

证券代码：601588  
债券代码：151419  
债券代码：188461  
债券代码：185114  
债券代码：185738  
债券代码：250684

证券简称：北辰实业  
债券简称：19 北辰 F1  
债券简称：21 北辰 G1  
债券简称：21 北辰 G2  
债券简称：22 北辰 G1  
债券简称：23 北辰 F1

公告编号：临 2024-015

## 北京北辰实业股份有限公司

### 2023 年房地产业务主要经营数据公告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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《上市公司行业信息披露指引第二号 — 房地产》的要求，  
本公司 2023 年主要经营数据如下：

#### 一、 2023 年房地产开发业务概述

2023 年，就房地产开发而言，在土地储备方面，公司实现总土地储备 450.60 万平方米，权益土地储备 401.69 万平方米，无新增房地产储备；在工程建设方面，公司实现新开工面积 40.73 万平方米，开复工面积 322.23 万平方米，竣工面积 142.61 万平方米；在项目销售方面，公司实现销售金额 52.78 亿元，销售面积 341,454 平方米，实现结转收入金额 129.79 亿元，结转面积 895,058 平方米，报告期末待结转面积 117,631 平方米。

## 二、2023 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	134,800	337,000	是	171,900	51
2	武汉北辰蔚蓝城市	217,700	716,000	否	-	100
3	廊坊北辰辰睿(2020-5 地块)	42,800	92,000	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 432.57 万平方米，权益土地储备 383.66 万平方米，无新增房地产储备。

### 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	40,200	173,500	34.00	0.15
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	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	竣工	101,200	140,000	213,300	-	213,300	24.45	-
5	北京海淀	北京股份公司	别墅	竣工	-	-	6,100	-	6,100	-	-
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	竣工	86,600	170,400	280,100	-	280,100	53.17	0.87
7	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	104,100	24.78	1.57
8	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	5,019,800	570,600	4,783,300	407.08	14.06
9	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	1.23
10	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	竣工	27,700	107,900	145,400	-	145,400	12.28	0.61
11	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	竣工	104,700	241,100	313,300	-	313,300	21.00	0.03
12	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	在建	84,200	337,000	492,000	75,100	357,200	25.81	1.35
13	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	102.68	2.15
14	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	竣工	41,800	127,000	178,900	-	178,900	13.51	0.13
15	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	9.88	0.10
16	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	12.42	0.79
17	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	-	16.38	0.90
18	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	0.40
19	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	竣工	83,900	235,000	317,500	-	317,500	25.29	0.20
20	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	竣工	21,900	48,200	69,900	-	69,900	17.16	0.0033
21	浙江杭州	杭州金湖都会艺境	住宅、商业	竣工	57,400	144,000	209,700	-	209,700	5.50	0.01
22	浙江杭州	杭州聆湖府	住宅	竣工	12,200	25,700	44,400	-	44,400	12.52	0.20
23	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	在建	69,000	179,500	276,400	276,400	-	52.18	3.68
24	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.39
25	浙江宁波	宁波董天府	住宅、商业	竣工	133,000	292,500	404,800	-	404,800	34.33	0.30
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	166,400	166,400	22.43	2.62

27	江苏南京	南京北辰旭辉铂悦金陵	住宅	竣工	25,300	70,700	105,000	-	105,000	14.73	0.02
28	江苏苏州	苏州北辰旭辉壹号院	住宅、商业	竣工	178,700	180,500	273,900	-	273,900	17.28	0.02
29	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	在建	170,000	268,800	392,900	165,400	308,700	65.70	3.88
30	江苏无锡	无锡天一玖著	住宅	竣工	88,000	196,000	255,400	-	255,400	28.60	0.12
31	江苏无锡	无锡时代城	住宅	竣工	137,900	413,800	535,400	-	535,400	46.79	0.18
32	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	9.83	0.43
33	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	1.04
34	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	竣工	88,000	210,000	297,100	-	297,100	26.25	0.59
35	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	0.83
36	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	22.00	1.74
37	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	竣工	59,900	149,800	197,400	-	197,400	16.32	0.62
38	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	竣工	69,900	84,000	126,600	126,600	126,600	15.08	2.74
39	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	在建	140,700	296,800	357,700	145,000	291,800	31.28	2.79
40	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	-	24.56	1.89
41	河北廊坊	廊坊星辰里(2019-3地块)	商业	新开工	21,100	52,800	75,400	75,400	-	5.45	0.30
42	河北廊坊	廊坊北辰辰睿(2020-5地块)	住宅	新开工	46,200	92,000	138,300	95,400	-	13.43	0.60
43	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	竣工	141,700	239,000	356,200	-	356,200	21.07	0.39
44	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	在建	429,100	918,000	1,274,000	468,500	1,022,300	115.93	6.24
45	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	在建	68,200	102,200	150,400	150,400	149,400	24.64	1.43
46	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	竣工	106,800	206,000	281,100	46,600	281,100	36.31	2.20
47	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	竣工	30,500	106,800	134,700	-	134,700	12.35	1.42
48	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	0.47
49	广东广州	广州兰亭香麓(114地块)	住宅、商业	在建	25,100	76,600	110,600	110,600	46,400	9.66	1.06

注：

1、总投资额为项目的预计总投资额；

2、报告期内，公司新开工面积 40.73 万平方米，复工面积 322.23 万平方米，竣工面积 142.61 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	北京朝阳	北京北辰绿色家园	住宅、商业、写字楼	6,291	-	-	1,470	337
2	北京海淀	北京北辰香麓	住宅	-	-	-	64	728
3	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	13,946	10,816	10,816	6,278	-
4	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	13,825	9,866	10,003	30,272	763
5	北京朝阳	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
6	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	27,729	-	-	-	1,276
7	北京顺义	北京当代北辰悦 MOMA	自住型商品房、两限房	3,243	-	321	1,222	-
8	北京昌平	北京金辰府	住宅	87,699	2,465	3,789	18,061	-
9	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	14,579	9,070	-	-	-
10	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	58,771	33,936	247,340	359,892	58,107
11	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	16,073	4,080	8,271	10,409	8,199
12	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	27,557	11,128	8,927	6,446	4,172
13	湖北武汉	武汉北辰当代优+	住宅、商业	662	-	-	-	-
14	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	97,186	1,246	4,240	6,767	590
15	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	63,060	3,218	6,313	5,789	444
16	湖北武汉	武汉金地北辰阅风华	住宅	1,056	184	184	814	-
17	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	35,922	56	257	145	348
18	湖北武汉	武汉北辰经开优+(067地块)	住宅、商业	122,060	13,940	50,057	32,886	-
19	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	148,133	10,172	-	-	-
20	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	430	240	821	190
21	浙江杭州	杭州国颂府	住宅	-	-	-	132	-
22	浙江杭州	杭州聆潮府	住宅	800	640	597	2,444	159
23	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	56,180	5,247	-	-	9,161

24	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	7,873	363	891	2,482	-
25	浙江宁波	宁波董天府	住宅、商业	147	-	-	500	-
26	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	39,075	19,605	93,093	174,643	-
27	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	108,466	19,708	21,122	35,232	10,321
28	江苏无锡	无锡时代城	住宅	136	136	-	-	-
29	四川成都	成都北辰朗诗南门绿郡	住宅、商业	2,038	221	221	597	735
30	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	602	-	362	796	-
31	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	9,699	2,290	3,107	4,354	-
32	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	9,415	3,955	6,457	13,058	-
33	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	47,337	35,757	44,868	77,553	743
34	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	34,202	17,566	26,953	17,363	583
35	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	28,418	9,367	14,231	12,180	553
36	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	54,270	23,705	42,131	45,729	580
37	安徽合肥	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	857	86	86	952	-
38	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	169,426	27,211	73,318	88,174	971
39	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,717	22,781	64,937	108,991	3,535
40	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	40,980	3,048	77,597	140,300	9,546
41	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	13,609	11,392	74,330	84,026	4,088
42	广东广州	广州兰亭香麓(114地块)	住宅、商业	38,522	27,768	-	-	-

注：

报告期内，公司共计实现销售金额 52.78 亿元，销售面积 341,454 平方米，实现结转收入金额 129.05 亿元，结转面积 895,058 平方米，报告期末待结转面积 117,631 平方米。

### 三、2023 年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)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区天辰东路 7 号	国家会议中心	会议、展览	270,800	56,886	100	否
2	北京朝阳区北辰东路 8 号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	9,996	100	否
3	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,122	100	否
4	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	5,449	100	否
5	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	14,892	100	否
6	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	14,934	100	否
7	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,881	100	否
8	北京朝阳区北辰东路 8 号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	12,869	100	否
9	北京朝阳区北辰西路 8 号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	8,654	100	否
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	15,915	100	否
11	北京朝阳区北辰西路 8 号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	15,535	100	否
12	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	18,141	100	否
13	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	26,814	100	否
14	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	3,408	100	否
15	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰三角洲大悦城	商业	100,000	10,538	100	否
16	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰国际会议中心	会议、展览	39,100	5,149	100	否
17	湖南省长沙市开福区湘江北路 1500 号	长沙北辰国荟酒店	酒店	62,500	9,703	100	否
18	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	3,037	51	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、 2023 年公司财务融资情况

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
2,402,526	4.40	51,187

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

2024 年 3 月 22 日