证券代码：601588 证券简称：北辰实业 公告编号：临 2020-007
债券代码：122351 债券简称：14 北辰 02
债券代码：135403 债券简称：16 北辰 01
债券代码：151419 债券简称：19 北辰 F1
债券代码：162972 债券简称：20 北辰 01

北京北辰实业股份有限公司 2019 年度未经审计业绩公告

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。

本公告所载 2019 年度主要财务数据为北京北辰实业股份有限公司（以下简称"本公司"或"公司"）初步核算数据，未经会计师事务所审计，具体数据以本公司 2019 年年度报告中披露的数据为准，提请投资者注意投资风险。

一、2019 年度主要财务数据、指标及情况说明

（一）主要财务数据指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	上年同期	增减变动幅度(%)
营业总收入	20,122,363,737	17,864,162,781	12.64
营业利润	2,746,238,349	2,805,981,269	-2.13
利润总额	2,763,205,652	2,800,319,296	-1.33
归属于上市公司股东的净利润	1,653,948,716	1,189,511,662	39.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,629,287,968	1,130,538,395	44.12
基本每股收益(元)	0.46	0.35	31.43
加权平均净资产收益率	10.87	9.02	增加 1.85 个百分点
	本报告期末	本报告期初	增减变动幅度(%)
总资产	93,811,678,995	91,894,399,862	2.09
归属于上市公司股东的所有者权益	17,368,057,820	15,217,462,074	14.13
股本	3,367,020,000	3,367,020,000	–
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	5.16	4.52	14.16

注：基本每股收益及加权平均净资产收益率不包含本年归属于权益工具投资人的合并净利润。

（二）主要财务情况说明

1、报告期内，公司发展物业可结算面积增加，实现营业收入 201.22 亿元，较上年同期增长 12.64%。实现营业利润、利润总额分别为 27.46 亿元、27.63 亿元，较上年同期下降 2.13%、1.33%。报告期结转项目权益占比增加，因此公司归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别增长 39.04%、44.12%，分别为 16.54 亿元、16.29 亿元。基本每股收益为 0.46 元，较去年同期增长 31.43%。

2、报告期末公司总资产 938.12 亿元，较上年同期增长 2.09%；负债总额为 737.44 亿元，较上年同期减少 1.74%；股东权益 200.68 亿元，较上年同期增长 19.14%，其中归属于上市公司股东的所有者权益 173.68 亿元，较上年同期增加 14.13%，主要是公司发行计入权益工具的永续债以及本期新增盈利所致。报告期末公司资产负债率为 78.61%，较上年同期下降 3.06 个百分点。

3、报告期末公司金融机构借款、债券及资产支持计划总额为 306.70 亿元，其中，银行及其他借款 247.27 亿元；发行债券 49.58 亿元（五年期企业债券为 21.48 亿元，七年期企业债券为 14.95 亿元，五年期中期票据为 13.15 亿元）；资产支持计划为 9.85 亿元。报告期末公司抵押借款为 147.40 亿元，较上年同期下降 31.64%。

报告期末，公司流动资产主要是货币资金及存货，流动资产总额为 828.51 亿元，其中货币资金为 148.12 亿元（不含受限制银行存款为 117.76 亿元），不存在已发行债券的兑付兑息风险。本年度公司未进行任何金融产品或衍生产品的交易。报告期末，流动负债总额为 501.03 亿元。

4、公司业务均发生在中国大陆境内并以人民币结算，无重大汇率波动风险。

5、除为购房者提供的按揭担保以及按照持股比例为合营公司提供的担保外，公司报告期内无其他或有负债。

6、报告期内本公司无委托存款，现金存款均存放于中国的商业银行中，无到期未取回情况。

（三）财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	14,811,678,902	13,756,605,779
应收账款	55,241,187	70,175,196
预付款项	208,202,163	2,299,731,771
其他应收款	3,963,257,916	3,289,646,246
存货	60,734,105,543	60,395,550,007
一年内到期的非流动资产	16,019,202	119,114,418
其他流动资产	3,062,045,448	3,046,798,731
流动资产合计	82,850,550,361	82,977,622,148
非流动资产：		
长期应收款	170,483,313	110,318,370
长期股权投资	463,980,546	327,772,994
投资性房地产	6,389,491,417	4,851,536,879
固定资产	2,381,778,836	2,583,428,568
在建工程	3,573,479	3,030,724
使用权资产	56,513,165	–
无形资产	15,680,163	12,958,555
长期待摊费用	9,934,661	18,458,084
递延所得税资产	1,340,213,368	864,640,179
其他非流动资产	129,479,686	144,633,361
非流动资产合计	10,961,128,634	8,916,777,714
资产总计	93,811,678,995	91,894,399,862
流动负债：		
短期借款	901,135,833	1,100,000,000
应付账款	6,723,057,465	6,724,934,667
预收款项	239,101,670	276,384,713
合同负债	24,287,096,476	28,444,766,135
应付职工薪酬	125,184,965	120,727,123
应交税费	3,192,584,119	2,774,320,675
其他应付款	3,925,630,574	2,407,720,993
一年内到期的非流动负债	10,709,332,630	8,263,916,309
流动负债合计	50,103,123,732	50,112,770,615
非流动负债：		
长期借款	20,498,379,889	16,365,883,345
应付债券	1,548,298,593	3,403,061,006
租赁负债	31,482,614	–
长期应付款	1,434,826,089	5,031,574,000
长期应付职工薪酬	125,670,954	137,127,179
递延收益	1,943,396	–
非流动负债合计	23,640,601,535	24,937,645,530
负债合计	73,743,725,267	75,050,416,145
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具	2,630,379,842	1,613,451,200
其中：永续债	2,630,379,842	1,613,451,200
资本公积	3,648,897,300	3,648,897,300
其他综合收益	-3,224,494	-3,843,924
盈余公积	1,012,472,728	947,726,656
未分配利润	6,712,512,444	5,644,210,842
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	17,368,057,820	15,217,462,074
少数股东权益	2,699,895,908	1,626,521,643
所有者权益(或股东权益)合计	20,067,953,728	16,843,983,717
负债和所有者权益(或股东权益)总计	93,811,678,995	91,894,399,862

法定代表人：贺江川 主管会计工作负责人：崔薇 会计机构负责人：高小杰

合并利润表

2019 年 1—12 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	20,122,363,737	17,864,162,781
二、营业总成本	16,797,390,935	14,997,249,363
其中：营业成本	12,904,431,801	11,882,236,825
税金及附加	2,004,831,062	1,171,700,408
销售费用	555,160,972	507,186,414
管理费用	918,201,332	889,736,302
财务费用	414,765,768	546,389,414
其中：利息费用	547,320,932	658,604,844
利息收入	137,297,593	124,844,124
加：其他收益	26,423,604	5,546,707
投资收益(损失以"–"号填列)	189,636,999	189,505,564
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	187,469,308	115,535,205
信用减值损失(损失以"–"号填列)	-28,134,562	-19,893,755
资产减值损失(损失以"–"号填列)	-763,604,394	-236,327,121
资产处置收益(损失以"–"号填列)	-3,056,100	236,456
三、营业利润(亏损以"–"号填列)	2,746,238,349	2,805,981,269
加：营业外收入	34,976,787	19,761,700
减：营业外支出	18,009,484	25,423,673
四、利润总额(亏损总额以"–"号填列)	2,763,205,652	2,800,319,296
减：所得税费用	919,365,196	807,177,767
五、净利润(净亏损以"–"号填列)	1,843,840,456	1,993,141,529
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"–"号填列)	1,850,261,893	2,032,338,018
2.终止经营净利润(净亏损以"–"号填列)	-6,421,437	-39,196,489
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以"–"号填列)	1,653,948,716	1,189,511,662
2.少数股东损益(净亏损以"–"号填列)	189,891,740	803,629,867
六、其他综合收益的税后净额	619,430	-3,843,924
七、综合收益总额	1,844,459,886	1,989,297,605
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	1,654,568,146	1,185,667,738
(二)归属于少数股东的综合收益总额	189,891,740	803,629,867
八、每股收益：		
(一)基本每股收益(元/股)	0.46	0.35
(二)稀释每股收益(元/股)	0.46	0.35

法定代表人：贺江川 主管会计工作负责人：崔薇 会计机构负责人：高小杰

（四）主要财务报表附注

1、主要会计政策和编制基础概要

(1) 财务报表的编制基础

本公司及子公司(以下合称"本集团")2019 年度财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称"企业会计准则")，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

除特别注明外，本财务报表附注均以人民币元为金额单位。

(2) 重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称"新租赁准则")，并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(以下简称"非货币性资产交换准则")和《企业会计准则第 12 号——债务重组》(以下简称"债务重组准则")，本集团已采用上述准则和通知编制 2019 年度的财务报表。新租赁准则、修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响，其他修订对本集团及本公司报表的影响列示如下：

(a)一般企业报表格式的修改

(i)对合并资产负债表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额 2018 年 12 月 31 日	影响金额 2018 年 1 月 1 日
本集团将应收票据及应收账款项目计入应收账款项目	应收账款	70,175,196	102,501,156
	应收票据及应收账款	-70,175,196	-102,501,156
本集团将应付票据及应付账款项目计入应付账款项目	应付账款	6,724,934,667	5,196,582,061
	应付票据及应付账款	-6,724,934,667	-5,196,582,061

2、合并财务报表项目附注

(1) 应收账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	94,485,199	85,798,597
减：坏账准备	-39,244,012	-15,623,401
	55,241,187	70,175,196

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	64,715,435	55,657,635
一到二年	1,130,298	23,458,357
二到三年	22,712,418	5,494,754
三年以上	5,927,048	1,187,851
	94,485,199	85,798,597

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	30,074,835	26,610,498	32%

(c) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2018 年 12 月 31 日：无)。

(d) 坏账准备

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	39,244,012	15,623,401

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租金	26,547,878	100%	26,547,878	预期无法收回

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 应收购房款：

	2019 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额	2018 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额
未逾期	279,741	1%	2,797	1,530,819	1%	15,308
逾期超过 90 日	5,000	100%	5,000	5,000	100%	5,000
	284,741		7,797	1,535,819		20,308

组合 — 应收物业费：

	2019 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额	2018 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额
未逾期	9,231,968	1%	92,320	6,992,331	1%	69,923
逾期超过 90 日	10,368,798	100%	10,368,798	–	100%	–
	19,600,766		10,461,118	6,992,331		69,923

组合 — 应收酒店及餐饮服务款：

	2019 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额	2018 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额
未逾期	13,474,006	1%	134,740	17,996,740	1%	179,967
逾期 1-30 日	165,705	30%	49,711	125,099	30%	37,530
逾期超过 90 日	1,101,487	100%	1,101,487	930,003	100%	930,003
	14,741,198		1,285,938	19,051,842		1,147,500

组合 — 应收会展服务款-国有企业：

	2019 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额	2018 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额
逾期 1-30 日	2,000,005	2%	40,000	6,375,210	2%	127,504
逾期超过 90 日	–	10%	–	14,000	10%	1,400
	2,000,005		40,000	6,389,210		128,904

组合 — 应收会展服务款-其他企业：

	2019 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额	2018 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额
未逾期	1,043,708	0.5%	5,219	739,425	0.5%	3,697
逾期 1-30 日	3,043,644	5%	152,182	1,768,215	5%	88,411
逾期超过 90 日	230,131	50%	115,066	539,130	50%	269,565
	4,317,483		272,467	3,046,770		361,673

组合 — 应收租赁款：

	2019 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额	2018 年 12 月 31 日 账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预期信用损失率	坏账准备 金额
未逾期	2,763,208	0.2%	5,526	141,700	0.2%	283
逾期 1-30 日	22,224,716	1%	222,247	19,988,096	1%	199,881
逾期超过 90 日	2,005,204	20%	401,041	2,104,951	20%	420,990
	26,993,128		628,814	22,234,747		621,154

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 23,941,701 元，其中收回或转回的坏账准备金额为 321,090 元(2018 年度：计提的坏账准备金额为 15,684,427 元，其中收回或转回的坏账准备金额为 143,810 元)。

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2018 年度：无)。

(f) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无质押给银行的应收账款(2018 年 12 月 31 日：无)。

(2) 预付账款

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日 金额	占总额比例	2018 年 12 月 31 日 金额	占总额比例
一年以内	199,025,958	95.6%	2,288,106,011	99.5%
一到二年	2,404,165	1.2%	6,206,601	0.3%
二到三年	1,772,116	0.9%	759,235	–
三年以上	4,999,924	2.3%	4,659,924	0.2%
	208,202,163	100.0%	2,299,731,771	100.0%

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 9,176,205 元 (2018 年 12 月 31 日：11,625,760 元)，主要为预付工程款项，由于尚未达到结算条件，该等款项尚未结转完毕。

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	165,165,250	79%

(3) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收少数股东款项(i)	1,713,426,407	1,742,853,457
应收关联方款项	1,258,557,644	1,373,835,139
保证金	855,906,821	51,986,566
代垫款项	124,331,388	101,696,702
预付货款	12,280,000	12,280,000
押金	9,446,721	8,910,756
备用金	1,076,025	6,515,682
工程专项基金	1,848,212	2,512,825
其他	8,932,274	7,603,824
	3,985,805,492	3,308,194,951
减：坏账准备	-22,547,576	-18,548,705
	3,963,257,916	3,289,646,246

(i) 应收少数股东款项为本公司部分子公司为少数股东提供的资金往来款，该款项不计息且无固定还款期限。

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段 未来 12 个月内预期信用损失(组合) 账面余额	第一阶段 坏账准备	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) 账面余额	第三阶段 坏账准备	合计 坏账准备
2018 年 12 月 31 日	3,293,647,730	4,001,484	14,547,221	14,547,221	18,548,705
本年变动/计提	677,610,541	3,998,871	–	–	3,998,871
2019 年 12 月 31 日	3,971,258,271	8,000,355	14,547,221	14,547,221	22,547,576

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提：				
应收少数股东款项	1,713,426,407	0.10%	1,713,426	回收可能性
应收关联公司款项	1,258,557,644	0.10%	1,258,558	回收可能性
应收押金、保证金及备用金	866,429,567	0.50%	4,364,148	回收可能性
应收代垫款项	122,064,167	0.50%	610,321	回收可能性
工程专项基金	1,848,212	0.50%	9,241	回收可能性
其他	8,932,274	0.50%	44,661	回收可能性
	3,971,258,271		8,000,355	

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

(iii) 于 2019 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
单项计提：				
应收代垫款项	2,267,221	100%	2,267,221	预期无法收回
预付账款	12,280,000	100%	12,280,000	i)
	14,547,221		14,547,221	

i) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项为因购买电脑而预付给北京金恒生科技发展有限公司的货款 12,280,000 元(2018 年 12 月 31 日：12,280,000 元)，由于对方无法履约且已丧失还款能力，本集团认为该款项无法收回，因此全额计提了坏账准备。

(b) 本年度计提的坏账准备金额为 4,146,898 元，收回或转回的坏账准备金额为 148,027 元(2018 年度：计提坏账准备 3,931,019 元，无收回或转回的坏账准备)。

(c) 于 2019 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2018 年度：无)。

(d)于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
四川新希望房地产开发有限公司	第三方	1,440,600,000	1 至 2 年	36%	1,440,600
旭昭(香港)有限公司	关联方	805,000,000	1 至 3 年及 3 年以上	20%	805,000
南京宁康投资管理有限公司	关联方	249,900,000	1 至 3 年	6%	249,900
合肥旭辉企业管理有限公司	关联方	201,000,000	1 年以内及 2 至 3 年	5%	201,000
深圳联新投资管理有限公司	第三方	100,251,855	2 至 3 年	3%	100,252
		2,796,751,855		70%	2,796,752

(e) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无按照应收金额确认的政府补助(2018 年 12 月 31 日：无)。

(4) 应付账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付工程款	6,565,224,242	6,560,598,027
其他	157,833,223	164,336,640
	6,723,057,465	6,724,934,667

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 2,658,203,896 元(2018 年 12 月 31 日：2,140,111,935 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

(5) 财务费用

	2019 年度	2018 年度
利息支出	2,247,894,325	2,142,026,654
减：资本化利息	-1,700,573,393	-1,483,421,810
利息费用	547,320,932	658,604,844
减：利息收入	-137,297,593	-124,844,124
汇兑损失	164,564	2,558,043
手续费及其他	4,577,865	10,070,651
	414,765,768	546,389,414

注：2019 年度的加权平均资本化利率为 6.17%(2018 年度：5.85%)。

(6) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2019 年度	2018 年度
发展物业销售成本	11,722,304,311	10,761,891,093
雇员福利支出	1,035,821,046	886,704,095
咨询服务费	343,172,618	225,774,784
使用的消费品成本	221,601,224	208,398,534
投资性房地产摊销	183,836,405	182,440,904
运营管理费及办公消耗费	145,457,687	237,030,619
能源费	132,148,435	135,605,606
广告推广费用	126,396,122	136,257,635
固定资产折旧	120,940,016	119,552,005
物业管理费	92,474,010	93,621,936
资产保养维修费用	99,252,810	109,025,055
经营性租赁	39,461,869	51,606,923
长期待摊费用摊销	12,456,177	10,057,607
无形资产摊销	10,342,625	8,359,601
使用权资产折旧	14,782,379	–
转售商品成本	628,049	5,470,580
其他	76,718,322	107,362,564
	14,377,794,105	13,279,159,541

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2019 年度金额为 39,461,869 元。

(7) 所得税费用

	2019 年度	2018 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,394,938,385	1,075,984,271
递延所得税	-475,573,189	-268,806,504
	919,365,196	807,177,767

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2019 年度	2018 年度
利润总额	2,763,205,652	2,800,319,296
按适用税率计算的所得税	690,801,413	700,079,824
不得扣除的成本、费用和损失	7,384,426	71,920,015
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-224,978	–
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	77,378,334	27,688,571
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	190,893,328	36,373,158
非应纳税收入	-46,867,327	-28,883,801
所得税费用	919,365,196	807,177,767

(8) 每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2019 年度	2018 年度
归属于母公司股东的合并净利润	1,653,948,716	1,189,511,662
减：归属于权益工具投资人的合并净利润	-116,858,642	-7,059,200
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,537,090,074	1,182,452,462
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,367,020,000	3,367,020,000
基本每股收益	0.46	0.35
其中：		
一持续经营基本每股收益：	0.46	0.36
一终止经营基本每股收益：	-0.00	-0.01

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2019 年度，本公司不存在稀释性潜在普通股(2018 年度：无)，稀释每股收益与基本每股收益相等。

3、分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务经营的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

2019 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

–出售开发产品分部，负责房地产项目的开发及销售；

–投资物业和酒店分部，负责公寓、写字楼、会展及酒店等的出租运营；

–其他分部，负责其他零星业务的运营；

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

(a)2019 年度及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	17,352,470,551	2,660,358,066	109,535,120	–	–	20,122,363,737
分部间交易收入	–	59,493,971	42,370,536	–	101,864,507	–
营业成本	11,722,304,311	1,070,490,135	111,637,355	–	–	12,904,431,801
利息收入	66,218,438	5,864,702	455,931	64,758,522	–	137,297,593
利息费用	64,338,714	–	–	482,982,218	–	547,320,932
对合营企业和联营企业的投资收益	187,469,308	–	–	–	–	187,469,308
信用减值损失	4,374,454	40,867	23,686,613	32,628	–	28,134,562
资产减值损失	763,604,394	–	–	–	–	763,604,394
折旧费与摊销费	19,967,774	307,381,467	7,721,259	7,287,102	–	342,357,602
利润/(亏损)总额	2,682,070,876	822,624,981	-72,995,526	-668,494,679	–	2,763,205,652
所得税费用	873,785,201	202,692,576	–	-157,112,581	–	919,365,196
净利润/(亏损)	1,808,285,675	619,932,405	-72,995,526	-511,382,098	–	1,843,840,456
资产总额	78,568,331,892	7,297,194,810	92,664,929	7,853,487,364	–	93,811,678,995
负债总额	65,213,869,943	1,317,490,531	118,716,239	7,093,648,554	–	73,743,725,267
对合营企业和联营企业的长期股权投资	463,980,546	–	–	–	–	463,980,546
非流动资产增加额(i)	49,808,593	133,359,201	5,527,735	8,031,054	–	196,726,583

(i)非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2019 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。于 2019 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

(b)2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

项目	出售开发产品	投资物业和酒店	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	15,133,497,862	2,629,019,604	101,645,315	–	–	17,864,162,781
分部间交易收入	–	51,010,786	38,906,384	–	89,917,170	–
营业成本	10,761,891,093	1,011,342,707	109,003,025	–	–	11,882,236,825
利息收入	50,709,656	5,589,313	425,587	68,119,568	–	124,844,124
利息费用	34,344,817	–	–	624,260,027	–	658,604,844
对合营企业和联营企业的投资收益	115,535,205	–	–	–	–	115,535,205
信用减值损失	3,918,845	2,003,738	13,788,748	182,424	–	19,893,755
资产减值损失	236,327,121	–	–	–	–	236,327,121
折旧费与摊销费	9,194,296	296,549,565	8,369,043	6,297,213	–	320,410,117
利润/(亏损)总额	2,697,946,968	883,711,268	-93,598,456	-687,740,484	–	2,800,319,296
所得税费用	722,484,555	222,828,378	–	-138,135,166	–	807,177,767
净利润/(亏损)	1,975,462,413	660,882,890	-93,598,456	-549,605,318	–	1,993,141,529
资产总额	77,978,639,298	7,188,818,261	118,755,781	6,608,186,422	–	91,894,399,762
负债总额	66,236,831,998	1,342,924,053	217,042,237	7,253,617,757	–	75,050,416,045
对合营企业和联营企业的长期股权投资	327,772,994	–	–	–	–	327,772,994
非流动资产增加额(i)	18,227,049	123,681,714	15,969,893	8,163,627	–	166,042,283

(i)非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2018 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入。于 2018 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产。

4、资产负债表日后事项

（1）对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒肺炎疫情(以下称"新冠肺炎疫情")于 2020 年年初在全国爆发，对疫情的防控工作正在全国范围内持续进行，全国范围延长春节假期，部分地区春节后延迟复工，对人员流动和交通进行一定程度的控制，对特定人群进行隔离，提高办公场所的卫生和防疫要求，以及一系列增加社会距离的措施等。由于新冠肺炎疫情的爆发及相关防控措施，本集团下属房地产开发业务的开工面积及销售面积、投资物业和酒店的出租率及入住率在短期内受到了一定影响。本集团将持续密切关注新冠肺炎疫情的发展情况，据此进行进一步判断和估计，并采取相关应对措施。

5、境内外财务报表差异调节表

本公司为在香港联合交易所上市的 H 股公司，本集团按照香港财务报告准则编制了财务报表。本财务报表在某些方面与本集团按照香港财务报告准则编制的财务报表之间存在差异，差异项目及金额列示如下：

	净利润 本期发生额	净利润 上期发生额	净资产 期末余额	净资产 期初余额
按中国会计准则	1,653,948,716	1,189,511,662	17,368,057,820	15,217,462,074
按境外会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧(a)	137,877,284	136,830,338	1,804,717,180	1,666,839,926
投资性房地产公允值变化(a)	113,742,000	84,147,000	4,665,618,000	4,345,361,000
按境外会计准则	1,905,568,000	1,410,489,000	23,838,393,000	21,229,663,000

差异原因说明如下：

(a)投资性房地产在香港财务报告准则下采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或摊销；在中国企业会计准则下采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率相应计提折旧或摊销。

二、管理层讨论与分析及其他事项说明

（一）经营情况讨论与分析

二零一九年，面对错综复杂的国内外经济环境，我国政府坚持稳中求进，推动高质量发展，扎实做好"六稳"工作，三大攻坚战取得关键进展，改革开放迈出重要步伐，供给侧结构性改革继续深化，全面建成小康社会实现新的重大进展。全年 GDP 增速达到 6.1%，经济社会持续健康发展。

1、发展物业

二零一九年，中央坚持"房子是用来住的、不是用来炒的"定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段；地方政府进一步深化因城施策、分类调控，保持房地产市场稳定。总体来看，全年商品住宅成交规模及成交均价均略有上升，全国房地产市场整体平稳运行。此外，全年土地市场中住宅用地成交规模小幅增长，成交楼面均价保持较高水平，平均溢价率与去年基本持平。根据国家统计局数据(下同)显示，二零一九年全国房地产市场商品住宅销售面积 150,144 万平方米，同比上涨 1.5%，商品住宅平均销售价格为人民币 9,287 元/平方米，同比上涨 8.7%。

一线城市中，北京商品住宅市场量价同比齐升，刚需产品成为市场主力，但整体供大于求，库存量及出清周期回升；北京宅地市场成交量稳中略涨，成交楼面均价微降，溢价率小幅下降。广州商品住宅市场成交量与去年相比略有下滑。二线城市商品住宅成交量总体与上年基本持平，城市间分化格局愈加明显。三线城市商品住宅成交均价小幅提升，涨幅延续回落态势，成交规模同比降幅明显。

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	790.6	50.1	3,033.1	53.9	38,366	2.5
长沙	2,005.8	1.6	1,650.2	7.3	8,227	5.5
武汉	2,981.8	-7.7	4,125.1	0.7	13,834	9.1
杭州	1,284.3	-3.4	3,406.1	5.2	26,522	8.9
苏州	1,983.6	10.9	3,492.0	20.4	17,605	8.6
宁波	1,438.9	10.8	2,295.9	9.1	15,956	-1.5
南京	1,137.2	15.7	2,209.4	14.1	19,428	-1.4
合肥	1,155.7	4.7	1,628.0	12.9	14,086	7.8
成都	2,564.9	-3.6	3,008.4	15.6	11,729	19.9
重庆	5,149.1	-5.1	4,457.8	0.3	8,657	5.7
廊坊	661.3	-15.4	729.5	-11.2	11,032	5.0
无锡	1,239.6	-0.5	1,776.2	22.0	14,329	22.6
海口	373.5	12.7	581.2	38.7	15,562	23.1
广州	1,106.6	-2.8	2,657.5	8.2	24,015	11.3
眉山	544.3	32.7	456.6	29.3	8,389	-2.5

数据来源：CREIS 中指数据。

2、投资物业（含酒店）

在国家大力调整经济结构、加快发展现代服务业和北京市落实首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，我国会展业近年来专业化、市场化、国际化水平不断提高，已成为构建现代市场体系和开放型经济体系的重要平台，我国也正在成为全球展览业的中坚力量。二零一九年北京写字楼市场新增供应量较高，整体租金水平小幅下跌。北京高端酒店市场接待住宿人数同比有所下降。公寓市场供给与需求不断平衡，租金整体保持平稳。

（二）报告期经营回顾

二零一九年，公司坚持以品牌扩张、低成本扩张和资本扩张战略为指引，发展物业积极开拓，投资物业稳健运营，创新业务扎实推进，资产规模、收入水平再上新台阶。报告期内，在公司发展物业结算面积增加的带动下，公司实现营业收入人民币 2,012,236.4 万元，同比上升 12.64%。公司利润总额、净利润分别为人民币 276,320.6 万元、184,384.0 万元。结转项目权益占比增加，归属母公司净利润为 165,394.9 万元，同比上升 39.04%。

1、发展物业

二零一九年，公司深入研判各地政策变化下的新形势和新挑战，把快周转放在首要位置，坚持以客户为中心，准确把握销售时机，采取灵活的推盘策略，整体经营业绩保持稳定。二零一九年，因可供结算面积增加，发展物业实现营业收入人民币 1,735,247.1 万元(含车位)，同比上升 14.66%，税前利润为人民币 268,207.1 万元，同比下降 0.59%。报告期内，发展物业实现开复工面积 870 万平方米，竣工面积 267 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 190 亿元(含车位)和 126 万平方米。

多措并举促进销售。在房地产宏观调控力度不减，行业销售规模增速放缓的背景下，一方面，公司以大运营视角进行市场研判和经营部署，紧抓部分区域需求释放契机，积极开展有针对性的营销策略；另一方面，公司为提升产品竞争力，紧密围绕客户敏感点，按照"全时、全区、全龄、全程"的研发思想，提出了公共区域品质提升系统性解决方案，为实现"北辰特色标准化体系"打下坚实基础。报告期内，长沙、武汉、宁波、成都、重庆项目分别实现合同销售金额 34.57 亿元、43.59 亿元、20.08 亿元、10.72 亿元、10.75 亿元。

合理拓展土地储备。公司密切关注市场政策导向，深入开展前期拓展研究，精准把控投资节奏，持续加强一、二线热点区域深耕策略和前瞻性战略布局，聚焦长三角、珠三角、大湾区等热点区域，报告期内成功进入粤港澳大湾区核心城市广州，这也是公司全国化战略的重要一步。截至报告期末，公司已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山、广州等 15 个城市，总土地储备 719 万平方米，共有拟建、在建、在售项目 45 个，规划总建筑面积 1,943 万平方米，形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

持续推进体系建设。公司紧密围绕决策管理、职能管理、业务管理三条主线构建制度体系。以客户需求为出发点，持续提高客户满意度；运用公区模块设计，健全完善标准化体系；信息化覆盖全面推进，实现项目实时监控。公司科学管控总体水平不断提升。

2、投资物业(含酒店)

公司坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进的发展策略，充分发挥会展产业服务品牌、管理品牌、咨询品牌三大子品牌的比较优势，加大会展产业链延伸的扩张步伐，探索创新型业务支撑的有效路径，资产的经济收益和社会效益全面提升。二零一九年，投资物业(含酒店)实现营业收入人民币 266,035.8 万元，同比上升 1.19%，受部分物业更新改造影响，实现税前利润人民币 82,262.5 万元，同比下降 6.91%。

北辰会展品牌影响力进一步提升。在北京打造国际交往活跃、国际化服务完善、国际影响力凸显的国际交往中心的有利背景下，北辰会展集团发挥专业优势，履行责任担当，报告期内为第二届"一带一路"国际合作高峰论坛、中国北京世界园艺博览会、亚洲文明对话大会、2019 年国际篮联篮球世界杯、北京大兴国际机场投运仪式等重大活动提供了优质的服务保障，屡获会务组织部门肯定和中外客人好评。

做优做强重资产持有型业务。公司凭借大量核心价值物业集中于亚奥核心区的地缘优势，以会展为龙头，带动写字楼、酒店、公寓等业态共同发展。其中，国家会议中心和北京国际会议中心重点聚焦国际会议市场潜在需求，强化专业化、市场化、国际化的运营目标，积极搭建立体化国际交往平台，持续加大拓展力度，市场占有率和综合收益双提升。写字楼业态始终立足于满足客户办公需求，注重客户办公体验，内部深挖客户资源，外部拓宽销售渠道，出租率和租金在区域内维持高位水平。酒店及公寓业态积极应对市场变化，倾力打造主题活动、亲子房间为主的特色营销，反复打磨服务细节，完善服务品质，提高宾客体验，房价和出租率优于市场平均水平。

创新发展轻资产服务型业务。面对北京"四个中心"城市功能定位和"一核两轴四区域"空间布局的进一步优化，公司发挥北辰会展之所长，不断塑造北辰会展品牌形象的同时，持续推动打通会展上下游产业链重要节点，充分发挥会展经济的带动作用，筑造北辰会展产业发展新高地，报告期内经营成果丰硕。

会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出业务全国化、多城市延伸的战略布局已展开，规模化发展已形成，业界话语权不断提升。报告期内，北辰会展集团成功签约福州数字中国会展中心、雅居乐郑州雁鸣湖国际会议会展小镇、崇礼国际会议会展中心和威海国际经贸交流中心 4 家委托管理场馆，并在深圳、郑州、威海等会展重点城市新签订 6 个顾问咨询项目。截至报告期末，北辰会展集团已进入全国 25 个城市，累计受托管理会展场馆 15 个，受托管理酒店 19 家，实现受托管理会展场馆总面积 325.5 万平方米，目前已成为国内运营会展场馆数量最多，整体规模最大，承办会议档次最高的会展运营企业；会展主承办业务总结前期项目经验，整合多方展会资源，业务拓展取得阶段性成果。报告期内，成功举办了自办展"2019 中国游戏节"和"2019 中国成都国际供应链与物流技术及装备博览会"；会展研发业务为公司会展业务发展提供有力的理论支持，并积极参与城市会展体系平台建设，包括参与市级会展平台研究、政府课题报告撰写、《中国展览指数报告》发布、校企合作教育培训等；以互联网+会展、北辰智慧社区为代表的互联网+业务持续推进。

图 1：公司截至报告期末受托管理项目分布图

表 2：公司截至报告期末受托管理项目明细表

序号	受托管理会议中心项目	受托管理酒店项目
1	珠海国际会展中心	林芝五洲皇冠酒店
2	北京雁栖湖国际会展中心	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
3	南昌绿地国际博览中心	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
4	连云港大陆桥会议中心及配套酒店	张家口北辰五洲皇冠酒店
5	杭州国际博览中心	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	宁夏国际会堂	银丰北辰五洲皇冠酒店
7	泰州中国医药城会展中心	安顺北辰五洲皇冠花园酒店
8	青岛国际会议中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	石家庄国际会展中心	万全北辰五洲皇冠酒店
10	德清国际会议中心	怀安北辰五洲皇冠花园酒店
11	南通国际会展中心及配套酒店	南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店
12	福州数字中国会展中心	杭州国际博览中心北辰大酒店
13	崇礼国际会议会展中心及配套酒店	南昌绿地五洲皇冠酒店
14	雅居乐郑州雁鸣湖国际会议会展小镇	大陆桥皇冠商务酒店
15	威海国际经贸交流中心及配套酒店	南通科创中心酒店
16		武汉中交城北辰五洲皇冠酒店
17		珠海北辰五洲皇冠酒店
18		广州香雪五洲皇冠酒店
19		通化万峰北辰五洲皇冠酒店

3、培育业务

在健康养老方面，公司首个健康养老项目—长沙北辰欧葆庭国际颐养中心自去年正式亮相至今开业一年有余，凭借先进的服务理念，完备的硬件设施及优质的养老服务，已快速成长为我国中部地区养老服务示范基地。在文化创意方面，公司密切关注行业发展动态，深刻分析了行业未来发展存在的现实问题，积极吸纳较为成熟的文创产业项目运营实践经验，着力促进公司多业务协同发展。

4、融资工作

在金融监管加强、去杠杆、去通道信用收紧的背景下，公司统筹考虑政策环境、利率水平、资产负债结构等因素，有效选择相关融资工具，灵活利用"总部融资"等多元化融资模式，为公司项目开发建设提供了中长期稳定的资金来源。

5、综合实力与品牌建设

公司坚信"北辰"品牌是公司发展的最强背书，也是业绩保障和可持续发展的根本动力。长期以来，公司围绕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为目标，持续推进品牌创新，实施品牌战略，在发展变革中锐意进取。报告期内，公司凭借优秀的销售业绩以及雄厚的综合实力，稳居中国房地产百强行列，再次荣获"2019 年中国房地产百强企业"和"2019 年中国房地产百强之星"两项殊荣；并先后取得权威媒体发布的"2019 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10"、"2019 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10"、"2019 值得资本市场关注的房地产公司"等多项荣誉；此外，在中国房地产品牌价值研究评选活动中，公司连续第十三年获得"中国复合地产专业领先品牌"，公司品牌价值突破百亿，同时北京北辰信诚物业管理有限责任公司凭借专业的管理和优质的服务，被评为"2019 中国物业服务特色品牌企业"，公司品牌价值、品牌影响力持续提升。

荣誉的背后是信任也是责任，北辰实业将继续秉持"创造物业价值，筑就百年基业"的企业使命，提高服务品质，在发展变革中不断创新，锐意进取。

6、投资者关系

公司不断完善投资者关系管理工作机制，通过搭建实地路演、投资者调研、电话会议、公司网站专栏和热线电话等多元化交流沟通平台，与投资者形成及时有效的双向互通渠道，更好的增进投资者对公司了解，凝聚共识，为公司全方位、立体化地做好投资者关系管理工作奠定基础。

7、践行社会责任，推动企业可持续发展

二零一九年是新中国成立 70 周年，是实现"十三五"规划的关键一年，也是公司积极履行社会责任、助力脱贫攻坚、支持绿色环保事业卓有成效的一年。报告期内，公司积极开展关爱特殊群体公益活动，向北京春苗慈善基金会捐赠善款 95 万元，努力促进社会健康和谐发展；认真推进白虎头村结对帮扶工作，助力白虎头村 27 户低收入户实现二零一九当年全部脱低，脱贫攻坚取得重大进展；坚持以绿色发展为引领，参与协办了北京市首个小微湿地保护修复示范建设项目，并扎实做好各项环境保护工作，年内实现二氧化碳碳排放配额盈余约 5000 吨，以实际行动助力首都生态环境建设；公司更以可持续发展为目标，连续十年披露《社会责任报告》(环境、社会及管治报告)，将可持续发展的精髓深入到日常经营管理的过程中，并凭借雄厚的综合实力获评"2019 年度 ESG 卓越企业"。

（三）行业格局和趋势

二零二零年是全面建成小康社会和"十三五"规划的收官之年，我国将坚持新发展理念，注重高质量发展，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，确保经济运行在合理区间。此外，新型冠状病毒肺炎疫情的冲击是短期的，我国经济长期向好的基本面没有变。

就发展物业而言，我国将继续坚持"房住不炒"的总体定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。同时加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，逐步形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策的长效性、稳定性，为房地产行业的长期发展构建良好环境。

（下转 C196 版）