

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)

2019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2019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2019年第三季度報告亦將於2019年10月29日刊載於上海證券交易所網頁(www.sse.com.cn)，該報告正文將於2019年10月30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 公司負責人賀江川、主管會計工作負責人崔薇及會計機構負責人(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	99,755,482,011	91,894,399,862	8.55
歸屬於上市公司股東的 淨資產	17,016,105,452	15,217,462,074	11.82
	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	823,564,491	3,073,252,440	-73.20

	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	10,072,096,618	10,776,097,317	-6.53
歸屬於上市公司股東的 淨利潤	1,304,141,278	1,184,573,061	10.09
歸屬於上市公司股東的 扣除非經常性損益的 淨利潤	1,294,731,079	1,123,135,982	15.28
加權平均淨資產 收益率(%)	8.59	9.09	減少0.50個 百分點
基本每股收益(元/股)	0.39	0.35	11.43
稀釋每股收益(元/股)	0.39	0.35	11.43

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	-112,012	-1,628,406
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	1,211,497	10,355,574
計入當期損益的對非金融企業收取的資金佔用費	-	2,287,280
單獨進行減值測試的應收款項、合同資產減值準備轉回	-	276,805
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	6,534,429	6,399,485
少數股東權益影響額(稅後)	-233,057	-3,857,855
所得稅影響額	-1,908,478	-4,422,684
合計	<u>5,492,379</u>	<u>9,410,199</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) 161,342

前十名股東持股情況

股東名稱(全稱)	期末 持股數量	比例 (%)	持有有		質押或凍結情況 數量	股東性質
			限售條件 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	687,616,199	20.422	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	73,472,353	2.182	0	無	0	國有法人
香港中央結算有限公司	42,415,816	1.260	0	無	0	境外法人
鐘燕	23,500,000	0.698	0	無	0	未知
東莞市惠豐資產管理有限公司－惠豐全球價值優選私募基金	17,500,102	0.520	0	無	0	境內非國有法人
泰康人壽保險有限責任公司－投連－多策略優選	12,384,175	0.368	0	無	0	未知
中意人壽保險有限公司－分紅產品2	12,116,068	0.360	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	687,616,199	境外上市外資股	687,616,199
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	73,472,353	人民幣普通股	73,472,353
香港中央結算有限公司	42,415,816	人民幣普通股	42,415,816
鐘燕	23,500,000	人民幣普通股	23,500,000
東莞市惠豐資產管理有限公司－ 惠豐全球價值優選私募基金	17,500,102	人民幣普通股	17,500,102
泰康人壽保險有限責任公司－ 投連－多策略優選	12,384,175	人民幣普通股	12,384,175
中意人壽保險有限公司－分紅產品2	12,116,068	人民幣普通股	12,116,068

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

2019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26.47萬平方米，總土地儲備746.25萬平方米，權益土地儲備677.95萬平方米；在工程建設方面，公司實現新開工面積121.77萬平方米，同比下降23.85%，開復工面積800.56萬平方米，同比上漲15.45%，竣工面積148.82萬平方米，同比上漲103.86%；在項目銷售方面，公司實現銷售面積102.00萬平方米，同比下降33.33%，銷售金額人民幣152.80億元，同比下降36.54%，結算面積51.47萬平方米，同比下降16.34%，結算金額人民幣80.51億元，同比下降7.69%。

2019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59,624萬元；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51,910萬元；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56,397萬元；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20,437萬元。

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	2019年 9月30日	2018年 12月31日	增減變動 金額	增減變動 比率 (%)	主要變動原因
應收賬款	124,447,583	70,175,196	54,272,387	77.34	主要由於本期持有物業經營性應收款項增加所致
預付款項	104,901,853	2,299,731,771	-2,194,829,918	-95.44	主要由於期初預付土地價款本期轉入存貨所致
一年內到期的非流動資產	11,940,000	119,114,418	-107,174,418	-89.98	主要由於本期收回聯營企業往來款所致
長期應收款	151,524,653	110,318,370	41,206,283	37.35	主要由於公司本期應收保證金增加所致
遞延所得稅資產	1,146,117,702	864,640,179	281,477,523	32.55	主要由於公司本期可抵扣暫時性差異增加所致
其他應付款	4,270,419,486	2,407,720,993	1,862,698,493	77.36	主要由於合同負債相關的待轉銷項稅額增加所致
長期借款	21,724,533,991	16,365,883,345	5,358,650,646	32.74	主要由於公司本期長期借款增加所致

項目	2019年 9月30日	2018年 12月31日	增減變動 金額	增減變動 比率 (%)	主要變動原因
其他權益工具	2,611,714,222	1,613,451,200	998,263,022	61.87	主要由於本期發行2019年第一期中期票據所致
少數股東權益	2,784,185,284	1,626,521,643	1,157,663,641	71.17	主要由於公司本期非全資子公司少數股東投入資本所致

項目	2019年 9月30日	2018年 12月31日	增減變動 金額	增減變動 比率 (%)	主要變動原因
稅金及附加	1,062,530,445	688,753,998	373,776,447	54.27	主要由於公司本期發展物業結轉項目土增稅增加所致
其他收益	7,013,156	4,653,315	2,359,841	50.71	主要由於公司本期收到政府補助所致
投資收益	37,473,009	97,195,223	-59,722,214	-61.45	主要由於公司本期合聯營企業實現盈利減少所致
歸屬於母公司股東的淨利潤	1,304,141,278	1,184,573,061	119,568,217	10.09	主要由於公司本期結轉項目權益佔比增加所致
經營活動產生的現金流量淨額	823,564,491	3,073,252,440	-2,249,687,949	-73.20	主要由於公司本期經營性流入減少及支付各項稅費增加所致
投資活動產生的現金流量淨額	161,146,234	1,002,824,013	-841,677,779	-83.93	主要由於公司本期收回合聯營企業貸款本金減少所致
籌資活動產生的現金流量淨額	2,461,131,593	-837,231,966	3,298,363,559	393.96	主要由於公司本期發行非公開公司債券及2019年第一期中期票據所致

3.2 重要事項進展情況及其影響和解決方案的分析說明

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邨大宗地土地使用權。亞運邨大宗地共計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：賀江川
日期：2019年10月29日

四. 附錄

4.1 財務報表

合併資產負債表

2019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	2019年9月30日	2018年12月31日
流動資產：		
貨幣資金	17,230,769,481	13,756,605,779
結算備付金		
拆出資金		
交易性金融資產		
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		
衍生金融資產		
應收票據		
應收賬款	124,447,583	70,175,196
應收款項融資		
預付款項	104,901,853	2,299,731,771
應收保費		
應收分保賬款		
應收分保合同準備金		
其他應收款	3,313,525,410	3,289,646,246
其中：應收利息	-	634,504
應收股利		
買入返售金融資產		
存貨	66,359,001,893	60,395,550,007
合同資產		
持有待售資產		
一年內到期的非流動資產	11,940,000	119,114,418
其他流動資產	3,618,552,169	3,046,798,731
流動資產合計	90,763,138,389	82,977,622,148

項目

2019年9月30日 2018年12月31日

非流動資產：

發放貸款和墊款		
債權投資		
可供出售金融資產		
其他債權投資		
持有至到期投資		
長期應收款	151,524,653	110,318,370
長期股權投資	311,628,058	327,772,994
其他權益工具投資		
其他非流動金融資產		
投資性房地產	4,792,569,669	4,851,536,879
固定資產	2,417,922,214	2,583,428,568
在建工程	6,924,348	3,030,724
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產		
無形資產	10,199,182	12,958,555
開發支出		
商譽		
長期待攤費用	18,518,340	18,458,084
遞延所得稅資產	1,146,117,702	864,640,179
其他非流動資產	136,939,456	144,633,361
	<u>8,992,343,622</u>	<u>8,916,777,714</u>
非流動資產合計		
	<u>99,755,482,011</u>	<u>91,894,399,862</u>
資產總計		

項目

2019年9月30日 2018年12月31日

流動負債：

短期借款	1,001,208,333	1,100,000,000
向中央銀行借款		
拆入資金		
交易性金融負債		
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債		
衍生金融負債		
應付票據		
應付賬款	5,393,227,785	6,724,934,667
預收款項	303,104,130	276,384,713
合同負債	30,481,091,139	28,444,766,135
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	101,800,281	120,727,123
應交稅費	2,603,453,953	2,774,320,675
其他應付款	4,270,419,486	2,407,720,993
其中：應付利息	-	484,130,991
應付股利	110,217,690	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	7,236,861,609	8,263,916,309
其他流動負債		
流動負債合計	51,391,166,716	50,112,770,615

項目	2019年9月30日	2018年12月31日
非流動負債：		
保險合同準備金		
長期借款	21,724,533,991	16,365,883,345
應付債券	2,862,421,430	3,403,061,006
其中：優先股		
永續債		
租賃負債		
長期應付款	3,846,906,959	5,031,574,000
長期應付職工薪酬	130,162,179	137,127,179
預計負債		
遞延收益		
遞延所得稅負債		
其他非流動負債		
	_____	_____
非流動負債合計	<u>28,564,024,559</u>	<u>24,937,645,530</u>
負債合計	<u>79,955,191,275</u>	<u>75,050,416,145</u>

項目	2019年9月30日	2018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	2,611,714,222	1,613,451,200
其中：優先股		
永續債	2,611,714,222	1,613,451,200
資本公積	3,648,897,300	3,648,897,300
減：庫存股		
其他綜合收益	-3,843,924	-3,843,924
專項儲備		
盈餘公積	947,726,656	947,726,656
一般風險準備		
未分配利潤	<u>6,444,591,198</u>	<u>5,644,210,842</u>
歸屬於母公司所有者權益(或股東權益)合計	<u>17,016,105,452</u>	<u>15,217,462,074</u>
少數股東權益	<u>2,784,185,284</u>	<u>1,626,521,643</u>
所有者權益(或股東權益)合計	<u>19,800,290,736</u>	<u>16,843,983,717</u>
負債和所有者權益(或股東權益)總計	<u>99,755,482,011</u>	<u>91,894,399,862</u>

法定代表人： 賀江川 主管會計工作負責人： 崔 薇 會計機構負責人： 高小傑

母公司資產負債表

2019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	2019年9月30日	2018年12月31日
流動資產：		
貨幣資金	8,506,243,008	6,177,679,562
交易性金融資產		
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		
衍生金融資產		
應收票據		
應收賬款	95,789,916	60,310,141
應收款項融資		
預付款項	15,472,143	2,261,034,756
其他應收款	284,391,863	1,123,241,470
其中：應收利息	-	106,842,396
應收股利		
存貨	1,364,513,020	2,824,339,997
合同資產		
持有待售資產		
一年內到期的非流動資產	6,958,903,305	8,653,831,854
其他流動資產	65,536,031	51,945,078
流動資產合計	17,290,849,286	21,152,382,858

項目

2019年9月30日 2018年12月31日

非流動資產：

債權投資		
可供出售金融資產		
其他債權投資		
持有至到期投資		
長期應收款	15,467,059,656	11,389,651,615
長期股權投資	6,535,696,753	2,849,802,853
其他權益工具投資		
其他非流動金融資產		
投資性房地產	4,782,817,343	4,841,453,684
固定資產	1,084,118,236	1,149,346,800
在建工程	6,805,035	3,030,724
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產		
無形資產	4,751,266	9,222,928
開發支出		
商譽		
長期待攤費用	35,697	397,748
遞延所得稅資產	199,267,511	197,240,131
其他非流動資產		
	<hr/>	<hr/>
非流動資產合計	28,080,551,497	20,440,146,483
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資產總計	45,371,400,783	41,592,529,341
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

項目

2019年9月30日 2018年12月31日

流動負債：

短期借款	1,001,208,333	1,100,000,000
交易性金融負債		
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債		
衍生金融負債		
應付票據		
應付賬款	762,676,556	1,072,349,810
預收款項	294,273,187	274,828,696
合同負債	807,864,534	391,159,806
應付職工薪酬	76,487,520	86,953,193
應交稅費	648,943,450	772,720,192
其他應付款	10,085,432,871	7,595,493,312
其中：應付利息	–	181,032,520
應付股利	93,055,500	–
持有待售負債		
一年內到期的非流動負債	5,276,046,475	2,556,618,309
其他流動負債		
流動負債合計	18,952,932,926	13,850,123,318

項目	2019年9月30日	2018年12月31日
非流動負債：		
長期借款	10,268,126,467	12,157,513,345
應付債券	2,862,421,430	3,403,061,006
其中：優先股		
永續債		
租賃負債		
長期應付款		
長期應付職工薪酬	130,162,179	137,127,179
預計負債		
遞延收益		
遞延所得稅負債		
其他非流動負債		
	<hr/>	<hr/>
非流動負債合計	<u>13,260,710,076</u>	<u>15,697,701,530</u>
負債合計	<u>32,213,643,002</u>	<u>29,547,824,848</u>

項目	2019年9月30日	2018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	2,611,714,222	1,613,451,200
其中：優先股		
永續債	2,611,714,222	1,613,451,200
資本公積	3,681,309,353	3,681,309,353
減：庫存股		
其他綜合收益	-3,843,924	-3,843,924
專項儲備		
盈餘公積	947,726,656	947,726,656
未分配利潤	2,553,831,474	2,439,041,208
所有者權益(或股東權益)合計	13,157,757,781	12,044,704,493
負債和所有者權益(或股東權益)		
總計	45,371,400,783	41,592,529,341

法定代表人： 賀江川 主管會計工作負責人： 崔 薇 會計機構負責人： 高小傑

合併利潤表
2019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	2019年 第三季度 (7-9月)	2018年 第三季度 (7-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)	2018年 前三季度 (1-9月)
一、營業總收入	1,523,090,851	5,305,853,751	10,072,096,618	10,776,097,317
其中：營業收入	1,523,090,851	5,305,853,751	10,072,096,618	10,776,097,317
利息收入				
已賺保費				
手續費及佣金收入				
二、營業總成本	1,438,646,701	4,276,933,176	8,078,931,837	8,714,550,619
其中：營業成本	858,675,089	3,445,655,601	5,737,456,434	6,764,260,949
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	88,455,786	349,127,898	1,062,530,445	688,753,998
銷售費用	128,863,949	132,746,502	322,200,878	349,031,321
管理費用	219,849,519	189,495,961	612,273,977	512,280,809
研發費用				
財務費用	142,802,358	159,907,214	344,470,103	400,223,542

項目	2019年 第三季度 (7-9月)	2018年 第三季度 (7-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)	2018年 前三季度 (1-9月)
其中：利息費用	181,792,271	191,177,227	428,617,156	530,702,614
利息收入	40,231,158	35,503,478	86,834,459	136,862,935
加：其他收益	-	4,651,130	7,013,156	4,653,315
投資收益(損失以「-」號填列)	1,408,912	12,597,245	37,473,009	97,195,223
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益	732,177	12,597,245	34,628,748	97,195,223
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)	11,636	-	-1,793,352	-
資產減值損失(損失以「-」號填列)	-	6,419	-	-93,522
資產處置收益(損失以「-」號填列)	7,699	13,147	81,186	78,955
三. 營業利潤(虧損以「-」號填列)	85,872,397	1,046,188,516	2,035,938,780	2,163,380,669
加：營業外收入	5,348,178	6,113,252	21,138,245	14,168,382
減：營業外支出	-2,101,143	2,274,428	13,282,828	3,679,481
四. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	93,321,718	1,050,027,340	2,043,794,197	2,173,869,570
減：所得稅費用	37,084,492	275,402,142	541,989,278	546,943,693

項目	2019年 第三季度 (7-9月)	2018年 第三季度 (7-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)	2018年 前三季度 (1-9月)
五. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	56,237,226	774,625,198	1,501,804,919	1,626,925,877
(一) 按經營持續性分類				
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	56,312,472	781,082,429	1,502,272,552	1,635,928,956
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-75,246	-6,457,231	-467,633	-9,003,079
(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)	19,416,665	546,799,593	1,304,141,278	1,184,573,061
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)	36,820,561	227,825,605	197,663,641	442,352,816
六. 其他綜合收益的稅後淨額				
歸屬母公司所有者的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	2019年 第三季度 (7-9月)	2018年 第三季度 (7-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)	2018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. 可供出售金融資產公允價值變動損益				
4. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額				
5. 持有至到期投資重分類為可供出售金融資產損益				
6. 其他債權投資信用減值準備				
7. 現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部份)				
8. 外幣財務報表折算差額				
9. 其他				
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	56,237,226	774,625,198	1,501,804,919	1,626,925,877
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	19,416,665	546,799,593	1,304,141,278	1,184,573,061
歸屬於少數股東的綜合收益總額	36,820,561	227,825,605	197,663,641	442,352,816
八. 每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.03	0.16	0.39	0.35
(二) 稀釋每股收益(元/股)	0.03	0.16	0.39	0.35

法定代表人： 賀江川 主管會計工作負責人： 崔 薇 會計機構負責人： 高小傑

母公司利潤表

2019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	2019年 第三季度 (7-9月)	2018年 第三季度 (7-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)	2018年 前三季度 (1-9月)
一、營業收入	550,857,470	720,584,533	1,818,891,059	2,007,155,041
減：營業成本	197,871,050	263,244,791	693,083,592	778,460,288
税金及附加	42,724,978	51,577,840	143,590,943	148,924,070
銷售費用	22,889,981	18,388,322	58,847,801	56,144,339
管理費用	139,602,569	126,083,329	398,381,450	358,613,830
研發費用				
財務費用	-12,431,077	-12,990,998	-29,339,589	9,049,904
其中：利息費用	-	8,748,447	-	110,493,694
利息收入	12,868,046	25,093,013	30,314,308	105,903,827
加：其他收益	-	394,000	5,050,000	394,000
投資收益(損失以「-」號填列)	95,843,297	-	281,124,652	-
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益				
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)	-	-	-5,387,934	-
資產減值損失(損失以「-」號填列)	-	-	-	-32,199
資產處置收益(損失以「-」號填列)	-	13,148	97,360	49,710

項目	2019年 第三季度 (7-9月)	2018年 第三季度 (7-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)	2018年 前三季度 (1-9月)
二. 營業利潤(虧損以「-」號填列)	256,043,266	274,688,397	835,210,940	656,374,121
加：營業外收入	4,112,646	560,791	10,309,797	4,573,556
減：營業外支出	7,559,896	1,916,708	9,279,303	2,768,552
三. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	252,596,016	273,332,480	836,241,434	658,179,125
減：所得稅費用	71,771,640	68,333,120	217,690,245	164,573,454
四. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	180,824,376	204,999,360	618,551,189	493,605,671
(一) 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	180,999,060	213,261,421	619,113,885	501,576,135
(二) 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-174,684	-8,262,061	-562,696	-7,970,464
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	2019年 第三季度 (7-9月)	2018年 第三季度 (7-9月)	2019年 前三季度 (1-9月)	2018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. 可供出售金融資產公允價值 變動損益				
4. 金融資產重分類計入其他 綜合收益的金額				
5. 持有至到期投資重分類為可 供出售金融資產損益				
6. 其他債權投資信用減值準備				
7. 現金流量套期儲備(現金流量 套期損益的有效部份)				
8. 外幣財務報表折算差額				
9. 其他				
六. 綜合收益總額	180,824,376	204,999,360	618,551,189	493,605,671

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： 主管會計工作負責人： 會計機構負責人：

賀江川

崔 薇

高小傑

合併現金流量表

2019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	2019年 前三季度 (1-9月)	2018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	14,831,236,517	20,529,541,745
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		
收到其他與經營活動有關的現金	381,655,351	355,865,495
經營活動現金流入小計	<u>15,212,891,868</u>	<u>20,885,407,240</u>

項目	2019年 前三季度 (1-9月)	2018年 前三季度 (1-9月)
購買商品、接受勞務支付的現金	9,779,209,871	13,296,848,226
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	770,118,155	750,282,494
支付的各項稅費	3,165,241,215	2,638,218,075
支付其他與經營活動有關的現金	674,758,136	1,126,806,005
經營活動現金流出小計	<u>14,389,327,377</u>	<u>17,812,154,800</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>823,564,491</u>	<u>3,073,252,440</u>

項目	2019年 前三季度 (1-9月)	2018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	181,788,834	1,179,710,188
取得投資收益收到的現金	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	604,007	2,500,382
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	235,952,174	1,182,210,570
購建固定資產、無形資產和其他 長期資產支付的現金	74,805,940	59,386,557
投資支付的現金	-	120,000,000
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		
投資活動現金流出小計	74,805,940	179,386,557
投資活動產生的現金流量淨額	161,146,234	1,002,824,013

項目	2019年 前三季度 (1-9月)	2018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	1,951,600,000	48,750,000
其中：子公司吸收少數股東投資 收到的現金	960,000,000	48,750,000
取得借款收到的現金	8,843,221,892	9,307,435,039
發行債券收到的現金	1,190,400,000	-
收到其他與籌資活動有關的現金	1,092,170,572	973,600,000
籌資活動現金流入小計	13,077,392,464	10,329,785,039
償還債務支付的現金	8,298,409,463	9,222,525,175
分配股利、利潤或償付利息支付 的現金	2,089,711,965	1,944,491,830
其中：子公司支付給少數股東的 股利、利潤		
支付其他與籌資活動有關的現金	228,139,443	-
籌資活動現金流出小計	10,616,260,871	11,167,017,005
籌資活動產生的現金流量淨額	2,461,131,593	-837,231,966

項目	2019年 前三季度 (1-9月)	2018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	3,445,842,318	3,238,844,487
加：期初現金及現金等價物餘額	<u>11,851,787,876</u>	<u>9,846,707,526</u>
六. 期末現金及現金等價物餘額	<u>15,297,630,194</u>	<u>13,085,552,013</u>

法定代表人： 賀江川 主管會計工作負責人： 崔 薇 會計機構負責人： 高小傑

母公司現金流量表

2019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	2019年 前三季度 (1-9月)	2018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	2,394,087,961	2,084,870,613
收到的稅費返還		
收到其他與經營活動有關的現金	228,808,579	381,495,600
經營活動現金流入小計	<u>2,622,896,540</u>	<u>2,466,366,213</u>
購買商品、接受勞務支付的現金	870,191,236	3,436,806,621
支付給職工及為職工支付的現金	489,651,860	433,194,776
支付的各項稅費	687,308,594	386,143,066
支付其他與經營活動有關的現金	157,125,179	165,371,478
經營活動現金流出小計	<u>2,204,276,869</u>	<u>4,421,515,941</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>418,619,671</u>	<u>-1,955,149,728</u>

項目	2019年 前三季度 (1-9月)	2018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	12,376,498,345	9,055,542,384
取得投資收益收到的現金	1,151,436,631	972,760,870
處置固定資產、無形資產和其他 長期資產收回的現金淨額	402,896	512,803
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	13,528,337,872	10,028,816,057
購建固定資產、無形資產和其他 長期資產支付的現金	54,076,418	9,760,150
投資支付的現金	11,720,938,493	6,348,566,212
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		
投資活動現金流出小計	11,775,014,911	6,358,326,362
投資活動產生的現金流量淨額	1,753,322,961	3,670,489,695

項目	2019年 前三季度 (1-9月)	2018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	991,600,000	-
取得借款收到的現金	1,067,465,213	4,037,661,046
發行債券收到的現金	1,190,400,000	-
收到其他與籌資活動有關的現金	412,725,874	372,000,000
籌資活動現金流入小計	3,662,191,087	4,409,661,046
償還債務支付的現金	2,275,255,698	3,664,917,327
分配股利、利潤或償付利息支付 的現金	1,159,283,684	1,405,412,423
支付其他與籌資活動有關的現金	71,041,219	-
籌資活動現金流出小計	3,505,580,601	5,070,329,750
籌資活動產生的現金流量淨額	156,610,486	-660,668,704

項目	2019年 前三季度 (1-9月)	2018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	2,328,553,118	1,054,671,263
加：期初現金及現金等價物餘額	<u>6,167,840,790</u>	<u>6,487,100,146</u>
六. 期末現金及現金等價物餘額	<u>8,496,393,908</u>	<u>7,541,771,409</u>

法定代表人： 賀江川 主管會計工作負責人： 崔 薇 會計機構負責人： 高小傑

4.2 首次執行新金融工具準則、新收入準則、新租賃準則調整首次執行當年年初財務報表相關項目情況

適用 不適用

4.3 首次執行新金融工具準則、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
2019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 公司負責人賀江川、主管會計工作負責人崔薇及會計機構負責人(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	99,755,482,011	91,894,399,862	8.55
歸屬於上市公司股東 的淨資產	17,016,105,452	15,217,462,074	11.82
	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	823,564,491	3,073,252,440	-73.20
營業收入	10,072,096,618	10,776,097,317	-6.53
歸屬於上市公司股東 的淨利潤	1,304,141,278	1,184,573,061	10.09
歸屬於上市公司股東 的扣除非經常性損 益的淨利潤	1,294,731,079	1,123,135,982	15.28
加權平均淨資產收益 率(%)	8.59	9.09	減少0.50個 百分點
基本每股收益(元/股)	0.39	0.35	11.43
稀釋每股收益(元/股)	0.39	0.35	11.43

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	-112,012	-1,628,406
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	1,211,497	10,355,574
計入當期損益的對非金融企業收取的 資金佔用費	-	2,287,280
單獨進行減值測試的應收款項、合同 資產減值準備轉回	-	276,805
除上述各項之外的其他營業外收入和 支出	6,534,429	6,399,485
少數股東權益影響額(稅後)	-233,057	-3,857,855
所得稅影響額	-1,908,478	-4,422,684
合計	<u>5,492,379</u>	<u>9,410,199</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) 161,342

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		質押或凍結情況		股東性質
			有限售條件 股份數量	無	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	0	國有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	687,616,199	20.422	0	無	0	0	境外法人
王府井集團股份有限 公司	125,300,000	3.721	0	無	0	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	0	境內非國有 法人
中航鑫港擔保有限 公司	73,472,353	2.182	0	無	0	0	國有法人
香港中央結算有限 公司	42,415,816	1.260	0	無	0	0	境外法人
鐘燕	23,500,000	0.698	0	無	0	0	未知
東莞市惠豐資產管理 有限公司-惠豐 全球價值優選私募 基金	17,500,102	0.520	0	無	0	0	境內非國有 法人
泰康人壽保險有限 責任公司-投連- 多策略優選	12,384,175	0.368	0	無	0	0	未知
中意人壽保險有限 公司-分紅產品2	12,116,068	0.360	0	無	0	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	687,616,199	境外上市外資股		687,616,199
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	73,472,353	人民幣普通股		73,472,353
香港中央結算有限公司	42,415,816	人民幣普通股		42,415,816
鐘燕	23,500,000	人民幣普通股		23,500,000
東莞市惠豐資產管理有限公司—惠豐全球價值優選私募基金	17,500,102	人民幣普通股		17,500,102
泰康人壽保險有限責任公司—投連—多策略優選	12,384,175	人民幣普通股		12,384,175
中意人壽保險有限公司—分紅產品2	12,116,068	人民幣普通股		12,116,068

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

2019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26.47萬平方米，總土地儲備746.25萬平方米，權益土地儲備677.95萬平方米；在工程建設方面，公司實現新開工面積121.77萬平方米，同比下降23.85%，開復工面積800.56萬平方米，同比上漲15.45%，竣工面積148.82萬平方米，同比上漲103.86%；在項目銷售方面，公司實現銷售面積102.00萬平方米，同比下降33.33%，銷售金額人民幣152.80億元，同比下降36.54%，結算面積51.47萬平方米，同比下降16.34%，結算金額人民幣80.51億元，同比下降7.69%。

2019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59,624萬元；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51,910萬元；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56,397萬元；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20,437萬元。

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	2019年 9月30日	2018年 12月31日	增減變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
應收賬款	124,447,583	70,175,196	54,272,387	77.34	主要由於本期持有物業經營性應收款項增加所致
預付款項	104,901,853	2,299,731,771	-2,194,829,918	-95.44	主要由於期初預付土地價款本期轉入存貨所致
一年內到期的 非流動資產	11,940,000	119,114,418	-107,174,418	-89.98	主要由於本期收回聯營企業往來款所致
長期應收款	151,524,653	110,318,370	41,206,283	37.35	主要由於公司本期應收保證金增加所致
遞延所得稅 資產	1,146,117,702	864,640,179	281,477,523	32.55	主要由於公司本期可抵扣暫時性差異增加所致
其他應付款	4,270,419,486	2,407,720,993	1,862,698,493	77.36	主要由於合同負債相關的待轉銷項稅額增加所致
長期借款	21,724,533,991	16,365,883,345	5,358,650,646	32.74	主要由於公司本期長期借款增加所致
其他權益工具	2,611,714,222	1,613,451,200	998,263,022	61.87	主要由於本期發行2019年第一期中期票據所致
少數股東權益	2,784,185,284	1,626,521,643	1,157,663,641	71.17	主要由於公司本期非全資子公司少數股東投入資本所致

項目	2019年	2018年	增減變動		
	9月30日	12月31日	增減變動金額	比率	主要變動原因
税金及附加	1,062,530,445	688,753,998	373,776,447	54.27	主要由於公司本期發展物業結轉項目土增稅增加所致
其他收益	7,013,156	4,653,315	2,359,841	50.71	主要由於公司本期收到政府補助所致
投資收益	37,473,009	97,195,223	-59,722,214	-61.45	主要由於公司本期合聯營企業實現盈利減少所致
歸屬於母公司股東的淨利潤	1,304,141,278	1,184,573,061	119,568,217	10.09	主要由於公司本期結轉項目權益佔比增加所致
經營活動產生的現金流量淨額	823,564,491	3,073,252,440	-2,249,687,949	-73.20	主要由於公司本期經營性流入減少及支付各項稅費增加所致
投資活動產生的現金流量淨額	161,146,234	1,002,824,013	-841,677,779	-83.93	主要由於公司本期收回合聯營企業貸款本金減少所致
籌資活動產生的現金流量淨額	2,461,131,593	-837,231,966	3,298,363,559	393.96	主要由於公司本期發行非公開公司債券及2019年第一期中期票據所致

3.2 重要事項進展情況及其影響和解決方案的分析說明

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邨大宗地土地使用權。亞運邨大宗地共計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：賀江川

日期：2019年10月29日

承董事會命

北京北辰實業股份有限公司

主席

賀江川

中國，北京，2019年10月29日

於本公告之日，本公司董事會由九名董事組成，包括六名執行董事賀江川先生、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、董安生先生及吳革先生。