

大路漫漫我求索

写在北京城建投资发展股份有限公司成立十周年之际

北京城建祝全国投资者新年愉快

奥运村

十年,在漫长的历史长河中,只是短短的一瞬间。然而,对北京城建投资发展股份有限公司来说,却是一部充满机遇与挑战、拼搏与奉献的创业史。这十年,是北京城建探索前进的十年,成长壮大的十年。

“物竞天择,适者生存。”任何企业,只有敢于探索,敢于创新,敢于实践,才能保持长久的生命力和竞争力。北京城建能在激烈的市场竞争中站稳脚跟并脱颖而出,关键取决于公司董事会对市场的审时度势、正确分析、冷静判断和科学决策。十年中,面对变幻莫测、风起云涌的建筑市场和房地产市场,北京城建董事会做出了资产重组、资产置换、股权分置改革、融资、拿地等一系列关乎企业命运的重大决策。同时,北京城建经营班子对公司董事会的重大决策认真严格地贯彻执行,并且在创新性经营实践中不断谋求新发展,取得了骄人的业绩。十年来,公司完成总开工面积1986万平方米,总竣工面积1103万平方米,营业额27343565万元。



公司董事长 刘龙华

时间,追溯到1998年年末。12月7日,《中国证券报》、《上海证券报》同时刊发“北京城建股份有限公司(筹)招股说明书概要”,公告北京城建集团有限责任公司独家发起,募集设立北京城建股份有限公司(以下简称“北京城建”或股份公司),并公开发行股票,12月9日,“北京城建”股票发行成功,12月28日,公司创立大会暨首次股东大会如期举行。1999年2月3日,公司股票在上海证券交易所挂牌交易。从此,“北京城建”开始建设与发展的宏伟征程。

■两次资产重组 培育两个能力 提升两种价值

“北京城建”的诞生,源于北京城建集团有限责任公司(以下简称“集团公司”)资产重组,“北京城建”的发展得益于资产置换。两次资产重组,使公司实现了历史性的跨越。

“北京城建”的控股公司即北京城建集团,是20世纪80年代初期由兵改工组建的大型综合性施工企业集团,名列国有企业500强,国际225家大承包商之一,国务院120家大型企业集团试点单位。90年代,城建集团先后进行建设试点、建立现代企业制度试点、国家大型企业集团试点。

资产重组,集中优势资源,做强做大主业,是企业发展的必由之路。1997年,集团公司董事会做出惊人之举,决定分三步走,对集团所属施工企业实施资产重组,整合施工资源,强身壮体:第一步,产业整合,突出主业,将集团公司所属施工企业中非主业产业合并同类项;第二步,施工主业资源整合,精干主业;第三步,“三精”(精良资产、精良设备、精干人员)上市,做强主业。1998年,经北京市政府批准,集团公司以组进股份公司的资产经过评估后的净值作为投入,独家发起募集设立股份公司。

1998年12月9日,公司1亿股A股股票发行成功,募集资金8.43亿元,12月28日,股份公司成立,1999年2月3日,公司股票在上海证券交易所挂牌交易。“北京城建”成为国内少数建筑施工企业上市公司之一。

通过资产重组,借助政策推力,“北京城建”实现了由纯国有企业向国有控股上市公司的历史性跨越。

上市两年后,“北京城建”站在新世纪开端,面对市场,公司如何不断创造新的利润源泉,提升公司价值?

“北京城建”认为房地产业优先。经过审慎分析,公司以全部施工类资产与集团公司房地产业类资产进行置换,再次资产重组。通过重组,突破建筑行业制约,构筑新的利润增长点。

本着合法、公平、公正、不损害公司利益的原则,置换工作从2000年年底开始酝酿,7月14日,《中国证券报》等媒体披露了金诚律师事务所为资产置换出具的无保留法律意见书,标志着资产置换工作顺利完成。这次资产置换换标的额达23.6亿元。通过资产置换,“北京城建”淡出施工业,选择并大踏步地进入房地产业,从而实现了突破行业制约的战略性跨越。

北京城建以资产置换为新起点,通过集团化、规模化、专业化运作,整合土地资源、房地产项目资源和人才资源,优化生产要素组合,精心打造“北京城建地产”品牌,做强房地产开发主业,做精金融和高科技两翼,不断改善公司治理,迅速树立了在房地产业上市公司中的强势地位。

通过两次资产重组,“北京城建”的公司价值、股东投资价值均得到提升。通过第一次资产重组和企业改制,“北京城建”轻装上阵,以崭新的面貌活跃在资本市场和建筑市场。通过第二次资产重组和置换,北京城建主业淡出建筑业,转向房地产业,确立了

“以房地产为主业,以金融和高科技为两翼”的产业定位,实现了产业升级,提高了公司资产的盈利能力和变现能力,增强了公司开展资本运作和实现持续快速发展的能力,逐步确立房地产业领先地位,成为人才一流、管理一流、品牌一流的的大型房地产企业。

■一次股改 两次融资 优化三层结构

北京城建通过股权分置改革和定向增发及发行债券两种融资方式,完成了三次资本运作,优化了公司治理结构、股权结构及资本结构,扩大资产规模,实现跨越式发展。

2006年1月23日,北京城建发布公告,股权分置改革方案于下午召开的相关股东大会上获得顺利通过,赞成率达97.78%。

公司继续秉承为客户和股东创造更大价值的理念,以此次股改为契机,北京城建完成一次崭新的飞跃,以实现让广大投资者更大的回报。

同年年底,北京城建上市8年后,再融资终于取得了历史性突破。定向增发共1.41亿股,共募得资金11.985亿元。募集资金投向小营和世华水岸项目(石榴庄项目),部分补充流动资金。经过广泛推介,充分展示公司亮点,公司的投资价值得到资本市场认同,基金等机构投资者成为公司流通股股东中的主力。

完成定向增发后,北京城建总股本由原来的6亿股扩张至7.41亿股,集团持有公司股权由原来的65.25%降到了55.53%;引入了上投摩根等战略投资者,优化了股权结构,有利于公司体制和机制的进一步市场化。投资的国信证券股权出现了较大升值,公司获得了较大收益。公司投资的奥运项目、舟山项目等取得了可喜进展,收益期临近,预期收益良好。城建中稷公司已经获得舟山长峙岛项目2430亩土地使用权,进行了岛屿初步总体规划工作,前景看好。

2007年11月份,获得国家发改委批准,发行企业债券融资5亿元。这是北京城建在国家宏观调控、银行压缩贷款的情况下获得的一笔大额资金。公司用以优化融资结构,降低融资成本。

北京城建作为北京市核心房地产开发商,拥有奥运项目及奥运场馆周边房地产开发项目,面对千载难逢的发展机遇和日益广阔的市场前景,亟需进一步扩大融资、启动项目,发挥融资载体和资本运作的作用。本次债券的成功发行,增强了北京建建的资本实力,改善了财务结构,有利于实现公司中长期快速增长目标,并保障公司

的持续稳定发展。

■四次土地摘牌 获取四次机遇 赢得四次发展

“兵马未动,粮草先行”。土地和项目是房地产企业发展的依托,北京城建拥有充足的项目和土地储备。公司目前项目资源共9个,总占地约192.14公顷,约可规划建筑面积310.7万平方米。

2005年12月,北京城建首次通过“招拍挂”的市场运作方式竞得了丰台区南苑乡石榴庄住宅小区项目、密云别墅项目,在北京2005年仅有的三个“招拍挂”项目中取得两席。一年后,2006年11月24日上午,在朝阳区广渠路36号住宅及配套项目用地国有土地使用权出让招标上,北京城市开发集团有限责任公司和北京城建兴华公司组成的投标联合体投出了既经济又富有竞争力的价格26亿元,最终以综合实力胜出,获得了当年最有影响力的地块开发权。一年后,2007年12月21日,北京城建与中鸿房地产开发集团组成的联合体,中标朝阳区来广营乡清河营村4号地。这是公司通过强强联合的方式参与土地竞标,取得的又一次成功。这彰显了股份公司综合实力的提高和北京城建地产品牌影响力的深远。

2008年8月7日,北京城建全资子公司北京城建兴华地产有限公司中标北京朝阳区北苑南区项目。该项目位于亚奥北区域,坐拥万亩森林公园、奥林匹克公园两大天然公园。中标北苑南区项目,是北京城建继2007年底中标朝阳区来广营乡清河营村4号地之后在土地拓展上的又一重大成果。

未来北京城建对土地储备业务将主要从公司物业类型上规划,以成规模住宅用地为主。从区域上规划,以北京为中心,积极向外埠扩张,重点关注有发展潜力的二、三线城市;环渤海经济圈和我国中部、西南区域。从项目来源上规划,通过多途径获得土地储备,包括招拍挂项目竞投、项目公司收购和通过土地一级开发带动二级开发。

雄厚的实力为北京城建赢得了良好的行业位置和市场形象。这是里程碑,更是未来出发的起点。

■运作五类项目 凭借产品品质 打造企业品牌

北京城建投资发展股份有限公司资产置换后,公司的高层领导敏锐地认识到,打造“北京城建地产”品牌是一项迫在眉睫的战略任务,为此公司制定了一系列的品牌推广计划,为企业的品牌塑造提速。

北京城建坚持以策划为龙头,产品研发为基础,市场为导向,打造特色地产,开展特色营销。公司总部成立了专门的设计研发中心,负责产品研发和设计审查等工作,所有子公司、托管公司产品的策划定位、规划设计等均由公司总部统一研究确定。公司在提高产品品质的基础上,根据不同楼盘的特点和购房者需求,塑造特色产品,打造主流精品住宅,推出了以富海中心为代表的生态地产,以花市枣苑为代表的教育地产,以定福家园为代表的商业地产、以世华国际为代表的商业地产和以北苑家园为代表的奥运地产等30余个项目。

2003年9月——10月,北京市政府面向国内外经济组织进行2008年奥运场馆法人招标,共7个标8个项目,城建和控股股东北京城建集团有限责任公司共囊括3个标4个项目——五棵松文化体育中心、国家体育馆、奥运村、国家体育场。同一集团中标奥运项目数量之多,在历次奥运场馆法人招标中是空前的。

因为专业,所以卓越;只有专业,才能卓越。北京城建凭借高瞻远瞩的战略调整,出色的运作、丰富的地产项目布局,借奥运之风使“北京城建地产”迅速成为了京城地产品牌的一面旗帜。

■坚持“一二三”思路 提升党建水平 以文化促发展

问渠哪得清如许,党建成为企业发展的“源头活水”。

十年来,北京城建党委在集团公司党委的正确领导下,坚持把党的建设与企业发展实际紧密结合,带领广大党员把理想抱负融入到企业发展进程中。十年中,选拔了一批有知识、有能力、事业心强、精力充沛的年轻同志到重要岗位上进行锻炼。注重职工政治素质和业务素质的培养,共有24名

职工分别被评为北京市爱国立功标兵和经济技术创新活动标兵等称号,有7个单位被评为北京市窗口服务明星班组、首都文明单位荣誉称号。

为谋求公司的持续、健康、协调、快速发展,获取更为良好的产业环境,资产置换后,北京城建管理团队一方面对公司的产业结构、经营结构、产品结构 and 人才结构进行系列调整,另一面着手创立和建设适应房地产业发展的企业文化,从愿景、团队、作风、品牌、广告、公关、环境等七个方面,提出了文化管理的主要任务和工作措施,初步形成了具有军旅和国企双重血脉,并融合地产行业和上市公司特点的企业文化,形成了“北京城建地产”的企业文化建设体系。

饮水思源、富而思进。北京城建党委注重引导全体党员、员工积极参加社会公益事业,将企业发展的成果惠及于民、回报社会。2006年,北京城建为中国红十字会捐款400万元,用于贫困地区希望工程建设。2008年5月12日四川汶川大地震发生后,公司党委三次组织员工捐款共30余万元,组织全体党员缴纳特殊党费15.6万元,公司主要领导亲往地震灾区,为救灾一线战士送去20万慰问金。

依托北京城建集团强大的品牌优势,北京城建经过十年的发展,特别是近两年来,经过成功的品牌塑造和推广,北京城建先后获得“北京地产品牌企业奖”、“首届全国企业文化优秀奖”、“中国房地产十大品牌奖”、“中国十大最具价值的房地产公司品牌奖”。公司品牌价值从2004年的5.06亿元,提升到2008年的22.61亿元。

十年探索,十年发展,十年成长,十年创新……如今,北京城建人的心中,还有着更高的理想和追求,那就是要建成一流房地产开发企业,打造全国地产企业名牌,以最大的价值和最优质的产品回报股东,回报社会!

(作者 张鹏越)



五棵松文化体育中心



公园2008



世华水岸



安徽绩溪污水处理厂