

公司代码：600266

公司简称：北京城建

# 北京城建投资发展股份有限公司

## 2019 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.....	5
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	117,563,471,764.44	109,949,946,184.15	6.92
归属于上市公司股东的净资产	24,776,201,100.55	23,449,022,523.16	5.66
	年初至报告期末 (1-9月)	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	-2,189,566,350.50	-4,363,958,186.71	
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	10,663,141,198.68	7,680,863,624.42	38.83
归属于上市公司股东的净利润	1,797,318,177.39	670,721,608.44	167.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,095,405,420.60	646,169,120.90	69.52
加权平均净资产收益率(%)	8.31	3.32	增加 4.99 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.8600	0.3098	177.60
稀释每股收益(元/股)	0.8600	0.3098	177.60

公司主要会计数据和财务指标的说明：

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9.952亿元。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14.928亿元。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14.9056

亿元。报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润为 1,797,318,177.39 元，扣除其他权益工具股息影响 180,150,082.19 元后每股收益为 0.86 元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为 8.31%。

#### 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	-25,764.31	-140,082.76	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,192,510.58	25,790,048.32	
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	-717,482,723.17	913,492,188.66	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	702,031.73	-4,010,268.63	
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)	-728,721.39	-436,157.40	
所得税影响额	177,403,486.29	-233,782,971.40	
合计	-532,939,180.27	700,912,756.79	

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

单位：股

股东总数(户)		68,915				
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	787,219,384	41.86	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	56,365,507	3.00	0	无		未知
汇天泽投资有限公司	20,754,000	1.10	0	无		未知
基本养老保险基金一零零三组合	15,303,143	0.81	0	无		未知
周红卫	13,827,601	0.74	0	无		未知
丁亚南	13,521,107	0.72	0	无		未知
丁素娥	13,484,280	0.72	0	无		未知
徐仁桥	13,283,032	0.71	0	无		未知
方英	12,455,251	0.66	0	无		未知
苗圣贤	12,229,926	0.65	0	无		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	787,219,384	人民币普通股	787,219,384
中国证券金融股份有限公司	56,365,507	人民币普通股	56,365,507
汇天泽投资有限公司	20,754,000	人民币普通股	20,754,000
基本养老保险基金一零零三组合	15,303,143	人民币普通股	15,303,143
周红卫	13,827,601	人民币普通股	13,827,601
丁亚南	13,521,107	人民币普通股	13,521,107
丁素娥	13,484,280	人民币普通股	13,484,280
徐仁桥	13,283,032	人民币普通股	13,283,032
方英	12,455,251	人民币普通股	12,455,251
苗圣贤	12,229,926	人民币普通股	12,229,926
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

2019年第三季度公司新增土地储备总建筑面积28.84万平方米，去年同期为17.34万平方米；开复工面积583.63万平方米，去年同期447.92万平方米；新开工面积29.12万平方米，去年同期为70.62万平方米；竣工面积7.08万平方米，去年同期为3.93万平方米；公司实现销售面积26.08万平方米，去年同期为26.55万平方米；销售额31.34亿元，去年同期为35.9亿元。2019年第三季度公司商业地产持有面积26.56万平方米，商业地产经营额0.67亿元。

## 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

- 按照财政部相关规定，经公司第七届董事会第十六次会议审批通过，公司于2019年1月1日开始执行新金融工具准则。依据新金融工具准则的衔接规定，公司对2018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和4.3的内容；
- 报告期末公司存货比上年末增长76.73亿元，增长比例10.25%，主要是报告期公司项目投入增加所致；
- 报告期末公司交易性金融资产比2019年1月1日调整后数据增长12.60亿元，增长比例41.18%，主要是报告期公司所持有的交易性金融资产股价上涨所致；

4. 报告期末公司长期股权投资比上年末增加9.08亿元，增长比例65.29%，主要是报告期被投资企业持有上市公司股票公允价值变动按比例确认权益法核算投资收益所致；
5. 报告期公司营业收入比上年同期增长29.82亿元，增长比例38.83%，主要是报告期公司项目结转增加所致；
6. 报告期公司公允价值变动损益比上年同期增长8.77亿元，相比上年同期大幅增长，主要原因是报告期公司所持有的交易性金融资产股价上涨，并且按照新金融工具准则的衔接规定上年同期公允价值变动损益不包括交易性金融资产股价变动产生的影响；
7. 报告期公司投资收益比上年同期增长8.36亿元，增长比例431.33%，主要是报告期被投资企业持有上市公司股票公允价值变动按比例确认权益法核算投资收益所致；
8. 报告期公司归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长11.27亿元，增长比例167.97%，主要原因是：（1）公司房地产项目结转增加导致营业收入大幅增长，怀柔棚改项目本期确认一级开发收益；（2）公司执行新金融工具准则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，并且按照新金融工具准则的衔接规定上年同期公允价值变动损益不包括交易性金融资产股价变动所产生的影响，报告期内公司所持有的交易性金融资产股价上涨使得公司当期实现8.77亿元公允价值变动损益；（3）报告期被投资企业持有上市公司股票公允价值变动按比例确认权益法核算投资收益增长8.36亿元。

### 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

### 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增长，主要原因是：按照财政部相关规定，经公司第七届董事会第十六次会议审批通过，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增长，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	2019年10月25日

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2019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	2019年9月30日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	8,780,879,947.98	9,186,044,130.97
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	4,320,278,283.46	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		23,420.70
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	71,312,726.40	76,290,939.84
应收款项融资		
预付款项	8,284,409,023.62	10,050,272,779.04
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,082,293,076.19	2,179,152,911.97
其中: 应收利息	21,869,504.40	761,617.95
应收股利	186,999,316.86	201,999,316.86
买入返售金融资产		
存货	82,519,414,572.28	74,846,132,880.25
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,333,781,970.20	1,195,310,279.25
流动资产合计	107,392,369,600.13	97,533,227,342.02
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		5,103,253,332.56
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,298,067,182.61	1,390,350,015.80
其他权益工具投资	867,710.74	

其他非流动金融资产	1,523,204,200.00	
投资性房地产	3,612,869,214.38	3,612,869,214.38
固定资产	592,146,887.40	569,419,032.54
在建工程	79,815,679.24	15,221,921.16
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	47,476,257.51	50,992,106.81
递延所得税资产	2,016,655,032.43	1,674,613,218.88
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,171,102,164.31	12,416,718,842.13
资产总计	117,563,471,764.44	109,949,946,184.15
<b>流动负债：</b>		
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	950,000.00	1,900,000.00
应付账款	8,317,645,513.36	8,404,929,693.99
预收款项	15,304,409,466.54	13,774,159,907.37
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	73,099,545.51	64,261,797.00
应交税费	548,514,906.84	773,562,172.83
其他应付款	7,702,396,037.26	6,658,483,201.46
其中：应付利息	398,877,760.88	203,248,467.73
应付股利	229,963,100.00	229,963,100.00
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	4,903,400,000.00	9,468,574,403.13
其他流动负债	1,516,479,166.67	
流动负债合计	38,366,894,636.18	39,145,871,175.78
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		



长期借款	30,385,603,481.30	29,534,010,462.44
应付债券	5,766,355,899.86	5,758,158,581.56
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	1,939,523,679.58	1,720,335,200.25
其他非流动负债	13,615,000,000.00	7,829,000,000.00
非流动负债合计	51,706,483,060.74	44,841,504,244.25
负债合计	90,073,377,696.92	83,987,375,420.03
<b>所有者权益（或股东权益）</b>		
实收资本（或股本）	1,880,448,000.00	1,567,040,000.00
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	3,490,328,761.78	3,803,736,761.78
减：库存股		
其他综合收益	680,223,677.31	3,291,651,476.07
专项储备		
盈余公积	1,161,072,628.40	1,161,072,628.40
一般风险准备		
未分配利润	13,585,033,693.43	9,646,427,317.28
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	24,776,201,100.55	23,449,022,523.16
少数股东权益	2,713,892,966.97	2,513,548,240.96
所有者权益（或股东权益）合计	27,490,094,067.52	25,962,570,764.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计	117,563,471,764.44	109,949,946,184.15

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

2019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	2019年9月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,346,372,567.45	927,457,326.65
交易性金融资产	4,320,278,283.46	

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		23,420.70
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	125,998,347.33	1,710,369,987.16
其他应收款	26,058,659,155.78	23,659,538,892.10
其中：应收利息	20,817,191.80	
应收股利	973,341,328.59	814,237,128.59
存货	3,780,857,390.14	380,497,738.19
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,569,173.96	
流动资产合计	35,638,734,918.12	26,677,887,364.80
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	2,038,560,000.00	
可供出售金融资产		5,093,135,621.82
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,137,228,179.44	5,065,511,012.63
其他权益工具投资	750,000.00	
其他非流动金融资产	1,513,204,200.00	
投资性房地产	594,433,781.16	594,433,781.16
固定资产	1,643,753.85	1,752,094.29
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	105,943,752.15	41,069,408.59
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,391,763,666.60	10,795,901,918.49
资产总计	46,030,498,584.72	37,473,789,283.29
<b>流动负债：</b>		
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		

## 2019 年第三季度报告

应付票据		
应付账款	919,284,566.59	922,274,706.66
预收款项	238,381,579.53	130,000.00
应付职工薪酬	-155,183.82	1,587,620.67
应交税费	13,351,903.10	18,692,394.96
其他应付款	8,195,687,464.65	4,839,982,395.54
其中：应付利息	345,658,104.01	140,216,897.13
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	67,500,000.00	1,767,500,000.00
其他流动负债	1,516,479,166.67	
流动负债合计	10,950,529,496.72	7,550,167,117.83
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	368,050,000.00	435,550,000.00
应付债券	5,766,355,899.86	5,758,158,581.56
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	1,122,905,741.72	903,716,487.87
其他非流动负债	5,700,000,000.00	3,000,000,000.00
非流动负债合计	12,957,311,641.58	10,097,425,069.43
负债合计	23,907,841,138.30	17,647,592,187.26
<b>所有者权益（或股东权益）</b>		
实收资本（或股本）	1,880,448,000.00	1,567,040,000.00
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	4,114,794,732.05	4,428,202,732.05
减：库存股		
其他综合收益	138,092,024.74	2,749,519,823.50
专项储备		
盈余公积	1,119,413,245.93	1,119,413,245.93
未分配利润	10,890,815,104.07	5,982,926,954.92
所有者权益（或股东权益）合计	22,122,657,446.42	19,826,197,096.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,030,498,584.72	37,473,789,283.29

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

2019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	2019年第三季度 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、营业总收入	4,398,483,022.33	4,322,681,930.45	10,663,141,198.68	7,680,863,624.42
其中：营业收入	4,398,483,022.33	4,322,681,930.45	10,663,141,198.68	7,680,863,624.42
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	4,062,618,676.36	3,981,162,285.12	10,260,064,734.01	7,100,713,902.13
其中：营业成本	3,245,856,087.76	3,160,197,592.11	8,290,518,391.49	5,345,205,878.90
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	379,700,590.05	587,796,333.38	886,778,103.35	1,063,825,896.10
销售费用	111,987,987.43	100,637,823.50	303,147,977.35	265,223,225.97
管理费用	105,150,023.06	102,549,600.65	311,133,744.45	280,934,920.42
研发费用				
财务费用	219,923,988.06	29,980,935.48	468,486,517.37	145,523,980.74
其中：利息费用	232,047,196.57	49,513,085.90	502,365,597.56	193,564,823.20
利息收入	14,213,859.63	20,213,800.84	53,541,384.84	76,447,882.08
加：其他收益	7,845,062.64	4,854,383.91	14,307,524.14	4,854,383.91
投资收益（损失以“-”号填列）	910,814,167.51	5,352,698.00	1,029,421,649.77	193,745,681.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	910,500,490.61	-15,788,506.31	910,943,583.61	90,443,704.94
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）	-717,796,400.07		876,757,015.36	-67,943.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,362,629.22		-4,255,672.64	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		1,674,260.61		-1,112,866.00

## 2019 年第三季度报告

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-29,854.87	45,535.62	-118,785.78	-295,379.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	532,334,691.96	353,446,523.47	2,319,188,195.52	777,273,599.73
加：营业外收入	2,079,574.96	518,707.13	2,910,727.88	1,789,342.94
减：营业外支出	1,373,452.67	1,065,684.93	6,942,293.49	2,972,201.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	533,040,814.25	352,899,545.67	2,315,156,629.91	776,090,741.11
减：所得税费用	-95,545,561.68	62,926,131.52	353,493,726.51	130,102,528.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	628,586,375.93	289,973,414.15	1,961,662,903.40	645,988,212.98
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	628,586,375.93	289,973,414.15	1,961,662,903.40	645,988,212.98
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）	607,913,856.70	307,836,054.84	1,797,318,177.39	670,721,608.44
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	20,672,519.23	-17,862,640.69	164,344,726.01	-24,733,395.46
六、其他综合收益的税后净额		4,885,423.67		-599,171,973.80
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		4,885,423.67		-599,171,973.80
（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		4,885,423.67		-599,171,973.80
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		4,885,423.67		-599,171,973.80
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（现金流量套期损益的有效部分）				

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	628,586,375.93	294,858,837.82	1,961,662,903.40	46,816,239.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	607,913,856.70	312,721,478.51	1,797,318,177.39	71,549,634.64
归属于少数股东的综合收益总额	20,672,519.23	-17,862,640.69	164,344,726.01	-24,733,395.46
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	0.2910	0.1422	0.86	0.3098
（二）稀释每股收益(元/股)	0.2910	0.1422	0.86	0.3098

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

2019 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	2019 年第三季度 度（7-9 月）	2018 年第三季度 度（7-9 月）	2019 年前三季 度（1-9 月）	2018 年前三季 度（1-9 月）
一、营业收入	10,283,638.74	8,785,924.57	33,007,347.24	31,107,398.36
减：营业成本		302,897.12	368,166.00	407,191.60
税金及附加	1,005,075.29	1,416,097.10	5,176,678.28	5,145,957.04
销售费用	260,000.00		1,259,276.10	
管理费用	19,165,638.23	9,742,542.82	52,961,319.02	43,438,501.90
研发费用				
财务费用	-29,501,549.04	-110,176,316.44	-106,358,140.67	-302,472,026.78
其中：利息费用	177,724,082.86	98,509,122.16	488,297,797.48	291,591,221.05
利息收入	208,822,264.67	-208,704,487.38	596,429,965.91	-595,053,704.06
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）	1,925,812,237.54	910,212,414.49	2,068,156,395.95	1,122,038,842.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	910,500,490.61	-15,788,506.31	910,943,583.61	90,443,704.94
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）	-717,796,400.07		876,757,015.36	-67,943.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）			-184,604.91	

## 2019 年第三季度报告

资产减值损失（损失以“-”号填列）				-108,508.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）				-205,590.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,227,370,311.73	1,017,713,118.46	3,024,328,854.91	1,406,244,575.26
加：营业外收入		383,734.27		383,735.17
减：营业外支出			757,516.74	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,227,370,311.73	1,018,096,852.73	3,023,571,338.17	1,406,628,310.43
减：所得税费用	-171,307,549.07	29,543,919.84	256,971,387.78	89,873,164.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,398,677,860.80	988,552,932.89	2,766,599,950.39	1,316,755,145.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,398,677,860.80	988,552,932.89	2,766,599,950.39	1,316,755,145.92
（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		4,885,423.67		-599,171,973.80
（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		4,885,423.67		-599,171,973.80
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		4,885,423.67		-599,171,973.80
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（现金流量套期损益的有效部分）				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额	1,398,677,860.80	993,438,356.56	2,766,599,950.39	717,583,172.12
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.7115	0.5042	1.3754	0.6532
（二）稀释每股收益（元/股）	0.7115	0.5042	1.3754	0.6532

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

2019 年 1—9 月

15 / 24

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	2019年前三季度 (1-9月)	2018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	13,160,357,715.65	9,304,655,984.71
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	20,650,737.77	2,432,624.50
收到其他与经营活动有关的现金	6,424,398,459.89	2,566,598,497.47
经营活动现金流入小计	19,605,406,913.31	11,873,687,106.68
购买商品、接受劳务支付的现金	10,641,555,079.06	10,788,380,587.35
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	459,527,994.49	411,981,684.47
支付的各项税费	1,741,601,748.61	1,229,062,398.03
支付其他与经营活动有关的现金	8,952,288,441.65	3,808,220,623.54
经营活动现金流出小计	21,794,973,263.81	16,237,645,293.39
经营活动产生的现金流量净额	-2,189,566,350.50	-4,363,958,186.71
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	176,336,840.79	241,157,106.13
取得投资收益收到的现金	135,682,176.55	118,656,014.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,360,557.00	518,576.37
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	313,379,574.34	360,331,697.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	108,975,663.49	41,237,448.09
投资支付的现金	40,653,266.37	310,142,911.72
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		
投资活动现金流出小计	149,628,929.86	351,380,359.81
投资活动产生的现金流量净额	163,750,644.48	8,951,337.61
<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	1,934,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	36,000,000.00	442,000,000.00
取得借款收到的现金	11,239,553,347.68	9,000,806,214.49
收到其他与筹资活动有关的现金	116,400,000.00	76,100,000.00
筹资活动现金流入小计	11,391,953,347.68	11,011,706,214.49
偿还债务支付的现金	7,622,504,031.95	7,484,397,012.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,326,440,244.55	2,309,141,357.56
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	15,823,400.00	24,127,545.00
筹资活动现金流出小计	9,964,767,676.50	9,817,665,915.16
筹资活动产生的现金流量净额	1,427,185,671.18	1,194,040,299.33
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-962,135.56
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-598,630,034.84	-3,161,928,685.33
加：期初现金及现金等价物余额	9,062,402,371.69	12,035,209,075.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	8,463,772,336.85	8,873,280,390.20

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

## 母公司现金流量表

2019 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	2019 年前三季度 (1-9 月)	2018 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	278,114,008.12	29,309,500.04
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,698,820,833.66	2,908,337,665.48
经营活动现金流入小计	7,976,934,841.78	2,937,647,165.52
购买商品、接受劳务支付的现金	3,406,824,162.08	93,822,601.42
支付给职工及为职工支付的现金	69,357,698.66	80,787,515.98
支付的各项税费	134,969,778.27	123,608,399.55
支付其他与经营活动有关的现金	5,807,617,395.67	4,633,869,755.42
经营活动现金流出小计	9,418,769,034.68	4,932,088,272.37
经营活动产生的现金流量净额	-1,441,834,192.90	-1,994,441,106.85
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		

收回投资收到的现金	136,336,840.79	41,157,106.13
取得投资收益收到的现金	199,389,638.19	251,395,371.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		408,970.85
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	335,726,478.98	292,961,448.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	192,800.03	29,624,273.56
投资支付的现金	164,653,266.37	10,142,911.72
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	164,846,066.40	39,767,185.28
投资活动产生的现金流量净额	170,880,412.58	253,194,263.01
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		1,492,800,000.00
取得借款收到的现金	4,190,400,700.00	1,868,050,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,190,400,700.00	3,360,850,000.00
偿还债务支付的现金	1,767,500,000.00	1,830,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	733,031,678.88	853,365,902.80
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,500,531,678.88	2,683,365,902.80
筹资活动产生的现金流量净额	1,689,869,021.12	677,484,097.20
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-962,135.56
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	418,915,240.80	-1,064,724,882.20
加：期初现金及现金等价物余额	927,457,326.65	1,884,002,752.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,346,372,567.45	819,277,869.87

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 首次执行新金融工具准则、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项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	9,186,044,130.97	9,186,044,130.97	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		3,060,006,422.52	3,060,006,422.52

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,420.70	0.00	-23,420.70
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	76,290,939.84	76,290,939.84	
应收款项融资			
预付款项	10,050,272,779.04	10,050,272,779.04	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,179,152,911.97	2,179,152,911.97	
其中：应收利息	761,617.95	761,617.95	
应收股利	201,999,316.86	201,999,316.86	
买入返售金融资产			
存货	74,846,132,880.25	74,846,132,880.25	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,195,310,279.25	1,195,310,279.25	
流动资产合计	97,533,227,342.02	100,593,210,343.84	3,059,983,001.82
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	5,103,253,332.56	0.00	-5,103,253,332.56
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,390,350,015.80	1,390,350,015.80	
其他权益工具投资		867,710.74	867,710.74
其他非流动金融资产		2,042,402,620.00	2,042,402,620.00
投资性房地产	3,612,869,214.38	3,612,869,214.38	
固定资产	569,419,032.54	569,419,032.54	
在建工程	15,221,921.16	15,221,921.16	
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	50,992,106.81	50,992,106.81	
递延所得税资产	1,674,613,218.88	1,674,613,218.88	
其他非流动资产			
非流动资产合计	12,416,718,842.13	9,356,735,840.31	-3,059,983,001.82
资产总计	109,949,946,184.15	109,949,946,184.15	

<b>流动负债：</b>			
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	1,900,000.00	1,900,000.00	
应付账款	8,404,929,693.99	8,404,929,693.99	
预收款项	13,774,159,907.37	13,774,159,907.37	
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	64,261,797.00	64,261,797.00	
应交税费	773,562,172.83	773,562,172.83	
其他应付款	6,658,483,201.46	6,658,483,201.46	
其中：应付利息	203,248,467.73	203,248,467.73	
应付股利	229,963,100.00	229,963,100.00	
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	9,468,574,403.13	9,468,574,403.13	
其他流动负债			
流动负债合计	39,145,871,175.78	39,145,871,175.78	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	29,534,010,462.44	29,534,010,462.44	
应付债券	5,758,158,581.56	5,758,158,581.56	
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	1,720,335,200.25	1,720,335,200.25	
其他非流动负债	7,829,000,000.00	7,829,000,000.00	
非流动负债合计	44,841,504,244.25	44,841,504,244.25	
负债合计	83,987,375,420.03	83,987,375,420.03	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,567,040,000.00	1,567,040,000.00	

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	3,803,736,761.78	3,803,736,761.78	
减：库存股			
其他综合收益	3,291,651,476.07	680,223,677.31	-2,611,427,798.76
专项储备			
盈余公积	1,161,072,628.40	1,161,072,628.40	
一般风险准备			
未分配利润	9,646,427,317.28	12,257,855,116.04	2,611,427,798.76
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	23,449,022,523.16	23,449,022,523.16	
少数股东权益	2,513,548,240.96	2,513,548,240.96	
所有者权益（或股东权益）合计	25,962,570,764.12	25,962,570,764.12	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	109,949,946,184.15	109,949,946,184.15	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

根据财政部新金融工具准则的相关规定公司对持有的金融资产做如下调整：

1. 将原列示在“公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”的认购新股调整至“交易性金融资产”，调整金额为 23,420.70 元；

2. 将原列示在“可供出售金融资产”的北京首都国际投资管理有限公司、北京城建中地房地产开发有限公司、北京中和枣苑物业管理有限责任公司的股权投资调整至“其他权益工具投资”，调整金额为 867,710.74 元；

3. 将原列示在“可供出售金融资产”的股权投资（除第 2 项外）调整至“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”，调整至“交易性金融资产”金额为 3,059,983,001.82 元，调整至“其他非流动金融资产”金额为 2,042,402,620.00 元；

4. 追溯调整导致期初留存收益增加 2,611,427,798.76 元，其他综合收益减少 2,611,427,798.76 元。

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	927,457,326.65	927,457,326.65	
交易性金融资产		3,060,006,422.52	3,060,006,422.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,420.70		-23,420.70
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			

预付款项	1,710,369,987.16	1,710,369,987.16	
其他应收款	23,659,538,892.10	23,659,538,892.10	
其中：应收利息			
应收股利	814,237,128.59	814,237,128.59	
存货	380,497,738.19	380,497,738.19	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	26,677,887,364.80	29,737,870,366.62	3,059,983,001.82
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	5,093,135,621.82	0.00	-5,093,135,621.82
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,065,511,012.63	5,065,511,012.63	
其他权益工具投资		750,000.00	750,000.00
其他非流动金融资产		2,032,402,620.00	2,032,402,620.00
投资性房地产	594,433,781.16	594,433,781.16	
固定资产	1,752,094.29	1,752,094.29	
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	41,069,408.59	41,069,408.59	
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,795,901,918.49	7,735,918,916.67	-3,059,983,001.82
资产总计	37,473,789,283.29	37,473,789,283.29	
<b>流动负债：</b>			
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	922,274,706.66	922,274,706.66	
预收款项	130,000.00	130,000.00	
应付职工薪酬	1,587,620.67	1,587,620.67	
应交税费	18,692,394.96	18,692,394.96	

其他应付款	4,839,982,395.54	4,839,982,395.54	
其中：应付利息	140,216,897.13	140,216,897.13	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,767,500,000.00	1,767,500,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	7,550,167,117.83	7,550,167,117.83	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	435,550,000.00	435,550,000.00	
应付债券	5,758,158,581.56	5,758,158,581.56	
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	903,716,487.87	903,716,487.87	
其他非流动负债	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
非流动负债合计	10,097,425,069.43	10,097,425,069.43	
负债合计	17,647,592,187.26	17,647,592,187.26	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,567,040,000.00	1,567,040,000.00	
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	4,428,202,732.05	4,428,202,732.05	
减：库存股			
其他综合收益	2,749,519,823.50	138,092,024.74	-2,611,427,798.76
专项储备			
盈余公积	1,119,413,245.93	1,119,413,245.93	
未分配利润	5,982,926,954.92	8,594,354,753.68	2,611,427,798.76
所有者权益（或股东权益）合计	19,826,197,096.03	19,826,197,096.03	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,473,789,283.29	37,473,789,283.29	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

根据财政部新金融工具准则的相关规定公司对持有的金融资产做如下调整：

1. 将原列示在“公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”的认购新股调整至“交易性金融资产”，调整金额为 23,420.70 元；

2. 将原列示在“可供出售金融资产”的北京首都国际投资管理有限公司、北京城建中地房地产开发有限公司的股权投资调整至“其他权益工具投资”，调整金额为 750,000.00 元；

3. 将原列示在“可供出售金融资产”的股权投资（除第 2 项外）调整至“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”，调整至“交易性金融资产”金额为 3,059,983,001.82 元，调整至“其他非流动金融资产”金额为 2,032,402,620.00 元；

4. 追溯调整导致期初留存收益增加 2,611,427,798.76 元，其他综合收益减少 2,611,427,798.76 元。

#### 4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

2017 年 3 月，财政部发布了《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号），并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。

经公司第七届董事会第十六次会议审议通过，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，本次执行新金融工具准则将使得公司调整 2019 年期初留存收益和其他综合收益，即公司 2019 年期初留存收益增加 26.11 亿元，其他综合收益减少 26.11 亿元。根据准则规定，涉及前期比较财务报表数据的无须调整。

#### 4.4 审计报告

适用 不适用