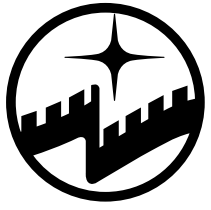


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京北辰實業股份有限公司

BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

二零一七年度中期業績公告

表1：截至報告期末公司已進入的城市全市商品住宅銷售情況匯總表

城市名稱	截至報告期末		較上年		較上年		較上年	
	成交面積	同增長	成交金額	同增長	成交均價	同增長	成交面積	同增長
	(萬平方米)	(%)	(億元)	(%)	(元/平方米)	(%)		
北京	270.52	(29.9)	974.4	(19.1)	36,020	15.4		
長沙	808.95	(6.9)	563.53	(2.9)	6,966	16.8		
武漢	1,479.16	6.8	1,520.68	17.9	10,281	10.4		
杭州	736.67	(21.2)	1,378.15	(6.7)	18,708	18.3		
蘇州	810.04	(39.1)	1,260.59	(25.2)	15,562	22.8		
寧波	674.52	31.0	983.24	69.5	14,577	29.4		
南京	696.13	(8.5)	990.68	(23.2)	14,231	16.0		
合肥	524.99	(38.5)	578.43	(16.7)	11,018	35.3		
成都	1,536.33	7.9	1,257.4	26.1	8,184	16.9		
重慶	2,856.34	20.1	1,799.34	50.3	6,299	25.1		
鄭州	208.56	(38.9)	153.87	(44)	10,203	(3.3)		
無錫	479.83	(27)	510.17	5.5	10,632	29.4		

數據來源：國家統計局、克而瑞數據、房動數據為《房動市建委》數據。

2. 投資物業(含酒店)

在國家大力調整經濟結構、發展服務業和落實首都城市戰略定位的背景之下，投資物業(含酒店)市場呈現企穩向好的趨勢。同時，中國經濟轉型驅動下的行業側重，也為投資物業市場帶來一系列的新增需求動力。其中，二零一七上半年北京寫字樓市場受供應量增長和吸納量放緩的雙重影響，空置率略有上升，但租金水平仍維持在高位。會展市場在國家「十三五」規劃將包括會展業在內的服務貿易作為發展重點，提出建設「貿易強國」戰略目標的有利背景下，會展業規模不斷擴大，行業市場化和國際化進程加快，對相關產業的拉動效應日趨顯著。高端酒店和餐飲業受益於商務活動、大眾旅遊等需求端的好轉及國民消費水平的升級，接待住宿人數、房地產回升、入住率平穩增長，平均房價保持穩定。公寓市場供應變化不大，房地產住宅限購政策在一定程度上增加了公寓長住市場的需求，平均價格平穩增長，出租率保持穩定。

3. 商業物業

商業物業受經濟增速放緩、電商衝擊的疊加影響，通過實體經營與電子商務的融合，引入互聯網思維，不斷探索全渠道營銷模式，積極創新與轉型，以提升盈利能力。

二、報告期經營回顧

二零一七年上半年，面對不斷變化的市場和政策形勢，公司以「建設全國一流的複合地產品牌企業和全國最具影響力的會展品牌企業」的戰略目標為指引，深入實施低成本擴張，品牌擴張和資本擴張三大戰略，通過加強對新形勢下行業特點和市場趨勢的研究，準確把握市場機遇，積極採取靈活有效的運營策略，公司經營規模和效益水平持續提升。二零一七年上半年，公司房地產項目可結算面積增加，實現營業收入人民幣785,274.7萬元，同比大幅上升78.61%。除稅前利潤和所有者應佔利潤分別上升60.26%和38.28%。為人民幣142,938.1萬元和人民幣77,200.6萬元，公司稅後主營業務核心經營業績(不含公平值變化收益)為人民幣69,242.6萬元，同比上升48.05%。本期投資物業公平值變動收益(稅後)為人民幣7,958.0萬元，每股溢利為人民幣0.23元，較同期上升38.28%。

1. 發展物業

面對日趨嚴厲的宏觀調控政策，公司不斷加強對市場和政策反應的靈敏度，依託科學的可行性分析以及靈活的資本運作模式，審慎推進全國規模擴張。同時，公司根據項目區位和產品定位，精準把握客群需求，加強項目快速去化。報告期內發展物業銷售業績穩居全國百強，複合地產開發經營的品牌優勢及影響力進一步提升。二零一七年上半年，受可結算面積增加的影響，發展物業實現營業收入人民幣648,405.4萬元(含車位)，同比大幅上升112.65%。除稅前利潤為人民幣81,172.1萬元，同比上升100.74%。報告期內，發展物業實現開發面積431萬平方米，竣工面積49萬平方米，實現合同銷售金額和銷售面積分別為人民幣93億元(含車位)和50萬平方米。

在**管理模式**方面，公司為了適應全國化佈局、規模化發展的戰略需要，整合旗下二十餘家公司，在報告期內正式成立北辰地產集團。公司將通過地產集團這一平台，加強體系建設，強化管控能力，提高專業水平，不斷提升盈利能力和地產品牌影響力，在堅持規模化、低成本、快週轉發展的同時，積極探索新型房地產產業發展之路。

在**投資**方面，公司持續關注經濟發展前景好、市場發育程度高、人口净流入的重點城市，積極尋求招拍掛、收購及合作開發等方式，擇機增加土地儲備，報告期內，公司取得位於無錫的3宗土地，新增土地儲備約82萬平方米。截至報告期末，公司已進入北京、長沙、武漢、杭州、成都、南京、蘇州、合肥、鄭州、重慶、寧波、無錫等12個城市，總土地儲備917萬平方米，共有擬建、在建項目32個，規劃總建築面積1,600餘萬平方米，形成了華北、華中、華東、西南等多板塊聯動佈局。

在**銷售**方面，面對宏觀調控愈發嚴峻的形勢，公司緊密結合市場行情變化，不斷優化體系建設，創新銷售策略，強力推進快速轉戰策略，報告期內銷售業績穩居全國地產百強，現金回籠率達到105%。其中，北辰三角洲項目依託於長沙市級文化配套「三館一廳」的投資建設，以及地鐵、城鐵、公交等多重立體的便捷交通體系，已成為集商務、居住、休閒、文化為一體的中國最大城市綜合體，自開盤以來連續六年獲得長沙市首冠。報告期內實現銷售面積13萬平方米，銷售金額人民幣21億元。該項目自開盤以來累計實現合同銷售金額超過人民幣200億元，現金收入人民幣203億元，累計實現開工面積391萬平方米，竣工面積276萬平方米，分別佔總建築規模的75%和53%。此外，公司其他區域的在售項目也均保持熱銷態勢。

表2：報告期內房地產儲備情況

序號	持有待開發土地的區域	持有待開發土地的區域	規劃計容建築面積(平方米)	是否合作開發項目	合作開發項目面積(平方米)	合作開發項目佔比(%)
1	北辰三角洲	1,290,200	3,820,000	否	-	100
2	北辰中央公園	425,400	720,000	是	367,200	86
3	蘇州·北辰湖輝煌壹號院	24,000	180,500	是	90,300	50
4	北京光華里	499,400	337,000	是	171,900	34
5	北辰南湖香園	147,800	210,000	否	-	100
6	鄭州龍河新城項目	319,300	296,800	否	-	100
7	北辰湖畔龍崗州府	116,300	239,000	是	119,500	50
8	武漢臨空壹號項目	976,000	716,000	否	-	100
9	蘇州·中區S0·S1·69號地項目	388,300	269,000	否	-	100
10	寧波鄞奉片區項目	142,300	137,400	否	-	100
11	寧波姚江壹號項目	405,700	292,500	是	149,200	51
12	重慶龍民會館新城項目	983,700	918,000	否	-	100
13	無錫湖山天·新城項目	264,900	198,000	否	96,000	49
14	無錫祥茂河項目	555,100	413,800	是	165,500	40
合計		6,448,400	8,746,000		1,159,600	

註：

- 規劃計容建築面積和合作開發項目涉及的面積為項目獲得時按出讓條件計算的數據；
- 持有待開發土地面積為持有待開發土地的總建築面積；
- 規劃計容建築面積為規劃項目總計容建築面積；
- 合作開發項目涉及的面積為合作項目所佔總規劃計容建築面積；
- 公司總土地儲備為917萬平方米，權益土地儲備為765萬平方米，上述表格中的土地儲備不包含在開發未銷售項目。

表3：報告期內房地產開發投資情況

單位：億元 幣種：人民幣

項目	經營業態	在建項目/ 新開工項目	項目總體積 (千平方米)	計畫 投資總額 (千萬元)	總建築 面積 (千平方米)	在建 建築面積 (千平方米)	已竣工 建築面積 (千平方米)	報告期內 投資額
北京綠色家園	住宅及配套设施	竣工	870,000	1,210,000	1,600,200	0	1,600,200	90.80
湖濱芳草地	商業、公寓、住宅	竣工	119,500	55,000	77,100	0	77,100	17.43
北辰光華里	商業	在建	287,500	180,500	233,700	118,800	97,000	24.07
北辰香園	住宅	竣工	142,400	230,000	312,000	0	312,000	29.59
北辰湖	住宅及住宅配套	竣工	161,600	290,000	439,300	0	439,300	27.54
北辰湖1900	住宅	在建	102,200	140,000	213,300	5,400	207,900	24.45
當代北辰·悅MOMA	自住型商品、兩居	在建	52,800	199,300	325,500	90,000	117,900	27.47
北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	1,486,900	2,755,800	3,900
北辰湖	住宅	在建	338,300	720,000	906,300	185,200	282,000	33.12
北辰香園	住宅、商業	在建	104,700	210,000	313,800	202,900	110,900	21.00
北辰湖	住宅、商業	在建	63,900	255,000	317,500	30,100	0	28.30
杭州龍湖龍崗州府一期	住宅、商業	在建	41,900	175,000	108,400	108,400	108,400	14.85
杭州龍湖龍崗州府二期	住宅、商業	在建	13,400	23,000	32,600	32,600	0	4.90
北辰湖畔龍崗州府	住宅	在建	25,500	70,700	105,300	105,300	0	27.10
北辰香園	住宅、商業	在建	45,600	158,600	254,300	25,300	0	24.62
北辰香園	住宅、商業	在建	44,400	96,900	159,000	159,000	0	15.49
蘇州·中區S0·S1·69號地項目	住宅、商業	在建	178,700	180,500	286,400	272,400	48,600	25.46
北辰湖畔龍崗州府	住宅	在建	174,700	239,000	348,000	231,700	0	43.00
北辰湖	住宅	在建	88,000	210,000	289,000	151,700	0	22.35
山陰郡項目	住宅	在建	23,500	48,200	69,900	69,900	0	16.00
龍湖龍崗州府	住宅、商業	新開工	140,700	286,800	429,200	99,400	0	31.28
北辰香園	商業	新開工	8,420	337,000	491,500	82,100	0	34.00
湖濱芳草地	住宅、商業	新開工	57,400	144,000	209,700	209,700	0	5.50
鄞奉片區項目	住宅	新開工	42,300	137,400	189,700	47,400	0	42.00
悅會館新城項目	住宅、商業	新開工	429,100	918,000	1,163,700	180,000	0	104.00
合計			4,415,100	10,258,500	13,884,300	4,310,100	6,181,000	109.82

註：

- 總投資額為項目的預計總投資額。

表4：報告期內房地產銷售情況

序號	地區	項目	經營業態	可供銷售面積(平方米)	已銷售面積(平方米)
1	北京期間	北辰綠色家園	住宅及配套设施	2,669	1,627
2	北京期間	湖濱芳草地	商業	3,208	9,916
3	北京期間	北辰香園	住宅	11,548	-
4	北京期間	北辰湖	商業、住宅及配套	14,291	-
5	北京期間	當代北辰·悅MOMA	自住型商業、兩居	9,112	871
6	北京期間	北辰·驛民1900	住宅	89,416	34,946
7	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	558,408	129,489
8	湖南長沙	北辰湖	住宅	96,678	33,351
9	湖北武漢	北辰香園	住宅、商業	80,925	65,251
10	浙江杭州	北辰湖	住宅、商業	83,526	61,989
11	浙江杭州	杭州龍湖龍崗州府一期	住宅及配套商業	2,174	2,054
12	江蘇南京	北辰湖畔龍崗州府	住宅	61,151	57,599
13	湖南長沙	北辰香園	住宅、商業	39,583	8,720
14	四川成都	北辰香園	住宅、商業	60,652	53,731
15	浙江杭州	杭州龍湖龍崗州府二期	住宅及配套商業	4,873	4,873
16	四川成都	北辰湖	住宅、商業	6,722	1,198
17	安徽合肥	北辰湖畔龍崗州府	住宅、商業	44,157	37,320
合計				1,194,185	502,915

註：

- 已銷售面積為項目期房銷售建築面積；
- 二零一七一至六月銷售面積為50萬平方米，銷售金額為人民幣93億元，結算面積為50萬平方米，結算金額為人民幣65億元。

2. 投資物業(含酒店)

面對新形勢下經濟發展新趨勢和競爭環境的日趨嚴峻，公司積極探索重資產投資型業務與輕資產服務型業務協同發展模式，充分發揮資源整合優勢，以會展為龍頭帶動酒店、寫字樓、公寓等業態的可持續發展，堅持打造高度專業化、過度集約化的綜合經營體，投資物業專業化運營能力不斷提升，經營效益保持平穩增長。二零一七年上半年，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣123,489.2萬元，同比上升3.05%，實現除稅前利潤人民幣42,160.9萬元，同比上升5.12%。本期評估增值為人民幣10,610.6萬元，較上年同期減少人民幣1,466.7萬元。

在**重資產持有型業務**方面，公司充分利用存量物業集中於亞奧核心區的地緣優勢，持續做優做強傳統持有型物業，作為會展行業領先品牌，國家會議中心和北京國際會議中心通過優化服務品質、創新營銷手段等舉措，不斷提升資產運營質量和效益，報告期內收入創歷史新高。二零一七年五月，國家會議中心更是以高水平、高標準、高品質圓滿完成了「一帶一路」國際合作高峰論壇的會議接待和多種服務保障任務，在世界舞臺上精彩詮釋了「中國服務」的標準和內涵。北辰會展品牌影響力持續提升。寫字樓業態持續加強外部市場調研以及客戶關係維護，積極推進信息化建設，出租率和租金水平平穩增長，成為投資物業(含酒店)板塊利潤的重要來源。酒店及公寓業態以市場需求為導向，深入優化客戶結構，報告期內出租率高位運行，平均價格穩中有升。

在**輕資產服務型業務**方面，北辰會展集團加大創新發展步伐，充分發揮各企業、各業態間聯動效應，按照「9+4+N」的業務模式，不斷加快會展全產業鏈的拓展與升級，持續發力品牌經營擴張、會展主承辦、會展信息化、會展發展四大創新業務，積極探索以PPP方式建設經營會展項目，經營呈現諸多亮點。目前，北辰會展已成為全國會展行業標準的制訂者、國際一流會展場館的成功管理者，全國會展行業成功輸出的首創者和引領者。

會展研發方面，公司憑藉在會展行業多年的實踐與研究經驗，已成功為北京市朝陽區商務委、珠海市商務局等政府部門提供政府智庫、戰略諮詢服務；會展主承辦方面，公司積極籌備中國武漢國際遊藝節，持續向會展產業鏈上游遊走；品牌經營擴張方面，依託北辰會展的品牌影響力及技術軟實力，公司進一步實施「走出去」戰略，加快會展場館拓展、酒店品牌的經營和管理輸出，現已逐步形成了以受託管理為核心的多元化服務模式，以及全國化、多城市延伸擴張的戰略佈局。報告期內，北辰會展集團成功簽約北京觀園北五洲皇冠酒店、大同北辰五洲皇冠行政公寓2個項目的受託管理，並與蘭州國際會展中心、西安濟南生龍國際商務會展中心、赤峰旅遊綜合服務管理大酒店以及珠海國際會展中心(二期)設計優化工程4個項目的顧問諮詢。截至報告期末，已進入全國21個城市，累計已簽約的顧問諮詢及受託經營的會展與酒店項目達到了225個，實現受託經營管理總建築面積達185萬平方米。

九家實體分別為寫字樓經營管理分公司、公寓經營管理分公司、公用設施管理分公司以及公司持有的各酒店。

表5：報告期內房地產經營及出租情況

序號	地區	項目	經營業態	單位：萬元	幣種：人民幣	出租面積(平方米)	出租率	自租面積(平方米)	自租率
1	北京	國家會議中心	會議、展覽	270,000		30,268			
2	北京	北京國際會議中心	寫字樓	56,400		5,926			
3	北京	匯豐大廈	寫字樓	37,800		3,269			
4	北京	北辰湖	寫字樓	38,000		2,695			
5	北京	北辰時代大廈	寫字樓	139,367		11,726			
6	北京	北辰世貿中心	寫字樓	149,800		15,872			
7	北京	北辰五洲大酒店	酒店	42,613		6,386			
8	北京	北辰五洲大酒店	酒店	30,268		993			
9	北京	北辰五洲大酒店	酒店	60,205		8,127			
10	北京	北辰五洲大酒店	酒店	60,000		8,498			
11	長沙	北辰五洲大酒店	酒店	79,199		9,266			
12	北京	北辰五洲大酒店	酒店	179,662		11,647			
13	北京	北辰五洲大酒店	酒店	30,463		9,139			
14	北京	北辰綠色家園商業	商業	49,689		1,009			

註：

- 北辰購物中心亞運村店面經營方式為聯營為主，出租、自營為輔；
- 北辰綠色家園國家公園商業自二零一六年八月整體出租給北京市上品商業發展有限公司；
- 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積；
- 出租房地產的租金收入為項目的經營收入；
- 北辰時代大廈的建築面積和經營收入均包含名門多福百貨商業項目的建築面積和經營收入。

表6：公司截至二零一七年上半年受託管理項目及顧問諮詢項目

A map of China with lines pointing to various exhibition and conference centers. The callouts are as follows:

- 香港旅遊綜合發展管理處中心酒店項目
- 石家莊國際展覽中心項目
- 青島·紅島國際會議展覽中心項目
- 四川重慶北部區國際商務會展中心項目
- 商務總會館中心項目
- 南京奧水會館小鎮項目
- 武漢佳世中心（會展中心）項目
- 珠海國際會展中心（二期）項目
- 海南國際熱帶農林會展中心項目
- 寧波國際會展項目
- 張家口北張五洲血院展覽項目
- 大興北張五洲血院行政辦公展覽項目
- 北京張家口北張五洲血院展覽項目
- 北京張家口北張五洲血院展覽中心項目
- 山東萊州五洲血院展覽項目
- 湖南廣大國際商務會館中心及展覽商務展覽項目
- 杭州國際博覽中心項目
- 南昌綠地國際博覽中心項目
- 江蘇靖江北張五洲血院展覽項目
- 廣東北張五洲血院行政辦公展覽項目
- 珠海國際會展中心項目
- 林芝五洲血院展覽項目