

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)

## 2020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2020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2020年第三季度報告亦將於2020年10月28日刊載於上海證券交易所網頁([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))，該報告正文將於2020年10月29日刊載於中華人民共和國(「中國」)的若干報章。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郭川及會計機構負責人(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 本公司第三季度報告未經審計。

## 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	<b>97,000,233,419</b>	93,811,678,995	3.40
歸屬於上市公司股東的 淨資產	<b>16,901,149,258</b>	17,368,057,820	-2.69
	年初至 報告期末 (1-9月)	上年初至 上年報告期末 (1-9月)	比上年 同期增減 (%)
經營活動產生的現金 流量淨額	<b>56,822,647</b>	823,564,491	-93.10

	年初至 報告期末 (1-9月)	上年初至 上年報告期末 (1-9月)	比上年 同期增減 (%)
營業收入	<b>4,825,420,558</b>	10,072,096,618	-52.09
歸屬於上市公司股東的 淨利潤	<b>128,732,346</b>	1,304,141,278	-90.13
歸屬於上市公司股東的 扣除非經常性損益的 淨利潤	<b>74,554,481</b>	1,294,731,079	-94.24
			減少8.55個
加權平均淨資產收益率(%)	<b>0.04</b>	8.59	百分點
基本每股收益(元/股)	<b>0.002</b>	0.39	-99.49
稀釋每股收益(元/股)	<b>0.002</b>	0.39	-99.49

## 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 (7-9月)	年初至 報告期末 金額 (1-9月)
非流動資產處置損益	-185,435	-3,126,279
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	4,637,698	9,357,449
計入當期損益的對非金融企業收 取的資金佔用費	1,276,236	7,829,427
處置長期股權投資產生的投資收 益	-	45,811,037
除上述各項之外的其他營業外收 入和支出	6,447,001	8,183,525
少數股東權益影響額(稅後)	-283,242	989,179
所得稅影響額	-3,043,875	-14,866,473
合計	<u>8,848,383</u>	<u>54,177,865</u>

## 2.2 截止報告期末的股東總數、前十名股東、前十名流通股東(或無限售條件股東)持股情況表

單位：股

股東總數(戶) 152,576

### 前十名股東持股情況

股東名稱(全稱)	期末 持股數量	持有有 限售條件 比例 (%)	質押或凍結情況		股東性質
			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	687,100,199	20.407%	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
前海人壽保險股份有限公司— 聚富產品	98,357,500	2.921%	0	無	0 境內非國有 法人
中航鑫港擔保有限公司	73,318,353	2.178%	0	無	0 國有法人
香港中央結算有限公司	32,891,964	0.977%	0	無	0 境外法人
鐘燕	23,500,000	0.698%	0	無	0 未知
劉文科	17,100,000	0.508%	0	無	0 未知
中意人壽保險有限公司—分 紅產品2	16,554,429	0.492%	0	無	0 未知
錢周健	11,360,494	0.337%	0	無	0 未知

## 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 條件流通股		股份種類及數量
	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	687,100,199	境外上市外資股	687,100,199
王府井集團股份有限公司	125,300,000	人民幣普通股	125,300,000
前海人壽保險股份有限公司—聚富 產品	98,357,500	人民幣普通股	98,357,500
中航鑫港擔保有限公司	73,318,353	人民幣普通股	73,318,353
香港中央結算有限公司	32,891,964	人民幣普通股	32,891,964
鐘燕	23,500,000	人民幣普通股	23,500,000
劉文科	17,100,000	人民幣普通股	17,100,000
中意人壽保險有限公司—分紅產品2	16,554,429	人民幣普通股	16,554,429
錢周健	11,360,494	人民幣普通股	11,360,494

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 截止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 公司三季度簡要經營情況

2020年初突發的新型冠狀病毒肺炎疫情對中國經濟產生較大影響，各行各業包括房地產行業及服務業均受到不同程度的衝擊。由於疫情的爆發及相關防控措施開展，報告期內公司房地產開發業務的開工、竣工及銷售面積，投資物業和酒店的出租率及入住率受到一定影響。

2020年1-9月，就房地產開發而言，在土地儲備方面，公司實現新增房地產儲備42.27萬平方米，同比上升59.69%，總土地儲備695.97萬平方米，同比下降6.74%，權益土地儲備625.93萬平方米，同比下降7.67%；在工程建設方面，公司實現新開工面積80.15萬平方米，同比下降34.18%，開復工面積703.20萬平方米，同比下降12.16%，竣工面積115.53萬平方米，同比下降22.37%；在項目銷售方面，公司實現銷售面積50.65萬平方米，同比下降50.34%，銷售金額人民幣90.43億元，同比下降40.82%，結算面積27.25萬平方米，同比下降47.06%，結算金額人民幣36.78億元，同比下降54.32%。

2020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32.88萬平方米，實現總經營收入人民幣28,912.43萬元；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44,713.00萬元；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16,955.01萬元；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11,792.00萬元。

### 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	2020年 9月30日	2019年 12月31日	增減變動 金額	增減變動 比率 (%)	主要變動原因
預付款項	54,402,099	208,202,163	-153,800,064	-73.87	主要是由於公司本期預付土地價款轉入存貨所致
其他應收款	2,636,724,343	3,963,257,916	-1,326,533,573	-33.47	主要是由於公司本期應收少數股東款項及保證金減少所致
一年內到期的非 流動資產	47,157,938	16,019,202	31,138,736	194.38	主要是由於公司本期長期應收款重分類所致
長期應收款	279,905,357	170,483,313	109,422,044	64.18	主要是由於公司本期應收關聯方款項增加所致
在建工程	428,053,262	3,573,479	424,479,783	11,878.61	主要是由於公司本期固定資產改造轉入在建工程所致
其他應付款	5,156,989,965	3,925,630,574	1,231,359,391	31.37	主要是由於公司本期應付關聯公司款項增加所致

項目	2020年 9月30日	2019年 12月31日	增減變動 金額	增減變動 比率 (%)	主要變動原因
應付債券	4,399,020,340	1,548,298,593	2,850,721,747	184.12	主要是由於公司本期債券回售期結束由一年內到期的非流動負債轉入應付債券及本期發行債券所致
長期應付款	2,535,736,670	1,434,826,089	1,100,910,581	76.73	主要是由於公司本期應付少數股東款項增加所致

項目	2020年 1-9月	2019年 1-9月	增減變動 金額	增減變動 比率 (%)	主要變動原因
營業收入	4,825,420,558	10,072,096,618	-5,246,676,060	-52.09	主要是由於公司發展物業板塊受開發週期的影響，本期可結算面積同比減少，以及受新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，本期投資物業及酒店板塊收入同比減少所致

項目	2020年 1-9月	2019年 1-9月	增減變動 金額	增減變動 比率 (%)	主要變動原因
營業成本	<b>2,939,766,078</b>	5,737,456,434	-2,797,690,356	-48.76	主要是由於公司本期營業收入減少所致
稅金及附加	<b>557,823,910</b>	1,062,530,445	-504,706,535	-47.50	主要是由於公司本期營業收入減少所致
銷售費用	<b>219,725,066</b>	322,200,878	-102,475,812	-31.80	主要是由於公司本期廣告費等營銷費用減少所致
投資收益	<b>99,221,351</b>	37,473,009	61,748,342	164.78	主要是由於公司本期合聯營企業實現盈利增加及處置子公司產生投資收益所致
利潤總額	<b>296,400,869</b>	2,043,794,197	-1,747,393,328	-85.50	主要是由於公司本期營業收入減少所致
所得稅費用	<b>107,026,625</b>	541,989,278	-434,962,653	-80.25	主要是由於公司本期利潤總額減少所致
歸屬於母公司股東的淨利潤	<b>128,732,346</b>	1,304,141,278	-1,175,408,932	-90.13	主要是由於公司本期利潤減少所致

項目	2020年 1-9月	2019年 1-9月	增減變動 金額	增減變動 比率 (%)	主要變動原因
基本每股收益	<b>0.002</b>	0.39	-0.388	-99.49	主要是由於公司本期歸屬於普通股股東的淨利潤減少所致
經營活動產生的現金流量淨額	<b>56,822,647</b>	823,564,491	-766,741,844	-93.10	主要是由於公司本期經營性流入減少所致
投資活動產生的現金流量淨額	<b>715,470,171</b>	161,146,234	554,323,937	343.99	主要是由於公司本期收回關聯方貸款本金增加所致
籌資活動產生的現金流量淨額	<b>-268,295,594</b>	2,461,131,593	-2,729,427,187	-110.90	主要是由於公司本期取得借款收到的現金減少所致

### 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。亞運村大宗地共計235,516.67平方米，不含稅的初步評估值約為人民幣47.39億元，根據交易雙方簽署的附生效條件的《土地使用權轉讓協議書》，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准的評估價值為依據，由北辰集團和本公司雙方最終確認。該交易需提交本公司股東大會和H股類別股東會議審議。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)、《北辰實業第八屆第四十五次董事會決議公告》(公告編號：臨2019-048)、《北辰實業第八屆第七次監事會決議公告》(公告編號：臨2019-049)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：2020年10月28日

## 四. 附錄

### 4.1 財務報表

#### 合併資產負債表

2020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	2020年9月30日	2019年12月31日
<b>流動資產：</b>		
貨幣資金	14,961,017,806	14,811,678,902
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	71,580,843	55,241,187
應收款項融資		
預付款項	54,402,099	208,202,163
應收保費		
應收分保賬款		
應收分保合同準備金		
其他應收款	2,636,724,343	3,963,257,916
其中：應收利息		
應收股利		
買入返售金融資產		
存貨	64,849,932,241	60,734,105,543
合同資產		
持有待售資產		
一年內到期的非流動資產	47,157,938	16,019,202
其他流動資產	3,272,172,057	3,062,045,448
<b>流動資產合計</b>	<b>85,892,987,327</b>	<b>82,850,550,361</b>

## 項目

2020年9月30日 2019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	279,905,357	170,483,313
長期股權投資	585,022,176	463,980,546
其他權益工具投資		
其他非流動金融資產		
投資性房地產	6,303,969,941	6,389,491,417
固定資產	1,938,837,598	2,381,778,836
在建工程	428,053,262	3,573,479
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產	44,236,814	56,513,165
無形資產	11,726,317	15,680,163
開發支出		
商譽		
長期待攤費用	8,163,520	9,934,661
遞延所得稅資產	1,393,896,727	1,340,213,368
其他非流動資產	113,434,380	129,479,686
	<u>11,107,246,092</u>	<u>10,961,128,634</u>
非流動資產合計	<u>11,107,246,092</u>	<u>10,961,128,634</u>
資產總計	<u>97,000,233,419</u>	<u>93,811,678,995</u>

項目

2020年9月30日 2019年12月31日

流動負債：

短期借款	801,063,333	901,135,833
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	6,240,832,303	6,723,057,465
預收款項	233,827,898	239,101,670
合同負債	27,320,563,633	24,287,096,476
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	106,625,973	125,184,965
應交稅費	2,700,101,724	3,192,584,119
其他應付款	5,156,989,965	3,925,630,574
其中：應付利息		
應付股利	192,692,190	17,162,190
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	8,378,195,708	10,709,332,630
其他流動負債		
<b>流動負債合計</b>	<b>50,938,200,537</b>	<b>50,103,123,732</b>

項目	2020年9月30日	2019年12月31日
<b>非流動負債：</b>		
保險合同準備金		
長期借款	<b>19,396,296,914</b>	20,498,379,889
應付債券	<b>4,399,020,340</b>	1,548,298,593
其中：優先股		
永續債		
租賃負債	<b>27,212,385</b>	31,482,614
長期應付款	<b>2,535,736,670</b>	1,434,826,089
長期應付職工薪酬	<b>115,082,245</b>	125,670,954
預計負債		
遞延收益	<b>1,943,396</b>	1,943,396
遞延所得稅負債		
其他非流動負債		
	_____	_____
<b>非流動負債合計</b>	<b><u>26,475,291,950</u></b>	<b><u>23,640,601,535</u></b>
<b>負債合計</b>	<b><u>77,413,492,487</u></b>	<b><u>73,743,725,267</u></b>

項目	2020年9月30日	2019年12月31日
<b>所有者權益(或股東權益)：</b>		
實收資本(或股本)	3,367,020,000	3,367,020,000
其他權益工具	2,610,000,746	2,630,379,842
其中：優先股		
永續債	2,610,000,746	2,630,379,842
資本公積	3,701,839,392	3,648,897,300
減：庫存股		
其他綜合收益	-3,224,494	-3,224,494
專項儲備		
盈餘公積	1,012,472,728	1,012,472,728
一般風險準備		
未分配利潤	6,213,040,886	6,712,512,444
<b>歸屬於母公司所有者權益(或股東權益)</b>		
合計	16,901,149,258	17,368,057,820
少數股東權益	2,685,591,674	2,699,895,908
<b>所有者權益(或股東權益)合計</b>	<b>19,586,740,932</b>	<b>20,067,953,728</b>
<b>負債和所有者權益(或股東權益)總計</b>	<b>97,000,233,419</b>	<b>93,811,678,995</b>

法定代表人： 李偉東      主管會計工作負責人： 郭 川      會計機構負責人： 高小傑

## 母公司資產負債表

2020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	2020年9月30日	2019年12月31日
<b>流動資產：</b>		
貨幣資金	9,358,543,491	7,104,572,325
交易性金融資產		
衍生金融資產		
應收票據		
應收賬款	47,123,945	43,629,940
應收款項融資		
預付款項	13,982,900	23,016,688
其他應收款	45,959,703	814,731,959
其中：應收利息		
應收股利		
存貨	1,037,699,826	1,277,927,623
合同資產		
持有待售資產		
一年內到期的非流動資產	13,607,285,633	7,600,669,775
其他流動資產	11,043,950	76,633,814
<b>流動資產合計</b>	<b>24,121,639,448</b>	<b>16,941,182,124</b>

## 項目

2020年9月30日 2019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	9,495,213,468	17,118,866,794
長期股權投資	6,509,171,072	6,515,696,753
其他權益工具投資		
其他非流動金融資產		
投資性房地產	4,691,938,658	4,754,806,782
固定資產	670,864,652	1,079,497,258
在建工程	427,288,867	3,226,744
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產	19,928,005	25,989,904
無形資產	5,766,430	8,770,506
開發支出		
商譽		
長期待攤費用		
遞延所得稅資產	237,487,978	271,273,600
其他非流動資產		
	<hr/>	<hr/>
非流動資產合計	<b>22,057,659,130</b>	<b>29,778,128,341</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資產總計	<b>46,179,298,578</b>	<b>46,719,310,465</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

項目	2020年9月30日	2019年12月31日
<b>流動負債：</b>		
短期借款	801,063,333	901,135,833
交易性金融負債		
衍生金融負債		
應付票據		
應付賬款	573,478,766	751,991,843
預收款項	196,451,956	238,326,411
合同負債	270,046,859	701,930,629
應付職工薪酬	89,173,669	89,145,393
應交稅費	543,692,823	680,980,587
其他應付款	12,655,742,798	11,256,885,949
其中：應付利息		
應付股利	91,530,000	–
持有待售負債		
一年內到期的非流動負債	2,087,902,288	6,250,057,350
其他流動負債		
<b>流動負債合計</b>	<b>17,217,552,492</b>	<b>20,870,453,995</b>

項目	2020年9月30日	2019年12月31日
<b>非流動負債：</b>		
長期借款	11,620,112,132	10,975,219,907
應付債券	4,399,020,340	1,548,298,593
其中：優先股		
永續債		
租賃負債	7,444,983	10,854,767
長期應付款		
長期應付職工薪酬	115,082,245	125,670,954
預計負債		
遞延收益		
遞延所得稅負債		
其他非流動負債		
	_____	_____
<b>非流動負債合計</b>	<b><u>16,141,659,700</u></b>	<b><u>12,660,044,221</u></b>
<b>負債合計</b>	<b><u>33,359,212,192</u></b>	<b><u>33,530,498,216</u></b>

項目	2020年9月30日	2019年12月31日
<b>所有者權益(或股東權益)：</b>		
實收資本(或股本)	3,367,020,000	3,367,020,000
其他權益工具	2,610,000,746	2,630,379,842
其中：優先股		
永續債	2,610,000,746	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	-3,224,494	-3,224,494
專項儲備		
盈餘公積	1,012,472,728	1,012,472,728
未分配利潤	2,152,508,053	2,500,854,820
<b>所有者權益(或股東權益)合計</b>	<b>12,820,086,386</b>	<b>13,188,812,249</b>
<b>負債和所有者權益(或股東權益)總計</b>	<b>46,179,298,578</b>	<b>46,719,310,465</b>

法定代表人： 李偉東      主管會計工作負責人： 郭川      會計機構負責人： 高小傑

合併利潤表  
2020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	2020年 第三季度 (7-9月)	2019年 第三季度 (7-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)
一、營業總收入	1,476,675,347	1,523,090,851	4,825,420,558	10,072,096,618
其中：營業收入	1,476,675,347	1,523,090,851	4,825,420,558	10,072,096,618
利息收入				
已賺保費				
手續費及佣金收入				
二、營業總成本	1,465,094,079	1,438,646,701	4,542,402,064	8,078,931,837
其中：營業成本	939,201,968	858,675,089	2,939,766,078	5,737,456,434
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				
税金及附加	143,197,643	88,455,786	557,823,910	1,062,530,445
銷售費用	91,195,890	128,863,949	219,725,066	322,200,878
管理費用	192,080,407	219,849,519	560,606,569	612,273,977
研發費用				
財務費用	99,418,171	142,802,358	264,480,441	344,470,103

項目	2020年 第三季度 (7-9月)	2019年 第三季度 (7-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)
其中：利息費用	170,003,520	181,792,271	373,928,362	428,617,156
利息收入	70,013,104	40,231,158	110,761,688	86,834,459
加：其他收益	5,147,841	-	8,548,048	7,013,156
投資收益(損失以「-」號填列)	-13,410,272	1,408,912	99,221,351	37,473,009
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益	-13,382,765	732,177	46,884,630	34,628,748
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)	-3,392	11,636	2,530,838	-1,793,352
資產減值損失(損失以「-」號填列)	-7,281,229	-	-106,138,359	-
資產處置收益(損失以「-」號填列)	-	7,699	-4,946	81,186
三. 營業利潤(虧損以「-」號填列)	-3,965,784	85,872,397	287,175,426	2,035,938,780
加：營業外收入	9,201,966	5,348,178	20,814,539	21,138,245
減：營業外支出	2,004,527	-2,101,143	11,589,096	13,282,828
四. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	3,231,655	93,321,718	296,400,869	2,043,794,197
減：所得稅費用	1,166,913	37,084,492	107,026,625	541,989,278

項目	2020年 第三季度 (7-9月)	2019年 第三季度 (7-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)
五. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	<b>2,064,742</b>	56,237,226	<b>189,374,244</b>	1,501,804,919
(一) 按經營持續性分類				
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	<b>2,028,921</b>	56,312,472	<b>189,950,358</b>	1,502,272,552
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	<b>35,821</b>	-75,246	<b>-576,114</b>	-467,633
(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)	<b>-48,725,415</b>	19,416,665	<b>128,732,346</b>	1,304,141,278
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)	<b>50,790,157</b>	36,820,561	<b>60,641,898</b>	197,663,641
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	2020年 第三季度 (7-9月)	2019年 第三季度 (7-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)	2019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				
<b>七. 綜合收益總額</b>	<b>2,064,742</b>	56,237,226	<b>189,374,244</b>	1,501,804,919
(一) 歸屬於母公司所有者的綜合收益 總額	<b>-48,725,415</b>	19,416,665	<b>128,732,346</b>	1,304,141,278
(二) 歸屬於少數股東的綜合收益總額	<b>50,790,157</b>	36,820,561	<b>60,641,898</b>	197,663,641
<b>八. 每股收益：</b>				
(一) 基本每股收益(元/股)	<b>-0.018</b>	0.03	<b>0.002</b>	0.39
(二) 稀釋每股收益(元/股)	<b>-0.018</b>	0.03	<b>0.002</b>	0.39

法定代表人： 李偉東      主管會計工作負責人： 郭川      會計機構負責人： 高小傑

## 母公司利潤表

2020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	2020年 第三季度 (7-9月)	2019年 第三季度 (7-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)
一、營業收入	406,673,765	550,857,470	1,475,434,397	1,818,891,059
減：營業成本	202,870,859	197,871,050	654,095,605	693,083,592
税金及附加	47,408,924	42,724,978	257,335,872	143,590,943
銷售費用	16,840,396	22,889,981	55,397,837	58,847,801
管理費用	121,685,056	139,602,569	363,483,740	398,381,450
研發費用				
財務費用	-56,954,708	-12,431,077	-65,576,085	-29,339,589
其中：利息費用				
利息收入	56,516,103	12,868,046	65,483,205	30,314,308
加：其他收益	3,885,025	-	6,341,659	5,050,000
投資收益(損失以「-」號填列)	20,217,263	95,843,297	150,167,419	281,124,652
其中：對聯營企業和合營企業的				
投資收益	5,831,799	-	-1,483,354	-
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)	-	-	300,144	-5,387,934
資產減值損失(損失以「-」號填列)				
資產處置收益(損失以「-」號填列)	-	-	-	97,360

項目	2020年 第三季度 (7-9月)	2019年 第三季度 (7-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)
二. 營業利潤(虧損以「-」號填列)	98,925,526	256,043,266	367,506,650	835,210,940
加：營業外收入	6,292,398	4,112,646	12,674,080	10,309,797
減：營業外支出	1,705,030	7,559,896	4,886,193	9,279,303
三. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	103,512,894	252,596,016	375,294,537	836,241,434
減：所得稅費用	25,940,022	71,771,640	95,437,401	217,690,245
四. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	77,572,872	180,824,376	279,857,136	618,551,189
(一) 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	77,537,051	180,999,060	280,433,250	619,113,885
(二) 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	35,821	-174,684	-576,114	-562,696
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	2020年 第三季度 (7-9月)	2019年 第三季度 (7-9月)	2020年 前三季度 (1-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)
(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	77,572,872	180,824,376	279,857,136	618,551,189

七. 每股收益：

(一) 基本每股收益(元/股)

(二) 稀釋每股收益(元/股)

法定代表人： 李偉東      主管會計工作負責人： 郭川      會計機構負責人： 高小傑

## 合併現金流量表

2020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	2020年 前三季度 (1-9月)	2019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	8,386,079,490	14,831,236,517
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	65,284,175	-
收到其他與經營活動有關的現金	1,296,179,035	381,655,351
經營活動現金流入小計	<u>9,747,542,700</u>	<u>15,212,891,868</u>

項目	2020年 前三季度 (1-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)
購買商品、接受勞務支付的現金	<b>7,058,578,248</b>	9,779,209,871
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	<b>662,187,713</b>	770,118,155
支付的各項稅費	<b>1,596,341,721</b>	3,165,241,215
支付其他與經營活動有關的現金	<b>373,612,371</b>	674,758,136
	<hr/>	<hr/>
<b>經營活動現金流出小計</b>	<b>9,690,720,053</b>	14,389,327,377
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	<b>56,822,647</b>	823,564,491
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

項目	2020年 前三季度 (1-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)
<b>二. 投資活動產生的現金流量：</b>		
收回投資收到的現金	972,008,020	181,788,834
取得投資收益收到的現金	11,922,485	53,559,333
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額	833,169	604,007
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		
<b>投資活動現金流入小計</b>	<b>984,763,674</b>	<b>235,952,174</b>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	94,376,218	74,805,940
投資支付的現金	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	-
<b>投資活動現金流出小計</b>	<b>269,293,503</b>	<b>74,805,940</b>
<b>投資活動產生的現金流量淨額</b>	<b>715,470,171</b>	<b>161,146,234</b>

項目	2020年 前三季度 (1-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)
<b>三. 籌資活動產生的現金流量：</b>		
吸收投資收到的現金	<b>62,780,000</b>	1,951,600,000
其中：子公司吸收少數股東投資收 到的現金	<b>62,780,000</b>	960,000,000
取得借款收到的現金	<b>4,630,726,979</b>	8,843,221,892
發行債券收到的現金	<b>595,200,000</b>	1,190,400,000
收到其他與籌資活動有關的現金	<b>2,443,273,245</b>	1,092,170,572
<b>籌資活動現金流入小計</b>	<b><u>7,731,980,224</u></b>	<b><u>13,077,392,464</u></b>
償還債務支付的現金	<b>5,319,051,202</b>	8,298,409,463
分配股利、利潤或償付利息支付的 現金	<b>2,411,644,274</b>	2,089,711,965
其中：子公司支付給少數股東的股 利、利潤	<b>41,000,000</b>	—
支付其他與籌資活動有關的現金	<b>269,580,342</b>	228,139,443
<b>籌資活動現金流出小計</b>	<b><u>8,000,275,818</u></b>	<b><u>10,616,260,871</u></b>
<b>籌資活動產生的現金流量淨額</b>	<b><u>-268,295,594</u></b>	<b><u>2,461,131,593</u></b>

項目	2020年 前三季度 (1-9月)	2019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	503,997,224	3,445,842,318
加：期初現金及現金等價物餘額	<u>11,775,741,381</u>	<u>11,851,787,876</u>
六. 期末現金及現金等價物餘額	<u>12,279,738,605</u>	<u>15,297,630,194</u>

法定代表人： 李偉東      主管會計工作負責人： 郭 川      會計機構負責人： 高小傑

## 母公司現金流量表

2020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	2020年 前三季度 (1-9月)	2019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	1,055,443,563	2,394,087,961
收到的稅費返還		
收到其他與經營活動有關的現金	83,491,525	228,808,579
經營活動現金流入小計	<u>1,138,935,088</u>	<u>2,622,896,540</u>
購買商品、接受勞務支付的現金	310,940,081	870,191,236
支付給職工及為職工支付的現金	409,756,257	489,651,860
支付的各項稅費	445,296,572	687,308,594
支付其他與經營活動有關的現金	152,726,115	157,125,179
經營活動現金流出小計	<u>1,318,719,025</u>	<u>2,204,276,869</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>-179,783,937</u>	<u>418,619,671</u>

項目	2020年 前三季度 (1-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)
<b>二. 投資活動產生的現金流量：</b>		
收回投資收到的現金	17,427,282,900	12,376,498,345
取得投資收益收到的現金	1,034,539,684	1,151,436,631
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額	641,347	402,896
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		
<b>投資活動現金流入小計</b>	<b>18,462,463,931</b>	<b>13,528,337,872</b>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	82,590,983	54,076,418
投資支付的現金	13,989,824,610	11,720,938,493
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		
<b>投資活動現金流出小計</b>	<b>14,072,415,593</b>	<b>11,775,014,911</b>
<b>投資活動產生的現金流量淨額</b>	<b>4,390,048,338</b>	<b>1,753,322,961</b>

項目	2020年 前三季度 (1-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)
<b>三. 籌資活動產生的現金流量：</b>		
吸收投資收到的現金	-	991,600,000
取得借款收到的現金	<b>2,755,218,154</b>	1,067,465,213
發行債券收到的現金	<b>595,200,000</b>	1,190,400,000
收到其他與籌資活動有關的現金	<b>844,500,000</b>	412,725,874
<b>籌資活動現金流入小計</b>	<b><u>4,194,918,154</u></b>	<b><u>3,662,191,087</u></b>
償還債務支付的現金	<b>4,048,551,202</b>	2,275,255,698
分配股利、利潤或償付利息支付的 現金	<b>2,046,112,252</b>	1,159,283,684
支付其他與籌資活動有關的現金	<b>56,556,366</b>	71,041,219
<b>籌資活動現金流出小計</b>	<b><u>6,151,219,820</u></b>	<b><u>3,505,580,601</u></b>
<b>籌資活動產生的現金流量淨額</b>	<b><u>-1,956,301,666</u></b>	<b><u>156,610,486</u></b>

項目	2020年 前三季度 (1-9月)	2019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	2,253,962,735	2,328,553,118
加：期初現金及現金等價物餘額	<u>7,094,712,787</u>	<u>6,167,840,790</u>
六. 期末現金及現金等價物餘額	<u>9,348,675,522</u>	<u>8,496,393,908</u>

法定代表人： 李偉東      主管會計工作負責人： 郭 川      會計機構負責人： 高小傑

**4.2 2020年起首次執行新收入準則、新租賃準則調整首次執行當年初財務報表相關情況**

適用       不適用

**4.3 2020年起首次執行新收入準則、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

## 2020年第三季度報告正文

### 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郭川及會計機構負責人(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 本公司第三季度報告未經審計。

## 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	<b>97,000,233,419</b>	93,811,678,995	3.40
歸屬於上市公司股東 的淨資產	<b>16,901,149,258</b>	17,368,057,820	-2.69
	年初至 報告期末 (1-9月)	上年初至 上年報告期末 (1-9月)	比上年 同期增減 (%)
經營活動產生的現金 流量淨額	<b>56,822,647</b>	823,564,491	-93.10
營業收入	<b>4,825,420,558</b>	10,072,096,618	-52.09
歸屬於上市公司股東 的淨利潤	<b>128,732,346</b>	1,304,141,278	-90.13
歸屬於上市公司股東 的扣除非經常性損 益的淨利潤	<b>74,554,481</b>	1,294,731,079	-94.24
加權平均淨資產收益 率(%)	<b>0.04</b>	8.59	減少8.55個 百分點
基本每股收益(元/股)	<b>0.002</b>	0.39	-99.49
稀釋每股收益(元/股)	<b>0.002</b>	0.39	-99.49

## 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	年初至報告	
	本期金額 (7-9月)	期末金額 (1-9月)
非流動資產處置損益	-185,435	-3,126,279
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	4,637,698	9,357,449
計入當期損益的對非金融企業收取的 資金佔用費	1,276,236	7,829,427
處置長期股權投資產生的投資收益	-	45,811,037
除上述各項之外的其他營業外收入和 支出	6,447,001	8,183,525
少數股東權益影響額(稅後)	-283,242	989,179
所得稅影響額	-3,043,875	-14,866,473
合計	<u>8,848,383</u>	<u>54,177,865</u>

## 2.2 截止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) 152,576

### 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		股東性質
			有限售條件 股份數量	質押或凍結情況 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	687,100,199	20.407%	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
前海人壽保險股份有限公司-聚富產品	98,357,500	2.921%	0	無	0 境內非國有法人
中航鑫港擔保有限公司	73,318,353	2.178%	0	無	0 國有法人
香港中央結算有限公司	32,891,964	0.977%	0	無	0 境外法人
鐘燕	23,500,000	0.698%	0	無	0 未知
劉文科	17,100,000	0.508%	0	無	0 未知
中意人壽保險有限公司-分紅產品2	16,554,429	0.492%	0	無	0 未知
錢周健	11,360,494	0.337%	0	無	0 未知

## 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	687,100,199	境外上市外資股	687,100,199	
王府井集團股份有限公司	125,300,000	人民幣普通股	125,300,000	
前海人壽保險股份有限公司—聚富產品	98,357,500	人民幣普通股	98,357,500	
中航鑫港擔保有限公司	73,318,353	人民幣普通股	73,318,353	
香港中央結算有限公司	32,891,964	人民幣普通股	32,891,964	
鐘燕	23,500,000	人民幣普通股	23,500,000	
劉文科	17,100,000	人民幣普通股	17,100,000	
中意人壽保險有限公司—分紅產品2	16,554,429	人民幣普通股	16,554,429	
錢周健	11,360,494	人民幣普通股	11,360,494	

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 截止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 公司三季度簡要經營情況

2020年初突發的新型冠狀病毒肺炎疫情對中國經濟產生較大影響，各行各業包括房地產行業及服務業均受到不同程度的衝擊。由於疫情的爆發及相關防控措施開展，報告期內公司房地產開發業務的開工、竣工及銷售面積，投資物業和酒店的出租率及入住率受到一定影響。

2020年1-9月，就房地產開發而言，在土地儲備方面，公司實現新增房地產儲備42.27萬平方米，同比上升59.69%，總土地儲備695.97萬平方米，同比下降6.74%，權益土地儲備625.93萬平方米，同比下降7.67%；在工程建設方面，公司實現新開工面積80.15萬平方米，同比下降34.18%，開復工面積703.20萬平方米，同比下降12.16%，竣工面積115.53萬平方米，同比下降22.37%；在項目銷售方面，公司實現銷售面積50.65萬平方米，同比下降50.34%，銷售金額人民幣90.43億元，同比下降40.82%，結算面積27.25萬平方米，同比下降47.06%，結算金額人民幣36.78億元，同比下降54.32%。

2020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32.88萬平方米，實現總經營收入人民幣28,912.43萬元；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44,713.00萬元；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16,955.01萬元；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11,792.00萬元。

### 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	2020年 9月30日	2019年 12月31日	增減變動 金額	增減變動 比率 (%)	主要變動原因
預付款項	<b>54,402,099</b>	208,202,163	-153,800,064	-73.87	主要是由於公司本期預付土地價款轉入存貨所致
其他應收款	<b>2,636,724,343</b>	3,963,257,916	-1,326,533,573	-33.47	主要是由於公司本期應收少數股東款項及保證金減少所致
一年內到期的 非流動資產	<b>47,157,938</b>	16,019,202	31,138,736	194.38	主要是由於公司本期長期應收款重分類所致
長期應收款	<b>279,905,357</b>	170,483,313	109,422,044	64.18	主要是由於公司本期應收關聯方款項增加所致
在建工程	<b>428,053,262</b>	3,573,479	424,479,783	11,878.61	主要是由於公司本期固定資產改造轉入在建工程所致
其他應付款	<b>5,156,989,965</b>	3,925,630,574	1,231,359,391	31.37	主要是由於公司本期應付關聯公司款項增加所致
應付債券	<b>4,399,020,340</b>	1,548,298,593	2,850,721,747	184.12	主要是由於公司本期債券回售期結束由一年內到期的非流動負債轉入應付債券及本期發行債券所致
長期應付款	<b>2,535,736,670</b>	1,434,826,089	1,100,910,581	76.73	主要是由於公司本期應付少數股東款項增加所致

項目	2020年1-9月	2019年1-9月	增減變動		主要變動原因
			金額	比率 (%)	
營業收入	4,825,420,558	10,072,096,618	-5,246,676,060	-52.09	主要是由於公司發展物業板塊受開發週期的影響，本期可結算面積同比減少，以及受新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，本期投資物業及酒店板塊收入同比減少所致
營業成本	2,939,766,078	5,737,456,434	-2,797,690,356	-48.76	主要是由於公司本期營業收入減少所致
稅金及附加	557,823,910	1,062,530,445	-504,706,535	-47.50	主要是由於公司本期營業收入減少所致
銷售費用	219,725,066	322,200,878	-102,475,812	-31.80	主要是由於公司本期廣告費等營銷費用減少所致
投資收益	99,221,351	37,473,009	61,748,342	164.78	主要是由於公司本期合聯營企業實現盈利增加及處置子公司產生投資收益所致
利潤總額	296,400,869	2,043,794,197	-1,747,393,328	-85.50	主要是由於公司本期營業收入減少所致
所得稅費用	107,026,625	541,989,278	-434,962,653	-80.25	主要是由於公司本期利潤總額減少所致
歸屬於母公司股東的 淨利潤	128,732,346	1,304,141,278	-1,175,408,932	-90.13	主要是由於公司本期利潤減少所致
基本每股收益	0.002	0.39	-0.388	-99.49	主要是由於公司本期歸屬於普通股股東的淨利潤減少所致

項目	2020年1-9月	2019年1-9月	增減變動		主要變動原因
			金額	比率 (%)	
經營活動產生的現金 流量淨額	56,822,647	823,564,491	-766,741,844	-93.10	主要是由於公司本期經營性 流入減少所致
投資活動產生的現金 流量淨額	715,470,171	161,146,234	554,323,937	343.99	主要是由於公司本期收回關 聯方貸款本金增加所致
籌資活動產生的現金 流量淨額	-268,295,594	2,461,131,593	-2,729,427,187	-110.90	主要是由於公司本期取得借 款收到的現金減少所致

### 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。亞運村大宗地共計235,516.67平方米，不含稅的初步評估值約為人民幣47.39億元，根據交易雙方簽署的附生效條件的《土地使用權轉讓協議書》，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准的評估價值為依據，由北辰集團和本公司雙方最終確認。該交易需提交本公司股東大會和H股類別股東會議審議。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)、《北辰實業第八屆第四十五次董事會決議公告》(公告編號：臨2019-048)、《北辰實業第八屆第七次監事會決議公告》(公告編號：臨2019-049)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：2020年10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，北京，2020年10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。