

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**  
**2025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、 本公司董事会及董事、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	梁捷

- 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2025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审议通过，并将提交公司股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

## 第二节 公司基本情况

### 1、公司简介

公司股票简况			
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
联系地址	北京市朝阳区北辰东路8号汇欣大厦12层
电话	010-64991277
传真	010-64991352
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn

### 2、报告期公司主要业务简介

二零二五年，面对国内外经济环境的复杂变化，国家全面贯彻新发展理念、推动高质量发展，统筹国内国际两个大局，实施更加积极有为的宏观政策，纵深推进全国统一大市场建设，国民经济运行总体平稳，经济发展向新向好，全年GDP增速为5.0%。

#### 1、会展及配套设施服务

二零二五年，会展业发展环境持续优化，中央及地方密集出台支持举措，推动行业数字化、绿色化转型，深化“会展+”融合发展模式，放大会展综合带动效应，国际化与专业化水平稳步提升。酒店业整体处于弱复苏状态，节假日成为业绩核心拉动点，但需求恢复节奏滞后于供给增长，行业整体竞争较为激烈，非旅游目的地酒店经营面临较大挑战。北京写字楼市场处于筑底调整阶段，全年无大规模新增供应入市，空置率呈小幅回落态势，同时租户议价能力较强，业主多通过优惠举措吸引租户、稳定出租率，租金水平处于下行通道。

#### 2、房地产开发

二零二五年，房地产行业处于深度调整与转型修复阶段。政策方面，中央强调持续推动房地产市场止跌回稳，优化存量商品房收购政策，系统推进“好房子”建设，高质量开展城市更新，加快构建房地产发展新模式；地方政府坚持因城施策、精准施策，通过优化限购限售政策、下调购房首付比例与房贷利率、深化公积金政策改革等举措，多维度激活刚性与改善性住房需求。

市场方面，一季度房地产市场延续修复态势，二季度市场有所转弱，四季度在房企促销的情况下，核心城市商品房销售规模趋于平稳。受改善型楼盘入市带动影响，新建商品住宅成交均价延续小幅结构性上涨态势，但城市间分化显著，三四线城市以消化库存项目为主，房价下行压力犹存。根据国家统计局数据显示，二零二五年全国房地产市场商品住宅销售面积73,299万平方米，同比下降9.2%，商品住宅销售额73,335亿元，同比下降13.0%。全年土地市场呈现“前高后低”走势，上半年核心城市加快优质地块供应，带动住宅用地出让金明显上涨；下半年核心城市优质地块供应放缓，土地市场热度有所回落。

公司主营业务包括会展及配套设施服务、房地产开发。

#### 1. 会展及配套设施服务

公司以首都会展为依托，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，已成为中国国际服务贸易交易会（以下简称“服贸会”）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，承担着聚焦首都城市功能定位、

培育首都会展核心竞争力的职责使命，助力北京“四个中心”功能建设和国际消费中心城市建设，并致力于打造“国内领军、国际领先的会展产业链链主企业”。

公司以北辰商管为依托，统筹开展会展配套设施服务，以产业思维做实资产运营，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，积极服务北京国际科创中心和全球数字经济标杆城市建设，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，树立北京亚奥商圈资产管理新标杆。

## 2. 房地产开发

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。

## 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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	43,166,705,498	48,841,884,791	-11.62	56,225,144,598
归属于上市公司股东的净资产	6,702,492,229	9,699,142,595	-30.90	12,845,583,320
营业收入	6,060,486,009	7,152,407,232	-15.27	15,751,478,107
利润总额	-2,920,673,660	-3,152,324,338	不适用	398,726,854
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	6,057,183,415	7,132,639,953	-15.08	15,748,850,454
归属于上市公司股东的净利润	-2,988,106,666	-2,827,464,028	不适用	68,064,279
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,036,569,858	-2,965,972,130	不适用	-24,645,753
经营活动产生的现金流量净额	1,128,506,956	973,639,664	15.91	1,387,394,641
加权平均净资产收益率(%)	-36.44	-25.24	不适用	0.53
基本每股收益(元/股)	-0.89	-0.84	不适用	0.02
稀释每股收益(元/股)	-0.89	-0.84	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	1,195,181,587	1,824,138,099	1,347,557,653	1,693,608,670
归属于上市公司股东的净利润	-294,942,888	-1,290,471,354	-588,342,675	-814,349,749
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-303,859,581	-1,307,247,814	-601,161,050	-824,301,413

经营活动产生的现金流量净额	-21,458,866	436,079,192	692,460,036	21,426,594
---------------	-------------	-------------	-------------	------------

#### 4、 股东情况

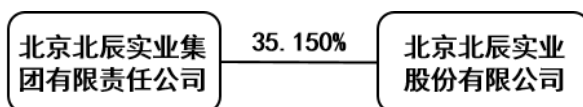
##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					115,732		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					111,609		
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	16,011,072	1,183,522,803	35.150	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	429,500	691,661,899	20.542	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
中航鑫港担保有限公司	-	15,875,700	0.472	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-7,854,975	14,506,979	0.431	0	无	0	境外法人
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	1,010,871	13,578,666	0.403	0	无	0	其他
韦琼花	3,937,200	12,888,825	0.383	0	无	0	境内自然人
张俊	-1,015,200	11,396,686	0.338	0	无	0	境内自然人
卢文星	11,020,100	11,020,100	0.327	0	无	0	境内自然人
柳锋	9,463,974	9,463,974	0.281	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。						

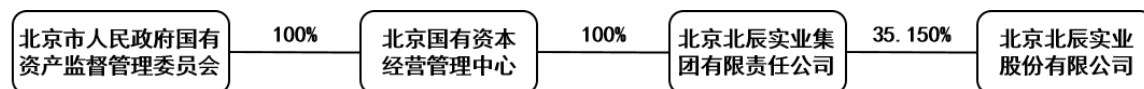
##### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	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	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	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	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	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2025年度第二期中期票据	25 北辰实业 MTN002	102501550.IB	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	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	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	12.60	2.50
北京北辰实业股份有限公司2022	22 北辰实业	102280941.IB	2027-04-25	5.717	2.90

年度第一期中期票据	MTN001				
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
24 北辰 F1	2025 年 3 月 26 日, 公司按时足额完成“24 北辰 F1”当期利息兑付, 2026 年 3 月 26 日, 公司按时足额完成“24 北辰 F1”本金和当期利息的兑付
22 北辰 G1	2025 年 4 月 28 日, 公司按时足额完成“22 北辰 G1”部分本金和当期利息兑付
23 北辰 F1	2025 年 4 月 17 日, 公司按时足额完成“23 北辰 F1”本金和当期利息兑付
21 北辰 G2	2025 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	2025 年 7 月 26 日, 公司按时足额完成“21 北辰 G1”当期利息兑付
24 北辰实业 MTN001	公司按期足额完成该中期票据当期利息兑付
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和回售本金兑付
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和回售本金兑付
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	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	78.78	75.91	增加 2.87 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-3,036,569,858	-2,965,972,130	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.057	-0.059	不适用
利息保障倍数	-1.97	-1.71	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。

二零二五年，公司实现营业收入人民币 606,048.6 万元，同比下降 15.27%，主要受房地产开发业务结算面积下降所致。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-292,067.4 万元、-322,467.8 万元和-298,810.7 万元。每股收益为人民币-0.89 元。

其中，会展及配套设施服务板块报告期内实现营业收入人民币 297,659.1 万元，小幅上升 0.53%，虽然努力开拓市场，但报告期内收入结构有所变化，实现税前利润为人民币 34,856.1 万元，同比下降 29.17%；房地产开发板块报告期内实现营业收入人民币 291,954.8 万元（含车位），同比下降 27.20%，税前利润为人民币-295,304.3 万元，同比减亏人民币 46,712.4 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