

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 2016 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

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

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

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	70,984,640,277.31	64,034,559,471.63	10.85
归属于上市公司股东的净资产	18,841,028,007.62	19,410,442,428.00	-2.93
	本报告期 (1-6月)	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	-374,347,547.39	-66,020,763.89	-467.01
营业收入	3,003,290,372.10	3,274,578,817.43	-8.28
归属于上市公司股东的净利润	434,867,077.00	291,939,647.12	48.96

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	439,418,982.23	286,792,261.19	53.22
加权平均净资产收益率(%)	2.25	1.85	增加0.40个百分点
基本每股收益(元/股)	0.2775	0.1863	48.95
稀释每股收益(元/股)	0.2775	0.1863	48.95

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		60,606				
截止报告期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	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	40.39	632,885,693	50,000,000	无	
易方达资产—广发证券—中融信托—中融证赢7号定向增发单一资金信托	未知	3.72	58,300,000	0	未知	
东吴基金—农业银行—东吴鼎利5027号资产管理计划	未知	2.80	43,876,750	0	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	未知	2.29	35,870,513	0	未知	
陆家嘴国际信托有限公司—陆家嘴信托·畅享1号单一资金信托	未知	1.97	30,920,513	0	未知	
中国大地财产保险股份有限公司	未知	1.63	25,498,495	0	未知	
中国人寿再保险有限责任公司	未知	1.38	21,577,210	0	未知	
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002沪	未知	1.35	21,197,947	0	未知	
中国财产再保险有限责任公司—传统—普通保险产品	未知	1.34	21,007,282	0	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	未知	1.13	17,652,325	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，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；中国财产再保险有限责任公司—传统—普通保险产品、中国大地财产保险股份有限公司和中国人寿再保险有限责任公司同属于中国再保险（集团）股份有限公司；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	无

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

单位:股

截止报告期末优先股股东总数（户）							
前 10 名优先股股东持股情况							
股东名称	股东性质	报告期内股份增减变动	持股比例 (%)	持股数量	所持股份类别	质押或冻结情况	
						股份状态	数量
前十名优先股股东之间，上述股东与前十名普通股股东之间存在关联关系或属于一致行动人情况说明							

2.4 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

新控股股东名称	
新实际控制人名称	
变更日期	
指定网站查询索引及日期	

三 管理层讨论与分析

上半年，公司充分研判市场、精心研究政策、科学把握形势，以房地产开发高效化为目标，以提升发展能力为主线，以提高管理水平为载体，顺应形势、提升优势、创新发展，全面落实“做

金融与房地产紧密结合、以资本运作为主线、注重高效的房地产投资运营商”的战略目标，继续在“提能力、强管理、促发展”上下功夫，各项工作有序开展。

（一）报告期内总体经营情况

截至报告期末，公司总资产 709.85 亿元，归属于母公司股东的权益 188.41 亿元。上半年，公司实现归属于母公司股东净利润 4.35 亿元，同比增长 48.96%，公司实现营业收入 30.03 亿元。上半年，公司全面超额完成了各项经营指标。

1、创新驱动引领发展，多项工作再创佳绩

土地拓展取得重大突破。上半年，公司以授权模式获得了怀柔府东棚改项目，以招标方式获得了奥体文化商务园和望坛棚改项目，以股权收购方式启动了通州宋庄项目。目前，公司在手一级开发项目中，雪花项目综合商业地块已成功入市，吴家村棚改项目已具备一次性招标条件，密云走马庄、昌平马池口一级开发项目有序推进。

房屋销售再创新高。围绕提高周转率、大力去库存开展营销工作，强化销售管理办法执行，推进营销资源整合，加大各营销节点及重点工作管控力度，因地制宜开展了形式多样的营销活动，各项目销售情况良好。公司已超额完成了上半年销售任务，为完成全年销售目标打下了坚实基础。产品品质稳步提高。产品创新力度加大，新技术在项目中不断应用。产品质量管理不断加强，项目开发总控计划和开发建设组织总设计落实到位，建设阶段管控能力持续增强，在施项目质量稳步提高。客户服务能力不断增强，完善了从销售到入住再到售后的服务体系，服务的针对性和有效性增强，以客户为中心的理念得以确立。

2、产业布局良性互动，协同战略初显成效

地产开发能力显著增强。城市布局更加合理，立足北京，覆盖一二线重点城市的战略布局初步确立。产品线逐渐成熟，产品研发能力大幅提高。集采工作有序推进，已集采项目落地实施效果显著。资金管理能力增强，预售资金监管账户进一步盘活，税务筹划深入实施。

资本运作能力显著提升。充分发挥金融机构融资功能，并积极拓展从资本市场获取资金的能力。银行、信托借款成本始终保持当期同业最低水平，并实现新增贷款无项目抵押，为后续项目融资创造了条件。以北京城建（上海）股权投资管理公司为载体，发起设立了两只地产基金。对外投资上，公司以参与定向增发的模式持股中科曙光，目前已完成股权登记。

商业地产渐成规模。持续加强持有型物业的经营管理，不断加大招商力度，保证持有商业的出租率和续租率。加大现有商业资源整合力度，对招商、运营进行统一规划安排。积极探索轻资产运营模式。随着海南红塘湾、奥体文化商务园、成都金牛等商业项目逐步推进，公司商业地产

渐成规模。

3、提质增效全面落实，系统管理持续增强

战略运营全面加强。公司 2016-2020 年发展战略出台，已经完成相关战略规划指标的动态调整。持续加强运营管控，对企业运营的重点事项与风险点进行动态监控，保证企业各项工作稳定开展。

内控管理规范有序。为进一步强化内控管理，公司制定并下发了各项内控管理制度，对内控体系运行情况开展了专项自查，针对存在的问题和不足进行了有针对性的弥补和完善。

绩效考核持续优化。全过程考核逐步在所有新开项目中全面实施，人才考核进一步加强，以优化人才结构、增强综合素质、提高使用效率为目的的人员流动机制，保证了人才的健康成长和作用的充分发挥。

基础管理扎实有效。投资者关系管理进一步增强，信息披露严谨合规，法律风险防范和法律事务工作机制持续健全，“营改增”全面铺开，信息化建设提速，行保维稳工作扎实开展。

（二）经营中面对的主要困难和问题

一是政策和市场研究力度还有待继续提高，二是开发经验共享的渠道尚需进一步畅通，三是专业技术人才培养仍要加大力度。这些问题，都需要在今后的工作中认真面对、深入研究、务求解决。

（三）下半年经营规划

下半年，受经济下行压力和库存水平依然较高的双重影响，房地产政策预期仍将以稳为主，但不同区域和城市或将迎来短期调整，去库存依然是地产企业的主旋律。公司将继续加大政策、市场和产品研究力度，推动公司更加科学、高效发展。

1、以项目运作为抓手，全面提升运营能力

土地开源要有新斩获。充分利用相关政策，整合社会资源，继续拓展非公开市场拿地渠道，通过合作开发、控股等方式，加快项目拓展速度，开拓新的一级开发市场。重视保障房建设和棚户区改造等一二级联动的开发项目，抓好在手的马池口、走马庄一级开发项目转化。全力以赴推进好望坛棚改项目进展，确保年内启动征收工作。

做产品能力要有新提升。关注客户需求，借鉴以往开发项目经验，站在客户角度对项目进行精耕细作。注重产品创新，积极探索产品研发工作新模式。强化开发过程管控，抓好工程管理第三方评估，在试点基础上全面推广和应用住宅产业化。全面推广全过程动态成本管理，加强工程竣工结算管理，持续提高成本管理的精细化水平。加强集采项目落地的流程管理，提高项目需求

与集采工作对接的精确度。落实客户服务和物业服务制度，提高服务能力和服务水平。

房屋销售要有新突破。继续保持上半年良好的销售势头，进一步强化市场研究，加强系统管理，向时间要效率，向运营要效益，通过整合在手项目资源，开展促销售专项劳动竞赛，灵活运用多种营销手段，大力去库存，加速资金回流。严格落实销售管理办法，加强对代理公司监督管理，做好新版销售代理合同的推广。强化营销团队建设，提升从业人员专业素养和职业能力。

2、以资本运作为主线，切实增强运营效益

融资渠道要保持畅通。立足公司资金需求，充分发挥既有融资平台作用，组合运用多种融资方式，保证项目开发所需资金。继续做好新增的两项地产基金发行工作，并适时推出新的地产基金融资项目。研究北京市对棚户区改造政策性融资要求，针对望坛项目资金需求量巨大的实际，努力争取国家重大建设项目专项基金。

资金管理要实现高效。持续加强资金管理，做好资金使用计划，保证资金平衡，通过开源节流，保持公司良好的现金流。强化募集资金使用，提高资金周转效率，保证资金占有收益。全面落实营改增各项规定，梳理规范业务流程，减少涉税风险。加大税务筹划力度，减少资金沉淀，提高资金使用效率。

股权投资要注重收益。优化公司股权投资结构，继续加大在高科技、互联网金融产业特别是战略性新兴产业的投资布局，加强对新三板、PE 投资项目的研究，寻找新的、合适的投资机会。密切关注公司股权投资，进一步强化市值管理。

商业地产要实现跨越。全面提升商业项目的建设运营水平，推动招商先行、定制开发、设计跟进、运营保障的一体化运作。提前布局、加快推进在手商业项目进展。继续深入研究和探索轻资产运营模式并要有所进展。

3、以管理创新为载体，提高科学管理水平

进一步强化战略思维。加快战略落地，强化战略运营管控，尽快完成各业务板块分规划，制定具体的实施方案，围绕培育和提升公司的核心竞争力来强化战略管理。

进一步强化系统思维。强化总部定位，优化总部组织架构，充分发挥总部的指导、监督、协调和服务职能。推进系统化建设，优化系统资源配置，发挥系统管理的作用。巩固和完善全过程考核，推动项目运营效率和资本收益最大化。

进一步强化创新思维。克服惯性思维，立足企业、立足发展，大力推进产品创新、技术创新、管理创新，不断探索破解发展难题的新思路，提升发展质量的新方法，培育发展优势的新途径。进一步强化信息化思维。加强信息化建设，逐步建立统一的管理标准和技术标准，实现业务流程

与信息系统的深度融合，推动公司信息系统有效对接，注重信息系统数据安全，以信息化建设助力公司管理水平的持续提升。

（四）可能面对的风险及防范

持续强化政策研究、市场研究，提高政策和市场的敏感性，增强政策与市场风险应对能力；严格履行内部决策程序，增强开发的计划性，完善内控体系，切实提高运营风险防范能力；健全法律事务机制，加强法律事务审核，规避可能存在的法律风险；拓展融资渠道，强化财务和资金管理，积极防范财务风险。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

4.2 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。

4.3 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 30 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%	57.14%
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	其他	2		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，增加二户，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	取得实际控制权

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

否。