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 2025 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、中兴华会计师事务所（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。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

□适用 √不适用

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）82275698	（010）82275665
传真	（010）82275698	（010）82275698
电子信箱	bucidtz@126.com	bucidtz@126.com

2、报告期公司主要业务简介

2025 年，行业进入深度调整期，企业发展困难挑战前所未有。面对严峻复杂形势，公司保持战略定力，顺势而为、逆境求生，经受住了各类考验和冲击，实现稳健发展局面。公司荣获 2025 房地产开发企业综合实力 TOP500 第 37 名、房地产上市公司综合实力 50 强第 21 名、房地产开发企业品牌价值 50 强第 27 名、公司品牌价值持续保持在 300 亿元以上。

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、黄山等重点区域，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。以黄山为代表的文旅地产布局初步形成，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

	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2023年
总资产	103,134,880,216.77	122,229,102,254.11	-15.62	138,430,533,965.14
归属于上市公司股东的净资产	20,445,802,755.51	22,244,988,737.53	-8.09	23,602,022,333.83
营业收入	30,280,876,718.57	25,442,187,511.01	19.02	20,363,033,190.89
利润总额	321,233,440.31	-1,317,529,648.04	不适用	567,698,388.41
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	30,274,169,353.96	25,434,525,494.33	19.03	20,354,186,593.91
归属于上市公司股东的净利润	-413,203,465.15	-951,044,344.83	不适用	558,893,679.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-757,188,807.31	-1,548,596,894.82	不适用	520,717,464.01
经营活动产生的现金流量净额	622,962,833.01	5,574,859,521.00	-88.83	13,115,821,322.60
加权平均净资产收益率(%)	-3.26	-5.84	增加 2.58 个百分点	1.60
基本每股收益(元/股)	-0.29	-0.5524	不适用	0.16
稀释每股收益(元/股)	-0.29	-0.5524	不适用	0.16

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	6,614,453,514.57	6,145,203,439.42	6,651,419,001.71	10,969,800,762.87
归属于上市公司股东的净利润	43,174,900.95	565,192,173.38	156,461,433.66	-1,178,031,973.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	195,883,149.54	292,759,253.16	-251,033,062.29	-994,798,147.72
经营活动产生的现金流量净额	3,871,956,113.70	1,512,244,083.88	732,639,072.19	-5,493,876,436.76

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

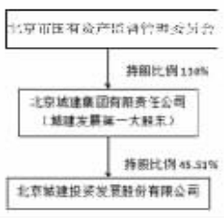
截至报告期末普通股股东总数(户)	52,540
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	71,650
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

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	冻结	10,703,688	国有法人
叶怡红	1,511,000	40,290,000	1.94	0	未知	0	未知
全国社保基金四一二组合	28,764,599	28,764,599	1.39	0	未知	0	未知
平安养老保险股份有限公司－万能－团险万能	20,507,840	20,507,840	0.99	0	未知	0	未知
江辉	15,779,400	15,779,400	0.76	0	未知	0	未知
香港中央结算有限公司	-7,696,131	11,555,748	0.56	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	1,089,300	11,387,000	0.55	0	未知	0	未知
张声茂	11,025,600	11,025,600	0.53	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	820,663	10,609,091	0.51	0	未知	0	未知
平安 life－style 进取混合型养老金产品－中国工商银行股份有限公司	8,577,716	8,577,716	0.41	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与其它股东不存在关联关系，也不属于一致行动人；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、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同属南方基金管理股份有限公司；平安养老保险股份有限公司－万能－团险万能、平安 life－style 进取混合型养老金产品－中国工商银行股份有限公司同属平安养老保险股份有限公司；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							

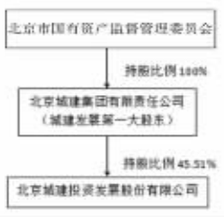
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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(第二期)	22城建 02	185990	2027-07-14	23	2.15
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 2024 年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 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	25京城 01	258989	2028-06-13	25	2.40
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 年度第四期定向债务融资工具	22 京城投 PPN004（PPN）	032280556	2027-06-19	3.7	2.2
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	2.84	2.3
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	102481494	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
北京城建投资发展股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25京城投 MTN001	102580954	2028-03-05	20	2.49
北京城建投资发展股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25京城投 MTN002	102583017	2028-07-23	5	2.05
北京城建投资发展股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	25京城投 MTN003	102584635	2028-11-05	8	2.13

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。2025 年 6 月 27 日，公司已兑付“22 城建 01”上一计息年度的利息。根据“22 城建 01”相关条款，2025 年 6 月 27 日为兑付日。2025 年 6 月 27 日，公司已兑付“22 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。2025 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。2025 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	根据“23 京城 02”相关条款，2024 年至 2028 年间每年的 7 月 25 日为上一计息年度的付息日。2025 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。2025 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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	根据“24 北城 01”相关条款，2025 年至 2026 年间每年的 9 月 6 日为上一计息年度的付息日。2025 年 9 月 6 日，公司已兑付“24 北城 01”上一计息年度的利息。
北京城建投资发展股份有限公司 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 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。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	报告期内支付利息 4620 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	报告期内支付利息 4530 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	报告期内支付利息 2680 万元。
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)	报告期内支付利息 1105 万元。
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)	报告期内支付利息 1170 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第五期中期票据	报告期内支付利息 2550 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	报告期内支付利息 1200 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	报告期内支付利息 2856 万元。
北京城建投资发展股份有限公司 2024 年度第八期中期票据	报告期内支付利息 4480 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	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.89	80.02	-4.13
扣除非经常性损益后的净利润	-757,188,807.31	-1,548,596,894.82	不适用
EBITDA 全部债务比	0.01		
利息保障倍数	0.67		

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。

2025 年公司紧紧围绕稳健发展大局，坚持适度规模战略，着力去库存的风险，围绕提质提速降本增效，集全公司之力提升产品力，坚持管理创新创效，发展内生动力持续增强，以效益效率为目标不断提升运营能力，主业核心竞争力不断提升。商业地产初具规模，保持较好出租率，股权投资收益稳定，文旅板块加速培育，各项工作高效推进，较好地完成了“十四五”各项任务。

多措并举去库存。主动应对市场深度调整严峻形势，根据在手项目分门别类拟定专项措施应对外部变化，全力推动去库存专项行动，全面盘点各项目货值，灵活销售策略，充分利用销售“四件套”、自销自渠、多盘联动、特价房活动、专项劳动竞赛等举措促进项目去化。积极探索跨区域工抵房，出台多盘联动工作指引、价格调整管理细则等办法。整体库存较年初实现较好去化和优化。

资源拓展更加科学。加强市场研判，强化价值导向，更加谨慎理性调整投资策略，“三个主流”深度内化，加大资源统筹，合作阵营进一步扩大。紧盯北京内城核心优质项目，以底价或低溢价获取北四村、岳各庄、东小口和祈西地块共 4 宗用地。

城更赛道起步成势，巩固酿改经验优势，密切关注城更政策落地，成立城市更新工作专班，组织开展专题研讨，对在手城更项目全面梳理，明确后续发展方向。代建项目高效推进，为轻资产运营模式积累经验。

工程质量争先创优。统筹推进质量、安全、进度管理，全年实现质量零事故。成功举办北京住建系统“质量月”活动，海辛家园、国誉颐园满承办施工质量和安全管理观摩会，文源府、国誉燕园被属地列为交付标杆项目，多个项目获得结构长城杯金奖。

房屋交付优质有序。围绕高标准交付目标，各系统通力协作、高效统筹，强化交付前风险排查与防控，星誉 BEIJING、国誉燕园、国誉朝华、国誉上城等多个项目实现平稳集中交付。

资金统筹安全规范。加强资金集中和存款收益率管理，扎实推进全面预算和季度分析工作。多渠道开展融资，综合融资成本持续优化。精准把握税收政策，高效推动多个项目办理税收清算。

股权投资收益向好。整合股权投资板块，提升投资收益潜力，高效完成北科建、竣泰置业股权转让，减持变现国信证券回笼资金支持地产主业，推动二十一世纪空间重启 IPO，提升投资价值。

文旅项目多点发力。黄山项目国际会展中心高标准推进建设装修，完成对东黄山小镇主要出入口及主干道沿线景观提升，首个住宅项目全盘交付运营。建国酒店成功中标三亚 2025－2026 年党政机关会议定点酒店。

商业运营逆境保收。以稳租保商为工作主线，应对商业租赁下行局面。城悦荟区域影响力持续扩大；城奥大厦保持 90%出租率；成都、青岛商业街实现较好出租率。

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

证券代码:600266　证券简称:城建发展　公告编号:2026－14

北京城建投资发展股份有限公司 关于 2026-2027 年度公司担保授权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

- 被担保人：公司的全资子公司
- 担保金额：不超过 61.5 亿元（含 61.5 亿元）
- 对外担保逾期的累计数量：无
- 上述事项尚需提交公司股东会审议

一、担保情况概述

（一）担保基本情况

为提高工作效率，提请股东会授权公司董事会审批如下对外担保：自股东会批准担保授权之日起 12 个月内，公司对全资子公司担保发生额不超过 61.5 亿元的任一笔担保，具体额度分配如下：

对全资子公司担保发生额不超过 61.5 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 46.5 亿元（含）。

若担保发生额超过 61.5 亿元或其他须由股东会审批的担保的，由股东会审议。

（二）本次担保事项履行的内部决策程序

公司于 2026 年 4 月 16 日召开的第九届董事会第三十四次会议审议通过了《关于 2026－2027 年度公司担保授权的议案》。本议案尚需提交公司 2025 年年度股东会审议。

二、具体担保情况

在上述担保额度范围内，公司预计自股东会批准担保授权之日起 12 个月内，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	150,000.00
资产负债率 70%以下的全资子公司小计		150,000.00
2	北京城建黄山投资发展有限公司	100,000.00
3	北京世纪鸿城置业有限公司	38,000.00
4	北京城建（海南）地产有限公司	177,000.00
5	北京城建兴顺房地产开发有限公司	150,000.00
资产负债率 70%以上的全资子公司小计		465,000.00
全资子公司合计		615,000.00

三、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）；承发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 2025 年 12 月 31 日，公司资产总额 1102123.15 万元，所有者权益 377753.12 万元，2025 年公司营业收入 192174.78 万元，净利润 17365.18 万元。
2	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	武海	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 2025 年 12 月 31 日，公司资产总额 30.98 亿元，负债总额 31.5 亿元，所有者权益 -5192 万元，2025 年公司营业收入 5193 万元，净利润 -2772 万元。
3	北京世纪鸿城置业有限公司	2008年1月25日	北京市朝阳区椿各庄乡京旺家园一区 15 号楼底商一层 109 室	刘鹏军	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 2025 年 12 月 31 日，公司资产总额 67591.77 万元，所有者权益 30037.62 万元，2025 年公司营业收入 1152.98 万元，净利润 -5805.68 万元。
4	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	刘旭	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 2025 年 12 月 31 日，公司资产总额 272207 万元，所有者权益 30622 万元，2025 年公司营业收入 35622 万元，净利润 303 万元。
5	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	宁志斌	30000万元	房地产开发；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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	100	截至 2025 年 12 月 31 日，公司资产总额 290213 万元，所有者权益 -13237 万元，2025 年公司营业收入 362184 万元，净利润 -11600 万元。

四、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，在股东会批准上述担保事项的前提下，提请股东会授权公司董事会审批上述担保具体事宜，包括：

（一）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；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。

（二）在股东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。

五、董事会意见

董事会认为，公司为全资子公司提供担保满足了其经营发展需要，有利于公司及子公司的良性发展，符合公司实际情况和整体利益，担保风险总体可控。

六、累计对外担保数量及逾期担保数量

截至公告披露日，公司及其控股子公司对外担保总额 657,900.00 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例 29.58%，公司对控股子公司提供的担保总额 543,900.00 万元，占公司最近一期经审计净资产的比例 24.45%，公司无对控股股东和实际控制人及其关联人提供的担保，对外担保无逾期未收回的情况。

七、上网公告附件

公司第九届董事会第三十四次会议决议。

特此公告。

北京城建投资发展股份有限公司董事会
2026 年 4 月 18 日

证券代码:600266　证券简称:城建发展　公告编号:2026－16

北京城建投资发展股份有限公司 关于 2025 年第四季度及全年房地产经营情况的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）2025 年第四季度及全年房地产经营情况如下：

一、房地产项目开发情况

2025 年第四季度公司新增土地储备 11.28 万平方米（权益面积 9.52 万平方米），去年同期 0 万平方米；开复工面积 502.28 万平方米，去年同期 537.44 万平方米；新开工面积 53.90 万平方米，去年同期为 24.74 万平方米；竣工面积 44.71 万平方米，去年同期为 53.27 万平方米；公司实现销售面积 13.36 万平方米，去年同期为 15.22 万平方米；销售额 48.42 亿元，去年同期为 79.60 亿元。

2025 年 1－12 月公司新增土地储备总建筑面积 25.07 万平方米（权益面积 14.70 万平方米），去年同期为 35.30 万平方米（权益面积 29.97 万平方米）；开复工面积 502.28 万平方米，去年同期 537.44 万平方米；新开工面积 114.52 万平方米，去年同期为 73.05 万平方米；竣工面积 206.38 万平方米，去年同期为 165.15 万平方米；公司实现销售面积 42.16 万平方米，去年同期为 38.24 万平方米；销售额 189.39 亿元，去年同期为 233.58 亿元。

以上“销售面积”包含全资、控股和参股子公司，不包含车位和仓储，“销售额”包含全资、控股和参股子公司。

二、商业地产出租情况

2025 年第四季度公司商业地产持有面积 47.08 万平方米，商业地产经营额 1.52 亿元。

2025 年 1－12 月公司商业地产持有面积 47.08 万平方米，商业地产经营额 6.68 亿元。

由于房地产项目销售过程中存在各种不确定性，上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异，相关数据以公司定期报告为准。

特此公告。

北京城建投资发展股份有限公司董事会
2026 年 4 月 18 日

证券代码:600266　证券简称:城建发展　公告编号:2026－13

北京城建投资发展股份有限公司 关于计提存货跌价准备及确认其他非流动金融资产公允价值变动的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

2026 年 4 月 16 日，北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第三十四次会议审议通过了《关于计提存货跌价准备、确认部分其他非流动金融资产公允价值变动的议案》，本议案已经第九届董事会审计委员会 2026 年第三次会议审议通过。现将相关情况公告如下：

一、计提存货跌价准备情况

按照企业会计准则及公司会计政策的相关规定，公司拟对北京台湖、北京密码、北京管庄、重庆龙樾生态城、重庆龙樾熙城、南京浦口、青岛国誉府、天津武清澜湖庭苑、珺玺家苑等项目的部分存货计提存货跌价准备，计提金额为 34.05 亿元，具体情况如下：

（一）存货跌价准备计提依据和原因：

1.《企业会计准则》中关于存货跌价准备的计提规定和公司会计政策

公司期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

2.存货跌价准备计提原因

（1）由于受房地产市场整体不景气、项目开发竞品较多等影响，部分在建项目和竣工项目所涉及的房价下跌导致目前公司存货可变现净值低于账面成本。

（2）由于各种内外部原因，房地产市场整体不景气等因素的影响，部分项目开发周期过长，导致项目成本增加。

二、部分其他非流动金融资产公允价值变动情况

2025 年锦州银行依法合规开展的商业银行业务以及相关资产负债均由工商银行受让。基于谨慎性原则，公司将所持锦州银行股权公允价值变动损益确定为 -1.625 亿元。

三、相关决策程序

公司先后召开了董事会审计委员会会议、董事会会议，审议通过了《关于计提存货跌价准备、确认部分其他非流动金融资产公允价值变动的议案》。

公司董事会审计委员会认为：本次计提存货跌价准备严格按照《企业会计准则》和公司相关会计政策进行，计提后客观地反映了公司资产状况，部分其他非流动金融资产公允价值变动情况，依据充分，符合谨慎性原则，公允地反映公司资产的价值，未发现存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形，同意公司本次计提存货跌价准备的议案并提交董事会审议。

公司董事会审议通过了《关于计提存货跌价准备、确认部分其他非流动金融资产公允价值变动的议案》，同意公司对北京台湖、北京密码、北京管庄、重庆龙樾生态城、重庆龙樾熙城、南京浦口、青岛国誉府、天津武清澜湖庭苑、珺玺家苑等项目的部分存货计提存货跌价准备，同意对所持锦州银行股权重新确认公允价值变动损益。

三、2025 年度减值计提对公司利润影响情况

2025 年本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表利润总额减少人民币 340,501.85 万元，净利润减少人民币 301,934.8 万元，归属于母公司股东的净利润减少人民币 258,790.21 万元，对公司持续稳定经营无重大影响

四、公告附件

1.公司第九届董事会第三十四次会议决议；

2.公司第九届董事会审计委员会 2026 年第三次会议决议；

特此公告。

北京城建投资发展股份有限公司董事会
2026 年 4 月 18 日

证券代码:600266　证券简称:城建发展　公告编号:2026－15

北京城建投资发展股份有限公司 关于 2026-2027 年度财务资助事项授权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

- 被资助对象：北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）的合联营项目公司、控股项目公司的其他股东。总额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的 50%（即 1,022,290.14 万元）
- 上述事项尚需提交公司股东会审议

一、财务资助事项概述

公司房地产开发多采用项目公司模式，项目开发前期，项目公司的注册资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，公司提请股东会批准新增财务资助事项，并授权公司董事会，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。

（二）本次财务资助事项履行的内部决策程序

公司于 2026 年 4 月 16 日召开的第九届董事会第三十四次会议审议通过了《关于 2026－2027 年度公司财务资助事项授权的议案》。本议案尚需提交公司 2025 年年度股东会审议。

二、资助新增财务资助情况

（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控股项目公司向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 1,022,290.14 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 204,458.03 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会批准之日起 12 个月内。

股东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