

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

2024 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2,075,743,507股为基数，每10股派发现金股利0.50元（含税），预计支付股利103,787,175.35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
联系地址	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
传真	(010) 82275533	(010) 82275533
电子信箱	bucidtz@126.com	bucidtz@126.com

2、报告期公司主要业务简介

公司在行业加速出清中展现出顽强的发展定力，荣获 2024 房地产上市公司综合实力 50 强第 21 名、企业品牌价值 50 强第 25 名，公司品牌价值达 306 亿元；连续 4 年位列克而瑞北京区域第 2 名，巩固了行业地位。

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、上海、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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	122,229,102,254.11	138,430,533,965.14	-11.70	138,765,933,031.67
归属于上市公司股东的净资产	22,244,988,737.53	23,602,022,333.83	-5.75	24,219,270,529.10
营业收入	25,442,187,511.01	20,363,033,190.89	24.94	24,561,879,581.13
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	25,434,525,494.33	20,354,186,593.91	24.96	24,554,314,258.12
归属于上市公司股东的净利润	-951,044,344.83	558,893,679.33	-270.17	-926,179,072.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,548,596,894.82	520,717,464.01	-397.40	-502,142,315.88
经营活动产生的现金流量净额	5,574,859,521.00	13,115,821,322.60	-57.50	8,337,011,822.52
加权平均净资产收益率(%)	-5.84	1.6	减少7.44个百分点	-5.55
基本每股收益(元/股)	-0.5524	0.1559	-454.33	-0.5591
稀释每股收益(元/股)	-0.5524	0.1559	-454.33	-0.5591

注：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-951,044,344.83元，扣除其他权益工具股息影响195,653,333.34元后每股收益-0.5524元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为-5.84%。

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	1,234,277,798.50	5,285,862,704.48	5,240,904,412.80	13,681,142,595.23
归属于上市公司股东的净利润	-330,099,784.37	192,414,249.70	683,068,389.54	-1,496,427,199.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-330,333,640.06	88,698,452.00	47,123,221.59	-1,354,084,928.35
经营活动产生的现金流量净额	2,317,336,307.45	2,920,551,932.85	-1,101,273,866.70	1,438,245,147.40

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

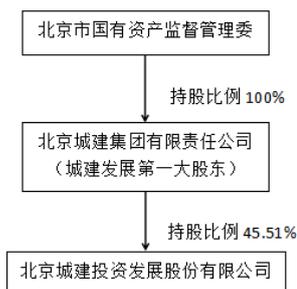
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）								52,540
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）								46,940
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）								
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
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	45.51	0	无	0	国有法人	
叶怡红	38,779,000	38,779,000	1.87	0	未知	0	未知	
中国农业银行股份有限公司—广发均衡优选混合型证券投资基金	30,392,592	30,392,592	1.46	0	未知	0	未知	
中国工商银行股份有限公司—广发价值优势混合型证券投资基金	22,353,100	22,353,100	1.08	0	未知	0	未知	
香港中央结算有限公司	-23,748,645	19,251,879	0.93	0	未知	0	未知	
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	12,230,160	15,785,814	0.76	0	未知	0	未知	
兴业银行股份有限公司—广发稳健优选六个月持有期混合型证券投资基金	15,084,400	15,084,400	0.73	0	未知	0	未知	
基本养老保险基金—二零二二组合	14,653,740	14,653,740	0.71	0	未知	0	未知	
基本养老保险基金—二零二二组合	13,626,705	13,626,705	0.66	0	未知	0	未知	
招商银行股份有限公司—南方中证1000 交易型开放式指数证券投资基金	8,701,200	10,297,700	0.5	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；中国农业银行股份有限公司—广发均衡优选混合型证券投资基金、中国工商银行股份有限公司—广发价值优势混合型证券投资基金、兴业银行股份有限公司—广发稳健优选六个月持有期混合型证券投资基金同属广发基金管理有限公司；基本养老保险基金—二零二二组合、基本养老保险基金—二零二二组合同属基本养老保险基金；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								

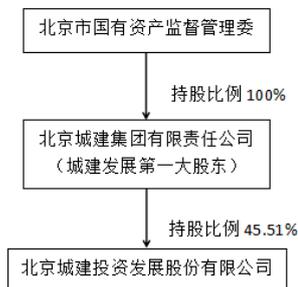
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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
2024 年北京城建投资发展股份有限公司面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24 北城 01	241459	2026-09-06	4	2.23
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	4.00
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 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
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 京城投 MTN001	102480295	2029-01-23	15	3.08
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 京城投 MTN002	102480462	2029-02-04	15	3.02
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 京城投 MTN003	102481484	2029-04-11	10	2.68
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第四期中期票据 (品种一)	24 京城投 MTN004A	102483227	2029-07-26	5	2.21
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第四期中期票据 (品种二)	24 京城投 MTN004B	102483228	2029-07-26	5	2.34
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第五期中期票据	24 京城投 MTN005	102483871	2029-08-28	10	2.55
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	24 京城投 MTN006	102484126	2029-09-13	5	2.4
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	24 京城投 MTN007	102485149	2029-11-27	12	2.38
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第八期中期票据	24 京城投 MTN008	102485366	2027-12-10	20	2.24

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 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日。2024 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日。2024 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	根据“23 京城 01”相关条款, 2024 年至 2028 年间每年的 6 月 26 日为上一计息年度的付息日。2024 年 6 月 26 日, 公司已兑付“23 京城 01”上一计息年度的利息。
北京城建投资发展股份有限公司	根据“23 京城 02”相关条款, 2024 年至 2028 年间每年的 7 月 25

2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	日为上一计息年度的付息日。2024 年 7 月 25 日,公司已兑付“23 京城 02”上一计息年度的利息。
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)	根据“23 京城 04”相关条款,2024 年至 2028 年间每年的 12 月 20 日为上一计息年度的付息日。2024 年 12 月 20 日,公司已兑付“23 京城 04”上一计息年度的利息。
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 2021 年度第一期中期票据(品种一)	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(品种二)	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。
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	报告期内支付利息 1670 万元。
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	报告期内支付利息 1968 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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	80.02	80.80	-0.78
扣除非经常性损益后净利润	-1,548,596,894.82	520,717,464.01	-397.40
EBITDA 全部债务比	不适用	0.01	不适用
利息保障倍数	不适用	1.73	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。

资源储备优质科学。积极谨慎应对市场变化，深度整合内外部资源，加强拿地前可研和现场踏勘，建立内部竞争机制、优选合作伙伴，严控投资测算底线，投拓能力向一流企业看齐。以挂牌方式共取得 5 宗二级开发土地；抢抓棚改、城中村改造机遇，获取通州老城平房、丰台火车站前 2 个城改项目；获得丰台大井城改代建项目。

房屋销售引领市场。坚持快周转、大力去库存，秉承销售调价“五原则”，精准应对脉冲式市场波动，“多盘联动”专项行动反响强烈。天坛府网签金额刷新北京单盘记录；香山樾位居北京高端住宅销售前列；星誉 BEIJING 累计网签套数位列普宅 TOP1，入市 2 年去化 98%；国誉燕园引入北大教育资源；望京国誉府住宅、商办产品以新中式文化地标赢得市场。

资产盘活成效显著。开展车储营销专题培训，多措并举破解老项目和低效资产难题。北京合院等项目通过综合施策取得较好业绩；龙樾西山以精装提升仓储展示力，实现较好去化；成渝公司制订车位销售专项工作方案，全年销售实现重大突破。

产品力快速提升。强化各专业协同，坚持投研、客研、产研一体化，新项目均执行“三会一复盘”模式。加强市场调研和产品研发创新，保持产品的市场先进性，制定《产品力提升实施方案》，完成《改善类住宅产品户型库研究》等专题研究 5 项，研发成果精准落地。香山樾、望京国誉府项目实景展示广受赞誉；成功举办上海品牌发布会，迅速提升公司品牌影响力。

项目开发提质提速。效率效益导向效果逐步呈现。文源府拿地两年内实现清盘、现金流回正，多项指标超额完成目标；国誉万和城高标准完成交付，提前锁定项目收益；国誉颂优化规划条件，实现“拿地即开工”项目；星悦时光 3 个月高品质样板亮相；望京国誉府入选“好房子”北京市高品质住宅优秀案例；海子角管理创新成果获北京市一等奖、回迁房设计获精瑞科技进步一等奖。

质量提升有力有效。扎实推进“质量管理年”行动，狠抓工程管控和制度落实，龙樾天元、国誉燕园等 7 个项目获得北京建筑长城杯结构优质工程。围绕“保品质交付”目标，强化各环节风险防控，全力保障入住平稳有序。全年共完成望坛项目、重庆龙樾熙城等 8 个项目按时集中交付，共计办理入住 6767 户，入住面积 68 万 m²。龙樾天元提前 7 个月实现精装高品质交付，赢得政府和业主高度认可。

服务运营加速培育。商业地产持续提升经营能力，城悦荟通过多种活动吸引客流，市场化运营水平逐年提高；城奥大厦平均出租率多项指标位居全市甲级写字楼前列；成都红星美凯龙商场实现正式开业；青岛漫悦里被评为“青岛市创业型特色商街”。黄山项目整体运营架构及运营方案逐步深化，会展中心被评为文化旅游产业“十佳落地项目”，酒店精装高质量推进，首批住宅持

续热销，品牌知名度不断提升。云蒙山景区强化安全运营，多元化开展文旅资源联动，被评为精品旅游线路，城建文旅品牌赢得认可。

股权投资收益稳定。加强对参股企业的监督管理，防控投资风险，深入研究部分股权投资项目的退出机制，完成两次回购股份的注销工作；统筹公司债偿付，公司债及私募债的注册申请按计划推进。

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