

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 一 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」)須刊發其第一季度業績。

本公司2019年第一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年第一季度報告正文將於2019年4月25日刊載於中華人民共和國(「中國」)的若干報章及2019年第一季度報告連同該正文將刊載於上海證券交易所網頁([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))。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 本公司第一季度報告未經審計。

## 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>93,393,150,075</b>	91,894,399,862	1.63
歸屬於上市公司股東的 淨資產	<b>16,037,182,992</b>	15,217,462,074	5.39
	年初至 報告期末	上年初至 上年報告期末	比上年 同期增減 (%)
經營活動產生的 現金流量淨額	<b>-3,061,148,225</b>	-411,897,287	不適用
	年初至 報告期末	上年初至 上年報告期末	比上年 同期增減 (%)
營業收入	<b>5,042,944,146</b>	1,727,735,392	191.88
歸屬於上市公司股東的 淨利潤	<b>819,720,918</b>	180,163,696	354.99
歸屬於上市公司股東的扣除 非經常性損益的淨利潤	<b>814,516,131</b>	155,618,027	423.41
加權平均淨資產			增加3.68個
收益率(%)	<b>5.10</b>	1.42	百分點
基本每股收益(元/股)	<b>0.24</b>	0.05	380.00
稀釋每股收益(元/股)	<b>0.24</b>	0.05	380.00

## 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
非流動資產處置損益	-276,382
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	958,660
計入當期損益的對非金融企業收取的資金佔用費	2,437,201
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	5,009,647
少數股東權益影響額(稅後)	-892,058
所得稅影響額	<u>-2,032,281</u>
合計	<u><u>5,204,787</u></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) 169,336

### 前十名股東持股情況

股東名稱(全稱)	期末 持股數量	比例 (%)	持有有限售 條件股份		質押或凍結情況		股東性質
			數量	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	686,938,199	20.402	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	102,883,233	3.056	0	無	0		其他
中航鑫港擔保有限公司	73,573,353	2.185	0	無	0		國有法人
香港中央結算有限公司	31,843,171	0.946	0	無	0		境外法人
鍾燕	23,481,500	0.697	0	無	0		未知
中意人壽保險有限公司 -分紅產品2	21,154,211	0.628	0	無	0		其他
中國建設銀行股份有限 公司-中歐價值發現股 票型證券投資基金	15,396,256	0.457	0	無	0		其他
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		其他

## 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	686,938,199	境外上市外資股	686,938,199	
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	102,883,233	人民幣普通股	102,883,233	
中航鑫港擔保有限公司	73,573,353	人民幣普通股	73,573,353	
香港中央結算有限公司	31,843,171	人民幣普通股	31,843,171	
鍾燕	23,481,500	人民幣普通股	23,481,500	
中意人壽保險有限公司—分紅產品2	21,154,211	人民幣普通股	21,154,211	
中國建設銀行股份有限公司—中歐 價值發現股票型證券投資基金	15,396,256	人民幣普通股	15,396,256	
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	

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 公司一季度簡要經營情況

2019年1-3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14.70萬平方米，同比下降32.75%，總土地儲備為848.97萬平方米，權益土地儲備為758.66萬平方米；在工程建設方面，公司實現新開工面積32.45萬平方米，同比下降59.79%，開復工面積712.05萬平方米，同比上漲15.88%，竣工面積4.34萬平方米；在項目銷售方面，公司實現銷售面積為18.60萬平方米，同比下降48.87%，銷售金額為人民幣25.33億元，同比下降54.96%，結算面積為32.70萬平方米，同比上漲432.32%，結算金額為人民幣44.26億元，同比上漲291.32%。

2019年1-3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14,417.4萬元；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19,520.3萬元；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16,339.1萬元；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6,002.8萬元。

### 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 3月31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
一年內到期的 非流動資產	44,336,913	119,114,418	-74,777,505	-62.78	主要是由於合聯營公司 償還往來款
長期應收款	46,482,350	110,318,370	-63,836,020	-57.87	主要是由於合聯營公司 提前償還往來款
應付職工薪酬	59,995,966	120,727,123	-60,731,157	-50.30	主要是由於公司支付上 年末計提的工資所致

  

項目	2019年1-3月	2018年1-3月	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
營業收入	5,042,944,146	1,727,735,392	3,315,208,754	191.88	主要是由於受開發、結 算週期影響，本期發展 物業可結算產品面積 增加所致
營業成本	2,927,326,089	1,053,785,015	1,873,541,074	177.79	主要是由於本期營業收 入增加所致
稅金及附加	578,945,248	120,036,414	458,908,834	382.31	主要是由於本期營業收 入增加所致
所得稅費用	315,772,584	67,757,131	248,015,453	366.04	主要是由於本期利潤總 額增加所致
歸屬於母公司股東 的淨利潤	819,720,918	180,163,696	639,557,222	354.99	主要是由於本期公司利 潤增加所致
基本每股收益	0.24	0.05	0.19	380.00	主要是由於公司本期歸 屬於母公司股東的淨 利潤增加所致

項目	2019年1-3月	2018年1-3月	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
經營活動產生的 現金流量淨額	<b>-3,061,148,225</b>	-411,897,287	-2,649,250,938	不適用	主要是由於公司本期購買商品、接受勞務支付的現金增加所致
投資活動產生的 現金流量淨額	<b>143,107,467</b>	284,111,694	-141,004,227	-49.63	主要是由於公司本期收回投資收到的現金減少所致
籌資活動產生的 現金流量淨額	<b>374,282,019</b>	-1,567,569,912	1,941,851,931	不適用	主要是由於公司本期取得借款收到的現金增加所致

財政部於2018年頒佈了修訂後的《企業會計準則第21號—租賃》(以下稱「新租賃準則」)，本集團自2019年1月1日起執行新租賃準則。經評估，執行新租賃準則對本集團2019年第一季度報告無重大影響。

**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

**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4月24日

## 四. 附錄

### 4.1 財務報表

#### 合併資產負債表

2019年3月31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 3月31日	2018年 12月31日
<b>流動資產：</b>		
貨幣資金	<b>11,818,465,703</b>	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		
應收票據及應收賬款	<b>87,917,494</b>	70,175,196
其中：應收票據		
應收賬款	<b>87,917,494</b>	70,175,196
預付款項	<b>2,979,207,541</b>	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	<b>3,758,349,912</b>	3,289,646,246
其中：應收利息	<b>1,304,234</b>	634,504
應收股利		
買入返售金融資產		
存貨	<b>62,878,385,647</b>	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	<b>44,336,913</b>	119,114,418
其他流動資產	<b>3,094,364,039</b>	3,046,798,731
<b>流動資產合計</b>	<b><u>84,661,027,249</u></b>	<b><u>82,977,622,148</u></b>

項目	2019年 3月31日	2018年 12月31日
<b>非流動資產：</b>		
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	46,482,350	110,318,370
長期股權投資	325,067,743	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	4,790,577,465	4,851,536,879
固定資產	2,560,349,697	2,583,428,568
在建工程	4,897,094	3,030,724
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產		
無形資產	11,954,134	12,958,555
開發支出		
商譽		
長期待攤費用	20,205,163	18,458,084
遞延所得稅資產	843,481,773	864,640,179
其他非流動資產	129,107,407	144,633,361
<b>非流動資產合計</b>	<b>8,732,122,826</b>	<b>8,916,777,714</b>
<b>資產總計</b>	<b>93,393,150,075</b>	<b>91,894,399,862</b>

項目	2019年 3月31日	2018年 12月31日
<b>流動負債：</b>		
短期借款	<b>1,000,000,000</b>	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		
應付票據及應付賬款	<b>6,568,580,953</b>	6,724,934,667
預收款項	<b>273,311,445</b>	276,384,713
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	<b>59,995,966</b>	120,727,123
應交稅費	<b>2,999,022,436</b>	2,774,320,675
其他應付款	<b>2,737,475,107</b>	2,407,720,993
其中：應付利息	<b>486,784,683</b>	484,130,991
應付股利	<b>17,162,190</b>	17,162,190
應付手續費及佣金		
應付分保賬款		
合同負債	<b>27,446,823,161</b>	28,444,766,135
持有待售負債		
一年內到期的非流動負債	<b>9,136,425,453</b>	8,263,916,309
其他流動負債		
<b>流動負債合計</b>	<b><u>50,221,634,521</u></b>	<b><u>50,112,770,615</u></b>

項目	2019年 3月31日	2018年 12月31日
<b>非流動負債：</b>		
保險合同準備金		
長期借款	<b>17,038,817,270</b>	16,365,883,345
應付債券	<b>3,404,645,146</b>	3,403,061,006
其中：優先股		
永續債		
租賃負債		
長期應付款	<b>4,842,838,022</b>	5,031,574,000
長期應付職工薪酬	<b>137,127,179</b>	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		
	_____	_____
<b>非流動負債合計</b>	<b><u><u>25,423,427,617</u></u></b>	<b><u><u>24,937,645,530</u></u></b>
<b>負債合計</b>	<b><u><u>75,645,062,138</u></u></b>	<b><u><u>75,050,416,145</u></u></b>

項目	2019年 3月31日	2018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	1,636,141,487	1,613,451,200
其中：優先股		
永續債	1,636,141,487	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
盈餘公積	947,726,656	947,726,656
一般風險準備		
未分配利潤	<u>6,441,241,473</u>	<u>5,644,210,842</u>
<b>歸屬於母公司所有者權益 (或股東權益)合計</b>	<u><b>16,037,182,992</b></u>	<u>15,217,462,074</u>
<b>少數股東權益</b>	<u><b>1,710,904,945</b></u>	<u>1,626,521,643</u>
<b>所有者權益(或股東權益)合計</b>	<u><b>17,748,087,937</b></u>	<u><b>16,843,983,717</b></u>
<b>負債和所有者權益(或股東權益) 總計</b>	<u><b>93,393,150,075</b></u>	<u><b>91,894,399,862</b></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3月31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 3月31日	2018年 12月31日
<b>流動資產：</b>		
貨幣資金	5,250,917,127	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		
應收票據及應收賬款	72,358,981	60,310,141
其中：應收票據		
應收賬款	72,358,981	60,310,141
預付款項	2,835,244,260	2,261,034,756
其他應收款	4,640,227,230	1,123,241,470
其中：應收利息	472,530,881	106,842,396
應收股利		
存貨	1,372,667,515	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	8,588,994,349	8,653,831,854
其他流動資產	32,334,709	51,945,078
<b>流動資產合計</b>	<b>22,792,744,171</b>	<b>21,152,382,858</b>

項目	2019年 3月31日	2018年 12月31日
<b>非流動資產：</b>		
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	<b>11,326,545,533</b>	11,389,651,615
長期股權投資	<b>3,015,302,853</b>	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	<b>4,780,633,685</b>	4,841,453,684
固定資產	<b>1,136,679,588</b>	1,149,346,800
在建工程	<b>4,841,232</b>	3,030,724
生產性生物資產		
油氣資產		
使用權資產		
無形資產	<b>7,486,190</b>	9,222,928
開發支出		
商譽		
長期待攤費用	<b>249,882</b>	397,748
遞延所得稅資產	<b>194,331,224</b>	197,240,131
其他非流動資產		
<b>非流動資產合計</b>	<b><u>20,466,070,187</u></b>	<b><u>20,440,146,483</u></b>
<b>資產總計</b>	<b><u>43,258,814,358</u></b>	<b><u>41,592,529,341</u></b>

項目	2019年 3月31日	2018年 12月31日
<b>流動負債：</b>		
短期借款	<b>1,000,000,000</b>	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		
應付票據及應付賬款	<b>847,967,708</b>	1,072,349,810
預收款項	<b>271,268,061</b>	274,828,696
合同負債	<b>771,039,484</b>	391,159,806
應付職工薪酬	<b>58,480,517</b>	86,953,193
應交稅費	<b>710,201,776</b>	772,720,192
其他應付款	<b>8,894,448,071</b>	7,595,493,312
其中：應付利息	<b>145,357,391</b>	181,032,520
應付股利		
持有待售負債		
一年內到期的非流動負債	<b>5,029,127,453</b>	2,556,618,309
其他流動負債		
<b>流動負債合計</b>	<b><u>17,582,533,070</u></b>	<b><u>13,850,123,318</u></b>
<b>非流動負債：</b>		
長期借款	<b>9,957,745,270</b>	12,157,513,345
應付債券	<b>3,404,645,146</b>	3,403,061,006
其中：優先股		
永續債		
租賃負債		
長期應付款	<b>137,127,179</b>	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		
<b>非流動負債合計</b>	<b><u>13,499,517,595</u></b>	<b><u>15,697,701,530</u></b>
<b>負債合計</b>	<b><u>31,082,050,665</u></b>	<b><u>29,547,824,848</u></b>

項目	2019年 3月31日	2018年 12月31日
<b>所有者權益(或股東權益)：</b>		
實收資本(或股本)	<b>3,367,020,000</b>	3,367,020,000
其他權益工具	<b>1,636,141,487</b>	1,613,451,200
其中：優先股		
永續債	<b>1,636,141,487</b>	1,613,451,200
資本公積	<b>3,681,309,353</b>	3,681,309,353
減：庫存股		
其他綜合收益	<b>-3,843,924</b>	-3,843,924
盈餘公積	<b>947,726,656</b>	947,726,656
未分配利潤	<b>2,548,410,121</b>	2,439,041,208
<b>所有者權益(或股東權益)合計</b>	<b><u>12,176,763,693</u></b>	<b><u>12,044,704,493</u></b>
<b>負債和所有者權益(或股東權益)</b>		
<b>總計</b>	<b><u>43,258,814,358</u></b>	<b><u>41,592,529,341</u></b>

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

**合併利潤表**  
2019年1-3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年第一季度	2018年第一季度
一. 營業總收入	<b>5,042,944,146</b>	1,727,735,392
其中：營業收入	<b>5,042,944,146</b>	1,727,735,392
利息收入		
已賺保費		
手續費及佣金收入		
二. 營業總成本	<b>3,828,491,217</b>	1,510,157,756
其中：營業成本	<b>2,927,326,089</b>	1,053,785,015
利息支出		
手續費及佣金支出		
退保金		
賠付支出淨額		
提取保險合同準備金淨額		
保單紅利支出		
分保費用		
稅金及附加	<b>578,945,248</b>	120,036,414
銷售費用	<b>82,571,859</b>	98,360,332
管理費用	<b>184,459,802</b>	159,901,926
研發費用		
財務費用	<b>55,113,780</b>	82,112,679
其中：利息費用	<b>81,985,122</b>	103,201,583
利息收入	<b>27,369,287</b>	22,035,431
資產減值損失	<b>74,439</b>	-4,038,610
信用減值損失		

項目	2019年 第一季度	2018年 第一季度
加：其他收益		
投資收益(損失以「-」號填列)	<b>-268,050</b>	26,875,730
其中：對聯營企業和合營企業 的投資收益	<b>-2,705,251</b>	-3,618,257
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)		
資產處置收益(損失以「-」號填列)		
<b>三. 營業利潤(虧損以「-」號填列)</b>	<b>1,214,184,879</b>	244,453,366
加：營業外收入	<b>6,132,617</b>	3,084,609
減：營業外支出	<b>440,692</b>	550,651
<b>四. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)</b>	<b>1,219,876,804</b>	246,987,324
減：所得稅費用	<b>315,772,584</b>	67,757,131
<b>五. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)</b>	<b>904,104,220</b>	179,230,193
(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>904,201,904</b>	179,230,193
2. 終止經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)	<b>-97,684</b>	-

## 項目

2019年 第一季度 2018年 第一季度

## (二)按所有權益歸屬分類

## 1. 歸屬於母公司股東的淨利潤

(淨虧損以「-」號填列)

**819,720,918**

180,163,696

## 2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)

**84,383,302**

-933,503

## 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

## (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

項目

2019年第一季度 2018年第一季度

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分)		
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		
<b>七. 綜合收益總額</b>	<b>904,104,220</b>	179,230,193
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	<b>819,720,918</b>	180,163,696
歸屬於少數股東的綜合收益總額	<b>84,383,302</b>	-933,503
<b>八. 每股收益：</b>		
(一) 基本每股收益(元/股)	<b>0.24</b>	0.05
(二) 稀釋每股收益(元/股)	<b>0.24</b>	0.05

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1-3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年第一季度	2018年第一季度
一、營業收入	606,582,995	579,028,272
減：營業成本	255,039,852	250,756,512
税金及附加	48,722,370	49,259,529
銷售費用	18,244,963	19,787,036
管理費用	128,024,354	113,954,661
研發費用		
財務費用	-12,599,417	58,748,333
其中：利息費用		
利息收入	12,852,254	8,882,301
資產減值損失	-1,512	32,200
信用減值損失		
加：其他收益		
投資收益(損失以「-」號填列)	4,530,374	-
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益		
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)		
資產處置收益(損失以「-」號填列)		
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)	173,682,759	86,490,001
加：營業外收入	2,764,610	2,227,383
減：營業外支出	368,436	362,659
三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	176,078,933	88,354,725
減：所得稅費用	44,019,733	22,088,681

項目	2019年 第一季度	2018年 第一季度
<b>四. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)</b>	<b>132,059,200</b>	66,266,044
(一) 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	<b>132,156,935</b>	66,266,044
(二) 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	<b>-97,735</b>	-
<b>五. 其他綜合收益的稅後淨額</b>		
(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		
(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		

項目

2019年第一季度 2018年第一季度

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分)
8. 外幣財務報表折算差額
9. 其他

六. 綜合收益總額

132,059,200

66,266,044

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1-3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 第一季度	2018年 第一季度
<b>一. 經營活動產生的現金流量：</b>		
銷售商品、提供勞務收到的現金	4,358,409,731	5,098,009,350
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		
收到再保險業務現金淨額		
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	<u>370,241,434</u>	<u>401,778,760</u>
<b>經營活動現金流入小計</b>	<b><u>4,728,651,165</u></b>	<b><u>5,499,788,110</u></b>

項目	2019年 第一季度	2018年 第一季度
購買商品、接受勞務支付的現金	<b>5,689,769,647</b>	4,569,699,840
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		
為交易目的而持有的金融資產 淨增加額		
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		
支付給職工以及為職工支付 的現金	<b>283,651,808</b>	296,535,956
支付的各項稅費	<b>959,797,030</b>	738,187,050
支付其他與經營活動有關的現金	<b>856,580,905</b>	307,262,551
<b>經營活動現金流出小計</b>	<b><u>7,789,799,390</u></b>	<b><u>5,911,685,397</u></b>
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	<b><u>-3,061,148,225</u></b>	<b><u>-411,897,287</u></b>

項目	2019年 第一季度	2018年 第一季度
<b>二. 投資活動產生的現金流量：</b>		
收回投資收到的現金	150,444,335	484,000,000
取得投資收益收到的現金		
處置固定資產、無形資產和其他 長期資產收回的現金淨額	133,928	228,376
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>150,578,263</b>	<b>484,228,376</b>
購建固定資產、無形資產和 其他長期資產支付的現金	7,470,796	4,116,682
投資支付的現金		196,000,000
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		
<b>投資活動現金流出小計</b>	<b>7,470,796</b>	<b>200,116,682</b>
<b>投資活動產生的現金流量淨額</b>	<b>143,107,467</b>	<b>284,111,694</b>

項目	2019年 第一季度	2018年 第一季度
三. 籌資活動產生的現金流量：		
吸收投資收到的現金		
其中：子公司吸收少數股東投資 收到的現金		
取得借款收到的現金	3,400,856,600	910,087,261
發行債券收到的現金		
收到其他與籌資活動有關的現金	397,193,910	209,500,000
<b>籌資活動現金流入小計</b>	<b>3,798,050,510</b>	<b>1,119,587,261</b>
償還債務支付的現金	1,116,725,142	1,739,746,417
分配股利、利潤或償付利息 支付的現金	609,239,580	446,910,756
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	1,697,803,769	500,500,000
<b>籌資活動現金流出小計</b>	<b>3,423,768,491</b>	<b>2,687,157,173</b>
<b>籌資活動產生的現金流量淨額</b>	<b>374,282,019</b>	<b>-1,567,569,912</b>
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	-2,543,758,739	-1,695,355,505
加：期初現金及現金等價物餘額	11,851,787,876	9,846,707,526
六. 期末現金及現金等價物餘額	9,308,029,137	8,151,352,021

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1-3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 第一季度	2018年 第一季度
<b>一、經營活動產生的現金流量：</b>		
銷售商品、提供勞務收到的現金	1,167,030,237	587,362,441
收到的稅費返還		
收到其他與經營活動有關的現金	<u>15,616,864</u>	<u>5,973,360</u>
<b>經營活動現金流入小計</b>	<b><u>1,182,647,101</u></b>	<b><u>593,335,801</u></b>
購買商品、接受勞務支付的現金	3,201,846,410	477,999,310
支付給職工以及為職工支付 的現金	175,899,998	183,216,329
支付的各项稅費	136,191,176	97,363,138
支付其他與經營活動有關的現金	<u>75,593,558</u>	<u>164,800,711</u>
<b>經營活動現金流出小計</b>	<b><u>3,589,531,142</u></b>	<b><u>923,379,488</u></b>
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	<b><u>-2,406,884,041</u></b>	<b><u>-330,043,687</u></b>

項目	2019年 第一季度	2018年 第一季度
<b>二. 投資活動產生的現金流量：</b>		
收回投資收到的現金		
取得投資收益收到的現金	<b>2,240,590,867</b>	113,750,743
處置固定資產、無形資產和其他 長期資產收回的現金淨額	<b>133,528</b>	52,215
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><u>2,240,724,395</u></b>	<b><u>113,802,958</u></b>
購建固定資產、無形資產和 其他長期資產支付的現金	<b>5,318,393</b>	477,520
投資支付的現金		
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>582,148,568</b>	1,867,452,521
<b>投資活動現金流出小計</b>	<b><u>587,466,961</u></b>	<b><u>1,867,930,041</u></b>
<b>投資活動產生的現金流量淨額</b>	<b><u>1,653,257,434</u></b>	<b><u>-1,754,127,083</u></b>



# 北京北辰實業股份有限公司

## 2019年第一季度報告正文

### 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 本公司第一季度報告未經審計。

## 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>93,393,150,075</b>	91,894,399,862	1.63
歸屬於上市公司股東的 淨資產	<b>16,037,182,992</b>	15,217,462,074	5.39
	年初至 報告期末	上年初至 上年報告期末	比上年 同期增減 (%)
經營活動產生的 現金流量淨額	<b>-3,061,148,225</b>	-411,897,287	不適用
	年初至 報告期末	上年初至 上年報告期末	比上年 同期增減 (%)
營業收入	<b>5,042,944,146</b>	1,727,735,392	191.88
歸屬於上市公司股東的 淨利潤	<b>819,720,918</b>	180,163,696	354.99
歸屬於上市公司股東的扣除 非經常性損益的淨利潤	<b>814,516,131</b>	155,618,027	423.41
加權平均淨資產			增加3.68個
收益率(%)	<b>5.10</b>	1.42	百分點
基本每股收益(元/股)	<b>0.24</b>	0.05	380.00
稀釋每股收益(元/股)	<b>0.24</b>	0.05	380.00

## 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
非流動資產處置損益	-276,382
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	958,660
計入當期損益的對非金融企業收取的資金佔用費	2,437,201
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	5,009,647
少數股東權益影響額(稅後)	-892,058
所得稅影響額	<u>-2,032,281</u>
合計	<u><u>5,204,787</u></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) 169,336

### 前十名股東持股情況

股東名稱(全稱)	期末 持股數量	比例 (%)	持有有限售 條件股份		質押或凍結情況		股東性質
			數量	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	686,938,199	20.402	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	102,883,233	3.056	0	無	0		其他
中航鑫港擔保有限公司	73,573,353	2.185	0	無	0		國有法人
香港中央結算有限公司	31,843,171	0.946	0	無	0		境外法人
鍾燕	23,481,500	0.697	0	無	0		未知
中意人壽保險有限公司 -分紅產品2	21,154,211	0.628	0	無	0		其他
中國建設銀行股份有限 公司-中歐價值發現股 票型證券投資基金	15,396,256	0.457	0	無	0		其他
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		其他

## 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	686,938,199	境外上市外資股	686,938,199
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	102,883,233	人民幣普通股	102,883,233
中航鑫港擔保有限公司	73,573,353	人民幣普通股	73,573,353
香港中央結算有限公司	31,843,171	人民幣普通股	31,843,171
鍾燕	23,481,500	人民幣普通股	23,481,500
中意人壽保險有限公司—分紅產品2	21,154,211	人民幣普通股	21,154,211
中國建設銀行股份有限公司—中歐 價值發現股票型證券投資基金	15,396,256	人民幣普通股	15,396,256
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

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 公司一季度簡要經營情況

2019年1-3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14.70萬平方米，同比下降32.75%，總土地儲備為848.97萬平方米，權益土地儲備為758.66萬平方米；在工程建設方面，公司實現新開工面積32.45萬平方米，同比下降59.79%，開復工面積712.05萬平方米，同比上漲15.88%，竣工面積4.34萬平方米；在項目銷售方面，公司實現銷售面積為18.60萬平方米，同比下降48.87%，銷售金額為人民幣25.33億元，同比下降54.96%，結算面積為32.70萬平方米，同比上漲432.32%，結算金額為人民幣44.26億元，同比上漲291.32%。

2019年1-3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14,417.4萬元；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19,520.3萬元；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16,339.1萬元；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6,002.8萬元。

### 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 3月31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
一年內到期的非流動資產	44,336,913	119,114,418	-74,777,505	-62.78	主要是由於合聯營公司償還往來款
長期應收款	46,482,350	110,318,370	-63,836,020	-57.87	主要是由於合聯營公司提前償還往來款
應付職工薪酬	59,995,966	120,727,123	-60,731,157	-50.30	主要是由於公司支付上年末計提的工資所致

  

項目	2019年1-3月	2018年1-3月	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
營業收入	5,042,944,146	1,727,735,392	3,315,208,754	191.88	主要是由於受開發、結算週期影響，本期發展物業可結算產品面積增加所致
營業成本	2,927,326,089	1,053,785,015	1,873,541,074	177.79	主要是由於本期營業收入增加所致
稅金及附加	578,945,248	120,036,414	458,908,834	382.31	主要是由於本期營業收入增加所致
所得稅費用	315,772,584	67,757,131	248,015,453	366.04	主要是由於本期利潤總額增加所致
歸屬於母公司股東的淨利潤	819,720,918	180,163,696	639,557,222	354.99	主要是由於本期公司利潤增加所致
基本每股收益	0.24	0.05	0.19	380.00	主要是由於公司本期歸屬於母公司股東的淨利潤增加所致

項目	2019年1-3月	2018年1-3月	增減 變動金額	增減 變動比率 (%)	主要變動原因
經營活動產生的 現金流量淨額	-3,061,148,225	-411,897,287	-2,649,250,938	不適用	主要是由於公司本期購買商品、接受勞務支付的現金增加所致
投資活動產生的 現金流量淨額	143,107,467	284,111,694	-141,004,227	-49.63	主要是由於公司本期收回投資收到的現金減少所致
籌資活動產生的 現金流量淨額	374,282,019	-1,567,569,912	1,941,851,931	不適用	主要是由於公司本期取得借款收到的現金增加所致

財政部於2018年頒佈了修訂後的《企業會計準則第21號—租賃》(以下稱「新租賃準則」)，本集團自2019年1月1日起執行新租賃準則。經評估，執行新租賃準則對本集團2019年第一季度報告無重大影響。

### 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

### 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4月24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•北京，二零一九年四月二十四日

於本公告之日期，本公司董事會由九名董事組成，當中賀江川先生、李偉東先生、李雲女士、陳德啟先生、張文雷女士及郭川先生為執行董事，而符耀文先生、董安生先生及吳革先生為獨立非執行董事。