

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文,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

股票简称	北京城建	股票代码	600266
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	张财平	李威	
电话	010-82275538	010-82275598	
传真	010-82275598	010-82275598	
电子邮箱	Zhangcaigang@bjcuid.com	Liwei@bjcuid.com	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	2013年(末)	2012年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)
总资产	36,256,809,903.56	30,008,907,812.25	20.82	22,930,986,583.25
归属于上市公司股东的净资产	8,531,779,045.07	7,522,939,065.61	13.41	6,600,698,543.13
经营活动产生的现金流量净额	-4,181,083,491.33	1,303,297,626.94	-400.09	-333,457,348.38
营业收入	7,692,225,491.44	6,683,980,314.36	15.08	5,246,666,771.70
归属于上市公司股东的净利润	1,284,374,807.88	1,094,868,120.63	17.31	839,002,684.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,247,781,514.85	1,006,980,840.98	23.91	852,613,498.97
加权平均净资产收益率(%)	15.94	15.44	增加0.5个百分点	13.61
基本每股收益(元/股)	1.4444	1.2313	17.31	0.9435
稀释每股收益(元/股)	1.4444	1.2313	17.31	0.9435

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末股东总数	51,200	年度报告披露日前5个交易日末股东总数	52,373		
前十大股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	报告期末增减	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	50.41	448,240,936	0	无
中国工商银行-南方成份精选股票型证券投资基金	其他	4.5	40,051,629	8,596,928	未知
中国银行-工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	4.4	38,983,622	2,815,838	未知
上海浦东发展银行-长信金利趋势股票型证券投资基金	其他	3.3	29,539,397	19,578,003	未知
中国建设银行-工银瑞信红利股票型证券投资基金	其他	1.4	12,500,000	12,500,000	未知
中国人民财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品-008C-CT001P	其他	0.93	8,294,113	1,630,775	未知
中国工商银行-南方稳健成长贰号证券投资基金	其他	0.62	5,517,846	-3,507,252	未知
中国工商银行-南方稳健成长证券投资基金	其他	0.6	5,318,717	-3,740,357	未知
中国建设银行-国泰金马稳健回报证券投资基金	其他	0.54	4,778,016	4,778,016	未知
中国工商银行股份有限公司-华夏沪深300交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.49	4,327,810	2,630,610	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售条件的股东中,北京城建集团有限责任公司与其它无限售条件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;南方成份精选股票型证券投资基金、南方稳健成长证券投资基金、南方稳健成长贰号证券投资基金属于南方基金管理有限公司;工银瑞信核心价值股票型证券投资基金和工银瑞信红利股票型证券投资基金属于工银瑞信基金管理有限公司;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 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

3.1.1 2013年房地产市场分析

2013年,国务院出台了房地产调控的“国五条”政策,开启了全年楼市调控的序幕,“限价、限购、限贷”的标准和范围更加严格和具体化,投资性需求成为调控的重点。3月份,各地“国五条”实施细则出台,限购、限贷的调控政策依然持续,政府严格调控之下全国房地产市场各项指标增速同比明显减缓,房价快速上涨势头得到一定程度的遏制,但热点城市庞大的刚需及持续升温的土地市场仍在推动房价上升,重点城市供需两旺,全国销售创纪录,房地产投资额和开工量继续增加。此外,新一届政府对房地产市场调控的思路也在逐步转变,保障房、房产税、土地制度改革等齐头并进,房地产调控长效机制的建立逐步推进。

3.1.2 2013年经营情况分析

截至报告期末,公司总资产362.57亿元,归属母公司股东的权益85.32亿元。报告期,公司实现营业收入76.92亿元,同比增长15.08%;归属母公司股东净利润12.84亿元,同比增长17.31%。

(1) 房地产开发健康发展

土地获取取得突破。公司成功竟得大兴魏善庄、房山、延庆沈家营、昌平北七家、朝阳东坝共6块土地,规划建筑面积108.21万平方米。成功获得了顺义平各庄项目一级开发资格,规划建筑面积44.89万平方米。为历年来土地投资最多,在北京获取土地面积最大的一年。

做产品能力得到提升。公司的前期工作流程进一步理顺,全案策划全面实施,初步建立了北京区域产品分级配置标准,继续加大科技投入力度,在项目中引入了全新的集中全热交换新风系统。全面成本控制思路逐步理顺,项目后评估机制有效落实。

总控计划有序开展。公司在施开发项目包括世华龙樾、海梓府、上河湾、汇景湾等共12个,开工面积不断,开工面积均为历年之最。新开工工程各项前期工作进一步加快,过程控制进一步加强,通过把控主要节点,及时制定纠偏措施,有效保证了总控计划落实。全年共23个栋号获得结构长城杯,成都龙樾湾3个栋号均获得成都市优质结构工程。

销售管理有条不紊。公司以《2013年抓销售促回款(十二条)实施意见》为指导,以促进销售专项劳动竞赛为载体,通过指标分解、责任落实、季度考核,促进系统内数据交换、市场信息通报,实现信息资源共享。通过签订阶段性销售责任状,进一步加大销售力度,推动销售工作深入开展。融资渠道进一步畅通。获得中国农业银行总行30亿元集团整体授信,同西藏信托签署了总额为3亿元的结构性融资。通过信托和银行累计获得50亿元贷款。公司还通过公开发行的方式,计划融资39亿元,用于世华龙樾、海梓府、上河湾等项目的开发和补充公司流动资金。

(2) 对外投资结构进一步优化

公司进一步优化投资管理,积极调整投资结构,保证投资收益,截止年底,共获得参股企业现金分红1.45亿元。对公司所持北京城建环保投资发展有限公司100%股权和北京城建一建设发展有限公司100%股权进行了转让,累计收回股权转让款1.84亿元。重点投资企业稳步发展,对多个节能环保、新材料、金融租赁等项目进行了深入研究。

(3) 商业地产板块步入正轨

2013年公司持有的经营性物业经营面积18万平方米,实现经营额1.17亿元,回款额809万元。商业整合力度不断加大,对外招商力度不断增强。海南三亚红塘湾项目前期工作有序推进,聘请了专业酒店物业策划公司,完成了总体策划单位招标。成都龙樾湾项目商业地产的前期调研、商业策划、定位、招商工作有效开展。

(4) 管理水平持续提升

2013年是公司的“管理提升年”,向管理要效益,向管理要效率成为公司上下的共识。优化了公司战略规划,内控体系逐步增强,计划运营、成本和销售ERP系统正式上线,基础管理工作落实到位。

3.1.3 经营中的困难和问题

对房地产市场的研判、产品市场定位、控制和规避房地产市场潜在风险能力有待进一步提高,资金筹措与企业对资金需求的矛盾依然存在。

3.1.4 主营业务分析

北京城建投资发展股份有限公司

2013 年度报告摘要

3.1.4.1 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	7,692,225,491.44	6,683,980,314.36	15.08
营业成本	4,582,099,503.23	3,454,399,028.97	32.65
销售费用	232,096,776.50	206,858,081.39	12.20
管理费用	354,118,925.80	315,246,786.51	12.33
财务费用	129,110,252.09	46,190,290.90	179.52
经营活动产生的现金流量净额	-4,181,083,491.33	1,393,297,626.94	-400.09
投资活动产生的现金流量净额	300,846,479.16	4,523,421.55	6580.86
筹资活动产生的现金流量净额	3,255,028,986.92	1,294,382,970.03	151.47

3.1.4.2 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增加15.08%。报告期房地产行业营业收入比上年增长14.61%,主要是因为结转收入项目规模增加。

(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23,732万元,占全年营业收入3.08%。

3.1.4.3 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业和产品情况	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(%)	
房地产开发	4,403,995,588.06	96.11	3,337,156,606.01	96.61	31.97	
物业管理	137,908,035.32	3.01	86,544,039.77	2.51	59.35	
污水处理	污水处理材料人工费等		11,141,761.93	0.32	-100.00	
拆迁	拆迁补偿成本	33,909,658.10	0.74	14,470,738.69	0.42	134.33
房屋租赁	房屋租金成本	6,286,221.75	0.14	5,085,882.57	0.15	23.60
合计	4,582,099,503.23	100.00	3,454,399,028.97	100	32.65	

(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274,172.14万元,占全年采购金额的49.02%。

3.1.4.4 费用

单位:元

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
销售费用	232,096,776.50	206,858,081.39	12.20
管理费用	354,118,925.80	315,246,786.51	12.33
财务费用	129,110,252.09	46,190,290.90	179.52
所得税	457,850,132.11	522,605,867.31	-12.39

报告期,公司财务费用同比增长179.52%,主要是报告期公司借款增加导致公司利息支出增加所致。

3.1.4.5 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	-4,181,083,491.33	1,393,297,626.94	-400.09	报告期公司土地购置支出大幅度增加
投资活动产生的现金流量净额	300,846,479.16	4,523,421.55	6580.86	报告期公司转让部分公司股权并取得分红收益
筹资活动产生的现金流量净额	3,255,028,986.92	1,294,382,970.03	151.47	报告期公司对外借款增加

3.1.5 行业、产品或地区经营情况分析

3.1.5.1 主营业务分行业、分产品情况

单位:元

主营业务分行业情况					
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(%)
房地产开发	7,385,064,862.85	4,403,995,588.06	40.37	14.61	31.97
物业管理	141,693,419.65	137,908,035.32	2.67	23.18	59.35
拆迁	31,397,077.02	33,909,658.10	-8.00	17.39	134.33

主营业务分产品情况					
分产品	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(%)
房地产开发	7,385,064,862.85	4,403,995,588.06	40.37	14.61	31.97
物业管理	141,693,419.65	137,908,035.32	2.67	23.18	59.35
拆迁	31,397,077.02	33,909,658.10	-8.00	17.39	134.33

3.1.5.2 主营业务分地区情况

单位:元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	7,231,457,826.24	12.75
重庆	326,697,533.28	90.09

3.1.6 资产、负债情况分析

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(%)
货币资金	5,070,473,631.16	13.98	5,686,315,632.41	18.95	-10.83
预付账款	1,334,130,345.42	3.68	1,542,761,632.02	5.14	-13.52
存货	24,235,335,395.42	66.84	17,979,040,558.95	59.91	34.80
长期股权投资	1,783,822,850.43	4.92	1,900,307,696.34	6.33	-6.13
投资性房地产	2,167,060,549.19	5.98	1,984,392,665.47	6.61	9.21
固定资产	127,503,231.06	0.35	73,003,920.25	0.24	74.65
长期借款	9,567,400,000.00	26.39	5,549,800,000.00	15.45	72.39
应付债券	1,393,765,611.88	3.84	1,390,230,891.11	4.63	0.25

3.1.7 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

公司对投资性房地产采用公允价值计量,当期变动情况如下表:

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	1,984,392,065.47	2,167,060,549.19	182,668,483.72	2,668,430.48
合计	1,984,392,065.47	2,167,060,549.19	182,668,483.72	2,668,430.48

3.1.8 公司的主要优势分析

(1) 管理优势逐渐显现。公司扎实推进管理提升,坚持优化流程,完善程序,推进管理手段和管理水平提升,内部发展环境不断改善。房地产板块成效显著,对外投资结构进一步优化,商业地产步入正轨。公司获得北京市企业管理创新成果一等奖和二等奖两个奖项。

(2) 运营效率明显提高。公司的公司治理结构进一步健全,战略管理进一步优化,业务流程进一步明确,保证了公司决策的快速高效和经营计划的有效实施。优秀的军旅文化和学院文化相融合形成的独特企业文化,推动了公司的执行力和创新能力进一步提升。

(3) 资源优势更加突出。公司土地、资金、人才等资源运作能力取得长足进步,在区域布局、经营规模、多元融资等方面具有明显优势,这也使公司在目前持续调控的行业环境中具有更强的竞争优势和发展空间。

(4) 品牌效应持续增强。公司的行业地位和影响力不断提升,荣获“2013年中国房地产开发企业500强”第32名、“2013年中国房地产开发企业经营绩效10强”第3名、“2013年中国房地产开发企业责任地产10强”第3名,2013年中国房地产品牌价值TOP10,房地产行业信用评价AAA级企业,所属成都公司荣获全国“工人先锋号”。

3.1.9 投资状况分析

报告期内公司股权投资额为6,250万元,比上年减少3,779.2万元,减少的比例为37.68%

被投资公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
北京城建(海南)地产有限公司	房地产开发	100	报告期内,公司出资5,000万元投资设立该公司,占该公司100%股权。
三亚城隍投资有限公司	房地产开发	100	报告期内,公司出资1,000万元投资设立该公司,占该公司100%股权。
北京城建重庆物业管理有限公司	物业管理	100	报告期内,公司出资250万元增资该公司,占该公司100%股权。

3.1.10 募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3.2 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

3.2.1 行业竞争格局和发展趋势

展望2014年,公司认为,房地产市场将呈现如下态势:

一是以市场为决定作用的调控机制将逐步形成。随着新一届政府改革思路由“保增长”向“调结构”的转变,以及土地、财税制度改革和住房供应体系的稳步推进,房地产的调控思路也由行政干预性政策逐步向市场调节过渡。

二是不同城市政策导向差别化继续加剧。一线城市和热点二线城市供不应求压力持续,虽然2013年新开工项目将增加2014年供应,但高地价使得房价上涨压力依然突出。多数二线城市供需均衡,价格平稳。大多数三四线城市供应充足,价格下行风险增加。

三是保障性安居工程建设仍在提速。保障性住房建设将进一步提速,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将逐步建立,棚户区、城中村改造,特别是北京自住型商品房的政策,短期内对房地产开发供应格局将产生重大影响。

3.2.2 公司发展战略和2014年经营计划

2014年,公司要以房地产开发高效化为目标,进一步研究政策,研究市场,研究产品,树立“时间出效益、运营创利润”的思想,切实提高运营管控能力,强化资源配置能力,拓展土地获取能力,提升做产品能力,增强成本管控能力,增强持续盈利能力,扩展多渠道融资能力,升级商业运作能力,增强信心,迎接挑战,贯彻落实公司董事会工作部署,充分发挥经营班子的带头作用,全面完成各项工作任务。

(1) 提升开发能力,推动房地产开发高效化

大力促进销售。销售工作仍是今年工作的重中之重,公司项目开发要紧密围绕销售为目标,提前谋划,加快节奏,快速周转。加强销售管理力度,理顺销售管理流程。严格落实各项销售指标,制定切实可行的销售及回款时间表。加大开盘前的筹备力度,抓住推广时机。加大对保障性住房、自住型商品房的研究力度,缩短开发周期,加快回款速度。加强营销团队建设,加大公司品牌和项目品牌整合力度,促进品牌提升。

增强开发计划性。通过合理有效的把握项目的前期策划、建设、销售、入住节奏,合理统筹开发计划,加强过程控制,完善项目开发总控计划管理。加快项目进展,海南红塘湾项目要尽早实现开工,海梓府、上河湾、汇景湾等在手项目要发挥好总承包和监理的作用,贯彻精品意识,推动产品建造过程的精细化管理,着重抓好好榜样、世华龙樾、成都龙樾湾、重庆龙樾湾、上河湾等有人住计划的项目,提早部署,确保客户如期入住。

搭建采购平台。进一步强化全过程成本管理理念,及时掌握成本动态,加强目标成本的管控,加大对购地版、方案版、施工图版等各阶段目标成本的审核、监督、反馈和考核力度。完善和规范各单位采购操作流程,统一各单位采购清单,逐步搭建起信息化采购平台。构建起战略供应商体系,逐步推进集中采购。深化开发布局。今年拿地依然按照“7030”的布局来进行,坚持立足北京、辐射一二线城市特别是省会城市的房地产布局。增强资源运作能力,除积极参与“招拍挂”拿地之外,努力拓展通过合作开发、股权收购、协议出让、招标方式等拿地的渠道。进一步加大顺义平各庄、动感花园等一级开发力度,适时拓展新的二级开发项目,并通过一二级联动获得土地。积极介入棚户区改造,密切关注集体土地市场。

升级做产品能力。进一步落实全案策划,提高产品定位的准确性,加强过程管理和监督,把项目做成适销对路的产品。搭建公司设计研发平台,继续深入开展北京地区住宅产品分级配置研究,制定不同档次住宅产品配置标准,重在应用和推广。持续提升用于户型数据库建设,逐步形成公司特有的产品设计时间。坚持项目后评估机制,积累开发经验,规避实施风险。

拓展融资渠道。密切跟踪公司再融资申请的审核进程,全力以赴确保39亿元非公开发行股票再融资获得成功。在条件允许的情况下,适时启动公司债券发行。进一步加大银行、信托融资合作力度。用好政策性住房扶持政策,积极争取政府融资平台支持。坚持统一调配资金,对资金筹集、调度、重大资金支付审批等环节实行严格监管。

提升客服理念。强化全过程服务理念,实现客户服务由事后型向事前型的转变。借助外部评价系统对客户满意度进行测评,制定改进措施,提升专业化服务能力。推动物业品牌成为地产品牌的有效延伸,促进公司产业链升级。进一步强化物业的前期介入,在项目规划设计细化、施工缺陷防范等方面发挥物业公司服务优势。

(2) 优化投资结构,提高对外投资收益。要进一步优化投资结构,重点加强对新能源、新产业、民生产业的投资力度,推动公司投资实现多元化、跨行业的战略布局;持续关注参股企业运营情况,继续跟踪国信证券IPO进展和锦州银行香港上市进程。

(3) 强化资源整合,提升商业开发能力。加强现有商业的规范管理,推动商业资产升级,提高运营收益水平