

证券代码：600266

证券简称：城建发展

公告编号：2025-20

北京城建投资发展股份有限公司 拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权的公告

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

重要内容提示：

- 北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过北京产权交易所公开挂牌转让持有的北京科技园建设（集团）股份有限公司（以下简称“北科建”）9.24%股权，挂牌价格不低于北科建净资产评估值乘以公司持股比例，即 28,206.06 万元（最终以经国资备案的资产评估报告结果为准）。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次股权转让事项尚需提交股东大会批准。
- 本次股权转让事项通过公开挂牌方式进行，涉及交易标的的资产评估报告尚需国资主管部门或授权机构备案，最终交易价格及受让方存在不确定性，以在北京产权交易所公开挂牌成交结果为准。

一、交易概述

（一）本次交易基本情况

截止公告日，北科建注册资本为 302,928.1648 万元，公司持有北科建 28,000 万股，约占其总股本的 9.24%。公司拟通过北京产权交易所公开挂牌转让持有的北科建 9.24% 股权（以下简称“交易标的”），挂牌价格不低于北科建净资产评估值乘以公司持股比例，即 28,206.06 万元（最终以经国资备案的资产评估报告结果为准），最终交易价格及交易对方以在北京产权交易所公开挂牌成交结果为准。

（二）本次资产交易的目的是原因

为优化公司资产结构和资源配置，盘活存量资产，提升运营效率，公司拟转让所持北科建股权。

（三）2025 年 6 月 5 日，公司召开第九届董事会第十七次会议，以“7 票赞成，0 票反对，0 票弃权”的表决结果通过了《关于拟转让北京科技园建设(集团)股份有限公司股权的议案》。

（四）本次股权转让事项尚需提交股东大会批准，涉及交易标的的资产评估报告尚需国资主管部门或授权机构备案。

二、交易对方情况介绍

本次交易通过公开挂牌方式进行，受让方与最终交易价格均存在不确定性。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1.本次交易标的为公司持有的北科建 9.24% 股权。

2.本次交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3.1999年11月，公司参与发起设立北科建，出资2.8亿元人民币，认购北科建2.8亿股，初始持股比例17.18%。后北科建多次增资扩股，注册资本增加至302,928.1648万元，公司仍持有28,000万股，约占其总股本的9.24%。公司已累计获得北科建现金分红4.30亿元，覆盖了投资本金2.8亿元。

4.北科建股权情况

(1) 北科建基本情况

名称	北京科技园建设（集团）股份有限公司
统一社会信用代码	91110108700236882A
成立时间	1999年11月18日
注册地址	北京市海淀区北四环中路229号
办公地点	北京市海淀区北四环中路229号
法定代表人	王新光
注册资本	230,000万元
主营业务	基础设施开发、建设;房地产开发;销售商品房;物业管理;出租房屋;机动车公共停车场服务;投资管理;资产管理;企业管理;投资咨询;经济贸易咨询;市场调查;企业策划、设计;公共关系服务;设计、制作、代理、发布广告;会议服务;承办展览展示活动;包装服务;餐饮管理;销售纺织品、服装、鞋帽、厨房用

	具、日用杂货、卫生间用具、化妆品、卫生用品、钟表、眼镜、箱、包、家具、灯具、小饰品、礼品、文化用品、体育用品、首饰、工艺品、玩具、乐器、照相器材、电子产品、五金、交电、建筑材料、家用电器、计算机、软件及辅助设备、通讯设备。(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。)
主要股东	北京市国有资产经营有限责任公司
资信状况	不属于失信被执行人

(2) 北科建主要股东

股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)
北京市国有资产经营有限责任公司	2,118,187,121	69.93
江苏银行股份有限公司 苏州分行	528,606,965	17.45
北京城建投资发展股份有限公司	280,000,000	9.24
北京城市开发集团有限责任公司	102,487,562	3.38
合计	3,029,281,648	100

(3) 本次股权转让不涉及优先受让权。

(二) 交易标的主要财务信息

(1) 北科建最近一年又一期的主要财务数据

单位：万元

项目	合并报表口径		母公司报表口径	
	2025年3月31日	2024年12月31日	2025年3月31日	2024年12月31日
总资产	4,244,664.44	4,206,034.98	2,852,292.95	2,798,255.85
总负债	3,618,947.76	3,561,284.61	2,049,386.24	1,976,739.87
净资产	625,716.68	644,750.37	802,906.71	821,515.98
归母净资产	299,475.66	319,401.87	/	/
项目	2025年一季度	2024年度	2025年一季度	2024年度
营业收入	48,672.70	706,650.38	0	8,547.69
利润总额	-18,077.85	-578,289.10	-18,609.27	-104,612.20
净利润	-19,033.68	-614,442.74	-18,609.27	-105,413.44
归母净利润	-19,926.21	-540,212.76	/	/

上述北科建 2024 年度财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计并出具了标准无保留意见的专项审计报告（致同专字（2025）第 110C013738 号和致同专字（2025）第 110C013739 号）。

(2) 北科建资产评估情况

公司委托北京中致成国际资产评估有限公司对北科建股东全部权益价值进行评估，并出具了资产评估报告（中致成评报字[2025]第 0122 号），确定北科建股东全部权益价值最终评估结果

为 305,260.38 万元，该资产评估结果尚未完成有关国资机构备案程序。

（三）公司和北科建不存在债权债务关系，故本次交易不涉及债权债务转移。

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1.公司委托北京中致成国际资产评估有限公司对北科建股东全部权益价值进行评估。根据中致成国际资产评估有限公司出具的资产评估报告(中致成评报字[2025]第 0122 号)，北科建股东全部权益价值评估结果为 305,260.38 万元，公司拟转让交易标的的挂牌底价将不低于北科建净资产评估值乘以公司持股比例，即 28,206.06 万元（以经国资备案的资产评估报告结果为准）。本次股权转让所涉及的交易标的资产评估报告尚需国资主管部门或授权机构备案，最终交易价格及交易对方以在北京产权交易所公开挂牌成交结果为准。

2.北京中致成国际资产评估有限公司以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，对北科建分别采用资产基础法和收益法的评估结果如下：

（1）资产基础法评估结果

按母公司报表口径，经资产基础法评估，北科建总资产账面价值 2,798,255.85 万元，评估价值为 2,282,000.25 万元，评估减值额为 516,255.60 万元，减值率为 18.45%；负债账面价值为 1,976,739.87 万元，评估价值为 1,976,739.87 万元，无增减值变

动；净资产账面价值为 821,515.98 万元，评估价值为 305,260.38 万元，评估减值 516,255.60 万元，减值率为 62.84%。

（2）收益法评估结果

经收益法评估，北科建股东全部权益为 192,554.15 万元，较账面净资产 821,515.98 万元，评估减值 628,961.83 万元，减值率 76.56%。

（3）评估结论的最终确定

本次评估采用资产基础法测算得出的股东全部权益价值为 305,260.38 万元，采用收益法测算得出的股东全部权益价值为 192,554.15 万元，两者之间的差异额为 112,706.23 万元，差异率为 36.92%。

评估机构认为两种评估方法产生差异的主要原因是：资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位由于其产成品已经签订了销售合同，未来盈利能力具有较大的不确定性。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，评估机构对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估。

评估机构认为相对之下，资产基础法评估结果较为可靠，本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结果，即北科建的

股东全部权益价值为 305,260.38 万元，该资产评估结果尚未完成有关国资机构备案程序

3. 因公司仅持有北科建 9.24% 股权，无法对北科建形成控制，根据资产评估需要，经协商公司委托致同会计师事务所（特殊普通合伙）对北科建 2024 年年度财务报表进行了专项审计。根据规定，公司披露北科建上述专项审计报告及未经审计的 2025 年第一季度报告。

（二）定价合理性分析

北科建股东全部权益价值评估结果为 305,260.38 万元，公司持有北科建 9.24% 股权，本次拟转让交易标的的首次挂牌底价为 28,206.06 万元（最终以经国资备案的资产评估报告结果为准），公司挂牌转让价格与评估值不存在差异。

五、拟提请股东大会授权事项

为确保本次交易的顺利进行，提请股东大会授权如下事项：

（一）批准授权公司管理层全权处理与本次交易相关的具体事宜，包括但不限于：

1、根据法律法规和其他规范性文件的规定及股东大会决议，制定、实施本次交易的具体方案；

2、根据监管机构的要求和市场情况，按照股东大会审议通过方案，全权负责办理和决定本次交易的具体相关事宜；

3、批准、签署等一切与本次交易有关的文件，修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次交易有关的一切协议和文件；

4、应监管部门的要求或根据监管部门出台的新的相关法规

对本次交易方案进行相应调整，批准、签署有关等一切与本次交易有关的协议和文件的修改；

5、若挂牌期满未征集到合格受让方，根据法律法规和其他规范性文件的规定调整挂牌价格，继续挂牌。

6、在法律法规和其他规范性文件及《公司章程》允许范围内，办理与本次交易有关的其他事宜。

（二）在股东大会决议有效期内，若监管部门政策要求或市场条件发生变化，提请授权董事会根据监管部门新的政策规定和市场的实际情况，在股东大会决议范围内对本次交易的具体方案作出相应调整。

上述授权自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

六、本次交易对公司的影响

（一）因本次交易最终成交价格尚不确定，交易产生的具体损益金额及对公司经营业绩的影响存在不确定性。

（二）本次交易不涉及人员安置、土地租赁和债权债务转移等情况。

（三）本次交易采取公开挂牌方式进行，尚未确定交易对象。

特此公告。

北京城建投资发展股份有限公司董事会

2025 年 6 月 6 日

● 上网公告文件

1.北京科技园建设（集团）股份有限公司 2023 年度、2024 年度合并专项审计报告

2.北京科技园建设（集团）股份有限公司 2023 年度、2024 年度专项审计报告

3.北京科技园建设（集团）股份有限公司未经审计的 2025 年第一季度会计报表

4.北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告