

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2022 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	杨华森	因公请假	李云
董事	张文雷	因公请假	李伟东

- 4 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据公司《章程》有关利润分配的规定并综合考虑公司未来发展需求情况，公司2022年度拟不进行利润分配，亦不实施包括资本公积转增股本在内的其他形式分配。该议案已经公司董事会、监事会审议通过，并将提交公司股东大会审议。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

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	北京北辰实业股份	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
办公地址	北京市朝阳区北辰东路8号 汇欣大厦12层	北京市朝阳区北辰东路8号 汇欣大厦12层
电话	010-64991277	010-64991277
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

2.1 报告期内公司从事的业务情况

公司主营业务包括房地产开发、会展（含酒店）及商业物业。

房地产开发业务近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层级的全国规模化发展布局，业务涉及住宅、公寓、别墅、写字楼、商业等多元化、多档次的物业开发和经营。截至报告期末，公司开发项目及土地储备分布在京津冀、长江经济带、川渝城市群、海南自贸港以及粤港澳大湾区等 15 个核心城市，构建了住宅、产业综合体、商业、物业服务多业务协同发展的格局。

会展（含酒店）业务以首都会展集团为依托，大力整合会展资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，积极推进会展全产业链布局拓展，已成为中国国际服务贸易交易会专业运营商、高端国务政务活动服务商、首都国际会展产业发展的重要载体、会展产业数字化转型发展标杆，并致力于打造国际一流的会展品牌。

公司凭借“会展+地产”的运营模式，不断加强资源整合和产业互动，以北辰商管公司为依托，对会展及地产配套的写字楼、公寓、综合商业等业态进行专业化运营管理，通过建立统一的资产中心管理模式，以智慧科技赋能物业运营管理，构建具备轻资产输出能力的专业商业物业服务品牌。

2.2 报告期内公司所处行业情况

二零二二年，面对错综复杂的国内外形势，我国加大宏观调控力度，应对超预期因素冲击，经济总量持续扩大，发展质量稳步提升，改革开放全面深化，就业物价基本平稳，保持了经济社会大局稳定，全年 GDP 增速为 3.0%。

1、房地产开发

二零二二年，我国房地产市场进入深度调整阶段，在坚持“房住不炒”总基调不变的基础上，多次释放积极信号并优化调控政策。为刺激需求，多地政府先后出台降低首付比例及房贷利率、加大引才力度、发放购房补贴、提高公积金贷款额度等政策，力促刚性和改善性需求释放；为稳定供给，中央各部门和地方政府多渠道为房企提供资金支持，优化预售资金监管，加速落实“保交楼、稳民生”，行业政策环境进入全面宽松周期。

总体来看，尽管供求两端频出利好政策，但经济下行压力加大、“断供”事件频发，居民购房

意愿持续走弱，市场成交保持低迷态势，房价呈下行走势，房地产市场整体回暖情况不及预期。根据国家统计局数据（下同）显示，二零二二年全国房地产市场商品住宅销售面积 114,630 万平方米，同比下跌 26.77%，商品住宅平均销售价格为人民币 10,185 元/平方米，同比下跌 2.03%。

一线城市中，北京商品住宅市场成交规模明显下降，成交均价结构性上涨，库存规模上行；上海、深圳及广州商品住宅市场成交面积大幅下滑。二三四线城市商品住宅市场成交规模均显著下降，成交均价在上半年整体呈横盘态势，在下半年受房企打折促销等因素影响持续下行。

2、会展（含酒店）及商业物业

二零二二年，国内各会展企业积极开展业务创新，通过线上线下结合办展、在线推介会、网络发布会等方式拓展业务，会展业数字化转型趋势愈加明显，但受经济环境影响，多地出台政策暂停举办大型聚集性活动，全国会展业项目规模大幅缩减，收入下降依然严重。酒店业业绩承压，出租率下行；写字楼市场净吸纳量大幅下滑，空置率上扬，租金水平普遍下降；公寓市场平均租金小幅下滑。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2022年	2021年		本年比上年增减(%)	2020年
		调整后	调整前		
总资产	67,280,220,550	79,817,054,022	79,704,970,124	-15.71	86,443,456,322
归属于上市公司股东的净资产	12,786,706,041	15,508,960,940	15,457,365,339	-17.55	17,049,145,829
营业收入	12,988,939,722	22,182,853,805	22,094,296,248	-41.45	17,995,982,446
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	12,986,592,257	22,088,502,713	22,090,426,313	-41.21	17,989,663,560
归属于上市公司股东的净利润	-1,575,516,219	212,983,698	202,660,230	-839.74	270,974,629
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,644,189,577	173,392,022	180,810,761	-1,048.25	217,821,731
经营活动产生的现金流量净额	4,003,550,986	6,940,264,242	6,937,977,114	-42.31	251,508,726
加权平均净资产收益率(%)	-11.73	0.52	0.45	减少12.25个百分点	0.87
基本每股收益(元/股)	-0.48	0.02	0.02	-2,500.00	0.04
稀释每股收益(元/股)	-0.48	0.02	0.02	-2,500.00	0.04

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,326,609,629	4,513,901,215	1,925,727,273	4,222,701,605
归属于上市公司股东的净利润	32,052,424	-539,784,870	-279,877,797	-787,905,976
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	27,800,629	-557,098,689	-297,663,245	-817,228,272
经营活动产生的现金流量净额	1,026,366,659	859,760,524	1,398,736,567	718,687,236

4 股东情况

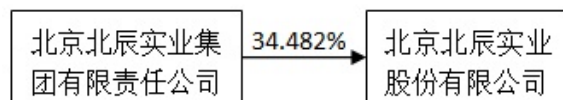
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					138,165		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					137,905		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或 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	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,506,000	689,470,199	20.477	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	-49,573,353	24,000,000	0.713	0	无	0	国有法人
杨柳	0	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	-6,817,840	22,502,243	0.668	0	无	0	境外法人
中信证券股份有限公司	12,545,253	12,545,253	0.373	0	无	0	境内非国有法人
钱周健	-290,600	11,179,394	0.332	0	无	0	境内自然人
陶学知	-1,910,400	10,843,700	0.322	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,655,800	8,407,300	0.250	0	无	0	其他
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 大股东王府井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；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					

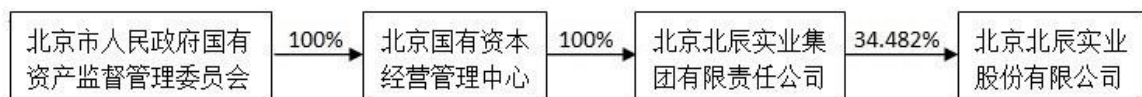
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

☐适用 ☒不适用

5 公司债券情况

☒适用 ☐不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 北辰 G1	185738.SH	2027-04-28	8.25	3.50
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21 北辰 G2	185114.SH	2026-12-29	13.39	3.46
北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 北辰 G1	188461.SH	2026-07-26	3.19	3.46
北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	19 北辰 F1	151419.SH	2024-04-16	3.74	3.55
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 北辰实业 MTN002	102200198.IB	2027-08-22	14.30	3.48
北京北辰实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 北辰实业 MTN001	102280941.IB	2027-04-25	10.52	3.60
北京北辰实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 北辰实业 MTN001	102103306.IB	2026-12-21	14.50	3.50

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
14 北辰 02	2022 年 1 月 20 日, 公司按时足额完成“14 北辰 02”本金和当期利息兑付
19 北辰 F1	2022 年 4 月 18 日, 公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付
20 北辰 01	2022 年 1 月 17 日, 公司按时足额完成“20 北辰 01”当期利息兑付
21 北辰 G1	2022 年 7 月 26 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G1”当期利息兑付
21 北辰 G2	2022 年 12 月 29 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G2”当期利息兑付
21 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
20 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据本金及当期利息兑付
19 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据本金及当期利息兑付
17 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据本金及当期利息兑付

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	76.28	75.73	增加 0.55 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-1,644,189,577	173,392,022	-1,048.25
EBITDA 全部债务比	-0.002	0.05	-104.00
利息保障倍数	-0.32	0.67	-147.76

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

二零二二年，公司实现营业收入人民币 1,298,894.0 万元，同比下降 41.45%。公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币-143,830.7 万元、-165,284.4 万元和-157,551.6 万元。

其中，房地产开发板块受宏观调控、结算周期的影响可结转面积下降，实现营业收入人民币 1,096,454.1 万元（含车位），同比下降 45.53%，同时公司对部分房地产项目计提存货跌价准备，税前利润为人民币-60,814.9 万元。会展（含酒店）及商业物业板块受经济环境影响，实现营业收入人民币 188,178.2 万元，同比下降 1.48%，税前利润为人民币-9,547.9 万元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

☐适用 ☒不适用