

公司代码：600067

债券代码：122444

公司简称：冠城大通

债券简称：15 冠城债



**冠城大通股份有限公司**  
CITYCHAMP DARTONG COMPANY LIMITED

**冠城大通股份有限公司**

**2020 年第一季度报告正文**

## 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 公司负责人韩孝煌、主管会计工作负责人李春及会计机构负责人（会计主管人员）郑心亭保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 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	25,628,291,547.23	25,342,746,520.92	1.13
归属于上市公司股东的净资产	7,697,029,657.19	7,761,911,914.72	-0.84
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-504,600,763.26	145,329,947.92	不适用
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	852,096,071.94	1,679,728,329.70	-49.27
归属于上市公司股东的净利润	-75,650,710.75	88,507,222.95	-185.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-71,582,379.86	75,269,394.67	-195.10
加权平均净资产收益率(%)	-0.98	1.09	减少 2.07 个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.05	0.06	-183.33
稀释每股收益(元/股)	-0.05	0.06	-183.33

注：受公司房地产业务结算周期的影响，本年度房地产项目将主要集中在下半年进行结算，因此，一季度公司房地产业务结算金额较小，受此影响，本报告期内归属于上市公司股东的净利润出现阶段性亏损。截至报告期末，公司房地产业务未结算的预收房款为 35.34 亿元。

## 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	说明
非流动资产处置损益	-25,680.63	
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	3,040,649.22	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	-5,167,474.59	
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	-986,249.35	
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）	-364,521.18	
所得税影响额	-565,054.36	
合计	-4,068,330.89	

## 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）				53,255		
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	
福建丰榕投资有限公司	506,567,998	33.95	0	质押	46,000,000	境内非国有法人
冠城大通股份有限公司回购专用证券账户	100,441,986	6.73	0	无		其他
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投冠城大通第二期员工持股证券投资集合资金信托计划	38,122,450	2.55	0	无		其他
STARLEX LIMITED	30,389,058	2.04	0	无		境外法人
中央汇金资产管理有限责任公司	29,541,700	1.98	0	无		国有法人
林庄喜	29,181,618	1.96	0	无		境内自然人
李晓珍	24,909,603	1.67	0	无		境内自然人
冠城大通股份有限公司—第 1 期员工持股计划	22,544,331	1.51	0	无		其他
中国建银投资有限责任公司	15,818,934	1.06	0	无		国有法人
上海德骥投资管理有限公司	12,316,423	0.83	0	无		境内非国有法人
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			
福建丰榕投资有限公司	506,567,998	人民币普通股	506,567,998			
冠城大通股份有限公司回购专用证券账户	100,441,986	人民币普通股	100,441,986			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投冠城大通第二期员工持股证券投资集合资金信托计划	38,122,450	人民币普通股	38,122,450			
STARLEX LIMITED	30,389,058	人民币普通股	30,389,058			
中央汇金资产管理有限责任公司	29,541,700	人民币普通股	29,541,700			
林庄喜	29,181,618	人民币普通股	29,181,618			

李晓珍	24,909,603	人民币普通股	24,909,603
冠城大通股份有限公司一第 1 期员工持股计划	22,544,331	人民币普通股	22,544,331
中国建银投资有限责任公司	15,818,934	人民币普通股	15,818,934
上海德骥投资管理有限公司	12,316,423	人民币普通股	12,316,423
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建丰榕投资有限公司和 Starlex Limited 为一致行动人，公司未知其他前十名流通股股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。		

### 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

## 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

单位：元

报表项目	期末余额(或本期金额)	期初余额(或上年金额)	变动比率	变动原因
货币资金	1,134,344,185.80	1,701,254,406.56	-33.32%	主要受本期房地产开发投入以及支付受让大通新材 11% 股权对价款等因素综合影响所致
预付账款	100,991,210.62	187,262,324.03	-46.07%	主要受预付工程款结算影响所致
合同资产	57,444,890.00		不适用	系执行新收入准则影响所致
其他流动资产	962,998,003.07	710,043,309.57	35.63%	主要受房地产业务预缴税金影响所致
预收款项	83,760,228.64	3,634,531,967.30	-97.70%	主要受执行新收入准则影响所致
合同负债	3,545,763,393.83		不适用	系执行新收入准则影响所致
其他流动负债	317,632,414.63		不适用	系执行新收入准则影响所致
递延所得税负债	13,923,377.10	6,686,514.64	108.23%	主要受执行新收入准则影响递延所得税负债以及因享受固定资产加速折旧税收政策而计提递延所得税影响
营业收入	852,096,071.94	1,679,728,329.70	-49.27%	主要受房地产结算周期影响所致
营业成本	683,805,865.91	1,195,478,852.08	-42.80%	主要受本期营业收入减少而相应减少成本影响所致

税金及附加	46,608,087.32	120,955,791.88	-61.47%	主要受本期房地产销售减少而相应减少税金附加影响所致
销售费用	21,388,450.63	38,336,132.78	-44.21%	主要受本期房地产业务销售额较上年同期减少使得销售代理费广告宣传费较上年同期减少、新能源业务检测费用减少以及执行新收入准则等因素影响所致
其他收益	3,113,029.12	5,989,000.00	-48.02%	主要受本期子公司获得与企业日常活动相关的政府补助较上年同期减少影响所致
投资收益	1,445,345.84	14,217,621.97	-89.83%	主要受对联营合营企业的投资收益减少影响所致
公允价值变动收益	-5,626,346.96	4,903,782.49	-214.73%	主要受金融产品公允价值变动影响所致
信用减值损失	3,933,276.12	672,544.66	484.83%	主要受本期应收款余额减少而相应转回坏账准备影响所致
资产处置收益	-23,155.14		不适用	主要受本期子公司处置非流动资产损失影响所致
营业外收入	384,659.01	281,091.56	36.84%	主要受本期客户违约金等罚没收入影响所致
营业外支出	1,373,433.85	25,971.38	5188.26%	主要受本期公益性捐赠支出影响所致
所得税费用	21,304,325.84	90,583,681.28	-76.48%	主要受本期实现利润减少影响所致
经营活动产生的现金流量净额	-504,600,763.26	145,329,947.92	不适用	主要受上年同期骏和棕榈湾项目集中销售新增可售面积而使本期房地产业务销售回款较上年同期减少影响所致
投资活动产生的现金流量净额	-26,307,230.05	78,334,001.53	不适用	主要受上年同期收回大额基金投资款综合影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	14,467,069.77	-485,049,577.97	不适用	主要受上年同期归还大额贷款影响所致

### 3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

#### 3.2.1 公司2020年第一季度（1-3月）房地产经营情况 公司目前在建或在售的主要项目及剩余土地储备情况

单位：万平方米

项目名称	公司权益	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	总可售面积	本期销售面积	剩余未销售面积	本期结算面积	剩余未结算面积

冠城大通 蓝郡	100%	南京六合区	在建	60.74	101.39	84.21	0.25	10.04	0.19	24.48
西北旺新 村项目	73.82%	北京海淀区西 北旺镇	在建	41.51	110.49	100.3	0.88	55.34	0.09	60.46
冠城大通 百旺府	81.50%	北京中关村永 丰高新技术产业 基地东北侧	在建	38.62	63.83	53.51	0.25	14.04	0.25	14.31
冠城大通 棕榈湾	100%	南通市崇川区	完工	15.5	47.9	45.45	0.05	1.37	0.14	1.77
冠城大通 广场	100%	福州海峡会展 中心东北路西 南侧	在建	7.03	10.07	-	-	-	-	-
冠城大通 悦山郡	93%	福州市永泰赤 壁	在建	15.95	30.2	22.87	0	22.87	0	22.87
铂珺花园	43.35%	常熟滨江新市 区	在建	6.96	25.24	18.47	0.48	12.23	0	18.47
冠城大通 华熙阁	100%	常熟虞山镇	在建	4.3	12.31	8.36	0.51	4.30	0	8.36
冠城大通 蓝湖庭	100%	南京六合区	在建	9.52	23.27	11.91	0	11.91	0	11.91
冠城大通 华玺	100%	福州市连江县	在建	3.45	12.11	6.95	0.09	5.96	0	6.95
冠城大通 和棠瑞府	34%	南京市六合区	在建	3.13	9.16	6.63	0	6.63	0	6.63
蝶泉湾	100%	福州市连江县	完工	8.62	13.15	12.6	0	3.15	0.18	3.44
冠城大通 华宸院	100%	南京市高淳区	在建	5.98	12.27	7.67	0	7.67	0	7.67
合计	--	--	--	221.31	471.39	378.93	2.51	155.51	0.85	187.32

注：①除上述主要项目外，公司还持有常熟志诚房地产开发有限公司 25% 股权，该公司开发常熟铂悦阁项目（占地面积 3.48 万平方米、总建面 8.71 万平方米）；持有宁德金世通房地产开发有限公司 25% 股权，该公司开发璀璨悦宸、璀璨悦璟项目（合计占地面积 12.22 万平方米、总建面约 36 万平方米）。

②2020 年 1-3 月，公司主要开发项目为上述在建项目，开复工面积总计为 167.79 万平方米，新开工面积 12.15 万平方米，报告期内无新增土地储备。受上年同期新增竣和棕榈湾项目大额集中销售而本年主要项目集中在下半年推盘销售，以及新冠肺炎疫情导致一季度可售周期缩短综合影响，2020 年一季度公司房地产业务实现合同销售面积 2.57 万平方米，同比减少 71.70%，合同销售额 3.91 亿元，较上年同期减少 72.96%。

③2020 年 1-3 月，公司房地产出租总收入 0.25 亿元，占公司营业收入的 2.97%，未达到公司营业收入的 10%。公司房地产出租主要为控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司出租物业收入，其 2020 年 1-3 月出租房地产的建筑面积约 2.46 万平方米，本报告期租金收入约 0.14 亿元

### 3.2.2 其他重要事项进展公告

(1) 2020 年 4 月 17 日，公司召开第十一届董事会第五次（临时）会议，审议通过了《关于分拆所属子公司大通新材首次公开发行并至上交所主板上市方案的议案》、《关于分拆所属子公

司大通新材至上交所主板上市的预案（修订稿）》等相关议案。公司分拆子公司大通（福建）新材料股份有限公司至上海证券交易所主板上市事项仍需提交公司股东大会审议，目前相关工作正有序推进。

（2）2020 年 1 月 9 日，公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过《关于发行公司债券方案的议案》，同意公司向合格投资者公开发行为新一期的公司债券，规模不超过人民币 17.30 亿元（含人民币 17.30 亿元）。2020 年 3 月 25 日，中国证监会出具了《关于核准冠城大通股份有限公司向合格投资者公开发行为公司债券的批复》（证监许可[2020]492 号）文件，核准公司向合格投资者公开发行为面值总额不超过 17.30 亿元的公司债券，批复有效期为 24 个月。公司将根据市场情况择期发行。

（3）报告期内，公司正在实施第一期、第二期员工持股计划。公司第一期员工持股计划相关情况如下：①参与第一期员工持股计划的员工范围为公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员，与公司签订正式劳动合同的其他员工，与公司合并报表范围内下属子公司（含全资及控股子公司）签订正式劳动合同的员工；②实施员工持股计划的资金来源为员工的合法薪酬、自筹资金；③截至报告期末，公司第一期员工持股计划持有公司股票 22,544,331 股，占公司总股本的 1.51%；④报告期内，公司第一期员工持股计划份额未发生变动；⑤报告期内第一期员工持股计划由公司自行管理。

公司第二期员工持股计划相关情况如下：①参与第二期员工持股计划的员工范围为公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员，与公司签订正式劳动合同的其他员工，与公司合并报表范围内下属子公司（含全资及控股子公司）签订正式劳动合同的员工；②实施员工持股计划的资金来源为员工的合法薪酬、自筹资金；③截至报告期末，公司第二期员工持股计划持有公司股票 38,122,450 股，占公司总股本的 2.55%；④报告期内，公司第二期员工持股计划份额持有人因离职将其持有的员工持股计划份额转让给员工持股计划管理委员会指定的其他人，上述持有人处分权利未引起员工持股计划总份额的变动；⑤报告期内资产管理机构为陕西省国际信托股份有限公司，未发生变更。

### 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

受新冠肺炎疫情及公司房地产业务结算周期（本年度房地产项目将主要集中在下半年进行结算）综合影响，公司 2020 年上半年累计净利润较上年同期预计减少超过 50%。

公司名称	冠城大通股份有限公司
法定代表人	韩孝煌
日期	2020 年 4 月 29 日