

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**北京北辰實業股份有限公司**

**BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED**

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

## 2020 年第一季度報告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條及第13.10B條之披露要求而作出。

根據中國證券監督管理委員會發出有關上市公司季度報告資訊披露之規定，北京北辰實業股份有限公司(「公司」或「本公司」)須刊發其第一季度業績。

本公司2020年第一季度報告刊載之所有財務資料均未經審計，而有關之財務報表乃根據中國企業會計準則編製。本公司2020年第一季度報告正文將於2020年4月29日刊載於中華人民共和國(「中國」)的若干報章及2020年第一季度報告連同該正文將刊載於上海證券交易所網頁([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))。該報告原文以中文撰寫。

## 一. 重要提示

1.1 公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證季度報告內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。

1.2 未出席董事情況

未出席 董事姓名	未出席 董事職務	未出席 原因的說明	被委託人姓名
董安生	獨立非執行董事	個人身體原因	無

1.3 公司負責人賀江川、主管會計工作負責人崔薇及會計機構負責人(會計主管人員)高小傑保證季度報告中財務報表的真實、準確、完整。

1.4 本公司第一季度報告未經審計。

## 二. 公司基本情況

### 2.1 主要財務數據

單位：元 幣種：人民幣

	本報告期末	上年度末	本報告期末比 上年度末增減 (%)
總資產	<b>93,624,822,280</b>	93,811,678,995	-0.20
歸屬於上市公司股東的 淨資產	<b>17,565,159,961</b>	17,368,057,820	1.13
	年初至 報告期末	上年初至 上年報告期末	比上年 同期增減 (%)
經營活動產生的 現金流量淨額	<b>-660,927,139</b>	-3,061,148,225	78.41
	年初至 報告期末	上年初至 上年報告期末	比上年 同期增減 (%)
營業收入	<b>2,484,153,878</b>	5,042,944,146	-50.74
歸屬於上市公司股東的 淨利潤	<b>197,102,141</b>	819,720,918	-75.95
歸屬於上市公司股東的扣除 非經常性損益的淨利潤	<b>191,722,289</b>	814,516,131	-76.46
加權平均淨資產收益率(%)	<b>0.92</b>	5.10	減少4.18個 百分點
基本每股收益(元/股)	<b>0.05</b>	0.24	-79.17
稀釋每股收益(元/股)	<b>0.05</b>	0.24	-79.17

## 非經常性損益項目和金額

適用       不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期金額
非流動資產處置損益	91,252
計入當期損益的政府補助，但與公司正常經營業務密切相關，符合國家政策規定、按照一定標準定額或定量持續享受的政府補助除外	2,984,716
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	4,081,809
少數股東權益影響額(稅後)	11,519
所得稅影響額	<u>-1,789,444</u>
合計	<u><u>5,379,852</u></u>

## 2.2 截至報告期末的股東總數、前十名股東、前十名流通股股東(或無限售條件股東)持股情況表

單位：股

股東總數(戶) 159,193

### 前十名股東持股情況

股東名稱(全稱)	期末 持股數量	比例 (%)	持有		質押或凍結情況		股東性質
			有限售條件 股份數量	無	股份狀態	數量	
北京北辰實業集團有限責任公司(「北辰集團」)	1,161,000,031	34.482	0	無	0	0	國有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	687,750,199	20.426	0	無	0	0	境外法人
王府井集團股份有限公司	125,300,000	3.721	0	無	0	0	國有法人
前海人壽保險股份有限公司-聚富產品	98,357,500	2.921	0	無	0	0	境內非國有法人
中航鑫港擔保有限公司	73,573,353	2.185	0	無	0	0	國有法人
香港中央結算有限公司	42,000,046	1.247	0	無	0	0	境外法人
鐘燕	23,500,000	0.698	0	無	0	0	未知
中意人壽保險有限公司-分紅產品2	20,277,940	0.602	0	無	0	0	未知
泰康人壽保險有限責任公司-投連-多策略優選	10,424,475	0.310	0	無	0	0	境內非國有法人
基本養老保險基金一二零四組合	7,651,840	0.227	0	無	0	0	其他

## 前十名無限售條件股東持股情況

股東名稱(全稱)	持有無限售條件		股份種類及數量
	流通股的數量	種類	數量
北京北辰實業集團有限責任公司	1,161,000,031	人民幣普通股	1,161,000,031
HKSCC NOMINEES LIMITED	687,750,199	人民幣普通股	687,750,199
王府井集團股份有限公司	125,300,000	人民幣普通股	125,300,000
前海人壽保險股份有限公司 —聚富產品	98,357,500	人民幣普通股	98,357,500
中航鑫港擔保有限公司	73,573,353	人民幣普通股	73,573,353
香港中央結算有限公司	42,000,046	人民幣普通股	42,000,046
鐘燕	23,500,000	人民幣普通股	23,500,000
中意人壽保險有限公司—分紅產品2	20,277,940	人民幣普通股	20,277,940
泰康人壽保險有限責任公司 —投連—多策略優選	10,424,475	人民幣普通股	10,424,475
基本養老保險基金—二零四組合	7,651,840	人民幣普通股	7,651,840

上述股東關聯關係或  
一致行動的說明

第2大股東HKSCC NOMINEES LIMITED擁有的公司H股股份，為代表多個客戶持有；第3大股東王府井集團股份有限公司與本公司控股股東北辰集團的實際控制人均為北京市人民政府國有資產監督管理委員會；未知其餘股東是否屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。

### 2.3 截至報告期末的優先股股東總數、前十名優先股股東、前十名優先股無限售條件股東持股情況表

適用                       不適用

### 2.4 公司一季度簡要經營情況

2020年初突發的新型冠狀病毒肺炎疫情對2020年一季度的中國經濟產生較大影響，各行各業包括房地產行業及服務業均受到不同程度的衝擊。由於疫情的爆發及相關防控措施開展，報告期內公司房地產開發業務的開工、竣工及銷售面積，投資物業和酒店的出租率及入住率受到一定影響。

2020年1-3月，就房地產開發而言，在土地儲備方面，公司無新增房地產儲備，總土地儲備710.54萬平方米，權益土地儲備650.96萬平方米；在工程建設方面，公司實現新開工面積26.32萬平方米，同比下降18.89%，開復工面積662.18萬平方米，同比下降7.00%，本期無新增竣工面積；在項目銷售方面，公司實現銷售面積8.81萬平方米，同比下降52.45%，銷售金額人民幣16.25億元，同比下降35.86%。

2020年1-3月，就持有型物業而言，會議中心業態，項目總建築面積32.88萬平方米，實現總經營收入人民幣3,206.07萬元；寫字樓業態，項目總建築面積44.84萬平方米，實現總經營收入人民幣16,580.51萬元；酒店業態，項目總建築面積28.43萬平方米，實現總經營收入人民幣5,156.44萬元；公寓業態，項目總建築面積18.43萬平方米，實現總經營收入人民幣3,933.76萬元。

### 三. 重要事項

#### 3.1 公司主要會計報表項目、財務指標重大變動的情況及原因

適用                       不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
應收賬款	85,775,965	55,241,187	30,534,778	55.28	主要是由於公司本期經營性應收款項增加所致
預付款項	113,709,548	208,202,163	-94,492,615	-45.39	主要是由於公司本期預付土地價款轉入存貨所致
應付職工 薪酬	79,105,919	125,184,965	-46,079,046	-36.81	主要是由於公司本期支付上年末計提的工資所致
應付債券	3,638,128,903	1,548,298,593	2,089,830,310	134.98	主要是由於公司本期債券回售期結束由一年內到期的非流動負債轉入應付債券及本期發行債券所致

項目	2020年1-3月	2019年1-3月	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
營業收入	2,484,153,878	5,042,944,146	-2,558,790,268	-50.74	主要是由於公司發展物業受結算週期的影響，本期可結算面積同比減少，以及受新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，本期投資物業收入同比減少所致



項目	2020年1-3月	2019年1-3月	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
營業成本	1,553,000,949	2,927,326,089	-1,374,325,140	-46.95	主要是由於公司本期營業收入減少所致
稅金及附加	270,426,782	578,945,248	-308,518,466	-53.29	主要是由於公司本期營業收入減少所致
財務費用	105,432,770	55,113,780	50,318,990	91.30	主要是由於公司本期融資規模增加所致
投資收益	10,465,814	-268,050	10,733,864	4,004.43	主要是由於公司本期合聯營企業實現盈利增加所致
利潤總額	329,151,566	1,219,876,804	-890,725,238	-73.02	主要是由於公司本期營業收入減少所致
所得稅費用	85,005,928	315,772,584	-230,766,656	-73.08	主要是由於公司本期利潤總額減少所致
歸屬於母公司股東的淨利潤	197,102,141	819,720,918	-622,618,777	-75.95	主要是由於公司本期利潤減少所致
基本每股收益	0.05	0.24	-0.19	-79.17	主要是由於公司本期歸屬於母公司股東的淨利潤減少所致

項目	2020年1-3月	2019年1-3月	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
經營活動產生的現金流量淨額	-660,927,139	-3,061,148,225	2,400,221,086	78.41	主要是由於公司本期購買商品、接受勞務支付的現金減少所致
投資活動產生的現金流量淨額	-3,024,973	143,107,467	-146,132,440	-102.11	主要是由於公司本期收回投資收到的現金減少所致
籌資活動產生的現金流量淨額	-2,827,656	374,282,019	-377,109,675	-100.76	主要是由於公司本期取得借款收到的現金減少所致

### 3.2 重要事項進展情況及其影響和解決方案的分析說明

適用                       不適用

為提升本公司資產完整性和經營穩定性，2019年9月27日，本公司第八屆董事會第四十五次會議審議通過，擬以現金收購控股股東北辰集團持有的亞運村大宗地土地使用權。亞運村大宗地共計235,516.67平方米，不含稅的初步評估值約為人民幣47.39億元，根據交易雙方簽署的附生效條件的《土地使用權轉讓協議書》，最終轉讓價格以具備相關資格的第三方資產評估機構對轉讓地塊所進行評估，且經北京市人民政府國有資產監督管理委員會所核准的評估價值為依據，由北辰集團和本公司雙方最終確認。該交易需提交本公司股東大會和H股類別股東會議審議。詳情請見2019年9月28日刊登於上海證券交易所網站的《北辰實業關聯交易公告》(公告編號：臨2019-046)、《北辰實業關於控股股東擬變更有關承諾事項的公告》(公告編號：臨2019-047)、《北辰實業第八屆第四十五次董事會決議公告》(公告編號：臨2019-048)、《北辰實業第八屆第七次監事會決議公告》(公告編號：臨2019-049)等系列公告。

**3.3 報告期內超期未履行完畢的承諾事項**

適用                       不適用

**3.4 預測年初至下一報告期期末的累計淨利潤可能為虧損或者與上年同期相比發生重大變動的警示及原因說明**

適用                       不適用

公司名稱：北京北辰實業股份有限公司  
法定代表人：賀江川  
日期：2020年4月28日

## 四. 附錄

### 4.1 財務報表

#### 合併資產負債表

2020年3月31日

編製單位：北京北辰實業股份有限公司

單位：元 幣種：人民幣 審計類型：未經審計

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日
<b>流動資產：</b>		
貨幣資金	<b>14,131,154,657</b>	14,811,678,902
結算備付金		
拆出資金		
交易性金融資產		
衍生金融資產		
應收票據		
應收賬款	<b>85,775,965</b>	55,241,187
應收款項融資		
預付款項	<b>113,709,548</b>	208,202,163
應收保費		
應收分保賬款		
應收分保合同準備金		
其他應收款	<b>3,531,216,989</b>	3,963,257,916
其中：應收利息		
應收股利		
買入返售金融資產		
存貨	<b>61,919,520,852</b>	60,734,105,543
合同資產		
持有待售資產		
一年內到期的非流動資產	<b>16,019,202</b>	16,019,202
其他流動資產	<b>2,925,792,765</b>	3,062,045,448
<b>流動資產合計</b>	<b><u>82,723,189,978</u></b>	<b><u>82,850,550,361</u></b>

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日
<b>非流動資產：</b>		
發放貸款和墊款		
債權投資		
其他債權投資		
長期應收款	<b>170,483,313</b>	170,483,313
長期股權投資	<b>474,446,357</b>	463,980,546
其他權益工具投資		
其他非流動金融資產		
投資性房地產	<b>6,361,619,926</b>	6,389,491,417
固定資產	<b>2,343,546,338</b>	2,381,778,836
在建工程	<b>3,720,934</b>	3,573,479
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產	<b>49,284,297</b>	56,513,165
無形資產	<b>12,978,458</b>	15,680,163
開發支出		
商譽		
長期待攤費用	<b>10,294,834</b>	9,934,661
遞延所得稅資產	<b>1,360,026,317</b>	1,340,213,368
其他非流動資產	<b>115,231,528</b>	129,479,686
<b>非流動資產合計</b>	<b><u>10,901,632,302</u></b>	<b><u>10,961,128,634</u></b>
<b>資產總計</b>	<b><u>93,624,822,280</u></b>	<b><u>93,811,678,995</u></b>

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日
<b>流動負債：</b>		
短期借款	<b>801,063,333</b>	901,135,833
向中央銀行借款		
拆入資金		
交易性金融負債		
衍生金融負債		
應付票據		
應付賬款	<b>6,902,648,370</b>	6,723,057,465
預收款項	<b>257,312,402</b>	239,101,670
合同負債	<b>24,068,224,237</b>	24,287,096,476
賣出回購金融資產款		
吸收存款及同業存放		
代理買賣證券款		
代理承銷證券款		
應付職工薪酬	<b>79,105,919</b>	125,184,965
應交稅費	<b>2,609,316,595</b>	3,192,584,119
其他應付款	<b>3,923,459,823</b>	3,925,630,574
其中：應付利息		
應付股利	<b>17,162,190</b>	17,162,190
應付手續費及佣金		
應付分保賬款		
持有待售負債		
一年內到期的非流動負債	<b>8,460,074,489</b>	10,709,332,630
其他流動負債		
<b>流動負債合計</b>	<b><u>47,101,205,168</u></b>	<b><u>50,103,123,732</u></b>

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日
<b>非流動負債：</b>		
保險合同準備金		
長期借款	<b>20,985,316,614</b>	20,498,379,889
應付債券	<b>3,638,128,903</b>	1,548,298,593
其中：優先股		
永續債		
租賃負債	<b>28,718,433</b>	31,482,614
長期應付款	<b>1,434,826,089</b>	1,434,826,089
長期應付職工薪酬	<b>122,584,311</b>	125,670,954
預計負債		
遞延收益	<b>1,943,396</b>	1,943,396
遞延所得稅負債		
其他非流動負債		
	_____	_____
<b>非流動負債合計</b>	<b><u>26,211,517,746</u></b>	<b><u>23,640,601,535</u></b>
<b>負債合計</b>	<b><u>73,312,722,914</u></b>	<b><u>73,743,725,267</u></b>

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日
<b>所有者權益(或股東權益)：</b>		
實收資本(或股本)	<b>3,367,020,000</b>	3,367,020,000
其他權益工具	<b>2,666,164,034</b>	2,630,379,842
其中：優先股		
永續債	<b>2,666,164,034</b>	2,630,379,842
資本公積	<b>3,648,897,300</b>	3,648,897,300
減：庫存股		
其他綜合收益	<b>-3,224,494</b>	-3,224,494
專項儲備		
盈餘公積	<b>1,012,472,728</b>	1,012,472,728
一般風險準備		
未分配利潤	<b>6,873,830,393</b>	6,712,512,444
<b>歸屬於母公司所有者權益(或股東權益)合計</b>	<b><u>17,565,159,961</u></b>	<u>17,368,057,820</u>
<b>少數股東權益</b>	<b><u>2,746,939,405</u></b>	<u>2,699,895,908</u>
<b>所有者權益(或股東權益)合計</b>	<b><u>20,312,099,366</u></b>	<u>20,067,953,728</u>
<b>負債和所有者權益(或股東權益)總計</b>	<b><u>93,624,822,280</u></b>	<u>93,811,678,995</u>

法定代表人： 賀江川      主管會計工作負責人： 崔薇      會計機構負責人： 高小傑



## 母公司資產負債表

2020年3月31日

編製單位：北京北辰實業股份有限公司

單位：元 幣種：人民幣 審計類型：未經審計

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日
<b>流動資產：</b>		
貨幣資金	<b>7,127,392,314</b>	7,104,572,325
交易性金融資產		
衍生金融資產		
應收票據		
應收賬款	<b>61,450,221</b>	43,629,940
應收款項融資		
預付款項	<b>10,776,419</b>	23,016,688
其他應收款	<b>639,597,601</b>	814,731,959
其中：應收利息		
應收股利		
存貨	<b>1,073,472,895</b>	1,277,927,623
合同資產		
持有待售資產		
一年內到期的非流動資產	<b>11,627,882,807</b>	7,600,669,775
其他流動資產	<b>82,316,060</b>	76,633,814
<b>流動資產合計</b>	<b><u>20,622,888,317</u></b>	<b><u>16,941,182,124</u></b>

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日
<b>非流動資產：</b>		
債權投資		
其他債權投資		
長期應收款	<b>13,091,653,761</b>	17,118,866,794
長期股權投資	<b>6,515,696,753</b>	6,515,696,753
其他權益工具投資		
其他非流動金融資產		
投資性房地產	<b>4,727,074,706</b>	4,754,806,782
固定資產	<b>1,066,153,012</b>	1,079,497,258
在建工程	<b>3,320,305</b>	3,226,744
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產	<b>21,099,667</b>	25,989,904
無形資產	<b>6,597,008</b>	8,770,506
開發支出		
商譽		
長期待攤費用		
遞延所得稅資產	<b>271,273,600</b>	271,273,600
其他非流動資產		
<b>非流動資產合計</b>	<b><u>25,702,868,812</u></b>	<b><u>29,778,128,341</u></b>
<b>資產總計</b>	<b><u>46,325,757,129</u></b>	<b><u>46,719,310,465</u></b>

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日
<b>流動負債：</b>		
短期借款	801,063,333	901,135,833
交易性金融負債		
衍生金融負債		
應付票據		
應付賬款	705,785,438	751,991,843
預收款項	255,303,446	238,326,411
合同負債	290,119,929	701,930,629
應付職工薪酬	65,149,408	89,145,393
應交稅費	552,122,008	680,980,587
其他應付款	11,384,486,671	11,256,885,949
其中：應付利息		
應付股利		
持有待售負債		
一年內到期的非流動負債	4,106,864,697	6,250,057,350
其他流動負債		
<b>流動負債合計</b>	<b>18,160,894,930</b>	<b>20,870,453,995</b>
<b>非流動負債：</b>		
長期借款	11,162,429,078	10,975,219,907
應付債券	3,638,128,903	1,548,298,593
其中：優先股		
永續債		
租賃負債	9,603,354	10,854,767
長期應付款		
長期應付職工薪酬	122,584,311	125,670,954
預計負債		
遞延收益		
遞延所得稅負債		
其他非流動負債		
<b>非流動負債合計</b>	<b>14,932,745,646</b>	<b>12,660,044,221</b>
<b>負債合計</b>	<b>33,093,640,576</b>	<b>33,530,498,216</b>

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日
<b>所有者權益(或股東權益)：</b>		
實收資本(或股本)	<b>3,367,020,000</b>	3,367,020,000
其他權益工具	<b>2,666,164,034</b>	2,630,379,842
其中：優先股		
永續債	<b>2,666,164,034</b>	2,630,379,842
資本公積	<b>3,681,309,353</b>	3,681,309,353
減：庫存股		
其他綜合收益	<b>-3,224,494</b>	-3,224,494
專項儲備		
盈餘公積	<b>1,012,472,728</b>	1,012,472,728
未分配利潤	<b>2,508,374,932</b>	2,500,854,820
<b>所有者權益(或股東權益)合計</b>	<b><u>13,232,116,553</u></b>	<b><u>13,188,812,249</u></b>
<b>負債和所有者權益(或股東權益)</b>		
<b>總計</b>	<b><u>46,325,757,129</u></b>	<b><u>46,719,310,465</u></b>

法定代表人：          主管會計工作負責人：  會計機構負責人：  
           賀江川                                  崔薇                                  高小傑

**合併利潤表**  
2020年1-3月

編製單位：北京北辰實業股份有限公司

單位：元 幣種：人民幣 審計類型：未經審計

項目	2020年第一季度	2019年第一季度
一. 營業總收入	2,484,153,878	5,042,944,146
其中：營業收入	2,484,153,878	5,042,944,146
利息收入		
已賺保費		
手續費及佣金收入		
二. 營業總成本	2,172,722,880	3,828,416,778
其中：營業成本	1,553,000,949	2,927,326,089
利息支出		
手續費及佣金支出		
退保金		
賠付支出淨額		
提取保險責任準備金淨額		
保單紅利支出		
分保費用		
税金及附加	270,426,782	578,945,248
銷售費用	60,960,623	82,571,859
管理費用	182,901,756	184,459,802
研發費用		
財務費用	105,432,770	55,113,780
其中：利息費用	125,236,851	81,985,122
利息收入	20,203,378	27,369,287

項目	2020年 第一季度	2019年 第一季度
加：其他收益	2,955,366	-
投資收益(損失以「-」號填列)	10,465,814	-268,050
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益	10,465,814	-2,705,251
以攤餘成本計量的金融資產終止 確認收益		
匯兌收益(損失以「-」號填列)		
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)		
公允價值變動收益 (損失以「-」號填列)		
信用減值損失(損失以「-」號填列)	96,977	-
資產減值損失(損失以「-」號填列)	-	-74,439
資產處置收益(損失以「-」號填列)		
<b>三. 營業利潤(虧損以「-」號填列)</b>	<b>324,949,155</b>	1,214,184,879
加：營業外收入	4,469,892	6,132,617
減：營業外支出	267,481	440,692
<b>四. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)</b>	<b>329,151,566</b>	1,219,876,804
減：所得稅費用	85,005,928	315,772,584
<b>五. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)</b>	<b>244,145,638</b>	904,104,220
(一) 按經營持續性分類		
1. 持續經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)	244,769,168	904,201,904
2. 終止經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)	-623,530	-97,684

## 項目

2020年 第一季度 2019年 第一季度

## (二) 按所有權歸屬分類

1. 歸屬於母公司股東的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	197,102,141	819,720,918
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)	47,043,497	84,383,302

## 六. 其他綜合收益的稅後淨額

## (一) 歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額

1. 不能重分類進損益的其他綜合收益
  - (1) 重新計量設定受益計劃變動額
  - (2) 權益法下不能轉損益的其他綜合收益
  - (3) 其他權益工具投資公允價值變動
  - (4) 企業自身信用風險公允價值變動
2. 將重分類進損益的其他綜合收益
  - (1) 權益法下可轉損益的其他綜合收益
  - (2) 其他債權投資公允價值變動
  - (3) 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額

項目	2020年第一季度	2019年第一季度
(4) 其他債權投資信用減值準備		
(5) 現金流量套期儲備		
(6) 外幣財務報表折算差額		
(7) 其他		
(二) 歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		
<b>七. 綜合收益總額</b>	<b>244,145,638</b>	904,104,220
(一) 歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	<b>197,102,141</b>	819,720,918
(二) 歸屬於少數股東的綜合收益總額	<b>47,043,497</b>	84,383,302
<b>八. 每股收益：</b>		
(一) 基本每股收益(元/股)	<b>0.05</b>	0.24
(二) 稀釋每股收益(元/股)	<b>0.05</b>	0.24

法定代表人： 賀江川      主管會計工作負責人： 崔薇      會計機構負責人： 高小傑



## 母公司利潤表

2020年1-3月

編製單位：北京北辰實業股份有限公司

單位：元 幣種：人民幣 審計類型：未經審計

項目	2020年第一季度	2019年第一季度
一、營業收入	708,660,856	606,582,995
減：營業成本	373,673,617	255,039,852
税金及附加	157,472,147	48,722,370
銷售費用	20,844,088	18,244,963
管理費用	124,155,627	128,024,354
研發費用		
財務費用	-1,375,813	-12,599,417
其中：利息費用		
利息收入	1,508,818	12,852,254
加：其他收益	1,716,360	-
投資收益(損失以「-」號填列)	18,816,570	4,530,374
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益		
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)		
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)		
信用減值損失(損失以「-」號填列)	-456,964	-
資產減值損失(損失以「-」號填列)	-	1,512
資產處置收益(損失以「-」號填列)		

項目	2020年 第一季度	2019年 第一季度
二. 營業利潤(虧損以「-」號填列)	<b>53,967,156</b>	173,682,759
加：營業外收入	<b>3,866,390</b>	2,764,610
減：營業外支出	<b>94,475</b>	368,436
三. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	<b>57,739,071</b>	176,078,933
減：所得稅費用	<b>14,434,767</b>	44,019,733
四. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	<b>43,304,304</b>	132,059,200
(一) 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	<b>43,927,834</b>	132,156,935
(二) 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	<b>-623,530</b>	-97,735
五. 其他綜合收益的稅後淨額		
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益		
1. 重新計量設定受益計劃變動額		
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益		
3. 其他權益工具投資公允價值變動		
4. 企業自身信用風險公允價值變動		

項目

2020年第一季度 2019年第一季度

- (二) 將重分類進損益的其他綜合收益
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益
  2. 其他債權投資公允價值變動
  3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額
  4. 其他債權投資信用減值準備
  5. 現金流量套期儲備
  6. 外幣財務報表折算差額
  7. 其他

六. 綜合收益總額	43,304,304	132,059,200
-----------	------------	-------------

七. 每股收益：

- (一) 基本每股收益(元/股)
- (二) 稀釋每股收益(元/股)

法定代表人：	主管會計工作負責人：	會計機構負責人：
賀江川	崔薇	高小傑

## 合併現金流量表

2020年1-3月

編製單位：北京北辰實業股份有限公司

單位：元 幣種：人民幣 審計類型：未經審計

項目	2020年 第一季度	2019年 第一季度
一、經營活動產生的現金流量：		
銷售商品、提供勞務收到的現金	2,336,184,768	4,358,409,731
客戶存款和同業存放款項淨增加額		
向中央銀行借款淨增加額		
向其他金融機構拆入資金淨增加額		
收到原保險合同保費取得的現金		
收到再保業務現金淨額		
保戶儲金及投資款淨增加額		
收取利息、手續費及佣金的現金		
拆入資金淨增加額		
回購業務資金淨增加額		
代理買賣證券收到的現金淨額		
收到的稅費返還		
收到其他與經營活動有關的現金	550,913,801	370,241,434
經營活動現金流入小計	<u>2,887,098,569</u>	<u>4,728,651,165</u>

項目	2020年 第一季度	2019年 第一季度
購買商品、接受勞務支付的現金	2,183,693,436	5,689,769,647
客戶貸款及墊款淨增加額		
存放中央銀行和同業款項淨 增加額		
支付原保險合同賠付款項的現金		
拆出資金淨增加額		
支付利息、手續費及佣金的現金		
支付保單紅利的現金		
支付給職工及為職工支付的現金	234,812,864	283,651,808
支付的各項稅費	824,585,133	959,797,030
支付其他與經營活動有關的現金	<u>304,934,275</u>	<u>856,580,905</u>
 經營活動現金流出小計	 <u><u>3,548,025,708</u></u>	 <u><u>7,789,799,390</u></u>
 經營活動產生的現金流量淨額	 <u><u>-660,927,139</u></u>	 <u><u>-3,061,148,225</u></u>

項目	2020年 第一季度	2019年 第一季度
<b>二. 投資活動產生的現金流量：</b>		
收回投資收到的現金	-	150,444,335
取得投資收益收到的現金		
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額	<b>169,327</b>	133,928
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額		
收到其他與投資活動有關的現金		
<b>投資活動現金流入小計</b>	<b><u>169,327</u></b>	<b><u>150,578,263</u></b>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	<b>3,194,300</b>	7,470,796
投資支付的現金		
質押貸款淨增加額		
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		
支付其他與投資活動有關的現金		
<b>投資活動現金流出小計</b>	<b><u>3,194,300</u></b>	<b><u>7,470,796</u></b>
<b>投資活動產生的現金流量淨額</b>	<b><u>-3,024,973</u></b>	<b><u>143,107,467</u></b>

項目	2020年 第一季度	2019年 第一季度
<b>三. 籌資活動產生的現金流量：</b>		
吸收投資收到的現金		
其中：子公司吸收少數股東投資收 到的現金		
取得借款收到的現金	684,492,944	3,400,856,600
發行債券收到的現金	595,200,000	–
收到其他與籌資活動有關的現金	225,099,700	397,193,910
<b>籌資活動現金流入小計</b>	<b>1,504,792,644</b>	<b>3,798,050,510</b>
償還債務支付的現金	967,478,773	1,116,725,142
分配股利、利潤或償付利息支付的 現金	473,891,527	609,239,580
其中：子公司支付給少數股東的股 利、利潤		
支付其他與籌資活動有關的現金	66,250,000	1,697,803,769
<b>籌資活動現金流出小計</b>	<b>1,507,620,300</b>	<b>3,423,768,491</b>
<b>籌資活動產生的現金流量淨額</b>	<b>-2,827,656</b>	<b>374,282,019</b>
<b>四. 匯率變動對現金及現金等價物 的影響</b>		
<b>五. 現金及現金等價物淨增加額</b>	<b>-666,779,768</b>	<b>-2,543,758,739</b>
加：期初現金及現金等價物餘額	11,775,741,381	11,851,787,876
<b>六. 期末現金及現金等價物餘額</b>	<b>11,108,961,613</b>	<b>9,308,029,137</b>

法定代表人： 賀江川      主管會計工作負責人： 崔薇      會計機構負責人： 高小傑

## 母公司現金流量表

2020年1-3月

編製單位：北京北辰實業股份有限公司

單位：元 幣種：人民幣 審計類型：未經審計

項目	2020年 第一季度	2019年 第一季度
<b>一、經營活動產生的現金流量：</b>		
銷售商品、提供勞務收到的現金	<b>328,185,387</b>	1,167,030,237
收到的稅費返還		
收到其他與經營活動有關的現金	<b>6,569,807</b>	15,616,864
<b>經營活動現金流入小計</b>	<b><u>334,755,194</u></b>	<b><u>1,182,647,101</u></b>
購買商品、接受勞務支付的現金	<b>193,858,789</b>	3,201,846,410
支付給職工及為職工支付的現金	<b>123,070,708</b>	175,899,998
支付的各項稅費	<b>333,048,812</b>	136,191,176
支付其他與經營活動有關的現金	<b>100,553,825</b>	75,593,558
<b>經營活動現金流出小計</b>	<b><u>750,532,134</u></b>	<b><u>3,589,531,142</u></b>
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	<b><u>-415,776,940</u></b>	<b><u>-2,406,884,041</u></b>



項目	2020年 第一季度	2019年 第一季度
<b>二. 投資活動產生的現金流量：</b>		
收回投資收到的現金	2,574,116,400	–
取得投資收益收到的現金	367,250,197	2,240,590,867
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額	69,138	133,528
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額		
收到其他與投資活動有關的現金		
<b>投資活動現金流入小計</b>	<b>2,941,435,735</b>	<b>2,240,724,395</b>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	1,027,500	5,318,393
投資支付的現金	2,385,977,410	–
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		
支付其他與投資活動有關的現金	–	582,148,568
<b>投資活動現金流出小計</b>	<b>2,387,004,910</b>	<b>587,466,961</b>
<b>投資活動產生的現金流量淨額</b>	<b>554,430,825</b>	<b>1,653,257,434</b>

項目	2020年 第一季度	2019年 第一季度
<b>三. 籌資活動產生的現金流量：</b>		
吸收投資收到的現金		
取得借款收到的現金	403,260,944	555,856,600
發行債券收到的現金	595,200,000	–
收到其他與籌資活動有關的現金	160,000,000	–
	<u>1,158,460,944</u>	<u>555,856,600</u>
<b>籌資活動現金流入小計</b>	<b>1,158,460,944</b>	<b>555,856,600</b>
償還債務支付的現金	917,478,773	383,725,145
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	329,763,998	320,772,397
支付其他與籌資活動有關的現金	27,050,000	24,500,000
	<u>1,274,292,771</u>	<u>728,997,542</u>
<b>籌資活動現金流出小計</b>	<b>1,274,292,771</b>	<b>728,997,542</b>
<b>籌資活動產生的現金流量淨額</b>	<b>-115,831,827</b>	<b>-173,140,942</b>
<b>四. 匯率變動對現金及現金等價物的影響</b>		
<b>五. 現金及現金等價物淨增加額</b>	<b>22,822,058</b>	<b>-926,767,549</b>
加：期初現金及現金等價物餘額	7,094,712,787	6,167,840,790
<b>六. 期末現金及現金等價物餘額</b>	<b>7,117,534,845</b>	<b>5,241,073,241</b>

法定代表人： 賀江川      主管會計工作負責人： 崔薇      會計機構負責人： 高小傑

**4.2 2020年起首次執行新收入準則、新租賃準則調整首次執行當年初財務報表相關情況**

適用                       不適用

**4.3 2020年起首次執行新收入準則、新租賃準則追溯調整前期比較數據的說明**

適用                       不適用

**4.4 審計報告**

適用                       不適用

# 北京北辰實業股份有限公司

## 2020年第一季度報告正文

### 一. 重要提示

1.1 公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證季度報告內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。

1.2 未出席董事情況

未出席 董事姓名	未出席 董事職務	未出席 原因的說明	被委託人姓名
董安生	獨立非執行董事	個人身體原因	無

1.3 公司負責人賀江川、主管會計工作負責人崔薇及會計機構負責人(會計主管人員)高小傑保證季度報告中財務報表的真實、準確、完整。

1.4 本公司第一季度報告未經審計。

## 二. 公司基本情況

### 2.1 主要財務數據

單位：元 幣種：人民幣

	本報告期末	上年度末	本報告期末比 上年度末增減 (%)
總資產	<b>93,624,822,280</b>	93,811,678,995	-0.20
歸屬於上市公司股東的 淨資產	<b>17,565,159,961</b>	17,368,057,820	1.13
	年初至 報告期末	上年初至 上年報告期末	比上年 同期增減 (%)
經營活動產生的現金 流量淨額	<b>-660,927,139</b>	-3,061,148,225	78.41
	年初至 報告期末	上年初至 上年報告期末	比上年 同期增減 (%)
營業收入	<b>2,484,153,878</b>	5,042,944,146	-50.74
歸屬於上市公司股東的淨利潤	<b>197,102,141</b>	819,720,918	-75.95
歸屬於上市公司股東的扣除非 經常性損益的淨利潤	<b>191,722,289</b>	814,516,131	-76.46
加權平均淨資產			減少4.18個
收益率(%)	<b>0.92</b>	5.10	百分點
基本每股收益(元/股)	<b>0.05</b>	0.24	-79.17
稀釋每股收益(元/股)	<b>0.05</b>	0.24	-79.17

## 非經常性損益項目和金額

適用       不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期金額
非流動資產處置損益	91,252
計入當期損益的政府補助，但與公司正常經營業務 密切相關，符合國家政策規定、按照一定標準定額 或定量持續享受的政府補助除外	2,984,716
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	4,081,809
少數股東權益影響額(稅後)	11,519
所得稅影響額	<u>-1,789,444</u>
合計	<u><u>5,379,852</u></u>

## 2.2 截至報告期末的股東總數、前十名股東、前十名流通股股東(或無限售條件股東)持股情況表

單位：股

股東總數(戶) 159,193

### 前十名股東持股情況

股東名稱(全稱)	期末持股數量	比例 (%)	持有有限 售條件股份		質押或凍結情況		股東性質
			數量	股份狀態	數量		
北京北辰實業集團 有限責任公司(「北辰集 團」)	1,161,000,031	34.482	0	無	0		國有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	687,750,199	20.426	0	無	0		境外法人
王府井集團股份 有限公司	125,300,000	3.721	0	無	0		國有法人
前海人壽保險股份有限 公司-聚富產品	98,357,500	2.921	0	無	0		境內非國 有法人
中航鑫港擔保有限公司	73,573,353	2.185	0	無	0		國有法人
香港中央結算有限公司	42,000,046	1.247	0	無	0		境外法人
鍾燕	23,500,000	0.698	0	無	0		未知
中意人壽保險有限公司- 分紅產品2	20,277,940	0.602	0	無	0		未知
泰康人壽保險有限責任 公司-投連-多策略 優選	10,424,475	0.310	0	無	0		境內非國 有法人
基本養老保險基金一二 零四組合	7,651,840	0.227	0	無	0		其他

## 前十名無限售條件股東持股情況

股東名稱(全稱)	持有無限售條件		股份種類及數量
	流通股的數量	種類	數量
北京北辰實業集團有限責任公司	1,161,000,031	人民幣普通股	1,161,000,031
HKSCC NOMINEES LIMITED	687,750,199	人民幣普通股	687,750,199
王府井集團股份有限公司	125,300,000	人民幣普通股	125,300,000
前海人壽保險股份有限公司 —聚富產品	98,357,500	人民幣普通股	98,357,500
中航鑫港擔保有限公司	73,573,353	人民幣普通股	73,573,353
香港中央結算有限公司	42,000,046	人民幣普通股	42,000,046
鍾燕	23,500,000	人民幣普通股	23,500,000
中意人壽保險有限公司—分紅產品2	20,277,940	人民幣普通股	20,277,940
泰康人壽保險有限責任公司—投連 —多策略優選	10,424,475	人民幣普通股	10,424,475
基本養老保險基金一二零四組合	7,651,840	人民幣普通股	7,651,840

上述股東關聯關係或一致  
行動的說明

第2大股東HKSCC NOMINEES LIMITED擁有的公司H股股份，為代表多個客戶持有；第3大股東王府井集團股份有限公司與本公司控股股東北辰集團的實際控制人均為北京市人民政府國有資產監督管理委員會；未知其餘股東是否屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。



### 2.3 截至報告期末的優先股股東總數、前十名優先股股東、前十名優先股無限售條件股東持股情況表

適用       不適用

### 2.4 公司一季度簡要經營情況

2020年初突發的新型冠狀病毒肺炎疫情對2020年一季度的中國經濟產生較大影響，各行各業包括房地產行業及服務業均受到不同程度的衝擊。由於疫情的爆發及相關防控措施開展，報告期內公司房地產開發業務的開工、竣工及銷售面積，投資物業和酒店的出租率及入住率受到一定影響。

2020年1-3月，就房地產開發而言，在土地儲備方面，公司無新增房地產儲備，總土地儲備710.54萬平方米，權益土地儲備650.96萬平方米；在工程建設方面，公司實現新開工面積26.32萬平方米，同比下降18.89%，開復工面積662.18萬平方米，同比下降7.00%，本期無新增竣工面積；在項目銷售方面，公司實現銷售面積8.81萬平方米，同比下降52.45%，銷售金額人民幣16.25億元，同比下降35.86%。

2020年1-3月，就持有型物業而言，會議中心業態，項目總建築面積32.88萬平方米，實現總經營收入人民幣3,206.07萬元；寫字樓業態，項目總建築面積44.84萬平方米，實現總經營收入人民幣16,580.51萬元；酒店業態，項目總建築面積28.43萬平方米，實現總經營收入人民幣5,156.44萬元；公寓業態，項目總建築面積18.43萬平方米，實現總經營收入人民幣3,933.76萬元。

### 三. 重要事項

#### 3.1 公司主要會計報表項目、財務指標重大變動的情況及原因

適用                       不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
應收賬款	85,775,965	55,241,187	30,534,778	55.28	主要是由於公司本期經營性應收款項增加所致
預付款項	113,709,548	208,202,163	-94,492,615	-45.39	主要是由於公司本期預付土地價款轉入存貨所致
應付職工薪酬	79,105,919	125,184,965	-46,079,046	-36.81	主要是由於公司本期支付上年末計提的工資所致
應付債券	3,638,128,903	1,548,298,593	2,089,830,310	134.98	主要是由於公司本期債券回售期結束由一年內到期的非流動負債轉入應付債券及本期發行債券所致

項目	2020年1-3月	2019年1-3月	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
營業收入	2,484,153,878	5,042,944,146	-2,558,790,268	-50.74	主要是由於公司發展物業受結算週期的影響，本期可結算面積同比減少，以及受新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，本期投資物業收入同比減少所致
營業成本	1,553,000,949	2,927,326,089	-1,374,325,140	-46.95	主要是由於公司本期營業收入減少所致
稅金及附加	270,426,782	578,945,248	-308,518,466	-53.29	主要是由於公司本期營業收入減少所致
財務費用	105,432,770	55,113,780	50,318,990	91.30	主要是由於公司本期融資規模增加所致
投資收益	10,465,814	-268,050	10,733,864	4,004.43	主要是由於公司本期合聯營企業實現盈利增加所致
利潤總額	329,151,566	1,219,876,804	-890,725,238	-73.02	主要是由於公司本期營業收入減少所致
所得稅費用	85,005,928	315,772,584	-230,766,656	-73.08	主要是由於公司本期利潤總額減少所致
歸屬於母公 司股東的淨 利潤	197,102,141	819,720,918	-622,618,777	-75.95	主要是由於公司本期利潤減少所致
基本每股收 益	0.05	0.24	-0.19	-79.17	主要是由於公司本期歸屬於母公司股東的淨利潤減少所致

項目	2020年1-3月	2019年1-3月	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
經營活動產生的現金流量淨額	-660,927,139	-3,061,148,225	2,400,221,086	78.41	主要是由於公司本期購買商品、接受勞務支付的現金減少所致
投資活動產生的現金流量淨額	-3,024,973	143,107,467	-146,132,440	-102.11	主要是由於公司本期收回投資收到的現金減少所致
籌資活動產生的現金流量淨額	-2,827,656	374,282,019	-377,109,675	-100.76	主要是由於公司本期取得借款收到的現金減少所致

### 3.2 重要事項進展情況及其影響和解決方案的說明

適用                       不適用

為提升本公司資產完整性和經營穩定性，2019年9月27日，本公司第八屆董事會第四十五次會議審議通過，擬以現金收購控股股東北辰集團持有的亞運村大宗地土地使用權。亞運村大宗地共計235,516.67平方米，不含稅的初步評估值約為人民幣47.39億元，根據交易雙方簽署的附生效條件的《土地使用權轉讓協議書》，最終轉讓價格以具備相關資格的第三方資產評估機構對轉讓地塊所進行評估，且經北京市人民政府國有資產監督管理委員會所核准的評估價值為依據，由北辰集團和本公司雙方最終確認。該交易需提交本公司股東大會和H股類別股東會議審議。詳情請見2019年9月28日刊登於上海證券交易所網站的《北辰實業關聯交易公告》(公告編號：臨2019-046)、《北辰實業關於控股

股東擬變更有關承諾事項的公告》(公告編號：臨2019-047)、《北辰實業第八屆第四十五次董事會決議公告》(公告編號：臨2019-048)、《北辰實業第八屆第七次監事會決議公告》(公告編號：臨2019-049)等系列公告。

### 3.3 報告期內超期未履行完畢的承諾事項

適用                       不適用

### 3.4 預測年初至下一報告期期末的累計淨利潤可能為虧損或者與上年同期相比發生重大變動的警示及原因說明

適用                       不適用

公司名稱： 北京北辰實業股份有限公司  
法定代表人： 賀江川  
日期： 2020年4月28日

承董事會命  
北京北辰實業股份有限公司  
主席  
賀江川

中國，北京，2020年4月28日

於本公告之日，本公司董事會由九名董事組成，包括六名執行董事賀江川先生、李偉東先生、李雲女士、陳德啟先生、張文雷女士及郭川先生，以及三名獨立非執行董事符耀文先生、董安生先生及吳革先生。