



1 第一物业
First Property
股票代码：837498

2019 年 三季度报告

.....
第一物业（北京）股份有限公司
First Property (Beijing) Co., Ltd.

ANNUAL REPORT

目 录

一、	重要提示.....	4
二、	公司基本情况	5
三、	重要事项.....	9
四、	财务报告	11

释义

释义项目		释义
公司、本公司、第一物业、股份公司	指	第一物业(北京)股份有限公司
第一资产	指	第一摩码资产管理(北京)有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、东北证券	指	东北证券股份有限公司
公司章程	指	第一物业(北京)股份有限公司章程
三会	指	股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	第一物业(北京)股份有限公司股东大会
董事会	指	第一物业(北京)股份有限公司董事会
监事会	指	第一物业(北京)股份有限公司监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员
报告期	指	2019年7月1日-2019年9月30日
报告期期初	指	2019年7月1日
报告期期末	指	2019年9月30日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住宅类物业	指	纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
商业物业	指	指用于办公、商业活动、文体活动的物业。如办公楼、商铺、酒店等
绿化	指	指栽植防护林、路旁树木、农作物以及居民区和公园内的各种植物等
保洁	指	指物业环境和卫生的清洁和保持

一、重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人张鹏、主管会计工作负责人赵亮 及会计机构负责人（会计主管人员）杨超保证季度报告中财务报告的真实、准确、完整。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对季度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议季度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否
是否审计	☐ 是 ☒ 否

【备查文件目录】

文件存放地点	公司董事会办公室
备查文件	1. 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人(会计主管人员)签名并盖章的财务报告
	2. 报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
	3. 公司 2019 年第三季度报告
	4. 第二届董事会第十三次会议文件
	5. 第二届监事会第六次会议文件

二、 公司基本情况

（一） 基本信息

公司中文全称	第一物业（北京）股份有限公司
英文名称及缩写	First Property (Beijing) Co., Ltd.
证券简称	第一物业
证券代码	837498
挂牌时间	2016 年 5 月 18 日
普通股股票转让方式	做市转让
分层情况	创新层
法定代表人	张鹏
董事会秘书或信息披露负责人	牛娇
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
统一社会信用代码	9111010870023801XP
注册资本（元）	41,307,500
注册地址	北京市海淀区青云里满庭芳园小区配套公建二层
电话	010-84407072-8070
联系地址及邮政编码	北京市海淀区青云里满庭芳园小区配套公建二层，100089
主办券商	东北证券

（二） 行业信息

☐ 适用 ☒ 不适用

（三） 主要财务数据

单位：元

	报告期末	上年度末	报告期末比上年 度末增减比例%
资产总计	685,169,702.64	644,815,909.37	6.26%
归属于挂牌公司股东的净资产	375,016,965.88	343,138,949.09	9.29%
资产负债率%（母公司）	58.10%	56.88%	—
资产负债率%（合并）	45.08%	46.65%	—

	本报告期 （7-9 月）	本报告期 比上年同 期增减比 例%	年初至报告期 末（1-9 月）	年初至报 告期末比 上年同期 增减比例%
营业收入	129,797,540.17	17.09%	393,558,201.35	23.04%
归属于挂牌公司股东的净利润	17,594,917.93	20.53%	43,792,533.13	41.04%

归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,594,562.61	23.83%	35,166,783.25	37.59%
经营活动产生的现金流量净额	-856,862.47	-107.08%	15,875,681.31	5.05%
基本每股收益（元/股）	0.42	20.00%	1.06	41.33%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	4.69%	-	12.17%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	4.16%	-	9.78%	-

财务数据重大变动原因：

☒ 适用 ☐ 不适用

经营活动产生的现金流量净额较上年同期有所减少，主要为当季支付款项较上年同期有所增加。

补充财务指标：

☐ 适用 ☒ 不适用

因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

☐ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 其他原因 ☒ 不适用

年初至报告期末（1-9月）非经常性损益项目和金额：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	22,264.13
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助，但与企业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	1,326,756.49
委托他人投资或管理资产的损益	1,394,334.08
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-813,608.89
对外委托贷款取得的损益	9,593,815.53
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-22,561.50
非经常性损益合计	11,500,999.84
所得税影响数	2,875,249.96
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	8,625,749.88

(四) 报告期期末的普通股股本结构、普通股前十名股东情况

单位：股

普通股股本结构						
股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	23,901,805	57.86%	5,019	23,906,824	57.88%
	其中：控股股东、实际控制人	11,613,775	28.12%	8,000	11,621,775	28.13%
	董事、监事、高管	2,293,284	5.55%	-2,981	2,290,303	5.54%
	核心员工	0	0%		0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	17,405,695	42.14%	-5,019	17,400,676	42.12%
	其中：控股股东、实际控制人	5,059,435	12.25%	0	5,059,435	12.25%
	董事、监事、高管	10,298,382	24.93%	-862,328	9,436,054	22.84%
	核心员工	360,891	0.87%	-48,000	312,891	0.76%
总股本		41,307,500	-	0	41,307,500	-
普通股股东人数		62				

普通股前十名股东情况							
序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有有限售股份数量
1	第一摩码资产管理(北京)有限公司	14,921,836	8,000	14,929,836	36.14%	4,475,643	10,454,193
2	张鹏	7,589,010	0	7,589,010	18.37%	5,691,758	1,897,252
3	杭州鼎晖新趋势股权投资合伙企业(有限合伙)	4,800,000	0	4,800,000	11.62%	0	4,800,000
4	张雷	1,751,374	0	1,751,374	4.24%	583,792	1,167,582
5	李熠	1,166,583	0	1,166,583	2.82%	1,050,825	115,758
6	长江证券股份有限公司做市专用证券账户	1,035,183	8,000	1,043,183	2.53%	0	1,043,183
7	吕晓彤	865,309	0	865,309	2.09%	865,309	0
8	中国国际金融股份有限公司做市专用证券账户	813,000	3,000	816,000	1.98%	0	816,000
9	东北证券股份有限公司做市专用证券账户	759,455	0	759,455	1.84%	0	759,455
10	刘培庆	583,792	0	583,792	1.41%	525,413	58,379
11	王晶丽	583,792	0	583,792	1.41%	525,413	58,379

12	贾瑞明	583,792	0	583,792	1.41%	525,413	58,379
13	龙晗	583,792	0	583,792	1.41%	525,413	58,379
合计		36,036,918	19,000	36,055,918	87.27%	14,768,979	21,286,939

前十名股东间相互关系说明：

报告期内，张雷是第一资产的实际控制人；张鹏是第一资产的法定代表人、董事长、经理；李熠、龙晗、刘培庆是第一资产的董事；王晶丽是第一资产的监事。除上述股东之外，其余股东之间不存在关联关系。

（五） 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

（六） 存续至本期的债券融资情况

☐适用 ☒不适用

债券违约情况：

☐适用 ☒不适用

三、重要事项

（一）重要事项的合规情况

√适用 □不适用

事项	报告期内是否存在	是否经过内部审议程序	是否及时履行披露义务	临时公告查询索引
诉讼、仲裁事项	是	不适用	不适用	
对外担保事项	否	不适用	不适用	
控股股东、实际控制人或其关联方占用资金	否	不适用	不适用	
对外提供借款事项	是	已事前及时履行	是	2019-033 2019-034 2019-039
日常性关联交易事项	是	已事前及时履行	是	2019-002 2019-003 2019-005
偶发性关联交易事项	是	已事前及时履行	是	2019-053 2019-054 2019-061
经股东大会审议的收购、出售资产、对外投资事项或者本季度发生的企业合并事项	否	不适用	不适用	
股权激励事项	否	不适用	不适用	
股份回购事项	否	不适用	不适用	
已披露的承诺事项	是	已事前及时履行	是	2019-013 2019-041
资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	不适用	不适用	
被调查处罚的事项	否	不适用	不适用	
失信情况	否	不适用	不适用	

重要事项详情及自愿披露的其他重要事项

√适用 □不适用

承诺事项

（1）公司董事、监事和高级管理人员签署了《董事、监事和高级管理人员承诺》；报告期内董事、监事和高级管理人员无违反法律法规的情况。

（2）公司董事、监事和高级管理人员签署了《避免同业竞争承诺函》；报告期内董事、监事和高级管理人员不存在同业竞争的情况。

（3）公司董事、监事和高级管理人员签署《董事、监事和高级管理人员管理层就公司对外担保重大投资、委托理财、关联方交易等事项的情况是否符合法律法规和公司章程及其对公司影响的书面声明》；报告期内董事、监事和高级管理人员无对外担保情况。

（4）公司董事、监事和高级管理人员签署《第一物业（北京）有限公司的说明与承诺》，董事、监事

和高级管理人员承诺公司资产与股东资产严格分开并独立经营；报告期内不存在资产、资金被股东占用情形。

（二）报告期内公司承担的社会责任情况

1. 精准扶贫工作情况

☒ 适用 ☐ 不适用

为贯彻落实北京市关于消费扶贫工作指示精神，拓宽受援地区特色产品进京渠道，实现扶贫和惠民双赢。2019年8月，第一物业“牵手计划社区扶贫工作站受援地区产品进社区暨消费扶贫助力脱贫”活动，在第一物业北京地区当代 MOMΛ、上第 MOMΛ、满庭芳园、万万树 MOMΛ 等多个项目巡回展开。作为本次扶贫活动的承办方，第一物业承担了定点地方农产品的运输。

第一物业希望通过自身平台将农民手中的农产品直接走进各个小区，为贫困地区增收脱贫的同时，也为业主带来真正的实惠，打造城乡联姻、惠农惠民的扶贫模式。这次活动在商品类别上选择了居民日常最能实用的品类，同时更是惠及商家和消费者两方。从商家来说，各自带着产品直接进社区，所得收益直接回馈给扶贫项目的农户；从消费者来说，所有进社区的产品都是经过严格筛选，能够保障商品的质量和价格。

“扶贫在于生产，脱贫在于市场”，第一物业以社工力量为主开展的助力脱贫活动，是协助政府以扶贫产品为核心构建稳定的销售市场，以此为起点，持续开展助力脱贫、防止返贫、乡村振兴等一系列的社工探索性工作。

未来，第一物业将号召更多的爱心人士参与进来，积极投身扶贫攻坚战，对口帮扶贫困乡村，复制农产品进小区的模式，让“牵手”系列活动形成规模，更好地助力消费扶贫攻坚行动！

2. 其他社会责任履行情况

第一物业主动承担社会责任，用脚步丈量公益，用行动传递爱心。从2014年“MOMΛ 家人公益行——120个孩子的心愿”义捐活动到2015年“MOMΛ 家人公益行——一心一意暖行动”，再到2016年“当爱的背包遇上 MOMΛ 盒子”，我们仍在这条路上继续前行。

今年，MOMΛ 盒子飘到了云南省麻栗坡县，为那里的孩子继续带去大山之外界的奇妙体验。2019 爱心再出发，第一物业带动所有家人、伙伴参与到行动中来，每一个职员都献出了一份爱心，而在10月24日，我们也将带着大家的爱心，前往麻栗坡县，亲自为孩子们送去 MOMΛ 盒子！

（三）利润分配与公积金转增股本的情况

1. 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2. 报告期内的权益分派预案

☐ 适用 ☒ 不适用

四、财务报告

（一）财务报告的审计情况

是否审计	否
------	---

（二）财务报表

1. 合并资产负债表

单位：元

项目	期末余额	本年初余额
流动资产：		
货币资金	175,400,257.07	295,624,278.16
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	42,270,478.30	47,554,525.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	120,098,362.30	98,271,264.21
其中：应收票据		
应收账款	120,098,362.30	98,271,264.21
应收款项融资		
预付款项	10,722,549.81	14,723,994.04
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	10,927,627.13	7,993,672.55
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	278,856,889.61	77,568,205.81
流动资产合计	638,276,164.22	541,735,940.48
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	-	6,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资	-	

长期应收款		
长期股权投资	10,029,275.27	10,007,565.83
其他权益工具投资	6,000,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	11,449,130.97	
固定资产	3,529,976.51	3,588,584.74
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,752,034.69	1,859,414.92
开发支出		
商誉	4,027,181.77	4,027,181.77
长期待摊费用	494,620.37	1,225,824.39
递延所得税资产	9,567,455.72	6,310,182.04
其他非流动资产	43,863.12	70,061,215.20
非流动资产合计	46,893,538.42	103,079,968.89
资产总计	685,169,702.64	644,815,909.37
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	28,246,037.19	21,661,462.83
其中：应付票据		
应付账款	28,246,037.19	21,661,462.83
预收款项	161,091,367.64	169,308,722.19
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	8,089,258.74	10,857,230.32
应交税费	16,394,546.73	17,399,412.64
其他应付款	94,884,436.59	81,556,388.30
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	-	-
流动负债合计	308,705,646.89	300,783,216.28
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	185,655.99	
其他非流动负债		
非流动负债合计	185,655.99	
负债合计	308,891,302.88	300,783,216.28
所有者权益（或股东权益）：		
股本	41,307,500.00	41,307,500.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	131,433,912.94	131,433,912.94
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	5,953,889.67	5,953,889.67
一般风险准备		
未分配利润	196,321,663.27	164,443,646.48
归属于母公司所有者权益合计	375,016,965.88	343,138,949.09
少数股东权益	1,261,433.88	893,744.00
所有者权益合计	376,278,399.76	344,032,693.09
负债和所有者权益总计	685,169,702.64	644,815,909.37

法定代表人：张鹏

主管会计工作负责人：赵亮

会计机构负责人：杨超

2. 母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	本年年初余额
流动资产：		
货币资金	124,949,241.61	214,844,667.63

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	57,739,508.51	44,862,730.81
应收款项融资		
预付款项	5,876,896.39	4,086,080.39
其他应收款	69,054,797.27	67,433,339.43
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	266,625,080.61	75,603,404.73
流动资产合计	524,245,524.39	406,830,222.99
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	-	6,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资	-	
长期应收款		
长期股权投资	34,745,275.27	34,366,565.83
其他权益工具投资	6,000,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,550,439.64	1,430,653.11
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,457,936.89	3,098,639.11
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	176,875.00	267,203.47
递延所得税资产	3,452,076.61	3,294,228.50
其他非流动资产	14,850.00	70,020,216.00
非流动资产合计	48,397,453.41	118,477,506.02
资产总计	572,642,977.80	525,307,729.01
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	15,826,593.90	10,246,773.57
预收款项	71,376,398.68	72,240,829.53
卖出回购金融资产款		
应付职工薪酬	3,678,403.45	4,340,954.65
应交税费	9,722,431.57	8,651,882.53
其他应付款	232,108,769.25	203,315,888.50
其中：应付利息		
应付股利		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	332,712,596.85	298,796,328.78
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	332,712,596.85	298,796,328.78
所有者权益：		
股本	41,307,500.00	41,307,500.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	131,117,593.50	131,117,593.50
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	5,953,889.67	5,953,889.67
一般风险准备		

未分配利润	61,551,397.78	48,132,417.06
所有者权益合计	239,930,380.95	226,511,400.23
负债和所有者权益合计	572,642,977.80	525,307,729.01

3. 合并利润表

单位：元

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业总收入	129,797,540.17	110,851,685.82	393,558,201.35	319,869,701.65
其中：营业收入	129,797,540.17	110,851,685.82	393,558,201.35	319,869,701.65
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	112,098,664.00	93,298,493.35	353,171,365.61	285,394,750.82
其中：营业成本	87,805,389.45	70,438,754.32	272,155,501.19	216,002,488.34
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	699,351.85	687,100.84	1,818,195.38	1,578,575.18
销售费用	1,277,733.68	48,032.88	3,177,828.57	355,282.53
管理费用	21,600,505.72	21,689,200.33	73,318,260.79	64,276,375.20
研发费用	591,064.82	109,558.27	2,304,898.78	830,707.57
财务费用	16,220.65	-79,498.41	-674,615.92	-301,418.69
其中：利息费用				
利息收入				
信用减值损失	108,397.83	405,345.12	1,071,296.82	2,652,740.69
资产减值损失				
加：其他收益	1,317,242.32	1,312,410.52	3,968,115.45	2,620,062.92
投资收益（损失以“-”号填列）	3,700,524.94	2,639,925.22	10,317,171.59	6,511,645.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,333,953.80	-1,420,053.11	863,409.75	-2,211,159.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	21,382,689.63	20,085,475.10	55,535,532.53	41,395,500.50
加：营业外收入	625,969.93	166,474.18	965,088.65	582,913.65
减：营业外支出	382,960.13	26,141.62	700,402.09	183,144.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21,625,699.43	20,225,807.66	55,800,219.09	41,795,269.97
减：所得税费用	4,229,551.31	6,755,745.88	12,442,700.34	11,735,273.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,396,148.12	13,470,061.78	43,357,518.75	30,059,996.01
其中：被合并方在合并前实现的净利润				
（一）按经营持续性分类：	-	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	17,396,148.12	13,470,061.78	43,357,518.75	30,059,996.01
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类：	-	-	-	-
1. 少数股东损益	-198,769.81	-1,127,751.64	-435,014.38	-989,282.55
2. 归属于母公司所有者的净利润	17,594,917.93	14,597,813.42	43,792,533.13	31,049,278.56
六、其他综合收益的税后净额				
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
5. 其他				

(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-		-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-		-	
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	17,396,148.12	13,470,061.78	43,357,518.75	30,059,996.01
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,594,917.93	14,597,813.42	43,792,533.13	31,049,278.56
归属于少数股东的综合收益总额	-198,769.81	-1,127,751.64	-435,014.38	-989,282.55
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益（元/股）	0.42	0.35	1.06	0.75
(二) 稀释每股收益（元/股）	0.42	0.35	1.06	0.75

法定代表人：张鹏

主管会计工作负责人：赵亮

会计机构负责人：杨超

4. 母公司利润表

单位：元

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业收入	70,056,764.74	53,418,706.92	204,440,154.17	158,722,468.42
减：营业成本	43,213,518.49	34,412,172.08	133,714,904.79	104,279,545.70
税金及附加	341,794.79	316,344.67	914,480.61	854,183.18

销售费用	1,194,975.47		3,044,440.83	
管理费用	15,333,253.41	12,388,598.83	46,527,275.42	39,544,643.67
研发费用				
财务费用	-49,758.09	-158,455.95	-825,058.98	-491,850.77
其中：利息费用				
利息收入				
加：其他收益	936,335.33	1,312,075.57	2,023,522.71	2,354,494.96
投资收益（损失以“-”号填列）	3,917,669.61	3,697,134.93	10,899,197.96	7,459,270.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,299,407.45	2,849.62	-631,392.43	-1,381,808.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,176,393.06	11,472,107.41	33,355,439.74	22,967,903.51
加：营业外收入	617,174.89	123,964.78	891,561.82	505,745.83
减：营业外支出	9,803.90	23,221.00	111,309.80	154,316.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,783,764.05	11,572,851.19	34,135,691.76	23,319,332.62
减：所得税费用	3,924,613.95	3,204,399.14	8,802,194.70	5,464,164.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,859,150.10	8,368,452.05	25,333,497.06	17,855,168.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	12,859,150.10	8,368,452.05	25,333,497.06	17,855,168.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划				

变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
5. 其他				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-		-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-		-	
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额	12,859,150.10	8,368,452.05	25,333,497.06	17,855,168.20
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益（元/股）				
(二) 稀释每股收益（元/股）				

5. 合并现金流量表

单位：元

项目	年初至报告期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期末金额 (1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	393,484,361.63	291,943,932.23
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	153,820,416.94	151,318,254.07
经营活动现金流入小计	547,304,778.57	443,262,186.30
购买商品、接受劳务支付的现金	157,597,076.07	126,452,336.92
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	170,815,978.48	90,308,458.77
支付的各项税费	35,040,401.81	26,808,273.04
支付其他与经营活动有关的现金	167,975,640.90	184,580,905.50
经营活动现金流出小计	531,429,097.26	428,149,974.23
经营活动产生的现金流量净额	15,875,681.31	15,112,212.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	439,892,654.18	285,614,826.02
取得投资收益收到的现金	14,610,677.19	8,962,815.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	434,499.25	11,313.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	454,937,830.62	294,588,955.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,135,876.15	2,933,720.31
投资支付的现金	571,641,165.53	405,564,543.08
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,140,000.00	426,709.20
投资活动现金流出小计	589,917,041.68	408,924,972.59
投资活动产生的现金流量净额	-134,979,211.06	-114,336,017.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	794,000.00	26,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		

取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000,025.00	
筹资活动现金流入小计	10,794,025.00	26,700,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,914,516.34	5,452,589.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	11,914,516.34	5,452,589.84
筹资活动产生的现金流量净额	-1,120,491.34	21,247,410.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-120,224,021.09	-77,976,395.14
加：期初现金及现金等价物余额	295,624,278.16	268,765,723.43
六、期末现金及现金等价物余额	175,400,257.07	190,789,328.29

法定代表人：张鹏

主管会计工作负责人：赵亮

会计机构负责人：杨超

6. 母公司现金流量表

单位：元

项目	年初至报告期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期末金额 (1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	206,566,165.09	145,576,637.56
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	223,638,856.43	159,719,675.08
经营活动现金流入小计	430,205,021.52	305,296,312.64
购买商品、接受劳务支付的现金	75,670,167.95	59,035,798.00
支付给职工以及为职工支付的现金	95,614,396.45	54,843,576.47
支付的各项税费	17,654,921.91	10,760,467.08
支付其他与经营活动有关的现金	190,486,216.47	132,374,842.21
经营活动现金流出小计	379,425,702.78	257,014,683.76
经营活动产生的现金流量净额	50,779,318.74	48,281,628.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	371,390,000.00	234,030,000.00
取得投资收益收到的现金	11,327,366.28	7,847,792.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	422,962.25	160.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	383,140,328.53	241,877,952.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支	739,375.87	1,584,059.35

付的现金		
投资支付的现金	518,947,000.00	356,530,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,140,000.00	423,709.20
投资活动现金流出小计	521,826,375.87	358,537,768.55
投资活动产生的现金流量净额	-138,686,047.34	-116,659,816.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		26,150,000.00
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000,025.00	
筹资活动现金流入小计	10,000,025.00	26,150,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,914,516.34	5,452,589.84
支付其他与筹资活动有关的现金	-	
筹资活动现金流出小计	11,914,516.34	5,452,589.84
筹资活动产生的现金流量净额	-1,914,491.34	20,697,410.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-89,821,219.94	-47,680,777.47
加：期初现金及现金等价物余额	214,770,461.55	189,406,136.66
六、期末现金及现金等价物余额	124,949,241.61	141,725,359.19

第一物业(北京)股份有限公司
2019年10月22日