



北京城建投资发展股份有限公司

Beijing Urban Construction Investment Development Co., Ltd.



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

募集说明书

注册金额	不超过 35 亿元（含 35 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本次债券信用等级	-
信用评级机构	-

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商



国信证券
GUOSEN SECURITIES

签署日期：2025 年 1 月 23 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）房地产调控政策及房地产行业周期性带来的风险。房地产行业在我国国民经济中具有重要的地位，房地产行业与宏观经济形势及房地产行业周期之间存在较大的关联性。房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房企在获取土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。若公司未来不能对宏观经济形势及行业周期变化采取有效的经营策略应对，并及时调整相应的经营策略和投资行为，将可能对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

（二）发行人的资产负债率较高。近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 79.46%、80.20%、80.80%和 79.90%。为了满足新项目建设需求，发行人运用不同渠道积极融资，因此发行人的负债总额呈现了逐年增长的趋势，资产负债率较高。如果未来房地产市场出现重大不利变化或发行人持续融资能力下降，则发行人可能面临较大偿债压力，存在一定财务风险。

（三）近年来，发行人主营业务经营规模保持增长，并不断拓展新的业务区域与业务类型。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。发行人面对经营管理上出现的新问题与难点，需适应企业增长步伐，搭建严密有效的管理体系，组织得力可靠的人才队伍。否则，企业整体内控层次、盈利能力和发展潜力将受到不同程度的制约。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）本次债券为无担保债券。在债券存续期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。

若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（二）本次债券期限不超过5年（含5年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。尽管在本次债券发行时，发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制本次债券按时还本付息，但是在存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定偿债保障措施不完全或无法履行，将对本次债券持有人的利益产生影响。

（三）根据本次债券投资者保护机制，发行人制定偿债保障措施承诺如下：发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（四）经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；本次债券无债项评级。该等评级表明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但由于资信评级机构对发行人的评级是一个动态评估的过程，在本次债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级发生负面变化，这将对本次债券投资者产生不利影响。

（五）遵照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律、法规和规则的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》。凡通过认购或购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。本次债券的债券持有人会议根据《管理办法》的规定及本规则的程序要求所形成的决议，对各该期债券的所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让该期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

（六）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人在本次债券发行前书面指定中信建投证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者通过认购

或购买或以其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

（七）本次公司债券募集资金拟全部用于偿还回售公司债券。本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	5
释义	8
第一节 风险提示及说明	11
一、与发行人相关的风险	11
二、本次债券的投资风险	22
第二节 发行条款	24
一、本次债券的基本发行条款	24
二、本次债券的特殊发行条款	25
三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排	25
第三节 募集资金运用	27
一、本次债券的募集资金规模	27
二、本次债券募集资金使用计划	27
三、募集资金的现金管理	27
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	28
五、本次债券募集资金专项账户管理安排	28
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	28
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺	29
八、前次募集资金使用情况	29
第四节 发行人基本情况	30
一、发行人基本情况	30
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	31
三、发行人股权结构	37
四、发行人的重要权益投资情况	39
五、发行人的治理结构等情况	43

六、发行人的董监高情况	66
七、发行人主营业务情况	70
八、其他与发行人主体相关的重要情况	107
第五节 发行人主要财务情况	108
一、发行人财务报告总体情况	108
三、发行人财务状况分析	124
第六节 发行人信用状况	211
一、报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因	211
第七节 增信机制	214
第八节 税项	215
一、增值税	215
二、所得税	215
三、印花税	215
四、税项抵销	216
第九节 信息披露安排	217
第十节 投资者保护机制	223
一、资信维持承诺	223
二、救济措施	223
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	224
一、违约情形及认定	224
二、违约责任及免除	224
三、纠纷解决机制	225
四、争议解决	225
第十二节 持有人会议规则	227
第十三节 受托管理人	244
第十四节 发行有关机构	272
一、本期债券发行的有关机构	272
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	275

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	276
第十六节 备查文件	303
一、本募集说明书的备查文件如下:	303
二、投资者可在以下地址或访问上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）查 询本期债券募集说明书全文及上述备查文件:	303

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

城建发展、公司、本公司、发行人	指	北京城建投资发展股份有限公司
控股股东、城建集团	指	北京城建集团有限责任公司，发行人控股股东
实际控制人	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券、本次公司债券	指	面向专业投资者公开发行的总额不超过35亿元的公司债券
本次发行	指	本次债券面向专业机构投资者的公开发行
牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商、国信证券	指	国信证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《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之债券受托管理协议》及其变更和补充（如有）
《债券持有人会议规则》	指	《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之持有人会议规则》及其变更和补充（如有）
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的主体
律师、发行人律师、金诚同达	指	北京金诚同达律师事务所
大华会所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
联合评级	指	联合信用评级有限公司
《公司章程》	指	《北京城建投资发展股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023年修订）
募集资金专户	指	发行人开立的专项用于本次债券募集资金的接收、存储、划付的银行账户
最近三年及一期、报告期	指	2021年度、2022年度、2023年度及2024年1-9月
最近三年及一期末、报告期末	指	2021年末、2022年末、2023年末及2024年9月末
最近三年、近三年	指	2021年度、2022年度及2023年度
最近三年末、近三年末	指	2021年末、2022年末、2023年末
募集说明书	指	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募集说明书
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
招拍挂	指	招标、拍卖、挂牌，是目前经营性国有土地使用权出让的三种方式
土地一级开发	指	由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设的过程
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
财政部	指	中华人民共和国财政部
股东大会	指	北京城建投资发展股份有限公司股东大会
董事会	指	北京城建投资发展股份有限公司董事会
监事会	指	北京城建投资发展股份有限公司监事会
A股	指	人民币普通股股票
兴华公司	指	北京城建兴华地产有限公司
兴业公司	指	北京城建兴业置地有限公司
北京世纪鸿城	指	北京世纪鸿城置业有限公司
成都公司	指	北京城建成都地产有限公司
兴泰公司	指	北京城建兴泰房地产开发有限公司
青岛兴华	指	北京城建青岛兴华地产有限公司
首城置业	指	北京首城置业有限公司

重庆公司	指	北京城建重庆地产有限公司
兴云公司	指	北京城建兴云房地产有限公司
海南公司	指	北京城建（海南）地产有限公司
新城公司	指	北京城建新城投资开发有限公司
城建万科	指	北京城建万科天运置业有限公司
兴顺公司	指	北京城建兴顺房地产开发有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
城奥公司	指	北京城奥置业有限公司
兴瑞公司	指	北京城建兴瑞置业开发有限公司
锦州银行	指	锦州银行股份有限公司
兴怀公司	指	北京城建兴怀房地产开发有限公司
云蒙山公司	指	北京云蒙山投资发展有限公司
南京世纪鸿城	指	南京世纪鸿城地产有限公司
康庆公司	指	北京城建兴华康庆房地产开发有限公司
城志公司	指	北京城志置业有限公司
三亚城圣	指	三亚城圣文化投资管理有限公司
保定公司	指	北京城建保定房地产开发有限公司
双城公司	指	青岛双城房地产有限公司
平筑公司	指	北京平筑房地产开发有限公司
首城天津	指	首城（天津）投资发展有限公司
兴胜置业	指	北京城建兴胜置业有限公司
城茂未来	指	北京城茂未来房地产开发有限公司
城茂公司	指	北京城茂房地产开发有限公司
青岛投资	指	北京城建（青岛）投资发展有限公司
成都置业	指	北京城建成都置业有限公司
成都锐革	指	成都锐革新业房地产开发有限公司
黄山公司	指	北京城建黄山投资发展有限公司
嘉业公司	指	北京城建嘉业房地产开发有限公司
招城公司	指	北京招城房地产开发有限公司

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

发行人的资产负债率较高。近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 79.46%、80.20%、80.80%和 79.90%。为了满足新项目建设需求，发行人运用不同渠道积极融资，因此发行人的负债总额呈现了逐年增长的趋势，资产负债率较高。如果未来房地产市场出现重大不利变化或发行人持续融资能力下降，则发行人可能面临较大偿债压力，存在一定财务风险。

2、债务规模增长较快的风险

近三年及一期末，发行人负债总额分别为11,067,730.20万元、11,128,692.85万元、11,185,233.67万元和10,626,292.67万元，其中长期借款总额分别为3,549,437.20万元、2,831,000.13万元、1,627,116.48万元和1,091,888.15万元。随着发行人业务规模的增长，发行人债务规模逐年升高。2022年末发行人负债总额较2021年末增长0.55%，发行人债务规模增长较快，且总体规模较大，存在债务规模增长较快的风险；2023年末发行人负债较2022年末增长0.50%。

3、所有者权益结构不稳定的风险

近三年及一期，发行人未分配利润分别为 1,420,672.33 万元、1,283,858.37万元、1,295,461.47万元和 1,314,515.16万元，所有者权益分别为 2,861,741.70万元、2,747,900.45万元、2,657,819.73万元和 2,673,790.90万元，未分配利润占发行人所有者权益的比例分别为 49.64%、46.72%、48.74%和 49.16%。发行人未分配利润占所有者权益的比例较高，如未来发行人大规模分配现金股利，将导致所有者权益较大幅度减少，其所有者权益结构有不稳定的风险。

4、盈利能力下降的风险

近三年及一期,发行人分别实现营业利润 139,480.93 万元、-72,269.02 万元、57,415.98 万元和 72,869.21 万元;分别实现归属于母公司所有者的净利润 64,125.50 万元、-92,617.91 万元、55,889.37 万元和 54,538.29 万元;近三年及一期分别实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 93,516.12 万元、-50,214.23 万元、52,071.75 万元和-19,451.20 万元。受宏观政策、行业竞争及疫情冲击等综合影响,2021 年度发行人实现的营业利润和归属于母公司所有者的净利润均有所下降,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润小幅波动;扣非前后差异较大主要系长期股权投资公允价值法核算,二级市场波动较大所致。2022 年度发行人实现的营业利润、归属于母公司所有者的净利润以及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润均为负,主要系发行人 2022 年持有的国信证券、锦州银行等金融资产股价下跌以及联营企业持有的南微医学等金融资产股价下跌所致。未来若业务经营外部环境无法改善,发行人可能面临盈利能力持续下降的风险。

5、存货规模较大并存在跌价风险

存货是发行人资产的重要组成部分,近三年及一期末,发行人存货分别为 9,130,098.21 万元、9,583,811.69 万元、9,121,975.53 万元和 9,063,638.80 万元,占总资产的比例分别为 65.55%、69.06%、65.90%和 68.15%,占比较高。发行人存货的变现能力直接影响其运营效率及偿债能力。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目均处于一线城市及强二线城市等经济较为发达、发展较为看好的地区,市场前景较好,变现能力较强。但如果未来因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降,可能给公司资产的流动性和短期偿债能力带来一定压力。

此外,发行人存货主要由房地产项目开发中的开发成本(含土地成本)和已建成尚未出售的开发产品构成,其可变现净值主要取决于房地产市场行情,鉴于土地和项目建设成本上升以及未来房价走势的不确定性,发行人存货可能存在跌价风险。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等综合因素影响,相关房地产项目价格出现大幅下滑,发行人的存货将面临跌价风险,进而对其财务表现产生不利影响。

6、关联交易风险

发行人关联交易包括采购关联方商品、接受施工劳务、向关联方提供劳务、关联托管、关联租赁、关联担保、关联方资金拆借、关联方应收应付款等。2023 年，发行人采购关联方商品/接受关联方劳务支出 467,165.93 万元，提供劳务的关联交易收到 5,207.58 万元，向关联方拆出资金 432,061.41 万元，拆入资金 0.00 万元；截至 2023 年末，发行人应收关联方款项账面余额为 645,179.58 万元，应付关联方款项账面余额为 508,778.84 万元，对关联方担保总额 985,751.57 万元，接受关联方担保总额 0.00 万元。

发行人关联交易合计金额相对较大，虽然发行人均已履行相关程序并及时充分披露了相关信息，但如未来发行人不能按照相关程序决策关联交易或不能及时披露相关信息，仍可能带来一定经营、财务、税务、法律和声誉等方面风险。

7、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 309,189.87 万元、833,701.18 万元、1,311,582.13 万元和 413,661.44 万元，波动较大。未来几年，发行人仍面临较大规模的开发、建设投入，若发行人无法形成稳定经营性现金净流入，可能对发行人的偿债能力造成一定的影响。

8、短期偿债压力较大的风险

近三年及一期，发行人流动比率分别为 2.09、2.04、1.66 和 1.70，速动比率分别为 0.52、0.42、0.40 和 0.34。受房地产开发行业特点影响，发行人存货占流动资产比例较大，变现能力不强。虽然发行人货币资金相对充裕，2023 年末流动负债中的合同负债主要为预收购房款，无需实际偿还，但随着发行人中长期债务的临近到期，发行人仍面临一定的短期偿债压力。

9、未来资本支出压力较大风险

房地产开发投资规模较大、周期较长，属于资金密集型行业。发行人主要房地产项目集中在北京及重庆、成都等核心二线城市，相关区域房地产市场供需结构较为健康，但土地成本较高，同时发行人未来计划除参与土地市场招拍挂以外也在关注兼并收购等多种方式获取北京及京外核心城市的土地资源，优化区域布局，为进一步提升公司综合竞争力，发行人未来将继续在相关区域内拓展新的项目，面临较大的资本支出压力。如果发行人融资能力受到宏观经济环境、信贷

政策、房地产行业政策等的不利影响，发行人面临未来资本支出压力较大的风险。

10、受限资产规模较大的风险

截至 2023 年末，发行人受限资产账面价值共 2,379,956.90 万元，规模较大，占净资产的比例为 89.55%，占总资产的比例为 17.19%。发行人受限资产主要是为取得借款而抵押的存货和投资性房地产。虽然发行人信用记录良好，近三年无不良信贷记录，并与多家商业银行合作关系密切。未来若遇到流动性困难导致不能按时、足额偿还相关贷款或其它债务，将可能导致受限资产被冻结或被处置，进而影响正常生产经营及财务状况。

11、投资收益波动较大的风险

近三年及一期，发行人投资收益分别为 20,180.60 万元、-63,961.88 万元、48,671.07 万元和-19,772.35 万元。发行人投资收益主要包括交易性金融资产在持有期间的投资收益、权益法核算的长期股权投资收益等。2022 年发行人投资收益较 2021 年减少 84,142.48 万元，降幅 416.95%，主要系参股公司持有金融资产股价下跌所致。2023 年发行人投资收益较 2022 年增加 112,632.95 万元，增幅 176.09%，主要系权益法核算的长期股权投资收益中对深圳市中科招商创业投资有限公司投资收益增加所致。此外，投资收益中来自与合作方成立公司开发地产项目的，若相关合作地产公司或项目出现风险，发行人投资收益可能面临波动风险。总体来看报告期内发行人投资收益波动较大，如果未来投资收益持续出现大幅度波动，可能会对发行人盈利能力产生一定影响

12、对外担保风险

发行人对外担保主要是按房地产经营惯例为商品房承购人提供的住房按揭借款担保。发行人 2023 年末尚未结清的担保余额为 1,054,657.56 万元。

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥相关权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将因承担连带担保责任从而面临一定风险。

13、投资性房地产公允价值变动的风险

近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值为 960,235.70 万元、998,922.46 万元、995,369.96 万元和 996,367.47 万元，占总资产的比例为 6.89%、7.20%、7.19%和 7.49%，金额相对较大。发行人投资性房地产均以公允价值计量方式进行计量，且主要位于北京，虽然近年房地产特别是北京市场房地产价格较发行人取得投资性房地产时的价格相对较高，但投资性房地产受到市场环境、价格变动等因素影响，如果发行人的投资性房地产价值未来大幅波动，可能对发行人的财务状况造成不利影响。

14、存货周转率较低风险

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.21 次/年、0.23 次/年、0.17 次/年和 0.11 次/年，存货周转率较低，主要系近年来发行人土地储备和项目拓展力度较大，从而带动存货规模持续增长所致。发行人存货周转率较低、存在资金回笼较慢的风险。

15、部分项目去化速度较慢的风险

近三年及一期末，发行人存货金额分别为 9,130,098.21 万元、9,583,811.69 万元、9,121,975.53 万元和 9,063,638.80 万元，占资产总额的比例分别为 65.55%、69.06%、65.90%和 68.15%，占比较大。发行人存货主要为开发成本和开发产品，受行业周期、政策因素等综合影响，发行人部分项目去化速度较慢，若未来去化率不能得到改善，可能存在减值的风险，将影响发行人的营业收入和盈利水平，可能对发行人的偿债能力产生影响。

16、其他应收款回收的风险

发行人其他应收款主要为投标保证金、往来款和土储保证金。近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 674,609.27 万元、410,834.64 万元、767,444.54 万元和 486,951.19 万元。主要为发行人与其他地产公司合作开发房地产项目产生的外来款项，若相关地产公司或项目出现风险，发行人其他应收款可能面临一定的回收风险。

17、公允价值变动损益对净利润影响较大的风险

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，发行人净利润分别为 92,743.30 万元、-88,402.69 万元、9,104.73 万元和 39,256.75 万元，同期公允价值变动损益分别为 -72,218.78 万元、-74,188.35 万元、-19,212.28 万元和 85,914.69 万元，占同期净

利润的-77.87%、83.92%、-211.01%和 218.85%。报告期内发行人公允价值变动损益主要来自于持有的国信证券等金融资产股价变动。如上述金融资产公允价值产生较大波动，可能会对发行人未来的盈利造成一定影响。

（二）经营风险

1、土地价格上涨的风险

虽然经过近两年调整，但土地价格和房价仍然维持相对高位。发行人现有项目具有一定的土地成本优势，对开发经营较为有利，但土地价格上涨会增加将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了发行人进行土地储备的资金压力，影响公司资金的周转效率和收益回报。

2、项目开发的风险

房地产项目开发周期长、投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得发行人对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

3、项目销售的风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。目前购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。同时如果相关政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大发行人的销售风险。

4、跨区域经营的风险

发行人的房地产业务区域策略是以北京为中心，并在部分强二线城市进行布局，在多点辐射的基础上，优先选择有投资价值和成长性好的二线强城市进行区域深耕拓展。发行人目前在北京、三亚、青岛、成都、重庆、南京等城市拥有房地产开发与经营项目。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，发行人必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

5、市场较为集中的风险

房地产业务区域分布方面，发行人以北京为中心，并在部分强二线城市进行布局。虽然目前发行人已经在全国多个城市开展业务经营，但北京地区的业务比重仍然较大，单个区域业务较为集中。目前北京的房地产市场总体较为稳定，一旦北京的房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对发行人的经营业绩产生较大的影响。

6、产品、原材料价格波动的风险

土地、建材和劳动力价格等生产要素的价格直接影响着房地产的开发成本。近年来土地价格上涨，在一定程度上拉升了房价。同时，钢材、水泥等主要施工用料进入波动期，劳动力成本持续上升，上述因素共同作用将进一步压缩发行人的盈利能力。

7、项目质量管理风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管发行人一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

8、市场竞争风险

目前房地产行业集中度继续加大，市场竞争加剧，最终从价格、产品、服务

等多方面都反映在市场综合表现，特别是一线城市和竞争激烈区域项目市场销售将会在较大程度上影响公司的销售业绩。

9、保障房项目开发周期较长且回款较慢的风险

发行人保障房业务集中在北京地区，是北京市保障性住房核心参与方之一，保障房项目整体运营周期较长，回款较慢，且在项目建设期间，如出现原材料价格以及劳动成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、利率政策变化以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本的上升，随着保障房项目建设的开展，发行人可能面临较大的资金压力。

10、突发事件引发的经营风险

为了有效预防突发事件的发生，以及发生后使对企业造成的损失最小化，并对突发事件进行事前、事中和事后管理，形成突发事件预防和处理机制，以增强企业自身免疫力和抵抗力，发行人制定了较为完善的突发事件应急管理办法，采取了积极的预防措施应对突发事件。但若未来公司在业务运营过程中出现了突发事件且公司未能及时妥当处理，将可能对公司生产经营活动的顺利开展产生一定影响。

（三）管理风险

1、发行人业务拓展所引致的风险

近年来，发行人主营业务经营规模总体保持增长，发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。发行人面对经营管理上出现的新问题与难点，需适应企业增长步伐，搭建严密有效的管理体系，组织得力可靠的人才队伍，否则企业整体内控层次、盈利能力和发展潜力将受到不同程度的制约。

2、人力资源风险

作为房地产开发企业，发行人的核心管理人员和技术骨干是其重要的资源。随着发行人经营规模的不断扩大，开发项目数量持续增加，需要更多的专业人员协同作业，如果发行人不能有效地培养人才队伍，可能会对其经营产生一定的负

面影响。

3、安全生产风险

在建筑工程的建造与安装中，安全生产是发行人业务的重点环节。在保障安全生产方面，发行人建立了一整套制度，但建筑施工作业具有一定的危险性，相关事故受偶发因素影响较大。若生产建设过程中发生安全事故，将打乱发行人生产经营节奏，影响发行人经营与品牌形象。

4、同业竞争的风险

发行人与控股股东北京城建集团有限责任公司下属子公司北京城建房地产开发有限公司及北京住总房地产开发有限责任公司存在少量房地产业务的同业竞争。目前，为避免同业竞争，发行人与控股股东北京城建集团有限责任公司续签了《股权托管协议》，北京城建集团有限责任公司将全资子公司北京城建房地产开发有限公司 100%股权交由公司托管。发行人按照北京城建房地产开发有限公司年度审计报告确认的年度销售收入的 0.2% 计算来向城建集团收取托管费用。城建股份对于开发公司仅有受托经营权，收取管理费，并无获取其他经济利益的权力，因此不纳入合并报表。

5、下属子公司管理风险

发行人房地产项目多以项目公司形式进行管理，截至 2023 年末纳入发行人合并报表范围的主体共 50 家，这对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，未能建立规范有效的控制机制，对新开发项目或项目子公司没有足够的控制能力，未能形成协同效应、发挥规模优势，可能会对未来发展及品牌声誉产生不利影响。

6、资金监管风险

受房地产行业自身性质影响，房地产开发项目投资大、开发周期长，房地产项目投资要受到包括土地投资、综合开发、建筑施工和市场销售四个相互关联因素影响，资金一旦投入就需要至少经过上述四个市场流通才能最终形成利润回报。若公司对资金监管不够重视，缺少对项目投资、经营等各个环节的资金监管，

则将导致项目各个环节成本费用超支、工期延长、资金沉淀严重等，影响资金及时回笼，降低资金使用效率，进而影响预期利润的实现。

7、突发事件引发的公司治理结构发生变化的风险

发行人目前已建立完善的现代公司治理机构，有一套完整的制度体系来应对突发事件的影响，但突发事件的突发性仍可能导致发行人董事、监事和高管出现缺位的情形，或者导致出现公司治理相关的负面新闻，这类事件往往会影响董事会的决策机制或公司的正常运转，可能存在一定的突发事件引发的治理结构风险。

8、信息披露风险

公司自上市以来，一直按照法律、法规及其他规范性文件的要求认真履行信息披露义务。由于公司债券发行上市涉及信息披露义务人、需进行信息披露的事项较为繁杂，公司存在不能及时完成相关信息披露要求的可能，若因此受到监管部门处罚，则可能对公司造成一定不利影响。

（四）政策风险

1、房地产调控政策及房地产行业周期性带来的风险

房地产行业在我国国民经济中具有重要的地位，房地产行业与宏观经济形势及房地产行业周期之间存在较大的关联性。房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房企在获取土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。若公司未来不能对宏观经济形势及行业周期变化采取有效的经营策略应对，并及时调整相应的经营策略和投资行为，将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。房地产融资收紧及限价限售等宏观调控政策对公司在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面造成一定影响，公司所面临的市场压力加大。

2、土地政策变化风险

近年来，土地是政府调控房地产行业的重要抓手，政府从土地供给数量、土

地供给方式、土地供给成本等方面加强了管控。土地是房地产开发所必需生产资料，经过多年的开发经营，主要城市核心地段的土地资源供给逐步收紧，同时行政主管部门加强了对土地流转经营的规范化管理。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。预计我国政府未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少，土地的供给可能越来越紧张。如若发行人不能及时获得项目开发所需的土地储备，公司业务发展的可持续性和稳定性将受到一定程度的不利影响。

3、税收政策变化风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。

4、房地产信贷政策风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源，近年来房地产行业将继续坚持“稳”字主基调，宏观政策层面对行业的调控将持续存在，如金融端“三道红线”等，受政策的影响，发行人融资渠道可能进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和业务发展造成负面影响。

5、限购政策变化风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

6、购房按揭贷款政策变化风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的

变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。

7、环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。随着近年来环境影响事件频频出现，公众环保意识的普遍提升，相关主管部门对施工环境的检测力度趋强。不排除环保部门在未来几年颁布更加严格的环保法律、法规，由此增加的环保或其他费用支出将影响公司的盈利水平。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次债券采取固定利率形式且期限相对较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在本次债券存续期内，市场利率波动可能使本次债券投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方可进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上海证券交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券，或者由

于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本次公司债不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。虽然公司目前的资产质量、经营情况和财务状况良好，但在本次债券存续期内，如果由于宏观经济环境、国家相关政策、相关行业形势和公司生产经营等内外部因素发生不能预料或不可控制的变化，导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，则可能会影响本次债券本息到期时的按期兑付，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

为了充分保障本次债券持有人的利益，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息。但在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前制定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在延期偿付的情况；且最近三年发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重的违约行为。但是，由于宏观经济的周期性波动和担保行业自身的运行特点，在本次债券存续期内，如果由于不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，或导致发行人可能不能从预期还款来源中获得足额资金，进而导致发行人资信水平下降，将可能影响到本次债券本息的按期足额偿付。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

（一）发行人全称：北京城建投资发展股份有限公司。

（二）债券全称：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。

（三）发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元），拟分期发行。

（四）债券期限：本次债券期限不超过 5 年（含 5 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

（五）票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（六）债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（七）发行对象：本次债券面向专业机构投资者公开发行。

（八）发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

（九）承销方式：本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十）付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十一）兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

（十二）偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（十三）增信措施：本次债券不设定增信措施。

（十四）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（十五）募集资金用途：本次公司债券募集资金拟全部用偿还回售公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十六）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

（十七）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本次债券的特殊发行条款

无。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

- 1、发行公告日：【】年【】月【】日。
- 2、发行首日：【】年【】月【】日。
- 3、发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本次债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。
- 3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东大会和董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔**【】**〕**【】**号），本次债券发行总额不超过 35 亿元，采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金 35 亿元扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券本金。因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体明细。发行人承诺，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

表：发行人本次债券募集资金拟偿还回售公司债券本金情况

单位：亿元

借款主体	有息负债种类	债券简称	借款期限	偿还金额	拟偿还回售公司债券本金金额	拟使用募集资金金额
北京城建投资发展股份有限公司	公司债券	23 京城 01	2023.6.26-2028.6.26	10.00	10.00	10.00
		23 京城 02	2023.7.25-2028.7.25	15.00	15.00	15.00
		23 京城 04	2023.12.20-2028.12.20	20.00	20.00	10.00
合计	-	-	-	45.00	45.00	35.00

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，本次债券募集资金拟用于偿还回售公司债券本金。发行人承诺，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司将按照相关法律法规要求，设立本次债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构

本次债券发行完成后，发行人的资产负债率仍处于较为安全的水平，长期偿债能力良好。将在降低流动负债占负债总额比例的同时，提高发行人的长期债务融资比重，从而有利于优化公司负债结构。

（二）提升公司短期偿债能力

本次债券发行完成后，公司流动资产对流动负债的覆盖能力有所提升，短期偿债能力将有所增强。

（三）对发行人财务成本的影响

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上所述，本次债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利

能力和核心竞争能力。

（四）本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动，发行人资产负债结构不会发生变化。

- 1、相关财务数据的基准日为 2024 年 9 月 30 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 35 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行，35 亿元全部用于偿还公司到期公司债券；
- 3、假设本次债券募集资金净额 35 亿元全部计入 2024 年 9 月 30 日的合并资产负债表。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人及本次债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

八、前次募集资金使用情况

发行人于 2024 年 9 月发行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），发行规模 4 亿元，发行期限 2 年期，募集资金用途为置换用于偿还到期公司债券本金的自有资金。截至本募集说明书签署之日，募集资金最终用途与募集说明书约定一致，全部用于置换用于偿还到期公司债券本金的自有资金。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：北京城建投资发展股份有限公司

法定代表人：储昭武

注册资本：207,574.35 万元

实缴资本：207,574.35 万元

成立日期：1998 年 12 月 30 日

统一社会信用代码：91110000633715698D

注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 14 层

办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

邮政编码：100029

所属行业：K70 房地产业

经营范围：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。（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。）

联系电话：010-82275566

传真：010-82275502

信息披露事务负责人及其职位：储昭武，董事长

信息披露事务负责人电话、传真及电子邮箱：010-82275598，010-82275598，
tz@bucid.com

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）公司设立及上市情况

北京城建投资发展股份有限公司系经北京市人民政府京政函[1998]57 号文《关于同意设立北京城建股份有限公司的批复》批准，由北京城建集团有限责任公司独家发起，以募集方式设立的股份有限公司。

经中国证券监督管理委员会证监发字(1998)305 号文、证监发字(1998)306 号文批复批准，发行人于 1998 年 12 月 9 日发行人民币普通股 10,000 万股，其中，向社会公众发行人民币普通股 8,750 万股，并向五家证券投资基金配售人民币普通股 1,250 万股。发行后，公司于 1998 年 12 月 30 日在北京市工商行政管理局登记注册，正式成立，总股本 40,000 万股，注册资本为人民币 40,000 万元，股本结构如下：

表：发行人设立时股本结构

序号	股东	持股数量（股）	持股比例
1	北京城建集团有限责任公司	300,000,000	75.00%
2	社会公众股	100,000,000	25.00%
合计		400,000,000	100.00%

依据上海证券交易所上证上字[1999]第 7 号《上市通知书》，公司向社会公众发行的 8,750 万股股票于 1999 年 2 月 3 日在上海证券交易所上市交易；向证券投资基金配售的 1,250 万股股票于 1999 年 4 月 5 日在上海证券交易所上市交易。发行人股票简称为城建发展，股票代码为 600266.SH。

（二）公司上市以后历次股本变动情况

1、2001 年资本公积转增股本

根据发行人 2000 年年度股东大会审议通过的《2000 年度利润分配预案及资本公积金转增股本方案》，公司以 2000 年 12 月 31 日总股本 40,000 万股为基数，以资本公积金每 10 股转增 5 股（每股面值 1 元）。本次变更共转增股本 20,000 万股，变更后注册资本为人民币 60,000 万元。根据（京）企名预核（内）

变字[2001]第 10477039 号《企业名称变更预先核准通知书》，发行人名称由“北京城建股份有限公司”变更为“北京城建投资发展股份有限公司”。发行人于 2001 年 6 月 15 日办理了上述注册资本及企业名称的工商变更登记手续。资本公积转增股本完成后，公司股本结构如下：

表：发行人 2001 年资本公积转增股本后股本结构

序号	股东	持股数量（股）	持股比例
1	北京城建集团有限责任公司	450,000,000	75.00%
2	社会公众股	150,000,000	25.00%
合计		600,000,000	100.00%

2、2001 年资产置换

经公司 2000 年年度股东大会审议通过，公司与城建集团签署《资产置换协议》及《资产置换补充协议》，公司于 2001 年 4 月 30 日将原建筑施工类资产与城建集团所拥有的房地产类资产进行了置换。置出资产包括原有 16 家控股子公司的投资权益、总承包部和盾构分公司的建筑施工类资产和负债，置入资产包括城建集团拥有的北京城建工程承包有限公司 100%的股权、北京城建房地产开发有限公司 31.50%的股权、大柳树房地产项目资产和现金，资产置换标的额为 23.39 亿元。通过此次资产置换，公司主业由劳动密集型、收益率较低的建筑工程总承包转为资本密集型、收益率较高的房地产业，实现了产业升级和主业转型。

发行人于 2002 年 7 月 12 日办理了法定代表人的工商变更登记手续，将法定代表人变更为刘龙华。

3、2006 年股权分置改革

经 2006 年 1 月 23 日公司股权分置改革相关股东会议审议通过，公司唯一非流通股股东城建集团向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每 10 股送 3.9 股，流通股股东获得 5,850 万股对价。发行人于 2006 年 9 月 6 日办理了上述股份比例调整的工商变更登记手续。股改方案实施后公司总股本仍为 60,000 万股，公司股本结构如下：

表：发行人 2006 年股权分置改革后股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例
一、有限售条件流通股	391,500,000	65.25%
——国有法人股（城建集团）	391,500,000	65.25%
二、无限售条件流通股	208,500,000	34.75%
——社会公众股	208,500,000	34.75%
合计	600,000,000	100.00%

4、2007 年非公开发行股票

2007 年 1 月 17 日，根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]11 号《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的通知》，公司向城建集团等 10 名特定对象非公开定向发行人民币普通股 14,100 万股，每股面值 1 元，每股发行价为 8.50 元，募集资金总额 119,850.00 万元，扣除发行费用 2,947.74 万元，实际募集资金净额为 116,902.26 万元，截至 2007 年 1 月 25 日上述募集资金已经全部到位。本次变更已经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第 1-5 号验资报告验证确认。经变更后，公司注册资本为人民币 74,100 万元。发行人于 2007 年 5 月 31 日办理了上述注册资本的工商变更登记手续。本次非公开发行完成后，公司股本结构如下：

表：发行人 2007 年非公开发行股票后股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例
一、有限售条件流通股	532,500,000	71.86%
——国有法人股（城建集团）	411,500,000	55.53%
——社会公众股	121,000,000	16.33%
二、无限售条件流通股	208,500,000	28.14%
——社会公众股	208,500,000	28.14%
合计	741,000,000	100.00%

发行人于 2008 年 4 月 22 日办理了住所的工商变更登记手续，将住所变更为北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 20 层。

5、2010 年资本公积转增股本

根据公司 2009 年年度股东大会审议通过的《2009 年利润分配及资本公积转增方案》，公司以 2009 年 12 月 31 日总股本 74,100 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 14,820 万股，转增后公司总股本增加至 88,920 万股，注册资本为人民币 88,920 万元，已经丹顿(北京)会计师事务所有限公司“丹顿验字[2010]第 261 号”验资报告验证。发行人于 2010 年 11 月 3 日办理了上述注册资本的工商变更登记手续，并同时办理了住所的工商变更登记手续，将住所变更为北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 19 层。本次资本公积转增股本完成后，公司股本结构如下：

表：发行人 2010 年资本公积转增股本后股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例
一、有限售条件流通股	-	-
二、无限售条件流通股	889,200,000	100.00%
——国有法人股（城建集团）	448,240,936	50.41%
——社会公众股	440,959,064	49.59%
合计	889,200,000	100.00%

发行人于 2012 年 7 月 5 日办理了法定代表人的工商变更登记手续，将法定代表人变更为徐贱云。

6、2013 年资本公积转增股本

根据公司 2013 年年度股东大会审议通过的《2013 年度利润分配方案》，以 2013 年 12 月 31 日总股本 88,920 万股为基数，公司向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 17,784 万股，转增后公司总股本增加至 106,704 万股，注册资本为人民币 106,704 万元。发行人于 2015 年 1 月 29 日办理了上述注册资本的工商变更登记手续。本次资本公积转增股本完成后，公司股本结构如下：

表：发行人 2013 年资本公积转增股本后股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例
一、有限售条件流通股	-	-
二、无限售条件流通股	1,067,040,000	100.00%

——国有法人股（城建集团）	537,889,123	50.41%
——社会公众股	529,150,877	49.59%
合计	1,067,040,000	100.00%

7、2014 年非公开发行股票

经中国证监会证监许可[2014]397 号文核准，公司于 2014 年 8 月向城建集团等 8 名特定对象非公开发行人民币普通股 50,000 万股。每股面值 1 元，每股发行价为 7.80 元，募集资金总额 390,000.00 万元，扣除发行费用后，实际募集资金净额为 382,080.00 万元。经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具 XYZH/2014A8011 号验资报告验证，截至 2014 年 8 月 18 日上述募集资金已经全部到位。发行人于 2015 年 1 月 29 日办理了上述注册资本的工商变更登记手续。本次非公开发行完成后，公司股本结构如下：

表：发行人 2014 年非公开发行股票后股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例
一、有限售条件流通股	500,000,000	31.91%
二、无限售条件流通股	1,067,040,000	68.09%
合计	1,567,040,000	100.00%

发行人于 2015 年 4 月 13 日办理了法定代表人的工商变更登记手续，将法定代表人变更为陈代华。

8、2019 年资本公积转增股本

根据公司 2018 年年度股东大会审议通过的《2018 年度利润分配方案》，以 2018 年 12 月 31 日总股本 156,704 万股为基数，发行人向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 31,340.80 万股，转增后公司总股本增加到 188,044.80 万股，注册资本为人民币 188,044.80 万元。发行人于 2020 年 1 月 2 日办理了上述注册资本的工商变更登记手续。

表：发行人 2019 年资本公积转增股本后股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例
------	---------	--------

一、无限售条件流通股	1,880,448,000	100.00%
合计	1,880,448,000	100.00%

9、2020 年资本公积转增股本

根据公司 2019 年年度股东大会审议通过的《2019 年度利润分配方案》，以 2019 年 12 月 31 日总股本 188,044.80 万股为基数，发行人向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 37,608.96 万股，转增后公司总股本增加到 225,653.76 万股，注册资本为人民币 225,653.76 万元。

表：发行人 2020 年资本公积转增股本后股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例
一、无限售条件流通股	2,256,537,600	100.00%
合计	2,256,537,600	100.00%

发行人于 2022 年 7 月办理了法定代表人的工商变更登记手续，将法定代表人变更为储昭武。

10、2023 年注销回购股份并减资

根据发行人 2023 年 11 月 14 日召开的第八届董事会第四十二次会议及第八届监事会第十三次会议，以及 2023 年 12 月 12 日召开的 2023 年第二次临时股东大会，发行人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”，对首次回购的 101,843,405 股实施注销并相应减少注册资本，发行人注册资本将由 2,256,537,600 元减少至 2,154,694,195 元。

截至募集说明书签署日，上述减资事项已完成工商变更，上述减资事项合法合规。

11、2024 年注销回购股份并减资

根据发行人 2024 年 7 月 3 日召开的第八届董事会第五十五次会议及第八届监事会第十七次会议，以及 2024 年 7 月 25 日召开的 2024 年第一次临时股东大会，发行人将第二次回购股份用途由“用于出售”变更为“用于注销并相应减少注册资本”，对第二次回购的 78,950,688 股实施注销，公司注册资本将由

2,154,694,195 元减少至 2,075,743,507 元。

截至募集说明书签署日，上述减资事项已完成工商变更，上述减资事项合法合规。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至 2024 年 9 月末，城建集团直接持有公司 45.51% 的股份，为公司的控股股东。由于城建集团由北京市人民政府国有资产监督管理委员会全资控股，因此发行人的实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至 2024 年 9 月末，发行人前十大股东情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末发行人前十大股东情况

单位：股、%

序号	股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	限售股份数
1	北京城建集团有限责任公司	国有法人	45.51	944,663,261	0
2	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	其他	1.89	39,325,192	0
3	叶怡红	其他	1.49	30,883,000	0
4	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	其他	1.23	25,630,600	0
5	基本养老保险基金一二零二组合	其他	1.16	24,139,141	0
6	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	其他	0.94	19,523,300	0
7	香港中央结算有限公司	其他	0.81	16,734,809	0
8	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	其他	0.79	16,373,316	0
9	中国光大银行股份有限公司—广发睿铭两年持有期混合型证券投资基金	其他	0.71	14,756,700	0

序号	股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	限售股份数
10	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	其他	0.69	14,226,900	0
	合计	-	55.22	1,146,256,219	0

（二）控股股东基本情况

截至 2024 年 9 月末，发行人控股股东为北京城建集团有限责任公司。

1、股东基本情况

名称：北京城建集团有限责任公司

法定代表人：李伟东

成立日期：1993 年 11 月 8 日

统一社会信用代码：91110000101909934T

注册资本：750,000 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：北京市海淀区北太平庄路 18 号

经营范围：授权进行国有资产经营管理；承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程项目总承包；房地产开发、商品房销售；机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售；建筑机械设备及车辆租赁；仓储、运输服务；购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材；零售汽车（不含小轿车）；饮食服务；物业管理；承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）。（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。）

北京城建集团有限责任公司是以城建工程、城建地产、城建设计、城建园林、城建置业、城建资本为六大支柱产业的大型综合性建筑企业集团，从前期投资规划至后期服务经营，拥有上下游联动的完整产业链。“中国企业 500 强”之一，

“ENR250 全球及国际工程大承包商”之一，荣获“中国最具影响力企业”、“北京最具影响力十大企业”、“全国优秀施工企业”、“全国思想政治工作先进单位”、“全国建设系统企业文化建设先进企业”等荣誉称号。

截至 2023 年末，城建集团总资产 3,588.50 亿元，总负债 2,780.13 亿元，所有者权益合计 808.37 亿元；2023 年度，城建集团实现营业收入 1,542.46 亿元，营业利润 38.63 亿元，净利润 28.51 亿元，归属母公司的净利润 21.86 亿元。

截至 2024 年 9 月末，城建集团总资产 3,648.94 亿元，总负债 2,809.06 亿元，所有者权益合计 839.88 亿元；2024 年 1-9 月，城建集团实现营业收入 1,155.04 亿元，营业利润 23.02 亿元，净利润 18.87 亿元，归属母公司的净利润 12.23 亿元。

2、发行人股权被质押或存在争议的情况

截至 2024 年 9 月末，发行人控股股东城建集团所持有的发行人股份不存在质押或存在争议的情况。

（三）实际控制人情况

截至 2024 年 9 月末，发行人的实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会，系北京市政府授权代表国家履行国有资产出资人职责的市政府直属特设机构。

报告期内，发行人的实际控制人没有发生变化。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至 2023 年末，发行人纳入合并范围内主体 50 家，其中二级合并主体 36 家，三级合并主体 14 家；全资子公司 30 家，控股子公司 20 家。

表：截至 2023 年末发行人合并范围内子公司情况

单位：%

序号	子公司名称	级次	类型	持股比例	表决权比例
1	北京城建兴华地产有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
2	北京城建青岛兴华地产有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
3	北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
4	青岛双城房地产有限公司	控股子公司	3	50.00	50.00
5	北京城建（青岛）投资发展有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
6	北京城建重庆地产有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
7	北京城和房地产开发有限责任公司	控股子公司	2	74.40	74.40
8	北京大东房地产开发有限公司	控股子公司	2	80.00	80.00
9	北京城建兴业置地有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
10	北京首城置业有限公司	控股子公司	2	50.00	50.00
11	首城（天津）投资发展有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
12	北京平筑房地产开发有限公司	控股子公司	3	40.00	40.00
13	北京世纪鸿城置业有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
14	南京世纪鸿城地产有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
15	北京城志置业有限公司	控股子公司	3	51.00	51.00
16	北京城建兴合房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
17	北京城建兴泰房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
18	北京城建成都地产有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
19	北京城建成都置业有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
20	北京城建兴云房地产有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
21	北京城建（海南）地产有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
22	北京城建新城投资开发有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
23	北京新城兴业房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
24	北京城建嘉业房地产开发有限公司	控股子公司	3	70.00	70.00
25	北京城建万科天运置业有限公司	控股子公司	2	57.00	57.00
26	北京城建兴顺房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
27	北京城建兴胜房地产开发有限公司	控股子公司	2	65.00	65.00
28	北京城奥置业有限公司	控股子公司	2	83.00	83.00
29	北京云蒙山投资发展有限公司	控股子公司	2	60.00	60.00

序号	子公司名称	级次	类型	持股比例	表决权比例
30	北京云蒙山旅游景区管理有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
31	北京城建保定房地产开发有限公司	控股子公司	2	65.00	65.00
32	北京城建黄山投资发展有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
33	北京城建兴悦置地有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
34	北京城建兴胜置业有限公司	控股子公司	2	90.00	90.00
35	北京城茂未来房地产开发有限公司	控股子公司	2	48.00	48.00
36	北京城茂房地产开发有限公司	控股子公司	2	51.00	51.00
37	北京城建兴瑞置业开发有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
38	黄山京顺投资发展有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00
39	北京顺城兴达创展科技有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
40	北京城建重庆置业有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
41	成都锐革新业房地产开发有限公司	控股子公司	2	80.00	80.00
42	北京招城房地产开发有限公司	控股子公司	2	50.00	50.00
43	北京城建创达置业有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
44	北京顺城佳业置业有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
45	北京城建兴荣房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
46	黄山东门文旅运营有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
47	黄山首联投资发展有限公司	控股子公司	2	66.67	66.67
48	北京兆兴建城房地产开发有限公司	控股子公司	2	52.63	52.63
49	北京兆城房地产开发有限公司	控股子公司	3	95.00	95.00
50	北京樾茂房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00	100.00

1、持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

发行人持有北京首城置业有限公司 50%股权，但在七人组成的董事会中发行人委派四人，可以控制北京首城置业有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

发行人之子公司北京城建兴华地产有限公司持有青岛双城房地产有限公司 50%股权，但通过一致行动人协议，对方将青岛双城房地产有限公司实质权利赋

予发行人之子公司北京城建兴华地产有限公司，可以控制青岛双城房地产有限公司，故将其纳入合并范围。

发行人之子公司北京首城置业有限公司持有北京平筑房地产开发有限公司 40%股权，但通过协议约定，合作方北京东亚标志投资有限公司将对北京平筑房地产开发有限公司 25%股东会表决权委托发行人代为行使，可以控制北京平筑房地产开发有限公司，故将其纳入合并范围。

发行人持有北京城茂未来房地产开发有限公司 48%股权，但在七人组成的董事会中发行人委派四人，董事会决议需二分之一以上董事表决通过生效，同时根据公司章程约定与生产经营相关的需股东会决策的重大事项已授权董事会执行，据此判断发行人可以控制北京城茂未来房地产开发有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

发行人持有北京招城房地产开发有限公司 50%股权，但在五人组成的董事会中发行人委派三人，董事会决议需二分之一以上董事表决通过生效，同时根据公司章程约定与生产经营相关的需股东会决策的重大事项已授权董事会执行，据此判断发行人可以控制北京招城房地产开发有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

发行人持有北京双城置业开发有限公司 51%股权，由于董事会审议事项必须经过三分之二（不含）以上董事表决同意方才通过，发行人在五人董事会中只占三人，无法控制北京双城置业开发有限公司的经营决策，故未将其纳入合并范围。

2、主要子公司¹情况

截至 2023 年末，发行人有 1 家重要子公司，为北京城建兴瑞置业开发有限公司，具体情况如下：

北京城建兴瑞置业开发有限公司成立于 2016 年 5 月 23 日，系发行人全资子公司，注册资本为 10,000.00 万元，法定代表人李克锐，经营范围为：房地产

¹ 主要子公司指截至 2023 年末总资产、净资产或 2023 年营业收入占发行人合并口径 30%及以上的子公司。

开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；物业管理；房地产经纪业务；房地产信息咨询，销售建筑材料；机动车停车服务；城市园林绿化。

（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。）

截至 2023 年末，北京城建兴瑞置业开发有限公司总资产为 4,218,975.48 万元，总负债为 4,155,104.74 万元，所有者权益为 63,870.74 万元；2023 年实现营业收入 709,195.44 万元，净利润为 40,272.18 万元。

（二）发行人在合营和联营企业中的权益

截至 2023 年末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业²。

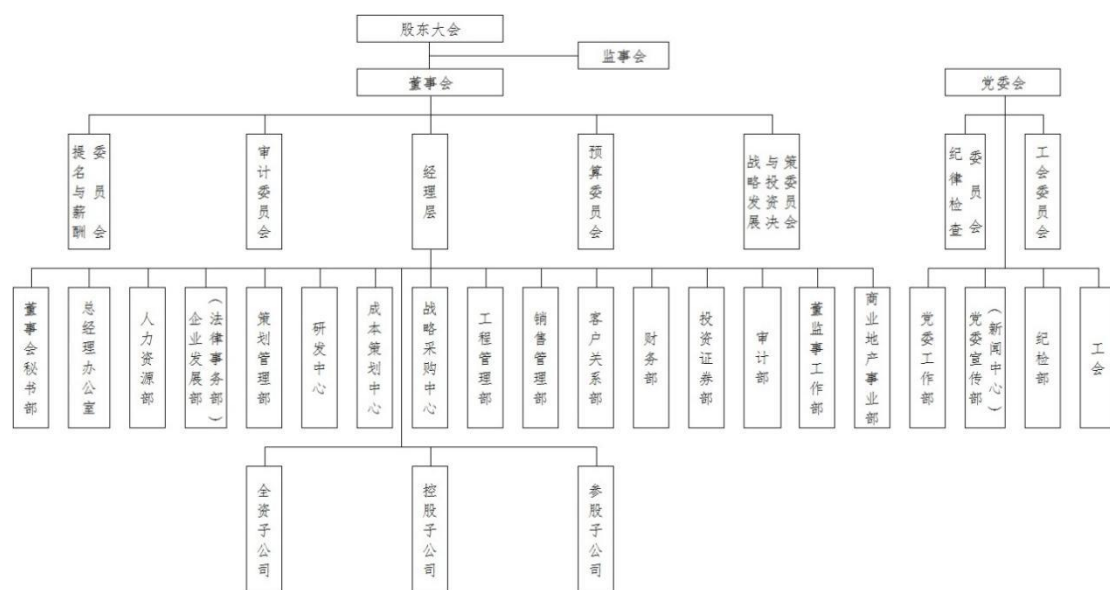
五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

作为上市公司，公司一直致力于按照现代企业制度要求完善公司治理，切实提高整体运营和风险管控能力。公司设有股东大会、董事会、监事会，成立了提名与薪酬、战略发展与投资决策委员会、审计委员会和预算委员会，提高了董事会的决策科学性和运营效率。独立董事在提名与薪酬委员会、审计委员会中占多数。各委员会按各自职责对拟提交董事会的相关议案进行审议，形成意见并报董事会。发行人持续强化总部定位，发挥总部的指导、监督、协调和服务职能，以目标为中心的系统管理理念得以落实。

图：发行人组织机构设置

² 重要参股公司、合联营企业指投资账面价值占发行人总资产比例超 10%或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的参股公司、合联营企业。



1、主要组织机构的职责

发行人总部设二十个职能部门，其中企业发展部与法律事务部合署办公。各主要职能部门的主要职责如下：

(1) 董事会秘书部

- 1) 股东大会、董事会、监事会的管理工作。
- 2) 信息披露管理。
- 3) 投资者关系管理。
- 4) 董事会专门委员会日常工作。
- 5) 董事长日常工作。
- 6) 落实监管部门要求工作。
- 7) 协助配合相关部门工作。
- 8) 完成领导交办的其他工作。
- 9) 接受上级单位指导、管理。

(2) 总经理办公室

- 1) 文秘、会议组织工作。

- 2) 督办、落实公司会议、文件决定事项。
- 3) 文件流转、印章管理。
- 4) 公司文书、声像、实物档案系统管理。
- 5) 经营数据信息化、信息交流自动化等公司多个信息管理系统集成管理。
- 6) 公司互联网接入、子公司与公司总部通信集成和语音通信等系统管理。
- 7) 公司网络安全, 计算机软硬件采购、登记、维护、管理和培训工作。
- 8) 交通、消防安全和内部治安保卫。
- 9) 卫生保健、医疗和计划生育管理。
- 10) 公务用车调度, 办公设备、后勤事务管理。
- 11) 接待和处理来信、来访, 组织处理重大突发事件和危机事件公关。
- 12) 协助配合相关部门工作。
- 13) 完成领导交办的其他工作。
- 14) 接受上级单位指导、管理。

(3) 人力资源部

- 1) 部门职能所涉及业务领域的市场研究。
- 2) 公司人力资源的引进、人员配置及岗位管理。
- 3) 劳动关系管理。
- 4) 人力资源开发、培训。
- 5) 内部待岗人员管理。
- 6) 员工绩效管理。
- 7) 劳动保险管理。
- 8) 住房公积金管理。

- 9) 工资总额管理。
- 10) 薪酬设计管理。
- 11) 企业年金管理。
- 12) 专业技术职务聘任和档案管理。
- 13) 员工退休手续办理。
- 14) 协助配合相关部门工作。
- 15) 完成领导交办的其他工作。
- 16) 接受上级单位指导、管理。

(4) 企业发展部（法律事务部）（合署办公）

- 1) 企业发展方向、业务组合、关键策略研究。
- 2) 制定整体战略规划，对战略指标进行年度分解，组织年度经营计划、运营方案的编制、实施、监控、分析、评价和调整。
- 3) 负责收集、汇总、上报公司及子公司各项统计数据。
- 4) 公司及子公司决策、运营流程指导、管理。
- 5) 公司及子公司制度、组织机构设置管理。
- 6) 内部控制规范建设管理。
- 7) 企业绩效考核管理。
- 8) 企业资源计划系统（ERP）管理。
- 9) 公司设立、变更、收购、重组管理。
- 10) 企业资质、工商管理。
- 11) 贯标管理。
- 12) 法律事务风险防控体系建设管理。

13) 协助配合相关部门工作。

14) 完成领导交办的其他工作。

15) 接受上级单位指导、管理。

(5) 策划管理部

1) 部门职能所涉及业务领域的市场研究。

2) 制定公司项目储备计划，汇总统计公司系统项目储备情况。

3) 收集、筛选、汇总项目（土地）信息，组织项目市场调研、考察、收购谈判。

4) 组织制定项目竞投、竞买方案，组织二级项目竞买、办理成交手续，组织二级项目移交。

5) 房地产市场和政策研究。

6) 子公司房地产项目策划管理。

7) 协助配合相关部门工作。

8) 完成领导交办的其他工作。

9) 接受上级单位指导、管理。

(6) 研发中心

1) 负责对国际、国内政治、经济形势、宏观政策、社会环境、发展状况进行研究。

2) 负责对中央、地方房地产调控政策、市场发展状况、行业统计数据进行研究。

3) 负责对文旅地产等房地产行业新业态进行研究。

4) 部门职能所涉及业务领域的市场研究。

5) 房地产产品动态的研究和把握。

- 6) 住宅产品标准化的研究和应用。
- 7) 梯度产品体系的构建和管理。
- 8) 节能和环保理念的推广和新技术、新产品、新材料的应用研究。
- 9) 研究成果的推广、转化和应用工作。
- 10) 负责定期编制政策、市场研究报告，为公司高层决策提供信息服务。
- 11) 子公司房地产项目设计管理。
- 12) 协助配合相关部门工作。
- 13) 完成领导交办的其他工作。
- 14) 接受上级单位指导、管理。

(7) 成本控制管理部

- 1) 负责部门职能所涉及业务领域的市场研究，对行业领先企业的成本管理情况进行研究和分析。
- 2) 负责制订成本管理制度，建立健全标准化成本控制体系。
- 3) 负责提供和确认公司房地产开发项目拓展可研测算分析中的相关成本数据。
- 4) 负责参与论证房地产开发项目产品定位，确保产品定位符合成本控制标准。
- 5) 负责组织审定房地产开发项目目标成本。
- 6) 负责组织实施对各子公司、各项目的成本控制评价工作。
- 7) 负责组织对子公司房地产项目的设计概算、合同造价、招标控制价编制、工程结算、竣工决算等进行指导和监督。
- 8) 对子公司重大招标项目关键商务条件和项目运作过程中重大调整及预结算难点问题提出指导意见。

9) 负责公司总部成本控制管理工作, 对所有以公司为主体的合同进行与成本相关的审查、会签。

10) 负责对子公司房地产项目重大合同与成本相关的审查、会签和监督。

11) 负责规范公司招标、采购程序和方式, 建立大宗材料设备统一采购平台。

12) 负责对子公司房地产项目招标、采购计划的编制和实施进行指导、监督、协调和服务。

13) 负责组织合格供方信用评价体系的建立和评价工作。

14) 协助配合相关部门工作。

15) 完成领导交办的其他工作。

16) 接受上级单位指导、管理。

(8) 工程管理部

1) 部门职能所涉及业务领域的市场研究。

2) 制定和规范建造标准, 贯彻精品理念, 推动产品建造过程中的精细化管理。

3) 对工程进度、施工质量、安全生产和文明施工进行指导、监督、协调和服务, 及供方建立和后评估。

4) 对子公司房地产项目的施工图会审、竣工档案资料的归集管理工作进行指导、监督、协调和服务。

5) 对子公司房地产项目的工程技术管理工作进行指导、监督、协调和服务。

6) 先进材料、设备、工艺在房地产项目上的应用管理。

7) 对子公司房地产项目开发总控计划的编制和实施进行指导、监督、协调和服务。

8) 建立并实施对子公司房地产项目开发建设过程中的节点控制。

9) 组织、管理项目建设过程中与各方的协调工作。

10) 协助配合相关部门工作。

11) 完成领导交办的其他工作。

12) 接受上级单位指导、管理。

(9) 销售管理部

1) 市场、政策研究。

2) 对子公司房地产项目的营销活动进行指导、监督、协调和服务。

3) 对子公司房地产项目的重要营销节点及其重点工作成果进行管控。

4) 组织落实公司年度、季度销售计划。

5) 参与子公司项目产品定位、策划等相关工作。

6) 组织销售相关的集中采购工作，牵头并会同总部相关部室拟定各类集采合同范本文件，形成标准化模板。

7) 公司销售管理制度规划与建设。

8) 协助配合相关部门工作。

9) 完成领导交办的其他工作。

10) 接受上级单位指导、管理。

(10) 客户服务部

1) 部门职能所涉及业务领域的市场研究。

2) 对子公司的客户公关、联谊活动、客户投诉处理、客户满意度调查等客户关系管理进行指导、监督、协调和服务。

3) 对子公司的客户资源进行整合和管理。

4) 对子公司房地产项目物业顾问、前期物业服务单位的选择、物业服务的前期介入、业主入伙、前期物业服务等工作进行指导、监督、协调和服务。

5) 对公司下属物业管理公司进行业务管理和指导。

6) 组织对物业管理工作的检查评比活动。

7) 协助配合相关部门工作。

8) 完成领导交办的其他工作。

9) 接受上级单位指导、管理。

(11) 财务部

1) 财务管理。

2) 资金管理。

3) 税务管理。

4) 会计核算。

5) 成本核算。

6) 参与资产管理。

7) 定期报告编制。

8) 债务性融资。

9) 协助配合相关部门工作。

10) 完成领导交办的其他工作。

11) 接受上级单位指导、管理。

(12) 投资证券部

1) 对外投资管理。

2) 参股公司投资管理。

3) 对外投资股权并购活动管理。

4) 参股企业的股权管理工作。

5) 对外投资资产处置管理。

- 6) 融资政策、融资方式及融资市场研究。
- 7) 股权融资管理。
- 8) 公司债券融资管理。
- 9) 股权投资基金管理。
- 10) 证券市场研究。
- 11) 国有控股上市公司运行情况信息报告工作。
- 12) 协助配合相关部门工作。
- 13) 完成领导交办的其他工作。
- 14) 接受上级单位指导、管理。

(13) 审计部

- 1) 内部控制制度自我评估。
- 2) 子公司经营者年薪审计、领导人员任期经济责任审计、经济效益审计、财务收支审计。
- 3) 公司及子公司重大经济活动的专项审计。
- 4) 公司及子公司的财务核查和管理费用开支的审查工作。
- 5) 审计报表统计上报。
- 6) 配合党委工作部对派出董事、监事、高管人员进行考评。
- 7) 配合对子公司房地产项目设计概算、合同造价、招标控制价编制、工程结算、竣工决算进行的专项抽查监督活动，实施专项审计。
- 8) 其他有关内部审计的日常工作。
- 9) 协助配合相关部门工作。
- 10) 完成领导交办的其他工作。
- 11) 接受上级单位指导、管理。

（14）党委工作部

- 1) 党组织、共青团建设。
- 2) 领导班子建设、派出董事、监事、高管人员管理和后备领导人员建设。
- 3) 重大政治活动组织。
- 4) 思想道德和法纪教育。
- 5) 统战、因公出境人员政审、因私出境人员护照办理和政工职称评审。
- 6) 离退休人员管理、服务。
- 7) 总部机关党委日常工作。
- 8) 协助配合相关部门工作。
- 9) 完成领导交办的其他工作。
- 10) 接受上级单位指导、管理。

（15）纪检部

- 1) 负责党的纪律检查工作。
- 2) 负责党风廉政建设、廉政风险管理。
- 3) 负责行政监察和效能监察工作。
- 4) 负责领导班子、领导人员（派出董事、监事、高管）履职监督检查。
- 5) 负责公司案件调查处理。
- 6) 组织落实“阳光工程”工作。
- 7) 协助配合相关部门工作。
- 8) 完成领导交办的其他工作。
- 9) 接受上级单位指导、管理。

（16）党宣工作部（新闻中心）

- 1) 政治理论学习管理。
- 2) 职工思想政治工作管理。
- 3) 企业文化及 CIS 建设管理。
- 4) 对内外新闻报道。
- 5) 公司报纸、刊物编发管理。
- 6) 品牌宣传。
- 7) 外部舆论监督和新闻危机公关处理。
- 8) 影像摄影管理。
- 9) 协助配合相关部门工作。
- 10) 完成领导交办的其他工作。
- 11) 接受上级单位指导、管理。

(17) 工会

- 1) 工会组织建设。
- 2) 建立和完善职工（代表）大会制度。
- 3) 推行厂务公开和民主管理工作。
- 4) 维护员工合法权益。
- 5) 女工工作。
- 6) 组织员工文体活动。
- 7) 组织签订集体合同。
- 8) 组织劳动竞赛（包括四明工程）活动。
- 9) 组织推先评优工作。
- 10) 协助配合相关部门工作。

11) 完成领导交办的其他工作。

12) 接受上级单位指导、管理。

(18) 商业地产事业部

1) 负责持有型物业的市场研究。

2) 贯彻执行总部关于持有型物业板块的战略发展规划和目标。

3) 负责持有型物业的业态规划和运营管理。

4) 负责目标客户群等公共关系的维护。

5) 负责“北京城建商业地产”品牌形象的建立和维护。

6) 协助配合相关部门工作。

7) 完成领导交办的其他工作。

8) 接受上级单位指导、管理。

(19) 战略采购中心

1) 负责规范公司招标、采购程序和方式，建立大宗材料设备统一采购平台。

2) 负责对子公司房地产项目招标、采购计划的编制和实施进行指导、监督、协调和服务。

3) 负责对子公司重大招标项目关键商务条件和项目运作过程中重大调整及难点问题提出指导意见。

4) 负责组织合格供方信用评价体系的建立和评价工作。

5) 协助配合相关部门工作。

6) 完成领导交办的其他工作。

7) 接受上级单位指导、管理。

(20) 董监事工作部

1) 收集子公司发展战略、经营计划、投资方案、财务报告等相关资料。

- 2) 对子公司发展战略、经营计划、投资方案和其他重大事项提出建议。
- 3) 按照公司总部决策意见, 对子公司提交董事会、监事会审议的议案进行表决。
- 4) 对子公司董事会、监事会会议形成决议的执行情况进行监督。
- 5) 对在子公司任实职的董事、监事的履职情况进行监督。
- 6) 组织开展公司派出董事、监事的述职工作。
- 7) 协助配合相关部门工作。
- 8) 完成领导交办的其他工作。
- 9) 接受上级单位指导、管理。

报告期内, 发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行, 未发现违法、违规的情况发生。

2、发行人公司治理情况

发行人已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等有关规定建立了健全的股东大会、董事会、监事会以及董事会专门委员会等决策及议事机构。上述机构和人员的职责完备、明确。发行人制定的上述规则、制度、条例的内容和形式均符合目前法律法规的相关规定。

1、股东大会

根据《公司章程》, 股东大会是发行人的权力机构, 依法行使下列职权:

- (1) 决定公司的经营方针、发展战略和投资计划;
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事, 决定有关董事、监事的报酬事项;
- (3) 审议批准董事会的报告;
- (4) 审议批准监事会报告;

- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改本章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准下列担保事项：

1) 公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；2) 公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；3) 公司在一年内担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保；4) 为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；5) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；6) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

(13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；

(14) 审议批准变更募集资金用途事项；

(15) 审议股权激励计划和员工持股计划；

(16) 决定因公司章程第二十五条第一款第（一）项、第（二）项规定的情形收购本公司股份的事项；

(17) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

根据《公司章程》，发行人董事会对股东大会负责，由 7 名董事组成，设董

事长 1 人。董事会行使下列权利：

- （1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- （7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- （8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、回购股份、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；
- （9）决定公司内部管理机构的设置；
- （10）决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、总法律顾问等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- （11）制订公司的基本管理制度；
- （12）制订本章程的修改方案；
- （13）管理公司信息披露事项；
- （14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- （15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- （16）法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

公司董事会设立审计委员会，并根据需要设立战略发展与投资决策委员会、提名与薪酬委员会及预算委员会等相关专门委员会。专门委员会对董事会负责，依照本章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会

成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名与薪酬委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会的召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。

3、监事会

根据《公司章程》，发行人监事会由 3 名监事组成，监事会设监事会主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会包括股东代表和公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会或职工大会民主选举产生。

监事会行使下列职权：

- （1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- （2）检查公司财务；
- （3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- （6）向股东大会提出提案；
- （7）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- （8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、总经理

根据《公司章程》，发行人设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。发行人设副总经理若干名，由董事会聘任或解聘。发行人总经理、副总经理、董事会秘书及财务总监、总工程师、总经济师、总建筑师、总法律顾问为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、总法律顾问等高级管理人员；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）本章程或董事会授予的其他职权。

董事会授权总经理对外签订标的金额在 500 万元以下的合同。

总经理列席董事会会议。

（二）内部管理制度

1、预算管理

根据公司制定的《北京城建投资发展股份有限公司财务管理办法（试行）》，发行人明确了公司建立财务预算管理制度，以现金流为核心，按照实现企业价值最大化等财务目标要求，对资金筹集、资本运营、成本控制、收益分配等财务活动实行全面预算管理。公司设置财务部，配置符合上岗条件的专职财务会计人员，财务部职能包括编制财务预算。

公司全面预算管理是在公司战略要求和发展规划指引下，以市场为导向、以项目开发总体计划为基础、以现金流管理为核心、以成本控制为重点、以完成董事会及公司年度经营财务经济指标为目标，对公司的各种财务及非财务资源进行计划、分配、考核、分析、控制，以便有效地组织和协调公司房地产开发经营业务活动，促进各项工作目标优化的一项全过程、全方位及全员参与的管理活动。

公司预算编制原则包括：

（1）目标一致性原则：预算必须与本单位的开发经营计划目标相一致，各级预算单位必须服从于公司的战略目标和经营目标。

（2）全面性原则：预算单位一切经营业务与管理活动的收支，必须全部纳入预算管理，做到全员参与、全面覆盖并进行事前、事中、事后相结合的全程监控。

（3）适度性原则：预算编制要遵循以市场为导向、以项目开发整体计划为依据，实事求是、量入为出、综合平衡的原则，防止低估或高估预算目标，保证预算在执行过程中切实可行。

（4）分级预算原则：各预算单位对编制的预算方案与目标负责，公司业务、职能部门按职能分工予以指导、监控，并承担相应的管控责任。

（5）上下结合原则：采取自下而上编制预算，自上而下分解目标、落实责任主体与责任人。

（6）谨慎调整原则：预算一旦确定，没有审批，不予调整，以保证预算的严肃性与合法性。

公司成立预算编制小组，由财务总监牵头负责，财务部编制，相关部门参与。预算经公司经理办公会和董事会审核通过后报股东大会审批。

公司预算编制依据包括：依据公司发展战略，按照公司经营计划编制；以总部各部室以及各子公司上报的预算数据为主要内容；依据企业会计准则和企业实际经营情况预计进行编制。

公司预算编制实行“两上两下”和“分级审批”体制。各子公司根据本公司的实

际情况和工作安排编制预算报告并履行子公司审批流程（一级审批），子公司将审批后的预算报告上报总部预算编制小组（“一上”）；公司预算编制小组依据子公司预算报告和各部门总控计划情况编制公司预算报告并报总经理审批，总经理依据公司实际经营情况全盘审核公司预算，公司预算编制小组向各子公司和各部门下发预算控制计划（“一下”）；各子公司根据预算控制计划修订本公司预算报告并履行子公司审批流程，再次上报总部预算编制小组（“二上”）；公司预算编制小组根据预算控制计划和各子公司预算报告修订公预算报告并报经理办公会审核（二级审批），通过后报董事会审核（三级审批），最后报股东大会审批（四级审批）；公司预算编制小组将预算报告下发各子公司和相关部门执行（“二下”）。

2、财务管理

发行人在严格执行国家财经法规和统一会计制度的基础上，结合公司的实际情况和管理需要制定了《北京城建投资发展股份有限公司财务管理规定（试行）》和《北京城建投资发展股份有限公司会计政策（试行）》，从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化，对财务管理体制、财务会计机构和人员、资金筹集、资产营运、成本费用控制、税务筹划、收入及利润分配、会计师事务所和税务师事务所的聘任、财务会计报告、预算管理、会计档案等方面做出了明确规定，并由财务部负责解释、推进实施。

发行人通过设立相关制度与操作规程，对各相关岗位的职责权限予以明确，规范财务业务流程。发行人根据《内部会计控制规范—基本规范（试行）》等制度的要求，结合公司的具体情况，将各不相容职位相分离，形成相互制衡机制。

发行人通过合理设置会计核算、财务管理、独立稽核及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成了相互制衡机制。

3、重大投、融资决策

为了加强对外股权投资的管理，规范投资行为，提高投资效益，降低投资风险，促进公司持续、快速、健康发展，依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》

等有关法律法规规定及《公司章程》，发行人制定了《北京城建投资发展股份有限公司股权投资管理办法》，对公司采用货币资金、实物资产、无形资产或其他形式作价出资，对外进行各种形式非主业投资行为进行了规范。公司股东大会、董事会、经理办公会各自在其权限范围内对公司股权投资活动做出决策，并由证券投资部、法律事务部、财务部、董事会秘书部、党委工作部、人力资源部分别负责投资活动的计划、立项、决策、实施、管理、清算等阶段工作，并明确了投资证券部是公司股权投资活动的主管部门和分级决策的标准及程序。

为了规范融资行为，加强融资业务的内部控制，降低融资成本，防范融资风险，维护公司整体利益，根据国家有关法律、法规以及《公司章程》，结合公司实际情况，发行人制定了《北京城建投资发展股份有限公司融资管理办法》，对发行人直接融资行为等重大融资行为进行了规范，明确公司经理办公会、董事会、股东大会是公司融资决策机构，各自在其权限范围对公司的融资活动做出决策。

4、担保制度

为了保护投资者的合法权益，规范北京城建投资发展股份有限公司的对外担保行为，有效防范公司对外担保风险，确保公司资产安全和健康稳定发展，根据《公司法》、《担保法》、中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》和其他相关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，发行人制定了《北京城建投资发展股份有限公司对外担保管理办法》，对对外担保行为进行了有效的管理和控制。

5、对下属子公司的控制

发行人严格按照有关法律法规和上市公司的有关规定，通过向控股子公司委派董事、监事和高级管理人员，明确委派董事、监事和高级管理人员的职责权限，结合公司的经营策略督导各控股子公司建立起相应的经营计划、风险管理程序。同时，发行人进一步强化对控股公司经营计划的审核和审批管理，并在经营过程中不断加强监控，以此强化对控股子公司的经营管理。发行人各控股子公司均参照公司制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。

6、信息披露管理制度

发行人信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度和要求。发行人比照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》等相关规定制定了《北京城建投资发展股份有限公司信息披露事务管理制度》等相关制度。发行人董事会秘书部负责信息披露管理和投资者关系管理，向投资者提供了沟通渠道。

7、关联交易制度

为规范关联交易行为，维护公司及全体股东的利益，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，发行人建立起了一系列有效规范关联交易的管理控制措施，并制定了《北京城建投资发展股份有限公司关联交易管理办法》，对关联交易做出相应的规定和限制。

特别的，在设计、施工、监理等环节将严格按《中华人民共和国招标投标法》进行公开招投标；在房地产开发过程中所采用的主要原材料或者由施工单位按建造合同自行采购，或者由公司直接从市场第三方企业独立采购；公司销售由公司销售部门负责管理，并聘请市场第三方的专业销售代理公司负责项目的具体销售工作；公司依照上交所上市规则有关规定履行规范关联交易的各项程序，及时进行信息披露。

8、突发事件应急管理制度

为了有效预防突发事件的发生，以及发生后使对企业造成的损失最小化，并对突发事件进行事前、事中和事后管理，形成突发事件预防和处理机制，以增强企业自身免疫力和抵抗力，发行人制定了《北京城建投资发展股份有限公司突发事件管理办法》。发行人突发事件管理遵循“预防为主、常备不懈”的方针和“统一领导、分级负责、信息畅通、反应及时、措施果断、寻求外部合作与支持”的原则。发行人对突发事件的管理实现了事前管理、处理、事后管理结合的管理办法。

发行人成立了突发事件管理领导小组，由公司主要领导担任组长，设置了副组长和成员若干，负责对突发事件预防和处理的统一领导、决策、指挥，以及人、

财、物等资源的调配。发行人突发事件管理领导小组下设办公室，负责突发事件管理的日常工作，对突发事件管理领导小组负责，向其报告工作。公司突发事件管理领导小组办公室由行政保卫主管领导任主任，相关职能部门领导任副主任，并相应委派办公室成员。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人相对于控股股东北京城建集团有限责任公司在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和独立经营能力。

1、在业务方面，发行人主要从事房地产开发与经营业务，具有独立完整的房地产开发与经营体系，全部业务均由公司或其控股企业自主经营，独立运营；股东通过参加股东大会依法行使表决权，不存在干涉公司经营的行为；公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所；公司现有的内部控制已覆盖公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系。公司在土地储备、工程施工、材料采购、项目销售等环节具有业务独立性及自主经营能力，独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

2、在人员方面，发行人总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务；公司的总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均在公司处领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的企业领取薪酬的情况。公司对其员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障进行独立管理；公司董事、监事、高管人员均依据合法程序产生，不存在股东、其他任何部门、单位或人士违反法律、法规和公司章程规定干预公司前述人员任免的情况。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

3、在资产方面，发行人与实际控制人在资产所有权方面产权关系明确，资产独立登记、建账、核算和管理。发行人不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况。

4、在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。

公司建立健全有效的股东大会、董事会、监事会等机构并制定了相应的议事规则，各机构依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及公司章程的规定在各自职责范围内独立决策。发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分且独立运作，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形，具有良好的机构独立性。

5、在财务方面，发行人设有独立的财务部门，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度（包括预算管理、资金管理、固定资产管理、税务管理、担保管理和资产减值等）；发行人独立做出财务决策和安排，独立核算；开设有独立的银行账户，依法单独纳税；发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

表：发行人董监高基本情况

姓名	职务	任期起始日期	任期终止日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
董事					
储昭武	董事长	2024-07-25	2027-07-24	是	否
	董事	2024-07-25	2027-07-24	是	否
邹哲	董事	2024-07-25	2027-07-24	是	否
杨芝萍	董事	2024-07-25	2027-07-24	是	否
许禄德	董事	2024-07-25	2027-07-24	是	否

姓名	职务	任期起始日期	任期终止日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
	董事会秘书	2024-07-25	2027-07-24	是	否
宋建波	独立董事	2024-07-25	2027-07-24	是	否
周清杰	独立董事	2024-07-25	2027-07-24	是	否
张成思	独立董事	2024-07-25	2027-07-24	是	否
监事					
王芳	监事会主席	2024-07-25	2027-07-24	是	否
程丰	职工监事	2024-07-25	2027-07-24	是	否
刘露军	职工监事	2024-07-25	2027-07-24	是	否
高级管理人员					
邹哲	总经理	2024-07-25	2027-07-24	是	否
肖木军	财务总监	2024-12-10	2027-07-24	是	否
李洪兵	副总经理	2024-07-25	2027-07-24	是	否
武涛	副总经理	2024-07-25	2027-07-24	是	否
蔡志强	副总经理	2024-07-25	2027-07-24	是	否
许禄德	副总经理	2024-07-25	2027-07-24	是	否
刘锋	副总经理	2024-07-25	2027-07-24	是	否
	总法律顾问	2024-07-25	2027-07-24	是	否
左江南	副总经理	2024-07-25	2027-07-24	是	否
杨振鹏	副总经理	2024-07-25	2027-07-24	是	否

根据《公司章程》，公司设董事会，由 7 名董事组成，设董事长 1 人；公司设监事会，监事会由 3 名监事组成，监事会设监事会主席 1 人；公司设总经理 1 名、副总经理若干名。

截至募集说明书签署日，发行人现任董事会成员为 7 人、监事会成员为 3 人。发行人董事、监事的任职合法有效，符合《公司章程》的规定。

发行人高层管理人员不涉及公务员兼职情况。发行人高管人员设置符合《公司法》、《公务员法》等法律法规要求。简历如下：

（二）董事、监事及高管人员简历

1、董事

储昭武，男，毕业于中国地质大学古生物与地层学专业，硕士，高级工程师，曾任北京城建集团有限责任公司总经理助理兼建筑工程总承包部经理、党委副书记，现任北京城建投资发展股份有限公司董事长、党委书记。

邹哲，男，毕业于北京大学光华管理学院，工商管理硕士，高级经济师，曾任北京城建兴华地产有限公司党委书记、副总经理，北京城建投资发展股份有限公司副总经理，现任北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理。

杨芝萍，女，毕业于中国政法大学法律系法学专业，法学学士，高级经济师，公司律师，曾任北京城建三公司工程合作部副部长，现任北京城建集团有限责任公司法律事务部部长、北京城建投资发展股份有限公司董事。

许禄德，男，毕业于天津大学投资经济专业，本科，中级工程师，曾任北京城建投资发展股份有限公司投资证券部部长、北京京城佳业物业股份有限公司副总经理、董事会秘书及联席公司秘书，现任北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。

周清杰，男，毕业于中国人民大学，西方经济学博士，现任北京工商大学经济学院教授、博士生导师，北京工商大学新商业经济研究院院长，并任北京城建投资发展股份有限公司董事。

宋建波，女，毕业于中国人民大学，会计学博士，现任中国人民大学商学院教授，并任北京城建投资发展股份有限公司董事。

张成思，男，毕业于英国曼彻斯特大学，博士，教授，现任中国人民大学财政金融学院副院长、党委委员，中国人民大学投资与房地产研究所所长，并任北

京城建投资发展股份有限公司独立董事。

2、监事

王芳，女，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，北京城建投资发展股份有限公司监事会主席、监事。

程丰，男，毕业于北京大学光华管理学院高级管理人员工商管理专业，硕士，高级工程师，曾任北京城建投资发展股份有限公司副总经理，现任北京城建投资发展股份有限公司职工监事、党委副书记、工会主席。

刘露军，男，研究生学历，高级经济师职称，曾任北京城建投资发展股份有限公司总经理助理兼北京城建重庆地产有限公司董事长，现任北京城建投资发展股份有限公司职工监事、经理助理兼北京世纪鸿城置业有限公司董事长、北京城建兴泰房地产开发有限公司董事长。

3、高级管理人员

邹哲，见“1、董事”。

肖木军，男，毕业于中国农业大学土地资源与管理系土地规划与利用专业，本科，正高级会计师，曾任北京城建房地产开发有限公司副总经理、北京城建设计发展集团股份有限公司总会计师，现任北京城建投资发展股份有限公司财务总监。

李洪兵，男，毕业于燕山大学无线电技术专业，工学学士，工程师职称。曾任北京新城顺城投资开发有限公司副经理、董事、常务副经理、党委书记，北京城建集团有限责任公司投资置地事业部党总支副书记、经理，现任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

武涛，男，毕业于中央党校马克思主义基本原理专业，法学博士，工程师职称。曾任北京城建投资发展股份有限公司副总建筑师、经理助理，现任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

蔡志强，男，毕业于北京建工学院工业与民用建筑专业，本科学历，工程师职称。曾任北京城建投资发展股份有限公司经理助理，现任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

许禄德，见“1、董事”。

刘锋，男，毕业于北京大学光华管理学院工商管理专业，高级经济师，曾任北京城建投资发展股份有限公司企业发展部部长、经理助理，北京城建（海南）地产有限公司副经理、党支部副书记、总经理，现任北京城建投资发展股份有限公司副总经理、总法律顾问兼北京城建（海南）地产有限公司党支部书记、董事长。

左江南，女，毕业于清华大学工商管理专业，高级政工师、高级经济师，曾任北京城建投资发展股份有限公司经理助理，现任北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼动感花园项目分公司董事长、总经理，北京城建创达置业有限公司党支部书记、董事长，北京云蒙山投资发展有限公司董事长，北京大东房地产开发有限公司董事长。

杨振鹏，男，毕业于清华大学管理科学与工程专业，博士，高级工程师，曾任北京城奥置业有限公司总工程师，北京城建兴瑞置业开发有限公司（北京城建兴业置地有限公司）副经理、总工程师，北京城建投资发展股份有限公司副总工程师，现任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至募集说明书签署日，上述董事、监事、高级管理人员不存在直接持有发行人股权和债券的情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人的经营范围和所属行业

发行人经营范围：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。（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。）

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于“K70 房地产业”。

（二）主营业务概况

发行人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为代表的高端品牌。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，云蒙山景区实现正常对外开放，品牌影响力持续提升，被评为北京市体育旅游十佳精品景区。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。

表：最近三年及一期发行人营业收入结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,172,916.70	99.73	2,011,642.30	98.79	2,416,253.87	98.37	2,405,251.65	99.46
其中：房地产开发（房屋销售）	1,103,357.23	93.81	1,934,736.48	95.01	1,301,552.47	52.99	1,816,627.00	75.12
房地产开发（土地一级开发）	24,814.00	2.11	13,938.77	0.68	1,069,679.75	43.55	548,664.08	22.69
物业管理	3,490.93	0.30	4,038.61	0.20	3,634.18	0.15	2,878.65	0.12
租赁	41,254.54	3.51	56,230.43	2.76	40,263.30	1.64	37,081.92	1.53
其他	-	-	2,698.01	0.13	1,124.17	0.05	-	-
其他业务收入	3,187.80	0.27	24,661.02	1.21	39,934.09	1.63	13,175.12	0.54
营业收入合计	1,176,104.49	100.00	2,036,303.32	100.00	2,456,187.96	100.00	2,418,426.77	100.00

表：最近三年及一期发行人营业成本结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	982,852.45	99.70	1,601,449.22	98.79	2,112,613.81	99.70	1,872,629.65	99.60
其中：房地产开发（房屋销售）	948,061.91	96.17	1,585,400.05	97.80	1,049,312.35	49.52	1,318,373.01	70.12
房地产开发（土地一级开发）	25,319.00	2.57	8,583.12	0.53	1,056,192.91	49.85	547,552.13	29.12
物业管理	3,048.94	0.31	1,015.39	0.06	518.87	0.02	518.87	0.03
租赁	6,422.60	0.65	6,028.88	0.37	6,407.13	0.30	6,185.64	0.33
其他		0.00	421.77	0.03	182.55	0.01	-	-
其他业务成本	2,989.30	0.30	19,647.50	1.21	6,252.96	0.30	7,573.55	0.40
营业成本合计	985,841.74	100.00	1,621,096.72	100.00	2,118,866.77	100.00	1,880,203.20	100.00

表：最近三年及一期发行人营业毛利润结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	190,064.25	99.90	410,193.08	98.79	303,640.06	90.02	532,622.00	98.96
其中：房地产开发（房屋销售）	155,295.32	81.62	349,336.43	84.14	252,240.12	74.78	498,253.99	92.57
房地产开发（土地一级开发）	-505.00	-0.27	5,355.65	1.29	13,486.84	4.00	1,111.95	0.21
物业管理	441.99	0.23	3,023.22	0.73	3,115.31	0.92	2,359.78	0.44
租赁	34,831.94	18.31	50,201.55	12.09	33,856.17	10.04	30,896.28	5.74
其他	-	0.00	2,276.24	0.55	941.62	0.28	-	-
其他业务	198.50	0.10	5,013.52	1.21	33,681.13	9.98	5,601.57	1.04
营业毛利润合计	190,262.75	100.00	415,206.60	100.00	337,321.19	100.00	538,223.57	100.00

表：最近三年及一期发行人营业毛利率结构情况

单位：%

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
主营业务	16.20	20.39	12.57	22.14
其中：房地产开发（房屋销售）	14.07	18.06	19.38	27.43
房地产开发（土地一级开发）	-2.04	38.42	1.26	0.20
物业管理	12.66	74.86	85.72	81.98
租赁	84.43	89.28	84.09	83.32

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
其他	-	84.37	83.76	-
其他业务	6.23	20.33	84.34	42.52
营业毛利润率	16.18	20.39	13.73	22.26

1、主营业务收入分析

发行人主营业务总体保持稳定，房地产业务收入份额最高，近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 240.53 亿元、241.63 亿元、201.16 亿元和 117.29 亿元。2022 年发行人主营业务收入较 2021 年增加 11,002.22 万元，增幅 0.46%；2023 年发行人主营业务收入较 2022 年减少 404,611.57 万元，降幅 16.75%。

房地产开发业务收入作为发行人主要收入来源，近三年及一期，房地产业务收入分别为 236.53 亿元、237.24 亿元、195.14 亿元和 112.82 亿元，占发行人营业收入的比例分别为 97.80%、96.54%、95.69%和 95.92%。2022 年发行人房地产开发业务收入较 2021 年增加 5,941.14 万元，增幅 0.25%，2023 年发行人房地产开发业务收入较 2022 年减少 422,566.97 万元，降幅 17.82%。

物业管理和租赁业务板块的收入金额及占比均比较小，整体收入呈现上升趋势，近三年及一期，发行人物业管理收入分别为 2,878.65 万元、3,634.18 万元、4,038.61 万元和 3,490.93 万元，占发行人营业收入的比例分别为 0.12%、0.15%、0.20%和 0.30%。发行人租赁收入分别为 37,081.92 万元、40,263.30 万元、56,230.43 万元和 41,254.54 万元，占发行人营业收入的比例分别为 1.53%、1.64%、2.76%和 3.51%。发行人其他收入分别为 0.00 万元、1,124.17 万元、2,698.01 万元和 0.00 万元，占发行人营业收入的比例分别为 0.00%、0.05%、0.13%和 0.00%。

2、主营业务成本分析

近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 1,872,629.65 万元、2,112,613.81 万元、1,601,449.22 万元和 982,852.45 万元。2022 年发行人主营业务成本较 2021 年增加 239,984.16 万元，增幅 12.82%；2023 年，发行人主营业务成本较 2022 年降低 511,164.59 万元，降幅 24.20%，主要系土地一级开发成本减少。

房地产业务成本主要由土地取得成本和房屋建安成本等构成。近三年及一期，发行人房地产开发业务成本分别为 1,865,925.14 万元、2,105,505.26 万元、

1,593,983.17 万元和 973,380.91 万元，占发行人营业成本的比例分别为 99.24%、99.37%、98.33%和 98.74%。2022 年发行人房地产开发业务成本较 2021 年增加 239,580.12 万元，增幅 12.84%；2023 年发行人房地产开发业务成本较 2022 年减少 511,522.09 万元，降幅 24.29%。

近三年及一期，发行人物业管理成本分别为 518.87 万元、518.87 万元、1,015.39 万元和 3,048.94 万元，占发行人营业成本的比例分别为 0.03%、0.02%、0.06%和 0.31%。发行人租赁成本分别为 6,185.64 万元、6,407.13 万元、6,028.88 万元和 6,422.60 万元，占发行人营业成本的比例分别为 0.33%、0.30%、0.37%和 0.65%。发行人其他成本分别为 0.00 万元、182.55 万元、421.77 万元和 0.00 万元，占发行人主营业务成本的比例分别为 0.00%、0.01%、0.03%和 0.00%。

3、主营业务毛利润分析

近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 532,622.00 万元、303,640.06 万元、410,193.08 万元和 190,064.25 万元。2022 年发行人主营业务毛利润较 2021 年减少 228,981.94 万元，降幅 42.99%；2023 年发行人主营业务毛利润较 2022 年增加 106,553.02 万元，增幅 35.09%。

近三年及一期，发行人房地产开发业务毛利润分别为 499,365.94 万元、265,726.96 万元、354,692.08 万元和 154,790.32 万元，占发行人营业毛利润的比例分别为 92.78%、78.78%、85.43%和 81.35%。2022 年发行人房地产开发业务毛利润较 2021 年减少 233,638.98 万元，降幅 46.79%；2023 年发行人房地产开发业务毛利润较 2022 年增加 88,965.12 万元，增幅 33.48%。

近三年及一期，发行人物业管理毛利润分别为 2,359.78 万元、3,115.31 万元、3,023.22 万元和 441.99 万元，占发行人营业毛利润的比例分别为 0.44%、0.92%、0.73%和 0.23%。近三年及一期，发行人租赁业务毛利润分别为 30,896.28 万元、33,856.17 万元、50,201.55 万元和 34,831.94 万元，占发行人营业毛利润的比例分别为 5.74%、10.04%、12.09%和 18.31%。近三年及一期，发行人其他毛利润分别为 0.00 万元、941.62 万元、2,276.24 万元和 0.00 万元，占发行人营业毛利润的比例分别为 0.00%、0.28%、0.55%和 0.00%。

4、主营业务毛利率分析

发行人主营业务毛利率整体呈小幅波动趋势，近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 22.14%、12.57%、20.39%和 16.20%。2022 年发行人主营业务毛利率较 2021 年降低 9.57%；2023 年发行人主营业务毛利率较 2022 年增加 7.82%。发行人主营业务毛利率波动主要系发行人房地产开发业务毛利率波动导致。

近三年及一期，发行人房地产开发业务毛利率分别 21.11%、11.21%、18.20%和 13.72%。2022 年发行人房地产开发业务毛利率较 2021 年降低 9.91%，2023 年发行人房地产开发业务毛利率较 2022 年增加 6.99%。发行人报告期内房地产开发业务波动较大，主要系房地产开发（房屋销售）毛利率降低以及房地产开发（土地一级开发）毛利率增加导致。

自 2021 年以来，我国土地市场供应量以及市场热度均持续下降，但房企投资安全意识的不断增强以及拿地区域的高度重合导致土地竞拍分化明显，核心城市及板块拍地竞争加剧；另一方面房地产市场报告期内仍处于下行周期，行业仍处于探底状态，加之优质区域竞争激烈，导致房地产销售面临难题，库存房地产存货去化困难，综合上述原因导致发行人房地产开发（房屋销售）毛利率不断下降。

发行人土地一级开发业务毛利率 2023 年增加，主要系发行人土地一级开发的主要业务模式发生了变化，2021-2022 年发行人土地一级开发业务模式主要为发行人下属项目公司根据与当地政府或土储中心签订的开发协议，完成土地开发整理，当地政府验收完后土地上市出让，当地政府根据项目公司核算成本审核后按照一定的利润率加成对项目公司进行回款，形成项目公司的主要营业收入；2023 年之后根据北京市政府统一要求，2023 年开展的土地一级开发业务由财政进行出资，发行人下属项目公司作为业务开展方仅收取一定比例的项目管理费，该部分项目管理费即确认为项目公司的营业收入，项目公司营业成本主要为公司运营成本和人工成本，因此毛利率较高。主要原因二是发行人 2021 年及 2022 年土地一级开发收入主要来自于临河村棚改项目，该项目毛利率很低，从而导致该业务板块毛利率较低。

近三年及一期，发行人物业管理毛利率分别 81.98%、85.72%、74.86%及

12.66%。发行人租赁业务毛利率分别 83.32%、84.09%、89.28%及 84.43%。2022 年及 2023 年发行人其他毛利率分别为 83.76%和 84.37%。

（三）发行人主营业务经营情况

1、房地产开发业务

（1）发行人房地产开发资质

发行人具备房地产开发企业一级资质，证书编号：建开企【2007】648 号，有效期至 2025 年 5 月 10 日。发行人下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书，具体如下：

表：截至 2023 年末发行人主要的房地产开发经营主体资质情况

单位：万元、%

公司名称	开发资质	资质证书编号	注册资本	发行人持股比例
北京首城置业有限公司	二级	建开企【2013】1242 号	10,000.00	50.00
北京城建兴华地产有限公司	一级	建开企【2002】346 号	65,000.00	100.00
北京城建兴顺房地产开发有限公司	二级	SY-A-X6117	30,000.00	100.00
北京城建兴云房地产有限公司	二级	MY-A-X0051	3,000.00	100.00
北京世纪鸿城置业有限公司	二级	CY-A-6082	5,000.00	100.00
北京城建兴业置地有限公司	二级	HD-A-6520	20,000.00	100.00
北京城建兴胜房地产开发有限公司	二级	HR-A-X6887	5,000.00	65.00
北京城建兴胜置业有限公司	二级	HR-A-X1510	10,000.00	90.00
北京城建兴瑞置业开发有限公司	二级	DC-A-X7258	10,000.00	100.00
北京城茂未来房地产开发有限公司	二级	CP-A-8850	10,000.00	48.00
北京城茂房地产开发有限公司	二级	SY-A-X1605	3,000.00	51.00
北京招城房地产开发有限公司	二级	CY-A-X1981	100,000	50.00

发行人及子公司正在根据《住房和城乡建设部关于修改<房地产开发企业资质管理规定>的决定》（住房和城乡建设部令第 54 号）及《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步做好房地产开发企业资质管理有关工作的通知》（京建发

〔2022〕108 号）对即将到期的资质进行新的资质证书申请工作，确保相关房地产开发资质证书合法合规且在有效期内。

（2）房地产开发业务情况

房地产开发为发行人核心业务，包括房屋销售和土地一级开发等，由此形成的房地产开发业务收入占营业收入比重多年维持在 90.00%以上。目前，商品住宅为公司规模类基础业务，是公司房地产业务开拓的基础；保障房业务板块作为发行人重点关注业务，发行人积极参与保障房建设，并适度介入土地一级开发市场。发行人施行差异化经营策略，借此提高房地产开发业务的整体盈利能力与抵御风险的能力。发行人房地产开发类型涵盖住宅、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、三亚等重点区域。

发行人 2021-2023 年房地产开发经营情况如下：

表：近三年发行人地产板块经营情况

单位：亿元、万平方米、万元/平方米

项目	2023 年	2022 年	2021 年
当年投资金额	236.56	201.96	186.76
新开工面积	103.21	237.87	159.51
当年竣工面积	183.71	303.08	120.79
期末在建面积	647.06	836.76	658.49
当年销售面积	87.58	51.14	77.63
当年销售金额	424.65	306.14	257.11
平均售价	4.84	5.99	3.31

报告期内，面对市场波动和持续宏观调控，发行人通过及时调整战略方向，灵活应对市场风险，推进项目品质优化、加快销售去化、持续提升客户满意度、降低融资成本、合理储备优质土地等多项有效举措，为公司持续健康发展赢得了新的转机。

近三年，发行人新开工面积分别为 159.51 万平方米、237.87 万平方米和

103.21 万平方米，受房地产政策调控等综合因素影响，新开工面积整体呈波动下降趋势。近三年，发行人竣工面积分别为 120.79 万平方米、303.08 万平方米和 183.71 万平方米，近三年竣工面积整体维持在较高水平。

近三年，发行人房地产销售面积分别为 77.63 万平方米、51.14 万平方米和 87.58 万平方米，销售金额分别为 257.11 亿元、306.14 亿元和 424.65 亿元。报告期内，发行人及时把握市场机遇，适时调整去化节奏，销售面积和销售金额稳步上升。

（3）商品房及配套商业开发业务

发行人根据具体的产品类别实行差异化盈利模式，针对高收入人群的高档住宅业务作为战略盈利业务，针对中高收入的中档住宅业务作为规模性创收业务，住宅配套商业项目租售并举作为整体业务板块的补充和完善。在坚持住宅开发的同时，探索尝试养老地产、健康地产、旅游地产、产业地产、物流地产等新的开发业态，打造具有公司自身特色的产品线和业务线，不断推进地产开发业务的高效化。

项目土地储备方面，发行人购买了中国指数研究院数据库服务，长期跟踪各城市区域的土地出让信息，通过系统的项目可研评价体系，选择参与政府“招拍挂”土地出让竞标，关注有投资价值的项目机会，审慎比较项目周边的土地成交溢价情况，充分把控土地招拍成本。同时，选取已经或即将进入的重点城市，充分利用北京城建所具有的首都大型国企背景和品牌优势，与当地政府建立持续深入的合作关系，为获取后期土地储备创造主动权和优先权。发行人主要通过“招拍挂”的途径获取土地，同时采取独立竞标与合作拿地等方式获得土地，这在一定程度上提升了竞标的成功率、降低了拿地成本、分散了项目风险。

1) 已完工项目

近三年内发行人主要完工项目情况如下表所示：

表：近三年内发行人主要已完工商品房及配套商业情况

单位：亿元、万平方米、%

项目位置	项目名称	开发主体	经营 业态	总投资	总可售 面积	累计销售 面积	累计销售 金额	销售进度
北京	管庄项目	城志公司	住宅	45.56	16.94	9.02	26.24	53.25
北京	奥体项目（6 号地 项目）	城奥公司	商业	15.21	7.28	-	-	-
北京	宽院国誉府	新城公司	住宅	17.69	9.00	8.46	19.64	94.00
北京	顺义仁和项目	北京城建兴顺房地产 开发有限公司	住宅	103.92	55.75	41.25	78.55	74
重庆	重庆云熙台	北京城建重庆地产有 限公司	住宅	14.5	21.13	13.17	13.8	62.33
天津	天津珑玺禾院	首城（天津）投资发 展有限公司	住宅	5.38	2.77	0.00	0.00	0.00
天津	天津南湖璟院	首城（天津）投资发 展有限公司	住宅	12.55	8.84	1.8	2.36	20.36
南京	南京世纪鸿城	南京世纪鸿城	住宅	30.58	12.23	6.91	20.16	57.09

项目位置	项目名称	开发主体	经营业态	总投资	总可售面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度
成都	成都龙樾湾	北京城建成都地产有限公司	住宅	51.93	84.09	64.70	42.98	76.95
成都	成都龙樾熙城	北京城建成都置业有限公司	住宅	42.45	52.03	36.96	35.69	71.04
成都	成都国誉府	成都锐革新业房地产开发有限公司	住宅	21.17	14.66	10.50	18.98	71.65
三亚	海云府	海南公司	住宅	12.28	6.38	5.98	22.10	93.64

2) 在建项目

表：截至 2023 年末发行人主要在建商品房及配套商业项目情况

单位：亿元、万平方米、%

项目位置	项目名称	开发主体	经营业态	总投资	截至 2023 年末已投资	截至 2023 年末是否在售	截至 2023 年末未售面积 ³	截至 2023 年末建设进度	开工时间	预计竣工时间	未来三年投资计划		
											2024 年	2025 年	2026 年
北京昌平	未来金茂府	城茂未来	住宅	70.34	67.87	否	0.00	C18 地块、52 地块 4 号楼、63 地块 6 号楼已竣工，其他楼栋在	2018	2024	2.08	0.32	0.07

³ 未售面积为取得预售许可证面积-已售面积

项目位置	项目名称	开发主体	经营业态	总投资	截至 2023 年末已投资	截至 2023 年末是否在售	截至 2023 年末未售面积 ³	截至 2023 年末建设进度	开工时间	预计竣工时间	未来三年投资计划		
											2024 年	2025 年	2026 年
								建状态					
北京朝阳	龙樾合玺	招城公司	住宅	57.83	53.13	是	1.39	所有楼座主体结构封顶，二次结构施工完成，外立面、门窗单位进场施工，小市政施工	2021	2024	4.16	0.54	-
北京怀柔	府前龙樾	兴胜置业	住宅	59.27	55.07	是	9.35	住宅部分已分期竣工验收并入住，商业地块进入收尾阶段预计 2023 年 9 月底竣工验收	2019	2024	1.94	2.26	-
北京顺义	北京国际社区	城茂公司	住宅	79.15	74.58	是	7.18	A、B 地块已竣工，C 地块在建状态	2020	2024	3.34	1.02	0.21
北京通州	台湖项目	兴华公司	商办	30.41	22.31	是	17.49	主体施工至正负零，3#楼主体完工，部分地块进行机电安装、消防弱电、电梯、	2018	2024	1.37	4.40	2.75

项目位置	项目名称	开发主体	经营业态	总投资	截至 2023 年末已投资	截至 2023 年末是否在售	截至 2023 年末未售面积 ³	截至 2023 年末建设进度	开工时间	预计竣工时间	未来三年投资计划		
											2024 年	2025 年	2026 年
								市政配套和园林施工					
海南三亚	海云湾项目	海南公司	住宅	20.73	19.95	是	5.20	已完成约 98%，目前处于施工结算阶段	2020	2024	0.58	0.20	-
山东青岛	青岛樾府	双城公司	住宅	35.95	20.1	是	4.64	已开发约 51.7%	2018	2025	0.75	1.00	2.00
山东青岛	国誉府	青岛投资	住宅	20.33	15.61	是	1.68	国誉府北区已竣工交付；南区主体已完工。	2021	2025	2.24	2.29	0.19
重庆两江新区	龙樾生态城	重庆公司	住宅	78	67.57	是	8.81	项目共 11 个地块，目前 9 个地块竣工，2 个在建	2017	2026	4.46	2.44	2.00
重庆铜梁	重庆龙樾熙城	重庆公司	住宅	23.48	12.80	是	4.45	项目分两期开发，一期在建中，计划 2024 年完成竣工备案，二期尚未开工	2021	2027	4.78	1.00	0.74
安徽黄山	黄山项目	黄山公司	住宅	64.74	15.82	是	2.66	B-11-B 综合服务中心办理竣工，B-05-09 轻鹏逸品主体完工已启动	2021	2029	7.50	11.3	11.5

项目位置	项目名称	开发主体	经营业态	总投资	截至 2023 年末已投资	截至 2023 年末是否在售	截至 2023 年末未售面积 ³	截至 2023 年末建设进度	开工时间	预计竣工时间	未来三年投资计划		
											2024 年	2025 年	2026 年
								销售， B-12 求鹏隐庐已完成主体施工进行外立面市政等工程 B-11-A 悠鹏漫街已完成主体施工					
北京丰台	龙樾天元	兴华公司	住宅	38.34	34.41	是	1.39	已开发约 80%，7 月完成精装，八月底园林基本完成，并同时通水电气热	2022	2024	3.30	0.68	-
天津武清	南湖广场	首城天津	商服	2.46	1.40	否	2.52	已完成主体结构施工，目前处于停工状态	2022	2024	0.03	-	-
河北保定	国誉上城	保定公司	住宅	10.19	5.36	是	4.43	施工阶段	2022	2025	1.67	2.37	0.69
北京昌平	国誉燕园	兴荣公司	住宅	47.6	28.02	是	8.43	施工阶段	2022	2025	9.12	5.13	3.00
北京顺义	星誉 beijing	兴顺公司	住宅	36	21.94	是	4.72	整体处于结构及装修阶段	2022	2025	3.50	8.28	2.28
北京昌平	文源府	兆城公司	住宅	43.03	37.86	是	3.07	项目所有楼栋封顶，128 号楼二次	2022	2025	3.94	2.10	0.90

项目位置	项目名称	开发主体	经营业态	总投资	截至 2023 年末已投资	截至 2023 年末是否 在售	截至 2023 年末未售 面积 ³	截至 2023 年末建 设进度	开工 时间	预计竣 工时间	未来三年投资计划		
											2024 年	2025 年	2026 年
								结构砌筑完成 60%，其余楼栋砌 筑完成；门窗完 成 20%，外立面完 成 15%.					
北京通州	国誉朝华	懋茂公司	住宅	28.72	17.57	是	0.99	项目主体结构全 部封顶，二次结 构完成 50%	2023	2025	5.26	1.95	0.70
合计	-	-	-	746.57	571.37	-	-	-	-	-	60.02	47.28	27.03

3）拟建项目

截至 2023 末，发行人无主要拟建商品房（含商业地产）项目。

（4）保障房开发业务

发行人近几年在北京市政府的统一规划与要求下，陆续承接了部分保障房项目建设。保障房是指政府向低收入住房困难家庭提供的具有保障性质的政策性住房，包括廉租房、公共租赁房、经济适用房、限价商品房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。

发行人保障房主要有以下三种业务模式：

1）业务模式一：由项目公司负责项目的前期手续，进行项目范围内居民住宅（私房、公房）征收、非住宅房屋腾退、市政基础设施建设、项目回迁安置房及资金平衡区住宅开发建设工作。由区政府根据棚户区改造前期工作成本、项目公司最终获得的项目投资利润及审定的政府土地收益，进行资金平衡测算，从而确定用于资金平衡的商品房的使用方向和销售定价。项目公司的最终利润主要来源于资金平衡区商品房住宅的销售。

2）业务模式二：由项目公司负责项目范围内征地工作、宅基地拆迁、非住宅拆迁、市政基础设施建设、回迁安置房建设。棚改工作进展到一定程度后，向区政府申请进行成本审核，项目资金平衡地块达到净地并通过审核后，项目实施主体向市规划国土委申请资金平衡地块入市。项目公司的最终利润主要来源于两部分，一部分是资金平衡地块公开挂牌交易后政府按照一定的利润率支付给发行人的款项，另一部分是建成回迁安置房的政府回购款项。

3）业务模式三：在二级市场招拍挂获得土地，商品房用地中必须配建一部分的保障房，在土地出让和规划设计上明确项目保障房和商品房各自的比例，发行人按照规划好的商品房面积和保障房面积进行开发建设，利润主要来源于商品房销售部分。

发行人保障房业务集中在北京地区，是北京市保障性住房骨干建设企业，相继开发建设了多个保障房项目，积累了丰富的保障房项目运营经验。此外，发行人与各级政府主管部门建立了良好的合作关系，拥有较强的项目获取与运营能力。

发行人保障房开发业务会计处理与商品房无异，即：存货取得时按实际成本

计价。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品结转时，采用个别计价法确定其实际成本。若已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，发行人确认商品销售收入的实现。发行人在进行房地产项目销售时，以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

1) 已完工项目

报告期内发行人主要完工保障房项目情况如下表所示：

表：截至 2023 年末发行人主要已完工保障房项目情况

单位：亿元、万平方米、年

项目名称	项目所在地	项目总投资	起止时间	竣工面积
延庆新农村建设棚改	北京延庆	14.77	2017-2020	25.10
临河村棚改项目	北京	239	2017-2022	149.25
成都国誉府	成都	1.95	2021-2023	1.29

2) 在建项目

表：截至 2023 年末发行人主要在建保障房项目情况

单位：亿元、万平方米、年

项目所在地	项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计建设起止日期	项目计划总投资	已投资金额	投资计划		
								2024 年	2025 年	2026 年
北京	望坛棚改	兴瑞公司	回迁安置房安置回迁居民，商品房自主销售	130.92	2017-2025	393.74	330.96	42.02	31.25	10.54

北京	延庆康庄一二三街棚改	康庆公司	棚改项目	51.36	2020-2023	34.04	25.7	3.57	2.09	0
河北	保定市棚改	保定公司	解遗棚改项目	1.20	2022-2025	10.19	5.36	1.67	2.37	0.69

3) 拟建项目

截至 2023 年末，发行人无拟建保障房项目。

(5) 土地一级开发业务

近三年及一期，发行人土地一级开发业务营业收入分别为 548,664.08 万元、1,069,679.75 万元、13,938.77 万元和 24,814.00 万元，营业毛利润分别为 1,111.95 万元、13,486.84 万元、5,355.65 万元和-505.00 万元。

发行人土地一级开发业务流程及运作模式：发行人土地一级开发目前主要由北京城建兴云房地产有限公司和北京城建兴顺房地产开发有限公司来运作，发行人与土储中心签订土地一级开发委托协议，在当地政府的支持帮助下，完成征地补偿、拆迁补偿及安置工作，土地整理达到“三通一平”市政条件，即具备施工车辆主要进出道路接通、施工临时用水源头接通、施工临时用电源头接通及用地场地平整的条件后，通过土储中心验收后完成上市交易。

发行人土地一级开发业务会计处理方式如下：项目取得时按实际成本计价。结转开发项目成本时，采用个别计价法确定其实际成本。若已将项目所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且开发项目有关的成本能够可靠地计量时，发行人确认开发项目收入的实现。发行人对土地进行一级土地开发后，由土储中心收储并进行公开挂牌交易，政府按照一定的利润率支付给发行人土地整理款项，从而确认收入。以密云溪翁庄镇走马庄村北一级开发项目为例，其土地一级开发业务利润率按照市国土局、市发改委、市财政局、市规划委和市建筑委《关于进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》（京国土储[2015]37 号）执行，4 年全部完成供应条件，利润率不高于 12%。发行人通过公开招标中标，若发行人 4 年完成供地，则一级开发利润率为 12%，如提前或未按期完成供地的，则比照《关于进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》（京国土储[2015]37 号）相应规定的比例调整利润率。

表：截至 2023 年末发行人主要土地一级整理开发建设情况

单位：万平方米、亿元、年

项目名称 (地块名称)	实施单位	整理期间	回款期间	总投 金额	已投 金额	用地 面积	规划建筑 面积	是否签订 合同/协议
走马庄一级开发项目	兴云公司	2016-2021	2022	2.16	0.96	32.58	16.35	是
马池口一级开发项目	嘉业公司	2019-2024	2019-2024	64.88	38.10	113.32	87.24	是
平各庄村 B 地块一级开发项目	兴顺公司	2016-2022	2022	13.68	11	36.15	28.31	是

主要土地一级整理开发项目情况如下：

1) 走马庄村北一级开发项目

发行人子公司北京城建兴云房地产有限公司与北京市土地整理储备中心密云县分中心签订土地一级开发委托协议，负责密云溪翁庄镇走马庄村北一级开发项目，规划总用地面积为 32.58 万平方米，建筑面积为 16.35 万平方米，项目计划总投资 2.16 亿元，截至 2023 年末，项目已投入资金 0.96 亿元，发行人目前项目正在施工过程中，待项目一级开发验收达到“三通一平”标准后，土地完成上市交易，由市财政部门返还区财政地价款后，支付发行人全部一级开发总成本以及开发投资回报。

2) 马池口一级开发项目

发行人子公司北京城建嘉业房地产有限公司与北京市土地整理储备中心昌平区分中心签订《昌平区六环路土城出口土城新村改造

A0107 地块项目土地一级开发监管委托协议》以及《昌平区六环路土城出口土城新村改造（村庄部分）土地一级开发监管委托协议》，负责昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目，规划总用地面积为 113.32 万平方米，建筑面积为 87.24 万平方米，项目计划总投资 64.88 亿元，截至 2023 年末，项目已投入资金 38.10 亿元，发行人目前项目正在施工过程中，待项目一级开发验收达到“三通一平”标准后，土地完成上市交易，由市财政部门返还区财政地价款后，支付发行人全部一级开发总成本及以及开发投资回报。

3) 平各庄村 B 地块一级开发项目

发行人子公司北京城建兴顺房地产开发有限公司负责平各庄 B 地块土地一级开发项目，规划总用地面积为 36.15 万平方米，建筑面积为 28.31 万平方米，项目计划总投资 13 亿元，截至 2023 年末，项目已投入资金 11 亿元，截止至 2023 年末，该项目已累计回款 11 亿元，累计确认收入 11.19 亿元。该项目 2022 年完成地价评审和土地验收，2022 年 5 月由北京华颂会计师事务所出具成本审计报告，并于 2022 年 8 月挂牌上市并由兴顺公司 9 月摘得。

截至 2023 年末，发行人暂无拟建土地一级开发项目。

截至本募集说明书签署之日，公司土地一级开发业务开展符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

（6）土地储备情况

表：截至募集说明书签署日发行人主要土地储备情况

单位：万平方米、%

序号	土地名称	地块所在地	项目类别	总占地面积	计容建筑面积	权益占比
1	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-13-20 地块	黄山	住宅用地	3.40	4.10	100.00
2	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-13-22 地块	黄山	住宅用地	1.60	2.00	100.00
3	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-05-04	黄山	住宅用地	10.60	12.80	100.00
4	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-07-06	黄山	住宅用地	2.90	3.50	100.00
5	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-08-12	黄山	商服用地	3.70	4.50	100.00
6	黄山市黄山区谭家桥镇南部组团 B-08-18	黄山	商服用地	2.30	2.80	100.00
7	黄山区谭家桥镇南组团 B-10-A-01 地块	黄山	文化用地	4.50	1.00	100.00
8	黄山区谭家桥镇南组团 B-09-03 地块	黄山	商业用地	4.30	3.70	100.00
9	黄山区谭家桥镇南组团 B-10-A-06(2)地块	黄山	文化用地、 公园绿地	1.30	1.00	100.00
10	黄山区谭家桥镇南组团 B-03-07 地块	黄山	居住用地	6.40	7.60	100.00
11	黄山区谭家桥镇南组团 B-06-A 地块	黄山	商业用地、 公园绿地	3.80	4.30	100.00
12	黄山区谭家桥镇 B-10-A-06（3）地块	黄山	文化用地	0.80	0.20	100.00
13	黄山区谭家桥镇 B-10-A-06（4）地块	黄山	文化用地	1.90	0.50	100.00

序号	土地名称	地块所在地	项目类别	总占地面积	计容建筑面积	权益占比
14	黄山区谭家桥镇 B-07-12 地块	黄山	住宅用地	7.60	9.10	100.00
15	黄山区谭家桥镇 B-03-22 地块	黄山	住宅用地	7.50	8.60	100.00
16	三亚红塘湾旅游度假区 E-02 号地块	海南	旅馆业混合商务金融用地及餐饮用地	3.80	3.10	100.00
17	北京市昌平区北七家平西府组团一级开发（北区）地块托幼、二类居住、商业金融项目 C 区	北京	农村劳动力安置产业用房	2.00	5.00	100.00
18	保定市 2022-079 号五四中路北、双胜街西地块项目	保定	住宅	2.98	9.02	65.00
19	北京市通州区宋庄镇 TZ03-0403-6008、6015 地块 R2 二类居住用地、TZ03-0403-6012 地块 A334 托幼用地	北京	住宅用地	4.68	8.02	100.00

2021 年以来截至募集说明书签署日，发行人在一级市场主要土地竞拍情况如下：

表：2021 年以来截至募集说明书签署日发行人主要土地竞拍情况

单位：亿元、万平方米、万元/平方米、%

序号	竞拍时间	竞拍地块	项目名称	起始总价	最终成交价	溢价率	楼面均价	项目规划面积	住宅面积	商业办公	发行人持股比例
1	2021 年 1 月 21 日	重庆铜梁璧铜线 TOD 用地（即重庆铜梁区汇龙片	北京城建·龙	7.02	7.02	0.00	0.2243	31.2899	31.2899	-	100.00

序号	竞拍时间	竞拍地块	项目名称	起始总价	最终成交价	溢价率	楼面均价	项目规划面积	住宅面积	商业办公	发行人持股比例
		区组团I分区) E41-2/03、E43-2/03 地块	樾熙城								
2	2021 年 5 月 10 日	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L04 地块 R2 二类居住用地（配建“公共租赁住房”）	龙樾合玺	36.70	42.20	14.99	4.9474	8.5297	8.5297	-	50.00
3	2021 年 5 月 10 日	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1615-708 地块、1612-734 地块	长安悦玺	61.6	64.4	4.55	5.8116	11.0813	10.8117	-	20.00
4	2021 年 5 月 27 日	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L03 地块 R2 二类居住用地	朝阳壹号	51.90	54.50	5.01	4.4664	12.2022	12.2022	-	10.00
5	2021 年 5 月 27 日	北京城市副中心 0302 街区 FZX-0302-6004、6002 地块 F1 住宅混合公建用地、A334 托幼用地	国誉未来悦	17.92	22.40	25.00	2.3350	9.5931	6.3369	2.7158	49.00
6	2021 年 9 月 15 日	成都市金牛区天回镇街道万圣社区 8、10 组，白塔社区 9、10 组 JN10	誉府	11.58	11.58	0.00	0.9600	12.0574	12.0574	-	80.00

序号	竞拍时间	竞拍地块	项目名称	起始总价	最终成交价	溢价率	楼面均价	项目规划面积	住宅面积	商业办公	发行人持股比例
		(252)：2021-035 地块									
7	2021 年 9 月 24 日	通州区台湖镇 104 （部分）、109 地块 F3 其他类多功能用地项目土地使用权及在建工程	-	19.70	19.70	0.00	1.3190	28.6974	-	-	100.00
8	2022 年 2 月 16 日	北京市丰台区卢沟桥街道大井新村三期土地一级开发 2502-0030、2505-0031 地块 F81 绿隔产业用地、R2 二类居住用地	龙樾天元	26.30	26.30	0.00	2.2008	11.9500	6.5250	5.4250	100.00
9	2022 年 4 月 14 日	黄山区谭家桥镇南组团 B-10-A-01 地块	-	0.13	0.13	0.00	0.1347	1.0000	-	-	100.00
10	2022 年 4 月 14 日	黄山区谭家桥镇南组团 B-09-03 地块	-	0.39	0.39	0.00	0.1041	3.7152	0.00	3.7152	100.00
11	2022 年 5 月 31 日	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目 A-07 地块	国誉燕园	22.60	22.60	0.00	1.2968	17.4275	17.4275	-	100.00
12	2022 年 7 月 1 日	黄山区谭家桥镇南组团 B-10-A-06(2)地块	-	0.04	0.04	0.00	0.0395	0.9738	0.00	-	100.00
13	2022 年 7 月 1 日	黄山区谭家桥镇南组团 B-03-07 地块	-	0.57	0.57	0.00	0.0750	7.6429	7.6429	-	100.00

序号	竞拍时间	竞拍地块	项目名称	起始总价	最终成交价	溢价率	楼面均价	项目规划面积	住宅面积	商业办公	发行人持股比例
14	2022 年 7 月 1 日	黄山区谭家桥镇南组团 B-06-A 地块	-	0.29	0.29	0.00	0.0665	4.3234	0.00	4.3234	100.00
15	2022 年 9 月 22 日	北京市顺义区顺义新城第 5 街区 SY00-0005-6021、6024、6033、6035 地块二类居住用地、6034 地块托幼用地	星誉 BEIJING	16	16	0	1.1277	14.1877	13.5517	-	100
16	2022 年 9 月 23 日	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块 CP02-0101-6004、6005 地块 R2 二类居住用地	建发城建文源府	31.7	32.66	3.03	38032	9.0831	8.6531	-	50.00021
17	2022 年 10 月 18 日	保定市 2022-079 号五四中路北、双胜街西地块项目	誉城	2.278	2.278	0	0.2525	9.0203	9.0203	-	65.00
18	2022 年 11 月 18 日	黄山区谭家桥镇 B-10-A-06（3）地块		0.0251	0.0251	0	0.1349	0.1860	-		100.00
19	2022 年 11 月 18 日	黄山区谭家桥镇 B-10-A-06（4）地块		0.0561	0.0561	0	0.1061	0.5287	-	-	100.00

序号	竞拍时间	竞拍地块	项目名称	起始总价	最终成交价	溢价率	楼面均价	项目规划面积	住宅面积	商业办公	发行人持股比例
20	2022 年 11 月 18 日	黄山区谭家桥镇 B-07-12 地块	-	0.6825	0.6825	0	0.0750	9.0999	9.0999	-	100.00
21	2022 年 11 月 18 日	黄山区谭家桥镇 B-03-22 地块	-	0.6542	0.6542	0	0.764	8.56	8.56	-	100.00
22	2022 年 11 月 28 日	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6007 地块 R2 二类居住用地	国誉朝华	16.6	16.69	0.54	3.3599	4.9674	4.9674	-	100.00
23	2023 年 6 月 16 日	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-315-1 地块 R2 二类居住用地、29-317-1 地块 U22 环卫设施用地、29-317-4 地块 B4 综合性商业金融服务用地	-	30	34.50	15	3.3007	10.5042	5.5762	4.884	100.00
24	2023 年 6 月 21 日	黄山区谭家桥镇南部组团 B-02-01 地块	-	0.32513	0.32513	0	0.127	2.5601	-	2.5601	100.00
25	2023 年 6 月 21 日	黄山区谭家桥镇南部组团 B-02-02 地块	-	1.50013	1.50013	0	0.1625	9.2315	8.975	-	100.00

序号	竞拍时间	竞拍地块	项目名称	起始总价	最终成交价	溢价率	楼面均价	项目规划面积	住宅面积	商业办公	发行人持股比例
26	2023 年 6 月 21 日	黄山区谭家桥镇南部组团 B-07-01 地块	-	0.414506	0.414506	0	0.1588	2.6111	-	2.6111	100.00
27	2023 年 6 月 21 日	黄山区谭家桥镇南部组团 B-07-02	-	0.081456	0.081456	0	0.1905	0.4276	-	0.4276	100.00
28	2023 年 11 月 20 日	安徽省黄山市黄山区谭家桥镇干子河以南片区 GZH1-01-02 地块	-	1.17	1.17	0	0.16	7.19	7.19	-	100.00
29	2023 年 11 月 20 日	安徽省黄山市黄山区谭家桥镇干子河以南片区 GZH1-01-03 地块	-	0.95	0.95	0	0.16	5.88	5.88	-	100.00
30	2023 年 11 月 20 日	安徽省黄山市黄山区谭家桥镇干子河以南片区 GZH1-01-04 地块	-	0.82	0.82	0	0.16	5.07	5.07	-	100.00
31	2024 年 5 月 28 日	上海市杨浦区长海社区 016-02 地块二类居住用地国有建设用地	-	0.483	0.4980	3.11	5.8404	0.85	0.85	-	100.00
32	2024 年 6 月 27 日	北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地 开发 A 片区项目 SY00-0702-15、26 地块 R2 二类居住用地、SY00-0702-16 地块 A334 托幼用地国有建设	-	11.90	11.90	0	1.54	7.70	7.70	-	100.00

序号	竞拍时间	竞拍地块	项目名称	起始总价	最终成交价	溢价率	楼面均价	项目规划面积	住宅面积	商业办公	发行人持股比例
		用地									
33	2024 年 7 月 3 日	北京市昌平区土城新村改造项目 CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地国有建设用地	-	19.86	19.86	0	1.28	15.55	15.55	-	100.00
34	2024 年 7 月 9 日	上海市杨浦区长白社区 H2-17 地块国有建设用地	-	19.04	22.30	17.12	7.03	3.17	3.17	-	100.00
35	2024 年 9 月 27 日	北京市通州区宋庄镇 TZ03-0403-6008、6015 地块 R2 二类居住用地、TZ03-0403-6012 地块 A334 托幼用地	-	15.96	15.96	0	1.99	8.02	7.67	-	100.00

注：溢价率=（成交价-起始总价）/起始总价。

2021 年以来，发行人主要土地竞拍的平均溢价率为 5.66%，其中溢价率处于较高水平的有北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L04 地块 R2 二类居住用地（配建“公共租赁住房”）、北京城市副中心 0302 街区 FZX-0302-6004、6002 地块 F1 住宅混合公建用地、A334 托幼用地、北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-315-1 地块 R2 二类居住用地、29-317-1 地块 U22 环卫设施用地、29-317-4 地块 B4 综合性商业金融服务用地和上海市杨浦区长白社区 H2-17 地块国有建设用地。

2、租赁业务板块

发行人依托部分已开发项目，逐渐积累了一定规模的持有型商业地产，主要包括住宅小区配套的商铺、地理位置优越的办公写字楼等。发行人持有型物业主要分布于北京。

运营模式方面，发行人配合住宅开发业务，积极践行社区综合体或社区大型商业的运营模式。

定价模式方面，发行人采用市场化定价模式，根据周边物业平均价格确定租金价格。

盈利模式方面，在努力提升服务品质、逐步调整服务结构的基础上，发行人根据不同产品类别，实行差异化的盈利模式，即对于中高端服务项目，采取突出个性化服务需求的高溢价为主导的盈利模式；对于小区配套商铺等低端服务项目，以基础服务为主导，因地制宜地开展增值服务。同时，围绕房地产产业价值链，构建房地产经纪、物业服务、地产运营管理等完整的、相互关联的多元化产业盈利模式。

发行人主要持有型物业出租情况如下表。

表：近三年发行人主要持有型物业明细情况表

单位：平方米、万元

项目名称	项目位置	类型	可出租面积	出租率（%）			出租收入		
				2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年
富海中心	海淀区大柳树路 17 号	写字楼	13,607.33	100.00	100.00	100.00	723.98	455.51	696.58
世华水岸	丰台区石榴庄	配套商业	8,083.95	100.00	100.00	86.79	940.58	728.40	1053.87
首城国际	朝阳区广渠路 36 号院	配套商业	8,394.87	100.00	97.56	92.92	2196.84	1,340.71	1740.11
泰和国际大厦	西城区骡马市大街 8 号	写字楼	21,271.68	98.98	98.14	98.14	5837.56	5,970.92	5972.63
北苑家园	朝阳区北苑家园	配套商业	15,722.33	100.00	100.00	100.00	2,980.00	2,235.52	5,215.83
北苑市场	朝阳区北苑家园清友园 4 号楼	配套商业	11,036.58	69.98	69.98	87.00	355.00	531.57	1,088.25
茉藜园	朝阳区北苑家园茉藜园	配套商业	4,159.11	100.00	100.00	100.00	1,263.00	772.63	1,148.01
筑华年	朝阳区双营路 2 号院	配套商业	6,004.60	100.00	100.00	100.00	930.00	493.84	917.04
海兴大厦	海淀区海兴大厦	写字楼	5,050.59	100.00	100.00	100.00	1,625.00	873.71	1,089.60

项目名称	项目位置	类型	可出租面积	出租率（%）			出租收入		
				2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年
	C 座 6-8 层								
世华龙樾	海淀区文龙家园	配套商业	8,400.03	100.00	100.00	100.00	445.00	477.64	827.87
北京密码（元宝楼）	大兴区龙发大街 1 号院 5 号楼	配套商业	17,007.74	-	100.00	100.00	-	84.89	63.11
北苑家园	朝阳区北苑家园	配套商业	15,722.33	100.00	100.00	100.00	2,980.00	2,235.52	5,215.83
城奥大厦	朝阳区安定路 5 号	写字楼	67,783.18	87.96	82.69	95.64	14,252.54	21,680.29	4,098.55
望坛	东城区安乐林路 6 地块	配套商业	15,785.84	-	79.04	79.04	-	789.71	2,928.90
金码大厦	海淀区学清路 38 号	写字楼	2566.28	90.87	41.99	56.37	574.00	315.16	221.26
红木林	大兴区枣园东巷 1 号院 1 号楼	配套商业	1,988.64	100.00	100.00	100.00	683.78	689.25	751.00
世纪仁和工业项目	顺义区仁和园三街一号院	写字楼	32,734.20	-	24.25	24.25	-	146.08	291.55
漫悦里（青岛）	青岛市李沧区九水东路 199 号	集中商业	14,121.84	68.85	90.93	75.46	448.39	508.97	647.68
漫悦里（成都）	成都市双流区东升街道	配套商业、集中商业	27,109.35	85.14	77.41	85.29	741.82	432.34	917.01

项目名称	项目位置	类型	可出租 面积	出租率（%）			出租收入		
				2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年
熙悦中心（成都）	成都市金牛区	集中商业	21,943.39	-	88.18	87.81	-	151.70	944.68

3、物业管理板块

近三年及一期，发行人物业管理业务收入分别为 2,878.65 万元、3,634.18 万元、4,038.61 万元和 3,490.93 万元，分别占同期营业收入的 0.12%、0.15%、0.20% 和 0.30%；毛利润分别为 2,359.78 万元，3,115.31 万元、3,023.22 万元和 441.99 万元，分别占同期毛利润的 0.44%、0.92%、0.73%和 0.23%。发行人物业管理业务板块收入主要为商业写字楼物业管理收入，主要来自于城奥大厦等，整体占主营业务收入的比例很小。

（四）行业地位及竞争优势

1、房地产行业分析

2023 年，国内房地产市场波动中继续筑底，其中一季度受前期积压需求释放及调控政策优化效果的显现，房地产市场出现积极变化，销售额止降回升、投资端降幅收窄；但短暂的回暖复苏基础薄弱，二季度后房地产市场销售及投资再次降温。2023 年 7 月 24 日，中央政治局会议以“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策”定调房地产市场，需求端放松政策集中释放，但销售下行趋势仍未逆转，行业仍处于探底状态。

自 2021 年“集中供地”政策实施以来，土地市场供应量及市场热度均持续下降；2023 年供地“两集中”政策优化为“拟出让地块清单公布制度”，供地方式和节奏更加灵活。根据中指研究院数据，2023 年全国 300 城住宅用地供求规模分别同比下降 22.4%和 23.1%，土地市场仍维持低迷状态。为吸引房企参与拍地，各地优质地块不断推出，2023 年全国 300 城成交楼面价同比上涨 7.6%，但成交溢价情况持续减少。土地投资参与方面，拿地主力军仍为央国企，此前地方城投兜底项目仍在消化过程中，参与度有所降低；部分区域型稳健民企积极补仓，拿地金额有所提升。房企投资安全意识的不断增强以及拿地区域的高度重合导致土地竞拍分化明显，核心城市及板块拍地竞争加剧，土地市场城市间分化依然明显。北京、上海、杭州仍是房企拿地重点城市，多宗地块触顶成交；广州、成都、厦门、合肥等城市部分优质板块热度较高；沈阳、长春、郑州、无锡等城市土地市场依旧疲弱，出让地块均底价成交。流拍情况方面，得益于优质地块的推出、

地方政府提前摸排房企拿地意愿及降低土拍门槛等因素，2023 年全国住宅用地流拍撤牌率同比下降 6.9 个百分点至 21.8%，但整体仍偏高。

2023 年，房地产行业开工竣工延续反向走势，房地产开发企业房屋施工面积同比下降 7.2%至 83.84 亿平方米，新开工面积同比下降 20.4%至 9.54 亿平方米；在“保交付”政策的持续推进下，房屋竣工面积同比增长 17.0%至 9.98 亿平方米。

受新开工意愿低迷及房企投资规模下降的共同影响，房地产开发投资增速继续下降，且 2023 年以来月度累计降幅呈扩大态势。2023 年，全国房地产开发投资 11.09 万亿元，同比下降 9.6%。

从销售情况看，2023 年一季度的积压需求释放带动商品房销售出现短暂复苏，但房地产行业仍处于底部阶段，2023 年 4 月单月销售迅速回落，5—6 月销售环比缓慢增长但同比仍保持下降；受此影响，2023 年上半年全国商品房销售面积同比下降 5.3%至 5.95 亿平方米，在改善需求的释放及高能级城市成交占比提升的影响下，上半年商品房销售额同比微增 1.1%至 6.31 万亿元。2023 年 7 月中央政治局会议对房地产行业供需关系重新定调后，包括“降首付”“降利率”“限购限贷放宽”等政策集中释放；9 月单月销售商品房销售面积及销售金额在 8 月的基础上有所回升，但销售下行趋势仍未逆转，2023 年全国商品房销售面积与销售额分别同比下降 8.5%和 6.5%。根据上海易居研究院发布的《百城住宅库存报告》，2023 年底全国百城新建商品住宅存销比为 22.4 个月，其中 54 个城市去化周期高于 24 个月，去化周期处于高位。截至 2023 年底，全国商品房待售面积为 6.73 亿平方米，同比增长 19%。

2、行业地位

北京城建投资发展股份有限公司是由北京城建集团有限责任公司 1998 年独家发起，向社会公开发行 A 股股票募集的、以房地产开发为主业的大型专业品牌地产商，股票代码 600266，具有房地产开发一级资质，是北京市属国企中规模最大、实力最强的房地产企业之一，在北京市房地产市场中占有重要地位，在全国房地产行业亦具有重大影响力。

自上市以来，北京城建以优异的业绩连续获得中国房地产开发企业 50 强、中国房地产上市公司 TOP10、中国房地产公司品牌价值 TOP10、中国房地产品牌典范企业、中国蓝筹地产企业、中国科技地产十大影响力企业、中国房地产行业信用评价 AAA 级企业、消费者信赖的中国十大地产质量品牌、中国房地产优秀企业公民、中国优秀企业（公众）形象十佳单位、首都十大诚信地产企业、北京市学习型组织先进单位等殊荣，展现了公司在资本市场和社会公众中的良好形象，彰显了公司在全国房地产行业的突出地位和重大影响力。

3、竞争优势

（1）公司作为集团公司房地产板块中的龙头企业，得到了集团公司的大力支持，未来资产注入预期空间很大，为公司的持续、健康、快速发展提供保障。

（2）“北京城建”企业品牌已经深入人心，为公司从事房地产开发提供了良好的品牌基础，是公司地产品牌的强大后盾和支撑，为公司地产品牌的确立和增值产生着极大的促进作用，不断提升公司地产品牌的影响力。

（3）集团公司拥有建筑施工、房地产开发、物业管理、设计咨询、园林绿化等完整的产业链，为公司的稳定发展提供巨大支持。

（4）公司房地产开发项目的工程质量在业界和客户中具有极佳的口碑，已成为公司品牌塑造和核心竞争能力构建中一笔巨大的无形资产。

（5）公司作为一家具有高度社会责任感和使命感的大型国有控股上市公司，始终把“服务客户、诚实守信”作为企业的核心价值观，并努力实现股东、员工和客户价值的统一，依法经营，回报社会，取得了市场和社会公众的极大认可，获得了一系列殊荣，展现了良好的公司形象。

（6）公司“一体两翼”的业务架构已经成型，发展思路清晰，后劲十足，为公司持续、健康、快速发展奠定了良好的经营优势。

（7）经过多年的房地产开发运作，公司开发建设了一大批在市场上极富影响力的项目，积累了丰富的项目运作经验，建立起了一支年富力强的人才队伍，

为公司的进一步发展打下了坚实基础。

（8）公司作为上市公司，具有优质的融资平台和融资渠道，加上集团公司的背景和支持，资信度较高，能够获得银行的大额授信和价值投资者的青睐。

（9）公司财务状况良好，财务弹性较强，偿债压力较轻，具有较大的融资空间。

（10）公司经营业绩良好，过去五年营业收入和总资产规模均实现了快速增长，净资产收益率表现优异。由于区域竞争优势明显，公司业务发展兼具稳定性和成长性双重特性。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人未发生重大负面舆情或被媒体质疑事项。

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

(一) 发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

1、财务报告编制基础

发行人按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量,在此基础上,结合中国证券监督管理委员会《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》(2014 年修订)的规定,编制财务报表。

2、财务报告审计情况

发行人聘请了大华会计师事务所(特殊普通合伙)对 2021 年财务情况进行了审计,审计机构出具了大华审字[2022]008175 号标准无保留意见的审计报告。

发行人聘请了大华会计师事务所(特殊普通合伙)对 2022 年财务情况进行了审计,审计机构出具了大华审字[2023]000290 号标准无保留意见的审计报告。

发行人聘请了大华会计师事务所(特殊普通合伙)对 2023 年财务情况进行了审计,审计机构出具了大华审字[2024]0011002544 号标准无保留意见的审计报告。

非经特别说明,本募集说明书中引用的财务会计数据摘自发行人 2021-2023 年的审计报告及 2024 年三季度未经审计的财务报表(2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年三季度的财务数据分别为 2021 年审计报告、2022 年审计报告、2023 年度审计报告及 2024 年三季度财务报表的期末数据)。非经特别说明,本募集说明书中引用的财务会计数据摘自本公司财务报告,财务数据表述口径均

为本公司合并财务报表口径。

本章节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

投资者应通过查阅发行人近三年及一期末的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2021 年发行人会计政策变更、会计估计变更和差错更正情况

（1）会计政策变更情况

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号-租赁》	经公司第七届董事会第五十次会议审批通过，公司自 2021 年 1 月 1 日开始执行新租赁准则。	根据新旧准则衔接规定，公司根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

（2）会计估计变更情况

2021 年度，公司不存在会计估计变更情况。

（3）会计差错更正情况

2021 年，公司不存在会计差错更正情况。

2、2022 年发行人会计政策变更、会计估计变更和差错更正情况

（1）会计政策变更情况

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”。	本公司自 2022 年 1 月 1 日开始执行。	执行解释 15 号对可比期间财务报表无重大影响。
本公司自 2022 年 12 月 13 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”。	本公司自 2022 年 12 月 13 日开始执行。	执行解释 16 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（2）会计估计变更情况

2022 年度，公司不存在会计估计变更情况。

(3) 会计差错更正情况

2022 年，公司不存在会计差错更正情况。

3、2023 年发行人会计政策变更、会计估计变更和差错更正情况

(1) 会计政策变更情况

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行。	发行人自 2023 年 1 月 1 日开始执行。	执行企业会计准则解释第 16 号对本报告期内财务报表无重大影响。

(2) 会计估计变更情况

2023 年度，公司不存在会计估计变更情况。

(3) 会计差错更正情况

2023 年度，公司不存在会计差错更正情况

4、2024 年 1-9 月发行人会计政策变更、会计估计变更和差错更正情况

(1) 会计政策变更情况

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》。	-	-

(2) 会计估计变更情况

2024 年 1-9 月，公司不存在会计估计变更情况。

(3) 会计差错更正情况

2024 年 1-9 月，公司不存在会计差错更正情况。

（三）报告期内合并报表范围变化情况

1、2021 年度合并报表范围变化情况

发行人 2021 年合并范围子公司较 2020 年新增 4 家，均为二级公司，具体情况如下：

表：2021 年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京城建重庆置业有限公司	新增	投资设立
2	成都锐革新业房地产开发有限公司	新增	投资设立
3	北京招城房地产开发有限公司	新增	投资设立
4	北京城建创达置业有限公司	新增	投资设立

2、2022 年度合并报表范围变化情况

发行人 2022 年合并范围子公司较 2021 年新增 7 家，其中 5 家为二级公司，2 家为 3 级公司；合并范围较 2021 年减少 2 家，具体情况如下：

表：2022 年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京顺城佳业置业有限公司	新增	投资设立
2	北京城建兴荣房地产开发有限公司	新增	投资设立
3	黄山东门文旅运营有限公司	新增	投资设立
4	北京樾茂房地产开发有限公司	新增	投资设立
5	黄山首联投资发展有限公司	新增	投资设立
6	北京兆兴建城房地产开发有限公司	新增	投资设立
7	北京兆城房地产开发有限公司	新增	投资设立
8	北京城建隆达置业有限公司	不再纳入合并范围	注销
9	北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙）	不再纳入合并范围	注销

3、2023 年合并报表范围变化情况

发行人 2023 年合并范围较 2021 年减少 2 家，具体情况如下：

表：2023 年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京城建兴怀房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	注销
2	三亚城圣文化投资管理有限公司	不再纳入合并范围	挂牌转让

4、2024 年 1-9 月合并报表范围变化情况

表：2024 年 1-9 月合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京城建兴通置业有限公司	新纳入合并范围	投资设立

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	988,149.35	1,368,881.29	1,392,849.98	1,415,513.65
交易性金融资产	307,745.86	241,297.70	250,904.40	325,067.20
应收票据		1,264.00	4,104.65	-
应收账款	17,559.94	17,297.63	16,595.70	5,806.49
预付款项	89,734.61	111,403.72	96,710.17	258,078.13
其他应收款	486,951.19	767,444.54	410,834.64	674,609.27
其中：应收利息	20,076.12	11,488.92	10,821.95	13,361.50
应收股利	14,355.95	9,349.97	9,349.97	9,349.97

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
存货	9,063,638.80	9,121,975.53	9,583,811.69	9,130,098.21
合同资产	13,621.31	13,177.70	11,088.90	-
其他流动资产	364,353.34	374,302.25	339,548.05	328,625.28
流动资产合计	11,331,754.40	12,017,044.37	12,106,448.18	12,137,798.24
非流动资产：				
长期股权投资	417,612.30	269,364.82	248,064.13	332,863.16
其他权益工具投资	75.00	75.00	75.00	75.00
其他非流动金融资产	153,813.02	153,820.61	156,330.53	158,673.42
投资性房地产	996,367.47	995,369.96	998,922.46	960,235.70
固定资产	52,883.75	54,855.41	61,185.16	62,558.37
在建工程		-	-	-
使用权资产	9,851.45	12,157.79	9,280.10	11,002.79
长期待摊费用	10,229.46	12,944.41	15,171.48	17,520.86
递延所得税资产	327,496.71	327,421.04	281,116.28	248,744.36
非流动资产合计	1,968,329.16	1,826,009.03	1,770,145.13	1,791,673.66
资产总计	13,300,083.56	13,843,053.40	13,876,593.30	13,929,471.89
流动负债：				
短期借款		-	-	-
应付票据	624.32	24,778.60	21,624.69	17,029.29
应付账款	1,133,769.47	1,252,420.43	1,190,702.71	1,036,460.22
预收款项	4,136.66	4,641.01	3,604.83	4,061.03
合同负债	3,543,467.77	3,631,737.07	2,721,807.65	1,697,712.72
应付职工薪酬	3,672.07	4,713.42	2,980.21	3,493.30
应交税费	48,404.56	72,313.89	50,697.65	132,074.72
其他应付款	1,167,177.71	1,054,672.39	1,132,955.76	1,550,521.98
一年内到期的非流动负债	452,241.54	868,802.87	598,758.35	1,094,500.43
其他流动负债	305,696.65	303,855.25	216,636.65	281,563.52
流动负债合计	6,659,190.76	7,217,934.91	5,939,768.49	5,817,417.22

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
非流动负债：				
长期借款	1,091,888.15	1,627,116.48	2,831,000.13	3,549,437.20
应付债券	1,954,263.37	1,264,055.59	1,063,672.96	584,459.65
租赁负债	9,607.89	9,792.44	8,764.24	8,775.95
长期应付款		-	-	-
专项应付款		-	-	-
预计负债	160.78	169.17	1,172.00	-
递延收益	9,405.94	9,405.94	9,568.00	9,568.00
递延所得税负债	201,775.78	179,759.14	177,747.03	198,072.19
其他非流动负债	700,000.00	877,000.00	1,097,000.00	900,000.00
非流动负债合计	3,967,101.91	3,967,298.76	5,188,924.36	5,250,312.98
负债合计	10,626,292.67	11,185,233.67	11,128,692.85	11,067,730.20
所有者权益：				
股本	207,574.35	225,653.76	225,653.76	225,653.76
其他权益工具	330,000.00	330,000.00	398,389.43	398,389.43
其中：优先股		-	-	-
永续债	330,000.00	330,000.00	398,389.43	398,389.43
资本公积	241,824.03	323,948.05	331,242.01	332,905.90
减：库存股		100,203.42	100,203.42	100,203.42
其他综合收益	116,621.80	116,822.77	114,467.29	114,732.04
盈余公积	168,519.60	168,519.60	168,519.60	168,519.60
未分配利润	1,314,515.16	1,295,461.47	1,283,858.37	1,420,672.33
归属于母公司所有者权益	2,379,054.94	2,360,202.23	2,421,927.05	2,560,669.64
少数股东权益	294,735.96	297,617.49	325,973.40	301,072.06
所有者权益合计	2,673,790.90	2,657,819.73	2,747,900.45	2,861,741.70
负债和所有者权益总计	13,300,083.56	13,843,053.40	13,876,593.30	13,929,471.89

2、合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
一、营业总收入	1,176,104.49	2,036,303.32	2,456,187.96	2,418,426.77
其中：营业收入	1,176,104.49	2,036,303.32	2,456,187.96	2,418,426.77
二、营业总成本	1,169,847.81	1,916,590.89	2,337,341.64	2,187,045.87
其中：营业成本	985,841.74	1,621,096.72	2,118,866.77	1,880,203.20
税金及附加	66,267.91	130,511.86	52,370.24	142,153.47
销售费用	42,602.18	75,884.27	67,932.42	68,224.61
管理费用	41,415.26	53,270.08	50,989.41	49,426.31
研发费用		2,289.63	3,859.44	2,663.91
财务费用	33,720.72	33,538.33	43,323.36	44,374.37
加：其他收益	413.75	3,460.77	1,243.33	1,346.57
投资收益（损失以“—”号填列）	-19,772.35	48,671.07	-63,961.88	20,180.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,882.34	36,793.93	-82,728.45	14,907.37
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	85,914.69	-19,212.28	-74,188.35	-72,218.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	131.63	-907.83	45.95	-858.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-105.51	-95,943.79	-54,299.44	-40,377.43
资产处置收益（损失以“—”号填列）	30.32	1,635.62	45.04	27.21
三、营业利润	72,869.21	57,415.98	-72,269.02	139,480.93
加：营业外收入	395.45	775.28	1,484.34	3,994.84
减：营业外支出	825.18	1,421.41	3,268.22	1,343.94
四、利润总额	72,439.48	56,769.84	-74,052.89	142,131.83
减：所得税费用	33,182.73	47,665.10	14,349.80	49,388.53
五、净利润	39,256.75	9,104.73	-88,402.69	92,743.30
少数股东损益	-15,281.54	-46,784.63	4,215.22	28,617.80
归属于母公司所有者的净利润	54,538.29	55,889.37	-92,617.91	64,125.50

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
六、其他综合收益的税后净额	-200.98	2,355.48	-264.74	3,522.01
七、综合收益总额	39,055.77	11,460.21	-88,667.43	96,265.31
减：归属于少数股东的综合收益总额	-15,281.54	-46,784.63	4,215.22	28,617.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	54,337.31	58,244.85	-92,882.65	67,647.51

3、合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,104,143.14	3,132,370.19	3,112,771.46	2,241,983.38
收到的税费返还	8,281.74	9,602.48	65,574.21	581.80
收到其他与经营活动有关的现金	928,134.46	688,206.16	836,355.23	361,995.09
经营活动现金流入小计	2,040,559.34	3,830,178.83	4,014,700.90	2,604,560.27
购买商品、接受劳务支付的现金	911,047.28	1,328,343.96	2,555,930.46	1,512,843.09
支付给职工以及为职工支付的现金	37,602.39	52,588.01	55,217.26	53,396.47
支付的各项税费	166,784.53	294,681.44	403,880.20	232,479.66
支付其他与经营活动有关的现金	511,463.70	842,983.30	165,971.81	496,651.19
经营活动现金流出小计	1,626,897.90	2,518,596.70	3,180,999.72	2,295,370.40
经营活动产生的现金流量净额	413,661.44	1,311,582.13	833,701.18	309,189.87
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	21,010.14	9,454.13	1,130.28	66,595.10
取得投资收益收到的现金	19,834.66	18,451.72	25,152.14	16,011.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	41.75	41.94	52.87	7,856.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		568.31	-	-
收到其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流入小计	40,886.56	28,516.10	26,335.29	90,463.99

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,192.73	10,895.22	14,371.35	18,399.46
投资支付的现金	194,390.86	16,254.84	1,400.00	6,755.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计	198,583.60	27,150.06	15,771.35	25,154.63
投资活动产生的现金流量净额	-157,697.04	1,366.04	10,563.95	65,309.36
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	7,500.00		185,000.00	1,750.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,500.00	-	185,000.00	1,750.00
取得借款所收到的现金	838,309.00	945,909.84	1,414,746.43	2,213,674.01
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	230,000.00
筹资活动现金流入小计	845,809.00	945,909.84	1,599,746.43	2,445,424.01
偿还债务所支付的现金	1,321,176.11	1,905,657.18	2,083,425.66	1,859,791.70
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	154,499.54	266,757.54	336,277.22	324,370.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,050.00	-	15,793.96	4,596.84
支付其他与筹资活动有关的现金	685.65	110,554.99	42,050.32	277,204.93
筹资活动现金流出小计	1,476,361.30	2,282,969.71	2,461,753.20	2,461,366.97
筹资活动产生的现金流量净额	-630,552.30	-1,337,059.87	-862,006.77	-15,942.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-374,587.90	-24,111.70	-17,741.64	358,556.26
加：期初现金及现金等价物余额	1,357,963.06	1,382,074.76	1,399,816.40	1,041,260.14
六、期末现金及现金等价物余额	983,375.16	1,357,963.06	1,382,074.76	1,399,816.40

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

4、母公司资产负债表

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	111,937.42	138,982.84	446,977.00	565,739.33
交易性金融资产	307,745.86	241,297.70	250,904.40	324,367.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	487.09	3,726.30	182.59	96.67
预付款项	103.85	109.82	106.57	99.59
其他应收款	4,254,759.95	3,908,120.39	3,755,528.64	4,125,284.03
存货	87,060.43	86,058.52	118,317.64	124,502.82
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	57,064.83	57,064.83	58,579.32	57,554.42
流动资产合计	4,819,159.41	4,435,360.40	4,630,596.16	5,197,644.26
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	750,199.33	774,993.57	688,983.13	702,981.78
其他权益工具投资	75.00	75.00	75.00	75.00
其他非流动金融资产	153,813.02	153,820.61	156,330.53	158,673.42
投资性房地产	55,717.14	55,717.14	57,895.59	57,484.97
固定资产	169.15	123.38	117.48	144.40
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	1,847.87	2,463.83	-	821.28
无形资产	-	-	-	-
长摊待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	20,276.82	21,081.44	18,770.82	10,836.39

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	982,098.33	1,008,274.96	922,172.54	931,017.24
资产总计	5,801,257.74	5,443,635.36	5,552,768.71	6,128,661.50
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	193,646.22	195,265.60	197,607.19	195,965.79
预收款项	1,504.46	1,915.57	71.44	211.06
合同负债	276.92	276.92	53,242.96	53,242.96
应付职工薪酬	374.10	245.09	313.75	417.18
应交税费	11,781.63	11,820.70	5,168.77	37,412.04
其他应付款	625,851.35	679,917.20	673,466.48	1,018,825.60
一年内到期的非流动负债	41,322.17	361,622.96	207,555.91	821,694.72
其他流动负债	13.20	13.20	2,661.50	145,463.36
流动负债合计	874,770.05	1,251,077.24	1,140,087.99	2,273,232.72
非流动负债：				
长期借款	-	-	250,960.00	287,745.00
应付债券	1,954,263.37	1,264,055.59	1,023,873.43	544,765.61
租赁负债	1,329.88	1,727.61	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	92,053.32	70,726.75	73,057.08	89,470.27
其他非流动负债	700,000.00	700,000.00	920,000.00	700,000.00
非流动负债合计	2,747,646.58	2,036,509.95	2,267,890.51	1,621,980.88
负债合计	3,622,416.63	3,287,587.19	3,407,978.50	3,895,213.60
所有者权益：				
股本	207,574.35	225,653.76	225,653.76	225,653.76

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其它权益工具	330,000.00	330,000.00	398,389.43	398,389.43
其中：优先股		-	-	-
永续债	330,000.00	330,000.00	398,389.43	398,389.43
资本公积	309,248.57	391,372.58	393,067.80	394,752.50
减：库存股	-	100,203.42	100,203.42	100,203.42
其他综合收益	5,283.99	5,484.96	5,823.24	6,042.90
盈余公积	164,353.66	164,353.66	164,353.66	164,353.66
未分配利润	1,162,380.55	1,139,386.63	1,057,705.73	1,144,459.06
股东权益合计	2,178,841.12	2,156,048.17	2,144,790.20	2,233,447.90
负债和股东权益总计	5,801,257.74	5,443,635.36	5,552,768.71	6,128,661.50

5、母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
一、营业收入	6,137.84	62,201.18	4,630.97	53,377.35
减：营业成本	95.90	32,393.73	652.69	31,338.64
营业税金及附加	565.50	4,213.56	5,923.88	5,985.68
销售费用	-	254.64	1.10	400.56
管理费用	10,355.54	12,731.44	12,022.44	7,798.64
研发费用	-	441.46	696.36	2,663.91
财务费用	-18,576.29	-26,926.77	-29,279.49	-42,883.25
加：其他收益	23.59	20.98	18.11	38.96
投资收益（损失以“-”号填列）	-15,055.93	104,640.71	5,302.48	11,145.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-28,197.87	37,471.66	-97,152.38	-1,595.55
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	85,914.69	-11,785.08	-75,395.27	-73,876.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-171.75	83.20	105.89	-75.00

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-19.47	-6,200.31	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润	84,407.80	132,033.48	-61,555.12	-14,694.24
加：营业外收入	1.50	6.05	0.03	323.50
减：营业外支出	0.02	37.61	-	-
三、利润总额	84,409.28	132,001.91	-61,555.09	-14,370.74
减：所得税费用	25,930.76	6,034.75	-18,997.80	-7,624.99
四、净利润	58,478.52	125,967.16	-42,557.29	-6,745.75
五、其他综合收益的税后净额	-200.98	-338.28	-219.66	-162.03
六、综合收益总额	58,277.55	125,628.89	-42,776.94	-6,907.78

6、母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,526.32	6,975.58	2,799.99	57,446.22
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,519,554.92	822,506.00	1,729,035.99	1,089,553.98
经营活动现金流入小计	1,527,081.25	829,481.58	1,731,835.98	1,147,000.20
购买商品、接受劳务支付的现金	214,485.73	1,236.92	3,595.19	3,245.45
支付给职工以及为职工支付的现金	10,155.78	9,790.45	9,769.49	7,655.94
支付的各项税费	7,927.69	13,160.95	42,032.49	8,106.46
支付其他与经营活动有关的现金	1,619,250.11	848,242.42	1,524,807.09	1,380,306.67
经营活动现金流出小计	1,851,819.31	872,430.74	1,580,204.26	1,399,314.51
经营活动产生的现金流量净额	-324,738.07	-42,949.17	151,631.72	-252,314.31
二、投资活动产生的现金流量：				

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
收回投资收到的现金	21,010.14	9,503.05	467.73	153,594.90
取得投资收益收到的现金	21,784.66	25,844.79	39,546.22	28,076.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	42,794.81	35,347.84	40,013.96	181,671.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金-	73.56	78.17	-	22.87
投资支付的现金	13,000.00	17,654.84	72,200.37	77,755.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	13,073.56	17,733.01	72,200.37	77,778.04
投资活动产生的现金流量净额	29,721.25	17,614.83	-32,186.42	103,893.03
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	690,000.00	450,000.00	907,555.91	1,290,548.81
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	230,000.00
筹资活动现金流入小计	690,000.00	450,000.00	907,555.91	1,520,548.81
偿还债务支付的现金	330,000.00	530,960.00	976,785.00	700,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,028.60	130,590.82	168,978.54	128,379.87
支付其他与筹资活动有关的现金	-	71,109.00	-	271,135.47
筹资活动现金流出小计	422,028.60	732,659.82	1,145,763.54	1,100,415.35
筹资活动产生的现金流量净额	267,971.40	-282,659.82	-238,207.63	420,133.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-27,045.42	-307,994.16	-118,762.33	271,712.18
加：期初现金及现金等价物余额	138,982.84	446,977.00	565,739.33	294,027.15
六、期末现金及现金等价物余额	111,937.42	138,982.84	446,977.00	565,739.33

（二）财务数据和财务指标情况

表：发行人主要财务数据和财务指标

项目	2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	2023 年末 /2023 年度	2022 年末/ 2022 年度	2021 年末/ 2021 年度
总资产（亿元）	1,330.01	1,384.31	1,387.66	1,392.95
总负债（亿元）	1,062.63	1,118.52	1,112.87	1,106.77
全部债务（亿元）	349.90	378.48	451.51	524.54
所有者权益（亿元）	267.38	265.78	274.79	286.17
营业总收入（亿元）	117.61	203.63	245.62	241.84
利润总额（亿元）	7.24	5.68	-7.41	14.21
净利润（亿元）	3.93	0.91	-8.84	9.27
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	-3.47	9.35	-5.02	5.21
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	5.45	5.59	-9.26	6.41
经营活动产生现金流量净额（亿元）	41.37	131.16	83.37	30.92
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-15.77	0.14	1.06	6.53
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-63.06	-133.71	-86.20	-1.59
流动比率（倍）	1.70	1.66	2.04	2.09
速动比率（倍）	0.34	0.40	0.42	0.52
资产负债率（%）	79.90	80.80	80.20	79.46
债务资本比率（%）	56.68	58.75	62.17	64.70
营业毛利润率（%）	16.18	20.39	13.73	22.26
平均总资产回报率（%）	0.98	0.97	-0.10	1.55
加权平均净资产收益率（%）	1.47	1.60	-3.19	1.66
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.00	1.41	-3.52	3.01
EBITDA（亿元）	-	14.50	-0.32	21.92
EBITDA 全部债务比（%）	-	3.83	-0.07	4.18
EBITDA 利息倍数（倍）	-	1.87	-0.01	1.48
应收账款周转率（次）	67.48	120.16	219.28	255.78
存货周转率（次）	0.11	0.17	0.23	0.21

注：

- (1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (4) 资产负债率=负债合计/资产总额×100%
- (5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%
- (6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
- (7) 平均总资产回报率=(利润总额+利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%
- (8) 加权平均净资产收益率=报告期净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100%
- (9) 扣除非经常性损益后的净利润=净利润-营业外收入+营业外支出
- (10) 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100%
- (11) EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销
- (12) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务×100%
- (13) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- (14) 应收账款周转率=报告期营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款)/2]
- (15) 存货周转率=报告期营业成本/[(期初存货+期末存货)/2]

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

表：发行人近三年及一期末资产结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	988,149.35	7.43	1,368,881.29	9.89	1,392,849.98	10.04	1,415,513.65	10.16
交易性金融资产	307,745.86	2.31	241,297.70	1.74	250,904.40	1.81	325,067.20	2.33

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	-	-	1,264.00	0.01	4,104.65	0.03	-	-
应收账款	17,559.94	0.13	17,297.63	0.12	16,595.70	0.12	5,806.49	0.04
预付款项	89,734.61	0.67	111,403.72	0.80	96,710.17	0.70	258,078.13	1.85
其他应收款	486,951.19	3.66	767,444.54	5.54	410,834.64	2.96	674,609.27	4.84
存货	9,063,638.80	68.15	9,121,975.53	65.90	9,583,811.69	69.06	9,130,098.21	65.55
合同资产	13,621.31	0.10	13,177.70	0.10	11,088.90	0.08	-	-
其他流动资产	364,353.34	2.74	374,302.25	2.70	339,548.05	2.45	328,625.28	2.36
流动资产合计	11,331,754.40	85.20	12,017,044.37	86.81	12,106,448.18	87.24	12,137,798.24	87.14
非流动资产：					-	-	-	-
长期股权投资	417,612.30	3.14	269,364.82	1.95	248,064.13	1.79	332,863.16	2.39
其他权益工具投资	75	0.00	75.00	0.00	75.00	0.00	75.00	0.00
其他非流动金融资产	153,813.02	1.16	153,820.61	1.11	156,330.53	1.13	158,673.42	1.14
投资性房地产	996,367.47	7.49	995,369.96	7.19	998,922.46	7.20	960,235.70	6.89
固定资产	52,883.75	0.40	54,855.41	0.40	61,185.16	0.44	62,558.37	0.45
使用权资产	9,851.45	0.07	12,157.79	0.09	9,280.10	0.07	11,002.79	0.08
长期待摊费用	10,229.46	0.08	12,944.41	0.09	15,171.48	0.11	17,520.86	0.13
递延所得税资产	327,496.71	2.46	327,421.04	2.37	281,116.28	2.03	248,744.36	1.79
非流动资产合计	1,968,329.16	14.80	1,826,009.03	13.19	1,770,145.13	12.76	1,791,673.66	12.86
资产总计	13,300,083.56	100.00	13,843,053.40	100.00	13,876,593.30	100.00	13,929,471.89	100.00

近三年及一期末，发行人资产总计分别为 13,929,471.89 万元、13,876,593.30 万元、13,843,053.40 万元和 13,300,083.56 万元，总体呈波动趋势。近三年及一期末，发行人流动资产分别为 12,137,798.24 万元、12,106,448.18 万元、12,017,044.37 万元和 11,331,754.40 万元，分别占资产总额的 87.14%、87.24%、86.81%和 85.20%。

1、流动资产分析

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 12,137,798.24 万元、12,106,448.18

万元、12,017,044.37 万元和 11,331,754.40 万元，分别占资产总额的 87.14%、87.24%、86.81%和 85.20%，是发行人资产的主要构成部分。2022 年末及 2023 年末，发行人流动资产的变动比例分别为-0.26%和 0.74%。2024 年 9 月末，发行人流动资产较 2023 年末减少 3.92%。

（1）货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 1,415,513.65 万元、1,392,849.98 万元、1,368,881.29 万元和 988,149.35 万元，占总资产的比例分别为 10.16%、10.04%、9.89%和 7.43%。2022 年末发行人货币资金较 2021 年末减少 22,663.67 万元，降幅 1.60%；2023 年末发行人货币资金较 2022 年末减少 23,968.69 万元，降幅 1.72%；2024 年 9 月末发行人货币资金较 2023 年末减少 380,731.94 万元，降幅 27.81%。

表：近三年末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
现金	3.60	7.04	17.47
银行存款	1,357,955.10	1,382,063.35	1,399,796.80
其他货币资金	10,922.59	10,779.59	15,699.37
合计	1,368,881.29	1,392,849.98	1,415,513.65

截至 2023 年末，发行人受限货币资金 10,918.24 万元，为发行人为商品房承购人提供的按揭贷款保证金、履约保证金以及冻结存款等，包括按揭保证金 866.03 万元、履约保证金 6,899.56 万元以及冻结存款 3,152.64 万元。

截至 2023 年末，发行人不存在其他抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

（2）交易性金融资产

近三年及一期末，发行人交易性金融资产分别为 325,067.20 万元、250,904.40 万元、241,297.70 万元和 307,745.86 万元，占总资产的比例分别 2.33%、1.81%、

1.74%和 2.31%。发行人交易性金融资产主要为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，且主要为发行人持有的国信证券股份有限公司股票，近三年末，发行人持有的国信证券股份有限公司股票账面价值为 324,367.40 万元、250,904.40 万元和 241,297.70 万元。

（3）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别 5,806.49 万元、16,595.70 万元、17,297.63 万元和 17,559.94 万元，占总资产的比例分别为 0.04%、0.12%、0.12%和 0.13%。发行人应收账款占总资产的比例较低，主要为应收物业费、供暖费、应收房款、拆迁服务费等。2022 年末发行人应收账款较 2021 年末增加 10,789.21 万元，增幅 185.81%；2023 年末发行人应收账款较 2022 年末增加 701.93 万元，增幅 4.23%；2024 年 9 月末，发行人应收账款较 2023 年末增加 262.31 万元，增幅 1.52%。

表：截至 2023 年末发行人应收账款前 5 名明细情况

单位：万元、%

债务单位名称	应收账款 2023 年末 余额	合同资产 2023 年末 余额	应收账款和合 同资产 2023 年末余额	占应收账款和合同 资产 2023 年末余 额合计数的比例	是否关 联方
北京市大兴区住房和城乡建设委员会	-	12,521.90	12,521.90	37.07	否
北京市顺义区财政局	4,237.48	-	4,237.48	12.54	否
北京双城通达房地产开发有限公司	1,571.79	-	1,571.79	4.65	是
北京城承物业管理有限责任公司	1,491.74	-	1,491.74	4.42	是
北京城建智控科技股份有限公司	885.96	-	885.96	2.62	是
合计	8,186.97	12,521.90	20,708.88	61.30	-

（4）预付款项

发行人预付账款主要是已购置未交付的安置房、未结算的拆迁款、预缴税金。近三年及一期末，发行人预付款项分别为 258,078.13 万元、96,710.17 万元、111,403.72 万元和 89,734.61 万元，占总资产比例分别为 1.85%、0.70%、0.80%和

0.67%。2022 年末发行人预付款项较 2021 年末减少 161,367.96 万元，降幅 62.53%，主要系北京市东城区人民政府房屋征收办公室拆迁补偿款结算所致；2023 年末发行人预付款项较 2022 年末增加 14,693.55 万元，增幅 15.19%；2024 年 9 月末发行人预付款项较 2023 年末减少 21,669.11 万元，降幅 19.45%。

表：近三年末发行人预付账款账龄结构表

单位：万元、%

账龄	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	账面金额	比例	账面金额	比例	账面余额	比例
1 年以内	17,667.29	15.86	23,622.95	24.43	63,820.15	24.73
1 至 2 年	21,742.82	19.52	3,418.19	3.53	9,263.16	3.59
2 至 3 年	2,539.36	2.28	507.69	0.53	36,359.35	14.09
3 年以上	69,454.26	62.34	69,161.33	71.51	148,635.47	57.59
合计	111,403.72	100.00	96,710.17	100.00	258,078.13	100.00

表：2023 年末发行人预付款项前 5 名明细情况

单位：万元、%

债务单位名称	2023 年末金额	占预付账款总额的比例	预付款时间	未结算原因	是否关联方
北京首创华业房地产开发有限公司	57,245.72	51.39	2018 年 2022 年	购置的安置房未交付	否
北京市东城区人民政府房屋征收办公室	30,651.74	27.51	2017 年 2022 年 2023 年	未结算的拆迁补偿款	否
北京市东城区财政局	10,000.00	8.98	2023 年	未最终结算	否
北京佳源投资经营有限责任公司	6,438.64	5.78	2019 年	未最终结算	否
北京燕华投资有限责任公司	2,313.88	2.08	2021 年	未最终结算	否
合计	106,649.98	95.74	-	-	

（5）其他应收款

发行人其他应收款主要为投标保证金、往来款和土储保证金。近三年及一期

末，发行人其他应收款分别 674,609.27 万元、410,834.64 万元、767,444.54 万元和 486,951.19 万元，占资产总额的比例分别为 4.84%、2.96%、5.54%和 3.66%。2022 年末发行人其他应收款较 2021 年末减少 263,774.63 万元，降幅 39.10%，主要系往来借款减少；2023 年末发行人其他应收款较 2022 年末增加 356,609.90 万元，增幅 86.80%，主要系增加对北京越华房地产开发有限公司的其他应收款所致；2024 年 9 月末发行人其他应收款较 2023 年末减少 280,493.35 万元，降幅 36.55%。

表：近三年末发行人其他应收款构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
应收利息	11,488.92	1.50	10,821.95	2.63	13,361.50	1.98
应收股利	9,349.97	1.22	9,349.97	2.28	9,349.97	1.39
其他应收款	746,605.66	97.28	390,662.72	95.09	651,897.81	96.63
合计	767,444.54	100.00	410,834.64	100.00	674,609.27	100.00

表：近三年末发行人其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元

款项性质	2023 年末	2022 年末	2021 年末
保证金	6,285.04	6,546.52	6,916.56
押金	2,127.34	1,681.70	1,334.23
备用金	-	0.53	37.45
往来款	724,357.34	366,531.23	634,564.99
代垫款	18,206.75	20,009.72	13,693.96
合计	750,976.46	394,769.69	656,547.19

表：近三年末发行人其他应收款账龄情况

单位：万元

账龄	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额	2021 年末账面余额
1 年以内	481,164.48	45,014.26	376,238.28
1 至 2 年	34,316.46	265,697.81	233,022.11
2 至 3 年	164,975.28	40,101.16	15,133.45
3 年以上	70,520.24	43,956.46	32,153.35
小计	750,976.46	394,769.69	656,547.19
减：坏账准备	4,370.80	4,106.97	4,649.38
合计	746,605.66	390,662.72	651,897.81

表：截至 2021 年末发行人其他应收款前 5 名明细情况

单位：万元、%

债务单位名称	款项的性质	2021 年末余额	账龄	占比	是否关联方
天津北方裕茂企业管理有限公司	往来借款	149,131.00	1 至 2 年	22.71	否
北京景晟乾通置业有限公司	往来借款	132,462.23	1 年以内	20.18	否
北京双城通达房地产开发有限公司	往来借款	113,190.00	1 年以内	17.24	是
北京建远万誉房地产开发有限公司	往来借款	93,215.74	2 年以内	14.20	是
北京矿融城置业有限公司	往来借款	55,643.52	1 年以内	8.48	是
合计	-	543,642.49	-	82.81	-

表：截至 2022 年末发行人其他应收款前 5 名明细情况

单位：万元、%

债务单位名称	款项的性质	2022 年末余额	账龄	占比	是否关联方
北京双城通达房地产开发有限公司	往来借款	113,190.00	1 至 2 年	28.67	是
北京景晟乾通置业有限公司	往来借款	105,035.16	1 至 2 年	26.61	是
北京矿融城置业有限公司	往来借款	37,394.40	2 年以内	9.47	是
厦门益悦置业有限公司	往来借款	36,866.62	1 年以内	9.34	否
天津北方裕茂企业管理有限公司	往来借款	32,070.76	2 至 3 年	8.12	否
合计	-	324,556.95	-	82.21	-

表：截至 2023 年末发行人其他应收款前 5 名明细情况

单位：万元、%

债务单位名称	款项的性质	2023 年末 余额	账龄	占比	是否关 联方
北京越华房地产开发有限公司	往来借款	343,706.48	1 年以内	44.79	是
海南农垦城建投资开发有限公司	往来借款	96,237.31	1 年以内	12.54	是
北京景晟乾通置业有限公司	往来借款	72,879.16	2 至 3 年	9.50	是
厦门益悦置业有限公司	往来借款	56,679.17	2 年以内	7.39	否
北京双城通达房地产开发有限公司	往来借款	54,082.80	2 至 3 年	7.05	是
合计	-	623,584.92	-	81.25	-

(6) 存货

近三年及一期末，发行人存货金额分别为 9,130,098.21 万元、9,583,811.69 万元、9,121,975.53 万元和 9,063,638.80 万元，占资产总额的比例分别为 65.55%、69.06%、65.90%和 68.15%。2022 年末发行人存货较 2021 年末增加 453,713.48 万元，增幅 4.97%；2023 年末发行人存货较 2022 年末减少 461,836.16 万元，降幅 4.82%；2024 年 9 月末发行人存货较 2023 年末减少 58,336.73 万元，降幅 0.64%。

发行人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。报告期内，发行人存货跌价准备均已充分计提，上述存货跌价准备计提方式满足企业会计准则相关要求。

截至报告期末，除发行人于 2024 年 9 月 27 日竞拍的北京市通州区宋庄镇 TZ03-0403-6008、6015 地块 R2 二类居住用地、TZ03-0403-6012 地块 A334 托幼用地由于手续尚未完成办理，尚未足额缴纳土地出让金外，发行人其他土地均已足额缴纳土地出让金，上述土地均具备开发及转让条件，土地转让均符合法律和

国家的有关规定。发行人将尽快完成上述通州区宋庄镇土地的出让金缴纳工作，除此之外发行人不存在其他后续转让需要发行人补缴土地出让金的土地。上述未足额缴纳土地出让金的情形对发行人偿债能力无重大不利影响。

表：2023 年末发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	2023 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	39.74	-	39.74
库存商品	42.99	-	42.99
开发成本	6,428,158.99	41,610.62	6,386,548.37
开发产品	2,893,862.30	158,517.88	2,735,344.43
合计	9,322,104.03	200,128.50	9,121,975.53

表：2023 年末发行人存货-开发产品明细表

单位：万元

项目	竣工时间	2022 年末余额	2023 年增加金额	2023 年减少金额	2023 年末余额
世华水岸项目	2010 年	105.76			105.76
动感花园项目	2019 年	111,962.27	51.23	32,245.87	79,767.63
北苑家园项目	2010 年	4,200.77			4,200.77
筑华年项目	2012 年	2,422.16			2,422.16
世华龙樾项目	2014 年	101,012.65	4,171.78	55,451.20	49,733.23
顺悦居项目	2014 年	3,621.88			3,621.88
北京密码项目	2016 年	192,084.29	1,219.72	54.01	193,250.00
海梓府项目	2015 年	2,964.94	1,346.15	799.76	3,511.33
顺义平各庄项目	2017 年	25,319.07			25,319.07
青岛龙樾湾项目	2017 年	9,282.87	637.90	1,690.18	8,230.59
樾府项目	2019 年	113,310.21	-1,250.69	890.17	111,169.35
樾郡项目	2019 年	2,560.78		818.16	1,742.62

项目	竣工时间	2022 年末余额	2023 年增加金额	2023 年减少金额	2023 年末余额
康庄棚改项目	2022 年		0.36	0.36	
怀柔新城府前龙樾项目	2022 年	221,396.55	102,713.71	118,459.82	205,650.45
青岛国誉府项目	2023 年		66,697.38	48,421.84	18,275.54
北七家项目	2022 年	19,881.80	-59.66	-391.81	20,213.95
世华泊郡项目	2014 年	3,698.41	109.69	2,751.35	1,056.74
管庄项目	2021 年	231,319.89	-1,366.38	5,158.92	224,794.59
南京浦口项目	2022 年	127,483.13	71.42	7,821.51	119,733.04
城茂未来项目	2021 年	36,598.55	51,358.02	69,567.94	18,388.63
顺义北小营项目	2022 年	20,965.61	271,448.94	216,265.93	76,148.61
龙樾湾（成都）项目	2014 年	31,165.91	625.97	1,823.44	29,968.44
龙樾熙城	2017 年	97,796.01	231.50	10,353.41	87,674.10
首城国际中心	2013 年		-13.49	-13.49	
平谷汇景湾	2014 年	41,744.35	88.43	5,578.46	36,254.32
朝阳东坝南区	2017 年	107,526.18	-213.20	49,905.01	57,407.97
南湖 1 号	2014 年	1,596.16	18.69	1,282.24	332.60
澜湖庭苑	2022 年	119,537.98	178.02	11,552.55	108,163.45
珑玺家苑	2023 年		68,660.51		68,660.51
平谷桃源香谷项目	2020 年	1,337.28		1,337.28	
红塘湾项目	2016 年	24,838.34	194,686.43	51,629.21	167,895.56
宽院国誉府项目	2020 年	7,583.68	-1,189.19	4,067.87	2,326.61
瀛海项目	2018 年	97,039.71		2,019.66	95,020.05
望坛项目	2023 年		891,018.65	587,116.14	303,902.51
徜徉集项目	2014 年	1,595.16		932.43	662.73
广悦居项目	2016 年	9,075.17	-1.00	1,565.96	7,508.21
重庆熙城项目	2012 年	33,694.19	47.86	37.68	33,704.36
龙樾湾(重庆)项目	2014 年	28,953.92	-609.77	588.68	27,755.47
龙樾生态城项目	2019 年	106,753.53	76,294.74	102,202.47	80,845.79
上河湾项目	2015 年	6,736.27		318.19	6,418.08

项目	竣工时间	2022 年末余额	2023 年增加金额	2023 年减少金额	2023 年末余额
上悦居项目	2018 年	35,975.94	44.89	4,229.71	31,791.11
仁和镇平各庄项目	2018 年	312,037.93	-136.79	84,740.76	227,160.38
奥体文化园项目	2021 年	132,825.78	165.86		132,991.64
天成家园项目	2015 年	229.02		-153.95	382.97
花市枣苑项目	2006 年	96.74			96.74
重庆铜梁项目	2023 年		102,252.48		102,252.48
成都国誉府	2023 年		199,429.05	149,634.62	49,794.44
朝阳崔各庄棚改项目	2023 年		54,710.08		54,710.08
怀柔新城棚改项目	2019 年	12,900.08	-29.04	25.29	12,845.75
合计	-	2,441,230.91	2,083,410.23	1,630,778.84	2,893,862.30

注：如存在分期开发，上述竣工时间为项目最早的竣工时间。

表：2023 年末发行人存货-开发成本明细表

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(亿元)	2023 年末余额	2022 年末余额
动感花园	2006 年	2024 年	22	29,131.60	29,149.60
南苑项目	-	-	-	553.12	553.12
62 号院项目	-	-	-	47.20	47.20
台湖项目	2016 年	2025 年	38	223,143.90	208,539.09
康庄棚改项目	2018 年	2024 年	56.20	411,956.64	344,052.73
樾府	2018 年	暂未定	40	96,454.43	96,454.43
龙樾天元项目	2022 年	2025 年	49	344,040.59	290,870.53
通州邓家窑项目	2022 年	2025 年	24	190,337.51	166,900.00
怀柔新城 03 街区项目	2019 年	2024 年	57.51	28,214.91	124,759.85
怀柔新城棚改项目	2016 年	2022 年	41.60	7,178.55	4,813.59
青岛西郭庄项目	2020 年	2024 年	18.70	88,229.04	127,286.02
北七家项目	2014 年	2024 年	35.51	13,844.08	13,137.83
望京国誉府	2023 年	2026 年	44.35	360,996.35	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(亿元)	2023 年末余额	2022 年末余额
城茂未来项目	2019 年	2024 年	72	95,770.29	126,723.67
顺义北小营项目	2019 年	2024 年	82.93	154,633.51	393,857.78
珑玺家苑	2018 年	2023 年	6		62,760.98
星尚广场（天津藕甸道南侧项目）	2021 年	暂未定	6.50	13,699.42	7,467.80
红塘湾项目	2014 年	2024 年	30.67	27,254.67	189,279.76
三亚海坡项目	2018 年	2023 年	10.50		24,313.87
马池口项目	2013 年	2026 年	61.21	222,069.27	214,411.68
大兴海子角棚改项目	2021 年	2025 年	112.11	909.37	875.88
望坛项目	2009 年	2024 年	411	2,102,938.51	2,762,083.59
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2024 年	13.02	13,400.38	12,741.73
龙樾生态城项目	2017 年	2024 年	65	169,961.85	221,441.46
密云走马庄项目	2015 年	2024 年	5	9,713.86	9,713.86
双胜街棚改项目	2019 年	2025 年	12.22	53,089.11	39,941.80
临河棚改项目	2017 年	暂未定	239	133,794.90	109,875.14
平各庄 B 地块二级开发项目	2022 年	2025 年	37.28	219,416.03	171,831.02
东黄山国际小镇项目	2019 年	2027 年	52	251,176.86	164,374.99
重庆铜梁项目	2021 年	2024 年	24.90	44,036.74	111,836.54
成都国誉府项目	2021 年	2023 年	22.63	-	159,053.27
朝阳崔各庄棚改项目	2021 年	2024 年	55.59	463,188.77	487,908.40
密云大小王项目	2022 年	2026 年	26.72	160.41	157.21
国誉燕园项目	2022 年	2025 年	53.70	280,159.88	240,532.30
文源府项目	2022 年	2024 年	43.03	378,657.25	343,092.96
合计				6,428,158.99	7,260,839.68

注 1：开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

注 2：因上述项目存在分期开发情形，因此出现部分开发成本中在建项目在开发产品中竣工年份早于 2023 年的情况。

表：近三年末发行人存货跌价准备

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
开发成本	41,610.62	17,756.19	13,852.06
其中：南苑项目	553.12	553.12	553.12
62 号院项目	47.20	47.20	47.20
龙樾湾（重庆）项目	8,014.84	1,753.00	114.57
龙樾生态城项目	13,169.11	12,442.01	-
龙樾湾（成都）项目	-	-	-
成都熙城项目	-	-	8,229.87
樾府项目	15,457.39	201.93	-
澜湖庭苑项目	-	85.71	4,599.53
府前龙樾项目	-	-	2,673.23
动感花园项目	2,848.54	-	-
南京浦口项目		-	307.78
崔各庄项目	1,520.42		
开发产品	158,517.89	100,584.46	59,438.09
其中：龙樾湾（重庆）项目	8,836.10	6,359.24	5,587.32
重庆熙城项目	10,552.08	8,224.30	3,709.42
龙樾生态城项目	2,644.24	633.69	100.79
龙樾湾（成都）项目	5,152.56	148.92	163.77
门头沟永定镇项目	1,463.53	1,514.80	2,081.49
樾郡项目	862.58	1,167.50	1,241.67
东坝项目	3,076.32	181.18	1,277.73
汇景湾项目	773.69	951.68	1,013.54
徜徉集项目	140.62	303.11	303.11
理工大学 2 号地项目	700.11	710.75	744.64
北京密码项目	17,104.12	17,104.12	17,104.12
樾府项目	14,197.50	10,483.21	9,088.07
宽院国誉府	-	-	343.18

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
管庄项目	14,232.48	10,774.26	9,748.26
成都熙城项目	8,334.81	7,883.99	1,102.52
南京浦口项目	14,692.25	7,565.97	5,828.44
澜湖庭苑项目	22,105.14	8,141.19	-
珑玺家苑项目	16,828.42		
海梓府项目	143.85	237.52	-
世华龙樾项目	3,548.16	1,177.30	-
青岛龙樾湾项目	515.42		
府前龙樾项目	121.69	290.57	-
瀛海项目	819.49	819.49	-
城茂未来项目	817.87	817.87	-
动感花园项目	3,371.24	3,527.07	-
平各庄二级项目	745.51	11,566.72	-
顺义北小营项目	3,450.88		
重庆龙樾熙城项目	2,942.33		
青岛国誉府项目	344.90		
合计	200,128.50	118,340.65	73,290.14

（7）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为 328,625.28 万元、339,548.05 万元、374,302.25 万元和 364,353.34 万元，占总资产的比例分别为 2.36%、2.45%、2.70%和 2.74%。发行人其他流动资产的金额及占比均比较小。2022 年末发行人其他流动资产较 2021 年末增加 10,922.77 万元，增幅 3.32%；2023 年末发行人其他流动资产较 2022 年末增加 34,754.20 万元，增幅 10.24%；2024 年 9 月末发行人其他流动资产较 2023 年末减少 9,948.91 万元，降幅 2.66%。

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）。《增值税会计处理规定》规定：全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生

的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。《增值税会计处理规定》还明确要求“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列示；“应交税费—待转销项税额”等科目期末贷方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动负债”或“其他非流动负债”项目列示。

发行人已根据《增值税会计处理规定》，对于 2016 年 5 月 1 日至该规定施行之间发生的交易由于该规定而影响的资产、负债和损益等财务报表列报项目金额进行了调整，包括将 2016 年 5 月 1 日之后发生的房产税、土地使用税、车船使用税和印花税从“管理费用”调整至“税金及附加”3,648.03 万元；从“应交税费”重分类至“其他流动资产”10,219.09 万元；对于 2016 年 1 月 1 日至 4 月 30 日期间发生的交易，不予追溯调整；对于 2016 年财务报表中可比期间的财务报表也不予追溯调整。

表：近三年末其他流动资产明细

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
预缴税金	273,150.45	223,393.94	196,707.25
待抵扣进项税	68,873.48	91,414.87	103,882.74
合同取得成本	32,278.31	24,739.24	28,035.29
合计	374,302.25	339,548.05	328,625.28

2、非流动资产分析

近三年及一期末，发行人的非流动资产金额分别为 1,791,673.66 万元、1,770,145.13 万元、1,826,009.03 万元和 1,968,329.16 万元，占总资产的比例分别为 12.86%、12.76%、13.19%和 14.80%。

（1）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资金额分别为 332,863.16 万元、248,064.13 万元、269,364.82 万元和 417,612.30 万元，占总资产的比例分别 2.39%、1.79%、1.95%和 3.14%。2022 年末发行人长期股权投资较 2021 年末减少 84,799.03 万元，降幅 25.48%；2023 年末发行人长期股权投资较 2022 年末增加 21,300.69 万元，增幅 8.59%；2024 年 9 月末发行人长期股权投资较 2023 年末增加 148,247.48 万元，增幅 55.04%，主要系参股公司中科招商所持南微医学股价大幅增加导致确认投资收益所致。

表：2022 年末及 2023 年末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

项目	2022 年末 余额	2023 年增减变动								2023 年末 余额
		追加投 资	减少投 资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他	
联营企业										
北京市天银地热开发 有限责任公司	3,199.48		3,299.07	99.59						
北京科技园建设（集 团）股份有限公司	85,691.31			-6,178.27		-84.65				79,428.39
深圳市中科招商创业 投资有限公司	116,040.71			15,376.25	63.88		-5,400.00			126,080.83
国奥投资发展有限公 司	7,337.29			-3,147.60	-47.97					4,141.71
北京城建（芜湖）股 权投资管理有限公司	4,302.53		3,200.00	112.30						1,214.84
北京新城金郡房地产 开发有限公司	2,784.65			-3,309.83					525.18	
北京双城置业开发有 限公司	1,433.23			-369.29						1,063.94

项目	2022 年末 余额	2023 年增减变动								2023 年末 余额
		追加投 资	减少投 资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他	
北京建远万誉房地产 开发有限公司				28,624.01					-9,349.51	19,274.50
北京碧桂园文化发展 有限公司	900.34			-217.87						682.47
北京城安辉泰置业有 限公司				9,816.20					-2,930.57	6,885.62
北京骏泰置业有限公 司				79.73					-79.73	
北京京城佳业物业股 份有限公司	25,216.27			3,802.10	-354.18		-1,067.76			27,596.43
成都红星美凯龙全球 家居有限公司	1,158.32			-497.10						661.22
北京双城通达房地产 开发有限公司	0.00			-1,771.84					1,771.84	
北京矿融城置业有限 公司	0.00			-3,748.96					3,748.96	
北京景晟乾通置业有 限公司	0.00			-637.62					637.62	
北京城秀房地产开发 有限公司				-1,104.54					1,104.54	

项目	2022 年末 余额	2023 年增减变动								2023 年末 余额
		追加投 资	减少投 资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他	
海南农垦城建投资开 发有限公司		3,000.0 0		-133.33					-531.82	2,334.85
合计	248,064.13		6,499.07	36,793.93	-338.28	-84.65	-6,467.76		-5,103.49	269,364.82

(2) 投资性房地产

发行人投资性房地产主要为房屋、建筑物，为发行人自持商业物业，近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 960,235.70 万元、998,922.46 万元、995,369.96 万元和 996,367.47 万元，占总资产的比例分别为 6.89%、7.20%、7.19% 和 7.49%。2022 年末发行人投资性房地产较 2021 年末增加 38,686.76 万元，增幅 4.03%；2023 年末发行人投资性房地产较 2022 年末减少 3,552.50 万元，降幅 0.36%；2024 年 9 月末发行人投资性房地产较 2023 年末增加 997.51 万元，增幅 0.10%。

表：近三年末发行人投资性房地产情况表

单位：万元

报告期	2023 年末	2022 年末	2021 年末
项目	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、当期期初余额	998,922.46	960,235.70	917,230.17
二、当期变动	-3,552.50	38,686.76	43,005.53
加：外购	6,172.96		24,717.31
存货\固定资产\在建工程转入	8,936.22	36,506.98	21,698.12
企业合并增加			
公允价值变动	-5,804.94	2,179.77	6,884.56
减：处置	12,315.42		1,988.81
其他转出	541.33		8,305.64
三、当期期末余额	995,369.96	998,922.46	960,235.70

表：截至 2023 年末发行人未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
海南红塘湾 E01 商业	4,327.17	尚在办理中
城奥大厦	548,652.37	尚在办理中

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位	12,236.54	尚在办理中
文龙家园一里 4 号楼	3,380.83	尚在办理中
海南红塘湾 E09 地下	1,296.54	尚在办理中
文龙家园四里 2 号楼	6,943.88	尚在办理中
合计	576,837.33	-

(3) 固定资产

发行人固定资产主要由房屋、建筑物、运输工具及其他组成，符合发行人主营的房地产、物业管理及服务等业务特点。近三年及一期末，发行人固定资产净额分别为 62,558.37 万元、61,185.16 万元、54,855.41 万元和 52,883.75 万元，占总资产的比例分别为 0.45%、0.44%、0.40%和 0.40%。2022 末发行人固定资产较 2021 年末减少 1,373.21 万元，降幅 2.20%；2023 年末发行人固定资产较 2022 年末减少 6,329.75 万元，降幅 10.35%；2024 年 9 月末发行人固定资产较 2023 年末减少 1,971.66 万元，降幅 3.59%。

表：2023 年末发行人固定资产及折旧情况

单位：万元

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	71,665.11	2,513.70	6,080.19	80,259.00
2.本期增加金额	564.49	38.36	354.67	957.51
（1）购置		38.36	354.67	393.02
（2）在建工程转入				
（3）企业合并增加				
（4）投资性房地产转入	541.33			541.33
（5）其他转入	23.16			23.16
3.本期减少金额	4,692.97	278.95	1,403.73	6,375.65

(1) 处置或报废	4,692.97	278.95	1,402.08	6,374.01
(2) 处置子公司			1.64	1.64
(3) 转入投资性房地产				
4.期末余额	67,536.63	2,273.10	5,031.13	74,840.86
二、累计折旧				
1.期初余额	12,024.29	2,011.13	5,038.43	19,073.85
2.本期增加金额	2,380.73	184.33	382.56	2,947.62
(1) 计提	2,380.73	184.33	382.56	2,947.62
3.本期减少金额	455.12	244.69	1,336.21	2,036.02
(1) 处置或报废	455.12	244.69	1,334.65	2,034.46
(2) 处置子公司		-	1.56	1.56
(3) 转入投资性房地产				
4.期末余额	13,949.90	1,950.77	4,084.78	19,985.45
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1.期末账面价值	53,586.73	322.33	946.35	54,855.41
2.期初账面价值	59,640.82	502.57	1,041.76	61,185.16

表：截至 2023 年末未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
红塘湾 E01 地块房屋	28,915.31 万元	尚在办理中
成都熙城办公楼	2,042.54 万元	尚在办理中
合计	30,957.85 万元	-

(4) 递延所得税资产

近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别 248,744.36 万元、281,116.28 万元、327,421.04 万元和 327,496.71 万元，占总资产的比例分别为 1.79%、2.03%、2.37%和 2.46%。2022 年末发行人递延所得税资产较 2021 年末增加 32,371.92 万元，增幅 13.01%；2023 年末发行人递延所得税资产较 2022 年末增加 46,304.76 万元，增幅 16.47%；2024 年 9 月末发行人递延所得税资产较 2023 年末增加 75.67 万元，增幅 0.02%。

表：近三年末发行人递延所得税资产情况

单位：万元

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	156,943.59	39,235.90	118,007.75	29,501.94	82,528.18	20,632.05
信用减值损失	15,641.73	3,910.43	15,185.75	3,796.44	16,042.32	4,010.58
可抵扣亏损	209,370.63	52,342.66	177,850.74	44,462.69	147,121.26	36,780.32
预提土地增值税	264,086.56	66,021.64	213,795.79	53,448.95	267,348.98	66,837.24
预售房款	434,909.64	108,727.41	327,827.98	81,956.99	254,517.29	63,629.32
预提开发成本	57,420.30	14,355.07	57,143.85	14,285.96	31,243.26	7,810.81
投资性房地产公允价值变动	1,144.92	286.23	1,204.58	301.15	1,167.27	291.82
交易性金融资产公允价值变动	9,742.41	2,435.60	9,742.49	2,435.62	-	-
内部销售利润	-	-	-	-	-	-
预提费用	799.86	199.97	2,003.03	500.76	398.68	99.67
内部交易未实现利润	153,302.30	38,325.58	194,263.67	48,565.92	175,833.06	43,958.27
其他	6,322.21	1,580.55	7,439.50	1,859.88	18,777.13	4,694.28
合计	1,309,684.15	327,421.04	1,124,465.13	281,116.28	994,977.43	248,744.36

（二）负债结构分析

表：发行人近三年及一期末负债结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据	624.32	0.01	24,778.60	0.22	21,624.69	0.19	17,029.29	0.15
应付账款	1,133,769.47	10.67	1,252,420.43	11.20	1,190,702.71	10.70	1,036,460.22	9.36
预收款项	4,136.66	0.04	4,641.01	0.03	3,604.83	0.03	4,061.03	0.04
合同负债	3,543,467.77	33.35	3,631,737.07	32.47	2,721,807.65	24.46	1,697,712.72	15.34
应付职工薪酬	3,672.07	0.03	4,713.42	0.04	2,980.21	0.03	3,493.30	0.03
应交税费	48,404.56	0.46	72,313.89	0.65	50,697.65	0.46	132,074.72	1.19
其他应付款	1,167,177.71	10.98	1,054,672.39	9.43	1,132,955.76	10.18	1,550,521.98	14.01
一年内到期的非流动负债	452,241.54	4.26	868,802.87	7.77	598,758.35	5.38	1,094,500.43	9.89
其他流动负债	305,696.65	2.88	303,855.25	2.72	216,636.65	1.95	281,563.52	2.54
流动负债合计	6,659,190.76	62.67	7,217,934.91	64.53	5,939,768.49	53.37	5,817,417.22	52.56
非流动负债：								
长期借款	1,091,888.15	10.28	1,627,116.48	14.55	2,831,000.13	25.44	3,549,437.20	32.07
应付债券	1,954,263.37	18.39	1,264,055.59	11.30	1,063,672.96	9.56	584,459.65	5.28
租赁负债	9,607.89	0.09	9,792.44	0.09	8,764.24	0.08	8,775.95	0.08
预计负债	160.78	0.00	169.17	0.00	1,172.00	0.01	-	-
递延收益	9,405.94	0.09	9,405.94	0.08	9,568.00	0.09	9,568.00	0.09
递延所得税负债	201,775.78	1.90	179,759.14	1.61	177,747.03	1.60	198,072.19	1.79
其他非流动负债	700,000.00	6.59	877,000.00	7.84	1,097,000.00	9.86	900,000.00	8.13
非流动负债合计	3,967,101.91	37.33	3,967,298.76	35.47	5,188,924.36	46.63	5,250,312.98	47.44
负债合计	10,626,292.67	100.00	11,185,233.67	100.00	11,128,692.85	100.00	11,067,730.20	100.00

近三年及一期末，发行人负债总计分别为 11,067,730.20 万元、11,128,692.85

万元、11,185,233.67 万元和 10,626,292.67 万元。近三年及一期末，发行人流动负债分别为 5,817,417.22 万元、5,939,768.49 万元、7,217,934.91 万元和 6,659,190.76 万元，分别占负债总额的 52.56%、53.37%、64.53%和 62.67%。

1、流动负债分析

近三年及一期末，发行人流动负债分别为 5,817,417.22 万元、5,939,768.49 万元、7,217,934.91 万元和 6,659,190.76 万元，分别占负债总额的 52.56%、53.37%、64.53%和 62.67%。发行人属于房地产行业，其商品房销售产生的预收款项规模较大，因此负债中流动负债占比较高；2022 年末发行人流动负债较 2021 年末增加 122,351.27 万元，增幅 2.10%；2023 年末发行人流动负债较 2022 年末增加 1,278,166.42 万元，增幅 21.52%；2024 年 9 月末发行人流动负债较 2023 年末减少 558,744.15 万元，降幅 7.74%。

（1）应付账款

发行人应付账款包括应付工程款、应付土地拆迁款、应付销售佣金、应付面积退差款、预提土地增值税等，其中主要是应付工程款和预提土地增值税。近三年及一期末，发行人应付账款分别为 1,036,460.22 万元、1,190,702.71 万元、1,252,420.43 万元和 1,133,769.47 万元，占总负债的比例分别为 9.36%、10.70%、11.20 和 10.67%。2022 年末发行人应付账款较 2021 年末增加 154,242.49 万元，增幅 14.88%；2023 年末发行人应付账款较 2022 年末增加 61,717.72 万元，增幅 5.18%；2024 年 9 月末发行人应付账款较 2023 年末减少 118,650.96 万元，降幅 9.47%。

表：近三年末发行人应付账款分类列示

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付工程款	744,596.27	684,139.01	490,741.19
应付土地拆迁款	59,855.04	59,858.04	59,285.31
应付销售佣金	12,836.13	11,430.80	11,661.50

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付面积退差款	-	-	-
预提土地增值税	431,630.15	430,674.71	468,541.25
其他	3,502.84	4,600.15	6,230.97
合计	1,252,420.43	1,190,702.71	1,036,460.22

表：2021 年末发行人账龄超过 1 年的重要应付账款前五名

单位：万元

项目	2021 年末余额	未偿还或结转的原因	是否关联方
预提土地增值税	350,630.97	尚未进行土地增值税清算	否
北京城建亚泰建设集团有限公司	30,047.48	尚未结算	是
北京城建七建设工程有限公司	18,355.56	尚未结算	是
中央农业广播电视学校	16,935.95	拆迁回建款	否
北京城建建设工程有限公司	15,099.75	尚未结算	是
合计	431,069.71	-	-

表：2022 年末发行人账龄超过 1 年的重要应付账款前五名

单位：万元

项目	2022 年末余额	未偿还或结转的原因	是否关联方
预提土地增值税	401,825.65	尚未进行土地增值税清算	否
北京城建亚泰建设集团有限公司	18,959.94	尚未结算	是
中央农业广播电视学校	16,935.95	拆迁回建款	否
北京城建七建设工程有限公司	9,076.46	尚未结算	是
北京城建一建设发展有限公司	8,941.04	尚未结算	是
合计	455,739.05	-	-

表：2023 年末发行人账龄超过 1 年的重要应付账款前五名

单位：万元

项目	2023 年末余额	未偿还或结转的原因	是否关联方
预提土地增值税	385,858.68	尚未进行土地增值税清算	否
北京城建亚泰建设集团有限公司	29,677.93	尚未结算	是
北京城建十六建筑工程有限责任公司	23,618.63	尚未结算	是
北京城建北方集团有限公司	19,402.08	尚未结算	是
北京城建二建设工程有限公司	18,588.47	尚未结算	是
合计	477,145.79	-	-

（2）预收款项

发行人预收款项为房屋租金。近三年及一期末，发行人预收账款分别为 4,061.03 万元、3,604.83 万元、4,641.01 万元和 4,136.66 万元，占总负债的比例分别为 0.04%、0.03%、0.03%和 0.04%。2022 年末发行人预收款项较 2021 年末减少 456.20 万元，降幅 11.23 %；2023 年末发行人预收款项较 2022 年末增加 1,036.18 万元，增幅 28.74%；2024 年 9 月末发行人预收款项较 2023 年末减少 504.35 万元，降幅 10.87%。

表：近三年末发行人预收款项情况

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
房屋租金	4,641.01	3,604.83	4,061.03
合计	4,641.01	3,604.83	4,061.03

表：2021 年末发行人账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：万元

项目	2021 年末余额	未偿还或结转的原因	是否关联方
北京万盛鸿源投资管理有限公司	750.00	未达到收入确认条件	否
合计	750.00		

表：2022 年末发行人账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：万元

项目	2022 年末余额	未偿还或结转的原因	是否关联方
北京万盛鸿源投资管理有限公司	750.00	未达到收入确认条件	否
新东方教育科技集团有限公司	420.19	未达到收入确认条件	否
合计	1170.19	-	-

2023 年末，无发行人账龄超过 1 年的重要预收款。

（3）合同负债

根据 2017 年财政部发布的《企业会计准则第 14 号—收入》，共同债务人自 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则，将预收房款分类为合同负债。近三年及一期末，发行人合同负债分别为 1,697,712.72 万元、2,721,807.65 万元、3,631,737.07 万元和 3,543,467.77 万元，占总负债的比例分别为 15.34%、24.46%、32.47%和 33.35%。2022 年末发行人合同负债较 2021 年末增加 1,024,094.93 万元，增幅 60.32%；主要系预收房款增加所致；2023 年末发行人合同负债较 2022 年末增加 909,929.42 万元，增幅 33.43%，主要系预收房款增加所致；2024 年 9 月末发行人合同负债较 2023 年末减少 88,269.30 万元，降幅 2.43%。

表：截至 2023 年末发行人合同负债构成

单位：万元、%

项目	2023 年末	
	金额	比例
房款	3,631,268.71	99.98
其他	468.36	0.02
合计	3,631,737.07	100.00

合同负债主要涉及发行人客户的房地产销售合同中收取的预售房款。

表：截至 2022 年末及 2023 年末发行人预售房款情况

单位：万元、%

项目名称	2023 年末余额	2022 年末余额	预计竣工时间	预售比例
世华水岸项目	10.00	10.00	已竣工	100
动感花园项目	263.92	51,393.04	已竣工	37.24
富海中心项目	3.00	1,839.91	已竣工	100
北苑家园项目	1,176.59	45.71	已竣工	100
筑华年项目	2,305.55	2,305.55	已竣工	100
世华龙樾项目	14,475.23	58,900.22	已竣工	79.79
海梓府项目	3,266.18	3,809.04	已竣工	98.93
北京密码项目	4,306.14	4,516.86	已竣工	49.32
青岛龙樾湾项目	408.50	142.62	已竣工	88.80
樾郡项目	890.95	1,330.62	已竣工	93.71
樾府项目	2,537.48	2,623.77	已竣工	72.73
怀柔新城府前龙樾	14,435.76	59,748.09	已竣工	51.08
青岛西郭庄项目	6,053.37	36,986.09	已竣工	37.03
北七家项目	968.69	876.94	已竣工	99.97
世华泊郡项目	6.00	6.00	已竣工	99.68
南京浦口项目	54.13	635.44	已竣工	64.68
管庄项目	4,433.28	6,275.65	已竣工	54.62
城茂未来项目	19,404.30	128,735.50	已竣工	71.03
顺义北小营项目	56,090.74	163,450.13	已竣工	50.38
龙樾湾（成都）项目	68.97	252.44	已竣工	80.25
成都熙城	21,558.48	25,559.54	已竣工	79.20
平谷项目	1,965.17	1,261.07	已竣工	94.63
东坝项目	14,632.74	19,080.08	已竣工	92.60
南湖 1 号	0.95	1,019.67	已竣工	99.80
澜湖庭院	3,851.12	10,491.11	已竣工	20.15
平谷桃源香谷项目		18.08	已竣工	100
红塘湾项目	11,732.94	29,639.05	已竣工	78.32
宽院国誉府	489.35	2,293.18	已竣工	99.55

项目名称	2023 年末余额	2022 年末余额	预计竣工时间	预售比例
瀛海项目	463.75	463.12	已竣工	66.26
望坛棚户区改造项目	1,968,673.60	1,367,779.34	已竣工	64.16
徜徉集项目		19,439.05	已竣工	99.60
广悦居	597.39	630.01	已竣工	96.84
重庆熙城项目	334.98	377.54	已竣工	75.19
龙樾湾(重庆)项目	798.82	1,304.66	已竣工	81.87
龙樾生态城项目	32,573.01	142,752.28	已竣工	76.06
上河湾项目	2,416.49	1,919.68	已竣工	96.40
门头沟永定镇项目	12,066.07	17,670.99	已竣工	91.76
仁和镇平各庄项目 (二级开发)	12,834.15	41,144.44	已竣工	77.54
奥体文化园项目	73,579.56	73,579.56	已竣工	100
天成家园项目	48.15	54.50	已竣工	99.71
朝阳崔各庄棚改项目	205,032.94	100,410.84	2024 年	43.97
龙樾天元项目	241,146.25	43,594.39	2025 年	49.20
国誉燕园项目	174,950.40	30,523.01	2025 年	51.27
轻鹇别院	2,000.33		2025 年	7.87
文源府项目	407,248.37	45,870.17	2024 年	96.59
重庆铜梁项目	6,785.90	952.18	2024 年	7.31
成都国誉府项目	5,165.28	64,303.80	已竣工	71.66
马池口项目	154,990.14	154,990.14	2026 年	
双胜街棚改项目	5,071.96		2025 年	25.14
平各庄 B 地块二级 开发项目	87,883.67		2025 年	36.77
国誉朝华项目	42,618.39		2024 年	16.15
怀柔新城 03 街区 棚改项目	2,797.37		2024 年	
密云走马庄项目土 地一级开发	5,802.15		2025 年	
合计	3,631,268.71	2,721,005.10		

(4) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别 1,550,521.98 万元、1,132,955.76 万元、1,054,672.39 万元和 1,167,177.71 万元，占总负债的比例为 14.01%、10.18%、9.43%和 10.98%。2022 年末发行人其他应付款较 2021 年末减少 417,566.22 万元，降幅 26.93%；2023 年末发行人其他应付款较 2022 年末减少 78,283.37 万元，降幅 6.91%；2024 年 9 月末发行人其他应付款较 2023 年末增加 112,505.32 万元，增幅 10.67%。

表：近三年末发行人其他应付款款项性质结构

单位：万元

项目	2023 年末余额	2022 年末余额	2021 年末余额
质保金	11,867.14	7,359.57	9,274.64
押金及保证金	26,125.17	20,031.27	17,510.37
代收款	12,551.28	13,638.43	13,604.86
往来款	818,766.68	843,843.00	1,134,159.63
预提费用	1,078.48	2,198.34	286.27
定金	174,628.20	238,108.34	359,874.28
其他	5,488.40	3,609.76	11,644.89
合计	1,050,505.35	1,128,788.71	1,546,354.94

表：2021 年末发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：万元

项目	2021 年末余额	未偿还或结转的原因
北京城市副中心投资建设集团有限公司	121,156.87	往来借款未到期
北京首都开发股份有限公司	63,770.58	往来借款未到期
北京明珠创房地产开发有限公司	56,961.34	往来借款未到期
北京城市开发集团有限责任公司	35,011.73	往来借款未到期
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	33,516.61	往来借款未到期
合计	310,417.13	-

表：2022 年末发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：万元

项目	2022 年末余额	未偿还或结转的原因
北京城市副中心投资建设集团有限公司	113,310.57	往来借款未到期
北京首都开发股份有限公司	57,890.58	往来借款未到期
北京城市开发集团有限责任公司	36,490.50	往来借款未到期
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	34,137.71	往来借款未到期
北京明珠创房地产开发有限公司	25,010.39	往来借款未到期
合计	266,839.75	-

表：2023 年末发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：万元

项目	2023 年末余额	未偿还或结转的原因
北京城市副中心投资建设集团有限公司	129,849.43	往来借款未到期
招商局地产（北京）有限公司	119,256.44	往来借款未到期
北京首都开发股份有限公司	57,890.58	往来借款未到期
北京城市开发集团有限责任公司	37,969.26	往来借款未到期
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	32,808.42	往来借款未到期
合计	377,774.14	-

(5) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款和一年内到期的其他非流动负债。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,094,500.43 万元、598,758.35 万元、868,802.87 万元和 452,241.54 万元，占总负债的比例分别为 9.89%、5.38%、7.77%和 4.26%。2022 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 495,742.08 万元，降幅 45.29%，主要系发行人一年内到期的应付债券减少；2023 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 270,044.52 万元，增幅 45.10%，主要系部分债券临近到期所致；2024 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少 416,561.33 万元，降幅

47.95%，主要系部分 1 年内到期的应付债券及其他非流动负债到期所致。

表：近三年末发行人一年内到期的非流动负债

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
1 年内到期的长期借款	460,406.74	386,270.43	166,040.00
其中：质押借款	-	-	-
抵押借款	304,000.00	132,062.82	74,060.00
保证借款	156,406.74	254,207.61	91,980.00
1 年内到期的应付债券	149,910.08	-	579,509.79
1 年内到期的租赁负债	5,683.23	3,124.60	4,235.82
1 年内到期的其他非流动负债	220,000.00	180,000.00	320,000.00
未到期应付利息	32,802.82	29,363.32	24,714.82
合计	868,802.87	598,758.35	1,094,500.43

（6）其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 281,563.52 万元、216,636.65 万元、303,855.25 万元和 305,696.65 万元，占总负债的比例分别为 2.54%、1.95%、2.72%和 2.88%。2022 年末发行人其他流动负债较 2021 年末减少 64,926.87 万元，降幅 23.06%；2023 年末发行人其他流动负债较 2022 年增加 87,218.60 万元，增幅 40.26%，主要系待转销项税增加所致；2024 年 9 月末发行人其他流动负债较 2023 年末增加 1,841.40 万元，增幅 0.61%。

表：近三年末发行人其他流动负债

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
短期应付债券	-	-	-
待转销项税	303,855.25	216,636.65	281,563.52
合计	303,855.25	216,636.65	281,563.52

2、非流动负债分析

近三年及一期末，发行人非流动负债分别 5,250,312.98 万元、5,188,924.36 万元、3,967,298.76 万元和 3,967,101.91 万元，占总负债的比例为 47.44%、46.63%、35.47%和 37.33%。2022 年末发行人非流动负债较 2021 年末减少 61,388.62 万元，降幅 1.17%；2023 年末发行人非流动负债较 2022 年末减少 1,221,625.60 万元，降幅 23.54%；2024 年 9 月末，发行人非流动负债较 2023 年末减少 196.85 万元，降幅 0.005%。

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款金额分别为 3,549,437.20 万元、2,831,000.13 万元、1,627,116.48 万元和 1,091,888.15 万元，占总负债的比例分别为 32.07%、25.44%、14.55%和 10.28%。2022 年末发行人长期借款较 2021 年末减少 718,437.07 万元，降幅 20.24%，主要系借款减少所致；2023 年末发行人长期借款较 2022 年末减少 1,203,883.65 万元，降幅 42.53%，主要系抵押借款减少所致；2024 年 9 月末发行人长期借款较 2023 年末减少 535,228.33 万元，降幅 32.89%。

表：近三年末发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
质押借款	-	-	-
抵押借款	875,592.89	2,074,040.13	679,527.32
保证借款	751,523.59	506,000.00	930,616.88
信用借款	-	250,960.00	1,939,293.00
合计	1,627,116.48	2,831,000.13	3,549,437.20

（2）应付债券

截至 2023 年末，发行人应付债券余额为 1,264,055.59 万元。截至 2024 年 9 月末，发行人应付债券余额为 1,954,263.37 万元，占总负债的比例为 18.39%；

2024 年 9 月末发行人应付债券较 2023 年末增加 690,207.78 万元，增幅 54.60%，主要系 2024 年 1-9 月发行 65 亿元中期票据及 4 亿元小公募公司债所致。截至 2023 年末发行人存续债券明细如下：

表：近三年末发行人应付债券明细

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
15 城建 01	-	-	-
20 城建 01	-	99,824.91	99,765.61
21 京城投 MTN001（品种一）	-	110,000.00	110,000.00
21 京城投 MTN001（品种二）	50,000.00	50,000.00	50,000.00
21 京城投 MTN002	112,000.00	112,000.00	112,000.00
21 京城投 MTN003	100,000.00	100,000.00	100,000.00
21 京城投 MTN004	73,000.00	73,000.00	73,000.00
21 城建 02	-	39,799.53	39,694.04
22 城建 01	249,609.86	249,788.75	-
22 城建 02	229,636.68	229,259.77	-
23 城建 01	99,809.05	-	-
23 城建 02	150,000.00		
23 城建 04	200,000.00		
合计	1,264,055.59	1,063,672.96	584,459.65

（3）递延所得税负债

近三年及一期末，发行人递延所得税负债分别为 198,072.19 万元、177,747.03 万元、179,759.14 万元和 201,775.78 万元，占总负债的比例分别 1.79%、1.60%、1.61%和 1.90%。2022 年末发行人递延所得税负债较 2021 年末减少 20,325.16 万元，降幅 10.26%；2023 年末发行人递延所得税负债较 2022 年末增加 2,012.11 万元，增幅 1.13%；2024 年 9 月末发行人递延所得税负债较 2023 年末增加 22,016.64 万元，增幅 12.25%。

表：近三年末发行人递延所得税负债情况

单位：万元

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	235,963.36	58,990.84	245,570.06	61,392.51	311,633.46	77,908.36
投资性房地产公允价值调整	244,926.85	61,231.71	249,578.39	62,394.60	250,269.74	62,567.43
收购子公司公允价值	118,021.40	29,505.35	118,400.87	29,600.22	120,419.32	30,104.83
预提土地增值税	21,710.27	5,427.57	20,143.73	5,035.93	19,536.27	4,884.07
合同取得成本	7,876.34	1,969.08	12,112.33	3,028.08	24,057.33	6,014.33
投资性房地产折旧差额	13,802.55	3,450.64	10,531.93	2,632.98	6,447.69	1,611.92
房地产成本结转调整	69,670.58	17,417.64	52,539.97	13,134.99	57,785.43	14,446.36
长期股权投资折价差额	2,100.16	525.04	2,100.16	525.04	2,100.16	525.04
其他	4,965.03	1,241.26	10.67	2.67	39.35	9.84
合计	719,036.55	179,759.14	710,988.12	177,747.03	792,288.76	198,072.19

（4）其他非流动负债

近三年及一期末，发行人其他非流动负债分别为 900,000.00 万元、1,097,000.00 万元、877,000.00 万元和 700,000.00 万元，占总负债比例分别为 8.13%、9.86%、7.84%和 6.59%。2022 年末发行人其他非流动负债较 2021 年末增加 197,000.00 万元，增幅 21.89%；2023 年末发行人其他非流动负债较 2022 年末减少 220,000.00 万元，降幅 20.05%；2024 年 9 月末发行人其他非流动负债较 2023 年末减少 177,000.00 万元，降幅 20.18%。

3、发行人有息负债情况

（1）最近三年末，发行人有息负债余额分别 668.68 亿元、594.63 亿元、491.52 亿元以及 **460.50 亿元**，占同期末总负债的比例分别为 60.42%、53.43%、

43.94%以及 43.34%。最近一期末，发行人银行借款余额为 132.27 亿元，占有息负债余额的比例为 28.72%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 397.69 亿元，占有息负债余额的比例为 86.37%。

（2）近三年及一期，发行人有息负债情况如下：

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	230,767.96	26.87	1,322,656.11	28.72	1,787,523.22	36.37	2,566,310.56	43.16	3,414,517.20	51.06
其中担保贷款	230,767.96	26.87	1,322,656.11	28.72	1,787,523.22	36.37	658,007.56	11.07	1,506,214.20	22.53
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	106,939.28	12.45	841,582.97	18.28	1,242,401.80	25.28	1,717,954.18	28.89	1,831,235.04	27.39
股份制银行	120,500.00	14.03	284,869.00	6.19	274,349.00	5.58	784,645.82	13.20	1,390,635.06	20.80
地方城商行	537.17	0.06	66,847.32	1.45	119,987.39	2.44	40,732.68	0.69	155,770.33	2.33
地方农商行	1,792.01	0.21	112,723.82	2.45	150,785.03	3.07	22,977.88	0.39	36,876.77	0.55
其他银行	999.50	0.12	16,633.00	0.36	-	-	-	-	-	-
债券融资	-	-	2,654,263.37	57.64	2,333,965.67	47.49	2,163,672.96	36.39	2,006,771.31	30.01
其中：公司债券	-	-	969,263.37	21.05	968,965.67	19.71	618,672.96	10.40	718,969.44	10.75
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	1,685,000.00	36.59	1,365,000.00	27.77	1,545,000.00	25.98	1,287,801.87	19.26
非标融资	177,000.00	20.61	177,000.00	3.84	477,000.00	9.70	827,960.00	13.92	820,960.00	12.28
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	250,960.00	4.22	320,960.00	4.80
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	177,000.00	20.61	177,000.00	3.84	477,000.00	9.70	577,000.00	9.70	500,000.00	7.48
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	451,091.52	52.52	451,091.52	9.80	316,673.25	6.44	388,323.25	6.53	444,511.66	6.65
债权融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他借款	451,091.52	52.52	451,091.52	9.80	316,673.25	6.44	388,323.25	6.53	444,511.66	6.65
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	一年以内（含 1 年）		2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	858,859.48	100.00	4,605,011.00	100.00	4,915,162.14	100.00	5,946,266.77	100.00	6,686,760.16	100.00

截至2023年末，发行人非标融资共47.70亿元，截至2024年9月末已偿还30亿元新华资产管理有限责任公司的保险融资计划。截至2024年9月末，发行人非标融资为子公司北京城建黄山投资发展有限公司的保险融资计划，募集资金用途为东黄山国际小镇项目开发，具体如下：

表：报告期末发行人非标融资情况

单位：亿元

融资主体	融资机构	融资期限	融资余额	融资成本
北京城建黄山投资发展有限公司	华泰资产管理有限责任公司	2022-5-14 至 2025-5-13	15.00	4.99%
北京城建黄山投资发展有限公司	华安财保资产管理有限责任公司	2022-5-14 至 2025-5-13	2.70	4.99%

截至2024年9月末，发行人非标融资为东黄山国际小镇项目开发借款。东黄山国际小镇项目位于黄山区谭家桥镇，是黄山东部开发的重中之重。小镇规划面积18.2平方公里，可利用土地7平方公里，区位优势明显、交通条件便利、发展空间充足。项目定位是打造“一生之城、国际慢城、多彩之城”，初步估算总投资规模约200-300亿元。

2022年3月，发行人第八届董事会第十一次会议通过议案，同意北京城建黄山投资发展有限公司发行不超过28.5亿元债权投资计划，并由发行人提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

上述非标融资为发行人提供了开发东黄山国际小镇项目所需要的部分资金，融资成本较为合理；而且通过保债计划的融资使得发行人外部金融机构融资不再仅仅局限于各类银行借款，拓宽了发行人的融资渠道；同时也引导了保险机构的资金流向实体经济建设，因此发行人上述非标融资具有必要性。

截至2024年9月末，发行人其他融资为项目公司其他股东借款，用途均为房地产项目开发，具体如下：

表：报告期末发行人其他融资情况

单位：万元、%

融资主体	融资机构	融资期限	融资余额	融资成本
北京云蒙山投资发展有限公司	北京市文化投资发展集团有限责任公司	2020-9-28 至 2025-9-27	6,480.00	4.35
北京城建保定房地产开发有限公司	保定豪中房地产开发有限公司	2018-7-5 至 2025-7-4	2,000.00	0.00
成都锐革新业房地产开发有限公司	成都交子现代都市工业发展有限公司	2021-9-28 至 2025-9-12	3,973.28	6.00
北京招城房地产开发有限公司	招商局地产（北京）有限公司	2021-6-11 至 2026-12-31	69,923.04	4.65
北京城奥置业有限公司	北京城市副中心投资建设集团有限公司	2022-5-19 至 2025-5-18	126,038.56	4.28
北京首城置业有限公司	北京城市开发集团有限责任公司	2024-1-1 至 2024-12-31	33,528.92	4.35
北京城建南山置业有限公司	苏州南山新吴房地产开发有限公司	2024-8-14 至 2027-6-26	57,677.00	4.00
上海城樾置业有限公司	杭州娱乐实业投资有限公司	2024-7-12 至 2027-7-11	109,281.27	4.00
北京城建兴胜置业有限公司	北京怀胜城市建设开发有限公司	2019-8-7 至 2027-8-6	2,870.00	4.75
北京城建兴胜置业有限公司	北京怀胜城市建设开发有限公司	2020-2-21 至 2025-2-20	335.00	4.75
北京城建兴胜置业有限公司	北京怀胜城市建设开发有限公司	2024-2-4 至 2029-2-3	2,550.00	3.70
北京城建兴胜置业有限公司	北京怀胜城市建设开发有限公司	2024-6-19 至 2024-12-31	4,000.00	3.22
北京城建新城投资开发有限公司	北京天翔嘉业房地产开发有限公司	2024-3-21 至 2026-3-20	22,836.31	4.75
北京城建新城投资开发有限公司	北京明珠创业房地产开发有限公司	2024-3-21 至 2026-3-20	9,598.16	4.75

发行人为房地产行业上市公司，下设多家专门负责房地产项目的项目公司。项目公司在开发过程中由于资金存在缺口，会由发行人或项目公司其他股东向其提供有息/无息借款以支持项目开发，上述情形符合发行人房地产行业的惯例，因此发行人存在其他借款具有必要性。

发行人外部融资渠道畅通。间接融资方面，发行人与工商银行、建设银行、农业银行、中信银行、北京银行、上海银行等多家银行保持良好的长期合作关系。截至 2023 年末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 860.63 亿元，已使用额度 492.95 亿元，尚未使用的授信额度为 367.68 亿元，备用流动性充裕，在现金流量不足的情况下，发行人可及时通过银行融资方式补充偿债资金。直接融资方面，发行人主体评级 AAA（联合资信），近期公开发行多只公司债以及协会产品等多品种直接融资产品，融资渠道丰富。

综上所述，发行人不存在融资渠道不畅的情形。

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：发行人近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	2,040,559.34	3,830,178.83	4,014,700.90	2,604,560.27
经营活动现金流出小计	1,626,897.90	2,518,596.70	3,180,999.72	2,295,370.40
经营活动产生的现金流量净额	413,661.44	1,311,582.13	833,701.18	309,189.87
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	40,886.56	28,516.10	26,335.29	90,463.99
投资活动现金流出小计	198,583.60	27,150.06	15,771.35	25,154.63
投资活动产生的现金流量净额	-157,697.04	1,366.04	10,563.95	65,309.36
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	845,809.00	945,909.84	1,599,746.43	2,445,424.01
筹资活动现金流出小计	1,476,361.30	2,282,969.71	2,461,753.20	2,461,366.97

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
筹资活动产生的现金流量净额	-630,552.30	-1,337,059.87	-862,006.77	-15,942.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-374,587.90	-24,111.70	-17,741.64	358,556.26
加：期初现金及现金等价物余额	1,357,963.06	1,382,074.76	1,399,816.40	1,041,260.14
六、期末现金及现金等价物余额	983,375.16	1,357,963.06	1,382,074.76	1,399,816.40

1、经营活动产生的现金流量分析

发行人经营活动现金流入主要源自销售商品、提供劳务收到的现金和其他与经营活动有关的现金，其中销售商品、提供劳务收到的现金主要为房屋销售款，其他与经营活动有关的现金主要包括收回的投标保证金、代收的契税及公共维修基金等、利息收入和部分往来款等。近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 2,604,560.27 万元、4,014,700.90 万元、3,830,178.83 万元和 2,040,559.34 万元。随着商品房销售规模持续扩大，销售款回笼力度不断加强，发行人经营活动现金流入保持稳定。

发行人经营活动现金流出主要源自购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金，其中购买商品、接受劳务支付的现金主要是发行人用于项目建设的现金支出和购地相关支出，支付其他与经营活动有关的现金主要是支付的投标保证金及其他保证金、押金和单位往来款等。近三年及一期，发行人经营活动现金流出分别为 2,295,370.40 万元、3,180,999.72 万元、2,518,596.70 万元和 1,626,897.90 万元。

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为309,189.87万元、833,701.18万元、1,311,582.13万元和413,661.44万元。

2022年，发行人经营活动产生的现金流量净额较2021年增加169.64%，主要系2021年发行人对北京景晟乾通置业有限公司以及北京双城通达房地产开发有限公司资金拆借以及2022年发行人收到北京市大兴区住建委关于大兴海子角项目的土地一级开发款；发行人作为房地产企业，对联营企业存在一定的资金拆借

款，符合行业惯例，具有一定合理性；

2023年，发行人经营活动产生的现金流量净额较2022年增加57.32%，主要系2023年购地支出较2022年减少，导致购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。随着近年房地产市场有所波动，发行人购地行为决策更加谨慎，所购地块也更加集中在一二线城市的优质地块，因此发行人整体购地支出减少具有一定合理性。

报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额持续为正且不断增加，表明发行人经营获现能力不断加强，预计上述情况对发行人及本次债券偿付能力不存在重大不利影响。

发行人偿付本次债券本息的资金主要来源于发行人日常经营收入、货币资金储备、可变现流动资产以及外部融资。

(1) 发行人总体稳定的主营业务收入以及良好的盈利能力为本次债券的偿付提供了坚实的基础。

近三年及一期，发行人营业收入分别为2,418,426.77万元、2,456,187.96万元、2,036,303.32万元和1,176,104.49万元，近三年较为稳定；近三年经营活动现金流量净额分别为309,189.87万元、833,701.18万元、1,311,582.13万元以及413,661.44万元，主营业务获现能力较强。

(2) 充足的货币资金是发行人偿付本次债券的直接保障。

截至2023年末，发行人货币资金余额为1,368,881.29万元，占总资产的比例为9.89%；使用权受限制的货币资金10,918.24万元，占货币资金总额的0.80%，为发行人为商品房承购人提供的按揭贷款保证金、履约保证金以及冻结存款等。

(3) 变现流动资产可以为偿付本次债券提供应急资金来源

发行人长期保持较为稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2024年9月末，发行人流动资产为11,331,754.40万元，不含存货的流动资产余额为2,268,115.60万元，即期流动性较强。若本次债券未来出现偿付困难的情形，可通过变现部分流动资

产作为本次债券的偿付资金。

(4) 发行人融资渠道畅通，融资能力较强。

发行人资信状况良好，与各大国有行、股份行等商业银行均建立了长期稳定的信贷关系。截至2023年末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计860.63亿元，已使用额度492.95亿元，尚未使用的授信额度为367.68亿元。同时，发行人积极拓展多元化的融资渠道，已在资本市场成功发行多品种债券，市场形象良好。发行人拥有优良的资信、较强的融资能力和多元化融资渠道，可以作为偿债资金的补充来源。

综上，发行人主营业务良好的收益及回款能力、充足的货币资金、可变现流动资产以及优良的资信和较强的融资能力等优势，共同为发行人本次债券的偿付提供了有效支撑。

2、投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 90,463.99 万元、26,335.29 万元、28,516.10 万元和 40,886.56 万元。投资活动现金流入变化主要系公司收回前期投资收到的现金以及取得投资收益收到的现金变化所致。

近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别 25,154.63 万元、15,771.35 万元、27,150.06 万元和 198,583.60 万元，报告期内呈波动趋势，主要系投资支付的现金波动较大所致。

表：发行人投资性现金流流出明细、预期收益实现方式及回收周期情况

报告期内投资活动现金流出	明细科目	主要资金投向	资金流出金额	预期收益实现方式	回收周期
2021 年 2.52 亿元	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 1.84 亿元	购建投资性房地产	1.46 亿元	出租收益	随投资性房地产出租逐步收回
		购建旅游设施（长期待摊费用）	0.26 亿元	旅游景区运营收益	随旅游设施运营逐步收回
	投资支付的现金 0.68 亿元	投资成都红星美凯龙全球家居有	0.19 亿元	公司经营收益	随被投资公司运营逐步收回

		限公司			
		投资北京双城通达房地产开发有限公司	0.49 亿元	公司经营收益	随被投资公司运营逐步收回
2022 年 1.58 亿元	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 1.44 亿元	投资性房地产改造	1.25 亿元	出租收益	随投资性房地产出租逐步收回
	投资支付的现金 0.14 亿元	投资北京矿融城置业有限公司	0.10 亿元	公司经营收益	随被投资公司运营逐步收回
		投资北京景晟乾通置业有限公司	0.04 亿元	公司经营收益	随被投资公司运营逐步收回
2023 年 2.72 亿元	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 1.09 亿元	投资性房地产改造	0.83 亿元	出租收益	随投资性房地产出租逐步收回
	投资支付的现金 1.63 亿元	收购城建集团持有北京城建兴瑞置业开发有限公司股权	1.59 亿元	公司经营收益	随被投资公司运营逐步收回
		投资海南农垦城建投资开发有限公司	0.03 亿元	公司经营收益	随被投资公司运营逐步收回
2024 年 1-9 月 19.86 亿元	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 0.42 亿元	投资性房地产改造	0.40 亿元	出租收益	随投资性房地产出租逐步收回
	投资支付的现金 19.44 亿元	投资北京城秀房地产开发有限公司	19.44 亿元	公司经营收益	随被投资公司运营逐步收回

发行人投资活动现金流出近三年较为稳定，2024年1-9月投资性现金流出大幅增加，主要系投资北京城秀房地产开发有限公司所支付的现金所致。北京城秀房地产开发有限公司成立于2023年7月，于2024年3月取得营业执照，系发行人子公司城建兴华与广州市城市建设开发有限公司（以下简称“广州城建”）下属佛山市南海区越汇房地产开发有限公司共同出资设立开发“香山樾”项目的企业，发行人持股占比49.49%，佛山市南海区越汇房地产开发有限公司持股占比50.51%。“香山樾”项目系海淀区优质豪宅楼盘，2024年多次登上各类北京楼市销售排行榜前列，北京城秀房地产开发有限公司经营正常，预计不存在严重影响该公司正常经营的事项，因此预计上述投资不会对发行人以及本次债券偿付能

力造成重大不利影响。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 65,309.36 万元、10,563.95 万元、1,366.04 万元和-157,697.04 万元。

3、筹资活动产生的现金流量分析

发行人为满足持续增长的房地产项目融资需求，近年通过银行贷款、发行债券等方式增强外部融资力度。近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 2,445,424.01 万元、1,599,746.43 万元、945,909.84 万元和 845,809.00 万元。

近三年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为 2,461,366.97 万元、2,461,753.20 万元、2,282,969.71 万元和 1,476,361.30 万元，主要是偿还债务本金和利息支付的现金。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-15,942.96 万元、-862,006.77 万元、-1,337,059.87 万元和-630,552.30 万元，受当期筹资活动现金流入和筹资活动现金流出的共同影响呈现了净流出逐年上升趋势。2022 年筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年减少 846,063.81 万元，降幅 5306.82%，主要系 2022 年取得借款所收到的现金较少所致。2023 年筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年减少 475,053.10 万元，降幅 55.11%，主要系 2023 年度取得借款所得到的现金减少。

（四）偿债能力分析

表：发行人近三年及一期（末）偿债财务指标

财务指标	2024年9月末/ 2024年1-9月	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度	2021年末/ 2021年度
流动比率（倍）	1.70	1.66	2.04	2.09
速动比率（倍）	0.34	0.40	0.42	0.52
资产负债率（%）	79.90	80.80	80.20	79.46
EBITDA（亿元）	-	14.50	-0.32	21.92
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.87	-0.01	1.48

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=（负债合计/资产合计）×100%
- 4、EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销
- 5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（费用化利息支出+资本化利息支出）

（1）短期偿债能力

短期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人流动比率分别 2.09、2.04、1.66 和 1.70，速动比率分别为 0.52、0.42、0.40 和 0.34。发行人短期偿债能力指标整体较为稳定。受房地产开发行业特点影响，发行人存货占流动资产比例较大，变现能力相对不强；但另一方面，发行人货币资金充裕，流动负债中的预收账款无需实际偿还，短期偿债能力适宜。

（2）长期偿债能力

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 79.46%、80.20%、80.80%和 79.90%，处于较高水平。由于发行人近年来在建项目较多，资金需求量较大，为了保证业务发展，发行人通过银行贷款、地产基金、委托贷款、北金所债权融资计划、公司债券等方式募集开发资金，导致负债增加较多。

从长期偿债能力指标看，近三年，发行人 EBITDA 分别为 21.92 亿元、-0.32 亿元和 14.50 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.48 倍、-0.01 倍和 1.87 倍。2022 年发行人 EBITDA 为负主要由于持有金融资产股价下跌导致，并非主营业务导致利润重大变化，进而导致 EBITDA 为负。发行人未来将持续提升金融风险管理能力。

此外，发行人始终按期偿还有关债务，资信情况一贯良好，与银行等金融机构建立了长期合作关系，并获得较高授信额度。报告期内各期发行人盈利情况较好，良好的经营业绩也充分保障了公司的偿债能力。

（五）盈利能力分析

表：近三年及一期发行人利润表主要科目

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
一、营业总收入	1,176,104.49	2,036,303.32	2,456,187.96	2,418,426.77
其中：营业收入	1,176,104.49	2,036,303.32	2,456,187.96	2,418,426.77
二、营业总成本	1,169,847.81	1,916,590.89	2,337,341.64	2,187,045.87
其中：营业成本	985,841.74	1,621,096.72	2,118,866.77	1,880,203.20
税金及附加	66,267.91	130,511.86	52,370.24	142,153.47
销售费用	42,602.18	75,884.27	67,932.42	68,224.61
管理费用	41,415.26	53,270.08	50,989.41	49,426.31
研发费用		2,289.63	3,859.44	2,663.91
财务费用	33,720.72	33,538.33	43,323.36	44,374.37
加：其他收益	413.75	3,460.77	1,243.33	1,346.57
投资收益（损失以“—”号填列）	-19,772.35	48,671.07	-63,961.88	20,180.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,882.34	36,793.93	-82,728.45	14,907.37
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	85,914.69	-19,212.28	-74,188.35	-72,218.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	131.63	-907.83	45.95	-858.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-105.51	-95,943.79	-54,299.44	-40,377.43
资产处置收益（损失以“—”号填列）	30.32	1,635.62	45.04	27.21
三、营业利润	72,869.21	57,415.98	-72,269.02	139,480.93
加：营业外收入	395.45	775.28	1,484.34	3,994.84
减：营业外支出	825.18	1,421.41	3,268.22	1,343.94
四、利润总额	72,439.48	56,769.84	-74,052.89	142,131.83
减：所得税费用	33,182.73	47,665.10	14,349.80	49,388.53
五、净利润	39,256.75	9,104.73	-88,402.69	92,743.30

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
少数股东损益	-15,281.54	-46,784.63	4,215.22	28,617.80
归属于母公司所有者的净利润	54,538.29	55,889.37	-92,617.91	64,125.50
六、其他综合收益的税后净额	-200.98	2,355.48	-264.74	3,522.01
七、综合收益总额	39,055.77	11,460.21	-88,667.43	96,265.31
减：归属于少数股东的综合收益总额	-15,281.54	-46,784.63	4,215.22	28,617.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	54,337.31	58,244.85	-92,882.65	67,647.51

1、营业收入及成本

发行人营业收入主要来自房地产开发业务、物业管理业务及租赁业务。近三年及一期，发行人实现营业收入 2,418,426.77 万元、2,456,187.96 万元、2,036,303.32 万元和 1,176,104.49 万元。2022 年发行人营业收入较 2021 年增加 37,761.19 万元，增幅 1.56%；2023 年发行人营业收入较 2022 年减少 419,884.64 万元，降幅 17.09%。

近三年及一期，发行人营业成本分别为 1,880,203.20 万元、2,118,866.77 万元、1,621,096.72 万元和 985,841.74 万元。2022 年发行人营业成本较 2021 年增加 238,663.57 万元，增幅 12.69%，与营业收入变化保持一致；2023 年发行人营业成本较 2022 年减少 497,770.05 万元，降幅 23.49%，与营业收入变化保持一致。

2、投资收益

近三年及一期，发行人取得的投资收益分别为 20,180.60 万元、-63,961.88 万元、48,671.07 万元和 -19,772.35 万元。发行人投资收益主要包括交易性金融资产在持有期间的投资收益、权益法核算的长期股权投资收益。2022 年发行人投资收益较 2021 年减少 84,142.48 万元，降幅 416.95%，主要系参股公司持有南微医学等金融资产股价下跌所致。2023 年发行人投资收益较 2022 年增加 112,632.95 万元，增幅 176.09%，主要系权益法核算的长期股权投资收益中对深圳市中科招商创业投资有限公司投资收益增加所致。2024 年 1-9 月发行人投资收益为负，主

要系权益法核算的长期股权投资收益中对深圳市中科招商创业投资有限公司投资收益减少所致。

近三年，发行人投资收益明细如下：

表：发行人近三年投资收益情况

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
权益法核算的长期股权投资收益	36,793.93	-82,728.45	14,907.37
处置长期股权投资产生的投资收益	-106.83	430.58	-
交易性金融资产持有期间的投资收益	11,983.96	18,335.99	11,418.04
其中：国信证券股份有限公司	7,628.85	14,127.50	7,843.00
华能资本服务有限公司	4,240.82	4,187.01	3,575.04
曙光信息产业股份有限公司	-	-	-
中国信托保障基金	114.30	21.48	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-	-6,144.81
其中：曙光信息产业股份有限公司	-	-	-
国信 QDII 资管计划	-	-	-
申购新股	-	-	8.99
国信证券股份有限公司	-	-	-6,153.81
合计	48,671.07	-63,961.88	20,180.60

近三年，发行人权益法核算的长期股权投资收益明细如下：

表：发行人近三年权益法核算的长期股权投资收益情况

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
北京市天银地热开发有限责任公司	99.59	91.73	79.87
北京科技园建设（集团）股份有限公司	-6,178.27	-2,734.36	1,944.24
深圳市中科招商创业投资有限公司	15,376.25	-76,739.71	25,451.24
国奥投资发展有限公司	-3,147.60	-1,165.06	-5,498.59

项目	2023 年	2022 年	2021 年
北京骏泰置业有限公司	79.73	-325.27	-331.42
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	112.30	88.88	209.37
北京新城金郡房地产开发有限公司	-3,309.83	4,826.94	-649.06
北京碧桂园文化发展有限公司	-217.87	-636.72	1,657.94
北京双城置业开发有限公司	-369.29	-340.97	-220.90
北京建远万誉房地产开发有限公司	28,624.01	-4,113.98	-8,246.26
北京京城佳业物业股份有限公司	3,802.10	3,822.35	3,541.89
北京城安辉泰置业有限公司	9,816.20	-765.50	-1,324.34
成都红星美凯龙全球家居有限公司	-497.10	-586.40	-105.28
北京双城通达房地产开发有限公司	-1,771.84	-955.48	-1,330.50
北京矿融城置业有限公司	-3,748.96	-1,429.20	-270.84
北京景晟乾通置业有限公司	-637.62	-1,765.70	-
北京城秀房地产开发有限公司	-1,104.54		
海南农垦城建投资开发有限公司	-133.33		
合计	36,793.93	-82,728.45	14,907.37

包括权益法核算的长期股权投资收益以及交易性金融资产持有期间的投资收益。

近三年，发行人权益法核算的长期股权投资收益分别为 14,907.37 万元、-82,728.45 万元和 36,793.93 万元。发行人权益法核算的长期股权投资收益波动较大，主要系发行人联营企业深圳市中科招商创业投资有限公司报告期内盈利波动所致。近三年，深圳市中科招商创业投资有限公司分别实现净利润 84,410.31 万元、-254,476.50 万元和 15,376.25 万元，2022 年亏损主要系该公司投资的南微医学科技股份有限公司等金融资产 2022 年股价下跌。截至报告期末，深圳市中科招商创业投资有限公司经营情况未出现重大不利变化。

近三年交易性金融资产持有期间的收益主要为发行人收到国信证券股份有限公司以及华能资本服务有限公司分红，分别为 11,418.04 万元、18,335.99 万

元以及 11,983.96 万元。报告期内发行人取得分红较为稳定，2022 年取得分红增加主要系国信证券股份有限公司分红增加所致。

综上所述，发行人报告期内投资收益主要包括权益法核算的长期股权投资收益以及交易性金融资产持有期间的投资收益。其中交易性金融资产持有期间的投资收益为发行人收到合营联营企业分红，较为稳定；权益法核算的长期股权投资收益报告期内由于联营企业深圳市中科招商创业投资有限公司所投资南微医学等金融资产股价波动较大导致权益法核算的长期股权投资收益波动较大。

整体来看发行人主营业务总体保持稳定，房地产开发业务为核心业务，近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 240.53 亿元、241.51 亿元、201.16 亿元和 117.29 亿元，其中房地产业务收入分别为 236.53 亿元、237.24 亿元、195.14 亿元以及 112.82 亿元。报告期内发行人主营业务实现毛利润相对稳定，近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 53.26 亿元、30.27 亿元、41.52 亿元以及 19.01 亿元，主营业务毛利率分别为 22.14%、12.57%、20.39%和 16.20%。发行人主营业务经营情况较为稳定，同时发行人目前土地储备充裕、货值较为充足，且主要位于北京、重庆等一二线城市。报告期内，发行人主营业务经营整体较为稳健，因此预计上述投资收益对发行人净利润影响较大的情形预计不会对发行人盈利能力的稳定性产生重大不利影响。

4、公允价值变动净收益

近三年及一期，发行人取得的公允价值变动净收益分别-72,218.78 万元、-74,188.35 万元、-19,212.28 万元和 85,914.69 万元。近三年，发行人公允价值变动净收益如下：

表：发行人近三年公允价值变动净收益情况

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2023 年	2022 年	2021 年
交易性金融资产：	-9,606.63	-75,805.89	-74,191.28
其中：国信证券股份有限公司	-9,606.70	-73,463.00	-71,668.70

产生公允价值变动收益的来源	2023 年	2022 年	2021 年
国信证券 QDII（中信建投）	-	-	-
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	-	-	3,384.89
锦州银行股份有限公司	0.07	-2,342.89	-5,906.99
申购新股	-	-	-0.48
按公允价值计量的投资性房地产：	-9,605.66	1,617.53	1,972.50
合计	-19,212.28	-74,188.35	-72,218.78

近三年，发行人公允价值变动净收益主要来自发行人持有的国信证券股权产生的公允价值变动收益。2021 年、2022 年及 2023 年发行人公允价值变动净收益为负，主要系国信证券公允价值波动所致。国信证券为全国性大型综合类证券公司，2021 年、2022 年及 2023 年净利润分别为 101.17 亿元、60.85 亿元和 64.27 亿元，经营情况良好，股价波动较大主要系受宏观市场因素影响所致，经营情况未出现重大不利变化，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

整体来看发行人主营业务总体保持稳定，房地产开发业务为核心业务，近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 240.53 亿元、241.51 亿元、201.16 亿元和 117.29 亿元，其中房地产业务收入分别为 236.53 亿元、237.24 亿元、195.14 亿元以及 112.82 亿元。报告期内发行人主营业务实现毛利润相对稳定，近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 53.26 亿元、30.27 亿元、41.52 亿元以及 19.01 亿元，主营业务毛利率分别为 22.14%、12.57%、20.39%和 16.20%。发行人主营业务经营情况较为稳定，同时发行人目前土地储备充裕、货值较为充足，且主要位于北京、重庆等一二线城市。报告期内，发行人主营业务经营整体较为稳健，因此预计上述公允价值变动净收益对发行人净利润影响较大的情形预计不会对发行人盈利能力的稳定性产生重大不利影响。

5、资产减值损失（损失以“-”号填列）

近三年及一期，发行人的资产减值损失分别-40,377.43 万元、-54,299.44 万元、-95,943.79 万元和-105.51 万元，报告期内资产减值损失变动较大，发行人资产减值损失主要来自于存货跌价损失。

2022 年发行人资产减值损失较 2021 年增加 13,922.01 万元，损失增幅 34.48%。
2023 年发行人资产减值损失较 2022 年增加 41,644.35 万元，损失增幅 76.69%，
主要系存货跌价损失及合同履约成本减值损失。

表：发行人近三年资产减值损失情况

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-95,916.96	-54,288.34	-40,377.43
其他	-26.83	-11.10	-
合计	-95,943.79	-54,299.44	-40,377.43

表：发行人近三年存货跌价损失情况

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
开发成本	-23,940.14	-17,041.31	-4,239.12
其中：龙樾湾（重庆）项目	-6,261.85	-1,638.43	-51.60
龙樾生态城项目	-727.11	-12,442.01	-
龙樾湾（成都）项目	-	-	-
成都熙城项目	-	-	719.79
澜湖庭苑项目	-	-	-4,599.53
南京浦口项目	-	-	-307.78
樾府项目	-15,255.47	-201.93	-
府前龙樾项目	-	-85.71	-
动感花园项目	-175.30	-2,673.23	-
崔各庄项目	-1,520.42	-	-
开发产品	-71,976.82	-37,247.03	-36,138.32
其中：龙樾湾（重庆）项目	-2,844.34	-1,868.81	-118.98
重庆熙城项目	-2,327.78	-4,590.81	352.68
龙樾生态城项目	-2,011.63	-566.14	-67.02

项目	2023 年	2022 年	2021 年
龙樾湾（成都）项目	-5,106.30	10.64	-
门头沟永定镇项目	-121.94	-	-
樾郡项目	-32.71	-96.86	-105.50
东坝项目	-2,895.13	-	-1,277.73
汇景湾项目	-	-	-129.36
徜徉集项目	-	-	-
理工大学 2 号地项目	-	-	7.55
北京密码项目	-	-	-17,104.12
樾府项目	-3,770.63	-1,646.47	-1,775.95
宽院国誉府	-	-	-343.18
管庄项目	-4,098.24	-2,294.66	-9,748.26
成都熙城项目	-727.74	-93.50	-
南京浦口项目	-7,824.99	-3,716.17	-5,828.44
澜湖庭苑项目	-13,996.01	-3,947.71	-
珑玺家苑项目	-16,828.42	-	-
海梓府项目	-	-237.52	-
世华龙樾项目	-2,387.45	-1,177.30	-
青岛龙樾湾项目	-515.42	-	-
府前龙樾项目	-94.19	-290.57	-
瀛海项目	-	-819.49	-
城茂未来项目	-	-817.87	-
动感花园项目	-155.83	-3,527.07	-
仁和镇平各庄项目（二级开发）	-	-11,566.72	-
顺义北小营项目	-3,450.88	-	-
重庆龙樾熙城项目	-2,942.33	-	-
青岛国誉府项目	-344.90	-	-
合计	-95,916.96	-54,288.34	-40,377.43

近三年，发行人存货跌价损失计提波动较大，其中 2021、2022 年和 2023 年

存货跌价损失计提逐渐增加。主要原因一是受宏观环境、项目开发竞品较多的影响，部分在建项目和开发产品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；二是受到房地产调控政策的影响，部分项目开发周期过长，导致项目成本增加。

2021 年，发行人大额存货跌价损失计提情况如下：

（1）澜湖庭苑项目

首城（天津）投资发展有限公司开发的澜湖庭苑项目受天津武清地区房价下降影响，售价不及预期，根据预计售价、预计总成本、税费等计提存货跌价准备 4,599.53 万元。

（2）北京密码项目

北京城建兴华地产有限公司开发的北京密码项目为商住房。《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发[2017]第 112 号）发布后，商住房销售困难。2021 年公司同客户达成销售意向，将 4 号楼及部分车位整体销售给购房客户。根据销售意向协议的售价对北京密码项目整体进行了测试，计提存货跌价准备 17,104.12 万元。

（3）管庄项目

北京城志置业有限公司开发的管庄项目政策房部分已售罄，剩余商墅部分销售困难，公司同合作方协商后调整了商墅售价以促进销售回款。根据最新的销售政策对项目商墅部分进行测试，计提存货跌价准备 9,748.26 万元。

（4）南京浦口项目

南京世纪鸿城地产有限公司开发的南京浦口项目，受南京市房地产政策影响导致售价下降以及下跃户型（地下部分）在当地打不开市场的共同影响，项目情况不及预期。根据存货跌价测试结果计提存货跌价准备 6,136.22 万元。

（5）其他项目

其他十五个项目减值金额较小，测算方法相同。产生的主要原因尾盘促销、边角房屋让利、地下车位仓储搭售或售价低等因素。共计提存货跌价准备 2,789.31 万元。

2022 年，发行人大额存货跌价损失计提情况如下：

（1）重庆龙樾生态城项目

北京城建重庆地产有限公司开发的龙樾生态城项目受售价不及预期等影响，根据预计售价、预计总成本、税费等计提存货跌价准备 13,008.14 万元。

（2）仁和镇平各庄项目

北京城建兴顺房地产开发有限公司开发的仁和镇平各庄项目，本年商业地产部分整体出售，售价不及预期，根据预计售价、预计总成本、税费等计提存货跌价准备 11,566.72 万元。

（3）动感花园项目

发行人开发的动感花园项目地下车位仓储等受售价不及预期、开发周期长等影响，根据预计售价、预计总成本、税费等计提存货跌价准备 6,200.31 万元。

（4）重庆熙城项目

北京城建重庆地产有限公司开发的重庆熙城项目距市中心较远，本年售价下跌，根据预计售价、预计总成本、税费等计提存货跌价准备 4,590.81 万元。

（5）澜湖庭苑项目

首城（天津）投资发展有限公司开发的澜湖庭苑项目受天津武清地区房价下降影响，售价不及预期，根据预计售价、预计总成本、税费等计提存货跌价准备 3,947.71 万元。

（6）南京浦口项目

南京世纪鸿城地产有限公司开发的南京浦口项目，受南京市房地产政策影响导致售价下降以及下跃户型（地下部分）在当地市场不受认可等共同影响，项目

情况不及预期。存货跌价测试结果需计提存货跌价准备 3,716.17 万元。

（7）其他项目

其他十一个项目减值金额较小，测算方法相同。产生的主要原因尾盘促销、边角房屋让利、地下车位仓储搭售或售价低等因素。共需计提存货跌价准备 11,258.47 万元。

2023 年，发行人大额存货跌价损失计提情况如下：

（1）珑玺家苑项目、澜湖庭苑项目

首城（天津）投资发展有限公司开发的澜湖庭苑项目和珑玺家苑项目受天津武清地区房价下降影响，售价不及预期，根据预计售价、预计总成本、税费等分别计提存货跌价准备-13,996.01 万元、-16,828.42 万元。

（2）樾府项目

青岛双城房地产有限公司开发的樾府项目受市场行情影响，售价不及预期，根据预计售价、预计总成本、税费等计提存货跌价准备 19,026.10 万元。

（3）龙樾湾（重庆）项目

北京城建重庆地产有限公司开发的龙樾湾（重庆）项目受售价不及预期等影响，根据预计售价、预计总成本、税费等计提存货跌价准备 9,106.19 万元。

（4）南京浦口项目

南京世纪鸿城地产有限公司开发的南京浦口项目，受南京市房地产政策影响导致售价下降以及下跃户型（地下部分）在当地打不开市场的共同影响，项目情况不及预期。根据存货跌价测试结果计提存货跌价准备-7,824.99 万元。

（5）重庆熙城项目

北京城建重庆地产有限公司开发的重庆熙城项目受售价不及预期等影响，根据预计售价、预计总成本、税费等计提存货跌价准备-2,327.78 万元。

（6）东坝项目

北京首城置业有限公司开发的首城东郡家园项目(东坝项目)受市场行情影响，售价不及预期，根据预计售价、预计总成本、税费等计提存货跌价准备 2,895.13 万元。

（7）其他项目

其他二十三个项目减值金额较小，测算方法相同。产生的主要原因尾盘促销、边角房屋让利、地下车位仓储搭售或售价低等因素。共需计提存货跌价准备 22,716.67 万元。

报告期内，发行人以上存货跌价损失均已充分计提，涉及的项目主要位于北京、天津、成都及重庆，相关项目受区域影响出现房价波动等情况，但总体而言资产减值损失规模较小。

整体来看发行人主营业务总体保持稳定，房地产开发业务为核心业务，近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 240.53 亿元、241.51 亿元、201.16 亿元和 117.29 亿元，其中房地产业务收入分别为 236.53 亿元、237.24 亿元、195.14 亿元以及 112.82 亿元。报告期内发行人主营业务实现毛利润相对稳定，近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 53.26 亿元、30.27 亿元、41.52 亿元以及 19.01 亿元，主营业务毛利率分别为 22.14%、12.57%、20.39%和 16.20%。发行人主营业务经营情况较为稳定，同时发行人目前土地储备充裕、货值较为充足，且主要位于北京、重庆等一二线城市。报告期内，发行人主营业务经营整体较为稳健，因此预计上述资产减值损失对发行人净利润影响较大的情形预计将不会对发行人盈利能力的稳定性产生重大不利影响。

5、净利润

近三年及一期，发行人净利润分别为 92,743.30 万元、-88,402.69 万元、9,104.73 万元和 39,256.75 万元。2022 年发行人净利润较去年同期减少 181,145.99 万元，降幅 195.32%，主要系发行人持有的锦州银行、国信证券等金融资产以及参股公司持有的南微医学等金融资产股价下跌，导致公司确认大额公允价值变动

损失及投资损失；2023 年发行人净利润较去年同期增加 97,507.42 万元，增幅 110.30%，主要系投资收益增加所致。

报告期内发行人净利润存在大幅波动的情况，主要原因为上述投资收益、公允价值变动净收益大幅波动以及资产减值损失持续增加，导致发行人净利润波动较大。发行人报告期内投资收益中交易性金融资产持有期间的投资收益较为稳定；公允价值变动净收益以及权益法核算的长期股权投资收益均与权益资本市场有较强关联性，随着 2024 年以来股市总体震荡上行，预计未来上述收益仍具有可持续性；随着 2024 年 9 月政治局会议提出要促进房地产市场止跌回稳后以来，核心城市的购房需求已不断回稳，预计后续发行人房地产资产的资产减值损失相对可控。

与此同时，整体来看发行人主营业务总体保持稳定，房地产开发业务为核心业务，近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 240.53 亿元、241.51 亿元、201.16 亿元和 117.29 亿元，其中房地产业务收入分别为 236.53 亿元、237.24 亿元、195.14 亿元以及 112.82 亿元。报告期内发行人主营业务实现毛利润相对稳定，近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 53.26 亿元、30.27 亿元、41.52 亿元以及 19.01 亿元，主营业务毛利率分别为 22.14%、12.57%、20.39%和 16.20%。发行人主营业务经营情况较为稳定，同时发行人目前土地储备充裕、货值较为充足，且主要位于北京、重庆等一二线城市。报告期内，发行人主营业务经营整体较为稳健，因此预计发行人盈利能力仍然较为稳定，预计净利润波动较大的情形不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。

近三年及一期，发行人净利润中少数股东损益分别为 28,617.80 万元、4,215.22 万元、-46,784.63 万元和 -15,281.54 万元。2022 年少数股东损益较 2021 年减少 24,402.58 万元，与净利润大幅减少相关。2023 年少数股东损益较 2022 年减少 50,999.85 万元。

6、期间费用

表：近三年及一期发行人期间费用构成

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	42,602.18	3.62	75,884.27	3.73	67,932.42	2.77	68,224.61	2.82
管理费用	41,415.26	3.52	53,270.08	2.62	50,989.41	2.08	49,426.31	2.04
财务费用	33,720.72	2.87	33,538.33	1.65	43,323.36	1.76	44,374.37	1.83
费用合计	117,738.16	10.01	162,692.68	8.00	162,245.19	6.61	162,025.29	6.70

近三年及一期，发行人三项费用总额分别为 162,025.29 万元、162,245.19 万元、162,692.68 万元和 117,738.16 万元，期间费用率分别为 6.70%、6.61%、8.00% 和 10.01%。期间费用率相对较高，对企业盈利水平产生一定影响。

销售费用方面，近三年及一期，发行人的销售费用分别为 68,224.61 万元、67,932.42 万元、75,884.27 万元和 42,602.18 万元，占营业收入的比例分别为 2.82%、2.77%、3.73%和 3.62%，近三年波动较小。发行人销售费用主要是销售服务费、广告费、展览费、委托代销手续费、相关职工薪酬等。

管理费用方面，近三年及一期，发行人的管理费用分别为 49,426.31 万元、50,989.41 万元、53,270.08 万元和 41,415.26 万元，占营业收入的比例分别为 2.04%、2.08%、2.62%和 3.52%。发行人所涉及业务项目较多，管理费用金额呈小幅波动，在业务规模不断扩大的前提下控制情况良好。

财务费用方面，近三年及一期，发行人的财务费用分别为 44,374.37 万元、43,323.36 万元、33,538.33 万元和 33,720.72 万元。发行人财务费用占当期营业收入的比例分别 1.83%、1.76%、1.65%和 2.87%。2022 年发行人财务费用较 2021 年减少 1,051.01 万元，降幅 2.37%；2023 年发行人财务费用较 2022 年减少 9,785.03 万元，降幅 22.59%。

7、营业外收入

发行人营业外收入主要来源于政府补助，此外还有非流动资产处置利得、违约赔偿收入等，总额较小，占发行人收入的比重很低。其中，政府补贴主要是供

暖补贴、公租房财政贴息及部分税收返还。发行人享受的税收优惠主要系根据财政部、国家税务总局发财税〔2016〕94号《财政部国家税务总局关于供热企业增值税、房产税、城镇土地使用税优惠政策的通知》第一条，包括北京市在内的“三北”地区供热企业自2016年1月1日至2019年3月31日，对供热企业向居民个人供热而取得的采暖费收入免征增值税；另外，由于每年燃气价格增长而供暖费价格受到政府限制，故提供居民供暖的企业享有一定政府采暖季集中供热价格补贴，每年金额不固定。近三年及一期，发行人营业外收入分别为3,994.84万元、1,484.34万元、775.28万元和395.45万元。

8、盈利能力指标分析

表：发行人 2021-2023 年及 2024 年 1-9 月盈利能力指标

单位：%

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业毛利率	16.18	20.39	13.73	22.26
净利润率	3.34	0.45	-3.60	3.83
加权平均净资产收益率	1.47	1.60	-3.19	1.66
平均总资产收益率	0.98	0.97	-0.10	1.55

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为22.26%、13.73%、20.39%和16.18%；净利润率分别为3.83%、-3.60%、0.45%和3.34%；加权平均净资产收益率分别为1.66%、-3.19%、1.60%和1.47%；平均总资产收益率分别为1.55%、-0.10%、0.97%和0.98%。

近三年，发行人营业毛利率、净利润率符合房地产行业特点及发行人实际情况。房地产行业的盈利水平主要取决于房屋销售及项目储备情况、以及不同项目的盈利情况，具有一定的不确定性，但由于发行人项目优质、建设进度良好以及项目基本均处于北京以及强二线城市的情况，总体而言，发行人的盈利水平有望得到进一步提升。

（六）关联交易情况

1、母公司和最终控制方情况

表：截至 2023 年末发行人母公司情况

单位：万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对发行人的持股比例(%)	母公司对发行人的表决权比例(%)
北京城建集团有限责任公司	北京市海淀区北太平庄路 18 号	工程、建筑施工	750,000.00	41.86	41.86

发行人的最终实际控制人是北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

关于发行人母公司和最终控制方情况请详见本募集说明书“第四节 三、发行人股权结构”。

2、发行人子公司及参股公司情况

关于发行人子公司及参股公司情况请详见本募集说明书“第四节 四、发行人的重要权益投资情况”。

3、发行人其他关联方情况

表：2023 年末发行人其他关联方情况表

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京城建建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建七建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建八建设发展有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建北方集团有限公司	受同一控制方控制
北京金都园林绿化有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建一建设发展有限公司	受同一控制方控制
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰建设集团有限公司	受同一控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京城建二建设工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建十六建筑工程有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建五建设集团有限公司	受同一控制方控制
北京城建安装集团有限公司	受同一控制方控制
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	受同一控制方控制
北京市花木有限公司	受同一控制方控制
北京城建设计发展集团股份有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建亚泰建筑装饰工程设计有限公司	受同一控制方控制
北京住总第六开发建设有限公司	受同一控制方控制
北京住总市政工程有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建北苑大酒店有限公司	受同一控制方控制
北京城建房地产开发有限公司	受同一控制方控制
北京城建智控科技股份有限公司	受同一控制方控制
北京燕城物业管理有限公司	受同一控制方控制
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	受同一控制方控制
北京城建耐泰安建材有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建设计研究总院有限责任公司	受同一控制方控制
北京城建精工钢结构工程有限公司	受同一控制方控制
北京城建鑫诚物业管理有限公司	受同一控制方控制
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方
北京城建四建设工程有限责任公司	其他关联方
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建长城建设集团有限公司	其他关联方
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他关联方
北京城建远东建设投资集团有限公司	其他关联方
北京城建道桥建设集团有限公司	其他关联方
北京城建华夏基础建设工程有限公司	其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京城建九建设工程有限公司	其他关联方
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方
北京三人成建设工程有限公司	其他关联方
北京城建华泰土木工程有限公司	其他关联方
北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方
北京城建集团党校	其他关联方
北京亚泰智博科技发展有限公司	其他关联方
北京城建亚泰中天建筑安装工程有限公司	其他关联方

4、关联交易情况

发行人与关联方遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易，在发生关联交易时将签署有关的协议或合同。交易以市场价格为依据，遵循公平合理的原则，交易双方协商定价。市场价格以产品销售地或提供服务地的市场平均价格为准。在无市场价格参照时，以成本加合理的适当利润作为定价依据，产品出售方或劳务提供方提供成本构成依据。存在控制关系且已纳入发行人合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2023 年，发行人关联交易包括采购关联方商品、接受施工劳务、向关联方出售商品、提供劳务、关联托管、关联租赁、关联担保、关联方资金拆借、关联方应收应付款等。发行人各子公司在建设房地产项目时按照当地政府相关规定通过公开市场招标确定施工单位，部分施工劳务由北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司承担。发行人关联交易主要是购买关联方施工劳务，系为项目建设而发生的正常支出。

2023 年，发行人采购关联方商品/接受关联方劳务支出 467,165.93 万元，提供劳务的关联交易收到 5,207.58 万元，向关联方拆出资金 432,061.41 万元，拆入资金 0.00 万元；截至 2023 年末，发行人应收关联方款项账面余额为 645,179.58 万元，应付关联方款项账面余额为 508,778.84 万元，对关联方担保总额 985,751.57 万元，接受关联方担保总额 0.00 万元。

(1) 关联采购与销售情况

1) 购买商品、接受劳务

表：2023 年发行人购买关联方商品/接受关联方劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年发生额	2023 年支付额
北京城承物业管理有限责任公司	动感花园项目	104.40	
北京城建建设工程有限公司	动感花园项目		400.00
北京城建六建设集团有限公司	动感花园项目		600.00
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	动感花园项目		
北京城建七建设工程有限公司	动感花园项目	161.78	161.78
北京城承物业管理有限责任公司	总部办公费	532.50	423.71
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	云蒙山景区改造		
北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	樾郡项目		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾郡项目		
北京城建集团有限责任公司	樾府项目		160.54
北京城建北方集团有限公司	樾府项目	1,745.43	
北京城建十六建筑工程有限责任公司	樾府项目		
北京金都园林绿化有限责任公司	樾府项目		
北京城承物业管理有限责任公司	瀛海项目	93.11	73.71
北京市花木有限公司	瀛海项目		
北京城建七建设工程有限公司	国誉燕园项目	13,756.37	6,434.60
北京城建六建设集团有限公司	国誉燕园项目	16,631.24	7,746.30
北京城承物业管理有限责任公司	国誉燕园项目	311.80	
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	文源府项目	724.61	615.92
北京城建北方集团有限公司	文源府项目	24,619.32	18,485.72
北京城建八建设发展有限责任公司	望坛项目	30,185.86	12,707.79
北京城建北方集团有限公司	望坛项目	1,659.79	8,897.48

北京城建道桥建设集团有限公司	望坛项目	7,945.91	3,530.78
北京城建二建设工程有限公司	望坛项目	4,862.44	6,762.25
北京城建华夏基础建设工程有限公司	望坛项目	1,702.97	1,690.06
北京城建建设工程有限公司	望坛项目	4,544.50	2,488.85
北京城建六建设集团有限公司	望坛项目	22,332.63	13,372.47
北京城建七建设工程有限公司	望坛项目	22,067.73	10,889.62
北京城建十六建筑工程有限责任公司	望坛项目	1,241.92	7,661.09
北京城建亚泰建设集团有限公司	望坛项目	33,782.78	16,362.57
北京城建一建设发展有限公司	望坛项目	11,142.43	7,473.68
北京城建远东建设投资集团有限公司	望坛项目	20,587.90	11,469.93
北京城建锅炉管道安装有限公司	望坛项目		
北京金都园林绿化有限责任公司	望坛项目	219.61	787.86
北京城建设计发展集团股份有限公司	望坛项目	80.00	382.76
北京市花木有限公司	望坛项目	69.81	388.84
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	望坛项目	7.93	96.00
北京城建七建设工程有限公司	铜梁项目	11,875.61	7,790.27
北京城建远东建设投资集团有限公司	铜梁项目	10,159.49	9,253.10
北京城建重庆物业管理有限公司	铜梁项目	73.85	144.51
北京城承物业管理有限责任公司	通州台湖项目	130.27	257.35
北京城建二建设工程有限公司	通州台湖项目	100.00	100.00
北京城建七建设工程有限公司	通州台湖项目	7,034.80	7,034.80
北京城建十六建筑工程有限责任公司	通州台湖项目		
北京金都园林绿化有限责任公司	通州台湖项目		
北京城建一建设发展有限公司	通州邓家窑项目	6,064.33	3,254.00
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	通州邓家窑项目	111.00	111.00
北京城建长城建设集团有限公司	通州邓家窑项目	210.00	210.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	天成家园项目		
北京城建亚泰建设集团有限公司	天成家园项目		

北京城建一建设发展有限公司	天成家园项目		
北京城建置业有限公司	泰和大厦项目	551.89	549.14
北京城承物业管理有限责任公司	顺悦居项目	157.68	157.68
北京城建建设工程有限公司	顺悦居项目	1,065.48	1,054.10
北京城建四建设工程有限公司	顺悦居项目		3.74
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	顺义北小营项目		
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺义北小营项目	5,172.36	10,306.32
北京城建长城建设集团有限公司	顺义北小营项目	118.86	378.68
北京金都园林绿化有限责任公司	顺义北小营项目	65.10	110.66
北京城建北方集团有限公司	顺义北小营项目		
北京城建一建设发展有限公司	顺义北小营项目		
北京城建远东建设投资集团有限公司	双胜街棚改项目		
北京城建一建设发展有限公司	双胜街棚改项目	3,570.90	2,332.46
北京城建道桥建设集团有限公司	双胜街棚改项目	5,348.02	3,964.69
北京住总市政工程有限责任公司	首城国际项目		
北京城建九建设工程有限公司	世纪仁和工业中心项目		
北京城建安装集团有限公司	世纪仁和工业中心项目		
北京城建八建设发展有限责任公司	世华泊郡项目		
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡项目	110.41	281.88
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目		
北京城承物业管理有限责任公司	世华泊郡项目		
北京城承物业管理有限责任公司	世华龙樾项目	1,111.48	1,225.23
北京城建八建设发展有限责任公司	世华龙樾项目		
北京城建北方集团有限公司	世华龙樾项目	200.60	200.60
北京城建建设工程有限公司	世华龙樾项目	230.34	391.47
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目	1.90	1.90
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	世华龙樾项目		
北京城建长城建设集团有限公司	世华龙樾项目		

北京金都园林绿化有限责任公司	世华龙樾项目	461.75	461.75
北京城建远东建设投资集团有限公司	上河湾项目		
北京城建亚泰建设集团有限公司	秋实街项目	46.65	
北京城建北方集团有限公司	秋实街项目	2,274.19	2,281.46
北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛龙樾湾项目		
北京城建长城建设集团有限公司	青岛龙樾湾项目		
北京城建一建设发展有限公司	青岛龙樾湾项目	-4,144.71	
北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	青岛龙樾湾项目	17.75	
北京城承物业管理有限责任公司城阳分公司	青岛国誉府项目	284.25	
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	青岛国誉府项目	6.05	
北京城建长城建设集团有限公司	青岛国誉府项目	76.37	76.37
北京城建七建设工程有限公司	青岛国誉府项目	3,918.94	2,544.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	青岛国誉府项目	15,837.65	14,007.73
北京城建八建设发展有限责任公司	平各庄项目	3,564.55	5,509.60
北京城建北方集团有限公司	平各庄项目		26.03
北京城建道桥建设集团有限公司	平各庄项目		2,677.50
北京城建建设工程有限公司	平各庄项目	2,103.86	4,689.12
北京城建九建设工程有限公司	平各庄项目		
北京城建六建设集团有限公司	平各庄项目	2,442.53	6,514.22
北京城建七建设工程有限公司	平各庄项目		100.14
北京城建十六建筑工程有限责任公司	平各庄项目		51.16
北京城建亚泰建设集团有限公司	平各庄项目		73.59
北京城建一建设发展有限公司	平各庄项目	782.65	2,168.31
北京城建远东建设投资集团有限公司	平各庄项目	1,924.31	4,652.87
北京城承物业管理有限责任公司	平各庄项目	417.57	
北京城建二建设工程有限公司	平各庄棚改项目		
北京城建一建设发展有限公司	平各庄 B 地块项目	19,747.26	6,985.86
北京城建远东建设投资集团有限公司	平各庄 B 地块项目	14,770.12	7,144.48

北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	南京浦口项目		
北京城建亚泰建设集团有限公司	南京浦口项目	66.73	1,607.53
北京城建一建设发展有限公司	南京浦口项目	274.27	995.80
北京金都园林绿化有限责任公司	南京浦口项目	165.50	133.50
北京城建设计发展集团股份有限公司	奶西项目	8.51	8.51
北京城承物业管理有限责任公司	门头沟永定镇项目		
北京城建八建设发展有限责任公司	门头沟永定镇项目		88.51
北京城建二建设工程有限公司	门头沟永定镇项目		
北京城建建设工程有限公司	门头沟永定镇项目		61.56
北京城建六建设集团有限公司	门头沟永定镇项目		52.14
北京城建亚泰建设集团有限公司	门头沟永定镇项目		60.63
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	龙樾湾（成都）项目	276.64	77.65
北京城建安装集团有限公司	龙樾湾（成都）项目		
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾（成都）项目	46.87	898.11
北京城建六建设集团有限公司	龙樾湾（成都）项目	-60.60	391.32
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	龙樾湾（成都）项目	-3.11	
北京城建八建设发展有限责任公司	龙樾湾（成都）项目		1.00
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	龙樾湾（成都）项目		
北京城建北方集团有限公司	龙樾湾（成都）项目		
北京城建北方集团有限公司	龙樾生态城项目	1,663.29	2,787.43
北京城建九建设工程有限公司	龙樾生态城项目	3,265.28	3,266.53
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	龙樾生态城项目		
北京城建七建设工程有限公司	龙樾生态城项目	9,175.53	9,429.28
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾生态城项目	52.15	741.66
北京城建远东建设投资集团有限公司	龙樾生态城项目	8,822.28	10,162.78
北京城建重庆物业管理有限公司	龙樾生态城项目	284.10	323.20
北京城建八建设发展有限责任公司	临河棚改项目	3,859.30	3,260.74
北京城建北方集团有限公司	临河棚改项目		

北京城建道桥建设集团有限公司	临河棚改项目	2,187.50	1,759.12
北京城建建设工程有限公司	临河棚改项目	296.41	785.23
北京城建九建设工程有限公司	临河棚改项目		1,830.54
北京城建六建设集团有限公司	临河棚改项目		803.01
北京城建七建设工程有限公司	临河棚改项目		
北京城建十建设工程有限公司	临河棚改项目		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	临河棚改项目		
北京城建亚泰建设集团有限公司	临河棚改项目		
北京城建一建设发展有限公司	临河棚改项目		
北京城建远东建设投资集团有限公司	临河棚改项目	844.09	4,005.16
北京城建安装集团有限公司	临河棚改项目	861.83	861.83
北京城建十六建筑工程有限责任公司	理工大学 2 号地项目		
北京城建亚泰建设集团有限公司	理工大学 2 号地项目		10.32
北京金都园林绿化有限责任公司	理工大学 2 号地项目		23.70
北京城建一建设发展有限公司	理工大学 2 号地项目		
北京城承物业管理有限责任公司	理工大学 2 号地项目		105.53
北京城建亚泰建设集团有限公司	澜湖庭院项目	543.47	4,447.05
北京城承物业管理有限责任公司	宽院国誉府项目	-67.84	
北京城建八建设发展有限责任公司	宽院国誉府项目	-529.21	2,162.40
北京城建七建设工程有限公司	宽院国誉府项目	-588.77	1,981.39
北京城建亚泰建设集团有限公司	宽院国誉府项目		
北京城建八建设发展有限责任公司	康庄棚改项目	8,801.85	9,441.25
北京城建道桥建设集团有限公司	康庄棚改项目	7,003.07	7,211.98
北京城建六建设集团有限公司	康庄棚改项目	63.61	770.34
北京城建五建设集团有限公司	康庄棚改项目	4,621.04	4,621.04
北京城建亚泰建设集团有限公司	康庄棚改项目	6,543.04	6,543.04
北京城建十六建筑工程有限责任公司	康庄棚改项目	7,492.79	7,492.79
北京城建安装集团有限公司	康庄棚改项目		
北京城建远东建设投资集团有限公司	康庄棚改项目	9,802.20	10,629.92

北京城建六建设集团有限公司	汇景湾项目	-27.43	
北京城建五建设集团有限公司	汇景湾项目		200.27
北京城建亚泰建设集团有限公司	汇景湾项目		865.07
北京住总第六开发建设有限公司	汇景湾项目		996.87
北京金都园林绿化有限责任公司	汇景湾项目		
北京城承物业管理有限责任公司	汇景湾项目	138.09	138.09
北京城承物业管理有限责任公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	638.95	667.62
北京城建八建设发展有限责任公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	478.90	5,800.00
北京城建一建设发展有限公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	6,253.15	9,159.71
北京城建远东建设投资集团有限公司	怀柔新城 03 街区商品房项目	421.10	5,100.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	怀柔新城 03 街区棚改项目	373.79	373.79
北京城建亚泰建设集团有限公司	花市枣苑项目		48.86
北京城建北方集团有限公司	红塘湾项目	1,060.94	798.24
北京城建道桥建设集团有限公司	红塘湾项目	5,444.67	2,237.00
北京城建华泰土木工程有限公司	红塘湾项目	566.06	503.65
北京城建华夏基础建设工程有限公司	红塘湾项目	1,319.61	51.74
北京城建六建设集团有限公司	红塘湾项目	3,772.42	3,313.33
北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	6,656.06	4,071.87
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	红塘湾项目	1,017.54	576.10
北京城承物业管理有限责任公司	海梓府项目	361.58	361.58
北京城建建设工程有限公司	海梓府项目	-30.00	273.36
北京城承物业管理有限责任公司	管庄项目	396.24	
北京城建北方集团有限公司	管庄项目	57.80	700.00
北京城建七建设工程有限公司	管庄项目	213.93	900.00
北京金都园林绿化有限责任公司	管庄项目	-64.84	
北京城承物业管理有限责任公司	丰台大井项目	450.35	503.08
北京城建八建设发展有限责任公司	丰台大井项目	342.39	342.39

北京城建七建设工程有限公司	丰台大井项目	29,710.31	20,167.85
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	丰台大井项目		
黄山京建投资建设有限公司	东黄山国际小镇项目	12.77	12.77
北京城建一建设发展有限公司	东黄山国际小镇项目	6,611.99	3,228.92
北京城建远东建设投资集团有限公司	东黄山国际小镇项目	13,819.53	7,600.06
北京城建设计发展集团股份有限公司	东黄山国际小镇项目		
北京城建八建设发展有限责任公司	东黄山国际小镇项目	186.68	186.68
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	东黄山国际小镇项目		
北京城建八建设发展有限责任公司	东黄山国际小镇项目	6,919.66	2,673.71
北京城建设计发展集团股份有限公司	东黄山国际小镇项目	145.00	145.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	东坝项目		
北京城建五建设集团有限公司	崔各庄项目	9,771.59	7,249.58
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	城茂未来项目	464.54	24.00
北京城建设计发展集团股份有限公司	城茂未来项目	65.00	65.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	城茂未来项目	20,209.11	22,153.80
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	城茂未来项目	2,195.01	1,768.85
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	成都熙城项目	469.26	206.99
北京城建安装集团有限公司	成都熙城项目	204.27	204.27
北京城建八建设发展有限责任公司	成都熙城项目		
北京城建北方集团有限公司	成都熙城项目	394.81	1,070.82
北京城建华宇建设工程有限公司	成都熙城项目		961.39
北京城建建设工程有限公司	成都熙城项目	106.48	211.81
北京城建七建设工程有限公司	成都熙城项目		
北京城建亚泰建设集团有限公司	成都熙城项目	218.33	218.33
北京城建建设工程有限公司	成都国誉府项目		
北京城建二建设工程有限公司	成都国誉府项目	5,081.65	4,907.29
北京城建北方集团有限公司	成都国誉府项目	5,251.02	4,322.67

北京城建八建设发展有限责任公司	成都国誉府项目	59.53	24.70
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	成都国誉府项目	331.39	229.80
北京城承物业管理有限责任公司	北苑家园项目	190.46	190.46
北京城建建设工程有限公司	北苑家园项目		391.18
北京城建北方集团有限公司	北七家项目		
北京城建道桥建设集团有限公司	北七家项目		
北京城建亚泰建设集团有限公司	北七家项目		103.81
北京城承物业管理有限责任公司	北七家项目	204.52	238.11
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目	-1,865.47	75.45
北京城承物业管理有限责任公司	北京密码项目	707.76	720.36
北京城建锅炉管道安装有限公司	北京密码项目		
北京城建远东建设投资集团有限公司	北京密码项目	86.95	86.95
北京城承物业管理有限责任公司	办公费用	108.59	108.59
北京城建北方集团有限公司	奥体文化园项目		
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	奥体文化园项目	24.39	24.39
北京城建亚泰建设集团有限公司	奥体文化园项目	34.11	634.11
北京城建设计发展集团股份有限公司	奥体文化园项目	76.79	
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	奥体文化园项目	7.27	
合计	-	546,527.30	467,165.92

2) 出售商品、提供劳务

表：2023 年发行人出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京城建亚泰建设集团有限公司	酒店经营收入	0.07	0.26
北京城建集团有限责任公司	场地使用收入	8.20	112.76
北京城建北苑大酒店有限公司	场地使用收入	0.70	
北京城建设计发展集团股份有限公司	场地使用收入		12.98

北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	场地使用收入	4.69	-
北京城承物业管理有限责任公司	经营权转让收入	2,655.03	2,014.69
北京景晟乾通置业有限公司	提供劳务收入	280.77	672.93
北京矿融城置业有限公司	提供劳务收入	33.73	142.10
北京双城通达房地产开发有限公司	提供劳务收入	2,113.54	-
北京城建智控科技股份有限公司	工程收入	110.85	-
合计	-	5,207.58	2,955.72

(2) 关联租赁情况

表：2023 年末发行人关联租赁表

单位：万元

承租方/出租方	租赁资产种类	2023 年确认的租赁收入/承担的租赁利息支出
发行人作为出租方		
北京城建北苑大酒店有限公司	北苑莲葩园 4 号	90.38
北京城建华宇建设工程有限公司	北苑望春园 20 号楼	269.59
北京城建房地产开发有限公司	富海中心 2 号楼 14 至 16 层	933.33
北京城建智控科技股份有限公司	东城琉璃井路 2 号院 4 号楼	2,928.90
北京城承物业管理有限责任公司	大兴区瀛海兴悦居小区地下车位	136.74
北京城承物业管理有限责任公司	富海中心 2、3、4 号楼地下车库	312.06
发行人作为承租方		
北京城建房地产开发有限公司	城建开发大厦地下室、地上 3 至 9 层	174.77

北京城建房地产开发有限公司租赁使用本公司富海大厦地下 1 层餐厅 1216.20 平方米，地上 14-16 层 6,383.15 平方米办公用房及地下 2 层车位 95 个，本公司租赁使用北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下 1 层餐厅 1691.12 平方米，地上第 2-9 层 6300.11 平方米办公用房及地下 2 层车位 20 个。双方签定协议，规定租赁期限为 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，年租金

9,800,000 元，租金相互抵免。

(3) 关联托管情况

截至 2023 年末，发行人涉及受托管理情况，详情如下：

表：2023 年末发行人受托管理情况表

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据
北京城建集团有限责任公司	发行人	股权托管	2022 年 7 月 1 日	2025 年 6 月 30 日	经审计的年销售收入的 0.2%
北京住总集团有限责任公司	发行人	股权托管	2023 年 10 月 1 日	2026 年 9 月 30 日	200 万元

2010 年 7 月 1 日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订《股权托管协议》，北京城建集团有限责任公司委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的年销售收入的 0.20%收取托管费。2022 年 6 月 30 日，双方已续签协议，期限为三年。本公司本年度计提应收取的托管费收入 8,374,898.87 元。

2023 年 10 月 1 日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司及其全资子公司北京住总集团有限责任公司签订《委托经营管理协议》，委托本公司管理北京住总集团有限责任公司 8 家全资或控股房地产行业子公司，期限三年，自 2023 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日，北京城建集团有限责任公司每年向本公司支付委托经营管理费用 200 万元，本公司本年度计提应收取的托管费收入 471,698.11 元。

(4) 关联担保情况

发行人为了顺利取得金融机构的贷款，需要关联方（包括不限于母公司城建集团、主要子公司等）对其中的部分贷款承担到期还款付息的连带责任担保。担保期限一般与贷款期限相同。

根据发行人《对外担保管理办法》，发行人原则上只为控股子公司向银行等

金融机构融资提供担保，除特殊情况外，发行人及控股子公司不得为其他任何单位或个人提供担保。根据《对外担保管理办法》，发行人为购房人提供阶段性按揭担保不包含在对外担保范畴之内。发行人对外担保的最高决策机构为股东大会，董事会根据《公司章程》有关审批权限规定行使对外担保的决策权，超过董事会审批权限的，需报股东大会批准。发行人还设置了担保风险管理机制和相应处罚机制。

表：2023 年末发行人的关联担保情况表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
发行人作为被担保方				
-	-	-	-	-
发行人作为担保方				
北京首城置业有限公司	19,990.00	2021 年 4 月 14 日	2024 年 4 月 13 日	否
北京城建（海南）地产有限公司	19,300.00	2023 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 19 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	100,000.00	2021 年 2 月 1 日	2026 年 1 月 31 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	200,000.00	2021 年 9 月 13 日	2026 年 9 月 13 日	否
北京城建兴顺房地产开发有限公司	159,600.00	2023 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 6 日	否
北京城建保定房地产开发有限公司	40,000.00	2021 年 8 月 19 日	2024 年 8 月 18 日	否
北京兆城房地产开发有限公司	64,000.30	2022 年 12 月 29 日	2025 年 12 月 28 日	否
北京黄山投资发展有限公司	27,000.00	2022 年 8 月 10 日	2027 年 8 月 9 日	否
北京黄山投资发展有限公司	150,000.00	2022 年 4 月 26 日	2025 年 5 月 19 日	否
北京城建兴华康庆房地产开发有限公司	120,351.27	2018 年 12 月 21 日	2026 年 6 月 20 日	否
北京城建（青岛）投资发展有限公司	85,510.00	2023 年 3 月 24 日	2026 年 3 月 31 日	否
合计	985,751.57	-	-	-

(5) 关联方资金拆借情况

表：2023 年末发行人关联方资金拆借情况表

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆入			
-	-	-	-
拆出			
北京骏泰置业有限公司	16,496.18	-	-
北京城安辉泰置业有限公司	7,525.66	-	-
北京矿融城置业有限公司	28,098.03	-	-
北京双城通达房地产开发有限公司	54,082.80	-	-
成都红星美凯龙全球家居有限公司	6,156.80	-	-
北京景晟乾通置业有限公司	72,581.55		
海南农垦城建投资开发有限公司	96,237.31		
北京越华房地产开发有限公司	150,883.09		
合计	432,061.41	-	-

发行人对联营企业拆借资金，根据联营企业资金需求进行拆借，随公司销售进度、资金结余情况逐步偿还。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

报告期内，发行人未涉及其他关联方资产转让或债务重组情况。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

表：2022 年末及 2023 年末发行人应收关联方款项情况表

单位：万元

关联方	2023 年末余额		2022 年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

应收账款				
北京城承物业管理有限责任公司	1,491.74	1.49	1,627.57	1.63
北京城建华宇建设工程有限公司	112.24	0.11	209.17	0.21
北京城建集团党校	0.30	-	0.30	--
北京城建智控科技股份有限公司	885.96	0.89	789.71	0.79
北京双城通达房地产开发有限公司	1,571.79	1.57	-	-
北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	5.10	0.00	-	-
应收利息				
北京新城金郡房地产开发有限公司	4,853.77	0.00	5,378.95	0.00
北京骏泰置业有限公司	-	-	312.08	0.00
北京城安辉泰置业有限公司	786.72	-	-	-
北京双城通达房地产开发有限公司	-	-	1,237.53	0.00
北京景晟乾通置业有限公司	-	-	3,419.24	0.00
成都红星美凯龙全球家居有限公司	848.68	-	474.14	-
海南农垦城建投资开发有限公司	3,032.32	-	-	-
北京越华房地产开发有限公司	1,967.41	-	-	-
预付款项				
北京市花木有限公司	297.13	-	-	-
北京金都园林绿化有限责任公司	97.57	-	-	-
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	88.07	-	-	-
北京城建锅炉管道安装有限公司	34.16	-	34.16	-
其他应收款				
北京城安辉泰置业有限公司	7,525.66	7.53	-	-
北京骏泰置业有限公司	16,496.18	16.50	16,560.00	16.56
北京新城金郡房地产开发有限公司	6.51	0.00	29.20	0.03
北京城承物业管理有限责任公司	299.90	0.30	219.83	0.22
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	162.58	0.16	181.71	0.18
北京城建安装集团有限公司	-	-	0.70	0.00
北京城建八建设发展有限责任公司	33.49	0.03	117.70	0.12
北京城建北方集团有限公司	324.56	0.32	354.64	0.35
北京城建道桥建设集团有限公司	89.21	0.09	152.26	0.15
北京城建二建设工程有限公司	69.21	0.07	52.88	0.05
北京城建集团有限责任公司	1,210.89	1.21	806.83	0.81

北京城建九建设工程有限公司	0.00	0.00	35.40	0.04
北京城建六建设集团有限公司	88.35	0.09	93.83	0.09
北京城建七建设工程有限公司	128.95	0.13	163.54	0.16
北京城建十六建筑工程有限责任公司	197.73	0.20	213.58	0.21
北京城建五建设集团有限公司	9.09	0.00	66.76	0.07
北京城建亚泰建设集团有限公司	215.79	0.22	233.30	0.23
北京城建一建设发展有限公司	16.94	0.02	3.37	0.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	168.46	0.17	167.50	0.17
北京金都园林绿化有限责任公司	-	-	4.53	0.00
北京双城置业开发有限公司	653.37	0.65	480.06	0.48
北京矿融城置业有限公司	28,194.27	28.19	37,394.40	37.39
成都红星美凯龙全球家居有限公司	6,156.80	6.16	6,156.80	6.16
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	26.16	0.03	26.16	0.03
北京双城通达房地产开发有限公司	54,082.80	54.08	113,190.00	113.19
北京城建耐泰安建材有限责任公司	2.00	0.00	2.00	0.00
北京城建建设工程有限公司	57.47	0.06	33.52	0.03
北京景晟乾通置业有限公司	72,879.16	72.88	105,035.16	105.04
北京城建智控科技股份有限公司	67.28	0.07	16.29	0.02
海南农垦城建投资开发有限公司	96,237.31	96.24	-	-
北京越华房地产开发有限公司	343,706.48	343.71	-	-

(2) 应付关联方款项

表：2022 年末及 2023 年末发行人应付关联方款项情况表

单位：万元

关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
应付账款		
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	1,937.79	1,374.94
北京城承物业管理有限责任公司青岛分公司	1,090.36	1,072.61
北京城承物业管理有限责任公司城阳分公司	610.61	326.36
北京城建安装集团有限公司	2.95	2.95
北京城建八建设发展有限责任公司	31,511.49	19,832.45
北京城建北方集团有限公司	36,586.76	37,230.04

北京城建道桥建设集团有限公司	18,136.81	11,588.69
北京城建二建设工程有限公司	26,701.45	29,278.13
北京城建锅炉管道安装有限公司	8.44	8.44
北京城建华泰土木工程有限公司	156.83	94.42
北京城建华夏基础建设工程有限公司	3,396.08	2,115.30
北京城建华宇建设工程有限公司	113.93	1,075.32
北京城建建设工程有限公司	14,482.39	16,906.91
北京城建九建设工程有限公司	1,599.05	5,371.77
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	1,004.59	442.04
北京城建六建设集团有限公司	38,041.75	26,446.19
北京城建七建设工程有限公司	61,618.16	31,897.13
北京城建设计发展集团股份有限公司	76.79	302.76
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	111.59	114.70
北京城建十建设工程有限公司	4,447.73	4,447.73
北京城建十六建筑工程有限责任公司	32,366.98	37,007.39
北京城建四建设工程有限公司	589.11	592.85
北京城建五建设集团有限公司	7,384.02	200.27
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	461.11	34.96
北京城建亚泰建设集团有限公司	64,054.74	58,946.56
北京城建一建设发展有限公司	39,145.45	24,441.89
北京城建远东建设投资集团有限公司	52,911.98	41,779.28
北京城建长城建设集团有限公司	431.28	259.82
北京金都园林绿化有限责任公司	841.52	1,414.28
北京市花木有限公司	0.00	21.90
北京城承物业管理有限责任公司	3,377.62	2,532.53
北京市天银地热开发有限责任公司	15.10	15.10
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	1,083.73	277.52
北京城建集团有限责任公司	1,747.61	1,908.15
北京住总第六开发建设有限公司	10.00	1,006.87
北京城建置业有限公司	45.99	43.24
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	779.72	343.94
应付票据		
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	0.00	91.16

北京城建亚泰建设集团有限公司	4,671.80	1,193.26
北京金都园林绿化有限责任公司	0.00	98.88
北京城建设计发展集团股份有限公司	0.00	32.63
北京城建一建设发展有限公司	0.00	58.00
北京城建长城建设集团有限公司	0.00	666.57
预收账款		
北京城承物业管理有限责任公司	1,576.80	0.00
合同负债		
北京城承物业管理有限责任公司	0.00	1,836.91
北京城建北方集团有限公司	106.41	115.98
北京城建华夏基础建设工程有限公司	0.54	0.54
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	0.09	0.09
北京城建亚泰建设集团有限公司	2,422.53	0.01
北京城建集团有限责任公司	0.00	5.00
北京亚泰智博科技发展有限公司	9,180.38	9,180.38
成都红星美凯龙全球家居有限公司	18,946.02	18,946.02
其他应付款		
北京城承物业管理有限责任公司成都分公司	0.45	0.45
北京城建安装集团有限公司	190.59	171.53
北京城建八建设发展有限责任公司	56.55	118.74
北京城建北方集团有限公司	131.50	123.24
北京城建北苑大酒店有限公司	36.16	36.16
北京城建道桥建设集团有限公司	187.53	200.43
北京城建二建设工程有限公司	175.59	175.59
北京城建锅炉管道安装有限公司	7.42	43.49
北京城建集团有限责任公司	39.23	39.23
北京城建建设工程有限公司	173.63	175.30
北京城建精工钢结构工程有限公司	27.26	27.26
北京城建九建设工程有限公司	47.09	47.09
北京城建六建设集团有限公司	1,624.21	1,007.39
北京城建七建设工程有限公司	703.13	765.83
北京城建十六建筑工程有限公司	176.45	253.02
北京城建五建设集团有限公司	0.20	0.20

北京城建鑫诚物业管理有限公司	1.00	1.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	17.08	17.08
北京城建亚泰建设集团有限公司	1,931.32	163.03
北京城建一建设发展有限公司	423.37	367.33
北京城建远东建设投资集团有限公司	223.98	266.05
北京城建长城建设集团有限公司	12.73	36.53
北京金都园林绿化有限责任公司	0.00	62.88
北京市天银地热开发有限责任公司	0.00	44.17
北京新城金郡房地产开发有限公司	5,633.77	5,657.29
北京城建四建设工程有限公司	0.11	0.11
北京城建重庆物业管理有限公司	257.90	367.67
北京城安辉泰置业有限公司	6,000.00	6,013.29
北京建远万誉房地产开发有限公司	5,880.00	23,090.60
北京城建智控科技股份有限公司	849.15	849.15
北京城承物业管理有限责任公司	3.99	28.67
北京城建华宇建设工程有限公司	71.35	19.86
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	0.00	42.00
北京城建华夏基础建设工程有限公司	0.00	20.00
北京城建亚泰中天建筑安装工程有限公司	63.56	63.56
北京城建设计发展集团股份有限公司	40.80	40.80
北京城建亚泰建筑装饰工程有限公司	5.65	0.00

（七）对外担保情况

1、为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

发行人 2023 年末为商品房买受人提供住房按揭借款担保，尚未结清的担保余额为 1,054,657.56 万元，发行人各子公司担保余额情况如下：

表：截至 2023 年末为商品房买受人提供住房按揭借款担保余额

单位：万元

提供按揭担保子公司名称	金额
北京城建兴华地产有限公司	18,448.41
北京世纪鸿城置业有限公司	2,853.32

提供按揭担保子公司名称	金额
北京城建成都地产有限公司	40,211.39
北京城建成都置业有限公司	15,434.16
北京城建新城投资开发有限公司	5,479.68
北京城茂房地产开发有限公司	102,943.53
北京城茂未来房地产开发有限公司	100,396.17
北京城建重庆地产有限公司	142,265.29
北京城建兴顺房地产开发有限公司	25,399.74
北京首城置业有限公司	10,957.61
北京城建兴胜置业有限公司	11,270.35
北京城建兴泰房地产开发有限公司	1,736.23
北京城建兴云房地产有限公司	1,032.53
北京城建（海南）地产有限公司	9,698.30
北京城志置业有限公司	10,887.09
北京城建兴瑞置业开发有限公司	363,633.65
青岛双城房地产有限公司	18,186.25
成都锐革新业房地产开发有限公司	45,862.00
北京城建（青岛）投资发展有限公司	7,393.89
南京世纪鸿城地产有限公司	2,889.91
北京城建万科天运置业有限公司	272.63
北京招城房地产开发有限公司	30,409.49
北京城建重庆置业有限公司	1,111.51
北京城建兴荣房地产开发有限公司	5,596.00
北京兆城房地产开发有限公司	80,288.43
合计	1,054,657.56

2、为其他单位提供的对外担保

截至 2023 年末，除上述为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项外，发行人不存在其他对外担保情况。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2023 年末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

1、所有权或使用权受到限制的资产

截至 2023 年末，发行人受限资产账面价值共 2,379,956.90 万元，情况如下：

表：2023 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	2023 年末账面价值	受限原因
货币资金	10,918.24	受限冻结
存货	2,369,038.67	借款抵押
合计	2,379,956.90	-

2、未办妥权证的资产情况

截至 2023 年末，发行人未办妥产权证的资产情况如下：

表：2023 年末发行人未办妥产权证的资产情况

单位：万元

资产项目	账面价值	未办妥产权证书原因	资产科目
海南红塘湾 E01 商业	4,327.17	尚在办理中	投资性房地产
城奥大厦	548,652.37	尚在办理中	
海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位	12,236.54	尚在办理中	
文龙家园一里 4 号楼	3,380.83	尚在办理中	
海南红塘湾 E09 地下	1,296.54	尚在办理中	
文龙家园四里 2 号楼	6,943.88	尚在办理中	
小计	576,837.33	-	-
红塘湾 E01 地块房屋	28,915.31	尚在办理中	固定资产

资产项目	账面价值	未办妥产权证书原因	资产科目
成都熙城办公楼	2,042.54	尚在办理中	
小计	30,957.85	-	-
合计	607,795.18	-	-

3、其他权利限制安排的情况

截至募集说明书签署日，发行人不存在重大其他权利限制安排的情况。

第六节 发行人信用状况

一、报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内未发生主体评级变动，发行人评级情况如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	变动方向
2024-06-13	AAA	稳定	联合资信	维持
2023-12-12	AAA	稳定	联合资信	维持
2023-07-03	AAA	稳定	联合资信	维持
2023-05-23	AAA	稳定	联合资信	维持
2022-06-30	AAA	稳定	联合资信	维持
2022-06-02	AAA	稳定	联合资信	维持
2022-05-17	AAA	稳定	联合资信	维持
2021-07-28	AAA	稳定	联合资信	维持
2021-06-08	AAA	稳定	联合资信	维持

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2023 年末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 860.63 亿元，已使用额度 492.95 亿元，尚未使用的授信额度为 367.68 亿元。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 332.50 亿元，累计偿还债券 198 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为

287.50 亿元，明细如下：

表：截至募集说明书签署日存续的债券明细

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	22 城建 01	2022-06-23	2025-06-27	2027-06-27	3+2	25.00	3.25	25.00
2	22 城建 02	2022-07-12	2025-07-14	2027-07-14	3+2	23.00	3.22	23.00
3	23 京城 01	2023-06-20	2026-06-26	2028-06-26	3+2	10.00	3.40	10.00
4	23 京城 02	2023-07-21	2026-07-25	2028-07-25	3+2	15.00	3.40	15.00
5	23 京城 04	2023-12-18	2026-12-20	2028-12-20	3+2	20.00	3.37	20.00
6	24 北城 01	2024-09-04	-	2026-09-06	2	4.00	2.23	4.00
公募公司债券小计		-	-	-	-	97.00	-	97.00
私募公司债券小计		-	-	-	-	0.00	-	0.00
7	21 京城投 MTN001B	2021-04-22	-	2026-04-26	5	5.00	4.00	5.00
8	21 京城投 MTN002	2021-08-11	-	2026-08-13	5	11.20	3.65	11.20
9	21 京城投 MTN003	2021-11-15	-	2026-11-17	5	10.00	3.93	10.00
10	21 京城投 MTN004	2021-11-22	-	2026-11-23	5	7.30	3.88	7.30
11	21 京城投 PPN004	2021-12-16	2024-12-17	2026-12-17	3+2	10.00	3.70	10.00
12	21 京城投 PPN005	2021-12-22	2024-12-24	2026-12-24	3+2	10.00	3.77	10.00
13	22 京城投 PPN001	2022-01-13	2025-01-17	2027-01-17	3+2	5.00	3.60	5.00
14	22 京城投 PPN002	2022-03-03	2025-03-07	2027-03-07	3+2	15.00	3.60	15.00
15	22 京城投 PPN003	2022-03-15	2025-03-17	2027-03-17	3+2	4.00	3.77	4.00
16	22 京城投 PPN004	2022-06-16	2025-06-20	2027-06-20	3+2	5.00	3.54	5.00
17	22 京城投 PPN005	2022-07-25	2025-07-27	2027-07-27	3+2	5.00	3.34	5.00
18	22 京城投 PPN006	2022-08-09	2025-08-11	2027-08-11	3+2	6.00	3.28	6.00
19	24 京城投 MTN001	2024-01-23	2027-01-24	2029-01-24	3+2	15.00	3.08	15.00
20	24 京城投 MTN002	2024-02-02	2027-02-05	2029-02-05	3+2	15.00	3.02	15.00
21	24 京城投 MTN003	2024-04-11	2027-04-12	2029-04-12	3+2	10.00	2.68	10.00
22	24 京城投 MTN004B	2024-07-25	-	2029-07-26	5	5.00	2.34	5.00
23	24 京城投 MTN004A	2024-07-25	2027-07-26	2029-07-26	3+2	5.00	2.21	5.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
24	24 京城投 MTN005	2024-08-27	2024-08-28	2029-08-28	3+2	10.00	2.55	10.00
25	24 京城投 MTN006	2024-09-12	2027-09-13	2029-09-13	3+2	5.00	2.40	5.00
26	24 京城投 MTN007	2024-11-26	2027-11-27	2029-11-27	3+2	12.00	2.38	12.00
27	24 京城投 MTN008	2024-12-09	-	2027-12-10	3	20.00	2.24	20.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	190.50	-	190.50
合计		-	-	-	-	287.50	-	287.50

3、截至募集说明书签署日，发行人不存在公开发行的存续可续期公司债或永续中期票据，但发行人存在 33 亿元计入其他权益工具的债权融资计划，以 2024 年 9 月末财务数据为例，上述债权融资计划发行导致发行人资产负债率由 81.93% 下降至 79.90%。

4、截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	发行人	中期票据	交易商协会	2024-11-12	75.00	32.00	43.00	2026-11-12	43 亿元偿还债务融资工具本息
合计		-	-	-	75.00	32.00	43.00		

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信机制

本次债券无增信。

第八节 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自 2022 年 7 月 1 日起施行。1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条

例》同时废止），在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本次债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

为保证公司信息披露的及时性、公平性、真实性、准确性及完整性，依据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司信息披露事务管理制度指引》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规章、规范性文件的规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《北京城建投资发展股份有限公司信息披露事务管理制度》，主要内容如下：

（一）信息披露的范围和标准

1、凡是对投资者作出投资决策有重大影响的信息，公司均应当披露。

2、公司应按时披露定期报告，包括年度报告，中期报告和季度报告。年度报告应当在每个会计年度结束之日起 4 个月内，中期报告应当在每个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，季度报告应当在每个会计年度第 3 个月、第 9 个月结束后的 1 个月内编制完成并披露。

3、公司董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见，监事会应当提出书面审核意见，说明董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规和中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映上市公司的实际情况。董事、监事、高级管理人员对定期报告的真实性、准确性、完整性保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见，并予以披露。

4、公司预计经营业绩发生亏损或者发生大幅变动，应当及时进行业绩预告。

5、定期报告披露前如出现业绩泄露或者业绩传闻且公司证券及其衍生品种交易出现异常波动，公司应当及时披露本报告期相关财务数据。

6、发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应立即披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事件包括但不限于以下方面：

- （1）公司的经营方针和经营范围的重大变化；
- （2）公司的重大投资行为和重大的购置财产的决定；
- （3）公司订立重要合同，可能对公司的资产、负债、权益和经营成果产生重要影响；
- （4）公司发生重大债务和未能清偿到期重大债务的违约情况，或者发生大额赔偿责任；
- （5）公司发生重大亏损或者重大损失；
- （6）公司生产经营的外部条件发生的重大变化；
- （7）公司的董事、1/3 以上监事或者经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- （8）持有公司 5%以上股份的股东或者实际控制人，其持有股份或者控制公司的情况发生较大变化；
- （9）公司减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- （10）涉及公司的重大诉讼、仲裁，股东大会、董事会决议被依法撤销或者宣告无效；
- （11）公司涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；
- （12）新公布的法律、法规、规章、行业政策可能对公司产生重大影响；

(13) 董事会就发行新股或者其他再融资方案、股权激励方案形成相关决议；

(14) 法院裁决禁止控股股东转让其所持股份；任一股东所持公司 5%以上股份被质押、冻结、司法拍卖、托管、设定信托或者被依法限制表决权；

(15) 主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押；

(16) 主要或者全部业务陷入停顿；

(17) 对外提供重大担保；

(18) 获得大额政府补贴等可能对公司资产、负债、权益或者经营成果产生重大影响的额外收益；

(19) 变更会计政策、会计估计；

(20) 因前期已披露的信息存在差错、未按规定披露或者虚假记载，被有关机关责令改正或者经董事会决定进行更正；

(21) 中国证监会规定的其他情形。

(二) 信息披露工作流程

1、定期报告的编制、审议、披露程序：

(1) 财务部组织编制定期报告；

(2) 财务总监、董事会秘书初审形成定期报告草案；

(3) 总经理召集经理办公会审议定期报告草案；

(4) 董事会秘书将定期报告草案送达董事、监事审阅；

(5) 董事长召集和主持董事会会议审议定期报告；

(6) 监事会审核定期报告，提出审核意见；

(7) 董事会秘书组织披露定期报告；

(8) 董事会秘书部向监管部门、证券交易所报送报告。

2、临时报告的编制、审议、披露程序：

- （1）董事会秘书部起草临时报告；
- （2）董事会秘书初审临时报告；（3）总经理审核临时报告；
- （4）董事会秘书组织披露临时报告；
- （5）董事会秘书部向监管部门、证券交易所报送报告。

3、未公开信息的内部通报流程及通报范围：

公司发生重大事件时，董事、监事、高级管理人员及其他知情人员知悉后，应在第一时间通报给总经理、董事会秘书，由董事会秘书呈报董事长。董事长接到报告后，应立即向董事会报告，并敦促总经理、董事会秘书组织临时报告的披露工作。董事会秘书部负责联络董事、通报情况等工作。

4、信息披露事项应根据《公司章程》规定的权限履行审批程序。

5、信息公开披露后，由董事会秘书及时向经理办公会、董事会通报情况。

6、公司财务部门、对外投资部门应当配合董事会秘书部，确保公司定期报告以及有关投资、资产重组的临时报告能够及时披露。

7、公司在媒体刊登相关宣传信息，由新闻中心负责，分管宣传工作的领导审核，董事会秘书协助审稿。

（三）信息披露工作的职责

1、董事会秘书及董事会秘书部的职责：

董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集上市公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况，并负责本制度的培训工作。

董事会秘书部负责办理公司信息内部流转、审批、对外公告等相关事宜。

2、公司董事和董事会应勤勉尽责、确保公司信息披露内容的真实、准确、

完整；董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

3、监事和监事会应确保监事会公告内容的真实、准确、完整，监事应对公司董事及高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应进行调查并提出处理建议。

4、公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员有责任保证公司董事会秘书及董事会秘书部及时知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

5、公司总部各部门负责人、各子公司董事长或总经理为本部门、本公司信息披露的第一责任人，应当督促本部门、本公司严格执行信息披露管理制度，确保本部门、本公司发生的重大信息及时通报给董事会秘书或董事会秘书部。

6、公司控股股东和持股 5%以上的股东出现或知悉应当披露的重大信息时，应及时、主动通报董事会秘书，并履行相应的披露义务。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行

本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

1.1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

1.2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”1.1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

1.3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

1.4、发行人违反资信维持承诺且未在第 1.2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

2.1、如发行人违反本节“一、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在本节“一、资信维持承诺”中第 1.2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

2.2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）条第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）条第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）条第 1 项、第 2 项、第 3 项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为本金×票面利率×逾期天数/365。

4、支付违约金。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）条第 1 项、第 2 项、第 3 项、第 4 项、第 5 项违约情形的，发行人应自违约次日至实际偿付之日止向本次债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为延迟支付的本金和利息×当期票面利率的 1.5 倍×违约天数/365。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围以持有人会议约定为准。

三、纠纷解决机制

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

四、争议解决

如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争

议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力，凡认购本次公司债券的投资者均视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。

《债券持有人会议规则》全文如下：

“第一章 总则

1.1为规范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（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及北京/深圳/上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本

期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第2.2条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第2.2条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a. 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他（如有）；
- f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.其他（如有）；

i.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第2.2条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述15个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面同意延期召开会议，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人

会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发

行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有

利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.4 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.5 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第3.3.1条的约定。

3.3.6 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该

次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.7 因出席人数未达到本规则第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，

在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他；
- e. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第3.2.5条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第2.2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的;

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定;

4.3.2除本规则第4.3.1条约定的重大事项外,债券持有人会议对本规则第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议,经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的,从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第4.1.1条约定的会议召开最低要求的,则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【三分之一】以上同意即可生效。

4.3.3债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实,因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的,债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案,提交债券持有人会议审议。

4.3.4债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼,如全部债券持有人授权的,受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序;如仅部分债券持有人授权的,受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5债券持有人会议的表决结果,由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算,并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则,并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日

前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉

讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第6.2.1条a项至c项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情

况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见,或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的,受托管理人应当立即终止。

异议期届满后,视为本次会议已召开并表决完毕,受托管理人应当按照本规则第4.3.2条第一款的约定确定会议结果,并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3发生本规则第6.2.1条d项至f项情形的,受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告,详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的,变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的,以债券募集说明书的约定为准;如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的,除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外,均以本规则的约定为准。

7.4对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷,应当向原告住所地人民法院提起诉讼。

7.5本规则约定的“以上”“以内”包含本数,“超过”不包含本数。”

第十三节 受托管理人

中信建投证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任中信建投证券，并接受受托管理人的监督。

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

“第一条 定义及解释

1.1 除非本条或本协议其他条款另有定义，本期债券条款和募集说明书中定义的词语在本协议中具有相同含义。

“本次债券”指甲方依据募集说明书的约定所发行的发行规模不超过人民币 35 亿元的公司债券。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

“本期债券条款”指《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募集说明书》中约定的本期债券条款。

“承销协议”指甲方和本期债券主承销商签署的《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承销协议》及其所有修订和补充。

“募集说明书”指由甲方签署的《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募集说明书》。

“债券持有人会议规则”指由甲方、乙方签署的《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之持有人会议规则》

“人民币”指中国的法定货币。

“生效日”指本协议第 15.1 条约定的日期，本协议将自该日生效并对本协议双方具有法律约束力。

“协议”指本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

“主承销商”指中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”）、国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）。

“债券持有人”或“登记持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的持有本期债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会。

“协会”指中国证券业协会。

“交易所”指上海/深圳/北京证券交易所。

“登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他登记机构。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“募集资金专项账户”指甲方设立的，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转的专门账户。

“信用风险管理”指甲方、乙方及其他相关机构，在本次债券存续期内持续动态监测、排查、预警本次债券信用风险，及时主动采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，以及投资者依法维护合法权益的行为。

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内（即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间），乙方应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规（约）定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主

张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人有效决议履行职责的内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受乙方担任本期债券的受托管理人，且同意本协议中关于甲方、乙方、债券持有人权利义务的相关约定并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，【按季度】及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。甲方及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.6.1 信息披露事务负责人应当由甲方的董事或者高级管理人员担任。甲方应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市交易期间及时披露其变更情况。

3.6.2 甲方披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

3.6.3 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

3.6.4 信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

3.6.5 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

（一）拟披露的信息未泄漏；

（二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（三）债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

3.6.6 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不予公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

3.6.7 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

3.6.8 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

3.6.9 甲方的控股股东、实际控制人、增信主体、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合甲方等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知甲方等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

3.6.10 债券上市交易期间，甲方应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

3.6.11 甲方应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

3.6.12 甲方的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。甲方监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

甲方的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，甲方应当披露。甲方不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

甲方就上述事件通知乙方的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，按照乙方要求配合提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.8 发行人应严格履行募集说明书关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每季度披露提供相关信息，切实保护持有人权益。

3.9 甲方应按乙方要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给乙方，并承担相应费用。除上述情形外，甲方应每年（或

根据乙方合理要求的间隔更短的时间)向乙方提供(或促使登记公司提供)更新后的债券持有人名册。

3.10 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的,甲方应当出席债券持有人会议,接受债券持有人等相关方的问询,并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的,不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件,甲方应书面通知乙方,同时根据乙方要求详细说明违约事件的情形,并说明拟采取的建议措施。

3.11 预计不能偿还本期债券时,甲方应当及时告知乙方,按照乙方要求追加偿债保障措施,并履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施,主要包括:

“一、资信维持承诺

1.1、发行人承诺,在本期债券存续期内,不发生如下情形:

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

1.2、发行人在债券存续期内,出现违反本节“一、资信维持承诺”1.1 条约定的资信维持承诺情形的,发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

1.3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的,发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

1.4、发行人违反资信维持承诺且未在第 1.2 条约定期限内恢复承诺的,持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

2.1、如发行人违反本节“一、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在本节“一、资信维持承诺”中第 1.2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的,经持有本期债券 30%以上的持有人要求,发行人将于收到要求后的次日立即采

取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

2.2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的约定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的约定由债券持有人承担。

3.12 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书的约定承担相应责任。

甲方应当根据乙方的要求追加担保，或由乙方依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照本协议第 3.14 条执行。

3.13 甲方预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与乙方、债券持有人做好沟通协调。乙方或者债券持有人会议要求追加担保的，甲方应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信主体（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

3.14 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书的约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.15 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。

相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.16 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入债权人委员会，并及时向乙方告知有关信息。

3.17 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【李林风、投资经理、18810584838】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应在三个工作日内通知乙方。

3.18 甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信主体等应对乙方履行本协议第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，包括但不限于：

（一）所有为乙方了解甲方及/或增信主体（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括甲方及/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（二）乙方或甲方认为与乙方履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（三）根据本协议第 3.12 条约定甲方需向乙方提供的资料；

（四）其它与乙方履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

甲方须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向乙方提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保乙方获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

甲方认可乙方有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如甲方发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误

导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或乙方使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，甲方应立即通知乙方。

3.19 甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通，配合乙方所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，甲方应当敦促增信主体（如有）配合乙方了解、调查增信主体（如有）的资信状况，要求增信主体（如有）按照乙方要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合乙方对增信主体（如有）进行现场检查。

3.20 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.21 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

3.22 甲方应当根据本协议的相关约定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的其他额外费用。乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由【第三方】进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.23 本期债券存续期间，甲方应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向甲方和交易所提交，并由甲方和资信评级机构及时向市场披露。

甲方和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

3.24 甲方应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，甲方应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，甲方应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，甲方应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，甲方应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，甲方应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，甲方应当及时披露债券回售情况及其影响。

3.25 在不违反法律、法规和规则的前提下，甲方应当在公布年度报告后 15 个工作日内向乙方提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；甲方应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向乙方提供一份半年度财务报表的复印件。

3.26 甲方采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

3.27 甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

3.28 甲方承诺在本次债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在甲方董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，甲方将进行披露。

3.29 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照【半年度】代表债券持有人查询债

券持有人名册及相关登记信息，按照【季度】查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注甲方和增信主体（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

乙方有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）【每半年】查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）【每半年】调取甲方、增信主体（如有）银行征信记录；

（四）【每半年】对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）【每半年】约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）【每半年】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）【每半年】查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）【每半年】结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方募集资金专项账户的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨,根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前,若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的,乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内,乙方应当【按季度】检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致,募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当【按季度】检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程,核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的,乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金用途发生变更的,乙方应当核查募集资金用途变更是否履行了法律法规要求、募集说明书的约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程,并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的,应督促甲方进行整改,并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容,并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定,通过本协议第 3.6 条的约定的方式,向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.7 乙方应当每【年】对甲方进行回访,监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况,并做好回访记录,出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条约定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的,在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内,乙方应当问询甲方或者增信主体(如有),要求甲方、增信主体(如有)解释说明,提供相关证据、文件和资料,并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的,召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方应当建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

4.12 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.11 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下乙方实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的约定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的约定由债券持有人承担。

乙方应及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

4.13 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.14 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.15 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.16 甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，构成本期债券项下的违约，乙方应行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个工作日内告知全体债券持有人；

（二）在知晓甲方未偿还本期债券到期本息的，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，并召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究甲方的违约责任，包括但不限于向甲方提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序；接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物；

（三）在知晓甲方发生募集说明书约定的违约情形并预计甲方将不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施，乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，因追加所产生的费用由甲方承担，乙方不承担或垫付；

（四）及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。为免歧义，本条所指乙方以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，乙方有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，甲方应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就乙方因甲方违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

4.17 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.18 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.19 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有)，保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后二十年。

4.20 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

(一) 债券持有人会议授权乙方履行的其他职责；

(二) 募集说明书约定由乙方履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。甲方履行募集说明书承诺需要乙方支持或配合的，乙方应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，甲方应当履行履约保障机制：

“一、资信维持承诺

1.1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

1.2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”1.1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

1.3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

1.4、发行人违反资信维持承诺且未在第 1.2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

2.1、如发行人违反本节“一、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在本节“一、资信维持承诺”中第 1.2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采

取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

2.2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”

4.21 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

4.22 对于乙方因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任；乙方依赖甲方根据本协议的约定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但乙方的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

4.23 除法律、法规和规则禁止外，乙方可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括甲方的名称以及甲方名称的图案或文字等内容。

4.24 乙方有权要求甲方提供履行受托管理职责所需的相关材料。甲方提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，乙方应当要求其补充、纠正。甲方不予补充、纠正的，乙方应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

第五条 乙方的报酬及费用

5.1 除本协议约定应由甲方或债券持有人承担的有关费用或支出外，乙方为履行本次债券受托管理人责任而向甲方收取合计【5】万元的受托管理费（增值税含税价，适用增值税税率【6】%），由甲方在本次债券首期发行起息日之后【十】个工作日内支付。以上受托管理费仅为乙方开展常规工作所收取的报酬，不包含按照本协议约定应由甲方或债券持有人承担的有关费用或支出。

5.2 本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（一）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（二）乙方为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要乙方认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，甲方不得拒绝；

（三）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起五个工作日内向乙方支付。

5.3 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（一）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（二）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（三）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人确认，乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

第六条 受托管理事务报告

6.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

6.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对于债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及募集资金专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

6.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现本协议第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整，或者拒绝配合受托管理工作，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责的，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第七条 债券持有人的权利与义务

7.1 债券持有人享有下列权利：

- （一）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息；
- （二）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；
- （三）监督甲方涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权乙方代其行使债券持有人的相关权利；
- （四）监督乙方的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；
- （五）法律、法规和规则规定以及募集说明书、本协议约定的其他权利。

7.2 债券持有人应当履行下列义务：

- （一）遵守募集说明书的相关约定；
- （二）乙方依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。乙方没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由乙方自行承担其后果及责任；
- （三）接受债券持有人会议决议并受其约束；
- （四）不得从事任何有损甲方、乙方及其他债券持有人合法权益的活动；
- （五）如乙方根据本协议约定对甲方启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及乙方因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求乙方为其先行垫付；
- （六）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

第八条 利益冲突的风险防范机制

8.1 乙方在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（一）乙方作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与乙方在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相持有对方股权或负有债务；

（二）针对上述可能产生的利益冲突，乙方将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下乙方作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（三）截至本协议签署，乙方除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（四）当乙方按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，甲方以及本期债券的债券持有人认可乙方在为履行本协议服务之目的而行事，并确认乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

8.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

8.3 因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

第九条 受托管理人的变更

9.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）乙方提出书面辞职；

（四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

9.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自第 9.4 条约定的新任受托管理人与甲方签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

9.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

9.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第十条 信用风险管理

10.1 为了加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，甲方、乙方应当按照本协议和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

10.2 甲方在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- （一）制定本次债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- （二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- （三）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；
- （四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；
- （五）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；
- （六）配合乙方及其他相关机构开展风险管理工作；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.3 乙方应当在履职过程中，重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（一）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（二）对本次债券信用风险进行持续动态开展监测；

（三）发现影响还本付息的风险事项，及时督促甲方披露相关信息，进行风险预警；

（四）按照本协议约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（五）督促甲方采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（六）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.4 乙方出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

第十一条 陈述与保证

11.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

11.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

11.3 在业务合作期间，甲乙双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。甲乙双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

（一）不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

（二）不得向对方工作人员提供旅游、娱乐健身、工作安排等利益；

（三）不得向对方工作人员进行商业贿赂；

（四）不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

11.4 甲方确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等证券服务机构之外，已如实并将持续向乙方披露本次发行直接或间接有偿聘请其他第三方的情况（如有），且确认相关聘请行为合法合规。甲方理解并同意，在乙方根据相关法律、法规及规范性文件的要求对甲方就聘请第三方的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

第十二条 不可抗力

12.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

12.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十三条 违约责任

13.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则及本协议的规定追究违约方的违约责任。

13.2 双方同意，若因甲方违反本协议任何约定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因甲方违反与本协议或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市交易规则，从而导致乙方或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对乙方或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），甲方应对乙方或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付乙方或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使乙方或其他受补偿方免受损害，但因乙方在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，甲方无需承担。

13.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

第十四条 法律适用和争议解决

14.1 本协议的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

14.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应向本期债券的交易所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

14.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十五条 协议的生效、变更及终止

15.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行成功之日起生效。本协议的有效期自其生效之日起至本期债券全部还本付息终结之日。

15.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉

及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

15.3 出现下列情况之一的，本协议终止：

- （一）本期债券期限届满，甲方按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- （二）因本期债券发行失败，债券发行行为终止的；
- （三）本期债券期限届满前，甲方提前还本付息并予以公告的；
- （四）按照本协议第 9.2 条约定的情形而终止的。

15.4 如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由乙方担任，如未作特殊说明，本协议适用于本次债券分期发行的每一期债券，甲方、受托管理人、各期债券持有人认可并承认本协议的上述效力。

第十六条 通知

16.1 本协议项下有关甲方与乙方之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式,并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

本协议双方的通讯联系方式如下：

甲方通讯地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

甲方收件人：关勃

甲方传真：010-82275598

乙方通讯地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层中信建投证券债承部

乙方收件人：汪翔

乙方传真：010-56160130

16.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

16.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- （一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- （二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期；

（四）以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

16.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十七条 终止上市后相关事项

17.1 如果本次债券终止上市，甲方将委托受托管理人办理终止上市/挂牌后的相关事项，包括但不限于债券的托管、登记等相关服务。

17.2 受托管理人对本次债券终止上市后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

第十八条 附则

18.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

18.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应被执行；如本协议条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

18.3 本协议所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

18.4 本协议正本一式【陆】份，甲方、乙方各执【贰】份，其余【贰】份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。”

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：北京城建投资发展股份有限公司

住所：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 14 层

法定代表人：储昭武

联系人：关勃

联系地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

联系电话：010-82275598

传真：010-82275598

（二）牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王雯雯、冯伟、汪翔、于立超、高正雄

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦

联系电话：010-56051960

传真：010-56160130

邮政编码：100020

（三）联席主承销商

名称：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：徐懿、苏昭棠、牟英彦、徐晓丹

联系地址：北京市西城区金融街兴盛街六号国信证券大厦 6 楼

联系电话：010-88005255

传真：010-66211975

邮政编码：100033

（四）律师事务所

名称：北京金诚同达律师事务所

负责人：杨晨

注册地址：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 A 座十层

联系地址：北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 A 座十层

经办律师：董寒冰、熊孟飞

联系电话：010-57068585

传真：010-85150267

邮政编码：100004

（五）审计机构

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：梁春

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

联系地址：北京市海淀区北三环西路 99 号院西海国际中心 1 号楼 8 层

联系人：马宁、赵玮

联系电话：010-58350190

传真：010-58350066

邮政编码：100086

（六）申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

负责人：邱勇

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200127

（七）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话号码：021-68870204

传真号码：021-68870064

邮政编码：200127

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2024 年 9 月末，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

截至 2024 年 9 月末，本次发行的主承销商中信建投证券股份有限公司持有城建发展（600266.SH）共计 337,100 股。

截至 2024 年 9 月末，发行人持有本次发行的主承销商国信证券股份有限公司（002736.SZ）共计 260,140,200 股。

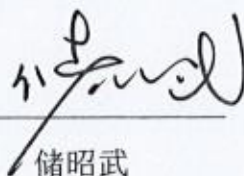
除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他直接或间接的重大股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：


储昭武

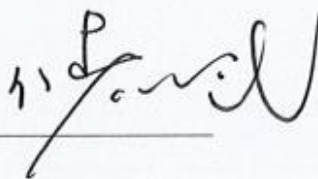
北京城建投资发展股份有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：_____



储昭武

北京城建投资发展股份有限公司

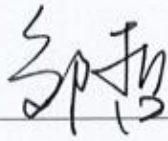


2025年10月23日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



邹哲

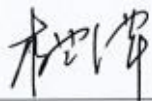
北京城建投资发展股份有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



杨芝萍

北京城建投资发展股份有限公司

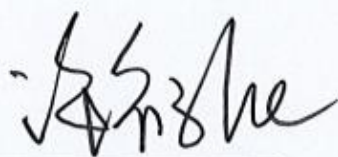


2025年1月23日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



许禄德

北京城建投资发展股份有限公司



2025年10月23日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



周清杰

北京城建投资发展股份有限公司



2025年1月23日

11010210154426

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：_____

宋建波

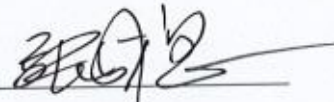
北京城建投资发展股份有限公司



2025年01月23日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）： 

张成思

北京城建投资发展股份有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）： 王芳

王 芳

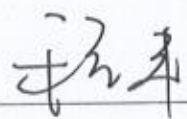
北京城建投资发展股份有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：



程 丰

北京城建投资发展股份有限公司

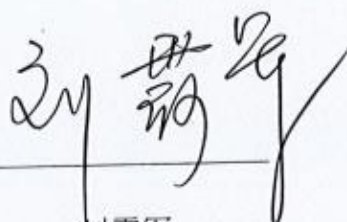


2025年10月23日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：


刘露军

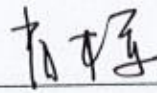
北京城建投资发展股份有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



肖木军

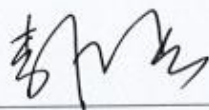
北京城建投资发展股份有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



李洪兵

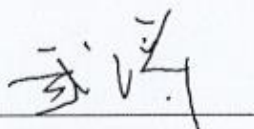
北京城建投资发展股份有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



武 涛

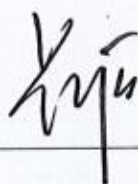
北京城建投资发展股份有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



蔡志强

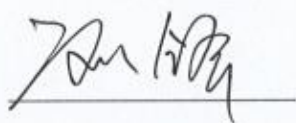
北京城建投资发展股份有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



刘 锋

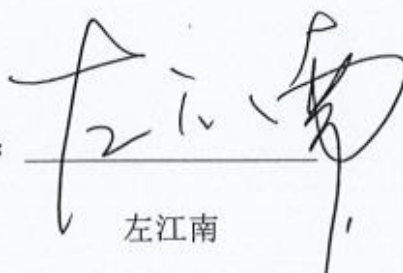
北京城建投资发展股份有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：


左江南

北京城建投资发展股份有限公司



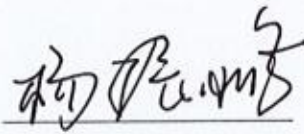
2025年1月23日

11010210154426

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



杨振鹏

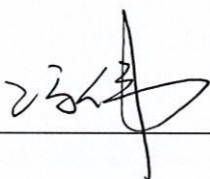
北京城建投资发展股份有限公司



主承销商声明

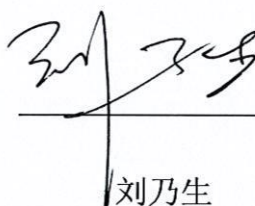
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



冯伟

法定代表人（授权代表人）（签字）：



刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2025 年 1 月 23 日





中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供北京城建公司债使用

为配合公司投资银行业务开展需要,中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下:

一、代表公司法定代表人签署以下文件:

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件,限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件,限于向监管部门报送的三板重组(预案)之重组报告书(真实性、准确性、完整性的声明)、三板重组(预案)之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件,限于向监管部门报送以下文件:

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见;

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件,限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

中信建投证券
骑缝

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件, 限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人名章与身份证件复印件的使用审批权:

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及



信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

股份有限公司
专用章

二零二五年一月一日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



牟英彦

法定代表人或授权代表（签字）：



邓 舸



法人授权委托书

2025 字第 82 号

兹授权邓舸，为我方签订经济合同及办理其它事务代理人，其权限是：

代表签署《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募集说明书》主承销商声明页、《国信证券股份有限公司关于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之主承销商核查意见》

授权单位：国信证券股份有限公司

(盖章)

法定代表人：

(签名或盖章)

有效期限：至 2025 年 4 月 10 日

签发日期：2025 年 1 月 10 日

附：代理人性别：男 年龄： 职务：公司总裁

法定代表人证明书

张纳沙同志，现任我单位董事长职务，为法定代表人，特此证明。

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：


杨 晨

经办律师：


董寒冰


熊孟飞



审计机构声明

大华特字[2025]0011000039号

本所及签字注册会计师已阅读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募集说明书，确认募集说明书与本所出具的北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度审计报告（大华审字[2022]008175 号）、2022 年度审计报告（大华审字[2023]000290 号）、2023 年度审计报告（大华审字[2024]0011002544 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

梁春

签字注册会计师：

梁春
马宁

中 国
注册会计
师
马 宁

马宁

中 国
注册会计
师
赵 玮

赵玮

大华会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇二五年十月二十三日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

（一）发行人 2021 年度、2022 年度、2023 年度经审计的财务报告及 2024 年三季度未经审计的财务报告；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）《债券持有人会议规则》；

（五）《债券受托管理协议》；

（六）中国证监会核准本次发行的文件。

二、投资者可在以下地址或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人

名称：北京城建投资发展股份有限公司

住所：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 14 层

法定代表人：储昭武

联系人：关勃

联系地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

联系电话：010-82275598

传真：010-82275598

（二）主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王雯雯、冯伟、汪翔、于立超、高正雄

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦

联系电话：010-56051960

传真：010-56160130

邮政编码：100020