

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**  
**2021 年年度报告摘要**

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	张成思	因公务未能出席	李明

- 4 大华会计师事务所（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 董事会决议通过的本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 2,256,537,600 股扣除回购股份 180,794,093 股，共计 2,075,743,507 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），预计支付红利 207,574,350.70 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

## 第二节 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	liweib@bucid.com

### 2 报告期公司主要业务简介

公司荣获中国房地产开发企业 500 强、中国房地产上市公司综合实力 100 强、中国房地产公司品牌价值 TOP10（国有）、中国证券金紫荆奖，连续 8 年在上交所信息披露综合考评为 A（优秀）。多个项目荣获国家级奖项。

公司目前形成了房地产开发、对外股权投资和商业地产经营三大板块全面协调发展的良好局面。其中房地产开发为主业，主要开发类型涵盖住宅、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、保定等重点区域。逐步形成了以龙樾和国誉府系列的高端品牌。对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点。以云蒙山和黄山为代表的文旅地产布局初步形成，云蒙山景区实现正常对外开放，品牌影响力持续提升，被评为北京市体育旅游十佳精品景区。商业地产经营规模、经营能力持续提高，商业地产战略不断落地。

### 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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	139,294,718,935.32	131,364,043,980.10	6.04	122,518,954,039.20
归属于上市公司股东的 净资产	25,606,696,394.41	25,757,566,628.15	-0.59	25,469,400,339.37
营业收入	24,184,267,659.43	13,890,861,806.80	74.10	16,431,884,817.44
归属于上市公司股东的 净利润	641,255,003.77	1,234,207,312.91	-48.04	2,087,757,861.49
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	935,161,182.34	912,781,183.12	2.45	1,407,444,324.49
经营活动产生的现金流 量净额	3,091,898,686.79	-903,764,003.79	不适用	-759,014,629.00
加权平均净资产收益率 (%)	1.66	4.55	减少2.89个 百分点	9.07
基本每股收益(元/股)	0.1700	0.4440	-61.71	0.8255
稀释每股收益(元/股)	0.1700	0.4440	-61.71	0.8255

#### 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	2,561,736,575.98	8,201,495,637.92	1,964,189,426.62	11,456,846,018.91
归属于上市公司股东的净利润	-89,303,716.55	708,344,899.1	-66,944,994.26	89,158,815.46
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	311,136,370.62	1,018,405,335.8	-310,326,366.28	-84,054,157.80
经营活动产生的现金流量净额	-4,264,465,381.63	3,053,206,986.59	939,876,897.03	3,363,280,184.80

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 4 股东情况

#### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

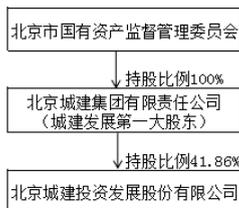
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)	59,024
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	60,170
截至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、标记 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	0	944,663,261	41.86	0	无	0	国有 法人
北京城建投资发展股份有限公司回购专用证券账户	78,950,688	180,794,093	8.01	0	无	0	其他
周红卫	0	16,593,121	0.74	0	未知	0	未知
丁亚南	0	16,225,328	0.72	0	未知	0	未知
丁素娥	0	16,181,136	0.72	0	未知	0	未知
徐仁桥	0	15,939,638	0.71	0	未知	0	未知
方英	0	14,946,301	0.66	0	未知	0	未知
苗圣贤	0	14,675,911	0.65	0	未知	0	未知
黄宝平	-3,840	14,227,567	0.63	0	未知	0	未知
王秀英	-176,000	13,188,566	0.58	0	未知	0	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是北京城建投资发展股份有限公司的控股 股东，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							

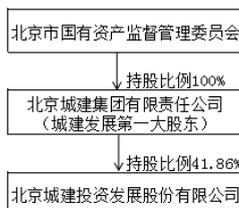
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券 余额	利率 (%)
北京城建投资发展股份有限公司 2015 年公司债券(第一期)	15 城建 01	122402	2022-07-20	58	4.40
北京城建投资发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	20 城建 01	163703	2025-07-09	10	3.50
北京城建保定房地产开发有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券	21 城建 02	196820	2024-8-18	4	4.50
北京城建投资发展股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	20 京 城 投 PPN001 (PPN)	032000947	2023-11-5	8	4.15
北京城建投资发展股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	20 京 城 投 PPN002 (PPN)	032001067	2023-12-18	10	4.20
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 京 城 投 PPN001 (PPN)	032100029	2024-1-13	7	4.10
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	21 京 城 投 SCP003	012101701	2022-1-26	14	3.04
北京城建投资发展股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 京 城 投 MTN002B	101801373	2023-11-22	7	5.89
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 京 城 投 MTN001A	102100802	2024-4-25	11	3.74
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 京 城 投 MTN001B	102100803	2026-4-25	5	4.00
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 京 城 投 MTN002	102101539	2026-8-12	11.2	3.65
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	21 京 城 投 PPN002 (PPN)	032100910	2024-8-25	15	3.55
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 京 城 投 MTN003	102102317	2026-11-16	10	3.93
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	21 京 城 投 MTN004	102103069	2026-11-22	7.3	3.88
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	21 京 城 投 PPN003 (PPN)	032191412	2026-12-8	10	3.65
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期定向债务融资工具	21 京 城 投 PPN004 (PPN)	032191466	2026-12-16	10	3.70
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第五期定向债务融资工具	21 京 城 投 PPN005 (PPN)	032191489	2026-12-23	10	3.77

### 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
北京城建投资发展股份有限公司 2015 年公司债券(第一期)	根据“15 城建 01”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。2021 年 7 月 20 日, 公司已兑付“15 城建 01”上一计息年度的利息。
北京城建投资发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	根据“20 城建 01”相关条款, 2021 年至 2025 年间每年的 7 月 9 日为上一计息年度的付息日。2021 年 7 月 9 日, 公司已兑付“20 城建 01”上一计息年度的利息。
北京城建保定房地产开发有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券	根据“21 城建 02”相关条款, 2022 年至 2024 年间每年的 8 月 18 日为上一计息年度的付息日。2021 年尚未支付利息。
北京城建投资发展股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	按年付息, 到期还本, 报告期内已兑付上一年度利息。
北京城建投资发展股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	按年付息, 到期还本, 报告期内已兑付上一年度利息
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	按年付息, 到期还本。报告期内未涉及还本付息。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	到期还本付息, 报告期内未涉及还本付息。
北京城建投资发展股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	按年付息, 到期还本, 报告期内已兑付上一年度利息。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	按年付息, 到期还本, 报告期内未涉及还本付息。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	按年付息, 到期还本, 报告期内未涉及还本付息。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	按年付息, 到期还本, 报告期内未涉及还本付息。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	按年付息, 到期还本, 报告期内未涉及还本付息。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	按年付息, 到期还本, 报告期内未涉及还本付息。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	按年付息, 到期还本, 报告期内未涉及还本付息。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	按年付息, 到期还本, 报告期内未涉及还本付息。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期定向债务融资工具	按年付息, 到期还本, 报告期内未涉及还本付息。
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第五期定向债务融资工具	按年付息, 到期还本, 报告期内未涉及还本付息。

### 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	79.46	78.7	
扣除非经常性损益后净利润	935,161,182.34	912,781,183.12	2.45
EBITDA 全部债务比	0.04	0.03	
利息保障倍数	1.45	2.3	

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

房屋销售逆势增长。坚决落实“稳字当头、快字当先”总体思路，全年始终保持高压冲刺状态，抢抓市场窗口期，一是全力推动在售项目销售，二是加大尾盘的去化速度，三是加大对车库和商业等低效资产处置。在严峻的市场形势下签约额、回款额实现历史最好成绩，多个项目位列区域销冠。

资源获取能力持续提升。积极应对“两集中”政策带来的挑战，提前研判，精准定位，迅速集合土地拓展、产品研发、营销、财务、企发等各条线力量，第一时间组建了高效投拓团队。坚持主流城市、主流地段、主流产品“三个主流”和经营现金流回正周期、利润率、IRR“三好标准”，完善投资测算体系，首次引入 ROIC 指标并组织开展项目交底会。通过联合拿地，合作阵营进一步扩大，话语权稳步提升，资源统筹能力不断彰显。全年共竞得崔各庄、梨园、王四营、重庆铜梁、成都金牛 101 及股权收购衙门口等 6 宗用地。

开发效率实现加速度。顺应行业发展要求，持续强化开发全链条的高效运营理念，全员快周转意识内化，项目开发效率大幅提升，从“六个当年”迅速向标杆企业看齐，北京新拿地项目全部实现 5 个月内开盘销售。衙门口从拿地到开盘缩短至 99 天，为北京市第一批集中供地运作最快项目。衙门口、崔各庄、梨园项目已实现股东回款。

棚改项目取得重大突破。棚改项目经过攻坚克难实现里程碑式进展，望坛项目商品房首次实现开盘销售和回款，天坛府以高品质位列北京豪宅 10 万+产品 TOP1，项目工程建设、税务筹划等工作稳步推进；临河项目紧盯政策红利抢抓有限资源，成本返还取得重大成果，保障房全面进入精装修阶段；动感花园项目和 CBD 管委会全部签约；怀柔新城 03 街区项目进入收尾阶段；平各庄 B 地块、马池口项目具备入市条件。

商业地产加速培育。发展战略有序落地，运营团队架构和职能调整更加完善，2021 年实现商

业租赁面积 31 万m<sup>2</sup>。秋实街 1 号（城悦荟）改造和招商工作同步推进，初步组建商业品牌资源库；城奥大厦获得“商务楼宇 HOPE 奖建筑风尚地标奖”与 LEED O+M 铂金级认证，高端写字楼品质逐步赢得市场认可。成都龙樾湾、熙悦汇，青岛漫悦里等商业街招商租赁持续向好。

文旅地产扎实推进。加大运营模式和资源统筹研究，组织团队进行专项考察。黄山项目高效完成商业、酒店、精品民宿等前期报建，实现一期开工建设，正在与首都国企联合推进酒店、会展等后续运营；云蒙山景区持续丰富旅游产品业态，品牌影响力进一步提升，被评为北京市体育旅游十佳精品景区。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用