



北京城建集团有限责任公司
2025 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 200 亿元（含 200 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

牵头主承销商/簿记管理人



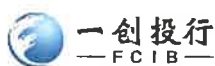
中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

联席主承销商/受托管理人



中信建投证券
CHINA SECURITIES

联席主承销商



签署日期 2025 年 6 月 16 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、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。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，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本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本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）2022-2024 年末，公司资产负债率分别为 77.57%、77.47%和 77.36%，维持较高水平。公司建筑安装、房地产开发等业务属于高负债行业，如未来发行人资产负债率继续上升，发行人存在资产负债率较高而导致偿债压力增加、再融资受限的风险。

（二）2022-2024 年末，发行人存货分别为 15,349,392.07 万元、14,216,841.96 万元和 13,818,994.00 万元，在总资产中占比分别为 43.89%、39.62%和 38.63%。报告期内，公司存货规模持续减小，主要系受房地产市场整体影响，公司部分非一线城市开发项目存在可变现净值低于成本的迹象，公司对可变现净值低于成本的部分计提存货跌价准备；截至 2024 年末，发行人存货共计提跌价准备 48.69 亿元，占期末存货账面余额的 3.40%。发行人存货主要是在建项目的开发成本和已建成尚未出售的开发产品构成，其中：2024 年末，在建房地产开发成本账面价值为 9,807,362.51 万元，约占其同期资产总额的 27.41%，已完工房地产开发成本账面价值为 3,795,530.01 万元，约占其同期资产总额的 10.61%。未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

（三）公司目前实施的包括建筑安装、房地产在内的项目，多属于项目的投资规模大、建筑结构复杂、建设周期较长，在建设过程中，将面临资金到位情况、建材市场变化、建筑工程的监理过程以及不可抗力等不确定性因素，如项目未按期交付或者质量未达到标准或未来运营环境发生不利变化，则公司将承担项目建设运营风险。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）本次债券期限不超过 20 年（含 20 年），可以是单一期限品种，也可以是多种期限品种的组合。各期债券的具体期限方案和发行时点由发行人根据市场情况和资金需求安排。

（二）本次债券募集资金拟用于偿还公司债务、补充公司流动资金、项目投资、股权投资、收购资产、基金出资及法律法规允许的其他用途。

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

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。

（三）本次债券为无担保债券。在本次债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本次债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（四）发行人作出资信维持承诺，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。

（五）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

（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，公司聘任了中信建投证券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》，投资者认购、交易或者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）本次债券发生违约的，发行人承担“继续履行”的违约责任，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由发行人与本次债券持有人协商确定。

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：向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁。

（八）经东方金诚综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映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；本次债券无评级。

（九）本次债券通用质押式回购安排以《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》（中国结算发〔2025〕27 号）来确定，并以本次债券上市公告披露为准。

目 录

目 录.....	6
释义.....	9
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.....	17
第二节 发行条款	20
一、本次债券的基本发行条款.....	20
二、本次债券发行、登记结算及上市流通安排.....	21
第三节 募集资金运用	22
一、本次债券的募集资金规模.....	22
二、本次债券募集资金使用计划.....	22
三、募集资金的现金管理.....	22
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	22
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	22
六、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	23
七、前次公司债券募集资金使用情况.....	23
第四节 发行人基本情况	24
一、发行人基本情况.....	24
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	24
三、控股股东及实际控制人.....	26
四、发行人的重要权益投资情况.....	27
五、发行人的治理结构等情况.....	29
六、发行人的董事及高级管理人员情况.....	30
七、发行人主营业务情况.....	31
第五节 发行人主要财务情况	85
一、发行人财务报告总体情况.....	85
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	90

三、发行人财务状况分析.....	101
第六节 发行人信用状况	148
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	148
二、发行人其他信用情况.....	149
第七节 增信情况	154
第八节 税项	155
一、增值税.....	155
二、所得税.....	155
三、印花税.....	156
第九节 信息披露	157
一、发行人承诺.....	157
二、信息披露机制.....	157
三、本次债券存续期内定期信息披露安排.....	159
四、本次债券存续期内重大事项披露.....	160
五、本次债券还本付息信息披露.....	160
第十节 投资者保护机制	161
一、资信维持承诺.....	161
二、救济措施.....	161
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	162
一、违约情形及认定.....	162
二、违约责任及免除.....	162
第十二节 持有人会议规则	164
一、债券持有人行使权利的形式.....	164
二、债券持有人会议规则的主要内容.....	164
第十三节 债券受托管理人	179
第十四节 发行有关机构	206
一、发行人：北京城建集团有限责任公司.....	206
二、主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司.....	206
三、联席主承销商、受托管理人：中信建投证券股份有限公司.....	206
四、联席主承销商（一）：中国国际金融股份有限公司.....	206

四、联席主承销商（二）：招商证券股份有限公司.....	207
四、联席主承销商（三）：国信证券股份有限公司.....	207
四、联席主承销商（四）：首创证券股份有限公司.....	207
四、联席主承销商（五）：第一创业证券承销保荐有限责任公司.....	208
五、律师事务所：北京合川律师事务所.....	208
六、会计师事务所（一）：大华会计师事务所（特殊普通合伙）.....	208
七、会计师事务所（二）：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）.....	209
八、申请上市交易所：上海证券交易所.....	209
九、债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司.....	209
十、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	209
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	211
第十六节 备查文件	217

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

与本次发行相关的名词释义		
发行人/公司/本公司/北京城建/城建集团/集团公司	指	北京城建集团有限责任公司
本次债券/本次公司债券	指	北京城建集团有限责任公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
牵头主承销商/簿记管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商/受托管理人		中信建投证券股份有限公司
联席主承销商		中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司招商证券股份有限公司、国信证券股份有限公司、首创证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司
审计机构/会计师事务所/大华	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构/会计师事务所/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/合川律所	指	北京合川律师事务所
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
募集说明书	指	指发行人为本公司债券的发行而根据有关法律法规制作的《北京城建集团有限责任公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人签署的《北京城建集团有限责任公司 2025 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
《债券持有人会议规则》	指	《北京城建集团有限责任公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《北京城建集团有限责任公司公司章程》
城建发展	指	北京城建投资发展股份有限公司
住总集团	指	北京住总集团有限责任公司
开发公司	指	北京城建房地产开发有限公司
城建设计	指	北京城建设计发展集团股份有限公司
北京市建委	指	北京市建设委员会

最近三年/报告期	指	2022 年度、2023 年度及 2024 年度
最近三年末	指	2022 年末、2023 年末及 2024 年末
常用名词释义		
中国	指	中华人民共和国
人民银行/央行	指	中国人民银行
国务院国资委/国资委	指	中华人民共和国国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委/发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
北京市国资委/市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不含法定节假日或休息日）
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	中华人民共和国的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/万元/亿元	指	除特别注明的币种外，指人民币元/万元/亿元
专业名词释义		
EPC	指	对一个工程负责进行“设计、采购、施工”，与通常所说的工程总承包含义相似。实质上是工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目的设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责，又称交钥匙工程。
工程总承包	指	从事工程总承包的企业受业主委托，按照合同约定对工程项目的勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程或若干阶段的承包。工程总承包企业对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。
工程分包	指	建筑工程总承包单位可以将承包工程中的部分工程发包给具有相应资质条件的分包单位。但是，除总承包合同中已约定的分包外，必须经建设单位认可。施工总承包的，建筑工程主体结构的施工必须由总承包单位自行完成。建筑工程总承包单位按照总承包合同的约定对建设单位负责；分包单位按照分包合同的约定对总承包单位负责。总承包单位和分包单位就分包工程对建设单位承担连带责任。

第一节 风险提示及说明

本次债券无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本次债券依法发行后，因发行人的经营收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或未及时、足额兑付，主承销商及承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价及认购本次债券时，应特别认真的考虑以下风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高、偿债压力较大的风险

2022-2024年末，公司资产负债率分别为77.57%、77.47%和77.36%，维持较高水平。公司建筑安装、房地产开发等业务属于高负债行业，如未来发行人资产负债率继续上升，发行人存在资产负债率较高而导致偿债压力增加、再融资受限的风险。

2、应收款项回收风险

2022-2024年末，发行人应收账款分别为1,663,561.39万元、1,917,274.44万元和2,262,259.62万元，其他应收款分别为1,007,888.43万元、985,217.42万元和1,161,534.75万元。截至2024年末，发行人应收账款和其他应收款分别已计提坏账准备335,706.59万元和211,296.10万元，公司主营业务为建筑工程施工，综合其行业的特点、历史收款情况及其坏账发生比率等因素，根据谨慎性原则作出相应的会计估计，如发生坏账，可能在一定程度上影响公司资产的流动性和偿债能力。发行人应收款项余额较大，客观上存在着应收款项能否按时足额回收的不确定性风险。

3、存货规模较大及存货跌价的风险

2022-2024年末，发行人存货分别为15,349,392.07万元、14,216,841.96万元和13,818,994.00万元，在总资产中占比分别为43.89%、39.62%和38.63%。报告期内，公司存货规模持续减小，主要系受房地产市场整体影响，公司部分非一

线城市开发项目存在可变现净值低于成本的迹象，公司对可变现净值低于成本的部分计提存货跌价准备；截至2024年末，发行人存货共计提跌价准备48.69亿元，占期末存货账面余额的3.40%。发行人存货主要是在建项目的开发成本和已建成尚未出售的开发产品构成，其中：2024年末，在建房地产开发成本账面价值为9,807,362.51万元，约占其同期资产总额的27.41%，已完工房地产开发成本账面价值为3,795,530.01万元，约占其同期资产总额的10.61%。未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

4、经营性现金净流量波动的风险

发行人近年来经营性现金净流量波动较大，近三年，公司经营性净现金流分别为1,105,921.06万元、1,938,493.21万元和810,702.69万元，变化波动较大。2023年，公司经营活动产生的现金流量净额较2022年增加832,572.15万元，增幅75.28%，主要由于开发板块支付的土地价款和契税款减少以及棚改项目受政府资金安排及实施进度影响，支付减少所致。2024年，公司经营活动产生的现金流量净额较2023年下降1,127,790.52万元，降幅58.18%，主要系开发企业销售现金流入减少。未来公司在建项目持续投入较大，公司资金需求压力仍较大，面临一定的经营性现金流波动风险。

5、受限资产占比较大风险

截至2024年末，发行人受限资产账面价值7,561,566.33万元，占总资产的比例为21.14%，主要包括用于抵、质押银行借款的土地、在建项目和应收账款等，未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时足额偿还银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或者处置，对公司的正常经营构成不利影响。

6、资产流动性风险

2022-2024年末，公司流动比率分别为1.54、1.44和1.48，速动比率分别为0.61、0.64和0.69，公司流动比率保持在1.40以上，表明公司短期偿债能力较强；近三年公司速动比率基本稳定但较低，主要系房地产业务板块存货规模较大。虽作为建筑施工行业企业，公司流动比率、速动比率指标较好，但是若公

司项目工程占款较大或回款不及时，可能导致短期内资产周转能力较差引起的流动性风险。

7、有息负债规模较大的风险

截至2024年末，发行人有息债务总余额为1,362.75亿元。其中短期借款141.82亿元，在有息债务总余额中的占比10.41%；长期借款496.06亿元，占比36.40%。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若建筑施工与房地产等行业形势发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使公司面临一定的资金压力。

8、关联交易风险

由于公司子企业较多，且对外投资金额较大，虽公司与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待；仍存在由于公司关联交易较大引起的关联交易风险。

9、建筑安装业务盈利水平较弱风险

2022-2024 年末，公司建筑安装板块收入分别为 823.87 亿元、894.61 亿元和 867.93 亿元，呈增长趋势，其占主营业务收入的比重分别为 55.62%、58.00%和 57.03%，毛利率分别为 8.14%、7.51%和 7.46%，发行人建筑安装业务毛利率不高，发行人存在建筑安装业务盈利水平较弱的风险。

10、投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要是房屋、建筑物和土地使用权，主要用途为物业经营。2022-2024 年末，发行人投资性房地产分别为 3,013,787.52 万元、2,973,852.56 万元和 2,936,091.70 万元，占资产总额的比例分别为 8.62%、8.29%和 8.21%，2022-2024 年末投资性房地产占资产总额比例呈下滑趋势。若未来房地产市场发生变化，公司投资性房地产的公允价值可能出现较大波动，进而影响公司的经营业绩和财务状况。

11、盈利能力波动的风险

2022-2024 年度，公司净利润分别为 26.67 亿元、28.51 亿元和 14.19 亿元，呈波动下滑趋势。2024 年度，公司净利润较上年度下滑 50.23%，主要系受房地

产市场整体影响，公司部分非一线城市开发项目存在可变现净值低于成本的迹象，对可变现净值低于成本的部分计提存货跌价准备，从而对净利润产生侵蚀所致。若未来房地产行业持续不景气，可能对公司盈利能力产生不利影响。

12、长期应收款回款风险

截至 2024 年末，发行人长期应收款账面余额 316.81 亿元，包括土地一级开发项目垫款及棚改项目垫付的拆迁安置款等。尽管发行人长期应收款对手方主要为地方政府机关，但部分土地一级开发项目周期较长，资金回笼受到所在区域土地出让影响情况较大，回款存在一定的不确定性。

（二）经营风险

1、经济周期波动风险

建筑行业的盈利能力与经济周期有明显的相关性。如果未来国民经济增速放缓或者出现衰退，城市公用设施的使用需求可能因此而减少，将对发行人的盈利能力产生不利影响，发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、市场竞争风险

随着北京成功申办 2022 冬奥会和北京新机场、通州行政副中心建设，北京的建筑市场面临着国有大型建筑企业、各省市建筑企业、民营建筑企业以及境外承包商相竞争的局面。改革改制和外部资本的介入将促进北京建筑行业的整合重组，加大公司市场竞争风险。

3、项目建设运营的风险

公司目前实施的包括建筑安装、房地产在内的项目中，多数项目的投资规模大、建筑结构复杂、建设周期较长，在建设过程中，将面临资金到位情况、建材市场变化、建筑工程的监理过程以及不可抗力等不确定性因素，如项目未按期交付、质量未达到标准或未来运营环境发生不利变化，则公司将承担项目建设运营风险。

4、国家对房地产行业调控的市场风险

公司重要利润来源是房地产开发的销售收入，2022-2024 年，房地产开发板块收入分别为 387.20 亿元、370.93 亿元及 361.62 亿元，其占营业收入的比重分别为 26.14%、24.05%及 23.76%，房地产开发板块毛利润分别为 47.77 亿元、58.77 亿元及 49.47 亿元。公司房地产开发的经营模式为建设住宅、保障房和商业地产项目的出租或出售。近年来，国家陆续出台了房地产调控政策，可能会使发行人的预期销售计划不能实现，影响公司销售收入。

5、合同履行风险

作为以建筑施工为主业的企业，公司需要签订诸多合同，2022-2024 年，发行人建筑安装业务新签合同总额分别为 1,625 亿元、1,747 亿元及 1,868 亿元。建筑工程项目由于建设周期较长，在项目施工过程中，不仅承受着工程进度的压力和施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素（包括工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）的影响，海外合同还会受到当地的政治及经济状况影响，造成合同不能正常履约，从而影响发行人的盈利情况。

6、安全生产、质量管理以及环境保护等方面的监管风险

发行人所处的建筑行业的业务活动多发生在野外、高空或地下，作业环境十分复杂、艰苦，这决定了其属于高危行业，该行业在开展经营活动过程中受到政府在安全生产、质量管理及环境保护等多方面的监管。发行人如无法完全满足相关方面的监管要求，可能导致项目无法通过竣工验收或者被暂停、终止相关的业务合同，甚至遭受罚款、暂停或吊销许可证照等行政处罚，从而直接影响发行人的业务经营活动。政府亦有可能出台新的关于安全生产、质量管理以及环境保护方面的法规与政策，导致发行人相应的成本费用增加，从而对发行人的利润产生不利影响。

7、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

公司为国有独资企业，截至 2024 年末，下属全资、控股二级单位 34 家，涉及建筑施工、科研、设计勘察、物业管理等多项业务，管理链条较长。尽管公司已经形成了一套较为完整的内部管理制度，但各分支机构在地理位置分布、人文差异、企业文化融合上，可能产生管理和控制风险，影响公司正常的生产经营。

2、安全管理风险

建筑业是安全事故多发的行业之一，国家对于建筑业的安全问题也日益重视，如果生产、建筑施工中发生重大安全事故，将对发行人正常生产经营带来不利影响。

3、施工场所分散带来的管理风险

建筑施工企业具有点多、线长、面广、分散的行业特点，发行人在北京地区、京外地区和境外地区有多处施工工地，施工场所的分散给发行人带来一定程度的管理风险。

4、人才流失的风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人才在经营管理上的才能，发行人高级管理人员的产业经验、专业知识对发行人的发展十分关键。发行人开展业务亦需要大量专业技术人才，包括设计、施工、项目管理及营销的专业人员。如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘得具备同等资历的人员替代，发行人的业务管理与增长将可能会受到不利影响。

5、跨境诉讼风险

发行人 2022-2024 年公司在海外新签合同金额分别为 55 亿元、51 亿元及 62 亿元。公司境外业务规模较大，对公司管理带来较高要求，且受境外外部环境的影响，存在一定的境外业务管理风险。同时，由于海外合同所在地区的政治、经济环境对合同的执行影响较大，发行人可能面临一定的跨境诉讼风险。

6、公司治理结构缺失风险

按照最新的《公司章程》规定，公司设董事会，成员为9人，其中，市国资

委委派8人；职工董事1人，由公司职工代表大会选举产生；外部董事应占多数。

截至本募集说明书出具日，公司董事会由7人组成，其中，外部董事4人，内部董事3人，董事暂时空缺2人系因1名董事退休、1名董事调离所致。若发行人董事会构成长期未能达到公司章程规定，发行人将面临法人治理结构缺失的风险，从而对公司日常经营带来不利影响。

（四）政策风险

1、建筑业政策风险

建筑业属于国民经济发展的支柱产业，受到国家产业政策的支持。但随着宏观经济环境的变化，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

2、房地产行业政策风险

房地产行业受国家宏观政策影响较大，如果公司不能及时适应宏观政策的变化，则有可能对公司的经营管理、盈利能力、未来发展造成不利的影响。

宏观政策变动将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响，可能进一步影响发行人对本次债券的偿付能力。

3、环保政策变化的风险

建筑施工业务会产生废气、粉尘、噪音，产生一定的负外部性。虽然发行人对项目加强管理监控，并不断学习国外先进的技术经验，但我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规的可能性，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，有可能对发行人部分项目的开发进度造成不利影响。

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、金融政策、经济周期以及国际

环境变化的影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，市场利率的波动可能使实际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交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的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，发行人亦无法保证本次债券在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

发行人目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人及下属企业不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）偿债保障风险

本次债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管在本次债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险，但是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拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本次债券持有人的权益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将

可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，受不利经济环境的影响极小，违约风险极低。但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。

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：**北京城建集团有限责任公司。

(二) **债券全称：**北京城建集团有限责任公司 2025 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 200 亿元（含 200 亿元），拟分期发行。

本次债券包括但不限于一般公司债券、可续期公司债券、科技创新公司债券、绿色公司债券、乡村振兴公司债券、可交换公司债券等。

(四) **债券期限：**本次公司债券期限不超过 20 年期（含 20 年，可续期公司债券不受此限制），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：**本次债券票面金额为 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：**本次债券面向专业投资者中的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：**经东方金诚国际信用评估有限公司评定，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。

（十五）募集资金用途：本次债券募集资金拟用于偿还公司债务、补充公司流动资金、项目投资、股权投资、收购资产、基金出资及法律法规允许的其他用途。

（十六）通用质押式回购安排：本次债券通用质押式回购安排以《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》（中国结算发〔2025〕27 号）来确定，并以各期债券上市公告披露为准。

二、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：2025 年【】月【】日。
- 2、发行首日：2025 年【】月【】日。
- 3、发行期限：2025 年【】月【】日至 2025 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。
- 4、本次债券发行结束后，主承销商将于上交所市场为本次债券提供流动性服务。

（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

经发行人股东批复及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2025]【】号），本次债券注册总额不超过 200 亿元，采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

根据发行人的财务状况和资金需求情况，本次债券募集资金拟用于偿还公司债务、补充公司流动资金、项目投资、股权投资、收购资产、基金出资及法律法规允许的其他用途。本次债券在经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册后，在具体发行前备案阶段明确当期发行的具体品种、发行方案、期限和募集资金用途等。

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

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

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。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

发行人将根据相关法律法规的规定指定或设立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储与划转。

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将与受托管人、募集资金监管银行签订公司债券账户及资金三方监管协议，并在资金监管人处设立募集资金专项账户。资金监管人将对募集资金专项账户内资金使用进行监督管理。

六、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，本次债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。

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。

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。

七、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券募集资金的使用与募集说明书披露的用途一致，具体情况如下：

发行人于 2024 年 3 月 20 日以公开形式发行了“24 城建 01”，发行规模为 10.00 亿元，发行期限为 5 年。根据《北京城建集团有限责任公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》的约定，“24 城建 01”募集资金拟用于发行人生产性支出。截至本募集说明书签署日，“24 城建 01”募集资金已使用完毕，募集资金实际使用情况与当期债券募集说明书约定的用途一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	北京城建集团有限责任公司
法定代表人	李伟东
注册资本	750,000.00万元
实缴资本	756,172.92万元
设立（工商注册）日期	1993年11月8日
统一社会信用代码	91110000101909934T
住所（注册地）	北京市海淀区北太平庄路18号
邮政编码	100088
所属行业	建筑业
电话及传真号码	010-62091367；010-82078847
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	齐占峰；党委会常委、总会计师；010-62091366
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。）

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人前身是北京城建集团总公司，成立于1993年11月8日。根据北京市人民政府办公厅《北京市人民政府办公厅关于组建北京建工集团、北京城建集团、北京住总集团、北京城市建设开发集团的通知》（京政办发[1992]78号）批准，决定以北京市城市建设工程总公司为核心企业组建北京城建集团总公司，初始注册资本为7,472万元，经济性质为全民所有制，归口北京市建委管理。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1993-11-8	设立	发行人前身是北京城建集团总公司，成立于 1993 年 11 月 8 日。根据北京市人民政府办公厅《北京市人民政府办公厅关于组建北京建工集团、北京城建集团、北京住总集团、北京城市建设开发集团的通知》（京政办发[1992]78 号）批准，决定以北京市城市建设工程总公司为核心企业组建北京城建集团总公司，初始注册资本为 7,472 万元，经济性质全民所有制，归口北京市建委管理。
2	1995-3-23	增资	1995 年 3 月 23 日，根据北京市国有资产管理局、北京市财政局《关于授权北京城建集团总公司经营管理所属单位国有资产的批复》（京国资工[1995]129 号），北京城建集团总公司授权经营管理的国有资产增至 44,672 万元。
3	1996-10-12	改制	1996 年 10 月 12 日，经北京市人民政府《关于同意北京城建集团总公司建立现代企业制度的批复》（京政函[1996]53 号）批准，北京城建集团有限公司改制为国有独资公司，名称变更为北京城建集团有限责任公司，北京市人民政府为出资者，以原北京城建集团总公司及其所属企业、事业单位截止到 1995 年 12 月 31 日实际占有国有资产价值量 54,891 万元中的国家资本金 30,210 万元，作为对北京城建有限责任公司的出资，依法行使国有出资者的职能，享有出资者的权利，并履行出资者的义务。公司注册资本为 30,210 万元。
4	2004-12-31	增资	2004 年 12 月 31 日，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意北京城建集团有限责任公司增加企业注册资本的批复》（京国资产权字[2004]128 号），公司以资本公积转增注册资本，转增后公司注册资本变更为 108,197.32 万元。
5	2017-7-25	增资	2017 年 7 月 25 日，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于北京城建集团有限责任公司修改公司章程的批复》（京国资[2017]119 号），公司以国有资本经营预算资金、公司自有资本公积及未分配利润转增公司注册资本。完成工商登记变更后公司注册资本变更为 300,000.00 万元。
6	2019-11-7	合并重组	根据 2019 年 11 月 7 日《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京城建集团有限责任公司与北京住总集团有限责任公司合并重组的通知》，北京城建集团有限责任公司和北京住总集团有限责任公司实施合并重组，住总集团的国有资产无偿划转给城建集团，并由城建集团对其行使出资人职责，住总集团保留独立法人地位并改制为一人有限公司。本次重组过程中不涉及资金交易。截至募集说明书签署日，本次合并已经完成。
7	2020-12-28	增资	2020 年 12 月 28 日，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于北京城建集团有限责任公司修改公司章程的批复》（京国资[2020]116 号），公司以国有资本经营预算资金、公司自有资本公积及未分配利润转增公司注册资本。完成工商登记变更后公司注册资本变更为 750,000.00 万元。

（三）重大资产重组情况

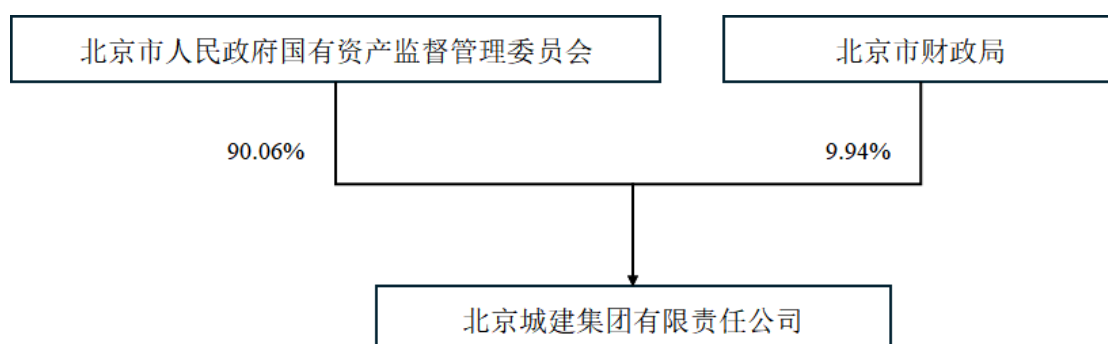
报告期内，发行人不涉及重大资产重组情况。

三、控股股东及实际控制人

（一）股权结构

北京市国有资产监督管理委员会已将其持有的发行人10%股权无偿划转至北京市财政局。本次国有股权划转完成后，北京城建集团有限责任公司股权结构为北京市国有资产监督管理委员会持有90%股权、北京市财政局持有10%股权。北京市国有资产监督管理委员会持有发行人90%股权¹，是发行人的控股股东及实际控制人。截至募集说明书签署之日，工商变更手续尚未办理完成。

图：发行人股权结构图



（二）控股股东基本情况

发行人的控股股东及实际控制人为北京市国资委。

北京市国资委是根据中共中央、国务院批准的《北京市人民政府机构改革方案》和《北京市人民政府关于机构设置的通知》（京政发[2003]18号）组建成立，为北京市政府直属正局级特设机构。北京市政府授权北京市国资委代表国家履行国有资产出资人职责。根据北京市委决定，北京市国资委成立党委，履行北京市委规定的职责。北京市国资委的监管范围是市政府履行出资人职责的企业和市政府授权的实行企业化管理的事业单位的国有资产。

（三）实际控制人基本情况

北京市国有资产监督管理委员会是发行人的控股股东及实际控制人。截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人未有将发行人股权进行质押，不存在任何股权争议情况。

¹2022 年以来，城建集团收到北京市国资委各项国有资本经营预算资金拨付及无偿股权划拨。截至 2024 年末，城建集团实收资本 756,172.92 万元，其中北京市人民政府投资比例为 90.06%，北京市财政局投资比例为 9.94%。

四、发行人的重要权益投资情况

截至2024年末，发行人纳入合并财务报表范围的二级子公司共34户，具体情况如下：

表：截至2024年末发行人合并范围内二级子公司基本情况

序号	企业名称	持股比例 (%)	实收资本 (万元)	投资额 (万元)
1	北京城建一建设发展有限公司	100.00	21,300.00	21,300.00
2	北京城建二建设工程有限公司	100.00	30,000.00	30,000.00
3	北京城建五建设集团有限公司	100.00	30,000.00	30,000.00
4	北京城建七建设工程有限公司	100.00	30,000.00	30,000.00
5	北京城建八建设发展有限责任公司	100.00	15,000.00	15,000.00
6	北京城建十六建筑工程有限责任公司	100.00	17,000.00	17,000.00
7	北京城建亚泰建设集团有限公司	29.01	40,000.00	11,604.00
8	北京住总集团有限责任公司	100.00	174,303.50	174,303.50
9	北京城建建设工程有限公司	100.00	30,000.00	30,000.00
10	北京城建安装集团有限公司	27.04	10,600.00	2,544.00
11	北京城建精工钢结构工程有限公司	51.00	2,000.00	1,020.00
12	北京城建国际有限公司	100.00	1,388.62	1,388.62
13	北京城建集团莫桑比克有限公司	100.00	204.05	204.05
14	北京城建投资发展股份有限公司	45.51	207,574.35	94,458.66
15	北京城建房地产开发有限公司	100.00	230,000.00	230,000.00
16	北京城科房地产开发有限公司	100.00	1,500.00	1,500.00
17	北京城建设计发展集团股份有限公司	42.34	134,867.00	57,103.11
18	北京市园林绿化集团有限公司	100.00	21,268.01	21,268.01
19	城建三河物业服务有限责任公司	100.00	300.00	300.00
20	北京城建北苑大酒店有限公司	100.00	320.00	320.00
21	北京城建五资产管理有限公司	100.00	1,000.00	1,000.00
22	北京市城建职业技术学校	100.00	675.00	675.00
23	北京长青国际老年公寓有限公司	100.00	2,999.90	2,999.90
24	北京城建新材料有限公司	100.00	800.00	800.00
25	北京城建怀柔建筑工程有限责任公司	100.00	10,000.00	10,000.00
26	北京京城佳业物业股份有限公司	55.91	14,666.72	8,021.20

序号	企业名称	持股比例 (%)	实收资本 (万元)	投资额 (万元)
27	北京城建集团（厦门）工程建设有限责任公司	100.00	-	-
28	北京城建智控科技股份有限公司	61.85	13,624.35	12,493.53
29	青岛西海岸市民中心投资建设有限公司	80.00	32,855.00	26,284.00
30	北京城建华晟交通建设有限公司	100.00	10,000.00	10,000.00
31	北京城建集团装饰工程有限公司	100.00	1,500.00	1,500.00
32	北京城建集团投资有限公司	100.00	4,000.00	4,000.00
33	北京高校后勤服务有限公司	100.00	100.00	100.00
34	北京城建祥泰置业有限公司	100.00	3,000.00	3,000.00

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人主要子公司 3 家，情况如下：

主要子公司具体情况

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	单位：亿元
									是否存在重大增减变动
1	北京住总集团有限责任公司	住宅房屋建筑	100.00%	1,143.41	895.40	248.01	373.28	5.91	否
2	北京城建投资发展股份有限公司	房地产开发	45.51%	1,222.29	978.09	244.20	254.42	-18.76	是
3	北京城建设计发展集团股份有限公司	工程勘察设计	42.34%	245.42	166.09	79.33	86.58	5.33	是

2024 年度，北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“城建发展”）净利润较上年度下滑幅度较大，主要系：（1）该公司参股投资企业所持有的交易性金融资产股价下跌，导致公司投资收益呈现较大负值；（2）受房地产市场整体影响，该公司参股企业北京科技园建设（集团）有限公司出现较大亏损，公司对其进行权益法核算按股权比例确认投资损失；（3）受房地产市场整体影响，该公司部分非一线城市开发项目存在可变现净值低于成本的迹象，公司对可变现净值低于成本的部分计提存货跌价准备。

2024 年度，北京城建设计发展集团股份有限公司（以下简称“城建设计”）净利润较上年度下滑 41.43%，主要系本年度无股权处置收益，且按权益法核算的投资收益减少所致。

截至 2024 年末，发行人有 4 家子公司持股比例小于 50%但纳入合并范围，

分别为北京城建设计发展集团股份有限公司、北京城建投资发展股份有限公司、北京城建亚泰建设集团有限公司和北京城建安装集团有限公司。城建发展和城建设计为上市公司，城建集团为上述上市公司发起人，且集团持股比例保持稳定，表决权以绝对优势超过其他小股东，其他小股东流动性相对较大，集团对两家公司拥有绝对控制权。发行人为北京城建亚泰建设集团有限公司和北京城建安装集团有限公司第一大股东，并在章程中约定执行城建集团统一的财务、会计和经营政策，纳入城建集团合并范围。

截至 2024 年末，发行人有 1 家持股比例高于 50%但未纳入合并范围的持股公司，为云南京建轨道交通投资建设有限公司，主要原因为相关公司涉及地方政府 PPP 项目，故未将其纳入合并。

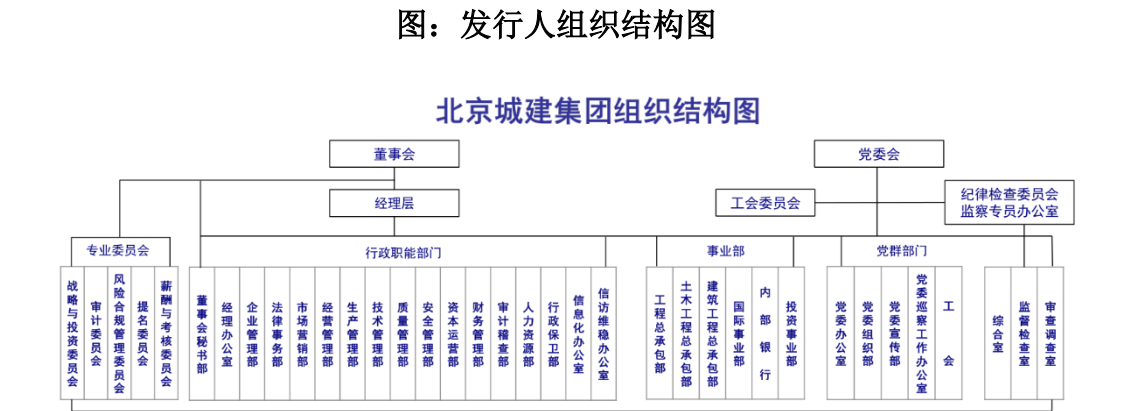
(二) 主要合营、联营企业情况

截至 2024 年末，发行人不存在重要的参股公司、合营企业和联营企业。

五、发行人的治理结构等情况

(一) 治理结构、组织机构、内部管理制度设置及运行情况

发行人组织结构如下图所示：



发行人已按照《公司法》等要求，制定了《北京城建集团有限责任公司章程》，建立和完善了规范的法人治理结构，设置了合理的组织机构，制定了包括财务管理、关联交易制度等多项内部管理制度，目前发行人治理结构、组织机构和内部管理制度运行正常。逐步形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，能够有效维护公司和债权人的合法权益。

（二）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和公司章程的要求规范运作，与控股股东及实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均保持独立性，不存在影响公司自主经营能力的情况。

（三）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”。

六、发行人的董事及高级管理人员情况

截至目前，发行人董事及高级管理人员有关情况如下：

表：发行人董事及高级管理人员基本情况表

姓名	现任职务	任期	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
李伟东	党委书记、董事长	2024 年 9 月至今	是	否
裴宏伟	党委副书记、总经理、董事	2019 年 10 月至今	是	否
周泽光	党委副书记、董事、工会主席	2023 年 2 月至今	是	否
吴宏建	外部董事	2020 年 9 月至今	是	否
黄锦辉	外部董事	2023 年 9 月至今	是	否
孙卫宏	外部董事	2023 年 9 月至今	是	否
武吉伟	外部董事	2025 年 4 月至今	是	否
齐占峰	党委常委、总会计师	2023 年 2 月至今	是	否
张晋勋	副总经理	2016 年 12 月至今	是	否
张锁全	党委常委、副总经理	2023 年 2 月至今	是	否
田迪	党委常委、纪委书记	2023 年 5 月至今	是	否
李道松	副总经理	2024 年 2 月至今	是	否
王志勇	董事会秘书	2024 年 6 月至今	是	否

注：发行人公司章程中对董事之外的高管无任期年限规定。

根据公司章程规定，公司不设股东会。董事会为公司的决策机构。经市国资委以书面形式授权，董事会可行使国资委的部分职权。公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会、内部审计等机构行使相关职权。公司设总经理，由董事会根据市国资委的有关规定聘任或者解聘。经市国资委同意，董事会成员可以兼任公司总经理、副总经理。党员总经理可同时进入公司党委和董事会。

截至本募集说明书出具日，公司董事会由7人组成，其中，外部董事4人，内部董事3人，包括董事长1人。公司董事暂时空缺2人系因1名董事退休、1名董事调离所致。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务总体情况

发行人的业务范围包括：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、市政工程建设项目的总承包；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。）

发行人是以建筑安装为主业，房地产开发及设计勘察业务协同发展，经营生产和资本运作相结合的大型综合性建筑企业集团，具有房屋建筑工程、公路工程施工总承包特级资质和市政公用工程、机电安装、地基与基础、钢结构、公路路面、城市轨道交通工程等一批专业总承包一级资质。公司以工业与民用建筑、市政工程、地铁、高速公路、深基础工程、机场港口、长输管线等工程设计、施工、房地产开发和资本经营为主业，并从事工业生产、物业经营、饭店管理、外经外贸等多种业务。

公司经营区域以北京为主，在北京施工总承包企业中多年居首位，在北京地区保持了很强的竞争实力，根据中国建筑企业管理协会最新公布的《2024年中国建筑业综合实力100强榜》，公司位列第18位。2024年，集团公司位列中国企业500强第171位，ENR全球最大承包商第13位，全球最大国际承包商第98位，拥有7家特级资质企业，企业影响力持续攀升。从区域竞争情况来看，作为北京市本土的建筑企业，经过多年的发展，发行人在京内市场已经树立起良好

的品牌知名度和影响力，综合竞争能力较强。集团公司组建以来，已优质快速地完成了一大批国家、省市重点工程、外资工程和国际工程。

发行人自1993年11月成立以来，其所拥有的土地的来源均合法合规，权属关系清晰，不存在政府向发行人违规注入土地的情形。发行人在从事其建筑安装、设计勘察、房地产开发等主营业务过程中，不涉及违反“财预[2012]463号文”中的禁止性或限制性规定，发行人的业务经营遵循市场化原则运作、合法合规。

（二）发行人近三年营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1、营业收入

2022-2024年度，发行人营业收入情况如下：

表：发行人营业收入构成

单位：亿元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
建筑安装	867.93	57.03	894.61	58.00	823.87	55.62
设计勘察	43.73	2.87	48.22	3.13	44.56	3.01
房地产开发	361.62	23.76	370.93	24.05	387.20	26.14
其他（含生产性服务业务、园林绿化等）	248.60	16.34	228.70	14.83	225.51	15.23
合计	1,521.88	100.00	1,542.46	100.00	1,481.14	100.00

2022-2024年度，公司营业收入规模较为稳定，分别为1,481.14亿元、1,542.46亿元和1,521.88亿元。

公司营业收入以建筑安装为主，2022-2024年度，公司建筑安装板块收入分别为823.87亿元、894.61亿元和867.93亿元，其占营业收入的比重分别为55.62%、58.00%和57.03%。

公司第二大收入来源为房地产开发业务，2022-2024年度，房地产开发板块收入分别为387.20亿元、370.93亿元和361.62亿元，其占营业收入的比重分别为26.14%、24.05%和23.76%。

设计勘察板块是公司未来发展的重点业务板块，该业务板块未来发展潜力

较高。2022-2024年度，公司设计勘察板块的收入分别为44.56亿元、48.22亿元和43.73亿元，呈稳步上升趋势。

其他业务收入主要有园林绿化销售收入、围绕建筑安装及房地产开发等相关的贸易物流收入等。

2、营业成本

2022-2024年度，发行人营业成本情况如下：

表：发行人营业成本构成

单位：亿元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
建筑安装	803.20	59.45	827.46	60.14	756.79	57.44
设计勘察	33.10	2.45	33.99	2.47	31.46	2.39
房地产开发	312.15	23.11	312.16	22.69	339.43	25.76
其他（含生产性服务业务、园林绿化等）	202.48	14.99	202.36	14.71	189.83	14.41
合计	1,350.94	100.00	1,375.97	100.00	1,317.51	100.00

2022-2024年度，公司营业成本分别为1,317.51亿元、1,375.97亿元和1,350.94亿元。

公司营业成本中建筑安装业务所占比重较大。2022-2024年度，分别为756.79亿元、827.46亿元和803.20亿元，占当期营业成本的比重分别为57.44%、60.14%和59.45%。

2022-2024年度，房地产开发业务成本分别为339.43亿元、312.16亿元和312.15亿元。公司房地产业务方面着力强化全过程成本控制，下属上市公司城建发展成立了全案策划管理中心，建立了全过程成本管理体系，公司房地产业务成本总体控制较好。

随着人工成本的增加，以人力成本为主的设计勘察板块近三年成本与收入基本保持一致变化。2022-2024年度，设计勘察板块营业成本分别为31.46亿元、33.99亿元和33.10亿元，占当期营业成本的比重分别为2.39%、2.47%和2.45%。

2022-2024年度，公司其他业务的成本分别为189.83亿元、202.36亿元和

202.48亿元。

3、营业毛利润及毛利率

2022-2024年度，发行人营业毛利润情况如下：

表：发行人营业毛利润构成

单位：亿元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
建筑安装	64.73	37.87	67.15	40.33	67.08	40.99
设计勘察	10.63	6.22	14.23	8.55	13.10	8.01
房地产开发	49.47	28.94	58.77	35.30	47.77	29.19
其他（含园林绿化、服务业等）	46.12	26.98	26.34	15.82	35.68	21.81
合计	170.94	100.00	166.49	100.00	163.63	100.00

2022-2024年度，发行人毛利率情况如下：

表：发行人毛利率构成

单位：%

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
建筑安装	7.46	7.51	8.14
设计勘察	24.31	29.51	29.40
房地产开发	13.68	15.84	12.34
其他（含园林绿化、服务业等）	18.55	11.52	15.82
综合毛利率	11.23	10.79	11.05

近三年，随着公司业务发展规模的增长，公司营业毛利润亦呈现较为平稳态势，2022-2024年度，公司营业毛利润分别为163.63亿元、166.49亿元和170.94亿元；营业综合毛利率分别为11.05%、10.79%和11.23%，毛利率呈波动趋势。

2022-2024年度，建筑安装业务毛利润分别为67.08亿元、67.15亿元和64.73亿元，毛利率分别为8.14%、7.51%和7.46%，近三年毛利率略有下滑。

2022-2024年度，公司房地产开发业务毛利润分别为47.77亿元、58.77亿元和49.47亿元。毛利率分别为12.34%、15.84%和13.68%，近三年毛利率波动变化，2022年公司毛利率较低主要是因为结利项目存在毛利率较低的共有产权项目、棚改项目。

2022-2024年度，公司设计勘察板块毛利润分别为13.10亿元、14.23亿元和10.63亿元，毛利率分别为29.40%、29.51%和24.31%。

（三）主要业务板块

1、建筑安装板块

（1）资质及业务模式

建筑安装业务是公司的核心业务，占公司主营业务收入的比例一直维持在50%以上。近年来，随着新签工程施工合同额的增长，公司的建筑安装收入呈上升趋势。2022-2024年，公司建筑安装板块收入分别为823.87亿元、894.61亿元、867.93亿元，毛利润分别为67.08亿元、67.15亿元、64.73亿元，毛利率分别为8.14%、7.51%、7.46%。

发行人建筑安装板块的主要运营主体为公司本部的工程总承包部、土木工程总承包部、建筑工程总承包部、国际工程总承包部、住总集团、北京城建建设工程有限公司、北京城建一建设发展有限公司、北京城建二建设工程有限公司、北京城建五建设集团有限公司、北京城建七建设工程有限公司、北京城建八建设发展有限责任公司、北京城建十六建设工程有限公司、北京城建安装工程有限公司、北京城建亚泰建设工程有限公司等子公司。其业务主要包括房建施工、市政基础设施施工、装饰以及公路建设施工。其中，房屋建筑工程、公路工程施工拥有国家总承包特级资质，市政公用工程、机电安装、地基与基础、钢结构工程专业承包、公路路面工程专业承包、城市轨道交通工程专业承包拥有国家一级承包资质。

在工程承包模式方面，由于建筑行业集中度低、竞争激烈，在传统的施工承包方式下，低端的价格竞争相当普遍，规模实力较强的建筑企业的优势无法体现。近年来，公司在向国际知名的城市建设综合服务商发展过程中，承揽综合类大型施工总承包项目占比逐渐提高。工程项目总承包模式对建筑企业整体实力、综合管理能力的要求较高，竞争相对缓和，利润率也较传统承包方式高。承包方式的中高端化能有效提高建筑业务的盈利能力，降低风险水平。未来，随着公司业务规模进一步扩大，总承包比重在公司承包模式中占比将持续增大。

表：发行人建筑安装板块主要资质情况

序号	持有主体	资质情况	有效期	编号	发证机关
1	北京城建集团有限责任公司	建筑工程施工总承包特级	2028.12.22	D111029187	国家住房和城乡建设部
2	北京城建集团有限责任公司	公路施工总承包特级			国家住房和城乡建设部
3	北京城建集团有限责任公司	市政公用工程施工总承包一级			国家住房和城乡建设部
4	北京城建集团有限责任公司	机电施工总承包一级			国家住房和城乡建设部
5	北京城建集团有限责任公司	钢结构工程专业承包一级			国家住房和城乡建设部
6	北京城建集团有限责任公司	公路路面工程专业承包一级			国家住房和城乡建设部
7	北京城建集团有限责任公司	公路路基工程专业承包一级			国家住房和城乡建设部
8	北京城建设计发展集团股份有限公司	工程勘察岩土专业甲级；工程测量专业甲级	2028.12.22	B111008645	国家住房和城乡建设部
9	北京城建设计发展集团股份有限公司	工程设计综合资质甲级	2028.12.22	A111008645	国家住房和城乡建设部
10	北京城建设计发展集团股份有限公司	建筑工程施工总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；机电工程施工总承包壹级	2028.12.22	D111020533	国家住房和城乡建设部
11	北京城建设计发展集团股份有限公司	电力施工总承包二级	2025.07.27	D211024472	北京市住房和城乡建设委员会
12	北京城建设计发展集团股份有限公司	通信工程施工总承包二级			
	北京城建设计发展集团股份有限公司	石油化工工程施工总承包二级			
	北京城建设计发展集团股份有限公司	地基基础工程专业承包二级			
	北京城建设计发展集团股份有限公司	起重设备安装工程专业承包二级			
	北京城建设计发展集团股份有限公司	电子与智能化工程专业承包二级			
	北京城建设计发展集团股份有限公司	建筑装修装饰工程专业承包二级			
	北京城建设计发展集团股份有限公司	消防设施工程专业承包二级			
	北京城建设计发展集团股份有限公司	建筑机电安装工程专业承包二级			
	北京城建设计发展集团股份有限公司	输变电工程专业承包二级			
	北京城建设计发展集团股份有限公司	铁路电务工程专业三级			
	北京城建设计发展集团股份有限公司	模板脚手架工程专业承包专业-不分等级			

序号	持有主体	资质情况	有效期	编号	发证机关
13	北京城建设计发展集团股份有限公司	房屋建筑工程监理甲级；市政公用工程监理甲级	2028.03.22	E111008645	国家住房和城乡建设部
14	北京城建设计发展集团股份有限公司	工程咨信铁路、轨道交通专业甲级；工程咨信市政公用工程专业甲级；工程咨信建筑专业甲级	2027.6.30	甲 012024010426	中国工程咨询协会
15	北京城建设计发展集团股份有限公司	工程咨信公路专业乙级；工程咨信政府和社会资本合作（PPP）咨询专项乙级；工程咨信节能专业乙级	-	-	北京市工程咨询协会
16	北京住总集团有限责任公司	建筑行业（建筑工程）甲级	2028.12.22	A111016507	国家住房和城乡建设部
17	北京住总集团有限责任公司	建筑工程施工总承包特级	2028.12.22	D111029217	国家住房和城乡建设部
18	北京住总集团有限责任公司	市政公用工程施工总承包壹级			国家住房和城乡建设部
19	北京住总集团有限责任公司	机电工程施工总承包壹级			国家住房和城乡建设部
20	北京住总集团有限责任公司	钢结构工程专业承包壹级			国家住房和城乡建设部
21	北京住总集团有限责任公司	水利水电工程施工总承包二级	2030.02.27	D211051809	北京市住房和城乡建设委员会
22	北京住总集团有限责任公司	地基基础工程专业承包一级			北京市住房和城乡建设委员会
23	北京住总集团有限责任公司	古建筑工程专业承包二级			北京市住房和城乡建设委员会

（2）合同及施工情况

2022-2024年度，城建集团建筑安装新签合同以及合同施工情况：

表：发行人新签合同情况

单位：亿元

业务类型	2024 年	2023 年	2022 年
房建	1,335	1,347	1,333
市政轨交	257	185	211
装饰	114	64	69
公路	97	151	12
水利水电	64	-	-
合计	1,868	1,747	1,625

注：水利水电为发行人2024年新增业务。

2022-2024年度，城建集团新签合同总额分别为1,625亿元、1,747亿元和1,868亿元。

表：发行人完工的施工合同情况

单位：亿元

业务类型	2024 年	2023 年	2022 年
房建	856.51	852.21	877.44
市政轨交	200.80	211.18	202.54
装饰	199.16	197.61	163.08
公路	32.17	27.62	32.59
合计	1,288.64	1,288.62	1,275.65

2022-2024年度，城建集团完工的施工合同总额分别为1,275.65亿元、1,288.62亿元和1,288.64亿元。

从业务类型来看，城建集团新签合同及完工的施工合同主要为房建类业务，近三年，房建业务新签合同金额分别为1,333亿元、1,347亿元和1,335亿元，完工合同额分别为877.44亿元、852.21亿元和856.51亿元。

表：发行人建筑安装业务运营情况

指标	2024 年	2023 年	2022 年
新开工面积（万平方米）	1,257	1,453	1,791
在建面积（万平方米）	7,408	7,994	8,536
竣工面积（万平方米）	1,485	1,669	1,551
在施工项目数量（个）	4,124	4,107	4,384

2022-2024年度，城建集团新开工面积分别为1,791万平方米、1,453万平方米和1,257万平方米；在建面积分别为8,536万平方米、7,994万平方米和7,408万平方米；竣工面积分别为1,551万平方米、1,669万平方米和1,485万平方米；在施工项目数量分别为4,384个、4,107个和4,124个。

表：发行人承接亿元以上重大项目情况

单位：亿元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
重大工程数量（个）	347	314	278
重大工程金额	1,616.34	1,528.55	1,363.47

项目	2024 年	2023 年	2022 年
新承接工程总金额	1,868	1,747	1,625
重大工程金额占总金额比	86.52%	87.48%	83.89%

从城建集团承接的工程质量来看，2022年，城建集团承接重大工程个数278个，重大工程金额为1,363.47亿元，新承接工程总额1,625亿元，重大工程金额占总金额比例为83.89%。2023年，城建集团承接的亿元以上重大工程个数为314个，重大工程金额为1,528.55亿元，新承接工程总金额1,747亿元，重大工程金额占总金额比例为87.48%。2024年，城建集团承接的重大工程数量为347个，重大工程金额1,616.34亿元，新承接工程总金额1,868亿元，重大工程金额占总金额的比例为86.52%。城建集团建筑安装业务承接工程质量较高。

表：发行人建筑安装业务新签合同按市场区域分布

单位：亿元、%

市场区域	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京市	1,096	58.67	852	48.74	933	57.43
外省市	709	37.96	844	48.33	637	39.18
海外	62	3.32	51	2.93	55	3.39
合计	1,868	100.00	1,747	100.00	1,625	100.00

城建集团全面融入国家发展战略和首都经济发展大局，充分发挥资源优势、品牌优势和全产业链优势，加速构建“五统一”营销氛围，持续推进“大客户、大区域、大项目”营销策略。城建集团建筑安装业务定位高端，精准对接京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展等重大国家战略，持续深耕大型机场、医疗卫生、市政公路等七大核心产品，集团大区域战略布局愈发精准，2024年，京津冀区域新签合同额1,222.83亿元，占比65.5%。长三角区域新增合同额91.82亿元、粤港澳大湾区新增合同额13.39亿元、成渝城市群新增合同额31.89亿元、海南自贸港新增合同额26.37亿元。

海外市场方面，城建集团继续紧跟国家“一带一路”倡议，深耕东南亚、南亚及非洲等成熟区域市场，力拓重点国别市场。2024年度实现新签合同额62亿元，近年来中标改革开放以来对外援助规模最大的援巴基斯坦瓜达尔新国际机场项目，以及援刚果（金）金沙萨中部非洲国家文化艺术中心、援喀麦隆国

民议会大楼、援白俄罗斯国家足球体育场、援布基纳法索博博-迪乌拉索医院和塞拉利昂军援项目等具有广泛影响力的重点项目。

在具体施工方面，近几年公司承揽了较多特大型建筑安装项目，尤其是近年来的双奥工程为城建集团的业务发展带来经济效益的同时也带来了巨大的社会效益。

表：发行人近年承揽的重点建筑安装项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	开工时间	完工/预计完工时间	合同额	回款情况
1	北京城市副中心站综合交通枢纽工程03标段1项目	2021.07	2024.09	19.80	17.6
2	北京地铁3号线一期工程土建施工08合同段	2019.04	2023.12	21.35	22.72
3	北京地铁22号线工程土建施工12标合同段	2021.03	2025.12	7.06	4.49
4	京东方智慧医工核心能力中心项目	2020.05	2024.11	16.16	12.64
5	北京地铁12号线工程土建施工12合同段	2017.04	2024.12	6.67	7.93
6	北京地铁12号线工程土建施工14合同段	2017.04	2023.12	5.51	8.34
7	北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发项目BCD区后北营东侧二期地块及西北角地块安置房	2017.06	2019.12	5.10	5.74
8	清华大学通州金融发展与人才培养基地项目（FZX-0603-6001地块）工程	2023.04	2026.06	8.87	3.19
9	承平高速（北京段）与京平高速改扩建捆绑特许经营项目施工总承包第3#合同段	2023.12	2025.12	19.47	3.27
10	东六环（京哈高速-潞苑北大街）改造工程第3标段	2020.11	2024.12	6.02	5.25
11	北京卫生职业学院新院区建设项目三标段（办公综合区、体育场馆区、药用植物园）	2024.6.1	2026.9.29	7.09	1.6

在收入确认方面，公司收入的确认模式是定期将已完成的工作量统计报送给发包方，经发包方签字确认后作为施工方的已完工作量，然后采用投入法确定履约进度，按照履约进度确定收入。

在工程承接（销售）模式方面，公司建筑施工业务承接模式主要为招投标，当城建集团取得工程的相关信息后，集团公司及各分、子公司采用分别或

合作的方式就其经评估后认为有利的工程项目在合适的地区内参与投标。凭借公司良好的声誉和综合实力，集团公司及各分、子公司与客户维持了良好的关系，并与建筑行业内的各专业机构等保持了密切的联系。公司各下属机构分布于全国各地，能够比较及时地掌握各地的业务信息。集团公司及各分、子公司也指派专门人员随时留意政府对重大工程项目进行招标的信息，使得公司能够及时获得重大的工程信息并挖掘潜在的业务机会。公司工程承包业务客户的背景非常多样化，包括国家和地方政府机构投资及管理的公司及其下属投资公司、大型国有企业和外资企业等。

（3）房建工程

表：截至2024年末发行人承揽的重点房建工程项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	签约时间	完工/预计完工时间	合同额	回款情况
1	北京市城市副中心行政办公区高级人民法院办公及技术业务用房项目工程总承包（含土护降）	2024.07	2026.9.30	9.74	3.19
2	首都医科大学新校区（校本部）项目 1-4、9、10 号宿舍楼工程	2023.10	2023.1.30	5.73	2.15
3	新福建大厦	2023.12.31	2027.9.30	9.86	0.35
4	昆明长水机场陆侧综合交通中心及配套工程（一标段）	2024.12.1	2029.5.29	12.57	1.47
5	济南遥墙机场综合交通枢纽工程(三阶段)施工总承包	2024.1.12	2027.12.25	10.11	1.4
6	雄安启动区体育中心项目	2022.03	2023.12	14.26	14.26
7	合肥新桥国际机场 T2 航站楼施工总承包工程	2022.11	2025.01	38.93	21.19
8	山西太原武宿国际机场三期改扩建工程 T3 航站楼工程	2022.12	2025.09	17.30	8.4
9	厦门新机场项目航站区工程施工三标段	2022.4.29	2026.6.6	16.09	8.07
10	苹果园综合交通枢纽工程-南区标段	2016.08	2025.12	6.21	7.33
11	苹果园综合交通枢纽土地一级开发项目 1604-648、649-1、649-2、650-1、650-2 地块项目	2022.09	2025.12	4.41	3.86
12	苹果园综合交通枢纽工程-北区标段	2017.05	2025.12	5.29	5.07
13	海淀区苏家坨镇集体租赁住房项目	2019.03	2024.12	4.45	5.7
14	海淀区西北旺镇 4-1-016（E-1）地块集体租赁住房项目（1#集体租赁住房等 16 项）	2020.01	2023.06	4.50	5.00
15	安定循环经济园区项目—生活垃圾焚烧主厂房及附属工程	2021.05	2024.09	8.30	6.98

序号	项目名称	签约时间	完工/预计完工时间	合同额	回款情况
16	安定循环经济园区项目-医疗废物处理厂、渗滤液处理站、综合楼等厂区附属工程	2021.11	2024.09	5.18	4.02
17	安定循环经济园区项目设备安装工程	2021.12	2024.09	2.71	2.08
18	园博园住宅工程一期工程二标段	2021.05	2024.01	8.83	6.89
19	海淀区北部医疗中心建设工程	2021.10	2025.01	13.92	12.54
20	海淀北部地区整体开发苏家坨镇 HD00-0303-6031、6032、6033 地块（中关村环保科技示范园）F1 住宅混合公建用地、A33 基础教育用地项目（1#住宅楼等 6 项）、（5#办公楼）	2021.07	2023.12	4.35	4.99
21	三山五园艺术中心项目	2021.11	2023.11	2.01	1.72
22	翠湖科技园区 3-2-6005 地块北京通用人工智能创新园项目（1#科研楼等 8 项）、（3#科研楼）1#科研楼	2022.06	2025.03	4.22	3.90
23	北京通州文化旅游区通马路综合交通枢纽项目（通马路交通枢纽）	2022.07	2025.06	12.44	8.55
24	中国人民大学通州新校区校园运行中心、校医院项目	2022.08	2024.08	2.85	2.48
25	428 工程	2021.06	2024.12	9.38	7.51
26	零碳智慧产业园基础设施项目	2022.02	2025.06	9.38	4.17
27	太平镇职业中专教育园区项目总承包（EPC）工程	2022.06	2025.10	2.30	0.28
28	南戴河村棚户区改造返迁安置房项目（二期工程洋河大街南侧地块）	2020.06	2023.07	4.34	3.71
29	沁水大医院建设项目施工工程	2020.01	2025.06	4.48	5.91
30	忻州长城博物馆（园）工程施工	2022.08	2025.10	2.57	1.45
31	平山县桥西污水处理厂项目 EPC 工程总承包	2022.1	2025.10	2.30	1.24
32	丹河蓝湾 A 区项目	2020.08	2025.06	5.23	3.56
33	临汾易和苑小区三标段	2020.05	2023.05	2.20	1.52
34	中国地质大学（北京）平泉基地一期项目教学实验楼、学生宿舍 A 栋、学生宿舍 B 栋、食堂、门卫、操场附属用房	2022.02	2025.12	2.60	1.62
35	北京歌舞剧院项目（剧场等 2 项）	2022.08	2026.10	3.71	1.6
36	树村 8 号地置换集体产业项目（一标段）	2023.01	2027.05	8.48	1.14
37	中国信息通信研究院地下停车空间建设项目	2023.01	2025.12	1.37	0.24
38	海淀区明光村地区更新改造回迁安置房项目（1#住宅楼等 18 项）	2024.01	2025.12	4.50	1.59
39	军队安置住房北京长辛店统建项目I标段	2024.05	2026.09	9.62	1.94
40	中国长城博物馆改造提升工程(博物馆主体)	2024.11	2025.12	2.21	0.23
41	615 项目	2024.10	2025.06	2.51	1.46

序号	项目名称	签约时间	完工/预计完工时间	合同额	回款情况
42	海淀区明光村地区更新改造租赁住房项目 1、2 号地块	2024.7	2026.12	7.93	1.42
43	红星股份六曲香灌装扩建项目	2024.11	2026.6	3.10	0.26
44	中关村翠湖科技园 A1 地块人工智能创新应用先导区 HD00-0302-6015 地块项目（1#科研楼等 4 项）	2024.8	2026.6	2.11	0.09
45	内蒙古国际会议中心项目	2024.7	2026.12	14.50	3.28
46	学院路科技园东升园（G、H、I 地块）项目（G 地块-G#研发楼等 15 项）	2022.12	2025.06	14.67	7.26
47	中国北方环保产业基地工程	2022.01	2024.12	18.86	10.18
48	朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-2、1101-A003-2 地块用地项目（施工二标段）	2023.06	2025.09	5.59	1.76
49	门头沟新城 05 街区二标段	2022.07	2025.02	7.73	5.02
50	龙泉驿区东安街道蒲草路以南、驿都西路以北新建商品住宅及配套设施项目（1#—15#楼及地下室）	2022.02	2024.12	9.23	3.51
51	丰台区久敬庄路南侧棚户区改造安置房项目一标段	2023.02	2024.11	11.73	6.30
52	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-319、320 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地项目（1#住宅楼等 26 项）	2022.09	2024.12	8.00	4.61
53	朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A003-1 地块 R2 二类居住用地项目	2022.09	2025.03	7.01	4.37
54	中关村翠湖科技园 A1 地块人工智能创新应用先导区 HD00-0302-6014 地块项目	2024.05	2025.11	3.65	0.1
55	北京航空航天大学沙河校区图书馆项目	2024.03	2026.04	4.16	2.18

从城建集团国内在施的房建工程情况来看，工程项目主要以公共建筑为主。

除了上述国内房建工程在施项目以外，城建集团国际事业部还承接了境外多项工程项目。公司海外项目主要为非洲地区的援外项目、优惠贷款项目以及马来西亚等经济发达地区的重点合同，并在当地市场均获得了较高的知名度。城建集团目前海外业务主要有优惠贷款项目、对外援建成套项目、馆舍项目、及国际投标等几种项目模式。

公司在海外业务拓展中，注重关系当地国计民生、基础设施建设、及政府间合作项目，以当地人员、技术、市场较为成熟的项目作为投标原则，尽可能做到风险可控；同时，公司注重对海外业务所在地法律、民俗的学习研究、及人脉的建设，向海外周边积极可控地拓展。

表：截至2024年末发行人主要海外业务项目运营情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	合同额	完工/预计完工时间	回款金额	项目进度
1	马尔代夫易卜拉希纳西尔国际机场改扩建项目	优惠贷款项目	36.77	2024.03	36.62	已竣已结
2	哈萨克斯坦阿斯塔纳市轻轨一期项目	优惠贷款项目	30.58	竣工日期还在同甲方协商	8.08	在施
3	孟加拉 BRAC 大学项目	国际承包项目	7.92	2023.06	7.53	已竣未结
4	马尔代夫水飞设施开发项目	融资买贷	4.94	2023.10	4.94	已竣已结
5	马尔代夫维拉纳国际机场附属基础设施项目	融资买贷	2.45	2024.10	2.44	已竣未结
6	援巴基斯坦瓜达尔新国际机场项目	经援项目	13.86	2024.09	13.86	已竣已结
7	援喀麦隆国民议会大楼项目	经援项目	5.54	2024.10	5.28	已竣未结
8	援刚果（金）金沙萨中部非洲国家文化艺术中心项目	经援项目	5.19	2024.08	5.19	已竣已结
9	孟加拉希莱特奥斯玛尼国际机场扩建项目	国际投标	17.25	2025.12	2.30	在施
10	援白俄罗斯国家足球体育场项目	经援项目	6.92	2024.12	6.55	在施
11	香港机场三跑道客运大楼和站坪工程项目	国际投标	134.85	2026.3	103.89	在施
12	香港机场消防局 3804 项目	国际投标	7.19	2025.10	5.00	在施
13	中国驻非盟使团新建馆舍工程项目	经援项目	3.47	2024.11	3.28	已竣未结
14	阿尔及利亚 1500 套项目	国际投标	2.62	2024.12	1.87	在施
15	阿尔及利亚 3000 套项目	国际投标	4.78	2024.12	4.64	在施
16	印尼三宝垄至德玛克高速公路项目 1A 标段	优惠贷款项目	5.31	2026.07	1.92	在施
17	援布基纳法索博博-迪乌拉索医院项目	经援项目	6.15	2025.02	4.66	在施
18	刚果布财政部附属楼建设工程	对外承包	2.25	2024.12	1.3	在施
19	援老挝玛霍索综合医院项目	经援项目	5.91	2024.06	5.72	在施
20	援刚果（布）飞机维修中心	对外承包	2.18	2025.12	0.77	在施

注：经援项目业主方为商务部国际经济合作事务局，发行人为施工总承包单位，业主方在合同生效后，按施工进度支付工程款。

（4）市政轨道及公路工程

表：2024年末发行人承揽的重点市政轨道工程在施项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	签约时间	完工/预计完工时间	合同额	回款金额
1	石景山水厂工程	2016.12	2021.06	4.97	6.91
2	乌鲁木齐轨道交通 2 号线一期工程 土建施工 01 标	2016.06	2024.06	4.39	3.40
3	北京地铁 7 号线东延工程土建施工 03 合同段	2015.12	2021.6	8.00	12.08
4	北京地铁 17 号线工程土建施工 19 合同段	2016.11	2021.12	5.75	5.60
5	苏州市轨道交通 5 号线工程土建施 工项目（V-TS-10 标）	2016.11	2020.06	5.93	6.08
6	北京轨道交通 7 号线东延 3 标地下 综合管廊工程土建施工 02 合同段	2016.12	2020.12	2.00	3.02
7	北京地铁 12 号线工程土建施工 07 标合同段	2016.12	2023.12	8.35	9.90
8	北京地铁 11 号线工程土建施工 03 标合同段	2019.06	2021.12	6.30	3.57
9	北京地铁 14 号线工程土建施工 05 标合同段	2010.12	2021.12	6.95	9.42
10	北京地铁 16 号线工程土建施工 22 标合同段	2013.03	2022.12	3.60	6.90
11	城市绿心三大公共建筑共享配套设 施项目轨道交通预留工程施工 01 合同段	2020.11	2023.12	9.65	7.29
12	北京地铁六号线二期南延段	2023.05	2025.12	5.80	2.36
13	北京地铁 22 号线工程土建施工 12 标合同段	2021.03	2025.12	7.06	4.24
14	南京至句容城际轨道 DS6-TA01 标 土建工区 1.3、1.4 段	2019.01	2021.12	12.00	12.55
15	广州市轨道交通 10 号线及同步实 施工程	2018.12	2024.12	26.50	24.82
16	国道 109 新线高速公路（西六环路 -市界段）工程第九工区 01 工段	2020.10	2024.12	9.65	17.85
17	国道 109 新线高速公路（西六环路 -市界段）工程第九工区 02 工段	2020.11	2024.12	4.32	
18	国道 109 新线高速公路（西六环路 -市界段）工程第九工区 03 工段	2020.12.04	2024.12	5.41	
19	北京地铁 12 号线工程土建施工 12 合同段	2017.4.17	2024.12.30	6.67	7.73
20	北京地铁 12 号线工程土建施工 14 合同段	2017.4.20	2024.12.30	5.51	7.95
21	北京地铁 3 号线一期工程土建施工 08 合同段	2019.4.8	2024.12.30	21.35	22.48
22	北京城市副中心站综合交通枢纽工 程 03 标段 1 项目	2021.07.25	2024.09.30	19.80	17.6

序号	项目名称	签约时间	完工/预计完工时间	合同额	回款金额
23	望京西综合交通枢纽工程-枢纽标段	2021.09.22	2025.01.20	4.17	3.5
24	北京轨道交通 3 号线一期地下综合管廊工程土建施工 02 合同段	2023.10.15	2026.6.15	2.39	0.38
25	北京亦庄新城芯片配套产业园周边环境东五路新南区南街~辛四路新建道路工程（二标段）	2023.12.10	2024.11.1	1.08	0.10

在市政轨道及公路工程方面，公司下属北京城建设计发展集团股份有限公司是国内市场份额最大、最具综合实力的城市轨道交通总体总包设计单位，截至2024年底，公司承担了全国41个城市、209条城市轨道交通线路的总体设计任务，通车总里程2,564.45公里，为城建集团承揽地铁项目提供强有力的技术支持。

（5）PPP项目

①运营模式

公司参与PPP项目，以投资带动施工，推动产业链协同发展。作为国有大型综合性建筑企业，公司产业链完备，施工经验丰富，综合财务实力强，在PPP项目承揽中具有显著优势。对于PPP项目的选择，公司在介入前期会经过较为缜密的项目收益测算，谨慎参与外埠项目，对于项目规模、运营周期、地方政府财力等指标综合考虑，确保项目的安全性及收益回报率。在项目融资方面，为减少PPP项目的资金投入压力，公司多采取自有资金加社会配套资金相结合的融资模式，一般自有资金比例为30%左右，并通过银行贷款、股权投资基金、资产证券化等方式引入社会配套资金，同时享有政府对于PPP项目融资的优惠政策。

②会计处理方式及会计处理依据

在项目建设期，按金融资产公允价值计量，随完工进度确认金融资产类型，公司将工程建设投入等支出列入“主营业务成本”核算，并根据金融资产类型的毛利率确认“主营业务收入”，同时计入“合同资产”核算；在项目运营期，公司按实际运营维护支出确认“主营业务成本”，根据金融资产类型确认“主营业务收入”，建设期和运营期，金融资产按摊余成本进行后续计量，每期确认“利息收入”，同时确认“合同资产”。在收到运营服务费收入时对金融资产进行摊销，即冲减“合同资产”。

表：截至2024年公司承接重点PPP项目情况

单位：亿元

项目名称	工程类型	总投资 金额	需投资 金额	已投资 金额	甲方单位	权益占 比	项目进展	建设周期	运营 周期	是否按签署 协议回款
安庆市外环北路工程	市政	19.76	4.4	4.4	安庆市住房和 城乡建设局	88%	运营	2015.6-2016.9	11 年	是
滇中新区空港大道中 段（文林路至机场北 高速）	市政	18.32	3.48	3.48	滇中新区管 理委员会	90%	运营	2016.7-2018.2	15 年	是
东黄山国际小镇 PPP 项目	市政	18.20	3.54	3.54	黄山区住房 和城乡建设 委员会	90%	运营	2018.8-2021.8	20 年	是
昆明市轨道交通 4 号 线项目	城市轨道 交通	53.62	16.79	16.34	昆明市交通 运输局	78.28%	运营	2016.9-2020.9	30 年	是
北京新机场轨道交通 线项目	城市轨道 交通	149.94	16.20	16.20	北京市交通 委	27%	运营	2016.11-2019.9	30 年	是
国道 109 新线高速公 路 PPP 项目	公路工程	220.92	5.52	4.12	北京市政府	5%	运营	2019.02-2023.12	25 年	是
重庆市郊铁路璧山至 铜梁线工程 PPP 项目	市郊铁路	81.68	7.50	7.50	重庆市住房 和城乡建设 委员会	30.6%	在建	2021.2-2024.12	16 年	是
三河市燕郊海绵城市 工程 PPP 项目	环境治理	29.10	0.28	0.13	燕郊高新技 术产业开发 区管理委员 会	5%	在建	2022.8-2025.12	18 年	是
承平高速（北京段） 与京平高速改扩建捆 绑特许经营项目	公路工程	125.75	3.44	2.07	北京市交通 委	13.67%	在建	848 日历天到 2025 年 12 月 31 日前全部建成通 车	25 年	是

发行人承接的主要PPP项目情况介绍如下：

1）昆明市轨道交通4号线PPP项目

昆明市轨道交通4号线呈西北至东南走向，线路全长43.422km，途经盘龙区、五华区、官渡区、呈贡区，全线共设车站29座，均为地下站，平均站间距1.54km，是串联昆明主要产业基地的产业辅助轴线。全线设大漾田车辆基地、广卫停车场、白龙潭停车场和火车北站、麻苴、斗南主变电所，其中新建麻苴主变电所。4号线B部分全线配属48列B型车，已到位第一批36列车，设计时速100km/h。采用1500V接触轨送电已于2020年9月23日全线初期运营通车。

昆明地铁4号线项目采用土建工程（A部分）、设备及车辆（B部分）双PPP

投资建设模式。项目初步设计概算总投资约303.02亿元，其中B部分投资约66亿元（48列车），目前实际完成投资约53.62亿元（36列车，具体投资金额以政府审计最终认定为准）。B部分项目资本金（自筹资金）比例为40%：由北京城建设计发展集团股份有限公司（占股比例78.28%）、昆明轨道交通四号线投资管理有限公司（占股14.2%）和中铁电气化局集团有限公司（占股7.52%）共同完成，并按比例出资注册资本金10,000万人民币，共同设立云南京建轨道交通投资建设有限公司（SPV公司）。

2）北京新机场轨道交通线项目

根据北京市政府批准，新机场轨道线社会化引资项目采取政府和社会资本合作方式实施，北京市交通委员会为实施机构，北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）为政府出资人代表。

新机场轨道线位于北京南部三环以外区域，是北京市交通线网中连接中心城与新机场的轨道交通线路。本期工程南起新机场本期用地界地南侧，北至草桥站站后折返线。线路全长41.36km(K2+50CTK43+860)，其中地下线和U型槽23.65km，高架和路基段17.71km。局部线路与新机场高速采用共构方式布置。本期共设3座车站，1座车辆段。

项目于2016年9月23日开标，11月11日发出中标通知书，项目中标基准年车公里服务费报价68.15元/车公里，中标总投资报价149.94亿，全投资收益率5.49%，采用PPP模式由京投公司与社会投资人共同组建项目公司进行特许经营。

项目特许期分为建设期和特许经营期，建设期至2019年9月19日；特许经营期从全线贯通试运营日期起，期限30年，本项目于2019年9月26日正式进入运营期（试运营），截至目前运营情况良好。

3）国道109新线高速公路PPP项目

国道109新线高速PPP项目起点为西六环路军庄立交，向西经军庄、妙峰山、王平、雁翅、斋堂、清水，终点为市界，与张涿高速公路相接，北京段路线全长为 65.492km，项目总投资约220.92亿元，建安工程费153.94亿元。项目合作期限29年，其中建设期4年（2023.12.31前完工），运营期25年（2024.1.1至2048.12.31）。项目采用PPP模式由北京市政府指定的政府出资代表（北京市首

都公路发展集团有限公司，简称“首发集团”）与社会投资人依法组建项目公司。政府出资人代表在项目公司的股权比例确定为40%，社会出资人出资股权暂确定为60%；社会出资人股权由联合体各方共同出资组成，各方按照如下比例出资持有：中国中铁方45%、市政路桥股份5%、建工集团5%、住总集团5%。按照《项目投资合作协议》约定，本项目中标后，建安工程的分配原则为：中国中铁方合计55%，市政路桥股份15%、建工集团15%、住总集团15%。住总集团分配建安工程任务约为23.09亿元。

该项目于2020年01月23日取得中标通知书，2020年2月12日联合体各方向甲方提交投资人履约保函，已完成《投资协议》签订，于2月28日注册成立项目公司，项目公司注册资本金为项目总投资报价的50%，按60%股权比例出资66.28亿元，其中住总8.33%（5.52亿元）。住总集团委派一名董事，一名监事，在经营层委派副总经理及副总经济师各一名，项目公司高管与中层管理人员均已到位。本项目已进入运营期，截至目前运营情况良好。

4）重庆市郊铁路璧山至铜梁线工程PPP项目

2021年2月10日，集团公司与设计发展集团、重庆市铁路集团组成的联合体成功中标重庆市郊铁路璧山至铜梁线工程PPP项目。本项目主要为满足沿线地区多样化出行需求，是成渝地区双城经济圈城际主干交通连接线的一部分，同时也支撑铜梁区和璧山区及沿线城镇的发展。本项目是全长37.53公里的市郊铁路，最高时速140公里/小时，共设车站9座。

本项目工程批复概算为927986万元，PPP投资控制额为816848万元，项目资本金为245054.4万元（占PPP投资控制额的30%），项目资本金以外资金需求为571793.6万元（占PPP投资控制额的70%）。项目公司采用PPP运作方式负责本项目全过程投融资、设计、建设、运营、维护及移交等所有工作，并协助政府方对未来站点TOD用地进行商业策划，寻找合作方参与铜梁区后续3,590亩站点TOD土地的开发及利用。项目合作期限20年，其中建设期4年，运营期16年。期满后本项目将无偿移交给政府或其指定的单位。

项目公司的注册资本金为10,000万元。政府方出资代表出资额为4,900万元，占项目公司股比49%，其中重庆绿发资产经营管理有限公司（璧山区出资代表）

和重庆市铜梁区金龙城市建设发展（集团）有限公司（铜梁区出资代表）各自认缴的出资额为2450万元，各持股比例为24.5%；社会资本方联合体认缴出资额为5100万元，占项目公司股比51%，其中集团公司出资额为510万元，占项目公司股比5.10%，设计发展集团出资额为3,060万元，占项目公司股比30.60%，重庆市铁路集团出资额为1,530万元，占项目公司股比15.30%。

项目目前处于建设期收尾。

5）三河市燕郊海绵城市工程PPP项目

本项目采用BOT运作方式，负责设计、投融资、建设、维护和移交。合作经营期间，项目公司根据项目协议约定的服务期限内向政府收费，并通过三河市人民政府授权的本项目实施机构——燕郊高新技术产业开发区管理委员会，按照工程计划获取本项目用地并无偿使用。经营期满后，项目公司应以约定条件将项目设施完好、无偿移交给实施机构或政府指定机构。本项目建设内容主要分为雨水管网系统工程、污水管网系统工程、海绵城市配套工程（其中包含：海绵示范工程、智能管控平台、中水管网系统）。

按照本项目投标最高限价，年度可用性服务费为29,991.19万元，全生命周期合计为539,841.36万元；年度运维服务费为4,385.02万元，全生命周期合计78,930.36万元；年度使用者付费为711.75万元，全生命周期合计为12,811.50万元；年度成本测算为4,385.02万元，全生命周期合计78,930.36万元；无形资产原值为267,974.51万元，在经营期内平均摊销14,887.47万元，测出年度可行性缺口补助为33,664.46万元，全生命周期合计为605,960.22万元。根据测算，项目全投资（所得税后）内部收益率为6%，项目资本金内部收益率约7.89%。项目合作经营期20年，其中：建设期2年，运营期18年。

本项目一期、二期工程合计总投资291,027.96万元，资本金约占总投资比例20%（即58,581.63万元），政府方出资代表和选定的社会资本方共同注册成立项目公司，股权比例为15%：85%，政府方出资代表出资8,787.24万元，社会资本方出资49,794.39万元，其中：北京排水集团出资585.82万元，占项目公司股比1%，北排产业集团出资46,279.49万元，占项目公司股比79%，城建集团出资2,870.50万元，占项目公司股比4.9%，同济大学研究院出资58.58万元，占项目

公司股比0.1%。项目公司根据各自出资同股同权，政府方参与项目公司分红。

6) 承平高速（北京段）与京平高速改扩建捆绑特许经营项目

北京市政府授权市交通委作为本项目实施机构（招标人），通过公开招标方式选择特许经营者。集团公司与北京市首都公路发展集团有限公司（以下简称“首发集团”）、北京市政路桥股份有限公司（以下简称“市政路桥”）、中铁投资集团有限公司（以下简称“中铁投资”）和中交路桥建设有限公司（以下简称“中交路建”）组成投标联合体（首发集团为联合体牵头人），8月28日参加了承平高速（北京段）与京平高速改扩建捆绑特许经营项目的投标工作，并于9月2日顺利中标。本项目采用特许经营运作方式，政府方将以划拨方式提供项目土地使用权。政府方将以划拨方式提供项目土地使用权。项目建设期848日历天，到2025年12月31日前全部建成通车。项目运营期为25年，自2026年1月1日起至2050年12月31日止。

本项目分成两个部分：新建承平高速公路和改扩建京平高速公路。承平高速（新建）位于平谷区，南起鲍家庄（南侧市界），终点位于红石门村（北侧市界），全长约34.8公里，政府批复总投资104.83亿元；京平高速公路改扩建工程全长26.5公里，起点位于现状京平高速公路潮白河大桥东侧（K27+883）六车道断面终点位置与现况京平高速公路衔接，终点位于现况京平高速公路K54+420处，政府批复总投资20.92亿元。本次两个项目捆绑特许经营招标项目投资估算总金额为125.75亿元，其中建安工程费约77.56亿元，土地使用及拆迁补偿费约36.20亿元，工程建设其他费用约4.64亿元，预备费约4.11亿元，建设期贷款利息约3.24亿元。

（6）装饰工程

发行人是集建筑施工、房地产开发和设计咨询于一体的大型综合性企业集团，近年来承担了大量的装饰、装修工程，主要项目有：国家大剧院室内工程、国家体育馆、国家博物馆、人民大会堂、国务院北戴河会议楼、北京银泰中心、昆明新机场航站楼项目等。目前，发行人承担的大型装饰、装修工程均已完工。

（7）结算方式

发行人工程结算主要根据工程进度计量付款，项目结算分三级进行：

第一级，由项目部负责根据工程进度计量付款，一般通过项目部进行在施工程65%-80%进度的结算工作；

第二级，由发行人的总承包部协助项目部完成对已竣未结、及已竣已结工程的结算；

第三级，所有完工未结清工程，发行人内部成立清欠办公室，对未能够完成结算的项目进行清理、核对、统计、分析。

(8) 原材料采购

①原材料供应模式

公司工程承包业务所需要的主要原材料、能源为钢材、混凝土、木材、水泥、油料、防水材料、土工材料、添加剂等。根据工程承包合同的不同规定，原材料的采购一般采取业主采购、业主控制采购和承包商自主采购三种模式。在业主采购模式下，由承包商编制工程施工所需要的主要原材料清单，并报于业主。经业主确认后，将由业主负责采购经确认后的原材料。业主控制采购，指业主统一组织招标，确定所需原材料的供应商，再由承包商在业主指定的供应商范围内，谈判商业条件、签订供货合同。承包商自主采购，是指即承包商负责主要工程原料的采购，采购成本构成工程单位造价的一部分，业主不另行支付原材料采购款项。

发行人自主采购方式主要有两种：由公司统一采购；或由项目部分散采购。公司目前的自主采购主要采取分散采购的方式，即由项目部负责该项目所需原材料的采购，采购一般于各工程项目所在地就近采购。近年来，为降低采购成本，发行人上线了工程物资管理模块，该模块可将工程物资的供应商、采购价格、付款方式等信息进行比对，为项目部的采购提供信息化支持并提高物资管理的效率。未来，随着公司统一信息化管理水平的提高，逐步实现财务管理和项目管理相适应，公司统一采购情况将逐渐增加。

②原材料供应价格及成本

在原材料供应价格方面，发行人采购的主要材料在市场上均供过于求，且良好的商誉和支付能力使得发行人在选择材料供应价格方面有很强的议价能力。以北京市场上的钢材和混凝土举例：发行人采购的钢材大多数按照相关网站的

指导价格下浮一定比例，混凝土大多数按照《工程造价信息》价格下浮一定比例。其它材料均按照市场价格择优选择供应商。

③原材料主要供应商

公司已经和主要的原材料供应商建立了稳定的合作关系，且公司的大部分供应商都是可替代的，加之公司也自行经营物资供应业务。因此，公司的大部分原材料、能源能够得以充分供应。发行人原材料主要供应商有北京恒丰华泰钢铁贸易有限公司、北京鑫方盛电子商务有限公司和北京傲世华业贸易有限公司等。

为规范建设施工质量管理，强化质量意识，规范施工控制流程，严守质量底线，提高工程质量，发行人制定了一系列工程施工质量管理制度，具体涵盖了项目质量策划、项目质量体系建设、项目质量终身责任制、项目质量宣贯、项目质量验收、项目质量实施等具体内容。截至本募集说明书签署日，发行人已完工的建筑施工项目质量符合验收要求，不存在重大行政处罚的情况。

2、房地产开发板块

房地产开发板块是公司第二大经营业务板块，相关业务主要由公司下属二级子公司开发公司、城建发展、住总集团负责。开发公司、城建发展及住总集团下属房地产子公司具有国家房地产开发一级资质，从事一、二级房地产开发业务。

2022年-2024年，房地产开发板块分别实现营业收入387.20亿元、370.93亿元和361.62亿元，分别占公司营业收入的26.14%、24.05%及23.76%；房地产开发毛利润分别达到47.77亿元、58.77亿元及49.47亿元，在公司毛利润中占比达29.19%、35.30%及26.98%。

表：房地产开发业务收入成本情况

单位：亿元、%

项目	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发收入	361.62	100.00	370.93	100.00	387.20	100.00
其中：土地一级开发	90.58	25.05	78.71	21.22	150.72	38.93

项目	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地二级开发	262.96	72.71	285.52	76.97	230.50	59.53
持有物业	8.08	2.23	6.70	1.81	5.98	1.54
房地产开发成本	312.15	100.00	312.16	100.00	339.43	100.00
其中：土地一级开发	84.14	26.95	74.38	23.83	144.88	42.68
土地二级开发	225.72	72.31	237.24	76.00	193.26	56.94
持有物业	2.29	0.73	0.54	0.17	1.29	0.38
房地产开发毛利润	49.47	100.00	58.77	100.00	47.77	100.00
其中：土地一级开发	6.45	13.04	4.33	7.37	5.84	12.23
土地二级开发	37.24	75.28	48.28	82.15	37.24	77.96
持有物业	5.78	11.68	6.16	10.48	4.69	9.82
房地产开发毛利率	13.68		15.84		12.34	

（1）土地一级开发业务

发行人土地一级开发业务由城建发展、开发公司、住总集团运营。

根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》[京国土市[2005]]文件和市国土资源局的相关批复，市国土资源局授权或通过招标确认发行人子公司作为具体地块的一级开发主体，具体负责实施土地的一级开发工作。发行人具备土地一级开发资质，发行人一级土地开发业务符合国发〔2010〕19号、国发〔2014〕43号、财综〔2016〕4号文等相关部委相关文件的规定，业务合法合规。

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，包括项目前期的调研、评估等相关费用。结转开发项目成本时，采用个别计价法确定其实际成本。对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，根据一级开发协议具体约定的回款方式，发行人在确认收入后直接收到财政现金支付或计入应收账款，待一定账期后收到全部回款。发行人一级土地开发收入不与土地出让金挂钩。

在部分情况下，发行人对土地进行一级开发作业完毕后，政府完成收储，地块通过政府规定的“招、拍、挂”程序进行市场化出让；发行人继续参与市

场化出让活动，在成功拿地后进行二级开发。公司土地一级开发业务成本与二级拿地成本独立分开核算。公司通过先期参与土地一级开发，可以了解开发土地地块的相关情况，使得公司在二级土地选择及竞拍能够获得二级土地使用权竞争优势，有效降低了公司二级开发的土地储备成本。

近三年，公司土地一级开发收入分别为150.72亿元、78.71亿元、90.58亿元，土地一级开发成本分别为144.88亿元、74.38亿元、84.14亿元。

表：截至2024年末发行人一级土地开发项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	用地面积	总投资 金额	已完成投资 金额	竣工时间/拟竣 工时间	投资计划		
					2025 年	2026 年	2027 年
天津武清杨村旧城改造	686.70	301.59	240.67	2030 年 12 月	11.68	9.31	9.61
轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（两站一街）	1,683.00	543.34	386.17	2026 年	5.11	18.21	12.87
天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目	61.41	172.55	141.59	-	3.00	2.60	2.60
密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目	125.22	33.73	31.15	2025 年 12 月	-	-	-
密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	337.32	82.53	77.24	2025 年 12 月	5.29	-	-
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	40.87	27.31	10.04	2027 年 12 月	6.54	6.00	4.73
天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目	518.87	219.29	74.25	2032 年 2 季度	9.4	21.87	25.62
靛厂村及岳各庄棚户区改造及环境整治项目	77.12	123.70	13.92	2025 年 12 月	33	10	1
门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目	44.93	30.78	29.81	2028 年 12 月	1	-	-
房山琉璃河	150.24	72.20	27.23	-	1	1	-
北京市顺义区后沙峪镇铁匠营村棚户区改造及环境治理项目	115.21	63.44	62.45	2025 年 6 月	-	-	-
密云溪翁庄镇走马庄村北一级开发项目	32.58	2.16	0.96	2025 年 12 月	-	-	-
昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目	113.32	38.99	38.69	2027 年	0.1	0.1	0.1
平各庄村 B 地块一级开发项目	36.15	13	11	2022 年	-	-	-

项目名称	用地面积	总投资 金额	已完成投资 金额	竣工时间/拟竣 工时间	投资计划		
					2025 年	2026 年	2027 年
通州老城棚改项目一级开发项目	28.51	48.12	3.57	2028 年	-	-	-
长阳项目	56.60	32.98	32.39	2019 年 4 月	0.75	-	-
长沟项目	82.30	87.62	64.14	2025 年	4.3	9.2	9.98
合计	4,190.35	1,893.33	1,245.27		81.17	78.29	66.51

注：发行人一级土地开发回款期间主要根据已签署的协议确认。

（2）土地二级开发业务

公司土地二级开发业务主要以商品房为主，所采取的主要模式为自主开发与合作开发。此外，公司土地二级开发业务亦存在部分保障房开发项目。

公司二级开发项目主要分布在北京地区，并逐步向天津、重庆、成都等重点外埠城市拓展。多年来，公司积累了丰富的项目运作经验，逐步形成了以“龙樾”为代表的高端产品系列、以“府”为代表的中高端产品系列，以“悦居”为代表的保障房产品系列。同时，作为北京市国资委直属国有企业，公司还承担着一定的城市建设功能及社会责任，先后开发建设了电子城小区、顶秀欣园、定福家园等经济适用房项目，福临家园、东坝、望坛、筑年华、动感花园等保障房、廉租房项目。

2022-2024年，城建集团房地产开发项目运营整体状况良好。近三年，公司合同销售金额分别为382.33亿元、516.21亿元及377.73亿元，合同销售面积分别为80.56万平方米、117.29万平方米及68.35万平方米。分区域销售情况来看，公司在售项目多位于北京地区，外埠项目分布在重庆、成都、青岛等地区。

表：发行人房地产开发项目运营主要指标

指标	2024 年	2023 年	2022 年
开复工面积（万平方米）	768.93	872.12	1,137.52
其中：新开工面积（万平方米）	160.10	139.39	290.33
竣工面积（万平方米）	190.70	250.43	390.03
在建面积（万平方米）	629.82	667.83	800.04
签约面积（万平方米）	68.35	117.29	80.56
签约金额（亿元）	377.73	516.21	382.33
销售回款金额（亿元）	360.48	499.30	403.74
结算面积（万平方米）	64.46	101.66	91.09
结算金额（亿元）	281.80	263.05	232.42

1）商品房及商业地产开发业务情况

发行人商品房及商业地产开发业务主要采取自主开发和合作开发两种经营模式。公司自主开发的模式是成立专业项目子公司，通过每个项目公司完成房地产开发销售项目。近年来，发行人加大了与房地产行业标杆企业的合作力

度，通过与相关企业开展广泛深入的战略合作，整合资源，优势互补，抢占市场，分担风险，促进公司跨越发展。在合作开发项目中，发行人根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议，由一方负责项目公司及项目的操盘管理，包括项目规划、建设、销售、经营、管理等。一般各合作方按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润。

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。同时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。此外，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。

工程支付及结算方面，工程项目的承包人在充分了解发包人的具体情况后，经双方协商，通过协议方式约定工程款支付的具体方式和时间。一般流程为：工程进度款按照当月工程形象进度的一定比例进行支付。工程项目的工程量在本月由发包人进行核实确认后，在下一月进行支付。工程竣工验收全部合格并竣工备案完成后，承包人在协议约定的时间内向发包人提交工程结算资料，发包人在签收结算资料一定期限内完成复核并答复承包人，双方确认无误后，即进行项目结算。

作为申请北京市商品房预售许可证的条件，在建工程项目需取得土地使用

权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证照；还需行政主管部门对项目立项与环境影响力评估报告的批复；参照发行人一般项目运营周期，开工后一年左右可获得商品房预售许可证，第二至三年开始形成房屋销售回款，在项目竣工后进行结算，预收购房款结转为收入，同时结转已销售商品房成本。

公司收入确认的会计处理原则为：公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施与所有权相关的继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。房地产开发及销售业务的具体收入确认条件为：开发项目已经竣工并通过有关部门验收，有关物业达到销售协议约定的可交付条件；取得销售合同首期款及已对余下房款作出付款安排；项目成本能够可靠地计量。

发行人所开发的项目合法合规，不存在批文不齐全或先建设后办证、自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况。

① 在售项目情况

截至2024年末，城建集团商品房及商业地产开发业务主要在售项目情况如下表所示：

表：截至2024年末发行人商品房及商业地产业务在售项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	可售面积	预计收入	已实现回款
1	顺义平各庄项目（商品房板块）	25.38	79.28	58.84
2	理工大学 2 号地项目（国誉府、广悦居）	19.64	43.28	42.68
3	首城东郡家园（商品房板块）	9.77	41.17	40.37
4	门头沟项目（上悦嘉园、上悦居）	21.75	51.04	49.62
5	世华龙樾 C7	15.34	83.49	82.36
6	青岛龙樾湾	12.43	21.15	17.55
7	樾府	50.77	63	14.99
8	樾郡	3.15	3.26	3.22
9	成都龙樾熙城	52.03	43.67	35.10
10	誉府项目	14.66	21.7	19.17

序号	项目名称	可售面积	预计收入	已实现回款
11	成都龙樾湾	84.09	49.47	43.10
12	熙城南区	21.5	9.27	8.64
13	熙城北区	16.01	8.4	4.54
14	龙樾湾	19.87	12	10.97
15	云熙台	21.13	18.27	13.84
16	龙樾生态城	74.42	90.06	54.10
17	城茂未来项目-金茂府、悦公馆	21.39	102.33	90.15
18	顺义北小营项目	29.07	84.08	66.69
19	国誉府	18.30	22.37	8.37
20	三亚红塘湾旅游度假区 E-03 地块	6.38	21.78	21.72
21	澜湖庭苑	8.84	12.82	2.64
22	珑玺家苑	3.7	5.7	-
23	崔各庄项目	3.41	60.54	33.61
24	文源府项目	12.40	55.4	54.17
25	国誉朝华	4.99	30.99	5.69
26	国誉燕园	17.26	58.59	25.02
27	朝青知筑	2.85	16.09	15.62
28	和知筑	7.97	22.26	1.18
29	知本家园（132、134 住宅）	19.4	154.07	16.27
30	樂知筑	11.89	27.23	17.87
31	采育	6.76	36.37	21.36
32	通州 F8	4.08	46.99	44.14
33	亦庄新城	1.62	43.90	38.53
34	门头沟新城	5.86	124.87	62.66
35	山澜阙府	0.71	9.09	8.02
36	熙悦云上	2.76	28.65	25.44
37	采育 6004	2.17	15.23	12.31
38	十八里店项目	4.62	67.12	42.82
39	山澜樾府	3.75	12.17	3.27
40	桂林润鸿水尚	34.65	18.88	12.25
41	平谷禧瑞金海项目	22.00	36.64	8.62
42	平谷国风金海项目	11.00	17.01	0.86
43	金第梦想山 23 地块	2.96	5.2	-

序号	项目名称	可售面积	预计收入	已实现回款
44	西大望路	6.38	21.17	20.89
45	武清尚清湾	23.38	23.18	23.08
46	白俄天鹅小区	20.97	16.39	15.56
47	密云国祥府项目	15.10	31.85	29.22
48	密云国祥雲著	15.47	32.68	9.36
49	密云国祥源境	25.22	54.50	23.16
50	通和家园项目	1.71	24.33	22.68
51	清樾府	16.38	64.04	0.25
52	芳华里	5.39	22.69	0.94
53	密云国祥誉	6.09	14.14	0.88
54	顺义青年 ONE	4.20	12.43	1.16
55	望京国誉府项目	11.18	65.92	7.84
56	三亚红塘湾旅游度假区 C-05 地块	9.98	28.35	15.62
合计		894.18	2,186.55	1,309.01

在销售上，公司遵守会计准则，以办理入住时间来确定收入。截至2024年末，在售项目共计56个，目前可售面积为894.18万平方米，已实现回款1,309.01亿元。

② 在建项目情况

截至2024年末，公司仍有多个在建房地产开发项目，具体情况请见下表：

表：截至2024年末在建房地产项目情况

单位：亿元

项目名称	项目类型	总投资金额	已完成投资金额	投资计划		
				2025 年	2026 年	2027 年
保定誉城项目	商品房、保障房	10.19	6.62	3.01	0.49	0.07
世华龙樾	商品房、保障房	75.78	75.10	-	-	-
樾府	商品房	56.39	29.75	1.00	0.93	-
樾郡	商品房	2.98	2.78	0.2	-	-
北京城建西华龙樾	商品房	33.58	32.56	0.30	0.02	-
龙樾生态城（1、7号地）	商品房及配套	9.24	7.99	0.63	0.62	-
云熙台（35-38号楼及体育地块）	商品房及配套	2.04	1.46	0.29	0.29	-
采育镇区 01-0119 地块	商品房及车库	17.23	17.23	-	-	-

项目名称	项目类型	总投资金额	已完成投资金额	投资计划		
				2025 年	2026 年	2027 年
城茂未来项目-金茂府、悦公馆	商品房及商业	75.25	72.69	1.15	0.42	-
顺义北小营项目	商品房及配套	83.57	81.47	4.57	0.77	-
国誉府	住宅	21.07	17.59	2.33	1.15	-
星尚广场	商业及配套	3.26	1.41	-	-	-
顺义星誉 Beijing 北京项目	住宅	36.56	29.64	3.11	3.81	-
崔各庄项目	商业及住宅	57.46	54.90	2.51	0.05	-
文源府	商品房及配套	45.60	43.42	1.51	0.67	-
国誉朝华	商品房	28.72	19.79	5.25	1.95	
国誉燕园	商品房	52.31	31.97	8.79	8.37	3.18
平谷区王辛庄镇 2 号地 3 期	商品房	25.64	23.15	1.97	0.52	-
小屯项目（132 地块、134 地块）	商品房	120.11	94.4	13.21	11.3	8.67
和知筑项目	商品房	22.63	12.73	5.23	3.55	1.12
颐知筑项目	商品房	45.06	24.19	4.24	5	4
亦庄新城	限价房、自住房、商品房	37.35	35.25	0.28	1.82	-
门头沟新城	限价房、自住房、办公、商业	124.87	112.53	0.60	0.40	0.46
十八里店项目	商品房	60.68	47.95	9.59	3.14	-
山澜樾府	商品房	11.12	6.64	3.50	0.98	-
桂林润鸿水尚	商业及住宅	19.76	15.19	2.00	1.00	1.00
平谷禧瑞金海项目	商业及住宅	33.49	22.96	1.00	1.00	1.00
平谷国风金海项目	住宅	16.07	10.90	1.00	1.00	1.00
密云国祥源境	商品房	48.41	31.06	4.99	12.36	-
密云国祥誉	商品房	13.14	5.67	2.14	5.33	-
国祥星宸	住宅	35.14	18.27	2.03	6.89	1.49
顺义青年 ONE	商品房	11.71	6.83	2.48	2.4	-
清樾府	住宅	64.04	37.43	10.96	12.24	2
芳华里	住宅	22.16	13.75	5.13	3.06	0.22
山澜赋	商品房	5.40	2.55	1.29	0.81	0.75
望京国誉府项目	商品房、商业及配套	57.03	40	7.8	5.67	0.05
上海国誉府	住宅	7.64	5.2	1.77	0.53	0.14
翎翠滨江	住宅	30.12	23.16	3.33	3.13	0.5
总计	-	1,422.80	1,116.18	119.19	101.67	25.65

2) 保障房开发业务情况

保障房是指政府提供优惠政策，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品住房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。我国保障房体系经历了四个发展阶段，目前已基本形成包括销售型和租赁型在内的保障性住房体系。

其中，销售型保障房（又叫产权型保障房）是指对符合要求人群出售产权的保障房，包括限价商品住房（又叫两限房，即限房价、限套型普通商品住房）、经济适用住房（经适房）和各类定向安置房（又称三定三限房，即定性、定向、定量，限户型、限价、限交易）、危旧房棚户区改造住房（棚改房）；租赁型保障房指房屋产权不发生转移，仅对外出租的保障房，包括公共租赁住房（公租房）和廉租住房（廉租房）。

业务授权情况：

1) 政府直接授权进行业务开发，例如动感花园项目，2010年8月3日北京市发改委核准朝阳区国资委《关于朝阳区动感花园土地一级开发项目核准的请示》，同意北京大东房地产开发有限公司作为朝阳区动感花园项目的实施主体。2014年7月9日，北京市朝阳区人民政府批复同意由北京城建投资发展股份有限公司作为建设主体，按照棚户区改造相关政策，对动感花园进行开发建设。

2) 棚户区改造一次性招标业务授权，例如东城望坛棚改项目，2016年5月19日，北京市国土资源局东城分局发布中标通知书，确认城建集团作为东城区望坛棚户区改造项目前期工作及拟改造土地使用权一次性招标中标人。

3) 二级市场招标授权，近年北京市相关主管部门主要采取在住宅项目土地招拍挂时搭配供给，即同一地块既包括商品房又包括保障房，城建集团中标后在该地块同时开发商品房和保障房。

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。

发行人保障房开发业务（业务模式一、三）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。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。对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。

近三年，发行人保障房项目符合国家政策要求，项目证照齐全合规，均已签署合法合规且要素清晰的合同，前述项目实施过程中，相关项目的开发建设履行了必要的审批程序，不存在对本次发行造成重大不利影响的违法违规行为，不存在违反国发[2014]43号文等国家有关政策的情形，符合“六真原则”。

表：截至2024年末发行人主要已完工保障房项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目所在地	获得批文情况	类型	项目总投	已实现收入
1	顺义平各庄项目（保障房板块）	北京	已取得立项、环评、五证	限价商品房	30.00	15.22
2	顺义仁和镇临河区棚改项目	北京	已取得立项、环评、五证	回迁安置房；定向安置用房	239.00	167.16
3	兴悦家园（原大兴瀛海）	北京	已取得立项、环评及五证	限价商品房	12.47	11.65
4	动感花园	北京	已取得立项、环评及四证	定向安置用房	22.00	26.82
5	誉府项目	成都	已取得立项及四证	保障性租赁住房	1.95	-
6	黑庄户	北京	已取得立项、环评及五证	定向安置用房	40.65	48.77
7	翠成馨园 D 南区	北京	已取得五证	定向安置房	6.46	26.91
8	天秀园住宅	北京	已取得立项、环评及五证	开发代建还迁房	23.90	22.18
9	高庄户新苑	天津	已取得立项、环评及五证	开发代建还迁房	10.93	9.04
合计		-	-	-	387.36	327.75

为改善城市低收入居民的居住条件，国家及地方政府出台各种政策来加快建设保障性安居工程，发行人作为北京市建筑施工企业战线上的重要力量，也承接了大量保障房建设项目。

表：截至2024年末主要在建保障房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目类型	位置	规划建筑面积	总投资金额	已完成投资金额	投资计划			资金来源
						2025 年	2026 年	2027 年	
东城望坛棚改项目	回迁房及资金平衡商品房	北京	130.92	424.49	370.53	28.12	18.09	7.75	自有资金、银行借款
小淀示范小城镇农民安置用房温家房子安置区项目	定向安置用房	天津	30.75	58.31	45.46	9.40	21.87	25.62	自有资金、银行贷款、集团借款
小淀示范小城镇农民安置用房刘安庄等三村安置区项目	定向安置用房	天津	122.70	160.97	28.79				自有资金、银行贷款、集团借款
渠阳新苑	开发代建还迁房	天津	27.17	20.12	17.46	1.00	1.66	-	自筹
大兴项目	保障房	北京	32.00	26.34	23.38	1.02	-	-	自有资金、银行借款
青塔项目	保障房	北京	12.00	27.52	11.1	4.83	5	5	自有资金、银行借款
长阳 3 号地棚改	保障房	北京	23.40	26.87	6.34	2.98	3.70	-	自有资金、政府债、土地上市回款

项目名称	项目类型	位置	规划建筑面积	总投资金额	已完成投资金额	投资计划			资金来源
						2025 年	2026 年	2027 年	
小屯西路棚改项目	保障房	北京	49.00	136.90	90.09	5.00	5.00		自有资金、 银行借款
合计	-	-	427.94	881.52	593.15	52.35	55.32	38.37	-

(3) 土地储备情况

2022-2024年，发行人新增土地储备面积分别为86.84万平方米、46.31万平方米和50.13万平方米。2022年以来，公司土地储备面积虽有所减少，公司仍保持有充足的土地储备资源、以保证发行人后续持续的开发能力和业务增长能力。2024年度，发行人新增土地储备面积为50.13万平方米。

作为北京市属国有企业，公司土地拓展策略较为审慎。公司主要通过招、拍、挂和项目收购等方式获取土地资源，另外还通过合作开发、一级转二级等灵活方式低成本获取项目。

同时，发行人及下属房地产开发企业在获得土地后会在最短时间内进行开工建设，避免违反国家相关政策，导致土地被收回。因此，发行人在土地上投入较大，而在期末时点上土地储备的余额较小。

表：发行人土地储备情况

项目	2024 年	2023 年	2022 年
新拓展项目（个）	11	7	18
土地购置支出（亿元）	166.06	84.27	174.76
新增土地储备面积（万平方米）	50.13	46.31	86.84

注：上述统计数据包括实现一、二级联动的棚改区项目。

表：截至2024年末发行人土地储备明细

单位：万平方米、亿元

地块	位置	土地储备面积	开发类型	获得土地时间	土地出让金额
黄山区谭家桥镇南部组团 B-11、12 等地块	黄山	30.66	商业用地	2018	4.63
黄山区谭家桥镇南部组团 B-13 等地块	黄山	5.06	住宅用地	2019	1.02
黄山区谭家桥镇南部组团 B-08 等地块	黄山	6.01	商业用地	2020	0.56
黄山区谭家桥镇南部组团 B-05-04 等地块	黄山	18.44	住宅商业	2020	4.04

地块	位置	土地储备面积	开发类型	获得土地时间	土地出让金额
黄山区谭家桥镇南部组团 B-10、03、06、09 等地块	黄山	38.07	住宅商业	2022	2.93
黄山区谭家桥镇南部组团 B-02、B-07 等地块	黄山	12.01	住宅商业	2023	2.39
黄山区谭家桥镇南部组团 GZH1-01 等地块	黄山	15.12	住宅商业	2023	3.04
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（252）：2021-035 地块	成都	12.06	商品房、保障房	2021	11.56
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	北京	2.48	住宅	2022	16.69
北京市房山区拱辰街道 FS00-0110-0018、0028、0035 地块基础教育、二类居住用地国有建设用地使用权出让	北京	9.18	商品房	2024	22.8
张仪村项目棚改	北京	7.42	商品房、保障房	2024	-
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	北京	28.69	商业办公	2021	19.7
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	北京	11.95	住宅、商业办公	2022	26.3
房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区 6017 地块	北京	7.23	住宅	2021	9.83
顺义观承别墅	北京	7.72	旅游	2013	33
怀柔 16/17/21 地块	北京	7.64	文娱	2011	6.53
密云水源路南侧 C-2 地块土地一级开发项目 MY00-0105-6038、6040 地块	北京	3.09	住宅	2023.10.10	4.9
顺义区顺义新城第 31 街区 SY00-3101- 0808、SY00-3101-0809 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	北京	3.06	住宅、托幼	2024.3.15	6.2
顺义新城第 1 街区 01-03-21 地块	北京	2.84	住宅	2024.2.21	12.6
百善镇中心区西部地块	北京	12.08	住宅	2024.2.23	35
三亚红塘湾旅游度假区 E-02 地块	三亚	3.80	住宿餐饮用地	2013.12.5	1.89
上海市杨浦区长海社区 016-02 地块（长海街道 337 街坊）	上海	0.57	住宅	2024.5.28	4.98
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	北京	5.01	住宅	2024.6.27	11.9
北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造项目 CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	北京	6.63	住宅	2024.7.3	19.86
上海市杨浦区长白社区 H2-17 地块	上海	1.38	住宅	2024.7.9	22.30
北京市通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目 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	4.68	住宅	2024.9.27	15.96
总计	-	262.88	-	-	300.61

3、设计、勘察及咨询业务板块

设计、勘察及咨询业务板块是发行人的第三大主业，该业务主要集中在发行人子公司北京城建设计发展集团股份有限公司。2022-2024年，公司设计勘察

板块的收入分别为44.56亿元、48.22亿元和43.73亿元，毛利润分别为13.10亿元、14.23亿元和10.63亿元，毛利率分别为29.40%、29.51%和24.31%。总体变动不大。

城建设计是为城市轨道交通、综合交通枢纽、地下空间开发、工业与民用建筑、市政、桥梁和道路工程建设等项目提供多样化服务的综合性勘察设计咨询单位，也是中国城市轨道交通建设工程设计企业中领先的工程承包商。公司业务遍布国内近70个城市，在50多个城市设有分支机构，自成立以来，城建设计始终坚持设计城市、构筑未来的使命，完成了众多令世人瞩目的工程，获得了政府、客户的广泛认可。

截至2024年12月31日，公司拥有多项有关设计、勘察及咨询的专业资质，尤其是工程设计综合甲级资质及工程勘察综合类甲级资质。已向我国近70个城市提供各类设计、勘察及咨询服务。

(1) 主要产品、服务及其用途

公司主要为轨道交通工程提供设计、勘察及咨询服务，并以此为基础逐步将业务扩展至民用建筑和市政工程等领域。在轨道交通工程领域，公司主要为地铁、轻轨、有轨电车和磁悬浮列车等轨道交通项目提供设计、勘察及咨询服务；在民用建筑领域，公司主要为城市规划、交通枢纽、地铁车辆段开发、地铁沿线及邻近地铁站开发、城市地下空间开发、公共建筑和民用建筑等工程项目提供设计、勘察及咨询服务；在市政工程领域，公司主要为道路与交通工程、桥梁与隧道工程、城市给排水工程及静态交通工程等提供设计及咨询业务。

公司主要与客户签订的是提供包含设计、勘察及咨询等业务的设计总体总包合同，或与客户签订的是仅提供设计咨询服务或勘察服务的单项业务服务合同。

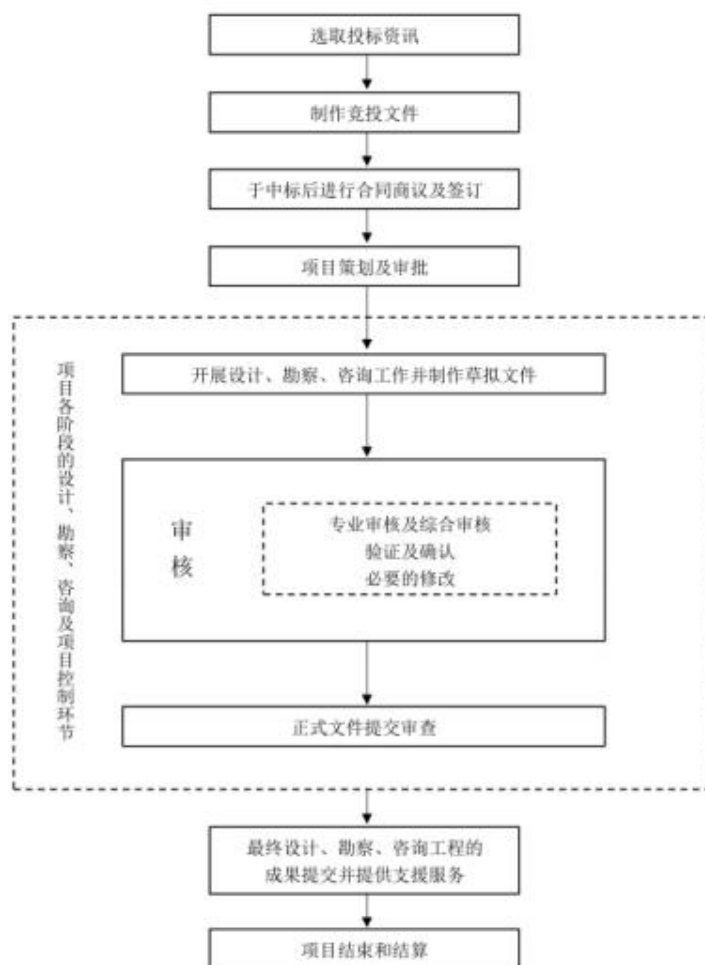
工程设计及咨询是指公司根据项目业主的建设要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件和咨询报告，并提供相应后期配合服务。公司提供的工程设计及咨询服务主要包括：总体方案设计、初步设计、初步设计概算、施工图设计、预可行性研究及可行性研究、设计咨询、设计监理和施工图审查等。

工程勘察测量是指公司为满足客户工程建设的规划、设计、施工、运营及综合治理等需要，按照国家技术规范、标准、规程及客户委托书及技术要求对项目所在地的地形、地质、水文及地下管线等情况进行勘察测量，并提供相应成果和资料的业务。公司为客户提供勘察测量服务，并最终按照合同约定时间向客户提交勘察技术成果资料并对其质量负责。公司提供的工程勘察测量服务主要包括：岩土工程勘察及水文地质勘察、工程测量、工程检测、地形图测量、地质灾害危险性评估、区域地质矿产调查和地理信息监测与检测等。

（2）设计、勘察及咨询业务流程

公司一般响应招标人的招标程序，参加投标竞争以获取设计、勘察及咨询项目。一般流程如下图所示：

图：设计、勘察及咨询业务流程图



（3）业务承接（销售）模式

公司拓展业务模式主要方式包括投标或客户委托两种形式。

① 投标方式

公司投标首先由各业务部门反馈市场信息，并由市场营销部收集汇总投标信息，经公司投标小组审议决策，认为公司有能力或有必要投标时，确定投标项目类别和项目投标负责人及商务标负责人，并由投标项目负责人完成投标工作策划并组织立项实施。项目立项后，由投标技术负责人组织编制投标技术方案文件，并由公司技术质量部组织审查技术部分文件。最后，由项目投标技术负责人、商务负责人汇编投标文件并交付、汇报和归档投标文件。

② 委托方式

由于公司在行业内具有一定声誉和优势地位，部分客户会根据《中华人民共和国招标投标法》《工程建设项目勘察设计招标投标办法》等相关规定，直接委托公司开展相关业务。市场营销部对委托项目信息进行登记并核对后，提交公司投标小组审议决策，决策会签通过后市场营销部与委托方签订合同，由项目负责人立项并开展后续工作。

（4）生产模式

公司按照合同约定，为客户提供设计、勘察及咨询等服务，相关服务一般由公司独立完成。对于部分专项服务，因客户指定、经验或能力限制等原因，公司会将该部分服务分包给合格的供应商。公司制定了专门的分包管理规定，对分包的前提、原则审批权限和流程、分包项目管理、成果验证以及合格分包商的管理做出了规定，确保分包工作的顺利开展。

（5）业务分包及采购模式

公司采用直接采购模式，采购内容可分为两类，第一类是房屋租赁以及采购办公用品、通讯信息系统等非生产性质的采购；第二类是采购专业设计服务、咨询服务、外部劳务、辅助制作（效果图、模型制作、动画及多媒体等）服务等生产性质的采购。对于非生产性质的采购，公司根据业务需要编制采购计划，由采购部门进行采购。在供应商的选择方面，由公司多个部门组成的采购认证

小组通过比较产品质量、商业信誉、供应保障和采购成本等因素，在综合评定的基础上确定供应商，并纳入《供应商信息资料库》。上述采购内容在市场中有充足的供应，可以根据需要随时采购。

对于生产性质的采购，公司制定了分包和外部劳务采购的相关制度，对分包及外部劳务采购管理职责、业务内容确定、管理审批流程、工作进度和质量管理工作作了明确规定。

采购需求由项目负责人和项目所在业务机构负责人发起，经公司相关业务单位会签、经营管理部审核和分管领导批准后组织招标活动。项目所在业务机构依据规定组建分包评审小组，对分包招标活动进行集体评价决策，根据市场价格招标选择分包方并确定分包价格；公司建立系统的质量管理体系，对分包全过程履约过程进行管控，验证分包成果以确保相应设计成果符合相应质量要求，并就验证结果和记录编制技术资料归档。公司对分包商的营业执照、持有资质、已完成类似项目业绩、历史分包项目履约服务情况进行评价，建立合格分包方名录并进行动态管理。

表：截至2024年末主要设计在施项目

单位：亿元

序号	项目名称	签约时间	预计竣工时间	合同额
1	济南城市轨道交通 6 号线工程	2017 年 12 月	2026 年 12 月	6.57
2	深圳市城市轨道交通 27 号线一期工程勘察设计总承包	2023 年 12 月	2029 年 12 月	5.53
3	重庆轨道交通 15 号线设计总承包	2020 年 4 月	2025 年 12 月	5.50
4	长春市地铁 6 号线工程勘察设计总承包	2017 年 11 月	2025 年 12 月	5.47
5	长春市地铁 7 号线工程勘察设计总承包	2017 年 11 月	2025 年 12 月	4.41
6	石家庄市城市轨道交通 4 号线一期工程设计总承包	2023 年 1 月	2028 年 12 月	3.21
7	雄安新区至北京大兴国际机场快线项目勘察设计	2020 年 8 月	2026 年 12 月	2.89
8	杭州至德清市域铁路工程（含杭州市城市轨道交通 10 号线三期工程）	2021 年 8 月	2026 年 12 月	2.62
9	深圳市城市轨道交通 16 号线二期工程勘察设计总承包	2020 年 3 月	2025 年 12 月	2.58
10	成都轨道交通 27 号线一期工程可行性研究及勘察设计总承包	2019 年 10 月	2025 年 12 月	2.57

（四）发行人所属行业状况及发展前景

1、建筑业

（1）行业概况

建筑业产业联系广、技术发展有空间、就业吸纳能力有容量，是我国国民经济发展的支柱产业，具有显著的稳增长，保就业功能。根据中国建筑业协会发布的《2024年建筑业发展统计分析》，2024年全年国内生产总值1,349,083.5亿元，比上年增长5.0%（按不变价格计算）。全年全社会建筑业实现增加值89,949.3亿元，比上年增长3.8%（按不变价格计算），增速低于国内生产总值1.2个百分点。自2015年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在6.60%以上。2024年为6.67%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

2015年以来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2024年达到326,501.11亿元，比上年增长3.85%。增速较上年降低1.41个百分点，增速连续3年下降。2024年，建筑业竣工产值为135,238.80亿元，比上年减少1.65%，十年中继2020年后第二次出现负增长；2015年以来，建筑业在外省完成产值与建筑业总产值保持同步增长，2024年达到111,292.73亿元，比上年增长3.67%；建筑业企业外向度在33%至35%之间波动，2024年为34.09%。

2023年中央经济工作会议明确提出“坚持稳中求进工作总基调”，强调“巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长”，一系列重要部署传递出2024年经济工作新动向，预计基建仍为政府扩内需的重要抓手之一，但多地地方财政紧张状况对基建投资的快速增长形成一定制约，全年基建需求增速同比下滑但仍保持较快增长；房地产投资方面，2022年10月以来，政府稳地产态度不断强化，地产供需两侧政策持续加码，房地产投资有望触底企稳并逐步回升。整体来看，基建投资的较快增长及房地产投资的触底企稳将为建筑行业整体需求带来较好支撑。

（2）竞争格局

建筑业准入及行业壁垒主要体现在两个方面，一是技术及资质水平，二是资金及融资实力。首先，建筑企业只有在取得相应资质证书后，才能在资质许可的范围内从事建筑施工活动，技术及资质等级是建筑企业的重要基础条件。建筑企业资质等级划分为施工总承包、专业承包、劳务分包三个序列。其次，

由于建筑企业承接项目后往往需要投入大量的流动资金，加之EPC、BT、BOT和PPP等已成为建筑业企业主流的承包模式和获利模式，承包商资金及融资能力已经成为决定其承揽项目的核心因素。因此，具备较高技术及资质水平，且资金及融资实力较强的建筑企业，往往聚焦自身侧重的专业建筑领域，并能够利用自身优势占据更高的市场份额。

建筑施工行业竞争格局方面，从国内建筑业目前形成的竞争格局看，国内建筑市场按照企业属性可划分五类，分别为：“五大”央企、地方性国企、大型民营企业、外资巨头以及众多中小建筑公司。“五大”央企经过大规模的整合之后，具备了雄厚的资金实力，技术水平及资质等级高，在技术资本密集型的高端项目及其所在的细分行业中形成了较高的壁垒；地方国企能够一定程度得到地方政府支持，在所在区域做深做透的同时，跨区域扩张也取得一定成果，依靠较好的管理和成本控制能力，获取较好的收益；大型民营企业管理机制灵活，成本控制能力强，业务资质也在不断提升，近年取得了较快的发展，但同时也面临着更加激烈的竞争；外资企业具备资本、技术、信息、装备等方面的优势，在勘察、设计、智能建筑等高端建筑市场拥有很强的竞争力。

近年来，建筑业整体下行压力加大，加速了资质和融资能力相对较弱的建筑施工企业出清。随着下游房地产行业政策收紧，基建投资受地方政府债务管控等政策的影响而呈收敛态势，建筑业整体需求端有所萎缩；同时叠加国家政策对建筑业企业整体负债水平提出严控风险的要求，建筑施工企业融资空间有所收窄。整体看，受疫情冲击叠加需求端和资金端的双重收紧，进一步加快资质和融资能力较弱的建筑施工企业的出清，头部企业凭借雄厚的资金实力，技术水平及资质等级高获取更多订单，从而加速建筑施工行业集中度的提升。

（3）行业前景

建筑业是一个由需求驱动的行业，行业增长主要取决于下游需求。

住房和城乡建设部发布的《“十四五”建筑业发展规划》明确，“十四五”时期，我国要初步形成建筑业高质量发展体系框架，建筑市场运行机制更加完善，工程质量安全保障体系基本健全，建筑工业化、数字化、智能化水平大幅提升，建造方式绿色转型成效显著，加速建筑业由大向强转变。

房建市场方面，截至2024年底，我国常住人口城镇化率达67%。我国城镇化率每年平均以一个百分点的速度提升，这就相当于每年有1000万人进入城市就业和生活，必将使公共服务设施、住房等方面产生的投资建设需求，房建市场蕴含着强劲的发展动能、发展空间仍然较大。目前，国家深入推进以人为核心的新型城镇化战略，持续优化城镇化空间布局和形态，积极推进京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地区等城市群一体化发展，培育发展现代化都市圈，增强超大城市全球资源配置、科技创新策源、高端产业引领功能，完善大中城市宜居宜业功能，推进以县城为重要载体的城镇化建设。从细分领域来看，各地区加快改造城镇老旧小区、老旧厂区和老旧街区，加强保障性住房供应，以及医疗卫生、文化娱乐、体育健康、养老托育等民生保障建设，将给建筑企业发展带来新机遇。

2、房地产行业

（1）外部形势

2024年9月的中央政治局会议指出：要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。2024年12月的中央经济工作会议指出：有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。

（2）商品房销售

2024年全国商品房销售面积为9.7亿平方米，同比下降12.9%。其中，新建住宅销售面积为8.1亿平方米，同比下降14.1%；办公楼销售面积同比下降11.5%；商业营业用房销售面积同比下降5.9%。全国商品房销售额为9.7万亿元，同比下降17.1%。其中，新建住宅销售额为8.5万亿元，同比下降17.6%；办公楼销售额同比下降14.3%；商业营业用房销售额同比下降13.6%。

2024年北京新建商品房销售面积1118.7万平方米，同比下降1.2%。其中，住宅销售面积785.7万平方米，下降4%；办公楼77.9万平方米，增长3%；商业

营业用房65.3万平方米，增长26.1%。北京商品房销售额为3577.0亿元，同比下降15.5%，其中，住宅销售额为3038.6亿元，同比下降20.2%。

（3）百城（全国100个重点城市）住宅价格

2024年12月，百城新建住宅平均价格为16654元/平方米，环比上涨0.37%。从涨跌城市个数看，46个城市环比上涨，41个城市环比下跌，13个城市持平。同比来看，百城新建住宅平均价格较去年同期上涨2.68%。从市场表现来看，受部分城市优质改善项目入市带动，百城新建住宅价格环比继续结构性微涨，12月新房网签量保持增长。

2024年12月，北京新建住宅平均价格为45579元/平方米，环比上涨0.07%；同比上涨1.31%，涨幅较去年同期扩大0.62个百分点。

（4）新开工面积和开发投资额

2024年，全国房地产开发投资额为10.0万亿元，同比下降10.6%。其中，住宅开发投资额为7.6万亿元，同比下降10.5%，占房地产开发投资比重为75.8%。全国房屋新开工面积为7.4亿平方米，同比下降23.0%。其中，住宅新开工面积为5.4亿平方米，同比下降23.0%。全国房屋施工面积为73.3亿平方米，同比下降12.7%。其中，住宅施工面积为51.3亿平方米，同比下降13.1%。全国房屋竣工面积为7.4亿平方米，同比下降27.7%。其中，住宅竣工面积为5.4亿平方米，同比下降27.4%。

2024年，北京房地产开发投资额为0.4万亿元，同比下降10.4%。其中，住宅开发投资额为0.2万亿元，同比下降9.5%，占房地产开发投资比重为65.4%。北京房地产开发企业房屋新开工面积1286.9万平方米，同比增长2.4%。其中，住宅新开工面积762.3万平方米，增长6.6%；办公楼58.8万平方米，下降19.7%；商业营业用房65.3万平方米，增长10.5%。北京房屋竣工面积1652.5万平方米，同比下降21.8%。其中，住宅竣工面积912.8万平方米，下降21.6%；办公楼82.2万平方米，下降50.6%；商业营业用房62.5万平方米，下降19.3%。

3、设计勘察

设计勘察主要指根据建设工程的要求，查明、分析、评价建设场地的地质地理环境特征和岩土工程条件，编制建设工程勘察文件的活动。工程设计主要

指根据建设工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的活动。在投资拉动经济的发展阶段，工程勘察设计作为工程建设的重要环节，发挥了先导作用，保证了庞大的投资得以落实，建设项目得以实施。

2021年以来，受益于“双碳”目标、城市更新、乡村振兴等因素影响，为勘察设计行业的发展注入强大推动力，城市规划、机场交通设计、市政基础设施设计、文化场馆设计等细分领域迎来新的市场机遇。同时，随着BIM 数字化技术应用，装配式建筑为代表的新型建筑工业化、智能建造技术快速推进，以及工程总承包模式持续推广，将推动行业转型和创新发展。

根据交通运输部发布2024年交通运输行业主要统计指标，2024年，全国公路水路交通固定资产投资总计27,982亿元，同比下降7.5%。其中公路建设25,774亿元，同比下降8.7%，水运建设2,208亿元，同比增长9.5%。此外，2024年我国城市客运量约1,068亿人次，同比增长5.7%，其中公共汽电车城市客运量386.70亿人次，同比增长1.6%；出租汽车城市客运量358.41亿人次，同比增长7.1%；城市轨道交通客运量322.09亿人次，同比增长9.6%。未来交通投资将继续保持合理增长，投资结构不断优化，围绕构建现代综合交通运输体系，将进一步推动国家综合运输大通道中重大干线的提能工程，打造多层次一体化综合交通枢纽系统，高质量、高标准建设城市群、都市圈等重点区域综合交通运输体系。

（五）行业地位与主要竞争优势

1、发行人行业地位

公司经营区域以北京为主，在北京施工总承包企业中多年居首位，在北京地区保持了很强的竞争实力，根据中国建筑企业管理协会最新公布的《2024年中国建筑业综合实力100强榜》，公司位列第18位。2024年，集团公司位列中国企业500强第171位，ENR全球最大承包商第13位，全球最大国际承包商第98位，拥有7家特级资质企业，企业影响力持续攀升。从区域竞争情况来看，作为北京市本土的建筑企业，经过多年的发展，发行人在京内市场已经树立起良好的品牌知名度和影响力，综合竞争能力较强。集团公司组建以来，已优质快速地完成了一大批国家、省市重点工程、外资工程和国际工程。

2、发行人竞争优势

在房地产行业中，目前北京市市属房地产企业主要有18家，其中比较大的有北京首都开发控股（集团）有限公司、北京建工集团有限责任公司以及城建集团，公司近几年在北京市房地产行业中均排在前列，2024年度城建发展位列北京区域销售金额排行榜第二名。

从区域竞争情况来看，作为北京市本土的建筑企业，经过多年的发展，发行人在京内市场已经树立起良好的品牌知名度和影响力，综合竞争能力较强。集团公司组建以来，已优质快速地完成了一大批国家、省市重点工程、外资工程和国际工程。截至2024年末，公司施工项目共获得中国建筑业“鲁班奖”78项、“詹天佑奖”79项及国家优质工程奖114项，共获得14项国家级科技进步奖，获批3,732项授权专利。

北京市场是我国建筑业开放度最高的市场，在北京市场，发行人的竞争对手包括中国建筑工程总公司、中铁建筑总公司等央企，北京建工集团等本土建筑商以及一批进京的地方建筑集团。城建集团的主业是建筑施工、房地产开发和设计勘察等，与建工集团等主要竞争对手相比，除拥有房屋建筑工程总承包特级资质外，发行人同时具有公路工程总承包特级资质，并且在设计勘察方面拥有城建设计发展集团，业务领域更为广泛，相对于竞争对手具有更强的抗风险能力。此外，公司旗下拥有一家房地产上市公司、一家设计勘察及轨道施工上市公司和一家物业管理服务上市公司，其融资渠道也相对畅通。

由于建筑行业特有的区域性特征，各地建筑市场开放程度不一，对于北京市地方建筑企业来讲，在京外市场开拓方面面临一定困难。但发行人依托于其铁道兵出身的背景，多数员工来自于全国各地，与地方关系较好，使得近几年公司京外业务拓展顺利。

在境外市场上，由于进入时间较晚和谨慎的海外发展战略，公司目前还不具有明显的竞争优势。

从未来发展看，随着公司的发展重点逐步拓展到京外、境外，公司将面临更多的竞争，同时一些中等规模的企业经过重组整合后成为公司潜在的竞争对手。

（1）建筑资质优势

2024年，发行人位列“中国企业500强”第171位，“ENR全球大承包商”第13位（国内建筑企业排名10）、“ENR国际大承包商”第98位，拥有7家特级资质企业，成为首个双奥、双枢纽建设的工程总承包企业，具有房屋建筑工程和公路工程总承包双特级资质及市政工程一级资质等，业务涉及房建、市政、高速公路、地铁等，具有较强的抗御风险能力。

（2）施工总承包优势

公司拥有施工总承包能力，从工程开发、勘测、设计、施工到物业管理覆盖了建筑工程的各方面，承揽了国家体育场、首都机场3号航站楼、国家大剧院等重点工程，基本上形成了符合市场经济要求的施工总承包体制，具有围绕建筑工程开展技术创新的主动权和最大限度获取创新收益的有利条件。2017年以来先后中标了国家速滑馆、国家高山滑雪中心和冬奥村3个冬奥工程，成为唯一建设夏季奥运会和冬季奥运会主场馆的总承包商。

（3）较强的勘察、设计和咨询能力

集团设计总院是一家有着悠久历史的设计院，具有较强的勘察、设计和咨询能力，以及丰富的工程经验。特别是在轨道交通市场具有较强的优势和品牌效应，而且可以有效的延伸至各外埠分院，初步形成全国网络，2013年集团公司将轨道施工事业部作为施工主体注入设计总院，并将设计总院更名为北京城建设计发展集团股份有限公司，其完整的产业链将在国内市场占有优势地位。2024年，城建设计立足轨道交通市场，深挖相关市场深耕细作，中标北京、深圳共6条轨道交通设计总体项目，继续蝉联行业榜首地位；承接全国首个既有线停运改造项目长春3号线，关中城市群富平至咸阳机场铁路项目，「城市仿真」大数据平台首次获得订单；获得北京自动驾驶最大设计合同人民币6,597万元。在此基础上不断开拓前期项目，承揽北京、杭州、金华等项目可研、线网规划任务，为后续市场拓展赢得了先机。

（4）技术创新机制优势

城建集团内部初步形成了市场、科研、生产一体化的技术进步机制，建立了以技术中心为主体的集团技术创新体系。集团技术中心是全国324家国家认定

企业技术中心之一，也是建筑业现有的4家国家认定企业技术中心之一。

（5）技术储备优势

经过多年的发展，城建集团承建了一大批各种类型的建设工程，积累了宝贵的设计施工经验。集团主持、参与了一大批国家或地方技术标准的编制。集团在轨道交通设计勘察领域和大型体育场馆、大型机场航站楼、超高层建筑、大型剧院、高速公路、地铁等施工领域在国内居于领先地位，一些设计施工技术达到了国内领先或国际先进水平。

（6）人力资源优势

发行人通过向大专院校和社会广泛招聘高素质人才，截至2024年末，公司有大学本科及以上学历人才21,938人，具有很大的优势。各专业人员在技术管理岗位上迅速成长，已成为集团的骨干力量。公司科技队伍在数量上增长的同时，在质量上也有较大的提高，目前有技术职称的人员占职工人数的97.75%，中高级职称占职工人数达50.57%，其中既有享誉全国的工程院院士，也有一大批有突出贡献的知名专家。

（7）品牌优势

北京城建品牌是公司二十多年辛勤努力的结果，具有较高的社会知名度，曾获得由中国企业联合会、中国企业家协会评出的“全国十大最具影响力企业”和“十大最具影响力品牌”奖，品牌优势突出。

（六）发行人业务发展规划

“十四五”时期是中国开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是北京落实首都城市战略定位、建设国际一流的和谐宜居之都的关键时期。北京城建始终坚持“创新、激情、诚信、担当、感恩”的企业核心价值理念，积极推进实施“供给侧发力，产业链发展，筑牢筑实筑稳三个大厦，做强做优做大企业集团”的总体战略，努力实现“企业强大、职工幸福”的愿景目标，朝着“国际知名的城市建设综合服务商”的目标迈进。

1、发展思路

以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，充分发挥首都国企业的资源、品牌、资金、人才、技术等竞争优势，努力推进“1+9+N”业务体系的形成，积极构建“2+2+2”资本证券化格局，以国企改革三年行动为契机，对标世界一流管理，落实“三降一减”，持续提质增效，全面提升企业竞争力、创新力、控制力、影响力和抗风险能力，为城市化迈向高级阶段提供全产业链综合服务。

北京城建要凭借“四个引领”，即党建引领、战略引领、总部引领、文化引领，推动集团实现可持续发展；要把握“四个维度”，即国企责任、成长规律、行业特点、价值统一，确保北京城建实现稳步发展；要强化“四个关键”，即北京城建“三极”发展模式、“四清晰一分明”原则、法治国企建设、人才队伍建设，支撑集团实现跨越式发展。

2、发展目标

2025 年是“十四五”规划冲刺收官之年，也是为“十五五”良好开局打牢基础的关键之年。北京城建要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，坚决落实市委市政府和市国资委部署安排，统筹建筑业和服务业双轮驱动，更加主动融入国家战略和新时代首都发展，坚持向实而为，强基固本提质致远；坚持向新而进，培育动能积厚成势，全面实现“十四五”规划目标。

3、九大板块发展思路

（1）城建工程

城建工程是集团产业链协同发展的根基，是集团市场地位、产业规模、品牌提升的支撑力量。坚持总部引领，聚焦高端项目。“十四五”期间，重点要在做强上下功夫。

（2）城建地产

城建地产是集团产业链协同发展和资本运作的重要平台，也是集团利润的主要来源。“十四五”期间，要积极创新业务发展模式，强化“房地产+”理念，实现从房地产开发投资商向城市开发运营商转型，要在做优上下功夫。

(3) 城建设计

城建设计是集团技术创新和模式创新的主渠道，轨道交通资本运作的重要平台。“十四五”期间，要做大城建设计经营规模，成为行业内领军企业和集团主业稳固的支撑板块，重点要在做大上下功夫。

(4) 城建园林

具有良好的品牌和完整的园林产业链，是集团产业链协同发展的重要组成部分。“十四五”期间，要保持园林绿化行业领先地位，实现企业做强做优，重点要在做精上下功夫。

(5) 城建置业

集团优化资产结构的压舱石，集团稳定级的重要支点。“十四五”期间，通过扩大资产规模，提高经营能力，提升品牌价值，成为区域领先的规模化、高端化、市场化的物业资产管理综合服务商，重点要在做专上下功夫。

(6) 城建资本

处于集团产业链前端，是推动创新业务发展的重要引擎，“十四五”期间，重点要在做实上下功夫。

(7) 城建国际

集团开展国际业务、提升全球影响力、打造国际知名建设综合服务商的统一平台；构筑京企现代化都市建设服务链，形成支撑北京国资集群式、规模化、高质量发展的跨界平台，重点要在提升上下功夫。

(8) 城建文旅

集团核心能力的外溢，集团产业链价值链的延伸和拓展，集团的新兴业务和未来发展的成长极。“十四五”期间，重点要在创新上下功夫。

(9) 城建服务

集团全产业链的重要组成部分，伴随资源进一步深度整合，城建服务内涵持续丰富。城建服务包含生活性服务和生产性服务。“十四五”期间，重点要在改革上下功夫。

4、战略举措

（1）布局优化与结构调整

优化产业结构，顺应产业生命周期规律，做大稳固极业务，做优稳定极业务，培育成长极业务，推动持续发展；完善能力结构，全面提升产业链整合能力，建立平台竞争优势；调整产品结构，积极拓展市场潜力大、成长性高的 TOD、老旧小区改造、物业服务产品，向城市运营转型。优化地域结构，打造百亿级群区域市场。推进国际化战略，提高境外收入比重。

（2）深化改革

积极做好与住总集团的重组融合工作。完善法人治理结构，把党的领导融入公司治理；积极推进混合所有制改革，进一步深化压缩管理层级、减少法人户数工作；坚持市场化方向，劳动、人事、分配三项制度改革不断深化；优化以价值创造为导向的激励约束机制，强化工资总额与效益提升的挂钩机制。完善监管体系，审计、巡视巡察、经济活动分析、项目盘点等监管工作更加协同高效。

（3）供给侧发力

推动营销模式创新，研究国家重点发展区域营销模式，总结推广东黄山、高安城镇化 EPC，以及 PPP 等实践经验和成熟模式；推动管理模式创新，总结推广北京大兴国际机场、马代国际机场等重大项目工程总承包协同管理模式；推动重大技术创新，抢占住宅产业化、绿色建造、智慧建造等行业前沿；推动新兴领域创新，积极探索培育文旅产业、老旧小区提升改造、生态环境修复、建筑废弃物资源化利用等新兴业务；推动资本创新，充分发挥资产价值的撬动作用，提高资产证券化率，拓展融资渠道，丰富融资模式，支撑集团增量发展。

（4）产业链发展

巩固提高集团稳固极、稳定极业务，努力壮大成长极业务，夯实集团完整产业链优势。进一步强化总部引领，制定协同发展的管理与技术标准，培养复合型管理人才。进一步发挥首都国企资源优势，构建“首都+”“产业+”“数字+”创新发展模式，打通集团产业链、都市服务链、项目供应链，实现产业链优势外溢。进一步提升成员企业专业优势与核心能力，强化市场拓展能力，支

撑集团产业协同发展。

（5）筑牢筑实筑稳三个大厦

坚持做强产业链、做精管理链、做优价值链，全面筑牢建筑大厦、筑实财富大厦、筑稳精神大厦。坚持“四清晰一分明”“四个不能变”原则，全面推进精益管理。坚持管理创造效益，提升治理管控与风险防范能力。坚持资产价值理念，优化盘活企业存量资产，加强项目过程管理以及投资项目跟踪评价，推进资产高效运营。坚持文化引领，强化党建政治保障建设，弘扬城建精神，支撑集团高质量发展。

（6）做强做优做大企业集团

凭借竞争力、创新力、资源配置能力、市场开拓能力、风险管控能力把企业集团做强；依靠公司治理、内部控制、品牌管理等制度把企业集团做优；对标行业先进，脚踏实地的做大企业集团，持续巩固北京城建的行业规模优势。

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及审计情况

本募集说明书所载2022年度、2023年度和2024年度财务报告按照《企业会计准则》编制。

发行人2022年度合并及母公司财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2023]002432号标准无保留意见的审计报告。

发行人2023年度合并及母公司财务报表已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字（2024）第011769号标准无保留意见的审计报告。

发行人2024年度合并及母公司财务报表已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字（2025）第014124号标准无保留意见的审计报告。

除非特别说明，本募集说明书所涉及的2022年度、2023年度和2024年度的财务数据表述口径均为公司合并财务报表口径。公司2022年、2023年和2024年财务数据分别引自2022年、2023年和2024年审计报告期末数。

本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅本公司各年度经审计的财务报告及相关财务报表以了解公司财务信息的详细情况。

（二）主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

1、2022 年度公司财务报表编制基础、重大会计政策、会计估计变更和会计差错更正情况说明如下：

（1）主要会计政策变更

1) 执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），解释 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（以下简称‘试运行销售’）”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释 15 号上述内容，执行解释 15 号对可比期间财务报表无重大影响。

2) 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

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，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“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”内容自公布之日起施行。

本公司自施行日起执行解释 16 号，执行解释 16 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（2）主要会计估计变更

2022 年，公司重要会计估计未变更。

（3）前期会计差错更正

2022 年，公司无重大前期差错更正事项。

2、2023 年度公司财务报表编制基础、重大会计政策、会计估计变更和会计差错更正情况说明如下：

（1）主要会计政策变更

1) 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

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“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，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）因适用解释 16 号单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）留存收益及其他相关财务报表项目。

根据解释 16 号的相关规定，本公司对财务报表相关项目累积影响调整如下：

单位：万元

项目	2022 年 1 月 1 日 原列报金额	累积影响金额	2022 年 1 月 1 日 调整后列报金额
盈余公积	44,581.32	1.05	44,582.37
未分配利润	1,097,726.58	9.47	1,097,736.06
少数股东权益	4,313,026.44	-15.42	4,313,011.02

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至解释施行日（2023 年 1 月 1 日）之间发生的适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，本公司按照解释 16 号的规定进行处理。

根据解释 16 号的规定，本公司对资产负债表相关项目调整如下：

单位：万元

资产负债表项目	2022 年 12 月 31 日		
	变更前	累计影响金额	变更后
递延所得税资产	367,869.12	10.98	367,880.10
递延所得税负债	274,844.96	243.66	275,088.62
盈余公积	65,449.21	-6.32	65,442.89
未分配利润	1,183,884.30	-166.99	1,183,717.31
少数股东权益	4,566,441.91	-59.37	4,566,382.54

（2）主要会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

（3）前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正事项。

3、2024 年度，公司财务报表编制基础、重大会计政策、会计估计变更和会计差错更正情况说明如下：

（1） 会计政策变更

1) 执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行（“施行日”）解释 17 号，执行解释 17 号对本报告期内财务报表无重大影响。

2) 执行企业数据资源相关会计处理暂行规定对本公司的影响

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行企业数据资源相关会计处理暂行规定（以下简称“暂行规定”），执行暂行规定对本报告期内财务报表无重大影响。

3) 执行企业会计准则解释第 18 号对本公司的影响

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释 18 号”）。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 18 号，执行解释 18 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（2） 会计估计变更

2024 年度，发行人无重要会计估计变更。

（3） 重大前期差错更正事项

2024 年度，发行人无重大前期会计差错更正事项。

（三） 审计报告意见说明

发行人近三年审计报告意见均为标准无保留意见。

（四） 合并范围变更

截至 2024 年末，发行人合并报表范围内二级子公司共 34 户，较 2023 年末增加 4 家。

1、2024 年合并报表范围变化及原因

（1） 2024 年新纳入合并范围的子公司

表：2024 年合并范围变化情况

单位：万元、%

企业名称	注册地	业务性质	持股比例	享有表决权比例	变化情况
北京城建华晟交通建设有限公司	北京市房山区	建筑工程	100.00	100.00	非同一控制下合并
北京城建集团投资有限公司	北京市海淀区	投资管理	100.00	100.00	设立出资
北京高校后勤服务有限公司	北京市海淀区	物业服务	100.00	100.00	设立出资
北京城建祥泰置业有限公司	北京市房山区	房地产开发	100.00	100.00	设立出资

(2) 2024 年不再纳入合并范围的子公司

无。

2、2023 年度合并报表范围变化及原因

(1) 2023 年度新纳入合并范围的子公司

表：2023 年新纳入合并范围的子公司

单位：万元、%

企业名称	注册地	业务性质	持股比例	享有表决权比例	并表原因
北京城建怀柔建筑工程有限责任公司	北京	房屋建筑业	100.00	100.00	新投资设立
青岛西海岸市民中心投资建设有限公司	青岛	投资建设	80.00	80.00	可以形成控制

(2) 2023 年不再纳入合并范围的子公司

无。

3、2022 年度合并报表范围变化及原因

(1) 2022 年度新纳入合并范围的子公司

表：2022 年新纳入合并范围的子公司

单位：万元、%

企业名称	注册地	业务性质	持股比例	享有表决权比例	并表原因
北京城建集团（厦门）工程建设有限责任公司	厦门	建筑工程	100.00	100.00	购入

（2）2022 年不再纳入合并范围的主体

无。

（五）会计师事务所变更

在执行完 2022 年度审计工作后，大华会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人连续提供审计服务达到财政部规定的最长连续聘用会计师事务所年限。发行人聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为 2023 年度、2024 年度会计师事务所。

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：公司最近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
货币资金	5,514,168.31	5,459,025.26	4,448,218.30
交易性金融资产	339,455.45	272,083.50	285,185.52
应收票据	20,354.59	18,698.97	28,311.91
应收账款	2,262,259.62	1,917,274.44	1,663,561.39
应收款项融资	1,082.57	1,565.13	-
预付款项	607,187.25	766,809.66	707,341.24
其他应收款	1,161,534.75	985,217.42	1,007,888.43
存货	13,818,994.00	14,216,841.96	15,349,392.07
合同资产	1,188,141.52	1,285,812.41	995,301.39
一年内到期的非流动资产	21,874.18	9,836.57	3,217.24
其他流动资产	889,243.09	842,631.58	764,150.21
流动资产合计	25,824,295.33	25,775,796.89	25,252,567.70
债权投资	100.00	14,600.00	8,600.00
长期应收款	3,168,146.37	3,514,366.81	3,307,159.42
长期股权投资	1,445,657.85	1,270,801.67	1,114,891.93

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他权益工具投资	310,659.20	283,853.51	252,038.72
其他非流动金融资产	224,869.20	206,541.67	251,714.48
投资性房地产	2,936,091.70	2,973,852.56	3,013,787.52
固定资产	561,268.51	554,470.21	540,625.99
在建工程	15,971.62	29,664.31	24,889.80
使用权资产	52,440.18	57,224.74	53,461.78
无形资产	147,201.06	139,852.38	145,161.43
开发支出	543.40	543.40	362.26
商誉	35,946.05	35,946.05	35,946.05
长期待摊费用	53,335.69	57,578.93	48,068.35
递延所得税资产	457,741.56	427,983.70	367,869.12
其他非流动资产	541,681.45	541,945.62	556,868.81
非流动资产合计	9,951,653.85	10,109,225.55	9,721,445.67
资产总计	35,775,949.17	35,885,022.44	34,974,013.37
短期借款	1,418,159.05	1,597,470.27	1,462,298.85
应付票据	300,591.06	415,630.29	393,192.04
应付账款	4,155,765.28	4,299,140.81	4,226,508.64
预收款项	22,724.67	24,311.76	36,616.28
合同负债	5,628,518.80	5,558,708.12	4,490,186.65
应付职工薪酬	117,401.97	118,075.65	113,903.93
应交税费	250,659.00	301,619.15	252,450.73
其他应付款	2,901,495.90	2,791,277.61	3,419,318.55
一年内到期的非流动负债	1,874,614.94	2,123,708.21	1,085,543.67
其他流动负债	730,064.75	729,352.80	879,861.56
流动负债合计	17,399,995.42	17,959,294.66	16,359,880.89
长期借款	4,960,607.29	5,323,432.33	6,785,527.71
应付债券	4,220,488.63	2,832,667.75	2,101,518.42
租赁负债	35,119.69	39,350.53	34,979.49
长期应付款	299,838.17	413,398.61	403,459.15
长期应付职工薪酬	14,496.27	14,315.42	13,783.55
预计负债	10,376.00	7,736.72	7,020.77
递延收益	12,074.30	13,596.60	14,694.89

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
递延所得税负债	276,979.12	271,949.30	274,844.96
其他非流动负债	447,648.62	925,594.09	1,134,460.24
非流动负债合计	10,277,628.08	9,842,041.34	10,770,289.19
负债合计	27,677,623.50	27,801,336.00	27,130,170.08
实收资本（或股本）	756,172.92	755,129.42	754,182.17
其他权益工具	1,100,000.00	1,000,000.00	600,000.00
其中：永续债	1,100,000.00	1,000,000.00	600,000.00
资本公积	203,961.02	122,645.46	113,572.39
其他综合收益	546,048.70	555,424.43	559,485.18
专项储备	877.97	609.97	828.14
盈余公积	94,523.30	76,797.88	65,449.21
未分配利润	1,348,480.04	1,261,096.55	1,183,884.30
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,050,063.96	3,771,703.70	3,277,401.38
少数股东权益	4,048,261.71	4,311,982.74	4,566,441.91
所有者权益（或股东权益）合计	8,098,325.67	8,083,686.44	7,843,843.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	35,775,949.17	35,885,022.44	34,974,013.37

2、合并利润表

表：公司最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	15,218,792.18	15,424,605.36	14,811,432.72
其中：营业收入	15,218,792.18	15,424,605.36	14,811,432.72
营业总成本	14,635,056.59	14,968,944.75	14,258,446.98
其中：营业成本	13,509,368.90	13,759,741.84	13,175,065.37
税金及附加	142,107.97	190,862.00	76,173.30
销售费用	100,879.32	122,118.36	96,824.27
管理费用	448,587.36	452,321.89	428,732.03
研发费用	397,784.45	409,923.64	405,083.58
财务费用	36,328.60	33,977.02	76,568.42
其中：利息费用	221,105.26	202,415.01	210,325.29
利息收入	195,037.69	179,924.98	144,772.81

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
加：其他收益	8,770.42	9,219.03	12,780.41
投资收益（损失以“-”号填列）	-26,240.36	96,980.46	-18,029.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-64,211.71	73,802.00	-32,764.16
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	48,478.61	-19,955.49	-85,349.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-67,802.95	-57,317.05	-32,123.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-301,020.13	-100,780.27	-62,696.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,773.35	2,541.50	579.70
营业利润	247,694.53	386,348.79	368,147.41
加：营业外收入	12,367.61	10,456.99	8,131.39
减：营业外支出	5,522.62	6,110.58	7,768.85
利润总额	254,539.51	390,695.20	368,509.95
减：所得税费用	112,635.17	105,553.97	101,772.50
净利润	141,904.34	285,141.23	266,737.45
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润	235,786.14	218,571.09	232,700.45
少数股东损益	-93,881.80	66,570.14	34,036.99
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润	141,904.34	285,141.23	266,737.45
终止经营净利润	-	-	-
其他综合收益的税后净额	-8,744.95	-3,675.60	-18,447.96
综合收益总额	133,159.39	281,465.62	248,289.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	226,410.42	214,573.81	215,944.16
归属于少数股东的综合收益总额	-93,251.03	66,891.81	32,345.32

3、合并现金流量表

表：公司最近三年末合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	15,563,404.32	15,475,211.86	16,116,392.68
收到的税费返还	13,848.33	18,875.47	153,307.90

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收到其他与经营活动有关的现金	2,777,366.44	2,866,350.74	3,711,761.88
经营活动现金流入小计	18,354,619.09	18,360,438.07	19,981,462.45
购买商品、接受劳务支付的现金	12,805,023.48	11,835,505.11	13,826,609.65
支付给职工及为职工支付的现金	944,465.59	951,037.88	970,804.71
支付的各项税费	572,937.85	669,001.57	845,976.34
支付其他与经营活动有关的现金	3,221,489.48	2,966,400.29	3,232,150.69
经营活动现金流出小计	17,543,916.40	16,421,944.85	18,875,541.39
经营活动产生的现金流量净额	810,702.69	1,938,493.21	1,105,921.06
收回投资收到的现金	35,535.94	19,494.31	14,460.98
取得投资收益收到的现金	40,215.52	47,579.27	48,219.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	532.20	1,590.21	3,488.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	12,633.31	1,760.00
收到其他与投资活动有关的现金	8,166.07	9,942.68	29,894.47
投资活动现金流入小计	84,449.73	91,239.78	97,823.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,095.48	103,273.87	83,531.85
投资支付的现金	348,811.82	88,022.98	104,443.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	216.83
支付其他与投资活动有关的现金	59,085.19	46,728.80	44,323.77
投资活动现金流出小计	450,992.49	238,025.65	232,516.13
投资活动产生的现金流量净额	-366,542.76	-146,785.87	-134,692.53
吸收投资收到的现金	9,620.00	7,213.00	321,109.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,570.00	5,213.00	317,314.86
取得借款收到的现金	6,725,294.52	5,967,383.17	4,918,915.09
收到其他与筹资活动有关的现金	990,857.50	1,000,000.00	496,648.34
筹资活动现金流入小计	7,725,772.02	6,974,596.17	5,736,673.28
偿还债务支付的现金	6,614,318.97	6,378,138.09	5,600,630.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	636,677.25	712,999.82	812,017.97
支付其他与筹资活动有关的现金	1,005,956.47	728,732.70	307,890.71
筹资活动现金流出小计	8,256,952.69	7,819,870.61	6,720,539.28
筹资活动产生的现金流量净额	-531,180.67	-845,274.44	-983,866.00

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-668.89	-2,211.21	645.55
现金及现金等价物净增加额	-87,689.63	944,221.70	-11,991.93
加：期初现金及现金等价物余额	5,207,739.05	4,263,517.36	4,275,509.28
期末现金及现金等价物余额	5,120,049.43	5,207,739.05	4,263,517.36

发行人最近三年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：

1、母公司资产负债表

表：公司最近三年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：			
货币资金	2,528,881.19	1,853,269.01	924,884.38
交易性金融资产	30,687.68	10,714.81	13,705.80
应收票据	2,388.39	290.00	5,064.34
应收账款	527,031.84	505,366.23	536,925.00
预付款项	123,552.31	129,415.70	102,808.71
其他应收款	1,666,982.12	1,053,935.29	1,065,541.16
存货	9,479.19	33,952.75	47,538.04
合同资产	182,976.18	215,919.20	219,468.73
一年内到期的非流动资产	-	89.97	-
其他流动资产	31,842.34	35,668.43	34,075.42
流动资产合计	5,103,821.25	3,838,621.38	2,950,011.57
非流动资产：			
长期股权投资	1,968,051.98	1,924,343.08	1,911,830.59
其他权益工具投资	245,380.17	207,255.89	179,999.10
投资性房地产	600,167.66	600,233.98	601,053.70
固定资产	85,187.76	93,556.31	101,610.22
在建工程	-	-	438.72
使用权资产	129.69	3,508.85	2,005.12
无形资产	11,589.80	11,794.02	11,802.57
长期待摊费用	333.58	448.37	463.06

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
递延所得税资产	9,335.58	7,196.79	6,117.49
其他非流动资产	-	-	322.89
非流动资产合计	2,920,176.23	2,848,337.28	2,815,643.46
资产总计	8,023,997.47	6,686,958.66	5,765,655.03
流动负债：			
短期借款	-	429,500.00	495,000.00
应付账款	1,433,039.97	1,441,658.39	1,419,206.89
预收款项	4,772.80	4,230.50	4,744.14
合同负债	507,849.58	285,753.76	373,090.09
应付职工薪酬	11,606.14	12,120.75	15,244.07
应交税费	24,093.70	50,262.86	32,045.28
其他应付款	857,127.57	577,009.95	531,102.63
一年内到期的非流动负债	156,955.27	9,084.00	189,721.61
其他流动负债	14,968.53	8,873.95	302,635.54
流动负债合计	3,010,413.57	2,818,494.16	3,362,790.26
非流动负债：			
长期借款	1,612,040.00	1,111,495.20	84,860.65
应付债券	550,000.00	-	-
租赁负债	72.12	1,623.64	706.55
长期应付款（合计）	59,670.43	168,517.49	170,428.31
递延所得税负债	12,043.94	10,758.79	11,080.90
非流动负债合计	2,233,826.49	1,292,395.12	267,076.42
负债合计	5,244,240.06	4,110,889.28	3,629,866.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	756,172.92	755,129.42	754,182.17
其它权益工具	1,100,000.00	1,000,000.00	600,000.00
其中：永续债	1,100,000.00	1,000,000.00	600,000.00
资本公积金	527,949.21	529,696.06	527,280.50
其它综合收益	50,638.94	40,529.38	42,328.22
专项储备	606.88	606.88	606.88
盈余公积金	94,523.30	76,797.88	65,449.21
未分配利润	249,866.17	173,309.75	145,941.37

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
所有者权益合计	2,779,757.41	2,576,069.38	2,135,788.35
负债和所有者权益总计	8,023,997.47	6,686,958.66	5,765,655.03

2、母公司利润表

表：公司最近三年末母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	4,005,789.92	4,253,712.52	3,836,260.54
营业收入	4,005,789.92	4,253,712.52	3,836,260.54
营业总成本	3,853,933.31	4,188,527.70	3,691,352.29
营业成本	3,663,128.65	3,979,826.94	3,480,792.38
税金及附加	13,853.60	15,444.98	-12,454.04
销售费用	-	-	80.03
管理费用	60,118.46	62,133.22	57,334.88
研发费用	142,063.65	145,081.70	159,299.30
财务费用	-25,231.05	-13,959.13	6,299.74
其中：利息费用	64,337.64	42,398.48	42,747.35
减：利息收入	89,593.72	56,984.78	40,373.44
加：其他收益	168.57	254.06	323.61
投资净收益	59,163.18	68,294.73	82,444.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,904.51	14,353.15	26,513.95
公允价值变动净收益	-2,962.66	-353.25	2,577.32
信用减值损失	-14,153.10	-10,999.25	-2,893.55
资产减值损失	-105.49	3,803.94	-30.36
资产处置收益	29.77	-9.00	21.22
营业利润	193,996.89	126,176.06	227,350.62
加：营业外收入	1,808.27	2,125.30	800.27
减：营业外支出	424.34	96.31	885.20
利润总额	195,380.81	128,205.05	227,265.70
减：所得税	18,126.59	14,655.12	18,586.80
净利润	177,254.22	113,549.93	208,678.90

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
持续经营净利润	177,254.22	113,549.93	208,678.90
终止经营净利润	-	-	-
其他综合收益的税后净额	10,109.55	-1,798.84	-8,950.87
综合收益总额	187,363.77	111,751.09	199,728.03

3、母公司现金流量表

表：公司最近三年末母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	4,318,544.07	3,732,988.96	4,110,378.52
收到的税费返还	445.51	1,429.70	16,442.76
收到其他与经营活动有关的现金	4,992,740.21	3,154,082.36	2,765,875.15
经营活动现金流入小计	9,311,729.80	6,888,501.02	6,892,696.43
购买商品、接受劳务支付的现金	3,680,838.15	3,639,140.88	3,691,055.02
支付给职工以及为职工支付的现金	153,227.62	153,750.25	152,605.62
支付的各项税费	92,100.96	70,290.19	57,118.55
支付其他与经营活动有关的现金	5,488,805.57	2,914,677.06	2,838,499.74
经营活动现金流出小计	9,414,972.30	6,777,858.38	6,739,278.93
经营活动产生的现金流量净额	-103,242.50	110,642.64	153,417.51
收回投资收到的现金	2,871.50	55,110.02	9,131.32
取得投资收益收到的现金	49,166.98	62,142.98	70,476.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	67.39	19.37	24.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	831.60	825.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	8,166.07	12,442.68	10,897.54
投资活动现金流入小计	61,103.54	130,540.06	90,529.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,255.17	5,095.03	9,106.03
投资支付的现金	101,096.14	71,238.71	79,513.38
支付其他与投资活动有关的现金	6,409.00	8,330.00	33,970.00
投资活动现金流出小计	110,760.32	84,663.74	122,589.40
投资活动产生的现金流量净额	-49,656.77	45,876.32	-32,059.55

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
吸收投资收到的现金	1,050.00	2,000.00	4,560.00
取得借款收到的现金	1,810,000.00	2,213,074.45	1,025,568.00
收到其他与筹资活动有关的现金	350,000.00	750,000.00	250,000.00
筹资活动现金流入小计	2,161,050.00	2,965,074.45	1,280,128.00
偿还债务支付的现金	1,042,720.00	1,732,160.00	1,088,020.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	125,406.27	113,139.58	113,217.21
支付其他与筹资活动有关的现金	252,275.64	354,367.18	153,785.47
筹资活动现金流出小计	1,420,401.91	2,199,666.75	1,355,022.68
筹资活动产生的现金流量净额	740,648.09	765,407.70	-74,894.68
汇率变动对现金的影响	-455.25	-2,553.18	-2,730.79
现金及现金等价物净增加额	587,293.57	919,373.47	43,732.49
期初现金及现金等价物余额	1,816,043.91	896,670.44	852,937.95
期末现金及现金等价物余额	2,403,337.48	1,816,043.91	896,670.44

（二）财务数据和财务指标情况

表：公司最近三年末主要财务指标

单位：亿元

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	3,577.59	3,588.50	3,497.40
总负债	2,767.76	2,780.13	2,713.02
全部债务	1,332.39	1,234.33	1,217.82
所有者权益	809.83	808.37	784.38
营业总收入	1,521.88	1,542.46	1,481.14
利润总额	25.45	39.07	36.85
净利润	14.19	28.51	26.67
扣除非经常性损益后净利润	10.23	27.42	29.49
归属于母公司所有者的净利润	23.58	21.86	23.27
经营活动产生现金流量净额	81.07	193.85	110.59
投资活动产生现金流量净额	-36.65	-14.68	-13.47
筹资活动产生现金流量净额	-53.12	-84.53	-98.39
流动比率（倍）	1.48	1.44	1.54
速动比率（倍）	0.69	0.64	0.61

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
资产负债率（%）	77.36	77.47	77.57
债务资本比率（%）	62.20	60.43	60.82
营业毛利率（%）	11.23	10.79	11.05
平均总资产回报率（%）	1.33	1.67	1.68
平均净资产收益率（%）	1.75	3.58	3.50
扣除非经常性损益后的平均净资产收益率（%）	1.26	3.44	3.87
EBITDA	59.83	71.43	69.02
EBITDA 全部债务比（%）	4.49	5.79	5.67
EBITDA 利息倍数（倍）	1.18	1.20	1.03
应收账款周转率（次）	7.28	8.62	8.59
存货周转率（次）	0.96	0.93	0.88

（三）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

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；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/〔（期初总资产+期末总资产）/2〕；

平均净资产收益率=净利润/〔（期初净资产+期末净资产）/2〕；

扣除非经常性损益的平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/〔（期初净资产+期末净资产）/2〕；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+使用权资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

$\text{EBITDA 利息倍数} = \text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$ ；

$\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} / ((\text{期初应收账款余额} + \text{期末应收账款余额}) / 2)$ ；

$\text{存货周转率} = \text{营业成本} / ((\text{期初存货余额} + \text{期末存货余额}) / 2)$ ；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合 2022-2024 年经审计的财务报告，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性分析如下。

（一）资产情况分析

表：公司资产结构分析

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	5,514,168.31	15.41	5,459,025.26	15.21	4,448,218.30	12.72
交易性金融资产	339,455.45	0.95	272,083.50	0.76	285,185.52	0.82
应收票据	20,354.59	0.06	18,698.97	0.05	28,311.91	0.08
应收账款	2,262,259.62	6.32	1,917,274.44	5.34	1,663,561.39	4.76
应收款项融资	1,082.57	0.00	1,565.13	0.00	-	-
预付款项	607,187.25	1.70	766,809.66	2.14	707,341.24	2.02
其他应收款（合计）	1,161,534.75	3.25	985,217.42	2.75	1,007,888.43	2.88
存货	13,818,994.00	38.63	14,216,841.96	39.62	15,349,392.07	43.89
合同资产	1,188,141.52	3.32	1,285,812.41	3.58	995,301.39	2.85
一年内到期的非流动资产	21,874.18	0.06	9,836.57	0.03	3,217.24	0.01
其他流动资产	889,243.09	2.49	842,631.58	2.35	764,150.21	2.18
流动资产合计	25,824,295.33	72.18	25,775,796.89	71.83	25,252,567.70	72.20
债权投资	100.00	0.00	14,600.00	0.04	8,600.00	0.02

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	3,168,146.37	8.86	3,514,366.81	9.79	3,307,159.42	9.46
长期股权投资	1,445,657.85	4.04	1,270,801.67	3.54	1,114,891.93	3.19
其他权益工具投资	310,659.20	0.87	283,853.51	0.79	252,038.72	0.72
其他非流动金融资产	224,869.20	0.63	206,541.67	0.58	251,714.48	0.72
投资性房地产	2,936,091.70	8.21	2,973,852.56	8.29	3,013,787.52	8.62
固定资产	561,268.51	1.57	554,470.21	1.55	540,625.99	1.55
在建工程	15,971.62	0.04	29,664.31	0.08	24,889.80	0.07
使用权资产	52,440.18	0.15	57,224.74	0.16	53,461.78	0.15
无形资产	147,201.06	0.41	139,852.38	0.39	145,161.43	0.42
开发支出	543.40	0.00	543.40	0.00	362.26	0.00
商誉	35,946.05	0.10	35,946.05	0.10	35,946.05	0.10
长期待摊费用	53,335.69	0.15	57,578.93	0.16	48,068.35	0.14
递延所得税资产	457,741.56	1.28	427,983.70	1.19	367,869.12	1.05
其他非流动资产	541,681.45	1.51	541,945.62	1.51	556,868.81	1.59
非流动资产合计	9,951,653.85	27.82	10,109,225.55	28.17	9,721,445.67	27.80
资产总计	35,775,949.17	100.00	35,885,022.44	100.00	34,974,013.37	100.00

近三年，公司资产总额波动增长，城建集团总资产分别为 34,974,013.37 万元、35,885,022.44 万元及 35,775,949.17 万元。

公司资产以流动资产为主，近三年，流动资产占总资产的比重分别为 72.20%、71.83%和 72.18%。公司主要流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货；公司主要非流动资产包括长期股权投资、长期应收款、递延所得税资产、投资性房地产、可供出售金融资产和固定资产。

近三年，城建集团流动资产分别为 25,252,567.70 万元、25,775,796.89 万元和 25,824,295.33 万元。2023 年末，公司流动资产较 2022 年末增加 523,229.19 万元，增幅 2.07%。2024 年末，公司流动资产较 2023 年末增加 48,498.44 万元，增幅 0.19%。

1、货币资金

2022-2024年末，公司货币资金分别为4,448,218.30万元、5,459,025.26万元

和5,514,168.31万元，占总资产比重分别为12.72%、15.21%和15.41%。2023年末，公司货币资金较2022年末增加1,010,806.96万元，增幅22.72%，变动比率不大。2024年末，公司货币资金较2023年末增加55,143.05万元，增幅1.01%。

表：近三年末公司货币资金明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
库存现金	1,237.33	3,067.02	3,126.00
银行存款	5,144,053.28	5,154,905.97	4,252,680.43
其他货币资金	368,877.71	301,052.27	192,411.87
合计	5,514,168.31	5,459,025.26	4,448,218.30
其中：存放在境外的款项总额	52,364.93	51,720.76	158,891.65

截至2022年末、2023年末及2024年末，发行人货币资金中受限金额分别为184,700.94万元、251,286.21万元及394,118.88万元，主要为银行承兑汇票保证金、履约保证金、共管户存款等。

2、应收账款

公司应收账款主要是工程款，近三年，公司应收账款分别为1,663,561.39万元、1,917,274.44万元和2,262,259.62万元元，占公司总资产比重分别为4.76%、5.34%和6.32%。2023年末，公司应收账款较2022年末增加253,713.05万元，增幅15.25%。2024年末，公司应收账款较2023年末增加344,985.18万元，增幅17.99%。

表：2024 年末公司应收账款分类计提坏账准备情况

单位：万元、%

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用 损失率/计 提比例	
按单项计提坏账准备的 应收账款	131,789.30	5.07	92,125.96	69.90	39,663.34
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	2,466,176.90	94.93	243,580.62	9.88	2,222,596.28
其中：组合 1	65,179.40	2.51	2,595.08	3.98	62,584.32

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用损失率/计提比例	
组合 2	1,805,747.78	69.51	225,295.31	12.48	1,580,452.47
组合 3	595,249.73	22.91	15,690.24	2.64	579,559.49
合计	2,597,966.21	100.00	335,706.59	12.92	2,262,259.62

截至 2024 年末，发行人应收账款账龄情况如下：

表：2024 年末公司应收账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2024 年末	
	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,313,370.05	9,848.68
1-2 年	335,567.88	16,932.60
2-3 年	317,088.31	40,085.98
3 年以上	631,939.97	268,839.33
合计	2,597,966.21	335,706.59

表：2024 年末应收账款余额前五大客户明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备	是否关联方
北京万界数据科技有限责任公司	97,876.64	3.77	2,936.30	否
北京通建泰利特智能系统工程技术有限公司	67,204.60	2.59	2,016.14	否
重庆市渝西快线建设运营有限公司	39,801.16	1.53	200.59	是
北京市轨道交通建设管理有限公司	37,696.69	1.45	10,560.01	是
神州数码系统集成服务有限公司	37,626.30	1.45	3,010.10	否
合计	280,205.40	10.79	18,723.14	-

3、预付款项

公司预付款项主要是（1）土地一级开发项目产生的预付拆迁补偿款；（2）保障房业务产生的预付购房款；（3）房地产开发项目产生的预付项目合作款；（4）贸易业务产生的预付采购货款；（5）预缴流转税、预缴土地增值税等费用。

2022-2024 年末，公司预付款项分别为 707,341.24 万元、766,809.66 万元和 607,187.25 万元，占公司总资产比例分别为 2.02%、2.14% 和 1.70%。2023 年末，公司预付款项较 2022 年末增加 59,468.42 万元，增幅 8.41%。2024 年末，公司预付款项较 2023 年末减少 159,622.41 万元，降幅 20.82%。

表：2024 年末公司预付款项账龄构成情况表

单位：万元、%

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	404,271.05	66.58	-
1-2 年（含 2 年）	44,941.25	7.40	-
2-3 年（含 3 年）	16,940.97	2.79	-
3 年以上	141,033.98	23.23	-
合计	607,187.25	100.00	-

表：公司 2024 年末预付款项前五大明细

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例	坏账准备
北京首创华业房地产开发有限公司	57,243.86	9.43	-
天津市职业技能公共实训中心	50,000.00	8.23	-
北京安阳钢铁销售有限公司	38,834.31	6.40	-
北京华卫天佑科贸有限公司	32,858.71	5.41	-
江苏瑞昕金属制品科技有限公司	31,704.71	5.22	-
合计	210,641.59	34.69	-

4、其他应收款

公司其他应收款主要是发行人与其他房地产开发商组建项目公司共同开发房地产项目，发行人参股；按照房地产行业开发惯例，在项目开发资金紧缺时，发行人和其他开发商按股权比例向项目公司提供资金支持，因项目公司发行人未并表，形成发行人对项目公司的其他应收款。

2022-2024 年末，公司其他应收款分别为 1,007,888.43 万元、985,217.42 万元和 1,161,534.75 万元，在总资产中占比分别为 2.88%、2.75% 和 3.25%。2023 年

末，公司其他应收款较2022年末减少22,671.01万元，减幅2.25%，2024年末，公司其他应收款较2023年末增加176,317.33万元，增幅17.90%。

表：2022年-2024年末公司其他应收款明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收利息	29,362.02	11,488.92	10,821.95
应收股利	26,570.45	12,916.32	12,916.32
其他应收款项	1,105,602.28	960,812.17	984,150.15
合计	1,161,534.75	985,217.42	1,007,888.43

表：2024 年末发行人其他应收款项分类计提坏账准备情况

单位：万元、%

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用损失率/计提比例	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	194,100.12	14.74	188,748.88	97.24	5,351.24
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,122,798.25	85.26	22,547.21	2.01	1,100,251.04
合计	1,316,898.38	100.00	211,296.10	16.04	1,105,602.28

截至 2024 年末，公司其他应收款项中，账龄为 1 年以内（含 1 年）的其他应收款项占全部其他应收款项账面余额比重为 61.41%，账龄 1 年以上的其他应收款项占全部其他应收款项账面余额比重为 38.59%。

表：2024 年末公司其他应收款项账龄情况表

单位：万元

账龄	2024 年末	
	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	808,757.87	4,589.24
1-2 年	118,736.89	901.35
2-3 年	120,575.93	14,895.63
3 年以上	268,827.68	190,909.89

账龄	2024 年末	
	账面余额	坏账准备
合计	1,316,898.38	211,296.10

表：2024 年末其他应收款余额前五大客户明细

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占其他应收款合计的比例	往来原因	是否关联方
北京市土地储备中心	144,600.00	12.45	往来款	否
北京环汇置业有限公司	143,119.54	12.32	往来款	是
北京城建四建设工程有限公司	102,348.63	8.81	往来款	是
海南农垦城建投资开发有限公司	97,137.31	8.36	往来款	是
北京首都开发股份有限公司	89,302.59	7.69	往来款	是
合计	576,508.07	49.63	-	-

5、存货

公司存货主要为房地产业务的开发成本及开发产品。近三年，公司存货分别为 15,349,392.07 万元、14,216,841.96 万元和 13,818,994.00 万元，在总资产中占比分别为 43.89%、39.62%和 38.63%。2023 年末，公司存货较 2022 年末减少 1,132,550.11 万元，降幅 7.38%。2024 年末，公司存货较 2023 年末减少 397,847.96 万元，减幅 2.80%。

表：2024 年末公司存货明细表

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	29,521.55	-	29,521.55
自制半成品及在产品	10,001,295.61	141,208.75	9,860,086.86
其中：开发成本	9,948,571.26	141,208.75	9,807,362.51
库存商品（产成品）	4,212,614.75	345,699.35	3,866,915.40
其中：开发产品	4,132,438.12	336,908.11	3,795,530.01
周转材料（包装物、低值易耗品等）	14,527.32	-	14,527.32
合同履约成本	31,994.79	-	31,994.79
消耗性生物资产	11,644.89	-	11,644.89

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
其他	4,303.19	-	4,303.19
其中：尚未开发的土地储备	-	-	-
合计	14,305,902.09	486,908.09	13,818,994.00

表：2024 年末公司存货在建房地产开发成本明细表

单位：万元

项目	2024 年末账面价值	2023 年末账面价值
动感花园	7,922.98	26,283.06
台湖项目	231,495.13	223,143.90
康庄棚改项目	15,231.90	411,956.64
樾府	34,238.55	80,997.04
龙樾天元项目	25,897.69	344,040.59
通州邓家窑项目	224,736.38	190,337.51
怀柔新城 03 街区商品房项目	-	28,214.91
怀柔新城棚改项目	9,414.19	7,178.55
青岛西郭庄项目	98,805.96	88,229.04
北七家项目	13,343.95	13,844.08
望京国誉府	393,351.47	360,996.35
城茂未来项目	96,547.89	95,770.29
顺义北小营项目	-	154,633.51
星尚广场	11,622.11	13,699.42
红塘湾项目	27,254.67	27,254.67
马池口项目	5,865.59	222,069.27
大兴海子角棚改项目	-	909.37
望坛项目	1,359,249.09	2,102,938.51
龙樾湾（重庆）项目	3,764.96	5,385.54
龙樾生态城项目	38,694.97	156,792.74
密云走马庄项目	-	9,713.86
双胜街棚改项目	57,519.01	53,089.11
临河棚改项目	53,857.48	133,794.90
平各庄 B 地块二级开发项目	261,076.33	219,416.03

项目	2024 年末账面价值	2023 年末账面价值
东黄山国际小镇项目	340,161.94	251,176.86
重庆铜梁项目	47,147.64	44,036.74
朝阳崔各庄棚改项目	-	461,668.36
密云大小王项目	-	160.41
国誉燕园项目	520,108.24	280,159.88
文源府项目	404,874.92	378,657.25
领翠滨江项目	230,983.57	-
上海国誉府项目	52,030.69	-
星悦时光项目	127,656.48	-
国誉颂项目	85,291.75	-
黄管屯项目	160,320.03	-
庄普新城	18,521.96	18,772.89
庄普庄园	40,604.65	34,259.03
荣仕华庭	24,052.66	59,209.93
亚泰·伴蓝湾	67,257.46	23,975.95
黄庄棚改项目	29,165.34	28,448.12
北广阳城站 4-6 号地一级开发项目	72,959.12	68,335.46
北广阳城棚改项目	33,011.76	28,302.64
集团海淀自有用地	664.05	1,639.36
房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发	117,969.14	100,250.81
大兴七街保障房项目	11,849.87	54,406.14
青塔项目	26,024.07	21,304.82
土地一级开发项目 6017 地块 R2 二类居住用地项目	112,118.70	101,763.36
小屯棚改项目	383,733.76	313,249.40
丰台区张仪村路东侧棚户区改造项目	7,360.82	6,255.52
通云项目	1,124.08	1,183.94
西三旗项目	544.03	544.03
管庄项目	6.96	6.96
石佛营东里 138 号	35.72	35.72
定福家园	-	136.05
中关村东区改造	1,427.67	768.49

项目	2024 年末账面价值	2023 年末账面价值
黄土岗项目	680.15	680.15
北广阳城 0011、0023 地块二类居住用地项目	126,597.53	-
北京市房山区拱辰街道 FS00-0110-0018、0028、0035 地块基础教育、二类居住用地	225,124.43	-
西长安壹号项目	559,349.32	544,524.52
十八里店项目	479,597.81	450,946.20
国祥源境项目	260,134.46	236,871.76
国祥雲著项目	-	245,608.34
天津市北辰区小淀示范小城镇温家房子项目	220,612.23	210,837.13
熙悦云上项目	11,401.98	194,765.16
天津市北辰区小淀示范小城镇三村项目	249,873.44	180,942.63
朝阳区东坝中街棚改安置房项目	6,382.81	6,382.81
采育如院项目	125,633.14	137,410.83
国祥星宸	182,539.21	156,694.69
清樾府	376,852.61	-
芳华里	137,580.54	-
平谷城市更新项目	3,271.67	2,375.18
怀柔项目	113,331.71	106,635.91
渠阳新苑项目	297.12	93,552.80
创信项目	17,416.87	16,860.65
创展项目	86,637.61	83,053.72
翠城项目	81,345.25	70,875.66
延庆南菜园项目	12,676.91	67,445.04
桃峪口项目	87,167.45	67,217.17
首钢铁合金项目	64,981.59	60,989.45
延庆南三村项目	66,417.67	55,641.87
延庆山澜赋项目	25,490.10	-
水源路 C2 项目（国祥誉）	55,386.87	49,240.82
通和家园项目	17,821.12	24,765.60
创展项目	20,416.93	19,558.76
创信项目	85,187.22	85,869.63
吉庆里项目	14,753.13	14,753.13

项目	2024 年末账面价值	2023 年末账面价值
杨村旧城改造项目	37,355.64	14,247.60
黑庄户项目	25,108.42	9,674.00
创展项目	9,287.05	8,896.70
桂林三期项目	12,299.35	15,852.50
桂林酒店项目	1,185.79	1,350.30
棠颂雅苑项目	8,069.88	7,150.06
湘乡克拉小镇	14,133.97	13,583.62
通成 F8 项目	9,719.65	4,803.55
昌平巩华城	-	1,619.59
宝坻旧城改造项目	8,336.94	5,067.61
其他零星项目	1,109.46	238.11
青年 ONE 项目	67,204.61	-
房山琉璃河项目	727.35	636.64
丽景长安项目	107.11	107.11
天津静海项目	4,012.74	4,012.74
采育如遇项目	0.00	599.42
西三旗北路项目	2,669.29	2,669.29
南磨房项目	2,700.97	2,700.97
十里堡项目	1,478.02	1,216.82
合计	9,807,362.50	10,528,323.21

表：2024 年末公司存货已完工房地产开发产品明细表

单位：万元

项目	2024 年末账面价值	2023 年末账面价值
世华水岸项目	105.76	105.76
动感花园项目	62,758.23	76,396.39
北苑家园项目	4,200.77	4,200.77
筑华年项目	323.98	2,422.16
世华龙樾项目	48,457.20	46,185.07
顺悦居项目	5,001.83	3,621.88
北京密码项目	177,077.57	176,145.87
海梓府项目	1,183.06	3,367.48

项目	2024 年末账面价值	2023 年末账面价值
顺义平各庄项目	-	25,319.07
青岛龙樾湾项目	3,276.01	7,715.18
樾府项目	64,844.49	96,971.83
樾郡项目	274.35	880.04
龙樾天元项目	138,732.92	-
怀柔新城府前龙樾项目	207,351.55	205,528.75
青岛国誉府项目	14,855.04	17,930.63
北七家项目	20,213.95	20,213.94
世华泊郡项目	1,056.74	1,056.74
管庄项目	209,057.28	210,562.11
南京浦口项目	84,578.60	105,040.79
城茂未来项目	14,362.05	17,570.76
顺义北小营项目	172,591.66	72,697.73
龙樾湾（成都）项目	24,859.29	24,815.88
龙樾熙城	64,878.33	79,339.29
平谷汇景湾	27,962.23	35,480.63
朝阳东坝南区	25,478.97	54,331.65
南湖 1 号	333.70	332.6
澜湖庭苑	63,796.88	86,058.31
珑玺家苑	37,337.97	51,832.09
红塘湾项目	111,555.10	167,895.56
宽院国誉府项目	2,694.24	2,326.61
瀛海项目	90,194.23	94,200.56
望坛项目	573,766.27	303,902.51
徜徉集项目	364.55	522.11
广悦居项目	6,021.64	6,808.10
重庆熙城项目	19,389.81	23,152.28
龙樾湾(重庆)项目	17,418.02	18,919.37
龙樾生态城项目	145,281.43	78,201.55
上河湾项目	5,049.37	6,418.08
上悦居项目	23,719.69	30,327.59
仁和镇平各庄项目	184,441.55	226,414.86

项目	2024 年末账面价值	2023 年末账面价值
奥体文化园项目	-	132,991.64
天成家园项目	220.29	382.97
花市枣苑项目	96.74	96.74
重庆铜梁项目	82,423.47	99,310.14
成都国誉府	40,898.74	49,794.44
朝阳崔各庄棚改项目	190,782.28	54,710.08
怀柔新城棚改项目	11,971.27	12,845.75
优山美地	866.83	1,076.97
庄普新城	-	2,272.82
荣仕华庭	24,162.92	27,863.26
荣仕名门	5,775.50	6,342.72
电子城项目	1,802.59	1,802.59
太阳宫项目	1,153.60	1,153.60
西大望路项目	7,380.14	7,380.18
东坝项目	196.62	196.62
定福 A 组团	466.69	466.69
福临二期	579.23	3,594.89
平房乡三期	14,565.50	22,949.67
定福家园二期	1,220.78	1,291.58
福临一期	61.82	5,339.29
北京城建·琨廷	493.00	863.51
洳玉家园项目	79,096.28	131,237.53
棠韵家园项目	10,873.93	11,613.74
507 会所	4,874.53	4,874.53
福心家园小区项目	6,341.26	6,731.98
蝶恋兴园项目	-	3,053.85
状元城项目	20,248.72	20,623.61
蝶恋新园项目	16,401.92	16,887.98
蝶恋旺园项目	19,115.81	19,584.16
金玉三园项目	-	14,236.00
金玉四园项目	0.01	15,052.28
金玉五园项目	-	15,534.64

项目	2024 年末账面价值	2023 年末账面价值
京津新城项目	0.03	225.44
渠阳新苑项目	110,930.26	-
西长安壹号项目	132.37	132.37
怀柔项目	34,967.70	36,303.38
采育如遇项目	26,580.11	30,039.87
棠颂雅苑项目	33,400.88	33,400.88
丽景长安项目	285.55	748.41
瑞旗家园项目	1,044.19	1,044.19
千鹤项目	271.88	271.88
万柳会所项目	693.05	1,261.49
门头沟亚华项目	5,679.80	5,679.80
垡头西里	4,635.60	4,635.60
骏洋车位	462.86	-
圣世源项目	-	115.62
桂林三期项目	9,029.30	10,475.50
创展项目	25,470.36	45,455.27
国祥府项目	34,594.78	71,210.70
国祥雲著项目	227,384.37	-
尚清湾项目	322.19	322.19
西大望路项目	7,757.48	7,893.90
天鹅小区	2,502.25	23,812.14
武清尚清湾项目	-	785.09
浩运项目	2,590.25	2,590.25
圣世源项目	889.56	773.94
创展项目	10,493.84	11,349.46
龙泽华府项目	4,833.85	6,389.48
家家美二期项目	24,915.37	24,963.27
京都世纪城	28,088.66	30,405.19
京江华府	656.68	656.68
合计	3,795,530.02	3,428,311.02

6、长期应收款

近三年末，公司长期应收款分别为3,307,159.42万元、3,514,366.81万元和3,168,146.37万元。2023年末，公司长期应收款较2022年末增加207,207.39万元，增幅6.27%。2024年末，公司长期应收款较2023年末减少346,220.44万元，降幅为9.85%。

2024年末长期应收款主要包括：分期收款销售商品788,843.42万元，分期收款提供劳务302,707.50万元，其他2,076,560.08万元。

表：2024年末长期应收款情况

单位：万元

项目	2024 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	36.96		36.96
其中：未实现融资收益	36.96		36.96
分期收款销售商品	788,843.42	1.60	788,841.82
分期收款提供劳务	302,707.50		302,707.50
其他	2,076,649.89	89.81	2,076,560.08
合计	3,168,237.78	91.41	3,168,146.37

7、投资性房地产

公司投资性房地产主要是房屋、建筑物和土地使用权，主要用途为物业经营。近三年末，公司投资性房地产分别为 3,013,787.52 万元、2,973,852.56 万元和 2,936,091.70 万元，占资产总额的比例分别为 8.62%、8.29%和 8.21%。2023 年末，公司投资性房地产较 2022 年末减少 39,934.96 万元，降幅 1.33%。2024 年末，公司投资性房地产较 2023 年末减少 37,760.86 万元，减幅 1.27%。

表：2024 年末投资性房地产明细

单位：万元

项目	期初	期间增加			期间减少		期末
	公允价值	购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	公允价值
一、成本合计	2,483,659.00	4,719.15	-6,277.79	-	19,723.43	-	2,462,376.94
1. 房屋、建筑物	2,381,138.65	4,719.15	-6,277.79	-	19,723.43	-	2,359,856.59
2. 土地使用权	102,520.35	-	-	-		-	102,520.35

项目	期初	期间增加			期间减少		期末
	公允价值	购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	处置	转为自用 房地产	公允价值
二、公允价值变动合计	490,193.55	-	-57.46	-16,188.58	232.75	-	473,714.76
1. 房屋、建筑物	490,150.50	-	-57.39	-16,182.71	232.75	-	473,677.65
2. 土地使用权	43.05	-	-0.07	-5.87	-	-	37.11
三、账面价值合计	2,973,852.56	4,719.15	-6,335.25	-2,018.05	19,956.18	-	2,936,091.70
1. 房屋、建筑物	2,871,289.15	4,719.15	-6,335.18	-2,018.05	19,956.18	-	2,833,534.24
2. 土地使用权	102,563.41	-	-0.07	-	-	-	102,557.47

表：截至 2024 年末发行人未办妥产权证的投资性房地产

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海南红塘湾 E01 商业	4,328.36	尚在办理中
城奥大厦	540,683.28	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	12,194.15	尚在办理中
文龙家园一里 4 号楼	3,239.34	尚在办理中
海南红塘湾 E09 地下	1,033.80	尚在办理中
文龙家园四里 2 号楼	6,932.99	尚在办理中
城建开发大厦	32,907.60	尚在办理中
合计	601,319.51	——

（二）负债情况分析

表：发行人负债结构表

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,418,159.05	5.12	1,597,470.27	5.75	1,462,298.85	5.39
应付票据	300,591.06	1.09	415,630.29	1.50	393,192.04	1.45
应付账款	4,155,765.28	15.01	4,299,140.81	15.46	4,226,508.64	15.58
预收款项	22,724.67	0.08	24,311.76	0.09	36,616.28	0.13
合同负债	5,628,518.80	20.34	5,558,708.12	19.99	4,490,186.65	16.55
应付职工薪酬	117,401.97	0.42	118,075.65	0.42	113,903.93	0.42

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应交税费	250,659.00	0.91	301,619.15	1.08	252,450.73	0.93
其他应付款	2,901,495.90	10.48	2,791,277.61	10.04	3,419,318.55	12.60
一年内到期的非流动负债	1,874,614.94	6.77	2,123,708.21	7.64	1,085,543.67	4.00
其他流动负债	730,064.75	2.64	729,352.80	2.62	879,861.56	3.24
流动负债合计	17,399,995.42	62.87	17,959,294.66	64.60	16,359,880.89	60.30
长期借款	4,960,607.29	17.92	5,323,432.33	19.15	6,785,527.71	25.01
应付债券	4,220,488.63	15.25	2,832,667.75	10.19	2,101,518.42	7.75
租赁负债	35,119.69	0.13	39,350.53	0.14	34,979.49	0.13
长期应付款	299,838.17	1.08	413,398.61	1.49	403,459.15	1.49
长期应付职工薪酬	14,496.27	0.05	14,315.42	0.05	13,783.55	0.05
预计负债	10,376.00	0.04	7,736.72	0.03	7,020.77	0.03
递延收益	12,074.30	0.04	13,596.60	0.05	14,694.89	0.05
递延所得税负债	276,979.12	1.00	271,949.30	0.98	274,844.96	1.01
其他非流动负债	447,648.62	1.62	925,594.09	3.33	1,134,460.24	4.18
非流动负债合计	10,277,628.08	37.13	9,842,041.34	35.40	10,770,289.19	39.70
负债合计	27,677,623.50	100.00	27,801,336.00	100.00	27,130,170.08	100.00

近三年末，公司负债合计分别为27,130,170.08万元、27,801,336.00万元和27,677,623.50万元；随着公司资产规模的扩大，公司负债总体仍保持较为稳定趋势。公司负债构成中以流动负债为主，最近三年末流动负债占负债总额的比重分别为60.30%、64.60%和62.87%，随着公司债务结构的优化，流动负债占比呈小幅波动趋势。公司流动负债以短期借款、应付账款、预收账款和其他应付款为主，非流动负债以长期借款、应付债券及专项应付款为主。

1、短期借款

公司短期借款主要是从银行取得的信用借款和保证借款。近三年末，公司短期借款分别为1,462,298.85万元、1,597,470.27万元、1,418,159.05万元。在负债总额中的占比分别为5.39%、5.75%和5.12%。

2023年末，公司短期借款较2022年末增加135,171.42万元，增幅9.24%。
2024年末，公司短期借款较上年末减少179,311.22万元，降幅为11.22%。

表：2022 年-2024 年末公司短期借款分类情况表

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	38,877.83	2.74	39,953.53	2.50	40,459.14	2.77
抵押借款	-	-	900.00	0.06	24,800.00	1.70
保证借款	166,070.92	11.71	177,134.82	11.09	178,582.90	12.21
信用借款	1,213,210.30	85.55	1,379,481.93	86.35	1,218,456.81	83.32
合计	1,418,159.05	100.00	1,597,470.27	100.00	1,462,298.85	100.00

2、应付账款

近三年末，公司应付账款分别为4,226,508.64万元、4,299,140.81万元和4,155,765.28万元，占总负债比例分别为15.58%、15.46%和15.01%。2023年末，公司应付账款较2022年末增加72,632.17万元，增幅1.72%。2024年末，公司应付账款较2023年末减少143,375.53万元，降幅3.34%。公司应付账款余额中无持有发行人5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

表：截至 2024 年末公司应付账款账龄分类情况表

单位：万元、%

账龄	2024 年年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	2,133,608.06	51.34
1-2 年（含 2 年）	762,891.45	18.36
2-3 年（含 3 年）	403,548.67	9.71
3 年以上	855,717.10	20.59
合计	4,155,765.28	100.00

表：2024 年末公司账龄超一年的应付账款前五名

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因	是否关联方
预提土地增值税	374,541.29	尚未进行土地增值税清算	否
北京城建北方集团有限公司	17,603.38	尚未结算	是
四川亿特升建筑工程有限公司	6,954.31	分包工程款未结算	否

债权单位名称	期末余额	未偿还原因	是否关联方
天津武清建总建设工程集团有限公司	6,087.24	未结算，已支付到合同比例	否
北京城建道桥建设集团有限公司	4,561.78	计量建安报量	是
合计	409,748.00	-	-

3、合同负债

公司合同负债主要是北京城市副中心工程款、房屋征收款、房地产开发企业预售房款。近三年末，公司合同负债分别为4,490,186.65万元、5,558,708.12万元及5,628,518.80万元，占公司负债总额比分别为16.55%、19.99%及20.34%。2023年末，公司合同负债较2022年末增加1,068,521.47万元，增幅23.80%。2024年末，公司合同负债较2023年末增加69,810.68万元，增幅1.26%。

表：2024 年末公司合同负债分类情况表

单位：万元、%

项目	2024 年末	
	金额	占比
已结算尚未完工款	1,242,674.09	22.08
预收工程款/货款	239,647.44	4.26
预收房产销售款	4,079,231.78	72.47
预收设计费、勘察及咨询	62,947.66	1.12
其他	4,017.82	0.07
合计	5,628,518.80	100.00

4、其他应付款

公司其他应付款主要是往来款、代收税费、押金及保证金、应收利息、应收股利等。近三年末，公司其他应付款分别为3,419,318.55万元、2,791,277.61万元和2,901,495.90万元，在总负债中的占比分别为12.60%、10.04%和10.48%。2023年末，公司其他应付款较2022年末减少628,040.94万元，降幅18.37%，2024年末，公司其他应付款较2023年末增加110,218.29万元，增幅3.95%。

表：2022年-2024年末公司其他应付款明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付利息	58,310.16	56,255.51	27,798.87
应付股利	32,054.26	22,355.57	18,391.94
其他应付款项	2,811,131.47	2,712,666.53	3,373,127.74
合计	2,901,495.89	2,791,277.61	3,419,318.55

表：截至 2024 年末发行人按款项性质划分其他应付款项

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
应付往来款	1,941,749.25	69.07
应付保证金及押金	249,409.53	8.87
质保金	21,434.38	0.76
修理费	9,386.08	0.33
代收款	72,525.22	2.58
预提费用	89,207.32	3.17
认购金	196,188.10	6.98
政府补偿款	17,872.23	0.64
政府专项债	26,692.99	0.95
其他	186,666.38	6.64
合计	2,811,131.47	100.00

5、一年内到期的非流动负债

近三年末，城建集团一年内到期的非流动负债分别为1,085,543.67万元、2,123,708.21万元和1,874,614.94万元，在负债总额中的占比分别为4.00%、7.64%和6.77%。城建集团一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的其他长期负债构成。2023年末，公司一年内到期的非流动负债较2022年末增加1,038,164.54万元，增幅为95.64%，主要系1年内到期的长期借款及1年内到期的应付债券较上年末大幅增加所致。2024年末，公司一年内到期的非流动负债较2023年末减少249,093.27万元，降幅为11.73%。

表：2022年-2024年末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1 年内到期的长期借款	1,091,025.38	1,178,591.09	710,433.64
1 年内到期的应付债券	549,416.96	664,490.98	130,500.00
1 年内到期的长期应付款	2,237.24	7,961.51	13,281.97
1 年内到期的其他长期负债	172,828.53	220,877.97	180,897.91
1 年内到期的租赁负债	21,046.35	18,983.83	21,066.83
未到期应付利息	38,060.48	32,802.82	29,363.32
合计	1,874,614.94	2,123,708.21	1,085,543.67

6、长期借款

公司长期借款主要是信用借款、保证借款和抵押借款。近三年末，公司长期借款分别为 6,785,527.71 万元、5,323,432.33 万元和 4,960,607.29 万元，在负债总额中的占比分别为 25.01%、19.15%和 17.92%。2023 年末，公司长期借款较 2022 年末减少 1,462,095.38 万元，降幅 21.55%，2024 年末，公司长期借款较 2023 年末减少 362,825.04 万元，降幅 6.82%。

表：2022 年-2024 年末公司长期借款分类情况表

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	971,772.41	19.59	1,005,750.55	18.89	1,282,840.09	18.91
抵押借款	1,769,750.92	35.68	1,350,276.07	25.36	2,945,862.73	43.41
保证借款	393,789.25	7.94	1,040,844.84	19.55	1,545,838.80	22.78
信用借款	1,825,294.71	36.80	1,926,560.86	36.19	1,010,986.09	14.90
合计	4,960,607.29	100.00	5,323,432.33	100.00	6,785,527.71	100.00

7、应付债券

近三年末，公司应付债券余额分别为2,101,518.42万元、2,832,667.75万元和 4,220,488.63万元，在负债总额中的占比分别为7.75%、10.19%和15.25%。2023 年末，公司应付债券较2022年末增加731,149.33万元，增幅34.79%。2024年末，公司应付债券较2023年末增加1,387,820.88万元，增幅48.99%。发行人2023年度及2024年度应付债券余额变动较大，主要系2023年及2024年内公司本部及下属子公司发行较多信用债所致。

8、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为 1,332.92 亿元、1,337.94 亿元及 1,362.75 亿元，占同期末总负债的比例分别为 49.13%、48.13%及 49.24%。最近一期末，发行人银行借款余额为 736.64 亿元，占有息负债余额的比例为 54.06%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 1,026.14 亿元，占有息负债余额的比例为 75.30%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内 (含 1 年)		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	250.36	65.15	736.64	54.06	769.99	57.55	754.03	56.57
其中担保贷款	21.78	5.67	166.62	12.23	140.52	10.50	192.64	14.45
其中：政策性银行	30.06	7.82	85.00	6.24	72.99	5.46	74.38	5.58
国有六大行	118.37	30.80	445.55	32.69	463.71	34.66	407.48	30.57
股份制银行	34.44	8.96	78.78	5.78	76.66	5.73	100.34	7.53
地方城商行	40.48	10.53	73.65	5.40	83.81	6.26	111.16	8.34
地方农商行	26.81	6.98	51.98	3.81	72.81	5.44	60.67	4.55
其他银行	0.20	0.05	1.68	0.12	-	-	-	-
债券融资	31.19	8.12	467.12	34.28	378.51	28.29	361.70	27.14
其中：公司债券	16.00	4.16	176.43	12.95	181.37	13.56	149.34	11.20
债务融资工具	15.19	3.95	290.69	21.33	197.15	14.74	212.37	15.93
非标融资	18.18	4.73	26.81	1.97	56.31	4.21	92.79	6.96
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	31.81	2.39
融资租赁	0.48	0.13	0.76	0.06	1.96	0.15	3.28	0.25
保险融资计划	17.70	4.61	26.05	1.91	54.35	4.06	57.70	4.33
其他融资	84.52	22.00	118.17	8.67	119.13	8.90	110.39	8.28
其中：资产证券化	32.52	8.46	53.65	3.94	68.24	5.10	66.36	4.98
股东借款	52.00	13.53	64.52	4.73	50.89	3.80	44.03	3.30
地方专项债券转贷等	-	-	14.00	1.03	14.00	1.05	14.00	1.05
合计	384.25	100.00	1,362.75	100.00	1,337.94	100.00	1,332.92	100.00

(2) 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

表：发行人现金流量状况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	18,354,619.09	18,360,438.07	19,981,462.45
经营活动现金流出小计	17,543,916.40	16,421,944.85	18,875,541.39
经营活动产生的现金流量净额	810,702.69	1,938,493.21	1,105,921.06
投资活动现金流入小计	84,449.73	91,239.78	97,823.60
投资活动现金流出小计	450,992.49	238,025.65	232,516.13
投资活动产生的现金流量净额	-366,542.76	-146,785.87	-134,692.53
筹资活动现金流入小计	7,725,772.02	6,974,596.17	5,736,673.28
筹资活动现金流出小计	8,256,952.69	7,819,870.61	6,720,539.28
筹资活动产生的现金流量净额	-531,180.67	-845,274.44	-983,866.00
现金及现金等价物净增加额	-87,689.63	944,221.70	-11,991.93
期末现金及现金等价物余额	5,120,049.43	5,207,739.05	4,263,517.36

1、经营性现金流量分析

近三年，公司经营性净现金流分别为1,105,921.06万元、1,938,493.21万元和810,702.69万元，变化波动较大。

2023年，公司经营活动产生的现金流量净额较2022年增加832,572.15万元，增幅75.28%，主要由于开发板块支付的土地价款和契税款减少以及棚改项目受政府资金安排及实施进度影响，支付减少所致。

2024年，公司经营活动产生的现金流量净额较2023年下降1,127,790.52万元，降幅58.18%，主要由于开发企业销售现金流入减少所致。

2、投资性现金流量分析

公司近三年投资活动产生的现金流量净额分别为-134,692.53万元、-146,785.87万元和-366,542.76万元，净流出规模有所上升。

2023年公司投资活动产生的现金流入91,239.78万元；投资活动产生的现金流出238,025.65万元。投资活动产生的现金流量净额为-146,785.87万元，相比上

年净流出规模增加8.98%。

2024年公司投资活动产生的现金流入84,449.73万元，投资活动产生的现金流出450,992.49万元，投资活动产生的现金流量净额为-366,542.76万元，相比上年净流出规模增加172.19%，主要系对外股权投资增加，其中股份公司投资城秀房地产流出19.44亿元。

3、筹资性现金流量分析

近三年，公司筹资活动现金流量净额分别为-983,866.00万元、-845,274.44万元和-531,180.67万元。

2023年，公司筹资活动产生的现金流量净额相比上年小幅增加14.09%。其中公司筹资活动现金流入为6,974,596.17万元，相比上年增加21.58%；筹资活动现金流出为7,819,870.61万元，相比上年增加16.36%，流入流出均有增加。

2024年，公司筹资活动产生的现金流量净额相比上年增加37.16%。其中公司筹资活动现金流入为7,725,772.02万元，相比上年增加10.77%；筹资活动现金流出为8,256,952.69万元，相比上年增加5.59%。

在总体看来，公司筹资活动现金流入一直保持在较高水平，虽然受到国家宏观经济政策的影响有所降低，但仍表现出较强的公司对外筹措资金的能力。

（四）偿债能力分析

表：发行人主要偿债能力指标

指标	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
流动比率	1.48	1.44	1.54
速动比率	0.69	0.64	0.61
资产负债率（%）	77.36	77.47	77.57
EBITDA（亿元）	59.83	71.43	69.02
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.18	1.20	1.03

近三年，公司资产负债率分别为77.57%、77.47%和77.36%，保持较高水平，主要是与公司建筑安装、房地产开发业务等行业特点有关。随着公司资产负债管理水平的提高及公司对资产负债规模的控制，公司资产负债率有小幅下

降。

近三年，公司流动比率分别为1.54、1.44和1.48，速动比率分别为0.61、0.64和0.69，公司流动比率保持在1.40以上，表明公司短期偿债能力较强，公司速动比率保持在0.60及以上，存货规模仍较大，导致公司速动比率比流动比率低较多。

近三年，公司EBITDA利息保障倍数分别为1.03、1.20和1.18，较为稳定。

（五）盈利能力及可持续性分析

表：发行人损益情况表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	15,218,792.18	15,424,605.36	14,811,432.72
其中：营业收入	15,218,792.18	15,424,605.36	14,811,432.72
营业总成本	14,635,056.59	14,968,944.75	14,258,446.98
其中：营业成本	13,509,368.90	13,759,741.84	13,175,065.37
税金及附加	142,107.97	190,862.00	76,173.30
销售费用	100,879.32	122,118.36	96,824.27
管理费用	448,587.36	452,321.89	428,732.03
研发费用	397,784.45	409,923.64	405,083.58
财务费用	36,328.60	33,977.02	76,568.42
其中：利息费用	221,105.26	202,415.01	210,325.29
利息收入	195,037.69	179,924.98	144,772.81
加：其他收益	8,770.42	9,219.03	12,780.41
投资收益（损失以“-”号填列）	-26,240.36	96,980.46	-18,029.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-64,211.71	73,802.00	-32,764.16
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	48,478.61	-19,955.49	-85,349.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-67,802.95	-57,317.05	-32,123.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-301,020.13	-100,780.27	-62,696.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,773.35	2,541.50	579.70
营业利润	247,694.53	386,348.79	368,147.41

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
加：营业外收入	12,367.61	10,456.99	8,131.39
减：营业外支出	5,522.62	6,110.58	7,768.85
利润总额	254,539.51	390,695.20	368,509.95
减：所得税费用	112,635.17	105,553.97	101,772.50
净利润	141,904.34	285,141.23	266,737.45
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润	235,786.14	218,571.09	232,700.45
少数股东损益	-93,881.80	66,570.14	34,036.99
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润	141,904.34	285,141.23	266,737.45
终止经营净利润	-	-	-
其他综合收益的税后净额	-8,744.95	-3,675.60	-18,447.96
综合收益总额	133,159.39	281,465.62	248,289.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	226,410.42	214,573.81	215,944.16
归属于少数股东的综合收益总额	-93,251.03	66,891.81	32,345.32

公司业务分为建筑安装、设计勘察、房地产开发以及其他四个板块，近三年，公司营业收入分别为14,811,432.72万元、15,424,605.36万元和15,218,792.18万元。2023年度，营业收入为15,424,605.36万元，同比增长4.14%。2024年度，营业收入为15,218,792.18万元，同比降低1.33%。

近三年，公司营业成本分别为13,175,065.37万元、13,759,741.84万元和13,509,368.90万元。公司营业成本随营业收入增加而增加，与公司营业收入增长幅度基本保持一致。

近三年，公司净利润分别为266,737.45万元、285,141.23万元和141,904.34万元。2024年公司净利润较2023年度下降143,236.89万元，降幅50.23%，主要系受房地产行业波动影响，发行人在2024年度大额计提存货跌价损失28.44亿元。

1、主要盈利能力指标分析

表：发行人主要盈利能力指标

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业毛利率（%）	11.23	10.79	11.05
营业净利率（%）	0.93	1.85	1.80
现金收入比	1.02	1.00	1.09
总资产报酬率（%）	1.33	1.67	1.68
净资产收益率（%）	1.75	3.58	3.50

近三年，公司营业毛利率分别为 11.05%、10.79%和 11.23%，公司营业净利率分别为 1.80%、1.85%和 0.93%。最近三年，公司总资产报酬率分别为 1.68%、1.67%和 1.33%，净资产收益率分别为 3.50%、3.58%和 1.75%，2022 年以来，受外部环境影响，城建集团盈利能力指标有所下滑。近三年，城建集团现金收入比率分别为 1.09、1.00 和 1.02，公司主营业务收现能力较强。

2、期间费用分析

表：发行人期间费用构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售费用	100,879.32	122,118.36	96,824.27
管理费用	448,587.36	452,321.89	428,732.03
研发费用	397,784.45	409,923.64	405,083.58
财务费用	36,328.60	33,977.02	76,568.42
合计	983,579.73	1,018,340.90	1,007,208.30
费用占营业收入比重	6.46	6.60	6.80

公司的期间费用包括销售费用、管理费用、研发费用和财务费用。近三年，公司期间费用合计分别为1,007,208.30万元、1,018,340.90万元和983,579.73万元，占营业收入的比重分别为6.80%、6.60%和6.46%。

3、资产减值损失分析

表：发行人资产减值损失构成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失	-284,426.20	-95,916.28	-54,288.34
合同资产减值损失	-16,157.15	-4,863.99	-8,368.49

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
固定资产减值损失	-347.52	-	-
使用权资产减值损失	-89.26	-	-
长期股权投资减值损失	-	-	-40.00
合计	-301,020.13	-100,780.27	-62,696.83

2022-2024年度，公司资产减值损失分别为-62,696.83万元、-100,780.27万元和-301,020.13万元，主要系发行人房地产开发成本及开发产品的跌价损失。2024年度，公司资产减值损失较上年度有所扩大，主要系受房地产市场整体影响，公司部分非一线城市开发项目存在可变现净值低于成本的迹象，公司对可变现净值低于成本的部分计提存货跌价准备较上年度有所增加。

4、盈利可持续性分析

公司经营区域以北京为主，在北京施工总承包企业中多年居首位，在北京地区保持了很强的竞争实力，根据中国建筑企业管理协会最新公布的《2024年中国建筑业综合实力100强榜》，公司位列第18位。2024年，发行人位列“中国企业500强”第171位，“ENR全球大承包商”第13位（国内建筑企业排名10）、“ENR国际大承包商”第98位，拥有7家特级资质企业，成为首个双奥、双枢纽建设的工程总承包企业。整体来看，预计未来发行人发展态势较好，能够保持稳定的盈利能力，具有较强的可持续性。

（六）资产周转能力分析

表：发行人资产周转能力指标

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款周转率（次/年）	7.28	8.62	8.59
存货周转率（次/年）	0.96	0.93	0.88

近三年，公司应收账款周转率分别为8.59、8.62和7.28，公司存货周转率分别为0.88、0.93和0.96，报告期内呈上升趋势。

（七）关联方及关联交易

1、关联方与关联关系

根据《公司法》和财政部《企业会计准则第36号—关联方披露》的相关规

定，报告期内，公司的关联方和关联关系如下：

（1）发行人的控股股东及实际控制人

发行人为国有独资公司，最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

（2）发行人子公司情况

发行人子公司情况请参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况——四、发行人的重要权益投资情况——（一）主要子公司情况”。

（3）合营企业及联营企业

表：截至 2024 年末发行人合营企业及联营企业情况

单位：万元

被投资单位	投资成本	期初余额	期末余额	减值准备 期末余额
北京万瑞房地产开发有限公司	500.00	1,522.71	1,397.56	-
北京金第万科房地产开发有限公司	-	10,470.42	-	-
北京首开住总房地产开发有限公司	45,000.00	46,692.59	46,664.44	-
北京住总万科房地产开发有限公司	27,500.00	47,403.11	36,800.52	-
郑州市轨道交通设计研究院有限公司	4,000.00	1,262.49	1,394.22	-
北京晟通置业发展有限公司	245.00	3,452.82	3,512.73	-
云南京建轨道交通投资建设有限公司	157,024.92	214,420.91	206,171.34	-
黄山市市域旅游铁路投资发展有限公司	1,200.00	1,061.83	1,039.57	-
北京城谷置业发展有限公司	25,000.00	30,740.78	27,854.39	-
北京玉泉新城房地产开发有限责任公司	7,200.00	14,951.34	14,756.07	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	55,894.19	52,808.20	54,771.62	-
重庆天韵城工程管理服务有限公司	200.00	200.50	200.50	-
合营企业	323,764.11	424,987.71	394,562.95	-
北京金州工程有限公司	3,855.66	3,855.66	3,855.66	3,855.66
北京环汇置业有限公司	2,300.00	1,695.32	806.21	-
北京公联鼎宸交通枢纽建设发展有限公司	22,000.00	22,000.00	22,000.00	-
北京城建远东建设投资集团有限公司	2,980.00	11,637.83	11,859.96	-
北京中盛恒信工程检测科技有限公司	40.00	40.00	40.00	40.00
北京城建四建设工程有限公司	6,000.00	6,028.81	6,028.81	6,028.81

被投资单位	投资成本	期初余额	期末余额	减值准备 期末余额
北京城建九建设工程有限公司	2,000.00	1,420.71	862.30	-
北京城建沥青混凝土有限公司	1,003.20	1,589.48	1,662.80	-
北京城建道桥建设集团有限公司	10,000.00	47,597.51	48,053.59	-
北京城建北方集团有限公司	5,618.22	17,925.56	19,806.96	-
北京城建锅炉管道安装有限公司	687.48	874.56	871.31	-
北京城建长城建设集团有限公司	400.00	704.38	690.84	-
北京城建五维建设有限公司	1,072.15	1,705.26	1,715.24	-
北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	161,940.00	174,674.18	180,720.74	-
北京城建华晟交通建设有限公司	-	2,114.44	-	-
北京万科东方置业有限公司	37,490.00	20,062.52	20,032.39	-
北京诺德兴泰置业有限公司	47,509.47		46,949.43	-
北京怡城置业有限公司	87,500.00	104,829.69	100,349.64	-
北京毓秀置业有限公司	20,000.00	25,033.43	25,073.44	-
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	1,980.00	5,031.43	5,449.89	-
北京住总正通市政工程有限公司	982.54		1,592.73	-
北京北控住总河西水环境治理有限责任公司	1,620.00	1,606.31	1,606.53	-
北京首开住总安泰置业有限公司	20,000.00	27,803.08	27,954.72	-
北京万筑房地产开发有限责任公司	2,550.00	4,339.87	-	-
北京金字宏物业管理有限责任公司	30.00	80.52	95.05	-
北京安宁庄三合加油站有限公司	27.50	27.50	27.50	-
北京科技园建设（集团）股份有限公司	28,000.00	79,428.39	29,512.73	-
深圳市中科招商创业投资有限公司	12,191.82	126,080.83	95,000.19	-
国奥投资发展有限公司	28,000.00	4,141.71	3,390.23	-
北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	4,000.00	1,214.84	1,074.33	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	490.00	-	-	-
北京双城置业开发有限公司	2,040.00	1,063.94	704.92	-
北京建远万誉房地产开发有限公司	4,900.00	19,274.50	6,973.66	-
北京碧桂园文化发展有限公司	-	682.47	915.99	-
北京城安辉泰置业有限公司	-	6,885.62	9,383.95	-
北京骏泰置业有限公司	-	-	-	-
成都红星美凯龙全球家居有限公司	1,850.00	661.22	-	-
北京双城通达房地产开发有限公司	4,900.00	-	-	-

被投资单位	投资成本	期初余额	期末余额	减值准备 期末余额
北京矿融城置业有限公司	1,000.00	-	-	-
北京景晟乾通置业有限公司	400.00	-	-	-
北京城秀房地产开发有限公司	194,390.86	-	188,871.57	-
海南农垦城建投资开发有限公司	3,000.00	2,334.85	1,986.82	-
北京顺捷智慧图文设计制作有限公司	10.00	205.81	218.24	-
黄山东部开发投资有限公司	120.00	132.36	136.34	-
城轨创新网络中心有限公司	1,500.00	1,262.32	1,336.41	-
北京乘美乡居文化旅游发展有限公司	350.00	216.21	286.78	-
重庆市渝西快线建设运营有限公司	80,472.41	67,682.42	93,378.94	-
广西星河智能科技有限公司	100.50	101.03	108.07	-
温州幸福轨道数智科技有限公司	400.00	-	323.70	-
浙江京杭绿能科技股份有限公司	450.00	-	316.32	-
湖南省铁路规划设计研究院有限公司	1,470.00	-	1,336.73	-
中勘三佳工程咨询（北京）有限公司	90.00	593.03	673.08	-
绍兴京越地铁有限公司	45,976.50	46,546.03	47,111.64	-
北京怀柔科学城物业服务有限公司	360.00	361.70	426.14	-
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	3,610.17	4,707.69	5,062.92	-
北京善长典当有限责任公司	800.00	862.80	863.76	-
北京住宏建筑装饰工程有限公司	400.00	218.16	242.72	-
奎屯得洋亚泰房地产开发有限公司	714.00	665.18	674.45	-
三亚红塘湾投资发展有限公司	7,500.00	7,737.25	7,596.33	-
四川城建五基础建设有限公司	35,000.00	-	35,000.00	-
唐山市首源环境科技有限公司	3.50	-	6.62	-
联营企业	904,075.98	855,738.43	1,061,019.36	9,924.47
合计	1,227,840.09	1,280,726.14	1,455,582.31	9,924.47

（4）发行人其他关联方

表：发行人其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	其他关联方
北京城建四建设工程有限公司	其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京市轨道交通建设管理有限公司	其他关联方
重庆市渝西快线建设运营有限公司	其他关联方
北京城市快轨建设管理有限公司	其他关联方
新疆乌京铁建轨道交通有限公司	其他关联方
北京双城通达房地产开发有限公司	其他关联方
北京市公联公路联络线有限责任公司	其他关联方
云南京建轨道交通投资建设有限公司	其他关联方
北京市地铁运营有限公司	其他关联方
北京市基础设施投资有限公司	其他关联方
北京京投银泰置业有限公司	其他关联方
北京京投交通发展有限公司	其他关联方
黄山市市域旅游铁路投资发展有限公司	其他关联方
北京轨道交通新机场线投资有限责任公司	其他关联方
北京城市铁路股份有限公司	其他关联方
北京京投银泰尚德置业有限公司	其他关联方
北京京投交通枢纽投资有限公司	其他关联方
北京地铁建筑设施维护有限公司	其他关联方
京津冀城际铁路投资有限公司	其他关联方
京张城际铁路有限公司	其他关联方
北京轨道交通路网管理有限公司	其他关联方
北京京投兴海房地产有限公司	其他关联方
黄山东部开发投资有限公司	其他关联方
北京京投兴业置业有限公司	其他关联方
北京环汇置业有限公司	其他关联方
北京城投地下空间开发建设有限公司	其他关联方
北京地铁十六号线投资有限责任公司	其他关联方
北京东直门机场快速轨道有限公司	其他关联方
北京京城地铁有限公司	其他关联方
北京磁浮交通发展有限公司	其他关联方
北京地铁十七号线投资有限责任公司	其他关联方
北京地铁京通发展有限责任公司	其他关联方
北京京投隆德置业有限公司	其他关联方
云南省滇中产业发展集团有限责任公司	其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	其他关联方
北京京投兴檀房地产有限公司	其他关联方
北京地铁六号线投资有限责任公司	其他关联方
北京京投轨道交通置业开发有限公司	其他关联方
北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	其他关联方
北京京创投资有限公司	其他关联方
北京新城金郡房地产开发有限公司	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
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方
北京城建北方集团有限公司	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
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建长城建设集团有限公司	其他关联方
株洲市公共交通有限责任公司	其他关联方
郑州市轨道交通设计研究院有限公司	其他关联方
北京胜达辉宇建筑劳务有限公司	其他关联方
北京城建北方设备安装有限责任公司	其他关联方
北京地铁科技发展有限公司	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
北京华创瑞通建筑劳务有限公司	其他关联方
北京城建九建设工程有限公司	其他关联方
北京地铁车辆装备有限公司	其他关联方
基石京信（天津）融资租赁有限公司	其他关联方
北京中盛恒信工程检测科技有限公司	其他关联方
北京城建五市政工程集团有限公司	其他关联方
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他关联方
北京东方泰洋幕墙股份有限公司	其他关联方
北京城市轨道交通咨询有限公司	其他关联方
北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方
北京中领工程设计咨询有限公司	其他关联方
北京城建银龙混凝土有限公司	其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京京投城市管廊投资有限公司	其他关联方
北京地下铁道通成广告股份有限公司	其他关联方
长江精工钢结构（集团）股份有限公司	其他关联方
北京城建天宁消防有限责任公司	其他关联方
银龙（廊坊）混凝土有限公司	其他关联方
北京京投亿雅捷交通科技有限公司	其他关联方
亿雅捷交通系统（北京）有限公司	其他关联方
北京公联交通枢纽建设管理有限公司	其他关联方
北京城建五维建设有限公司	其他关联方
北京城建五维建设有限公司	其他关联方

2、关联交易

（1）销售商品、提供劳务的关联交易

表：2024年发行人销售商品、提供劳务的关联交易情况

单位：万元、%

单位名称	关联方关系	定价政策	金额	占同类交易金额的比例
北京市轨道交通建设管理有限公司	其他关联方	市场价格	97,951.99	0.81
重庆市渝西快线建设运营有限公司	联营企业	市场价格	96,863.21	0.80
北京城市快轨建设管理有限公司	其他关联方	市场价格	69,656.04	0.65
北京地铁十二号线投资有限责任公司	其他关联方	市场价格	8,782.57	0.07
北京双城通达房地产开发有限公司	联营企业	市场价格	2,393.61	0.02
北京建远万誉房地产开发有限公司	联营企业	市场价格	2,158.77	0.02
北京市公联公路联络线有限责任公司	其他关联方	市场价格	1,787.24	0.02
北京市地铁运营有限公司	其他关联方	市场价格	1,776.33	0.02
北京地铁建筑设施维护有限公司	其他关联方	市场价格	1,245.35	0.01
北京环汇置业有限公司	联营企业	市场价格	1,113.67	0.01
北京市域铁路融合发展集团有限公司	其他关联方	市场价格	1,067.91	0.01
北京霍营综合交通枢纽投资有限公司	其他关联方	市场价格	1,067.91	0.01

单位名称	关联方关系	定价政策	金额	占同类交易金额的比例
北京市基础设施投资有限公司	其他关联方	市场价格	1,024.19	0.01
北京城建远东建设投资有限公司	其他关联方	市场价格	896.79	0.01
北京京投交通枢纽投资有限公司	其他关联方	市场价格	657.04	0.01
北京新城金郡房地产开发有限公司	其他关联方	市场价格	640.22	0.01
北京城建北方集团有限公司	联营企业	市场价格	487.98	0.00
北京京投润德置业有限公司	其他关联方	市场价格	461.89	0.00
北京市政路桥股份有限公司	其他关联方	市场价格	388.28	0.00
北京京投隆德置业有限公司	其他关联方	市场价格	372.17	0.00
北京城市排水集团有限责任公司	其他关联方	市场价格	288.48	0.00
云南京建轨道交通投资建设有限公司	合营企业	市场价格	260.88	0.00
北京交控硅谷科技有限公司	其他关联方	市场价格	201.78	0.00
北京京城地铁有限公司	其他关联方	市场价格	169.24	0.00
北京城市铁路股份有限公司	其他关联方	市场价格	150.94	0.00
北京矿融城置业有限公司	联营企业	市场价格	149.09	0.00
北京建工土木工程有限公司	其他关联方	市场价格	114.68	0.00
国奥投资发展有限公司	联营企业	市场价格	96.38	0.00
北京地铁置业有限公司	其他关联方	市场价格	84.97	0.00
北京城市轨道交通咨询有限公司	其他关联方	市场价格	83.02	0.00
北京京投交通发展有限公司	其他关联方	市场价格	71.52	0.00
北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	其他关联方	市场价格	66.83	0.00
北京京投银泰置业有限公司	其他关联方	市场价格	60.59	0.00
北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	联营企业	市场价格	51.34	0.00
北京京投轨道交通置业开发有限公司	其他关联方	市场价格	46.79	0.00
北京地铁科技发展有限公司	其他关联方	市场价格	42.55	0.00

单位名称	关联方关系	定价政策	金额	占同类交易金额的比例
北京市轨道交通运营管理有限公司	其他关联方	市场价格	32.15	0.00
北京轨道交通路网管理有限公司	其他关联方	市场价格	28.36	0.00
北京景晟乾通置业有限公司	联营企业	市场价格	27.41	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	联营企业	市场价格	25.83	0.00

(2) 采购商品、接受劳务的关联交易

表：2024年发行人采购商品、接受劳务的关联交易情况

单位：万元、%

单位名称	关联方关系	定价政策	金额	占同类交易金额的比例
北京城建远东建设投资有限公司	本集团参股企业	市场价格	85,206.57	0.80
北京城建北方集团有限公司	本集团参股企业	市场价格	45,613.90	0.43
北京城建六建设集团有限公司	本集团参股企业	市场价格	45,746.42	0.32
北京城建道桥建设集团有限公司	本集团参股企业	市场价格	18,970.89	0.18
北京城建九建设工程有限公司	本集团参股企业	市场价格	3,842.09	0.03
北京城建长城建设集团有限公司	本集团参股企业	市场价格	2,522.42	0.02
北京城建顺捷电子图文设计制作有限责任公司	本集团参股企业	市场价格	1,722.94	0.01
郑州市轨道交通设计研究院有限公司	本集团参股企业	市场价格	385.42	0.00
北京城建北方众邦装饰工程有限公司	本集团参股企业	市场价格	6,164.11	0.07
北京城建华夏基础建设工程有限公司	本集团参股企业	市场价格	3,439.38	0.03
北京城建四建设工程有限公司	本集团参股企业	市场价格	1,113.93	0.01
北京华创瑞通建筑劳务有限公司	本集团参股企业	市场价格	1,100.72	0.01

(3) 与关联方签订的租赁协议

表：2024 年度与关联方签订的租赁协议情况

单位：万元

单位名称	关联方关系	定价政策	金额
北京市轨道交通建设管理有限公司	其它关联方	市场价格	586.53
北京城建华宇建设工程有限公司	其它关联方	市场价格	277.68

(4) 为关联方提供担保

表：截至 2024 年末为关联方提供担保情况

单位：万元

单位名称	关联方关系	本期担保额	上期担保额
北京城建北方集团有限公司	联营企业	3,000.00	11,000.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	联营企业	5,000.00	17,000.00

3、应收、应付关联方款项

表：截至 2024 年末应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京市轨道交通建设管理有限公司	37,696.69	10,560.01	43,312.99	9,412.99
	重庆市渝西快线建设运营有限公司	39,801.16	200.59	49,532.33	247.66
	北京城市快轨建设管理有限公司	7,618.19	1,039.56	22,572.16	1,174.00
	新疆乌京铁建轨道交通有限公司	-	-	4,305.15	143.36
	北京双城通达房地产开发有限公司	991.89	0.99		
	北京市公联公路联络线有限责任公司	-	-	2,379.19	376.80
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	-	-	957.11	84.02
	北京市地铁运营有限公司	-	-	1,040.25	726.20
	北京市基础设施投资有限公司	27.58	27.58	1,087.24	612.66
	北京城建道桥建设集团有限公司	5,598.13	686.07	105.04	4.47
	北京京投银泰置业有限公司	-	-	475.93	475.93
	北京京投交通发展有限公司	-	-	455.02	368.69
	黄山市市域旅游铁路投资发展有限公司	504.00	83.16	-	-
	北京轨道交通新机场线投资有限责任公司	-	-	6,185.66	1,376.05
	北京城市铁路股份有限公司	-	-	290.40	206.45
	北京京投银泰尚德置业有限公司	-	-	257.64	228.96
	北京京投城市管廊投资有限公司	-	-	203.69	63.54

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京城建华宇建设工程有限公司	-	-	112.24	0.11
	北京京投交通枢纽投资有限公司	236.62	3.26	-	-
	北京城建六建设集团有限公司	72.75	0.07	88.35	0.09
	北京公联交通枢纽建设管理有限公司	-	-	47.92	23.96
	北京地铁建筑设施维护有限公司	24.71	2.47	-	-
	北京城建远东建设投资集团有限公司	145.68	0.15	168.46	0.17
	京津冀城际铁路投资有限公司	-	-	189.34	181.75
	京张城际铁路有限公司	-	-	83.35	65.56
	北京轨道交通路网管理有限公司	-	-	61.29	55.16
	北京京投兴海房地产有限公司	33.56	10.07	-	-
	黄山东部开发投资有限公司	-	-	50.83	17.43
	北京京投兴业置业有限公司	-	-	30.17	17.75
	北京环汇置业有限公司	-	-	151.83	2.51
	北京城投地下空间开发建设有限公司	-	-	115.66	6.39
	北京地铁十六号线投资有限责任公司	44.47	44.47	-	-
	北京东直门机场快速轨道有限公司	41.59	41.59	-	-
	北京京城地铁有限公司	88.57	2.03	-	-
	北京磁浮交通发展有限公司	1,927.69	1,764.23	-	-
	北京地铁十七号线投资有限责任公司	3,432.70	355.01	-	-
	北京地铁京通发展有限责任公司	1,831.08	1,831.08	-	-
	北京京投隆德置业有限公司	11.76	0.06	-	-
	云南省滇中产业发展集团有限责任公司	104.81	9.75	-	-
	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	7.80	0.04	-	-
	北京京投兴檀房地产有限公司	-	-	17.62	3.79
	北京地铁六号线投资有限责任公司	-	-	7.55	6.79
	北京京投轨道交通置业开发有限公司	-	-	6.24	5.62
	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	-	-	0.37	0.02
	北京城建九建设工程有限公司	-	-	0.01	
	北京京创投资有限公司	-	-	0.06	0.01
	北京新城金郡房地产开发有限公司	6.51	0.01	4,853.77	
预付款项					
	北京城建道桥建设集团有限公司	233.94	-	105.04	4.47

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京城建锅炉管道安装有限公司	-	-	34.16	-
	北京城建九建设工程有限公司	-	-	0.01	-
	北京城建六建设集团有限公司	-	-	88.35	0.09
	北京城建远东建设投资集团有限公司	-	-	168.46	0.17
应收利息					
	北京新城金郡房地产开发有限公司	3,648.57	-	4,853.77	-
	北京景晟乾通置业有限公司	5,695.30	-	-	-
	北京双城通达房地产开发有限公司	-	-	1,571.79	1.57
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	1,086.47	-	848.68	-
	北京骏泰置业有限公司	117.12	-	-	-
	北京城安辉泰置业有限公司	1,318.68	-	786.72	-
	海南农垦城建投资开发有限公司	7,464.18	-	-	-
其他应收款					
	北京环汇置业有限公司	143,119.54	-	136,206.00	-
	海南农垦城建投资开发有限公司	97,137.31	97.14	-	-
	北京首都开发股份有限公司	89,302.59	-	-	-
	北京景晟乾通置业有限公司	69,462.23	69.46	72,879.16	72.88
	北京万科东方置业有限公司	65,288.26	-	-	-
	北京祥业万科房地产开发有限公司	55,899.05	-	-	-
	北京双城通达房地产开发有限公司	47,297.47	47.30	1,571.79	1.57
	北京矿融城置业有限公司	27,421.47	27.42	28,194.27	28.19
	北京城建四建设工程有限责任公司	102,348.63	102,348.63	100,659.06	100,659.06
	中交置业有限公司	20,602.25	-	-	-
	北京市轨道交通建设管理有限公司	18,210.80	1,162.66	4.33	0.94
	北京市轨道交通建设管理有限公司	18,210.80	1,162.66	43,312.99	9,412.99
	北京骏泰置业有限公司	16,560.00	16.56	-	-
	重庆市渝西快线建设运营有限公司	16,143.70	86.11	49,532.33	247.66
	保利（北京）房地产开发有限公司	15,084.27	-	-	-
	北京城安辉泰置业有限公司	12,875.66	12.88	653.37	0.65
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	10,454.06	10.45	848.68	-
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	9,349.51	-	-	-
	北京城市快轨建设管理有限公司	8,913.49	244.87	22,572.16	1,174.00

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京玉泉新城房地产开发有限公司	8,616.89	-	-	-
	北京金隅地产开发集团有限公司	7,353.40	-	-	-
	北京鼎福恒房地产开发有限公司	3,970.66	3,970.66	3,991.88	3,991.88
	北京诺德兴泰置业有限公司	3,788.12	-	-	-
	北京首开住总房地产开发有限公司	2,854.52	-	-	-
	北京越华房地产开发有限公司	1,958.13	1.96	-	-
	北京市地铁运营有限公司	1,525.32	169.52	1,040.25	726.20
	北京城建弘大拆迁工程有限责任公司	972.93	-	-	-
	天津市兴淀工业园开发有限公司	861.40	-	-	-
	北京双城置业开发有限公司	432.72	0.43	-	-
	北京毓秀置业有限公司	344.57	-	-	-
	北京京投兴通置业有限公司	283.58	59.91	38.99	1.34
	北京城建北方集团有限公司	230.98	0.23	-	-
	北京城建远东建设投资集团有限公司	145.68	0.15	-	-
	北京城建道桥建设集团有限公司	136.65	0.14	-	-
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	134.56	8.35	957.11	84.02
	北京城建六建设集团有限公司	72.75	0.07	-	-
	北京融创建投房地产集团有限公司	66.49	-	-	-
	北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	29.26	-	-	-
	北京金宇宏物业管理有限责任公司	19.52	-	-	-
	北京城谷置业发展有限公司	14.02	-	-	-
	北京新城金郡房地产开发有限公司	6.51	0.01	-	-
	北京市公联公路联络线有限责任公司	-	-	2,379.19	376.80
	新疆乌京铁建轨道交通有限公司	-	-	4,305.15	143.36
	北京京投城市管廊投资有限公司	-	-	203.69	63.54
	北京市基础设施投资有限公司	-	-	1,087.24	612.66
合同资产					
	重庆市渝西快线建设运营有限公司	16,143.70	86.11	25,422.82	71.78
	北京市轨道交通建设管理有限公司	18,210.80	1,162.66	24,975.59	784.84
	北京城市快轨建设管理有限公司	8,913.49	244.87	8,177.78	221.34
	北京城建集团有限责任公司	5,295.77	330.67	3,259.60	234.44
	北京市公联公路联络线有限责任公司	-	-	2,280.61	509.94

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京市地铁运营有限公司	1,525.32	169.52	6,707.09	585.72
	新疆乌京铁建轨道交通有限公司	-	-	193.52	0.42
	北京京投城市管廊投资有限公司	799.42	337.15	378.49	0.62
	北京市基础设施投资有限公司	687.10	92.80	5,948.25	541.71
	北京京投交通枢纽投资有限公司	199.47	6.29	-	-
	北京环汇置业有限公司	412.14	2.61	4.21	0.02
	北京京投置地房地产有限公司	-	-	25.89	0.13
	北京京投银泰置业有限公司	427.81	178.84	-	-
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	134.56	8.35	-	-
	北京城投地下空间开发建设有限公司	58.46	5.64	20.02	1.86
	北京怡城置业有限公司	175.41	16.31	175.43	0.88
	北京乘美乡居文化旅游发展有限公司	169.24	43.56	-	-
	北京京投兴海房地产有限公司	137.92	4.66	-	-
	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	-	-	14.02	2.07
	北京京投润德置业有限公司	492.13	4.47	35.95	0.06
	北京城建道桥建设集团有限公司	23.50	4.52	115.72	21.93
	北京京投丰德房地产有限公司	58.31	2.88	8.33	0.04
	北京京投银泰尚德置业有限公司	59.72	13.00	56.69	3.84
	北京市轨道交通运营管理有限公司	155.42	3.82	-	-
	北京京投兴业置业有限公司	50.98	41.72	1,089.16	3.68
	北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司	-	-	5.51	0.08
	郑州市轨道交通设计研究院有限公司	14.86	1.38	14.86	0.33
	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	58.25	3.02	572.83	20.17
	北京轨道交通路网管理有限公司	49.45	5.27	277.40	8.13
	北京双城通达房地产开发有限公司	-	-	26.45	0.13
	北京地铁建筑设施维护有限公司	126.96	2.35	30.15	0.15
	北京京城地铁有限公司	77.15	0.39	28.30	0.12
	北京磁浮交通发展有限公司	156.63	140.22	-	-
	北京地铁十六号线投资有限责任公司	18.99	0.76	-	-
	北京建远万誉房地产开发有限公司	3.77	0.35	-	-
	北京京西生态文旅投资有限公司	-	-	97.72	0.36
	北京公联交通枢纽建设管理有限公司	-	-	123.40	16.06

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京霍营综合交通枢纽投资有限公司	122.26	0.61	6.91	0.03
	北京市域铁路融合发展集团有限公司	15.57	0.62	-	-

表：截至 2024 年末应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	北京城建远东建设投资集团有限公司	60,508.37	53,462.99
	北京城建六建设集团有限公司	40,617.66	41,807.71
	北京城建北方集团有限公司	29,739.82	37,260.09
	北京城建道桥建设集团有限公司	16,059.21	19,435.31
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	7,900.02	6,041.11
	北京城建十建设工程有限公司	4,420.69	4,488.58
	北京城建北方众邦装饰工程有限公司	2,713.94	1,083.73
	北京城建长城建设集团有限公司	2,490.45	625.40
	株洲市公共交通有限责任公司	1,163.18	708.97
	郑州市轨道交通设计研究院有限公司	1,125.95	1,511.37
	北京胜达辉宇建筑劳务有限公司	422.88	-
	北京城建北方设备安装有限责任公司	281.01	-
	北京地铁科技发展有限公司	174.34	-
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	111.59	111.59
	北京华创瑞通建筑劳务有限公司	99.23	655.32
	北京城建九建设工程有限公司	93.54	1,599.05
	北京地铁车辆装备有限公司	78.76	78.76
	基石京信（天津）融资租赁有限公司	76.86	402.00
	北京中盛恒信工程检测科技有限公司	58.69	58.69
	北京城建五市政工程集团有限公司	52.65	-
	北京城建锅炉管道安装有限公司	25.20	8.44
	北京东方泰洋幕墙股份有限公司	19.27	-
	北京城市轨道交通咨询有限公司	18.00	18.00
	北京城建华宇建设工程有限公司	11.94	113.93
	北京中领工程设计咨询有限公司	11.37	11.37

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	北京城建银龙混凝土有限公司	6.21	-
	北京京投城市管廊投资有限公司	4.72	4.72
	北京地下铁道通成广告股份有限公司	1.20	-
	长江精工钢结构（集团）股份有限公司	0.31	0.34
	北京城建天宁消防有限责任公司	0.25	-
	银龙（廊坊）混凝土有限公司	-	337.68
	北京京投亿雅捷交通科技有限公司	-	2,292.95
	亿雅捷交通系统（北京）有限公司	-	27.17
	北京公联交通枢纽建设管理有限公司	-	15.09
	北京城建五维建设有限公司	-	11.40
预收款项			
	北京城市快轨建设管理有限公司	-	10,653.37
	北京市轨道交通建设管理有限公司	-	27,091.62
	北京城建六建设集团有限公司	-	41,807.71
	北京城建道桥建设集团有限公司	-	19,435.31
其他应付款			
	北京怡城置业有限公司	87,500.00	87,710.50
	天津运成投资有限公司	80,042.56	-
	北京越华房地产开发有限公司	67,194.10	-
	北京建工地产有限责任公司	33,310.10	-
	北京首开住总房地产开发有限公司	28,000.00	33,000.00
	北京住总万科房地产开发有限公司	27,000.00	37,578.44
	北京毓秀置业有限公司	20,000.00	20,000.00
	北京密云城市建设投资集团有限公司	11,691.18	-
	首创置业股份有限公司	10,429.78	-
	北京众智房地产开发有限公司	8,993.74	-
	北京首都开发股份有限公司	8,816.97	12,327.48
	北京万瑞房地产开发有限公司	8,753.39	8,753.39
	北京城建道桥建设集团有限公司	13,719.41	914.11
	北京城安辉泰置业有限公司	6,000.00	6,000.00
	首金隆创(天津)置业发展有限公司	5,635.00	-
	北京新城金郡房地产开发有限公司	5,633.77	5,633.77
	北京城建北方集团有限公司	4,784.46	131.50

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	首金合创（天津）置业发展有限公司	3,775.20	-
	北京城建六建设集团有限公司	3,344.11	1,879.50
	北京城建亚东混凝土有限责任公司	2,614.31	155.23
	北京润鸿房地产开发有限公司	1,433.24	-
	北京城建远东建设投资集团有限公司	1,221.24	483.82
	北京兴创置地房地产开发有限公司	797.68	797.68
	北京城建九建设工程有限公司	156.02	51.81
	北京城建华宇建设工程有限公司	71.85	106.46
	北京城建锅炉管道安装有限公司	31.58	7.42
	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	29.17	-
	北京城建长城建设集团有限公司	22.86	157.43
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	9.46	17.55
	北京城建重工有限公司	9.07	9.03
	北京中广广播电视工程有限公司	5.53	-
	北京城建天宁消防有限责任公司	0.70	73.56
	北京城建中南土木工程集团有限公司	0.01	10.22
	北京建远万誉房地产开发有限公司	-	5,880.00
	保利（北京）房地产开发有限公司	-	1,458.64
	北京市轨道交通建设管理有限公司	-	217.99
合同负债			
	成都红星美凯龙全球家居有限公司	28,616.66	18,946.02
	北京市轨道交通建设管理有限公司	8,476.91	27,091.62
	北京城市快轨建设管理有限公司	3,083.59	10,653.37
	北京市地铁运营有限公司	1,492.79	135.00
	北京市基础设施投资有限公司	1,140.57	1,511.42
	北京京投交通发展有限公司	337.81	-
	北京京投交通枢纽投资有限公司	325.05	-
	北京轨道交通新机场线投资有限责任公司	234.69	10,991.70
	北京景晟乾通置业有限公司	233.65	170.70
	北京霍营综合交通枢纽投资有限公司	165.33	608.49
	北京京投润德置业有限公司	144.63	161.78
	北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	99.38	16.43
	北京京投城市管廊投资有限公司	95.25	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	北京市域铁路融合发展集团有限公司	83.78	859.21
	北京地铁建筑设施维护有限公司	72.90	83.17
	北京京城地铁有限公司	65.31	4.42
	重庆市渝西快线建设运营有限公司	54.21	-
	北京磁浮交通发展有限公司	53.61	-
	北京轨道交通亦庄线投资有限责任公司	49.92	-
	黄山东部开发投资有限公司	43.91	0.22
	北京京投基石新能源科技有限公司	43.05	-
	北京城市铁路股份有限公司	38.34	28.62
	云南省滇中产业发展集团有限责任公司	35.98	-
	北京地铁资源开发经营有限公司	26.65	26.94
	北京地铁运营技术咨询股份有限公司	26.29	-
	北京城投地下空间开发建设有限公司	22.14	22.14
	云南京建轨道交通投资建设有限公司	21.18	274.35
	国奥投资发展有限公司	16.03	112.08
	北京京投隆德置业有限公司	14.95	-
	北京地铁五号线投资有限责任公司	14.46	-
	北京城建十建设工程有限公司	2,193.86	-
	北京轨道交通路网管理有限公司	12.44	20.63
	北京环汇置业有限公司	11.87	352.61
	北京京投银泰尚德置业有限公司	11.84	-
	北京城安辉泰置业有限公司	10.46	-
	北京顺义新城发展有限公司	10.26	-
	北京京投兴业置业有限公司	9.25	-
	北京京投银泰置业有限公司	4.46	4.46
	北京京投轨道交通置业开发有限公司	2.39	-
	中国城市轨道交通协会	2.13	-
	北京京投资产经营有限公司	1.13	-
	北京市轨道交通运营管理有限公司	0.84	-
	北京城建华夏基础建设工程有限公司	0.54	0.54
长期借款			
	云南省滇中产业发展集团有限责任公司	13,800.00	13,800.00
长期应付款			

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	北京市房山新城投资有限责任公司	28,800.00	28,800.00

4、关联交易原则及定价政策

公司与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。

公司向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

（八）对外担保情况

截至2024年末，城建集团合并口径对外担保余额合计8,000.00万元，此外子公司存在为商品房承购者提供的银行按揭担保。

表：截至 2024 年末公司对外担保情况

单位：万元

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额	备注
北京城建亚泰建设集团有限公司	北京城建远东建设投资集团有限公司	贷款担保	5,000.00	正常
北京城建亚泰建设集团有限公司	北京城建北方集团有限公司	贷款担保	3,000.00	正常
合计	-	-	8,000.00	-

截至募集说明书签署日，发行人对外担保中为商品房承购人提供的银行按揭担保还款正常，其余发行人对外担保的被担保单位经营情况良好，不存在重大经营情况变化。

发行人项目公司在取得房屋预售许可证后即可展开房屋预售，商业银行在此阶段依据项目公司与承购人签署的购房合同发放住房按揭贷款。在未取得房产证前，按揭贷款无法办理抵押登记。承贷银行为缓释空档期风险，一般会要求项目公司对承购人贷款全额提供担保，直至承购人取得房产证并完成抵押登记。

（九）发行人涉及的重大未决诉讼、仲裁情况

截至 2024 年末，城建集团及其合并报表范围内子公司不存在作为诉讼或仲裁的被告，且单笔涉案金额占上年末净资产 10%及以上的重大未决诉讼（仲裁）事项。

（十）发行人所有权和使用权受到限制的资产

截至2024年末，城建集团受限资产账面价值7,561,566.33万元，具体明细如下：

表：2024 年末公司受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	394,118.88	保证金、受限冻结资金、公共维修基金、银行保函存款等
应收账款	581,534.02	质押贷款等
存货	4,669,609.72	银行借款抵押等
固定资产	13,778.14	抵押借款
无形资产	50,044.34	抵押借款
其他	1,852,481.23	抵押借款冻结资金等
合计	7,561,566.33	-

除上述披露的受限资产外，发行人存在以未来收益权进行质押融资的情形，除此之外发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，根据《北京城建集团有限责任公司主体信用评级报告》，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。

发行人主体信用等级AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为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。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、国内房地产行业需求端短期呈现弱复苏态势，预计公司房地产开发业务收入及盈利增长仍将承压；

2、公司有息债务规模较大，资产负债率较高，同时在建项目后续投资规模大，未来将面临较大资本支出压力。

（三）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（含本次）主体评级为AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在北京城建集团有限责任公司（以下简称为“受评主体”）主体信用等级有效期内，持续关注与受评主体相关的、可能影响其信用等级的重大事项，并在东方金诚认为可能存在对受评主体信用等级产生重大影响的事项时启动跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对北京城建集团有限责任公司主体的跟踪评级义务。

在主体信用等级有效期内发生可能影响受评主体信用评级的事项时，委托方或受评主体应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具跟踪评级结果。

如委托方或受评主体未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果将根据监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露。

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2024年末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计2,787.59亿元，已使用额度1,139.55亿元，尚未使用的授信额度为1,648.04亿元。

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	可使用额度
1	工商银行	3,746,011.00	1,983,396.97	1,762,614.03
2	农业银行	2,767,989.00	1,599,845.00	1,168,144.00
3	建设银行	2,348,939.00	789,409.77	1,559,529.23
4	交通银行	2,005,100.00	781,174.69	1,223,925.31
5	中信银行	1,815,120.00	1,432,008.89	383,111.11
6	中国银行	1,808,900.00	731,770.17	1,077,129.83
7	北京银行	1,782,117.00	631,957.46	1,150,159.54
8	农商行	1,464,849.00	698,287.26	766,561.74
9	光大银行	1,055,000.00	303,877.02	751,122.98
10	华夏银行	1,004,000.00	152,093.00	851,907.00
11	国家进出口银行	900,000.00	442,829.00	457,171.00
12	兴业银行	845,000.00	63,967.00	781,033.00
13	上海银行	835,000.00	266,843.45	568,156.55
14	国家开发银行	740,000.00	239,000.00	501,000.00
15	民生银行	636,772.98	218,928.18	417,844.80
16	广发银行	609,015.58	98,132.24	510,883.34
17	邮储银行	568,000.00	70,200.00	497,800.00
18	招商银行	538,000.00	106,217.04	431,782.96
19	宁波银行	530,000.00	17,959.53	512,040.47
20	浦发银行	525,000.00	125,239.00	399,761.00
21	农业发展银行	395,960.00	199,300.00	196,660.00
22	平安银行	283,000.00	109,182.20	173,817.80
23	恒丰银行	239,005.00	99,005.00	140,000.00
24	渤海银行	183,138.00	136,910.73	46,227.27
25	江苏银行	123,000.00	23,000.00	100,000.00

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	可使用额度
26	天津银行	55,000.00	55,000.00	-
27	杭州银行	30,000.00	0.00	30,000.00
28	汇丰银行	20,000.00	0.00	20,000.00
29	创兴银行	22,000.00	19,990.00	2,010.00
合计		27,875,916.56	11,395,523.59	16,480,392.97

发行人财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。

（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83只/840.22亿元，累计偿还债券594.60亿元。

2、截至本募集说明书签署日，城建集团及子公司存续期债券余额总计685亿元，明细如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	起息日	行权日期 (如有)	到期日	发行 期限	发行 总额	利率	当前 余额
1	24 城建 01	北京城建集团有限责任公司	2024/3/20	-	2029/3/20	5	10	2.78	10
2	24 城建 Y1		2024/2/26	2026/2/26	-	2+N	20	2.65	20
3	23 城建 Y2		2023/12/13	2025/12/13	-	2+N	15	3.13	15
4	23 城建 Y1		2023/11/20	2025/11/20	-	2+N	20	3.02	20
5	24 住总 Y1	北京住总集团有限责任公司	2024/3/7	2027/3/7	-	3+N	21	2.8	21
6	24 住总 02		2024/1/24	2027/1/24	2029/1/24	3+2	7	2.9	7
7	24 住总 01		2024/1/17	2027/1/17	2029/1/17	3+2	11	2.98	11
8	23 住总 Y1		2023/11/8	2025/11/8	-	2+N	8	3.27	8
9	23 住总 01		2023/4/6	2026/4/6	2028/4/6	3+2	12	3.4	12
10	22 住总 Y1		2022/9/16	2025/9/16	-	3+N	8	3	8
11	24 北城 01	北京城建投资发展股份有限公司	2024/9/6	-	2026/9/6	2	4	2.23	4
12	23 京城 04		2023/12/20	2026/12/20	2028/12/20	3+2	20	3.37	20
13	23 京城 02		2023/7/25	2026/7/25	2028/7/25	3+2	15	3.4	15
14	23 京城 01		2023/6/26	2026/6/26	2028/6/26	3+2	10	3.4	10

序号	债券简称	发行主体	起息日	行权日期 (如有)	到期日	发行 期限	发行 总额	利率	当前 余额
15	22 城建 02		2022/7/14	2025/7/14	2027/7/14	3+2	23	3.22	23
16	22 城建 01		2022/6/27	2025/6/27	2027/6/27	3+2	25	3.25	25
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	229	-	229
17	25 京宝 04	天津京宝置地有限公司	2025/3/24	-	2028/3/24	3	4.9	4.3	4.9
18	25 京宝 03		2025/3/24	-	2028/3/24	3	5.1	2.95	5.1
19	25 住开 01	北京住总房地产开发有限责任公司	2025/1/16	-	2028/1/16	3	6	3	6
20	24 住开 01		2024/12/4	-	2027/12/4	3	16	2.5	16
21	24 京城 01	天津京城投资开发有限公司	2024/6/18	-	2027/6/18	3	7.5	2.7	7.5
私募公司债券小计		-	-	-	-	-	39.5	-	39.5
公司债券小计		-	-	-	-	-	268.5	-	268.5
22	25 京城建 MTN001	北京城建集团有限责任公司	2025/5/8	2028/5/8	-	3+N	15	2.29	15
23	24 京城建 MTN004		2024/11/14	-	2029/11/14	5	15	2.49	15
24	24 京城建 MTN003		2024/7/29	-	2034/7/29	10	15	2.44	15
25	24 京城建 MTN002A		2024/4/26	2027/4/26	-	3+N	10	2.57	10
26	24 京城建 MTN002B		2024/4/26	2029/4/26	-	5+N	5	2.75	5
27	24 京城建 MTN001		2024/4/15	-	2029/4/15	5	15	2.63	15
28	23 京城建 MTN003		2023/8/28	2025/8/28	-	2+N	15	2.97	15
29	23 京城建 MTN002		2023/7/21	2025/7/21	-	2+N	15	3.04	15
30	23 京城建 MTN001		2023/6/8	2025/6/8	-	2+N	10	3.05	10
31	25 京城投 MTN001	北京城建投资发展股份有限公司	2025/3/5	-	2028/3/5	3	20	2.49	20
32	24 京城投 MTN008		2024/12/10	-	2027/12/10	3	20	2.24	20
33	24 京城投 MTN007		2024/11/27	2027/11/27	2029/11/27	3+2	12	2.38	12
34	24 京城投 MTN006		2024/9/13	2027/9/13	2029/9/13	3+2	5	2.4	5
35	24 京城投 MTN005		2024/8/28	2027/8/28	2029/8/28	3+2	10	2.55	10
36	24 京城投 MTN004A		2024/7/26	2027/7/26	2029/7/26	3+2	5	2.21	5
37	24 京城投 MTN004B		2024/7/26	-	2029/7/26	5	5	2.34	5
38	24 京城投 MTN003		2024/4/12	2027/4/12	2029/4/12	3+2	10	2.68	10

序号	债券简称	发行主体	起息日	行权日期 (如有)	到期日	发行 期限	发行 总额	利率	当前 余额
39	24 京城投 MTN002	北京住总集团有限 责任公司	2024/2/5	2027/2/5	2029/2/5	3+2	15	3.02	15
40	24 京城投 MTN001		2024/1/24	2027/1/24	2029/1/24	3+2	15	3.08	15
41	21 京城投 MTN004		2021/11/23	-	2026/11/23	5	7.3	3.88	7.3
42	21 京城投 MTN003		2021/11/17	-	2026/11/17	5	10	3.93	10
43	21 京城投 MTN002		2021/8/13	-	2026/8/13	5	11.2	3.65	11.2
44	21 京城投 MTN001B		2021/4/26	-	2026/4/26	5	5	4	5
45	22 京城投 PPN006		2022/8/11	2025/8/11	2027/8/11	3+2	6	3.28	6
46	22 京城投 PPN005		2022/7/27	2025/7/28	2027/7/27	3+2	5	3.34	5
47	22 京城投 PPN004		2022/6/20	2025/6/20	2027/6/20	3+2	5	3.54	5
48	24 京住总集 MTN004	北京住总集团有限 责任公司	2024/10/18	-	2029/10/18	5	5	2.42	5
49	24 京住总集 MTN003		2024/9/23	-	2029/9/23	5	15	2.3	15
50	24 京住总集 MTN002		2024/7/25	2027/7/25	-	3+N	23	2.28	23
51	24 京住总集 MTN001		2024/7/2	2027/7/2	-	3+N	20	2.46	20
52	23 京住总集 MTN002		2023/10/16	2025/10/16	-	2+N	7	3.4	7
53	23 京住总集 MTN001		2023/9/14	2025/9/14	-	2+N	10	3.43	10
54	25 城建设计 SCP001	北京城建设计发展 集团股份有限公司	2025/1/9	-	2025/7/29	201D	5	1.86	5
55	24 城建设计 MTN001		2024/10/24	-	2027/10/24	3	5	2.52	5
56	25 京住总 MTN001	北京住总房地产开 发有限责任公司	2025/1/10	-	2028/1/10	3	10	2.25	10
57	23 京住总 MTN003		2023/11/17	-	2026/11/17	3	20	3.55	20
58	23 京住总 MTN002		2023/3/17	-	2026/3/17	3	15	4	15
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	416.5	-	416.5
合计		-	-	-	-	-	685	-	685

注：发行人目前存续永续中期票据及可续期公司债均计入所有者权益。

（四）发行人及子公司已注册尚未发行的债券明细

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公司类信用债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	注册时间	已发行金额	尚未发行金额
1	北京城建集团有限责任公司	DFI	交易商协会	-	2024.07	30.00	-
2	北京城建投资发展股份有限公司	MTN	交易商协会	75.00	2024.11	52.00	23.00
3	北京城建设计发展集团股份有限公司	MTN	交易商协会	10.00	2024.04	5.00	5.00
4	北京城建设计发展集团股份有限公司	SCP	交易商协会	20.00	2023.08	17.00	3.00
5	北京住总集团有限责任公司	PN	交易商协会	37.00	2024.09	0.00	37.00
6	北京住总集团有限责任公司	SCP	交易商协会	50.00	2024.07	0.00	50.00
7	北京住总房地产开发有限责任公司	MTN	交易商协会	25.00	2024.12	10.00	15.00
8	北京城建投资发展股份有限公司	私募债	上交所	48.00	2025.03	0.00	48.00
9	北京住总集团有限责任公司	可续期公司债	证监会	36.00	2025.04	0.00	36.00
10	北京住总集团有限责任公司	公司债	证监会	32.00	2025.04	0.00	32.00
11	北京住总房地产开发有限责任公司	私募债	上交所	22.00	2024.10	6.00	16.00
合计	-	-	-	-	-	120	-

(五) 其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本次债券无增信机制。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。本部分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，本部分所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

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。2024年12月25日，第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过《中华人民共和国增值税法》，将自2026年1月1日起施行。根据《中华人民共和国增值税法》规定，销售金融商品的（金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的）以及单位和个人无偿转让金融商品的，应当依照法律规定缴纳增值税。

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》，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。

第九节 信息披露

一、发行人承诺

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、信息披露机制

发行人承诺，已制定与公司债券相关的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：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和集团公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的重大事项信息。经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，并在两个交易日内履行信息披露义务：

- （1）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。监管机构对信息披露义务履行时间另有规定的，从其规定。

2、拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- (1) 拟披露的信息未泄露；
- (2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- (3) 债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，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。证券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，应当及时披露。

(二) 信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、总会计师为公司债券的信息披露事务负责人，负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

2、信息披露事务负责人有权参加或列席董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

(三) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和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，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

(四) 对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、发行信息的披露程序：

(1) 公司债券发行事项须按集团公司融资管理办法要求执行审批。发行事项经审批同意，内部银行在发行前完成募集说明书等发行文件的编制，审阅无误后，经总会计师审核同意后予以披露。

(2) 发行结果公告经总会计师审核同意后予以披露。

2、定期报告的编制、审议、披露程序：

（1）财务管理部负责在规定时间内编制完成定期报告，并按照公司管理办法要求，报送相关决策机构。其中，年度报告须经公司董事会审议。

（2）财务管理部将定期报告审定稿，经法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签署并加盖公司公章后，交予内部银行用于信息披露。

（3）内部银行于规定时间完成定期报告信息披露。

3、重大事项的报告、传递、审核、披露程序：

重大事项发生时，接触到应披露信息的人员应及时履行报告义务。根据集团公司管理要求，需董事会审议的重大事项，经董事会审议后，由董事会秘书部会同内部银行组织重大事项公告的编制，公告经总会计师审核同意后予以披露。无需董事会审议的重大事项，按相关程序做出决定后，由归口管理部门会同内部银行组织重大事项公告的编制，公告经总会计师审核同意后予以披露。

4、付息或兑付安排情况的公告由内部银行编制，经总会计师审核同意后予以披露。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

公司下属子公司发生的事项属于《北京城建集团有限责任公司公司债券信息披露管理制度》第十一条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《北京城建集团有限责任公司公司债券信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《北京城建集团有限责任公司公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

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 个月内披露年度报告，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、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。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述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。

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。

4、发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在上述资信维持承诺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如下救济措施之一，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：

a.在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

b.在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

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。

当发行人无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

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。

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。本次债券构成上述违约情况及认定第 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。本次债券构成上述违约情况及认定第 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、提前清偿。发行人出现未按期偿付本次债券利息、回售、赎回、分期偿还款项、募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。

（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由发行人与本次债券持有人协商确定。

（三）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所在地有管辖权的法院提起诉讼。

（四）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

为保证本次债券持有人的合法权益，公司根据《公司法》《证券法》《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人依据《北京城建集团有限责任公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开，并对本规则规定本次债券所涉及的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议依据法律、法规和规则以及《募集说明书》、《受托管理协议》等规定行使职权。

二、债券持有人会议规则的主要内容

1、债券持有人会议的权限范围

(1) 本次债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，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) 本次债券存续期间，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：

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）拟修改债券持有人会议规则；

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）；

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次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次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，且可能导致本次债券发生违约的；

c.发行人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）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

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. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5) 发行人提出重大债务重组方案的；

6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

2、债券持有人会议的筹备

(1) 会议的召集

1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》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次未偿债券总额【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次未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

2) 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 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《债券持有人会议规则》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。

合计持有本次债券未偿还份额 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) 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次债券未偿还份额 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。

(2) 议案的提出与修改

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《债券持有人会议规则》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。

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次债券未偿还份额 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) 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。

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。

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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。

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。

(3) 会议的通知、变更及取消

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。

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) 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有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。

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。

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《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

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、发生不可抗力情形或《债券持有人会议规则》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次债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》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。

7) 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》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。

3、债券持有人会议的召开及决议

（1）债券持有人会议的召开

1）债券持有人会议应当由代表本次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。

2）债权登记日登记在册的、持有本次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，《债券持有人会议规则》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。

3）本次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《债券持有人会议规则》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）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。

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。

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。

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。

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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

(2) 债券持有人会议的表决

1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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.本次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。

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) 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。

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。

6) 发生《债券持有人会议规则》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。

（3）债券持有人会议决议的生效

1) 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》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次债券清偿义务；

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、延缓偿付本次债券应付本息的，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次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

2) 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》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。《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。

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《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4) 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。

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。

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。

4、债券持有人会议的会后事项与决议落实

(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：

1) 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）；

2) 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，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

3) 会议议程；

4) 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《债券持有人会议规则》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）；

5) 表决程序（如为分批次表决）；

6) 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。保存期限至少至本次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次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

(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：

1) 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；

2) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

3) 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；

4) 其他需要公告的重要事项。

(3) 按照《债券持有人会议规则》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。

(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《债券持有人会议规则》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。

5、特别约定

（1）关于表决机制的特别约定

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。

（2）简化程序

1) 发生《债券持有人会议规则》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，《债券持有人会议规则》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次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、《债券持有人会议规则》、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，需要进行

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见案内容的；

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；

2）发生《债券持有人会议规则》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。单独或合计持有本次债券未偿还份额 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《债券持有人会议规则》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。

3）发生《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

第十三节 债券受托管理人

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）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为本次债券的受托管理人，并接受受托管理人的监督。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意中信建投证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意发行人与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

1、受托管理事项

（1）为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信建投证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

（2）在本次债券存续期内，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，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》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。

受托管理人依据《债券受托管理协议》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。受托管理人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《债券受托管理协议》、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、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

（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

次债券的投资者，均视同自愿接受受托管理人担任本次债券的受托管理人，且同意《债券受托管理协议》中关于发行人、受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定并受《债券受托管理协议》之约束。

2、发行人的权利和义务

(1) 发行人及其董事、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。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人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受托管理人。

(2) 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

(3) 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本次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。在本次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。

(4) 发行人应当为本次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，如发行人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。

本次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，发行人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。

(5) 发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按季度及时向受托管理人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。

若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。

（6）本次债券存续期内，发行人应当根据法律、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。发行人及其董事、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。

1）信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人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。

2）发行人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）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。

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。

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：

- a.拟披露的信息未泄漏；
- b.有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- c.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。

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。

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。

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。

9) 发行人的控股股东、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，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人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。

10) 债券上市交易期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

11) 发行人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。

12) 发行人的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。发行人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。

发行人的董事、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，发行人应当披露。发行人不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

(7) 本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，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，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- 1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- 3) 发行人三分之一以上董事、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；
- 4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6) 发行人发生重大资产抵押、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；
- 7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；

12) 发行人转移债券清偿义务;

13) 发行人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;

14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组;

15) 发行人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;

16) 发行人法定代表人、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;

17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项;

18) 发行人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;

19) 发行人分配股利, 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;

20) 发行人涉及需要说明的市场传闻;

21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金;

22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响;

23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;

24) 发行人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;

25) 发行人拟修改债券持有人会议规则;

26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;

27) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;

28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时, 应当就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明, 配合受托管理人要求提供相关证据、

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，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人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，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

（8）发行人应严格履行《募集说明书》关于本次债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每半年度向受托管理人提供相关信息，切实保护持有人权益。

（9）发行人应按受托管理人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次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受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

（10）债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人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。发行人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。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、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，发行人应书面通知受托管理人，同时根据受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

（11）预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书和《债券受托管理协议》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、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。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述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。

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。

4、发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在上述资信维持承诺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如下救济措施之一，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：

a.在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

b.在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

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。”

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

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。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》的规定由债券持有人承担。

（12）发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

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。

发行人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约定承担相应责任。

发行人应当根据受托管理人的要求追加担保，或由受托管理人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《债券受托管理协议》第 3.14 条执行。

（13）发行人预计或实际无法偿付本次债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与受托管理人、债券持有人做好沟通协调。受托管理人或者债券持有人会议要求追加担保的，发行人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。

（14）发行人无法按时偿付本次债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

（15）本次债券违约风险处置过程中，发行人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，应及时告知受托管理人，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。

（16）发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入债权人委员会，并及时向受托管理人告知有关信息。

（17）发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》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。发行人应指定专人【王刚、010-62091366】负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在三个工作日内通知受托管理人。

（18）发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信主体等应对受托管理人履行《债券受托管理协议》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：

1.所有为受托管理人了解发行人及/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，包括发行人及/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；

2.受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

3.根据《债券受托管理协议》第 3.9 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

4.其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人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，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人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、资料和信息或受托管理人使用该等文件、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，发行人应立即通知受托管理人。

（19）发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本次债券设定保证担保的，发行人应当敦促增信主体（如有）配合受托管理人了解、调查增信主体（如有）的资信状况，要求增信主体（如有）按照受托管理人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，协助并配合受托管理人对增信主体（如有）进行现场检查。

（20）受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

（21）在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

（22）发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。受托管理人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发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由第三方进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

（23）本次债券存续期间，发行人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发行人和交易所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

发行人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。

（24）发行人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，发行人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，发行人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，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人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，发行人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，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

（25）在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个工作日内向受托管理人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，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

（26）发行人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。

（27）发行人及其控股股东、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。

（28）发行人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；如存在发行人董事、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、转让本次债券的，发行人将进行披露。

（29）发行人应当履行《债券受托管理协议》、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，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

3、受托管理人的职责、权利和义务

（1）受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》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，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人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。

(2) 受托管理人应当督促发行人及其董事、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。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

(3) 受托管理人应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注发行人和增信主体（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。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

- 1.就《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；
- 2.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；
- 3.每半年调取发行人、增信主体（如有）银行征信记录；
- 4.每半年对发行人和增信主体（如有）进行现场检查；
- 5.每半年约见发行人或者增信主体（如有）进行谈话；
- 6.每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- 7.每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人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；
- 8.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，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

(4) 受托管理人应当对发行人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发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本次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。在本次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,受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

(5) 在本次债券存续期内,受托管理人应当按季度检查发行人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。

受托管理人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,受托管理人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。

募集资金使用存在变更的,受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程,并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的,应督促发行人进行整改,并披露临时受托管理事务报告。

(6) 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、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《债券受托管理协议》第 3.6 条的规定的的方式,向债券持有人披露受托管理事务报告、本次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。

(7) 受托管理人应当每年对发行人进行回访,监督发行人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。

(8) 出现《债券受托管理协议》第 3.7 条规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,受托管理

人应当问询发行人或者增信主体（如有），要求发行人、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。

（9）受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》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。

（10）受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

（11）受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人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，采取或者督促发行人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。

（12）受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》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，本条项下受托管理人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。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》的规定由债券持有人承担。

受托管理人应及时报告交易所、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。

（13）本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（14）发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次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。

（15）受托管理人应当至少在本次债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

（16）发行人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，构成本次债券项下的违约，受托管理人应行使以下职权：

1.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；

2.在知晓发行人未偿还本次债券到期本息的，受托管理人应当督促发行人、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发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、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；

3.在知晓发行人发生募集说明书约定的违约情形并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施，受托管理人要求发行人追加担保的，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，受托管理人可以要求再次追加担保，因追加所产生的费用由发行人承担，受托管理人不承担或垫付；

4.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，本条所指受托管理人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，受托管理人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，发行人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/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（17）发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人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，维护本次债券持有人权益。

（18）受托管理人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发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次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。

（19）受托管理人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《债券受托管理协议》、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次债券债权债务关系解除后二十年。

（20）除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- 1.债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- 2.募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。发行人履行募集说明书承诺须要受托管理人支持或配合的，受托管理人应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，发行人应当履行履约保障机制：

“一、资信维持承诺

- 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。

- 2、发行人在债券存续期内，出现违反上述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。

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。

4、发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在上述资信维持承诺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如下救济措施之一，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：

a.在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

b.在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

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。”

（21）在本次债券存续期内，受托管理人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。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》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。

（22）对于受托管理人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，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、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。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

（23）除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒

体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

（24）受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。发行人提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，受托管理人应当要求其补充、纠正。发行人不予补充、纠正的，受托管理人应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

4、受托管理事务报告

（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。

（2）受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并对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：

- 1) 受托管理人履行职责情况；
- 2) 发行人的经营与财务状况；
- 3) 发行人募集资金使用及募集资金专项账户运作情况与核查情况；
- 4) 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；
- 5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- 6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- 7) 债券持有人会议召开的情况；
- 8) 偿债能力和意愿分析；
- 9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

（3）本次债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人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：

- 1.受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- 2.内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- 3.发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- 4.出现《债券受托管理协议》第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- 5.出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人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、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5、债券持有人的权利与义务

（1）债券持有人享有下列权利：

- 1）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本次债券利息或本息；
- 2）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次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；
- 3）监督发行人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受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；
- 4）监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；
- 5）法律、法规和规则规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定的其他权利。

(2) 债券持有人应当履行下列义务：

1) 遵守募集说明书的相关约定；

2) 受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本次债券持有人承担。受托管理人没有代理权、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，由受托管理人自行承担其后果及责任；

3) 接受债券持有人会议决议并受其约束；

4) 不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

5) 如受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、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，以及受托管理人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），不得要求受托管理人为其先行垫付；

6) 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。

6、利益冲突的风险防范机制

(1) 受托管理人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：

1) 受托管理人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，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》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，双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

2) 针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《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《债券受托管理协议》项下受托管理人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；

3) 截至《债券受托管理协议》签署，受托管理人除同时担任本次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；

4) 当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本次债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认受托管理人（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），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

（2）受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

（3）因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，由双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

7、受托管理人的变更

（1）在本次债券存续期内，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：

- 1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- 2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3) 受托管理人提出书面辞职；
- 4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次

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。

(2) 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自第 9.4 条约定的新任受托管理人与发行人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受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

(3) 受托管理人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。

(4) 受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

8、信用风险管理

(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，发行人、受托管理人应当按照《债券受托管理协议》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。

(2) 发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- 1) 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；
- 2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- 3) 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；
- 4) 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；
- 5) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；
- 6) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

7) 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。

(3) 受托管理人应当在履职过程中, 重点加强本次债券信用风险管理, 履行以下风险管理职责:

1) 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;

2) 对本次债券信用风险进行持续动态开展监测;

3) 发现影响还本付息的风险事项, 及时督促发行人披露相关信息, 进行风险预警;

4) 按照《债券受托管理协议》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;

5) 督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件;

6) 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;

7) 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。

(4) 受托管理人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。

9、陈述与保证

(1) 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确:

1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司;

2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权, 并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定, 也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(2) 受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确:

1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

2) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

3) 受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(3) 在业务合作期间，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。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：

1) 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；

2) 不得向对方工作人员提供旅游、娱乐健身、工作安排等利益；

3) 不得向对方工作人员进行商业贿赂；

4) 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。

(4) 发行人确认，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，已如实并将持续向受托管理人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。发行人理解并同意，在受托管理人根据相关法律、法规及规范性文件的要求对发行人就聘请第三方的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

10、不可抗力

(1) 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》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。

(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《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

11、违约责任

(1) 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

(2) 双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本次债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本次债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本次债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市交易规则，从而导致受托管理人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受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人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），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本次债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

(3) 发行人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。

12、法律适用和争议解决

(1) 《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

(2) 《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》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，应向本次债券的交易所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

（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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

13、协议的生效、变更及终止

（1）《债券受托管理协议》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，自本次债券发行成功之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日起至本次债券全部还本付息终结之日。

（2）除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》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。《债券受托管理协议》于本次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《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

（3）出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

- 1）本次债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- 2）因本次债券发行失败，债券发行行为终止；
- 3）本次债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；
- 4）按照《债券受托管理协议》第 9.2 条约定的情形而终止。

（4）如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由受托管理人担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本次债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券受托管理协议》的上述效力。

第十四节 发行有关机构

一、发行人：北京城建集团有限责任公司

法定代表人：李伟东
住所：北京市海淀区北太平庄路 18 号
办公地址：北京市海淀区北太平庄路 18 号
电话：010-62091366
联系人：王刚、谭丽

二、主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君
住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
电话：010-60838647
传真：010-60833504
联系人：王艳艳、康培勇、吴敬云、夏书浩

三、联席主承销商、受托管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：刘成
住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
办公地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼债券承销部
电话：010-56051910
传真：010-56160130
联系人：刘昊、郭永星、王令东、陈天乐、张乘铭

四、联席主承销商（一）：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 28 层
电话：010-65051166
传真：010-65051156
联系人：刘展睿、王宏泰、范宁宁、霍柳蓉、王钰欣

四、联席主承销商（二）：招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达
住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
办公地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼招商银行大厦 17 层
电话：010-60840890
传真：010-57782988
联系人：张子韬、赵鑫、徐言、耿昊晨

四、联席主承销商（三）：国信证券股份有限公司

法定代表人：张纳沙
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
办公地址：上海市浦东新区民生路 1199 号证大五道口广场 1 号楼 11 层
电话：021-61761048
传真：021-61761048
联系人：车广通、吴柯儿、周鑫男

四、联席主承销商（四）：首创证券股份有限公司

法定代表人：毕劲松
住所：北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A 座 11-21 层
办公地址：北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A 座 11-21 层

电话：010-81152517
传真：010-81152499
联系人：吴峰云、谢际轻、贾寒

四、联席主承销商（五）：第一创业证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：王芳
住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层
办公地址：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层
电话：010-63212001
传真：010-66030102
联系人：郑祺丰、王飞、周博文、杜思越、莫慧、刘若凡、吴楠

五、律师事务所：北京合川律师事务所

负责人：陈东辉
住所：北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
办公地址：北京市石景山区古城金融街长安中心 54 号院 4 号楼 7 层
电话：010-85910400
传真：010-85910418
经办律师：陈东辉、修凭

六、会计师事务所（一）：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：梁春
住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7#楼 12 层
办公地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7#楼 12 层
电话：010-58350210
传真：010-58350006

经办会计师： 祁华

七、会计师事务所（二）：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人： 李尊农、乔久华

住所： 北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHU B 座 20 层

办公地址： 北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHU B 座 20 层

电话： 010-51423818

传真： 010-51423816

经办会计师： 车彦轩

八、申请上市交易所：上海证券交易所

总经理： 蔡建春

住所： 上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话： 021-68808888

传真： 021-68804868

九、债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人： 周宁

住所： 中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话： 021-68870587

传真： 021-68870067

十、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2024 年末，发行人与本次发行有关的承销商、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：

1、中信证券股份有限公司

截至 2024 年 12 月 31 日，中信证券股份有限公司自营业务账户持有发行人下属子公司城建发展（600266.SH）3,967,856 股，信用融券专户持有城建发展（600266.SH）5,100 股。

2、中信建投证券股份有限公司

截至 2024 年末，本次债券主承销商、债券受托管理人中信建投证券股份有限公司各部门及中信建投基金等合计持有北京城建集团有限责任公司下属上市子公司北京城建投资发展股份有限公司（600266.SH）651,700 股。

3、中国国际金融股份有限公司

截至 2024 年 12 月 31 日，中金衍生品业务自营性质账户持有北京城建投资发展股份有限公司（600266.SH）1,300,258 股；中金融资融券专户的账户持有北京城建投资发展股份有限公司（600266.SH）27,890 股；中金资管业务管理的账户持有北京城建投资发展股份有限公司（600266.SH）1,063,000 股；中金国际子公司 CICC Financial Trading Limited 持有北京城建投资发展股份有限公司（600266.SH）391,174 股；子公司中金基金管理的账户持有北京城建投资发展股份有限公司（600266.SH）99,600 股。

4、招商证券股份有限公司

截至 2024 年 12 月 31 日，招商证券股份有限公司衍生投资部持有城建发展（600266.SH）134,200 股。

5、国信证券股份有限公司

截至 2024 年末，发行人重要子公司北京城建投资发展股份有限公司持有国信证券股份 257,762,600 股，持股比例 2.68%。

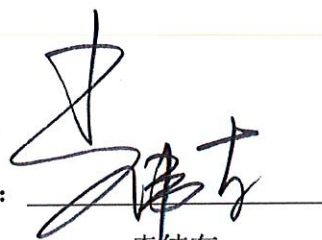
除上述事项外，截至报告期末，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

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（授权代表人）（签字）：


李伟东

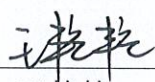


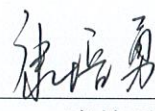
2025年6月16日

主承销商声明

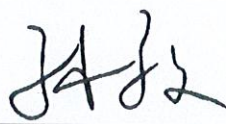
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：


王艳艳


康培勇

法定代表人或其授权代表签字：


孙 毅



法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅（身份证 362301197203170017）

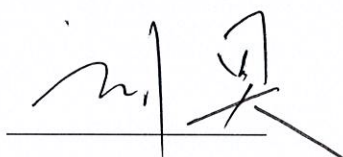
此件与原件一致，仅供后续融
办理北京城建集团公司债用，
有效期 玖拾 天。

2025 年 6 月 13 日

主承销商声明

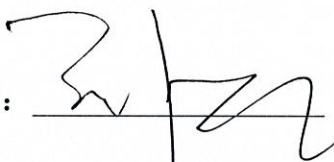
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



刘 昊

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6月16日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供北京城建集团公司债项目使用

为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

长刘成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
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 3 月 13 日起至 2025 年 12 月 31 日。

原 2025-08 号特别授权书废止。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二五年三月十三日

股份有限公司
专用章

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）： 王宏泰 刘展睿
王宏泰 刘展睿

法定代表人（授权代表人）（签字）： 宋黎
宋黎



中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

1、授权王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本项授权进行转授权，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

2、授权王曙光签署与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件，包括重组报告书、财务顾问报告等申报文件，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，举报信核查报告等。上述申报文件在签署并申报前应完成中国国际金融股份有限公司制定的质量控制、内核等相关内部控制流程。本项授权不得转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

陈亮

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

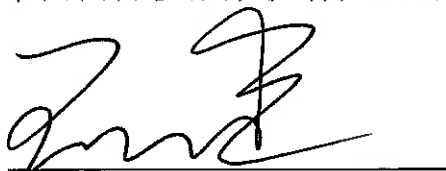
中国国际金融股份有限公司

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部负责人孙雷签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



王曙光

二零二五年一月六日

编号：2025010044

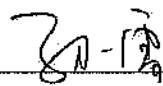
中国国际金融股份有限公司

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人许佳、投资银行部执行负责人宋黎签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



孙 雷

二零二五年一月六日

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：

张子韬

张子韬

法定代表人或其授权代表签字：

刘波

刘波



授权委托书

编号：[2024-非合同类-投资银行运营管理部-21]

兹授权我公司 刘波 [职务（岗位）：副总裁，身份证件号：510105197611011833]作为我公司代理人，代表我公司处理以下事宜：

1. 签署与投资银行业务相关的协议和文件
2. 签署投资银行委员会发起且经公司审批同意的不涉及款项支付的非采购合同（包括人员借调、与投资银行业务展业相关的账号申请及变更涉及的合同）

授权期限自本授权委托书办理完毕签名（章）及用印手续之日起至新授权生效之日止。

本授权生效之日，流程编号为[2024-非合同类-投资银行运营管理部-10]的《授权委托书》所涉授权自动终止。

本授权委托书一式[1]份，具有同等法律效力。

招商证券股份有限公司（公章）

法定代表人：_____（签字/签章）

被授权人：_____（签字/签章）

2024 年 11 月 22 日

主承销商声明

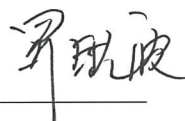
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



车广通

法定代表人或授权代表（签字）：



罗晓波



法人授权委托书

2025 字第 4 号

兹授权罗晓波，为我方签订经济合同及办理其它事务代理人，其权限是：签署 1)

代表签署经审批并加盖公司公章的主承销项目或我司担任计划管理人的资产支持计划申报材料、反馈材料、发行前核查材料、发行相关材料(发行业务约定书等)、承销情况备案文件、销售类材料(含认购、分销协议)、上市材料(含转让服务协议、登记服务协议等)、存续期材料；2) 代表签署经审批并加盖公司公章的我司担任计划管理人资产支持计划的全套交易合同文本及相关附件；3) 代表签署经审批并加盖公司公章的参团及分销认购、申购等协议及相关材料；4) 代表签署经审批并加盖公司公章的主承销项目协议：承销协议、承销费分配比例协议、受托管理协议、债权代理协议、账户监管协议、持有人会议规则、承销团协议等；代表签署经审批并加盖公司公章的我司担任主承销商或计划管理人时签订的财务顾问协议、金融服务协议；代表签署经审批并加盖公司公章的我司不担任主承销商或计划管理人时，签订的销售服务(顾问)协议，以及限于我司收费的财务顾问协议、金融服务协议；代表签署经审批并加盖公司公章的企业资产证券化产品的代理销售协议；代表签署经审批并加盖公司公章的地方政府专项债、政策性金融债承销协议。

授权单位：

(盖章)

法定代表人：

(签名或盖章)

有效期限：至 2025 年 06 月 30 日

签发日期：2025.01.01

附：代理人性别： 年龄： 职务：

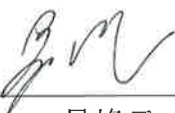
法定代表人证明书

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。

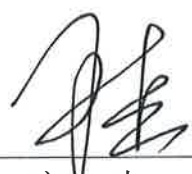
主承销商声明

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：


吴峰云

法定代表人或其授权代表签字：


方 杰



授权书

兹授权公司总经理签署或由其转授权公司其他高管签署下列与资产管理业务、投资顾问业务、投资银行业务、债务融资业务、机构业务、财富管理业务、信用业务、证券投资业务、信息技术、客户服务与管理相关且可经授权代表签字的文件，包括但不限于：

一、公司在银行间债券市场、交易所债券市场从事债券交易以及在场内外从事权益与衍生品相关交易时需签署的各类文件；公司在资产管理业务（包括单一资产管理计划、集合资产管理计划）、投资顾问业务中需要签署的各项文件（包括但不限于资产管理合同、托管协议、代销类协议、投/融资服务协议、询证函、声明书、投资顾问协议等）；公司向中国证券登记结算有限责任公司等机构提供的相关文件（包括但不限于法定代表人授权委托书等）。

二、公司担任保荐机构或主承销商的保荐承销业务、担任独立财务顾问的并购重组业务、担任主办券商或推荐机构的挂牌推荐相关业务中可由授权代表签署的各项文件；公司开展投资银行业务时与证券发行人、并购重组业务相关当事人等签署的保密协议、全面合作协议、保荐协议、承销协议、（独立）财务顾问协议、挂牌推荐并持续督导协议等可由授权代表签署的各类业务协议；其他与投资银行业务相关且可由授权代表签署的文件。

三、公司担任主承销商的承销业务、担任计划管理人的资产证券化业务、担任分销商的承销业务、担任销售机构的资产证券化业务中可由授权代表签署的各项文件；公司开展债务融资业务时与证券发行人等签署的保

密协议、承销协议、受托管理协议、资金监管协议、合作协议、交易文件等可由授权代表签署的各类业务协议；其他与债务融资业务相关且可由授权代表签署的文件。

四、公司在 PB 业务（包括但不限于综合服务业务、私募基金服务业务、公募券结业务、私募基金主经纪商系统等）中需要签署的各项文件（包括但不限于基金合同、综合服务协议、经纪服务协议、外包合同、外包操作备忘录、投资管理系统使用协议、程序化报备协议等）。其他与机构业务相关且可由授权代表签署的文件。

五、公司在与中证报价、其他证券公司签署的有关机构业务的各项文件；未使用公司对应系统的程序化交易客户在程序化交易业务中需要签署的程序化报备协议等各项文件；公司在金融产品代销业务（包括但不限于公募基金产品、公募专户产品、私募产品、信托产品、其他理财产品等）中需要签署的各项协议和文件（包括但不限于产品代销协议、反洗钱协议、交易单元租用/退租协议及其他相关补充协议等）；公司与首创京都期货有限公司开展期货中间介绍业务过程中所签署的相关协议和文件；其他与财富管理日常业务相关且可由授权代表签署的文件。

六、公司在信用业务（包括但不限于股票质押式回购、约定购回、融资融券等）中需要签署的各项协议和文件。

七、公司在开展证券投资业务、新三板做市业务涉及到需法定代表人签署且可由授权代表签署的文件，包括但不限于单一资产管理计划合同、SAC 主协议和补充协议等。

八、公司信息技术相关的各类合同、服务协议等各类文件。

九、公司在投资者教育、投资者适当性管理、网下投资者协会推荐注

册、交易所数字证书申请、运营管理 95381 短号码时需要签署的各项文件；其他与客户服务与管理有关的文件。

十、公司运营管理中心日常工作中各类账户询证函、银行相关业务办理单据；账户相关开立及变更材料；验资约定书、声明书等运营相关协议。

十一、公司行政管理部涉及的采购事项等相关合同或协议。

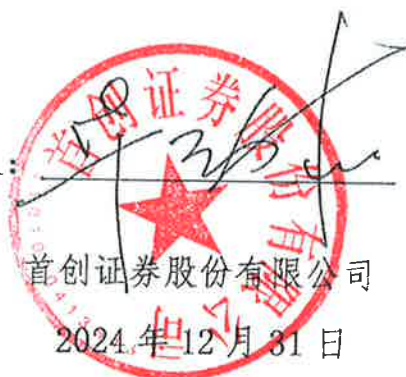
十二、公司业务宣传合作、宣传品采购、档案管理等相关合同、协议。

十三、其他公司经营管理中需法定代表人签署且可由授权代表签署的文件。

上述授权内容（包括对应使用公司公章用印申请），如需履行公司内部审批程序的，需履行完审批程序后执行授权。

上述授权事项与监管机构的要求和规定矛盾时无效。本授权有效期自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，复印件加盖公司印章后与原件具有同等效力。

法定代表人：



（毕劲松）

授权书

兹授权公司副总经理方杰同志审批及签署下列与债务融资业务相关且可经授权代表审批及签署的文件，包括：

1. 公司担任主承销商的承销业务中可由总经理授权代表审批及签署的各项文件。
2. 公司担任计划管理人的资产证券化业务中可由总经理授权代表审批及签署的各项文件。
3. 公司担任分销商的承销业务中可由总经理授权代表审批及签署的各项文件。
4. 公司担任销售机构的资产证券化业务中可由总经理授权代表审批及签署的各项文件。
5. 公司开展债务融资业务时与证券发行人等签署的保密协议、承销协议、受托管理协议、资金监管协议、合作协议、交易文件等可由总经理授权代表签署的各类业务协议。
6. 其他与债务融资业务相关且可由总经理授权代表审批及签署的各项文件。

上述授权事项（包括对应使用公司公章用印申请），如需履行内核审批程序，需经内核负责人审批后执行授权。

上述授权事项与监管机构的要求和规定矛盾时无效。本授权有效期自 2024 年 11 月 27 日至 2025 年 12 月 31 日，复印件加盖公司印章后与原件具有同等效力。

总经理：_____（张涛）

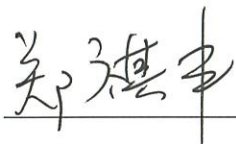
首创证券股份有限公司

2024 年 11 月 27 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）：


郑祺丰


王飞


周博文

法定代表人或授权代表（签字）：


陈兴珠



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2025 年 6 月 16 日

第一创业证券承销保荐有限责任公司授权书

本授权书依据中华人民共和国相关法律与监管要求及第一创业证券承销保荐有限责任公司《公司章程》的相关规定制定。

一、执行董事（法定代表人）授权总经理行使下列职权：

- 1、审批和签署公司经营范围内的承销协议、保荐协议、财务顾问协议、辅导协议等业务协议/合同，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的协议/合同文件除外。
- 2、审批和签署公司各类项目申报材料，包括但不限于招投标文件、上市公司并购重组项目申报及补充材料、基于日常业务需求提交各类监管机构及自律组织的项目申报及补充材料，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的项目申报材料除外；
- 3、审批和签署向监管机构报送的年度报告、月度报告（综合监管报表）、审计报告、合规报告、会计报表等公司重要报告及日常向监管机构报送的报告、报表、说明等文件，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的项目申报材料除外；
- 4、审批和签署有关公司日常经营中的、与银行账户操作和资金划付有关的文件，但涉及公司资产购买、向第三方划付基于合同总额在 30 万元（含本数）以上的资金（薪酬支付除外）有关的文件须由执行董事（法定代表人）审批和签署（具体类别详见附件 2-付款流程明细表）。
- 5、审批和签署办理工商登记、为员工落户、申请地方补贴等为公司开展业务所需的其他不涉及资金划付的各类文件，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的文件除外。
- 6、审批法律法规、监管机构、公司制度要求执行董事（法定代表人）签署但不需要执行董事（法定代表人）亲笔签字的其他文件。

二、其他

根据本授权书由总经理审批的文件，在经过总经理审批后即可根据业务需求使用公司公章、总经理名章或法定代表人名章。

执行董事（法定代表人）：

王芳：（签字）



身份证号：140502197709130025

2024年2月27日

总经理

陈兴珠：（签字）



身份证号：513032197302180031

2024年2月27日

第一创业证券承销保荐有限责任公司

2024年2月27日

附件 1-用印授权流程表

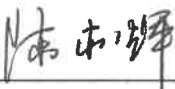
附件 2-付款流程明细表



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。

经办律师（签字）：


陈东辉


修 凭

律师事务所负责人（签字）：


陈东辉

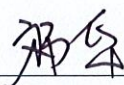


审计机构声明

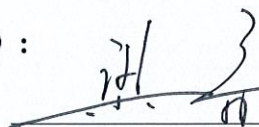
大华特字[2025]000148号

本所及签字注册会计师已阅读北京城建集团有限责任公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的经本所出具的大华审字[2023]002432号审计报告的内容无异议，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。

经办注册会计师（签字）：


祁华

会计师事务所负责人（签字）：


梁春

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
骑缝专用章

大华会计师事务所（特殊普通合伙）



2025年6月16日

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
关于签字会计师对审计机构声明签署的说明

大华特字[2025]000149 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对北京城建集团有限责任公司 2022 年的合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了大华审字[2023]002432 号审计报告。审计报告的签字会计师为祁华（证书编号：110000682473）和李晓宇（证书编号：110000104984）

截至本说明出具之日，李晓宇已从大华会计师事务所（特殊普通合伙）离职，不在本所工作。

特此说明。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）



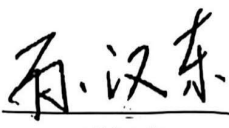


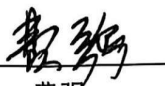
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《北京城建集团有限责任公司 2025 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报告不存在矛盾。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。

经办注册会计师（签字）：


张传英


孙汉东


费强


刘鹏

会计师事务所负责人（签字）

李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2025年6月6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 2022-2024 年经审计的财务报告；
- （二）北京合川律师事务所出具的法律意见书；
- （三）主承销商出具的核查意见；
- （四）《债券受托管理协议》；
- （五）《债券持有人会议规则》；
- （六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书。

（一）北京城建集团有限责任公司

法定代表人：李伟东

住所：北京市海淀区北太平庄路 18 号

办公地址：北京市海淀区北太平庄路 18 号

电话：010-62091366

联系人：王刚、谭丽

（二）中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

电话：010-60838647

联系人：王艳艳、康培勇、吴敬云、夏书浩

北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行申 请文件真实性、准确性和完整性的确认意见

北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对本次北京城建集团有限责任公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券发行申请文件的真实性、准确性和完整性进行了核查，承诺本次公开发行公司债券的申请文件不存在虚假记载、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。

本公司全体董事、高级管理人员承诺认可本次公开发行公司债券事项下各期发行文件并履行规定职责。

特此承诺。

（本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

董事签字：



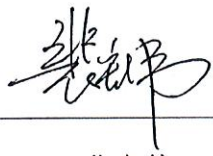
李伟东



2025年6月16日

（本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

董事签字：

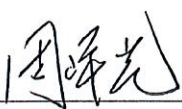

裴宏伟



2015年6月16日

（本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

董事签字：



周泽光



2025 年 6 月 16 日

（本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

董事签字：

吴宏建

吴宏建

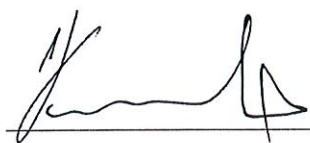


北京城建集团有限责任公司

2025年6月16日

（本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

董事签字：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, fluid strokes, positioned above a horizontal line.

黄锦辉



北京城建集团有限责任公司

2025 年 6 月 16 日

（本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

董事签字：



孙卫宏

北京城建集团有限责任公司



2025 年 6 月 16 日

(本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页)

董事签字：



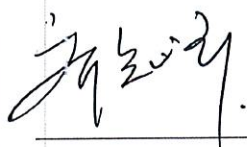
武吉伟



2025年6月16日

（本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

非董事高级管理人员签字：



齐占峰

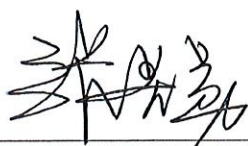


北京城建集团有限责任公司

2025 年 6 月 16 日

(本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页)

非董事高级管理人员签字：



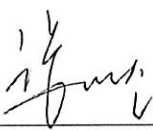
张晋勋



2025 年 6 月 16 日

（本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

非董事高级管理人员签字：



张锁全



2025年 6 月 16 日

（本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

非董事高级管理人员签字：

田迪

田迪



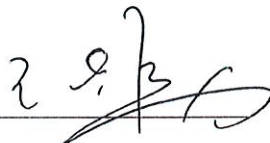
北京城建集团有限责任公司

2025 年 6 月 16 日

1

（本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

非董事高级管理人员签字：


王志勇



2025 年 6 月 16 日

1

（本页无正文，为《北京城建集团有限责任公司全体董事和高级管理人员对发行
申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

非董事高级管理人员签字：



李道松



2025年6月16日