

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 2020 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 未出席董事情况

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席原因的说明	被委托人姓名
董安生	独立董事	个人身体原因	无

1.3 公司负责人贺江川、主管会计工作负责人崔薇及会计机构负责人（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	93,624,822,280	93,811,678,995	-0.20
归属于上市公司股东的净资产	17,565,159,961	17,368,057,820	1.13
	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	-660,927,139	-3,061,148,225	78.41
	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	2,484,153,878	5,042,944,146	-50.74
归属于上市公司股东的净利润	197,102,141	819,720,918	-75.95
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	191,722,289	814,516,131	-76.46
加权平均净资产收益率(%)	0.92	5.10	减少 4.18 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.05	0.24	-79.17
稀释每股收益(元/股)	0.05	0.24	-79.17

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	91,252
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	2,984,716

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,081,809
少数股东权益影响额（税后）	11,519
所得税影响额	-1,789,444
合计	5,379,852

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）	159,193					
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	687,750,199	20.426	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
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	98,357,500	2.921	0	无	0	境内非国有法人
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	42,000,046	1.247	0	无	0	境外法人
钟燕	23,500,000	0.698	0	无	0	未知
中意人寿保险有限公司－分红产品 2	20,277,940	0.602	0	无	0	未知
泰康人寿保险有限责任公司－投连－多策略优选	10,424,475	0.310	0	无	0	境内非国有法人
基本养老保险基金一二零四组合	7,651,840	0.227	0	无	0	其他
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	687,750,199	人民币普通股	687,750,199			
王府井集团股份有限公司	125,300,000	人民币普通股	125,300,000			
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	98,357,500	人民币普通股	98,357,500			
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	42,000,046	人民币普通股	42,000,046			
钟燕	23,500,000	人民币普通股	23,500,000			
中意人寿保险有限公司－分红产品 2	20,277,940	人民币普通股	20,277,940			
泰康人寿保险有限责任公司－投连－多策略优选	10,424,475	人民币普通股	10,424,475			
基本养老保险基金一二零四组合	7,651,840	人民币普通股	7,651,840			
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

二零二零年初突发的新型冠状病毒肺炎疫情对二零二零年一季度的中国经济产生较大影响，各行各业包括房地产行业及服务业均受到不同程度的冲击。由于疫情的爆发及相关防控措施的开展，报告期内公司房地产开发业务的开工、竣工及销售面积，投资物业和酒店的出租率及入住率受到一定影响。

2020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710.54万平方米，权益土地储备650.96万平方米；在工程建设方面，公司实现新开工面积26.32万平方米，同比下降18.89%，开复工面积662.18万平方米，同比下降7.00%，本期无新增竣工面积；在项目销售方面，公司实现销售面积8.81万平方米，同比下降52.45%，销售金额16.25亿元，同比下降35.86%。

2020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3,206.07万元；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16,580.51万元；酒店业态，项目总建筑面积28.43万平方米，实现总经营收入5,156.44万元；公寓业态，项目总建筑面积18.43万平方米，实现总经营收入3,933.76万元。

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	2020年3月31日	2019年12月31日	增减变动金额	增减变动比率(%)	主要变动原因
应收账款	85,775,965	55,241,187	30,534,778	55.28	主要是由于公司本期经营性应收款项增加所致
预付款项	113,709,548	208,202,163	-94,492,615	-45.39	主要是由于公司本期预付土地价款转入存货所致
应付职工薪酬	79,105,919	125,184,965	-46,079,046	-36.81	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	3,638,128,903	1,548,298,593	2,089,830,310	134.98	主要是由于公司本期债券回售期结束由一年内到期的非流动负债转入应付债券及本期发行债券所致
项目	2020年1-3月	2019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	2,484,153,878	5,042,944,146	-2,558,790,268	-50.74	主要是由于公司发展物业受结算周期的影响，本期可结算面积同比减少，以及受新型冠状病毒肺炎疫情的影响，本期投资物业收入同比减少所致
营业成本	1,553,000,949	2,927,326,089	-1,374,325,140	-46.95	主要是由于公司本期营业收入减少所致
税金及附加	270,426,782	578,945,248	-308,518,466	-53.29	主要是由于公司本期营业收入减少所致
财务费用	105,432,770	55,113,780	50,318,990	91.30	主要是由于公司本期融资规模增加所致
投资收益	10,465,814	-268,050	10,733,864	4,004.43	主要是由于公司本期合联营企业实现盈利增加所致
利润总额	329,151,566	1,219,876,804	-890,725,238	-73.02	主要是由于公司本期营业收入减少所致
所得税费用	85,005,928	315,772,584	-230,766,656	-73.08	主要是由于公司本期利润总额减少所致
归属于母公司股东的净利润	197,102,141	819,720,918	-622,618,777	-75.95	主要是由于公司本期利润减少所致
基本每股收益	0.05	0.24	-0.19	-79.17	主要是由于公司本期归属于母公司股东的净利润减少所致
项目	2020年1-3月	2019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	-660,927,139	-3,061,148,225	2,400,221,086	78.41	主要是由于公司本期购买商品、接受劳务支付的现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-3,024,973	143,107,467	-146,132,440	-102.11	主要是由于公司本期收回投资收到的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-2,827,656	374,282,019	-377,109,675	-100.76	主要是由于公司本期取得借款收到的现金减少所致

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。亚运村大宗地共计235,516.67平方米，不含税的初步评估值约为人民币47.39亿元，根据交易双方签署的附生效条件的《土地使用权转让协议书》，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双方最终确认。该交易需提交本公司股东大会和H股类别股东会议审议。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）、《北辰实业第八届第四十五次董事会决议公告》（公告编号：临2019-048）、《北辰实业第八届第七次监事会决议公告》（公告编号：临2019-049）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： 贺江川
日期： 2020年4月28日