北京城建投资发展股份有限公司

2013 年半年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	北京城建	股票代码	600266
股票上市交易所	上海证券交易所		
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）82275538	（010）82275598	
传真	（010）82275533	（010）82275533	
电子信箱	zhangcg@bucid.com	liwei@bucid.com	

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	32,107,322,717.76	30,008,907,812.25	6.99
归属于上市公司股东的净资产	7,684,166,747.36	7,522,939,065.61	2.14
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-7,588,376.95	1,748,511,155.96	-100.43
营业收入	2,755,800,105.19	1,515,273,810.80	81.87
归属于上市公司股东的净利润	490,136,649.88	392,293,674.62	24.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	490,558,607.90	346,319,103.72	41.65
加权平均净资产收益率（%）	6.310	5.772	增加 0.538 个百分点
基本每股收益（元 / 股）	0.5512	0.4412	24.94
稀释每股收益（元 / 股）	0.5512	0.4412	24.94

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数					50,090
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量
北京城建集团有限责任公司	国有法人	50.41	448,240,936	0	无
中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金	未知	4.19	37,231,664	0	未知
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	未知	4.13	36,727,468	0	未知
上海浦东发展银行－长信金利趋势股票型证券投资基金	未知	3.41	30,346,996	0	未知
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金	未知	1.11	9,833,347	0	未知
中国人民人寿保险股份有限公司－分红－个险分红	未知	0.99	8,778,351	0	未知
中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品－008C－CT001 沪	未知	0.93	8,294,113	0	未知
中国工商银行－南方稳健成长贰号证券投资基金	未知	0.92	8,159,597	0	未知
中国工商银行－南方稳健成长证券投资基金	未知	0.91	8,082,990	0	未知
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.71	6,357,055	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，公司第一大股东城建集团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；南方成份精选股票型证券投资基金与南方稳健成长贰号证券投资基金、南方稳健成长证券投资基金同属于南方基金管理有限公司；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。				

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

三、 管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

3.1.1 房地产市场回顾与展望

2013 年年初，国务院出台了房地产调控的“国五条”政策，开启了今年楼市调控的序幕。这是继 2009 年 12 月楼市开始全面调控以来的又一轮新政，“限价、限购、限贷”的标准和范围更加严格和具体化，投资性需求成为调控的重点。3 月份，各地“国五条”实施细则

的出台，表明了中央坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策不动摇、力度不放松，坚决打击投资投机性购房的决心。

下半年，政府严格调控之下全国房地产市场各项指标增速同比明显减缓，房价快速上涨势头得到一定程度的遏制，但热点城市庞大的刚需及持续升温的土地市场仍在推动房价上涨预期。此外，新一届政府对房地产市场调控的思路也在逐步转变，保障房、房产税、土地制度改革等齐头并进，房地产调控长效机制的建立将逐步落到实处。所有这些，都将对下半年房地产市场产生深远的影响。

对于下半年的房地产市场，公司依然保持谨慎的乐观：

一是房地产政策虽然日趋严格但逐渐明朗化。二是土地市场有望维持供销两旺的局面。三是一二线城市房价上涨趋势仍有可能持续。四是刚需市场热度不减。五是保障性安居工程建设仍在提速。

3.1.2 报告期内总体经营情况

报告期内，营业收入 27.55 亿元，同比增加 81.87%；实现利润总额 7.67 亿元，同比增加 14.56%；归属于母公司净利润 4.9 亿元，同比增加 24.94%，主要是报告期内公司实现收益结转的项目规模增加所致。

（1）房地产开发与销售

抓拓展加强土地储备。公司按照土地储备的整体布局，逐步加大在北京周边和一二线城市拿地力度。上半年成功竞得大兴魏善庄镇两块土地，总用地面积 28.86 万平方米，建设用地面积 14.27 万平方米，地上规划建筑面积 27.52 万平方米。成功获得了顺义平各庄一级开发项目，总用地面积 40.95 万平方米，规划建筑面积 44.89 万平方米。一级开发项目动感花园完成了征地拆迁结算，其他地块正在密切关注中。截止目前，公司在手二级开发项目 17 个，规划建筑总面积 642 万平方米，一级开发项目 3 个，规划建筑面积 155.89 万平方米。

抓销售实施多措并举。公司密切关注政策的细微变化，时刻把握市场走势，以开展促销售专项劳动竞赛为载体，持续发挥总部的监督、指导和服务职能，持续加强品牌推广，加大品牌整合推广力度，强化销售系统建设，加强项目售价的管控和指导。在售项目共实现销售面积（不含车库面积）32.63 万平方米，签约额 39.02 亿元，回款 39.16 亿元。

抓建设坚持过程管控。总控计划管理在所有项目中全面铺开，技术质量管理、现场安全管理和文明施工管理到位，在施工程质量均处于受控状态，安全生产责任落实到位。公司上半年在施开发项目包括世华龙樾、世华泊郡、徜徉集、上河湾、平谷汇景湾、外埠项目等

共 12 个，开复工总面积 205.71 万平方米，其中，新开 58.84 万平方米，竣工 8.9 万平方米。

抓品牌提升产品品质。产品研发立足完善产品线，积极开展专题研究，初步完善了建筑立面数据库、单元户型数据库。"北京城建·龙樾湾"系列产品形成了包含 9 大价值基石、140 个技术要点的品质报告，产品系列初步成型。公司二级开发的新项目全面实施全案策划管理，定期上报项目开发投资进展和关键节点进展情况。对正在运营的项目实施后评估，有效评价项目各环节运营情况，为后续项目提供借鉴。不断研究和探讨物业公司在公司产品链上的战略和管理定位，理　　清发展思路，提高物业公司的自我经营能力。

抓融资开辟多种渠道。公司继续加强多渠道融资，获得中国农业银行总行 30 亿元集团整体授信，重庆龙樾湾和密云上河湾两项目在授信范围内的房地产开发贷款已有实质性推进。公司同西藏信托签署了总额为 3 亿元的结构性融资，款项已全部投入到成都龙樾湾项目。利用泰和国际大厦抵押取得了 2.4 亿借款。通过公司担保，世纪鸿城公司取得建信信托 10 亿元贷款。

抓入住确保客户满意。公司逐步加强入住保障工作，初步建立起了入住保驾体系，通过强化入住管理、实施内部验房、引入第三方验房机构等举措，确保了业主平稳、顺利入住，提升客户入住体验，增强客户满意度。

（2）对外投资

公司继续优化对外投资结构，转让了所持北京城建环保投资发展有限公司 100%股权和北京城建一建设发展有限公司 10%股权。对多个环保节能、新材料项目进行了深入研究，寻找新的投资方向。公司上半年取得投资收益 1.36 亿元。根据各参股企业 2012 年度利润分配方案，公司上半年取得现金分红 3430 万元。

（3）自持物业经营

通过完善商业地产整合方案，加大对外招商力度，实现租赁面积 20242.3 平方米。北苑综合市场经过改造和重新招商，已顺利开业。筑华年公租房项目总体运转正常，收费率达到 82%。海南三亚红塘湾项目聘请了专业顾问公司为红塘湾项目酒店物业策划顾问，总体策划单位招标工作顺利完成，为项目的后期开展奠定了基础。

（4）企业管理

结合对政策、市场、行业发展趋势的合理研判，对 2013-2015 年度公司发展战略各主要指标和公司旗下各板块、各项目主要指标进行了测算规划，完成了相关战略规划指标的修订工作，为公司的发展指明了方向。立足转型升级、降本增效、风险控制的需要，制定了"管理提升年"实施方案，提出了专项提升措施，重点开展了内控体系建设和计划运营、成本和

销售管理 ERP 系统建设。大力开展人力资源规划，实施了专业技术工程（管理）师任职制度。强化法律事务管理，建立防范法律风险工作机制。严格资金管理，提升资金周转效率。开展公司内部审计，提高效益、防范风险。

3.1.3 下半年经营规划

下半年，要进一步加大政策研究和市场监控分析，着力提高周转速度，向时间要效益，向运营要利润，增强信心，迎接挑战，经得住市场形势变化的考验。继续贯彻落实公司董事会工作部署，深入开展“管理提升年”活动，以融资、拿地、做产品为重点，着力打造“一体两翼”协调发展的新局面，全面完成各项工作任务。

（1）房地产开发与销售

适时扩大土地储备。下半年继续积极跟踪北京市土地储备交易中心推出的地块，密切研究土地市场变化，力争通过招拍挂的方式在北京购置 1-2 个新项目。积极推进在手一级开发项目，争取尽快入市。继续尝试与资源型企业、行业垄断公司合作经营等模式，拓展公司拿地手段。适时进入二线省会城市。

切实加大销售力度。房屋销售是下半年工作的重中之重，要持续跟踪政策变化，敏锐判断下半年房地产走势，通过加快开发节奏，加大政策房、存量房的销售力度，加快资金回笼。理顺销售管理流程，加强对子公司销售工作的指导、监督、协调和服务。继续开展“促销售”专项劳动竞赛，优化销售策略。强化销售团队管理，加大对销售代理公司的考核管理力度，促进合理销售。确保亦庄海梓府、密云上河湾、平谷汇景湾、天津南湖一号、青岛项目年内实现销售回款。

积极推进项目建设。加快在手项目的开发速度，加强开发总控计划过程控制，确保开发总控计划的顺利实施。积极开展施工图设计管理及技术管理工作，确保项目符合产品定位与工程质量要求。加大密云上河湾、顺义顺悦居、重庆龙樾湾、亦庄海梓府、天津南湖一号、平谷汇景湾的施工建设，保证工程质量和各节点进度按期完成。注重交用环节，规范入住流程，做好风险防范。

持续提高做产品能力。全面推广“北京城建·龙樾湾”系列产品，提高产品市场品牌价值。继续开展产品配置标准研究工作，完善产品研发数据库，开展对建筑新材料、建筑节能技术等方面的专题研究。大力推进竣工项目后评估工作，纠正被评估项目运营中出现的问题，提高项目的投资效益，为未来的项目决策提供依据。加强现有规模上的物业管理，提升管理能力和水平。继续突出对企业品牌和产品品牌的宣传，展示“北京城建地产”的品牌形

象。

继续优化公司融资结构。在巩固好银行融资渠道的前提下，密切关注房地产市场再融资政策，关注保障房建设融资政策，为多方筹措资金做好准备。挖掘公司商业地产资源，争取在商业地产贷款方面取得新突破。

（2）对外投资

加强对外投资板块的管理，优化调整投资结构，继续跟踪国信证券、锦州银行上市进展，做好各项沟通配合工作。加强对朝阳产业的研究，继续寻找新的、有发展潜力的投资项目。

（3）自持物业经营

加大对酒店建造、运营和管理方面的研究，加强品质提升及价值管理，尽快实现分类定级和统一经营。加强在手商业的整合、招商、租赁和管理，扩大经营规模，创造盈利空间。

（4）企业管理

深入开展“管理提升年”活动，不断增强公司的管理能力，提升公司战略运营能力和水平。全面推进计划运营、成本、销售管理 ERP 系统建设，确保年内全面完成系统在公司总部及 8 家子公司、14 个开发项目的上线运行工作。优化法律事务管理，防范法律风险。加强企业综合治理，为企业的发展营造良好的氛围。

3.1.4 主营业务分析

1. 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	2,755,800,105.19	1,515,273,810.80	81.87
营业成本	1,667,502,386.34	401,878,566.94	314.93
销售费用	70,746,063.33	55,256,575.84	28.03
管理费用	142,750,013.57	117,355,341.50	21.64
财务费用	41,024,758.61	21,767,922.93	88.46
经营活动产生的现金流量净额	-7,588,376.95	1,748,511,155.96	-100.43
投资活动产生的现金流量净额	189,463,175.25	-536,304.86	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	779,567,125.82	95,200,309.54	718.87

公司营业收入同比增加 81.87%，利润同比增加 26.67%，主要是公司结转收入项目规模增加所致。

公司营业成本同比增加 314.93%，主要是各项目结转成本增加所致。

公司销售费用、管理费用分别同比增加 28.03%和 21.64%，主要是项目数量、规模增

加所致。

公司财务费用同比增加 88.46%，主要是银行借款金额增加所致。

报告期项目投入增加导致经营活动产生的现金流量净额减少。

3.1.5 行业、产品或地区经营情况分析

1.主营业务分行业、分产品情况

单位:元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减（%）
房地产开发销售收入	2,615,932,830.42	1,587,768,056.23	39.30	86.68	386.95	减少 37.43 个百分点
物业管理收入	75,933,536.73	71,929,703.29	5.27	19.65	13.21	增加 5.39 个百分点
拆迁收入	8,035,840.02	6,436,958.95	19.90	38.79	42.77	减少 2.24 个百分点

2.主营业务分地区情况

单位:元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京	2,498,997,168.21	70.15
重庆	199,883,138.96	不适用
成都	1,021,900.00	100.00

3.1.6 核心竞争力分析

1、发展战略日益清晰。公司战略管理逐步得到贯彻和落实，经营管理思路进一步明确，业务板块进一步优化，着力打造以商品住宅开发、销售为主体，以对外股权投资和商业地产开发经营为两翼的“一体两翼”协调发展的新局面。

2、管理水平持续提升。公司总部职能定位逐步明朗，运营能力逐步增强，各子公司管理界定逐步清晰，经营管理能力逐步提升。通过全面实施总控计划管理、强力推行全案策划、加强全过程成本管理以及项目后评估等措施，公司的管理水平得到了不断地提升。

3、资源整合能力增强。公司不断健全法人治理结构，保证公司决策的快速高效和经营计划的有效实施。积聚了良好的资金、人才、管理、品牌等资源，具备较好的区域布局、产品结构和成本优势，为公司持续、健康发展奠定了基础。

4、品牌影响力日益扩大。公司的行业地位和影响力不断提升，荣获"2013 中国房地产开发企业 500 强"第 32 名、"2013 中国房地产开发企业经营绩效 10 强"第 3 名、"2013 中国

房地产开发企业责任地产 10 强"第 3 名，"2013 沪深上市房地产公司综合实力、财富创造能力、财务稳健性 TOP10"，房地产行业信用评价 AAA 级企业，所属成都公司荣获"全国工人先锋号"。

3.1.7 投资状况分析

1.对外股权投资总体分析

报告期内公司股权投资额为 5,250.00 万元，比上年同期增加 2,250.00 万元，增加的比例为 75%。

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备 注
北京城建（海南）地产有限公司	房地产开发	100%	报告期内，公司出资 5000 万元成立
北京城建重庆物业管理有限公司	物业经营	100%	报告期内，公司增资 250 万元

2.持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
国信证券股份有限公司	127,400,000	4.90	4.90	127,400,000	34,300,000	长期股权投资	股权认购
锦州银行股份有限公司	260,000,000	3.446	3.446	260,000,000	0	长期股权投资	股权认购
合计	387,400,000	/	/	387,400,000	34,300,000	/	

3.主要子公司、参股公司分析

（1）主要子公司分析（单位：万元）

主要子公司名称	注册资本	持股比例	总资产	净资产	营业收入	净利润
北京城建兴华地产有限公司	65,000	100.00%	1,143,788.02	295,618.92	49,931.00	16,500.53
北京首城置业有限公司	10,000	50.00%	548,128.87	193,864.36	77,253.04	13,766.21
北京世纪鸿城置业有限公司	5,000	100.00%	475,851.68	29,489.30	117,374.50	23,982.92

（2）主要参股公司分析（单位：万元）

主要参股公司名称	注册资本	持股比例	总资产	净资产	营业收入	净利润
北京科技园建设（集团）股份有限公司	200,000.00	14.00%	1,782,987.03	557,968.57	277,561.26	46,956.61
深圳市中科招商创业投资有限公司	40,000.00	30.00%	127,525.01	87,268.87	0	5,851.15
国奥投资发展有限公司	140,000.00	20.00%	841,715.57	252,768.30	39,597.14	1,147.08

3.2 利润分配或资本公积转增预案

公司拟以总股数 88,920 万股为基数，每 10 股派发现金股利 3.7 元（含税），预计支付红

利 32,900.4 万元，不进行资本公积转增资本。2013 年 6 月 25 日公司召开 2012 年年度股东大会，中小股东代表参加了会议，审议通过了利润分配方案。公司利润分配方案将于 2013 年 8 月底前实施完成。公司半年度不进行利润分配或公积金转增。

四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化情况说明

与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化

4.2 报告期内发生重大会计差错更正情况说明

报告期内，未发生重大会计差错更正情况说明

4.3 与上年度财务报告相比，财务报告合并范围发生变化情况说明

报告期内，公司新设立北京城建（海南）地产有限公司纳入合并范围；转让北京城建环保投资发展有限公司及其下属 6 家子公司 100%股权，不再纳入合并范围。

4.4 公司 2013 年半年度报告未经审计