

公司代码：600266

公司简称：城建发展

北京城建投资发展股份有限公司
2023 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	许禄德	李威
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
电话	(010) 82275598	(010) 82275665
电子信箱	bucidtz@126.com	bucidtz@126.com

2 报告期公司主要业务简介

公司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，克而瑞北京房企排名连续 3 年位列第二。

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、保定等重点区域。逐步形成了以龙樾和国誉府系列的高端品牌。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，云蒙山景区品牌影响力持续提升。商业地产经营规模、经营能力持续提高，商业地产战略不断落地。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	138,430,533,965.14	138,765,933,031.67	-0.24	139,294,718,935.32
归属于上市公司股东的净资产	23,602,022,333.83	24,219,270,529.10	-2.55	25,606,696,394.41
营业收入	20,363,033,190.89	24,561,879,581.13	-17.09	24,184,267,659.43
归属于上市公司股东的净利润	558,893,679.33	-926,179,072.98	不适用	641,255,003.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	520,717,464.01	-502,142,315.88	不适用	935,161,182.34
经营活动产生的现金流量净额	13,115,821,322.60	8,337,011,822.52	57.32	3,091,898,686.79
加权平均净资产收益率(%)	1.60	-5.55	增加7.15个 百分点	1.66
基本每股收益(元/股)	0.1559	-0.5591	不适用	0.1700
稀释每股收益(元/股)	0.1559	-0.5591	不适用	0.1700

本公司在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）的股利或利息（包括未宣告发放的股利或利息）。

报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润为 558,893,679.33 元，扣除其他权益工具股息影响 235,288,333.33 元后每股收益 0.1559 元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为 1.60%。

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,354,228,313.32	8,392,297,430.69	6,303,688,683.84	4,312,818,763.04
归属于上市公司股东的净利润	62,586,466.79	421,232,798.85	114,309,479.45	-39,235,065.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-89,625,973.14	542,164,940.74	-21,852,446.73	90,030,943.14
经营活动产生的现金流量净额	5,339,210,341.31	4,483,964,496.43	346,488,435.98	2,946,158,048.88

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

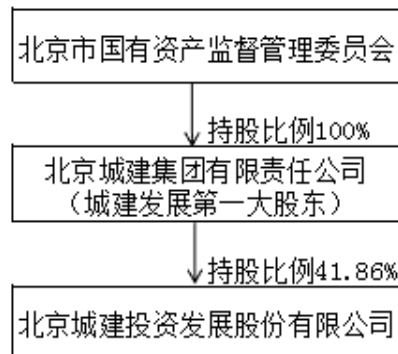
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）							51,776
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							56,153
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有限 售条件的 股份数量	质押、标记或冻结情况		股东 性质
					股份状态	数量	
北京城建集团有限责任公司	0	944,663,261	41.86	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	41,789,020	43,000,524	1.91	0	未知	0	未知
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德内核驱动混合型证券投资基金	21,225,620	21,225,620	0.94	0	未知	0	未知
全国社保基金一一六组合	18,173,380	18,173,380	0.81	0	未知	0	未知
富国基金—中国人寿保险股份有限公司—传统—富国基金国寿股份成长股票传统可供出售单一资产管理计划	14,804,840	14,804,840	0.66	0	未知	0	未知
富国基金—中国人寿保险股份有限公司—分红险—富国基金国寿股份成长股票型组合单一资产管理计划（可供出售）	12,660,140	12,660,140	0.56	0	未知	0	未知
全国社保基金五零四组合	12,499,266	12,499,266	0.55	0	未知	0	未知
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德先进制造混合型证券投资基金	10,943,181	10,943,181	0.48	0	未知	0	未知
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	3,252,661	10,463,489	0.46	0	未知	0	未知
兴业银行股份有限公司—万家成长优选灵活配置混合型证券投资基金	8,424,200	8,424,200	0.37	0	未知	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	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，与其它股东不存在关联关系；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否为一致行动人。						

表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	
---------------------	--

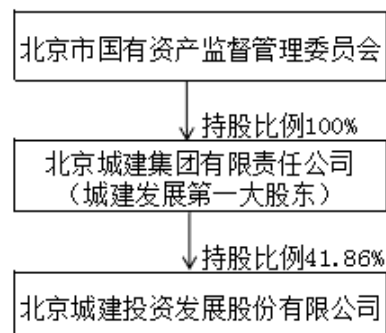
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
北京城建投资发展股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 城建 01	185803	2027-06-27	25	3.25

北京城建投资发展股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22 城建 02	185990	2027-07-14	23	3.22
北京城建投资发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 京城 01	115571	2028-06-26	10	3.40
北京城建投资发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23 京城 02	115622	2028-07-25	15	3.40
北京城建投资发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期)(品种二)	23 京城 04	240426	2028-12-20	20	3.37
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	21 京城投 PPN001 (PPN)	032100029	2024-01-13	7	4.10
北京城建投资发展股份有限公司2018年度第二期中期票据	18 京城投 MTN002B	101801373	2023-11-22	7	5.89
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 京城投 MTN001A	102100802	2024-04-25	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 京城投 MTN001B	102100803	2026-04-25	5	4
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 京城投 MTN002	102101539	2026-08-12	11.2	3.65
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第二期定向债务融资工具	21 京城投 PPN002 (PPN)	032100910	2024-08-25	15	3.55
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第三期中期票据	21 京城投 MTN003	102102317	2026-11-16	10	3.93
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第四期中期票据	21 京城投 MTN004	102103069	2026-11-22	7.3	3.88
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第三期定向债务融资工具	21 京城投 PPN003 (PPN)	032191412	2026-12-08	10	3.65
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第四期定向债务融资工具	21 京城投 PPN004 (PPN)	032191466	2026-12-16	10	3.70
北京城建投资发展股份有限公司2021年度第五期定向债务融资工具	21 京城投 PPN005 (PPN)	032191489	2026-12-23	10	3.77
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第一期定向债务融资工具	22 京城投 PPN001 (PPN)	032280095	2027-01-16	5	3.6
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第二期定向债务融资工具	22 京城投 PPN002 (PPN)	032280251	2027-03-06	15	3.6
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第三期定向债务融资工具	22 京城投 PPN003 (PPN)	032280304	2027-03-16	4	3.77
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第四期定向债务融资工具	22 京城投 PPN004 (PPN)	032280556	2027-06-19	5	3.54
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第五期定向债务融资工具	22 京城投 PPN005 (PPN)	032280658	2027-07-26	5	3.34
北京城建投资发展股份有限公司2022年度第六期定向债务融资工具	22 京城投 PPN006 (PPN)	032280710	2027-08-10	6	3.28

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
北京城建投资发展股份有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	根据“20 城建 01”相关条款, 2021 年至 2025 年间每年的 7 月 9 日为上一计息年度的付息日。2023 年 7 月 9 日, 公司已兑付“20 城建 01”上一计息年度的利息。根据“20 城建 01”相关条款, 2023 年 7 月 9 日为兑付日。2023 年 7 月 9 日, 公司已兑付“20 城建 01”本金。
北京城建投资发展股份有限公司2022年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	根据“22 城建 01”相关条款, 2023 年至 2027 年间每年的 6 月 27 日为上一计息年度的付息。2023 年 6 月 27 日, 公司已兑付“22 城建 01”上一计息年度的利息。
北京城建投资发展股份有限公司2022年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)	根据“22 城建 02”相关条款, 2023 年至 2027 年间每年的 7 月 14 日为上一计息年度的付息。2023 年 7 月 14 日, 公司已兑付“22 城建 02”上一计息年度的利息。
北京城建投资发展股份有限公司2020 年度第一期定向债务融资工具	报告期内支付利息 3320 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2020 年度第二期定向债务融资工具	报告期内支付利息 4200 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2021 年度第一期定向债务融资工具	报告期内支付利息 2870 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2018 年度第二期中期票据	报告期内支付利息 4123 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2021 年度第一期中期票据	报告期内支付利息 4114 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2021 年度第一期中期票据	报告期内支付利息 2000 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2021 年度第二期中期票据	报告期内支付利息 4088 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2021 年度第二期定向债务融资工具	报告期内支付利息 5325 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2021 年度第三期中期票据	报告期内支付利息 3930 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2021 年度第四期中期票据	报告期内支付利息 2832.4 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2021 年度第三期定向债务融资工具	报告期内支付利息 3650 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2021 年度第四期定向债务融资工具	报告期内支付利息 3700 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2021 年度第五期定向债务融资工具	报告期内支付利息 3770 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2022 年度第一期定向债务融资工具	报告期内支付利息 1800 万元。
北京城建投资发展股份有限公司2022 年度第二期定向债务融资工具	报告期内支付利息 5400 万元。

北京城建投资发展股份有限公司 2022年度第三期定向债务融资工具	报告期内支付利息 1508 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2022年度第四期定向债务融资工具	报告期内支付利息 1770 万元。

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	80.80	80.20	0.60
扣除非经常性损益后净利润	520,717,464.01	-502,142,315.88	不适用
EBITDA 全部债务比	0.01	不适用	不适用
利息保障倍数	1.73	不适用	不适用

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露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。

房屋销售再攀新高。深化“开年即冲刺”策略，提升市场灵敏度，抢抓市场复苏期，在北京热销楼盘排行榜中占据多个席位，形成“南天坛、北燕园、东星誉、西香山”产品布局。天坛府六开六捷，是北京首个连续两年单盘销售过百亿元的高端项目；香山樾树立海淀豪宅新形象；星誉 BEIJING 精准定位，下半年网签套数位居北京第一；国誉燕园四开四罄，引入北大教育资源；文源府项目延续热销局面，保持区域标杆；成都国誉府始终引领区域市场。

土地拓展更加谨慎。深入研究土拍政策变化，深度整合内、外部资源，积极发声、精心测算，通过股权收购、摇号、联合竞买等方式获得海淀双新村、朝阳奶西、三亚抱坡、黄山谭家桥 4 宗用地。通过地下空间价值研究、项目案例卡等专项工作，提升土地投拓判断力；关注热点城市和地区，持续跟踪热点地区和项目。

产品研发立体提升。关注市场前沿，持续加大产品研究力度，全面推进设计管理和产品体系标准化建设。严格实施产品评审专家会机制，国誉府门 IP 完美对外亮相；香山樾、望京国誉府产品发布会被业界广泛关注；多个爆款户型引领市场。公司品牌和产品品质赢得客户和同行高度认可。

棚改和一级开发高效推进。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，赢得政府和业主高度赞誉；临河棚改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；土城新村一级开发完成全部宅基地腾退；海子角现房安置全部入住，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腾退并实现管理费计提。

保交付工作成效显著。高效统筹保品质交付工作，坚持各系统专业条线合力作战，以“智慧风控”平台为抓手，严格落实“业主开放日”制度，加大交付前的自查和风险防控，开展业主满

意度专项调查，不断提升品牌接受和价值认同度。全年办理入住超 14000 套，入住面积约 130 万 m²。国誉万和城、成都国誉府、公园都会、重庆龙樾生态城等多个项目实现提前交付，树立责任国企良好形象。

商业地产逆势突围。规模持续上升，压舱石地位逐步显现。以稳商、保商为目标，挖掘在手资产价值，提升服务水平，保持了较好的出租率；以商业自营为目标，提升团队运营能力，推动商业发展战略落地。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；城奥大厦荣获 2022-2023 年国家优质工程奖，综合租赁水平位居区域前列；三亚建国酒店抢抓市场窗口期，实现 GOP 回正，全年营收额创开业以来最高；成都漫悦里、熙悦中心招商突破 4 万 m²，租金涨幅超市场同类项目。

资本运作不断强化。积极开展与券商机构投资者交流，与房地产板块指数上市对标企业相比，公司股价表现稳健。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，进一步优化了公司财务结构。

文旅地产稳步推进。黄山项目乘索道开工建设及区域功能定位利好，发挥黄山公司和首联公司联合优势，加快项目整体建设进度，首批住宅实现顺利开盘，签订酒店委托管理协议。云蒙山景区开源节流、降本增效，全面构筑安全运营防线，不断丰富旅游业态产品，树立起北京近郊旅游标杆形象。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用