

公司代码：600266

公司简称：北京城建

北京城建投资发展股份有限公司
2017 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，形成了房地产开发、对外股权投资和商业地产经营三大业务板块协调发展的良性局面。房地产开发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、文旅等多种业态，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。对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点，目前公司对外投资企业 15 家，总投资额 27.63 亿元。商业地产经营能力持续提高，经营效益显著，在社区商业、酒店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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	98,208,770,176.85	76,057,378,042.04	29.12	64,034,559,471.63
营业收入	14,042,729,748.20	11,627,832,785.09	20.77	9,178,203,959.84
归属于上市公司股东的 净利润	1,456,107,797.10	1,443,561,365.88	0.87	1,429,031,990.90
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	1,380,227,569.94	1,437,923,973.54	-4.01	1,374,902,354.30
归属于上市公司股东的 净资产	20,213,456,487.39	19,664,345,839.05	2.79	19,410,442,428.00
经营活动产生的现金流 量净额	-13,936,075,866.22	-1,743,013,931.26	-699.54	-5,631,326,015.39
基本每股收益（元 / 股）	0.93	0.92	1.09	0.91
稀释每股收益（元 / 股）	0.93	0.92	1.09	0.91
加权平均净资产收益率 （%）	7.48	7.39	增加0.09个 百分点	8.15

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	2,251,601,169.17	1,670,945,830.54	3,158,550,840.24	6,961,631,908.25
归属于上市公司股东的 净利润	102,998,793.24	161,267,989.11	217,946,466.22	973,894,548.53
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益后的净利润	102,140,163.69	160,829,246.24	216,594,950.8	900,663,209.21
经营活动产生的现 金流量净额	-996,083,596.98	-5,005,304,507.17	-6,932,916,529.14	-1,001,771,232.93

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

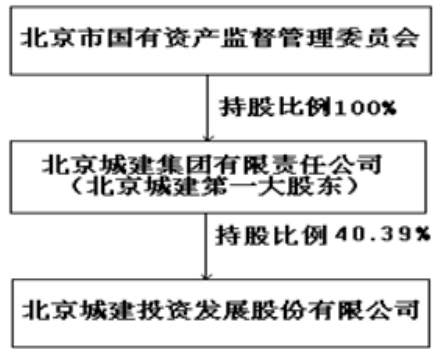
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）	66,547
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	67,650
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		632,885,693	40.39		无		国有 法人
中国证券金融股份有限公司	65,230,694	76,783,455	4.90		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	5,946,602	24,246,368	1.55		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	-6,120,033	17,786,027	1.14		未知		未知
中国人寿保险股份有限公司 —万能—国寿瑞安	12,726,204	17,726,112	1.13		未知		未知
全国社保基金四零一组合	-20,999,870	15,000,126	0.96		未知		未知
谢志远	125,781	14,104,586	0.90		未知		未知
中国民生银行股份有限公司 —华商领先企业混合型证券 投资基金	-493,007	10,506,859	0.67		未知		未知
中国建设银行股份有限公司 —博时主题行业混合型证券 投资基金（LOF）	9,999,871	9,999,871	0.64		未知		未知
云南国际信托有限公司—启 鸿集合资金信托计划	9,579,636	9,579,636	0.61		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；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	无						

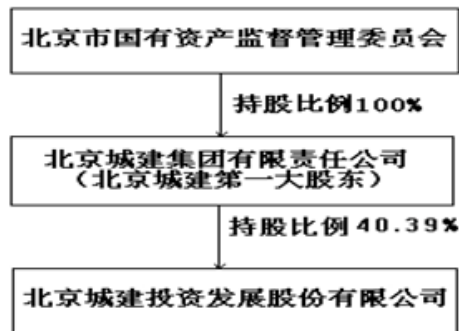
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

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	57.48	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“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。2017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2017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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	77	72	6.94
EBITDA全部债务比	0.03	0.04	-31.16
利息保障倍数	0.99	1.36	-27.02

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140.43亿元，同比增长20.77%，实现归属于上市公司股东净利润14.56亿元，同比增加0.87%，公司销售回款174.61亿元，同比增长3.33%，全面超额完成了各项经营指标。公司主要业务经营情况如下：

一是转型探索迈出新步伐。通过联合竞买、股权收购、合作开发、棚户区改造、政府授权实施等方式，先后在北京、三亚、青岛等地获得了新项目。以云蒙山项目为代表的旅游文化地产项目有序推进，以文旅地产为方向的转型探索迈出了扎实步伐。

二是棚改项目高效推进。棚户区改造是公司抓住政策和市场机遇、进行优势资源整合的成功尝试，在手的望坛、临河、怀柔三个棚改项目高效推进，在北京棚改中连续开创了“望坛模式”、打造了“临河速度”、树立了“怀柔标杆”，公司还获得了延庆康庄、大兴海子角、怀柔富乐村3个项目的棚改实施授权。

三是产品品质显著提升。通过强化过程控制，公司策划、研发、工程、成本、客服、销售等系统管控到位，以龙樾系列、府系列为代表的多个项目产品品质在各方面均有了质的提升，产品溢价能力显现。公司多个项目荣获国家实用新型专利证书、房地产优秀设计项目、房地产创新技术典范、北京园林优秀设计奖。

四是股权投资价值显现。新增华能资本投资10.5亿元，累计对外投资额27.63亿元，投资领

域涉及银行、金控、证券、基金、房地产、卫星导航等 15 家企业，公司整体投资呈现出流动性强，资产处理方式灵活的特点，全年获得投资分红 1.51 亿元。

五是商业地产初具规模。经营性物业招商工作稳步推进，租金收益稳定增加。定制开发模式逐渐成熟，海南三亚建国酒店正式开始试营业，海南三亚万豪酒店按照三亚退海岸线 200 米要求调整了规划方案并重新申报，城奥大厦建设工作有序推进，正在进行幕墙施工。

六是融资渠道持续畅通。继望坛项目顺利实施银团融资后，临河村、怀柔项目又先后成功实施银团融资。此外，利用北交所和保险资金平台，通过债权融资计划取得资金，利率远低于同期信托贷款利率。中期票据已完成首期 10 亿元的发行工作。

七是经营管理规范有序。持续强化战略管控，内控管理顺畅有力，系统管理作用持续发挥，总部的指导、监督、协调、服务职能进一步增强。第三方评价机制逐步深入，覆盖了工程、客服、成本、销售等主要系统。资金统筹管理更加高效，保证了经营开发所需资金。信息化系统进一步完善，有力助推了管理能力的提升。

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

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”，并对净利润按经营持续性进行分类列报。本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

2017 年 5 月 10 日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，该准则修订自 2017 年 6 月 12 日起施行，同时要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。

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 40 户。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 5 户，其中投资设立 4 户，股权收购 1 户；减少 2 户，均为清算注销。