

证券代码：600266

证券简称：城建发展

北京城建投资发展股份有限公司
投资者关系活动记录表

编号 2023-001

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input checked="" type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位名称	华泰证券、嘉实基金、万家基金、大成基金、博时基金、鹏华基金、鸿道基金、银华基金、长盛基金、广发基金
时间	2023 年 5 月 16 日
地点	公司会议室
上市公司接待人员姓名	副总经理邹哲先生、财务总监肖红卫先生、董事会秘书、副总经理许禄德先生、证券事务代表李威先生
投资者关系活动主要内容介绍	问题 1：请公司介绍目前的整体情况。 回答：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、黄山等城市。公司房地产开发主业不断提质增效，开发效率不断提升，产品品质赢得市场认可，龙樾系列、国誉府系列产品市场影响力不断增强。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。商业地产战略不断落地，经营规模、运营能力持续提升，专业队伍建设不断加强。

问题 2：城建集团对公司上市平台的定位是怎样的？

回答：在城建集团对公司拥有控制权期间，城建集团将公司作为旗下房地产类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公司，协助公司做大做强主营业务。

问题 3：公司如何解决同业竞争问题？

回答：公司目前与控股股东城建集团的两家

全资子公司存在房地产业务的同业竞争，分别是开发公司和住总集团。

公司一直采取托管方式对开发公司进行管理，相关事项均严格履行审批程序，城建集团也就此做出承诺，待开发公司满足注入条件后尽快解决同业竞争问题。

城建集团正积极梳理住总集团旗下房地产业务现状，促使其合规稳健经营，理顺外部投资关系，打造符合上市公司治理规范的组织架构，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。待理顺相关关系，摸清资产状况后，拟先将住总集团旗下房地产板块交由公司托管，待其具备条件后注入公司以解决同业竞争问题。目前正在协商托管的相关事宜。

问题 4：请公司介绍望坛、顺义临河棚改项目的进展情况。

回答：目前望坛棚改项目回迁房首期已办理入住，商品房已实现五期开盘销售，顺义临河村棚改项目相关投资已经完成政府债置换。

问题 5：公司过去通过棚改获取了不少核心区域的资源，未来还有更多的机会持续获取资源吗？北京棚改政策的变化对公司未来发展会有怎样的影响？

回答：公司目前主要通过招拍挂获得土地储备，未来仍有机会获得棚改项目。公司能否获得土地，与市场竞争情况有关系。

问题 6：资本市场更加关注公司的可持续发展能力，近几年公司随着棚改项目逐步进入释放期，销售持续增长，但如果这一红利逐步结束，公司如何保持持续增长？

回答：公司强化价值导向，加大资源统筹力度，坚持投前反复测算，以更加谨慎、理性的态度多模式增加土地储备。同时公司还坚持“快周转、去库存”思路不动摇，继续狠抓各项目营销节点业绩突破，加快去化速度。

问题 7：北京土拍市场竞争越来越激烈，公司如何保障在北京区域的优势？

回答：公司在北京深耕多年，熟悉北京土地

	<p>市场竞争格局，近年通过提高土地价值判断力、与优质开发商合作等方式，不断提升土地获取能力，同时通过降本增效等方式提高管理效率，强化公司开发能力。</p> <p>问题 8：许多地方房地产公司通过走出去，实现规模扩张，公司对未来走出去是怎么看的？</p> <p>回答：公司深耕北京，在成都、重庆、天津、青岛、南京、三亚、黄山等地均有投资，但从目前的经济环境和房地产市场环境来看，外埠市场发展仍有不确定性，公司将保持谨慎原则，以风险防控为底线，继续做好外埠市场研究工作。</p>
<p>关于本次活动是否涉及应当披露重大信息的说明</p>	<p>本次调研活动不涉及未公开披露的重大信息</p>
<p>活动过程中所使用的演示文稿、提供的文档等附件</p>	<p>无</p>