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
独立董事	董安生	个人身体原因	无

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:以公司实施2019年年度利润分配股权登记日总股本为基数,向全体股东每股派发现金红利0.15元(含税),不进行资本公积金转增股本,共计派发现金红利505,053,000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

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)。

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,其中包括住宅、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15个热点区域的重点城市,共有拟建、在建、在售项目45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、公寓等业态,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、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓等,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,逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式。目前北辰会展集团受托管理的会展与酒店项目累计达34个,实现受托管理会展场馆总面积325.5万平方米,已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业,"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

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	93,811,678,995	91,894,389,862	2.09	79,980,021,253
营业收入	20,122,363,737	17,864,162,781	12.64	15,456,514,443
归属于上市公司股东的净利润	1,653,948,716	1,189,511,662	39.04	1,140,410,658
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,629,287,968	1,130,538,395	44.12	1,265,232,627
归属于上市公司股东的净资产	17,368,057,820	15,217,462,074	14.13	12,598,972,264
经营活动产生的现金流量净额	120,895,125	2,532,908,272	-95.23	-1,628,276,493
基本每股收益(元/股)	0.46	0.35	31.43	0.34
稀释每股收益(元/股)	0.46	0.35	31.43	0.34
加权平均净资产收益率(%)	10.87	9.02	增加1.85个百分点	9.41

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	5,042,944,146	3,506,061,621	1,523,090,851	10,050,267,119
归属于上市公司股东的净利润	819,720,918	465,003,695	19,416,665	349,807,438
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	814,516,131	466,290,662	13,924,286	334,556,889
经营活动产生的现金流量净额	-3,061,148,225	2,296,436,313	1,589,276,403	-702,669,366

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东数量及前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)							159,322
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							159,193
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	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,010,000	687,652,199	20.423	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
前海人寿保险股份有限公司-聚富产品	-4,525,733	98,357,500	2.921	0	无	0	境内非国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	17,454,713	44,078,948	1.309	0	无	0	境外法人
钟燕	0	23,500,000	0.698	0	无	0	未知
中意人寿保险有限公司-分红产品2	10,657,075	16,986,940	0.505	0	无	0	未知
郑鹏	13,717,587	13,717,587	0.407	0	无	0	未知
泰康人寿保险有限责任公司-投连-多策略优选	-5,273,012	13,424,975	0.399	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。						

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

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用　√不适用

5 公司债券情况

√适用　□不适用

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	5.99202(注1)	5.65	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	15.00(注2)	5.20	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非公开发行2016年公司债券(第一期)	16北辰01	135403.SH	2016年4月21日	2021年4月21日	3.6	4.48	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2019年非公开发行公司债券(第一期)	19北辰F1	151419.SH	2019年4月16日	2024年4月16日	12	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2020年非公开发行公司债券(第一期)	20北辰01	162972.SH	2020年1月15日	2025年1月15日	6	4.17	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

2019年1月21日,公司按时足额完成"14北辰01"和"14北辰02"当期利息兑付。

2019年4月22日,公司按时足额完成"16北辰01"当期利息及回售资金兑付。

公司不存在未按期、未足额支付及应付未付公司债券利息及本金的情况。

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2019年5月15日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券2019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。

2、"16北辰01"

根据监管部门和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期债券存续期内,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,并在本期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2019年5月15日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券2019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"16北辰01"AA+的债券信用等级。本次评级结果与前次相比未发生调整。

3、"19北辰F1"

上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称"新世纪评级")于2019年3月29日出具了《北京北辰实业股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》,公司主体信用等级为AA+,评级展望为"稳定",19北辰F1债项信用等级为AA+。根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级业务操作规范,在本期债券存续期内,新世纪评级将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告披露后2个月内出具,且不晚于每一会计年度结束之日起6个月内,并在发生可能影响公司信用质量的重大事项时进行不定期跟踪评级。

4、"20北辰01"

新世纪评级于2019年12月31日出具了《北京北辰实业股份有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》,公司主体信用等级为AA+,评级展望为"稳定",20北辰01债项信用等级为AA+。根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级业务操作规范,在本期债券存续期内,新世纪评级将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于公司年度报告披露后2个月内出具,且不晚于每一会计年度结束之日起6个月内,并在发生可能影响公司信用质量的重大事项时进行不定期跟踪评级。

5、2017年度第一期中期票据

联合资信评估有限公司于2019年6月19日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司跟踪评级报告》,评级报告确定公司的主体长期信用等级为AA+,本次评级报告与上述本公司公司债券2019年跟踪评级报告中的主体长期信用等级一致。

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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	78.61	81.67	-3.06
EBITDA全部债务比	0.10	0.11	-9.09
利息保障倍数	1.47	1.61	-8.70

三 经营情况讨论与分析

1 经营情况讨论与分析

二零一九年,面对错综复杂的国内外经济环境,我国政府坚持稳中求进,推动高质量发展,扎实做好"六稳"工作,三大攻坚战取得关键进展,改革开放迈出重要步伐,供给侧结构性改革继续深化,全面建成小康社会实现新的重大进展。全年GDP增速达到6.1%,经济社会持续健康发展。

1)发展物业

二零一九年,中央坚持"房子是用来住的、不是用来炒的"定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段;地方政府进一步深化因城施策、分类调控,保持房地产市场稳定。总体来看,全年商品住宅成交规模及成交均价均略有上升,全国房地产市场整体平稳运行。此外,全年土地市场中住宅用地成交规模小幅增长,成交楼面均价保持较高水平,平均溢价率与去年基本持平。根据国家统计局数据(下同)显示,二零一九年全国房地产市场商品住宅销售面积150,144万平方米,同比上涨1.5%,商品住宅平均销售价格为人民币9,287元/平方米,同比上涨8.7%。

一线城市中,北京商品住宅市场量价同比齐升,刚需产品成为市场主力,但整体供大于求,库存量及出清周期回升;北京宅地市场成交量稳中略涨,成交楼面均价微降,溢价率小幅下降。广州商品住宅市场成交量与去年相比略有下滑。二线城市商品住宅成交量总体与上年基本持平,城市间分化格局愈加明显。三线城市商品住宅成交均价小幅提升,涨幅延续回落态势,成交规模同比降幅明显。

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	790.6	50.1	3,033.1	53.9	38,366	2.5
长沙	2,005.8	1.6	1,650.2	7.3	8,227	5.5
武汉	2,981.8	-7.7	4,125.1	0.7	13,834	9.1
杭州	1,284.3	-3.4	3,406.1	5.2	26,522	8.9
苏州	1,983.6	10.9	3,492.0	20.4	17,605	8.6
宁波	1,438.9	10.8	2,296.9	9.1	15,956	-1.5
南京	1,137.2	15.7	2,209.4	14.1	19,428	-1.4
合肥	1,155.7	4.7	1,628.0	12.9	14,086	7.8
成都	2,564.9	-3.6	3,008.4	15.6	11,729	19.9
重庆	5,149.1	-5.1	4,457.8	0.3	8,657	5.7
廊坊	661.3	-15.4	729.5	-11.2	11,032	5.0
无锡	1,239.6	-0.5	1,776.2	22.0	14,329	22.6
海口	373.5	12.7	581.2	38.7	15,562	23.1
广州	1,106.6	-2.8	2,657.5	8.2	24,015	11.3
眉山	544.3	32.7	456.6	29.3	8,389	-2.5

数据来源: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北京市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。二零一九年北京写字楼市场新增供应量较高,整体租金水平小幅下跌。北京高端酒店市场接待住宿人数同比有所下降。公寓市场供给与需求不断平衡,租金整体保持平稳。

2 报告期内主要经营情况

二零一九年,公司坚持以品牌扩张、低成本扩张和资本扩张战略为指引,发展物业积极开拓,投资物业稳健运营,创新业务扎实推进,资产规模、收入水平再上新台阶。报告期内,在公司发展物业结算面积增加的带动下,公司实现营业收入人民币2,012,236.4万元,同比上升12.64%。公司利润总额、净利润分别为人民币276,320.6万元、184,384.0万元。结转项目权益占比增加,归属母公司净利润为165,394.9万元,同比上升39.04%。每股收益为人民币0.46元,同比上升31.43%。

1)发展物业

二零一九年,公司深入研判各地政策变化下的新形势和新挑战,把快周转放在首要位置,坚持以客户为中心,准确把握销售时机,采取灵活的推盘策略,整体经营业绩保持稳定。二零一九年,因可供结算面积增加,发展物业实现营业收入人民币1,735,247.1万元(含车位),同比上升14.66%,税前利润为人民币268,207.1万元,同比下降0.59%。报告期内,发展物业实现开复工面积870万平方米,竣工面积267万平方米,实现合同销售金额和销售面积分别为人民币190亿元(含车位)和126万平方米。

多措并举促进销售。在房地产宏观调控力度不减,行业销售规模增速放缓的背景下,一方面,公司以大运营视角进行市场研判和经营部署,紧抓部分区域需求释放契机,积极开展有针对性的营销策略;另一方面,公司为提升产品竞争力,紧密围绕客户敏感点,按照"全时、全区、全龄、全程"的研发思想,提出了公共区域品质提升系统性解决方案,为实现"北辰特色标准化体系"打下坚实基础。报告期内,长沙、武汉、宁波、成都、重庆项目分别实现合同销售金额34.57亿元、43.59亿元、20.08亿元、10.72亿元、10.75亿元。

合理拓展土地储备。公司密切关注市场政策导向,深入开展前期拓展研究,精准把控投资节奏,持续加强一、二线热点区域深耕策略和前瞻性战略布局,聚焦长三角、珠三角、大湾区等热点区域,报告期内成功进入粤港澳大湾区核心城市广州,这也是公司全国化战略的重要一步。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719万平方米,共有拟建、在建、在售项目45个,规划总建筑面积1,943万平方米,形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

持续推进体系建设。公司紧密围绕决策管理、职能管理、业务管理三条主线构建制度体系。以客户需求为出发点,持续提高客户满意度;运用公区模块设计,健全完善标准化体系;信息化覆盖全面推进,实现项目实时监控。公司科学管控总体水平不断提升。

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,充分发挥会展产业服务品牌、管理品牌、咨询品牌三大子品牌的比较优势,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全面提升。二零一九年,投资物业(含酒店)实现营业收入人民币266,035.8万元,同比上升1.19%,受部分物业更新改造影响,实现税前利润人民币82,262.5万元,同比下降6.91%。

北辰会展品牌影响力进一步提升。在北京打造国际交往活跃、国际化服务完善、国际影响力凸显的国际交往中心的有利背景下,北辰会展集团发挥专业优势,履行责任担当,报告期内为第二届"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、2019年国际篮联篮球世界杯、北京大兴国际机场投运仪式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。

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重点聚焦国际会议市场潜在需求,强化专业化、市场化、国际化的运营目标,积极搭建立体化国际交往平台,持续加大拓展力度,市场占有率和综合收益双提升。写字楼业态始终立足于满足客户办公需求,注重客户办公体验,内部深挖客户资源,外部拓宽销售渠道,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,倾力打造主题活动、亲子房间为主的特色营销,反复打磨服务细节,完善服务品质,提高宾客体验,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。面对北京"四个中心"城市功能定位和"一核两轴四区域"空间布局的进一步优化,公司发挥北辰会展之所长,不断塑造北辰会展品牌形象的同时,持续推动打通会展上下游产业链重要节点,充分发挥会展经济的带动作用,筑造北辰会展产业发展新高地,报告期内经营成果丰硕。

会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出业务全国化、多城市延伸的战略布局已展开,规模化发展已形成,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、雅居乐郑州雁鸣湖国际会议会展小镇、崇礼国际会议会展中心和威海国际经贸交流中心4家委托管理场馆,并在深圳、郑州、威海等会展重点城市新签订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25个城市,累计受托管理会展场馆15个,受托管理酒店19家,实现受托管理会展场馆总面积325.5万平方米,目前已成为国内运营会展场馆数量最多,整体规模最大,承办会议档次最高的会展运营企业;会展主承办业务总结前期项目经验,整合多方展会资源,业务拓展取得阶段性成果。报告期内,成功举办了自办展"2019中国游戏节"和"2019中国成都国际供应链与物流技术及装备博览会";会展研发业务为公司会展业务发展提供有力的理论支持,并积极参与城市会展体系平台建设,包括参与市级会展平台研究、政府课题报告撰写、《中国展览指数报告》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+业务持续推进。

图1:公司截至报告期末受托管理项目分布图

表2:公司截至报告期末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	青岛国际会展中心	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	雅居乐郑州雁鸣湖国际会议会展小镇	大陆桥皇冠商务酒店
15	威海国际经贸交流中心及配套酒店	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
19		通化万峰北辰五洲皇冠酒店

3)培育业务

在健康养老方面,公司首个健康养老项目—长沙北辰欧葆庭国际颐养中心自去年正式亮相至今开业一年有余,凭借先进的服务理念,完备的硬件设施及优质的养老服务,已快速成长为我国中部地区养老服务示范基地。在文化创意方面,公司密切关注行业发展动态,深刻分析了行业未来发展存在的现实问题,积极吸纳较为成熟的文创产业项目运营实践经验,着力促进公司多业务协同发展。

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,公司统筹考虑政策环境、利率水平、资产负债结构等因素,有效选择相关融资工具,灵活利用"总部融资"等多元化融资模式,为公司项目开发建设提供了中长期稳定的资金来源。

5)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为目标,持续推进品牌创新,实施品牌战略,在发展变革中锐意进取。报告期内,公司凭借优秀的销售业绩以及雄厚的综合实力,稳居中国房地产百强行列,再次荣获"2019年中国房地产百强企业"和"2019年中国房地产百强之星"两项殊荣;并先后取得权威媒体发布的"2019沪深上市房地产公司投资价值TOP10"、"2019沪深上市房地产公司财富创造能力TOP10"、"2019值得资本市场关注的房地产公司"等多项荣誉;此外,在中国房地产品牌价值研究评选活动中,公司连续第十三年获得"中国复合地产专业领先品牌",公司品牌价值突破百亿,同时北京北辰信诚物业管理有限责任公司凭借专业的管理和优质的服务,被评为"2019中国物业服务特色品牌企业",公司品牌价值、品牌影响力持续提升。

荣誉的背后是信任也是责任,北辰实业将继续秉持"创造物业价值,筑就百年基业"的企业使命,提高服务品质,在发展变革中不断创新,锐意进取。

6)投资者关系

公司不断完善投资者关系管理工作机制,通过搭建实地路演、投资者调研、电话会议、公司网站专栏和热线电话等多元化交流沟通平台,与投资者形成及时有效的双向互通渠道,更好的增进投资者对公司了解,凝聚共识,为公司全方位、立体化地做好投资者关系管理工作奠定基础。

7)践行社会责任,推动企业可持续发展

二零一九年是新中国成立70周年,是实现"十三五"规划的关键一年,也是公司积极履行社会责任、助力脱贫攻坚、支持绿色环保事业卓有成效的一年。报告期内,公司积极开展关爱特殊群体公益活动,向北京春苗慈善基金会捐赠善款95万元,努力促进社会健康和谐发展;认真推进白虎头村结对帮扶工作,助力白虎头村27户低收入户实现二零一九当年全部脱低,脱贫攻坚取得重大进展;坚持以绿色发展为引领,参与协办了北京市首个小微湿地保护修复示范建设项目,并扎实做好各项环境保护工作,年内实现二氧化碳碳排放配额盈余约5000吨,以实际行动助力首都生态环境建设;公司更以可持续发展为目标,连续十年披露《社会责任报告》(环境、社会及管治报告),将可持续发展的精髓深入到日常经营管理的过程中,并凭借雄厚的综合实力获评"2019年度ESG卓越企业"。

3 房地产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	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	10.0%	285.9	-	14.2,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	31.2,100	11,548	4,575
2	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	10.0%	340.0	1.36	28.7,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	69,500	29,300	17.3,500	36,340	209
3	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房,两限房	在建	50.5%	23.47	0.03	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	13.1,100	4,902	-
4	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	竣工	10.0%	24.45	-	10.1,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	5,400	5,400	21.3,300	47,228	12,767
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51.%	93.09	7.27	86,600	280,100	170,400	86,900	-	280,100	280,100	28,0.0,100	-	-	19.5,667	5,159
6	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅,商业,写字楼等	在建	10.0%	330.00	23.56	78.0,000	5,200,000	3,820,000	-	75.1,000	-	4,449,000	93.9,000	39.9,800	3,909.9,800	31.5,475	19.8,434
7	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51.%	48.00	2.78	33.6,300	927,100	720,000	36.7,200	-	161,900	927,100	47.2,100	10.6,000	56.1,000	10.8,281	84,251
8	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅,商业	在建	10.0%	13.07	3.25	27,700	145,400	107,900	-	-	145,400	145,400	14.5,400	-	-	49,861	3,262
9	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅,商业	竣工	45.%	21.00	0.89	10.4,700	313,300	241,100	10.8,500	-	-	313,300	-	-	31.3,300	5,212	2,006
10	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51.%	33.94	2.91	84,200	492,000	337,000	17.1,900	13.4,800	-	357,200	36.7,200	-	-	70,251	18,769
11	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅,商业	在建	10.0%	866.3	17.14	35.8,000	980,100	716,000	-	23.4,700	121,500	745,400	74.5,400	23.7,500	23.7,500	22.2,833	17.6,207
12	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51.%	228.3	2.31	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	17.8,900	-	-	11.0,840	72,060
13	武汉北辰孔雀洲	湖北武汉	住宅	在建	60.%	129.7	2.50	75,200	220,400	172,800	10.3,700	-	-	220,400	22.0,400	-	-	10.5,078	52,889
14	武汉P067地块项目	湖北武汉	住宅,商业	在建	10.0%	20.00	2.09	50,500	177,200	126,200	-	-	177,200	177,200	17.7,200	-	-	-	-
15	武汉P068地块项目	湖北武汉	住宅,商业	在建	10.0%	162.0	2.20	63,200	223,700	158,100	-	-	223,700	223,700	22.3,700	-	-	-	-
16	武汉北辰金地漾时代	湖北武汉	住宅,商业	在建	10.0%	187.2	10.77	50,500	212,100	151,400	-	-	212,100	212,100	21.2,100	-	-	30,101	26,419
17	杭州北辰�झ山项目	浙江杭州	住宅,商业	竣工	80.%	267.8	1.06	83,900	317,500	236,000	18.8,000	-	-	317,500	-	-	31.7,500	12,677	4,203
18	杭州国悦府大地块	浙江杭州	住宅,商业	竣工	35.%	148.5	0.12	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	10.8,400	-	-
19	杭州国悦府小地块	浙江杭州	住宅,商业	竣工	35.%	4.90	0.12	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-
20	杭州国颐府	浙江杭州	住宅	竣工	10.0%	16.06	1.29	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	69,900	69,900	69,900	5,127	4,410
21	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅,商业	竣工	25.%	5.50	0.78	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	20.9,700	20.9,700	20.9,700	1,366	1,255
22	杭州聆潮府	浙江杭州	住宅	在建	10.0%	11.03	1.52	12,200	44,400	25,700	-	-	44,400	44,400	44,400	-	-	-	-
23	宁波北辰府	浙江宁波	住宅	竣工	10.0%	41.71	5.43	47,300	189,700	137,400	-	-	189,700	189,700	18.9,700	18.9,700	18.9,700	10.1,637	53,458
24	宁波董天府	浙江宁波	住宅,商业	竣工	51.%	59.50	4.52	13.3,000	404,800	292,500	14.9,200	-	-	404,800	40.4,800	40.4,800	40.4,800	12,290	9,569
25	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51.%	29.76	1.02	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	10.5,000	157	157
26	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅,商业	竣工	50.%	28.78	0.31	17.8,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	27.3,900	2,464	-
27	苏州观澜府	江苏苏州	住宅,商业	在建	100.%	58.82	5.31	17.0,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	39.2,900	-	-	10.7,912	33,170
28	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	在建	49.%