

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**  
**2019 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本公司拟以总股数 188,044.8 万股为基数，每 10 股派发现金股利 2.4 元（含税），预计支付红利 45,130.75 万元，每 10 股转增 2 股，预计转增 37,608.96 万股。此分配预案尚需提请股东大会批准。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	城建发展	600266	北京城建

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张财广	李威
办公地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
电话	(010) 82275598	(010) 82275665
电子信箱	zhangcaiguang@bucid.com	liwei@bucid.com

### 2 报告期公司主要业务简介

公司主营业务房地产开发、对外股权投资和商业地产经营三大板块全面协调发展。开发类型涵盖住宅、公寓、别墅、商业、酒店、写字楼、文旅等多种业态，开发区域遍及北京、天津、重庆、成都、南京、青岛、三亚等重点区域。逐步形成了以世华龙樾项目为代表的“龙樾”系列高端商品住宅楼盘、以国誉府项目为代表的“国誉府”系列中高端楼盘和以畅悦居项目为代表的“悦居”系列保障房产品品牌。云蒙山景区已正式对外开放，正在积极推进黄山文旅小镇开发。对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点，投资企业目前呈现出流动性强、资产变现迅速的特点，2019 年获得现金分红 9,800 万元。商业地产经营能力持续提高，经营效益显著，在酒店、写字楼和社区商业等方面的管理和运营能力持续增强。

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	122,518,954,039.20	109,949,946,184.15	11.43	98,208,770,176.85
营业收入	16,431,884,817.44	13,380,520,554.27	22.80	14,042,729,748.20
归属于上市公司股东的净利润	2,087,757,861.49	1,230,080,020.47	69.73	1,456,107,797.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,407,444,324.49	1,149,999,853.24	22.39	1,380,227,569.94
归属于上市公司股东的净资产	25,469,400,339.37	23,449,022,523.16	8.62	20,213,456,487.39
经营活动产生的现金流量净额	-759,014,629.00	-8,620,767,258.38	-91.20	-13,936,075,866.22
基本每股收益（元/股）	0.98	0.58	68.97	0.77
稀释每股收益（元/股）	0.98	0.58	68.97	0.77
加权平均净资产收益率（%）	9.07	5.67	增加3.4个百分点	7.48

#### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,608,999,999.36	4,655,658,176.99	4,398,483,022.33	5,768,743,618.76
归属于上市公司股东的净利润	1,197,541,931.33	-8,137,610.64	607,913,856.70	290,439,684.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-141,151,936.69	96,704,320.32	1,139,853,036.97	312,038,903.89
经营活动产生的现金流量净额	-1,942,414,587.00	235,743,001.20	-482,894,764.70	1,430,551,721.50

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 4 股本及股东情况

#### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

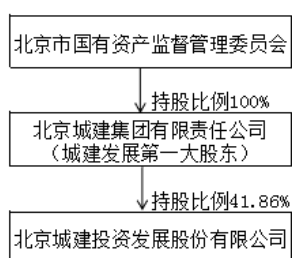
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）	65,445
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	64,818
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	

年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 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	135,863,291	787,219,384	41.86	0	无		国有 法人
中国证券金融股份有限公司	9,394,252	56,365,507	3.00	0	未知		未知
汇天泽投资有限公司	3,659,985	19,914,000	1.06	0	未知		未知
基本养老保险基金一零零三 组合	11,332,387	16,440,543	0.87	0	未知		未知
周红卫	5,045,900	13,827,601	0.74	0	未知		未知
丁亚南	5,118,807	13,521,107	0.72	0	未知		未知
丁素娥	3,964,980	13,484,280	0.72	0	未知		未知
徐仁桥	3,931,049	13,283,032	0.71	0	未知		未知
方英	3,480,175	12,455,251	0.66	0	未知		未知
苗圣贤	3,373,921	12,229,926	0.65	0	未知		未知
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				无			

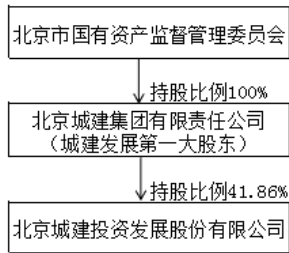
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 5 公司债券情况

适用 不适用

##### 5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2015 年公司 债券（第一期）	15 城 建 01	122402	20150720	20220720	57.69	4.40	按年付息、到期一次还本	上交所
2019 年公司 超短期融资 券（一期）	19 京 城 投 scp01	011901294	20190610	20200306	15	3.5	到期还本付息	银行间市场

##### 5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

根据“15 城建 01”债券相关条款，2016 年至 2022 年间每年的 7 月 20 日为上一计息年度的付息日。2019 年 7 月 22 日，公司已兑付上一计息年度的利息。

根据“19 京城投 scp001”超短期融资券相关条款，期限 270 天，到期一次还本付息。本报告期不涉及兑付利息。

##### 5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

公司委托联合信用评级有限公司对 2019 年公司债券的信用状况进行定期跟踪评级，定期跟踪评级在债券存续期内每年进行一次。本期跟踪评级报告预计在公司年报公告后两个月内在交易所网站、评级机构网站披露。

##### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	77.17	76.39	1.02

EBITDA 全部债务比	26.63	0.02	-34.53
利息保障倍数	4.55	0.79	-52.72

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

报告期内公司实现营业收入 164.32 亿元，同比增加 22.80%，实现归属于上市公司股东净利润 20.88 亿元，同比增长 69.73%，公司销售回款 204.86 亿元，同比增长 33.26%。公司主要经营业务情况如下：

棚改项目全面提速。怀柔 03 街区项目两年内完成棚改并实现顺利入市。望坛项目征收拆迁已进入收尾攻坚阶段，项目整体签约比例达 99%，非宅征收实现清零，土地出让工作有序推进，天坛府销售展示中心已亮相。临河棚改项目 C 地块、B1、B2 地块实现预挂牌，标志着顺义区面积最大、涉及人口最多的棚改土地整理工作基本完成。

土地储备精准发力。把握京津冀协同发展战略机遇期，获取保定双胜街地块；竞得怀柔 03 街区地块；与天津北方彤茂再度合作取得顺义北小营地块；与京城机电成立合作公司，推进 56 公顷土地整体开发；通过招拍挂取得黄山谭家桥南部组团 2 宗用地。

文旅地产高效推进。云蒙山项目 7 月 1 日实现景区开园，荣获 2019 景区融合创新发展典范奖。编制了《北京云蒙山国际休闲旅游度假区战略报告》。黄山项目两个地块已完成前期策划，积极推进规划和招商运营工作，品牌展示中心影响力逐步扩大。

股权投资释放较好投资回报。密切关注资本市场动态，把握时机减持中科曙光股票，获得较好收益。配合完成锦州银行重大重组。设立了芜湖京城二期股权投资基金合伙企业。

商业地产初具规模。制定公司商业地产发展战略规划，通过市场化运作，商业地产收益持续增加。泰和大厦、富海大厦、首城国际、三亚建国酒店运营良好。青岛漫悦里商业街启动招商，北苑秋实街 1 号楼收回自营已启动。物业板块以上市标准进行规范，不断提升服务品质和品牌附加值，德睿私享高端品牌正式对外发布。

#### 2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

#### 3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

#### 4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(1) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。上述修订后的准则自 2019 年 1 月 1 日起施行。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

在新金融工具准则施行日，本公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量(含减值)，涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。

(2) 财政部于 2019 年 4 月发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)，自 2019 年 1 月 1 日起施行，此次修订只是更改了财务报表披露格式，未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换〉的通知》、《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》，以上准则修订自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

#### 5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### 6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共 44 户，增加 4 户，减少 2 户，具体包括：

名称	变更原因
北京云蒙山旅游景区管理有限公司	投资设立
北京城建兴胜置业有限公司	投资设立
北京城茂未来房地产开发有限公司	投资设立
北京城茂房地产开发有限公司	投资设立
北京新城时代房地产开发有限公司	清算注销
青岛京城房地产开发有限公司	清算注销