

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

2015 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) 82275538	(010) 82275598
传真	(010) 82275598	(010) 82275598
电子信箱	zhangcaiguang@bucid.com	liwei@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	58,610,538,310.97	50,351,931,500.64	16.40
归属于上市公司股东的净资产	19,375,624,991.84	15,666,043,644.72	23.68
	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	-66,020,763.89	-3,022,977,371.04	97.82
营业收入	3,274,578,817.43	3,523,038,918.68	-7.05
归属于上市公司股东的净利润	291,939,647.12	260,449,274.47	12.09
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	286,792,261.19	190,897,073.82	50.23
加权平均净资产收益率(%)	1.85	2.93	减少1.08 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1863	0.2441	-23.68
稀释每股收益(元/股)	0.1863	0.2441	-23.68

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况
表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				63,078		
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	0
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	6.38	100,000,000	100,000,000	未知	
财通基金－光大银行－财通基金－中和 1 号资产管理计划	未知	3.32	52,038,461	52,038,461	未知	
国华人寿保险股份有限公司－万能三号	未知	3.2	50,128,205	50,128,205	未知	
申万菱信基金－工商银行－陕西省信托－盛唐 40 号定向投资集合资金信托计划	未知	3.19	50,000,000	50,000,000	未知	
华宝信托有限责任公司－华宝－浦发北京 1 号单一资金信托	未知	2.38	37,320,513	37,320,513	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	2.38	37,320,513	37,320,513	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	2.38	37,320,513	37,320,513	未知	
财通基金－光大银行－财通基金－中和 4 号资产管理计划	未知	1.41	22,076,923	22,076,923	未知	
建信基金－兴业银行－华鑫国际信托有限公司	未知	1.22	19,138,725	19,138,725	未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明	其中限售股东中财通基金－光大银行－财通基金－中和 1 号资产管理计划、财通基金－光大银行－财通基金－中和 4 号资产管理计划同属于财通基金管理有限公司，华宝信托有限责任公司－华宝－浦发北京 1 号单一资金信托和陆家嘴国际信托有限公司－陆家嘴信托·畅享 1 号单一资金信托同属于宏源证券股份有限公司。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明						

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）					0		
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

（一）房地产市场回顾与展望

上半年，受宏观行业政策特别是金融环境持续宽松的影响，房地产市场在经历了持续低迷后，从二季度开始逐渐回暖，其中，一线城市回暖最为明显。从北京看，受降息、降准和减税等利好政策影响，商品住宅成交呈现出不断上升趋势,自 5 月份开始，连续 2 个月成交量维持在 6000 套以上。纯商品住宅供应量和市场总体成交量较去年同期均有增长，成交价格不断攀升，创下近十年来同期最高。下半年，宏观经济下行压力持续，房地产作为拉动经济增长的主要动力之一，市场宽松政策预期仍将持续，支持改善性住房需求这一主基调不会改变，降息、降准等货币政策必然会激发刚性需求和改善性需求客户的购房欲望。随着京津冀一体化和新型城镇化建设的逐步推进，特别是通州新城北京行政副中心的逐步落地，将在很大程度上激发以通州为核心的东部地区发展潜力，具有政策支持的京津冀城市群建设将带动区域房地产市场的发展。

（二）报告期内总体经营情况

截至报告期末，公司总资产 586.11 亿元，归属于母公司股东的权益 193.76 亿元。上半年公司

实现归属于母公司股东净利润 2.92 亿元，同比增长 12.09%；公司实现营业收入 32.75 亿元，同比减少 7.05%。

1.土地拓展取得突破。公司成功竞得了成都金牛和大兴瀛海项目，首次通过股权收购方式获得了通州台湖项目，通过招标形式获得了密云走马庄土地一级开发项目。平各庄、雪花、马池口项目一级开发进展顺利，望坛、吴家村棚户区改造项目稳步推进。

2.房屋销售全面回暖。公司以实现销售回款为第一要务，调整心态、不等不靠，落实销售责任状和销售工作实施意见，开展“促销售”专项劳动竞赛，千方百计去库存，加紧出仓清货。通过整合销售资源，开展了多种营销推广和促销活动。基本实现了时间过半、任务过半的营销目标。公司名列北京区域房企销售 TOP10 第 5 位，全国房企销售 TOP100 第 74 位。

3.集采范围不断扩大。进一步加强了成本管控体系建设，制定了《目标成本管理办法》和《集采管理办法》，编制了成本分析报告模板。继续扩展集采范围，在已有集采项目的基础上，新增了 8 项材料设备以及 5 项服务类供应商，目前正在陆续回标和开标。

4.过程管理更加规范。强化对开发投资、手续办理等关键节点控制，保证项目按计划有效推进。通过强化总控计划管理，严格把控开发建设节奏，门头沟、东坝、动感花园、青岛李沧等新项目，自拿地之日起 4 个月内即完成了开发建设总控计划的编制。严格把控施工阶段过程管理，落实竣工计划，及时制定纠偏措施，保证施工计划和工期目标实现，各在施项目质量、工期、安全均按计划有效推进。加强项目入住管理，上半年共计 27 万平方米 3086 户业主如期、平稳、顺利入住。

5.做产品能力不断提高。北京地区住宅产品分级配置标准开始在动感花园项目推广实施，标准化售楼处和园林景观示范区建造标准也在门头沟项目试点启动。自住型商品房和保障房产品设计标准已开始着手梳理和整合。畅悦居和上悦居项目开始引入住宅产业化。物业公司通过开展品质提升和管理创新活动，持续提高服务能力。

6.市场融资再创佳绩。通过金融机构贷款 48 亿元，盘活内部资金 4.8 亿元，各子公司也通过多种渠道积极筹措资金，有效保证了整体开发建设和购地资金需求。公司债 6 月份取得证监会核准批复，目前已经一次性完成 58 亿元发行工作，发行期限 7 年期（5+2），年利率 4.4%。为拓宽融资渠道，成立了股权投资公司，以青岛、成都和门头沟项目为对象发行地产基金，首只地产基金的发行工作正在加快推进。

7.股权结构优化升级。继续加强投资管理，持续优化股权结构，确保投资安全和投资收益，今年预计可获得参股公司 2.2 亿元现金分红。上半年，启动了国信证券配股的认购，锦州银行 H

股上市进展顺利。为更好优化资产结构，启动了大东公司股权转让工作，将重庆物业公司托管至城承物业公司旗下。积极寻找新的投资项目，关注了多个环保节能、互联网大数据、保险等项目，加大对新三板的研究力度，寻找投资机会。

8.商业地产平稳运营。进一步加大现有商业的招商力度，提高出租率，加强客户服务，提高租金收缴率。积极推进新商业项目的前期工作，落实招商先行、定制开发的商业地产模式，加强海南红塘湾项目与万豪酒店的合作谈判和酒店设计方案评比，引入了3家商业策划公司参与成都金牛项目商业策划。

9.管理提升纵深发展。持续打造总部业务平台，增强系统管理能力，总部的指导、监督、协调和服务职能得到加强。以业绩为导向的全过程考核在总结试点经验的基础上，在所有新开项目全面推广。继续加大人才培养力度，加强员工职称管理，推行岗位轮换。信息化建设整合提速，ERP客户管理模块建设启动，OA办公平台持续优化应用体验，视频会议使用频次不断加大。继续加强投资者关系管理，健全法律风险防范机制，规范财务管理流程，强化内部审计，各项基础管理工作落实到位。

（三）下半年经营规划

1.立足回款，全力以赴促销售。下半年，销售工作依然要以实现销售回款为第一要务，落实销售责任状，抓销售、促回款。各业务系统要树立销售一盘棋的思想，加快各项前期手续办理，为按计划实现销售赢得时间。强化整合营销，持续推进跨公司、跨项目的销售交流与合作，实现销售资源的充分共享。落实销售管理办法，理顺管理流程，加强团队管理，提高系统管理力度。加大销售系统人员专业素质培养，进一步提高市场把握能力和科学判断能力。继续抓好促销售专项劳动竞赛，统筹协调各项目销售工作。突出对北京城建地产的品牌宣传，增强项目品牌的支撑度。

2.立足拓展，多渠道获取土地资源。坚持既定拿地策略，控制拿地风险，力争通过招拍挂等方式在北京取得新项目。关注京津冀一体化，深入研究以通州为核心的顺义、平谷、大兴、燕郊等地的市场潜力和拓展可能。继续关注广州、天津、深圳、南昌等重点城市，择机获得土地。加快在手一级开发项目入市节奏，大力推进棚改项目进展。积极探索合作开发、股权收购、非公开市场和PPP拿地渠道。

3.立足管控，推动标准化管理不断深入。继续强化建设过程管控，加大前期手续办理速度，落实开发建设组织总设计，严格落实开、竣工计划，加大分户验收力度，确保开发项目计划目标实现。各在施项目要充分发挥监理和总包单位作用，强化技术、质量、安全、工期管理。继续加

强工程巡检和综合检查，适时引入第三方评估，使项目管理再上新台阶。加大标准化管理力度，完成工程业务流程和项目工程管理办法编制。加强工程管理经验总结和交流，促进各项目工程管理水平均衡发展。

4.立足标准，提升产品研发能力。坚持走出去与请进来相结合，加强与对标企业和行业先进企业的观摩学习及交流。通过在动感花园和门头沟项目试点，继续修订完善北京地区住宅产品分级配置标准，推广标准化售楼处、园林景观示范区研究成果的应用。加快公司保障房产品线梳理和整合，尽快形成具有公司特色的保障房产品技术标准。加大对住宅产业化和绿色建筑设计标准以及 BIM 技术的研究力度。充分发挥内部专家队伍作用，加强对子公司设计研发的指导、交流和监督。坚持项目后评估制度和过程评估，及时自检纠偏，累积经验，规避风险。

5.立足成本，全面推进集采提速。继续完善和规范集采平台建设，下半年，要完成对 8 项材料设备类及 5 项服务类供应商的集采招标，督促各子公司尽快实现集采，并对集采执行环节进行监督检查。进一步加大对各子公司目标成本审核和控制力度，实现目标成本及动态成本的实时监控，合同变更及结算的持续监控，确保目标成本落到实处。

6.立足客户，不断提高服务水平。进一步强化全过程服务理念，关注客户诉求，加强客户引导，组织实施第三方客户满意度调查。以徜徉集为试点，研究高端物业项目服务，提升专业服务能力。继续开展品质提升和管理创新活动，全面提高物业服务品质，注重物业的前期介入和销售配合，提升管理水平，提高服务质量，塑造物业服务品牌。

7.立足收益，推动股权投资多元化。继续关注新能源、新产业、民生产业、模块化公司，加大对新三板的研究，寻找新的、合适的投资机会。强化股权管理，关注参股企业运营状况，跟踪锦州银行上市进程。优化资产结构，做好大东公司股权转让工作，密切关注国奥公司股权转让或受让工作进展，确保投资收益。

8.立足资金，提高融资和资金管理能力。在巩固好银行融资渠道的前提下，切实做好公司债上市等后续工作。加快地产基金融资，尽快推进地产基金发行。利用保障房项目国家扶持政策，争取政府融资平台支持。坚持资金统一管理，合理筹划资金使用。密切关注营改增进展，拿出切实可行的税务筹划方案，提高公司经济效益。

9.立足运营，促进商业资产保值增值。加强现有商业对外招商和整合力度，以收益最大化为目标，确保商业物业出租率，推动现有商业实现统一委托、统一管理。加大对酒店建造、运营和管理的研究，推动商业资产升级，重点推进红塘湾酒店项目。按照招商先行、定制开发、设计跟进和运营一体化的运作思路，强化新开发商业项目运营指导，降低项目风险。

10.立足管理，推动企业创新发展。继续打造总部业务平台，提升总部在改革筹划、资源整合、运营管控、组织动员、调查研究、舆论引导等方面的能力，加强系统间的融通交流，特别是在拿地、前期策划、产品研发、销售等阶段实现衔接联动，充分发挥总部驾驭复杂问题的龙头作用以及指导、监督、协调和服务职能。解放思想、紧跟形势，深入研究大数据和“互联网+”在公司各业务系统的应用。持续强化战略管控管理，以价值创造最大化、价值实现最优化为目标，尝试稳健开展市值管理。进一步巩固和完善以业绩为导向的考核机制，强化总部与子公司考核的联动，形成风险共担、责任共负的薪酬分配机制。加快信息化建设步伐。

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较上期相比，增加两户，其中：

名称	变更原因
北京城建成都置业有限公司	新设立
北京城建万科天运置业有限公司	收购股权

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。
