

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 2021 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2021年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.01元（含税），不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利33,670,200元（含税），剩余未分配利润结转至下一年度。

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	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

公司主营业务包括发展物业、会展及投资物业（含酒店）。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，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，构建了涵盖住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发体系。截至报告期末，发展物业项目已进入北京、广州、长沙、武汉、杭州、成都、苏州、南京、廊坊、合肥、宁波、重庆、无锡、海口、眉山等 15 个城市，开发规模不断提升。

投资物业以会展为龙头，积极带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展。公司持有并运营的投资物业包括位于北京亚奥核心区的国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰世纪中心、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰汇园酒店公寓以及位于长沙的北辰洲际酒店、长沙北辰国际会议中心、长沙北辰国荟酒店等，总面积逾 134 万平方米。

在做优做强持有型物业的同时，公司以旗下首都会展集团为依托，大力整合会展业务资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，探索发展包括会展场馆运营管理、展会主办承办及配套服务、会展教育咨询服务、高端国务政务活动保障服务等业务，不断创新会展轻资产运营模式，助推公司高质量发展。

2.2 报告期内公司所处行业情况

二零二一年，面对错综复杂的国内外形势及疫情影响，我国积极构建新发展格局迈出新步伐，高质量发展取得新成效，改革开放向纵深推进，经济发展和疫情防控保持全球领先地位，全年经济运行总体平稳，主要宏观指标处于合理区间。全年 GDP 增速达到 8.1%，两年平均增长 5.1%。

1、发展物业

二零二一年，上半年疫情逐渐稳定后我国房地产市场呈现回暖态势，在坚持“房住不炒”定位及“稳地价、稳房价、稳预期”目标的指导下，中央及地方持续加码房地产调控政策，调控方式与力度均显著升级，房地产金融审慎监管制度持续完善；下半年随着调控政策的逐渐显效，叠加部分房企债务违约的影响，市场明显降温。9 月底，央行首次提出要维护房地产市场的健康发展

展和住房消费者的合法权益，连续释放维稳信号，但四季度全国市场延续低温态势。

总体来看，受重点城市供地“两集中”政策影响，全国宅地市场成交规模明显缩量，成交楼面均价同比结构性上涨，溢价率小幅下降。全年商品住宅市场呈现“前高后低”走势，成交规模及成交均价均小幅增长。根据国家统计局数据（下同）显示，二零二一年全国房地产市场商品住宅销售面积 156,532 万平方米，同比上涨 1.07%，商品住宅平均销售价格为人民币 10,396 元/平方米，同比上涨 4.17%。

一线城市中，北京商品住宅市场成交规模显著增长，成交均价呈结构性小幅上涨态势，库存规模首次下降，整体出清周期小幅震荡回落；广州商品住宅市场成交面积小幅增长。二线城市商品住宅成交均价及成交规模均小幅上升。三线城市商品住宅成交均价略有上升，成交规模小幅下降。

2、会展及投资物业（含酒店）

二零二一年，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，一定程度缓解了疫情影响，但收入与疫情前相比下降依然严重，会展业数字化转型趋势愈加明显。酒店业因下半年全国多地疫情反复而业绩承压，复苏态势减弱。北京写字楼市场全年净吸纳量创历史新高，空置率回落，租金水平维持稳定。公寓市场平均租金小幅回升。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	79,704,970,124	86,443,456,322	-7.80	93,811,678,995
归属于上市公司股东的净资产	15,457,365,339	17,049,145,829	-9.34	17,368,057,820
营业收入	22,094,296,248	17,995,982,446	22.77	20,122,363,737
归属于上市公司股东的净利润	202,660,230	270,974,629	-25.21	1,653,948,716
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	180,810,761	217,821,731	-16.99	1,629,287,968
经营活动产生的现金流量净额	6,937,977,114	251,508,726	2,658.54	120,895,125
加权平均净资产收益率(%)	0.45	0.87	减少0.42个百分点	10.87
基本每股收益(元/股)	0.02	0.04	-50.00	0.46
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.04	-50.00	0.46

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	6,554,010,341	3,690,771,547	6,949,213,016	4,900,301,344
归属于上市公司股东的净利润	323,457,029	-58,836,238	37,696,580	-99,657,141
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	307,577,686	-65,197,379	29,885,410	-91,454,956
经营活动产生的现金流量净额	474,336,331	3,401,874,994	501,925,314	2,559,840,475

4 股东情况

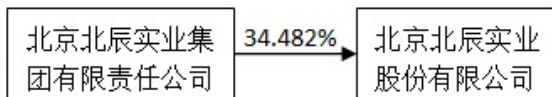
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					145,333		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					149,498		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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	70,000	686,964,199	20.403	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	0	73,573,353	2.185	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-287,809	29,320,083	0.871	0	无	0	境外法人
杨柳	0	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
李卓	18,063,501	19,216,501	0.571	0	无	0	境内自然人
陶学知	11,445,000	12,754,100	0.379	0	无	0	境内自然人
钱周健	44,100	11,469,994	0.341	0	无	0	境内自然人
刘文科	359,200	9,171,200	0.272	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。					

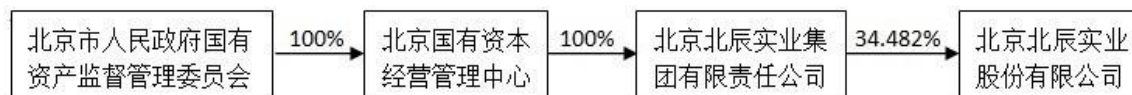
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 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	2026-7-26	3.19	3.46
北京北辰实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券 (第一期)	20 北辰 01	162972.SH	2025-1-15	6	4.17
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	2024-4-16	12	4.80
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券	14 北辰 02	122351.SH	2022-1-20	14.97775	5.20
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	14.5	3.5
北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 北辰实业 MTN001	102002013.IB	2022/10/28	2.6	3.78
北京北辰实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 北辰实业 MTN001	101900865.IB	2099-12-31 注	10	5.2
北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 北辰实业 MTN001	101773019.IB	2022/9/20	11.2	3.8

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	2021 年 1 月 20 日, 公司按时足额完成 “14 北辰 02” 当期利息兑付

19 北辰 F1	2021 年 4 月 16 日，公司按时足额完成“19 北辰 F1”当期利息兑付
20 北辰 01	2021 年 1 月 17 日，公司按时足额完成“20 北辰 01”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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.77	77.18	减少 1.41 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	180,810,761	217,821,731	-16.99
EBITDA 全部债务比	0.05	0.05	-
利息保障倍数	0.67	0.75	-10.67

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。

二零二一年，公司实现营业收入人民币 2,209,429.6 万元，同比上升 22.77%。公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 56,524.8 万元、9,916.2 万元和 20,266.0 万元，同比分别下降 51.27%、82.78%和 25.21%。

其中，发展物业板块受开发周期的影响可结算面积增加，报告期内实现营业收入人民币 2,012,808.5 万元（含车位），同比上升 24.58%，但由于结算产品的毛利率有所下降，税前利润为人民币 123,509.5 万元，同比下降 22.42%。会展及投资物业（含酒店）板块报告期内实现营业收入人民币 182,143.7 万元，同比上升 4.78%，税前利润为人民币-15,031.8 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