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 2026 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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 网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2 本公司董事会及董事、高级管理人员保证半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。

1.3 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 |
|---|---|---|---|
| 董事长 | 张杰 | 因公请假 | 梁捷 |

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 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

本报告期内无半年度利润分配预案或公积金转增股本预案。

第二节 公司基本情况

2.1 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 |
|---|---|
| 姓名 | 朱岩 |
| 电话 | 010-64991277 |
| 办公地址 | 北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 12 层 |
| 电子信箱 | northstar@beijingns.com.cn |

2.2 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 41,877,159,721 | 43,166,705,498 | -2.99 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 5,822,288,035 | 6,702,492,229 | -13.13 |
| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
| 营业收入 | 3,045,481,061 | 3,019,319,686 | 0.87 |
| 利润总额 | -820,824,029 | -1,502,397,021 | 不适用 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -880,204,194 | -1,585,414,242 | 不适用 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -893,052,109 | -1,611,107,395 | 不适用 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 690,037,512 | 414,620,326 | 66.43 |
| 加权平均净资产收益率(%) | -14.06 | -17.80 | 不适用 |
| 基本每股收益(元/股) | -0.26 | -0.47 | 不适用 |
| 稀释每股收益(元/股) | -0.26 | -0.47 | 不适用 |

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位: 股

| 截至报告期末股东总数(户) | | | | | | 114,382 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押、标记或冻结的股份数量 | |
| 北京北辰实业集团有限责任公司 | 国有法人 | 35.824 | 1,206,210,803 | 0 | 无 | 0 |
| HKSCC NOMINEES LIMITED | 境外法人 | 20.551 | 691,967,899 | 0 | 无 | 0 |
| 王府井集团股份有限公司 | 国有法人 | 3.721 | 125,300,000 | 0 | 无 | 0 |
| 韦综花 | 境内自然人 | 0.478 | 16,087,725 | 0 | 无 | 0 |
| 中航鑫港担保有限公司 | 国有法人 | 0.472 | 15,875,700 | 0 | 无 | 0 |
| 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 | 其他 | 0.371 | 12,489,806 | 0 | 无 | 0 |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 0.356 | 11,971,463 | 0 | 无 | 0 |
| 张俊 | 境内自然人 | 0.338 | 11,396,686 | 0 | 无 | 0 |
| 喻三军 | 境内自然人 | 0.301 | 10,118,200 | 0 | 无 | 0 |
| 孟庆亮 | 境内自然人 | 0.271 | 9,122,300 | 0 | 无 | 0 |
| 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。 | | | | | |

2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 北京北辰实业股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期) | 26北辰 F2 | 282952.SH | 2026-06-24 | 2028-06-26 | 3.19 | 2.45 |
| 北京北辰实业股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期) | 26北辰 F1 | 281968.SH | 2026-03-20 | 2028-03-23 | 3.74 | 2.70 |
| 北京北辰实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期) | 25北辰 F2 | 258483.SH | 2025-04-22 | 2027-04-24 | 5.00 | 2.50 |
| 北京北辰实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期) | 25北辰 F1 | 258224.SH | 2025-04-11 | 2028-04-14 | 3.25 | 3.50 |
| 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 | 2022-04-26 | 2027-04-28 | 6.00 | 2.90 |
| 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 | 2021-12-27 | 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 | 2021-07-23 | 2026-07-26 | 3.19 | 2.96 |
| 北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据 | 25北辰实业 MTN002 | 102501550.IB | 2025-08-18 | 2028-08-20 | 2.19 | 2.35 |
| 北京北辰实业股份有限公司 2025 年度第一期中期票据 | 25北辰实业 MTN001 | 102501352.IB | 2025-04-25 | 2028-04-28 | 5.18 | 2.40 |
| 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 | 2024-12-17 | 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 | 2022-08-18 | 2027-08-22 | 12.60 | 2.50 |
| 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 | 102200941.IB | 2022-04-22 | 2027-04-25 | 5.72 | 2.90 |
| 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 | 2021-12-17 | 2026-12-21 | 13.03 | 3.00 |

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

| 主要指标 | 报告期末 | 上年末 |
|---|---|---|
| 资产负债率 | 80.37 | 78.78 |
| | 本报告期 | 上年同期 |
| EBITDA 利息保障倍数 | -0.37 | -1.44 |

第三节 重要事项

公司应当根据重要性原则,说明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

□适用 √不适用

证券代码:601588　证券简称:北辰实业　公告编号:临 2026-029
债券代码:188461　债券简称:21 北辰 G1
债券代码:185114　债券简称:21 北辰 G2
债券代码:185738　债券简称:22 北辰 G1
债券代码:258224　债券简称:25 北辰 F1
债券代码:258483　债券简称:25 北辰 F2
债券代码:281968　债券简称:26 北辰 F1
债券代码:282952　债券简称:26 北辰 F2

## 北京北辰实业股份有限公司 关于提名董事候选人的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

根据《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》和北京北辰实业股份有限公司(以下简称“本公司”)《公司章程》等有关规定,经本公司董事会提名委员会审核张玉梅女士的任职资格,本公司于 2026 年 8 月 20 日召开第十届董事会第五十三次会议,同意提名张玉梅女士作为本公司第十届董事会董事候选人(简历附后),任期自本公司股东会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止,并同意将该事项提交本公司 2026 年第二次临时股东会审议。

根据本公司董事会提名委员会的审核意见,张玉梅女士的教育背景、专业能力、工作经历和职业素养等方面均符合担任董事的任职要求,不存在《公司法》等法律法规和《公司章程》规定的不得担任董事的情形,也不存在被中国证券监督管理委员会采取不得担任上市公司董事的证券市场禁入措施且期限尚未届满,或被证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事且期限尚未届满的情形,不存在重大失信等不良记录。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司
董 事 会
2026 年 8 月 21 日

附件:张玉梅女士简历

附件:

张玉梅女士简历

张玉梅女士,56 岁,毕业于北京化工大学。张女士先后任职于北京市发展和改革委员会、北京市应对气候变化研究中心、北京市供销合作总社、北京环境卫生工程集团有限公司,期间于国家开发银行挂职。张女士于二零二四年加入本公司任副总经理。张女士在能源和双碳管理、项目管理及环境治理等方面具有丰富经验。

证券代码:601588　证券简称:北辰实业　公告编号:临 2026-026
债券代码:188461　债券简称:21 北辰 G1
债券代码:185114　债券简称:21 北辰 G2
债券代码:185738　债券简称:22 北辰 G1
债券代码:258224　债券简称:25 北辰 F1
债券代码:258483　债券简称:25 北辰 F2
债券代码:281968　债券简称:26 北辰 F1
债券代码:282952　债券简称:26 北辰 F2

## 北京北辰实业股份有限公司关于 2026 年半年度计提资产减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

北京北辰实业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于 2026 年 8 月 20 日召开的第十届董事会第五十三次会议审议通过了《2026 年半年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下:

一、计提资产减值准备情况

为客观、公允地反映本公司截至 2026 年 6 月 30 日止的财务状况和经营状况,本着谨慎性原则,本公司根据中国企业会计准则及香港财务报告准则对合并范围内各公司所属资产进行了减值测试。根据减值测试结果,本公司 2026 年半年度计提资产减值准备总计人民币 47,910 万元,计提的主要减值准备具体情况如下:

1.应收款项的减值准备计提情况(含应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期应收款)

公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息,以发生违约的风险为权重,计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额,确认预期信用损失。

公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的,处于第一阶段,公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。经测试,2026 年上半年,本公司需对应收款项计提信用减值准备人民币 1,664 万元。

2.存货的资产减值准备计提情况

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价:期末在对存货进行全面盘点的基础上,对于存货因全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

2026 年上半年,综合考虑房地产项目所在地的市场状况,项目自身的定位、开发及销售计划等因素,本公司对项目可变现净值进行了减值测试,对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试,2026 年上半年度,本公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币 46,246 万元。

二、相关决策程序

本公司于 2026 年 8 月 19 日召开董事会审计委员会会议,8 月 20 日召开董事会会议,审议通过了《2026 年半年度计提资产减值准备的议案》。

公司董事会审计委员会认为:本次计提资产减值准备的决策程序符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司会计政策、会计估计的相关规定,计提减值后 2026 年半年度财务报表能够公允地反映公司资产状况和经营成果,同意公司 2026 年半年度计提资产减值准备的方案,并将该事项提交董事会审议。

公司董事会认为:本次计提资产减值准备基于谨慎性原则,依据充分,公允地反映了公司资产状况,同意本次计提资产减值准备的方案。

三、2026 年半年度减值计提对公司利润影响情况

2026 年半年度本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表信用减值损失及资产减值损失分别为人民币 1,664 万元、46,246 万元,公司合并财务报表利润总额减少人民币 47,910 万元,净利润减少人民币 47,671 万元,归属于母公司股东的净利润减少人民币 44,190 万元,对公司持续稳定经营无重大影响。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司
董 事 会
2026 年 8 月 21 日

证券代码:601588　证券简称:北辰实业　公告编号:临 2026-025
债券代码:188461　债券简称:21 北辰 G1
债券代码:185114　债券简称:21 北辰 G2
债券代码:185738　债券简称:22 北辰 G1
债券代码:258224　债券简称:25 北辰 F1
债券代码:258483　债券简称:25 北辰 F2
债券代码:281968　债券简称:26 北辰 F1
债券代码:282952　债券简称:26 北辰 F2

## 北京北辰实业股份有限公司 2026 年上半年房地产业务主要经营数据公告

本公司董事会、全体董事及相关股东保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,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。

根据上海证券交易所《上市公司自律监管指引第 3 号 —— 行业信息披露第一号 —— 房地产》的要求,本公司 2026 年上半年主要经营数据如下:

一、2026 年上半年房地产开发业务概述

2026 年上半年,就房地产开发而言,报告期内,公司总土地储备 182.60 万平方米,权益土地储备 161.15 万平方米,无新增房地产储备;在工程建设方面,公司无新开工面积,开复工面积 95.50 万平方米,竣工面积 4.94 万平方米;在项目销售方面,公司实现销售面积 150,896 平方米,销售金额 15.59 亿元,实现结转面积 151,775 平方米,结转收入金额 17.29 亿元,报告期末待结转面积 73,223 平方米。

二、2025 年房地产项目情况

1.报告期内房地产储备情况

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 持有待开发土地的面积(平方米) | 规划计容建筑面积(平方米) | 是/否涉及合作开发项目 | 合作开发项目涉及的面积(平方米) | 合作开发项目的权益占比(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 武汉北辰光谷里 | 99,300 | 337,000 | 否 | - | 100 |
| 2 | 廊坊北辰香麓 | 42,200 | 296,800 | 否 | - | 100 |
| 3 | 重庆悦来壹号 | 110,200 | 918,000 | 否 | - | 100 |

注:

1、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的计容建筑面积;

2、规划计容建筑面积为项目竞得时按出让条件计算的数据;

3、合作开发项目涉及的面积为公司所占权益的计容建筑面积。

4、报告期内,公司总土地储备 182.60 万平方米,权益土地储备 161.15 万平方米,无新增房地产储备。

5、土地储备统计口径为可售计容建筑面积。

2.报告期内房地产开发投资情况

单位:亿元 币种:人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 在建项目/新开工项目/竣工项目 | 项目用地面积(平方米) | 项目规划计容建筑面积(平方米) | 总建筑面积(平方米) | 在建建筑面积(平方米) | 已竣工面积(平方米) | 总投资额 | 报告期实际投资额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京海淀 | 北京北辰香麓 | 住宅 | 竣工 | 142,400 | 230,000 | 312,100 | - | 312,100 | 28.59 | - |
| 2 | 北京昌平 | 北京北辰红橡墅 | 别墅 | 在建 | 287,500 | 150,000 | 213,700 | 13,800 | 212,100 | 34.00 | 0.66 |
| 3 | 北京顺义 | 北京当代北辰悦 MOMA | 自住型商品房、两限房 | 在建 | 52,800 | 109,300 | 132,500 | 1,400 | 131,100 | 23.47 | - |
| 4 | 北京昌平 | 北京金辰府 | 住宅 | 竣工 | 86,600 | 170,400 | 280,100 | - | 280,100 | 53.17 | 0.01 |
| 5 | 北京门头沟 | 北京龙湖北辰揽境 | 住宅 | 竣工 | 26,000 | 66,200 | 104,100 | - | 104,100 | 24.78 | 0.02 |
| 6 | 湖南长沙 | 长沙北辰三角洲 | 住宅、商业、写字楼等 | 在建 | 780,000 | 3,820,000 | 5,200,000 | 125,000 | 4,931,900 | 377.93 | 1.63 |
| 7 | 湖南长沙 | 长沙北辰中央公园 | 住宅 | 竣工 | 336,300 | 720,000 | 927,100 | - | 927,100 | 26.03 | 0.01 |
| 8 | 湖南长沙 | 长沙北辰时光里 | 住宅、商业 | 竣工 | 27,700 | 167,900 | 145,400 | - | 145,400 | 12.28 | - |
| 9 | 湖北武汉 | 武汉北辰光谷里 | 商服用地 | 在建 | 84,200 | 337,000 | 492,000 | - | 357,200 | 43.86 | 0.14 |
| 10 | 湖北武汉 | 武汉北辰蔚蓝城市 | 住宅、商业 | 在建 | 358,000 | 716,000 | 980,100 | 17,000 | 745,400 | 114.11 | 0.12 |
| 11 | 湖北武汉 | 武汉北辰孔雀城航天府 | 住宅 | 竣工 | 75,200 | 172,800 | 220,400 | - | 220,400 | 10.44 | 0.02 |
| 12 | 湖北武汉 | 武汉北辰经开优+(067 地块) | 住宅、商业 | 竣工 | 50,500 | 126,200 | 180,900 | - | 180,900 | 13.16 | 0.03 |
| 13 | 湖北武汉 | 武汉北辰经开优+(068 地块) | 住宅、商业 | 在建 | 63,200 | 158,100 | 227,700 | 227,700 | - | 23.97 | 0.01 |
| 14 | 湖北武汉 | 武汉北辰金地漾时代 | 住宅、商业 | 竣工 | 50,500 | 151,400 | 212,100 | - | 212,100 | 18.72 | - |
| 15 | 浙江杭州 | 杭州北辰辰春澜城 | 住宅 | 竣工 | 69,000 | 179,500 | 276,600 | - | 276,600 | 52.41 | 0.54 |
| 16 | 浙江宁波 | 宁波北辰府 | 住宅 | 竣工 | 47,300 | 137,400 | 189,700 | - | 189,700 | 45.20 | - |
| 17 | 浙江余姚 | 宁波香麓湾 | 住宅 | 竣工 | 68,700 | 116,800 | 166,400 | - | 166,400 | 22.22 | 0.14 |
| 18 | 江苏苏州 | 苏州观澜府 | 住宅、商业 | 竣工 | 170,000 | 268,800 | 392,900 | - | 392,900 | 71.42 | 0.92 |
| 19 | 江苏无锡 | 无锡天一玖著 | 住宅 | 竣工 | 88,000 | 196,000 | 255,400 | - | 255,400 | 28.60 | 0.03 |
| 20 | 四川成都 | 成都北辰朗诗南门绿郡 | 住宅、商业 | 竣工 | 63,600 | 158,600 | 237,000 | - | 237,000 | 10.14 | - |
| 21 | 四川成都 | 成都北辰香麓 | 住宅、商业 | 竣工 | 40,400 | 96,900 | 148,300 | - | 148,300 | 16.16 | - |
| 22 | 四川成都 | 成都北辰南湖香麓 | 住宅 | 竣工 | 88,000 | 210,000 | 297,100 | - | 297,100 | 26.44 | 0.03 |
| 23 | 四川成都 | 成都北辰天麓府 | 住宅、商业 | 竣工 | 26,600 | 79,800 | 120,000 | - | 120,000 | 18.03 | - |
| 24 | 四川成都 | 成都北辰鹿鸣苑 | 住宅、商业 | 竣工 | 80,100 | 160,300 | 227,300 | - | 227,300 | 23.10 | 0.07 |
| 25 | 四川眉山 | 四川北辰国璞府 | 住宅、商业 | 竣工 | 59,900 | 149,800 | 197,400 | - | 197,400 | 34.49 | 0.32 |
| 26 | 四川眉山 | 四川北辰龙照台 | 住宅、商业 | 竣工 | 69,900 | 84,000 | 126,600 | - | 126,600 | | |
| 27 | 河北廊坊 | 廊坊北辰香麓 | 住宅、商业 | 在建 | 140,700 | 296,800 | 414,500 | - | 357,700 | 31.28 | 0.34 |
| 28 | 河北廊坊 | 廊坊北辰蔚蓝城市(2018-4 地块) | 住宅 | 在建 | 82,500 | 164,800 | 245,600 | 245,600 | - | 30.16 | 1.55 |
| 29 | 河北廊坊 | 廊坊星辰里(2019-3 地块) | 商业 | 在建 | 21,100 | 52,800 | 75,400 | 75,400 | - | | |
| 30 | 河北廊坊 | 廊坊北辰辰睿(2020-5 地块) | 住宅 | 在建 | 46,200 | 92,000 | 135,400 | 135,400 | - | 13.43 | 0.19 |
| 31 | 重庆渝北 | 重庆悦来壹号 | 住宅、商业 | 在建 | 429,100 | 918,000 | 1,321,100 | - | 1,153,600 | 115.93 | 1.30 |
| 32 | 重庆渝北 | 重庆北辰香麓 | 住宅 | 竣工 | 68,200 | 102,200 | 150,400 | - | 150,400 | 24.76 | 0.25 |
| 33 | 海南海口 | 海口北辰府 | 住宅、商业 | 竣工 | 106,800 | 206,000 | 281,100 | - | 281,100 | 40.02 | 0.14 |
| 34 | 广东广州 | 广州兰亭香麓(116 地块) | 住宅、商业 | 在建 | 25,900 | 77,800 | 113,700 | 113,700 | - | 12.00 | 0.01 |
| 35 | 广东广州 | 广州兰亭香麓(114 地块) | 住宅、商业 | 竣工 | 25,100 | 76,600 | 110,600 | - | 110,600 | 9.66 | 0.02 |

注:

1、总投资额为项目的预计总投资额,含利息及相关费用支出;

2、报告期内,公司无新开工面积,开复工面积 95.50 万平方米,竣工面积 4.94 万平方米。

3.报告期内房地产销售和结转情况

单位:万元 币种:人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 可供出售面积(平方米) | 已售(含已预售)面积(平方米) | 结转面积(平方米) | 结转收入金额 | 报告期末待结转面积(平方米) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京海淀 | 北京北辰香麓 | 住宅 | - | - | - | - | 492 |
| 2 | 北京朝阳 | 北京北辰福第 | 住宅、商业 | 3,047 | - | - | - | - |
| 3 | 北京顺义 | 北京北辰墅院 1900 | 住宅 | - | - | 280 | 611 | - |
| 4 | 北京朝阳 | 北京爵海方舟 | 住宅 | 830 | - | - | - | 1,499 |
| 5 | 北京昌平 | 北京北辰红橡墅 | 别墅 | 20,040 | 6,276 | 3,514 | 13,346 | 6,279 |
| 6 | 北京昌平 | 北京金辰府 | 住宅 | 76,578 | 814 | 903 | 2,730 | 90 |
| 7 | 北京门头沟 | 北京龙湖北辰揽境 | 住宅 | 9,025 | - | - | - | - |
| 8 | 湖南长沙 | 长沙北辰三角洲 | 住宅、商业、写字楼等 | 57,961 | 12,879 | 33,632 | 71,825 | 5,488 |
| 9 | 湖南长沙 | 长沙北辰中央公园 | 住宅 | 8,010 | 2,940 | 3,896 | 2,750 | 47 |
| 10 | 湖南长沙 | 长沙北辰时光里 | 住宅、商业 | 6,913 | 579 | - | - | 739 |
| 11 | 湖北武汉 | 武汉北辰光谷里 | 商服用地 | 60,903 | 101 | 221 | 151 | - |
| 12 | 湖北武汉 | 武汉北辰蔚蓝城市 | 住宅、商业 | 35,576 | 15,903 | 13,026 | 5,771 | 3,010 |
| 13 | 湖北武汉 | 武汉北辰孔雀城航天府 | 住宅 | 5,748 | 639 | 3,248 | 83 | 13,196 |
| 14 | 湖北武汉 | 武汉北辰经开优+(067 地块) | 住宅、商业 | 15,012 | 1,013 | 900 | 328 | 216 |
| 15 | 湖北武汉 | 武汉北辰金地漾时代 | 住宅、商业 | 27,369 | 235 | - | - | - |
| 16 | 浙江杭州 | 杭州北辰蜀山项目 | 住宅、商业 | 37 | 37 | 37 | 63 | - |
| 17 | 浙江杭州 | 杭州北辰辰春澜城 | 住宅 | 33,216 | 90 | 90 | 161 | 2,154 |
| 18 | 浙江宁波 | 宁波北辰府 | 住宅 | 7,510 | - | - | - | - |
| 19 | 浙江余姚 | 宁波香麓湾 | 住宅 | 496 | 494 | 494 | 372 | 124 |
| 20 | 江苏苏州 | 苏州观澜府 | 住宅、商业 | 97,181 | 32,525 | 26,431 | 21,767 | 6,599 |
| 21 | 四川成都 | 成都北辰香麓 | 住宅、商业 | 406 | 255 | 255 | 357 | - |
| 22 | 四川成都 | 成都北辰南湖香麓 | 住宅 | 7,056 | - | - | - | - |
| 23 | 四川成都 | 成都北辰天麓府 | 住宅、商业 | 4,476 | - | - | - | - |
| 24 | 四川成都 | 成都北辰鹿鸣苑 | 住宅、商业 | 9,776 | 102 | 102 | 269 | 111 |
| 25 | 四川眉山 | 四川北辰国璞府 | 住宅、商业 | 5,641 | - | - | 3 | 246 |
| 26 | 四川眉山 | 四川北辰龙照台 | 住宅、商业 | 14,180 | 6,400 | 5,731 | 3,746 | 1,076 |
| 27 | 河北廊坊 | 廊坊北辰香麓 | 住宅、商业 | 1,094 | 319 | 167 | 848 | 290 |
| 28 | 河北廊坊 | 廊坊北辰蔚蓝城市 | 住宅 | 120,237 | - | - | - | 18,918 |
| 29 | 重庆渝北 | 重庆悦来壹号 | 住宅、商业 | 82,656 | 58,804 | 50,205 | 38,831 | 10,139 |
| 30 | 重庆渝北 | 重庆北辰香麓 | 住宅 | - | - | - | 24 | - |
| 31 | 海南海口 | 海口北辰府 | 住宅、商业 | 30,513 | 9,629 | 7,931 | 7,857 | 2,184 |
| 32 | 海南海口 | 海口北辰长秀住家 | 住宅 | 2,273 | - | - | - | - |
| 33 | 广东广州 | 广州兰亭香麓(114 地块) | 住宅、商业 | 2,189 | 863 | - | - | - |

注:

报告期内,公司实现销售面积 150,896 平方米,销售金额 15.59 亿元,实现结转面积 151,775 平方米,结转收入金额 17.29 亿元,报告期末待结转面积 73,223 平方米。

三、报告期内房地产经营及出租情况

单位:万元 币种:人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 出租房地产的建筑面积(平方米) | 出租房地产的租金及物业费收入 | 权益比例(%) | 是否采用公允价值计量模式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇宾大厦 | 写字楼 | 37,800 | 2,614 | 100 | 否 |
| 2 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇欣大厦 | 写字楼 | 40,900 | 2,210 | 100 | 否 |
| 3 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北辰时代大厦 | 写字楼 | 131,300 | 6,832 | 100 | 否 |
| 4 | 北京朝阳区北辰西路 8 号 | 北辰世纪中心 | 写字楼 | 149,800 | 10,068 | 100 | 否 |
| 5 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 汇珍楼 | 写字楼 | 8,400 | 1,002 | 100 | 否 |
| 6 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北辰汇园酒店公寓 | 公寓 | 184,300 | 11,275 | 100 | 否 |
| 7 | 北京朝阳区北苑路甲 13 号 | 北辰绿色家园 B5 区商业 | 商业 | 49,700 | 1,538 | 100 | 否 |
| 8 | 湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号 | 长沙北辰荟 | 商业 | 100,000 | 6,120 | 100 | 否 |
| 9 | 湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号 | 武汉光谷时代 | 商业 | 29,600 | 1,263 | 100 | 否 |
| 10 | 北京朝阳区北辰东路 8 号 | 北辰·新空间 | 写字楼 | 31,000 | 2,277 | 100 | 否 |

注:

1、北辰绿色家园 B5 区商业自 2016 年 8 月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司。

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。

4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含新辰里购物中心商业项目的建筑面积和经营收入。

四、报告期内公司财务融资情况

单位:万元 币种:人民币

| 期末融资总额 | 整体平均融资成本(%) | 利息资本化金额 |
|---|---|---|
| 2,294,395 | 3.24 | 4,459 |

由于房地产项目租售过程中存在各种不确定性,上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异,请投资者审慎使用,相关阶段性数据以本公司定期报告为准。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司
董 事 会
2026 年 8 月 21 日

证券代码:601588　证券简称:北辰实业　公告编号:临 2026-027
债券代码:188461　债券简称:21 北辰 G1
债券代码:185114　债券简称:21 北辰 G2
债券代码:185738　债券简称:22 北辰 G1
债券代码:258224　债券简称:25 北辰 F1
债券代码:258483　债券简称:25 北辰 F2
债券代码:281968　债券简称:26 北辰 F1
债券代码:282952　债券简称:26 北辰 F2

## 北京北辰实业股份有限公司 2026 年度“提质增效重回报”行动方案的半年度评估报告的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

为深入贯彻落实国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》相关要求,积极响应上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》,北京北辰实业股份有限公司(以下简称“公司”)秉持“以投资者为本”的发展理念,结合自身发展战略和实际经营情况,制定了 2026 年度“提质增效重回报”专项行动方案并于 2026 年 4 月 30 日对外披露。公司根据行动方案内容,积极开展和落实各项工作,现将 2026 年上半年度的主要工作成果报告如下。

一. 聚焦主责主业,提升经营质量

(一)会展及配套设施服务

公司会展及配套设施服务板块紧扣国家战略与行业发展需求,全链条业务协同发力,经营质效与市场布局再上新台阶。

国务政务活动方面,圆满完成 2026 中关村论坛、纪念“三八”国际妇女节中外妇女招待会、“北京之夜”中国发展高层论坛年会等一系列重大活动的服务保障任务。

会展活动主承办方面,成功举办第二十八届中国北京国际科技产业博览会(科博会)、2026 中国制冷展、北京国际插画艺术展、北京健康生活博览会等多场重点展会;创新融合“文商旅体展”多元业态,主办首届大都新春庙会、大都潮饮节、大都乐活展、国会音乐会等“大都”“国会国韵”系列品牌活动;积极推进 2026 服贸会筹办,举办服贸会驻华使节及代表交流会等常态化活动,

场馆运营方面,会展场馆资源利用效率和综合经营效能稳步提升。会展场馆累计承接各类展会活动 644 场,吸引客流量 265 万人次。截至目前,公司会展场馆及酒店输出管理业务已覆盖全国 34 个城市,布局京津冀、粤港澳、成渝等国家重要战略区域,累计受托管理场馆及酒店项目 71 个,受托管理总面积超 700 万平方米。

会展配套设施服务方面,报告期内写字楼实现“稳存量、拓增量”,签约率与入住率显著提升。北京“北辰荟”7 月开启试营业,引入 14 家区域首进及特色品牌亮相,首店占比高达 72%;北京“北辰荟”持续创新运营模式、优化消费体验,通过引入周同学 IP 主题展、张雪机车快闪展等潮流活动,持续刷新亚奥商圈商业格局,报告期内接待客流 347 万人次;长沙北辰荟充分结合本地消费习惯与文化特质,打造兼具全国视野与地域特色的商业生态,国际主题市集获央媒集中报道,单日客流历史纪录被刷新至 8.1 万人次;朝阳数据要素产业园依托时代大厦载体优势被朝阳区“十五五”规划定位为全国首个数据商务区(DBD)核心承载区,吸引世界数据组织(WDO)正式入驻;智能机器人创新应用基地引入深朴智能、大咖机器人等企业。

(二)房地产开发

在房地产市场持续调整的复杂环境下,公司统筹推进去库存、保交付、防风险、谋转型,高效落实“一盘一策”差异化营销方案。报告期内,公司实现合同销售金额(含车位)人民币 15.59 亿元,销售面积 15.09 万平方米。其中,北辰红橡墅项目持续领跑奥北别墅市场,长沙、重庆、苏州等多个京外项目销售表现稳居属地市场前列。

二. 加快发展新质生产力,激活发展新动能

公司健全管控数字化体系,已建成覆盖财务、人力、采购、资产、投资、审计、法务、党建、档案等领域的 14 个核心管控系统,形成了“资业财一体化”的全链路管控体系,实现管控业务流程线上化率达 90%,管控业务流程审批效率平均提升 40%以上。

公司持续提升会展业务运营数字化水平,迭代智慧场馆管理平台 4.0,实现自持场馆与展会业务联动,提升场馆运营效率;牵头编制《智慧会展场馆系统建设及运维规范》团体标准,形成“数字化运营+行业标准”对外服务能力;大都会展数智平台正式发布并试运行,推动会展一站式服务水平提升;完成“亚奥圈”数字化平台升级,稳步推进“北极星“大会员体系数字化建设,加速会展及配套设施数智化转型。

三. 完善公司治理,提升治理效能

2026 年上半年,公司召开 2 次股东会,8 次董事会及 6 次各专门委员会会议,审议决策公司财务报告、公司治理、融资及资金使用和子企业管控等重大事项,会议的召集与召开程序、出席会议人员的资格、会议表决程序、表决结果和决议内容均符合法律法规和《公司章程》的规定;公司进一步完善各子企业权责边界,以战略规划引领发展方向,健全风险防控与内控合规体系,规范决策流程,推进科学行权,提升治理效能;公司加强董事会授权管理,指导子企业和重点项目公司依据授权管理制度制定董事会向经理层授权的方案和清单,充分发挥经理层经营管理作用,提升公司治理规范性与运行效率。

四. 强化“关键少数”责任,激发内生动力

2026 年上半年,公司制定《北辰实业董事、高级管理人员薪酬管理办法》,明确公司董事和高管的绩效薪酬核定标准及监管要求,进一步厘清主体责任、构建有效有力的长效薪酬机制;公司加强董事及高级管理人员的履职培训,提升治理主体的专业能力与责任意识,切实保障公司及全体股东的合法权益。

基于对公司持续稳健发展的信心和价值的认可,控股股东北辰集团持续增持公司股票,自本次增持计划公告日至本公告披露日,北辰集团已累计增持 27,509,800 股,增持后北辰集团持有本公司 A 股股份数量为 1,210,352,603 股,占公司 A 股股份总数的比例为 45.50%,占公司总股本的比例为 35.95%。

五. 加强投资者沟通,提升公司透明度

2026 年上半年,公司组织召开 2025 年年度及 2026 年一季度业绩说明会、投资者交流会等活动,累计接待投资者调研超 50 人次