

北京城建投资发展股份有限公司 2006年度报告摘要

§1 公司基本情况简介

股票简称	北京城建
股票代码	600266
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	北京市海淀区学院南路62号;北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
邮政编码	100029
公司国际互联网网址	www.bjccid.com
电子信箱	tz@bjccid.com

1.2 联系人和联系方式

董事会秘书		证券事务代表	
姓名	张财广	李斌	
联系地址	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) 82275666 转 898 (010) 82275638	(010) 82275666 转 628 (010) 82275658	
传真	(010) 82275633	(010) 82275633	
电子信箱	zhangcg@bjccid.com	liwe@bjccid.com	

§2 主要会计数据和财务指标摘要

2.1 主要会计数据

主要会计数据	2006年	2005年	本年比上年增减(%)	2004年
主营业务收入	2,103,133,121.44	1,818,231,116.42	15.67	1,822,219,334.18
利润总额	231,614,289.94	289,397,593.59	-20.12	140,829,291.06
净利润	79,344,997.30	145,820,269.92	-46.27	88,027,086.64
扣除非经常性损益的净利润	77,148,576.94	28,869,621.36	167.32	85,713,012.01
经营活动产生的现金流量净额	-145,390,163.15	522,227,812.61	-127.84	318,769,194.74
总资产	7,012,103,520.31	5,600,184,067.08	25.21	5,970,945,186.81
归属于上市公司股东权益(不含少数股东权益)	1,889,662,190.63	1,928,181,606.12	-2.00	1,778,454,589.37

2.2 主要财务指标

主要财务指标	2006年	2005年	本年比上年增减(%)	2004年
每股收益	0.1306	0.2430	-46.26	0.1467
每股经营活动的现金流量	0.0167			
净资产收益率(%)	4.15	7.56	减少3.41个百分点	4.95
扣除非经常性损益的净利润为基准计算的净资产收益率(%)	4.08	1.50	增加2.58个百分点	4.82
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.2423	0.8704	-127.84	0.5313
每股净资产	3.149	3.214	-2.02	2.964
调整后的每股净资产	2.970	3.035	-2.14	2.819

2.3 扣除非经常性损益项目和金额

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	371,900.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	498,582.50
扣除所得税影响(不包括国家有关部门批准设立的有经营资格的金融企业取得的短期投资收益)	2,389,960.37
扣除公司日常按照企业会计准则规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-2,386,930.30
所得税影响数	1,322,926.79
合计	1,196,420.36

2.4 国内外会计准则差异

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	371,900.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	498,582.50
扣除所得税影响(不包括国家有关部门批准设立的有经营资格的金融企业取得的短期投资收益)	2,389,960.37
扣除公司日常按照企业会计准则规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-2,386,930.30
所得税影响数	1,322,926.79
合计	1,196,420.36

3.1 股份变动情况表

	本次变动前	本次变动增减(+,-)	本次变动后		
	数量	比例(%)	数量	比例(%)	
一、有限售条件股份					
1.国家持股					
2.国有法人持股	45,000	7%	-5,850	-5,850	65.26
3.其他法人持股					
4.外资持股					
有限售条件股份合计	45,000	7%	-5,850	-5,850	65.26
二、无限售条件股份					
1.人民币普通股	15,000	2%	5,850	5,850	34.75
2.境外上市的外资股					
3.境外上市的外资股					
4.其他					
无限售条件流通股合计	15,000	2%	5,850	5,850	34.75
三、股份总数	60,000	100%	0	60,000	100%

3.2 股东数量和持股情况

报告期末股东总数	64,830				
前十名股东持股情况					
股东名称	持股数量	持股比例(%)	年度内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京城建集团有限责任公司	391,500,000	65.25	-58,500,000	391,500,000	未知
中国建设银行-上投摩根双平衡混合证券投资基金	5,523,575	0.92	5,523,575	0	未知
中国工商银行-银华优势企业(平衡型)证券投资基金	5,235,652	0.87	5,235,652	0	未知
鹏华证券投资基金	5,209,382	0.87	4,219,674	0	未知
鹏华证券投资基金	4,917,179	0.82	4,917,179	0	未知
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-银保分红	3,989,560	0.67	3,989,560	0	未知
天华证券投资基金	3,000,004	0.50	3,000,004	0	未知
中国工商银行-招商中证转债证券投资基金	2,794,128	0.47	2,794,128	0	未知
中国工商银行-大成精选增值混合型证券投资基金	2,151,128	0.36	2,151,128	0	未知
浙江绿城物业管理有限公司	1,980,000	0.33	1,980,000	0	未知

3.3 控股股东及实际控制人情况介绍

3.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用√不适用

3.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1) 法人控股股东情况
控股股东名称:北京城建集团有限责任公司
法人代表:刘龙华
注册资本:108,197.30万元
成立日期:1993年11月8日
主要经营业务或管理活动:授权进行国有资产的经营与管理,承担各类工程、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包,房地产开发,商品房销售,机械施工、设备安装,商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售,建筑机械设备及车辆租赁、仓储、运输服务,购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材、汽车汽车(不含轿车)、饮食服务、物业管理。



§4 董事、监事和高级管理人员

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取
刘龙华	董事长	男	56	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	是		是
徐云文	副董事长	男	47	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	是		是
林庆东	董事	男	42	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	是		是
陈庆华	董事	男	44	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	是		是
王汉军	董事、总经理	男	42	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	否	36.52	否
李文	董事、副总经理	男	52	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	否	26.63	否
张明	董事、副总经理	男	38	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	否	14.12	否
秦强	独立董事	男	46	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	否	5.13	否
徐院长	独立董事	男	41	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	否	5.13	否
陈行	独立董事	男	39	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	否	5.13	否
胡建	独立董事	男	46	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	否	2.57	否
杨守江	监事长	男	61	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	是		是
杨海峰	监事	男	46	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	是		是
孙智才	监事	男	38	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	是		是
翟才	监事	男	52	2006年6月14日-2009年3月14日	0	0	否	27.05	否
尹卫江	监事	男	40	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	否	21.26	否
曹广平	副总经理	男	60	2006年6月30日-2007年1月31日	0	0	是		是
毛福清	副总经理	男	39	2006年6月30日-2009年6月30日	0	0	否	14.12	否

§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析

5.1.1 报告期内公司总体经营情况

报告期内公司总体经营情况良好,公司整体经营能力、提高价值创造能力、加大项目拓展力度,再融资取得历史性突破,实现项目拓展与资本市场再融资良性互动的势头。公司主营业务收入21.03亿元,同比增长15.67%,主营业务利润5.30亿元,同比增长31.80%。公司的经营业绩继续保持稳定增长。

报告期内,公司净利润7,834万元,同比增长46.27%,主要原因是2005年度企业所得税返还收益为一次性收益,不具有持续性。同时,计提前期国际公允价值准备6918万元,也有一定影响。

公司在新的北京第一区“公园2008”、花雨潭、瀚海天、国际印象等楼盘开盘,盈利能力提高。北京交通大学公寓项目竣工、正结算,世纪国际中心正进行二次结构施工阶段,正在进行精装修谈判和采购。华彬水疗(原石槽项目)取得了全部住宅公共配套设施许可证,并完成了全套规划。花雨潭国际公寓项目已经开工。公司投资的木樨园文化体育中心、国家体育馆和奥运村项目进展顺利,其中奥运村38万平方米高档住宅已经开始销售,销售形势看好。

2006年11月,公司子公司兴华公司联合北京城市开发集团有限责任公司以26.69元的价格中标竞拍为北京市2006年的“地王”的“奥路36号住宅及配套用地项目,该地块占地23.69公顷,地上规划面积46万平方米,该地块的取得为公司的持续发展提供了有力的保障。小营、北高地区、动感花园等土地一级开发项目正在推进中,为了土地一级开发保持与公司的前端利益增长点,与二级开发联动发展,公司组建了处理地产业公司,主营土地一级开发业务。本年度土地一级开发项目,对北京、武汉、济南等城市建设项目进行了重点调研,为跨区域经营奠定了基础。

2006年1月23日,公司股权分置改革方案顺利实施,股权分置改革完成后,城建集团持有公司股份比例由75%降至65.25%。2007年1月,公司向10名特定对象非公开发行了1.41亿元人民币普通股(A股),最终确定本次发行价格为人民币每股8.5元,募集资金净额为11.69亿元人民币。完成定向增发后,公司总股本由原来的6亿股扩张至7.41亿股,城建集团持有公司股份由原来的65.25%降至了56.53%,引入了上投摩根等战略投资者,优化了股权结构,增强了公司的资金实力。

公司品牌影响力进一步提升,荣获2006年度“中国房地产上市公司综合实力TOP10”、“沪深房地产诚信10强”、“中国内地品牌房企”、“中国品牌房企”、“中国房地产品牌典范企业”、“中国房地产品牌典范企业”、“中国房地产品牌典范企业”、“中国房地产品牌典范企业”。

2. 报告期内公司所处行业及市场环境情况

2006年对于中国房地产行业来说,是一个“政策调控年”,政府加大了宏观调控的广度、深度和力度,相继出台了一系列调控政策,从信贷、土地供应、住房结构、税收、外资准入等多个方面对房地产行业进行调控。5月,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,提出了促进房地产业健康发展的六项措施。随后,国务院办公厅又下发了建设部等九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》,央行2006年两次上调贷款利率,其主要目的是抑制投资需求,进一步稳定房地产价格。9月5日,国务院发布《关于加大土地调控力度的通知》,对各地和各部委提出了八方面要求,严控土地“闸门”,11月,财政部上调土地增值税,中国人民银行又联合发布了《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》,规定从2007年1月1日起,新增建设用地土地有偿使用费标准将提高1倍。

随着上述宏观层面调控的推行,以及对二手房房价及房地产市场外来人口和租赁市场等调控的作用下,房地产行业调控初见成效,国家统计局公布的数据显示,2006年全国70大中城市房屋销售价格同比上涨5.5%,但涨幅比上年回落2.1个百分点。

从公司所处行业及市场环境来看,国家对房地产宏观调控政策的实行,促进了房地产业的发展健康,抑制了房地产投机行为,加速了房地产业的优胜劣汰,有利于有实力的专业品牌房地产企业在竞争中占据优势地位,这对公司来说也是发展契机。

5.2 公司主营业务及其经营状况

公司的经营范围:房地产开发、销售。报告期内,公司的主营业务收入全部来自于商品房的销售、销售。

1. 主要业务分行业、产品情况表

行业/产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	主营业务利润率比上年增减(%)
行业						
房地产	210,313	147,386	29.20	15.67	12.21	增加3.09个百分点
产品						
商品房销售	173,925	116,144	27.22	2.25	-5.05	增加5.69个百分点
项目转让	7,000	5,207	23.21	-38.8	-36.57	增加1.36个百分点
代理项目	29,238	26,005	10.72			
合计	210,313	147,386	29.20	15.67	12.21	增加3.09个百分点

2. 主营业务分地区情况

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
北京	210,313	15.67

公司的房地产业务目前主要分布于北京、重庆等地区,但由于北京以外的项目尚未结转损益,还不能准确反映上述地区的业绩。

3. 公司主要供应商、客户情况

3.1 报告期内,公司前五名供应商合计采购金额48506.59万元,占全年采购金额的67.61%。

3.2 报告期内,公司前五名客户合计的销售额10160.06万元,占全年销售总额的31.86%。

3.1.3 公司报告期分产品构成同比变动说明

项目	2006年	2005年	期末比期初占主营收入比重(%)	变动原因		
货币资金	701,210	1000,000	560,448	100.00	主要是存货和货币资金增加所致	
营业费用	86,916	12,265	32,671	5.83	6.42%	主要是为购买广渠路36号地库
应收账款	25,924	370	17,176	30.07	0.63%	经营性应收增加
存货	265,765	521,918	314,589	96.17	-3.99%	新增项目投资
长期股权投资	119,325	16,87	116,910	20.87	-4.00%	经营性股权投资
固定资产	50,938	726	30,326	5.41	1.83%	经营性股权投资和购买办
短期借款	300,000	285,2	140,000	25.00	35.2%	取得银行借款
长期借款	30,000	428	20,000	35.7	0.71%	取得银行借款

5.1.4 公司报告期分产品财务数据同比变动说明

项目	2006年	2005年	变动金额	变动原因
营业收入	7,127	8,823	-1,696	空房物业费增加
管理费用	13,326	12,921	405	人员增加,折旧增加
销售费用	7,265	5,688	1,577	银行借款增加
所得税	11,367	11,678	-311	正常经营所致

5.1.5 公司报告期现金流量表数据同比变动说明

项目	2006年	2005年	变动金额	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-14,539	52,223	66,762	增加项目投资
投资活动产生的现金流量净额	-4,323	-23,031	18,708	取得投资收益
筹资活动产生的现金流量净额	72,107	-51,828	123,935	取得银行借款
现金及现金等价物净增加额	53,245	-22,637	75,882	筹资和投资净收入

5.1.6 公司主要控股公司及参股公司经营情况和业绩分析

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	资产规模	净利润
北京城建兴华地产有限公司	房地产业	北京家园、北高地区、清河小营	20,000	269,449	19,381
北京城建房地产开发有限责任公司	房地产业	花雨潭	3,000	56,897	457
北京汇和房地产开发有限公司	房地产业	世纪国际中心	2,980	54,181	-107
重庆海地地产有限公司	房地产业	渝新-印象	10,000	10,000	0
北京大东房地产开发有限公司	房地产开发、经营	动感花园	1,000	9,006	0
北京城建置地有限公司	土地开发、房地产开发与经营	东坝	20,000	9,757	-327
北京建地房地产开发有限公司	房地产经纪业务	房地产中介	100	127	-43
北京科润建设股份有限公司	基础设施开发及经营	中法西区	130,000	749,444	6,450

5.2 对公司未来发展的展望

5.2.1 公司所处行业的发展趋势及面临的市场竞争格局

2007年将是房地产业的发展“快行年”,房地产业仍将集中在土地、税收、信贷等方面继续推进。政府将通过土地供应、收储等手段调整户型结构,以解决实际居住为目的,抑制房地产市场投机行为。1月,国务院公布《关于房地产企业土地增值税清算管理有关问题的通知》,要求自2月1日起,对房地产项目进行增值税清算。此举显示了政府对严控房地产企业,将房地产业行业成本重大影响的决心。3月17日,央行进行上调基准利率,在加息预期下,一系列新增的房地产调控政策将会陆续出台,势必对房地产业产生较大的影响。

随着中国房地产业市场化进程加快,一系列旨在稳定房价政策的出台,房地产市场逐步规范,竞争日趋激烈,房地产行业将加速整合,优胜劣汰,行业集中度将进一步提高。一些不适应市场发展的房地产企业将被淘汰,具有较强实力的品牌开发商将通过收购、兼并、联合等途径,在竞争中发展壮大,大企业竞争优势日趋明显,房地产市场跨区域竞争态势,房地产市场和金融市场的融合加快,多渠道融资势在必行。

5.2.2 未来公司发展面临的挑战和机遇

1. 发展机遇和挑战

我认为,在房地产行业未来发展的过程中,供需的矛盾以及宏观调控将长期存在。但是,随着国民经济的持续增长,城市化进程的加快和居民收入水平的提高,房地产市场中长期看好。同时目前中国正处于人民币持续升值和货币市场流动性过剩的特殊时期,资产价格不断上涨,这将对房地产业的发展和起到了助推器的作用,机遇与挑战并存,宏观调控虽然给行业带来一定的短期影响,但其根本目的在于规范房地产行业并促使其健康发展,行业长期持续向好的根本因素并未改变,而且行业调控的深入而更加健康规范,更加有利于专业规范的品牌企业发展。与同行业企业相比,公司具备产品标准化、技术、品牌、人力资源、融资能力、治理结构、成本控制等多方面的竞争优势,这些都为公司创造了良好的竞争基础。

2. 把握公司未来发展的机遇

把握公司未来发展的机遇,未来几年是公司实现快速发展的关键时期。公司将快速跟进把握新社会消费需求和旺盛,以一流的产品和服务,构建“北京建地”品牌。公司将力争在左右的项目中建设成为核心业态突出、规模适度、跨区发展、兼具客户价值、最受公众认可的专家品牌地产,成为全国房地产的领军企业。具体保障措施如下:

——坚持房地产开发主业,以住宅为主导产品,走专业品牌地产发展之路,提高公司二级产品的能力,提高客户创造价值的能力。

——在北京市场,公司将抓住新城建设的机遇,拓展土地一级开发业务,实现土地一级开发与二级开发联动发展,提升一级开发运作效率,降低综合开发成本,从而巩固北京大本营地位。

——在跨区域经营方面,公司将发挥区域发展的节拍,积极寻求在环渤海、西部和华中地区新发展的机会,加大二、三线城市的投资布局,为公司未来几年的稳步成长打下基础,向全国性品牌地产方式目标迈进。

——积极关注由于宏观调控而带来的行业集中度提高的机遇,通过收购兼并和合作开发等方式扩大公司经营规模。

——积极融资渠道,实现项目拓展与资本市场再融资的良性互动发展。

——逐步加大经营性物业持有规模,促进公司利润持续稳定增长。

——适时引入战略投资者,实现公司股权进一步多元化,促进公司体制和机制的进一步市场化。

5.2.3 2007年度主要经营计划

2007年度,公司将全力推进股权多元化,进一步完善法人治理结构,以提高公司二级产品的能力为中心,继续推进“五个统一”管理,加大项目拓展力度,增加一级和二级土地储备,在跨区域经营方面进行更大的步伐;进一步完善融资渠道,实现项目拓展与资本市场再融资的良性互动发展。

——全力推进股权多元化,进一步完善法人治理结构

通过资本市场进一步优化公司股权结构,实现股权多元化,同时,进一步完善法人治理结构,改善公司治理机制,从根本上实现体制和机制的进一步市场化。适时启动股权激励计划,将公司的利益与管理者的利益紧密地联系在一起,为公司注入强大的发展动力。

——提高公司二级产品的能力,提高品牌影响力

加大研发投入力度,提升公司的产品研发能力,建立公司的产品研发体系,加强客户需求研究,总结归纳不同客户群体的消费需求特征,增强产品的适应性和针对性。对于优质营销规划、设计等产品,经过销售、售后等环节,形成良性互动机制,利用专业力量提高公司二级产品的能力。

——加强工程质量管理,提高公司的产品品质,严格开发过程控制,确保实现开发计划目标,将2007年度确立为公司产品品质年,完善质量管理体系,大幅度提高产品品质,切实提高工程质量为公司开发的优势。

5.2.4 全面加强成本管理,从各个环节降低费用,根据开发项目的全面策划报告,制定并落实好项目成本总控制计划,对开发项目成本进行细分,对项目经营者进行成本目标考核,加强对开发项目成本的过程控制,严格项目成本目标考核与过程控制,在降低管理费用支出上研究制定措施,降低劳务费、招待费、办公用品等费用支出。

5.2.5 加大土地储备,实现资金回笼

提高北京第一区“公园2008”品质,提升利润空间。瀚海大厦8月份开盘,销售形势良好。世纪国际中心酒店式公寓式公寓项目实现热销;写字楼部分楼层与大客户进行洽谈,销售形势良好。商南项目在部分内部认购销售形势良好,9月份入住。

——加大土地储备,实现资金回笼,为后续项目提供资金支持,提升客户满意度,并开展优质服务,筹备建立战略联盟,维护客户关系,培养忠诚客户,开展优质服务。每年三、四季度委托专业机构进行客户满意度测评,并作为年终考核的依据,全过程跟踪客户满意度,提高客户的满意度。

——加大项目拓展力度,增加土地储备,在跨区域经营方面进行更大的步伐

壮大土地一级开发业务,实现一级开发和二级开发的联动发展,积极寻找新的增长点,将土地一级开发培育成公司新的利润增长点;通过投标或公司并购等资本运作方式获取优质项目,积极拓展外埠市场,研究制定外埠市场拓展计划。今年除重庆外,至少再进入1个外埠市场,并争取1至2个住宅开发项目。

——进一步拓展融资渠道,为公司的未来发展提供强大的资金支持

从扩大土地储备量,选择好项目入手,稳步提升企业业绩等方面,为公司后续资本市场再融资做好充分准备,创造良好环境。同时,积极探索新的融资方式,努力促成公司债券发行成功。在售楼部、长期股权投资、存量房产盘活等方面加大力度,回收现金,拓展其他融资渠道,加强银行贷款,确保公司银行信贷的能力,实现公司规模与资金实力相匹配和良性循环,继续深化资金管理,加强资金管理,避免资金闲置,发展经营性物业,培育公司的利润增长点

3. 财务风险

房地产行业开发周期较长的行业特点注定了其对资金的高度依赖性。2004年以来,央行连续提高基准利率,2006年国家实施一系列调控,严格房地产开发资金管理。随着公司在房地产市场上的投入不断加大,土地储备的不断增加,公司对资金的需求量较大,资金压力增加。对此,公司主要措施有:A.加大自有资金力度,确保自有资金的全额收回;B.统一资金管理,加强资金的流向控制,提高资金使用效率,避免资金闲置;C.统一对外融资,提高公司的融资能力,合理使用财务杠杆,提高公司盈利水平。

4. 投资风险

对外投资项目的部分参股公司存在一定的投资风险,针对此种投资风险,公司主要措施有:A.加大项目拓展力度,将公司资源集中到项目开发主业。B.加强长期股权投资,防范投资风险,提高收益水平。C.在综合考虑投资项目的各方情况的基础上本着谨慎性原则计提减值准备。

5.3 执行行业会计准则情况

公司可能发生的会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

根据财政部2006年2月15日发布的财会[2006]3号《关于印发〈企业会计准则第1号—存货〉等38项会计准则的通知》的规定,本公司自2007年1月1日起,执行新的会计准则,公司会计政策按照《企业会计准则》规定,对原会计政策进行了调整,合并财务报表等确认与计量方面发生变化。

1. 长期