

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性、准确性、完整性,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.董事会议决通过的本报告期利润分配预案或回购股份转增股本预案
- 本公司拟以总额数2,256,537,600股拟回购股份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

联系人姓名及职务		联系电话	电子邮箱	办公地址
董秘	尹翔	010-52829966	china@bjc.com.cn	北京朝阳区东三环南路10号城建发展大厦
财务总监	李士坤	010-52829966	liushi@bjc.com.cn	北京朝阳区东三环南路10号城建发展大厦
电话	010-52829966			
传真	010-52829966			

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50强、中国房地产开发企业品牌价值50强(国企TOP10)及2023年度品牌典范国企等荣誉称号,克而瑞北京房企排名连续3年位列第二。

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。逐步形成了以龙耀和国誉系列的高端品牌。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

	2023年	2022年	本年比上年增减(%)	2021年
总资产	138,430,533,963.14	138,795,933,167	-0.24	139,294,718,936.22
归属于上市公司股东的净资产	23,602,022,333.83	24,219,270,028.10	-2.56	25,006,696,394.41
营业收入	20,383,023,190.89	24,541,879,581.13	-17.69	24,104,267,650.43
归属于上市公司股东的净利润	568,880,670.33	-928,179,072.38	不适用	641,255,003.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	520,717,464.01	-602,142,318.89	不适用	505,161,182.34
经营活动产生的现金流量净额	13,115,821,322.60	9,337,011,622.62	57.32	3,091,886,490.79
加权平均净资产收益率(%)	1.60	-6.56	增加17.16个百分点	1.66
基本每股收益(元/股)	0.1569	-0.0561	不适用	0.1700
稀释每股收益(元/股)	0.1569	-0.0561	不适用	0.1700

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(包括未宣告发放的股利或利息)。

报告期,公司实现归属于上市公司股东的净利润为568,880,679.33元,扣除其他权益工具股息影响235,288,333.33元后每股收益0.1569元,扣除影响后的加权平均净资产收益率为1.60%。

3.2报告期分季度的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

营业收入	2023年		2022年	
	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	1,354,238,313.32	8,392,297,028.10	6,393,689,683.04	4,312,918,763.04
归属于上市公司股东的净利润	62,586,469.79	421,232,798.85	114,399,479.45	-39,238,085.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-49,026,973.14	542,164,340.74	-21,852,446.73	90,030,943.14
经营活动产生的现金流量净额	5,339,210,341.23	4,483,964,490.43	346,489,438.05	2,946,158,048.89

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)	51,776
年度报告披露日前上一月末普通股股东总数(户)	56,153
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
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)	0

前10名普通股股东情况

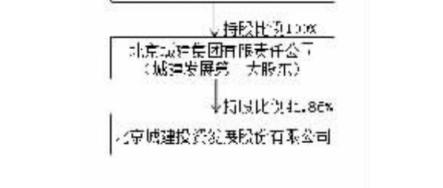
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、冻结或冻结情况	股份状态	数量	股东性质
北京城建集团有限责任公司	0	944,033,293	41.8	0	无	0	无	国有法人
香港中央结算有限公司	41,789,620	43,000,524	1.91	0	未知	0	未知	未知
中国建设银行股份有限公司-交通银行沪杭深沪深沪深混合中证500指数证券投资基金	21,225,620	21,225,620	0.94	0	未知	0	未知	未知
全国社保基金一一六组合	18,173,380	18,173,380	0.81	0	未知	0	未知	未知
国融基金-中国人寿保险股份有限公司-传统-国融基金国融成长权益类集合资产管理计划	14,804,940	14,804,940	0.66	0	未知	0	未知	未知
国融基金-中国人寿保险股份有限公司-传统-国融基金国融成长权益类集合资产管理计划(可供出售)	12,600,140	12,600,140	0.56	0	未知	0	未知	未知
全国社保基金五零四组合	12,489,266	12,489,266	0.55	0	未知	0	未知	未知
中国农业银行股份有限公司-交通银行沪杭深沪深沪深混合中证500指数证券投资基金	10,943,181	10,943,181	0.48	0	未知	0	未知	未知
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,252,661	10,463,489	0.46	0	未知	0	未知	未知
兴业银行股份有限公司-方家巷优选灵活配置混合型证券投资基金	8,424,200	8,424,200	0.37	0	未知	0	未知	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,与其他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,也未和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

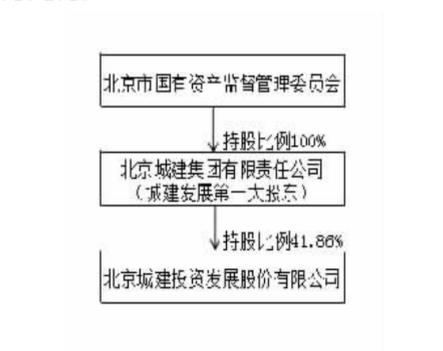
4.2.公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

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

## 2023年度报告摘要

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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23城建01	188303	2027-06-27	26	3.28
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)	23城建02	188980	2027-07-14	23	3.22
北京城建投资发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23城建03	115622	2028-06-26	10	3.40
北京城建投资发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23城建04	240426	2028-07-26	15	3.40
北京城建投资发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	23城建05	115622	2028-12-29	20	3.37
北京城建投资发展股份有限公司2018年度第二期定向债务融资工具	21京建债(FPN01)	02110002	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	18京建债(MTN009)	1010137	2023-11-3	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	21京建债(MTN010)	10210080	2024-04-26	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	21京建债(MTN011)	10210080	2026-04-26	9	4
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	21京建债(FPN02)	02110153	2024-08-12	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	21京建债(FPN03)	02110091	2024-08-26	15	3.65
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第三期中期票据	21京建债(MTN012)	10210231	2026-11-7	10	3.03
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第四期中票票据	21京建债(FPN04)	02110006	2026-11-23	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	21京建债(FPN05)	0219141	2026-12-08	10	3.05
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	21京建债(FPN06)	0219146	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	21京建债(FPN07)	0219148	2026-12-13	10	3.77
北京城建投资发展股份有限公司2022年第一期定向债务融资工具	22京建债(FPN01)	02228009	2027-01-15	5	3.6
北京城建投资发展股份有限公司2022年第二期定向债务融资工具	22京建债(FPN02)	02228025	2027-03-16	15	3.6
北京城建投资发展股份有限公司2022年第三期定向债务融资工具	22京建债(FPN03)	02228030	2027-03-16	4	3.77
北京城建投资发展股份有限公司2022年第四期定向债务融资工具	22京建债(FPN04)	02228065	2027-06-19	5	3.64
北京城建投资发展股份有限公司2022年第五期定向债务融资工具	22京建债(FPN05)	02228065	2027-07-26	5	3.34
北京城建投资发展股份有限公司2022年第六期定向债务融资工具	22京建债(FPN06)	02228071	2027-08-19	6	3.28

5.2.报告期内债券付息兑付情况

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2020年公开发行公司债券(面向专业投资者(第一期))	根据“23城建01”相关条款,2021年至2025年每年的7月15日(上一付息年度的付息日,2023年7月15日,公司已对“23城建01”上一付息年度的利息,根据“23城建01”相关条款,2023年7月15日(付息日,2023年7月15日,公司已对“23城建01”本息。
北京城建投资发展股份有限公司2022年公开发行公司债券(面向专业投资者(第一期))	根据“23城建01”相关条款,2023年至2027年每年的7月14日(上一付息年度的付息日,2023年7月14日,公司已对“23城建01”上一付息年度的利息。
北京城建投资发展股份有限公司2022年公开发行公司债券(面向专业投资者(第二期))	根据“23城建02”相关条款,2023年至2027年每年的7月14日(上一付息年度的付息日,2023年7月14日,公司已对“23城建02”上一付息年度的利息。
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	报告期内支付利息3200万元。
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年度第一期中期票据	报告期内支付利息41237万元。
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411475万元。
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20007万元。
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4988万元。
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5206万元。
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30300万元。
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	报告期内支付利息38507万元。
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	报告期内支付利息37000万元。
北京城建投资发展股份有限公司2022年第一期定向债务融资工具	报告期内支付利息18900万元。
北京城建投资发展股份有限公司2022年第一期定向债务融资工具	报告期内支付利息54007万元。
北京城建投资发展股份有限公司2022年第二期定向债务融资工具	报告期内支付利息15067万元。
北京城建投资发展股份有限公司2022年第二期定向债务融资工具	报告期内支付利息17700万元。

5.3.报告期内信用评级机构对公司债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.4.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	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)
营业收入(元)	20,383,023,190.89	24,541,879,581.13	-17.69
归属于上市公司股东的净利润(元)	568,880,670.33	-928,179,072.38	不适用
经营活动产生的现金流量净额(元)	13,115,821,322.60	9,337,011,622.62	57.32
加权平均净资产收益率(%)	1.60	-6.56	增加17.16个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1569	-0.0561	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.1569	-0.0561	不适用

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。

房屋销售再攀新高,深化“开年即冲刺”策略,提升市场灵敏度,抢抓市场复苏期,在北京热销楼盘排行榜中占据多个席位,形成“南天坛、北燕园、东丽泽、西香山”产品布局,天坛府六开建,是北京首个连续两年单盘销售过百亿元的高端项目;香山樾树立海淀豪宅新形象;星誉BEIJING精准定位,下半年网签套数位列北京第一;国誉燕园四开售罄,引入北大教育资源,文展项目延续热销局面,保持区域标杆;成都国誉府始终引领区域市场。

土地拓展更加谨慎,深入研究土拍政策变化,深度整合内、外部资源,积极发掘、精心测算,通过股权收购、摇号、联合竞买等方式获得海淀双新村、朝阳柳芳、三亚袍袋、黄山东家桥4宗用地。通过地下空间价值研究、项目案例卡等专项工作,提升土地投拓判断力;关注热点城市和地区,持续跟踪热点地区项目和项目。产品研发立体提升,关注市场前沿,持续加大产品研发力度,全面推进设计管理和产品体系标准化建设。严格落实产品评审委员会机制,国誉府T1完成对外亮相,香山樾、星誉国誉府产品发布会被业界广泛关注;多个爆款户型引领市场。公司品牌和产品质量赢得客户和同行高度认可。

概化和一级开发高效推进。银坛回迁、临高安置房克服多重不利因素影响实现平稳移交和入住,赢得政府行业高度赞誉;临高棚改安置管理费并取得政府认定批复,为项目后续结算打下坚实基础;土城新村一级开发完成全部七基地踏勘;海子角现房安置全部入住,荣获“全国乡村振兴优秀案例”榜首;密云大小王庄回迁区完成踏勘并实现管理费支付。

保交付工作成效显著。高效统筹保品质交付工作,坚持各系统专业条线合力作战,以“智慧风控”平台为抓手,严格落实“业主开放日”制度,加大交付前的自查和风险防范,开展业主满意度专项调查,不断提升品牌接受和价值认同感。全年办证入住超14000套,入住满意度约130万。国誉府和城、成都国誉府、公园都会、重庆龙耀生态城等多个项目实现提前交付,树立责任国企良好形象。

商业地产逆势突围。规模持续提升,压力测试逐步显现。以稳商、保商为目标,挖掘在手资产价值,提升服务水平,保持了较好的出租率;以商业自营为目标,提升团队运营能力,推动发展区域战略落地。公司首个自营项目悦荟实现盛大开业,成为北苑区域商业新地标;城翼大厦荣获2022-2023年国家优质工程奖,综合租赁水平位居区域前列;三亚建滔酒店抢抓市场窗口期,实现GOP回正,全年营收创纪录开业以来最高;成都悦悦里、熙悦中心招商突破4万,租金涨幅超市场预期项目。

资本运作不断强化,积极开展与券商机构投资者交流,与房地产板块指数上市公司对标企业相比,公司股价表现稳健。全年分3次完成45亿元公司债券发行,利率优于市场同期水平,存续规模和用途实现突破,进一步优化了公司财务结构。

文旅地产稳步推进。黄山项目乘索道开工建设及区域功能定位利好,发挥黄山公司和首联公司联合优势,加快项目整体建设进度,首批住宅实现顺利开盘,签订酒店委托管理协议,云蒙山景区开园节游、降本增效,全面构筑安全运营防线,不断丰富旅游业态产品,树立起北京近郊游地标新形象。

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

证券代码:600266 证券简称:城建发展 公告编号:2024-14

## 北京城建投资发展股份有限公司 第八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。

2024年4月11日,北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“公司”)第八届董事会第五十次会议在公司六楼会议室召开,应参会董事7人,实际参会董事7人,董事长陆绍武主持了会议,会议审议通过了以下议案:

- 一、2023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。
- 二、2023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。
- 三、关于计提存货跌价准备的议案  
同意公司对青岛樾府项目、天津武清湖庭苑项目、天津武清珑玺苑项目等项目的部分存货计提存货跌价准备,计提金额为969,169,623.52元。  
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。  
本议案已经公司董事会审计委员会审议通过。  
具体内容详见公司发布的 2024-16号公告。
- 四、2023年年度报告及摘要  
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。  
本议案已经公司董事会审计委员会审议通过。  
具体内容详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。
- 五、2023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、2023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,2023年度母公司实现净利润为1,259,671,645.06元,加上2022年末未分配利润10,577,057,297.53元,减去本年分配现金股利207,574,350.70元,减去本年支付“18京建债MTN001/02永续债”及“新华-城建发展基础设施债权投资计划(一、二期)”利息235,288,333.33元,年末可供股东分配的利润为11,393,866,258.56元。  
公司拟向全体股东每股派发现金红利0.10元(含税)。截至2024年4月10日,公司总股本2,154,694,195股,扣除回购股份78,950,688股,以2,075,743,507股为基数计算,拟派发现金红利207,574,350.70元(含税)。

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 2023-17号公告。

## 七、2023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、2023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。

## 九、关于公司2023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、董事会对独立董事独立性自查情况的专项报告

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。

</