

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	122,671,571,053.12	122,518,954,039.20	0.12
归属于上市公司股东的净资产	24,936,445,570.98	25,469,400,339.37	-2.09
	年初至报告期末	上年初至上年报告 期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-1,118,804,369.17	-1,942,414,587.00	
	年初至报告期末	上年初至上年报告 期末	比上年同期增减 (%)
营业收入	741,744,010.23	1,608,999,999.36	-53.90
归属于上市公司股东的净利润	-694,228,996.66	1,197,541,931.33	-157.97
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-332,694,889.23	-141,151,936.69	
加权平均净资产收益率(%)	-3.54	5.68	减少 9.22 个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.40	0.61	-165.57
稀释每股收益(元/股)	-0.40	0.61	-165.57

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9.952亿元。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-694,228,996.66元，扣除其他权益工具股息影响60,050,027.39元后每股收益为-0.4元，扣除影响后的加权平均净资产收益率-3.54%。

### 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	-759.33	
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	200,000.00	

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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,707,394.75	
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	-490,078,253.77	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	126,141.78	
少数股东权益影响额（税后）		
所得税影响额	120,511,369.14	
合计	-361,534,107.43	

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）	64,818					
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	未知		未知
汇天泽投资有限公司	19,622,000	1.04	0	未知		未知
基本养老保险基金一零零三组合	16,830,143	0.90	0	未知		未知
周红卫	13,827,601	0.74	0	未知		未知
丁亚南	13,521,107	0.72	0	未知		未知
丁素娥	13,484,280	0.72	0	未知		未知
徐仁桥	13,283,032	0.71	0	未知		未知
方英	12,455,251	0.66	0	未知		未知
苗圣贤	12,229,926	0.65	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	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	19,622,000	人民币普通股	19,622,000			
基本养老保险基金一零零三组合	16,830,143	人民币普通股	16,830,143			
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 公司第一季度简要经营情况

2020年第一季度公司无新增土地储备；开复工面积617.21万平方米，去年同期为378.55万平方米；新开工面积40.25万平方米，去年同期为13.54万平方米；竣工面积13.76万平方米，去年同期为4.82万平方米；销售面积2.61万平方米，去年同期为8万平方米；销售额8.97亿元，去年同期为22.89亿元。2020年第一季度公司商业地产出租面积26.37万平方米，商业地产经营额0.62亿元。

## 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、报告期公司营业收入同比下降53.90%，营业成本同比下降65.59%，主要原因是报告期受疫情影响结转收入减少所致；

3、报告期公司财务费用同比增长620.89%，主要原因是报告期项目竣工利息费用化增加所致；

4、报告期公允价值变动损益同比减少130.75%，报告期末公司交易性金融资产比上年末减少13.66%，主要原因是公司持有的交易性金融资产股价下跌所致。

### 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

### 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2020年上半年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4月29日