,600	-	-	-	-	-	-	-	-
12	杭州北辰蓝山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	28.30	1.14	83,900	317,500	236,000	188,000	-	-	317,500	142,900	142,900	317,500	15,929	2,689
13	杭州国悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	36%	148.5	1.60	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	140	140
14	杭州御悦府	浙江杭州	住宅、商业	竣工	36%	4.90	1.31	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-	-
15	杭州国瑞府	浙江杭州	住宅	在建	100%	16.00	1.11	21,900	69,900	48,000	-	-	-	69,900	69,900	-	69,900	-	29,437	20,144
16	杭州都会艺城	浙江杭州	住宅、商业	在建	25%	5.50	5.60	87,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	209,700	-	209,700	-	67,065	58,282
17	杭州九堡项目▲	浙江杭州	住宅	拟建	100%	11.03	3.31	12,200	39,900	25,800	-	39,900	-	-	-	-	-	-	-	-
18	宁波北辰府	浙江宁波	住宅	在建	100%	42.00	1.53	47,300	189,700	127,400	-	-	-	189,700	189,700	-	51,946	28,095	-	-
19	宁波著天府	浙江宁波	住宅、商业	在建	51%	59.50	5.37	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	404,800	-	202,923	163,834	-	-
20	南京北辰旭辉望湖金陵	江苏南京	住宅、商业	竣工	51%	27.10	0.82	25,300	105,700	70,300	36,100	-	-	105,700	105,700	105,700	105,700	1,627	1,360	-
21	苏州北辰旭辉望湖书院	江苏苏州	住宅、商业	在建	50%	25.46	1.22	179,700	296,700	180,900	90,300	24,000	-	272,400	102,500	-	169,900	33,627	27,792	-
22	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	58.82	1.98	170,000	392,900	268,000	-	-	-	392,900	392,900	-	-	-	-	-
23	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	在建	49%	28.60	1.69	88,000	264,900	196,000	96,000	9,500	129,200	256,200	256,200	-	-	77,760	12,834	-
24	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	49%	46.79	1.70	137,900	565,400	413,100	165,500	207,200	158,400	347,500	347,500	-	-	150,897	24,194	-
25	成都北辰蔚诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	在建	49%	24.92	1.78	63,000	236,300	158,600	63,400	-	-	236,300	236,300	152,700	152,700	10,512	5,977	-
26	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	在建	49%	15.69	0.86	40,400	100,900	96,000	-	-	-	150,800	150,800	-	-	2,280	506	-
27	成都北辰海蓉麓	四川成都	住宅	在建	100%	22.35	1.12	88,000	299,200	210,000	-	-	-	299,200	299,200	-	-	128,268	36,257	-
28	成都北辰天麓郡府	四川成都	住宅、商业	新开工	100%	15.25	0.59	26,600	120,000	79,800	-	-	120,000	120,000	120,000	-	-	-	-	-
29	四川北辰国瑞府	四川眉山	住宅、商业	新开工	100%	27.18	0.68	129,800	312,100	233,000	-	112,900	199,100	199,100	199,100	-	-	-	-	-
30	眉坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	31.28	0.93	140,000	419,200	298,000	-	239,100	180,100	180,100	-	-	-	7,218	1,510	-
31	合肥北辰旭辉悦泊岸府	安徽合肥	住宅、商业	在建	50%	43.00	2.62	141,700	348,000	229,000	119,000	54,000	156,500	333,500	333,500	75,700	75,700	20,412	16,603	-
32	重庆北辰悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	104.00	2.18	429,100	1,163,700	918,000	-	810,200	173,500	353,500	353,500	-	-	103,749	94,939	-
33	海口西海岸项目	海南海口	住宅、商业	在建	100%	45.47	0.92	106,800	278,400	206,000	-	149,300	114,100	114,100	114,100	-	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-	1365.28	116.44	4,488,900	14,443,200	10,885,000	2,800,000	4,154,600	4,406,500	11,274,100	11,274,100	6,742,600	6,671,600	1,707,788	869,981	-

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845.06万平方米,权益土地储备为719.12万平方米,新增房地产储备25.85万平方米;

新开工面积140.65万平方米,同比上涨60.30%;开复工面积674.20万平方米,同比上涨56.42%;竣工面积67.16万平方米,同比上涨38.35%;

销售面积为87.00万平方米,同比上涨72.99%;销售金额为147.50亿元,同比上涨58.45%;结算面积为26.41万平方米;结算金额为42.01亿元。

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	270,000	29,155	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	6,359	否	100%
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	3,380	否	100%
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	38,000	2,609	否	100%
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	139,367	10,512	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	17,175	否	100%
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	4,500	823	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	6,791	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	5,256	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	7,758	否	100%
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	8,425	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	9,684	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	13,473	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	1,535	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。

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
2,914,944	6.16	72,487

(四) 关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业格局和趋势

二零一八年下半年,面对经济运行过程中的新问题、新挑战及外部环境的变化,我国将坚持稳中求进的工作总基调,保持经济运行在合理区间。同时,将继续推进供给侧结构性改革,加快现代化经济体系建设,推动经济社会高质量平稳健康发展。

就发展物业而言,调控政策将持续深化,政府将继续坚持因城施策,以促进供求平衡为目标,合理引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨。同时,集体经营性建设用地入市、资产证券化、不动产登记联网等方面的制度改革及创新都将推动房地产市场平稳健康发展长效机制的建立。

就投资物业(含酒店)而言,随着国务院《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》的出台,未来会展业将向着市场化、专业化、国际化、信息化方向发展。同时,在国家政策扶持和巨大市场潜力的共同作用下,长租公寓市场前景利好。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,并大力发展会展业和旅游业,将直接带动酒店及餐饮业经营效益的提升。

2.公司发展战略

面对我国经济发展呈现出的增长与质量、结构、效益相得益彰的良好局面,公司将把握发展机遇,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,在地产块开发、会展稳运营的基础上,坚持创新发展,推动传统业务的经营提升和新型业务的开拓发展,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,公司坚持全国化、规模化、多元化的发展战略,围绕“巩固一线、加强二线、关注三线”的扩张策略,持续深耕以核心区域为中心的城市群和城市带,采取合作开发、收购兼并等多途径,持续充盈公司土地储备;项目运作方面,公司将密切关注市场动向,准确把握操盘重点、节奏和力度,及时调整营销策略,确保项目快周转;发展模式创新方面,公司将发挥房地产综合运营优势,加强地产与会展、健康养老、文化创意等产业的联动及融合发展,创新商业模式,打造全国一流复合地产品牌企业。

二零一八年下半年,公司预计实现新开工面积79.35万平方米,开复工面积647.84万平方米,竣工面积100.84万平方米。受房地产调控政策影响,二零一八年下半年公司力争实现销售67.45万平方米,签订合同金额(含车位)人民币92.49亿元。

2.2、投资物业(含酒店)

公司将坚持品牌化、市场化、专业化、标准化发展策略。首先,继续打造“北京服务”品牌,为创建全国最具影响力的会展品牌企业奠定坚实基础。其次,抢抓机遇,不断做大做优做强重资产持有型业务,同时,积极促进会展各实体企业间的资源共享和业务联动,实现资产规模效益和管理协同效应。再次,坚持创新取动,积极推进北辰会展的品牌管理输出和产业链延伸,大力培育会展主承办业务、推进互联网+业务落地实施,通过尝试以PPP方式建设经营会展项目等方式,不断探索会展产业链高附加值业务,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。

3、培育业务

健康养老方面,公司将加快长沙国际健康城项目落地生根,通过盘活公司现有社区资源,一方面加强养老基础设施建设,另一方面构建养老标准体系,培育北辰服务品牌,为公司养老产业全国化扩张提供有力支撑。文化创意方面,公司将广泛调研已成熟的文化创业产业聚集区,汲取先进的运营管理理念,加快项目落地实施。

2.4、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,在传统银行融资的基础上,搭建多元化融资平台,不断探索多种资本市场融资工具,通过公司债、中期票据、资产证券化等方式,不断优化公司的资本结构和债务结构,为公司可持续发展奠定坚实保障。

二零一八年下半年,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

在市场经济条件下,房地产行业的发展与国家经济形势和政策导向紧密相关,因此在很大程度上受限于政策的调控。房地产项目运作周期长,期间相关政策一旦出现大幅调整,将可能为房地产开发商在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险,造成经济损失。

针对上述风险,公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究,密切关注市场变化,提高对政策和市场的敏感性,注重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。同时依据政策导向不断优化业务发展方向,增强发展物业可持续发展的潜力,提升综合竞争力。

2.市场风险

随着房地产市场分化态势的不断延续,市场需求与城市价值的挖掘成为房企拿地战略上的核心考量,从而引发热点城市、优质地块的竞争愈发激烈,土地成交价居高不下,开发成本飙升,造成房企现金流出现危机,从而进一步传导至房价上涨快,引发新一轮调控政策出台。同时在地价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下,企业利润空间或将被压缩,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,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。公司将继续坚持核成本扩张思路,拓展新型拿地方式,减小资金压力,降低运营风险。同时,致力于加强专业化管理,深化体系建设,缩短开发周期并加快周转速度,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加大会展品牌输出力度,跨区域房地产项目以及会展、酒店受托管理项目快速增加,对各类人才的需求量大幅提升,尤其是专业型人才与高级管理人