

北京城建投资发展股份有限公司 2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 1.5 公司简介

| 公司股票简况 | | | | |
|--------|---------|------|--------|---------|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上海证券交易所 | 北京城建 | 600266 | |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|----------|-------------------------|------------------|
| 姓名 | 张财广 | 李威 |
| 电话 | (010) 82275598 | (010) 82275665 |
| 传真 | (010) 82275598 | (010) 82275598 |
| 电子信箱 | zhangcaiguang@bucid.com | liweib@bucid.com |

- 1.6 公司拟以总股数 156,704 万股为基数，每 10 股派发现金股利 2.8 元（含税），预计支付红利 43,877.12 万元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

二 报告期主要业务或产品简介

公司始终坚持集团化、专业化、品牌化运作，倾心打造“北京城建地产”品牌，形成了以房地产开发为主体、以股权投资和商业地产为两翼、三大业务板块协调发展的良性发展局面。房地产开发作为公司的核心业务，继续保持了良好的发展势头，开发类型涵盖住宅、公寓、别墅、商业、酒店、写字楼等多种业态，开发区域遍及北京、天津、重庆、成都、青岛、三亚 6 大城市，拥有土地储备超过 1000 万平方米。股权投资上，目前公司对外投资企业 10 家，总投资额 13.82 亿元，对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点。商业地产上，板块规划初见成效，在社区商业、酒店管理和写字楼运营等方面的管理和运营能力持续增强。伴随着国家宏观经济走势步入新周期，房地产市场在经历了十几年的高速增长后，逐步进入到平稳发展的新常态。房地产政策也更加注重供需两端的调整，稳投资、促需求、去库存将成为未来一段时间房地产的主旋律。行业增速的逐渐下行趋稳，对房地产企业的公司治理、运营方式、产业布局、盈利模式都将产生深远的影响。未来的房地产市场，将逐步由行业的绝对优势竞争转向企业的比较优势竞争。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

| | 2015年 | 2014年 | 本年比上年增减 (%) | 2013年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产 | 64,034,559,471.63 | 50,351,931,500.64 | 27.17 | 38,722,990,363.49 |
| 营业收入 | 9,178,203,959.84 | 10,011,047,447.62 | -8.32 | 10,343,718,663.95 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,429,031,990.90 | 1,372,788,811.44 | 4.10 | 1,321,567,636.67 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 1,374,902,354.30 | 1,139,606,785.01 | 20.65 | 1,255,349,567.51 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 19,410,442,428.00 | 15,666,043,644.72 | 23.90 | 8,896,234,443.35 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -5,631,326,015.39 | -6,106,030,729.65 | 7.77 | -3,685,624,316.33 |
| 期末总股本 | 1,567,040,000.00 | 1,567,040,000.00 | 0 | 889,200,000.00 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.91 | 1.11 | -18.02 | 1.49 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.91 | 1.11 | -18.02 | 1.49 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 8.15 | 13.1 | 减少4.95个百分点 | 15.72 |

四 2015 年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度 (1-3 月份) | 第二季度 (4-6 月份) | 第三季度 (7-9 月份) | 第四季度 (10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| 营业收入 | 2,373,084,900.53 | 901,493,916.90 | 2,319,171,099.88 | 3,584,454,042.53 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 229,993,943.48 | 61,945,703.64 | 499,424,052.18 | 637,668,291.60 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 225,534,614.01 | 60,987,665.93 | 498,612,859.83 | 589,767,214.53 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -345,827,008.57 | 279,806,244.68 | -3,158,081,998.59 | -2,407,223,252.91 |

五 股本及股东情况

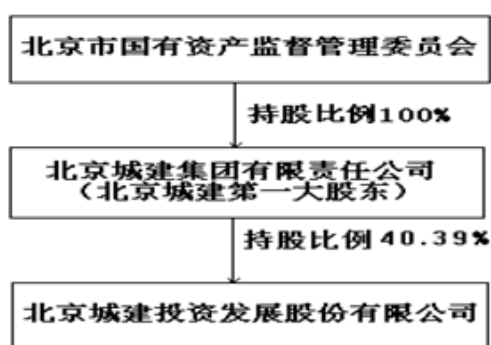
5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户） | | | | | 66,794 | | |
|--|------------|-------------|-----------|----------------------|-------------|----|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | | | | 68,150 | | |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户） | | | | | | | |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户） | | | | | | | |
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 (全称) | 报告期内增 减 | 期末持股数 量 | 比例 (%) | 持有有限售 条件的股份 数量 | 质押或冻结情 况 | | 股东 性质 |
| | | | | | 股份 状态 | 数量 | |
| 北京城建集团有限责 任公司 | 0 | 632,885,693 | 40.39 | 50,000,000 | 无 | | 国有 法人 |
| 易方达资产—广发证 券—中融信托—中融 证赢 7 号定向增发单 —资金信托 | 0 | 100,000,000 | 6.38 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 财通基金—光大银行 —财通基金—中和 1 号资产管理计划 | 0 | 52,038,461 | 3.32 | 52,038,461 | 未知 | | 未知 |
| 浦银安盛基金—浦发 银行—浦银安盛—天 首 1 号资产管理计划 | 0 | 37,320,513 | 2.38 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 陆家嘴国际信托有限 公司—陆家嘴信 | -6,400,000 | 30,920,513 | 1.97 | 0 | 未知 | | 未知 |

| | | | | | | | |
|------------------------------------|---|------------|------|------------|----|--|----|
| 托·畅享1号单一资金信托 | | | | | | | |
| 财通基金—光大银行—财通基金—中和4号资产管理计划 | 0 | 22,076,923 | 1.41 | 22,076,923 | 未知 | | 未知 |
| 全国社保基金四一三组合 | 18,930,845 | 18,930,845 | 1.21 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 全国社保基金四零一组合 | 15,000,046 | 15,000,046 | 0.96 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001沪 | 11,997,725 | 11,997,725 | 0.77 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 全国社保基金一一八组合 | 10,999,833 | 10,999,833 | 0.7 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 前十名股东中，北京城建集团有限责任公司与其它股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；财通基金—光大银行—财通基金—中和1号资产管理计划和财通基金—光大银行—财通基金—中和4号资产管理计划同属于财通基金管理有限公司，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | | | | | | | |

5.2 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

2015年，公司以适应新常态、开拓新思路、谋求新发展为主线，凝心聚力、励精图治、开拓

创新，市场融资、土地购置和投资、销售额和销售回款、开复工和新开面积等多项指标均取得了历史性突破。

公司完成企业经营额 120.42 亿元，销售回款 112.46 亿元，开复工面积 466.69 万平方米，销售面积 71.31 万平方米，营业收入 91.78 亿元，实现净利润 14.29 亿元，对外股权投资收益 2.11 亿元，全面超额完成了各项经营指标。

一是土地拓展创历史新高，拿地方式更加多样。公司充分调研、科学布局、重点突破，成功获得 8 宗土地，累计增加土地储备 145.13 万平方米，土地购置金额 109.49 亿元，是历年来获取土地最多、土地投资规模最大的一年。拿地上突破了单纯的招拍挂方式，以股权转让方式取得的土地比重接近总量的一半。目前，公司逐步形成了在手项目开发、持续库存销售、适时土地拓展的良性循环。

二是做产品能力持续提高，项目运作逐步提速。强化对开发投资、规划设计、手续办理、产品建造、竣工入住等关键节点控制，逐步提高全过程管控能力。产品研发持续深化，住宅产品分级配置、售楼处标准化、园林景观示范区建造标准、保障房产品线设计标准、住宅设计管控标准陆续出台并开始实施。集采平台搭建完成，覆盖了 11 类材料设备和 5 类服务供应商，降低成本、提高效率的作用明显。搭建了工程管理第三方评估平台，加强对建设阶段有效管控。北七家和门头沟两个项目的保障房全面引入了住宅产业化。目前，公司逐步形成了以“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。

三是顺应形势主动出击，房屋销售再创佳绩。认真研究政策走向，科学把握市场走势，制定了积极迎合刚性和改善型需求、加快库存消化的总体策略。转变营销思路，整合销售资源，打造项目营销平台，开展促销售专项劳动竞赛，综合运用多种营销手段，形成了团队销售减库存的良好局面。公司销售额、销售回款全面超额完成了年度指标。

四是融资规模超百亿，资本运作能力显著增强。准确把握债券市场监管转型的有利时机，通过发行公司债融资 58 亿元。与工银瑞信、宏源汇富联合成立了北京城建（上海）股权投资管理有限公司，以自有项目为募集对象，先后成功发起完成了两期地产基金，共募集资金 52.428 亿元。不仅为项目开发提供了强大的资金支持，还进一步验证了公司多渠道融资和借助金融杠杆实现快速发展的能力。

五是对外投资结构优化，投资效益日益明显。不断优化投资结构，持续加大在高科技、互联网金融产业的投资力度，提升投资价值和投资收益。投资企业中，国信证券股票已全部上市流通，锦州银行在香港联交所上市，二十一世纪空间技术公司在新三板挂牌。对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点。

六是商业地产稳步推进，板块规划初见成效。进一步加强现有经营性物业的招商和管理力度，推动商业地产统一管理，推进新项目商业前期工作，海南红塘湾酒店与万豪签订了管理协议。对商业地产轻资产模式进行了积极探索。

七是管理提升多措并举，管理水平逐步提升。重点在建标准、塑流程、搭平台上下功夫，进一步发挥总部的指导、监督、协调和服务职能，加大系统管理力度，系统的权威性得到加强。加强战略引导和市场研究，全面推广全过程考核，以实现资本运营效益最大化为目标的管理模式得以建立。基础管理工作规范有效，保证了公司各项工作的正常开展。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

7.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本期纳入合并财务报表范围的主体共 28 户，具体包括：

| 子公司名称 | 子公司类型 | 级次 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) |
|----------------------------|--------|----|----------|-----------|
| 北京城建兴华地产有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建青岛兴华地产有限公司 | 全资子公司 | 3 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建重庆地产有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建重庆物业管理有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城和房地产开发有限责任公司 | 控股子公司 | 2 | 74.40% | 74.40% |
| 北京大东房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 2 | 80.00% | 80.00% |
| 北京腾宇拆迁工程有限责任公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城承物业管理有限责任公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建兴业置地有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京首城置业有限公司 | 控股子公司 | 2 | 50.00% | 50.00% |
| 首城（天津）投资发展有限公司 | 全资子公司 | 3 | 100.00% | 100.00% |
| 北京世纪鸿城置业有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建兴合房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建兴泰房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建成都地产有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建成都置业有限公司 | 全资子公司 | 3 | 100.00% | 100.00% |
| 青岛京城房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建兴云地产有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建（海南）地产有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建新城投资开发有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京新城时代房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 3 | 100.00% | 100.00% |
| 北京新城兴业房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 3 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建嘉业房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 3 | 70.00% | 70.00% |
| 北京城建隆达置业有限公司 | 控股子公司 | 3 | 55.00% | 55.00% |
| 北京城建万科天运置业有限公司 | 控股子公司 | 2 | 57.00% | 57.00% |
| 北京城建兴顺房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 2 | 100.00% | 100.00% |
| 北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 特殊目的主体 | 2 | | |
| 北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 特殊目的主体 | 2 | | |

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加五户，其中：
本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体等方式形成控制权的经营实体

| 名称 | 变更原因 |
|----------------------------|------|
| 北京城建成都置业有限公司 | 投资设立 |
| 北京城建万科天运置业有限公司 | 股权收购 |
| 北京城建兴顺房地产开发有限公司 | 投资设立 |
| 北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 投资设立 |
| 北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 投资设立 |

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。
