

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
2022 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 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 |
|---------|---------|------------|--------|
| 董事 | 张云栋 | 工作原因 | 许禄德 |

- 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），预计支付股利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 | 许禄德 | 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 | bucidtz@126.com | bucidtz@126.com |

2 报告期公司主要业务简介

公司连续多年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，中国房地产开发企业品牌价值 50 强，中国房地产公司品牌价值 TOP10（国企）等荣誉称号。

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，云蒙山景区品牌影响力持续提升。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

| | 2022年 | 2021年 | 本年比上年 增减(%) | 2020年 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| 总资产 | 138,765,933,031.67 | 139,294,718,935.32 | -0.38 | 131,364,043,980.10 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 24,219,270,529.10 | 25,606,696,394.41 | -5.42 | 25,757,566,628.15 |
| 营业收入 | 24,561,879,581.13 | 24,184,267,659.43 | 1.56 | 13,890,861,806.80 |
| 扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入 | 24,554,314,258.12 | 24,177,647,812.21 | 1.56 | 13,882,229,055.85 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -926,179,072.98 | 641,255,003.77 | -244.43 | 1,234,207,312.91 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -502,142,315.88 | 935,161,182.34 | -153.70 | 912,781,183.12 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 8,337,011,822.52 | 3,091,898,686.79 | 169.64 | -903,764,003.79 |
| 加权平均净资产收益率(%) | -5.55 | 1.66 | 减少7.21个 百分点 | 4.55 |
| 基本每股收益(元/股) | -0.5591 | 0.1700 | -428.88 | 0.4440 |
| 稀释每股收益(元/股) | -0.5591 | 0.1700 | -428.88 | 0.4440 |

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 | 3,112,187,212.74 | 5,284,329,650.09 | 1,350,019,088.87 | 14,815,343,629.43 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -1,013,325,712.16 | 684,438,046.73 | -457,909,074.82 | -139,382,332.73 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -698,654,463.28 | 712,340,705.98 | -256,599,312.15 | -259,229,246.43 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -152,608,967.45 | 9,531,629,045.80 | 6,284,951,164.49 | -7,326,959,420.32 |

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

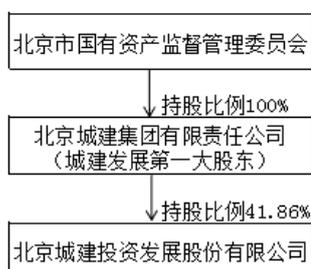
单位：股

| | | | | | | | |
|------------------------------|------------|------------|-----------|-------------------|----------------|----|----------|
| 截至报告期末普通股股东总数(户) | 50,143 | | | | | | |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 53,069 | | | | | | |
| 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 | 质押、标记或冻 结情况 | | 股东 性质 |
| | | | | | 股份 | 数量 | |

| | | | | 份数量 | 状态 | | |
|------------------------|--|-------------|-------|-----|----|---|------|
| 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 | 0 | 180,794,093 | 8.01 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 徐仁桥 | -4,389,638 | 11,550,000 | 0.51 | 0 | 未知 | 0 | 未知 |
| 丁素娥 | -4,801,136 | 11,380,000 | 0.50 | 0 | 未知 | 0 | 未知 |
| 中信证券股份有限公司 | 10,164,169 | 11,315,632 | 0.50 | 0 | 未知 | 0 | 未知 |
| 方英 | -3,696,300 | 11,250,001 | 0.50 | 0 | 未知 | 0 | 未知 |
| 黄宝平 | -3,232,567 | 10,995,000 | 0.49 | 0 | 未知 | 0 | 未知 |
| 苗圣贤 | -3,685,211 | 10,990,700 | 0.49 | 0 | 未知 | 0 | 未知 |
| 丁亚南 | -5,625,328 | 10,600,000 | 0.47 | 0 | 未知 | 0 | 未知 |
| 林依菊 | -1,654,711 | 10,411,923 | 0.46 | 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；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为一致行动人。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | | | | | | | |

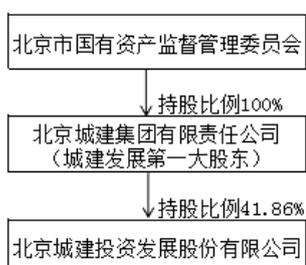
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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(%) |
|---|---------------------|-----------|------------|------|-------|
| 2020年北京城建投资发展股份有限公司公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期) | 20 城建 01 | 163703 | 2025-07-09 | 10 | 3.50 |
| 北京城建投资发展股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) | 22 城建 01 | 185803 | 2027-06-27 | 25 | 3.25 |
| 北京城建投资发展股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期) | 22 城建 02 | 185990 | 2027-07-14 | 23 | 3.22 |
| 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 | 2023-11-05 | 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 | 2024-01-13 | 7 | 4.10 |
| 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 | 2024-04-25 | 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 | 2026-04-25 | 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 | 2026-08-12 | 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 | 2024-08-25 | 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 | 2026-12-08 | 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 |
| 北京城建投资发展股份有限公司2022年度第一期定向债务融资工具 | 22 京城投 PPN001 (PPN) | 032280095 | 2027-01-16 | 5 | 3.6 |

| | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------|------------|----|------|
| 北京城建投资发展股份有限公司 2022年度第二期定向债务融资工具 | 22 京 城 投 PPN002 (PPN) | 032280251 | 2027-03-06 | 15 | 3.6 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 2022年度第三期定向债务融资工具 | 22 京 城 投 PPN003 (PPN) | 032280304 | 2027-03-16 | 4 | 3.77 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 2022年度第四期定向债务融资工具 | 22 京 城 投 PPN004 (PPN) | 032280556 | 2027-06-19 | 5 | 3.54 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 2022年度第五期定向债务融资工具 | 22 京 城 投 PPN005 (PPN) | 032280658 | 2027-07-26 | 5 | 3.34 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 2022年度第六期定向债务融资工具 | 22 京 城 投 PPN006 (PPN) | 032280710 | 2027-08-10 | 6 | 3.28 |

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。2022年7月20日,公司已兑付“15城建01”上一计息年度的利息。根据“15城建01”相关条款,2022年7月20日为兑付日。2022年7月20日,公司已兑付“15城建01”本金。 |
| 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。2022年7月9日,公司已兑付“20城建01”上一计息年度的利息。 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 2020年度第一期定向债务融资工具 | 报告期内支付利息3320万元。 |
| 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 | 报告期内支付利息4200万元。 |
| 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 | 报告期内支付利息2870万元。 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 2018年度第二期中期票据 | 报告期内支付利息4123万元。 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 2021年度第一期中期票据 | 报告期内支付利息4114万元。 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 2021年度第一期中期票据 | 报告期内支付利息2000万元。 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 2021年度第二期中期票据 | 报告期内支付利息4088万元。 |
| 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 | 报告期内支付利息5325万元。 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 2021年度第三期中期票据 | 报告期内支付利息3930万元。 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 2021年度第四期中期票据 | 报告期内支付利息2832.4万元。 |
| 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 | 报告期内支付利息3650万元。 |
| 北京城建投资发展股份有限公司 | 报告期内支付利息3700万元。 |

| | |
|--------------------|-------------------|
| 2021 年度第四期定向债务融资工具 | |
| 北京城建投资发展股份有限公司 | 报告期内支付利息 3770 万元。 |
| 2021 年度第五期定向债务融资工具 | |

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 | 2022 年 | 2021 年 | 本期比上年同期增减(%) |
|--------------|-----------------|----------------|--------------|
| 资产负债率 (%) | 80.20 | 79.46 | 0.74 |
| 扣除非经常性损益后净利润 | -502,142,315.88 | 935,161,182.34 | -153.70 |
| EBITDA 全部债务比 | 不适用 | 0.04 | |
| 利息保障倍数 | 不适用 | 1.45 | |

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。

多模式加大资源储备。强化价值导向，加大资源统筹，坚持投前反复测算，项目拓展更加谨慎、理性。立足北京，以底价或接近底价获得大井、马池口、平各庄 B、生命科学园、物资学院 5 宗用地；深耕外埠，获得黄山、保定 2 宗用地。首钢东南区代建项目顺利推进，持续输出管理和品牌，在探索轻资产运营模式上实现突破。

房屋销售再创佳绩。全年抢抓市场窗口期，坚定去化目标，灵活销售策略，坚持线上、线下多渠道立体营销，销售签约额、销售回款额再上新台阶，位居北京 2022 年度销售排行榜第二名、中国房企销售额百强榜第 69 名，创造销售业绩最好记录。

一级开发和棚改项目取得重大进展。把握政策时机，发扬斗争精神，各项工作加速推进，多个项目破解难题。临河棚改、动感花园等多个项目实现政府债置换自有资金投资。马池口项目、平各庄 B 地块实现一级开发成本返还并完成土地入市；海子角项目实现腾退率 100%，安置房已实现开工建设；密云大小王项目加速推进；东城安置房、临河回迁房房屋竣备高质量完成；保定项目攻坚推进控规调整和尾户拆迁，实现一二级转换。

文旅地产换挡提速。依托集团产业链优势，加强文旅项目战略纵深推进，持续夯实资源创效根基。黄山项目以索道获批开建为契机加快推进战略协作落地，成立首联平台公司，高站位、高标准推进酒店方案设计等工作，展示中心对外开放。云蒙山项目丰富四季业态产品，全年接待游客 35 万人次，景区影响力逐步扩大。

商业地产不断发力。在手商业租赁面积 38 万 m²，以城悦荟自营为契机，高效完成装修改造，快速组建商业团队。各项目积极应对商业租售下行压力，城奥大厦荣获国家优质工程奖，出租率超 90%；徜徉大厦积极对接大客户实现整售；望坛项目公建多楼栋实现整售、出租；成都漫悦里、青岛漫悦里等出租收益持续向好。

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