

北京城建投资发展股份有限公司

2022 年年度股东大会资料



2023 年 6 月 7 日

北京城建投资发展股份有限公司

2022 年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

2023 年 6 月 7 日

议案一

2022 年度董事会工作报告

2022 年，是党的二十大召开之年，是国企改革三年行动收官之年，是公司落实“十四五”规划的关键之年。面对经济下行的巨大压力，公司始终保持战略定力，坚持以稳促进、以进固稳，三大主业协同并进，在手棚改项目持续破题，文旅地产提速换挡，高质量完成年度主要经营任务，保持了稳健发展局面。

公司行业地位和“北京城建地产”品牌价值持续上升，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）”等荣誉称号。

一、董事会运转情况

（一）董事会会议召开及决议情况

2022 年公司董事会共召开了 15 次会议，审议通过了年度报告、土地竞买、融资担保等 64 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 12 项，融资担保 8 项，公司治理 8 项，人事薪酬 10 项，其他 11 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、预算报告、经营计划、董事候选人、聘任高级管理人员、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

2022年董事会召集召开了1次年度股东大会和3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、聘用公司2022年度审计机构、注册发行公司债券、修订公司章程等事项。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，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2021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。2022年7月1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，补充流动资金，公司全年累计发行公司债券48亿元，融资成本持续降低。2022年9月，公司新申请注册发行不超过（含）人民币50亿元的公司债券。

为提高工作效率，2022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65亿元（含65亿元）的任意一笔担保，自股东大会审议通过起有效期一年。经董事会批准，公司预计为全资及控股子公司提供约38亿元担保，截至目前实际发生额为9.8亿元。

根据股东大会决议，公司修订了公司章程有关条款；聘任大华会计师事务所为2022年度审计机构。

（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。公司对《公司章程》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《信息披露事务管理制度》等制度进行了修订，制定了《董事会授权管理办法》。

二、2022年公司经营情况

（一）2022年公司主要经济指标完成情况

2022年公司实现营业收入245.62亿元，同比增长1.56%，经营活动产生的现金流量净额为83.37亿元，同比增长169.64%，实现归属于上市公司股东的净利润-9.26亿元，每股收益-0.5591元，加权平均净资产收益率-5.55%，扣除非经常性损益的净利润-5.02亿元。

截至2022年底，公司总资产1387.66亿元，同比下降0.38%，

净资产 242.19 亿元，同比下降 5.42%。

（二）房地产开发稳中有进，销售创历史最好水平

2022 年公司房地产开发实现开复工面积 837 万平方米，其中新开 238 万平方米，竣工 303 万平方米。

公司坚持以市场为导向，抓住政策和市场窗口期，通过灵活销售策略、创新营销模式、提高产品品质，全面加快项目去化速度，保持了房地产主业稳健发展的局面。公司天坛府项目荣膺年度北京住宅销冠，国誉万和城、公园都会、成都国誉府等项目实现劲销，公司销售签约额、销售回款额首次突破三百亿元，创造历史最好水平。全年实现销售面积 51.89 万平方米，实现销售金额 303.42 亿元，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。

公司坚定信心、攻坚克难，在手一级开发项目和棚改项目持续破题。临河棚改项目、动感花园项目等实现政府债置换自有资金投资 66 亿元，海子角项目成功发行 37 亿元棚改专项债，公司现金流不断改善。平各庄 B 地块、马池口项目实现一级开发成本返还并完成土地入市，保定项目实现一二级转换。东城安置房、临河回迁房完成 150 万 m²，超 1 万套房屋实现竣工备案。

面对严峻的市场形势，公司强化价值导向，深入分析、谨慎判断，通过多种模式加大土地储备。2022 年，公司先后获得北京市丰台区大井新村 2502-0030、2505-0031 地块、黄山区谭家桥镇南组团地块、北京市昌平区土城新村 A-07 地块、北京市昌平

生命科学园三期及“北四村”CP02-0101-6004、6005 地块、北京市通州区邓家窑及永顺村南部 FZX-0501-6007 地块等，完成土地权益投资额 102.24 亿元，累计新增权益土地储备规划建筑面积 82.96 万平方米。公司成功获取首钢东南区代建项目，在探索轻资产运营模式上迈出实质性步伐，

（三）商业地产持续发力，运营能力不断提升

公司通过深挖商业地产核心资产价值，持续做好租售匹配工作，资产收益显著提高。2022 年，公司各项目招商租赁稳中向好，城悦荟（秋实街 1 号）装修改造工作完成，整体招商率超 70%，城奥大厦出租率达 90%，望坛项目公建多楼栋实现整售、出租。2022 年公司在手商业地产租赁面积 38 万平方米，实现经营额 5.3 亿元。

公司依据政府相关政策，为符合减免政策规定的商业地产租户实施租金减免，截止目前实际减免租金约 9570 万元。

（四）对外股权投资收益稳定，变现工作稳步推进

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、京城佳业、锦州银行、南微医学、普天科技等上市公司股权。2022 年公司收到现金分红约 2.4 亿元，分红金额稳步增长。

公司加强对外股权投资项目的管理力度，充分发挥股东单位及法人的监督管理作用，结合市场情况采取二级市场减持方式稳步推进投管项目的退出工作。

（五）文旅项目换挡提速，持续夯实资源创效根基

公司依托集团产业链优势，文旅项目建设有序进行，呈现蓬勃发展态势。公司以黄山东大门索道获批开建为契机，协同首旅、首农集团联合组建黄山首联平台公司，高效推进酒店方案设计等工作，谭家桥和北京两个展示中心对外开放，东黄山国际小镇初步建成，市域旅游铁路 T1 线被纳入国家发展规划，黄山项目未来发展空间全面打开。云蒙山景区持续丰富产品业态、提升服务品质，再次获评北京市体育旅游十佳精品景区，景区全年接待游客 35 万人次，营收同比增长 30%，在克服不利因素影响下实现开园来最好效益。

（六）公司治理体系不断优化，激发企业发展内生动力

公司高度重视公司治理，认真学习最新修订的《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，制定、完善了多项内控制度，经理层任期制和契约化落地，全面激发公司发展内生动力。公司通过加强业务系统建设、优化组织架构，持续提升总部能力，开发链条全面实现协同作战。

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。

三、2023 年重点工作安排

2023 年是全面落实党的二十大精神开局之年，是公司实施“十四五”规划承上启下的关键之年，也是把握政策叠加机遇推动

公司高质量发展关键之年。公司将继续保持战略定力，坚定发展信心，科学谋划、谨慎对待，准确把握重大政策加力等机遇，强化战略思维、系统思维、价值思维、创新思维、底线思维，不断增强“五力”（竞争力、创新力、控制力、影响力和抗风险能力），推进公司高质量稳健发展，实现质的有效提升和量的合理增长。

（一）坚持战略引领，提高主业发展能力

随着中央不断优化调控政策和信贷环境，频繁释放积极利好政策，公司将以战略思维观大势谋全局，主动适应国家房地产政策调整。公司以中央《扩大内需战略规划纲要(2022—2035 年)》为契机，深刻把握“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”等要求，将继续做好“四个研究”（研究政策、研究市场、研究产品、研究同行），通过聚力产品品质提升、聚力运营提速、聚力价值创造，提升三大主业发展能力。

一是房地产开发板块聚力产品品质提升

公司将坚持“三个主流”（主流城市、主流地段、主流产品）和“三好标准”（利润率、IRR、经营现金流回正周期），做好土地投资测算工作，通过土地竞买、政府债棚改、并购等渠道拓展优质土地资源，实现有质量的规模扩张。

公司将着力塑造品牌价值，通过加强开发产品方案管理工作，在产品体系构建、完善升级上发力，打造具有公司特色的产品体系。公司将以智能、科技、绿色、低碳为切入点，紧盯产品迭代的新动向，以客户需求为中心，加快从产品力向品牌力转换，紧

跟市场节奏，巩固龙樾和国誉高端系列产品竞争优势，以产品品质赢得客户和市场地位。

二是商业地产板块聚力运营提速

公司将加强在手商业地产盘点工作，引入市场化运营理念，激发管理团队活力，不断提高商业地产运营能力，充分释放商业地产价值。

公司将加快推进城悦荟招租工作，力争年内实现开业，同时公司将继续做好成都漫悦里、重庆熙城等项目的招商和运营工作，加强望坛、北京密码等项目存量商业的租售工作，不断压缩商业资产空置期。

三是对外股权投资聚力价值创造

公司对外股权投资板块分红金额稳步增长，表现出一定发展韧性。公司将加强对证券市场和投管项目的跟踪管理，结合市场实际情况，做好部分金融资产适时变现工作，降低金融资产规模，减少公允价值变动对公司业绩形成的扰动效应。

公司将充分利用好“全面注册制正式实施”这一重大机遇，积极配合二十一世纪空间等公司 IPO 工作，并在公司和集团公司产业链相关领域筛选具有战略协同价值的投资机会，为公司创造更多收益。

（二）改善资本结构，增厚公司价值

公司充分贯彻“价值思维、效益导向”的核心理念，坚持推进“三降一减一提升”专项行动，通过多种途径持续降负债、降“两

金”，不断优化善资产负债状况，减少财务风险，助力公司提质增效。

公司将坚持“快周转、去库存”思路不动摇，不断创新营销方式，狠抓各项目营销节点，助推公司业绩再上新台阶。公司将加快项目开发节奏，跑出拿地开盘新速度，力争开盘即热销，同时统筹好车位和住宅去化速度，确保“增量不增、存量要减”。公司将系统梳理在手货值，从区域、业态等多角度进行研究分析，按照“一项目一政策”原则，制定专项去库存方案。

公司将全力推进项目建设“加速跑”，力争年内实现望坛等项目回迁房和商品房交房入住，做好各项目结利工作。公司将打好棚改项目攻坚战，高效推动康庄、走马庄等棚改项目达到入市条件，海子角项目 C 片区实现上市，最大限度回笼资金。

公司合理利用各项金融工具，强化融资规模控制，通过发行公司债等方式，不断以新的低成本融资置换成本较高的存量融资，降低公司综合融资成本，提高收益。公司还将抓好“中国证监会支持房地产市场平稳健康发展，针对房地产公司在股权融资方面调整优化 5 项措施”这一政策窗口期，结合自身实际情况，积极推动相关事项。

（三）坚持创新驱动，打造业绩增长新引擎

公司将不断提高创新思维，加大文旅地产、康养产业资源投入，精准发力城市更新领域，有序推进代建等轻资产运营模式，加速向新发展模式转变。

公司积极融入黄山东部发展大局，以高质量发展为根本要求，将东黄山国际度假小镇打造成宜旅宜业宜居的生态文旅精品，助力黄山市加快建设成为生态型、国际化、世界级休闲度假旅游目的地。公司将加快推动黄山项目商业街、民宿和住宅开工建设，做好业态规划和招商销售工作，确保首期度假住宅和精品民宿的开盘热销。

公司坚持绿水青山就是金山银山的发展理念，立足生态文明建设大局，以“尊重自然、顺应自然、保护自然”的人文理念，不断优化云蒙山景区建设，将通过创新产品业态、提升服务品质等方式，把云蒙山景区建设打造成北京近郊旅游新标杆，实现客流量和收入双增长。

（四）强化内控管理，筑牢稳健发展根基

公司将全面贯彻落实党的二十大会议精神，坚守底线思维，认真开展法治工作，持续深化法治国企建设，紧密围绕企业发展中心任务，坚持以问题为导向，以风险管控为中心，全面推进合规体系建设，完善内控体系，为公司稳健发展提供法律支撑和保障。同时，公司将顺应“全面实施注册制”发展潮流，根据最新相关法律法规，做好制度建设工作，严格履行信息披露义务，确保公司依法合规经营。

公司将做好顶层设计工作，强化总部引领，同时加快数字化建设，打造高效协作的执行系统。公司将狠抓精细化管理工作，持续压缩“三费”支出，向管理要效益。公司将不断完善绩效考核

的激励和约束体系，深入固化“四清晰一分明”管理理念，拓宽降本增效空间。公司将实施人才强企战略，加强后备人才培育工作，畅通人才成长通道，聚焦人岗匹配度和人均效能提升，助力企业可持续发展。

面对宏观经济增速放缓，公司业绩持续承压，公司董事会将站在“全面贯彻落实党的二十大精神开局之年”这一新起点上，与全体员工团结一心、奋勇拼搏，在全力推动公司高质量稳健发展上闯出新路子，在构建新发展格局中展现新作为，加速向城市投资开发运营商迈进。

议案二

2022 年度监事会工作报告

2022 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。监事会共召开五次会议,并列席了董事会会议和股东大会,对年报、内控报告、利润分配方案、监事会议事规则等事项进行了审议。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 2022 年度监事会工作情况报告如下:

一、2022 年监事会召开会议情况

2022 年,公司监事会共召开 5 次会议,会议情况及决议内容如下:

1、公司第八届监事会第四次会议于 2022 年 4 月 14 日以现场方式在公司六层会议室召开,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》、《2021 年年度报告及摘要》、《2021 年度监事会工作报告》、《2021 年度内部控制自我评价报告》、《2021 年度利润分配方案》、《公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》共 6 项议案。

2、公司第八届监事会第五次会议于 2022 年 4 月 28 日以现场方式在公司六层会议室召开,会议由监事会主席杨玉喜主持。会议审议通过了《公司 2022 年第一季度报告》。

3、公司第八届监事会第六次会议于 2022 年 8 月 4 日以现场方式在公司六层会议室召开,会议由监事会主席杨玉喜主持。会议审议通过了《公司 2022 年半年度报告及摘要》、《公司 2022 年

半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告》共 2 项议案。

4、公司第八届监事会第七次会议于 2022 年 10 月 27 日以现场方式在公司六层会议室召开，会议由监事会主席杨玉喜主持。会议审议通过了《公司 2022 年第三季度报告》。

5、公司第八届监事会第八次会议于 2022 年 11 月 24 日以现场方式在公司六层会议室召开，会议由监事会主席杨玉喜主持。会议审议通过了《关于修订监事会议事规则的议案》。

二、监事会对公司 2022 年年度工作的意见

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《工程协作协议》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。

议案三

2022 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 2022 年年度报告有关工作的通知》和“2022 年年度报告工作备忘录”以及其他相关法律、法规和文件。

二、2022 年度主要财务指标情况

1. 盈利能力指标变动情况

项目	2022 年	2021 年
营业利润率 (%)	-2.94	5.77
净利润率 (%)	-3.77	3.83
净资产收益率 (%)	-5.55	1.66
每股收益 (元)	-0.5591	0.1700
每股净资产 (元)	8.97	9.58

2022 年度公司净资产收益率比 2021 年度下降 7.21 个百分点，每股收益下降 428.88%元，主要原因是：（1）2022 年度受金融市场波动影响，公司直接持有的国信证券、锦州银行和间接持有的南微医学股价下跌，使得公允价值变动损益和投资收益共计产生 15.25 亿元损失，导致当期公司利润减少；（2）受不可抗力因素影响，公司对部分商业地产承租人减免租金近亿元影响了公司经营收益；（3）部分项目受房地产市场多重因素影响售价不及预期，影响了公司当期损益。

2. 偿债能力指标分析

项目	2022 年	2021 年
资产负债率	80.20%	79.46%
流动比率	2.04	2.09
速动比率	0.42	0.52

2022 年度公司资产负债率与上年基本持平，本报告期公司实现较大销售商品现金流入，偿还了公司部分有息负债，债务结构优化提高了公司偿债能力。公司流动比率和速动比率较上年有所下降，主要是项目预售增加流动负债所致，不影响公司短期偿债能力。

3. 营运能力指标分析

项目	2022 年	2021 年
存货周转率	0.26	0.21
存货周转天数	1390	1729
流动资产周转率	0.20	0.21
流动资产周转天数	1801	1780
总资产周转率	0.18	0.18
总资产周转天数	2066	2043

由于 2022 年营业成本增幅大于平均存货增幅，项目去化能力增加，存货周转天数较上年减少。2022 年流动资产周转天数、总资产周转天数与上年基本持平。

三、2022 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 2022 年末，公司资产总额达到 1,387.66 亿元，与 2021 年度相比降低 0.40%。截至 2022 年末，存货为 958.38 亿元，占

总资产的比例为 69.10%，比上年增加 45.37 亿元，主要是公司棚改和在建项目投资增加所致。货币资金 139.28 亿元，占总资产的比例为 10.00%。长期股权投资为 24.81 亿元，占总资产的比例为 1.80%。交易性金融资产和其他非流动金融资产合计 40.72 亿元，占总资产的比例为 2.90%。

2. 资本结构分析

截至 2022 年末负债总额为 1,112.87 亿元，公司负债总额比 2021 年增长 6.10 亿元，其中合同负债增加 102.41 亿元，应付债券增加 47.92 亿元，其他非流动负债增加 19.70 亿元，应付账款增加 15.42 亿元，长期借款减少 71.84 亿元，一年内到期的非流动负债减少 49.57 亿元，其他应付款减少 41.75 亿元。公司负债中流动负债为 593.98 亿元，占负债总额的 53.37%，非流动负债为 518.89 亿元，占负债总额的 46.63%。

截至 2022 年末，股东权益合计 274.79 亿元，归属于母公司股东权益总额 242.19 亿元，比上年减少 13.88 亿元。其中股本 22.57 亿元、其他权益工具 39.84 亿元、资本公积 33.12 亿元、其他综合收益 11.45 亿元、盈余公积 16.85 亿元，未分配利润 128.39 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	2022 年	2021 年	比上年增减幅度
营业收入	245.62	241.84	1.56%

公司 2022 年度营业收入较上年度上升了 1.56%，公司房地产项目结转稍有增长，营业收入增加。受多种因素影响，公司营业利润较上年有所下降。

2.成本费用变动分析（单位：亿元）

项目	2022 年	2021 年	比上年 增减幅度
营业成本	211.89	188.02	12.70%
税金及附加	5.24	14.22	-63.15%
销售费用	6.79	6.82	-0.44%
管理费用	5.10	4.94	3.24%
财务费用	4.33	4.44	-2.48%

公司 2022 年度营业成本较 2021 年度有所上升，主要原因是本年度公司房地产项目成本增加。税金及附加较上年大幅下降 63.15%，主要受本期结转收益项目土地增值税减少所致。本年销售费用、管理费用与上年基本持平。财务费用下降主要是带息负债规模由上年 610 亿元收缩至 556 亿元所致。

3.投资收益-6.40 亿元，其中：权益法核算的投资收益-8.27 亿元，主要是中科招商持有南微医学股价下跌使得权益法核算投资收益减少所致。交易性金融资产持有收益 1.83 亿元，系国信证券与华能资本分红。

4.实现利润情况：本年度公司实现利润总额-7.41 亿元，所得税费用 1.43 亿元，净利润-8.84 亿元，归属于母公司股东净利润为-9.26 亿元。

（三）资金利用情况（单位：亿元）

2022年度现金流	现金流入	现金流出	净增加额
经营活动产生	401.47	318.10	83.37
投资活动产生	2.63	1.58	1.06
筹资活动产生	159.97	246.18	-86.20
合计	564.08	565.85	-1.77

公司 2022 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。公司 2022 年度偿还借款增加使得筹资活动产生的现金净流量表现为较大负值。

四、本年度利润分配情况

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 年末未分配利润 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。

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。

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

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 年末未分配利润 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。

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。

议案五

关于 2023-2024 年度担保授权的议案

2022 年 6 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 65 亿元额度的任一笔担保。其中：为资产负债率 70% 以下的全资子公司提供的担保总额不超过 20 亿元（含），为资产负债率 70% 以上的全资子公司担保总额不超过 30 亿元（含）。为资产负债率 70% 以下的控股子公司担保发生额不超过 15 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 38 亿元，其中为资产负债率 70% 以上的全资子公司担保 29 亿元，为资产负债率 70% 以下的控股子公司担保 9 亿元。

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 80 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 55 亿元（含），其中：为资产负债率 70% 以上的担保对象提供的担保总额不超过 55 亿元（含）。

2、对控股子公司担保发生额不超过 25 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）。为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保总额不超过 10 亿元（含）。

若担保发生额超过 80 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 2023 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	300,000.00
2	北京城建（海南）地产有限公司	200,000.00
3	北京城建(青岛)投资发展有限公司	50,000.00
资产负债率 70%以上的全资子公司小计		550,000.00
全资子公司合计		550,000.00
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
1	北京城建保定房地产开发有限公司	100,000.00
资产负债率 70%以上的控股子公司小计		100,000.00
控股子公司合计		250,000.00
合计		800,000.00

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2022年12月31日，公司资产总额1,866,624.37万元，所有者权益388,574.66万元，2022年公司营业收入89,350.23万元，净利润4,771.74万元。
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2022年12月31日，公司资产总额303,162.03万元，所有者权益31,112.29万元，2022年公司营业收入70,340.55万元，净利润12,570.87万元。
3	北京城建（青岛）投资发展有限公司	2020年7月21日	山东省青岛市城阳区城阳街道204国道286号	王文胜	5000万元	房地产开发；房地产销售；批发及零售：建筑材料、木材、机械电气设备、金属材料等。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100	截至2022年12月31日，公司资产总额143,092.00万元，所有者权益3,590.61万元，2021年公司营业收入0万元，净利润-822.06万元。
4	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	杨贺利	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2022年12月31日，公司资产总额425,349.65万元，所有者权益183,781.81万元，2022年公司营业收入105,335.16万元，净利润-7,147.69万元。
5	北京城建保定房地产开发有限公司	2017年4月18日	保定市莲池区莲池北大街306号（军分区东院商住楼底商双层北1号门脸）	杨海	5000万元	房地产开发经营，销售本公司开发的商品房，销售建筑材料，工程招标及代理，工程造价咨询，市政基础设施施工，自有房屋出租，房屋建设施工，房屋买卖代理服务，房屋租赁代理服务，二手房买卖经纪服务，二手房租赁经纪服务，物业管理，工程建设监理。	65	截至2022年12月31日，公司资产总额52,510.52万元，所有者权益3,210.41万元，2022年公司营业收入0万元，净利润-464.75万元。

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：公司为全资子公司提供的担保额度，可在为全资子公司相对应的预计额度范围内调剂使用；公司为控股子公司提供的担保额度，可在为控股子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。