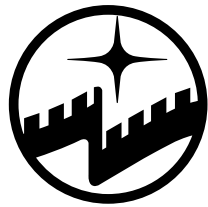


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

二零一七年度業績公告

註：

1. 規劃計容建築面積和合作開發項目涉及的面積為項目籤得時按出讓條件計算的數據；
2. 持有待開發土地面積為持有待開發土地的總建築面積；
3. 規劃計容建築面積為規劃項目總計容建築面積；
4. 合作開發項目涉及的面積為合作項目所佔權益的計容建築面積；
5. 公司總土地儲備為935萬平方米，權益土地儲備為789萬平方米，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

序號	地區	項目	經營業態	在建項目/ 竣工項目	項目地 面面積 (平方米)	項目規劃 容積率	項目總建築 面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	總投資	報告期新增 投資
1	北京昌平	北辰虹雲里	別墅		207,500	150,000	213,700	116,800	144,300	24.07	2.08
2	北京順義	當代北辰·悅MOMA	自住型商品房、商 業	在建	52,800	100,300	132,500	90,000	131,100	23.47	0.50
3	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、寫字 樓等	在建	780,000	3,820,000	5,200,000	1,608,300	3,066,100	330.00	25.00
4	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	在建	336,300	720,000	906,300	479,400	285,800	33.12	3.46
5	湖北武漢	北辰壹代優+	住宅、商業	在建	104,700	241,100	313,800	205,900	21,000	12.22	
6	浙江杭州	鳳山項目	住宅、商業	在建	63,900	235,000	317,500	317,500	174,600	28.30	3.51
7	浙江杭州	杭州順發北緯國際悅府一期	住宅、商業	在建	43,900	75,000	108,400	108,400	108,400	14.65	0.83
8	浙江杭州	杭州順發北緯國際悅府二期	住宅、商業	在建	13,400	25,000	32,600	32,600	32,600	4.90	0.34
9	江蘇南京	北辰龍崗悅府+金茂	住宅、商業	在建	25,300	70,700	105,000	105,000	0	27.10	1.48
10	四川成都	北辰·龍湖南門驛	住宅、商業	在建	63,600	158,600	255,100	235,100	0	24.92	1.40
11	四川成都	北辰香麓	住宅、商業	在建	40,400	96,900	150,800	150,800	0	15.69	1.14
12	江蘇蘇州	蘇州北辰龍崗悅府	住宅、商業	在建	178,700	180,500	296,400	272,500	169,900	25.46	2.40
13	安徽合肥	北辰龍崗悅府	住宅、商業	在建	141,700	239,000	348,000	282,000	0	43.00	2.08
14	四川成都	北辰南樺里	住宅	在建	88,000	210,000	299,000	151,700	0	22.35	1.40
15	浙江杭州	山陰路項目	住宅	在建	21,900	42,000	69,900	69,900	0	16.00	1.89
16	湖北武漢	龍湖龍崗悅府	住宅、商業	新開工	144,700	296,800	419,200	180,100	0	31.28	1.24
17	湖北武漢	北辰光谷里	商業用地	新開工	84,200	377,000	402,000	357,200	0	34.00	1.53
18	浙江杭州	龍湖龍崗悅府	住宅、商業	新開工	57,400	144,000	209,700	209,700	0	5.50	1.20
19	浙江杭州	龍湖龍崗悅府	住宅	新開工	47,300	137,400	189,700	189,700	0	42.00	16.07
20	重慶渝中	悅來雲龍新城市廣場	住宅、商業	新開工	429,100	919,000	1,363,700	128,000	0	104.00	14.97
21	江蘇蘇州	昆山一新城項目	住宅	新開工	88,000	196,000	264,900	126,500	0	28.80	8.03
22	江蘇無錫	平溪河項目	住宅	新開工	137,900	413,800	555,100	189,100	0	46.79	5.95
23	江蘇南京	龍崗悅府	住宅、商業	新開工	133,000	292,500	404,800	404,800	0	59.50	9.14
24	湖北武漢	龍崗悅府	住宅、商業	新開工	358,100	716,100	976,000	237,500	0	48.43	21.00
25	江蘇蘇州	龍崗悅府S1、S1-69號地項目	住宅、商業	新開工	170,000	268,800	393,600	172,700	0	58.82	12.36
合計					3,905,800	10,097,700	13,797,700	6,473,200	4,318,700	1,113	140

註：

1. 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	北京朝陽	北辰綠色家園	住宅及配套設施	2,670	1,627
2	北京昌平	北辰虹雲里	別墅	30,299	16,956
3	北京海淀	北辰香麓	住宅	11,548	-
4	北京朝陽	北辰龍崗	商業、住宅及配套	14,291	-
5	北京順義	當代北辰·悅MOMA	自住型商品房、兩限房	9,122	3,199
6	湖南長沙	北辰·墅悅M900	住宅	90,060	38,492
7	湖南長沙	北辰三角洲	住宅、商業、寫字樓等	631,963	342,631
8	湖南長沙	北辰中央公園	住宅	130,747	91,029
9	湖北武漢	北辰壹代優+	住宅、商業	80,765	73,712
10	浙江杭州	北辰鳳山項目	住宅	83,417	67,487
11	浙江杭州	杭州順發北緯國際悅府一期	住宅及配套商業	2,174	2,034
12	江蘇蘇州	蘇州·北辰龍崗悅府	住宅、商業	130,596	98,035
13	江蘇南京	北辰地庫龍崗悅府·金茂	住宅	39,583	37,866
14	四川成都	北辰·龍湖南門驛	住宅、商業	79,150	73,137
15	浙江杭州	杭州順發北緯國際悅府二期	住宅及配套商業	4,873	4,873
16	四川成都	北辰香麓	住宅、商業	34,273	31,993
17	安徽合肥	北辰龍崗悅府	住宅、商業	91,897	84,389
18	湖北武漢	光谷里	商業用地	33,320	33,320
19	湖北武漢	龍崗悅府	住宅	18,062	15,764
20	浙江杭州	山陰路項目	住宅	14,640	8,058
21	浙江杭州	龍湖龍崗悅府	住宅、商業	49,791	49,346
22	四川成都	北辰南湖新龍	住宅	43,446	40,286
23	河北廊坊	悅來雲龍新城市廣場	住宅、商業	8,430	1,212
24	重慶渝中	悅來雲龍新城市廣場	住宅、商業	66,722	7,043
25	江蘇無錫	惠山天一·新城項目	住宅	34,978	4,561
26	江蘇無錫	平溪河項目	住宅	70,204	32,841
27	江蘇南京	龍崗悅府	住宅	31,358	5,561
28	浙江寧波	龍崗悅府	住宅、商業	101,226	78,790
合計				1,939,605	1,244,044

註：

1. 已銷售面積為項目期房預售建築面積；
2. 二零一七年度銷售面積為124萬平方米，銷售金額為人民幣223億元、結算面積為94萬平方米、結算金額為人民幣126億元。

2. 投資物業(含酒店)

在國家提出「一帶一路」倡議以及北京市「四個中心」戰略定位、京津冀協同發展等國家戰略實施的大背景影響下，投資物業正處於機遇與挑戰並存的關鍵時期。公司緊握市場發展方向，充分發揮資源整合優勢，拓展多元化服務形式，著力盤活低效資產，挖掘效益增長潛力，整體盈利能力得到大幅提升。二零一七年度，投資物業(含酒店)實現營業收入人民幣259,909.1萬元，同比上升6.32%，實現除稅前利潤人民幣84,754.6萬元，同比上升8.21%。本期評估增值為人民幣14,799.3萬元，較上年同期增長75.12%。

北辰會展品牌影響力進一步提升。北辰會展集團充分發揮服務中央、服務首都「四個中心」功能，在合理調整人員配置，大力協調各方資源的基礎上，圓滿完成了「一帶一路」國際合作高峰論壇、金磚國家領導人廈門會晤、國際刑警組織大會、北京市政協會議等一系列重要接待服務保障任務，向世界展示了「北辰標準」和「北辰服務」的亮麗風采，公司社會形象和品牌价值得到持續提升，為北辰會展的品牌擴張和管理輸出奠定堅實的基礎。「北辰會展」以實力榮膺第八屆北京影響力十大品牌。

做優做強重資產持有型業務。公司充分利用存置物業集中於亞奧核心區的地緣聯動優勢，以會展為龍頭，帶動寫字樓、酒店、公寓等業態協同發展。其中，國家會議中心和北京國際會議中心不斷提升資產運營質量和效益，報告期內收入均創歷史新高，新客戶佔比持續提高，市場佔有率保持穩定；寫字樓業態一方面通過堅持專業化運營管理，加強有針對性的市場推廣，提高客戶粘性，另一方面積極探索重資產輸出業務，出租率和租金水平同步增長，成為投資物業(含酒店)板塊利潤的重要來源。酒店及公寓業態應以市場需求為導向，深入挖掘客戶結構，報告期內出租率高位運行，平均價格穩中有升。

創新發展輕資產服務型業務。北辰會展集團借助強大的品牌資源，積極融入「一帶一路」倡議以及京津冀協同發展、雄安新區等國家戰略，不斷加快會展全產業鏈的拓展與升級，經營呈現諸多亮點。

公司全力推進會展場館拓展、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盈利模式，以及全國化、多城市延伸擴展的戰略佈局。報告期內，北辰會展集團成功簽約北京銀豐北辰五洲皇冠酒店、大同北辰五洲皇冠行政公寓、泰州中國醫藥城會展中心、青島國際會議中心等6個受託管理項目以及南通中國醫藥城會展中心、西安凌灤生態園線路國際會展中心等6個顧問諮詢項目。截至報告期末，北辰會展集團已進入全國25個城市，累計受託管理酒店9家，受託管理會展場館8個，實現受託管理會展場館總面積212萬平方米，目前已成為中國管理場館面積最大的會展品牌企業；會展主承辦業務努力培育打造首個自主品牌「中國遊戲節」；會展研發業務堅持「政府智庫、業界互助」定位，努力打開發展局面；以互聯網+會展、北辰智慧社區為代表的互聯網+業務持續推進。

表5： 報告期內房地產出租情況

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營業態	出租房地產的 建築面積 (平方米)	出租房地產的 租金收入
1	北京	國家會議中心	會議、展覽	270,000	65,518
2	北京	北京國際會議中心	會議、展覽	56,400	12,227
3	北京	匯賢大廈	寫字樓	37,800	6,623
4	北京	匯賢大廈	寫字樓	38,000	5,280
5	北京	北辰時代大廈	寫字樓	139,367	22,657
6	北京	北辰世紀中心	寫字樓	149,800	30,540
7	北京	北京五洲大酒店	酒店	42,613	14,175
8	北京	北京國際會議中心	酒店	50,200	10,918
9	北京	五洲皇冠國際大酒店	酒店	60,205	17,085
10	北京	北辰洲際酒店	酒店	60,000	18,216
11	長沙	長沙北辰洲際酒店	酒店	79,199	19,546
12	北京	北辰匯豐酒店公寓	公寓	179,662	25,636
13	北京	北辰匯豐中心亞運村店	商業	30,463	16,986
14	北京	北辰綠色家園B5區商業	商業	49,689	1,852

註：

1. 北辰購物中心亞運村店商業經營方式為聯營為主，出租、自營為輔；
2. 北辰綠色家園B5區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；
3. 出租房地產的建築面積為項目的總建築面積；
4. 出租房地產的租金收入為項目的經營收入；
5. 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；
6. 北辰購物中心亞運村店於二零一八年一月八日閉店。

圖1：公司截至二零一七年末受託管理項目



3. 商業物業

受到市場飽和、成本激增及電子商務衝擊等多重影響，傳統零售行業競爭日益加劇。為優化資本配置、進一步謀劃商業物業轉型升級，公司報告期內退出傳統實體零售業態的經營。

4. 培育業務

經過近兩年的不懈努力和積極培育，公司首個健康養老項目—北辰國際健康城在長沙正式落地。通過與歐洲最大的養老康復集團歐葆庭合作，打造都市中心健康養老綜合體。同時，公司文創產業探索逐步深化，通過加強與文化創意產業標桿企業和中央文化院團的戰略合作，積極實踐文化創意產業與公司主營業務融合發展的模式。

5. 融資工作

公司積極推進資本擴張戰略的實施，借助「總部融資」平台，努力探索創新融資渠道，報告期內，公司成功完成二零一七年度第一期人民幣13.2億元中期票據發行，並在利率上行前最後的時間窗口，成功下調兩筆存續非銀融資利率，全年節約財務費用約人民幣3,200萬元。

表6： 報告期內公司財務融資情況

單位：萬元 幣種：人民幣	期末融資總額	整體平均融資成本 (%)	利息資本化金額
	3,189,728	5.94	123,051

6. 綜合實力與品牌建設

公司堅信「北辰」品牌是公司發展的最強背書，也是業績保障和可持續發展的根本動力。長期以來，公司圍繞打造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為目標，持續塑造良好的品牌形象，在發展過程中贏得了來自股東、客戶、合作伙伴、業內同行的尊重和項項讚譽。報告期內，公司連續第十一年被評為「中國複合地產專業領先品牌」，連續第三年獲得「北京地產實力20強」殊榮，並先後獲得權威媒體選定的2017年中國房地產百強企業、「中國房地產百強之星」、2017十大影響力品牌、2017福滬上市房地產公司投資價值TOP10、2017福滬上市房地產公司財富創造能力TOP10等獎項。

榮譽的背後是信任也是責任，北辰實業將繼續秉持「創造物業價值，築就百年基業」的企業使命，提高服務品質，在發展變革中不斷創新，銳意進取。

7. 投資者關係

公司根據兩地上市特點，通過實地路演、投資者調研、電話會議、公司網站專欄和熱線電話等途徑，逐步構建起與投資者的多層次、多元化溝通機制。報告期內，公司於香港舉辦了兩次由管理層出席的路演活動，全年接待證券公司、基金、機構研究員來訪共計80餘人次，並多次參加由投資銀行組織的大型投資者見面會。在加深投資者對公司了解和認同的同時，促進了公司與投資者建立長期、穩定的互信關係，切實保護投資者權益，實現公司價值和股東利益最大化。

8. 踐行社會責任，推動企業可持續發展

公司以「十三五」規劃為引領，積極踐行社會責任，將改革與創新發展、履行社會責任相結合，推動企業可持續發展。報告期內，公司積極開展公益事業，通過愛心捐贈、結對幫扶工作，努力促進社會和諧與發展；紮實做好各項環境保護工作，將節能環保的工作方針落實到各分公司與子公司，並在節能環保工作中取得了突出實效，實現碳排放權配額盈餘約4,346噸二氧化碳，為首都「藍天行動」做出了積極貢獻；公司更以可持續發展為目標，連續九年披露《社會責任報告》(環境、社會及管治報告)，並將可持續發展的精髓深入到日常經營管理的過程中。

三、行業格局和趨勢

二零一八年是貫徹黨的十九大精神的開局之年，是實施「十三五」規劃承上啟下的關鍵一年，我國將堅持新發展理念，按照高質量發展要求，統籌推進「五位一體」總體佈局、協調推進「四個全面」戰略佈局，堅持以供給側結構性改革為主線，全面做好稳增长、促改革、調結構、惠民生、防風險各項工作，強化創新驅動，促進經濟社會持續健康發展。

就發展物業而言，在中央強調住房居住屬性的背景下，短期來看，政府將保持房地產市場宏觀調控政策的連續性和穩定性，實行差別化調控，延續從緊態勢，抑制投機需求並保障剛需，穩定市場預期；從中長期看，長效機制將繼續深化，我國將大力培育住房租賃市場、深化發展共有產權住房試點，完善多層次住房供應體系，並構建租購並舉的房地產制度，推動住房觀念變化和住房居住屬性強化，為房地產行業平穩健康發展提供更穩定的基礎。

就投資物業(含酒店)而言，隨著中國特色、大國外交、北京市「四個中心」戰略定位、京津冀協同發展等重大戰略不斷推進，我國會展業正迎來更廣闊的發展空間和新的發展機遇。同時，國務院《關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》、住建部聯合八部委《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，以及中央提出要加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度，支持專業化、機構化住房租賃企業發展，均為公寓市場提供了良好的政策環境。此外，亞投行、「一帶一路」等國家項目的開展以及自貿區的建設，將進一步刺激寫字樓市場需求的增長；國家加快發展服務消費，推動服務業模式創新與跨界融合，並大力發展會展業和旅遊業，將直接帶動酒店及餐飲業經營形勢的提升。

就商業物業而言，傳統商業已無法滿足不斷升級的消費者需求而日益衰退，新興業態和新商業模式快速發展，商業物業轉型升級趨勢明顯。

四、公司發展戰略

面對複雜的市場及政策環境，公司將重點提高新形勢下對市場走勢的預判能力，在打造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下，緊扣發展主題，堅持「輕資產運行、新經濟支撐、低成本擴張、高端服務業態」的戰略發展方向，持續深化實施低成本擴張、品牌擴張和資本擴張三大戰略，進一步提升主營業務的經營效益和發展規模，積極推進培育業務的研發和落地，不斷增強公司可持續發展能力。

1. 發展物業

面對房地產市場的深刻變革，北辰地產集團將充分發揮對各城市中心「拓展發展支持、風險強管控、業務強指導、團隊強發展、困難強協調」的職能，協調推進業務規模化和多元化發展，加快建設全國一流的複合地產品牌企業。

發展策略方面，公司將以戰略研究為先導，建立科學有效的投資拓展機制。圍繞集團一線、加強二線、關注三線擴張戰略，在深耕已進入城市的同时，持續關注泛京津冀、關中、中原、山東半島、珠三角等重點區域，通過公開競買以及合作開發、收購兼併等多元化方式，合理擴充項目儲備。此外，公司也將積極探索並試點租賃、一級開發、棚戶區改造項目的可行性，尋求拓展機會；項目運作方面，公司繼續堅持快速轉目標，準確把握操盤的重點、節奏和力度，大力推進重慶悅來壹號等大盤開發建設，打造產銷銜接綜合能力，實現大盤快迴轉；發展模式創新方面，公司將發揮房地產綜合運營優勢，加強地產與會展、健康養老、文創等新業務的融合發展，創新商業模式，拓展新型產業地產發展機會。

2. 投資物業(含酒店)

公司將把握新時代新經濟帶來的發展機遇，堅持實施品牌化、市場化、專業化、標準化發展策略，促進會展各實體企業間的資源共享和業務聯動，實現資產規模效益和管理協同效應。此外，公司將堅持創新驅動，積極推進北辰會展的品牌管理輸出和產業鏈延伸，通過大力培育會展主承辦業務、推進互聯網+業務落地實施、打造會展研究院高端服務品牌以及嘗試以PPP方式建設經營會展項目等方式，不斷探索會展產業鏈高附加值業務，做强北辰會展「軟實力」，促進會展經濟與新經濟、新業務、新技術的高度融合與創新發展，努力實現重資產投資型業務與輕資產服務型業務並行發展的格局。

3. 商業物業

公司將融合大數據商業管理模式，積極探索適應經濟發展新形態並符合公司整體戰略的商業物業發展模式。

4. 培育業務

公司將進一步結合主業資源和比較優勢，在探索、調研、論證的基礎上，加快推動培育業務取得突破。健康養老產業將加快研究探索可複製的「長改特色老老連營商業模式」，繼續推動新項目落地；文化創意產業將在前期開展業務定位及商業模式研究的基礎上，將加快推進已有項目的落地實施，探索上游內容端、中游渠道端和下游產品端全方位發展的業務模式。

5. 融資工作和資本開支

公司將結合市場政策變化，配合公司主營業務規模擴張，充分發揮「總部融資」模式的優勢，提高多元化融資平台，大力創新融資模式，不斷優化公司債務結構，提高資金使用效率，為公司可持續發展奠定堅實保障。

二零一八年，公司預計固定資產投資人民幣3.3億元，按工程進度付款，資金來源安排為自有資金。

五、經營計劃

二零一八年，公司發展物業預計實現新開工面積220萬平方米，開復工面積715萬平方米，竣工面積168萬平方米。克服房地產調控政策影響，二零一八年公司力爭實現銷售154萬平方米，簽訂合同金額(含單位)人民幣240億元。

公司投資物業將在提升現有運營服務能力的同時，創新業務發展模式，加大品牌影響力對上下游產業鏈的輻射力度，積極培育新的業績增長點。

六、公司可能面對的風險

1. 發展物業政策風險

房地產行業的發展與國家政策導向緊密相關，且政策具有一定週期性。房地產項目運作週期長，期間相關政策一旦出現大幅調整，將可能為房企在獲得土地、項目開發建設、銷售、融資等方面帶來一定風險。

針對上述風險，公司發展物業將加強對國家宏觀政策的研究，密切關注市場變化