

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 2023 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 公司全体董事出席董事会会议。
- 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

公司拟实施的利润分配预案为：以公司实施2023年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向普通股股东每10股派发现金股息人民币0.20元（含税），不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利67,340,400元（含税）。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

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	胡浩（代行职责）	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、010-64991055	010-64991277、010-64991055
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次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，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，以北辰商管为依托，对公司持有的写字楼、公寓、综合商业等业态资产进行专业化资产运营和物业服务管理，打造具有北辰特色的资产运营管理模式和物业管理标准体系，与会展、地产形成相互支撑、优势互补、协同发展的新发展格局。

2.2 报告期内公司所处行业情况

二零二三年，面对错综复杂的国内外形势，我国加大宏观调控力度，着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险。我国经济回升向好，高质量发展扎实推进，现代化产业体系建设取得重要进展，民生保障有力有效，全年 GDP 增速为 5.2%。

1、房地产开发

二零二三年，房地产市场供求关系发生重大变化，中央强调要积极稳妥化解房地产风险。为刺激需求，监管部门先后出台首套住房“认房不认贷”、降低存量首套房贷利率、带押过户、降低住房买卖和租赁经纪服务费用等政策，居民置业成本及购房门槛进一步降低；为稳定供给，中央各部门和地方政府加大对房企资金支持力度，优化预售资金监管，强调要一视同仁满足不同所有

制房企的合理融资需求，房地产政策环境整体保持宽松。

总体来看，全年房地产市场先扬后抑，年初因需求集中释放及前期政策效果显现，市场升温明显；年中量价出现回落，购房者置业情绪下滑，未能延续回暖态势。根据国家统计局数据显示，二零二三年全国房地产市场商品住宅销售面积 94,796 万平方米，同比下降 13.48%，商品住宅销售额 102,990 亿元，同比下降 9.4%。全国土地市场低迷，住宅用地推出面积及成交面积同比显著下降，成交楼面均价结构性上涨，溢价率仍在低位水平。

2、会展（含酒店）及商业物业

二零二三年，随着整体经济持续复苏，会展市场需求旺盛，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，展览规模大幅增长，呈现全面恢复态势，会展业数字化转型趋势愈加明显。酒店业随着各大城市展览会议、文娱活动以及商旅需求恢复，出租率显著上涨。北京写字楼市场净吸纳量前三季度表现不佳，第四季度恢复到正值，需求持续呈现回暖态势，租金延续下降趋势。

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

	2023年	2022年	本年比上年增减 (%)	2021年
总资产	56,225,144,598	67,280,220,550	-16.43	79,817,054,022
归属于上市公司股东的净资产	12,845,583,320	12,786,706,041	0.46	15,508,960,940
营业收入	15,751,478,107	12,988,939,722	21.27	22,182,853,805
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	15,748,850,454	12,986,592,257	21.27	22,088,502,713
归属于上市公司股东的净利润	68,064,279	-1,575,516,219	不适用	212,983,698
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-24,645,753	-1,644,189,577	不适用	173,392,022
经营活动产生的现金流量净额	1,387,394,641	4,003,550,986	-65.35	6,940,264,242
加权平均净资产收益率（%）	0.53	-11.73	不适用	0.52
基本每股收益（元 / 股）	0.02	-0.48	不适用	0.02
稀释每股收益（元 / 股）	0.02	-0.48	不适用	0.02

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	4,185,000,121	3,083,886,052	3,221,078,013	5,261,513,921
归属于上市公司股东的净利润	32,669,170	-23,099,471	17,683,862	40,810,718
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,433,452	-53,946,222	1,467,913	23,399,104
经营活动产生的现金流量净额	850,017,542	697,686,483	383,903,493	-544,212,877

4 股东情况

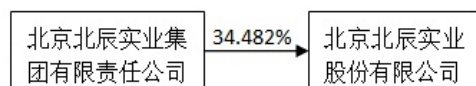
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					130,819		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					130,147		
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	1,170,500	690,640,699	20.512	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
任磊	24,500,000	24,500,000	0.728	0	无	0	境内自然人
中航鑫港担保有限公司	-6,000,000	18,000,000	0.535	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-6,834,445	15,667,798	0.465	0	无	0	境外法人
陶学知	3,112,500	13,956,200	0.414	0	无	0	境内自然人
张俊	12,521,886	12,521,886	0.372	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	3,941,895	12,349,195	0.367	0	无	0	其他
邵宇清	11,000,000	11,000,000	0.327	0	无	0	境内自然人
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。					

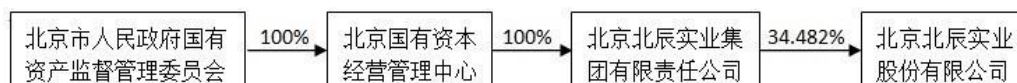
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	23 北辰 F1	250684. SH	2026-04-17	6.00	3.74
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

5.2 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
19 北辰 F1	2023 年 4 月 17 日, 公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付
20 北辰 01	2023 年 1 月 16 日, 公司按时足额完成“20 北辰 01”本金和当期利息兑付
21 北辰 G1	2023 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	2023 年 12 月 29 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G2”当期利息兑付
22 北辰 G1	2023 年 4 月 28 日, 公司按时足额完成“22 北辰 G1”当期利息兑付
22 北辰实业 MTN002	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
22 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
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

5.3 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

5.4 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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	72.38	76.28	减少 3.90 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-24,645,753	-1,644,189,577	不适用
EBITDA 全部债务比	0.062	-0.002	不适用
利息保障倍数	0.92	-0.32	不适用

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。

二零二三年，公司实现营业收入人民币 1,575,147.8 万元，同比上升 21.27%。公司利润总额和归属于母公司净利润分别为人民币 39,872.7 万元和 6,806.4 万元，实现扭亏为盈；净利润为人民币-6,343.3 万元，同比减亏 158,941.1 万元。其中，房地产开发板块受可结算面积增加影响，报告期内实现营业收入人民币 1,290,473.2 万元（含车位），同比上升 17.70%，税前利润为人民币 58,857.8 万元，实现扭亏为盈，同比增加 119,672.7 万元。会展（含酒店）及商业物业板块报告期内实现营业收入人民币 264,908.9 万元，同比上升 40.78%，税前利润为人民币 46,955.9 万元，实现扭亏为盈，同比增加 56,503.8 万元。每股收益为人民币 0.02 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