

证券代码：601588
债券代码：188461
债券代码：185114
债券代码：185738
债券代码：258224
债券代码：258483
债券代码：281968

证券简称：北辰实业
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：25 北辰 F1
债券简称：25 北辰 F2
债券简称：26 北辰 F1

公告编号：临 2026-011

北京北辰实业股份有限公司 2025 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——行业信息披露披露第一号——房地产》的要求，本公司 2025 年主要经营数据如下：

一、2025 年房地产开发业务概述

2025 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 351.69 万平方米，权益土地储备 328.86 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 109.39 万平方米，竣工面积 13.88 万平方米；在项目销售方面，公司实现销售面积 253,337 平方米，销售金额 32.17 亿元，实现结转面积 256,528 平方米，结转收入金额 29.20 亿元，报告期末待结转面积 75,334 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	134,800	337,000	否	-	100
2	廊坊北辰香麓	56,900	296,800	否	-	100
3	重庆悦来壹号	167,400	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 351.69 万平方米，权益土地储备 328.86 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	2.78
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	0.12
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	0.15
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	236,500	4,894,700	407.08	9.39
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	0.56
8	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	0.60
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	25.81	0.46
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	102.68	0.63
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	9.88	0.65
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	12.42	0.33
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	-	16.38	0.02
14	湖北武汉	武汉北辰金地臻时代	住宅、商业	竣工	50,500	151,400	212,100	-	212,100	18.72	0.09
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	52.18	3.40
16	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	竣工	47,300	137,400	189,700	-	189,700	45.20	0.27
17	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	竣工	68,700	116,800	166,400	-	166,400	22.43	0.41
18	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	竣工	170,000	268,800	392,900	-	392,900	65.70	2.24

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	9.83	0.0001
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	26.25	0.49
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	22.00	0.14
25	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	0.46
26	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	15.08	
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	1.45
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	-	24.56	3.42
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	-	5.45	
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	1.16
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	3.71
32	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	竣工	68,200	102,200	150,400	1,000	150,400	24.64	0.84
33	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	竣工	106,800	206,000	281,100	-	281,100	36.31	0.38
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	0.02
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	0.21

注：

- 1、总投资额为项目的预计总投资额；
- 2、报告期内，公司无新开工面积，复工面积 109.39 万平方米，竣工面积 13.88 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	2,869	2,869	2,869	3,619	492
2	北京朝阳	北京北辰福第	住宅、商业	3,131	83	83	47	-
3	北京顺义	北京北辰墅院 1900	住宅	980	980	1,225	3,251	447
4	北京朝阳	北京碧海方舟	住宅	830	-	-	-	1,499
5	北京昌平	北京北辰红橡墅	别墅	27,729	14,213	11,317	47,580	3,517
6	北京昌平	北京金辰府	住宅	82,791	4,895	6,052	22,026	89
7	北京门头沟	北京龙湖北辰揽境	住宅	10,466	1,538	-	-	-
8	湖南长沙	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	78,089	20,128	37,888	66,431	26,242
9	湖南长沙	长沙北辰中央公园	住宅	8,393	383	5,188	9,358	992
10	湖南长沙	长沙北辰时光里	住宅、商业	11,206	4,294	6,144	2,312	160
11	湖北武汉	武汉北辰光谷里	商服用地	62,222	1,318	1,337	1,278	120
12	湖北武汉	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	43,834	8,258	10,392	5,463	133
13	湖北武汉	武汉北辰孔雀城航天府	住宅	54,187	48,440	32,917	91	15,795
14	湖北武汉	武汉北辰经开优+(067地块)	住宅、商业	21,681	6,668	10,021	4,504	102
15	湖北武汉	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	29,286	1,916	-	-	-
16	浙江杭州	杭州北辰蜀山项目	住宅、商业	7,304	1,546	1,546	2,193	-
17	浙江杭州	杭州北辰辰春澜城	住宅	40,658	10,517	8,573	9,919	2,148

18	浙江宁波	宁波北辰府	住宅	7,510	-	-	14	-
19	浙江余姚	宁波香麓湾	住宅	5,950	5,470	5,725	7,176	121
20	江苏苏州	苏州观澜府	住宅、商业	122,047	24,865	29,442	30,253	505
21	四川成都	成都北辰香麓	住宅、商业	601	196	196	285	-
22	四川成都	成都北辰南湖香麓	住宅	7,056	-	-	252	-
23	四川成都	成都北辰天麓府	住宅、商业	4,476	-	126	-	-
24	四川成都	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	9,828	54	736	578	111
25	四川眉山	四川北辰国颂府	住宅、商业	5,641	-	230	182	246
26	四川眉山	四川北辰龙熙台	住宅、商业	24,858	10,667	13,111	8,915	407
27	河北廊坊	廊坊北辰香麓	住宅、商业	10,124	9,030	9,187	8,291	139
28	河北廊坊	廊坊北辰蔚蓝城市	住宅	139,155	18,918	-	-	18,918
29	重庆渝北	重庆悦来壹号	住宅、商业	135,386	44,258	50,581	41,641	1,540
30	重庆渝北	重庆北辰香麓	住宅	54,718	5,276	8,101	8,598	-
31	海南海口	海口北辰府	住宅、商业	35,584	2,489	3,540	6,802	485
32	海南海口	海口北辰长秀仕家	住宅	2,373	-	-	127	-
33	广东广州	广州兰亭香麓(114地块)	住宅、商业	5,393	4,018	-	-	-

注：

报告期内，公司实现销售面积 253,337 平方米，销售金额 32.17 亿元，实现结转面积 256,528 平方米，结转收入金额 29.20 亿元，报告期末待结转面积 75,334 平方米。

三、2025 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	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇宾大厦	写字楼	37,800	5,320	100	否
2	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇欣大厦	写字楼	40,900	4,342	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	13,553	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	19,157	100	否
5	北京朝阳区北辰东路 8 号	汇珍楼	写字楼	8,400	2,005	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	25,012	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	3,102	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	11,530	100	否
9	湖北省武汉市洪山区高新二路 9 号	武汉光谷里	商业	29,600	2,019	100	否
10	北京朝阳区北辰东路 8 号	北辰·新空间	写字楼	31,000	4,426	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、2025 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
2,332,207	3.56	9,466

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3月28日