

证券代码：601588

证券简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司

2021 年第三季度报告

本公司董事会及全体董事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。

重要内容提示：

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、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证季度报告中财务报表信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

是 否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	6,949,213,016	370.60	17,193,994,904	256.32
归属于上市公司股东的净利润	37,696,580	177.37	302,317,371	134.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,885,410	151.91	272,265,717	265.19
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	4,378,136,639	7,604.91

基本每股收益（元/股）	-	100.00	0.06	2,900.00
稀释每股收益（元/股）	-	100.00	0.06	2,900.00
加权平均净资产收益率（%）	0.01	增加0.44个百分点	1.34	增加1.30个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度（%）
总资产	76,841,980,238	86,443,456,322		-11.11
归属于上市公司股东的所有者权益	17,184,900,813	17,049,145,829		0.80

注：“本报告期”指本季度初至本季度末3个月期间，下同。

（二）非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-737,147	-1,010,627
计入当期损益的政府补助（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）	557,396	19,446,486
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,690,443	11,794,362
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,814,339	12,267,456
减：所得税影响额	2,581,257	10,624,419
少数股东权益影响额（税后）	-67,396	1,821,604
合计	7,811,170	30,051,654

（三）主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例（%）	主要原因
营业收入_本报告期	370.60	主要是由于公司本期发展物业受结算周期的影响，可结算面积增加所致
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	177.37	主要是由于公司本期利润增加所致
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_本报告期	151.91	主要是由于公司本期利润增加所致
基本每股收益（元/股）_本报告期	100.00	主要是由于公司本期归属于普通股股东的净利润增加所致
稀释每股收益（元/股）_本报告期	100.00	主要是由于公司本期归属于普通股股东的净利润增加所致

营业收入_年初至报告期末	256.32	主要是由于公司本期发展物业可结算面积增加所致
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	134.84	主要是由于公司本期利润增加所致
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_年初至报告期末	265.19	主要是由于公司本期利润增加所致
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	7,604.91	主要是由于公司本期销售商品、提供劳务收到的现金增加所致
基本每股收益（元/股）_年初至报告期末	2,900.00	主要是由于公司本期归属于普通股股东的净利润增加所致
稀释每股收益（元/股）_年初至报告期末	2,900.00	主要是由于公司本期归属于普通股股东的净利润增加所致

二、股东信息

（一）普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	142,998	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	不适用			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
北京北辰实业集团有限责任公司	国有法人	1,161,000,031	34.482	0	无	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	686,886,199	20.400	0	无	0
王府井集团股份有限公司	国有法人	125,300,000	3.721	0	无	0
中航鑫港担保有限公司	国有法人	73,573,353	2.185	0	无	0
香港中央结算有限公司	境外法人	37,143,475	1.103	0	无	0
杨柳	境内自然人	23,500,000	0.698	0	无	0
钱周健	境内自然人	11,511,594	0.342	0	无	0
陶学知	境内自然人	10,443,600	0.310	0	无	0
师南平	境内自然人	9,690,000	0.288	0	无	0
刘文科	境内自然人	9,171,200	0.272	0	无	0
前 10 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				
		股份种类	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	686,886,199	境外上市外资股	686,886,199			
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000			

中航鑫港担保有限公司	73,573,353	人民币普通股	73,573,353
香港中央结算有限公司	37,143,475	人民币普通股	37,143,475
杨柳	23,500,000	人民币普通股	23,500,000
钱周健	11,511,594	人民币普通股	11,511,594
陶学知	10,443,600	人民币普通股	10,443,600
师南平	9,690,000	人民币普通股	9,690,000
刘文科	9,171,200	人民币普通股	9,171,200
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。		
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明（如有）	1. 钱周建通过普通证券账户持有 926,600 股，通过信用交易担保证券账户持有 10,584,994 股，合计持有 11,511,594 股； 2. 陶学知通过普通证券账户持有 3,237,600 股，通过信用交易担保证券账户持有 7,206,000 股，合计持有 10,443,600 股； 3. 师南平通过信用交易担保证券账户持有 9,690,000 股； 4. 刘文科通过信用交易担保证券账户持有 9,171,200 股。		

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

适用 不适用

2021年1-9月，就房地产开发而言，在土地储备方面，公司实现总土地储备 595.67 万平方米，权益土地储备 532.06 万平方米，无新增房地产储备；在工程建设方面，公司实现新开工面积 40.83 万平方米，开复工面积 551.96 万平方米，竣工面积 115.28 万平方米，权益竣工面积 93.05 万平方米；在项目销售方面，公司实现销售面积 79.80 万平方米，同比上升 57.55%，权益销售面积 68.86 万平方米，同比上升 79.89%；销售金额人民币 142.63 亿元，同比上升 57.72%，权益销售金额人民币 118.91 亿元，同比上升 73.14%；结算面积 100.09 万平方米，同比上升 267.30%，结算金额人民币 158.34 亿元，同比上升 330.51%。

2021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36.79万平方米，实现总经营收入人民币33,855万元；写字楼业态，项目总建筑面积44.84万平方米，实现总经营收入人民币45,901万元；酒店业态，项目总建筑面积34.68万平方米，实现总经营收入人民币26,680万元；公寓业态，项目总建筑面积18.43万平方米，实现总经营收入人民币15,310万元。

四、季度财务报表

(一) 审计意见类型

适用 不适用

(二) 财务报表

合并资产负债表

2021 年 9 月 30 日

编制单位:北京北辰实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	11,635,234,730	13,045,474,213
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	65,956,856	153,890,739
应收款项融资		
预付款项	83,949,768	64,524,451
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,997,205,238	2,054,777,591
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	47,811,830,340	56,440,500,295
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	154,282,155	103,533,637
其他流动资产	2,282,350,700	2,728,909,169
流动资产合计	64,030,809,787	74,591,610,095
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	699,490,407	272,201,258
长期股权投资	493,830,804	541,852,643
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	7,065,529,969	6,847,295,203
固定资产	2,398,235,673	1,929,939,747
在建工程	692,832,687	872,949,905
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	37,755,692	49,944,465
无形资产	9,972,469	10,528,201
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	24,439,828	7,716,147
递延所得税资产	1,328,435,535	1,263,904,521
其他非流动资产	60,647,387	55,514,137
非流动资产合计	12,811,170,451	11,851,846,227
资产总计	76,841,980,238	86,443,456,322
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	6,637,238,069	7,071,835,411
预收款项	93,513,515	230,349,078
合同负债	13,119,586,921	17,882,773,042
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	74,226,268	94,763,362
应交税费	2,065,992,808	2,617,074,908
其他应付款	4,492,345,117	4,036,566,156
其中：应付利息		
应付股利	473,893,861	1,162,190
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,697,541,262	9,594,165,617
其他流动负债	14,046,259	18,308,584
流动负债合计	37,194,490,219	41,545,836,158
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	16,608,150,663	17,713,422,612
应付债券	1,174,150,904	4,659,803,453
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	16,311,527	20,065,559

2021 年第三季度报告

长期应付款	2,451,369,292	2,658,261,937
长期应付职工薪酬	107,413,972	114,239,518
预计负债		
递延收益	2,743,396	2,743,396
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	20,360,139,754	25,168,536,475
负债合计	57,554,629,973	66,714,372,633
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,367,020,000	3,367,020,000
其他权益工具	2,611,526,246	2,630,379,842
其中：优先股		
永续债	2,611,526,246	2,630,379,842
资本公积	3,766,150,560	3,703,970,680
减：库存股		
其他综合收益	398,506	398,506
专项储备		
盈余公积	1,048,895,107	1,048,895,107
一般风险准备		
未分配利润	6,390,910,394	6,298,481,694
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,184,900,813	17,049,145,829
少数股东权益	2,102,449,452	2,679,937,860
所有者权益（或股东权益）合计	19,287,350,265	19,729,083,689
负债和所有者权益（或股东权益）总计	76,841,980,238	86,443,456,322

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并利润表

2021 年 1—9 月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021 年前三季度 (1-9 月)	2020 年前三季度 (1-9 月)
一、营业总收入	17,193,994,904	4,825,420,558
其中：营业收入	17,193,994,904	4,825,420,558
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	16,035,414,139	4,542,402,064
其中：营业成本	13,661,762,811	2,939,766,078
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	898,690,349	557,823,910
销售费用	384,720,522	219,725,066
管理费用	630,925,946	560,606,569
研发费用		
财务费用	459,314,511	264,480,441
其中：利息费用	570,671,389	373,928,362
利息收入	115,265,638	110,761,688
加：其他收益	23,962,019	8,548,048
投资收益（损失以“-”号填列）	112,799,152	99,221,351
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	99,926,139	46,884,630
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-22,481,929	2,530,838

资产减值损失（损失以“－”号填列）	-650,103,410	-106,138,359
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-4,946
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	622,756,597	287,175,426
加：营业外收入	30,373,558	20,814,539
减：营业外支出	17,757,659	11,589,096
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	635,372,496	296,400,869
减：所得税费用	395,845,134	107,026,625
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	239,527,362	189,374,244
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	239,527,362	189,950,358
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-576,114
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	302,317,371	128,732,346
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-62,790,009	60,641,898
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其		

他综合收益的金额		
(4) 其他债权投资信用减值准备		
(5) 现金流量套期储备		
(6) 外币财务报表折算差额		
(7) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	239,527,362	189,374,244
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	302,317,371	128,732,346
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-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) 稀释每股收益(元/股)	0.06	0.002

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

合并现金流量表

2021年1—9月

编制单位：北京北辰实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021年前三季度 (1-9月)	2020年前三季度 (1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,147,129,100	8,386,079,490
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	232,569,921	65,284,175
收到其他与经营活动有关的现金	484,629,490	1,296,179,035
经营活动现金流入小计	13,864,328,511	9,747,542,700
购买商品、接受劳务支付的现金	6,610,116,212	7,058,578,248
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	759,034,383	662,187,713
支付的各项税费	1,836,076,454	1,596,341,721
支付其他与经营活动有关的现金	280,964,823	373,612,371
经营活动现金流出小计	9,486,191,872	9,690,720,053
经营活动产生的现金流量净额	4,378,136,639	56,822,647
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,297,978	972,008,020
取得投资收益收到的现金	13,189,646	11,922,485
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	391,977	833,169
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	21,879,601	984,763,674

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	558,140,203	94,376,218
投资支付的现金	523,320,000	157,948,400
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	-	16,968,885
投资活动现金流出小计	1,081,460,203	269,293,503
投资活动产生的现金流量净额	-1,059,580,602	715,470,171
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	201,468,481	62,780,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	201,468,481	62,780,000
取得借款收到的现金	9,468,163,547	4,630,726,979
发行债券收到的现金	318,043,000	595,200,000
收到其他与筹资活动有关的现金	2,785,473,800	2,443,273,245
筹资活动现金流入小计	12,773,148,828	7,731,980,224
偿还债务支付的现金	13,038,991,210	5,319,051,202
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,781,632,260	2,411,644,274
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	176,987,000	41,000,000
支付其他与筹资活动有关的现金	2,574,625,687	269,580,342
筹资活动现金流出小计	17,395,249,157	8,000,275,818
筹资活动产生的现金流量净额	-4,622,100,329	-268,295,594
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		
加：期初现金及现金等价物余额	10,830,539,445	11,775,741,381
六、期末现金及现金等价物余额		
	9,526,995,153	12,279,738,605

公司负责人：李伟东

主管会计工作负责人：胡浩

会计机构负责人：杜艳

(三)2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司董事会

2021 年 10 月 28 日