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 年度报告摘要

一 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,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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 公司全体董事出席董事会会议。

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 经董事会审议的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。

二 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	liwei@bucid.com

2 报告期公司主要业务简介

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、三亚等重点区域。逐步形成了以龙樾为代表的高端楼盘、以国誉府为代表的中高端楼盘和以畅悦居为代表的系列品牌。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。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

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	131,364,043,980.10	122,518,954,039.20	7.22	109,949,946,184.15
营业收入	13,890,861,806.80	16,431,884,817.44	-15.46	13,380,520,554.27
归属于上市公司股东的净利润	1,234,207,312.91	2,087,757,861.49	-40.88	1,230,080,020.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	912,781,183.12	1,407,444,324.49	-35.15	1,149,999,853.24
归属于上市公司股东的净资产	25,757,566,628.15	25,469,400,339.37	1.13	23,449,022,523.16
经营活动产生的现金流量净额	-903,764,003.79	-759,014,629.00		-8,620,767,258.38
基本每股收益(元/股)	0.4440	0.8255	-46.21	0.5210
稀释每股收益(元/股)	0.4440	0.8255	-46.21	0.5210
加权平均净资产收益率(%)	4.55	9.07	减少4.52个百分点	5.67

注: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1,234,207,312.91元,扣除其他权益工具股息影响240,860,000.00元后每股收益为0.4440元,扣除影响后的加权平均净资产收益率为4.55%。

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	741,744,010.23	2,696,472,315.97	2,370,371,518.30	8,082,273,962.30
归属于上市公司股东的净利润	-694,228,996.66	946,231,753.81	592,989,241.39	389,215,314.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-332,694,889.23	912,436,222.93	-40,719,829.58	373,759,679.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,118,804,369.17	-1,306,206,855.22	-1,993,870,057.94	3,515,117,278.54

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)	58,806
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	59,753
截止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	质押或冻结情况 股份状态	质押或冻结情况 数量	股东性质
北京城建集团有限责任公司	157,443,877	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	101,843,405	101,843,405	4.51	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	-2,849,422	53,516,085	2.37	0	未知	0	国有法人
周红卫	2,765,520	16,593,121	0.74	0	未知	0	自然人
丁亚南	2,704,221	16,225,328	0.72	0	未知	0	自然人
丁素娥	2,696,856	16,181,136	0.72	0	未知	0	自然人
基本养老保险基金一零零三组合	-385,375	16,055,168	0.71	0	未知	0	其他
徐仁桥	2,656,606	15,939,638	0.71	0	未知	0	自然人
方英	2,491,050	14,946,301	0.66	0	未知	0	自然人
苗圣贤	2,445,985	14,675,911	0.65	0	未知	0	自然人
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	无						

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 公司债券基本情况

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	还本付息方式	交易场所
2015年公司债券(第一期)	15城建01	122402	2015-07-20	2022-07-20	57.83	4.40	按年付息、到期还本	上交所
2020年公开发行公司债券(第一期)	20城建01	163703	2020-07-07	2025-07-09	9.98	3.50	按年付息、到期还本	上交所
20年定向债务融资工具(第一期)	20京城投ppn001	032000947	2020-11-05	2023-11-04	8	4.15	按年付息、到期还本	银行间市场
20年定向债务融资工具(第二期)	20京城投ppn002	032001067	2020-12-18	2023-12-17	10	4.2	按年付息、到期还本	银行间市场
2020年公司超短期融资券(第三期)	20京城投scp003	012004029	2020-12-23	2021-5-12	15	3.59	到期还本付息	银行间市场

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用　□不适用

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。2020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"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。报告期内未涉及"20城建01"付息兑付情况。

根据"20京城投ppn001"定向债务融资工具相关条款,期限3年,按年付息,到期一次还本。本报告期不涉及还本付息。

根据"20京城投ppn002"定向债务融资工具相关条款,期限3年,按年付息,到期一次还本。本报告期不涉及还本付息。

根据"20京城投scp003"超短期融资券相关条款,期限140天,到期一次还本付息。本报告期不涉及兑付利息。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

公司委托联合信用评级有限公司对"15城建01"、"20城建01"的信用状况进行定期跟踪评级,定期跟踪评级在债券存续期内每年进行一次。

2020年5月21日联合评级评级有限公司出具了《北京城建投资发展股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》(联合[2020]962号),维持公司主体长期信用等级为AAA,评级展望为"稳定";维持公司发行的"15城建 01"债券信用等级为AAA。

"15城建01"和"20城建01"的2021年跟踪评级报告预计在公司2020年年度报告披露后两个月内在交易所网站、评级机构网站披露。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

主要指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	78.7	77.17	1.98
EBITDA全部债务比	0.03	0.03	0.00
利息保障倍数	2.3	4.55	-49.45

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内公司实现营业收入138.91亿元,同比减少15.46%,实现归属于上市公司股东净利润12.34亿元,同比减少40.88%,公司销售回款191.91亿元,同比减少6.32%。公司主要经营业务情况如下:

全面统筹疫情防控和复工达产。2020年伊始,受新冠疫情的严重冲击,公司售楼处停业、项目停工,各项工作开局不利,生产经营困难重重。公司以非常之举应对非常之时,第一时间建立战时指挥体系,严格落实"四方责任"和疫情防控要求,自始至终坚持对近1000万平方米物业小区、30万平方米商业、40余个项目、10多个办公楼宇实施常态化精准防控,全力守护员工群众生命安全;选派党员干部下沉社区一线,组织员工紧急献血、积极落实220余家中小微企业租金减免工作,展现国企责任担当;未雨绸缪、超前谋划,积极与主管部门沟通,以最快速度重启复工复产、达产达效。

棚改项目取得重大进展。望坛项目经过艰难谈判,整体签约比例突破99.5%,12月完成土地整体出让工作,标志着全面转入开发建设阶段;临河项目B、C片区资金平衡地块几经波折,实现土地入市价格调整,成功挂牌入市,并于8月底全部成交;保定项目实现一期100%征收和房屋拆除;海子角项目街区控规顺利通过,列入北京市棚改计划;动感花园项目完成了星火站全部房款的回款工作,竣工备案取得突破性进展。

房屋销售逆市上扬。全年工作遵循决战决胜指导原则,洞察行业发展态势,快速转换营销思路,创新营销模式,强化节点管控,通过售楼处一对一现场带客,增加渠道销售、网络VR展示推广等方式,实现线上线下双线营销,紧抓后疫情窗口期,全年销售规模、签约回款再创历史新高。

土地拓展再有斩获。通过探索拿地内部比选、深化拿地模式研究、签订专项考核责任书等举措实现土地拓展精准发力,审慎看待规模增长。加大合作力度,新增远洋、旭辉、平安等合作伙伴,合作降低营运资本扩大。通过招拍挂、联合竞买、法拍、政府专项债等多种方式获得黄山谭家桥南部组团、丰台大瓦窑、临河棚改C地块、青岛西郭庄,圆满完成年度投资计划。

产品创新力日益增强。智慧小区、社区概念逐步升级,品质导向、客户导向更加坚定,"好产品"的标准更加明确,客户满意度逐年提升。以科技住宅体系为主导的产品研发成果在项目上持续落地,编写《新冠疫情后住宅产品创新设计研究》,持续加大《北京区域住宅产品分级配置标准》、《住宅设计管控标准手册》在国誉社区、望坛新苑等项目的应用。"龙樾"与"国誉府"系列产品在北京持续保持竞争优势。未来金茂府、顺义国誉府等项目户型设计成为引领北京市场主流产品;重庆龙樾生态城、三亚海云府以高品质领跑当地市场。

文旅板块扎实推进。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,开展文旅地产专题交流会。继续加大"引流、引伴、引智、引资"力度。云蒙山公司密切跟进资金平衡地块,景区配套酒店云蒙山居实现正式营业,策划了34项主题活动,年累计接待游客27万人次,景区影响力持续提升。黄山公司完善地块规划编制,正推进方案报规准备工作。首期商业酒店策划正在进行。

运营管控不断升级。搭建"好运营"运营体系,狠抓快速运营思路落地实施。组织IRR、ROIC、营销体系管控、合作模式、产品体系与价值挖掘等专题培训,在理论、方法和能力上不断加大知识储备,持续提高公司经营水平。开展房地产项目经济分析,完成22个项目后评估,总结亮点、发现不足,不断提升项目运作效率。通过目标成本收益测算、月度动态运营数据、房地产开发项目第三方巡检,智慧成本管控理念不断加强。以第三方评估为常态化机制,过程管控不断加强,工程建设高质量推进。公司近三年新获项目从拿地到开盘平均用时较三年前缩短189天。

2 导致暂停上市的原因

□适用　√不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用　√不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√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。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用　√不适用

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用　□不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共43户,较上期相比,增加3户,减少4户,其中:

名称	变更原因
黄山京顺投资发展有限公司	投资设立
北京顺城兴达创展科技有限公司	投资设立
北京城建(青岛)投资发展有限公司	投资设立
北京城建兴润置业开发有限公司	终止委托经营
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	股权转让
北京城承物业管理有限责任公司	股权出资
北京城建重庆物业管理有限公司	股权出资

证券代码:600266　　证券简称:城建发展　　公告编号:2021-08

北京城建投资发展股份有限公司 2020年度利润分配方案公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●每股分配比例

A股每股派发现金红利0.10元(含税)

●本次现金分红以实施权益分派股权登记日登记的公司总股本扣除已回购的股份为分配基数,具体日期将在权益分派实施公告中明确。

●在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间,因回购股份致使公司分配基数发生变动的,公司拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额,并将另行公告具体调整情况。

一、利润分配方案内容

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。

公司通过回购专用账户所持有本公司股份101,843,405股,不参与本次利润分配。

在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间,因回购股份致使公司分配基数发生变动的,公司拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额,并将另行公告具体调整情况。

本次利润分配方案尚需提交股东大会审议。

二、公司履行的决策程序

(一)董事会会议的召开、审议和表决情况

公司于2021年4月8日召开第七届董事会第五十次会议,审议通过《2020年度利润分配方案》。

董事会认为,2020年现金分红方案既保持了利润分配政策的持续性和稳定性,又考虑了公司当年产生现金流的实际利润水平,兼顾了公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。董事会提请股东大会予以审议。

(二)独立董事意见

独立董事就利润分配方案发表了独立意见:同意公司2020年度利润分配方案,认为公司2020年度利润分配方案符合公司的客观情况,符合有关法律、法规、《公司章程》的相关规定,不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。同意董事会审议通过后将其提交公司 2020年年度股东大会审议。

(三)监事会意见

公司于2021年4月8日召开第七届监事会第十五次会议,审议通过《2020年度利润分配方案》。监事会同意上述利润分配方案。

三、相关风险提示

根据公司章程,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。本次利润分配方案符合公司的客观情况,符合有关法律、法规、《公司章程》的相关规定,不会影响公司正常经营和长期发展。

特此公告。

北京城建投资发展股份有限公司董事会
2021年4月10日

证券代码:600266　　证券简称:城建发展　　公告编号:2021-09

北京城建投资发展股份有限公司 关于计提存货跌价准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京城建投资发展股份有限公司(以下简称"公司")于2021年4月8日召开的第七届董事会第五十次会议审议通过了《关于计提存货跌价准备的议案》。现将相关情况公告如下:

一、计提存货跌价准备情况

公司期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中,以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

2020年末,根据房屋销售价格(或审批销售价格、预计销售价格)、成本以及交易费用情况,对公司各个项目存货跌价情况进行了全面测试,决定对成都熙城、青岛樾府等项目的部分存货计提存货跌价准备,计提金额为329,054,220.32元。

二、相关决策程序

公司先后召开了董事会审计委员会会议、董事会会议及监事会会议,审议通过了《关于计提存货跌价准备的议案》,并由独立董事发表独立意见。

公司董事会审计委员会认为:本次计提存货跌价准备严格按照《企业会计准则》和公司相关会计政策进行,计提后客观地反映了公司资产状况,同意公司本次计提存货跌价准备的议案。

公司董事会审议通过了关于计提存货跌价准备的议案,同意公司对成都熙城项目、樾府项目等项目的部分存货计提存货跌价准备。

公司独立董事认为:公司本次计提存货跌价准备符合《企业会计准则》的规定和公司会计政策的相关要求,计提存货跌价减值准备的决策程序合法合规,能够公允地反映公司资产状况;未发现存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

公司监事会认为:公司根据企业会计准则及公司会计政策的相关规定计提存货跌价准备,公允地反映公司资产的价值,未发现存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

三、2020年度减值计提对公司利润影响情况

2020年本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表利润总额减少人民币32,905.42万元,净利润减少人民币24,679.07万元,归属于母公司股东的净利润减少人民币18,250.49万元,对公司持续稳定经营无重大影响。

四、公告附件

1、公司第七届董事会第五十次会议决议;

2、公司第七届监事会第十五次会议决议;

3、独立董事意见。

特此公告。

北京城建投资发展股份有限公司董事会
2021年4月10日

证券代码:600266　　证券简称:城建发展　　公告编号:2021-10

北京城建投资发展股份有限公司 会计政策变更公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

本次会计政策变更是根据中华人民共和国财政部(以下简称"财政部")修订的最新会计准则进行的相应变更,不会对当期和会计政策变更之前公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

北京城建投资发展股份有限公司(以下简称"公司")于2021年4月8日召开第七届董事会第五十次会议,以7票赞成、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于会计政策变更的议案》,本次会计政策变更无需提交股东大会审议,具体内容如下:

一、本次会计政策变更的概述

1、会计政策变更原因

2018年12月,财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第21号——租赁〉的通知》(财会[2018]35号),要求在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表的企业,自2019年1月1日起施行;其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。

自2021年1月1日起,公司根据《关于修订印发〈企业会计准则第21号——租赁〉的通知》的规定和要求变更相应的会计政策。

2、变更前采用的会计政策

公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

3、变更后采用的会计政策

本次变更后,公司按照新修订的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称"新租赁准则")的相关规定执行。其他未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和相关具体准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定执行。

4、会计政策变更日期

公司根据财政部相关文件规定的起始日开始执行变更后的会计政策。

二、本次会计政策变更对公司的影响

(一)新租赁准则相关规定

1、新租赁准则下,除短期租赁和低价值资产租赁外,承租人将不再区分融资租赁和经营租赁,所有租赁将采用相同的会计处理,均须确认使用权资产和租赁负债;

2、对于使用权资产,承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值,并对已识别的减值损失进行会计处理;

3、对于租赁负债,承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益;

4、对于短期租赁和低价值资产租赁,承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债,并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(二)对本公司的影响

按照新租赁准则的衔接规定,公司根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。预计实施新租赁准则对公司当期及前期的所有者权益和净利润不会产生重大影响。

本次会计政策变更是公司根据财政部修订的最新会计准则进行的相应变更,变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,符合相关法律法规的规定和公司实际情况。本次会计政策变更不会对当期和会计政策变更之前公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响,不存在损害公司及股东利益的情况。

三、独立董事意见

公司独立董事同意公司实施本次会计政策变更,认为本次会计政策变更是公司根据财政部修订的最新会计准则进行的相应变更,变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,符合相关法律法规的规定和公司实际情况。本次会计政策变更不会对当期和会计政策变更之前公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响,不存在损害公司及股东利益的情况。

四、监事会意见

监事会认为本次会计政策变更是公司根据财政部修订的最新会计准则进行的相应变更,不存在损害公司及股东利益的情况。

五、公告附件

1、公司第七届董事会第五十次会议决议;

2、公司第七届监事会第十五次会议决议;

3、独立董事意见。

北京城建投资发展股份有限公司董事会
2021年4月10日

证券代码:600266　　证券简称:城建发展　　公告编号:2021-11

北京城建投资发展股份有限公司 关于为北京首城置业有限公司提供担保的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●被担保人:北京首城置业有限公司(以下简称"首城公司")

●本次担保金额40,000万元人民币。截止目前公司对首城公司提供担保余额为68,600万元(不含本次40,000万元)

●本次担保由北京城市开发集团有限责任公司按其持有首城公司股权比例50%对公司提供反担保

●截止目前公司无逾期对外担保的情况

一、担保情况概述

北京城建投资发展股份有限公司(以下简称"公司")第七届董事会第五十次会议于2021年4月8日召开,会议审议通过了关于北京首城置业有限公司向平安银行申请4亿元贷款并由公司为其提供担保的议案。

同意公司的控股子公司北京首城置业有限公司向平安银行北京分行申请4亿元开发贷款,期限三年,由公司提供连带责任保证担保,北京城市开发集团有限责任公司按其持有首城公司股权比例50%对公司提供反担保。

二、被担保人基本情况

首城公司系由北京城建投资发展股份有限公司和北京城市开发集团有限责任公司各出资50%设立的有限公司,成立于2007年3月12日,注册资本为人民币10,000万元。主营范围:房地产开发;销售自行开发的商品房;信息咨询;物业管理;项目投资;工程管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

截至2020年12月31日,公司资产总额5,966,417,093.78元,负债总额4,076,515,884.26元,其中流动负债总额为3,307,477,936.39元,所有者权益1,889,901,209.52元,银行借款总额1,367,484,681.86元,营业收入743,302,211.37元,净利润41,210,080.76元。

三、担保协议的主要内容

首城公司向平安银行北京分行申请人民币4亿元开发贷款,期限三年,由公司提供连带责任保证担保,北京城市开发集团有限责任公司按其持有首城公司股权比例50%对公司提供反担保。

四、董事会意见

出席此次会议的董事一致同意上述议案,为保证首城公司的正常生产经营活动,公司同意首城公司向平安银行北京分行申请4亿元开发贷款,期限三年,由公司提供连带责任保证担保,北京城市开发集团有限责任公司按其持有首城公司股权比例50%对公司提供反担保。

公司为首城公司提供担保是为了满足其生产经营需要,且首城公司经营稳定,资信情况良好,有能力偿还到期债务,公司对其担保风险较小,不会对公司产生不利影响。

五、累计对外担保数量及逾期担保数量

截至公告披露日,公司对全资、控股子公司及联营公司担保情况如下表:

单位:亿元

	担保余额	担保余额占净资产比例	担保总额	担保总额占净资产比例
全资子公司	177.54	63.46%	316.06	112.97%
控股子公司	11.64	4.16%	15.16	5.42%
联营公司	7.65	2.73%	14.00	5.00%
合计	196.83	70.35%	345.22	123.39%

注:担保总额为已批准的担保额度内尚未使用额度与担保实际发生余额之和。

公司无逾期对外担保情况。

六、上网公告附件

1、公司第七届董事会第五十次会议决议

2、首城公司2020年12月31日财务报表

特此公告。

北京城建投资发展股份有限公司董事会
2021年4月10日

证券代码:600266　　证券简称:城建发展　　公告编号:2021-06

北京城建投资发展股份有限公司 第七届董事会第五十次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2021年4月8日,北京城建投资发展股份有限公司(以下简称"公司")第七届董事会第五十次会议在公司四楼会议室召开。会议应到董事7人,实到董事7人。董事长陈代华主持了会议。会议审议通过了以下议案:

一、关于计提存货跌价准备的议案

同意公司对成都熙城项目、樾府项目等项目的部分存货计提存货跌价准备,计提金额为329,054,220.32元。

独立董事就计提存货跌价准备发表了独立意见:同意关于计提存货跌价准备的议案,认为公司本次计提存货跌价准备符合《企业会计准则》的规定和公司会计政策的相关要求,计提存货跌价减值准备的决策程序合法合规,能够公允地反映公司资产状况;未发现存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见公司发布的 2021-09号公告。

二、2020年度董事会工作报告

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

三、2020年度总经理工作报告

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

四、2020年年度报告及摘要

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

五、2020年度财务决算报告

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

六、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。

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。

独立董事就利润分配方案发表了独立意见:同意公司2020年度利润分配方案,认为公司2020年度利润分配方案符合公司的客观情况,符合有关法律、法规、《公司章程》的相关规定,不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。同意董事会审议通过后将其提交公司 2020年年度股东大会审议。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见公司发布的2021-08号公告。

七、2020年度社会责任报告

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

八、2020年度内部控制自我评价报告

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

九、关于公司2020年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

十、关于会计政策变更的议案

同意公司按照财政部新修订的《企业会计准则第21号——租赁》的相关规定执行。其他未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和相关具体准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定执行。

独立董事就会计政策变更发表了独立意见:同意关于会计政策变更的议案,本次会计政策变更是公司根据财政部修订的最新会计准则进行的相应变更,变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,符合相关法律法规的规定和公司实际情况。本次会计政策变更不会对当期和会计政策变更之前公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响,不存在损害公司及股东利益的情况。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见公司发布的2021-10号公告。

十一、关于以集中竞价交易方式回购股份的议案

根据《中华人民共和国公司法》(2018年修正)《中华人民共和国证券法》《上市公司回购社会公众股份管理办法(试行)》《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》《关于支持上市公司回购股份的意见》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等法律、法规、部门规章、规范性文件以及《公司章程》的有关规定,公司拟定了本次回购股份的方案,董事会对下列事项逐项进行了审议表决,并一致通过以下内容:

(一)回购股份的目的

由于受宏观环境和资本市场等综合因素影响,公司目前股价低于最近一期每股净资产,当前股价已不能正确反映公司价值。基于对公司未来发展前景的信心以及对公司价值的认可,为保持公司经营发展及股价的稳定,保障和保护投资者的长远利益,为促进股东价值的最大化和公司可持续发展,结合公司发展战略和经营及财务状况,公司将回购股份。回购股份目的为维护公司价值及股东权益所必须,以提升公众投资者对公司的成长信心,使公司投资价值得到合理回归。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

(二)回购股份的种类

本次拟回购股份的种类为公司发行的人民币普通股(A 股)。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

(三)回购股份的方式

公司拟通过上海证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

(四)回购股份的期限

1、回购股份的期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起不超过3个月。

2、如果在此期限内触及以下条件,则回购期限提前届满:

(1)如果回购期限内回购资金使用金额达到最高限额,则回购方案即实施完毕,回购期限自该日起提前届满。

(2)如公司董事会决定终止本回购方案,则回购期限自董事会决议终止本回购方案之日起提前届满。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

3、公司不得在下列期间回购公司股份:

(1)公司定期报告、业绩预告或者业绩快报公告前10个交易日内;

(2)自可能对本公司股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或者在决策过程中,至依法披露后2个交易日内;

(3)中国证券监督管理委员会及上海证券交易所规定的其他情形。

4、回购方案实施期间,如公司股票因筹划重大事项连续停牌10个交易日以上,公司将在股票复牌后对回购方案顺延实施并及时披露。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

(五)回购股份的价格

本次回购股份价格为不超过人民币7.00元/股,未超过董事会通过本次回购决议前30个交易日公司股票交易均价的150%。具体回购价格由公司董事会在回购实施期间,综合公司二级市场股票价格、公司财务状况和经营状况确定。

如公司在回购股份期限内实施了送股、资本公积金转增股本、现金分红、配股及其他除权除息事项,自股价除权、除息之日起,按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的相关规定相应调整回购股份价格上限。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

(六)拟回购股份的用途、数量、占公司总股本的比例、资金总额

本次回购为维护公司价值和股东权益所必须,回购的资金总额不低于人民币4亿元,且不超过人民币8亿元。按回购资金总额上限8亿元、回购价格上限7.00元/股进行测算,预计回购股份数量约为11,428.57万股,约占公司截至目前已发行总股本的5.06%。按回购资金总额下限4亿元、回购股份价格上限7.00元/股进行测算,预计回购股份数量约为5,714.29万股,约占公司目前总股本的比例为2.53%。具体回购股份的数量及金额以回购期限届满时实际回购的股份数量及使用的资金总额为准。

本次回购后的股份将在披露回购结果暨股份变动公告十二个月后采用集中竞价交易方式出售,并在披露回购结果暨股份变动公告后三年内完成出售。

回购用途		回购资金4亿元			回购资金8亿元			回购实施期限
		拟回购数量(万股)	占总股本的比例(%)	拟回购资金总额(亿元)	拟回购数量(万股)	占总股本的比例(%)	拟回购资金总额(亿元)	
为维护公司价值及股东权益	出售	5,714.29	2.53	4	11,428.57	5.06	8	不超过3个月
合计		5,714.29	2.53	4	11,428.57	5.06	8	/

若公司在回购期内发生资本公积转增股本、派发股票或现金红利、股票拆细、缩股、配股或发行股本权证等事宜,自股价除权除息之日起,根据相关规定相应调整回购股份数量。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

(七)用于回购的资金来源

本次回购资金来源为公司自有资金或自筹资金。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

(八)本次回购股份对公司日常经营、财务、研发、盈利能力、债务履行能力、未来发展及维持上市地位等可能产生的影响的分析

根据公司2020年度财务报告,公司总资产为1,313.64亿元,归属于上市公司股东的净资产为257.58亿元,流动资产为1,144.75亿元。假设本次最高回购资金8亿元全部使用完毕,按2020年12月31日的财务数据测算回购上限金额占公司总资产、归属于上市公司股东的净资产、流动资产比重分别为0.61%、3.11%、0.70%,相对公司资产规模较小,公司拥有足够的自有资金支付本次股份回购款,不会对公司的日常经营活动产生重大影响。

根据公司经营、财务、研发、债务履行能力及未来发展情况,本次回购不会对公司的经营、财务、研发和未来发展产生重大不利影响。全体董事承诺本次回购股份不会损害上市公司的债务履行能力和持续经营能力。本次回购实施完成后,不会导致公司控制权发生变化,也不会改变公司的上市公司地位,股权分布情况符合上市公司的条件。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

(九)关于授权公司管理层全权办理本次回购股份相关事宜

根据公司本次回购股份的安排,为高效、有序地完成公司本次回购股份事项,经董事会审议,授权公司管理层,在法律法规规定范围内,全权办理本次回购股份相关事宜,授权内容及范围包括但不限于:

1、如监管部门对于回购股份的政策发生变化或市场条件发生变化,除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由董事会重新表决的事项外,授权管理层对本次回购股份的具体方案等相关事项进行相应调整;

2、在回购期限根据实际情况择机回购股份,包括回购的时间、价格和数量等;

3、依据有关规定(即适用的法律、法规、监管部门的有关规定)调整具体实施方案,办理与股份回购有关的其他事宜;

4、决定聘请与本次回购相关的中介机构,签署相关协议合同(如需);

5、在相关事项完成后,办理回购公司股份注销及减资、公司章程修改及工商变更登记等事宜;

6、回购方案实施期间停牌的,决定回购顺延相关事项;

7、办理其他以上虽未列明但为本次股份回购所必须的事项。

上述授权自董事会审议通过股份回购预案之日起至上述授权事项办理完毕之日止有效。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

(十)决议有效期

自董事会审议通过本次回购预案之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

公司独立董事就此事项发表独立意见,认为:

1、公司本次回购股份符合《中华人民共和国公司法》(2018年修正)、《中华人民共和国证券法》、《关于支持上市公司回购股份的意见》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等法律、法规、部门规章、规范性文件以及《公司章程》的有关规定,董事会的表决程序符合法律法规和相关规章制度的规定;

2、公司本次回购股份的实施,有利于增强公司股票长期的投资价值,维护股东利益,增强投资者信心,推动公司股票价值的合理回归;

3、公司本次拟使用自有资金及自筹资金等合法资金进行回购,资金总额不低于人民币4亿元、不超过人民币8亿元,相对公司资产规模较小,不会对公司的日常经营、偿债能力和盈利能力产生重大影响,本次回购方案的实施不会导致公司控制权发生变化,不会影响公司的上市地位,不会导致公司的股权分布不符合上市条件。公司本次回购股份方案具有合理性和可行性。

4、公司本次回购股份以集中竞价交易方式实施,不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

综上,我们认为公司本次回购股份合法合规,具备必要性、合理性和可行性,符合公司和全体股东的利益,同意本次回购股份相关事项。

具体内容详见公司发布的 2021-12号公告。

十二、关于北京首城置业有限公司向平安银行申请4亿元贷款并由公司为其提供担保的议案

同意公司的控股子公司北京首城置业有限公司向平安银行北京分行申请开发贷款人民币4亿元,期限3年,由公司提供连带责任保证担保,并由北京城市开发集团有限责任公司按其所持首城公司50%股权对公司提供反担保。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

根据公司对外担保授权,上述担保已经股东大会授权董事会批准。具体内容详见公司发布的 2021-11号公告。

十三、关于上市公司治理专项自查的议案

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

以上议案二、五、六需提交公司2020年年度股东大会审议,股东大会召开时间另行通知。

北京城建投资发展股份有限公司董事会
2021年4月10日

证券代码:600266　　证券简称:城建发展　　公告编号:2021-07

北京城建投资发展股份有限公司 第七届监事会第十五次会议决议公告

2021年4月8日,北京城建投资发展股份有限公司(以下简称"公司")第七届监事会第十五次会议在公司四楼会议室召开,会议应到3名监事,实到3名监事。会议由监事会主席杨玉喜主持。会议审议通过了以下议案:

一、关于计提存货跌价准备的议案

同意公司对成都熙城项目、樾府项目等项目的部分存货计提存货跌价准备,计提金额为329,054,220.32元。

监事会认为,公司根据企业会计准则及公司会计政策的相关规定计提存货跌价准备,公允地反映公司资产的价值,未发现存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见公司发布的 2021-09号公告。

二、2020年年度报告及摘要

监事会认为:公司2020年年度报告编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内控制度的各项规定;年度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息能够真实地反映公司2020年经营管理和财务状况等事项;未发现公司2020年年度报告的编制和审议有违反保密规定的行为。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

三、2020年度监事会工作报告

监事会对公司2020年度工作的意见如下:

(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。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

四、2020年度内部控制自我评价报告

监事会认为公司2020年内部控制自我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。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

五、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。

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。

监事会同意上述2020年度利润分配方案。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见公司发布的2021-08号公告。

六、关于公司2020年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案

监事会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。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

七、关于会计政策变更的议案

同意公司自2021年1月1日起按照财政部新修订的《企业会计准则第21号——租赁》的相关规定执行。其他未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和相关具体准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定执行。

监事会认为:本次会计政策变更是公司根据财政部修订的最新会计准则进行的相应变更,不存在损害公司及股东利益的情况。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见公司发布的2021-10号公告。

八、关于以集中竞价交易方式回购股份的议案

根据《中华人民共和国公司法》(2018年修正)《中华人民共和国证券法》《上市公司回购社会公众股份管理办法(试行)》《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》《关于支持上市公司回购股份的意见》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等法律、法规、部门规章、规范性文件以及《公司章程》的有关规定,公司拟定了本次回购股份的方案,监事会对下列事项逐项进行了审议表决,并一致通过以下内容:

(一)回购股份的目的

由于受宏观环境和资本市场等综合因素影响,公司目前股价低于最近一期每股净资产,当前股价已不能正确反映公司价值。基于对公司未来发展前景的信心以及对公司价值的认可,为保持公司经营发展及股价的稳定,保障和保护投资者的长远利益,为促进股东价值的最大化和公司可持续发展,结合公司发展战略和经营及财务状况,公司将回购股份。回购股份目的为维护公司价值及股东权益所必须,以提升公众投资者对公司的成长信心,使公司投资价值得到合理回归。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

(二)回购股份的种类

本次拟回购股份的种类为公司发行的人民币普通股(A 股)。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

(三)回购股份的方式

公司拟通过上海证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

(四)回购股份的期限

1、回购股份的期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起不超过3个月。

2、如果在此期限内触及以下条件,则回购期限提前届满:

(1)如果回购期限内回购资金使用金额达到最高限额,则回购方案即实施完毕,回购期限自该日起提前届满。

(2)如公司董事会决定终止本回购方案,则回购期限自董事会决议终止本回购方案之日起提前届满。

3、公司不得在下列期间回购公司股份:

(1)公司定期报告、业绩预告或者业绩快报公告前10个交易日内;

(2)自可能对本公司股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或者在决策过程中,至依法披露后2个交易日内;

(3)中国证券监督管理委员会及上海证券交易所规定的其他情形。

4、回购方案实施期间,如公司股票因筹划重大事项连续停牌10个交易日以上,公司将在股票复牌后对回购方案顺延实施并及时披露。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

(五)回购股份的价格

本次回购股份价格为不超过人民币7.00元/股,未超过董事会通过本次回购决议前30个交易日公司股票交易均价的150%。具体回购价格由公司董事会在回购实施期间,综合公司二级市场股票价格、公司财务状况和经营状况确定。

如公司在回购股份期限内实施了送股、资本公积金转增股本、现金分红、配股及其他除权除息事项,自股价除权、除息之日起,按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的相关规定相应调整回购股份价格上限。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

(六)拟回购股份的用途、数量、占公司总股本的比例、资金总额

本次回购为维护公司价值和股东权益所必须,回购的资金总额不低于人民币4亿元,且不超过人民币8亿元。按回购资金总额上限8亿元、回购价格上限7.00元/股进行测算,预计回购股份数量约为11,428.57万股,约占公司截至目前已发行总股本的5.06%。按回购资金总额下限4亿元、回购股份价格上限7.00元/股进行测算,预计回购股份数量约为5,714.29万股,约占公司目前总股本的比例为2.53%。具体回购股份的数量及金额以回购期限届满时实际回购的股份数量及使用的资金总额为准。

本次回购后的股份将在披露回购结果暨股份变动公告十二个月后采用集中竞价交易方式出售,并在披露回购结果暨股份变动公告后三年内完成出售。

回购用途		回购资金4亿元			回购资金8亿元			回购实施期限
		拟回购数量(万股)	占总股本的比例(%)	拟回购资金总额(亿元)	拟回购数量(万股)	占总股本的比例(%)	拟回购资金总额(亿元)	
为维护公司价值及股东权益	出售	5,714.29	2.53	4	11,428.57	5.06	8	不超过3个月
合计		5,714.29	2.53	4	11,428.57	5.06	8	/

若公司在回购期内发生资本公积转增股本、派发股票或现金红利、股票拆细、缩股、配股或发行股本权证等事宜,自股价除权除息之日起,根据相关规定相应调整回购股份数量。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

(七)用于回购的资金来源

本次回购资金来源为公司自有资金或自筹资金。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

(八)本次回购股份对公司日常经营、财务、研发、盈利能力、债务履行能力、未来发展及维持上市地位等可能产生的影响的分析

根据公司2020年度财务报告,公司总资产为1,313.64亿元,归属于上市公司股东的净资产为257.58亿元,流动资产为1,144.75亿元。假设本次最高回购资金8亿元全部使用完毕,按2020年12月31日的财务数据测算回购上限金额占公司总资产、归属于上市公司股东的净资产、流动资产比重分别为0.61%、3.11%、0.70%,相对公司资产规模较小,公司拥有足够的自有资金支付本次股份回购款,不会对公司的日常经营活动产生重大影响。

根据公司经营、财务、研发、债务履行能力及未来发展情况,本次回购不会对公司的经营、财务、研发和未来发展产生重大不利影响。全体董事承诺本次回购股份不会损害上市公司的债务履行能力和持续经营能力。本次回购实施完成后,不会导致公司控制权发生变化,也不会改变公司的上市公司地位,股权分布情况符合上市公司的条件。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

(九)关于授权公司管理层全权办理本次回购股份相关事宜

根据公司本次回购股份的安排,为高效、有序地完成公司本次回购股份事项,经董事会审议,授权公司管理层,在法律法规规定范围内,全权办理本次回购股份相关事宜,授权内容及范围包括但不限于:

1、如监管部门对于回购股份的政策发生变化或市场条件发生变化,除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由董事会重新表决的事项外,授权管理层对本次回购股份的具体方案等相关事项进行相应调整;

2、在回购期限根据实际情况择机回购股份,包括回购的时间、价格和数量等;

3、依据有关规定(即适用的法律、法规、监管部门的有关规定)调整具体实施方案,办理与股份回购有关的其他事宜;

4、决定聘请与本次回购相关的中介机构,签署相关协议合同(如需);

5、在相关事项完成后,办理回购公司股份注销及减资、公司章程修改及工商变更登记等事宜;

6、回购方案实施期间停牌的,决定回购顺延相关事项;

7、办理其他以上虽未列明但为本次股份回购所必须的事项。

上述授权自董事会审议通过股份回购预案之日起至上述授权事项办理完毕之日止有效。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

(十)决议有效期

自董事会审议通过本次回购预案之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见公司发布的 2021-12号公告。

以上议案三、五需提交公司2020年年度股东大会审议,股东大会召开时间另行通知。

北京城建投资发展股份有限公司监事会
2021年4月10日

证券代码:600266　　证券简称:城建发展　　公告编号:2021-12

北京城建投资发展股份有限公司 关于以集中竞价交易方式回购股份预案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●拟回购的目的:为维护公司价值及股东权益所必须。

●拟回购股份资金总额:不低于人民币4亿元(含,下同)、不超过人民币8亿元(含,下同)

●回购期限:自董事会审议通过本次回购股份方案之日起不超过3个月。

●回购价格:不超过人民币7.00元/股(含,下同)。

●回购资金来源:公司自有资金或自筹资金。

●回购用途:本次回购后的股份将在披露回购结果暨股份变动公告十二个月后采用集中竞价交易方式出售,并在披露回购结果暨股份变动公告后三年内完成出售。

●相关股东是否存在减持计划:公司董监高、控股股东、实际控制人在未来3个月、6个月内不存在减持公司股份的计划。

●相关风险提示:

1、公司股票价格持续超出回购方案披露的价格区间,导致回购方案无法实施的风险。

2、因公司生产经营、财务状况、外部客观情况发生重大变化等原因,可能根据规则变更或终止回购方案的风险。

3、回购股份所需资金未能到位,导致回购方案无法实施的风险。

公司将在保证正常运营的前提下,在回购期限内根据市场情况择机做出回购决策并予以实施。如出现上述风险导致公司本次回购方案无法实施,公司将根据风险影响程度择机修订回购方案或终止实施。公司将根据回购事项进展情况及时履行信息披露义务,敬请投资者注意投资风险。

一、回购预案的审议及实施程序

(一)2021年4月8日,公司召开第七届董事会第五十次会议,审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》,公司独立董事发表了同意的独立董事意见。

(二)根据《公司章程》第一百一十六条授权,本次回购股份方案无需提交股东大会审议。

(三)本次回购股份用途为维护公司价值及股东权益,符合《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》(以下简称《回购细则》)第二条第二款规定的"公司股票收盘价格低于最近一期每股净资产"条件。公司于2021年4月8日召开第七届董事会第五十次会议审议,符合《回购细则》有关董事会召开时间和程序的要求。

二、回购预案的主要内容

(一) 回购股份的目的

由于受宏观环境和资本市场等综合因素影响,公司目前股价低于最近一期每股净资产,当前股价已不能正确反映公司价值。基于对公司未来发展前景的信心以及对公司价值的认可,为保持公司经营发展及股价的稳定,保障和保护投资者的长远利益,为促进股东价值的最大化和公司可持续发展,结合公司发展战略和经营及财务状况,公司将回购股份。回购股份目的为维护公司价值及股东权益所必须,以提升公众投资者对公司的成长信心,使公司投资价值得到合理回归。

(二) 回购股份的种类

本次拟回购股份的种类为公司发行的人民币普通股(A 股)。

(三) 回购股份的方式

公司拟通过上海证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份。

(四) 回购股份的期限

1、回购股份的期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起不超过3个月。

2、如果在此期限内触及以下条件,则回购期限提前届满:

(1)如果回购期限内回购资金使用金额达到最高限额,则回购方案即实施完毕,回购期限自该日起提前届满。

(2)如公司董事会决定终止本回购方案,则回购期限自董事会决议终止本回购方案之日起提前届满。

3、公司不得在下列期间回购公司股份:

(1)公司定期报告、业绩预告或者业绩快报公告前10个交易日内;

(2)自可能对本公司股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或者在决策过程中,至依法披露后2个交易日内;

(3)中国证券监督管理委员会及上海证券交易所规定的其他情形。

4、回购方案实施期间,如公司股票因筹划重大事项连续停牌10个交易日以上,公司将在股票复牌后对回购方案顺延实施并及时披露。

(五) 回购股份的价格

本次回购股份价格为不超过人民币7.00元/股,未超过董事会通过本次回购决议前30个交易日公司股票交易均价的150%。具体回购价格由公司董事会在回购实施期间,综合公司二级市场股票价格、公司财务状况和经营状况确定。

如公司在回购股份期限内实施了送股、资本公积金转增股本、现金分红、配股及其他除权除息事项,自股价除权、除息之日起,按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的相关规定相应调整回购股份价格上限。

(六) 拟回购股份的用途、数量、占公司总股本的比例、资金总额

本次回购为维护公司价值和股东权益所必须,回购的资金总额不低于人民币4亿元,且不超过人民币8亿元。按回购资金总额上限8亿元、回购价格上限7.00元/股进行测算,预计回购股份数量约为11,428.57万股,约占公司截至目前已发行总股本的5.06%。按回购资金总额下限4亿元、回购股份价格上限7.00元/股进行测算,预计回购股份数量约为5,714.29万股,约占公司目前总股本的比例为2.53%。具体回购股份的数量及金额以回购期限届满时实际回购的股份数量及使用的资金总额为准。

本次回购后的股份将在披露回购结果暨股份变动公告十二个月后采用集中竞价交易方式出售,并在披露回购结果暨股份变动公告后三年内完成出售。

回购用途		回购资金4亿元			回购资金8亿元			回购实施期限
		拟回购数量(万股)	占总股本的比例(%)	拟回购资金总额(亿元)	拟回购数量(万股)	占总股本的比例(%)	拟回购资金总额(亿元)	
为维护公司价值及股东权益	出售	5,714.29	2.53	4	11,428.57	5.06	8	不超过3个月
合计		5,714.29	2.53	4	11,428.57	5.06	8	/

若公司在回购期内发生资本公积转增股本、派发股票或现金红利、股票拆细、缩股、配股或发行股本权证等事宜,自股价除权除息之日起,根据相关规定相应调整回购股份数量。

(七) 用于回购的资金来源

本次回购资金来源为公司自有资金或自筹资金。

(八) 预计回购后公司股权结构的变动情况

按回购资金总额上限8亿元、回购价格上限7.00元/股进行测算,若全部以最高价回购,预计回购股份数量为11,428.57万股,约占公司截至目前已发行总股本的5.06%。

以截至目前公司总股本为基础,按回购11,428.57万股计算,若回购股份全部实现转让,则公司总股本不发生变化;若回购股份未能实现转让,导致全部被注销,则以此测算的公司股本结构变化情况如下:

股份性质	本次变动前		本次变动后	
	股份数量(万股)	比例(%)	股份数量(万股)	比例(%)
一、有限售条件股份	0	0	0	0
二、无限售条件流通股份	225,653.76	100	214,225.19	100
1、A股	225,653.76	100	214,225.19	100
三、股份总数	225,653.76	100	214,225.19	100

注:1、上述变动情况暂未考虑其他因素影响,以上测算数据仅供参考,具体回购股份的数量以回购期满时或实施完毕时实际回购股份数量为准。

2、回购后公司的股权分布情况符合上市公司的条件,不会改变公司的上市公司地位。

(九) 本次回购股份对公司日常经营、财务、研发、盈利能力、债务履行能力、未来发展及维持上市地位等可能产生的影响的分析

根据公司2020年度财务报告,公司总资产为1,313.64亿元,归属于上市公司股东的净资产为257.58亿元,流动资产为1,144.75亿元。假设本次最高回购资金8亿元全部使用完毕,按2020年12月31日的财务数据测算回购上限金额占公司总资产、归属于上市公司股东的净资产、流动资产比重分别为0.61%、3.11%、0.70%,相对公司资产规模较小,公司拥有足够的自有资金支付本次股份回购款,不会对公司的日常经营活动产生重大影响。

根据公司经营、财务、研发、债务履行能力及未来发展情况,本次回购不会对公司的经营、财务、研发和未来发展产生重大不利影响。本次回购股份不会损害上市公司的债务履行能力和持续经营能力。本次回购实施完成后,不会导致公司控制权发生变化,也不会改变公司的上市公司地位,股权分布情况符合上市公司的条件。

(十) 独立董事关于本次回购股份方案合规性、必要性、可行性等相关事项的独立意见。

1、公司本次回购股份符合《中华人民共和国公司法》(2018年修正)、《中华人民共和国证券法》、《关于支持上市公司回购股份的意见》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等法律、法规、部门规章、规范性文件以及《公司章程》的有关规定,董事会的表决程序符合法律法规和相关规章制度的规定;

2、公司本次回购股份的实施,有利于增强公司股票长期的投资价值,维护股东利益,增强投资者信心,推动公司股票价值的合理回归;

3、公司本次拟使用自有资金及自筹资金等合法资金进行回购,资金总额不低于人民币4亿元、不超过人民币8亿元,相对公司资产规模较小,不会对公司的日常经营、偿债能力和盈利能力产生重大影响,本次回购方案的实施不会导致公司控制权发生变化,不会影响公司的上市地位,不会导致公司的股权分布不符合上市条件。公司本次回购股份方案具有合理性和可行性。

4、公司本次回购股份以集中竞价交易方式实施,不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

综上,独立董事认为公司本次回购股份合法合规,具备必要性、合理性和可行性,符合公司和全体股东的利益,同意本次回购股份相关事项。

(十一) 上市公司董监高、控股股东、实际控制人在董事会做出回购股份决议前6个月内是否买卖本公司股份,及其是否与本次回购方案存在利益冲突、是否存在内幕交易及市场操纵的情况说明

在董事会做出本次回购股份决议前6个月内,公司董监高、控股股东、实际控制人不存在买卖公司股份的情形,亦不存在单独或者与他人联合进行内幕交易及操纵市场的行为。

(十二) 上市公司向董监高、控股股东、实际控制人问询未来3个月、未来6个月是否存在减持计划,在回购期间是否存在增减持计划的具体情况

公司分别向全体董监高、公司控股股东发出关于未来3个月、6个月是否存在减持计划,在回购期间是否存在增减持公司股份计划的问询函。截至本公告出具日,公司全体董监高、控股股东未来3个月、6个月不存在减持计划,在回购期间不存在增减持公司股份的计划。

(十三) 回购股份后依法注销或者转让的相关安排

本次集中竞价回购的股份将在发布回购结果暨股份变动公告后3年内完成转让,若公司未能在法定期限内实施转让,未实施部分的股份将依法予以注销。董事会将根据《公司法》、《回购细则》等法律法规和《公司章程》的规定办理回购股份后的转让事宜,并及时履行信息披露义务。

(十四) 公司防范侵害债权人利益的相关安排

本次回购股份不会影响公司的正常持续经营,不会导致公司发生资不抵债的情况。若公司回购股份未来拟进行注销,公司将依照《中华人民共和国公司法》等法律法规的相关规定,充分保障债权人的合法权益。

(十五) 关于授权公司管理层全权办理本次回购股份相关事宜有关情况

经董事会审议通过,为高效、有序地完成公司本次回购股份事项,公司董事会授权公司管理层,在法律法规规定范围内,全权办理本次回购股份相关事宜,授权内容及范围包括但不限于:

1、如监管部门对于回购股份的政策发生变化或市场条件发生变化,除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由董事会重新表决的事项外,授权管理层对本次回购股份的具体方案等相关事项进行相应调整;

2、在回购期限根据实际情况择机回购股份,包括回购的时间、价格和数量等;

3、依据有关规定(即适用的法律、法规、监管部门的有关规定)调整具体实施方案,办理与股份回购有关的其他事宜;

4、决定聘请与本次回购相关的中介机构,签署相关协议合同(如需);

5、在相关事项完成后,办理回购公司股份注销及减资、公司章程修改及工商变更登记等事宜;

6、回购方案实施期间停牌的,决定回购顺延相关事项;

7、办理其他以上虽未列明但为本次股份回购所必须的事项。

上述授权自董事会审议通过股份回购预案之日起至上述授权事项办理完毕之日止有效。

(十六) 决议有效期

自董事会审议通过本次回购预案之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

三、回购方案的不确定性风险

1、公司股票价格持续超出回购方案披露的价格区间,导致回购方案无法实施的风险。

2、因公司生产经营、财务状况、外部客观情况发生重大变化等原因,可能根据规则变更或终止回购方案的风险。

3、回购股份所需资金未能到位,导致回购方案无法实施的风险。

公司将在保证正常运营的前提下,在回购期限内根据市场情况择机做出回购决策并予以实施。如出现上述风险导致公司本次回购方案无法实施,公司将根据风险影响程度择机修订回购方案或终止实施。公司将根据回购事项进展情况及时履行信息披露义务,敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

北京城建投资发展股份有限公司董事会
2021年4月10日