

北京城建投资发展股份有限公司

2023 年年度股东大会资料



2024 年 6 月 6 日

# 北京城建投资发展股份有限公司

## 2023 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

2024 年 6 月 6 日

# 议案一

## 2023 年度董事会工作报告

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是实施“十四五”规划承上启下的关键之年，也是经济恢复发展的第一年。这一年公司坚定发展信心，顶住外部压力、克服内部困难，通过抢抓市场机遇、厚植发展优势，聚焦主责主业跑出高质量发展加速度，公司多项指标创造历史最高水平，巩固了稳健发展态势。

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 50 强、中国房地产开发企业品牌价值 50 强（国企 TOP10）及 2023 年度品牌典范国企等荣誉称号。

### 一、董事会运转情况

#### （一）董事会会议召开及决议情况

2023 年公司董事会共召开了 21 次会议，审议通过了年度报告、土地竞买、融资担保等 81 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 13 项，土地购置及新设公司 16 项，融资担保 14 项，公司治理 9 项，人事薪酬 11 项，其他 18 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、提名董事候选人、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

2023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、聘用公司2023年度审计机构、注册发行中期票据、变更承诺、变更首次回购股份用途并注销、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2022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。2023年7月4日公司向全体股东发放了现金红利。

为提高工作效率，2023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80亿元（含80亿元）

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，公司为全资及控股子公司提供 51.331 亿元担保，截至目前实际发生额为 31.57 亿元。

为妥善解决公司与住总房开、开发公司的同业竞争问题，城建集团向公司变更了承诺，待相关主体具备条件时分批注入公司，过渡期（过渡期指城建集团出具变更同业竞争承诺之日起至开发公司、住总房开注入公司之前）内通过经营权/股权委托方式避免实质性竞争。2023 年 9 月公司与城建集团签订协议，城建集团将住总房开的经营管理权委托给公司，同时继续将开发公司的股权委托公司进行管理。

为进一步维护全体股东权益，2023 年 12 月 12 日公司决定注销首次回购的 101,843,405 股股票，并修订了公司章程有关条款，2024 年 1 月 31 日完成注销。

#### **（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。公司修订了《公司章程》、《独立董事工作制度》等制度，制定了《董事会决策事项清单》、《董事会专门委员会工作规程》等制度。

## **二、2023 年公司经营情况**

### **（一）2023 年公司主要经济指标完成情况**

2023 年公司实现营业收入 203.63 亿元，同比下降 17.09%，经营活动产生的现金流量净额为 131.16 亿元，同比增长 57.32%，实现归属于上市公司股东的净利润 5.59 亿元，同比扭亏为盈，每股收益 0.1559 元，加权平均净资产收益率 1.60%，扣除非经常性损益的净利润 5.21 亿元。

截至 2023 年底，公司总资产 1384.31 亿元，同比下降 0.24%，净资产 236.02 亿元，同比下降 2.55%。

## **（二）房地产开发夯实发展底盘，销售再攀新高峰**

2023 年公司房地产开发实现开复工面积 647 万平方米，其中新开 103 万平方米，竣工 184 万平方米。公司以战略思维谋篇布局，主动适应市场新形势，抢抓市场机遇，不断提高主业发展能力，公司高质量发展再上新台阶。公司天坛府六开六捷、国誉燕园四开四罄，星誉 BEIJING、文源府等项目多个楼盘占据北京热销楼盘排行榜席位，公司企业经营额、企业经营回款、销售签约额、销售回款额 4 项指标全面跨上四百亿元台阶，创造历史最好水平。公司全年实现销售面积 87.58 万平方米（含全资、控股、参股子公司），销售金额 424.65 亿元（含全资、控股、参股子公司），连续 3 年位居克而瑞北京房企排行榜第二名。

公司抓落实破难题，在手一级开发项目和棚改项目工作高效推进。望坛回迁房、临河安置房克服多重不利因素影响实现平稳移交和入住，临河棚改项目锁定管理费并取得政府审定纪要，为项目后续结算打下坚实基础。马池口项目 40 天全部腾退，成为

昌平首例 100%签约腾退的项目。海子角项目现房安置全部入住，同步提取管理费 6360 万元，荣登“全国乡村振兴优秀案例”榜首。密云大小王回迁区域完成 100%腾退并实现管理费计提。

公司坚持“三个主流”和“三好标准”不动摇，深入研究土拍政策变化，精心测算，多渠道获得土地储备。2023 年，公司先后获得北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项 29-315-1 地块、29-317-1 地块、29-317-4 地块、黄山市黄山区谭家桥镇南组团地块、干子河以南片区地块，并通过合作方式，参与北京市海淀区双新村棚户区改造项目 2603-003-1 地块、三亚市抱坡片区 BP01-05/07/09 地块开发建设，全年完成土地权益投资额 88.25 亿元，累计新增权益土地储备规划建筑面积 56.79 万平方米。

### （三）商业地产经营逆流而上，压舱石地位逐步显现

公司扎实推动商业地产发展战略落地，不断加强团队市场化水平，深入挖掘在手商业资产价值，经营规模持续上升，出租率保持在较好水平。2023 年，公司首个自营项目城悦荟实现盛大开业，成为北苑区域商业新地标，城奥大厦出租率超 96%，成都漫悦里、熙悦中心招商突破 4 万平米，三亚建国酒店实现 GOP 回正，全年营收额创开业以来最高。2023 年公司在手商业地产租赁面积 46.38 万平方米，实现经营额 6.51 亿元。

### （四）资本运作提质增效，公司发展稳定极发挥作用

公司不断优化资本财务结构，全年分 3 次完成 45 亿元公司

债券发行，利率优于市场同期水平，存续规模和用途实现突破。公司对外股权投资收益稳定，全年收到现金分红约 1.85 亿元。公司时刻关注资本市场政策，持续加强对外股权投资项目的管理力度，公司参股的中科招商变现部分金融资产，回笼资金约 2.9 亿元，为其分红打下基础。

### **（五）文旅项目快速推进，发展潜力初步显现**

公司牢牢把握黄山东大门索道开工建设及区域功能定位利好，统筹协调多方资源，在培育市场和后续运营模式上持续发力。公司充分利用谭家桥和北京两个展示中心提升项目知名度和影响力，首批住宅实现顺利开盘旺销，公司积极引入北京首都国企，首联公司与北京首旅建国酒店管理公司签署合作协议，共同打造黄山风景区酒店及会展项目。云蒙山景区不断在打造北京近郊旅游标杆上下功夫，持续推出创意主题活动，提升客户体验感，二销产品逐步赢得市场认可。

### **（六）公司治理效能持续增强，筑牢稳健发展护城河**

公司运营管控能力持续升级，全景化运营体系落地，项目运作效率全面提高。公司积极学习行业头部企业先进管理经验，完成自销团队组建，以香山樾项目为试点，初步构建了以“两级专班+销售技术支持小组+自销团队”的营销新模式，从人员配置等多个维度展开市场化探索。公司全面推进合规体系建设，“三重一大”决策程序严谨合规，持续强化制度建设，制定或完善了《经理层成员经营业绩考核和薪酬管理办法》、《独立董事工作制度》等多项内控制度。

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、2024年重点工作安排**

2024年是新中国成立75周年,是实现“十四五”规划目标任务的关键一年,也是公司全面提升管理之年。虽然经济下行压力持续加大,但高质量发展大势未变,公司将继续保持“稳字当头、稳中求进”的工作总基调,正确认识行业“变”与“不变”的内在逻辑,深刻把握市场重塑机遇期,主动识变应变求变,坚持向高而攀、向新而行、向内而生,奋力开创公司高质量发展新局面。

#### **(一) 向高而攀, 聚焦主业稳健发展**

面对房地产市场持续探底,利好政策频出,公司将深刻理解中央会议精神,主动适应国内房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,充分发挥三大主业联动作用,为公司稳健发展保驾护航。

##### **一是保持房地产开发板块稳健发展**

公司坚持向管理要质量、要效益,通过树立全周期经营意识,扎实推进精细化管理。公司以客户需求为导向,加快完善产品标准化体系的构建,不断扩大品牌影响力,在高端盘和大盘上持续发力,确保公司房地产主业稳健发展。

公司坚持“四个研究”不动摇，做好新形势下的土拍政策研究和市场调研工作，进一步提高投前测算精确程度，多方面做好资源配置工作。公司将继续深耕北京，重点关注热点区域的优质土地项目，同时加快在手棚改和一级开发项目入市步伐，通过多种渠道获取优质土地储备，保持与公司稳健发展相匹配的土储规模。

公司坚持快周转经营策略，不断缩短项目从拿地到开盘周期，全面提高项目运作效率。公司将密切关注存货水平和项目单体存货去化情况，通过制定合理销售价格、适时开展项目多盘联动等方式坚定不移去库存、促回款。公司将定期盘点库存，做好低效资产出清工作，实现后续“轻装上阵”。

## 二是整合商业地产板块资源

公司将继续落实商业地产发展战略，做好在手商业地产盘点工作，适时组建商管公司，全面提升运营能力和市场化水平，充分挖掘商业地产板块创效潜力。

城悦荟项目改造完成，并顺利实现营业标志着公司商业地产模块整合经营迈出了实质性的步伐，公司将以此为契机，复盘好该项目的筹备全流程，继续培育商业运营管理团体，提升项目运作操盘能力。

## 三是完善对外股权投资板块投后管理

受国内经济修复进度、美元加息强度和流动性压力三大预期影响，公司持有证券的估值水平随资本市场波动较大。面对

资本市场的新形势，公司将做好已上市项目的管理工作，保持合理预期收益，并寻找合适时机变现部分金融资产，降低金融资产规模。

公司将加强投资项目的风险管理工作，持续关注拟上市的投资项目经营情况和上市进展，积极寻找合适的退出机会，对缺乏流动性的投资项目，公司将根据公司章程、投资协议积极参与其公司治理，守住风险底线。

## （二）向新而行，铸就公司发展新优势

近年来，中国房地产行业经历了前所未有的挑战，面对各种不利因素叠加，公司准确识变、科学应变、主动求变，顺应政策及行业变化新趋势，积极探索新的发展模式。

公司坚持从实际出发，尊重创新规律，将树立全员创新意识，合理运用市场化机制，以创新促创效，大力倡导创新助力发展。公司将依托集团全产业链优势，在更大的范围、更宽的领域、更深的层次实现协同创新、资源共享，并寻找新的发展机会，为公司高质量发展注入新动能。

根据中央《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》等相关政策，公司成立专班跟进，公司将密切关注“三大工程”政策落地实施进程，重点紧盯城中村改造和保障性住房建设新契机，凭借公司在棚改和一级开发方面积累的丰富经验，在新的领域有所作为。

公司深刻认识到文旅地产、康养产业的战略意义，公司将利

用好集团产业链优势、首都国企优势，加速产业培育，全面提升新业务板块创效步伐。公司将加速推进东黄山国际小镇住宅、会展、酒店建设，在首批住宅开盘旺销的基础上乘势而上，总结经验，做好后续加推工作，同时进一步加强招商运营工作，做到精准招商择优选商，全力推动产业优化升级。公司将积极开拓云蒙山景区运营思路，通过不断丰富休闲娱乐等业态、优化服务质量，全面提升景区经营效益。

### （三）向内而生，夯实公司发展根基

公司将树立过紧日子思想，推行以现金流管理为核心的全面预算管理，进一步优化资金配置效率。公司将利用好地产利好政策拓宽融资渠道，把控融资规模，压缩融资成本，保持合理负债水平，持续优化各项财务指标。公司将持续完善绩效考核体系，积极探索奖励机制，全面激发考核激励效能。

公司坚守安全发展底线，继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，持续完善合规体系建设，为实现公司战略规划目标提供法律支撑和保障。公司将以证监会颁布《上市公司独立董事管理办法》等政策为契机，持续完善公司治理体系，通过做好制度建设和执行工作，不断规范公司日常运营管理工作，提前防范、化解重大风险。

2024年7月，公司第八届董事会任期将满，公司将做好董事会换届选举工作。

面对复杂多变的市场环境，有风有雨是常态，风雨无阻是心态，风雨兼程是状态。2024 年公司董事会将根据总体发展战略要求，与全体员工一同以更加坚定的信心、更加饱满的热情、更加有力的拼搏冲刺全年任务目标，以优异业绩致敬新中国成立 75 周年。

## 议案二

### 2023 年度监事会工作报告

2023 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、控股股东变更承诺事项、变更首次回购股份用途并注销等事项进行了审议。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 2023 年度监事会工作情况报告如下：

#### 一、2023 年监事会召开会议情况

2023 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九次会议于 2023 年 3 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《关于计提存货跌价准备的议案》、《2022 年年度报告及摘要》、《2022 年度监事会工作报告》、《2022 年度内部控制自我评价报告》、《2022 年度利润分配方案》、《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》共 6 项议案。

2、公司第八届监事会第十次会议于 2023 年 4 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 2023 年第一季度报告》。

3、公司第八届监事会第十一次会议于 2023 年 8 月 30 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《2023 年半年度报告及摘要》、《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》、《关于控股股东北京城建集团有限责任公司变更承诺事项》共 3 项议案。

4、公司第八届监事会第十二次会议于 2023 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《2023 年第三季度报告》。

5、公司第八届监事会第十三次会议于 2023 年 11 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《关于公司变更首次回购股份用途并注销的议案》。

## 二、监事会对公司 2023 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 2023 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 2023 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，监事会审阅了公司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，公司变更首次回购股份用途。将全部首次回购股份用途由“用于出售”变更为“用于注销并相应减少注册资本”。认为公司本次变更首次回购股份用途并注销事项严格遵守了《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第7号——回购股份》等相关规定，决策程序合法合规，不会对公司的经营成果和财务状况产生重大影响，也不存在损害公司及全体股东利益的情形，不会影响公司的上市地位。

6、报告期内，公司收购北京城建集团有限责任公司持有的兴瑞公司100%股权并终止与集团公司合作开发望坛棚改项目有利于理顺管理关系，收购北京城建兴怀房地产开发有限公司1%股权有利于解决棚改项目遗留问题，取得合作开发收益，以上关联交易未发现损害公司及非关联股东利益的情形。

7、报告期内。公司控股股东北京城建集团有限责任公司变更承诺事项。监事会认为公司符合《公司法》、《上市公司监管指引第4号——上市公司及其相关方承诺》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。

# 议案三

## 2023 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 2023 年年度报告有关工作的通知》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定（2023 年修订）》、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号（2023 年修订）》以及其他相关法律、法规和文件。

### 二、2023 年度主要财务指标情况

#### 1. 盈利能力指标变动情况

项目	2023 年	2022 年
营业利润率（%）	2.82	-2.94
净利润率（%）	2.74	-3.77
净资产收益率（%）	1.60	-5.55
每股收益（元）	0.1559	-0.5591
每股净资产（元）	9.00	8.97

2023 年度公司盈利能力指标比 2022 年度全面好转，主要原因是 2022 年度公司受持有金融资产股价下跌影响利润指标为负所致。公司 2023 年度营业收入较上年度虽有所下降但项目毛利率较上年增长 7.05 个百分点，本期结转收入项目盈利能力大幅增强。受宏观经济环境低迷和房地产市场调控的影响，部分房地产项目产生了一定程度减值，本报告期根据《企业会计准则》的

要求进行了存货跌价准备的计提，对公司整体盈利能力产生较大影响。

## 2. 偿债能力指标分析

项目	2023 年	2022 年
资产负债率	80.80%	80.20%
流动比率	1.66	2.04
速动比率	0.39	0.42

2023 年度公司资产负债率与上年相比略有增加，进一步分析公司负债结构可知，期末负债项目中合同负债较上年度大幅增加，主要是报告期内项目预收房款增加所致。本年度公司实现经营活动产生的现金净流量为 131.16 亿元，实现了较大的经营性现金正流入，报告期，公司筹集大量资金偿还了公司有息负债，优化了债务结构，降低了融资成本，化解了债务风险，提高了公司偿债能力。

## 3. 营运能力指标分析

项目	2023 年	2022 年
存货周转率	0.22	0.26
存货周转天数	1676	1390
流动资产周转率	0.17	0.20
流动资产周转天数	2162	1801
总资产周转率	0.15	0.18
总资产周转天数	2484	2066

2023 年公司存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率与 2022 年相比略有降低，存货周转天数、流动资产周转天数、总资产周转天数与 2022 年相比略有增加，主要是受宏观经济环境影响项目周转速度下降所致。

### 三、2023 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 2023 年末，公司资产总额达到 1,384.31 亿元，与 2022 年度相比降低 0.24%。截至 2023 年末，存货为 912.20 亿元，占总资产的比例为 65.90%，比上年减少 46.18 亿元，主要是公司部分项目成本结转和在建项目投资减少所致。货币资金 136.89 亿元，占总资产的比例为 9.89%。长期股权投资为 26.94 亿元，占总资产的比例为 1.95%。交易性金融资产和其他非流动金融资产合计 39.51 亿元，占总资产的比例为 2.85%，金融资产略有下降主要是股价下跌所致。

##### 2. 资本结构分析

截至 2023 年末公司负债总额为 1,118.52 亿元，比 2022 年增长 5.65 亿元，其中流动负债 721.39 亿元，比 2022 年增加 127.82 亿元，占负债总额的 64.53%，非流动负债 396.73 亿元，比 2022 年减少 122.16 亿元，占负债总额的 35.47%，公司负债结构产生较大变化，短期负债增加，长期负债大幅减少。

流动负债中，应付账款增加 6.17 亿元，合同负债增加 90.99 亿元，一年内到期的非流动负债增加 27 亿元，其他流动负债增加 8.72 亿元，其他应付款减少 7.83 亿元。通过分析流动负债结构可以看出，公司流动负债的增加主要是预收房款增加所致。非流动负债中，长期借款减少 120.39 亿元，应付债券增加 20.04 亿

元，其他非流动负债减少 22 亿元，2023 年度公司偿还了大额的长期借款，公司的债务风险大幅度降低。

截至 2023 年末，公司归属于母公司股东权益总额 236.02 亿元，比上年减少 6.17 亿元，主要是公司永续债权益工具偿还所致。其中股本 22.57 亿元、其他权益工具 33 亿元、资本公积 32.39 亿元、其他综合收益 11.68 亿元、盈余公积 16.85 亿元、未分配利润 129.55 亿元，归属于上市公司普通股股东的净资产有所增长。

## （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	2023 年	2022 年	比上年增减幅度
营业收入	203.65	245.62	-17.09%

公司 2023 年度营业收入 203.65 亿元，较上年度减少了 17.09%，2023 年公司房地产项目结转有所减少，营业收入降低，但公司项目毛利水平较上年大幅度增加。

### 2.成本费用变动分析（单位：亿元）

项目	2023 年	2022 年	比上年增减幅度
营业成本	162.11	211.89	-23.49%
税金及附加	13.05	5.24	149.21%
销售费用	7.59	6.79	11.71%
管理费用	5.33	5.10	4.47%
财务费用	3.35	4.33	-22.59%

公司 2023 年度营业成本较 2022 年度下降 23.49%，主要原

因是本年度公司房地产项目成本减少所致。税金及附加较上年大幅上升 149.21%，主要受本期结转收益项目土地增值税增加所致。本年销售费用较上年增加 11.71%，主要是公司销售广告费用增加所致。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较上年减少所致。

3.投资收益 4.87 亿元，其中：权益法核算的投资收益 3.68 亿元，主要是中科招商、建远万誉权益法核算投资收益增加所致，其中中科招商增加 1.54 亿元，建远万誉增加 2.86 亿元。交易性金融资产持有收益 1.20 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 5.68 亿元，所得税费用 4.77 亿元，净利润 0.91 亿元，归属于母公司股东净利润为 5.59 亿元。

### （三）资金利用情况（单位：亿元）

2023 年度现金流	现金流入	现金流出	净增加额
经营活动产生	383.02	251.86	131.16
投资活动产生	2.85	2.72	0.14
筹资活动产生	94.59	228.30	-133.71
合计	480.46	482.88	-2.42

公司 2023 年度销售商品提供劳务所收到的现金与上年相比基本持平，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 2023 年度偿还大额借款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，2023 年度母

公司实现净利润为 1,259,671,645.06 元，加上 2022 年末未分配利润 10,577,057,297.53 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 235,288,333.33 元，年末可供股东分配的利润为 11,393,866,258.56 元。

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

### 2023 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，2023 年度母公司实现净利润为 1,259,671,645.06 元，加上 2022 年末未分配利润 10,577,057,297.53 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 235,288,333.33 元，年末可供股东分配的利润为 11,393,866,258.56 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 2024-2025 年度担保授权的议案

2023 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 80 亿元额度的任一笔担保。其中：为资产负债率 70% 以上的全资子公司提供的担保总额不超过 55 亿元（含）；为资产负债率 70% 以下的控股子公司提供的担保总额不超过 15 亿元（含）；为资产负债率 70% 以上的控股子公司提供的担保总额不超过 10 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 51.331 亿元，其中为资产负债率 70% 以上的全资子公司担保 49.251 亿元，为资产负债率 70% 以上的控股子公司担保 2.08 亿元。

随着已有及新拓展项目的开发建设，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 88 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 68 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 68 亿

元（含）。

2、对控股子公司担保发生额不超过 20 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 20 亿元（含）。

若担保发生额超过 88 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 2024 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
2	北京城建兴顺房地产开发有限公司	180,000.00
3	北京城建黄山投资发展有限公司	100,000.00
4	北京世纪鸿城置业有限公司	80,000.00
5	北京城建（海南）地产有限公司	80,000.00
6	北京城建兴合房地产开发有限公司	40,000.00
资产负债率 70%以上的全资子公司小计		680,000.00
全资子公司合计		680,000.00
序号	担保对象（控股）	担保额度（万元）
1	北京城奥置业有限公司	130,000.00
2	黄山东顺投资发展有限公司	70,000.00
资产负债率 70%以上的控股子公司小计		200,000.00
控股子公司合计		200,000.00
合计		880,000.00

## 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	王文胜	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2023年12月31日，公司资产总额2375435.09万元，所有者权益364403.85万元，2023年公司营业收入82883.17万元，净利润-21631.41万元。
2	北京城建兴顺房地产开发有限公司	2015年10月8日	北京市顺义区仁和园1号院2号楼	董慧文	30000万元	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2023年12月31日，公司资产总额747937万元，所有者权益-3404万元，2023年公司营业收入88006万元，净利润-12178万元。
3	北京城建黄山投资发展有限公司	2018年7月30日	安徽省黄山市屯溪区昱东大厦8层	武涛	10000万元	房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询（不含中介服务）；环保技术开发、技术服务。	100%	截至2023年12月31日，公司资产总额229850.60万元，所有者权益331.15万元，2023年公司营业收入0万元，净利润-3223.84万元。
4	北京世纪鸿城置业有限公司	2008年1月25日	北京市朝阳区崔各庄乡京旺家园一区15号楼底商一层109室	刘露军	5000万元	许可项目：房地产开发经营；职业中介活动；住宅室内装饰装修。一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁。	100	截至2023年12月31日，公司资产总额657742.49万元，所有者权益39375.81万元，2023年公司营业收入6723.92万元，净利润4759.67万元。
5	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，酒店经营管理。	100	截至2023年12月31日，公司资产总额364,652.39万元，所有者权益27,638.82万元。2023年经营收入82,119.08万元，净利润8908.87万元。
6	北京城建兴合房地产开发有限公司	2009年7月10日	北京市西城区四合院9号楼1层B225号	曹路盈	7980万元	许可项目：房地产开发经营。一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；工程管理服务。	100	截至2023年12月31日，公司资产总额84499.89万元，所有者权益33611.95万元，2023年公司营业收入7276.88万元，净利润-1188.99万元。

7	北京城奥置业有限公司	2016年2月25日	北京市朝阳区北苑家园紫绶园15号 二层201号	陈小房	5000万元	房地产开发；工程咨询；物业管理；销售自行开发的商品房、建筑材料（不从事实体店经营）；工程招标及代理；出租办公用房；出租商业用房；工程监理。	87%	截至2023年12月31日，公司资产总额697396万元，所有者权益-53015万元，2023年公司营业收入24098万元，净利润-9999万元。
8	黄山京顺投资发展有限公司	2020年6月18日	安徽省黄山市屯溪区昱东大厦7层	武涛	5000万元	房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询（不含中介服务）；环保技术开发、技术服务。	67%	截至2023年12月31日，公司资产总额45475.14万元，所有者权益4629.88万元，2023年公司营业收入0万元，净利润-271.98万元。

### 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 70%以下的担保对象，可从资产负债率超过 70%的担保对象处获得担保额度；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。公司的全资或控股子公司对其全资或控股子公司的担保，占用公司的担保额度。

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 2024-2025 年度公司 财务资助事项授权的议案

公司房地产开发多采用项目公司模式，项目开发前期，项目公司的注册本金通常不足以覆盖土地款、工程款等运营支出，需要项目公司股东按出资比例提供短期的股东借款；项目开发后期，项目公司取得预售款后，为了提高资金使用效率，项目公司股东通常在充分保障项目后续经营建设所需资金的基础上，根据项目进度和整体资金安排，按出资比例临时调用项目公司闲置盈余资金。

上述向项目公司提供短期股东借款以及项目公司股东临时调用项目公司闲置盈余资金，构成《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》规定的提供财务资助事项。

为解决项目公司经营发展所需资金及有效盘活闲置盈余资金，提高决策效率，公司拟提请公司股东大会授权董事会对公司新增财务资助事项进行审议批准。

### 一、预计新增财务资助情况

#### （一）财务资助对象

1、为合联营项目公司提供财务资助，被资助对象应同时满足以下条件：

(1) 被资助对象为开展房地产业务而成立的公司合联营项目公司。

(2) 被资助对象从事单一主营业务且为房地产开发业务，且资助资金仅用于主营业务，被资助对象最近一期经审计的资产负债率可以超过 70%。

(3) 公司按出资比例提供财务资助，即被资助公司的其他股东或者其他合作方需按其出资比例提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等。

2、为控股项目公司的其他股东提供财务资助，被资助对象应同时满足以下条件：

(1) 控股项目公司为从事单一主营业务且为房地产开发业务；

(2) 被资助对象为公司控股项目公司的其他股东，其最近一期经审计的资产负债率可以超过 70%。

## (二) 财务资助额度

公司对合联营项目公司及公司控股项目公司的其他股东提供的财务资助总额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的 50% (即 1,180,101.12 万元)；对单个被资助对象的资助额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的 10% (即 236,020.22 万元)。在前述额度内，资金可以滚动使用。

## (三) 财务资助有效期和授权

本次预计新增财务资助总额度有效期为自股东大会批准之日起 12 个月内。

股东大会审议通过该议案后，授权公司董事会，并由董事会授权经营层根据实际财务资助工作需要办理具体事宜，经董事长审批后执行。

#### （四） 财务资助目的

本次预计的财务资助额度主要用于公司合作项目的开发建设需要，保障被资助对象房地产开发业务的正常开展。公司为项目公司提供财务资助，是为了促进合作房地产项目的顺利开发，符合房地产行业惯例。对于为控股项目公司的少数股东提供财务资助，是在充分预留了项目后续建设和正常经营所需资金后，向各方股东提供的财务资助，符合房地产行业惯例，不会对项目公司开发建设和公司正常经营造成影响。

### 二、 财务资助主要内容和风险控制措施

公司（含控股子公司）向合联营项目公司提供股东借款时，其他股东均按出资比例提供同等条件的股东借款；控股项目公司向除公司（含控股子公司）以外的其他股东调拨富余资金时，公司（含控股子公司）也同时收到相应出资比例的富裕资金。不存在项目公司其他股东或合作方侵占公司利益的情况。

在实施财务资助过程中，公司将密切关注财务资助对象的生产经营和财务状况变化，积极防范风险。对联合营项目公司，公司将根据资金盈余情况，陆续实施财务资助,并充分考虑资金风险。项目公司为公司控股子公司时，由公司直接负责经营管理及财务管理，能有效管控项目资金。一般只有在预留项目后续建设和正常经营所需资金后仍有剩余后方才允许项目公司向其股

东提供借款。当项目公司资金不能满足未来支出时，将提前通知股东及时归还或者补充投入资金 以满足项目公司经营。

本次新增财务资助额度将在股东大会审议通过后生效并具体实施。

## 议案七

### 关于补选公司第八届监事会监事的议案

公司控股股东北京城建集团有限责任公司根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，推荐王芳女士为公司第八届监事会监事候选人。监事会提请股东大会进行选举。

王芳女士基本情况如下：

王芳，女，51岁，毕业于西安建筑科技大学建筑工程系工业与民用建筑专业，本科，工程师、高级经济师，曾任北京城建集团有限责任公司企业管理部副部长，现任北京城建集团有限责任公司第二监事会主席。