

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 2021 年第一季度报告正文

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胡浩及会计机构负责人（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 本公司第一季度报告未经审计。

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	80,704,955,026	86,443,456,322	-6.64
归属于上市公司股东的净资产	17,372,602,858	17,049,145,829	1.90
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	474,336,331	-660,927,139	171.77
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	6,554,010,341	2,484,153,878	163.83
归属于上市公司股东的净利润	323,457,029	197,102,141	64.11
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	307,577,686	191,722,289	60.43
加权平均净资产收益率(%)	1.98	0.92	增加 1.06 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.09	0.05	80.00
稀释每股收益(元/股)	0.09	0.05	80.00

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
非流动资产处置损益	24,152
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	16,717,242
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,384,339
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,198,622
少数股东权益影响额（税后）	-113,923

所得税影响额	-5,331,089
合计	15,879,343

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）			148, 671			
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, 022, 199	20. 404	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
中航鑫港担保有限公司	73, 573, 353	2. 185	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	38, 135, 521	1. 133	0	无	0	境外法人
杨柳	23, 500, 000	0. 698	0	无	0	境内自然人
张荣明	14, 942, 715	0. 444	0	无	0	境内自然人
钱周健	11, 511, 594	0. 342	0	无	0	境内自然人
索强	9, 333, 500	0. 277	0	无	0	境内自然人
刘文科	9, 171, 200	0. 272	0	无	0	境内自然人
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, 022, 199	境外上市外资股	687, 022, 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	38, 135, 521	人民币普通股	38, 135, 521			
杨柳	23, 500, 000	人民币普通股	23, 500, 000			
张荣明	14, 942, 715	人民币普通股	14, 942, 715			
钱周健	11, 511, 594	人民币普通股	11, 511, 594			
索强	9, 333, 500	人民币普通股	9, 333, 500			
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。					

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 公司一季度简要经营情况

2021 年 1-3 月，就房地产开发而言，在土地储备方面，公司无新增房地产储备，总土地储备 686.18 万平方米，权益土地储备 611.09 万平方米；在工程建设方面，公司无新开工面积，开复工面积 511.13 万平方米，同比下降 22.81%，竣工面积 11.43 万平方米；在项目销售方面，公司实现销售面积 14.07 万平方米，同比上升 59.70%，权益销售面积 11.82 万平方米，同比上升 63.26%，销售金额 26.12 亿元，同比上升 60.74%，权益销售金额 20.79 亿元，同比上升 56.20%，结算面积 48.39 万平方米，同比上升 188.55%，结算金额 61.74 亿元，同比上升 185.70%。

2021 年 1-3 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 5,179.30 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 16,304.39 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 5,694.57 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 4,025.39 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	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	增减变动金额	增减变动比率(%)	主要变动原因
应付职工薪酬	57,114,578	94,763,362	-37,648,784	-39.73	主要是由于公司本期支付上年末计提的工资所致
应付债券	3,166,013,891	4,659,803,453	-1,493,789,562	-32.06	主要是由于公司本期按偿还期限重分类至一年内到期的非流动负债所致
项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月	增减变动金额	增减变动比率(%)	主要变动原因
营业收入	6,554,010,341	2,484,153,878	4,069,856,463	163.83	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
营业成本	5,117,831,350	1,553,000,949	3,564,830,401	229.54	主要是由于公司本期营业收入增加所致
税金及附加	518,965,202	270,426,782	248,538,420	91.91	主要是由于公司本期营业收入增加相应结转税金增加所致
销售费用	127,895,000	60,960,623	66,934,377	109.80	主要是由于公司本期销售代理费等营销费用增加所致
财务费用	141,683,783	105,432,770	36,251,013	34.38	主要是由于公司本期

					利息费用增加所致
投资收益	-922,586	10,465,814	-11,388,400	-108.82	主要是由于公司本期合联营企业亏损所致
利润总额	457,873,716	329,151,566	128,722,150	39.11	主要是由于公司本期营业收入增加所致
所得税费用	140,765,874	85,005,928	55,759,946	65.60	主要是由于公司本期利润总额增加所致
归属于母公司股东的净利润	323,457,029	197,102,141	126,354,888	64.11	主要是由于公司本期利润增加所致
基本每股收益	0.09	0.05	0.04	80.00	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
项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 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	474,336,331	-660,927,139	1,135,263,470	171.77	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
投资活动产生的现金流量净额	-163,547,348	-3,024,973	-160,522,375	-5,306.57	主要是由于公司本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-2,307,643,329	-2,827,656	-2,304,815,673	-81,509.76	主要是由于公司本期偿还到期债务所致

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，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确认后提交本公司股东大会和H股类别股东会议审议。目前相关工作与条件尚未完备，若有最新消息，本公司将及时作进一步公告。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）及2020年1月2日、2020年7月1日及2020年12月31日刊登于上海证券交易所网站的《北辰实业H股公告》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： 2021 年 4 月 28 日