

# 北京城建投资发展股份有限公司

## 2022年度报告摘要

报告期	同比增减
营业收入	15.10%
归属于上市公司股东的净利润	-10.51%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-10.35%
经营活动产生的现金流量净额	6.36%
总资产	2.41%
归属于上市公司普通股股东的净资产	4.11%
归属于上市公司股东的每股净资产	4.11%

去年年分配现金股利207,574,350.70元，减去本年支付“18京城投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234,386,111.11元，年末可供股东分配的利润为10,577,057,297.53元。

公司拟向全体股东每股派发现金红利0.10元（含税）。截至2022年12月31日，公司总股本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，以此计算合计拟派发现金红利207,574,350.70元（含税）。

- 监事会同意上述2022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2023-15号公告。

六、关于公司2022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。

以上议案三、五需提交公司2022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

2023年3月28日

证券代码:600266 证券简称:城建发展 公告编号:2023-18

### 北京城建投资发展股份有限公司 第八届董事会第二十九次会议决议公告

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。

2023年3月24日，北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）第八届董事会第二十九次会议在公司六楼会议室召开。会议应到董事6人，实到董事5人，董事张云栋因公未能亲自出席会议，委托董事许禄德代为出席并表决。董事长储昭武主持了会议，会议审议通过了以下议案：

一、2022年度董事会工作报告  
表决结果:6票赞成,0票反对,0票弃权。

二、2022年度总经理工作报告  
表决结果:6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  
同意公司对重庆龙樾生态城项目、北京仁和镇平各庄项目等项目的部分存货计提存货跌价准备，计提金额为542,883,357.29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:6票赞成,0票反对,0票弃权。
- 具体内容详见公司发布的 2023-14号公告。
- 四、2022年年度报告及摘要  
表决结果:6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、2022年度财务决算报告  
表决结果:6票赞成,0票反对,0票弃权。
- 六、2022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，2022年度母公司实现净利润为-425,572,870.64元，加上2021年年未未分配利润11,444,590,629.98元，减去本年分配现金股利207,574,350.70元，减去本年支付“18京城投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234,386,111.11元，年末可供股东分配的利润为10,577,057,297.53元。

公司拟向全体股东每股派发现金红利0.10元（含税）。截至2022年12月31日，公司总股本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，以此计算合计拟派发现金红利207,574,350.70元（含税）。

独立董事就利润分配方案发表了独立意见：同意公司2022年度利润分配方案，认为公司2022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 2022年年度股东大会审议。

表决结果:6票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见公司发布的 2023-15号公告。

七、2022年度社会责任报告  
表决结果:6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、2022年度内部控制自我评价报告  
独立董事就2022年度内部控制自我评价报告发表了独立意见：同意公司2022年度内部控制自我评价报告，我们根据中国证监会、上海证券交易所的相关要求，对公司2022年度内部控制自我评价报告进行了认真审阅，我们认为公司出具的内部控制自我评价报告能够客观地反映公司目前内部控制体系建设 and 执行的实际情况，符合相关部门的要求，不存在重大缺陷。

表决结果:6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2022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:6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。

以上议案一、五、六需提交公司2022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

2023年3月28日

证券代码:600266 证券简称:城建发展 公告编号:2023-14

### 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2023年3月24日召开的第八届董事会第二十九次会议审议通过了《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。

2022年度，根据各项目房屋销售价格（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，决定对重庆龙樾生态城项目、北京仁和镇平各庄项目等项目的部分存货计提存货跌价准备，计提金额为542,883,357.29元。

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	本报告比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润	10,577,057.29	11,762,218.07	-10.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,577,057.29	11,762,218.07	-10.35
经营活动产生的现金流量净额	121,052,408.41	113,801,234.89	6.36
总资产	23,985,965,159.02	23,411,882,765.85	2.41
归属于上市公司普通股股东的净资产	3,704,508,381.82	3,562,824,129.97	4.11
归属于上市公司普通股股东的每股净资产	4.11	3.96	4.11

### 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。首钢东院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、临河回迁房屋房屋竣备高质量完成；保定项目攻坚推进控规调整和棚户区拆迁，实现一二级转换。

文商旅产业快速增长。依托集团产业链优势，加强文旅项目战略纵深推进，持续夯实资源创收根基。黄山项目以索道获批开建为契机加快推进战略合作落地，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㎡，以悦荟自营为契机，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。

证券代码:600266 证券简称:城建发展 公告编号:2023-13

## 北京城建投资发展股份有限公司 第八届监事会第九次会议决议公告

2023年3月24日，北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）第八届监事会第九次会议在公司六楼会议室召开，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  
同意公司对重庆龙樾生态城项目、北京仁和镇平各庄项目等项目的部分存货计提存货跌价准备，计提金额为542,883,357.29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2023-14号公告。

二、2022年年度报告及摘要  
监事会认为：公司2022年年度报告编制和审议程序符合法律、法规和公司章程和公司内部控制的各项规定；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相关规定，所包含的信息能够真实地反映公司2022年经营管理和财务状况等事项；未发现公司2022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、2022年度监事会工作报告  
监事会对公司2022年度工作的意见如下：

1、监事会按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律法规和公司章程的要求，认真履行职责，对公司2022年依法运作进行监督。监事会认为：公司依法经营，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2022年公司的财务状况，认为公司财务制度健全，财务运行良好，运作规范，出具的财务报告符合公司实际，真实客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、报告期内，监事会审阅了2021年度内部控制自我评价报告，认为公司内部的控制评价符合公司内部控制的实际情况，内部控制制度规范且执行情况良好。

4、报告期内，监事会审议了2021年度和2022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，公司与控股股东北京城建集团有限责任公司续签了《工程合作协议》和《股权托管协议》，该事项有利于公司发展、有利于规范关联交易和解决同业竞争问题，未发现损害公司及非关联股东利益的情形。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

四、2022年度内部控制自我评价报告  
监事会认为公司2022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、2022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，2022年度母公司实现净利润为-425,572,870.64元，加上2021年年未未分配利润11,444,590,629.98元，减

### 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
- | 姓名  | 缺席原因 | 委托的代为出席会议的姓名 | 委托人职务 |
|-----|------|--------------|-------|
| 张云栋 | 因公出差 | 许禄德          | 董事    |
- 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 公司简介基本情况

1 公司简介

股票简称	上市证券交易所	公司注册地	办公地址	法定代表人
城建发展	上海证券交易所	北京市	北京市朝阳区北土城路11号城建集团大厦	王洪臣

股票上市类别	股票上市地点	上市日期	股票名称	股票代码
人民币普通股	上海证券交易所	2015年8月27日	北京城建投资发展股份有限公司A股	600266

联系人及其职务	联系电话	电子邮箱	注册地址
董秘	010-56279666	bjc@bjc.com.cn	北京市朝阳区北土城路11号城建集团大厦
财务总监	010-56279666	bjc@bjc.com.cn	北京市朝阳区北土城路11号城建集团大厦
董事会秘书	010-56279666	bjc@bjc.com.cn	北京市朝阳区北土城路11号城建集团大厦

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60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	本报告比上年同期增减(%)	2020年
总资产	23,985,965,159.02	23,204,778,008.32	+3.36	22,356,943,893.33
归属于上市公司股东的净资产	3,704,508,381.82	3,562,824,129.97	+4.40	25,767,566,428.31
营业收入	28,389,379,091.12	28,184,287,659.43	1.06	12,809,191,928.87
归属于上市公司股东的净利润	10,577,057.29	11,762,218.07	-10.51	12,828,229,196.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,577,057.29	11,762,218.07	-10.35	12,828,229,196.09
经营活动产生的现金流量净额	121,052,408.41	113,801,234.89	6.36	-263,764,662.27
归属于上市公司股东的每股净资产	4.11	3.96	4.11	4.02
基本每股收益(元/股)	-0.0293	0.0799	-102.00	0.0461
稀释每股收益(元/股)	-0.0293	0.0799	-102.00	0.0461

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	第二季度	第三季度	第四季度	2022年度
营业收入	6,812,187,232.74	8,264,329,659.68	1,369,679,099.87	14,878,343,408.43	28,389,379,091.12
归属于上市公司股东的净利润	-1,053,326,713.30	894,428,196.71	-697,309,674.65	598,309,112.21	10,577,057.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,053,326,713.30	894,428,196.71	-697,309,674.65	598,309,112.21	10,577,057.29
经营活动产生的现金流量净额	-1,025,000,397.40	8,523,425,146.04	6,284,361,124.84	-1,228,958,423.23	121,052,408.41

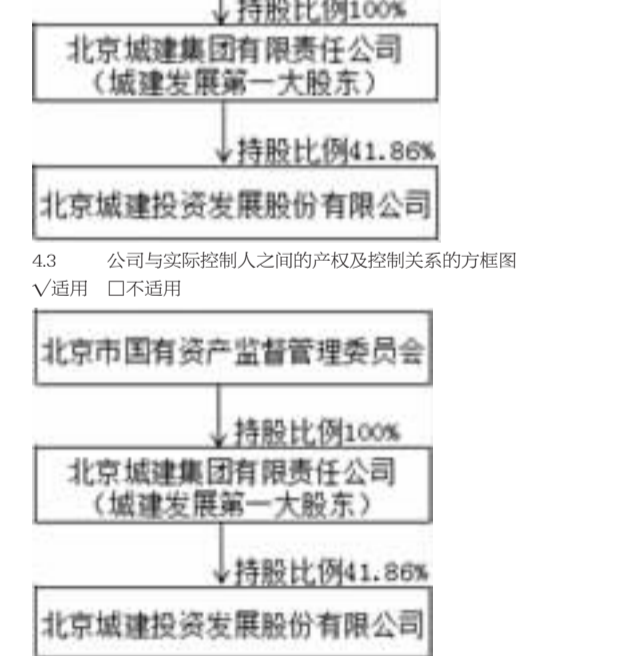
季度数据与已披露定期报告数据差异说明  
适用 不适用

4 股东信息

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

股东名称(全称)	报告期内期末	报告期末持股数量	占比(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、冻结、司法冻结的股份数量	限售期	备注
北京市国有资本运营管理有限公司	0	999,492,281	43.88	0	0	无	控股股东
北京城建集团有限责任公司(城建发展第一大股东)	0	180,794,093	8.01	0	0	无	持股5%以上股东
北京城建投资发展股份有限公司	-4,389,438	11,540,000	0.51	0	0	无	持股5%以上股东
宇耀	-4,400,136	11,289,000	0.50	0	0	无	持股5%以上股东
中创证券股份有限公司	37,364,389	11,376,432	0.50	0	0	无	持股5%以上股东
方震	-3,498,200	11,281,001	0.50	0	0	无	持股5%以上股东
梁建忠	-5,232,497	10,999,000	0.48	0	0	无	持股5%以上股东
陈金明	-2,428,213	10,655,791	0.47	0	0	无	持股5%以上股东
于彦博	-2,428,213	10,655,791	0.47	0	0	无	持股5%以上股东
陈瑞普	-1,694,211	10,411,325	0.46	0	0	无	持股5%以上股东

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

