# 北京北辰实业股份有限公司

公司代码:601588　　公司简称:北辰实业

## 2015 半年度报告摘要

一　重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 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 | 01064991277 |
| 传真 | 010-64991352 | 010-64991352 |
| 电子信箱 | northstar@beijingns.com.cn | northstar@beijingns.com.cn |

二 主要财务数据和股东情况

2.1 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 | 40,636,422,866 | 37,683,583,920 | 7.84 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 11,078,664,420 | 10,900,953,962 | 1.63 |
| | 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 | -1,230,959,106 | 45,691,255 | -2,794.08 |
| 营业收入 | 3,249,466,815 | 2,589,897,772 | 25.47 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 379,731,658 | 237,960,039 | 59.58 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 377,282,038 | 237,695,791 | 58.72 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 3.43 | 2.23 | 增加1.2个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.11 | 0.07 | 57.14 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.11 | 0.07 | 57.14 |

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位: 股

| 截止报告期末股东总数(户) | | | | | | 276,679 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 前10名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称(全称) | 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 | 1,161,000,031 | 34.482 | 0 | 冻结 | 150,000,000 | 国有法人 |
| HKSCC NOMINEES LIMITED | 682,924,498 | 20.283 | 0 | 无 | 0 | 境外法人 |
| 北京王府井百货(集团)股份有限公司 | 125,300,000 | 3.721 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 中航鑫港担保有限公司 | 73,573,353 | 2.185 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 中国建设银行股份有限公司-光大保德信动态优选灵活配置混合型证券投资基金 | 14,024,400 | 0.417 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 中国农业银行股份有限公司-新华优选分红混合型证券投资基金 | 8,703,771 | 0.259 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 王雪 | 8,000,000 | 0.238 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 中国工商银行-博时精选股票证券投资基金 | 7,999,906 | 0.238 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 中国光大银行股份有限公司-中欧新动力股票型证券投资基金(LOF) | 7,683,100 | 0.228 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 中国银行股份有限公司-国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金 | 7,239,135 | 0.215 | 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大股东北京王府井百货(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。未知其余股东之间是否存在关联关系,也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。 | | | | | |

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,北辰集团持有的本公司1.5亿股股份目前处于冻结状态。

三　董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1.经营环境

二零一五年是我国"十二五"规划的收官之年,在转变经济发展方式和全面深化改革的攻坚时期,国家坚持稳中求进的工作总基调,主动适应经济发展新常态,在继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策的同时,不断突出创新驱动作用,强化风险防控,国民经济呈现良好发展态势,上半年GDP增幅维持在7.0%。

① 发展物业

二零一五年上半年,在分类指导、因地施策的宏观调控背景下,政府同步调节供需两端以改善房地产市场环境,在供应端,通过控制土地市场供应量和调整供应结构,引导房地产市场的潜在供给,在需求端,调整营业税免征期限以及部分地方政府实施财政补贴政策,有效实现了稳消费、促需求和加快去库存。此外,受多次降准、降息的利好政策影响,金融信贷环境趋向宽松,二季度开始市场回升势头明显,带动上半年全国商品住宅销售面积同比由降转升,70个大中城市新建住宅价格指数环比上涨城市也逐月增加,至六月已达27个。根据国家统计局数据(下同),全国房地产市场商品住宅销售面积44,389万平方米,同比上升4.5%,商品住宅平均销售价格为人民币6,520元/平方米,同比上升8%。

一线城市房地产市场受政策利好、开发商积极推盘和刚性需求及改善性需求快速释放等综合因素的影响,二季度以来销售指标企稳回升。北京市商品住宅销售面积和销售金额分别为481万平方米和人民币1,019亿元,同期分别增长25%和41%,平均售价为人民币21,172元/平方米,较去年同期增长7%。

二线城市房地产市场整体较为稳定,在宏观政策刺激力度加大,特别是金融政策相对宽松的大背景下,虽然供大于求的局面仍然存在,但伴随着商品房交易量的快速回升,房地产市场仍呈现出平稳健康的发展态势。在公司已经成功进入的城市中:

长沙房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为774万平方米和人民币424亿元,同比分别增长48%和44%,商品住宅成交均价为人民币5,481元/平方米,同比下降3%;

武汉房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为979万平方米和人民币797亿元,同比分别增长19%和32%,商品住宅成交均价达到人民币8,140元/平方米,同比增长10%;

杭州房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为574万平方米和人民币846亿元,同比分别增长70%和88%,商品住宅成交均价达到人民币14,746元/平方米,同比增长10%;

成都房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为1,109万平方米和人民币717亿元,同比分别下降3%和4%,商品住宅成交均价为人民币6,459元/平方米,同比下降1%;

苏州房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为756万平方米和人民币766亿元,同比分别增长28%和34%,商品住宅成交均价达到人民币10,133元/平方米,同比增长5%;

南京房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为433万平方米和人民币560亿元,同比分别增长2%和11%,商品住宅成交均价达到人民币12,951元/平方米,同比增长9%。

② 投资物业(含酒店)

在北京市优化经济发展结构和加大基础设施投资力度的背景下,投资物业(含酒店)市场呈现良好发展前景。其中写字楼市场需求旺盛,租金水平持续上涨,稳居全国最高,净吸纳率较上年同期大幅提升,空置率保持低位。高端酒店、餐饮行业经过前期的市场变化和企业的积极调整应对,供需矛盾有所缓和,上半年实物量指标呈回升趋势,市场前景向好。会展市场在北京建设亚洲会展之都、全球会议五强举办地之一和中国会展行业引领者的有利背景下,发展空间较大,会展经济的重要地位进一步凸显。公寓市场供应量及需求均较为稳定,价格和出租率与同期相比基本持平。

③ 商业物业

近年来随着居民消费增速趋缓,加之电子商务的竞争导致客户分流,商业物业市场受到一定程度的冲击,竞争愈发激烈,打造注重消费者追求、体验、融合线上线下多种渠道需求满足的新型商业模式,成为市场的主流发展方向。

2.报告期经营回顾

二零一五年上半年,面对形势的变化和激烈的竞争,公司积极把握新经济、新常态下市场发展机遇,围绕低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略,区域布局持续完善,土地储备稳定增长,品牌扩张成效显著,多元化融资再创佳绩,公司核心竞争力和可持续发展能力不断提升。

二零一五年上半年,公司实现营业收入人民币324,946.7万元,同比上升25.47%。受房地产项目开发结算和投资物业经营业务稳健发展的影响,利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币55,115.4万元、41,184.9万元和37,973.2万元,同比分别上升46.64%、49.83%和59.58%。此外,报告期内公司严格控制各项成本费用支出,将成本费用控制在预算指标内。

① 发展物业

报告期内,公司紧抓市场回暖机遇,着力加快项目开发周转速度,主动迎合市场需求,创新销售模式和推广方式,加强互联网与房地产业务的结合,进行圈层营销,进一步提升了公司产品的知名度。

北京区域,北辰香麓项目加大对区域客户的深度挖掘,实现合同销售金额人民币3.5亿元(共计56套)。北辰红橡墅项目在加快推进工程建设的同时,通过线上、线下、一二手联动等多种方式,在北京限购政策尚未放开的情况下,实现合同销售金额人民币1.4亿元(共计15套),在奥北区域别墅销售中名列前茅。碧海方舟别墅项目加紧完成前期认购客户的签约工作,实现合同销售金额人民币0.6亿元。当代北辰·悦MOMA(顺义前进新城项目)经与相关政府部门沟通,成为首个进行自住房预网申登记项目,申购客户已达23,376组,创顺义自住房项目二零一五年网申量最高纪录。此外,北辰·墅院1900(顺义马坡项目)已完成售楼处样板间的整体装修等前期筹备工作,为下半年择机入市奠定了坚实基础。

南方区域,北辰三角洲项目作为长沙最具影响力城市综合体,开发和销售一直处于区域领先水平,截止二零一五年上半年,累计实现开工面积307万平方米,累计竣工面积165万平方米,分别占总建筑规模的56%和30%。报告期内,公司紧抓市场回暖趋势,努力把握政策窗口期,凭借北辰品牌在长沙地区的影响力,北辰三角洲项目销售持续升温,再度蝉联长沙区域单盘销售金额和销售面积的双项冠军。二零一五年上半年,北辰三角洲项目实现销售面积13.6万平方米(共计1060套),合同金额(含车位)人民币13.0亿元。此外,北辰中央公园项目作为长沙市城南的又一力作,通过前期蓄客筹备、持续调动营销资源,以及引入优质教育资源配套,销售业绩荣登天心区别墅销售排行榜首位,报告期实现合同销售金额人民币2.3亿元(共计260套)。

与此同时,公司继续坚持低成本扩张战略的实施,全面加大项目拓展力度,继二零一四年进入武汉、杭州市场后,二零一五年上半年在深耕杭州市场的同时,又新进入成都、苏州、南京三个城市,新增5宗共计71万平方米的土地储备。

二零一五年上半年,受房地产开发项目可结算面积增加的影响,发展物业实现营业收入人民币198,529.1万元(含车位),同比大幅上升40.71%,税前利润为人民币44,728.1万元,同比上升49.45%。报告期内,发展物业实现开复工面积220.6万平方米,竣工面积7.6万平方米,实现合同销售金额和销售面积分别为人民币21.0亿元(含车位)和19.2万平方米。

表1:公司2015年上半年房地产项目销售汇总表

| 项目 | 位置 | 权益 | 计划总投资(亿元) | 总建筑面积(万平方米) | 总可售面积(万平方米) | 当期销售面积(万平方米) | 累计销售面积(万平方米) | 当期销售金额(亿元) | 当期结算面积(万平方米) | 累计结算面积(万平方米) | 当期结算金额(亿元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 北辰香麓 | 北京海淀 | 100% | 26.1 | 31.2 | 21.6 | 1.48 | 16.12 | 3.45 | 1.25 | 14.89 | 2.89 |
| 北辰福第 | 北京朝阳 | 100% | 27.5 | 45.9 | 38.9 | 0.01 | 35.25 | 0.02 | 0.82 | 34.07 | 1.70 |
| 北辰·墅院1900 | 北京顺义 | 100% | 24.4 | 21.3 | 13.3 | - | - | - | - | - | - |
| 碧海方舟 | 北京朝阳 | 50.5% | 17.4 | 7.7 | 4.7 | 0.06 | 4.61 | 0.60 | 0.29 | 4.19 | 2.87 |
| 北辰红橡墅 | 北京昌平 | 99.1% | 27.6 | 21.4 | 13.8 | 0.42 | 3.63 | 1.40 | - | 2.74 | - |
| 长沙北辰三角洲 | 湖南长沙 | 100% | 330.0 | 549.0 | 392.0 | 13.63 | 103.09 | 13.05 | 11.21 | 67.30 | 12.15 |
| 北辰中央公园 | 湖南长沙 | 51% | 48.0 | 90.6 | 71.1 | 3.57 | 5.00 | 2.35 | - | - | - |
| 其他项目尾盘销售 | | - | - | - | - | - | 0.06 | - | 0.17 | 0.12 | - | 0.24 |

② 投资物业(含酒店)

二零一五年上半年,投资物业(含酒店)实现营业收入人民币109,023.2万元,同比上升12.23%,在不考虑利息费用分摊的情况下,实现税前利润人民币33,740.5万元,同比上升16.42%。面对市场变化,公司充分利用投资物业(含酒店)联动性强的业态优势和地处亚奥核心区域的地缘优势,及时调整营销措施,不断提升经营业绩。

国家会议中心和北京国际会议中心作为北辰会展功能区的核心,报告期内,共计接待了868个会议和展览,较去年同期增加11个。其中,国家会议中心聚焦市场热门行业,引入TMT优质客户群体,实现了全球软件案例峰会(TOP100)、全球互联网技术大会(GITC)等一系列大型TMT会议的落户。此外,国家会议中心有效整合内外部资源,积极尝试培育和拓展会展上游业务,成功主办了自主品牌项目"2015全球移动互联网大会移动互联+会展行业高峰论坛",联合主办了"第十二届全国营养科学大会",为企业创新经营和轻资产服务型业务的发展注入了新的活力。北京国际会议中心通过深耕中小型会议市场和延展新兴会议市场,加强市场开发力度,不断提升运营服务水平,经营业绩保持稳定。

写字楼业态加大整合客户资源和优化客户结构的力度,加强与业主间的互动交流和反馈,提升服务软实力,出租率和租金水平持续提升,成为投资物业(含酒店)板块利润的重要来源。

酒店业态积极应对市场变化,加大商业互动活动和大众餐饮投入,利用互联网营销模式,逐步提升品牌知名度,强化客户体验满意度,房价和出租率优于同行业平均水平。

公寓业态针对不同客户群体的差异化要求,在提高硬件配套设施的同时,着力提升与会议客源需求的有效对接,出租率保持高位,平均价格稳中有升。

表2:公司2015年上半年持有型物业经营汇总表

| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

③ 商业物业

商业物业面对激烈的市场竞争,通过丰富商品种类与调整商业品牌组合,增加消费者体验需求的供给,加强互联网推广模式的应用,力争减少电子商务对版块经营的冲击。

二零一五年上半年,商业物业实现营业收入人民币12,652.1万元,同比下降19.59%,税前利润亏损人民币806.5万元。

表3:公司2015年上半年商业物业经营汇总表

| 业态分类 | 建筑面积(万平方米) | 经营业态 | 经营方式 | 可出租面积(万平方米) | 出租率(%) | 平均租金 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 北辰购物中心亚运村店 | 3.0 | 百货、超市、出租 | 联营为主;出租、自营为辅 | 0.08 | 100 | 零租租金水平为5.46-10元/m²·天 |
| 北辰购物中心北苑店 | 6.5 | 百货、超市、出租 | 联营为主;出租、自营为辅 | 0.54 | 100 | |

注:联营方式:与供应商联合开展营销工作,按合同扣率进行结算;

自营方式:包括经销和代销两种经营方式。

④ 公司发展战略执行情况

公司以"物业开发销售"和"物业持有经营"并举的业务模式为依托,加速推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略的实施,土地储备稳定增长,品牌扩张成效显著,多渠道融资再创佳绩。

在低成本扩张战略方面,公司在深耕北京、长沙两地市场的基础上,加快布局全国步伐,以一二线城市和京津冀协调发展重要节点城市为主线,采取多种形式快速推进区域扩张,并取得可喜成果。报告期内,公司新进入成都、南京、苏州三个城市,截至报告期末,公司已累计进入7个城市,包括北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州,初步形成了全国化规模发展的态势。

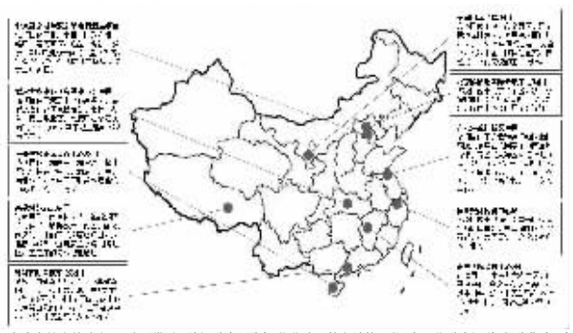
表4:公司2015年上半年新增房地产项目汇总表

| 项目 | 土地储备(万平方米) | 权益土地储备(万平方米) |
|---|---|---|
| 杭州中汇项目(D-18地块) | 10.06 | 5.03 |
| 杭州中汇项目(D-23地块) | 3.06 | 1.53 |
| 成都大源项目 | 22.78 | 9.11 |
| 苏州华山路项目 | 26.75 | 13.38 |
| 南京河西新城项目 | 8.69 | 8.69 |
| 合计 | 71.34 | 37.74 |

注:上述数据为项目竞拍获得时按出让条件计算的土地储备及权益土地储备。

在品牌扩张战略方面,公司除加大向会展产业链上游业务的扩展之外,持续推进会议场馆和酒店的管理输出工作。报告期内,公司成功签约杭州奥体博览中心项目和宁夏国际会堂项目的受托经营管理。其中,杭州奥体博览中心综合体项目,受托经营总建筑面积约45万平方米,涵盖了展览、会议及酒店等多个业态,受托经营期限为十年;宁夏国际会堂项目,总建筑面积约7.76万平方米,目前,正在紧张筹备下半年即将召开的2015中阿博览会。此外,公司受托经营的珠海国际会展中心项目自二零一四年十月开业以来,通过公司专业化团队的运营管理,会议活动接待量逐月攀升,会议和展览接待场次累计已达130余次,其中包括多场千人规模的大型会议展览。

表5:公司2015年上半年受托经营项目及顾问咨询项目汇总表



在资本扩张战略方面,公司借助"总部融资"平台,优化公司债务结构,开展多元化融资渠道。报告期内,分别实现了公开发行公司债券融资25亿元和新华保险不动产债权计划融资10亿元,并启动了非公开发行不超过25亿元A股的股权再融资方案。

截至二零一五年上半年,公司主要融资途径包括银行贷款、信托融资、保险债权计划融资和债券融资,上述融资途径的报告期末余额分别为人民币924,357万元、238,000万元、350,000万元和397,412万元。报告期内借款费用资本化金额为人民币40,122万元,资本化率7.2%,借款加权平均利率7.16%。本公司报告期内除按照经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的担保外,无其他形式的对外担保。

3.行业竞争格局和发展趋势

二零一五年下半年,我国将继续坚持稳中求进的工作总基调,主动适应经济发展新常态,保持经济运行在合理区间。通过货币政策、财政政策和公共投资领域的微刺激,着力提振市场活力,深化财税、金融、投融资体制改革,充分发挥消费的基础作用,切实提高经济发展质量,促进国民经济持续健康发展。

就发展物业而言,受上半年多重利好政策的影响,房地产行业迎来政策宽松期,市场信心进一步提振,刚性需求及改善性需求逐步释放。同时,房地产市场区域分化将有所加剧,一线城市依托强大的人口吸纳能力及配套设施,下半年成交量上涨的趋势仍会延续;二线城市中虽然部分地区库存压力较大,但市场整体仍呈现平稳健康发展态势。二零一五年下半年,房地产行业将继续深化与互联网的融合,不断创新商业模式,拓宽融资渠道,实现多元化、差异化发展。

就投资物业(含酒店)而言,国务院于二零一五年四月十九日印发《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》(以下简称《意见》)提出,力争到二零二零年,在我国基本建成结构优化、功能完善、基础扎实、布局合理、发展均衡的展览业体系。北京市在上述《意见》的指引下,结合日益强化的"政治中心"、"文化中心"、"国际交往中心"和"科技创新中心"等首都核心功能定位,将不断加快产业转型升级,助推会展行业发展,同时带动酒店、写字楼、公寓市场的协同发展,进而对公司的投资物业(含酒店)的经营产生积极影响。

商业物业方面,国家和政府有关部门继续出台优惠政策,大力发展消费市场,增强消费对经济增长的基础性作用,将会促进公司商业物业的发展。

4.公司发展策略

面对复杂多变的经营环境,公司将加强对政策导向和市场变化趋势的研究与预判,抓住重要战略扩张机遇期,充分发挥开拓创新精神,积极推进低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略的创新发展,努力实现重资产投资性业务与轻资产服务性业务的并行发展,不断增强公司可持续发展能力。二零一五年下半年,公司将严格控制成本费用开支,继续压缩费用,强化预算刚性,规范预算执行。

① 发展物业

公司将深入研究新常态下,外在市场变化和内在公司经营安排的有机结合,加快推进现有项目开发进度,提升整体运营效率,以营销为导向,以去库存为核心,实现产品高销量,确保资金快周转,同时加速完善重点城市区域布局,择机继续增加优质土地储备。

北京区域,公司将持续提升品牌营销能力,采取灵活有效的联动销售方式,全面推进北辰红橡墅、北辰·墅院1900、北辰香麓、北辰福第等项目的销售和结转工作,实现加速项目周转的目标。

南方区域,北辰三角洲项目借助打造长沙城市副中心的区位优势,在城市升级中探寻地产新机遇,不断挖掘项目价值与卖点,提升产品的附加值和项目的吸附力。下半年,北辰三角洲项目将加大营销推广力度,持续加大项目销售力度,努力实现销售业绩和品牌影响力的全面提升。北辰中央公园项目自二零一四年十一月入市以来已得到了客户广泛认可,下半年,公司将通过开展大型营销活动进一步拓宽客户渠道,力争销售业绩再创新高。

此外,公司二零一四年下半年新增的北辰优+(北辰当代武汉光谷项目)、北辰奥园(杭州北辰之光项目)和当代北辰·悦MOMA(顺义前进新城项目)也将加快工程建设,并拟于二零一五下半年择机开盘入市。

二零一五年下半年,公司预计实现新开工面积81万平方米,开复工面积294万平方米,竣工面积59万平方米,力争实现销售43万平方米,签订合同金额(含车位)人民币55亿元。

② 投资物业(含酒店)

公司将继续以市场为导向,深挖投资物业(含酒店)各板块经营潜力,进一步提升资产收益水平。

会展业态,公司将结合北京市首都核心功能定位,注重现有投资物业服务运营水平的提升,积极引导传统产业的整合升级,逐步实现会展全产业链发展,不断扩大会展场馆管理输出。同时重点做好2015年田径世锦赛的前期筹备协调及服务接待工作,圆满完成宁夏国际会堂2015中阿博览会的会议接待服务保障工作。

写字楼业态,继续优化调整客户结构,挖潜续租价格洼地;加强员工培训以及与客户的交流、沟通,不断提升物业管理、服务水平;加速品牌建设,持续提高市场竞争力。

酒店业态,针对客户需求努力挖掘市场消费热点,定制特色产品和服务,扩大市场份额;进一步加深与新媒体的合作,创新客户体验。

公寓业态,大力提升服务水平,稳定长住客户数量;充分利用网络渠道创新促销方式,增加散客收入;积极面向中小公司,加大商住市场开发力度 。

③ 商业物业

商业物业将针对零售市场变化,优化品牌和品类组合,打造社区信息化服务能力,丰富体验类商铺布局,努力实现经营稳定。

④ 融资工作和资本开支

公司将利用"总部融资"模式,加强资金统一调配,创新多元化融资模式与渠道,强化房地产项目开发与金融元素的有机结合,为公司经营规模的提升提供资金保障。

二零一五年下半年,公司预计固定资产投资人民币2.2亿元,按工程进度付款,资金来源安排为自有资金。

5.公司可能面对的风险

① 市场风险

虽然房地产市场受到城镇化建设、区域战略实施等利好因素影响,未来一段时间内将保持平稳健康发展,但预计房地产市场由于供需变化导致的矛盾仍将长期存在,为引导和促进在国民经济中具有重要地位的房地产行业能够持续稳定健康的发展,针对房地产行业的各种管理手段也将长期存在,由此给公司房地产项目整体运作带来一定风险。

针对上述风险,公司将通过对新经济模式的深入研究和低成本扩张模式的不断探索,加快房地产项目开发和周转速度,合理布局全国市场,分散区域性市场风险,从而增强公司可持续发展能力。

② 政策风险

国家和有关部门近年来采取了一系列宏观调控措施,建立健全房地产健康发展的长效机制,从金融、税收、土地、住房供应结构等方面,对房地产市场的供给和需求进行调节,由此产生的政策不确定性会为房地产项目的运作带来一定风险。此外,由于市场需求变化引起的高端酒店、餐饮行业的调整,将可能对公司部分细分业态的经营产生一定的影响。

针对上述风险,发展物业方面,公司将着力提高准确把握宏观形势的能力,主动顺应政策导向,加大对国家支持的刚需、刚改产品的开发力度,并重点提升项目开发和周转速度;投资物业(含酒店)方面,公司将深入研究市场需求的变化,树立以营销为核心的经营思路,准确定位消费人群,采取灵活多变的销售手段,促进酒店、餐饮业态的健康可持续发展。

③ 销售风险

房地产开发是周期长、环节多、投资量大的系统性工程,如果在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并做出快速反应,将有可能影响产品销售。

针对上述风险,公司将以客户需求为导向,加大对产品的研究与开发力度,加快项目周转速度,以抵御市场变化所带来的风险。

(一)主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元　币种:人民币

| 项目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例(%) |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 3,249,466,815 | 2,589,897,772 | 25.47 |
| 营业成本 | 1,719,621,001 | 1,387,109,428 | 23.97 |
| 销售费用 | 149,284,423 | 96,675,405 | 54.42 |
| 管理费用 | 315,767,140 | 263,535,380 | 19.82 |
| 财务费用 | 180,661,560 | 167,561,933 | 7.82 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,230,959,106 | 45,691,255 | -2,794.08 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -124,276,701 | -28,220,822 | -340.37 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 2,275,237,013 | 1,317,873,944 | 72.64 |

营业收入变动原因说明:主要由于房地产开发项目及投资物业收入增加所致。

营业成本变动原因说明:主要由于本期收入增加,结转成本增加所致。

销售费用变动原因说明:主要由于发展物业板块营销费用增加所致。

管理费用变动原因说明:主要由于新项目投入运营费用增加所致。

财务费用变动原因说明:主要由于公司本期借款较去年同期增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期竞买、购置土地支付的现金增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于公司本期向合营联营公司提供项目开发往来款增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要由于本期新增借款及发行债券现金流入增加所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内,发展物业受结算面积增加影响,实现营业收入19.85亿元;实现利润4.47亿元,同比增长49.45%。发展物业利润占公司三大板块利润比例为57.59%。

报告期内,投资物业(含酒店)受新项目投入运营及租金水平稳定增长影响,实现营业收入10.90亿元;实现利润3.37亿元,同比增长16.42%。投资物业(含酒店)板块利润占公司三大板块利润比例为43.45%。

报告期内,商业物业受电商市场冲击及市场竞争加剧的影响,商业物业实现营业收入1.27亿元;实现利润-806.49万元。商业板块利润占公司三大板块利润比例为-1.04%。

(2) 经营计划进展说明

报告期内,公司受房地产结算面积增加及投资物业(含酒店)新项目投入运营、租金水平稳定增长的影响,公司实现收入、利润分别增长25.47%和46.64%,收入、利润完成计划进度。公司严格控制各项成本费用支出,将成本费用控制在预算指标内。

(3) 其他

截至2015年6月30日止6个月期间公司前五名客户营业收入的总额为41,187.98万元(截至2014年6月30日止6个月期间:61,110.21万元),占本公司全部营业收入的比例为12.68%(截至2014年6月30日止6个月期间:23.60%)。

截至2015年6月30日止6个月期间公司前五名采购供应商的采购金额为56,349.65万元(截至2014年6月30日止6个月期间:51,105.10万元),占本公司采购金额的比例为32.27%(截至2014年6月30日止6个月期间:23.62%)。

(二)行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元　币种:人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 出售开发产品业务 | 1,985,291,308 | 1,188,160,432 | 40.15 | 40.71 | 40.46 | 增加0.10个百分点 |
| 零售商业业务 | 126,521,194 | 76,090,771 | 39.86 | -19.59 | -23.35 | 增加2.95个百分点 |
| 投资物业和酒店业务 | 1,090,231,442 | 409,555,166 | 62.43 | 12.23 | 5.31 | 增加2.46个百分点 |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 北辰香麓(温泉镇项目) | 288,681,780 | 140,438,296 | 51.35 | -4.34 | -12.51 | 增加4.54个百分点 |
| 北辰福第(常营项目) | 170,449,810 | 104,514,723 | 38.68 | 4.35 | -11.83 | 增加11.25个百分点 |
| 碧海方舟北区 | 287,355,142 | 74,475,874 | 74.08 | 35.24 | 40.12 | 减少0.90个百分点 |
| 长沙北辰三角洲D3、E5、D1、D2及A1区 | 1,215,267,158 | 864,416,081 | 28.87 | 68.42 | 59.72 | 增加3.88个百分点 |

主营业务分行业和分产品情况的说明

报告期内由于发展物业结算面积增加,本期营业收入同比增长40.71%,利润总额较去年同期增长49.45%。

报告期内由于投资物业新项目投入运营及租金水平稳定增长,本期营业收入同比增长12.23%,投资物业及时调整营销措施,不断提升经营业绩,利润总额较去年同期增长16.42%。

2、主营业务分地区情况

单位:元　币种:人民币

| 地区 | 营业收入 | 营业收入比上年增减(%) |
|---|---|---|
| 北京地区 | 1,962,182,318 | 5.53 |
| 长沙地区 | 1,278,791,914 | 77.23 |

主营业务分地区情况的说明

报告期内,北京地区实现主营业务收入196,218万元,占本公司主营业务收入的60.54%,长沙地区实现主营业务收入127,879万元,占本公司主营业务收入的39.46%。

(三)核心竞争力分析

公司经过多年发展,形成了完整的房地产投资、开发、运营产业链,其中房地产开发是公司收益增长的来源,持有物业经营是公司稳定收益的基础,两大板块相互联系、相互支持,增强了公司的抗风险能力。公司的优势及核心竞争力主要体现为公司房地产综合运营能力及其品牌效应。

中国房地产行业经过二十多年的发展,从起步、摸索、发展、调整的过程中逐步趋于理性和成熟。近几年来,中国房地产市场已呈现规模扩张迅速、行业集中度显著提升、商业模式不断创新、融资手段日趋多元化的特点。

就中国房地产行业未来发展而言,在中国经济稳中求进的总基调下,国家宏观经济政策、货币政策将保持平稳,出台大规模刺激政策的可能性较小。同时,随着城镇化率和人均GDP的不断提升,未来十年中国房地产行业将进入白银时代,并保持平稳增长。与此同时,房地产行业将逐步向开发与持有并重的阶段过渡,持有物业的比重将进一步提升。

在上述行业大背景下,公司核心竞争力主要体现为以下两个方面:

一方面,公司具有复合地产开发运营能力及品牌优势。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、公寓、别墅、写字楼、商业、保障房等多业态项目,并且在大型、综合房地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力,公司自二零零七年起连续八年荣获中国房地产TOP10研究组评选的"中国复合地产专业领先品牌"称号。此外,公司近年来持续坚持低成本扩张战略,采取多种形式加速推进区域扩张,均衡区域布局,截至报告期末,公司房地产开发业务已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、苏州和南京等7个城市,初步形成了全国化规模发展的态势。

另一方面,公司作为全国最大的会展场馆运营商之一,具备同时在会展和酒店领域进行运营的高端服务能力,并在行业中具有极高的品牌认知度和影响力。公司在北京市亚奥核心区内持有并经营面积逾120万平方米投资物业(含酒店),拥有二十余年的会展、酒店运营经验和国际化的专业运营服务能力,圆满完成了以奥运会、APEC会议、京交会为代表的一系列国家级、综合型、国际性会议的接待服务工作,创造了享誉世界的北辰服务品牌。此外,公司近两年来大力推进会展品牌扩张,全国会展品牌输出工作取得显著成果。截至报告期末,公司累计签约珠海国际会展中心、南昌国际会展中心及酒店、北京雁栖湖国际会展中心、北京静之湖皇冠之星度假酒店、宁夏国际会堂、杭州奥体博览中心、连云港徐圩新区会展中心及酒店、武汉世贸中心、西藏林芝酒店、三亚财经论坛会议中心及酒店等14个会展、酒店项目的受托管理和顾问咨询,并且成功主办了自主品牌项目"2015全球移动互联网大会移动互联+会展行业高峰论坛",联合主办了"第十二届全国营养科学大会",为公司纵向拓展会展全产业链、横向扩大会展场馆管理品牌输出奠定了坚实基础。

未来,公司将进一步围绕低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略,加快新经济、新业务与公司传统业务的高度融合,加速重资产投资性业务与轻资产服务型业务的并行发展模式的建立,努力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。

(四)投资状况分析

1、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位:元　币种:人民币

| 募集年份 | 募集方式 | 募集资金总额 | 本报告期已使用募集资金总额 | 已累计使用募集资金总额 | 尚未使用募集资金总额 | 尚未使用募集资金用途及去向 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2006 | 首次发行 | 3,517,070,000 | - | 3,517,070,000 | - | 无 |
| 2015 | 公司债 | 2,475,000,000 | - | 2,475,000,000 | - | 无 |
| 合计 | / | 5,992,070,000 | 2,475,000,000 | 5,992,070,000 | - | / |

(2) 募集资金承诺项目情况

单位:元　币种:人民币

| 承诺项目名称 | 是否变更项目 | 募集资金拟投入金额 | 募集资金本报告期投入金额 | 募集资金累计实际投入金额 | 是否符合计划进度 | 项目进度 | 预计收益 | 产生收益情况 | 是否符合预计收益 | 未达到计划进度和收益说明 | 变更原因及募集资金变更程序说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 奥运媒体村 | 否 | 1,714,570,000 | | 1,714,570,000 | 是 | 已竣工 | | 报告期内实现效益906万元。 | 是 | | |
| 北辰大厦 | 是 | 1,202,850,000 | | 1,202,850,000 | 