

记者 | 牛钰

得益于二季度楼市回暖，城建发展（600266.SH）今年上半年的销售额在行业中呈现少见的同比增长，但依然未摆脱亏损状况。

城建发展近日发布的2022年度半年报显示，上半年实现营业收入83.9亿元，同比下降约22%，归属于上市公司股东的净利润亏损3.28亿，同比下降153.13%，扣非净利润1368万元，同比下滑98.97%。

城建发展属于北京城建集团旗下房地产类业务和资产整合的上市平台，实控人为北京市人民政府。2019年时，因主业从建筑业转为房地产开发，公司证券简称由“北京城建”变更为“城建发展”。

在房地产销售方面，城建发展取得了不错的成绩。上半年实现销售面积26.42万平方米，去年同期为33.57万平方米，下滑21%，但总销售额149.31亿元，较去年同期90.99亿元大幅增长64%，这意味着其销售单价出现了大幅增长。

2022年上半年，城建发展新增土地储备权益面积34.09万平方米，去年同期为43.69万平方米；开复工面积699.54万平方米，去年同期679.28万平方米。

除此之外，城建发展还有一些商业地产出租项目，2022年上半年公司商业地产持有面积32.55万平方米，商业地产经营额2.35亿元。

北京的几个豪宅项目成为城建发展销售额增长的主要来源。位于西城区的天坛府项目，成交均价约12万元/平方米。据克尔瑞数据统计，该项目位列北京上半年销售金额榜第二名，成交总金额57.4亿元。

对城建发展来说，这个销售额贡献率达38.4%的项目将是今年的重点，但会为明年的业绩有所保留。

“天坛府前三期开盘剩余的可售面积还有约4.1万平米，项目第四期即将开盘，下半年计划推盘面积约4.6万平米。公司根据市场容量和工程进度，按照全盘销售计划有节奏的推售，暂不考虑今年将天坛府全部入市销售。”近期，城建发展在投资者互动平台表示。

而城建发展另一位列北京市场销售额前二十的丰台国誉万和城，单价为8.2万元/平

方米，上半年实现17.38亿销售额。

虽说北京城建目前的开发区域遍及北京、天津、重庆、成都、南京、青岛、三亚、黄山等城市，但北京仍是重心。仅在北京市场，北京城建上半年实现的权益销售额就达133.67亿元，占其总销售额的89.5%，销售排名仅次于中海位列第二，超过华润置地和首开。

深耕北京市场的城建发展，下半年还将推出不少项目。今年北京前两轮集中供地中，城建共花费48.9亿摘得丰台、昌平两宗地块，还联合京能以8亿元拿下平谷棚改项目。

其中，位于西四环丰台区龙樾天元项目7月15号已首次开盘，单价约8.5万元/平方米，共8栋楼440户。据北京城建当日发布消息显示，首开3栋楼118套房源已当日售罄。而昌平、平谷项目也已公布案名，入市在即。

从城建发展历年的销售表现来看，近三年始终保持200亿规模，如果下半年能够顺利推盘入市，保持热销劲头，或能实现近年最好的销售业绩。

得益于其销售端的增长，近年时长为负值的经营现金流出现大幅增长，净额达到93.79亿元，完全覆盖一年内到期债务82.2亿。

受此半年报数据影响，截止8月8日收盘，城建发展股价上涨3.64，每股报3.99元，总市值为90.04亿元。

房地产主业销售数据表现良好，城建发展上半年却出现了营收、利润的大幅下滑，除了因为上述热销房地产项目并未结算，以及一些项目的计提减值之外，“对外股权投资”这一业务给城建发展带来了不小的负担。

据半年报显示，净利润主要来源为两家房地产子公司，新城投资和重庆地产分别实现营收5.73亿、12.04亿，净利润为2.4亿及1.75亿。

但上半年，城建发展所持国信证券股票股价下跌，根据企业会计准则规定，该项交易性金融资产公允价值变动损益-5.40亿元；持有深圳中科招商创业投资管理有限公司30%股权，按权益法核算对其投资收益-6.11亿元。

另外，虽然减少了在京外的拿地布局，但城建发展的负债压力并未减少，从财务数据来看，其资产负债率80.56%，较去年同期上涨1.1%。