

北京城建投资发展股份有限公司

600266

2010 年第一季度报告



董事长： 刘龙华

2010 年 4 月

## 目录

§ 1 重要提示.....	2
§ 2 公司基本情况.....	2
§ 3 重要事项.....	3
§ 4 附录.....	6

**§1 重要提示**

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 公司董事徐贱云因公务未能出席会议，其他董事均出席董事会会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4 公司董事长刘龙华、总经理李文及总会计师李莉声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

**§2 公司基本情况**

## 2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比 上年度期末增 减(%)
总资产(元)	16,463,446,423.21	15,058,273,644.79	9.33
所有者权益(或股东权益)(元)	4,891,850,080.39	4,799,362,726.41	1.93
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	6.602	6.477	1.93
	年初至报告期期末		比上年同期增 减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-590,902,006.55		-3,362.46
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.7970		-3,420.83
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上 年同期增减 (%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	270,549,707.36	270,549,707.36	101.27
基本每股收益(元/股)	0.3651	0.3651	101.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1077	0.1077	-31.92
稀释每股收益(元/股)	0.3651	0.3651	101.27
加权平均净资产收益率(%)	5.48	5.48	增加1.74个 百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.62	1.62	减少1.64个 百分点

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	243,251,089.94
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-34,999.76
少数股东权益影响额(税后)	-52,491,250.06
合计	190,724,840.12

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	70,302	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
北京城建集团有限责任公司	373,534,113	人民币普通股
中国工商银行－鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	12,199,670	人民币普通股
中国农业银行－鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	11,600,960	人民币普通股
中国农业银行－富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	11,233,185	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	6,875,643	人民币普通股
中国建设银行－工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	5,735,597	人民币普通股
中国银行－南方高增长股票型开放式证券投资基金	5,527,155	人民币普通股
全国社保基金一零一组合	5,500,000	人民币普通股
中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金	5,007,879	人民币普通股
中国工商银行－东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金	4,600,000	人民币普通股

## §3 重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

公司报告期内净利润较上年同期大幅度增加 101.27%，主要原因是公司转让所持有的北京城建中稷实业发展有限公司股权实现较大投资收益。

## 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

## 1. 重大诉讼、仲裁事项

2005年3月，公司向北京市第二中级人民法院起诉北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司，要求判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司支付我公司向其转让的北京盛弘基房地产开发有限公司股权转让款及逾期违约金，2005年11月25日取得一审判决，法院判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司于判决生效之日起十日内向我公司支付转让款6,850万元及逾期付款违约金，并由该两公司承担全部诉讼费用39万元，该两公司不服判决上诉至北京市高级人民法院。北京市高级人民法院于2006年3月20日开庭审理，2006年12月4日宣布判决结果，维持一审判决。两公司不服北京市高级人民法院判决，向最高人民检察院申诉。在最高人民检察院的调解见证下，为尽快化解诉讼纠纷、收回股权转让款，公司于2007年4月12日与上述两公司达成和解协议。截至报告期末，公司已按照和解协议的约定如期收到股权转让款5,530万元，尚有1,320万元尚未收回。为尽快收回该项欠款，经公司第四届董事会第十四次会议审议通过，同意强佑公司以位于海淀区清河镇强佑清河新城2号楼202号商业用房折抵该项欠款。

## 2. 收购资产情况

(1) 2005年12月28日，公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司购买北京海龙资产经营集团的海兴大厦西配楼6-7层整层、8层部分及配套车位，实际购买金额为4,202.37万元人民币，本次收购价格的确定依据是按市场价格，该项资产收购将增加控股子公司兴华公司的办公场所。截至报告期末，公司已支付房屋购买款2,942万元，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

(2) 经公司第四届董事会第十三次会议、2010年第一次临时股东大会审议通过，并经北京市国资委核准，公司收购北京中鸿房地产开发集团有限公司所持有的北京世纪鸿城置业有限公司45%股权

及其相应债权，总价款为 132,624 万元，其中股权转让款为 39,989.23 万元，债权为 92,634.77 万元。收购完成后，北京世纪鸿城置业有限公司将成为公司全资子公司。截至报告期末，公司已与北京中鸿房地产开发有限公司签署了《股权转让协议》和《债权债务转让协议》，尚未完成工商变更手续。

(3) 经公司第四届董事会第十四次会议审议通过，公司以 750 万元的价格收购北京城建远东地产投资有限公司所持有的北京城建成都地产有限公司 15% 股权。此次收购完成后，公司将持有北京城建成都地产有限公司 66% 股权。截至报告期末，公司已与北京城建远东地产投资有限公司签署了《股权转让协议》，尚未完成工商变更手续。

### 3. 出售资产情况

(1) 2003 年 12 月 29 日，本公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司向海淀区花园路街道办事处转让牡丹园西里 18 号楼。该资产的帐面价值为 3,161.83 万元人民币，实际出售金额为 3,161.83 万元人民币。本次出售价格的确定依据是帐面价值。该项资产出售使得公司收回资金。截至报告期末，已收到全部转让价款，土地转让手续已办理完成，正在办理产权变更。

(2) 2006 年 11 月 7 日，本公司向北京市五道口服装百货市场中心整体出售金码大厦 B 座 A1、B 及 2、3、4 层商业物业，该项资产帐面价值为人民币 18,944 万元，出售金额为人民币 21,196.81 万元。本次出售价格的确定依据是市场价格。该项资产出售使得公司收回资金。2008 年 3 月 14 日，公司与北京市五道口服装百货市场中心签订《关于〈房屋买卖合同〉的补充协议》，将第四期购房款 3,427.91 万元改为分期收取，并收取利息 173.41 万元。截至报告期末，公司累计已收到房款人民币 16,365.22 万元，尚有 5,005 万元未收回，全部为已到期欠付款，公司将于收讫全部房款后再行办理产权过户手续。

(3) 2010 年 1 月 6 日，经公司第四届董事会第七次会议、2009 年第二次临时股东大会审议通过，公司与舟山绿城房地产开发有限公司签署《产权交易合同》，转让所持北京城建中稷实业发展有限公司 40% 股权，股权转让价格为 25,000 万元。截至报告期末，公司已收到全部股权转让款并完成工商变更登记手续。

(4) 2010 年 1 月 18 日，经公司第四届董事会第七次会议、2009 年第二次临时股东大会审议通过，公司与民航房地产开发有限公司签署《产权交易合同》，转让所持北京五棵松文化体育中心有限公司 25% 股权，股权转让价格 33,000 万元。截至报告期末，公司已收到首笔股权转让款 23,100 万元。公司待收到全部股权转让款后办理工商变更登记手续。

### 4. 其他重大合同

2007 年 2 月 28 日，北京城建兴业置地有限公司与北京中合信房地产开发有限公司签订了《东坝三岔河南仓库合作协议书》，标的额为前期工作补偿款 7,757.6 万元。北京城建兴业置地有限公司已支付给北京中合信房地产开发有限公司前期工作补偿款 6,757.6 万元，尚未支付北京中合信房地产开发有限公司 1,000 万元。截止报告期末，该项目已经拿到控规批复。

### 5. 募集资金使用情况

公司于 2007 年通过非公开发行股票募集资金 116,902.26 万元，截至报告期末，募集资金已全部投入，累计使用募集资金 118,218.27 万元（含同期利息）。公司募集资金的使用做到了专款专用，未发生擅自挪用的现象。

截至报告期末，小营土地一级开发项目拟投入募集资金 45,000 万元，实际投入 45,848.16 万元，已完成全部投资。由于受《物权法》出台及小营周边商品房价格不断攀升的影响，项目的前期拆迁工作进展缓慢，为推进项目尽快完成，公司重新调整了拆迁方案并获政府相关部门的批准，目前项目拆迁工作进展顺利。

截至报告期末，世华水岸项目拟投入募集资金 50,000 万元，实际投入 50,453.56 万元，已完成全部投资，累计实现效益 35,975.89 万元。

截至报告期末，补充流动资金 21,902.26 万元，实际投入 21,916.55 万元，已投入完毕。

### 6. 或有事项

(1) 截至 2010 年 3 月 31 日，公司及控股子公司为商品房买受人提供住房按揭贷款担保，尚未结清的担保余额为 200,639.28 万元（其中公司提供贷款担保余额为 35,046.09 万元，城和公司提供担保余额为 1,681.00 万元，兴华公司提供担保余额为 26,686.00 万元，首城置业公司提供担保余额 137,226.19 万元）。

(2) 根据第三届董事会第三十九次会议决议，公司为全资子公司宁国市城建污水处理有限公司银行借款 2000 万元提供借款担保。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

2007 年 1 月公司非公开发行 A 股 14,100 万股，在本次发行过程中公司控股股东北京城建集团有限责任公司承诺其所认购的 2,000 万股限售期自 2007 年 2 月 5 日至 2010 年 2 月 4 日，2010 年 2 月 5 日上述有限售条件的流通股已上市流通。

### 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

√适用 □不适用

公司预计年初至下一报告期期末的累计净利润较上年同期增长 50%以上。主要原因是公司转让股权投资实现较大投资收益。

### 3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

2010 年 3 月 24 日，经公司第四届董事会第 14 次会议审议通过，拟以总股数 74,100 万股为基数，每 10 股分派现金股利 1 元（含税），预计支付红利 7,410 万元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

北京城建投资发展股份有限公司

法定代表人：刘龙华

2010 年 4 月 23 日

§ 4 附录

资产负债表

2010年3月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	合并		母公司	
	期末余额	年初余额	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,081,797,547.63	1,941,053,709.60	451,478,636.63	1,337,938,486.02
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	7,472,142.07	14,550,808.99	4,743,655.14	4,743,655.14
预付款项	2,181,703,095.98	1,271,878,690.05	1,627,865,190.45	908,476,509.66
应收利息	1,300,000.00	1,200,000.00		
应收股利				3,234,528.32
其他应收款	919,896,172.01	722,424,954.06	3,204,347,789.38	2,337,693,600.59
存货	8,849,373,572.43	8,480,000,530.45	650,101,512.44	658,782,048.62
一年内到期的非流动资产	47,005,230.06	58,857,018.23	47,005,230.06	58,857,018.23
其他流动资产				
<b>流动资产合计</b>	<b>14,088,547,760.18</b>	<b>12,489,965,711.38</b>	<b>5,985,542,014.10</b>	<b>5,309,725,846.58</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	330,000,000.00	580,000,000.00	330,000,000.00	580,000,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	1,206,434,262.75	1,203,461,686.92	2,633,740,082.22	2,556,191,141.04
投资性房地产	370,373,200.64	372,682,224.04	111,204,616.01	111,915,688.90
固定资产	64,278,003.39	63,351,847.12	1,939,414.22	1,701,723.62
在建工程	64,306,208.45	85,002,080.83		
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	48,961,007.78	24,179,134.93		
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	388,900.00			
递延所得税资产	290,157,080.02	239,630,959.57	75,620,344.61	65,790,822.86
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,374,898,663.03</b>	<b>2,568,307,933.41</b>	<b>3,152,504,457.06</b>	<b>3,315,599,376.42</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,463,446,423.21</b>	<b>15,058,273,644.79</b>	<b>9,138,046,471.16</b>	<b>8,625,325,223.00</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	700,000,000.00	400,000,000.00	700,000,000.00	400,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	1,171,135,958.94	1,182,709,796.78	363,422,649.19	405,204,664.43
预收款项	4,950,308,095.85	3,139,679,250.14	508,167,666.00	60,637,748.00
应付职工薪酬	30,357,409.13	30,457,849.06	-44,691.43	146,225.14
应交税费	444,610,685.05	334,831,247.80	191,488,356.01	133,355,861.06
应付利息	40,892,633.33	18,470,533.33	40,733,333.33	17,833,333.33

应付股利	19,200.00	21,167,554.55		18,852,602.87
其他应付款	748,811,268.44	1,603,656,843.14	1,745,672,129.16	1,944,391,908.84
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>	<b>8,086,135,250.74</b>	<b>6,730,973,074.80</b>	<b>3,549,439,442.26</b>	<b>2,980,422,343.67</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,920,000,000.00	1,920,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
应付债券	1,381,628,767.06	1,380,909,056.12	1,381,628,767.06	1,380,909,056.12
长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00		
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	55,460,628.10	116,273,400.59	55,460,628.10	116,273,400.59
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,369,089,395.16</b>	<b>3,429,182,456.71</b>	<b>1,637,089,395.16</b>	<b>1,697,182,456.71</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,455,224,645.90</b>	<b>10,160,155,531.51</b>	<b>5,186,528,837.42</b>	<b>4,677,604,800.38</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	741,000,000.00	741,000,000.00	741,000,000.00	741,000,000.00
资本公积	1,936,755,330.10	2,114,817,683.48	2,023,688,255.72	2,201,750,609.10
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	260,406,949.66	260,406,949.66	218,747,567.19	218,747,567.19
未分配利润	1,953,687,800.63	1,683,138,093.27	968,081,810.83	786,222,246.33
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>4,891,850,080.39</b>	<b>4,799,362,726.41</b>	<b>3,951,517,633.74</b>	<b>3,947,720,422.62</b>
少数股东权益	116,371,696.92	98,755,386.87		
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,008,221,777.31</b>	<b>4,898,118,113.28</b>	<b>3,951,517,633.74</b>	<b>3,947,720,422.62</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>16,463,446,423.21</b>	<b>15,058,273,644.79</b>	<b>9,138,046,471.16</b>	<b>8,625,325,223.00</b>

公司董事长:刘龙华

总经理:李文

总会计师:李莉

## 合并利润表

2010年1—3月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	合并		母公司	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>	<b>256,060,056.18</b>	<b>460,673,258.86</b>	<b>36,152,319.52</b>	<b>416,109,231.00</b>
其中：营业收入	256,060,056.18	460,673,258.86		
<b>二、营业总成本</b>	<b>164,291,770.08</b>	<b>309,654,646.72</b>	<b>53,555,040.07</b>	<b>263,494,152.06</b>
其中：营业成本	87,235,644.22	250,607,069.34	19,415,208.13	231,251,769.78
营业税金及附加	16,699,585.09	53,329,894.67	4,586,447.60	50,680,363.02
销售费用	19,790,947.66	8,273,451.32	2,045,429.84	2,863,715.78
管理费用	32,826,329.19	27,254,852.72	16,365,388.64	7,201,850.14
财务费用	8,224,700.82	-29,810,621.33	11,142,565.86	-28,503,546.66
资产减值损失	-485,436.90			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
投资收益（损失以“－”号填列）	247,593,415.45	18,159,123.71	246,669,780.80	18,159,123.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,972,575.83	-16,140,876.29	2,048,941.18	-16,140,876.29
<b>三、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	<b>339,361,701.55</b>	<b>169,177,735.85</b>	<b>229,267,060.25</b>	<b>170,774,202.65</b>
加：营业外收入	0.24	20,000.00	0.24	20,000.00
减：营业外支出	35,000.00	2,077.76	35,000.00	0.00
其中：非流动资产处置损失				
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>339,326,701.79</b>	<b>169,195,658.09</b>	<b>229,232,060.49</b>	<b>170,794,202.65</b>
减：所得税费用	75,660,684.38	38,403,635.85	47,372,495.99	38,158,769.73
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>263,666,017.41</b>	<b>130,792,022.24</b>	<b>181,859,564.50</b>	<b>132,635,432.92</b>
归属于母公司所有者的净利润	270,549,707.36	134,418,726.92		
少数股东损益	-6,883,689.95	-3,626,704.68		
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.3651	0.1814	0.2454	0.179
（二）稀释每股收益	0.3651	0.1814	0.2454	0.179
<b>七、其他综合收益</b>	<b>-178,062,353.38</b>	<b>0</b>	<b>-178,062,353.38</b>	<b>0</b>
<b>八、综合收益总额</b>	<b>85,603,664.03</b>	<b>130,792,022.24</b>	<b>3,797,211.12</b>	<b>132,635,432.92</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	92,487,353.98	134,418,726.92		
归属于少数股东的综合收益总额	-6,883,689.95	-3,626,704.68		

公司董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

## 合并现金流量表

2010年1—3月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	合并		母公司	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,866,751,448.67	371,671,209.55	264,672,333.51	64,156,592.15
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	232,833,290.55	16,785,519.58	455,654,682.10	297,037,907.75
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,099,584,739.22</b>	<b>388,456,729.13</b>	<b>720,327,015.61</b>	<b>361,194,499.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,476,165,792.20	274,742,891.98	758,694,839.89	76,602,847.80
支付给职工以及为职工支付的现金	37,933,138.32	22,593,432.17	13,203,610.80	4,339,368.45
支付的各项税费	135,276,334.36	33,122,230.37	12,128,147.14	4,159,866.54
支付其他与经营活动有关的现金	1,041,111,480.89	39,885,992.99	1,619,130,464.30	9,130,455.67
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,690,486,745.77</b>	<b>370,344,547.51</b>	<b>2,403,157,062.13</b>	<b>94,232,538.46</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-590,902,006.55</b>	<b>18,112,181.62</b>	<b>-1,682,830,046.52</b>	<b>266,961,961.44</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	481,000,000.00		481,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		34,300,000.00		34,300,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>481,000,000.00</b>	<b>34,300,000.00</b>	<b>481,000,000.00</b>	<b>34,300,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,975,178.80	554,855.35	413,200.00	
投资支付的现金			75,500,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>10,975,178.80</b>	<b>554,855.35</b>	<b>75,913,200.00</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>470,024,821.20</b>	<b>33,745,144.65</b>	<b>405,086,800.00</b>	<b>34,300,000.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	24,500,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	24,500,000.00			
取得借款收到的现金	466,854,500.00		420,000,000.00	

收到其他与筹资活动有关的现金	5,180.00			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>491,359,680.00</b>		<b>420,000,000.00</b>	
偿还债务支付的现金	170,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,738,656.62	42,195,537.50	28,716,602.87	12,853,287.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>229,738,656.62</b>	<b>342,195,537.50</b>	<b>28,716,602.87</b>	<b>312,853,287.50</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>261,621,023.38</b>	<b>-342,195,537.50</b>	<b>391,283,397.13</b>	<b>-312,853,287.50</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>140,743,838.03</b>	<b>-290,338,211.23</b>	<b>-886,459,849.39</b>	<b>-11,591,326.06</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,941,053,709.60	1,232,796,730.43	1,337,938,486.02	186,396,226.65
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,081,797,547.63</b>	<b>942,458,519.20</b>	<b>451,478,636.63</b>	<b>174,804,900.59</b>

公司董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉