

证券代码：601588
债券代码：151419
债券代码：162972
债券代码：188461
债券代码：185114

证券简称：北辰实业
债券简称：19 北辰 F1
债券简称：20 北辰 01
债券简称：21 北辰 G1
债券简称：21 北辰 G2

公告编号：临 2022-011

北京北辰实业股份有限公司

2021 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《上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中《第一号——房地产行业指引》的要求，本公司 2021 年主要经营数据如下：

一、2021 年房地产开发业务概述

2021 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 585.72 万平方米，同比下降 17.00%；权益土地储备 519.50 万平方米，同比下降 17.20%；新增房地产储备 10.41 万平方米，同比下降 17.20%；在工程建设方面，公司实现新开工面积 45.85 万平方米，同比下降 58.31%；开复工面积 557.07 万平方米，同比下降 24.03%；竣工面积 179.28 万平方米，同比下降 19.31%；在项目销售方面，公司实现销售面积 94.96 万平方米，同比上涨 37.19%；销售金额 167.39 亿元，同比上涨 37.12%；结算面积 132.18 万平方米，同比上涨 50.03%；结算金额 201.27 亿元，同比上涨 24.58%；报告期末待结转面积 99.03 万平方米，同比下降 27.77%。

二、2021年房地产项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	项目状态	项目权益	总投资额(亿元)	报告期实际投资额(亿元)	用地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	权益面积	持有待开发土地面积	报告期内新开工面积	累计开工面积	报告期内在建建筑面积	报告期内竣工面积	累计竣工面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积	报告期内结转面积	报告期内结转收入金额(万元)	报告期末结转面积
1	北京北辰香麓	北京海淀	住宅	竣工	100%	28.59	-	142,400	312,100	230,000	-	-	-	312,100	-	-	312,100	6,972	6,668	6,908	16,090	1,645
2	北京北辰红菱墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	2.36	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	173,500	33,930	5,864	6,414	30,092	2,466
3	北京当代北辰悦MOMA	北京顺义	自住型商品房、两限房	在建	50%	23.47	-	52,800	132,500	109,300	54,700	-	-	132,500	1,400	-	131,100	3,353	200	200	248	-
4	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	-	-	213,300	36,118	17,328	15,180	50,902	4,450
5	北京金辰府	北京昌平	住宅	竣工	51%	53.17	3.63	86,600	280,100	170,400	86,900	-	-	280,100	280,100	280,100	280,100	147,482	43,498	88,286	371,441	2,326
6	北京龙湖北辰揽境▲	北京门头沟	住宅	拟建	50%	24.78	4.36	26,000	104,100	66,200	33,100	104,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	371.68	19.31	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	-	4,783,300	636,900	302,600	4,449,000	345,702	190,268	289,103	362,526	222,674
8	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	24.48	2.17	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	212,800	-	714,300	84,607	51,397	12,174	13,503	113,458
9	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	在建	100%	13.07	2.14	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	-	-	29,138	15,764	-	-	65,062
10	武汉北辰当代优+	湖北武汉	住宅、商业	竣工	45%	21.00	0.07	104,700	313,300	241,100	108,500	-	-	313,300	-	-	313,300	3,083	1,094	-	-	-
11	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	17.31	1.89	84,200	492,000	337,000	171,900	134,800	-	357,200	75,100	-	282,100	51,867	22,534	66,484	87,524	6,356
12	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	105.72	8.31	358,000	980,100	716,000	-	234,700	-	745,400	128,900	128,900	745,400	83,659	33,345	286,413	295,689	6,011
13	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	20.99	1.50	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	130,900	130,900	178,900	16,384	14,989	121,018	207,278	692
14	武汉北辰孔雀城航天府	湖北武汉	住宅	竣工	60%	10.79	0.84	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	220,400	220,400	220,400	45,207	9,267	83,002	46,913	8,095
15	武汉北辰经开优+(067地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	16.00	1.85	50,500	177,200	126,200	101,000	-	-	177,200	177,200	-	-	74,472	22,916	-	-	27,880
16	武汉北辰经开优+(068地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	12.96	1.39	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
17	武汉北辰金地溪时代	湖北武汉	住宅、商业	在建	49%	18.72	1.39	50,500	212,100	151,400	74,200	-	-	212,100	212,100	45,600	45,600	75,760	40,058	-	-	-
18	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	22.09	1.01	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	7,777	455	542	2,167	475
19	杭州国悦府大地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	14.85	-	41,900	108,400	75,000	26,300	-	-	108,400	-	-	108,400	-	-	-	-	-
20	杭州国悦府小地块	浙江杭州	住宅、商业	竣工	35%	4.90	0.02	13,400	32,600	23,000	8,100	-	-	32,600	-	-	32,600	-	-	-	-	-
21	杭州国颂府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	0.35	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	533	533	9,101	38,839	-
22	杭州金湖都会艺境	浙江杭州	住宅、商业	竣工	25%	5.50	0.21	57,400	209,700	144,000	36,000	-	-	209,700	-	-	209,700	4,000	4,000	-	-	-
23	杭州北辰聆潮府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	0.64	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	-	-	-	-	-	-	-
24	杭州北辰辰春澜城	浙江杭州	住宅	新开工	100%	36.75	11.86	69,000	276,900	179,500	-	276,900	-	276,900	276,900	-	-	163,437	-	-	-	-
25	宁波北京府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	46.49	0.92	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	10,374	1,709	2,241	8,538	803
26	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	34.62	1.39	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	1,016	86	86	7,262	-
27	宁波香麓湾	浙江余姚	住宅	在建	100%	21.82	4.56	68,700	166,500	116,800	-	-	-	166,500	166,500	-	-	103,588	52,057	-	-	52,057
28	南京北辰旭辉铂悦金陵	江苏南京	住宅	竣工	51%	15.18	0.09	25,300	105,000	70,700	36,100	-	-	105,000	-	-	105,000	-	-	-	29	-
29	苏州北辰旭辉壹号院	江苏苏州	住宅、商业	竣工	50%	12.94	0.26	178,700	273,900	180,500	90,300	-	-	273,900	-	-	273,900	2,485	1,571	-	1,266	-
30	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	64.51	4.09	170,000	392,900	268,800	-	-	-	392,900	307,500	139,000	224,500	89,991	23,922	52,193	90,011	10,726
31	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	竣工	49%	28.60	0.50	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	-	-	255,400	-	-	-	-	-
32	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	1.70	137,900	535,400	413,800	165,500	-	-	535,400	189,900	189,900	535,400	6,403	6,403	-	-	-
33	成都北辰朗诗南门绿郡	四川成都	住宅、商业	竣工	40%	8.39	0.15	63,600	237,000	158,600	63,400	-	-	237,000	-	-	237,000	3,809	820	85	1,625	735
34	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	18.35	0.38	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	4,165	3,282	2,923	4,555	770
35	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	29.16	0.90	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	-	-	297,100	14,070	3,240	6,748	15,456	2,764
36	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	17.28	1.42	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	-	-	120,000	48,605	27,701	30,121	54,978	7,365
37	成都北辰鹿鸣苑	四川成都	住宅、商业	在建	80%	23.78	3.01	80,100	227,100	160,300	128,200	-	-	227,100	227,100	-	-	48,022	40,225	-	-	96,348
38	四川北辰国颂府	四川眉山	住宅、商业	竣工	100%	16.24	1.16	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	-	-	197,400	104,789	28,037	23,172	19,375	9,773
39	四川北辰龙熙台	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	10.94	1.17	69,900	126,600	84,000	-	-	-	126,600	126,600	-	-	-	-	-	-	-
40	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	2.96	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	264,000	40,700	134,400	92,481	18,230	33,472	43,410	33,260
41	廊坊北辰蔚蓝城市(2018-4地块)	河北廊坊	住宅	在建	100%	30.76	1.47	82,500	241,600	164,800	-	147,900	-	93,700	93,700	-	-	-	-	-	-	-

42	廊坊星宸里（2019-3 地块）	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.75	0.88	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
43	廊坊北辰宸睿（2020-5 地块）	河北廊坊	住宅	拟建	100%	13.43	0.88	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
44	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	竣工	50%	21.07	0.47	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	-	-	356,200	3,433	2,322	15,054	18,438	2,166
45	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	10.65	429,100	1,274,000	918,000	-	372,000	-	902,000	666,000	225,700	461,700	245,703	166,956	135,720	152,020	194,091
46	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	21.93	2.88	68,200	150,400	102,200	-	-	-	150,400	150,400	-	-	56,451	32,291	-	-	32,291
47	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	70%	41.91	4.81	106,800	281,100	206,000	144,200	-	46,900	281,100	209,600	88,900	160,400	122,438	56,450	33,338	71,924	81,906
48	海口长秀世家	海南海口	住宅	新开工	100%	12.28	7.63	30,500	134,700	106,800	-	-	134,700	134,700	134,700	-	-	-	-	-	-	-
49	广州兰亭香麓（116 地块）	广东广州	住宅、商业	在建	51%	17.66	0.49	25,900	113,700	77,800	39,700	-	-	113,700	113,700	-	-	-	-	-	-	-
50	广州兰亭香麓（114 地块）	广东广州	住宅、商业	在建	49%	9.66	1.13	25,100	110,600	76,600	37,500	-	-	110,600	110,600	-	-	18,300	4,155	-	-	-

注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。

2、总投资额为项目的预计总投资额。

3、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

4、权益面积(即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。

5、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。

6、报告期内，公司总土地储备 585.72 万平方米，同比下降 17.00%；权益土地储备 519.50 万平方米，同比下降 17.20%；新增房地产储备 10.41 万平方米，同比下降 17.20%；新开工面积 45.85 万平方米，同比下降 58.31%；开复工面积 557.07 万平方米，同比下降 24.03%；竣工面积 179.28 万平方米，同比下降 19.31%；销售面积 94.96 万平方米，同比上涨 37.19%；销售金额 167.39 亿元，同比上涨 37.12%；结算面积 132.18 万平方米，同比上涨 50.03%；结算金额 201.27 亿元，同比上涨 24.58%；报告期末待结转面积 99.03 万平方米，同比下降 27.77%。

三、2021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	35,740	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	7,435	100	否
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,548	100	否
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	5,728	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	15,685	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	26,025	100	否
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	2,120	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	7,297	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	4,968	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	5,856	100	否
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	2,064	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	15,911	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	20,090	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	3,277	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	3,957	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	990	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	1,443	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北辰里购物中心项目的建筑面积和经营收入。

四、2021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
3,026,811	5.86	118,411

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

2022年3月17日