

北京城建投资发展股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 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。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本公司拟以总股数 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 公司基本情况

1 公司简介

| 公司股票简况 | | | | |
|--------|---------|------|--------|---------|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上海证券交易所 | 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 |
| 办公地址 | 北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦 | 北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦 |
| 电话 | (010) 82275598 | (010) 82275665 |
| 电子信箱 | zhangcaiguang@bucid.com | liweib@bucid.com |

2 报告期公司主要业务简介

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、旅游地产等多种业态，开发区域遍及北京、天津、重庆、成都、南京、青岛、三亚等重点区域。股权投资上，目前公司对外投资企业 12 家，总投资额 15.22 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。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

| | 2016年 | 2015年 | 本年比上年 增减(%) | 2014年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产 | 76,057,378,042.04 | 64,034,559,471.63 | 18.78 | 50,351,931,500.64 |
| 营业收入 | 11,627,832,785.09 | 9,178,203,959.84 | 26.69 | 10,011,047,447.62 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,443,561,365.88 | 1,429,031,990.90 | 1.02 | 1,372,788,811.44 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 1,437,923,973.54 | 1,374,902,354.30 | 4.58 | 1,139,606,785.01 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 19,664,345,839.05 | 19,410,442,428.00 | 1.31 | 15,666,043,644.72 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,743,013,931.26 | -5,631,326,015.39 | 69.05 | -6,106,030,729.65 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.92 | 0.91 | 1.10 | 1.11 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.92 | 0.91 | 1.10 | 1.11 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 7.39 | 8.15 | 减少0.76个 百分点 | 13.1 |

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度 (1-3 月份) | 第二季度 (4-6 月份) | 第三季度 (7-9 月份) | 第四季度 (10-12 月份) |
|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入 | 1,068,902,312.98 | 1,934,388,059.12 | 3,623,755,853.15 | 5,000,786,559.84 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 173,506,106.46 | 261,360,970.54 | 249,867,196.96 | 758,827,091.92 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 172,753,204.08 | 266,665,778.15 | 245,406,203.35 | 753,098,787.96 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,255,477,155.03 | 881,129,607.64 | 1,481,147,013.34 | -2,849,813,397.21 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 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

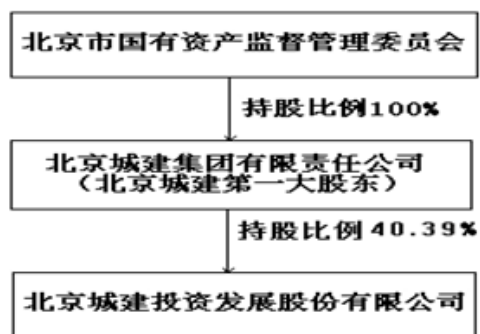
单位：股

| | |
|------------------------------|--------|
| 截止报告期末普通股股东总数（户） | 55,971 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | 54,431 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户） | 0 |
| 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） | 0 |
| 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 |
| 东吴基金—农业银行—东吴鼎利 5027 号资产管理计划 | 36,918,761 | 36,918,761 | 2.36 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 全国社保基金四零一组合 | 20,999,950 | 35,999,996 | 2.30 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 云南国际信托有限公司—云南信托聚鑫 20 号集合资金信托计划 | 23,913,600 | 23,913,600 | 1.53 | 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 | 11,908,335 | 23,906,060 | 1.53 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L—FH001 沪 | 18,299,766 | 18,299,766 | 1.17 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪 | 6,259,817 | 16,864,629 | 1.08 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 陈妙云 | 15,800,000 | 15,800,000 | 1.01 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 谢志远 | 13,978,805 | 13,978,805 | 0.89 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 张凌昆 | 12,000,000 | 12,000,000 | 0.77 | 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；中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪和中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪同属于中国人寿保险股份有限公司；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《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 | | | | | | | |

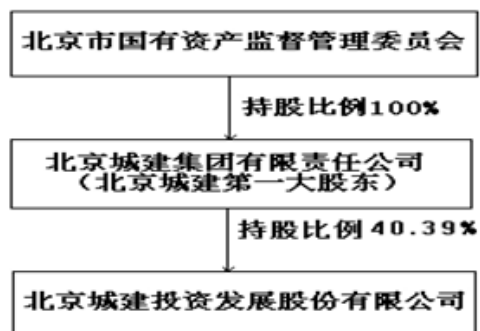
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率 | 还本付息方式 | 交易场所 |
|------------------------------|----------|--------|------------|------------|-------|------|-------------|------|
| 北京城建投资发展股份有限公司2015年公司债券(第一期) | 15 城建 01 | 122402 | 2015-07-20 | 2022-07-20 | 57.38 | 4.40 | 按年付息、到期一次还本 | 上交所 |

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

根据“09 京城建”公司债券相关条款，2016 年 9 月 28 日为本期债券的本息兑付日，公司已按约定全部兑付。

根据“15 城建 01”债券相关条款，2016 年至 2022 年间每年的 7 月 20 日为上一计息年度的付息日。2016 年 7 月 20 日，公司已兑付上一计息年度的利息。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

公司委托联合信用评级有限公司对 2016 年公司债券的信用状况进行定期跟踪评级,定期跟踪评级在债券存续期内每年进行一次。本期跟踪评级报告预计在公司年报公告后两个月内在交易所网站、评级机构网站披露。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

| 主要指标 | 2016 年 | 2015 年 | 本期比上年同期增减(%) |
|--------------|--------|--------|--------------|
| 资产负债率 | 0.72 | 0.68 | 6.14 |
| EBITDA 全部债务比 | 24.14 | 20.87 | 15.68 |
| 利息保障倍数 | 1.36 | 1.66 | -17.81 |

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内公司实现营业收入 116.28 亿元,同比增长 26.69%,实现归属于上市公司股东净利润 14.44 亿元,同比增长 1.02%,公司销售回款 168.99 亿元,同比增长 50.27%,全面超额完成了各项经营指标。

一是土地拓展开启新模式。全年土地拓展总规划建筑面积 453 万 m²,是公司成立以来土地拓展面积最大的一年。通过参与棚户区改造拓展土地资源成为最大亮点,获得了望坛、张仪村、怀柔新城 03 街区和顺义临河村项目;以公开竞标方式竞得了南京和重庆项目;以招标方式获得了奥体文化商务园项目。云蒙山文化旅游项目全面启动。

二是房屋销售取得新突破。围绕“提高周转率、大力去库存”开展营销工作,整合营销资源,加强系统管理力度,强化代理公司管理,推广标准化代理合同,在部分项目推出了销售双代模式。创新营销手段,通过情景营销、活动营销、渠道分销等方式增强营销效果,销售额、销售回款创历年新高。

三是项目建设有条不紊。新获项目强力启动,各项前期工作有序推进。在施项目强化总控计划管理,落实建设组织总设计,坚持样板引路,严格监督各项工程验收程序,有效保证了各项建设工作。

四是过程管控扎实有效。持续开展成本优化,加强目标成本与动态成本管理的有机结合,提升项目全过程成本掌控能力。加强竣工结算管理,缩短结算时间,提高结算质量。集采工作进一步加强,有效降低采购成本超 20%。以客户为中心的理念逐步确立,客户服务能力和服务水平持

续提升。

五是融资渠道持续畅通。紧跟国家棚改政策，首次启动了银团融资，从七家银行取得 336 亿元融资规模。充分发挥股权投资公司作用，以奥体文化商务园项目为标的，发行了 30 亿元规模的三期基金。棚改基金设立工作有效推进。

六是股权投资价值显现。加大股权投资研究力度，积极寻找合适的投资项目。通过认购非公开发行股票的方式增资了中科曙光，参与了中信建投 H 股认购。加强投资管理，及时掌握股权投资企业经营状况，保证投入资金安全。

七是商业地产平稳发展。持有型物业管理全面加强，管理水平和管理能力逐步提升，管理效益明显提高，商业项目建设运营水平持续增强。三亚红塘湾产权酒店与首旅建国集团签署了战略合作协议。成都金牛项目商业与红星美凯龙已达成合作意向。继续对轻资产运营模式进行了探索。

八是增质提效效果显著。持续加强战略运营管控，完善各项内控制度，强化总部定位，以目标为中心的系统管理理念得以落实。狠抓开发模式建设，望坛棚改模式、云蒙山文化旅游模式、第三方评估模式逐步建立。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共 37 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% |
| 郑州京城地产有限公司 | 控股子公司 | 3 | 75.00% | 75.00% |
| 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% |
| 南京世纪鸿城地产有限公司 | 全资子公司 | 3 | 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 | | |
| 北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙） | 特殊目的主体 | 2 | | |
| 北京城建兴怀房地产开发有限公司 | 受托经营形成实质控制 | 2 | | 100.00% |
| 北京城建兴胜房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 3 | 65.00% | 65.00% |
| 北京城奥置业有限公司 | 控股子公司 | 2 | 83.00% | 83.00% |
| 北京城建兴瑞置业开发有限公司 | 受托经营形成实质控制 | 2 | | 100.00% |
| 北京城建兴润置业开发有限公司 | 受托经营形成实质控制 | 2 | | 100.00% |

| | | | | |
|---------------|-------|---|--------|--------|
| 北京云蒙山投资发展有限公司 | 控股子公司 | 2 | 60.00% | 60.00% |
|---------------|-------|---|--------|--------|

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加九户，其中：

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营等方式形成控制权的经营实体

| 名称 | 变更原因 |
|----------------------|------|
| 郑州京城地产有限公司 | 投资设立 |
| 南京世纪鸿城地产有限公司 | 投资设立 |
| 北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙） | 投资设立 |
| 北京城建兴怀房地产开发有限公司 | 受托经营 |
| 北京城建兴胜房地产开发有限公司 | 投资设立 |
| 北京城奥置业有限公司 | 投资设立 |
| 北京城建兴瑞置业开发有限公司 | 受托经营 |
| 北京城建兴润置业开发有限公司 | 受托经营 |
| 北京云蒙山投资发展有限公司 | 投资设立 |