

北京城建投资发展股份有限公司

关于面向专业投资者公开发行公司债券预案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，公司符合现行法律、法规和规范性文件规定的面向专业投资者公开发行公司债券的条件。

二、本次发行概况

（一）发行规模

本次发行的公司债券票面总额不超过 58 亿元（含 58 亿元）人民币，分期发行。具体发行规模及分期方式提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和市场情况确定。

（二）债券品种及期限

本次发行的公司债券期限不超过 5 年（含 5 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。具体期限方案、含权条款设计提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和市场情况确定。

（三）债券利率及确定方式

本次发行的公司债券的票面利率及其计算和支付方式提请股东大会授权董事会与主承销商根据相关法律规定及市场情况确定。

（四）募集资金用途

本次发行的公司债券募集资金拟用于偿还行权回售的公司债券及其他债务，以及法律法规允许的其他用途。具体用途提请股东大会授权董事会根据公司财务状况确定。

（五）发行对象与发行方式

本次发行的公司债券面向法律法规规定的专业投资者公开发行。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

（六）向公司股东配售安排

本次发行的公司债券不向公司股东优先配售。

（七）担保安排

本次发行的公司债券无担保。

（八）赎回条款或回售条款

本次发行的公司债券的赎回条款或回售条款提请股东大会授权董事会根据相关法律法规及市场情况确定。

（九）上市安排

本次公司债券发行完成后将在上海证券交易所申请上市。

（十）决议的有效期

本次发行公司债券的决议自股东大会审议通过之日起生效，有效期至中国证监会同意发行注册之日起 24 个月届满为止。

（十一）偿债保障措施

提请股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

（十二）本次公司债券的授权事项

为有效协调本次公司债券发行过程中的具体事宜，拟提请股东大会授权董事会，根据有关法律法规的规定及监管机构的意见和建议，在股东大会审议通过的框架和原则下，从维护公司利益最大化的原则出发，全权办理本次发行公司债券的全部事项。

1、依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会决议，根据公司和市场的实际情况，制定及调整本次公司债券的具体发行方案，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券利率、发行安排、担保事项、评级安排、

配售安排、是否设置含权条款、募集资金用途、债券上市等与本次公司债券发行方案有关的全部事宜；

2、决定聘请参与此次发行公司债券的中介机构及选择债券受托管理人；

3、办理本次公司债券发行及申请上市事宜，以及在本次发行公司债券完成后，办理本次发行公司债券的上市、还本付息等事宜，包括但不限于授权、签署、执行、修改、完成与本次公司债券发行及上市相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于承销协议、债券受托管理协议、上市协议及其他法律文件等）；

4、办理本次公司债券募集资金专项账户的开设等事宜，并根据进展签订募集资金专户存储三方监管协议；

5、除涉及法律法规及公司章程规定必须由股东大会重新决议的事项外，可依据有关法律法规和公司章程的规定、监管部门的意见（如有）对本次公司债券发行的具体方案等相关事项作适当调整或根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券发行的相关工作；

6、全权负责办理与本次公司债券发行及上市有关的其他事项；

7、本授权有效期自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

三、发行人简要财务会计信息

（一）公司最近三年合并范围变化情况

1、2019 年度合并范围变化及原因

序号	变化情况	企业名称	变化原因
1	增加	北京云蒙山旅游景区管理有限公司	投资设立
2	增加	北京城建兴胜置业有限公司	投资设立
3	增加	北京城茂未来房地产开发有限公司	投资设立
4	增加	北京城茂房地产开发有限公司	投资设立
5	减少	北京新城时代房地产开发有限公司	清算注销
6	减少	青岛京城房地产开发有限公司	清算注销

2、2018 年度合并范围变化及原因

序号	变化情况	企业名称	变化原因
1	增加	北京城建兴悦置地有限公司	投资设立
2	增加	北京城建黄山投资发展有限公司	投资设立

序号	变化情况	企业名称	变化原因
3	增加	北京平筑房地产开发有限公司	股权收购
4	减少	北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	清算注销

3、2017 年度合并范围变化及原因

序号	变化情况	企业名称	变化原因
1	增加	北京城建保定房地产开发有限公司	投资设立
2	增加	北京城志置业有限公司	投资设立
3	增加	三亚城圣文化投资管理有限公司	投资设立
4	增加	北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	投资设立
5	增加	青岛双城房地产有限公司	通过一致行动人协议获得控制权
6	减少	北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	清算注销
7	减少	郑州京城地产有限公司	清算注销

（二）最近三年合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
资产：			
流动资产：			
货币资金	963,073.10	918,604.41	1,207,569.97
交易性金融资产	442,033.58	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	2.34	12.08
应收票据及应收账款	14,395.96	7,629.09	5,508.34
其中：应收票据	-	-	-
应收账款	14,395.96	7,629.09	5,508.34
预付款项	543,750.18	1,005,027.28	1,128,759.65
其他应收款	170,955.86	217,915.29	123,271.09
其中：应收利息	2,801.64	76.16	193.28
应收股利	9,349.97	20,199.93	21,699.93
存货	8,340,079.12	7,484,613.29	6,091,751.53
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	177,268.83	119,531.03	57,755.48

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动资产合计	10,651,556.63	9,753,322.73	8,614,628.14
非流动资产：			
发放贷款和垫款	-	-	-
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	-	510,325.33	598,992.14
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	257,677.09	139,035.00	139,089.46
其他权益工具投资	86.77	-	-
其他非流动金融资产	145,003.62	-	-
投资性房地产	908,218.83	361,286.92	297,156.20
固定资产	62,417.48	56,941.90	18,312.94
在建工程	1,351.52	1,522.19	419.80
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	14,075.51	5,099.21	981.87
递延所得税资产	211,507.95	167,461.32	151,296.47
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	1,600,338.78	1,241,671.88	1,206,248.87
资产总计	12,251,895.40	10,994,994.62	9,820,877.02
负债：			
流动负债：			
短期借款	2,000.00		1,000.00
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	3,815.64	190.00	-
应付账款	865,222.77	840,492.97	699,953.29
预收款项	1,621,285.41	1,377,415.99	1,285,947.01
应付职工薪酬	7,484.44	6,426.18	6,537.24

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应交税费	70,748.80	77,356.22	47,385.52
其他应付款	915,655.72	665,848.32	609,001.68
其中：应付利息	25,911.76	20,324.85	24,266.24
应付股利	33,530.84	22,996.31	8,189.46
一年内到期的非流动负债	621,897.64	946,857.44	692,074.84
其他流动负债	150,000.00	-	-
流动负债合计	4,258,110.41	3,914,587.12	3,341,899.57
非流动负债：			
长期借款	3,086,348.82	2,953,401.05	2,669,187.02
应付债券	576,918.56	575,815.86	574,761.89
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	212,310.46	172,033.52	184,723.03
其他非流动负债	1,320,632.32	782,900.00	833,000.00
非流动负债合计	5,196,210.16	4,484,150.42	4,261,671.94
负债合计	9,454,320.56	8,398,737.54	7,603,571.51
所有者权益：			
股本	188,044.80	156,704.00	156,704.00
其他权益工具	397,909.43	397,909.43	99,520.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	397,909.43	397,909.43	99,520.00
资本公积	348,466.68	380,373.68	379,732.29
其他综合收益	99,174.30	329,165.15	377,340.25
盈余公积	152,292.49	116,107.26	101,669.54
未分配利润	1,361,052.33	964,642.73	906,379.58
归属于母公司所有者权益	2,546,940.03	2,344,902.25	2,021,345.65
少数股东权益	250,634.81	251,354.82	195,959.86
所有者权益合计	2,797,574.84	2,596,257.08	2,217,305.51
负债和所有者权益总计	12,251,895.40	10,994,994.62	9,820,877.02

2、合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,643,188.48	1,338,052.06	1,404,272.97
其中：营业收入	1,643,188.48	1,338,052.06	1,404,272.97
二、营业总成本	1,559,086.42	1,181,588.10	1,251,520.58
其中：营业成本	1,246,915.44	897,749.18	1,037,222.25
税金及附加	130,113.98	168,437.75	110,129.98
销售费用	49,371.41	41,895.79	31,882.56
管理费用	58,015.67	53,305.59	49,541.06
研发费用	-	-	-
财务费用	74,669.93	18,484.22	22,133.39
加：其他收益	2,542.55	1,688.99	2,514.68
投资收益（损失以“-”号填列）	117,994.82	14,004.25	24,007.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	106,176.82	3,672.95	13,193.48
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	82,924.98	8,997.30	6,853.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11,027.66	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,031.85	-1,715.57	-611.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-24.31	-29.54	-26.32
三、营业利润	272,480.59	181,124.95	186,102.11
加：营业外收入	754.50	644.81	925.57
减：营业外支出	937.56	404.93	370.53
四、利润总额	272,297.53	181,364.83	186,657.15
减：所得税费用	50,051.27	46,103.94	29,383.63
五、净利润	222,246.26	135,260.89	157,273.52
少数股东损益	13,470.48	12,252.88	11,662.74
归属于母公司所有者的净利润	208,775.79	123,008.00	145,610.78
六、其他综合收益的税后净额	46,423.03	-48,175.10	-146,342.59
七、综合收益总额	268,669.30	87,085.79	10,930.93
归属于少数股东的综合收益总额	21,335.50	12,252.88	11,662.74

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于母公司所有者的综合收益总额	247,333.80	74,832.90	-731.82

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,048,566.90	1,537,295.30	1,746,107.29
收到的税费返还	2,420.77	239.12	-
收到其他与经营活动有关的现金	369,633.03	267,326.39	253,918.71
经营活动现金流入小计	2,420,620.70	1,804,860.81	2,000,025.99
购买商品、接受劳务支付的现金	1,498,011.46	1,808,976.35	2,996,159.39
支付给职工以及为职工支付的现金	82,243.98	77,095.45	66,528.16
支付的各项税费	225,108.05	278,773.41	174,452.29
支付其他与经营活动有关的现金	691,158.67	502,092.33	156,493.74
经营活动现金流出小计	2,496,522.16	2,666,937.54	3,393,633.58
经营活动产生的现金流量净额	-75,901.46	-862,076.73	-1,393,607.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	17,642.01	34,116.69	898.67
取得投资收益收到的现金	15,258.21	15,046.77	13,977.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	165.23	51.04	64.96
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	33,065.45	49,214.51	14,941.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	11,154.17	13,784.05	1,992.76
投资支付的现金	4,563.36	31,016.90	108,098.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	59,738.63
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	15,717.53	44,800.95	169,830.37
投资活动产生的现金流量净额	17,347.92	4,413.56	-154,889.17
三、筹资活动产生的现金流量：			

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	5,070.00	354,536.00	104,060.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,070.00	56,200.00	4,540.00
取得借款所收到的现金	1,511,153.91	1,534,802.23	2,569,120.93
收到其他与筹资活动有关的现金	28,647.00	11,508.00	24,159.00
筹资活动现金流入小计	1,544,870.91	1,900,846.23	2,697,339.93
偿还债务所支付的现金	1,131,595.87	1,047,025.61	668,937.70
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	309,953.90	290,861.35	241,165.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	19,140.94
支付其他与筹资活动有关的现金	1,856.17	2,448.59	6,029.95
筹资活动现金流出小计	1,443,405.93	1,340,335.55	916,133.48
筹资活动产生的现金流量净额	101,464.98	560,510.69	1,781,206.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-96.21	-174.64
五、现金及现金等价物净增加额	42,911.43	-297,248.69	232,535.05
加：期初现金及现金等价物余额	906,240.24	1,203,488.93	970,953.88
六、期末现金及现金等价物余额	949,151.67	906,240.24	1,203,488.93

（三）最近三年母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
资产：			
流动资产：			
货币资金	101,175.78	92,745.73	188,400.28
交易性金融资产	442,033.58	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	2.34	12.08
应收票据及应收账款	2,837.44	-	-
其中：应收票据	-	-	-
应收账款	2,837.44	-	-
预付款项	1,144.28	171,037.00	5,760.54
其他应收款	3,112,597.49	2,365,953.89	2,133,841.30

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
其中：应收利息	2,194.81	-	155.67
应收股利	78,659.85	81,423.71	68,890.97
存货	151,130.38	38,049.77	21,545.41
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	4,401.32	-	-
流动资产合计	3,815,320.27	2,667,788.74	2,349,559.59
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	509,313.56	598,980.37
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	642,073.19	506,551.10	503,605.56
其他权益工具投资	75.00	-	-
其他非流动金融资产	143,033.62	-	-
投资性房地产	60,606.17	59,443.38	58,041.13
固定资产	159.32	175.21	182.40
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长摊待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	9,889.98	4,106.94	4,101.66
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	855,837.28	1,079,590.19	1,164,911.11
资产总计	4,671,157.55	3,747,378.93	3,514,470.71
负债：			
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	194,238.58	92,227.47	87,516.90
预收款项	53,516.87	13.00	13.00
应付职工薪酬	156.09	158.76	216.25
应交税费	422.87	1,869.24	4,552.13
其他应付款	637,913.23	483,998.24	709,363.22
其中：应付利息	19,748.32	14,021.69	17,582.06
应付股利	-	-	-

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
一年内到期的非流动负债	106,750.00	176,750.00	186,000.00
其他流动负债	150,000.00	-	-
流动负债合计	1,142,997.65	755,016.71	987,661.51
非流动负债：			
长期借款	36,805.00	43,555.00	13,500.00
应付债券	576,918.56	575,815.86	574,761.89
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	119,553.90	90,371.65	111,415.27
其他非流动负债	520,000.00	300,000.00	170,000.00
非流动负债合计	1,253,277.46	1,009,742.51	869,677.16
负债合计	2,396,275.11	1,764,759.22	1,857,338.67
所有者权益：			
股本	188,044.80	156,704.00	156,704.00
其它权益工具	397,909.43	397,909.43	99,520.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	397,909.43	397,909.43	99,520.00
资本公积	410,913.28	442,820.27	442,254.08
其他综合收益	6,480.84	274,951.98	342,490.08
盈余公积	148,126.55	111,941.32	97,503.60
未分配利润	1,123,407.53	598,292.70	518,660.28
股东权益合计	2,274,882.44	1,982,619.71	1,657,132.04
负债和股东权益总计	4,671,157.55	3,747,378.93	3,514,470.71

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	33,335.50	5,076.72	5,005.63
减：营业成本	17,734.42	40.72	280.68
营业税金及附加	951.17	801.20	830.29
销售费用	199.08	5.87	-
管理费用	11,439.77	10,849.54	10,334.54

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
研发费用	-	-	-
财务费用	-26,199.03	-38,540.26	-23,019.52
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	256,857.04	121,590.36	159,136.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	106,176.82	3,672.95	13,193.48
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	90,557.45	1,396.17	3,060.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-9,408.60	-	-
资产减值损失	-	21.14	-0.73
资产处置收益	-	-20.56	-18.00
二、营业利润	367,215.98	154,864.50	178,759.92
加：营业外收入	52.66	38.37	36.11
减：营业外支出	75.75	-	-
三、利润总额	367,192.89	154,902.87	178,796.02
减：所得税费用	29,711.86	10,525.61	6,960.18
四、净利润	337,481.03	144,377.26	171,835.84
五、其他综合收益的税后净额	77.72	-67,538.10	-151,449.88
六、综合收益总额	337,558.75	76,839.16	20,385.96

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	84,980.20	5,428.63	4,316.39
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,187,541.15	545,653.61	802,032.18
经营活动现金流入小计	2,272,521.35	551,082.23	806,348.57
购买商品、接受劳务支付的现金	519,405.37	171,438.21	3,941.08
支付给职工以及为职工支付的现金	14,089.59	15,528.63	8,616.00
支付的各项税费	16,584.37	16,481.23	6,475.34
支付其他与经营活动有关的现金	1,906,364.95	824,944.61	792,920.93

经营活动现金流出小计	2,456,444.27	1,028,392.69	811,953.34
经营活动产生的现金流量净额	-183,922.92	-477,310.46	-5,604.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	13,642.01	4,116.69	67,597.54
取得投资收益收到的现金	26,019.22	29,703.75	41,328.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额	-	41.58	40.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,050.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	40,711.23	33,862.03	108,966.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金-	22.72	2,977.87	30.94
投资支付的现金	18,493.36	3,016.90	116,348.98
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	18,516.08	5,994.77	116,379.92
投资活动产生的现金流量净额	22,195.15	27,867.26	-7,413.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	298,336.00	99,520.00
取得借款收到的现金	469,040.07	336,805.00	200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	469,040.07	635,141.00	299,520.00
偿还债务支付的现金	176,750.00	186,000.00	86,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	121,926.86	95,256.13	86,586.19
支付其他与筹资活动有关的现金	205.39	-	29.00
筹资活动现金流出小计	298,882.25	281,256.13	172,615.19
筹资活动产生的现金流量净额	170,157.82	353,884.87	126,904.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-96.21	-174.64
五、现金及现金等价物净增加额	8,430.04	-95,654.54	113,712.38
加：期初现金及现金等价物余额	92,745.73	188,400.28	74,687.89
六、期末现金及现金等价物余额	101,175.78	92,745.73	188,400.28

（四）最近三年主要财务指标

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
资产总额（亿元）	1,225.19	1,099.50	982.09
负债总额（亿元）	945.43	839.87	760.36
全部债务（亿元）	576.16	525.92	477.00
所有者权益（亿元）	279.76	259.63	221.73
流动比率	2.50	2.49	2.58
速动比率	0.54	0.58	0.75
资产负债率	77.17%	76.39%	77.42%
债务资本比率	67.31%	66.95%	68.27%
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入（亿元）	164.32	133.81	140.43
营业利润（亿元）	27.25	18.11	18.61
利润总额（亿元）	27.23	18.14	18.67
净利润（亿元）	22.22	13.53	15.73
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	20.88	12.30	14.56
归属于母公司所有者扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	14.07	11.50	13.80
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-7.59	-86.21	-139.36
投资活动产生现金流量净额（亿元）	1.73	0.44	-15.49
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	10.15	56.05	178.12
EBITDA（亿元）	35.50	20.65	21.56
EBITDA 全部债务比	6.16%	3.93%	4.52%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.19	0.80	1.00
营业毛利率	24.12%	32.91%	26.14%
净利润率	13.53%	10.11%	11.20%
加权平均净资产收益率	9.07%	5.67%	7.48%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	5.73%	5.26%	7.09%
总资产报酬率	3.00%	1.94%	2.45%
应收账款周转率（次/年）	149.21	203.70	220.99
存货周转率（次/年）	0.16	0.13	0.19
总资产周转率（次/年）	0.14	0.13	0.16

注：全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=总负债/总资产×100%；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

净利润率=净利润/营业收入×100%；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

应收账款周转率=营业收入/〔（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2〕；

存货周转率=营业成本/〔（期初存货余额+期末存货余额）/2〕；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

（五）管理层简明财务分析

1、资产结构分析

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司资产具体构成如下：

单位：万元

项目	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	963,073.10	7.86%	918,604.41	8.35%	1,207,569.97	12.30%
交易性金融资产	442,033.58	3.61%	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	2.34	0.00%	12.08	0.00%
应收票据及应收账款	14,395.96	0.12%	7,629.09	0.07%	5,508.34	0.06%
其中：应收票据	-	-	-	-	-	-

项目	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	14,395.96	0.12%	7,629.09	0.07%	5,508.34	0.06%
预付款项	543,750.18	4.44%	1,005,027.28	9.14%	1,128,759.65	11.49%
其他应收款	170,955.86	1.40%	217,915.29	1.98%	123,271.09	1.26%
其中：应收利息	2,801.64	0.02%	76.16	0.00%	193.28	0.00%
应收股利	9,349.97	0.08%	20,199.93	0.18%	21,699.93	0.22%
存货	8,340,079.12	68.07%	7,484,613.29	68.07%	6,091,751.53	62.03%
其他流动资产	177,268.83	1.45%	119,531.03	1.09%	57,755.48	0.59%
流动资产合计	10,651,556.63	86.94%	9,753,322.73	88.71%	8,614,628.14	87.72%
非流动资产：						
可供出售金融资产	-	-	510,325.33	4.64%	598,992.14	6.10%
长期股权投资	257,677.09	2.10%	139,035.00	1.26%	139,089.46	1.42%
其他权益工具投资	86.77	0.00%	-	-	-	-
其他非流动金融资产	145,003.62	1.18%	-	-	-	-
投资性房地产	908,218.83	7.41%	361,286.92	3.29%	297,156.20	3.03%
固定资产	62,417.48	0.51%	56,941.90	0.52%	18,312.94	0.19%
在建工程	1,351.52	0.01%	1,522.19	0.01%	419.80	0.00%
长期待摊费用	14,075.51	0.11%	5,099.21	0.05%	981.87	0.01%
递延所得税资产	211,507.95	1.73%	167,461.32	1.52%	151,296.47	1.54%
非流动资产合计	1,600,338.78	13.06%	1,241,671.88	11.29%	1,206,248.87	12.28%
资产总计	12,251,895.40	100.00%	10,994,994.62	100.00%	9,820,877.02	100.00%

报告期内，公司总资产规模稳步增长。截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司资产总额分别为 9,820,877.02 万元、10,994,994.62 万元和 12,251,895.40 万元，其中流动资产占比分别为 87.72%、88.71%和 86.94%，占比较高主要系公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点。

2、负债结构分析

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司总负债分别为 7,603,571.51 万元、8,398,737.54 万元和 9,454,320.56 万元。公司负债的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
----	------------	------------	------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	2,000.00	0.02%	-	-	1,000.00	0.01%
应付票据	3,815.64	0.04%	190.00	0.00%	-	-
应付账款	865,222.77	9.15%	840,492.97	10.01%	699,953.29	9.21%
预收款项	1,621,285.41	17.15%	1,377,415.99	16.40%	1,285,947.01	16.91%
应付职工薪酬	7,484.44	0.08%	6,426.18	0.08%	6,537.24	0.09%
应交税费	70,748.80	0.75%	77,356.22	0.92%	47,385.52	0.62%
其他应付款	915,655.72	9.69%	665,848.32	7.93%	609,001.68	8.01%
其中：应付利息	25,911.76	0.27%	20,324.85	0.24%	24,266.24	0.32%
应付股利	33,530.84	0.35%	22,996.31	0.27%	8,189.46	0.11%
一年内到期的非流动负债	621,897.64	6.58%	946,857.44	11.27%	692,074.84	9.10%
其他流动负债	150,000.00	1.59%	-	-	-	-
流动负债合计	4,258,110.41	45.04%	3,914,587.12	46.61%	3,341,899.57	43.95%
非流动负债：						
长期借款	3,086,348.82	32.64%	2,953,401.05	35.16%	2,669,187.02	35.10%
应付债券	576,918.56	6.10%	575,815.86	6.86%	574,761.89	7.56%
递延所得税负债	212,310.46	2.25%	172,033.52	2.05%	184,723.03	2.43%
其他非流动负债	1,320,632.32	13.97%	782,900.00	9.32%	833,000.00	10.96%
非流动负债合计	5,196,210.16	54.96%	4,484,150.42	53.39%	4,261,671.94	56.05%
负债合计	9,454,320.56	100.00%	8,398,737.54	100.00%	7,603,571.51	100.00%

随着公司规模扩大，公司负债规模亦小幅稳步增长。报告期各期末，公司流动负债分别为 3,341,899.57 万元、3,914,587.12 万元和 4,258,110.41 万元，占负债总额的比例分别为 43.95%、46.61%和 45.04%；流动负债中应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债占比较高，最近三年末，上述负债合计占流动负债的比例分别为 98.36%、97.86%和 94.50%。报告期各期末，公司非流动负债分别为 4,261,671.94 万元、4,484,150.42 万元和 5,196,210.16 万元，占负债总额的比例分别为 56.05%、53.39%和 54.96%；非流动负债中长期借款、应付债券和其他非流动负债比较高，最近三年末，上述负债合计占非流动负债的比例分别为 95.67%、96.16%和 95.91%。

3、现金流量分析

最近三年，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-75,901.46	-862,076.73	-1,393,607.59
投资活动产生的现金流量净额	17,347.92	4,413.56	-154,889.17
筹资活动产生的现金流量净额	101,464.98	560,510.69	1,781,206.45
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-96.21	-174.64
现金及现金等价物的净增加（减少）额	42,911.43	-297,248.69	232,535.05
期末现金及现金等价物余额	949,151.67	906,240.24	1,203,488.93

最近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,393,607.59 万元、-862,076.73 万元和-75,901.46 万元，最近三年经营活动现金流量为负数主要系公司项目支出的增长大于收入的增加所致。近年来公司承担了部分保障房棚改项目，前期征收拆迁成本投入后，回款较慢。其中，东城望坛、顺义临河村、怀柔新城等棚改项目需要大量的前期资金投入，且随着土地价格、人力、物料成本的上涨，公司商品房业务的前期投入资金也随之增多，造成公司经营活动现金流量净额持续为负的情况，但后期随着棚改征收的土地完成入市交易以及房屋销售回流资金，公司的经营活动现金流状况将逐步改善。

最近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-154,889.17 万元、4,413.56 万元和 17,347.92 万元。2017 年，公司投资活动产生的现金流量净额出现负值，主要系公司购买华能资本服务有限公司股权及子公司北京云蒙山投资发展有限公司购买理财产品所致。2018 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为正，主要系发行人根据当期资金情况及用款计划收回投资理财及处置中科曙光等金融资产所致。2019 年公司投资活动产生的现金流量净额继续增加，主要系投资支付的现金大幅减少，同时陆续收回前期的投资。

最近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,781,206.45 万元、560,510.69 万元和 101,464.98 万元，受当期筹资活动现金流入和筹资活动现金流出的共同影响呈现了下降趋势。其中，2018 年筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年减少 1,220,695.76 万元，降幅 68.53%，主要系公司取得新增借款大幅减少所致。2019 年筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 459,045.71 万元，降幅 81.90%，主要系公司 2018 年发行永续中票及子公司北京世纪鸿城置业有限公司吸收少数股东增资导致现金流入较大，同时 2019 年偿还债务支付的现金略有增加所致。

4、偿债能力分析

最近三年，公司主要偿债能力指标如下：

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动比率（倍）	2.50	2.49	2.58
速动比率（倍）	0.54	0.58	0.75
资产负债率	77.17%	76.39%	77.42%
扣除预收款项的资产负债率 ^注	63.93%	63.86%	64.33%
EBITDA（亿元）	35.50	20.65	21.56
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.19	0.80	1.00

注：扣除预收款项的资产负债率=（总负债-预收款项）/总资产。

最近三年末，公司资产负债率分别为 77.42%、76.39%和 77.17%，处于较高水平。出现该情况的原因一方面是由于其房地产销售形成较大规模的预收款项，此类款项一般无需偿还，待满足条件后将确认收入，最近三年末公司剔除预收款项后资产负债率分别为 64.33%、63.86%和 63.93%；另一方面，由于公司近年来在建项目较多，资金需求量较大，为了保证业务发展，公司通过银行贷款、地产基金、委托贷款、北金所债权融资计划、短融中票等方式进行融资，导致负债较高。

短期偿债能力方面，最近三年末，公司流动比率分别为 2.58 倍、2.49 倍和 2.50 倍，速动比率分别为 0.75 倍、0.58 倍和 0.54 倍。公司短期偿债能力指标整体较为稳定。受房地产开发行业特点和前期棚改项目投入较大影响，公司存货占流动资产比例较大；但另一方面，公司货币资金充裕，流动负债中的预收账款无需实际偿还，短期偿债能力适宜。

从长期偿债能力指标看，最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.00 倍、0.80 倍和 1.19 倍。最近三年公司的 EBITDA 利息保障倍数较为稳定，为公司还本付息提供了保证。

5、盈利能力分析

最近三年，公司盈利能力数据及指标如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	1,643,188.48	1,338,052.06	1,404,272.97

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业成本	1,246,915.44	897,749.18	1,037,222.25
营业利润	272,480.59	181,124.95	186,102.11
利润总额	272,297.53	181,364.83	186,657.15
净利润	222,246.26	135,260.89	157,273.52
总资产报酬率	3.00%	1.94%	2.45%
加权平均净资产收益率	9.07%	5.67%	7.48%
毛利率	24.12%	32.91%	26.14%

公司经营状况良好，具有较强的盈利能力。最近三年，公司分别实现营业收入 1,404,272.97 万元、1,338,052.06 万元和 1,643,188.48 万元，营业收入整体呈现上涨趋势。2018 年公司营业收入较 2017 年减少 66,220.91 万元，降幅 4.72%，主要系 2017 年公司对顺义平各庄地块进行一级开发，产生收入 194,865.18 万元，而 2018 年无此业务。2019 年营业收入较 2018 年增加 305,136.42 万元，增幅 22.80%，主要系 2019 年土地一级开发产生 393,648.26 万元的收入，主要为马池口镇项目和怀柔新城棚改项目贡献。最近三年，公司净利润分别为 157,273.52 万元、135,260.89 万元和 222,246.26 万元，整体呈现增长态势；最近三年公司毛利率分别为 26.14%、32.91%和 24.12%，呈现一定的波动性。

最近三年，公司总资产报酬率分别为 2.45%、1.94%和 3.00%，加权平均净资产收益率为 7.48%、5.67%和 9.07%。整体来看公司各项盈利指标符合行业特征。

6、未来业务目标和盈利的可持续性

公司以“统筹在手资源做精存量、精准研判大势做优增量、提高运营效能孵化变量”为工作脉络，抓重点、攻难点，贯彻“价值思维，效益导向”的核心理念，凝聚转型、创新、战略、效能、执行、信息化六个意识，以效益为中心，持续推进房地产开发、对外股权投资、商业地产经营三大板块协调发展，推动公司转型升级再上新台阶、取得新实效。

以公司现有项目储备和优质资产为支撑，以未来业务目标为指导，公司盈利具有可持续性。

四、本次债券发行的募集资金用途

本次债券发行规模不超过人民币 58 亿元（含 58 亿元），募集资金拟用于偿

还行权回售的公司债券及其他债务，以及法律法规允许的其他用途。具体用途提请股东大会授权董事会根据公司财务状况确定。

本次债券募集资金的运用将有利于优化公司债务结构，拓宽公司融资渠道，促进公司稳步健康发展。

五、其他重要事项

（一）对外担保

截至 2019 年末，公司根据出资比例为控股子公司北京城茂未来房地产开发有限公司应付账款保理业务的全额担保方上海金茂投资管理集团有限公司提供不超过 4.8 亿元反担保，该事项已经公司第七届董事会第三十次会议和 2019 年第二次临时股东大会审议通过并公告。

（二）重大诉讼、仲裁

截至 2019 年末，公司无重大诉讼或仲裁事项。

特此公告。

北京城建投资发展股份有限公司董事会

2020 年 4 月 24 日