

# 北京城建投资发展股份有限公司

## 2020 年度股东大会资料



2021 年 6 月 4 日

# 北京城建投资发展股份有限公司

## 2020 年度股东大会会议须知

为维护投资者的合法权益，确保公司本次股东大会的顺利召开，根据《公司章程》和《股东大会议事规则》的有关规定，现将本次大会注意事项宣布如下：

一、本次股东大会设秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

二、股东大会期间，全体出席人员应以维护股东的合法权益、确保股东大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、出席股东大会的股东及股东代表依法享有发言权、质询权、表决权等权利。股东及股东代表要求发言时，应在股东大会开始后的 15 分钟内向秘书处登记，秘书处将按股东发言登记时间先后，安排发言。

四、股东及股东代表发言时，应首先进行自我介绍。为了保证股东大会的高效率，每位股东及股东代表发言应简洁明了，发言内容应围绕本次股东大会的主要议题，每位股东及股东代表发言时间不超过 5 分钟。股东大会主持人可以指定相关人员代为回答，相关人员在回答问题时也不超过 5 分钟。股东大会主持人可以拒绝回答与大会内容或与公司无关的问题。

五、为保证股东大会顺利进行，全部股东发言及相关人员回答问题时间控制在 30 分钟以内。董事会欢迎公司股东以各种形式提出宝贵意见。

六、议案表决采取现场记名投票表决方式。每项议案表决时，只能在“赞成”、“反对”、“弃权”中任选一项，打“√”为准。不选或多选则该表决票无效。

北京城建投资发展股份有限公司董事会

2021 年 6 月 4 日

## 2020 年度董事会工作报告

2020 年突如其来的新冠疫情,给中国经济带来了巨大的挑战,也给公司发展带来了前所未有的困难。面对房地产市场调控持续加强和疫情防控的形势,公司积极应对,迎难而上,坚持聚焦价值创造,全力提质增效,在“补短板、重创新”上下功夫,推动望坛等重大项目取得实质性进展,多项经济指标创历史新高,实现了“十三五”规划的完美收官。

公司行业地位不断提升,“北京城建地产”品牌影响力持续扩大,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”、“中国房地产公司品牌价值 TOP10(国有)”等称号。龙樾生态城项目、城奥大厦分别荣获詹天佑土木工程奖和中国建筑工程装饰奖 2 项国家级奖项,北京合院等项目获得 23 项省市级质量奖。公司在上交所综合考评信息披露工作评价为 A(优秀)。

### 一、董事会运转情况

#### (一) 董事会会议召开及决议情况

2020 年公司董事会共召开了 15 次会议,审议通过了年度报告、土地竞买、银行借款担保等 77 项议案,并做出决议。全体董事恪尽职守,认真及时审议议案,发表意见和建议。在董事会

审议事项中，包括董事会工作报告、财务决算报告等定期报告 12 项，土地购置 11 项，融资担保 24 项，收购出售资产 4 项，新设（增资）公司 8 项，制度建设 4 项，人事薪酬 4 项，财务审计 4 项，其他事项 6 项。

## （二）董事会专门委员会工作情况

公司董事会下设战略发展与投资决策委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会、预算委员会。各专门委员会对公司财务报告、预算报告、经营计划、高管薪酬等事项进行了审议。在公司聘用 2020 年度审计机构和 2020 年度报告编制过程中，独立董事及审计委员会认真履行职责，与审计机构进行沟通，听取情况，提出意见，保证了公司年度审计和年报编制工作的顺利完成。

## （三）董事会执行股东大会决议情况

2020 年董事会召集召开了 1 次年度股东大会和 2 次临时股东大会，审议通过了董事会工作报告、利润分配方案、2020-2021 年度担保授权、注册发行公司债券、聘用公司 2020 年度审计机构等事项。董事会认真执行股东大会决议，逐一落实决议事项。

根据公司章程及股东回报规划，公司实施积极稳定的利润分配政策，优先采用现金分红的利润分配方式，兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展，保持利润分配政策的持续性和稳定性。公司制定并实施了 2019 年度利润分配方案，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.4 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.2 股，共计支付红利 45130.75 万元，现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例达到 21.60%。

2020年6月29日公司向全体股东发放了现金红利。

为满足公司生产经营发展的需要，优化债务结构，公司申请注册发行不超过（含）人民币50亿元的定向债务融资工具、不超过（含）人民币58亿元的公司债券和不超过（含）人民币55亿元的中期票据。2020年公司发行一期公司债券10亿元，发行二期共18亿元定向债务融资工具

为提高工作效率，2020年5月股东大会授权董事会批准公司对全资、控股子公司及联营公司担保发生额不超过137亿元（含137亿元）的任意一笔担保，自股东大会审议通过起有效期一年。截止目前董事会共批准对全资及控股子公司担保96.86亿元。

根据股东大会决议，公司修订了公司章程有关条款，聘任大华会计师事务所为2020年度审计机构。

#### **（四）制度建设情况**

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律、法规、规范性文件的要求，规范运作，不断完善公司治理制度。公司对《关于贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》、《关联交易管理办法》、《投资者关系管理工作制度》进行了修订。因公司实施2019年度利润分配方案，总股本由18.80亿股增加到22.57亿股，公司相应地修订了公司章程有关条款。

## **二、2020年公司经营情况**

### **（一）2020年公司主要经济指标完成情况**

2020 年公司实现营业收入 138.91 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 12.34 亿元，每股收益 0.44 元，加权平均净资产收益率 4.55%。

截至 2020 年底，公司总资产 1313.64 亿元，同比增长 7.22%，净资产 257.58 亿元，同比增长 1.13%。

## （二）房地产开发全盘推进，商品房销售和棚改项目取得新突破

2020 年公司房地产开发实现开复工面积 723.37 万平方米，其中新开 152.42 万平方米，竣工 105.03 万平方米。

公司坚持稳规模、稳效益，克服疫情影响，创新营销模式，巩固房地产开发基本盘。通过线上线下双线营销，公司多个商品房项目实现逆势热销，销售面积 78.41 万平方米，销售金额达到 212.45 亿元，实现销售回款 191.91 亿元。

公司棚改项目取得重大突破。望坛项目持续推进，整体签约比例突破 99.5%，按期完成土地整体出让工作，全面转入开发建设阶段。临河棚改项目 B、C 地块成功挂牌入市，并于 8 月全部成交。保定项目实现一期 381 户 100%征收和房屋拆除。

公司统筹资源，研究模式创新，精准发力，增加优质土地储备。继续加大合作，实现强强联合，通过多种途径取得土地。2020 年公司先后取得黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-05-04 等地块、北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L33 等地块、北京市顺义区仁和镇临河村 C 片区地块、青岛市城阳区西郭庄社区地块，累计新增土地储备规划建筑面积 73.26 万平方米。

### **（三）商业地产全面整合优化资产结构，运营管理效能持续提升**

公司商业地产产品类型丰富，潜在供应量大，主要分布在北京、成都、三亚、重庆、青岛等城市，包括配套商业、写字楼、酒店、公租房。2020 年公司对商业资产进行了梳理和分析，完善运营监测机制，全面提升运营管理能力，泰和大厦、成都龙樾湾等优质资产运营状况良好。2020 年公司商业地产经营面积达到 30 万平方米，实现租赁收入 2.49 亿元。

公司坚持“招商先行”、“设计服务运营”的理念，不断优化顺义临河 C 片区、望坛等项目新增商业产品定位设计，提升商业地产品质。公司加大整合资源力度，加速部分项目配套商业变现，积极推进秋实街 1 号资产自营改造工作。

### **（四）股权投资整合内外资产，提升收益预期**

公司对外股权投资涉及银行、金控、证券、基金、房地产、卫星导航等行业，对外投资收益稳定。目前公司直接或间接持有国信证券、锦州银行、南京微创等上市公司股权。2020 年公司收到现金分红 1.2 亿元，并实现部分金融资产变现。

2020 年公司对卫星遥感及空间信息应用行业进行了深入调研，认为该行业已进入快速增长期，具有较高的进入壁垒，总体发展前景良好。二十一世纪空间技术应用股份有限公司是境内少数具备全产业链服务能力的相关企业，技术水平在全球范围内处于先进水平，具有很强的市场竞争优势。公司预计其未来几年的业绩将会快速增长，出资约 1.77 亿元增持该公司 1145 万股，并积极推动其 IPO 进程。公司还以所属物管资产投资，参与发起设

立北京京城佳业物业股份有限公司，推动物业资产证券化。

#### **（五）云蒙山、东黄山文旅地产加大研究布局，影响力初显**

公司大力推进文旅地产、康养产业，研究商业模式创新，先后完成《拓展康养产业战略专题研究》、《后疫情时代文旅地产商业模式创新》等课题研究。2020 年公司持续推进云蒙山、东黄山小镇规划开发。加快云蒙山景区建设，景区配套酒店正式营业，全年累计接待游客 27 万人次，景区影响力不断提升。完善了东黄山小镇规划，首期商业酒店正在策划当中。

#### **（六）持续推进公司治理建设，优化内控机制，加强风险管控**

公司高度重视公司治理，强化战略思维、法治思维、底线思维，构建上下贯通、高效运转的决策与执行体系。公司坚持“四清晰一分明”原则，在土地拓展、项目运作上不断完善考核与激励机制，激发各层级主体的活力，在营销、成本管理上持续升级运营管控，加快项目运作，提升效率和效益。公司持续加强合规管理，完善各项内控制度，确保各项制度落实见效。持续加强子公司管控，深入开展上市合规大检查，促进子公司规范运作。

公司持续做好信息披露和投资者关系工作，通过电话、业绩说明会、投资者接待日等渠道加强与投资者的沟通和交流，增进投资者对公司的了解。为维护公司价值及股东权益，2020 年公司进行了股份回购，总计投入资金近 6 亿元，回购近 1.02 亿股，占公司总股本的 4.51%。

### 三、2021年重点工作安排

2021年是“十四五”规划的开局之年，也是两个百年目标交汇与转换之年，新旧动能转换明显加快，给公司发展带来了更多的机遇与挑战。公司管理层清醒地认识到实现可持续、高质量发展需要加快转型升级，需要下更大力气提质增效，需要下更大决心全方位创新；同时看到，公司发展格局清晰，发展基础扎实，棚改项目、对外投资进入收获期，文旅项目将进入大发展时期，为今后五年的高质量发展创造了条件。为此，董事会将立足新发展阶段，以更高的站位，科学谋划，围绕管好“五资”（资产、资本、资金、资信和资源）、“增强五力”（竞争力、创新力、控制力、影响力和抗风险能力）部署和推进各项工作。

#### （一）以系统思维谋划“十四五”，创新发展开好局，实现资本的稳健增长

过去的五年里，公司总资产由 760.57 亿元增加到 1313.64 亿元，营业收入由 116.28 亿元增加到 138.91 亿元，总股本由 15.67 亿股增加到 22.57 亿股。

公司的发展离不开资本市场，离不开股东的支持。公司将坚持股东、客户、员工价值相统一的原则，广开渠道，倾听股东建议，创新公司发展，维护公司价值，使股东更有信心，更有获得感。

公司将以系统思维谋划“十四五”，锚定城市投资开发运营商，加快转型升级步伐。面对金融新政、土地新政，公司将坚持做好“四个研究”（研究政策、研究同行、研究市场、研究产品），深

入思考企业未来发展道路，学习行业先进经验，科学制定“十四五”规划。同时，强化系统思维在稳固极稳定极成长极协同、产业链协同、资源统筹、项目全过程管控和组织结构改造等方面的指导作用，聚焦价值创造，切实提升效率，实现资本的稳健增长。

公司将统筹好当前和长远发展的关系，立足北京，发挥自身优势，在城市更新中积极作为，通过政企合作探索新的发展点。将持续探索商业模式创新，发挥资本市场的作用，依托集团产业链协同优势，实现项目全过程供应链管理和资本市场的结合。

## （二）坚定推进主业三大板块协调发展，切实提高资产效率

国家“十四五”规划纲要再次强调了“房住不炒”的原则，提出了“促进房地产市场平稳健康发展”的要求。公司将充分抓好“十四五”开局之年这一历史机遇，坚持三大板块协同发展，继续精耕房地产开发的同时，积极融入新的发展格局，做优商业地产、做强对外股权投资。

### 一是保证房地产开发板块平稳发展

随着国家对房地产市场调控的进一步升级，房地产行业开始走入低增长、低利润、低预期的“三低”时代，市场逐渐向产品主义回归。为此，公司要实现规模和效益的稳定增长，将继续坚持“拿好地、拿对地、用好地、卖好地”的原则，深耕京津冀和成渝片区，重点关注二线城市，择机进入人口吸附能力强的地区。公司通过探索城市更新、产城融合、TOD 配套和政府债棚改等，大力拓展土地资源，为公司长远发展打下坚实基础。

公司将全面提高产品品质和溢价率，增强产品市场竞争力，

加快产品周转速度，持续提升资产运营效率。房地产市场进入比较优势时代，长尾效应日益凸显，公司将坚持以市场为导向，贯彻全周期服务理念，加强引入科技、绿色等概念，全面提高产品品质，发挥好比较优势，促进公司稳定发展。

公司本着开放、包容、合作、共赢的心态和理念，积极与行业先进公司合作，不断优化合作模式，提高项目管理水平。公司将继续扩大合作阵营，探索建立长期合作伙伴关系，实现共同发展。

## 二是做优商业地产板块

公司将持续完善商业地产系统专业化建设，全盘谋划商业地产发展，切实提高商业地产收益。公司继续做好商业地产前期策划定位和规划设计工作，为后期的运营和销售打下良好基础。同时，公司秉承“开放、共享”的理念，持续引入社会优质资源，做好商业地产招商运营、资产管理和大宗交易等环节的供应链管理工作，努力提高公司专业化运营水平。

根据“招商先行、定制开发”的思路，公司力争在望坛等项目大宗交易方面取得突破。将以加速推进秋实街 1 号项目改造自营为契机，全面提高商业地产运营能力。公司将积极探索证券资产化路径，争取通过类 REITs 实现成熟商业地产项目的退出。

## 三是做强对外股权投资板块

目前，公司已经形成横跨银行、证券、金控、基金、房地产、卫星、云计算、医疗等多个领域的复合型投资结构，投资板块资产质量趋于优良，资产结构不断优化，业务抗周期性不断提高。

公司持有国信证券等优质股权投资项目，每年能够给公司带来稳定的分红收益，金融资产公允价值变动给公司收益带来的影响日益显现。公司将持续加强资本市场研究，综合判断市场环境，加强股权投资项目管理，实现金融资产的适时变现。公司将重点关注二十一世纪空间、华能资本等公司 IPO 进程。

经过多年的市场磨练，公司积累了大量股权投资经验，根据自身特点，做好了具有前瞻性、系统性的投资规划，投资路径愈发清晰。公司将优化资源配置，着重拓展朝阳行业、发展潜力好、投资收益佳的项目，实现股权投资业务的良性发展。

### **（三）统筹资源，加快“两山”开发，持续推进文旅康养事业**

公司坚持“开放、专业、高效、共赢”，力争以“北京+、产业+”实现首都国企资源、标准和服务输出，打造城建特色文旅康养产业。目前公司拥有“两山”（云蒙山景区和东黄山项目）土地资源，云蒙山景区具备打造符合区域特点的“文旅+”产业集群条件，东黄山项目属于稀缺旅游资源，具有广阔的开发前景。公司将持续整合内外资源，深入挖掘“两山”价值，积极探索文旅地产、康养地产的合作模式、盈利模式，搭建好“两山”资本运作平台。

公司将持续提升云蒙山景区的品牌影响力，加快整体开发进度，积极探索“康养特色小镇”这一新业态，打造一站式全域旅游新模式，争取将云蒙山景区打造成北京一流的康养休闲游目的地。

公司将做好东黄山已取得地块的统筹规划工作，扩大整体项目纵深，加快推进商业酒店开发，争取年内实现首期地块的开盘。公司将发挥好商业地块的区位优势，配合黄山市政府将谭家桥镇

建设成为一个依托大黄山国家公园，衔接太平湖的国际一流山水休闲旅居目的地。

#### （四）加强资金管理，切实提高资金使用效率

随着中央对房地产行业“三条红线”管控政策和银行房贷“五档分类”的要求相继出台，房地产行业融资再度受限，市场形势更加严峻。为保障公司的长远稳定发展，公司将全面提高资金运营效率，加速处置低效资产，严格把控风险，提高资产收益率。

公司对在手项目和存量资产，将加速去库存，提高资产周转速度。公司积极研究最新的租赁住房政策，探索在手商办项目新的发展路径。公司在拓展新项目时，将以现金流回正为首要目标，优化整个项目的开发流程，全面提升运营效率。

公司全面统筹、精心谋划、加速运作，以回款为目标，算大账、算细账，推动棚改工作稳步向前。望坛项目由前期拆迁向后期开发转变，公司将统筹兼顾，组织好工程建设和销售，确立好后续运营思路，确保项目高效运转。临河项目土地结算速度加快，棚改项目成本审核和回款工作有序进行，力争做好安置房回款工作和达成二级开发销售目标。公司通过总结以往棚改项目的得失，继续巩固自身优势，加速其他棚改项目的入市、回款、销售，形成“投资-收益-再投资”的良性循环。

公司继续拓展融资渠道，增强“输血”能力。公司将加强与商业银行战略合作，在保持充足的银行授信余额的同时，不断创新融资模式，拓宽融资渠道，优化融资结构，综合运用定向工具、债券、债权计划、CMBS等金融工具，切实提高融资效率，降低

融资成本。

### **（五）以贯彻《意见》为契机，持续推进公司治理建设，维护公司良好资信**

公司以贯彻《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》为契机，持续加强公司治理。公司将认真开展上市公司治理自查工作，全面梳理公司治理各环节，完善内控机制，打造好完整的合规管控体系，规范公司的运营管理工作，增强防范风险、化解风险的能力，确保公司稳健发展。

公司落实《关于加强子公司上市合规操作的意见》，持续加强子公司管控。公司将重点加强合作公司的管控，制定统一的管理标准，加强派出的董监高人员管理，促进合作公司在决策、执行过程中能够遵守《公司法》、《公司章程》和《合作协议》等规章制度，保证项目的有序推进，维护公司的权益。

公司将坚持经济活动分析常态化，牢固树立“四清晰一分明”理念（责任清晰、目标清晰、过程清晰、结果清晰、奖罚分明），将其贯穿到各个主体、各个环节、各项业务中。公司将精细化管理在建项目，深化项目过程管控工作，并构建好产品标准化体系、集采平台和信息化管理系统。公司还将发挥第三方评估机构作用，建立长效考核机制，倒逼企业向精细化管理转变，切实提高公司经济效益。

2021年7月，公司第七届董事会任期将满，公司将做好董事会换届选举工作。

2021年，公司上下面对的市场环境更加复杂、严峻，新的市场环境带来了新的挑战，也带来了新的机遇。征途漫漫，唯有实干！站在历史时点的交汇之处，公司董事会及全体员工将坚定信心、攻坚克难，以奋斗的姿态，共同开启“十四五”的大门，为推动公司高质量发展，实现由房地产投资开发商向城市投资开发运营商转型而努力！

## 议案二

# 2020 年度监事会工作报告

2020 年监事会按照法律法规和公司章程的有关规定，依法履行职责，认真开展工作。监事会共召开六次会议，并列席了董事会会议和股东大会。监事会对公司经营决策进行了监督，对年报、内控报告、回购股份等事项进行了审议。

### 一、2020 年监事会召开会议情况

1、2020 年 4 月 2 日，公司以现场方式在公司九楼会议室召开了第七届监事会第八次会议，会议由监事会主席汤舒畅主持。会议审议通过了关于公司符合发行公司债券条件的议案、关于发行公司债券方案的议案、关于提请股东大会授权董事会办理本次发行公司债券相关事项的议案。

2、2020 年 4 月 13 日，公司以现场方式在公司九楼会议室召开了第七届监事会第九次会议，会议由监事会主席汤舒畅主持。会议审议通过了 2019 年年度报告及摘要、2019 年度监事会工作报告、2019 年度内部控制自我评价报告、2019 年度利润分配方案、关于公司 2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案、关于会计政策变更的议案、关于计提应收股利预期信用减值的议案。

3、2020 年 4 月 29 日，公司以现场方式在公司九楼会议室召开了第七届监事会第十次会议，会议由监事会主席汤舒畅主持。

会议审议通过了公司 2020 年第一季度报告。

4、2020 年 8 月 13 日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第七届监事会第十一次会议，会议由监事会主席汤舒畅主持。会议审议通过了 2020 年半年度报告及摘要、关于公司 2020 年半年度募集资金存放与使用情况专项报告的议案。

5、2020 年 8 月 28 日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第七届监事会第十二次会议，会议由监事会主席汤舒畅主持。会议审议通过了关于使用闲置募集资金临时补充流动资金的议案、关于以集中竞价交易方式回购股份的议案。

6、2020 年 10 月 29 日，公司以现场方式在公司四层会议室召开召开了第七届监事会第十三次会议，会议由监事会主席汤舒畅主持。会议审议通过了公司 2020 年第三季度报告。

## 二、监事会对公司 2020 年年度工作的意见

1、2020 年公司按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律法规和公司章程的要求，依法经营，规范运作，决策程序合法，内部控制制度完善。公司董事、经理能认真履行法律、法规及公司章程赋予的职权，未发现执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、监事会认真检查了 2020 年公司的财务状况，认为公司出具的财务报告符合公司实际，真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、监事会审阅了 2020 年度内部控制自我评价报告，认为公

司内部控制评价符合公司内部控制的实际情况，内部控制制度执行情况良好。

4、报告期内，公司监事会审议了 2019 年度和 2020 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告，认为公司募集资金的管理和使用符合相关法规的规定和公司《募集资金管理办法》的要求。

5、报告期内，公司发行了 100,000 万元的公司债券，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，有助于公司缓解资金压力，维护了公司全体股东的利益。

6、报告期内，公司使用 599,928,217.90 元以集中竞价的方式回购公司股份 101,843,405 股，维护了公司价值，提升了投资者对公司的信心，保护了公司全体股东的利益。

7、报告期内，公司与控股股东北京城建集团有限责任公司终止合作开发张仪村项目，该事项有利于公司平衡在手项目运营，合理控制负债规模，未发现损害公司及非关联股东利益的情形。

8、报告期内，公司以持有的北京城承物业管理有限责任公司 100%股权及北京城建重庆物业管理有限公司 100%股权作为出资，参与发起设立北京京城佳业物业股份有限公司，公司持股比例为 44.63%，资产评估价格公允，未发现内幕交易。该事项有利于提升物管业务的品牌影响力和市场地位，符合公司与全体股东的利益，不存在损害公司及其他非关联股东特别是中小股东利益的情形。

## 议案三

### 2020 年度财务决算报告

#### 一、财务决算依据

本年度公司财务决算主要依据财政部《企业会计准则》和上海证券交易所《关于做好上市公司 2020 年年度报告有关工作的通知》和“2020 年年度报告工作备忘录”以及其他相关法律、法规和文件。

#### 二、2020 年度主要财务指标情况

##### 1. 盈利能力指标变动情况

项目	2020 年	2019 年
营业利润率 (%)	10.88	16.58
净利润率 (%)	8.89	12.71
净资产收益率 (%)	4.55	9.07
每股收益 (元)	0.44	0.82
每股净资产 (元)	9.65	9.52

2020 年度公司净资产收益率比 2019 年度下降 4.52 个百分点，每股收益与上年相比减少 46.22%，主要原因是 2019 年度因被投资企业股价波动影响的公允价值变动损益和投资收益不可持续，本年度公允价值变动损益和投资收益较上年大幅减少导致利润减少所致。公司 2020 年度营业毛利较上年增长 6.74 个百分点，本年度结转收入的项目盈利能力较上年有较大幅度增加。

##### 2. 偿债能力指标分析

项目	2020 年	2019 年
资产负债率	78.70%	77.17%
流动比率	2.47	2.50

速动比率

0.59

0.54

2020 年度公司资产负债率、流动比率、速动比率较上年度有所增长，主要原因是：（1）受疫情影响，项目去化速度减慢；（2）由于项目投入增加，为筹集资金导致公司负债规模增加。

### 3. 营运能力指标分析

项目	2020 年	2019 年
存货周转率	0.11	0.16
存货周转天数	3307	2250
流动资产周转率	0.13	0.16
流动资产周转天数	2769	2266
总资产周转率	0.11	0.14
总资产周转天数	3318	2582

2020 年度公司存货周转天数、流动资产周转天数、总资产周转天数较 2019 年度有所增加，主要是受疫情影响，项目去化速度减慢，导致存货有一定程度的沉淀，影响了资产周转速度。

## 三、2020 年公司财务决算情况说明

### （一）财务状况说明

#### 1. 资产结构分析

截至 2020 年末，公司资产总额达到 1,313.64 亿元，与 2019 年度相比增长 7.22%，主要是公司存货和投资性房地产增加所致。截至 2020 年末，存货为 868.76 亿元，占总资产的比例为 66.13%，比上年增加 34.75 亿元，主要是公司棚改和在建项目投资增加所致。货币资金 105.53 亿元，占总资产的比例为 8.03%。长期股权投资为 30.65 亿元，占总资产的比例为 2.33%。交易性金融资产和其他非流动金融资产合计 62.70 亿元，占总资产的比例为 4.77%。

#### 2. 资本结构分析

截至 2020 年末负债总额为 1,033.86 亿元，公司负债总额比 2019 年增长 88.42 亿元，其中长期借款增长 67.44 亿元。公司负债中流动负债为 463.40 亿元，占负债总额的 44.82%，非流动负债为 570.45 亿元，占负债总额的 55.18%。

截至 2020 年末，归属于母公司股东权益总额达到 257.58 亿元，比上年增加 2.89 亿元，其中股本 22.57 亿元、其他权益工具 39.84 亿元、资本公积 32.61 亿元、其他综合收益 11.12 亿元、盈余公积 16.85 亿元，未分配利润 140.59 亿元。

## （二）经营情况说明

### 1.营业收入和利润的增减额及增减幅度（单位：亿元）

项目	2020 年	2019 年	比上年增减幅度
营业收入	138.91	164.32	-15.46%
归属于母公司股东净利润	12.34	20.88	-40.88%

公司 2020 年度营业收入较上年度下降了 15.46%，主要是报告期公司房地产项目结转减少导致营业收入减少。归属于母公司股东净利润较上年度下降 40.80%，主要原因是 2019 年度因被投资企业股价波动影响的公允价值变动损益和投资收益不可持续，本年度公允价值变动损益和投资收益较上年大幅减少导致利润减少所致。公司 2020 年度营业毛利较上年增长 6.74 个百分点，本年度结转收入的项目盈利能力较上年有较大幅度增加。

### 2.成本费用变动分析（单位：亿元）

项目	2020 年	2019 年	比上年增减幅度
营业成本	92.85	124.69	-25.54%

税金及附加	14.20	13.01	9.15%
销售费用	4.90	4.94	-0.81%
管理费用	5.06	5.80	-12.76%
财务费用	10.72	7.47	43.51%

公司 2020 度营业成本较 2019 年度有大幅下降，主要原因是本年度公司房地产项目结转减少。公司税金及附加增加主要系本年结转收益的项目土地增值税税负比上年增加所致。本年销售费用较上年有所减少，主要原因是报告期公司销售服务费减少。本年度管理费用较上年有所减少的原因是公司人工成本减少。

3.投资收益 3.72 亿元，其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有和转让投资收益 1.31 亿元，主要是国信证券与华能资本分红。权益法核算的投资收益 2.14 亿元。

4.实现利润情况：本年度公司实现利润总额 15.04 亿元，所得税费用 4 亿元，净利润 11.03 亿元，归属于母公司股东净利润为 12.34 亿元。

### （三）资金利用情况（单位：亿元）

2020 年度现金流	现金流入	现金流出	净增加额
经营活动产生	206.44	215.48	-9.04
投资活动产生	3.24	6.74	-3.50
筹资活动产生	210.99	189.24	21.75
合计	420.67	411.46	9.21

### 四、本年度利润分配情况

公司拟以总股数 2,256,537,600 股扣除回购股份 101,843,405 股，共计 2,154,694,195 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），预计支付红利 215,469,419.50 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

### 五、资产、财务方面与控股股东分开情况

公司与控股股东—北京城建集团有限责任公司之间，在资产、财务方面完全分开，产权关系明确，设立有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。

#### 六、关于本年度审计的说明

本年度公司聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行年度审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

## 议案四

### 2020 年度利润分配方案

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年度母公司实现净利润为 1,622,711,612.16 元，加上 2019 年末未分配利润 11,234,075,327.30 元，减去本年分配现金股利 451,307,520.00 元，减去本年支付“17 京城投 MTN001 永续债”利息 240,860,000.00 元，减去按照《公司章程》规定，以净利润 10%提取法定盈余公积 162,271,161.22 元，年末可供股东分配的利润为 12,002,348,258.24 元。

本公司拟以总股数 2,256,537,600 股扣除回购股份 101,843,405 股，共计 2,154,694,195 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），预计支付红利 215,469,419.50 元。

## 议案五

### 关于 2021-2022 年度担保授权的议案

2020 年 5 月，公司股东大会授权董事会有权决定公司对全资、控股及联营子公司担保发生额不超过 137 亿元额度的任一笔担保，其中对全资子公司担保发生额不超过 120 亿元（含），对控股子公司担保发生额不超过 30 亿元（含），对联营公司担保发生额不超过 7 亿元（含）。期限为自股东大会批准担保授权之日起 12 个月内。

在授权期内，公司董事会共审议批准公司对全资及控股子公司担保额合计 96.86 亿元，其中对全资子公司担保 75.5 亿元，对控股子公司担保 14.5 亿元，对联营公司担保 6.86 亿元。

随着众多项目的开发建设，公司仍需要新增融资。为提高工作效率，提请股东大会授权公司董事会审批如下对外担保：自股东大会批准担保授权之日起 12 个月内，公司对全资及控股子公司担保发生额不超过 126 亿元的任一笔担保，其中对全资子公司担保发生额不超过 96 亿元（含），对控股子公司担保发生额不超过 30 亿元（含）。若担保发生额超过 126 亿元或其他须由股东大会审批的担保仍由股东大会审议。

#### 一、担保额度分配情况

在上述担保额度范围内，公司预计 2021-2022 年度新发生的担保事项具体如下：

序号	担保对象（全资）	担保额度（万元）
1	北京城建兴华地产有限公司	200,000.00
2	北京城建黄山投资发展有限公司	200,000.00
3	北京城建成都置业有限公司	150,000.00
4	北京城建（青岛）投资发展有限公司	100,000.00
5	北京城建重庆地产有限公司	60,000.00
6	北京城建重庆置业有限公司	50,000.00
7	北京城建兴顺房地产开发有限公司	200,000.00
小计		960,000.00
序号	担保对象（控股）	担保额度（万元）
1	北京城奥置业有限公司	300,000.00
小计		300,000.00
<b>合计</b>		<b>1,260,000.00</b>

## 二、被担保人基本情况

序号	公司名称	成立日期	住所	法定代表人	注册资本	主营业务范围	公司持股比例	主要财务指标
1	北京城建兴华地产有限公司	1991年7月22日	北京市海淀区丹棱街16号	武涛	65000万元	房地产开发经营、销售商品房；自有房屋的物业管理（含房屋出租）；承包市政建设工程及房屋配套工程；建筑技术咨询；销售建筑材料、建筑施工机械、汽车配件；仓储服务。	100	截至2020年12月31日，公司资产总额1,560,470.59万元，所有者权益384,471.60万元，2020年公司营业收入356,827.43万元，净利润21,522.33万元。
2	北京城建黄山投资发展有限公司	2018年7月30日	黄山市黄山区谭家桥镇中墩村	武涛	10000万元	房地产开发、销售，投资及投资管理，环保技术开发、技术服务，企业信息咨询，金属材料、木材、建筑材料（不含危化品）、机械电器设备零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100	截至2020年12月31日，公司资产总额106,562.59万元，所有者权益7,631.25万元，2020年公司营业收入0万元，净利润-1,447.97万元。
3	北京城建成都置业有限公司	2015年4月24日	成都市金牛区两河路555号	王志民	10000万元	房地产开发与经营；物业管理。	100	截至2020年12月31日，公司资产总额176,627.81万元，所有者权益15,483.11万元，2020年公司营业收入110,720.44万元，净利润5,469.93万元。
4	北京城建（青岛）投资发展有限公司	2020年7月21日	山东省青岛市城阳区河套街道龙海路569-76号	王文胜	5000万元	以自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；新能源技术研究、技术咨询、技术推广、技术服务；文化创意策划设计；文化产业项目的开发、管理及信息咨询服务；文化科技领域内的技术研发、技术咨询、技术转让；文化传播信息咨询服务；环保设备技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广、技术服务；房地产开发；房地产销售；批发及零售：建筑材料、木材、机械电器设备、金属材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100	截至2020年12月31日，公司资产总额88,473.86万元，所有者权益-37.46万元；2020年公司营业收入0万元，净利润-37.46万元。
5	北京城建重庆地产有限公司	1998年1月20日	重庆市渝北区龙溪松石北路102-23号	张立新	12000万元	房地产开发（按资质证书项目承接业务）；商品房销售；销售：建筑材料（不含危险化学品）、楼宇自动化器材。	100	截至2020年12月31日，公司资产总额538,337.78万元，所有者权益8,761.95万元，2020年公司营业收入129,393.28万元，净利润11,571.29万元。

6	北京城建重庆置业有限公司	2021年3月1日	重庆市铜梁区南城街道南门社区居委会铁石路258号	张立新	5000万元	房地产开发经营；建筑材料销售	100	新设立公司。
7	北京城建兴顺房地产开发有限公司	2015年10月8日	北京市顺义区仁和镇燕京街11号	董慧文	10000万元	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；施工总承包；专业承包；劳务分包；项目投资；房地产经纪业务；技术推广；技术开发；组装仪器仪表。	100	截至2020年12月31日，公司资产总额1,791,763.07万元，所有者权益总额-27,344.30万元，2020年公司营业收入271,705.43万元，净利润24,957.41万元。
8	北京城奥置业有限公司	2016年2月25日	北京市朝阳区北苑家园紫绶园15号二层201	陈小房	5000万	房地产开发、工程咨询；物业管理；销售自行开发的商品房、建筑材料；工程招标及代理；出租办公用房；出租商业用房；工程监理	83	截至2020年12月31日，公司资产总额698,262.98万元，所有者权益-9,581.88万元，2020年公司营业收入5,883.86万元，净利润-38,758.13万元。

### 三、授权

上述担保事项是基于公司目前业务情况的预计，为有效提高融资效率，优化担保手续办理流程，在股东大会批准上述担保事项的前提下，提请股东大会授权公司董事会审批上述担保具体事宜，包括：

1、在担保实际发生时，在预计的对全资子公司的担保总额度内，可以对不同全资子公司相互调剂使用其预计额度；在预计的对控股子公司的担保总额度内，可以对不同控股子公司相互调剂使用其预计额度。上述对全资子公司、控股子公司预计担保额度不相互调剂使用。

2、在股东大会批准的担保总额度内，审批每笔担保事项的具体事宜，包括担保方、担保金额、担保方式、抵押物、担保范围、担保期限、融资机构/债权人等。