北京城建投资发展股份有限公司

公司代码:600266　　公司简称:北京城建

2014 年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文,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

	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减(%)	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	50,351,931,500.64	38,722,990,363.49	36,256,809,903.56	30.03	33,711,971,796.21	30,008,907,812.25
归属于上市公司股东的净资产	15,666,043,644.72	8,896,234,443.35	8,531,779,045.07	76.10	7,856,201,635.10	7,522,939,065.61
	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
经营活动产生的现金流量净额	-6,106,030,729.65	-3,685,624,316.33	-4,181,083,491.33	-65.67	-483,266,843.70	1,393,297,626.94
营业收入	10,011,047,447.62	10,343,718,663.95	7,692,225,491.44	-3.22	6,948,772,720.91	6,683,980,314.36
归属于上市公司股东的净利润	1,372,788,811.44	1,321,567,636.67	1,284,374,807.88	3.88	1,106,200,597.25	1,094,868,120.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,139,606,785.01	1,255,349,567.51	1,247,781,514.85	-9.22	994,185,227.96	1,006,980,840.98
加权平均净资产收益率(%)	13.1	15.72	15.94	减少2.62个百分点	12.97	15.44
基本每股收益(元/股)	1.11	1.49	1.44	-25.50	1.24	1.23
稀释每股收益(元/股)	1.11	1.49	1.44	-25.50	1.24	1.23

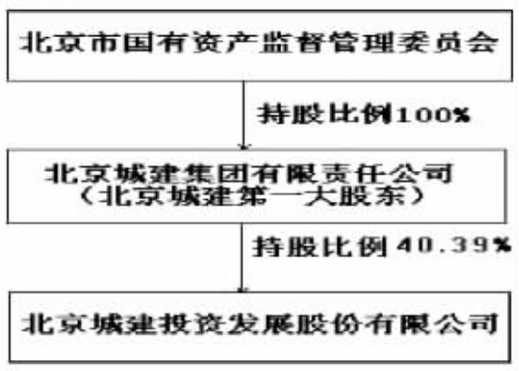
2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位: 股

截止报告期末股东总数(户)	63,608
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	73,304
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前第五个交易日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	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	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;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;财通基金-光大银行-财通基金-中和1号资产管理计划和财通基金-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;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。					

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

3.1 董事会关于报告期内经营情况的讨论与分析

(一)2014年房地产市场回顾

2014年,中国经济步入新常态,作为国民经济支柱产业之一的房地产进入调整期,各项指标增速出现明显放缓甚至下滑。从宏观政策看,调控的市场化与金融调节的软刺激相互作用,使房地产市场经历了下跌、筑底、企稳三部曲。从土地市场看,受供应影响,土地成交量大幅下降,但出让金却依然不低,地块单价一直维持在高位,土地获取成本进一步提高。从市场形势看,房地产投资增幅创五年来新低,新开面积缩小,多渠道营销、去库存成为房地产企业主旋律,各主流房企纷纷采取了降价促销、以价换量等多种营销手段。

(二)报告期内总体经营情况

截至报告期末,公司总资产503.52亿元,归属母公司股东的权益156.66亿元。报告期,公司实现营业收入100.11亿元,同比减少3.22%;归属母公司股东净利润13.73亿元,同比增长3.88%。

1.土地拓展成效显著。成功摘得青岛李沧、三亚红塘湾旅游度假区、北京门头沟永定镇三个项目,取得动感花园项目二级开发资格,总规划建筑面积55.63万平方米。望坛项目被列为北京市棚户区改造重点项目。平各庄、马池口项目一级开发和雪花项目收储的各项工作顺利推进。

2.融资工作取得突破。通过非公开发行股票成功从资本市场获得39亿元资金。公司取得银行借款46.49亿元,信托资金26亿元,总计筹措金融机构资金72.49亿元,有效保证了公司开发所需资金。

3.股权投资收益初显。完成了三亚槟城、乐健医疗的股权转让和新城公司、成都公司的股权收购,启动了对江苏航科的股权收购和增资工作。国信证券成功上市并正式在深交所挂牌后,公司股价一路飙升,市值最高达到了近400亿元。目前公司对外投资企业9家,总投资额12.45亿元,2014年取得现金分红1.49亿元。

4.做产品能力逐步增强。全过程成本管理和目标成本管理已由试点阶段向所有在手项目推广。集采平台建设取得重大进展,电缆、涂料和电梯三项主材实现了集中采购。产品级配标准和标准化售楼处开始在动感花园项目试点实施。全年入住7222户,入住面积66.48万平方米。

5.房屋销售全力突围。面对房地产市场的深度调整,在公司层面采取了签订销售责任状、开展促销售专项劳动竞赛多种形式,加强销售管理力度,理顺销售流程,强化营销推广。销售系统推出了电商、团购、房展会、文化营销等多种促销手段,持续推广项目和公司品牌。

6.商业地产整合提速。公司现有经营性物业面积19.23万平方米,其中,小区配套商业63%,写字楼21%,公租房16%。一方面继续加大了现有商业业态的升级改造,另一方面更注重新商业项目品质提升,探讨商业地产模式。

7.管理提升稳步推进。重点在业绩导向的绩效考核和项目全过程考核、对标管理、项目后评估、信息化建设、内部审计等方面进行了强化提升,各项基础管理工作落实到位。

(三)经营中的困难和问题

1.政策和市场研究力度仍需加强。总体来说,对市场的研判和反应速度不够快,对行业发展的把握需进一步增强。

2.标准化运营尚需提速。对二级项目标准化执行尚需强化,须对项目进行深耕细作,加强产品系列化、业务流程的精细化建设,推动基于产品细节和操作规范的标准化建设。

3.能力建设亟待提高。公司运营管控能力、资源配置能力、产品研发能力、成本管控能力仍需继续强化和提升。

(四)主营业务分析

1.利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元　币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	10,011,047,447.62	10,343,718,663.95	-3.22%
营业成本	6,541,330,508.22	6,905,687,955.07	-5.28%
销售费用	284,357,418.58	251,329,181.93	13.14%
管理费用	484,895,410.52	398,265,499.01	21.75%
财务费用	135,825,817.54	193,145,541.15	-29.68%
经营活动产生的现金流量净额	-6,106,030,729.65	-3,685,624,316.33	-65.67%
投资活动产生的现金流量净额	-342,870,249.09	-96,174,854.21	256.51%
筹资活动产生的现金流量净额	7,694,472,645.37	3,354,053,403.70	129.41%

2.收入

(1)驱动业务收入变化的因素分析

报告期内,公司营业收入比上年减少3.22%。报告期房地产行业营业收入比上年减少4.22%,主要是因为报告期公司发生同一控制下企业合并,新城公司上一年度营业收入纳入合并范围。

(2)主要销售客户的情况

报告期内,公司前五名客户合计的营业收入11,151.54万元,占全年营业收入1.11%。

3.成本

(1)成本分析表

单位:元

分行业和分产品情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发	土地成本、建安成本等	6,318,674,220.20	96.60%	6,709,252,708.84	97.16%	-5.82%	
物业管理	人工成本等	184,732,484.52	2.82%	137,908,035.32	2.00%	33.95%	
拆迁	拆迁成本等	3,745,521.14	0.06%	33,909,658.10	0.49%	-88.95%	
房屋租赁及其他	房屋租赁成本等	34,178,282.36	0.52%	24,617,552.81	0.36%	38.84%	

(2)主要供应商情况

报告期内,公司前五名供应商合计采购金额为184,980.41万元,占全年采购金额的27.54%。

4.费用

单位:元

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
销售费用	###### 284,357,418.58	#### 251,329,181.93	13.14%
管理费用	###### 484,895,410.52	#### 398,265,499.01	21.75%
财务费用	###### 135,825,817.54	#### 193,145,541.15	-29.68%
所得税	###### 421,875,077.39	#### 474,889,232.46	-11.16%

5.现金流

单位:元

科目	本期数	上期数	变动比例(%)	原因
经营活动产生的现金流量净额	-6,106,030,729.65	-3,685,624,316.33	-65.67%	报告期公司土地购置及项目投入增加
投资活动产生的现金流量净额	-342,870,249.09	-96,174,854.21	256.51%	报告期公司收购股权、对外投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	7,694,472,645.37	3,354,053,403.70	129.41%	报告期公司对外借款增加

(五)公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2014年4月16日,公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2014]397号),核准公司非公开发行股票。

2014年8月8日,公司向包括控股股东北京城建集团有限责任公司在内的8家投资者发行股份50,000万股(其中北京城建集团有限责任公司认购5,000万股,锁定期三年;其他7家投资者认购45,000万股,锁定期一年),发行价格为7.80元/股,募集资金总额为39.00亿元,扣除发行费用后的募集资金净额为38.208亿元,已于2014年8月15日到达公司募集资金专用账户。2014年8月20日,公司本次非公开发行股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成登记托管相关事宜,公司总股本由1,067,040,000股变更为1,567,040,000股。

(六)发展战略和经营计划进展说明

2010年,《公司2010年-2014年发展战略规划纲要》正式颁布实施。五年来,公司经营额成功突破百亿元大关,总资产突破500亿元,利润总额连续几年保持在接近20亿元的较高水平,净资产收益率始终维持在行业较好水平,成功打造了"一体两翼"协调发展的三大业务板块,圆满实现了上一版发展战略规划提出的总体目标。

2014年,公司完成企业经营额93.50亿元,开复工面积447.85万平方米,新开工面积142.25万平方米,竣工面积117.36万平方米,土地购置投资47.61亿元,其中开复工面积、竣工面积均创历年之最。

(七)行业、产品或地区经营情况分析

1.主营业务分行业、分产品情况

单位:元　币种:人民币

主营业务分行业和分产品情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发	9,618,660,332.16	6,318,674,220.20	34.31%	-4.22%	-5.82%	1.12%
物业管理	161,841,763.04	184,732,484.52	-14.14%	14.22%	33.95%	-16.82%
拆迁	9,344,536.77	3,745,521.14	59.92%	-70.24%	-88.95%	67.92%

2.主营业务分地区情况

单位:元　币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	8,903,331,258.93	-9.97%
重庆	374,663,821.04	14.68%
成都	511,851,552.00	

(八)资产、负债情况分析

1.资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	6,599,969,791.86	13.11%	5,354,611,159.41	13.83%	23.26%	
预付账款	1,658,877,603.30	3.29%	1,421,552,938.45	3.67%	16.69%	
存货	32,225,039,347.08	64.00%	25,774,329,351.40	66.56%	25.03%	
长期股权投资	1,396,676,608.63	2.77%	1,395,555,139.69	3.60%	0.08%	
投资性房地产	2,312,993,284.44	4.59%	2,167,060,549.19	5.60%	6.73%	
固定资产	171,036,621.41	0.34%	128,820,838.53	0.33%	32.77%	新购置
长期借款	11,477,656,403.75	22.79%	8,547,400,000.00	22.07%	34.28%	借款增加
应付债券	817,512,741.83	1.62%	895,932,244.71	2.31%	-8.75%	

(九)公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明 (单位:元)

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	2,167,060,549.19	2,312,993,284.44	145,932,735.25	57,033,225.11
合计	2,167,060,549.19	2,312,993,284.44	145,932,735.25	57,033,225.11

(十)核心竞争力分析

1.管理优势继续凸显。经过连续两年的管理提升,公司的管理流程继续优化,管理程序持续完善,管理手段和管理水平均得到了提高,逐步形成了目标管理明确、职能分配合理、分级授权有效、系统管理到位的流程化管理体系。

2.运营效率持续提高。健全的法人治理结构、明确的业务流程、科学的管理手段,保证了公司决策的快速高效和经营计划的有效实施。公司在保障房建设速度、建设周期、入市节奏和销售回款等方面优势突出,运营速度明显优于同行业水平。

3.战略运营逐步增强。公司战略管理得到贯彻和落实,全面超额完成了第一个五年发展规划,战略管控和战略运营效果明显。同时,内部控制体系进一步完善,经营管理思路进一步明确,业务板块进一步优化。

4.品牌效应持续提升。荣获2014年"中国房地产开发企业稳健经营10强"、"中国房地产开发企业发展潜力10强"、"中国房地产开发企业责任地产10强"、"中国房地产上市公司综合实力50强"、"中国房地产上市公司资本运营5强"、"房地产品牌价值TOP10"、"年度优秀董事局"、"全国党建工作先进单位"等荣誉称号。

(十一)投资状况分析

1.对外股权投资总体分析

报告期内公司股权投资额为63,337万元,比上年增加57,087万元,增加的比例为913.39%。

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
北京城建新城投资开发有限公司	房地产开发;物业管理;房屋拆迁	100%	报告期内,公司以49,057万元收购该公司100%股权。
北京城建成都地产有限公司	房地产开发、销售商品房	100%	报告期内,公司出资12,580万元购买子公司北京城建成都地产有限公司之股东四川新洋投资有限公司持有的34%股权
北京城建万科天运置业有限公司	房地产开发、专业承包、建设工程项目管理、物业管理、销售商品房	34%	报告期内,公司出资1,700万元设立该公司,持有该公司34%股权

2.持有其他上市公司股权情况

单位:元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
002736	国信证券	127,400,000	4.18	3,484,880,000	0	2,518,110,000	可供出售金融资产	公司股权投资企业,2014年12月29日在深交所挂牌上市
合计		127,400,000	/	3,484,880,000	0	2,518,110,000	/	/

3.持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
锦州银行股份有限公司	260,000,000	130,000,000	3.33	260,000,000	13,650,000	0	长期股权投资	股权认购
合计	260,000,000	130,000,000	/	260,000,000	13,650,000	0	/	/

(十二)募集资金使用情况

1.募集资金总体使用情况

单位:元　币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	非公开发行	3,900,000,000	844,617,479.77	2,879,548,325.03	1,020,451,674.97	1、银行存款余额620,451,674.97;2、暂时补充流动资金4亿元。
合计	/	3,900,000,000	844,617,479.77	2,879,548,325.03	1,020,451,674.97	/
募集资金总体使用情况说明	2014年4月16日,公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2014]397号),核准公司非公开发行股票。 2014年8月8日,公司向包括控股股东北京城建集团有限责任公司在内的8家投资者发行股份50,000万股,发行价格为7.80元/股,募集资金总额为39.00亿元,扣除发行费用后的募集资金净额为38.208亿元,已于2014年8月15日到达公司募集资金专用账户。上述募集资金到位情况业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具出具XYZH/2014A8011号《验资报告》。 截至2014年12月31日,公司累计使用募集资金2,879,548,325.03万元,尚未使用的募集资金余额为1,020,451,674.97万元(不含募集资金利息收入,募集资金利息收入为1,606,852.01万元)。					

2.募集资金承诺项目情况

单位:万元　币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
北京世华龙樾项目	否	110,000.00	9,950.56	28,296.91	是	部分区域已现房实入住	100,349	16,998.08	是		
北京海梓府项目	否	70,000.00	10,816.44	71,316.86	是	项目建设中	45,337		是		
北京上河湾项目	否	50,000.00	1,694.74	49,936.35	是	项目建设中	23,763		是		
北京平各庄土地一级开发项目	否	120,000.00	22,000.00	98,404.71	是	项目开发中	16,000		是		
补充流动资金	否	40,000.00	40,000.00	40,000.00	是	已使用完毕			是		
合计	/	390,000.00	84,461.74	287,954.83	/	/	185,449	/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明	截至2014年8月15日,公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资额为2,034,930,845.26元。2014年8月28日,经本公司第五届董事会第三十六次会议审议通过,同意本公司以募集资金2,034,930,845.26元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。 本公司于2014年10月29日召开第五届董事会第四十六次会议,审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。同意公司使用闲置募集资金40,000万元暂时补充公司流动资金,使用期限为自公司董事会审议批准之日起不超过6个月,到期归还至相应募集资金专用账户。										

(十三)非募集资金项目情况

单位:万元　币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
收购了北京城建集团有限责任公司持有的北京城建新城投资开发有限公司100%股权	49,057	已完成工商变更工作	0	0	当期实现净利润6,164.70万元
合计	49,057	/	0	0	/
非募集资金项目情况说明	为解决同业竞争问题,增加公司后续项目储备,公司第五届董事会第三十六次会议、2014年第三次临时股东大会审议通过了关于收购北京城建新城投资开发有限公司100%股权的议案,同意公司收购北京城建集团有限责任公司所持北京城建新城投资开发有限公司100%股权。 北京城建新城投资开发有限公司是北京城建集团有限责任公司的全资子公司,由北京新城顺城投资开发有限公司于2009年8月更名而来,注册资本3亿元。北京城建新城投资开发有限公司主要以城市新城的投资开发、总体运营及股权投资为主要方向,进行土地一级开发、规划、设计及房地产开发及其他投资业务,拥有全资子公司2家,控股子公司2家。 经审计、评估及北京市国资委核准,公司以49,057万元的价格收购了北京城建集团有限责任公司持有的北京城建新城投资开发有限公司100%股权。报告期内已完成工商变更工作。股权转让款于2015年1月支付完毕。				

3.2 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一)行业竞争格局和发展趋势

2015年,伴随着中国改革的继续深化,经济发展仍存在较大压力,增长速度近期内仍将放缓。房地产市场将逐步进入平稳、理性增长的新时期。政策上,房地产调控逐步回归市场化。市场上,楼市结构性过剩继续存在,去库存依然是房地产市场的主旋律,土地开发的利润空间逐渐缩小,新常态下必须适应由"规模和价格竞争"向"品质与服务竞争"的转变。同时,随着自住型商品房和保障房建设力度的进一步加大以及房源的持续释放,商品房的刚性需求不断被分流。顺应市场、提炼内功、积极应对,将是房地产企业面临的重要课题。

(二)公司发展战略

2015年,是中国房地产业从黄金时代走向白银时代的转折之年,也是公司新一个发展战略规划期的开局之年,更是公司谋划未来发展、探索战略转型、迈向更高台阶的关键之年。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。

(三)经营计划

2015年,公司将贯彻落实董事会工作部署,充分发挥经营班子的带头作用,全面完成2015年度各项工作任务。重点做好以下几方面的工作:

1.提升开发能力,做强做大房地产主业。

在房地产主业上,坚持"两手抓、两手硬"的思路。一手抓开发能力建设,一手抓业务平台建设,不断提高工作效率,提升开发能力。

多渠道获取土地资源。坚持既定的拿地策略,立足北京,辐射外埠重点区域。在加快现有一级开发的基础上,继续拓展有价值的一级开发项目。积极寻求以棚户区改造为重点的一二级联动项目,积极探索合作开发、股权收购、PPP模式等拿地渠道。

多措并举促进销售。各项目均树立现金为王的理念,以实现销售回款为第一要务。保障房项目要体现效率优先,加强与政府部门沟通,提前谋划、主动联系。新开项目要做好充分的市场分析、开盘预热、客户积累等工作,加快入市步伐。已开项目要加大营销力度,加快销售节奏,提高去化率,加速回款。商业项目要提前布局,加大招商和销售力度。

继续加大过程管控。继续强化建设过程管控,做好开发建设组织总设计,抓好工程业务流程的编制和推行,加大分户验收力度,严格落实竣工计划,推动项目管理流程化、标准化,保证精细化管理落到实处。

加大产品研发力度。继续深化北京地区住宅产品分级配置标准和售楼处标准化方案,开展公司保障房产品线梳理和整合工作。进一步完善现有研发成果,推广园林景观示范区建造标准。加强对子公司设计研发的指导、交流和监督,加强内部专家队伍建设。加强对绿色建筑、住宅产业化建设的研究力度。

持续增强成本管控。进一步加大对目标成本的审核和控制,确保目标成本落到实处。继续完善和规范集采平台建设,扩大集采范围,将更多材料、设备、技术和服务纳入集采,充分发挥集采对降低成本、提高运营效率的作用。出台集采管理办法和操作流程,规范和指导各子公司实现集采。

全面提升服务水平。进一步强化全过程服务理念,关注客户诉求,加强客户引导,提升专业服务能力。全面提高物业服务品质,注重物业的前期介入和销售配合,不断提升管理水平,提高服务能力和服务质量,使物业品牌成为地产品牌的有力支撑。

2.加强资本运作,谋求企业高效运行。

加大股权投资力度。加大股权投资的研究力度,重点关注新能源、新产业、民生产业、模块化公司,选择那些管理好、成长性高的投资对象,作为今后的战略投资储备,推动公司投资实现多元化、跨行业的战略布局。加快推进江苏航科股权收购和增资工作进度,关注国信证券市场表现,密切关注国奥公司股权转让或受让工作进展。

强化融资和资金管理能力。加大力度做好公司债发行,深入研究可转债、公司债融资,提前谋划、适时启动。推进地产基金融资,筹措资金改善公司负债结构。探索资产证券化这一新的融资方式,盘活现有经营性物业资产,补充公司流动资金。利用保障房项目国家扶持政策,积极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。

规划商业发展模式。加强现有商业管理,加大对外招商和商业地产整合力度,推动现有商业实现统一委托、统一管理。加强品质提升及价值管理,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运作的思路,加大对新开发商业项目的运营指导,降低项目风险,保证公司商业资产的保值增值。

3.强化管理提升,推动企业创新发展。

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。

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。

2014年1月26日起,中国财政部陆续发布了《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》、《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》、《企业会计准则第2号—长期股权投资》和《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》七项具体会计准则(以下简称"新会计准则")。根据财政部的要求,新会计准则自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。2014年10月29日召开第五届董事会第四十次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。执行新准则对比较财务报表影响说明如下:

(1)长期股权投资

本公司根据新修订的《长期股权投资准则》,将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算,其中:在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量,其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更追溯调整影响如下:

被投资单位	持股比例(%)	2013年1月1日归属于母公司股东权益	2013年12月31日		
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司股东权益
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	--	--	--	--
北京城建中地投资有限公司	7.50%	--	-750,000.00	750,000.00	--
国信证券股份有限公司	4.90%	--	-127,400,000.00	127,400,000.00	--
锦州银行股份有限公司	3.33%	--	-260,000,000.00	260,000,000.00	--
北京中和枣苑物业管理有限责任公司	3.33%	--	-117,710.74	117,710.74	--
北京乾宇拆迁有限责任公司	5.00%	--	--	--	--
合计	--	--	-388,267,710.74	388,267,710.74	--

(2)财务报表列报准则变动对于合并财务报表的影响

本公司根据修订后的《企业会计准则第30号—财务报表列报》,对原资本公积中归属于其他综合收益的部分及外币报表折算差额予以调整,根据列报要求作为其他综合收益项目列报,并对年初数采用追溯调整法进行调整列报,追溯调整影响如下:

项目	2013年1月1日		2013年12月31日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资本公积	1,479,672,911.88	994,766,219.36	1,533,142,083.46	994,766,219.36
外币报表折算差额				
其他综合收益		484,906,692.52		538,375,864.10
合计	1,479,672,911.88	1,479,672,911.88	1,533,142,083.46	1,533,142,083.46

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。

无

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。

报告期,公司纳入合并财务报表范围的主体较上期相比,增加五户,减少一户,其中:

(1)本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
北京城建新城投资开发有限公司	同一控制下企业合并
北京新城时代房地产开发有限公司	北京城建新城投资开发有限公司子公司
北京新城兴业房地产开发有限公司	北京城建新城投资开发有限公司子公司
北京城建嘉业房地产开发有限公司	北京城建新城投资开发有限公司子公司
北京城建隆达置业有限公司	北京城建新城投资开发有限公司子公司

(2)本期不再纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
三亚槟城投资有限公司	出售

4.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的,董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

无

证券代码:600266　　证券简称:北京城建　　公告编号:2015-11

北京城建投资发展股份有限公司关于召开2014年年度股东大会的通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

重要内容提示:

●股东大会召开日期:2015年4月24日

●本次股东大会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一)股东大会类型和届次

2014年年度股东大会

(二)股东大会召集人:董事会

(三)投票方式:本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四)现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2015年4月24日　14点30分

召开地点:北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦六楼会议室

(五)网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间:自2015年4月24日

至2015年4月24日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段,即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

(六)融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定执行。

(七)涉及公开征集股东投票权

无

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	2014年董事会工作报告	√
2	2014年监事会工作报告	√
3	2014年财务决算报告	√
4	2014年度利润分配方案	√
5	关于公司符合发行公司债券条件的议案	√
6.00	关于公开发行公司债券的议案	√
6.01	发行规模及发行方式	√
6.02	债券品种及期限	√
6.03	募集资金用途	√
6.04	债券利率	√
6.05	发行对象与配售规则	√
6.06	担保安排	√
6.07	赎回条款或回售条款	√
6.08	上市安排	√
6.09	决议的有效期	√
6.10	偿债保障措施	√
7	关于提请股东大会授权董事会办理本次公开发行公司债券相关事项的议案	√
8	关于设立本次公开发行公司债券募集资金专项账户的议案	√
9	公司未来三年(2015-2017年)股东回报规划	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体