

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会和董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 本年度报告摘要刊登在指定信息披露媒体上，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.3 公司年度财务报告已经具有证券期货从业资格的会计师事务所审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人殷红川、主管会计工作负责人赵慧芝及会计机构负责人（会计主管人员）吴子辉声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 基本情况		
2.1 基本情况简介		
股票简称	北辰实业	
股票代码	601588	
上市交易所	上海证券交易所	
股票简称	北辰实业北股	
股票代码	0588	
上市交易所	香港交易所	
债券简称	08北辰债	
债券代码	122013	
上市交易所	上海证券交易所	

2.2 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
联系地址	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦A座707	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦A座707
电话	010-64991727	010-64991727
传真	010-64991352	010-64991352
电子信箱	norstar@beijingsun.com.cn	norstar@beijingsun.com.cn

§3 会计数据和财务指标摘要		
3.1 主要会计数据		
	2011年	2010年
营业总收入	3,968,933,244.00	5,564,129,051.00
营业利润	665,838,749.00	446,786,306.00
归属于上市公司股东的净利润	665,144,151.00	436,346,307.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	468,780,243.00	203,058,165.00
归属于上市公司股东的每股净利润	66.54	43.62
经营活动产生的现金流量净额	47,732,622.00	-661,903,694.00
归属于上市公司股东的每股经营活动产生的现金流量净额	4.73	-66.19
总资产	28,513,238,612.00	25,740,090,334.00
归属于上市公司股东的所有者权益	18,825,640,490.00	16,390,842,126.00
归属于上市公司股东的所有者权益	9,577,119,873.00	9,175,655,893.00
总股本	3,367,020,000.00	3,367,020,000.00

3.2 主要财务指标		
	2011年	2010年
基本每股收益（元/股）	0.14	0.06
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.06
用最新股本计算的每股收益（元/股）	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.14	0.06
扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元/股）	0.14	0.06
加权平均净资产收益率（%）	5.00	2.23
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.01	2.22
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.02	-0.20
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.84	2.73
资产负债率（%）	66.02	63.68
3.3 非经常性损益项目		
√适用 □不适用		

非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	-981,691	-643,115	-549,302
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-136,051	4,010,353	3,269,449
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	287,093	-3,796,884	-4,571,870
所得税影响及其他	262,000	1,525,000	-12,138,409
少数股东权益影响额	-86,242	50,346	-34,164
所得税影响额	100,941	-200,229	2,268,793
合计	-553,950	855,471	-11,755,503

§4 股东持股情况和控股情况

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表		
	2011年末股东总数	311,299.9
	本年度报告公布前一个月末股东总数	309,663.0
	前10名股东持股情况	
股东名称	股东性质	持股比例(%)
北京北辰实业集团	国有法人	34.462
HKSC NOMINEES LIMITED	境外法人	20.365
王府井百货集团控股有限公司	国有法人	4.069
中航鑫港担保有限公司	境内非国有法人	2.185
招商证券股份有限公司客户资产管理交易部	其他	0.862
浙江鑫港股份有限公司	境内非国有法人	0.802
陈惠	境内自然人	0.731
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-0051-FH002	国有法人	0.383
张小囡	境内自然人	0.172
秦佳熙	境内自然人	0.155
	前10名无限售条件股东持股情况	
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
北京北辰实业集团	1,161,000,031	人民币普通股
HKSC NOMINEES LIMITED	685,708,498	境外上市外资股
王府井百货集团股份有限	137,000,000	人民币普通股
中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股
招商证券股份有限公司客户资产管理交易部	29,029,780	人民币普通股
浙江鑫港股份有限公司	27,000,000	人民币普通股
陈惠	24,628,720	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-0051-FH002	12,899,917	人民币普通股
张小囡	5,807,811	人民币普通股
秦佳熙	5,221,084	人民币普通股

根据《境内证券市场持牌机构国有股东认定暂行办法》(财企[2009]94号)文件和《上市公司国有股权监督管理办法》(国资发产权[2009]126号)有关规定，经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布的《2009年第63号公告》，公司控股股东北京北辰实业集团公司持有的150,000,000股份目前处于冻结状态。

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

证券代码:601588 证券简称:北辰实业 公告编号:临2012-003		
债券代码:122013 债券简称:08北辰债		
北京北辰实业股份有限公司		
第五届第四十四次董事会决议公告		
本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。		
北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第五届董事会第四十四次会议于2012年3月21日（星期三）上午十时在北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦A座1101会议室召开，会议应到董事7名，实到董事7名。会议由公司董事长殷红川先生主持，公司监事和分管高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合公司章程及相关法律法规的相关规定。		
经与会董事认真审议，董事会通过了如下议案：		
一、以3票赞成、0票反对、0票弃权，批准本公司2011年度分别按中国会计准则及香港普遍采纳的会计准则编制的财务报告；		
二、以3票赞成、0票反对、0票弃权，批准本公司2011年度分别按境内及香港年报披露的有关会计编制的财务报告；		
三、以3票赞成、0票反对、0票弃权，批准本公司2011年度利润分配和资本公积转增方案；		
经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布的《2009年第63号公告》，公司控股股东北京北辰实业集团公司持有的150,000,000股份目前处于冻结状态。		
4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图		

证券代码:601588 证券简称:北辰实业 公告编号:临2012-003
债券代码:122013 债券简称:08北辰债
北京北辰实业股份有限公司
第五届第四十四次董事会决议公告
本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第五届董事会第四十四次会议于2012年3月21日（星期三）上午十时在北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦A座1101会议室召开，会议应到董事7名，实到董事7名。会议由公司董事长殷红川先生主持，公司监事和分管高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合公司章程及相关法律法规的相关规定。

经与会董事认真审议，董事会通过了如下议案：

一、以3票赞成、0票反对、0票弃权，批准本公司2011年度分别按中国会计准则及香港普遍采纳的会计准则编制的财务报告；

二、以3票赞成、0票反对、0票弃权，批准本公司2011年度分别按境内及香港年报披露的有关会计编制的财务报告；

三、以3票赞成、0票反对、0票弃权，批准本公司2011年度利润分配和资本公积转增方案；

经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布的《2009年第63号公告》，公司控股股东北京北辰实业集团公司持有的150,000,000股份目前处于冻结状态。

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

根据《境内证券市场持牌机构国有股东认定暂行办法》(财企[2009]94号)文件和《上市公司国有股权监督管理办法》(国资发产权[2009]126号)有关规定，经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布的《2009年第63号公告》，公司控股股东北京北辰实业集团公司持有的150,000,000股份目前处于冻结状态。

北京北辰实业股份有限公司

证券代码:601588 证券简称:北辰实业

2011年度报告摘要

联合推广”促进，进一步巩固了北辰商业在亚奥核心区的市场地位。其中存量项目北辰朗御中心、亚运村项目的经营持续稳定，单品业绩继续保持在北京十大商场行列。

报告期内，商业物业实现营业收入人民币40,483.4万元，同比上升14.89%。尽管新项目仍处于经营培育期，但受益于存量项目经营持续提升，二零一一年商业物业实现税前利润人民币3,702.9万元，同比增长52.70%。

二、环保等实力与品牌建设

二零一一年，公司积极参与品牌战略联盟，品牌价值和市场影响力持续提升。在国务院发展研究中心、清华大学中国经济研究中心联合组成的中国商业地产TOP100研究组发布的研究成果中，公司再次获评中国商业地产综合实力与品牌建设的领先企业，并荣膺“中国商业地产综合实力与品牌建设的领先企业”称号。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

二、环保等实力与品牌建设

二零一一年，公司积极参与品牌战略联盟，品牌价值和市场影响力持续提升。在国务院发展研究中心、清华大学中国经济研究中心联合组成的中国商业地产TOP100研究组发布的研究成果中，公司再次获评中国商业地产综合实力与品牌建设的领先企业，并荣膺“中国商业地产综合实力与品牌建设的领先企业”称号。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

在第七届中国写字楼年度风云榜评选中，北辰世纪中心被评为“最具时代形象写字楼”，北辰时代大厦被评为“最具时代地标写字楼”，品牌价值进一步提升。国家会议中心经过两年的精心经营，不仅以自身节奏快速提升，而且与周边项目形成联动，搭建中外经济交流平台，多次举办国际会议和商务活动，成为企业专业运营模式和企业领导人的首选。公司集物业开发和物业投资运营于一体的复合地产的运营模式和复合业态，已经得到了消费者和业界的认可。

2012年3月22日 星期四 C8

司经济效益快速提升的主力军。公司发展物业因上年同期北辰福源两限房项目集中办理入住并结转收入，本年结转项目比普通商品房的比重上升，毛利率率高于上年同期的27.6%，使2011年归属于母公司净利润较上年大幅增长。

四、二零一二年经营环境展望与潜在影响

今年第一季度“十二五”开局之年，虽然宏观调控已经取得阶段性成果，但经济恢复仍面临增长下行压力和物价上涨压力并存的潜在风险，在稳中求进的基调下，我们将继续采取积极的财政政策和稳健的货币政策，保持宏观经济政策的连续性和稳定性，增加调控的针对性、灵活性和前瞻性，加快推进发展方式转变和结构调整，以保持国民经济平稳较快发展和物价水平基本稳定。

就物业板块而言，中央经济工作会议明确提出保持房地产调控不动摇，促进房价合理回归，预示着在房地产价格调控和物价调控压力下，商业地产的宏观调控不仅将持续，而且会更加加大。随着限购、限贷政策的持续深化，消费者观望情绪日益增强，销售去化速度明显下降，库存压力不断上升，受到二手市场回暖有明显改善，开发企业不得不放缓土地储备去化和投资规模，市场将进入去库存和再平衡阶段，房地产行业面临全面回调，房价下行趋势明显。受上述因素影响，房地产市场走势具有较大的不确定性，而房地产项目运营周期较长，期间市场一旦出现大幅波动，将可能对公司稳定运营和房地产销售带来一定风险。

就商业物业板块而言，随着商业地产的转型升级，打造“三个北京”（绿色北京、人文北京、科技北京），积极发展服务业，为投资者提供了良好的发展环境。随着“十二五”开局之年服务业发展提速，随着北京建设成为亚洲会展之都、全球国际会议五强举办地之一、中国会展之都的逐步实现，会展市场的整体收入将保持16%-20%的年均增长率，会展全面进入大发展期。此外，酒店、公寓、写字楼整体收入继续稳定，需求稳步回升，供求矛盾趋于缓和，价格也将逐步回升趋稳。相较于住宅地产，在经济复苏方式转变和再平衡的过程中，商业地产的转型升级快，根据国际惯例消费习惯，经过十年我国居民消费率仅38.8%，远低于发达国家50%-70%的消费水平，随着国际惯例和消费升级，扩大内需将是持续需求，将给商业地产行业带来巨大的发展空间。公司将并经营规模120万平方米的优质商业地产（含酒店、商业和公寓），市场巨大的发展空间加速推进“中国绿色世界城”计划，打造“三个北京”，都将为公司产生积极影响，促进各项重点项目建设提速，新增项目收益有望提高。

五、二零一二年管理展望

二零一二年，公司将坚持以稳健运营为基础，深入研究宏观经济政策的变化，不断增强新形势下对市场走势的预判和市场开拓的把握，及时捕捉市场机遇，加强项目跟踪，加强对重点项目的分析和跟进，择机扩大土地储备。同时，通过整合营销资源，第一时间会以会展带动其他业态经营发展的“核心竞争力，继续提升存量资产和新增资产的经营效益，着力通过“物业开发+物业持有”的“综合运营策略，在控制风险中实现公司的可持续发展及经营效益的稳步提升。二零一二年，公司将以提高经营效益为中心，提高专业化水平，全力提升企业品牌，深入实施全面预算管理，继续落实成本费用责任制，强化成本费用控制，使公司持续健康发展。

一、发展物业

公司积极应对市场环境变化，采取灵活多样的业务策略，通过缩短项目开发周期，并全力提升销售速度，进一步提升项目的动态盈利能力、周转率和资产收益水平，其中酒店与公寓将大力开发品牌公寓，扩大市场影响的同时，积极推进存量资产销售，北福源A09区公寓将结合在年内取得预售证的基礎上，加速推进存量资产的销售，针对当前较低的土地价格，公司将积极寻找市场机会，择机在具有发展潜力的二、三线城市增加土地储备，不断增强发展物业的可持续盈利能力。

二零一二年，公司还将继续增加长沙北辰三洲项目的投资，持续推进营销和产品推广，保持开发规模和销售量的持续增长。在工程竣工方面，D3区将于四月底、确保上半年客户入住、E5区力争一月完成验收、并于下半年开始逐步交付。A1、D1区年底前完成竣工验收并即将开始销售推广，D2区计划达到100套，并实现销售。E4区将于四月底交付。随着长沙北辰三洲项目开发的全面展开，公司将继续以A1区写字楼为主的商务产品体系，以D1区滨江公寓为主的豪宅产品体系以及E5、D2区为主的青年产品体系，不断新营销模式，更加重视内外城市场的拓展，积极拓展商务写字楼销售，把商业和公寓与地产销售有机结合，在确保项目持续销售的同时，不仅要保持长沙三洲项目建设成为长沙一江两岸、山水洲城人居生态的商务名片，更要将打造成为具有知名度和影响力的商务地标。

二、商业物业

公司积极把握市场机遇，打造三个北京”为契机，充分利用投资物业业态丰富、联动性强的综合优势和对核心区域核心地段的优势，继续实施综合营销的业务策略。进一步以会展带动其他业态经营发展的“核心竞争力，不断提升存量资产和新增资产的经营效益，为投资者提供优质的商业地产产品，提升品牌影响力。此外，公司将加大商业地产的开发力度，提升品牌影响力，以“绿色世界”面向未来的“超前瞻规划，制定亚运村周边合理科学的建造方案，为规划投资物业、酒店、商业的跨越式发展奠定产品基础。同时，全力将公司的发展业务和“会展发展”品牌打造成为北京乃至全国会展领域的旗舰，并运用业已形成的优势，力争扩大会展市场发展，延伸会展上下游业务链，加快推进公司会展领域的品牌输出和低成本扩张。

二零一二年，公司商业物业将以创新驱动专业化经营和精细化管理平台为基础，全力做好市场精准定位、品牌营销推广、营销推广等关键工作，发挥多项目联动推广优势，努力加强新项目前期调研，提高北辰商业物业的运营能力和在重要区域的市场占有率。

六、物业管理及资本运作

二零一二年，公司将坚持“稳健经营、营销推广和周期速度的同时，进一步做好资金管理”和“利用”总部融资”模式的优势，合理统筹安排资金运作，重点强化对货币资金的合理配置、调度及运用，降低资金成本，提高使用效率，确保资产的稳定性和流动性。此外，公司将加大对宏观经济走向和市场变化的研究，大力探索多元、多渠道的创新融资模式，积极联合房地产基金管理机构的合作，争取利用权益杠杆撬动较大的开发规模，促进集团为公司可持续发展能力。

七、公司社会责任

二零一二年，公司将积极履行社会责任，采取切实有效的举措，确保各项社会责任目标的实现，进一步提升公司的社会形象，提升品牌影响力。同时，公司将加大商业地产的开发力度，提升品牌影响力，以“绿色世界”面向未来的“超前瞻规划，制定亚运村周边合理科学的建造方案，为规划投资物业、酒店、商业的跨越式发展奠定产品基础。同时，全力将公司的发展业务和“会展发展”品牌打造成为北京乃至全国会展领域的旗舰，并运用业已形成的优势，力争扩大会展市场发展，延伸会展上下游业务链，加快推进公司会展领域的品牌输出和低成本扩张。

八、公司社会责任

二零一二年，公司将积极履行社会责任，采取切实有效的举措，确保各项社会责任目标的实现，进一步提升公司的社会形象，提升品牌影响力。同时，公司将加大商业地产的开发力度，提升品牌影响力，以“绿色世界”面向未来的“超前瞻规划，制定亚运村周边合理科学的建造方案，为规划投资物业、酒店、商业的跨越式发展奠定产品基础。同时，全力将公司的发展业务和“会展发展”品牌打造成为北京乃至全国会展领域的旗舰，并运用业已形成的优势，力争扩大会展市场发展，延伸会展上下游业务链，加快推进公司会展领域的品牌输出和低成本扩张。

九、公司社会责任

二零一二年，公司将积极履行社会责任，采取切实有效的举措，确保各项社会责任目标的实现，进一步提升公司的社会形象，提升品牌影响力。同时，公司将加大商业地产的开发力度，提升品牌影响力，以“绿色世界”面向未来的“超前瞻规划，制定亚运村周边合理科学的建造方案，为规划投资物业、酒店、商业的跨越式发展奠定产品基础。同时，全力将公司的发展业务和“会展发展”品牌打造成为北京乃至全国会展领域的旗舰，并运用业已形成的优势，力争扩大会展市场发展，延伸会展上下游业务链，加快推进公司会展领域的品牌输出和低成本扩张。

十、公司社会责任

二零一二年，公司将积极履行社会责任，采取切实有效的举措，确保各项社会责任目标的实现，进一步提升公司的社会形象，提升品牌影响力。同时，公司将加大商业地产的开发力度，提升品牌影响力，以“绿色世界”面向未来的“超前瞻规划，制定亚运村周边合理科学的建造方案，为规划投资物业、酒店、商业的跨越式发展奠定产品基础。同时，全力将公司的发展业务和“会展发展”品牌打造成为北京乃至全国会展领域的旗舰，并运用业已形成的优势，力争扩大会展市场发展，延伸会展上下游业务链，加快推进公司会展领域的品牌输出和低成本扩张。

十一、公司社会责任

二零一二年，公司将积极履行社会责任，采取切实有效的举措，确保各项社会责任目标的实现，进一步提升公司的社会形象，提升品牌影响力。同时，公司将加大商业地产的开发力度，提升品牌影响力，以“绿色世界”面向未来的“超前瞻规划，制定亚运村周边合理科学的建造方案，为规划投资物业、酒店、商业的跨越式发展奠定产品基础。同时，全力将公司的发展业务和“会展发展”品牌打造成为北京乃至全国会展领域的旗舰，并运用业已形成的优势，力争扩大会展市场发展，延伸会展上下游业务链，加快推进公司会展领域的品牌输出和低成本扩张。

十二、公司社会责任

二零一二年，公司将积极履行社会责任，采取切实有效的举措，确保各项社会责任目标的实现，进一步提升公司的社会形象，提升品牌影响力。同时，公司将加大商业地产的开发力度，提升品牌影响力，以“绿色世界”面向未来的“超前瞻规划，制定亚运村周边合理科学的建造方案，为规划投资物业、酒店、商业的跨越式发展奠定产品基础。同时，全力将公司的发展业务和“会展发展”品牌打造成为北京乃至全国会展领域的旗舰，并运用业已形成的优势，力争扩大会展市场发展，延伸会展上下游业务链，加快推进公司会展领域的品牌输出和低成本扩张。

十三、公司社会责任

二零一二年，公司将积极履行社会责任，采取切实有效的举措，确保各项社会责任目标的实现，进一步提升公司的社会形象，提升品牌影响力。同时，公司将加大商业地产的开发力度，提升品牌影响力，以“绿色世界”面向未来的“超前瞻规划，制定亚运村周边合理科学的建造方案，为规划投资物业、酒店、商业的跨越式发展奠定产品基础。同时，全力将公司的发展业务和“会展发展”品牌打造成为北京乃至全国会展领域的旗舰，并运用业已形成的优势，力争扩大会展市场发展，延伸会展上下游业务链，加快推进公司会展领域的品牌输出和低成本扩张。

十四、公司社会责任

二零一二年，公司将积极履行社会责任，采取切实有效的举措，确保各项社会责任目标的实现，进一步提升公司的社会形象，提升品牌影响力。同时，公司将加大商业地产的开发力度，提升品牌影响力，以“绿色世界”面向未来的“超前瞻规划，制定亚运村周边合理科学的建造方案，为规划投资物业、酒店、商业的跨越式发展奠定产品基础。同时，全力将公司的发展业务和“会展发展”品牌打造成为北京乃至全国会展领域的旗舰，并运用