

北京城建投资发展股份有限公司

(北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 19 层)



非公开发行优先股预案

二〇一六年三月

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本预案真实、准确、完整，并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本次发行完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次发行引致的投资风险，由投资者自行负责。

本预案是公司董事会对本次非公开发行优先股的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行优先股相关事项的实质性判断、确认或批准，本预案所述本次发行相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

重大事项提示

一、本次发行的优先股种类为符合《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》等法律、法规及规范性文件相关要求的优先股。

二、发行规模和数量：本次拟发行的优先股总数不超过 3,000 万股，募集资金总额不超过人民币 30 亿元，具体数额由股东大会授权董事会根据监管要求和市场条件等情况在上述额度范围内确定。募集资金将用于偿还公司债务和补充流动资金。

三、票面金额和发行价格：本次发行的优先股每股票面金额人民币 100 元，以票面金额平价发行。

四、发行方式：本次优先股将采取面向合格投资者非公开发行的方式，经中国证监会核准后按照相关程序分期发行。

五、发行对象：

本次拟非公开发行的优先股的发行对象为不超过 200 名的符合《优先股试点管理办法》和其他法律法规规定的合格投资者。本次发行不安排向原股东优先配售。公司控股股东、实际控制人或其控制的关联人不参与本次非公开发行优先股的认购，亦不通过资产管理计划等其他方式变相参与本次非公开发行优先股的认购。

六、本次发行优先股的股息分配安排

（一）公司以现金方式支付本次发行优先股的股息。

（二）本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率。

（三）本次发行的优先股股息不累积。

（四）公司提请股东大会授权董事会，在法律法规、公司章程及有关监管部门允许并符合股东大会审议通过的框架和原则的前提下，根据发行方案的约定，在正常宣派和支付优先股股息的情况下，全权决定并办理向本次优先股股东支付股息事宜。但若取消支付部分或全部优先股当年股息，仍需提交公司股东大会审议批准，且应在股息支付日前至少 10 个工作日按照相关部门的规定通知优先股股东。

（五）除非发生强制付息事件，公司股东大会有权决定取消支付部分或全部优先股当年股息，且不构成公司违约。

强制付息事件指在股息支付日前 12 个月内发生以下情形之一：（1）公司向普通股股东支付股利（包括现金、股票、现金与股票相结合及其他符合法律法规规定的方式）；（2）减少注册资本（因股权激励计划导致需要回购并注销股份的，或通过发行优先股赎回并注销股份的除外）。

（六）本次发行的优先股的股东按照约定的票面股息率获得分配后，不再同普通股股东一起参加剩余利润分配。

七、本次发行的优先股的赎回权为公司所有。本次发行的优先股不设置投资者回售条款，优先股股东无权向公司回售其所持有的优先股。

八、本次发行优先股的表决权限制及表决权恢复

除法律法规或公司章程规定需由优先股股东表决事项外，优先股股东没有请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会的权利，没有表决权。

出现以下情况之一的，公司召开股东大会会议应通知优先股股东，并遵循《公司法》及公司章程通知普通股股东的规定程序。优先股股东有权出席股东大会会议，就以下事项与普通股股东分类表决，其所持每一优先股有一表决权，但公司持有的本公司优先股没有表决权：

- 1、修改公司章程中与优先股相关的内容；
- 2、一次或累计减少公司注册资本超过百分之十；
- 3、公司合并、分立、解散或变更公司形式；
- 4、发行优先股；
- 5、法律、行政法规、部门规章及公司章程规定的其他情形。

上述事项的决议，除须经出席会议的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过之外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东大会批准部分或全部取消当年优先股股息支付的次日或当年未按约定支付优先股股息的付息日次日起，优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决。

表决权恢复后，当公司已全额支付优先股当年应付股息的，则自全额付息之日起，优先股股东根据表决权恢复条款取得的表决权即终止，但法律法规、《公司章程》另有规定的除外。后续如再次触发表决权恢复条款的，优先股股东的表决权可以重新恢复。

九、清偿顺序及清算方法

公司因解散、破产等原因进行清算时，公司财产在按照《公司法》和《破产法》有关规定进行清偿后的剩余财产，应当优先向优先股股东支付未派发的股息和《公司章程》约定的清算金额，不足以全额支付的，按照优先股股东持股比例分配。

十、本次发行优先股的具体方案条款详见本预案“第二节 本次优先股发行方案”，请投资者予以关注。

十一、提请关注风险，详见“第三节 本次优先股发行带来的主要风险”。

十二、本次拟非公开发行的优先股，在会计处理上将全部计入权益工具。

十三、本预案“第五节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析”之“七、最近三年现金分红情况及优先股股息支付能力”中对公司现金分红政策、最近三年现金分红情况、优先股股息支付能力进行了说明，请投资者予以关注。

十四、本次非公开发行优先股相关事项已经公司第六届董事会第十七次会议审议通过。根据有关规定，本次发行尚需经北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准、公司股东大会逐项审议通过，并经中国证监会等相关监管机构核准方可实施。

目录

重大事项提示	2
释 义	7
第一节 本次优先股发行的目的	8
第二节 本次优先股发行方案	12
第三节 本次优先股发行带来的主要风险	21
第四节 本次优先股发行募集资金使用计划	25
第五节 董事会关于本次优先股发行对公司影响的讨论与分析	29
第六节 本次优先股发行涉及的《公司章程》修订情况	41

释 义

在本预案中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

北京城建/本公司/公司/发行人	指	北京城建投资发展股份有限公司
董事会	指	北京城建投资发展股份有限公司董事会
股东大会	指	北京城建投资发展股份有限公司股东大会
本预案	指	经公司第六届董事会第十七次会议审议通过的《北京城建投资发展股份有限公司优先股发行预案》
本次发行/本次优先股发行	指	经公司第六届董事会第十七次会议审议通过的本次非公开发行优先股的行为
章程/公司章程	指	北京城建投资发展股份有限公司章程
董事会决议日	指	公司第六届董事会第十七次会议决议日
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
报告期	指	2013 年度、2014 年度、2015 年度

除另有说明外，本预案中的所有财务数据均为公司合并财务报表数据。本预案中任何表格若出现总数与表格所列数值总和不符，均为采用四舍五入所致。

第一节 本次优先股发行的目的

公司主营业务为房地产开发、销售商品房；投资及投资管理。本次非公开发行优先股股票的募集资金，计划用于偿还公司债务和补充流动资金。

一、本次发行优先股的背景

（一）国家政策相继出台，上市公司发行优先股的制度性基础已经完备

为贯彻落实中国共产党第十八次全国代表大会、十八届三中全会的精神，深化金融体制改革，支持实体经济发展，国务院于2013年11月30日印发《国务院关于开展优先股试点的指导意见》（国发[2013]46号），中国证监会于2014年3月21日发布《优先股试点管理办法》（中国证券监督管理委员会令第97号），并于此后发布了优先股信息披露相关的配套文件。上述办法及准则对于上市公司发行优先股的各项条款以及信息披露要求进行了明确规范。基于上述政策，符合条件的上市公司启动优先股发行工作的制度性基础已经完备。

（二）国家推进新型城镇化战略，不断出台利好政策，房地产行业发展前景可观

2013年3月出台的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》明确提出，要加快建设以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。由于新型城镇化进程将持续相当长的一段时间，城市人口、居民可支配收入水平不断增加以及土

地供应的持续偏紧等决定房地产业长期发展的深层次因素并未发生根本性转变，房地产业中长期发展前景依然看好。同时近年来，中央和地方陆续出台多项房产政策，通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造、信贷、公积金、财政补贴等多种支持政策刺激住房需求，加快房地产去库存化，从而促进房地产行业快速发展。

房地产行业作为国民经济的重要产业，在扩大内需、拉动投资、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。中国房地产行业近十余年来高速发展，房地产开发投资持续增长。自1998年7月房改以来，中国房地产行业走过了快速增长的16年，全国房地产开发投资年度完成额从1999年4,010.17亿元，迅速增长至2014年的95,035.61亿元，16年间共增长了24倍。在经济增速下行的“新常态”下，房地产作为经济增长稳定器的作用仍将持续，行业发展前景广阔。

（三）公司在建房地产项目投资资金需求量较大

公司具有多年的房地产项目运营和管理经验，以房地产开发、销售为主体，以对外股权投资和商业地产开发经营为两翼协调发展。截至2015年12月31日，公司及其控股子公司在建、拟建的房地产二级开发项目共计19个。其中：在建16个项目，拟建3个项目。房地产行业具有投资大、资金密集、回报周期长等特点，公司经营发展资金需求量较大。

二、本次发行优先股的目的

（一）有利于公司减少负债规模，获得长期稳定的资金支持
2013年、2014年和2015年，公司合并报表资产负债率分别为

74.61%、66.86%和68.13%，资产负债率一直维持在较高水平，一方面，负债规模的持续上升给公司带来较大的财务费用负担，较高的资产负债率将在一定程度上制约公司的业务发展；另一方面，公司处于业务快速扩张时期，无论是公司二级开发的房地产项目，还是未来重点推进的一级土地开发业务，均需要长期稳定的资金进行支持，而短期债务融资的期限性也不利于公司在实施房地产行业战略规划时获得长期稳定的资金支持。本次优先股发行有利于公司减少外部负债规模，获得优先股股东长期稳定的资金支持。

（二）有利于公司提升盈利水平，实现股东利益最大化

公司本次非公开发行优先股筹集资金不超过30亿元，不超过发行前一年度经审计的净资产204.05亿元的50%。本次发行募集资金将用于偿还公司债务4亿元，补充流动资金26亿元。

通过补充流动资金，将促进在建和拟建项目效益释放，进而带动公司经营业绩的提升，保持与公司经营规模和业务发展相匹配的运营资金，为企业发展提供保障；通过偿还公司债务，将有效降低财务费用，提升盈利水平。通过本次非公开发行优先股募集资金，将有助于提升公司盈利水平，实现股东利益最大化。

（三）拓宽融资渠道，为公司未来发展预留融资空间

受房地产行业再融资政策影响，近年来公司通过资本市场直接融资额占融资总额的比重相对较小，直接融资渠道相对单一，对债务融资工具的依赖较大。而公司房地产项目投融资需求较大，优先股的发行有助于公司建立并完善多元化的融资渠道。

本次优先股发行完成后，公司净资产规模将大幅提升，在优

化公司财务结构的同时，能够有效地提升公司的多渠道融资能力，并为未来发展预留更多的融资空间，满足公司未来业务发展的资金需求。

第二节 本次优先股发行方案

依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，公司已符合发行优先股的条件。

本次非公开发行优先股的具体方案如下：

一、本次发行优先股的种类和数量

本次发行的优先股种类为符合《国务院关于开展优先股试点的指导意见》和《优先股试点管理办法》等法律、法规及规范性文件相关要求的优先股。

本次拟发行的优先股总数不超过 3,000 万股，募集资金总额不超过人民币 30 亿元，具体数额由股东大会授权董事会根据监管要求和市场条件等情况在上述额度范围内确定。

二、发行方式

本次优先股将采取面向合格投资者非公开发行的方式，本次发行自中国证监会核准发行之日起，在批文有效期内分期发行。

三、发行对象及向原股东配售的安排

本次拟非公开发行的优先股的发行对象为不超过 200 名的符合《优先股试点管理办法》和其他法律法规规定的合格投资者。

本次发行不安排向原股东优先配售。公司控股股东、实际控制人或其控制的关联人不参与本次非公开发行优先股的认购，亦不通过资产管理计划等其他方式变相参与本次非公开发行优先

股的认购。

所有发行对象均以现金认购本次发行的优先股。

四、票面金额和发行价格

本次发行的优先股每股票面金额人民币 100 元，以票面金额平价发行。

五、票面股息率的确定原则

本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率。

第 1-5 个计息年度优先股的票面股息率由股东大会授权董事会结合发行时的国家政策、市场状况、公司具体情况以及投资者要求等因素，通过询价方式或监管机构认可的其他方式经公司与保荐人（主承销商）按照有关规定协商确定并保持不变。

自第 6 个计息年度起，如果公司不行使全部赎回权，每股股息率在第 1-5 个计息年度股息率基础上增加 2 个百分点，第 6 个计息年度股息率调整之后保持不变。

本次非公开发行优先股每一期发行时的票面股息率均将不高于该期优先股发行前公司最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，跳息调整后的票面股息率将不高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率；如调整时点的票面股息率已高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则股息率将不予调整；如增加 2 个百分点后的票面股息率高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则调整后的票面股息率为调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率。

六、优先股股东参与分配利润的方式

（一）股息发放条件

1、按照公司章程规定，公司在依法弥补亏损、提取公积金后有可分配利润的情况下，可以向本次优先股股东派发股息。其中，可分配利润为母公司报表口径。公司提请股东大会授权董事会，在法律法规、公司章程及有关监管部门允许并符合股东大会审议通过的框架和原则的前提下，根据发行的约定，在正常宣派和支付优先股股息的情况下，全权决定并办理向本次优先股股东支付股息事宜。但若取消支付部分或全部优先股当年股息，仍需提交公司股东大会审议批准，且应在股息支付日前至少 10 个工作日按照相关部门的规定通知优先股股东。

2、不同次发行的优先股在股息分配上具有相同的优先顺序。优先股股东分配股息的顺序在普通股股东之前，在完全支付约定的股息之前，公司不得向普通股股东分配利润。

3、除非发生强制付息事件，公司股东大会有权决定取消支付部分或全部优先股当年股息，且不构成公司违约。

强制付息事件指在股息支付日前 12 个月内发生以下情形之一：（1）公司向普通股股东支付股利（包括现金、股票、现金与股票相结合及其他符合法律法规规定的方式）；（2）减少注册资本（因股权激励计划导致需要赎回并注销股份的，或通过发行优先股赎回并注销普通股股份的除外）。

（二）股息支付方式

公司以现金形式支付本次优先股股息。

本次发行的优先股采用每年支付一次股息的方式。首个计息起始日为公司本次优先股发行的缴款截止日（采用分期发行的，以各期优先股发行的缴款截止日作为各期的计息起始日）。自本次优先股发行的缴款截止日起每满一年为一计息年度。

每年的股息支付日为本次优先股发行的缴款截止日起每满一年的当日（例如，12月1日为缴款截止日，则每年12月1日为股息支付日），如该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间应付股息不另计利息。

优先股股东所获得股息收入的应付税项由优先股股东根据相关法律法规承担。

（三）股息是否累积

本次发行的优先股股息不累积，即在之前年度未向优先股股东足额派发股息的差额部分，不累积到下一年度。

（四）剩余利润分配

本次发行的优先股的股东按照约定的票面股息率分配股息后，不再同普通股股东一起参加剩余利润分配。

七、回购条款

（一）回购选择权的行使主体

本次发行的优先股的赎回权为公司所有，即公司可根据经营情况并在符合相关法律、法规、规范性文件的前提下赎回注销本公司的优先股股份。本次发行的优先股不设置投资者回售条款，

即优先股股东无权向公司回售其所持有的优先股。

（二）回购条件及赎回期

本次发行优先股赎回期为自首个计息起始日起（分期发行的，自每期首个计息日起）期满5年之日起，至全部赎回之日止。

公司有权自首个计息起始日起（分期发行的，自每期首个计息日起）期满5年之日起，于每年的该期优先股股息支付日全部或部分赎回注销本次发行的该期优先股。公司决定执行部分赎回时，应对所有该期优先股股东进行等比例赎回。

除法律法规要求外，本次发行优先股的赎回无需满足其他条件。

（三）赎回价格及其确定原则

本次发行的优先股的赎回价格为优先股票面金额加当年已决议支付但尚未支付的股息。

（四）有条件赎回事项的授权

股东大会授权董事会，在股东大会审议通过的框架和原则下，根据相关法律法规要求、批准以及市场情况，全权办理与赎回相关的所有事宜。

八、表决权限制

除法律法规或公司章程规定需由优先股股东表决事项外，优先股股东没有请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会的权利，没有表决权。

出现以下情况之一的，公司召开股东大会会议应通知优先股股东，并遵循《公司法》及公司章程通知普通股股东的规定程序。

优先股股东有权出席股东大会会议，就以下事项与普通股股东分类表决，其所持每一优先股有一表决权，但公司持有的本公司优先股没有表决权：

- 1、修改公司章程中与优先股相关的内容；
- 2、一次或累计减少公司注册资本超过百分之十；
- 3、公司合并、分立、解散或变更公司形式；
- 4、发行优先股；
- 5、法律、行政法规、部门规章及公司章程规定的其他情形。

上述事项的决议，除须经出席会议的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过之外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

九、表决权恢复

（一）表决权恢复条款

公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东大会批准当年取消优先股股息支付的次日或当年未按约定支付优先股股息的付息日次日起，优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决。

每股优先股股份享有的普通股表决权计算公式如下：

$$N=V/P_n$$

其中：V 为优先股股东持有的优先股票面总金额；模拟转股价格 P_n 为董事会通过本次优先股发行方案之日前二十个交易日

公司普通股股票交易均价。其中：本次优先股发行方案的董事会决议日前二十个交易日股票交易均价=本次优先股发行方案的董事会决议日前二十个交易日股票交易总额÷本次优先股发行方案的董事会决议日前二十个交易日股票交易总量，即 12.14 元/股。恢复的表决权份额以去尾法取一的整数倍。

（二）表决权恢复时模拟转股价格调整方式

在公司董事会通过本次优先股发行方案之日起，当公司因派送股票股利、转增股本、增发新股（不包括因公司发行的带有可转为普通股条款的融资工具转股而增加的股本）或配股等情况使公司普通股股份发生变化时，将按下述公式进行表决权恢复时模拟转股价格的调整：

送红股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + n)$

增发新股或配股： $P_1 = P_0 \times (N + Q \times (A/M)) / (N + Q)$

其中： P_0 为调整前有效的模拟转股价格， n 为该次送股率或转增股本率， Q 为该次增发新股或配股的数量， N 为该次增发新股或配股前公司普通股总股本数， A 为该次增发新股价或配股价， M 为增发新股或配股新增股份上市前一交易日 A 股普通股收盘价， P_1 为调整后有效的模拟转股价格。

公司出现上述普通股股份变化的情况时，将对表决权恢复时的模拟转股价格进行相应的调整，并按照规定进行相应信息披露。

当公司发生普通股股份回购、公司合并、分立或任何其他情

形使公司股份及股东权益发生变化从而可能影响本次优先股股东的权益时，公司将按照公平、公正、公允的原则，充分保护及平衡本次发行优先股股东和普通股股东权益的原则，视具体情况调整表决权恢复时的模拟转股价格，有关表决权恢复时的模拟转股价格调整内容及操作办法将依据国家有关法律法规制订。

本次优先股表决权恢复时的模拟转股价格不因公司派发普通股现金股利的行为而进行调整。

（三）恢复条款的解除

表决权恢复后，当公司已全额支付当年应付股息的，则自全额付息之日起优先股股东根据表决权恢复条款取得的表决权即终止，但法律法规、《公司章程》另有规定的除外。后续如再次触发表决权恢复条款的，优先股股东的表决权可以重新恢复。

十、清算偿付顺序及清算方法

公司进行清算时，本公司财产在分别支付清算费用、职工的工资、社会保险费用和法定补偿金，缴纳所欠税款，清偿公司债务后的剩余财产，本公司按照以下顺序及方式分配给股东：

- 1、向优先股股东支付未派发的股息和《公司章程》约定的清算金额，不足以全额支付的，按照优先股股东持股比例分配；
- 2、普通股股东按照其持有的普通股占全部普通股的比例分配。

十一、信用评级情况及跟踪评级安排

本次发行的优先股具体的信用评级情况及跟踪评级安排将根据境内相关法律法规及发行市场的要求确定。

十二、担保安排

本次发行的优先股无担保安排。

十三、本次优先股发行后的转让安排

本次发行的优先股在上海证券交易所转让，不设限售期，但转让范围仅限《优先股试点管理办法》规定的合格投资者。优先股转让环节的投资者适当性标准与发行环节保持一致，且相同条款优先股经转让后，投资者不得超过 200 人。

十四、募集资金用途

本次发行的募集资金总额不超过 30 亿元，其中 4 亿元用于偿还公司债务，26 亿元用于补充流动资金。

十五、本次发行决议有效期

本次发行优先股决议有效期为自股东大会审议通过之日起十二个月。

第三节 本次优先股发行带来的主要风险

除公司日常信息披露文件和本预案提供的其他各项资料外，本次优先股发行可能直接或间接对公司及现有普通股股东产生重大影响的风险因素如下：

一、普通股股东分红减少风险

本次发行的优先股成功发行后，公司将向其股份持有人优先于公司原普通股股东进行股利分配。如果公司增长放缓，普通股股东获得的分红存在减少的风险。

2015 年度公司合并报表归属于上市公司股东的净利润（等于归属于普通股股东的净利润）为 14.29 亿元，假设公司于 2016 年 1 月 1 日完成本次优先股发行，发行规模按照上限 30 亿元计算，并假设 2016 年度归属于上市公司股东的净利润（未扣除优先股股息）在 2015 年的基础上变动幅度为-10%至+30%、优先股的票面股息率为 5.0%-7.0%（仅用于示意性测算，不代表公司对本次发行的优先股的票面固定股息率的预期），且于当年宣告全额派发按照固定股息率计算的优先股的股息，则 2016 年归属于普通股股东的净利润测算如下：

单位：亿元

归属于普通股股东的 净利润		优先股票面股息率				
		5.00%	5.50%	6.00%	6.50%	7.00%
归属于上市公司股东的净利润（未扣除优先股股息）增	-10%	11.36	11.21	11.06	10.91	10.76
	0%	12.79	12.64	12.49	12.34	12.19
	10%	14.22	14.07	13.92	13.77	13.62
	20%	15.65	15.50	15.35	15.20	15.05

长率	30%	17.08	16.93	16.78	16.63	16.48
----	-----	-------	-------	-------	-------	-------

计算公式：2016 年度归属于普通股股东的净利润=2015 年度归属于上市公司股东的净利润*（1+增长率）-优先股发行规模*优先股股息率

此外，根据本次优先股发行条款的规定，自第 6 个计息年度起，如果公司不行使全部赎回权，每股股息率将在第 1-5 个计息年度股息率基础上增加 2 个百分点，届时将对可供普通股股东分配的利润造成一定影响。

二、普通股股东表决权被摊薄的风险

根据《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》等法规以及《公司章程》的规定，本次优先股发行完成后，如公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，则自股东大会批准当年取消优先股股息支付的次日起或当年不按约定支付优先股股息之次日起，优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决，该表决权恢复直至公司全额支付优先股当年应付股息之日。

在出现上述表决权恢复的情况下，公司普通股股东的表决权将被摊薄，将对普通股股东对于本公司的控制能力以及重大事项的决策能力造成一定的影响。假设本次优先股的发行规模为上限 30 亿元人民币，以本次董事会决议日前二十个交易日公司普通股股票交易均价 12.14 元/股作为计算基准进行测算，公司优先股表决权股东恢复后，优先股股东所占的表决权约为 13.62%。因此，本次优先股发行后，普通股股东将面临表决权被摊薄的风险。

三、普通股股东的清偿顺序受到影响的的风险

根据《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试

点管理办法》等法规以及《公司章程》的相关规定，公司因解散、破产等原因进行清算时，在剩余财产的分配顺序上，普通股股东劣后于优先股股东，即只有向优先股股东完全支付清算金额后，普通股股东方可按照持股比例享有剩余财产分配。因此，本次优先股发行后，如公司发生解散、破产等事项，普通股股东在清偿顺序中所面临的风险将有所增加。

四、税务风险

现行有关税收法律、法规尚未对优先股股息的税务处理进行明确规定，因此向优先股股东支付股息的税务处理方式尚存在不确定性。如本次发行优先股的股息在税务处理上被界定为股息而非利息，则优先股股息无法在本公司企业所得税前抵扣。本次优先股发行完成后，公司将根据主管税务部门的具体要求确定优先股相关的税务处理。

五、赎回优先股的风险

根据本次优先股发行方案的规定，公司有权自首个计息起始日起（分期发行的，自每期首个计息日起）期满5年之日起，于每年的该期优先股股息支付日全部或部分赎回注销本次发行的该期优先股。除法律法规要求外，本次发行优先股的赎回无需满足其他条件。若公司于自首个计息起始日起期满5年之日起行使赎回权，届时公司在短期内将面临一定的资金压力，尽管公司经营稳定且具有较强的现金筹措能力，但赎回优先股将可能对公司的现金流管理产生一定的影响。

六、分类表决的决策风险

根据本次优先股发行方案的规定，出现下列情况时，优先股

股东享有分类表决权：(1)修改公司章程中与优先股相关的内容；(2)一次或累计减少公司注册资本超过百分之十；(3)公司合并、分立、解散或变更公司形式；(4)发行优先股；(5)法律、行政法规、部门规章及公司章程规定的其他情形。本次优先股发行完成后，对于上述事项，将由公司普通股股东和优先股股东进行分类表决，即该等事项除须经出席会议的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。该等分类表决安排为公司相关事项的决策增加了一定的不确定性。

七、本次优先股发行方案未获得批准的风险

公司本次优先股发行尚需经北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准、公司股东大会审议和中国证监会核准，存在一定的不确定性。

第四节 本次优先股发行募集资金使用计划

一、本次优先股发行募集资金总额及用途

本次非公开发行优先股拟不超过3,000万股，预计募集资金总金额不超过30亿元，扣除发行费用后的募集资金净额拟用于偿还公司债务及补充流动资金，具体如下：

单位：亿元

序号	项目名称	募集资金投资金额 (尚未扣除本次发行费用)
1	偿还公司债务	4
2	补充流动资金	26
合计		30

本次优先股发行事宜经董事会审议通过后，本次发行募集资金到位前，公司可用自有资金偿还相应公司债务，待募集资金到位后予以置换。

公司将严格按照相关规定管理和使用本次发行优先股募集资金。

二、本次募集资金的具体用途

(一) 偿还公司债务的合理性分析

1、改善公司财务状况，降低公司偿债风险和流动性风险

近年来，公司业务规模不断扩张，截至2015年末，公司资产总规模已经达到640.35亿元，拥有在建项目16个，拟建项目3个。随着公司产业链延伸与业务规模的扩张，公司盈利能力显著增强，同时也使得公司负债规模持续增加且维持在较高水平。

2013年末、2014年末和2015年末，公司期末流动负债的余额

分别为191.49亿元、202.22亿元和263.46亿元，其中，截至2015年末一年内到期的非流动负债达84.40亿元，债务规模较大。2009年和2015年公司公开发行面值总额分别为9亿元和58亿元的公司债券，未来公司面临的偿债压力较大。

2013年末、2014年末和2015年末，公司资产负债率（合并）分别为74.61%、66.86%和68.13%，一直维持在较高水平，在一定程度上制约了公司的业务发展：一方面，在公司负债水平较高的前提下，公司进一步获得银行授信额度的难度将加大，而且可能导致短期内贷款融资议价能力的下降，不利于公司及时补充营运资金以满足不断扩大的业务规模及实施公司未来发展战略规划；另一方面，公司处于业务扩张时期，房地产项目开发需要长期稳定的资金进行支持，负债融资规模的持续扩大将不利于公司业务的进一步拓展。

公司本次发行优先股可以降低资产负债率，改善公司财务状况，降低偿债风险和流动性风险。

2、募集资金偿还公司债务，改善公司资本结构，优化公司财务指标，提高公司持续融资能力

从借款利率的角度考虑，截至2015年12月31日，公司长期借款余额57.83亿元，其中部分借款如信托贷款利率较高（介于7.8%至8.5%之间），若本次优先股发行票面利率在6%以内，通过募集资金偿还上述利率较高借款可以降低融资成本，改善公司资本结构。

从借款期限的角度考虑，本次发行优先股无到期期限，而公司的银行贷款、信托贷款、公司债券等债务工具期限相对较短，

多在5年以内，通过发行期限长的优先股偿还期限相对较短的公司债务，可以优化公司财务结构。

最近几年公司业务较快发展，在建和拟建项目储备充足，同时股权投资收益初显，为未来公司可持续发展奠定了良好的基础。但公司较高的资产负债率水平限制了公司未来融资空间，削弱了公司的筹资能力。通过本次非公开发行优先股融资，利用募集资金偿还公司债务，可以改善公司资本结构，减少对银行贷款、信托贷款等融资渠道的过度依赖，拓宽融资渠道，提升公司的融资能力，保障公司未来持续快速发展。

因此，公司拟使用不超过4亿元募集资金偿还公司债务，有利于公司在优化财务结构的同时获取长期稳定的资金支持，提升公司抗风险的能力。

（二）补充流动资金的合理性分析

公司经营规模的扩张需要合理增加流动资金规模。房地产行业所需投资资金金额较大，近年来，随着公司募集资金的使用和后续的持续投资，以及公司多元化业务的开展，公司的经营规模增长幅度较大。公司业务的快速发展，产生较大的资金需求，需要及时补充流动资金。

截至2015年9月30日，房地产行业可比上市公司的相关财务指标如下：

公司名称	流动比率	速动比率	资产负债率
金融街	3.00	0.68	73.51%
北辰实业	2.32	0.56	73.01%
福星股份	2.25	1.07	77.05%
首开股份	1.84	0.59	82.80%
深振业 A	2.41	0.35	64.94%
泛海控股	2.29	1.07	86.19%

平均	2.35	0.72	76.25%
北京城建	2.20	0.51	69.44%

数据来源：wind资讯

截至2015年9月30日，公司流动比率、速动比率分别为2.20和0.51，均低于行业内可比上市公司平均值；资产负债率为69.44%，略低于行业内上市公司平均值76.25%。

流动资金补充到位后，将为公司提供资金支持，有利于优化公司的资产结构，降低财务风险，提升公司的综合抗风险能力，巩固公司的市场竞争地位。

第五节 董事会关于本次优先股发行对公司影响的讨论与分析

一、本次优先股发行相关的会计处理方法

根据中华人民共和国财政部颁发的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》的要求以及优先股发行方案，本次发行优先股拟作为权益工具核算。

二、本次优先股股息的税务处理

现行有关税收法律、法规尚未对优先股股息的税务处理进行明确规定，因此向优先股股东支付股息的税务处理方式尚存在不确定性。如本次发行优先股的股息在税务处理上被界定为股息而非利息，则优先股股息无法在本公司企业所得税前抵扣，同时公司将按照普通股股息支付的相关规定履行代扣代缴义务。本次优先股发行完成后，公司将根据主管税务部门的具体要求确定优先股相关的税务处理。

三、本次发行对公司主要财务数据和财务指标的影响

（一）对股本、净资产、营运资金和资产负债率的影响

以截至 2015 年 12 月 31 日的合并报表主要财务数据为基准，假设 2015 年 12 月 31 日完成优先股的发行，则本次发行对公司主要财务数据和财务指标的影响如下：

单位：亿股/亿元

指标（合并口径）	定义	发行前	发行后	变化
股本	普通股	15.67	15.67	未变化
净资产	资产-负债	204.05	234.05	提高 14.70%

指标（合并口径）	定义	发行前	发行后	变化
营运资金	流动资产-流动负债	253.63	283.63	提高 11.83%
资产负债率	负债总额÷资产总额×100%	68.13%	65.08%	降低 3.05 个百分点

注：出于严谨计算考虑，计算营运资金和资产负债率变动值时未考虑立即偿还 4 亿元公司债务的情形

本次优先股发行完成后，公司的净资产、营运资金规模将分别提高 14.70%和 11.83%，同时公司的资产负债率将下降 3.05 个百分点。

（三）对加权平均净资产收益率和每股收益的影响

本次优先股发行完成后，公司的净资产规模将有所上升，短期内，在募集资金的效用尚不能完全得到发挥的情况下，公司的净资产收益率可能会受到一定影响而有所下降。但从中长期看，公司优先股募集资金带来的净资产规模的增长将带动公司业务规模的扩张，并进而提升公司的盈利能力和净利润水平。公司将积极采取各种措施提高净资产的使用效率，以获得良好的净资产收益率。

本次优先股发行对归属于普通股股东的每股收益的影响结果主要取决于以下两个方面的因素：一是本次优先股发行募集资金将按照相关规定计入权益，公司的资本实力及盈利能力均将有所提升；二是本次优先股的股息支付将影响归属于普通股股东的可供分配利润。

（四）模拟量化测算本次优先股发行对公司净资产收益率和普通股每股收益的影响

为便于测算，现做出如下假设：

①公司 2016 年 1 月 1 日即完成本次优先股发行；本次优先股一次性完成 30 亿元发行，发行费用忽略不计；

②对比的净资产收益率为 2014-2015 年公司年均加权净资产收益率 10.63%【 $(13.10\%+8.15\%) \div 2$ 】；

③可比的归属于上市公司普通股股东的净利润基准为 2015 年归属于上市公司普通股股东的净利润 14.29 亿元，可比的每股收益基准为 2015 年归属于上市公司普通股股东的每股收益 0.9119 元；

④当年宣告派发的优先股股息能够全额支付；

⑤本次示意性测算，不代表发行人对本次发行的优先股的票面股息率预期

报告期内公司盈利能力良好，公司业绩不断增长，本次发行 30 亿元优先股将有效优化公司财务结构，增加公司运营资金，假设公司未来归属于上市公司普通股股东的净利润的波动幅度在-10%、0%、10%、20%、30%，以此为基础，对公司普通股加权平均净资产收益率和归属于上市公司普通股股东每股收益的量化测算具体数据如下：

1、发行当年归属于上市公司普通股股东的净利润

单位：亿元

归属于上市公司普通股股东的净利润	优先股票面股息率									
	5.00%		5.50%		6.00%		6.50%		7.00%	
	金额	变化	金额	变化	金额	变化	金额	变化	金额	变化

净 利 润 增 长 率	-10%	11.36	-2.93	11.21	-3.08	11.06	-3.23	10.91	-3.38	10.76	-3.53
	0%	12.79	-1.50	12.64	-1.65	12.49	-1.80	12.34	-1.95	12.19	-2.10
	10%	14.22	-0.07	14.07	-0.22	13.92	-0.37	13.77	-0.52	13.62	-0.67
	20%	15.65	1.36	15.50	1.21	15.35	1.06	15.20	0.91	15.05	0.76
	30%	17.08	2.79	16.93	2.64	16.78	2.49	16.63	2.34	16.48	2.19

注：归属于普通股股东的净利润=当年实现的归属于上市公司股东净利润—优先股股息

2、本次优先股发行对公司净资产收益率的影响

普通股加权 平均净资产 收益率		优先股票面股息率									
		5.00%		5.50%		6.00%		6.50%		7.00%	
		数值	变化	数值	变化	数值	变化	数值	变化	数值	变化
净 利 润 增 长 率	-10%	4.94%	-5.69%	4.88%	-5.75%	4.82%	-5.81%	4.75%	-5.88%	4.69%	-5.94%
	0%	5.55%	-5.08%	5.49%	-5.14%	5.42%	-5.21%	5.36%	-5.27%	5.30%	-5.33%
	10%	6.15%	-4.48%	6.09%	-4.54%	6.02%	-4.61%	5.96%	-4.67%	5.90%	-4.73%
	20%	6.75%	-3.88%	6.68%	-3.95%	6.62%	-4.01%	6.56%	-4.07%	6.50%	-4.13%
	30%	7.34%	-3.29%	7.28%	-3.35%	7.22%	-3.41%	7.15%	-3.48%	7.09%	-3.54%

注：发行当年公司普通股加权平均净资产收益率=发行当年归属于普通股股东的净利润

÷【2015 年末归属于普通股股东的净资产+本次优先股发行规模+发行当年归属于普通股股东的净利润/2】，普通股加权平均净资产收益率变化=发行当年公司普通股加权平均净资产收益率-10.63%

3、本次优先股发行对普通股每股收益的影响

单位：元/股

普通股每股 收益		优先股票面股息率									
		5.00%		5.50%		6.00%		6.50%		7.00%	
		金额	变化	金额	变化	金额	变化	金额	变化	金额	变化
净 利 润	-10%	0.7250	-0.1869	0.7154	-0.1965	0.7059	-0.2060	0.6963	-0.2156	0.6867	-0.2252
	0%	0.8162	-0.0957	0.8066	-0.1053	0.7971	-0.1148	0.7875	-0.1244	0.7779	-0.1340
	10%	0.9074	-0.0045	0.8978	-0.0141	0.8883	-0.0236	0.8787	-0.0332	0.8691	-0.0428

增 长 率	20%	0.9986	0.0867	0.9890	0.0771	0.9795	0.0676	0.9699	0.0580	0.9603	0.0484
	30%	1.0898	0.1779	1.0802	0.1683	1.0706	0.1587	1.0611	0.1492	1.0515	0.1396

注：发行当年普通股每股收益=发行当年归属于普通股股东的净利润/普通股股数，普通股每股收益变化=发行当年普通股每股收益-2015 年普通股每股收益

综上模拟测算，本次发行的优先股股息率将不高于公司本次发行前最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率。因此，在公司净资产收益率保持基本稳定的情况下，优先股募集资金所产生的盈利增长预计可超过支付的优先股股息，长期来看，未来公司归属于普通股股东的每股收益将在本次优先股发行后增厚。

四、最近三年内利用募集资金投资已完工项目的实施效果及尚未完工重大投资项目的资金来源、进度和与本次发行的关系

（一）最近三年内利用募集资金投资已完工项目的实施效果

1、2014 年非公开发行 A 股股票

公司于 2014 年 8 月 8 日非公开发行 A 股股票 50,000 万股，募集资金总额为 3,900,000,000.00 元，扣除发行费用后的实际募集资金净额为 3,820,800,000.00 元。截至 2015 年 12 月 31 日，公司已经累计使用募集资金 3,783,848,774.65 元。该次发行募集资金投资项目实现效益情况对照表如下：

单位：元

实际投资项目		承诺 效益	最近两年实际效益		截止日累计实现 效益	是否达 到预计 效益
序号	项目名称		2014 年	2015 年		
1	北京世华龙樾项目	不适用	169,980,787.82	235,695,299.27	405,676,087.09	不适用
2	北京海梓府项目	不适用	-	202,802,760.60	202,802,760.60	不适用

实际投资项目		承诺效益	最近两年实际效益		截止日累计实现效益	是否达到预计效益
序号	项目名称		2014 年	2015 年		
3	北京上河湾项目	不适用	-	379,535,612.61	379,535,612.61	不适用
4	北京平各庄土地一级开发项目	不适用	-	-	-	不适用

2、2015 年公开发行公司债券（面向合格投资者）

公司于 2015 年 7 月 20 日面向合格投资者公开发行公司债券，募集资金 5,800,000,000.00 元，扣除发行费用 75,630,000.00 元，募集资金净额 5,724,370,000.00 元。截至 2015 年 12 月 31 日，公司已经累计使用募集资金 5,799,640,000.00 元。其中：公司于募集资金到位之前利用自有资金先期偿还借款 785,000,000.00 元；2015 年度投入募集资金 5,014,640,000.00 元，其中：2015 年度使用募集资金偿还借款 2,030,000,000.00 元，使用募集资金补充公司流动资金 2,984,640,000.00 元。截至 2015 年 12 月 31 日，募集资金余额为人民币 360,000.00 元。该次公司债发行募集资金仅用于偿还公司债务和补充流动资金，无具体投资项目。

募集资金的实际使用情况详见公司 2014 年年度报告、2015 年半年度报告和 2015 年年度报告，以及相应的募集资金使用情况鉴证报告等。

（二）尚未完工重大投资项目的资金来源、进度和与本次发行的关系

截至 2015 年 12 月 31 日，公司尚未完工重大投资项目的资金来源主要是自有资金、银行借款以及其他方式的融资。本次发行优先股募集资金将用于偿还公司债务和补充流动资金，无具体投资项目。

五、本次募集资金投资项目实施后，公司与控股股东及其关联人之间的关联交易及同业竞争等变化情况

本次募集资金投资项目实施后，不会导致公司与控股股东及其关联人之间新增关联交易，不会导致新增同业竞争或潜在同业竞争的情形。

六、最近三年现金分红情况及优先股股息支付能力

（一）公司现金分红政策和近三年现金分红情况

1、公司现金分红政策

公司根据《公司章程》及相关法律法规的股利分配原则进行股利分配。公司充分考虑对投资者的回报，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展，采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，优先采用现金分红的利润分配方式。

公司的利润分配方案由公司经理办公会通过提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，形成专项决议后提交股东大会审议。独立董事应发表明确意见。

根据《公司章程》及相关法律法规，公司实施现金分红的具体条件和比例规定如下：

除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 12%。

特殊情况是指：公司在年度内计划对外投资、收购资产或购

买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

2、公司最近三年利润分配情况具体如下：

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
每 10 股现金分红金额（含税，元）	2.70	4.40	3.70
每 10 股资本公积转增股数（股）	-	2	-
现金分红（含税，万元）	42,310.08	39,124.80	32,900.40
分红年度归属于上市公司股东的净利润（万元）	137,278.88	132,156.76	110,620.06
现金分红比例	30.82%	29.60%	29.74%

公司近三年现金分红情况符合《公司章程》及股东大会决议要求，决策程序和机制完备，分红标准和比例明确，并经公司独立董事审议同意，股东合法权益得到充分维护。

（二）股息支付能力分析

1、公司盈利能力良好，业务稳定发展，为优先股股息支付和优先股赎回打下良好基础

公司良好的盈利能力将为优先股股息的正常支付打下良好基础。2013-2015 年，公司实现归属于上市公司股东的净利润分别为 13.22 亿元、13.73 亿元和 14.29 亿元，加权平均净资产收益率分别为 15.72%、13.10%和 8.15%。公司良好的盈利能力将为优先股股息的正常支付打下良好的基础。

2、公司将继续实施积极的现金分红政策，在为普通股股东提供良好回报的同时，也为支付优先股股息和未来优先股回购形成有力支撑

最近三年，公司采用了积极的现金分红政策，为普通股股东提供了良好的回报。2012 年、2013 年和 2014 年公司现金分红金额占当年归属于上市公司股东净利润的比例分别为 29.74%、29.60%和 30.82%。由于优先股股息支付采用现金方式并且股息分配顺序先于普通股股东，公司积极的现金分红政策为普通股股东提供良好回报的同时，也将对优先股股息的正常支付形成有力支撑。

3、公司充足的累积未分配利润将为优先股股息的支付提供有效保障

截至 2015 年 12 月 31 日，公司合并报表累计未分配利润为 733,642.52 万元，母公司累计未分配利润为 341,133.98 万元。公司累计未分配利润充足，将为未来优先股股息的支付提供有效保障。

4、公司发行在外的债券和未来重大资本支出不会对优先股股息的支付能力和优先股回购构成重大不利影响

对于目前公司的银行借款、信托借款和发行在外的债券，以及未来公司拟进行的重大资本支出，公司将合理安排自有资金和通过其他融资渠道筹集资金用于公司债务的还本付息事项和重大资本支出，不会对本次发行优先股的股息支付或赎回造成重大不利影响。

综上所述，公司将有充分的能力支付优先股股息及赎回全部或部分优先股。

七、与本次优先股发行相关的董事会声明及承诺事项

（一）董事会关于除本次优先股发行外未来十二个月内是否有其他股权融资计划的声明

发行人董事会作出如下承诺：

除本次发行优先股外，公司在未来十二个月内不排除根据公司业务经营及财务状况等实际情况，通过股权融资等方式筹措资金的可能性。但截止本预案公告日，除本次优先股发行外，公司尚无其他明确的股权类融资计划。

（二）本次优先股发行摊薄即期回报的，发行人董事会按照国务院和中国证监会有关规定作出的关于承诺并兑现填补回报的具体措施

（1）提升开发能力，坚持做强做大房地产主业的基础上，积极拓展新的业务领域，形成新的利润增长点

公司将继续围绕房地产开发高效化这一目标，深化政策研

究、市场研究和产品研究，加大销售力度，强化资金管理，持续提升房地产开发能力。全面梳理发展节奏，树立资本运营的理念，积极探索和拓展新的盈利空间和利润增长点，储备发展后劲，努力推动公司成为金融与房地产紧密结合、以资本运作为主线、追求高效的房地产投资经营商。加强效益分析、风险控制、确保房地产和股权投资多元化，形成新的利润增长点并稳健发展，形成持续稳定的盈利，从而更好地回报股东。

（2）持续提升管理能力，完善公司治理，为可持续快速发展提供健全的制度保障

公司治理结构完善，各项规章制度健全，为公司高效的运营管理奠定了良好的基础。伴随着公司业务的快速发展，公司将继续强化战略管控能力，从战略的高度规划公司未来的发展和管理模式。继续强化公司总部职能定位，打造总部平台，提升总部在业务管理、资源整合、运营管控等方面的能力，发挥总部的指导、监督、协调和服务职能。巩固和完善项目全过程考核机制，并在所有新开项目中全面实施。加快信息化建设步伐，推动各信息系统之间的互联互通。加强内部管理流程制度建设，持续保持高效的运营管理水平，为公司的发展壮大创造良好的制度环境，为可持续快速发展提供有力的制度保障。

（3）进一步完善利润分配制度，强化投资者回报机制

为建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对利润分配做出制度性安排，保证利润分配政策的连续性和稳定性，

公司已召开股东大会审议通过了《未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》，该回报规划能够充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利。未来公司将保持利润分配的持续性和稳定性，继续为股东创造价值。

第六节 本次优先股发行涉及的《公司章程》修订情况

根据《公司法》、《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》、《上市公司章程指引（2014年修订）》等法律法规的要求，公司对《公司章程》进行了修订，本次修订的《公司章程》已经第六届董事会第十七次会议审议通过，尚需经股东大会审议通过后生效。

本次优先股发行涉及《公司章程》修订的主要内容如下：

一、利润分配条款

《公司章程》第一百五十五条修订如下：

“公司应严格遵守下列规定：

（一）公司优先股股息支付方式及支付条件如下：

1、公司应当以现金的形式向优先股股东支付股息，在完全支付约定的股息之前，不得向普通股股东分配利润。

2、本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率，股息率计算方法按发行方案规定执行。

3、本次发行的优先股股息不累积。

4、公司提请股东大会授权董事会，在法律法规、公司章程及有关监管部门允许并符合股东大会审议通过的框架和原则的前提下，根据发行方案的约定，在正常宣派和支付优先股股息的情况下，全权决定并办理向本次优先股股东支付股息事宜。但若取消支付部分或全部优先股当年股息，仍需提交公司股东大会审议批准，且应在股息支付日前至少 10 个工作日按照相关部门的

规定通知优先股股东。

5、除非发生强制付息事件，公司股东大会有权决定取消支付部分或全部优先股当年股息，且不构成公司违约。

强制付息事件指在股息支付日前 12 个月内发生以下情形之一：

（1）公司向普通股股东支付股利（包括现金、股票、现金与股票相结合及其他符合法律法规规定的方式）；

（2）减少注册资本（因股权激励计划导致需要回购并注销股份的，或通过发行优先股赎回并注销股份的除外）。

6、本次发行的优先股的股东按照约定的票面股息率获得分配后，不再同普通股股东一起参加剩余利润分配。”

二、剩余财产分配条款

《公司章程》第一百八十三条修订如下：

“清算组在清理公司财产、编制资产负债表和财产清单后，……

公司因解散、破产等原因进行清算时，公司财产在按照公司法和破产法有关规定进行清偿后的剩余财产，应当优先向优先股股东支付未派发的股息和公司章程约定的清算金额，不足以全额支付的，按照优先股股东持股比例分配。”

三、表决权限制与恢复条款

（一）《公司章程》第三十二条修订如下：

“公司股东享有下列权利：……

优先股股东不出席股东大会会议，所持股份没有表决权，但以下情况除外：

- （一）修改公司章程中与优先股相关的内容；
- （二）一次或累计减少公司注册资本超过 10%；
- （三）公司合并、分立、解散或变更公司形式；
- （四）发行优先股；
- （五）公司章程规定的其他情形。

公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东大会批准当年取消优先股股息支付的次日起或当年不按约定支付优先股股息之次日起，优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决。表决权恢复直至公司全额支付当年股息。”

（二）《公司章程》第七十七条修订如下：

“下列事项由股东大会以特别决议通过……

股东大会就以下事项作出特别决议，除须经出席会议的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过之外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过：

- （一）修改公司章程中与优先股相关的内容；
- （二）一次或累计减少公司注册资本超过 10%；
- （三）公司合并、分立、解散或变更公司形式；

（四）发行优先股；

（五）公司章程规定的其他情形。”

四、优先股回购条款

（一）《公司章程》第二十一条修订如下：

“公司根据经营和发展的需要，……

公司已发行的优先股不得超过公司普通股股份总数的百分之五十，且筹资金额不得超过发行前净资产的百分之五十，已回购的优先股不纳入计算。公司不得发行可转换为普通股的优先股。”

（二）《公司章程》第二十五条修订如下：

“公司因本章程第二十三条第（一）项至第（三）项的原因收购本公司股份的，……

公司按本条规定回购优先股后，应当相应减记发行在外的优先股股份总数。”

五、与优先股股东权利义务相关的其他内容

（一）《公司章程》第二十八条修订如下：

“发起人持有的本公司股份，……

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份（含优先股股份）及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司同一种类股份总数的 25%；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起 1 年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

（二）《公司章程》第三十二条修订如下：

“公司股东享有下列权利：

优先股股东不出席股东大会会议，所持股份没有表决权，但以下情况除外：

- （一）修改公司章程中与优先股相关的内容；
- （二）一次或累计减少公司注册资本超过 10%；
- （三）公司合并、分立、解散或变更公司形式；
- （四）发行优先股；
- （五）公司章程规定的其他情形。

公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东大会批准当年取消优先股股息支付的次日起或当年不按约定支付优先股股息之次日起，优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决。表决权恢复直至公司全额支付当年股息。”

（三）《公司章程》第八十条修订如下：

“公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，

公司就发行优先股事项召开股东大会的，应当提供网络投票，并可以通过中国证监会认可的其他方式为股东参加股东大会提供便利。”

（四）《公司章程》第二十三条修订如下：

“公司在下列情况下，

公司在符合相关法律法规规定的前提下，可以根据经营情况及优先股发行方案规定的时间和价格，赎回本公司的优先股股

份；优先股股东无权要求向公司回售其所持优先股股份。……”

有关《公司章程》的具体修订，详见公司《北京城建投资发展股份有限公司章程修订对比表》。

北京城建投资发展股份有限公司董事会

二〇一六年三月二十四日

