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

# [2017] 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 未出席董事会会议的董事情况

| 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2017年末总股本3,367,020,000股为基数，向全体股东每股派发现金红利0.11元(含税)，不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利370,372,200元（含税），剩余未分配利润结转至下一年度。

## 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 | 010-64091277 | 010-64091277 |
| 电子信箱 | northstar@beijingnx.com.cn | northstar@beijingnx.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于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月在香港联交所主板上市。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3336.702万股，其中A股为2366.000万股，占总股本的70.902%，H股为970.702万股，占总股本的29.098%。

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）及商业物业。

发展物业以立足北京京、起航京外为方针，充分发挥房地产运营能力和品牌优势，在北京、上海、广州、深圳、天津、成都、武汉、重庆、杭州、苏州、南京、合肥等城市成功开发了一批具有较高知名度和美誉度的优质项目，并在北京、天津、成都、武汉、重庆、杭州、苏州、南京、合肥等城市拥有一批储备充裕的土地资源，为公司未来的发展奠定了良好的基础。

投资物业以立足北京，起航京外为方针，在北京地区拥有一批地段优越、规模较大、具有较高品质的优质物业，并在天津、成都、武汉、重庆、杭州、苏州、南京、合肥等城市拥有一批储备充裕的土地资源，为公司未来的发展奠定了良好的基础。

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17个，实现受托管理会展场馆总面积212万平米，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 近三年的主要会计数据和财务指标

单位：元　币种：人民币

| | 2017年 | 2016年 | 本年比上年增减(%) | 2015年 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 79,980,021,253 | 64,341,288,628 | 24.31 | 47,413,128,128 |
| 营业收入 | 15,456,514,443 | 9,829,779,247 | 57.24 | 7,185,973,192 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,140,410,658 | 600,585,444 | 89.88 | 611,971,850 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 1,265,232,627 | 573,948,287 | 120.44 | 602,357,563 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 12,598,972,264 | 11,660,582,806 | 8.05 | 11,265,269,862 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,628,276,493 | 2,060,181,798 | -179.04 | -3,160,931,546 |
| 基本每股收益（元／股） | 0.34 | 0.18 | 88.89 | 0.18 |
| 稀释每股收益（元／股） | 0.34 | 0.18 | 88.89 | 0.18 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 9.41 | 5.25 | 增加4.16个百分点 | 5.52 |

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 | 3,036,147,634 | 4,816,599,041 | 2,252,126,835 | 5,351,640,933 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 298,309,361 | 324,759,829 | 212,312,430 | 305,029,038 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 295,890,024 | 322,236,301 | 208,050,828 | 439,055,474 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 128,615,029 | 829,315,034 | -411,939,963 | -2,174,266,593 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东及其他情况

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） | 160,079 |
|---|---|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | 165,356 |

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 | 160,000,000 | 国有法人 |
| HKSCC NOMINEES LIMITED | 1,564,000 | 686,318,499 | 20.384 | 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 | 80,820,215 | 80,820,215 | 2.400 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 中航鑫港担保有限公司 | 0 | 73,573,363 | 2.185 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 长安国际信托股份有限公司－长安信托－长安投资966号证券投资单一资金信托计划 | 72,509,417 | 72,509,417 | 2.154 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 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 | 56,913,412 | 56,913,412 | 1.690 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 陕西省国际信托股份有限公司－陕国投-聚宝盆91号证券投资集合资金信托计划 | 40,200,119 | 40,200,119 | 1.194 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 云南国际信托有限公司－云信－瑞阳2017－3号集合资金信托计划 | 39,163,817 | 39,163,817 | 1.163 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 长安国际信托股份有限公司－长安信托－长安投资879号证券投资单一资金信托计划 | 29,130,905 | 29,130,905 | 0.865 | 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 | 第六大股东HKSCC NOMINEES LIMITED拥有的公司H股股份，为代表多个客户持有；第六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大股东长安国际信托股份有限公司－长安信托－长安投资966号证券投资单一资金信托计划和第10大股东长安国际信托股份有限公司－长安信托－长安投资879号证券投资单一资金信托计划为公司控股股东北辰集团的一致行动人，除上述外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 | | | | | | |

根据《财政部 税务总局 发展改革委 证监会关于创新企业境内发行存托凭证试点阶段有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 发展改革委 证监会公告2018年第3号）规定，对于在境内发行存托凭证的创新企业，境内投资者转让、持有创新企业CDR，按现行规定执行。

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 控股股东公司层级上市公司的情况说明

□适用 √不适用

4.5 报告期内债券的情况

4.5.1 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 | 投资者适当性安排 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 面向合格投资者公开发行 |
| 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 | 面向合格投资者公开发行 |

5.2 公司债券评级情况

√适用 □不适用

根据联合资信评估有限公司（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，每年在北京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2017年5月18日出具了《北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券2017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和比未发生调整。本次跟踪评级报告详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

2.联合资信评估有限公司于2017年6月22日出具了关于北京北辰实业股份有限公司2017年度第一期中期票据评级报告，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债券2017年跟踪评级报告中的主体长期信用等级一致。

5.3 公司债券募集资金使用情况

√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：“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；每手“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。

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706万平方米，权益土地储备为709万平方米，上述表格中的土地储备不包含在开发未销售项目。

## 三 经营情况讨论与分析

1 经营情况讨论与分析

二零一七年，我国经济韧劲和中求进的工作总基调，贯彻新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，推动结构性改革，动力转换和质量提升，国民经济稳中向好，好于预期，经济活力、动力和潜力不断释放，由高速增长的投资和高质量发展阶段，稳定性、协调性和可持续性明显增强，实现了平稳健康的发展，全年GDP增速达到6.9%。

1.发展物业

二零一七年，中央坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，房地产行业延续分类调控，因城施策的主基调，调控政策不断深化，供应结构性化，同时长效机制加快建设，租购并重的发展格局正在形成，市场分化特征明显，一线城市和部分热点城市成交量价齐升，成交规模创历史新高，而大部分二三四线城市则呈现量价双降，库存去化周期大幅增加，市场整体成交规模同比下降。

一线城市受调控政策趋严的影响，成交规模明显下降，价格涨幅受到抑制，市场趋稳。其中，北京新建商品房供应量稳健，全年成交量、成交面积、成交总金额均大幅下跌，但成交均价基本稳定，维持高位。北京上海市场全年成交量及成交金额大幅提长，房价和租金同步上涨，并表现出较强的抗风险能力。其他城市受供求关系变化及相关政策影响，成交规模均大幅下跌，但成交均价持续上涨，市场热点不断轮动，成交规模整体呈现先升后降的走势。

根据《2017年北京市场年报》，2017年北京市场商品住宅销售面积为447.7887万平方米，同比上涨5.3%，商品住宅平均销售价格为47,733元/平方米，同比上涨6.2%。

一线城市受调控政策趋严的影响，成交规模明显下降，价格涨幅受到抑制，市场趋稳。其中，北京新建商品房供应量稳健，全年成交量、成交面积、成交总金额均大幅下跌，但成交均价基本稳定，维持高位。北京上海市场全年成交量及成交金额大幅提长，房价和租金同步上涨，并表现出较强的抗风险能力。其他城市受供求关系变化及相关政策影响，成交规模均大幅下跌，但成交均价持续上涨，市场热点不断轮动，成交规模整体呈现先升后降的走势。

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 | 609 | -38.0 | 2,077 | -25.7 | 34,117 | 19.8 |
| 长沙 | 1,824 | -21.0 | 1,329 | -6.5 | 7,287 | 18.3 |
| 武汉 | 3,086 | 5.3 | 3,534 | 22.8 | 11,453 | 16.6 |
| 杭州 | 1,520 | -19.5 | 3,227 | 5.4 | 21,225 | 30.9 |
| 苏州 | 1,688 | -25.3 | 2,602 | -15.3 | 15,415 | 13.4 |
| 宁波 | 1,284 | 14.0 | 1,816 | 37.4 | 14,145 | 20.5 |
| 南京 | 1,209 | -14.0 | 1,845 | -26.7 | 15,259 | -14.7 |
| 合肥 | 960 | -43.7 | 1,099 | -30.8 | 11,442 | 22.9 |
| 成都 | 2,976 | -9.2 | 2,558 | 5.8 | 8,595 | 15.6 |
| 重庆 | 5,453 | 6.8 | 3,602 | 36.6 | 6,606 | 27.9 |
| 廊坊 | 199 | -58.6 | 209 | -58.7 | 10,473 | -0.4 |
| 无锡 | 1,023 | -12.2 | 1,082 | 8.4 | 10,580 | 23.4 |
| 海口 | 487 | 23.6 | 570 | 63.0 | 11,694 | 31.9 |

数据来源：国家统计局、克而瑞数据、易居数据中心

2 行业竞争格局

在国家大力调整经济结构、加快发展现代服务业和落实供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，二零一七年北京写字楼市场净吸收量规模长、租金水平小幅上涨，维持在高位。公寓市场在国家“十三五”规划和包括公益在内的服务领域作为发展重点，国内住房产业管理规模和类型成，公寓市场在国家“十三五”规划和包括公益在内的服务领域作为发展重点，国内住房产业管理规模和类型成长，对租赁产品及结构项目的投入将会日趋增加，同时，随着人口红利逐渐消失，劳动力成本不断提升，市场化和国际化趋势持续加大