

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年第三季度報告

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」)須刊發其第三季度業績。

本公司2021年第三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年第三季度報告亦將於二零二一年十月二十九日刊載於上海證券交易所網頁(www.sse.com.cn)及中華人民共和國(「中國」)的若干報章。該報告原文以中文撰寫。

重要內容提示：

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、誤導性陳述或重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。

公司負責人、主管會計工作負責人及會計機構負責人(會計主管人員)保證季度報告中財務報表信息的真實、準確、完整。

第三季度財務報表是否經審計

是 否

一. 主要財務數據

(一) 主要會計數據和財務指標

單位：元 幣種：人民幣

項目	本報告期	本報告期	年初至報告	年初至報告
		比上年	年初至	期末比上年
		同期增減	報告期末	同期增減
		變動幅度		變動幅度
		(%)		(%)
營業收入	6,949,213,016	370.60	17,193,994,904	256.32
歸屬於上市公司股東的 淨利潤	37,696,580	177.37	302,317,371	134.84
歸屬於上市公司股東的 扣除非經常性損益的淨 利潤	29,885,410	151.91	272,265,717	265.19
經營活動產生的現金流 量淨額	不適用	不適用	4,378,136,639	7,604.91
基本每股收益(元/股)	-	100.00	0.06	2,900.00
稀釋每股收益(元/股)	-	100.00	0.06	2,900.00
加權平均淨資產收益率(%)	0.01	增加0.44個 百分點	1.34	增加1.30個 百分點

	本報告期末	上年度末	本報告期末比 上年度末增減 變動幅度 (%)
總資產	76,841,980,238	86,443,456,322	-11.11
歸屬於上市公司股東的 所有者權益	<u>17,184,900,813</u>	<u>17,049,145,829</u>	<u>0.80</u>

註： 「本報告期」指本季度初至本季度末3個月期間，下同。

(二) 非經常性損益項目和金額

單位：元 幣種：人民幣

項目	本報告期 金額	年初至報告 期末金額
非流動性資產處置損益(包括已計 提資產減值準備的衝銷部分)	-737,147	-1,010,627
計入當期損益的政府補助(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)	557,396	19,446,486
計入當期損益的對非金融企業收 取的資金佔用費	5,690,443	11,794,362
除上述各項之外的其他營業外收 入和支出	4,814,339	12,267,456
減：所得稅影響額	2,581,257	10,624,419
少數股東權益影響額(稅後)	-67,396	1,821,604
合計	<u>7,811,170</u>	<u>30,051,654</u>

(三) 主要會計數據、財務指標發生變動的情況、原因

適用 不適用

項目名稱	變動比例 (%)	主要原因
營業收入—本報告期	370.60	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
歸屬於上市公司股東的淨利潤— 本報告期	177.37	主要是由於公司本期利潤增加所致
歸屬於上市公司股東的扣除非經 常性損益的淨利潤—本報告期	151.91	主要是由於公司本期利潤增加所致
基本每股收益(元/股)—本報告期	100.00	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
稀釋每股收益(元/股)—本報告期	100.00	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
營業收入—年初至報告期末	256.32	主要是由於公司本期發展物業可結算面積增加所致
歸屬於上市公司股東的淨利潤—年 初至報告期末	134.84	主要是由於公司本期利潤增加所致

項目名稱	變動比例 (%)	主要原因
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤—年初至報告期末	265.19	主要是由於公司本期利潤增加所致
經營活動產生的現金流量淨額—年初至報告期末	7,604.91	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
基本每股收益(元/股)—年初至報告期末	2,900.00	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
稀釋每股收益(元/股)—年初至報告期末	2,900.00	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

二. 股東信息

(一) 普通股股東總數和表決權恢復的優先股股東數量及前十名股東持股情況表

單位：股

報告期末普通股股東總數 142,998 報告期末表決權恢復的優先股 不適用
股東總數(如有)

前10名股東持股情況

股東名稱	股東性質	持股數量	持股比例 (%)	持有	質押、標記或凍結情況	
				有限售條件 股份數量	股份狀態	數量
北京北辰實業集團 有限責任公司 (「北辰集團」)	國有法人	1,161,000,031	34.482	0	無	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	686,886,199	20.400	0	無	0
王府井集團股份有限 公司	國有法人	125,300,000	3.721	0	無	0
中航鑫港擔保有限 公司	國有法人	73,573,353	2.185	0	無	0
香港中央結算有限 公司	境外法人	37,143,475	1.103	0	無	0
楊柳	境內自然人	23,500,000	0.698	0	無	0
錢周健	境內自然人	11,511,594	0.342	0	無	0
陶學知	境內自然人	10,443,600	0.310	0	無	0
師南平	境內自然人	9,690,000	0.288	0	無	0
劉文科	境內自然人	9,171,200	0.272	0	無	0

前10名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售 條件流通股 的數量	股份種類及數量	
		股份種類	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	686,886,199	境外上市外資股	686,886,199
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	37,143,475	人民幣普通股	37,143,475
楊柳	23,500,000	人民幣普通股	23,500,000
錢周健	11,511,594	人民幣普通股	11,511,594
陶學知	10,443,600	人民幣普通股	10,443,600
師南平	9,690,000	人民幣普通股	9,690,000
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。

前10名股東及前10名無限售
股東參與融資融券及轉融
通業務情況說明(如有)

1. 錢周建通過普通證券賬戶持有926,600股，通過信用交易擔保證券賬戶持有10,584,994股，合計持有11,511,594股；
2. 陶學知通過普通證券賬戶持有3,237,600股，通過信用交易擔保證券賬戶持有7,206,000股，合計持有10,443,600股；
3. 師南平通過信用交易擔保證券賬戶持有9,690,000股；
4. 劉文科通過信用交易擔保證券賬戶持有9,171,200股。

三. 其他提醒事項

需提醒投資者關注的關於公司報告期經營情況的其他重要信息

適用 不適用

2021年1-9月，就房地產開發而言，在土地儲備方面，公司實現總土地儲備595.67萬平方米，權益土地儲備532.06萬平方米，無新增房地產儲備；在工程建設方面，公司實現新開工面積40.83萬平方米，開復工面積551.96萬平方米，竣工面積115.28萬平方米，權益竣工面積93.05萬平方米；在項目銷售方面，公司實現銷售面積79.80萬平方米，同比上升57.55%，權益銷售面積68.86萬平方米，同比上升79.89%；銷售金額人民幣142.63億元，同比上升57.72%，權益銷售金額人民幣118.91億元，同比上升73.14%；結算面積100.09萬平方米，同比上升267.30%，結算金額人民幣158.34億元，同比上升330.51%。

2021年1-9月，就持有型物業而言，會議中心業態，項目總建築面積36.79萬平方米，實現總經營收入人民幣33,855萬元；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45,901萬元；酒店業態，項目總建築面積34.68萬平方米，實現總經營收入人民幣26,680萬元；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15,310萬元。

四. 季度財務報表

(一) 審計意見類型

適用 不適用

(二) 財務報表

合併資產負債表

2021年9月30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9月30日	2020年12月31日
流動資產：		
貨幣資金	11,635,234,730	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	65,956,856	153,890,739
應收款項融資		
預付款項	83,949,768	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	1,997,205,238	2,054,777,591
其中：應收利息		
應收股利		
買入返售金融資產		
存貨	47,811,830,340	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	154,282,155	103,533,637
其他流動資產	2,282,350,700	2,728,909,169
流動資產合計	64,030,809,787	74,591,610,095

項目

2021年9月30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	699,490,407	272,201,258
長期股權投資	493,830,804	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	7,065,529,969	6,847,295,203
固定資產	2,398,235,673	1,929,939,747
在建工程	692,832,687	872,949,905
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產	37,755,692	49,944,465
無形資產	9,972,469	10,528,201
開發支出		
商譽		
長期待攤費用	24,439,828	7,716,147
遞延所得稅資產	1,328,435,535	1,263,904,521
其他非流動資產	60,647,387	55,514,137
	<hr/>	<hr/>
非流動資產合計	12,811,170,451	11,851,846,227
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資產總計	76,841,980,238	86,443,456,322
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

項目

2021年9月30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	6,637,238,069	7,071,835,411
預收款項	93,513,515	230,349,078
合同負債	13,119,586,921	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	74,226,268	94,763,362
應交稅費	2,065,992,808	2,617,074,908
其他應付款	4,492,345,117	4,036,566,156
其中：應付利息		
應付股利	473,893,861	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	10,697,541,262	9,594,165,617
其他流動負債	14,046,259	18,308,584
流動負債合計	37,194,490,219	41,545,836,158

項目	2021年9月30日	2020年12月31日
非流動負債：		
保險合同準備金		
長期借款	16,608,150,663	17,713,422,612
應付債券	1,174,150,904	4,659,803,453
其中：優先股		
永續債		
租賃負債	16,311,527	20,065,559
長期應付款	2,451,369,292	2,658,261,937
長期應付職工薪酬	107,413,972	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>20,360,139,754</u>	<u>25,168,536,475</u>
負債合計	<u>57,554,629,973</u>	<u>66,714,372,633</u>

項目	2021年9月30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	2,611,526,246	2,630,379,842
其中：優先股		
永續債	2,611,526,246	2,630,379,842
資本公積	3,766,150,560	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	6,390,910,394	6,298,481,694
歸屬於母公司所有者權益(或股東權益)		
合計	17,184,900,813	17,049,145,829
少數股東權益	2,102,449,452	2,679,937,860
所有者權益(或股東權益)合計	19,287,350,265	19,729,083,689
負債和所有者權益(或股東權益)總計	76,841,980,238	86,443,456,322

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： 杜艷

合併利潤表

2021年1-9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 前三季度 (1-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)
一. 營業總收入	17,193,994,904	4,825,420,558
其中：營業收入	17,193,994,904	4,825,420,558
利息收入		
已賺保費		
手續費及佣金收入		
二. 營業總成本	16,035,414,139	4,542,402,064
其中：營業成本	13,661,762,811	2,939,766,078
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	898,690,349	557,823,910
銷售費用	384,720,522	219,725,066
管理費用	630,925,946	560,606,569
研發費用		
財務費用	459,314,511	264,480,441
其中：利息費用	570,671,389	373,928,362
利息收入	115,265,638	110,761,688

項目	2021年 前三季度 (1-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)
加：其他收益	23,962,019	8,548,048
投資收益(損失以「-」號填列)	112,799,152	99,221,351
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	99,926,139	46,884,630
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)	-22,481,929	2,530,838
資產減值損失(損失以「-」號填列)	-650,103,410	-106,138,359
資產處置收益(損失以「-」號填列)	-	-4,946
三. 營業利潤(虧損以「-」號填列)	622,756,597	287,175,426
加：營業外收入	30,373,558	20,814,539
減：營業外支出	17,757,659	11,589,096
四. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	635,372,496	296,400,869
減：所得稅費用	395,845,134	107,026,625

項目	2021年 前三季度 (1-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)
五. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	239,527,362	189,374,244
(一) 按經營持續性分類		
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	239,527,362	189,950,358
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-	-576,114
(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)	302,317,371	128,732,346
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)	-62,790,009	60,641,898
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		

項目	2021年 前三季度 (1-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)
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		
(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	239,527,362	189,374,244
(一) 歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	302,317,371	128,732,346
(二) 歸屬於少數股東的綜合收益總額	-62,790,009	60,641,898
八. 每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.06	0.002
(二) 稀釋每股收益(元/股)	0.06	0.002

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： 杜艷

合併現金流量表

2021年1-9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 前三季度 (1-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)
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	13,147,129,100	8,386,079,490
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	232,569,921	65,284,175
收到其他與經營活動有關的現金	484,629,490	1,296,179,035
經營活動現金流入小計	13,864,328,511	9,747,542,700

項目	2021年 前三季度 (1-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)
購買商品、接受勞務支付的現金	6,610,116,212	7,058,578,248
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	759,034,383	662,187,713
支付的各項稅費	1,836,076,454	1,596,341,721
支付其他與經營活動有關的現金	280,964,823	373,612,371
	<u>9,486,191,872</u>	<u>9,690,720,053</u>
經營活動現金流出小計		
	<u>9,486,191,872</u>	<u>9,690,720,053</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>4,378,136,639</u>	<u>56,822,647</u>

項目	2021年 前三季度 (1-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)
二. 投資活動產生的現金流量：		
收回投資收到的現金	8,297,978	972,008,020
取得投資收益收到的現金	13,189,646	11,922,485
處置固定資產、無形資產和其他 長期資產收回的現金淨額	391,977	833,169
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	21,879,601	984,763,674
購建固定資產、無形資產和其他 長期資產支付的現金	558,140,203	94,376,218
投資支付的現金	523,320,000	157,948,400
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	-	16,968,885
投資活動現金流出小計	1,081,460,203	269,293,503
投資活動產生的現金流量淨額	-1,059,580,602	715,470,171

項目	2021年 前三季度 (1-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)
三. 籌資活動產生的現金流量：		
吸收投資收到的現金	201,468,481	62,780,000
其中：子公司吸收少數股東投資 收到的現金	201,468,481	62,780,000
取得借款收到的現金	9,468,163,547	4,630,726,979
發行債券收到的現金	318,043,000	595,200,000
收到其他與籌資活動有關的現金	2,785,473,800	2,443,273,245
籌資活動現金流入小計	<u>12,773,148,828</u>	<u>7,731,980,224</u>
償還債務支付的現金	13,038,991,210	5,319,051,202
分配股利、利潤或償付利息支付 的現金	1,781,632,260	2,411,644,274
其中：子公司支付給少數股東的 股利、利潤	176,987,000	41,000,000
支付其他與籌資活動有關的現金	2,574,625,687	269,580,342
籌資活動現金流出小計	<u>17,395,249,157</u>	<u>8,000,275,818</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>-4,622,100,329</u>	<u>-268,295,594</u>

項目	2021年 前三季度 (1-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)
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	-1,303,544,292	503,997,224
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>9,526,995,153</u>	<u>12,279,738,605</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： 杜艷

(三)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

特此公告。

承董事會命
北京北辰實業股份有限公司
主席
李偉東

中國，北京，二零二一年十月二十八日

於本公告之日，董事會由八名董事組成，當中李偉東先生、李雲女士、陳德啟先生、張文雷女士及郭川先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生為獨立非執行董事。