

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 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。

二 公司基本情况

2.1 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	

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
电话	(010) 82275598	(010) 82275665
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
电子信箱	zhangcaiguang@bucid.com	liwei@bucid.com

2.2 公司主要财务数据

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	126,446,327,661.43	122,518,954,039.20	3.21
归属于上市公司股东的净资产	25,337,319,804.79	25,469,400,339.37	-0.52
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-2,425,011,224.39	-1,706,671,585.80	
营业收入	3,438,216,326.20	6,264,658,176.35	-45.12
归属于上市公司股东的净利润	252,002,757.15	1,189,404,320.69	-78.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	579,741,333.70	-44,447,616.37	
加权平均净资产收益率(%)	0.61	5.35	减少4.74个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0585	0.4742	-87.66
稀释每股收益(元/股)	0.0585	0.4742	-87.66

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 9.95 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 14.93 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 14.91 亿元。报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润为 252,002,757.15 元，扣除其他权益工具股息影响 120,100,054.78 元后每股收益为 0.0585 元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为 0.61%。

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				64, 872		
截止报告期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		股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量
北京城建集团有限责任公司		国有法人	41. 86	944, 663, 261	0	无0
中国证券金融股份有限公司		未知	3. 00	67, 638, 609	0	无0
汇天泽投资有限公司		未知	1. 08	24, 326, 976	0	无0
基本养老保险基金一零零三组合		未知	0. 9	20, 196, 172	0	无0
周红卫		未知	0. 74	16, 593, 121	0	无0
丁亚南		未知	0. 72	16, 225, 328	0	无0
丁素娥		未知	0. 72	16, 181, 136	0	无0
徐仁桥		未知	0. 71	15, 939, 638	0	无0
方英		未知	0. 66	14, 946, 301	0	无0
苗圣贤		未知	0. 65	14, 675, 911	0	无0
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	

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

☒适用 ☐不适用

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 (%)
2015 年公司债券 (第一期)	15 城建 01	122402	2015-7-20	2022-7-20	57.74	4.40
2019 年公司超短期融资券 (一期)	19 京 城 投 scp01	011901294	2019-6-10	2020-3-6	0	3.5
2020 年公司超短期	20 京 城 投	012000584	2020-2-28	2020-11-24	15	2.78

融资券（一期）	scp001					
2020 年公司超短期融资券（二期）	20 京 城 投 scp002	012001168	2020-4-3	2020-12-29	10	2.45

反映发行人偿债能力的指标：

√适用 □不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	78.03	77.17
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.11	7.68

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2020 年上半年，受新冠疫情影响，房地产行业面临较大冲击，二季度市场逐渐企稳复苏。中央政策层面继续坚持“房住不炒”，因城施策更加灵活，行业资金环境较为宽松，地产金融监管依然从严。面对疫情和经济下行叠加带来的不利因素，在公司董事会的坚强领导下，公司坚持稳增长、重价值、强管理、控风险，主动应对，精心谋划，不断推进企业实现高质量发展，多项工作取得新进展。

报告期内公司实现营业收入 34.38 亿元，同比下降 45.12%，主要是受疫情影响，项目结转收入减少所致；实现归属于上市公司股东的净利润 2.52 亿元，同比下降 78.81%，主要原因是上年持有的交易性金融资产股价上涨事项不可持续；公司销售回款 70.89 亿元，同比上涨 22.82%，主要是公司项目预售大幅增加所致。公司主要经营业务情况如下：

营销工作逆势突围。上半年受新冠疫情影响，销售市场受到较大冲击。实行分类施策、综合创效、整体提升，多个项目取得较好业绩。在京项目紧抓市场窗口期，线上拓客和线下营销紧密结合，未来金茂府、宽院国誉府、顺义国誉府疫情期间持续畅销；外埠项目把握市场优先回暖时机加大出货力度，实行立体营销、定制营销，取得较好效果。

棚改项目稳步推进。棚改项目拆迁、施工提前谋划，赢得复工主动。望坛项目截至目前整体签约比例突破 99%，非宅实现 100%交房，项目资金平衡区十一标段和售楼处实现全面开工建设。临河棚改项目 B、C 片区资金平衡地块实现预挂牌，平各庄 B 地块征收结算进入收尾阶段。动感花园项目与 CBD 签订补充协议，星火站尾款全部到账。保定双胜街项目一期征收工作完成 95%，二期商业用房征收工作正式启动。

土地拓展精准发力。加强拿地前项目市场定位策划，提高市场敏感度，强化快周转、现金流意识，提升资源价值。5 月竞得黄山谭家桥镇南部组团 5 宗地块，参与了丰台区分钟寺 3 宗地和大兴区采育地块竞买。

文旅地产扎实推进。云蒙山公司完成景区二期地块策划、初规方案及经济测算，景区配套酒店改造正在进行，与中铁等建立合作对接关系，拓宽销售渠道。黄山公司完善先期地块详细规划编制，正在推进方案报规准备工作，后续 5 宗地块的竞得加大了公司在黄山区域战略布局的纵深延展。目前正在推动与北京国企联合成立合作公司。

积极培育商业地产运营管理。推进商业地产发展战略落地，完成公司所属项目房屋资产财产险投保工作。对城奥大厦等项目进行定期经营分析，加强过程管控。加强对在手商业管控，不断提高租金收益和租售率。

系统管理扎实有效。及时关注疫情对地产行业带来的影响与机遇，编写完成《新冠疫情后住宅产品创新设计研究》并在相关项目推广应用。通过大运营管控模式助力提升经营品质，获取分

析各项目的月度动态运营数据，实现精准投资决策、精准经营与产品定位及更高效率的内部协同，提高经营抗风险能力。战略采购合作伙伴进一步优化。严格落实《北京市物业管理条例》、《北京市生活垃圾管理条例》，不断提高物业小区服务品质。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☒适用 ☐不适用

2017年7月5日，财政部修订并发布了《关于修订印发<企业会计准则第14号——收入>的通知》（财会[2017]22号），根据要求，境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自2018年1月1日起施行新收入准则，其他境内上市企业自2020年1月1日起施行新收入准则。

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，公司根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

☐适用 ☒不适用