

第一节 重要提示

- 1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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网站仔细阅读半年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 本半年度报告未经审计。

第二节 公司基本情况

2.1 公司简介

股票种类	股票上市交易所	公司股票简称	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
联系人或联系方式	董事会秘书			
姓名	李斌	李斌		
电话	(010) 82276598	010 82276595		
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		
电子邮箱	bjcst@126.com	bjcst@126.com		

2.2 主要财务数据

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	144,261,894,113.84	126,796,033,021.67	4.03
归属于上市公司股东的净资产	24,349,268,733.43	24,219,379,528.10	0.50
营业收入	9,746,529,744.01	8,296,616,862.83	16.06
归属于上市公司股东的净利润	483,819,265.64	-328,887,695.43	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	462,538,067.60	13,686,242.70	3,205.52
经营活动产生的现金流量净额	9,823,174,827.74	9,379,020,079.36	4.74
加权平均净资产收益率(%)	1.80	-2.00	增加1.88个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1795	-0.2146	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.1795	-0.2146	不适用

注:以上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)的股利及利息(包括未宣告发放股利及利息)。

报告期,公司实现归属于上市公司股东的净利润为483,819,265.64元,扣除其他权益工具股息影响117,378,333.33元后每股收益为0.1765元,扣除影响后的加权平均净资产收益率为1.80%。

2.3 前10名股东持股情况表

截至报告期末股东总数(户)	48,669					
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0					
前10名股东持股情况						
股东名称	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、冻结或司法冻结的股份数量		
北京城建集团有限责任公司	国有法人	41.86	944,693,261	0	无	0
中国银行股份有限公司-安颐策略灵活配置混合型证券投资基金	未知	1.06	23,569,936	0	未知	0
中国银行股份有限公司-安颐策略灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.75	16,597,078	0	未知	0
普华永道会计师事务所	未知	0.59	13,289,227	0	未知	0
中国银行股份有限公司-万家双债优选灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.52	11,462,400	0	未知	0
徐仁桥	未知	0.51	11,560,000	0	未知	0
丁景耀	未知	0.5	11,380,000	0	未知	0
万勇	未知	0.5	11,260,001	0	未知	0
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	未知	0.49	11,056,280	0	未知	0
张宝平	未知	0.49	10,995,000	0	未知	0

注:上述股东中,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,不存在关联关系;中国银行股份有限公司-安颐策略灵活配置混合型证券投资基金和南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金,未知其他股东是否为其一致行动人。

表决权恢复的优先股股东持股情况的说明

截至报告期末的优先股股东总数,前10名优先股股东持股情况

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券利率(%)	
2020年北京城建投资发展股份有限公司公开发行公司债券(第二期)	20京城债01	163770	2020-07-08	2026-07-08	10	3.50
北京城建投资发展股份有限公司2022年中期票据公开发行公司债券(第一期)	22京城MTN001	189803	2022-06-22	2027-06-22	4	3.26
北京城建投资发展股份有限公司2022年中期票据公开发行公司债券(第二期)	22京城MTN002	189800	2022-07-14	2027-07-14	3	3.22
北京城建投资发展股份有限公司2023年度第一期定向债券融资工具	23京城债01	119571	2023-06-22	2026-06-22	6	3.40
北京城建投资发展股份有限公司2023年度第一期定向债券融资工具	23京城债02	10230094	2023-06-22	2026-11-05	6	4.15
北京城建投资发展股份有限公司2023年度第二期定向债券融资工具	23京城债03	10230096	2023-11-07	2026-12-03	6	4.20
北京城建投资发展股份有限公司2023年度第二期中期票据	18京城MTN0221	10130137	2018-11-22	2023-11-22	7	6.80
北京城建投资发展股份有限公司2023年度第二期中期票据	21京城MTN001A	10210080	2021-04-22	2024-04-22	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	21京城MTN001B	10210083	2021-04-22	2024-04-22	6	4.00
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第二期中期票据	21京城MTN001C	10210105	2021-08-12	2026-08-12	11.2	3.95
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第二期定向债券融资工具	21京城债01	03210091	2021-08-22	2024-08-22	15	3.66
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第二期定向债券融资工具	21京城债02	03210093	2021-11-12	2026-11-12	10	3.93
北京城建投资发展股份有限公司2021年度中期票据	21京城MTN004	03210141	2021-12-02	2026-12-02	7.3	3.80
北京城建投资发展股份有限公司2021年度中期票据	21京城MTN005	03210142	2021-12-02	2026-12-02	10	3.65
北京城建投资发展股份有限公司2021年度中期票据	21京城MTN006	03210143	2021-12-02	2026-12-02	10	3.77
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第一期定向债券融资工具	22京城债01	03220101	2022-01-16	2027-01-16	6	3.16
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第二期定向债券融资工具	22京城债02	03220300	2022-03-02	2027-03-02	16	3.16
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第二期中期票据	22京城MTN001A	03220301	2022-03-16	2027-03-16	4	3.77
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第二期中期票据	22京城MTN001B	03220306	2022-06-22	2027-06-22	6	3.54
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第二期中期票据	22京城MTN001C	03220308	2022-07-22	2027-07-22	6	3.34
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第二期中期票据	22京城MTN001D	03220371	2022-08-11	2027-08-11	6	3.28

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率	81.01	80.2
EBITDA利息保障倍数	2.95	0.83

第三节 重要事项

公司应当根据重要性原则,说明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

适用 不适用

公司于2019年1月1日开始执行新金融工具准则,公司对交易性金融资产采用公允价值计量且其变动计入当期损益,该事项将可能导致所持有的交易性金融资产的价格波动对公司利润产生重大影响,具体影响金额无法预计。

证券代码:600266 证券简称:城建发展 公告编号:2023-41

北京城建投资发展股份有限公司

第八届董事会第三十八次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告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8月30日,北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“公司”)第八届董事会第三十八次会议在北京六楼会议室召开,应参会董事6人,实际参会董事5人。董事长陆昭武主持了会议,会议审议通过了以下议案:

一、2023年半年度报告及摘要

表决结果:5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。

二、关于公司2023年半年度募集资金存放与使用情况专项报告的议案

表决结果:5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、关于公司拟注册发行中期票据的议案

为满足公司生产经营发展的需要,优化债务结构,同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据(以下简称“中票”)。

1.发行主体:北京城建投资发展股份有限公司;

2.注册规模:拟注册发行中票规模不超过(含)66亿元人民币。本次中票在完成必要的注册手续后,既可以采取一次发行,也可以采取分期发行的方式。

3.注册品种:普通中票

4.募集资金用途:用于偿还公司拟到期的债务融资工具本息,最终以交易商协会审核确认的用途为准,预计不会增加公司整体负债规模;

5.发行期限:不超过5年期(可设置含权),可以根据市场情况调整发行期限;

6.发行方式:固定利率,通过簿中簿记建档、集中配售方式确定;

7.担保措施:无担保;

8.决议有效期:本次拟发行中票决议的有效期为自股东大会审议通过之日起至取得批复后24个月。

以上条款如与中国银行间市场交易商协会接受注册的方案为准。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

四、关于提请股东大会授权公司董事会办理中期票据注册发行相关事项的议案

为提高中期票据注册发行工作效率,拟提请股东大会授权公司董事会全权办理中期票据注册发行相关事项。包括但不限于:

1、依据国家法律、法规及监管部门的有关规定和公司股东大会决议,根据公司和市场的实际情况,制定及调整本次中期票据的具体发行方案,包括但不限于注册发行规模及分期发行安排、发行期限及含权设计、债券利率及确定方式、募集资金用途、担保安排、评级安排等与本次中期票据发行方案有关的全部事宜;

2、决定聘请参与此次发行中期票据的中介机构;

3、办理本次中期票据发行及申请上市事宜,以及在本次发行中期票据完成后,办理本

公司代码:600266

简称:城建发展

北京城建投资发展股份有限公司

2023年半年度报告摘要

次中期票据的发行、还本付息等事宜,包括但不限于授权、签署、执行、修改、完成与本次中期票据发行及上市相关的所有必要的文件、合同、协议、合约;

4.办理本次中期票据募集资金专项账户的开设等事宜,并根据进展签订中期票据账户及资金三方监管协议;

5.除涉及法律法规及公司章程规定必须由股东大会重新决议的事项外,可依据有关法律法规和公司章程的规定,监管部门意见(如有)对本次中期票据发行的具体方案等相关事项作适当调整或根据实际情况决定是否继续开展本次中期票据发行的相关工作;

6.全权负责办理与本次中期票据发行及存续期管理有关的其他事项;

7.本授权有效期自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

本次发行尚需获得中国银行间市场交易商协会的批准。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

五、关于控股股东北京城建集团有限责任公司变更承诺事项的议案

公司与控股股东北京城建集团有限责任公司(以下简称“城建集团”)的全资子公司北京城建房地产开发有限公司(以下简称“开发公司”)存在房地产业务的同业竞争。2018年城建集团作出承诺,未来6年内符合注入条件的情况下,将开发公司注册入公司,在未注入前,继续委托公司管理开发公司,该承诺将于2023年10月到期。2019年,根据国资整合安排,北京住总集团有限责任公司(以下简称“住总集团”)并入城建集团,其下属涉房地产业务公司(以下统称“住总房产”)与公司存在同业竞争。

鉴于上述情况,通过梳理住总集团、开发公司的房地产业务情况,现阶段住总房产、开发公司暂不具备注入公司条件。为妥善解决同业竞争问题,城建集团拟对原承诺事项作出变更,待相关主体具备条件时分批注入公司,过账期(过渡期)期间由住总集团出具变更同业竞争承诺之日至开发公司、住总房产注入公司之前)内拟通过经营权/股权委托方式避免实质性竞争。变更后的承诺内容如下:

“为进一步解决北京城建集团有限责任公司(以下简称“本公司”)全资子公司北京城建房地产开发有限公司(以下简称“开发公司”)及新增全资子公司北京住总集团有限责任公司(以下简称“住总集团”)下设全资、控股涉房地产业务公司(以下统称“住总房产”)和北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“城建发展”)存在同业竞争的情况,本公司作出如下承诺:

1、支持城建发展做大做强主营业务

在本公司对城建发展拥有控制权期间,本公司将城建发展作为旗下房地产业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台,持续在房地产业务方面优先支持城建发展,协助其做大做强主营业务。

2、关于开发公司与城建发展同业竞争问题的解决措施及承诺

为切实推进开发公司与城建发展同业竞争问题的解决,本公司承诺:

(1)积极督促开发公司整改、规范所存在的重大诉讼等问题,合规稳健经营、梳理内部人员及组织架构,理顺外部投资关系,就所持资产和权益与相关方积极沟通落实权属和相关权利义务安排,使开发公司尽快具备注入城建发展的条件;

(2)开发公司已采用股权托管,托管协议到期期间为2025年6月30日,目前股权托管协议尚在有效期内。因此,本公司拟延续股权托管方式,若托管期间障碍事项得以妥善解决,将择机将开发公司注册入城建发展;若托管协议到期相关事项尚未解决,在同行业竞争承诺到期前,城建发展将与本公司续签托管协议。

3、关于住总房产与城建发展同业竞争问题的解决措施及承诺

为切实推进住总房产与城建发展同业竞争问题的解决,本公司承诺:

(1)积极督促住总房产整改、规范所存在的重大诉讼、历史遗留产权等问题,合规稳健经营、梳理内部人员及组织架构,理顺外部投资关系,就所持资产和权益与相关方积极沟通落实权属和相关权利义务安排,使住总房产尽快具备注入城建发展的条件;

(2)本公司和住总集团将与城建发展存在同业竞争的住总房产的经营管理权委托给城建发展,若委托经营管理期间住总房产障碍事项得以妥善解决,将择机分批注入城建发展;若委托经营管理到期相关事项尚未解决,在同行业竞争承诺到期前,城建发展将与本公司和住总集团续签委托经营管理协议。

4、其他

(1)在本承诺函出具之日起5年内,并在开发公司、住总房产符合注入城建发展的条件下,将开发公司、住总房产注入城建发展;

(2)在未将开发公司、住总房产注入城建发展前,将继续以托管或委托经营权的模式将开发公司及住总房产委托给城建发展管理;

(3)积极支持城建发展增强盈利能力,拓宽融资渠道,使之持续为城建发展股东带来回报;

(4)除非由于国家政策法规限制等不可抗力原因,或者将开发公司、住总房产注入城建发展不符合城建发展的利益最大化,否则,本公司将按照有关国有资产管理、上市公司监管等方面的法律、法规、规范性文件的要求,按照上述承诺启动开发公司、住总房产注入城建发展的工作,但如果城建发展在按照本承诺启动注入工作之前已经不再从事房地产开发业务或通过其他合法方式消除了同业竞争的除外。

5、关于避免新增同业竞争情形的承诺

鉴于城建发展系本公司旗下房地产业务和资产整合的唯一上市平台和资本运作平台,因此,本公司承诺:

自本承诺函出具之日起,若本公司获得与城建发展主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的房地产业务的商业机会,本公司在符合相关法律法规和既有合理商业约定的情况下将该等商业机会通知城建发展,城建发展在通知指定的期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的,本公司将积极促成城建发展获得该等商业机会,本公司不再直接或间接新增在房地产业务方面与城建发展主营业务相同、相似并构成实质性竞争关系的业务。

6、适用范围

以上声明、保证及承诺事项,除特别说明外,将适用于本公司控制的其他企业,本公司将依法促使本公司控制的其他企业按照与本公司同样的标准遵守以上声明、保证及承诺。

7、相关责任

如以上声明、保证及承诺事项与事实不符,或者本公司或本公司控制的其他企业违反上述声明、保证及承诺事项,本公司将依法承担相应的法律责任。”

该事项涉及关联交易,非关联董事进行了表决。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见公司发布的 2023-44号公告。

八、关于帮扶当雄县当曲卡镇居民小组供水工程的议案

同意公司向全资子公司北京世纪恒诚置业有限公司向西藏当雄县当曲卡镇居民小组提供10万元资金,用于帮扶当地供水工程。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

七、关于修订公司章程的议案

公司拟变更注册地址,并对公司章程进行修订,具体修改条款如下:

序号	修订前《公司章程》	修订后《公司章程》
1	第一条 总则 第一条 公司注册在北京市西城区广内大街甲24号10层 邮政编码:100001	第一条 总则 第一条 公司注册在北京市海淀区大柳树营中心2号楼14层 邮政编码:100081

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

八、关于召开2023年第一次临时股东大会的议案

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见公司发布的 2023-45号公告。

以上议案三、四、五、七需提交公司2023年第一次临时股东大会审议,股东大会召开时间详见公司2023-45号公告。

北京城建投资发展股份有限公司董事会

2023年8月31日

证券代码:600266

证券简称:城建发展

公告编号:

2023-42

北京城建投资发展股份有限公司

第八届监事会第十一次会议决议公告

2023年8月30日,北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“公司”)第八届监事会第十一次会议在北京六楼会议室召开,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、2023年半年度报告及摘要

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。

二、关于公司2023年半年度募集资金存放与使用情况专项报告的议案

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、关于控股股东北京城建集团有限责任公司变更承诺事项的议案

监事会认为:公司控股股东北京城建集团有限责任公司变更承诺事项符合《公司法》、《上市公司监管指引第4号——上市公司及其关联方承诺》等相关法律法规和《公司章程》的规定,有利于维护公司权益,不存在损害公司和其他股东权益的情形。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

四、关于提请股东大会授权公司董事会办理中期票据注册发行相关事项的议案

监事会认为:公司拟注册发行中期票据,符合公司生产经营需要,有利于优化债务结构,提升公司融资能力,符合公司利益,不存在损害公司和其他股东权益的情形。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

五、关于提请股东大会授权公司董事会办理中期票据注册发行相关事项的议案

监事会认为:公司拟注册发行中期票据,符合公司生产经营需要,有利于优化债务结构,提升公司融资能力,符合公司利益,不存在损害公司和其他股东权益的情形。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

六、关于提请股东大会授权公司董事会办理中期票据注册发行相关事项的议案

监事会认为:公司拟注册发行中期票据,符合公司生产经营需要,有利于优化债务结构,提升公司融资能力,符合公司利益,不存在损害公司和其他股东权益的情形。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

七、关于提请股东大会授权公司董事会办理中期票据注册发行相关事项的议案

监事会认为:公司拟注册发行中期票据,符合公司生产经营需要,有利于优化债务结构,提升公司融资能力,符合公司利益,不存在损害公司和其他股东权益的情形。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。