

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)

2021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2021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2021年第一季度報告正文將於2021年4月29日刊載於中華人民共和國(「中國」)的若干報章及2021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)。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 公司全體董事出席董事會審議季度報告。
- 1.3 公司負責人李偉東、主管會計工作負責人胡浩及會計機構負責人(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	80,704,955,026	86,443,456,322	-6.64
歸屬於上市公司股東的 淨資產	17,372,602,858	17,049,145,829	1.90
	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	474,336,331	-660,927,139	171.77
	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	6,554,010,341	2,484,153,878	163.83
歸屬於上市公司股東的 淨利潤	323,457,029	197,102,141	64.11
歸屬於上市公司股東的扣除 非經常性損益的淨利潤	307,577,686	191,722,289	60.43
加權平均淨資產收益率(%)	1.98	0.92	增加1.06個 百分點
基本每股收益(元/股)	0.09	0.05	80.00
稀釋每股收益(元/股)	0.09	0.05	80.00

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	24,152
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	16,717,242
計入當期損益的對非金融企業收取的資金佔用費	2,384,339
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	2,198,622
少數股東權益影響額(稅後)	-113,923
所得稅影響額	-5,331,089
合計	<u>15,879,343</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) 148,671

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 數量	股東性質
			有限售條件 股份數量	股份狀態		
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	687,022,199	20.404	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
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	38,135,521	1.133	0	無	0	境外法人
楊柳	23,500,000	0.698	0	無	0	境內自然人
張榮明	14,942,715	0.444	0	無	0	境內自然人
錢周健	11,511,594	0.342	0	無	0	境內自然人
索強	9,333,500	0.277	0	無	0	境內自然人
劉文科	9,171,200	0.272	0	無	0	境內自然人

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	687,022,199	境外上市外資股	687,022,199	
王府井集團股份有限公司	125,300,000	人民幣普通股	125,300,000	
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	38,135,521	人民幣普通股	38,135,521	
楊柳	23,500,000	人民幣普通股	23,500,000	
張榮明	14,942,715	人民幣普通股	14,942,715	
錢周健	11,511,594	人民幣普通股	11,511,594	
索強	9,333,500	人民幣普通股	9,333,500	
劉文科	9,171,200	人民幣普通股	9,171,200	

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

2021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686.18萬平方米，權益土地儲備611.09萬平方米；在工程建設方面，公司無新開工面積，開復工面積511.13萬平方米，同比下降22.81%，竣工面積11.43萬平方米；在項目銷售方面，公司實現銷售面積14.07萬平方米，同比上升59.70%，權益銷售面積11.82萬平方米，同比上升63.26%，銷售金額人民幣26.12億元，同比上升60.74%，權益銷售金額人民幣20.79億元，同比上升56.20%，結算面積48.39萬平方米，同比上升188.55%，結算金額人民幣61.74億元，同比上升185.70%。

2021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5,179.30萬元；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16,304.39萬元；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5,694.57萬元；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4,025.39萬元。

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	2021年 3月31日	2020年 12月31日	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
應付職工薪酬	57,114,578	94,763,362	-37,648,784	-39.73	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	3,166,013,891	4,659,803,453	-1,493,789,562	-32.06	主要是由於公司本期按償還期限重分類至一年內到期的非流動負債所致

項目	2021年1-3月	2020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	6,554,010,341	2,484,153,878	4,069,856,463	163.83	主要是由於公司本期發展物業受結算週期的影響，可結算面積增加所致
營業成本	5,117,831,350	1,553,000,949	3,564,830,401	229.54	主要是由於公司本期營業收入增加所致
稅金及附加	518,965,202	270,426,782	248,538,420	91.91	主要是由於公司本期營業收入增加相應結轉稅金增加所致
銷售費用	127,895,000	60,960,623	66,934,377	109.80	主要是由於公司本期銷售代理費等營銷費用增加所致

項目	2021年1-3月	2020年1-3月	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
財務費用	141,683,783	105,432,770	36,251,013	34.38	主要是由於公司本期利息費用增加所致
投資收益	-922,586	10,465,814	-11,388,400	-108.82	主要是由於公司本期合聯營企業虧損所致
利潤總額	457,873,716	329,151,566	128,722,150	39.11	主要是由於公司本期營業收入增加所致
所得稅費用	140,765,874	85,005,928	55,759,946	65.60	主要是由於公司本期利潤總額增加所致
歸屬於母公 司股東的 淨利潤	323,457,029	197,102,141	126,354,888	64.11	主要是由於公司本期利潤增加所致
基本每股 收益	0.09	0.05	0.04	80.00	主要是由於公司本期歸屬於普通股股東的淨利潤增加所致

項目	2021年1-3月	2020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	474,336,331	-660,927,139	1,135,263,470	171.77	主要是由於公司本期銷售商品、提供勞務收到的現金增加所致
投資活動產 生的現金 流量淨額	-163,547,348	-3,024,973	-160,522,375	-5,306.57	主要是由於公司本期購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金增加所致
籌資活動產 生的現金 流量淨額	-2,307,643,329	-2,827,656	-2,304,815,673	-81,509.76	主要是由於公司本期償還到期債務所致

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，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準的評估價值為依據，由北辰集團和本公司確認後提交本公司股東大會和H股類別股東會議審議。目前相關工作與條件尚未完備，若有最新消息，本公司將及時作進一步公告。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)及2020年1月2日、2020年7月1日及2020年12月31日刊登於上海證券交易所網站的《北辰實業H股公告》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：李偉東
日期：2021年4月28日

四. 附錄

4.1 財務報表

合併資產負債表

2021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	2021年 3月31日	2020年 12月31日
流動資產：		
貨幣資金	10,418,118,919	13,045,474,213
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	174,661,450	153,890,739
應收款項融資		
預付款項	60,345,837	64,524,451
應收保費		
應收分保賬款		
應收分保合同準備金		
其他應收款	2,126,579,080	2,054,777,591
其中：應收利息		
應收股利		
買入返售金融資產		
存貨	53,497,233,724	56,440,500,295
合同資產		
持有待售資產		
一年內到期的非流動資產	90,907,489	103,533,637
其他流動資產	2,306,750,250	2,728,909,169
流動資產合計	<u>68,674,596,749</u>	<u>74,591,610,095</u>

項目	2021年 3月31日	2020年 12月31日
非流動資產：		
發放貸款和墊款		
債權投資		
其他債權投資		
長期應收款	304,055,871	272,201,258
長期股權投資	538,545,718	541,852,643
其他權益工具投資		
其他非流動金融資產		
投資性房地產	6,866,064,637	6,847,295,203
固定資產	1,915,399,824	1,929,939,747
在建工程	947,712,571	872,949,905
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產	43,136,916	49,944,465
無形資產	9,789,494	10,528,201
開發支出		
商譽		
長期待攤費用	7,559,782	7,716,147
遞延所得稅資產	1,334,466,389	1,263,904,521
其他非流動資產	63,627,075	55,514,137
非流動資產合計	12,030,358,277	11,851,846,227
資產總計	80,704,955,026	86,443,456,322

項目	2021年 3月31日	2020年 12月31日
流動負債：		
短期借款		
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	7,204,252,388	7,071,835,411
預收款項	275,580,638	230,349,078
合同負債	13,981,194,394	17,882,773,042
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	57,114,578	94,763,362
應交稅費	2,389,160,436	2,617,074,908
其他應付款	4,471,013,257	4,036,566,156
其中：應付利息		
應付股利	1,162,190	1,162,190
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	8,488,039,050	9,594,165,617
其他流動負債	18,308,584	18,308,584
流動負債合計	36,884,663,325	41,545,836,158

項目	2021年 3月31日	2020年 12月31日
非流動負債：		
保險合同準備金		
長期借款	17,759,289,200	17,713,422,612
應付債券	3,166,013,891	4,659,803,453
其中：優先股		
永續債		
租賃負債	15,762,154	20,065,559
長期應付款	2,709,616,946	2,658,261,937
長期應付職工薪酬	120,674,583	114,239,518
預計負債		
遞延收益	2,743,396	2,743,396
遞延所得稅負債		
其他非流動負債		
	_____	_____
非流動負債合計	<u><u>23,774,100,170</u></u>	<u><u>25,168,536,475</u></u>
負債合計	<u><u>60,658,763,495</u></u>	<u><u>66,714,372,633</u></u>

項目	2021年 3月31日	2020年 12月31日
所有者權益(或股東權益)：		
實收資本(或股本)	3,367,020,000	3,367,020,000
其他權益工具	2,665,770,801	2,630,379,842
其中：優先股		
永續債	2,665,770,801	2,630,379,842
資本公積	3,703,970,680	3,703,970,680
減：庫存股		
其他綜合收益	398,506	398,506
專項儲備		
盈餘公積	1,048,895,107	1,048,895,107
一般風險準備		
未分配利潤	<u>6,586,547,764</u>	<u>6,298,481,694</u>
歸屬於母公司所有者權益(或股東權益)合計	<u>17,372,602,858</u>	<u>17,049,145,829</u>
少數股東權益	<u>2,673,588,673</u>	<u>2,679,937,860</u>
所有者權益(或股東權益)合計	<u>20,046,191,531</u>	<u>19,729,083,689</u>
負債和所有者權益(或股東權益)		
總計	<u>80,704,955,026</u>	<u>86,443,456,322</u>

公司負責人： 李偉東 主管會計工作負責人： 胡浩 會計機構負責人： 高小傑

母公司資產負債表

2021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	2021年 3月31日	2020年 12月31日
流動資產：		
貨幣資金	5,750,532,658	7,504,368,870
交易性金融資產		
衍生金融資產		
應收票據		
應收賬款	146,326,040	137,602,763
應收款項融資		
預付款項	13,068,988	22,218,084
其他應收款	199,313,167	54,082,435
其中：應收利息		
應收股利		
存貨	946,842,020	1,006,359,784
合同資產		
持有待售資產		
一年內到期的非流動資產	11,018,625,193	11,740,698,075
其他流動資產	20,996,400	76,093,127
流動資產合計	<u>18,095,704,466</u>	<u>20,541,423,138</u>

項目	2021年 3月31日	2020年 12月31日
非流動資產：		
債權投資		
其他債權投資		
長期應收款	13,488,486,105	12,663,972,500
長期股權投資	6,607,486,853	6,609,302,062
其他權益工具投資		
其他非流動金融資產		
投資性房地產	4,673,435,907	4,696,726,658
固定資產	671,304,168	673,107,098
在建工程	493,112,877	472,424,133
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產	29,389,294	31,402,373
無形資產	5,098,476	4,950,486
開發支出		
商譽		
長期待攤費用		
遞延所得稅資產	228,031,671	227,800,622
其他非流動資產		
	<hr/>	<hr/>
非流動資產合計	26,196,345,351	25,379,685,932
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資產總計	44,292,049,817	45,921,109,070
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

項目	2021年 3月31日	2020年 12月31日
流動負債：		
短期借款		
交易性金融負債		
衍生金融負債		
應付票據		
應付賬款	665,737,718	717,978,123
預收款項	220,865,505	230,727,513
合同負債	402,821,696	368,596,014
應付職工薪酬	53,199,548	70,851,592
應交稅費	506,707,036	521,667,297
其他應付款	11,595,824,797	12,673,829,177
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	3,881,383,550	3,032,770,696
其他流動負債		
流動負債合計	17,326,539,850	17,616,420,412
非流動負債：		
長期借款	10,268,289,200	10,113,325,412
應付債券	3,166,013,891	4,659,803,453
其中：優先股		
永續債		
租賃負債	4,794,799	9,244,239
長期應付款	500,000,000	500,000,000
長期應付職工薪酬	120,674,583	114,239,518
預計負債		
遞延收益		
遞延所得稅負債		
其他非流動負債		
非流動負債合計	14,059,772,473	15,396,612,622
負債合計	31,386,312,323	33,013,033,034

項目	2021年 3月31日	2020年 12月31日
所有者權益(或股東權益)：		
實收資本(或股本)	3,367,020,000	3,367,020,000
其他權益工具	2,665,770,801	2,630,379,842
其中：優先股		
永續債	2,665,770,801	2,630,379,842
資本公積	3,681,309,353	3,681,309,353
減：庫存股		
其他綜合收益	398,506	398,506
專項儲備		
盈餘公積	1,048,895,107	1,048,895,107
未分配利潤	2,142,343,727	2,180,073,228
所有者權益(或股東權益)合計	<u>12,905,737,494</u>	<u>12,908,076,036</u>
負債和所有者權益(或股東權益)		
總計	<u>44,292,049,817</u>	<u>45,921,109,070</u>

公司負責人： 李偉東 主管會計工作負責人： 胡浩 會計機構負責人： 高小傑

合併利潤表
2021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	2021年第一季度	2020年第一季度
一. 營業總收入	6,554,010,341	2,484,153,878
其中：營業收入	6,554,010,341	2,484,153,878
利息收入		
已賺保費		
手續費及佣金收入		
二. 營業總成本	6,116,636,723	2,172,722,880
其中：營業成本	5,117,831,350	1,553,000,949
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		
稅金及附加	518,965,202	270,426,782
銷售費用	127,895,000	60,960,623
管理費用	210,261,388	182,901,756
研發費用		
財務費用	141,683,783	105,432,770
其中：利息費用	165,251,536	125,236,851
利息收入	24,890,780	20,203,378

項目	2021年 第一季度	2020年 第一季度
加：其他收益	17,627,864	2,955,366
投資收益(損失以「-」號填列)	-922,586	10,465,814
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	-3,306,925	10,465,814
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)	-145,196	96,977
資產減值損失(損失以「-」號填列)		
資產處置收益(損失以「-」號填列)		
三. 營業利潤(虧損以「-」號填列)	453,933,700	324,949,155
加：營業外收入	4,288,231	4,469,892
減：營業外支出	348,215	267,481
四. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	457,873,716	329,151,566
減：所得稅費用	140,765,874	85,005,928
五. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	317,107,842	244,145,638
(一) 按經營持續性分類		
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	317,107,842	244,769,168
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-	-623,530

項目

2021年 第一季度 2020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)	323,457,029	197,102,141
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)	-6,349,187	47,043,497

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

2021年第一季度 2020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		
七. 綜合收益總額	317,107,842	244,145,638
(一) 歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	323,457,029	197,102,141
(二) 歸屬於少數股東的綜合收益總額	-6,349,187	47,043,497
八. 每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.09	0.05
(二) 稀釋每股收益(元/股)	0.09	0.05

公司負責人： 李偉東 主管會計工作負責人： 胡浩 會計機構負責人： 高小傑

母公司利潤表

2021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	2021年第一季度	2020年第一季度
一、營業收入	398,843,711	708,660,856
減：營業成本	219,063,315	373,673,617
稅金及附加	51,992,654	157,472,147
銷售費用	22,799,459	20,844,088
管理費用	139,688,633	124,155,627
研發費用		
財務費用	-10,671,490	-1,375,813
其中：利息費用		
利息收入	11,273,278	1,508,818
加：其他收益	16,784,212	1,716,360
投資收益(損失以「-」號填列)	3,162,866	18,816,570
其中：對聯營企業和合營企業的投		
資收益	-1,815,208	-
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)	-144,681	-456,964
資產減值損失(損失以「-」號填列)		
資產處置收益(損失以「-」號填列)		

項目	2021年 第一季度	2020年 第一季度
二. 營業利潤(虧損以「-」號填列)	-4,226,463	53,967,156
加：營業外收入	1,332,139	3,866,390
減：營業外支出	223,732	94,475
三. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	-3,118,056	57,739,071
減：所得稅費用	-779,514	14,434,767
四. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-2,338,542	43,304,304
(一) 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-2,338,542	43,927,834
(二) 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-	-623,530
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

2021年第一季度 2020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

-2,338,542

43,304,304

七. 每股收益：

(一) 基本每股收益(元/股)

(二) 稀釋每股收益(元/股)

=====

公司負責人： 李偉東 主管會計工作負責人： 胡浩 會計機構負責人： 高小傑

合併現金流量表

2021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	2021年第一季度	2020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	3,130,174,708	2,336,184,768
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	28,430,561	-
收到其他與經營活動有關的現金	714,747,926	550,913,801
	<u>714,747,926</u>	<u>550,913,801</u>
經營活動現金流入小計	<u>3,873,353,195</u>	<u>2,887,098,569</u>

項目	2021年 第一季度	2020年 第一季度
二. 投資活動產生的現金流量：		
收回投資收到的現金		
取得投資收益收到的現金	2,700,972	—
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額	72,300	169,327
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		
投資活動現金流入小計	2,773,272	169,327
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	141,820,620	3,194,300
投資支付的現金	24,500,000	—
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		
投資活動現金流出小計	166,320,620	3,194,300
投資活動產生的現金流量淨額	-163,547,348	-3,024,973

項目	2021年第一季度	2020年第一季度
三. 籌資活動產生的現金流量：		
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	6,092,685,524	684,492,944
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	936,400,000	225,099,700
籌資活動現金流入小計	<u>7,029,085,524</u>	<u>1,504,792,644</u>
償還債務支付的現金	8,199,448,582	967,478,773
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	443,341,183	473,891,527
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	693,939,088	66,250,000
籌資活動現金流出小計	<u>9,336,728,853</u>	<u>1,507,620,300</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>-2,307,643,329</u>	<u>-2,827,656</u>
四. 匯率變動對現金及現金等價物的影響		
五. 現金及現金等價物淨增加額	-1,996,854,346	-666,779,768
加：期初現金及現金等價物餘額	<u>10,830,539,445</u>	<u>11,775,741,381</u>
六. 期末現金及現金等價物餘額	<u>8,833,685,099</u>	<u>11,108,961,613</u>

公司負責人： 李偉東 主管會計工作負責人： 胡浩 會計機構負責人： 高小傑

母公司現金流量表

2021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	2021年第一季度	2020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	442,026,856	328,185,387
收到的稅費返還		
收到其他與經營活動有關的現金	28,529,539	6,569,807
經營活動現金流入小計	<u>470,556,395</u>	<u>334,755,194</u>
購買商品、接受勞務支付的現金	118,539,318	193,858,789
支付給職工及為職工支付的現金	167,769,451	123,070,708
支付的各項稅費	32,798,096	333,048,812
支付其他與經營活動有關的現金	20,065,580	100,553,825
經營活動現金流出小計	<u>339,172,445</u>	<u>750,532,134</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>131,383,950</u>	<u>-415,776,940</u>

項目	2021年第一季度	2020年第一季度
二. 投資活動產生的現金流量：		
收回投資收到的現金	3,134,709,655	2,574,116,400
取得投資收益收到的現金	178,665,780	367,250,197
處置固定資產、無形資產和其他長期資產 收回的現金淨額	55,037	69,138
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		
投資活動現金流入小計	3,313,430,472	2,941,435,735
購建固定資產、無形資產和其他長期資產 支付的現金	44,051,263	1,027,500
投資支付的現金	5,011,468,859	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		
投資活動現金流出小計	5,055,520,122	2,387,004,910
投資活動產生的現金流量淨額	-1,742,089,650	554,430,825

項目	2021年第一季	2020年第一季
三. 籌資活動產生的現金流量：		
吸收投資收到的現金		
取得借款收到的現金	6,092,685,524	403,260,944
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	900,000,000	160,000,000
	<u>6,992,685,524</u>	<u>1,158,460,944</u>
籌資活動現金流入小計	<u>6,992,685,524</u>	<u>1,158,460,944</u>
償還債務支付的現金	6,590,351,382	917,478,773
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	305,020,360	329,763,998
支付其他與籌資活動有關的現金	240,449,440	27,050,000
	<u>7,135,821,182</u>	<u>1,274,292,771</u>
籌資活動現金流出小計	<u>7,135,821,182</u>	<u>1,274,292,771</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>-143,135,658</u>	<u>-115,831,827</u>
四. 匯率變動對現金及現金等價物的影響		
五. 現金及現金等價物淨增加額	-1,753,841,358	22,822,058
加：期初現金及現金等價物餘額	7,494,495,702	7,094,712,787
	<u>7,494,495,702</u>	<u>7,094,712,787</u>
六. 期末現金及現金等價物餘額	<u>5,740,654,344</u>	<u>7,117,534,845</u>

公司負責人： 李偉東 主管會計工作負責人： 胡浩 會計機構負責人： 高小傑

**4.2 2021年起首次執行新租賃準則調整首次執行當年年初財務報表
相關情況**

適用 不適用

4.3 2021年起首次執行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

2021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 公司全體董事出席董事會審議季度報告。
- 1.3 公司負責人李偉東、主管會計工作負責人胡浩及會計機構負責人(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	80,704,955,026	86,443,456,322	-6.64
歸屬於上市公司股東 的淨資產	17,372,602,858	17,049,145,829	1.90
	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	474,336,331	-660,927,139	171.77
	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	6,554,010,341	2,484,153,878	163.83
歸屬於上市公司股東的淨利潤	323,457,029	197,102,141	64.11
歸屬於上市公司股東的扣除非 經常性損益的淨利潤	307,577,686	191,722,289	60.43
加權平均淨資產			增加1.06個
收益率(%)	1.98	0.92	百分點
基本每股收益(元/股)	0.09	0.05	80.00
稀釋每股收益(元/股)	0.09	0.05	80.00

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	24,152
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	16,717,242
計入當期損益的對非金融企業收取的資金佔用費	2,384,339
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	2,198,622
少數股東權益影響額(稅後)	-113,923
所得稅影響額	<u>-5,331,089</u>
合計	<u><u>15,879,343</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) 148,671

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	687,022,199	20.404	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
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	38,135,521	1.133	0	無	0		境外法人
楊柳	23,500,000	0.698	0	無	0		境內自然人
張榮明	14,942,715	0.444	0	無	0		境內自然人
錢周健	11,511,594	0.342	0	無	0		境內自然人
索強	9,333,500	0.277	0	無	0		境內自然人
劉文科	9,171,200	0.272	0	無	0		境內自然人

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	687,022,199	境外上市外資股	687,022,199
王府井集團股份有限公司	125,300,000	人民幣普通股	125,300,000
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	38,135,521	人民幣普通股	38,135,521
楊柳	23,500,000	人民幣普通股	23,500,000
張榮明	14,942,715	人民幣普通股	14,942,715
錢周健	11,511,594	人民幣普通股	11,511,594
索強	9,333,500	人民幣普通股	9,333,500
劉文科	9,171,200	人民幣普通股	9,171,200

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

2021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686.18萬平方米，權益土地儲備611.09萬平方米；在工程建設方面，公司無新開工面積，開復工面積511.13萬平方米，同比下降22.81%，竣工面積11.43萬平方米；在項目銷售方面，公司實現銷售面積14.07萬平方米，同比上升59.70%，權益銷售面積11.82萬平方米，同比上升63.26%，銷售金額人民幣26.12億元，同比上升60.74%，權益銷售金額人民幣20.79億元，同比上升56.20%，結算面積48.39萬平方米，同比上升188.55%，結算金額人民幣61.74億元，同比上升185.70%。

2021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5,179.30萬元；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16,304.39萬元；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5,694.57萬元；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4,025.39萬元。

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	2021年 3月31日	2020年 12月31日	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
應付職工薪酬	57,114,578	94,763,362	-37,648,784	-39.73	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	3,166,013,891	4,659,803,453	-1,493,789,562	-32.06	主要是由於公司本期按償還期限重分類至一年內到期的非流動負債所致

項目	2021年1-3月	2020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	6,554,010,341	2,484,153,878	4,069,856,463	163.83	主要是由於公司本期發展物業受結算週期的影響，可結算面積增加所致
營業成本	5,117,831,350	1,553,000,949	3,564,830,401	229.54	主要是由於公司本期營業收入增加所致
稅金及附加	518,965,202	270,426,782	248,538,420	91.91	主要是由於公司本期營業收入增加相應結轉稅金增加所致

項目	2021年1-3月	2020年1-3月	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
銷售費用	127,895,000	60,960,623	66,934,377	109.80	主要是由於公司本期銷售代理費等營銷費用增加所致
財務費用	141,683,783	105,432,770	36,251,013	34.38	主要是由於公司本期利息費用增加所致
投資收益	-922,586	10,465,814	-11,388,400	-108.82	主要是由於公司本期合聯營企業虧損所致
利潤總額	457,873,716	329,151,566	128,722,150	39.11	主要是由於公司本期營業收入增加所致
所得稅費用	140,765,874	85,005,928	55,759,946	65.60	主要是由於公司本期利潤總額增加所致
歸屬於母公 司股東的淨 利潤	323,457,029	197,102,141	126,354,888	64.11	主要是由於公司本期利潤增加所致
基本每股 收益	0.09	0.05	0.04	80.00	主要是由於公司本期歸屬於普通股股東的淨利潤增加所致

項目	2021年1-3月	2020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	474,336,331	-660,927,139	1,135,263,470	171.77	主要是由於公司本期銷售商品、提供勞務收到的現金增加所致
投資活動產生的現金流量淨額	-163,547,348	-3,024,973	-160,522,375	-5,306.57	主要是由於公司本期購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金增加所致
籌資活動產生的現金流量淨額	-2,307,643,329	-2,827,656	-2,304,815,673	-81,509.76	主要是由於公司本期償還到期債務所致

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，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準的評估價值為依據，由北辰集團和本公司確認後提交本公司股東大會和H股類別股東會議審議。目前相關工作與條件尚未完備，若有最新消息，本公司將及時作進一步公告。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)及2020年1月2日、2020年7月1日及2020年12月31日刊登於上海證券交易所網站的《北辰實業H股公告》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：李偉東
日期：2021年4月28日

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
李偉東

中國，北京，2021年4月28日

於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，包括五名執行董事李偉東先生、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、吳革先生及甘培忠先生。