

北京城建投资发展股份有限公司

2021 年度股东大会资料



2022 年 6 月 2 日

北京城建投资发展股份有限公司

2021 年度股东大会会议须知

为维护投资者的合法权益，确保公司本次股东大会的顺利召开，根据《公司章程》和《股东大会议事规则》的有关规定，现将本次大会注意事项宣布如下：

一、本次股东大会设秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

二、股东大会期间，全体出席人员应以维护股东的合法权益、确保股东大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、出席股东大会的股东及股东代表依法享有发言权、质询权、表决权等权利。股东及股东代表要求发言时，应在股东大会开始后的 15 分钟内向秘书处登记，秘书处将按股东发言登记时间先后，安排发言。

四、股东及股东代表发言时，应首先进行自我介绍。为了保证股东大会的高效率，每位股东及股东代表发言应简洁明了，发言内容应围绕本次股东大会的主要议题，每位股东及股东代表发言时间不超过 5 分钟。股东大会主持人可以指定相关人员代为回答，相关人员在回答问题时也不超过 5 分钟。股东大会主持人可以拒绝回答与大会内容或与公司无关的问题。

五、为保证股东大会顺利进行，全部股东发言及相关人员回答问题时间控制在 30 分钟以内。董事会欢迎公司股东以各种形式提出宝贵意见。

六、议案表决采取现场记名投票表决方式。每项议案表决时，只能在“赞成”、“反对”、“弃权”中任选一项，打“√”为准。不选或多选则该表决票无效。

北京城建投资发展股份有限公司董事会

2022 年 6 月 2 日

议案一

2021 年度董事会工作报告

2021 年，是公司“十四五”规划开局之年，也是房地产行业变幻莫测的一年。这一年房企违约不断、土地流拍频现，面对复杂的外部环境，公司坚持科学谋划，锚定城市投资开发运营商，坚定转型升级步伐，愈难愈勇，通过管好“五资”、增强“五力”，不断提高公司发展韧性，推动公司全面提质增效，望坛、临河等棚改项目取得突破性进展，多项经济指标再创历史新高，圆满实现了“十四五”规划的良好开局。

公司行业地位和“北京城建地产”品牌影响力持续上升，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”、“中国房地产公司品牌价值 TOP10（国有）”、首都文明单位标兵等荣誉称号。荣获中国证券金紫荆奖，连续 8 年在上交所综合考评信息披露工作评价为 A（优秀）。

一、董事会运转情况

（一）董事会会议召开及决议情况

2021 年公司董事会共召开了 17 次会议，审议通过了年度报告、土地竞买、融资担保等 60 项议案，并做出决议。全体董事

恪尽职守，认真及时审议议案，发表意见和建议。在董事会审议事项中，包括年度报告、董事会工作报告、财务决算报告等定期事项 15 项，土地购置及新设公司 10 项，融资担保 5 项，收购、出售资产 6 项，公司治理 7 项，人事薪酬 8 项，其他 9 项。

（二）董事会专门委员会工作情况

公司董事会下设战略发展与投资决策委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会、预算委员会。各专门委员会对公司财务报告、“十四五”发展规划纲要、预算报告、经营计划、董事会换届选举人、高管薪酬等事项进行了审议。在公司聘用审计机构和年度报告编制过程中，独立董事及审计委员会认真履行职责，与审计机构进行沟通，听取情况，提出意见，保证了公司年度审计和年报编制工作的顺利完成。

（三）董事会执行股东大会决议情况

2021 年董事会召集召开了 1 次年度股东大会和 2 次临时股东大会，审议通过了董事会工作报告、利润分配方案、董事会换届选举、监事会换届选举、注册发行定向债务融资工具、聘用公司 2021 年度审计机构等事项。董事会认真执行股东大会决议，逐一落实决议事项。

根据公司章程及股东回报规划，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。公司制定并实施了 2020 年度利润分配方

案，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.0 元（含税），共计支付红利 20,757.44 万元。2021 年 7 月 14 日公司向全体股东发放了现金红利。

为满足公司经营发展需要，优化债务结构，2021 年 12 月，公司申请注册发行不超过（含）人民币 60 亿元的定向债务融资工具。2021 年，公司累计发行定向债务融资工具 52 亿元。

为提高工作效率，2021 年 6 月股东大会授权董事会批准公司对全资及控股子公司担保发生额不超过 126 亿元（含 126 亿元）的任意一笔担保，自股东大会审议通过起有效期一年。截止目前董事会共批准对全资及控股子公司担保 28.5 亿元。

公司根据实际情况，将监事会组成由 4 人减少至 3 人，将法治建设工作总体要求纳入公司章程。根据股东大会决议，公司修改了公司章程有关条款。

（四）制度建设情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律、法规、规范性文件的要求，规范运作，不断完善公司治理制度。公司修改了《关于贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》、《董事会专门委员会实施细则》，并制定了《公司合规管理办法》。

（五）董事会换届情况

2021 年 7 月，公司第七届董事会任期届满，经过股东大会换届选举，董事会及时完成换届。新一届董事会由 7 名董事组成，

其中独立董事 3 名。董事会组建了新一届专门委员会，聘任了公司总经理及其他高级管理人员。

二、2021 年公司经营情况

（一）2021 年公司主要经济指标完成情况

2021 年公司实现营业收入 241.84 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 6.41 亿元，每股收益 0.17 元，加权平均净资产收益率 1.66%。扣除非经常性损益的净利润 9.35 亿元，同比增长 2.45%。

截至 2021 年底，公司总资产 1392.95 亿元，同比增长 6.04%，净资产 256.07 亿元，同比下降 0.59%。

（二）房地产开发提速增效，实现销售逆势增长

2021 年公司房地产开发实现开复工面积 780.39 万平方米，其中新开 159.51 万平方米，竣工 120.79 万平方米。

在严峻的市场形式下，公司坚持以市场为导向，克服困难，全面提高产品品质，不断创新营销思维，多措并举，全力提高开发效率，加快去化速度，保障房地产主业稳健发展。天坛府、公园都会、重庆龙樾生态城等项目旺销，签约额、回款额再上新台阶，站稳两百亿。公司全年实现销售面积 77.63 万平方米，实现销售签约额 257.11 亿元，位列 2021 年度北京区域销售金额排行榜前茅。

公司在手棚改项目取得里程碑式进展。望坛项目开发建设有

序进行，商品房天坛府成功开盘销售。临河棚改项目全年实现成本返还 115 亿元，保障房全面进入精装修阶段。怀柔新城 03 街区项目进入收尾阶段，平各庄 B 地块、马池口项目已具备入市条件。

面对“两集中”土地新政，公司快速整合资源，科学研判，精准定位，优选合作伙伴，先后成功竞得重庆铜梁璧铜线 TOD 用地 E41-2/03、E43-2/03 地块、北京市朝阳区崔各庄乡 30-L04 地块、北京市朝阳区王四营乡 1304-L03 地块等地块，累计新增权益土地储备规划建筑面积 53.34 万平方米。

（三）商业地产运营初具规模，商业价值不断提高

公司商业地产目前已投入运营的项目初具规模，在建和规划中的项目较多，主要集中在北京、成都等城市。2021 年公司通过秋实街 1 号改造和招商工作，对商业地产板块整合经营迈出了实质性的步伐，城奥大厦等高端写字楼逐步获得市场认可，成都龙樾湾、青岛漫悦里等商业街招商租赁持续向好。2021 年公司商业地产持有面积 30.94 万平方米，实现经营额 3.71 亿元。

（四）对外股权投资长期向好，潜在价值丰厚

公司对外股权投资涉及银行、金控、证券、基金、房地产、卫星导航等行业，对外投资收益稳定。目前公司直接或间接持有国信证券、锦州银行、南京微创等上市公司股权。2021 年公司收到现金分红 1.6 亿元，并实现部分金融资产变现。

公司参与发起设立的北京京城佳业物业股份有限公司成功在香港联交所上市，盘活了公司存量物业资产，提高了公司资源

配置效率。同时，公司继续推进二十一世纪空间技术应用股份有限公司 IPO 进程。

（五）文旅项目建设有序推进，影响力不断提升

公司加大资源统筹力度，扎实推进文旅、康养产业。云蒙山景区品质不断提升，获评北京市体育旅游十佳精品景区，品牌影响力进一步扩大。东黄山小镇已高效完成商业、酒店、精品民宿等前期报建，实现一期开工建设，并联合首都国企共同开展招商运营工作。

（六）完善公司治理，稳固公司高质量发展根基

公司高度重视公司治理，认真开展上市公司治理专项自查，进一步强化了公司规范治理的内生动力，确保了公司稳健发展。公司不断加强合规管理，坚持贯彻落实各项制度，制定、完善了多项内控制度。公司“十四五”发展规划发布实施，战略目标明确，实施路径清晰。“四清晰一分明”理念不断深入人心，绩效考核的激励约束日益凸显，管理导向更加明晰。

公司持续做好信息披露和投资者关系工作，通过 e 互动平台、电话、业绩说明会、投资者接待日等渠道加强与投资者的沟通和交流，增进投资者对公司的了解。为维护公司价值及股东权益，2021 年公司再次进行了股份回购，总计投入资金约 4 亿元，回购约 7895 万股，占公司总股本的 3.50%。

三、2022 年重点工作安排

2022 年是党的二十大召开之年，也是公司全面落实“十四五”规划，实现高质量稳健发展的关键之年。面对需求收缩、供给冲击、预期转弱“三重压力”的影响，董事会将落实“十四五”规划，做好“四个研究”（研究政策、研究市场、研究产品、研究同行），准确把握宏观政策和市场发展大势，坚持稳字当头、稳中求进工作总基调，锚定高质量发展主题，通过“四链联动”（产业链、管理链、创新链、价值链），深入挖掘发展潜能，全面提高运转效率，加快转型升级步伐，筑牢筑实筑强公司发展的稳固极稳定极成长极。

（一）稳中有进，深度聚焦主责主业，推动三大主业稳健发展

公司将与国家战略、中央精神同频共振，深刻领会、准确把握“加强预期引导”、“因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”等重要精神，聚焦主责主业，积极发挥三大板块联动作用，通过继续巩固房地产开发板块、提升商业地产板块管理能力、深挖对外股权投资潜力，以稳促进，实现三大主业稳健发展。

一是继续巩固房地产开发板块

公司将主动应变、直面挑战，积极研究政策、市场，深度布局京津冀和成渝片区，稳步推进其他热点城市投拓。公司在审慎、理性、精准参与土地竞买的同时，通过积极探索城市更新、老旧小区改造、政府债棚改项目及并购等方式扩大获得土地资源渠道。

公司坚持以市场为导向，继续加强客户研判工作，严格把控销售节点和推盘节奏，完善营销机制、创新营销手段、畅通营销渠道，开展线上、线下立体式营销，实现新拿地项目的快速去化。公司利用土拍市场“竞高标准商品住宅建设方案”这一契机，不断探索住宅开发新理念，持续在智能、健康、绿色、生态等方面加速产品更新迭代，围绕全生活场景、全生命周期提供优质服务，充分发挥比较优势，通过提高产品品质，实现产品高溢价。

公司继续巩固、完善合作开发模式，牢固树立开放、包容、合作、共赢的理念，充分挖掘行业先进公司的优秀管理模式，取长补短，完善自身项目运营、营销体系，并通过合作项目传播城建价值、输出城建模式、提升城建品牌。

二是提升商业地产板块管理能力

公司将做好已建成、在建及规划中商业地产的租售匹配工作，通过挖掘核心资产价值，增加高效资产持有，推进低效资产处置，提高综合运营能力和资产收益。

公司将加快推进秋实街1号规划建设、招商工作，不断提升商业地产板块经营管理能力。公司将加大商业地产对外招商和推介力度，与交易中介机构、私募基金、专业营运商以及投融资机构广泛建立联系，积极寻找去化机会，通过多种途径实现商业地产变现。

三是深挖对外股权投资潜力

经过多年发展，公司股权投资项目质量不断提升，所投项目

每年可给公司带来稳定投资收益和现金分红，公司对外股权投资板块已形成良性循环。

公司将深入研究证券市场，加强已投项目的管理力度，充分挖掘存量资产的变现和增值潜力，根据实际需要，做好部分金融资产的适时变现，提高资产流动性。公司积极推进已投项目的IPO工作。

公司将把握好北交所设立的历史机遇，继续加强研究工作，积极探索新的股权投资方向和落脚点，择机进入集团协同发展产业链，实现新的投资收益增长点。

（二）稳中增效，全面盘活公司资产，促进公司高效发展

公司深入研究市场规律、行业规律、企业发展规律，积极研究学习同行标杆企业的先进管理、销售经验，全面盘活既有资产，加快项目运作节奏和低效资产处置，全面提升资产周转效率，促进公司稳健发展。

公司将不断提高综合运营能力，精准施策，稳步推进去库存工作。公司继续加快去化速度，在保持已开盘项目畅销的同时，尽快实现成都国誉府项目等开盘销售。公司将创新营销思维，拓宽销售渠道，认真梳理在手项目，加大尾盘项目的清理力度，持续去化车库、商业等滞重资产。

公司坚持理性发展、创新发展，通过梳理在手一级开发和棚改项目，统筹好规模和债务资金平衡。公司贯彻落实“三降一减一提升”要求，将申请政府债作为一项重要工作，最大限度实现

财政资金返还，努力减少“三道红线”触线数量。公司将持续攻坚望坛、临河等重大棚改项目，积极推动平各庄B地块、马池口项目入市，全面加快资金回笼速度，改善公司现金流状况。

公司将继续拓宽融资渠道，合理配置在手资金，综合运用多种融资工具，降低资金成本，优化财务结构，防范债务风险，保障公司稳健发展。

（三）稳中求变，挖掘“两山”价值，持续深化创新发展

公司将继续推进文旅地产、康养产业，积极发挥北京国企和集团产业链优势，利用好“两山”资本运作平台，探索新的利润增长点。

东黄山国际小镇业态丰富，发展前景可观，公司将抓住“打开黄山东大门”这一机遇，深入挖掘商业地块应用场景，将东黄山国际小镇建设成为宜居、宜业、宜游、宜商、宜学的“一生之城、多彩之城、国际慢城”，成为集原乡生活、田园康养、文创体验于一体的国际一流休闲度假旅游目的地。黄山项目已开工建设，公司将做好销售规划，确保首期住宅顺利开盘销售，同时加快高品质招商及运营工作，联合首都国企推进酒店、会展等后续经营工作。

受疫情、城市居民休闲时间碎片化和出游成本等因素影响，城市周边游、城市微度假已经开始崛起。公司将保持云蒙山项目景区精细化运作，努力提升景区知名度和客流量，积极探索后疫情时代的营运模式。

（四）优化公司治理体系，激发公司发展内生动力

公司将严格按照最新修订的《上海证券交易所股票上市规则》以及自律监管指引等相关规定，持续加强公司治理，强化内部监管，保证公司内部控制制度的完整性、合理性及有效性，确保公司规范运作。同时，公司贯彻落实《上市公司信息披露管理办法》等相关要求，认真履行信息披露义务，严把信息披露关，切实提升公司信息披露的规范性和透明度。

公司将以“法治建设工作总体要求纳入公司章程”为契机，完善重大风险防控机制，构建系统完备、科学规范、职责清晰、协调有序、监管到位的重大风险防控工作体系，增强公司重大风险防控能力，为推动公司实现高质量发展提供法治保障。

公司通过持续推动“四清晰一分明”理念贯通项目全过程管理、强化绩效导向等方式，全面提升经营创效能力。公司将继续提升精细化管理水平，做好成本控制，提高公司盈利能力。公司将进一步完善绩效考核体系，优化人才结构，突出市场化原则，有效调动员工积极性，为公司高质量发展注入活力。

2022年，是实施“十四五”规划的关键之年，也是党的二十大召开之年。面对复杂、多变的外部环境，公司董事会及全体员工凝心聚力、砥砺前行，踏准时代和市场的节拍，以稳促进，以进固稳，全力推动公司高质量发展再上新台阶，以更加优异的业绩回报股东和社会！

议案二

2021 年度监事会工作报告

2021 年，公司监事会严格按照法律法规和公司章程的有关规定，依法履行职责，认真开展工作。监事会共召开七次会议，并列席了董事会会议和股东大会，对年报、内控报告、回购股份、会计政策变更、换届选举等事项进行了审议。监事会对公司经营决策、财务状况等进行监督，促进了公司规范运作，有效维护了股东、公司和员工权益。现将 2021 年度监事会工作情况报告如下：

一、2021 年监事会召开会议情况

1、2021 年 1 月 27 日，公司以现场方式在公司四层会议室召开了第七届监事会第十四次会议，会议由监事会主席汤舒畅主持。会议审议通过了关于汤舒畅先生不再担任公司监事、监事会主席的议案、关于选举杨玉喜先生为公司第七届监事会主席的议案。

2、2021 年 4 月 8 日，公司以现场方式在公司四层会议室召开了第七届监事会第十五次会议，会议由监事会主席杨玉喜主持。会议审议通过了关于计提存货跌价准备的议案、2020 年年度报告及摘要、2020 年度监事会工作报告、2020 年度内部控制自我

评价报告、2020 年度利润分配方案、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、关于会计政策变更的议案、关于以集中竞价交易方式回购股份的议案。

3、2021 年 4 月 28 日，公司以现场方式在公司四层会议室召开了第七届监事会第十六次会议，会议由监事会主席杨玉喜主持。会议审议通过了公司 2021 年第一季度报告。

4、2021 年 7 月 12 日，公司以现场方式在公司六层会议室召开了第七届监事会第十七次会议，会议由监事会主席杨玉喜主持。会议审议通过了关于监事会换届选举的议案。

5、2021 年 7 月 28 日，公司以现场方式在公司六层会议室召开了第八届监事会第一次会议，与会监事共同推举监事杨玉喜为会议主持人。会议审议通过了关于选举杨玉喜先生为公司第八届监事会主席的议案。

6、2021 年 8 月 5 日，公司以现场方式在公司六层会议室召开了第八届监事会第二次会议，会议由监事会主席杨玉喜主持。会议审议通过了 2021 年半年度报告及摘要、关于公司 2021 年半年度募集资金存放与使用情况专项报告的议案、关于临时补充流动资金的募集资金归还至募集资金专户的议案。

7、2021 年 10 月 28 日，公司以现场方式在公司六层会议室召开了第八届监事会第三次会议，会议由监事会主席杨玉喜主持。会议审议通过了公司 2021 年第三季度报告。

二、监事会对公司 2021 年年度工作的意见

1、2021 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 2021 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 2021 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 2020 年度和 2021 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，公司以集中竞价的方式回购公司股份 78,950,688 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。

6、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怀柔棚改项目，收购北京城建兴胜房地产开发有限公司 65% 股权，有利于解决关联交易问题，未发现损害公司及非

关联股东利益的情形。

7、报告期内，公司发生收购北京城建兴胜房地产开发有限公司65%股权、转让北京城安辉泰置业有限公司10%股权等收购出售资产事项，资产评估价格公允，未发现内幕交易，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。

议案三

2021 年度财务决算报告

一、财务决算依据

本年度公司财务决算主要依据财政部《企业会计准则》和上海证券交易所《关于做好上市公司 2021 年年度报告有关工作的通知》和“2021 年年度报告工作备忘录”以及其他相关法律、法规和文件。

二、2021 年度主要财务指标情况

1. 盈利能力指标变动情况

项目	2021 年	2020 年
营业利润率 (%)	5.77	10.88
净利润率 (%)	3.83	7.94
净资产收益率 (%)	1.66	4.55
每股收益 (元)	0.17	0.44
每股净资产 (元)	11.35	11.41

2021 年度公司净资产收益率比 2020 年度下降 2.93 个百分点，每股收益与上年相比减少 61.36%，主要原因是：（1）2020 年度因被投资企业股价波动影响的公允价值变动损益和投资收益增长不可持续，本年度公允价值变动损益和投资收益较上年大幅减少导致利润减少；（2）本年度确认收入的项目中合作开发项目比例增加，导致所产生的收益归属于少数股东的收益增加。公司 2021 年度营业毛利较上年增长 16.85 个百分点，本年度公司房地

产业务产生收益的能力较上年度有较大幅度的增长。

2.偿债能力指标分析

项目	2021年	2020年
资产负债率	79.46%	78.70%
流动比率	2.09	2.47
速动比率	0.52	0.59

2021 年度公司资产负债率较上年稍有增长，主要是合作公司取得合作方项目借款增加所致。公司负债规模的增加导致流动比率、速动比率均稍有下降。

3.营运能力指标分析

项目	2021年	2020年
存货周转率	0.21	0.11
存货周转天数	1729	3347
流动资产周转率	0.21	0.13
流动资产周转天数	1780	2903
总资产周转率	0.18	0.11
总资产周转天数	2043	3336

2021 年度公司存货周转天数、流动资产周转天数、总资产周转天数较 2020 年度均有所下降，主要是报告期结转收入的项目大幅增长所致，项目去化提速明显。

三、2021 年公司财务决算情况说明

（一）财务状况说明

1.资产结构分析

截至 2021 年末，公司资产总额达到 1,392.95 亿元，与 2020 年度相比增长 6.04%，主要是公司存货和长期股权投资增长。截至 2021 年末，存货为 913.01 亿元，占总资产的比例为 65.55%，

比上年增加 44.24 亿元，主要是公司棚改和在建项目投资增加所致。货币资金 141.55 亿元，占总资产的比例为 10.16%。长期股权投资为 33.29 亿元，占总资产的比例为 2.39%。交易性金融资产和其他非流动金融资产合计 48.37 亿元，占总资产的比例为 3.47%。

2. 资本结构分析

截至 2021 年末负债总额为 1,106.77 亿元，公司负债总额比 2020 年增长 72.92 亿元，其中应付账款增加 11.35 亿元，一年内到期的非流动负债增加 29.70 亿元。公司负债中流动负债为 581.74 亿元，占负债总额的 52.56%，非流动负债为 525.03 亿元，占负债总额的 47.44%。

截至 2021 年末，股东权益合计 286.17 亿元，归属于母公司股东权益总额 256.07 亿元，比上年减少 1.51 亿元。其中股本 22.57 亿元、其他权益工具 39.84 亿元、资本公积 33.29 亿元、其他综合收益 11.47 亿元、盈余公积 16.85 亿元，未分配利润 142.07 亿元。

（二）经营情况说明

1. 营业收入和利润的增减额及增减幅度（单位：亿元）

项目	2021 年	2020 年	比上年增减幅度
营业收入	241.84	138.91	74.10%

公司 2021 年度营业收入较上年度上升了 74.10%，主要原因是报告期公司房地产项目结转增加，营业收入增加。公司 2021

年度营业毛利较上年增长 16.85 个百分点，本年度公司房地产业务产生收益的能力较上年度有较大幅度的增长。

2.成本费用变动分析（单位：亿元）

项目	2021 年	2020 年	比上年 增减幅度
营业成本	188.02	92.85	102.50%
税金及附加	14.22	14.20	0.11%
销售费用	6.82	4.90	39.37%
管理费用	4.94	5.06	-2.40%
财务费用	4.44	10.72	-58.61%

公司 2021 年度营业成本较 2020 年度有大幅上升，主要原因是本年度公司房地产项目结转增加。公司税金及附加与上年基本持平。本年销售费用较上年有所上升，主要原因是报告期公司销售服务费增加。本年度管理费用与上年相比减少的原因是公司人工成本有所下降。财务费用下降主要是融资成本下降和在建项目利息支出资本化增加所致。

3.投资收益 2.02 亿元，其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有和转让投资收益 0.53 亿元，主要是国信证券与华能资本分红。权益法核算的投资收益 1.49 亿元。

4.实现利润情况：本年度公司实现利润总额 14.21 亿元，所得税费用 4.94 亿元，净利润 9.27 亿元，归属于母公司股东净利润为 6.41 亿元。

（三）资金利用情况（单位：亿元）

2021 年度现金流	现金流入	现金流出	净增加额
经营活动产生	260.46	229.54	30.92
投资活动产生	9.05	2.52	6.53
筹资活动产生	244.54	246.14	-1.60

合计	514.05	478.20	35.85
----	--------	--------	-------

公司 2021 年度项目去化速度加快，销售商品提供劳务所收到的现金大幅增长，公司经营活动产生的现金净流量表现为较大正值，降低了公司债务风险。

四、本年度利润分配情况

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），预计支付红利 207,574,350.70 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

五、资产、财务方面与控股股东分开情况

公司与控股股东—北京城建集团有限责任公司之间，在资产、财务方面完全分开，产权关系明确，设立有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。

六、关于本年度审计的说明

本年度公司聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行年度审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

议案四

2021 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，2021 年度母公司实现净利润为-67,457,531.95 元，加上 2020 年末未分配利润 12,002,348,258.24 元，减去因新租赁准则调整期初未分配利润 637,967.84 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 282,087,777.77 元，年末可供股东分配的利润为 11,444,590,629.98 元。

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），预计支付红利 207,574,350.70 元。

议案五

关于 2022-2023 年度担保授权的议案

2021 年 5 月，公司股东大会授权董事会有权决定公司对全资及控股子公司担保发生额不超过 126 亿元额度的任一笔担保，其中对全资子公司担保发生额不超过 96 亿元（含），对控股子公司担保发生额不超过 30 亿元（含）。期限为自股东大会批准担保授权之日起 12 个月内。

在授权期内，公司董事会共审议批准公司对全资及控股子公司担保额合计 28.5 亿元，全部为对全资子公司担保。

随着众多项目的开发建设，公司仍需要新增融资。为提高工作效率，减少股东大会召开，建议股东大会授权公司董事会审批如下对外担保：自股东大会批准担保授权之日起 12 个月内，公司对全资及控股子公司担保发生额不超过 65 亿元的任一笔担保，具体额度分配如下：

1、对全资子公司担保发生额不超过 50 亿元（含），其中：为资产负债率 70%以下的担保对象提供的担保总额不超过 20 亿元（含），为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保总额不超过 30 亿元（含）。

2、对控股子公司担保发生额不超过 15 亿元（含），其中：

为资产负债率 70%以下的担保对象提供的担保总额不超过 15 亿元（含）。

若担保发生额超过 65 亿元或其他须由股东大会审批的担保仍由股东大会审议。

一、担保额度分配情况

在上述担保额度范围内，公司预计 2022 年度新发生的担保事项具体如下：

序号	担保对象（全资）	担保额度（万元）
1	北京城建兴华地产有限公司	200,000.00
	资产负债率 70%以下的全资子公司小计	200,000.00
1	北京城建（海南）地产有限公司	80,000.00
2	北京城建重庆置业有限公司	70,000.00
3	北京城建兴顺房地产开发有限公司	150,000.00
	资产负债率 70%以上的全资子公司小计	300,000.00
	全资子公司合计	500,000.00
序号	担保对象（控股）	担保额度（万元）
1	北京首城置业有限公司	150,000.00
	资产负债率 70%以下的控股子公司小计	150,000.00
	控股子公司合计	150,000.00
	合计	650,000.00

二、被担保人基本情况

序号	公司名称	成立日期	住所	法定代表人	注册资本	主营业务范围	公司持股比例	主要财务指标
1	北京城建兴华地产有限公司	1991年7月22日	北京市海淀区丹棱街16号	武涛	65000万元	房地产开发经营、销售商品房；自有房屋的物业管理（含房屋出租）；承包市政建设工程及房屋配套工程；建筑技术咨询；销售建筑材料、建筑施工机械、汽车配件；仓储服务。	100	截至2021年12月31日，公司资产总额1,053,252.10万元，所有者权益371,726.02万元，2021年公司营业收入228,884.04万元，净利润51,130.90万元。
2	北京城建（海南）地产有限公司	2013年3月4日	海南省三亚市天涯区红塘湾路199号海云家园1号楼首层	刘锋	10000万元	房地产开发，商品房销售，物业管理，工程施工，房屋装修，项目管理，酒店管理。	100	截至2021年12月31日，公司资产总额343,872.85万元，所有者权益24,896.54万元，2021年公司营业收入70,303.36万元，净利润11,962.51万元。
3	北京城建重庆置业有限公司	2021年3月1日	重庆市铜梁区南城街道南门社区居委会铁路258号	张立新	5000万元	房地产开发经营；建筑材料销售。	100	截至2021年12月31日，公司资产总额92,740.59万元，所有者权益4,869.47万元，2021年公司营业收入0万元，净利润-130.53万元。
4	北京城建兴顺房地产开发有限公司	2015年10月8日	北京市顺义区仁和镇燕京街11号	董慧文	10000万元	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；施工总承包；专业承包；劳务分包；项目投资；房地产经纪业务；技术推广；技术开发；组装仪器仪表。	100	截至2021年12月31日，公司资产总额1,832,057.73万元，所有者权益-11,587.44万元，2021年公司营业收入656,602.63万元，净利润15,768.74万元。
5	北京首城置业有限公司	2017年3月12日	北京市朝阳区广渠路36号院甲5号楼	程丰	10000万元	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；非居住房地产租赁。	50	截至2021年12月31日，公司资产总额507,427.88万元，所有者权益192,706.5万元，2021年公司营业收入148,286.98万元，净利润3,716.38万元。

三、授权

上述担保事项是基于公司目前业务情况的预计，为有效提高融资效率，优化担保手续办理流程，在股东大会批准上述担保事项的前提下，提请股东大会授权公司董事会审批上述担保具体事宜，包括：

1、在担保实际发生时，可在上述担保额度范围及本授权有效期内进行如下调剂：公司为全资/控股公司提供的担保额度，可在为全资/控股公司相对应的预计额度范围内调剂使用。在调剂发生时，资产负债率超过70%的担保对象，仅能从资产负债率超过70%的担保对象处获得担保额度。

2、在股东大会批准的担保总额度内，审批每笔担保事项的具体事宜，包括担保方、担保金额、担保方式、抵押物、担保范围、担保期限、融资机构、债权人等。

议案六

关于公司与北京城建集团有限责任公司 续签《北京城建房地产开发有限公司股权托 管协议》的议案

为解决与北京城建房地产开发有限公司（以下简称“开发公司”）的同业竞争问题，公司与北京城建集团有限责任公司（以下简称“集团公司”）于 2019 年 6 月签署了《北京城建房地产开发有限公司股权托管协议》（以下简称“《托管协议》”），将于 2022 年 6 月 30 日到期。为避免同业竞争，满足监管要求，经与集团公司、开发公司沟通，公司拟与集团公司续签《托管协议》。具体事项汇报如下：

一、政策背景

集团公司作为公司控股股东，将公司作为其房地产业务板块的重要载体，但因种种原因集团公司的部分房地产企业股权尚未进入公司，导致集团公司部分业务与公司存在同业竞争情况。

为解决同业竞争问题，2019 年 6 月，公司与集团公司签署了《托管协议》，约定托管期限为 2019 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日，即将到期。

二、续签《托管协议》

2013 年公司非公开发行股票时，鉴于集团公司的全资子公司开发公司和北京城建新城投资开发有限公司（以下简称“新城公司”）与公司存在少量房地产业务的同业竞争，集团公司承诺：

“对于新城公司、开发公司，城建集团将于 2015 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日前，在履行相应内部程序及符合国有资产管理规定的情况下，通过包括但不限于股权或资产出售、向公司资产注入或由公司现金收购等可行方式，彻底解决新城公司、开发公司与公司之间的同业竞争问题。”

2014 年集团公司将新城公司股权注入公司，公司与新城公司的同业竞争问题得以解决，集团公司已履行所做出的部分承诺。因开发公司内部结构调整、资源整合等方面尚需进一步理顺，在现阶段收购开发公司不符合上市公司的合规经营和治理要求，不利于保护中小投资者利益，开发公司仍不具备注入公司的条件。因此，公司于 2018 年 11 月 13 日召开 2018 年度第三次临时股东大会，审议通过集团公司变更同业竞争承诺：在集团公司新承诺函出具之日起 5 年内，并在开发公司符合注入公司条件的情况下，将开发公司注入公司。

鉴于上述情况，为避免同业竞争，公司经与集团公司、开发公司沟通，拟与集团公司续签《托管协议》，托管期限为三年。主要内容如下：

（一）在托管期间内，除收益权、处置权以及对应的义务和托管协议规定的限制条件外，集团公司委托公司管理其在开发公司的股权。公司根据《中华人民共和国公司法》及《开发公司章程》规定，行使集团公司的股东权利，并履行集团公司的股东义务。

（二）在托管期内，公司受托行使开发公司的股东权利包括但不限于：代表集团公司参加股东会并行使表决权；对开发公司的经营行为实施监督，提出建议。

（三）在托管期内，托管费用按开发公司年度审计报告确认

的年度营业收入的 0.2%计算，由公司直接向集团公司收取。

（四）托管期限为三年，自 2022 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。

三、建议

综上所述，建议公司与集团公司续签《托管协议》，采取托管方式解决同业竞争问题。

议案七

关于公司与北京城建集团有限责任公司 续签《工程协作协议》的议案

为规范北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）与控股股东北京城建集团有限责任公司（以下简称“集团公司”）的关联交易行为，在公司设立时，曾与集团公司签订了《工程协作协议》。2001年4月30日，公司资产置换后，主营业务由工程施工变更为房地产开发，《工程协作协议》的权利义务关系发生重大变化，公司与集团公司对该协议进行了修订，并于2003年6月30日重新签订。随着公司生产经营的不断发展，双方关联交易内容发生较大变化，公司与集团公司再次对该协议进行了修订，并于2010年4月12日重新签订。该协议有效期满后，又分别于2013年6月25日、2016年6月25日及2019年6月25日进行了续签。鉴于目前该协议3年有效期已近，且协议约定双方的权利义务关系没有发生变化，为继续规范公司与集团公司的关联交易行为，满足监管要求，建议公司与集团公司续签《工程协作协议》。