

公司代码：600266

公司简称：城建发展

# 北京城建投资发展股份有限公司

## 2020 年第三季度报告

# 目录

一、重要提示 .....	3
二、公司基本情况 .....	3
三、重要事项 .....	6
四、附录 .....	7

## 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 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人陈代华、主管会计工作负责人储昭武及会计机构负责人（会计主管人员）肖红卫保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司基本情况

### 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	133,097,302,127.32	122,518,954,039.20	8.63
归属于上市公司股东的净资产	25,568,726,856.46	25,469,400,339.37	0.39
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报 告期末(1-9月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-4,418,881,282.33	-2,189,566,350.50	
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报 告期末(1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	5,808,587,844.50	10,663,141,198.68	-45.53
归属于上市公司股东的净利润	844,991,998.54	1,797,318,177.39	-52.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	539,021,504.12	1,095,405,420.60	-50.79
加权平均净资产收益率(%)	3.03	8.31	减少 5.28 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.2943	0.7167	-58.94
稀释每股收益(元/股)	0.2943	0.7167	-58.94

注：本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照相关规定，已扣除归属于上市公司股东的净利润中其他权益工具（永续债）的股利或利息（包括未宣告发放股利或利息）。

2017年12月25日，公司发行永续中票10亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具9.95亿元。2018年5月8日，公司发行永续中票15亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具14.93亿元。2018年11月21日，公司发行永续中票15亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具14.91亿元。报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润为844,991,998.54元，扣除其他权益工具

股息影响 180,819,972.59 元后每股收益为 0.2943 元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为 3.03%。

#### 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 (7-9月)	年初至报告期 末金额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益	592,050.18	633,332.84	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
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	478,609.50	3,643,411.31	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,433,663.14	25,473,694.99	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	838,091,253.63	379,853,946.04	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,566,285.05	-559,862.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
少数股东权益影响额（税后）	-1,083,863.44	-1,083,863.44	
所得税影响额	-211,236,356.99	-101,990,164.81	
合计	633,709,070.97	305,970,494.42	

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		59,465				
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	
北京城建集团有限责任公司	944,663,261	41.86	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	67,638,609	3.00	0	未知		未知
北京城建投资发展股份有限公司回购专用证券账户	60,396,936	2.68	0	无		其他
汇天泽投资有限公司	24,940,876	1.11	0	未知		未知
周红卫	16,593,121	0.74	0	未知		未知
丁亚南	16,225,328	0.72	0	未知		未知
丁素娥	16,181,136	0.72	0	未知		未知
基本养老保险基金一零零三组合	16,171,168	0.72	0	未知		未知
徐仁桥	15,939,638	0.71	0	未知		未知
方英	14,946,301	0.66	0	未知		未知
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		
北京城建集团有限责任公司		944,663,261	人民币普通股	944,663,261		
中国证券金融股份有限公司		67,638,609	人民币普通股	67,638,609		
北京城建投资发展股份有限公司回购专用证券账户		60,396,936	人民币普通股	60,396,936		
汇天泽投资有限公司		24,940,876	人民币普通股	24,940,876		
周红卫		16,593,121	人民币普通股	16,593,121		
丁亚南		16,225,328	人民币普通股	16,225,328		
丁素娥		16,181,136	人民币普通股	16,181,136		
基本养老保险基金一零零三组合		16,171,168	人民币普通股	16,171,168		
徐仁桥		15,939,638	人民币普通股	15,939,638		
方英		14,946,301	人民币普通股	14,946,301		
上述股东 关联关系 或一致行 动的说明	前十名股东中，北京城建集团有限责任公司为公司的控股股东，与其它股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明						

## 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 公司第三季度简要经营情况

2020年第三季度公司新增土地储备总建筑面积30.91万平方米，去年同期为28.84万平方米；开复工面积632.63万平方米，去年同期583.63万平方米；新开工面积4.22万平方米，去年同期为29.12万平方米；竣工面积10.96万平方米，去年同期为7.08万平方米；公司实现销售面积28.65万平方米，去年同期为26.08万平方米；销售额79.92亿元，去年同期为31.34亿元。2020年第三季度公司商业地产持有面积28.71万平方米，商业地产经营额0.78亿元。

## 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

1、经公司第七届董事会第三十五次会议审批通过，公司自2020年1月1日开始执行新收入准则，根据新旧准则衔接规定，公司对2019年12月31日的报表数据进行了调整，具体报表数据调整详见4.2的内容；

2、公司1-9月营业收入同比下降45.53%，营业成本同比下降56.08%，主要原因是1-9月受疫情影响结转收入减少所致；

3、公司1-9月财务费用同比增长68.82%，主要原因是1-9月项目竣工利息费用化增加所致；

4、公司1-9月投资收益同比减少37.58%，主要原因是1-9月被投资企业净收益减少所致；

5、公司1-9月公允价值变动损益同比减少59.69%，主要原因是公司持有的交易性金融资产股价上涨较上年同期减少所致；

6、公司1-9月归属于上市公司股东净利润同比减少52.99%，主要原因是受疫情影响结转收入减少和持有交易性金融资产股价波动所致。

### 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

1、公司于2020年8月28日召开第七届董事会第四十三次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》，同意公司使用自有资金或自筹资金以集中竞价方式回购公司股份，回购资金总额不低于人民币3亿元（含）、不超过人民币6亿元（含），回购价格不超过人民币8.05元/股（含），回购期限自董事会审议通过回购股份方案之日起不超过3个月（即2020年8月28日至2020年11月27日）。报告期内，该回购股份事项正在实施过程中，截至2020年9月30日，公司已累计回购股份60,396,936股，占公司总股本（2,256,537,600股）的比例约为2.68%，已支付的总金额为361,531,403.92元（不含印花税、交易佣金等交易费用）。具体内容详见公司于2020年8月31日、2020年9月4日、2020年9月8日、2020年9月10日、2020年9月23日、2020年10月10日在上海证券交易所网站披露的相关公告。

2、2020年5月22日，经公司2019年年度股东大会审批通过，为平衡项目运营，合理控制负债规模，公司与北京城建集团有限责任公司终止合作开发张仪村项目，北京城建集团有限责任公司收回对北京城建兴润置业开发有限公司的管理权。截至报告期末，公司已将北京城建兴润置业开发有限公司移交北京城建集团有限责任公司并不再纳入合并范围，北京城建兴润置业开发有限公司已归还全部借款。

## 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

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能与上年同期相比有较大波动，主要原因是：公司于 2019 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，公司对交易性金融资产采用公允价值计量且其变动计入当期损益，该事项将导致公司利润产生较大幅度的波动，根据目前市场情况，预计年初至下一报告期期末累计净利润较上年同期有较大幅度波动，具体金额无法预计。

公司名称	北京城建投资发展股份有限公司
法定代表人	陈代华
日期	2020 年 10 月 29 日

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2020 年 9 月 30 日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	9,771,289,523.95	9,630,730,967.82
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	4,613,366,070.53	4,420,335,824.06
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	138,492,047.46	143,959,584.49

## 2020 年第三季度报告

应收款项融资		
预付款项	9,147,993,000.83	5,437,501,847.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,257,465,563.45	1,709,558,584.60
其中：应收利息	33,827,391.92	28,016,412.95
应收股利	93,499,658.43	93,499,658.43
买入返售金融资产		
存货	86,688,654,337.09	83,400,791,205.27
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	2,514,199,555.74	1,772,688,270.33
流动资产合计	116,131,460,099.05	106,515,566,284.37
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,143,736,260.74	2,576,770,903.24
其他权益工具投资	867,710.74	867,710.74
其他非流动金融资产	1,677,755,000.00	1,450,036,220.00
投资性房地产	9,082,188,289.44	9,082,188,289.44
固定资产	601,796,372.39	624,174,817.39
在建工程	13,196,914.78	13,515,208.10
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	149,680,994.89	140,755,100.08
递延所得税资产	2,296,620,485.29	2,115,079,505.84
其他非流动资产		
非流动资产合计	16,965,842,028.27	16,003,387,754.83
资产总计	133,097,302,127.32	122,518,954,039.20
<b>流动负债：</b>		
短期借款	70,000,000.00	20,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据	128,242,699.81	38,156,353.94
应付账款	8,648,085,962.22	8,652,227,685.05
预收款项	36,698,444.45	16,212,854,061.50
合同负债	20,913,393,161.08	
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	65,592,437.62	74,844,394.80
应交税费	410,927,497.01	707,487,971.12
其他应付款	5,865,133,640.94	9,156,557,183.18
其中：应付利息	215,551,629.00	259,117,568.24
应付股利	19,200.00	335,308,350.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,567,476,428.00	6,218,976,428.00
其他流动负债	4,086,342,560.64	1,500,000,000.00
流动负债合计	46,791,892,831.77	42,581,104,077.59
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	36,765,478,852.67	30,863,488,159.52
应付债券	6,780,212,027.23	5,769,185,599.85
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	2,246,994,919.02	2,123,104,597.43
其他非流动负债	12,528,610,245.18	13,206,323,207.87
非流动负债合计	58,321,296,044.10	51,962,101,564.67
负债合计	105,113,188,875.87	94,543,205,642.26
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,256,537,600.00	1,880,448,000.00
其他权益工具	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
其中：优先股		
永续债	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
资本公积	3,108,577,233.32	3,484,666,833.32
减：库存股	361,582,189.72	

其他综合收益	1,084,405,703.07	991,743,046.43
专项储备		
盈余公积	1,522,924,869.92	1,522,924,869.92
一般风险准备		
未分配利润	13,978,769,300.24	13,610,523,250.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	25,568,726,856.46	25,469,400,339.37
少数股东权益	2,415,386,394.99	2,506,348,057.57
所有者权益（或股东权益）合计	27,984,113,251.45	27,975,748,396.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	133,097,302,127.32	122,518,954,039.20

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

## 母公司资产负债表

2020 年 9 月 30 日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,968,572,800.14	1,011,757,761.59
交易性金融资产	4,613,366,070.53	4,420,335,824.06
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		28,374,430.38
应收款项融资		
预付款项	3,543,270,390.54	11,442,758.07
其他应收款	29,755,221,854.12	31,125,974,909.30
其中：应收利息	33,827,391.92	21,948,131.16
应收股利	445,792,661.11	786,598,511.11
存货	1,525,413,318.54	1,511,303,780.92
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	261,642,850.02	44,013,240.97
流动资产合计	42,667,487,283.89	38,153,202,705.29
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		

长期股权投资	7,012,298,753.51	6,420,731,900.07
其他权益工具投资	750,000.00	750,000.00
其他非流动金融资产	1,650,255,000.00	1,430,336,220.00
投资性房地产	606,061,723.12	606,061,723.12
固定资产	1,486,726.82	1,593,181.29
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	66,357,032.22	98,899,769.47
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,337,209,235.67	8,558,372,793.95
资产总计	52,004,696,519.56	46,711,575,499.24
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,617,831,560.59	1,942,385,845.51
预收款项		535,168,716.19
合同负债	529,466,842.01	
应付职工薪酬	651,871.62	1,560,877.82
应交税费	26,488,925.67	4,228,711.87
其他应付款	6,890,503,693.26	6,379,132,312.54
其中：应付利息	176,213,390.92	197,483,152.98
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,500,000,000.00	1,067,500,000.00
其他流动负债	2,525,478,034.10	1,500,000,000.00
流动负债合计	14,090,420,927.25	11,429,976,463.93
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,878,050,000.00	368,050,000.00
应付债券	6,780,212,027.23	5,769,185,599.85
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	1,278,240,026.83	1,195,539,036.05
其他非流动负债	4,200,000,000.00	5,200,000,000.00
非流动负债合计	15,136,502,054.06	12,532,774,635.90
负债合计	29,226,922,981.31	23,962,751,099.83
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,256,537,600.00	1,880,448,000.00
其他权益工具	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
其中：优先股		
永续债	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63
资本公积	3,733,043,203.59	4,109,132,803.59
减：库存股	361,582,189.72	
其他综合收益	64,808,441.44	64,808,441.44
专项储备		
盈余公积	1,481,265,487.45	1,481,265,487.45
未分配利润	11,624,606,655.86	11,234,075,327.30
所有者权益（或股东权益）合计	22,777,773,538.25	22,748,824,399.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	52,004,696,519.56	46,711,575,499.24

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

## 合并利润表

2020 年 1—9 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020 年第三季度 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、营业总收入	2,370,371,518.30	4,398,483,022.33	5,808,587,844.50	10,663,141,198.68
其中：营业收入	2,370,371,518.30	4,398,483,022.33	5,808,587,844.50	10,663,141,198.68
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,335,190,453.51	4,062,618,676.36	5,975,593,267.02	10,260,064,734.01
其中：营业成本	1,333,860,289.39	3,245,856,087.76	3,641,470,923.90	8,290,518,391.49
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	587,902,367.24	379,700,590.05	961,388,906.47	886,778,103.35
销售费用	104,123,395.92	111,987,987.43	285,238,567.80	303,147,977.35
管理费用	101,781,167.75	105,150,023.06	296,603,474.43	311,133,744.45
研发费用				
财务费用	207,523,233.21	219,923,988.06	790,891,394.42	468,486,517.37
其中：利息费用	224,471,664.97	232,047,196.57	835,013,777.31	502,365,597.56
利息收入	29,682,994.86	14,213,859.63	69,875,703.59	53,541,384.84
加：其他收益	8,953,540.03	7,845,062.64	22,377,015.40	14,307,524.14
投资收益（损失以“－”号填列）	-62,261,580.91	910,814,167.51	642,602,693.12	1,029,421,649.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-66,519,561.07	910,500,490.61	495,449,072.25	910,943,583.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益（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）	838,014,250.26	-717,796,400.07	353,400,275.03	876,757,015.36
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-681,651.69	-4,362,629.22	-1,466,559.85	-4,255,672.64
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-9,797.95	-29,854.87	-9,688.32	-118,785.78
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	819,195,824.53	532,334,691.96	849,898,312.86	2,319,188,195.52
加：营业外收入	2,201,081.61	2,079,574.96	7,241,249.77	2,910,727.88
减：营业外支出	3,288,514.60	1,373,452.67	4,116,175.75	6,942,293.49
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	818,108,391.54	533,040,814.25	853,023,386.88	2,315,156,629.91
减：所得税费用	246,801,840.11	-95,545,561.68	75,355,334.11	353,493,726.51
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	571,306,551.43	628,586,375.93	777,668,052.77	1,961,662,903.40
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	571,306,551.43	628,586,375.93	777,668,052.77	1,961,662,903.40

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. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	592,989,241.39	607,913,856.70	844,991,998.54	1,797,318,177.39
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-21,682,689.96	20,672,519.23	-67,323,945.77	164,344,726.01
六、其他综合收益的税后净额			111,641,754.99	
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			92,662,656.64	
1. 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				
2. 将重分类进损益的其他综合收益			92,662,656.64	
(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) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
(4) 其他债权投资信用减值准备				
(5) 现金流量套期储备				
(6) 外币财务报表折算差额				
(7) 其他			92,662,656.64	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			18,979,098.35	
七、综合收益总额	571,306,551.43	628,586,375.93	889,309,807.76	1,961,662,903.40
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	592,989,241.39	607,913,856.70	937,654,655.18	1,797,318,177.39

(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-21,682,689.96	20,672,519.23	-48,344,847.42	164,344,726.01
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.2353	0.2427	0.2943	0.7167
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.2353	0.2427	0.2943	0.7167

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

### 母公司利润表

2020 年 1—9 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	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、营业收入	5,113,762.43	10,283,638.74	19,741,520.08	33,007,347.24
减：营业成本			192,440.73	368,166.00
税金及附加	823,042.10	1,005,075.29	4,206,087.75	5,176,678.28
销售费用	240,000.00	260,000.00	409,333.00	1,259,276.10
管理费用	15,937,305.13	19,165,638.23	48,647,522.89	52,961,319.02
研发费用				
财务费用	-45,212,823.49	-29,501,549.04	-9,464,176.30	-106,358,140.67
其中：利息费用	227,526,903.66	177,724,082.86	805,650,601.39	488,297,797.48
利息收入	278,219,544.98	208,822,264.67	822,227,565.12	596,429,965.91
加：其他收益	282,654.98		282,654.98	
投资收益(损失以“-”号填列)	-54,256,052.71	1,925,812,237.54	682,431,308.45	2,068,156,395.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-66,519,561.07	910,500,490.61	495,449,072.25	910,943,583.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
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)	838,014,250.26	-717,796,400.07	353,400,275.03	876,757,015.36
信用减值损失(损失以“-”号填列)	28,374.43		-228,927.33	-184,604.91
资产减值损失(损失以				

“－”号填列)				
资产处置收益(损失以“－”号填列)				
二、营业利润(亏损以“－”号填列)	817,395,465.65	1,227,370,311.73	1,011,635,623.14	3,024,328,854.91
加: 营业外收入	0.61		1,118,198.08	
减: 营业外支出				757,516.74
三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)	817,395,466.26	1,227,370,311.73	1,012,753,821.22	3,023,571,338.17
减: 所得税费用	209,022,153.24	-171,307,549.07	76,864,972.66	256,971,387.78
四、净利润(净亏损以“－”号填列)	608,373,313.02	1,398,677,860.80	935,888,848.56	2,766,599,950.39
(一)持续经营净利润(净亏损以“－”号填列)	608,373,313.02	1,398,677,860.80	935,888,848.56	2,766,599,950.39
(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				
(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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 其他债权投资信用减值准备				
5. 现金流量套期储备				
6. 外币财务报表折算差额				
7. 其他				
六、综合收益总额	608,373,313.02	1,398,677,860.80	935,888,848.56	2,766,599,950.39
七、每股收益:				

(一) 基本每股收益(元/股)	0.1895	0.5400	0.3346	1.1462
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.1895	0.5400	0.3346	1.1462

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

## 合并现金流量表

2020 年 1—9 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 (1-9 月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	12,392,691,740.49	13,160,357,715.65
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		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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	87,623,896.18	20,650,737.77
收到其他与经营活动有关的现金	6,481,572,961.42	6,424,398,459.89
经营活动现金流入小计	18,961,888,598.09	19,605,406,913.31
购买商品、接受劳务支付的现金	8,787,544,685.06	10,641,555,079.06
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		
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		
支付给职工及为职工支付的现金	469,685,822.24	459,527,994.49
支付的各项税费	1,713,995,289.48	1,741,601,748.61
支付其他与经营活动有关的现金	12,409,544,083.64	8,952,288,441.65
经营活动现金流出小计	23,380,769,880.42	21,794,973,263.81
经营活动产生的现金流量净额	-4,418,881,282.33	-2,189,566,350.50
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		

收回投资收到的现金	147,405,316.20	176,336,840.79
取得投资收益收到的现金	121,038,898.83	135,682,176.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	397,831.90	1,360,557.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,180,876.31	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	274,022,923.24	313,379,574.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	106,089,304.92	108,975,663.49
投资支付的现金	248,511,833.80	40,653,266.37
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	417,855.73	
投资活动现金流出小计	355,018,994.45	149,628,929.86
投资活动产生的现金流量净额	-80,996,071.21	163,750,644.48
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		36,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		36,000,000.00
取得借款收到的现金	15,188,330,693.15	11,239,553,347.68
收到其他与筹资活动有关的现金	35,024,000.00	116,400,000.00
筹资活动现金流入小计	15,223,354,693.15	11,391,953,347.68
偿还债务支付的现金	7,640,569,508.20	7,622,504,031.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,520,891,104.77	2,326,440,244.55
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	385,510,794.72	15,823,400.00
筹资活动现金流出小计	10,546,971,407.69	9,964,767,676.50
筹资活动产生的现金流量净额	4,676,383,285.46	1,427,185,671.18
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	176,505,931.92	-598,630,034.84
加：期初现金及现金等价物余额	9,491,516,698.06	9,062,402,371.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	9,668,022,629.98	8,463,772,336.85

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

## 母公司现金流量表

2020 年 1—9 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 金额 (1-9 月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		

销售商品、提供劳务收到的现金	72,335,960.50	278,114,008.12
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	20,608,399,986.67	7,698,820,833.66
经营活动现金流入小计	20,680,735,947.17	7,976,934,841.78
购买商品、接受劳务支付的现金	2,964,130,274.63	3,406,824,162.08
支付给职工及为职工支付的现金	41,906,541.14	69,357,698.66
支付的各项税费	458,183,849.01	134,969,778.27
支付其他与经营活动有关的现金	18,743,038,376.61	5,807,617,395.67
经营活动现金流出小计	22,207,259,041.39	9,418,769,034.68
经营活动产生的现金流量净额	-1,526,523,094.22	-1,441,834,192.90
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	157,205,316.20	136,336,840.79
取得投资收益收到的现金	186,224,898.15	199,389,638.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	343,430,214.35	335,726,478.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	138,847.32	192,800.03
投资支付的现金	281,511,833.80	164,653,266.37
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		
投资活动现金流出小计	281,650,681.12	164,846,066.40
投资活动产生的现金流量净额	61,779,533.23	170,880,412.58
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,101,000,000.00	4,190,400,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,101,000,000.00	4,190,400,700.00
偿还债务支付的现金	2,197,229,508.20	1,767,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,120,629,702.54	733,031,678.88
支付其他与筹资活动有关的现金	361,582,189.72	
筹资活动现金流出小计	3,679,441,400.46	2,500,531,678.88
筹资活动产生的现金流量净额	3,421,558,599.54	1,689,869,021.12
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,956,815,038.55	418,915,240.80
加：期初现金及现金等价物余额	1,011,757,761.59	927,457,326.65
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,968,572,800.14	1,346,372,567.45

法定代表人：陈代华

主管会计工作负责人：储昭武

会计机构负责人：肖红卫

## 4.2 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	9,630,730,967.82	9,630,730,967.82	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	4,420,335,824.06	4,420,335,824.06	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	143,959,584.49	143,959,584.49	
应收款项融资			
预付款项	5,437,501,847.80	5,437,501,847.80	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,709,558,584.60	1,709,558,584.60	
其中: 应收利息	28,016,412.95	28,016,412.95	
应收股利	93,499,658.43	93,499,658.43	
买入返售金融资产			
存货	83,400,791,205.27	83,400,791,205.27	
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	1,772,688,270.33	1,872,315,943.70	99,627,673.37
流动资产合计	106,515,566,284.37	106,615,193,957.74	99,627,673.37
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,576,770,903.24	2,576,770,903.24	
其他权益工具投资	867,710.74	867,710.74	
其他非流动金融资产	1,450,036,220.00	1,450,036,220.00	
投资性房地产	9,082,188,289.44	9,082,188,289.44	
固定资产	624,174,817.39	624,174,817.39	
在建工程	13,515,208.10	13,515,208.10	
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	140,755,100.08	140,755,100.08	
递延所得税资产	2,115,079,505.84	2,115,079,505.84	
其他非流动资产			
非流动资产合计	16,003,387,754.83	16,003,387,754.83	
资产总计	122,518,954,039.20	122,618,581,712.57	99,627,673.37
<b>流动负债：</b>			
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	38,156,353.94	38,156,353.94	
应付账款	8,652,227,685.05	8,652,227,685.05	
预收款项	16,212,854,061.50	27,824,586.21	-16,185,029,475.29
合同负债		15,068,164,702.85	15,068,164,702.85
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	74,844,394.80	74,844,394.80	
应交税费	707,487,971.12	707,487,971.12	
其他应付款	9,156,557,183.18	9,156,557,183.18	
其中：应付利息	259,117,568.24	259,117,568.24	
应付股利	335,308,350.00	335,308,350.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6,218,976,428.00	6,218,976,428.00	
其他流动负债	1,500,000,000.00	2,616,864,772.44	1,116,864,772.44
流动负债合计	42,581,104,077.59	42,581,104,077.59	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	30,863,488,159.52	30,863,488,159.52	
应付债券	5,769,185,599.85	5,769,185,599.85	
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	2,123,104,597.43	2,148,011,515.77	24,906,918.34
其他非流动负债	13,206,323,207.87	13,206,323,207.87	
非流动负债合计	51,962,101,564.67	51,987,008,483.01	24,906,918.34
负债合计	94,543,205,642.26	94,568,112,560.60	24,906,918.34
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,880,448,000.00	1,880,448,000.00	
其他权益工具	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
其中：优先股			
永续债	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
资本公积	3,484,666,833.32	3,484,666,833.32	
减：库存股			
其他综合收益	991,743,046.43	991,743,046.43	
专项储备			
盈余公积	1,522,924,869.92	1,522,924,869.92	
一般风险准备			
未分配利润	13,610,523,250.07	13,679,134,821.70	68,611,571.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	25,469,400,339.37	25,538,011,911.00	68,611,571.63
少数股东权益	2,506,348,057.57	2,512,457,240.97	6,109,183.40
所有者权益（或股东权益）合计	27,975,748,396.94	28,050,469,151.97	74,720,755.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	122,518,954,039.20	122,618,581,712.57	99,627,673.37

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

经公司第七届董事会第三十五次会议审批通过，公司自2020年1月1日开始执行新收入准则，根据新旧准则衔接规定，公司将“预收账款”科目16,185,029,475.29元调整至“合同负债”科目和“其他流动负债”科目，调增“合同取得成本”科目99,627,673.27元，调增“递延所得税负债”科目24,906,918.34元，调增未分配利润68,611,571.63元，调增少数股东权益6,109,183.40元。不涉及其他科目调整，对可比会计信息不予调整。

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,011,757,761.59	1,011,757,761.59	
交易性金融资产	4,420,335,824.06	4,420,335,824.06	
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	28,374,430.38	28,374,430.38	
应收款项融资			
预付款项	11,442,758.07	11,442,758.07	
其他应收款	31,125,974,909.30	31,125,974,909.30	
其中：应收利息	21,948,131.16	21,948,131.16	
应收股利	786,598,511.11	786,598,511.11	
存货	1,511,303,780.92	1,511,303,780.92	
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	44,013,240.97	44,013,240.97	
流动资产合计	38,153,202,705.29	38,153,202,705.29	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,420,731,900.07	6,420,731,900.07	
其他权益工具投资	750,000.00	750,000.00	
其他非流动金融资产	1,430,336,220.00	1,430,336,220.00	
投资性房地产	606,061,723.12	606,061,723.12	
固定资产	1,593,181.29	1,593,181.29	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	98,899,769.47	98,899,769.47	
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,558,372,793.95	8,558,372,793.95	
资产总计	46,711,575,499.24	46,711,575,499.24	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,942,385,845.51	1,942,385,845.51	
预收款项	535,168,716.19		-535,168,716.19
合同负债		509,690,682.09	509,690,682.09
应付职工薪酬	1,560,877.82	1,560,877.82	

应交税费	4,228,711.87	4,228,711.87	
其他应付款	6,379,132,312.54	6,379,132,312.54	
其中：应付利息	197,483,152.98	197,483,152.98	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,067,500,000.00	1,067,500,000.00	
其他流动负债	1,500,000,000.00	1,525,478,034.10	25,478,034.10
流动负债合计	11,429,976,463.93	11,429,976,463.93	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	368,050,000.00	368,050,000.00	
应付债券	5,769,185,599.85	5,769,185,599.85	
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	1,195,539,036.05	1,195,539,036.05	
其他非流动负债	5,200,000,000.00	5,200,000,000.00	
非流动负债合计	12,532,774,635.90	12,532,774,635.90	
负债合计	23,962,751,099.83	23,962,751,099.83	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,880,448,000.00	1,880,448,000.00	
其他权益工具	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
其中：优先股			
永续债	3,979,094,339.63	3,979,094,339.63	
资本公积	4,109,132,803.59	4,109,132,803.59	
减：库存股			
其他综合收益	64,808,441.44	64,808,441.44	
专项储备			
盈余公积	1,481,265,487.45	1,481,265,487.45	
未分配利润	11,234,075,327.30	11,234,075,327.30	
所有者权益（或股东权益）合计	22,748,824,399.41	22,748,824,399.41	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,711,575,499.24	46,711,575,499.24	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

经公司第七届董事会第三十五次会议审批通过，公司自2020年1月1日开始执行新收入准则，根据新旧准则衔接规定，母公司将“预收账款”科目535,168,716.19元调整至“合同负债”科目和“其他流动负债”科目，不涉及其他科目调整，对可比会计信息不予调整。

4.3 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用