

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 2024 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](http://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、 公司董事出席董事会会议情况

本公司第十届董事会第二十七次会议于 2025 年 3 月 26 日（星期三）上午 9:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室召开。本次会议应出席董事 9 名，实到董事 8 名，独立董事甘培忠先生委托独立董事钱爱民女士代为出席并表决。会议由公司董事长张杰先生主持，公司监事和部分高级管理人员列席了会议。

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
独立董事	甘培忠	因公请假	钱爱民

4、 中兴华会计师事务所（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 2024 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	胡浩	胡浩
联系地址	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
传真	010-64991352	010-64991352
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

公司主营业务包括会展（含酒店）及商业物业、房地产开发。

会展（含酒店）业务以首都会展为依托，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“打造国际一流、国内领先的会展品牌”。

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、综合商业等多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。会展、地产、商管业形成相互支撑、优势互补、协同发展的新发展格局。

公司房地产开发业务已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。

#### 2.2 报告期内公司所处行业情况

二零二四年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，我国沉着应变、综合施策，新质生产力稳步发展，高质量发展扎实推进，改革开放持续深化，重点领域风险化解有序有效，经济运行总体平稳、稳中有进，全年GDP增速为5.0%。

##### 1. 会展（含酒店）及商业物业

二零二四年，我国会展业保持稳步发展的良好态势，国内各会展企业积极开展业务创新，会

展数字化转型加快升级，市场活力加速释放，同时出境展览快速发展，会展业国际化水平持续提升。酒店业受到国内商务需求弱化、消费者预算缩减及酒店价格竞争激烈的影响，入住率及平均房价均下滑。北京写字楼市场新增供应及新租需求均下降，全年空置率小幅回落，以价换量局面持续，租金水平的同比降幅进一步扩大。

## 2. 房地产开发

二零二四年，我国房地产市场供求关系已发生重大变化，市场仍处于深度调整过程中。中央多次强调房地产的重要性，要求防范化解房地产风险，持续用力推动房地产市场止跌回稳，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。地方政府坚持因城施策，政策优化力度持续增强，目前多数城市已全面放开限制性调控政策，同时从加大购房补贴、提高公积金贷款额度等方面释放利好。

总体来看，9 月中央政治局会议后，市场活跃度明显提升，但全年房地产市场成交规模降幅明显，现房销售持续好于期房。受改善型楼盘入市带动影响，新建商品住宅成交均价呈现小幅结构性上涨态势。根据国家统计局数据显示，二零二四年全国房地产市场商品住宅销售面积 81,450 万平方米，同比下降 14.1%，商品住宅销售额 84,864 亿元，同比下降 17.6%。全国土地市场仍承压，住宅用地成交面积及土地出让金显著下降，成交楼面均价及溢价率均有所下行。

公司主营业务包括会展（含酒店）及商业物业、房地产开发。

会展（含酒店）业务以首都会展为依托，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“打造国际一流、国内领先的会展品牌”。

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、综合商业等多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。会展、地产、商管业形成相互支撑、优势互补、协同发展的新发展格局。

公司房地产开发业务已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。

## 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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	48,841,884,791	56,225,144,598	-13.13	67,280,220,550
归属于上市公司股东 的净资产	9,699,142,595	12,845,583,320	-24.49	12,786,706,041
营业收入	7,152,407,232	15,751,478,107	-54.59	12,988,939,722
扣除与主营业务无 关的业务收入和不	7,132,639,953	15,748,850,454	-54.71	12,986,592,257

具备商业实质的收入后的营业收入				
归属于上市公司股东的净利润	-2,827,464,028	68,064,279	-4,254.11	-1,575,516,219
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,965,972,130	-24,645,753	不适用	-1,644,189,577
经营活动产生的现金流量净额	973,639,664	1,387,394,641	-29.82	4,003,550,986
加权平均净资产收益率(%)	-25.24	0.53	减少25.77个百分点	-11.73
基本每股收益(元/股)	-0.84	0.02	-4,300	-0.48
稀释每股收益(元/股)	-0.84	0.02	-4,300	-0.48

### 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	1,723,183,957	1,706,687,105	1,301,075,562	2,421,460,608
归属于上市公司股东的净利润	-173,760,528	-564,556,611	-189,784,430	-1,899,362,459
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-181,647,770	-612,266,948	-208,378,432	-1,963,678,980
经营活动产生的现金流量净额	-308,131,849	460,527,731	363,835,135	457,408,647

## 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

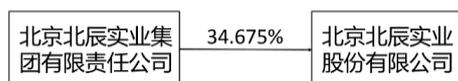
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)							130,164
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							133,566
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
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	6,511,700	1,167,511,731	34.675	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	591,700	691,232,399	20.530	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	-	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人

香港中央结算有限公司	6,694,156	22,361,954	0.664	0	无	0	境外法人
中航鑫港担保有限公司	-2,124,300	15,875,700	0.472	0	无	0	国有法人
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	218,600	12,567,795	0.373	0	无	0	未知
张俊	-110,000	12,411,886	0.369	0	无	0	境内自然人
韦琼花	4,986,775	8,951,625	0.266	0	无	0	境内自然人
王淑霞	1,390,000	7,972,000	0.237	0	无	0	境内自然人
喻三军	7,792,900	7,792,900	0.231	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京北辰实业集团有限责任公司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。						

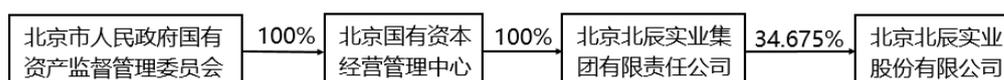
## 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 北辰 F1	254174.SH	2026-03-26	3.74	3.10
北京北辰实业股份有限公司	23 北辰 F1	250684.SH	2025-04-17	6.00	3.74

2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)					
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	3.10
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	2.96
北京北辰实业股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 北辰实业 MTN001	102401105.IB	2027-12-19	1.97	2.40
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	13.03	3.00

## 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
23 北辰 F1	2024 年 4 月 17 日, 公司按时足额完成“23 北辰 F1”当期利息兑付
22 北辰 G1	2024 年 4 月 28 日, 公司按时足额完成“22 北辰 G1”当期利息兑付
21 北辰 G2	2024 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 G1	2024 年 7 月 26 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G1”当期利息兑付
19 北辰 F1	2024 年 4 月 16 日, 公司按时足额完成“19 北辰 F1”本金和当期利息兑付
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和回售本金兑付

## 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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.91	72.38	增加 3.53 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-2,965,972,130	-24,645,753	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.059	0.062	-195.16
利息保障倍数	-1.71	0.92	-285.87

### 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。

二零二四年，公司实现营业收入人民币 715,240.7 万元，同比下降 54.59%，主要受房地产开发板块收入减少所致。同时受房地产业务亏损影响，公司利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币-315,232.4 万元、-342,068.0 万元和-282,746.4 万元。每股收益为人民币-0.84 元。其中，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 296,076.8 万元，同比上升 11.77%，税前利润为人民币 49,208.7 万元，同比上升 4.80%；房地产开发板块报告期内实现营业收入人民币 401,060.8 万元（含车位），同比下降 68.92%，税前利润为人民币-342,016.7 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