

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) 82275598	(010) 82275665
传真	(010) 82275598	(010) 82275598
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	6,551,419,001.71	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

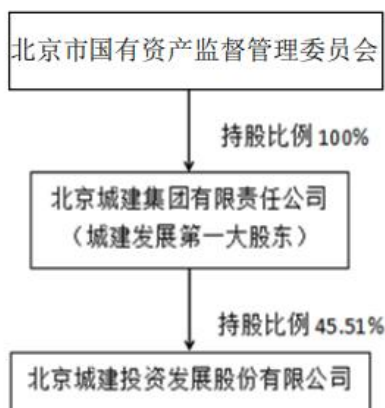
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前10名股东情况

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							

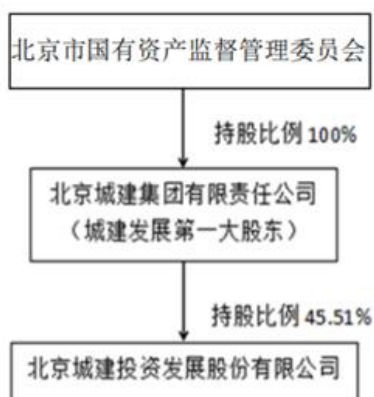
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	23 京城 04	240426	2028-12-20	20	3.37

专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)					
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	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
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，着力去库存防风险，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。巩固棚改经验优势，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.国誉颂圆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.骏泰置业股权转让，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