

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 2020 年第三季度报告正文

## 一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人李伟东、主管会计工作负责人郭川及会计机构负责人（会计主管人员）高小杰保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 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	97,000,233,419	93,811,678,995	3.40
归属于上市公司股东的净资产	16,901,149,258	17,368,057,820	-2.69
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	56,822,647	823,564,491	-93.10
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	4,825,420,558	10,072,096,618	-52.09
归属于上市公司股东的净利润	128,732,346	1,304,141,278	-90.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	74,554,481	1,294,731,079	-94.24
加权平均净资产收益率(%)	0.04	8.59	减少8.55个百分点
基本每股收益(元/股)	0.002	0.39	-99.49
稀释每股收益(元/股)	0.002	0.39	-99.49

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)
非流动资产处置损益	-185,435	-3,126,279
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,637,698	9,357,449
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,276,236	7,829,427
处置长期股权投资产生的投资收益	-	45,811,037
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,447,001	8,183,525
少数股东权益影响额(税后)	-283,242	989,179
所得税影响额	-3,043,875	-14,866,473
合计	8,848,383	54,177,865

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

股东总数(户)		152,576				
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股 数量	比例(%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押或冻结情况		股东性质
				股 份 状 态	数 量	
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	34.482%	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	687,100,199	20.407%	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
前海人寿保险股份有限公司-聚富产品	98,357,500	2.921%	0	无	0	境内非国有法人
中航鑫港担保有限公司	73,318,353	2.178%	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	32,891,964	0.977%	0	无	0	境外法人
钟燕	23,500,000	0.698%	0	无	0	未知
刘文科	17,100,000	0.508%	0	无	0	未知
中意人寿保险有限公司-分红产品2	16,554,429	0.492%	0	无	0	未知
钱周健	11,360,494	0.337%	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	人民币普通股	1,161,000,031			
HKSCC NOMINEES LIMITED	687,100,199	境外上市外资股	687,100,199			
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000			

前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	98,357,500	人民币普通股	98,357,500
中航鑫港担保有限公司	73,318,353	人民币普通股	73,318,353
香港中央结算有限公司	32,891,964	人民币普通股	32,891,964
钟燕	23,500,000	人民币普通股	23,500,000
刘文科	17,100,000	人民币普通股	17,100,000
中意人寿保险有限公司—分红产品 2	16,554,429	人民币普通股	16,554,429
钱周健	11,360,494	人民币普通股	11,360,494
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辰集团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。		

### 2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

### 2.4 公司三季度简要经营情况

二零二零年初突发的新型冠状病毒肺炎疫情对中国经济产生较大影响，各行各业包括房地产行业及服务均受到不同程度的冲击。由于疫情的爆发及相关防控措施的开展，报告期内公司房地产开发业务的开工、竣工及销售面积，投资物业和酒店的出租率及入住率受到一定影响。

2020 年 1-9 月，就房地产开发而言，在土地储备方面，公司实现新增房地产储备 42.27 万平方米，同比上升 59.69%，总土地储备 695.97 万平方米，同比下降 6.74%，权益土地储备 625.93 万平方米，同比下降 7.67%；在工程建设方面，公司实现新开工面积 80.15 万平方米，同比下降 34.18%，开复工面积 703.20 万平方米，同比下降 12.16%，竣工面积 115.53 万平方米，同比下降 22.37%；在项目销售方面，公司实现销售面积 50.65 万平方米，同比下降 50.34%，销售金额 90.43 亿元，同比下降 40.82%，结算面积 27.25 万平方米，同比下降 47.06%，结算金额 36.78 亿元，同比下降 54.32%。

2020 年 1-9 月，就持有型物业而言，会议中心业态，项目总建筑面积 32.88 万平方米，实现总经营收入 28,912.43 万元；写字楼业态，项目总建筑面积 44.84 万平方米，实现总经营收入 44,713.00 万元；酒店业态，项目总建筑面积 28.43 万平方米，实现总经营收入 16,955.01 万元；公寓业态，项目总建筑面积 18.43 万平方米，实现总经营收入 11,792.00 万元。

## 三、重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	增减变动金额	增减变动比率(%)	主要变动原因
预付款项	54,402,099	208,202,163	-153,800,064	-73.87	主要是由于公司本期预付土地价款转入存货所致
其他应收款	2,636,724,343	3,963,257,916	-1,326,533,573	-33.47	主要是由于公司本期应收少数股东款项及保证金减少所致
一年内到期的非流动资产	47,157,938	16,019,202	31,138,736	194.38	主要是由于公司本期长期应收款重分类所致
长期应收款	279,905,357	170,483,313	109,422,044	64.18	主要是由于公司本期应收关联方款项增加所致
在建工程	428,053,262	3,573,479	424,479,783	11,878.61	主要是由于公司本期固定资产改造转入在建工程所致
其他应付款	5,156,989,965	3,925,630,574	1,231,359,391	31.37	主要是由于公司本期应付关联公司款项增加所致
应付债券	4,399,020,340	1,548,298,593	2,850,721,747	184.12	主要是由于公司本期债券回售期结束由一年内到期的非流动负债转入应付债券及本期发行债券所致
长期应付款	2,535,736,670	1,434,826,089	1,100,910,581	76.73	主要是由于公司本期应付少数股东款项增加所致
项目	2020年1-9月	2019年1-9月	增减变动金额	增减变动比率(%)	主要变动原因
营业收入	4,825,420,558	10,072,096,618	-5,246,676,060	-52.09	主要是由于公司发展物业板块受开发周期的影响，本期可结算面积同比减少，以及受新型冠状病毒肺炎疫情的影响，本期投资物业及酒店板块收入同比减少所致
营业成本	2,939,766,078	5,737,456,434	-2,797,690,356	-48.76	主要是由于公司本期营业收入减少所致
税金及附加	557,823,910	1,062,530,445	-504,706,535	-47.50	主要是由于公司本期营业收入减少所致
销售费用	219,725,066	322,200,878	-102,475,812	-31.80	主要是由于公司本期广告费等营销费用减少所致

投资收益	99,221,351	37,473,009	61,748,342	164.78	主要是由于公司本期合联营企业实现盈利增加及处置子公司产生投资收益所致
利润总额	296,400,869	2,043,794,197	-1,747,393,328	-85.50	主要是由于公司本期营业收入减少所致
所得税费用	107,026,625	541,989,278	-434,962,653	-80.25	主要是由于公司本期利润总额减少所致
归属于母公司股东的净利润	128,732,346	1,304,141,278	-1,175,408,932	-90.13	主要是由于公司本期利润减少所致
基本每股收益	0.002	0.39	-0.388	-99.49	主要是由于公司本期归属于普通股股东的净利润减少所致
项目	2020年1-9月	2019年1-9月	增减变动金额	增减变动比率(%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	56,822,647	823,564,491	-766,741,844	-93.10	主要是由于公司本期经营性流入减少所致
投资活动产生的现金流量净额	715,470,171	161,146,234	554,323,937	343.99	主要是由于公司本期收回关联方贷款本金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-268,295,594	2,461,131,593	-2,729,427,187	-110.90	主要是由于公司本期取得借款收到的现金减少所致

### 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

为提升本公司资产完整性和经营稳定性，2019年9月27日，本公司第八届董事会第四十五次会议审议通过，拟以现金收购控股股东北辰集团持有的亚运村大宗地土地使用权。亚运村大宗地共计235,516.67平方米，不含税的初步评估值约为人民币47.39亿元，根据交易双方签署的附生效条件的《土地使用权转让协议书》，最终转让价格以具备相关资格的第三方资产评估机构对转让地块所进行评估，且经北京市人民政府国有资产监督管理委员会所核准的评估价值为依据，由北辰集团和本公司双方最终确认。该交易需提交本公司股东大会和H股类别股东会议审议。详情请见2019年9月28日刊登于上海证券交易所网站的《北辰实业关联交易公告》（公告编号：临2019-046）、《北辰实业关于控股股东拟变更有关承诺事项的公告》（公告编号：临2019-047）、《北辰实业第八届第四十五次董事会决议公告》（公告编号：临2019-048）、《北辰实业第八届第七次监事会决议公告》（公告编号：临2019-049）等系列公告。

### 3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的  
警示及原因说明

适用 不适用

公司名称： 北京北辰实业股份有限公司  
法定代表人： 李伟东  
日期： 2020 年 10 月 28 日