

**北京城建投资发展股份有限公司**

**600266**

**2006 年第一季度报告**

## 目录

§ 1 重要提示.....	1
§ 2 公司基本情况简介 .....	1
§ 3 管理层讨论与分析 .....	3
§ 4 附录 .....	5

## § 1 重要提示

- 1.1 本公司董事会及其董事保证本报告所载资料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。
- 1.2 董事王亚忠先生、独立董事李明先生未出席董事会。
- 1.3 公司第一季度财务报告未经审计。
- 1.4 公司董事长刘龙华先生, 总经理王汉军先生, 财务负责人李莉女士声明: 保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况简介

### 2.1 公司基本信息

股票简称	G 城建	变更前简称(如有)	北京城建
股票代码	600266		
	董事会秘书		证券事务代表
姓名	杨运成	李威	
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)82275566 转 608 (010)82275516	(010)82275566 转 628 (010)82275598	
传真	(010)82275533	(010)82275533	
电子信箱	yyc@bucid.com	liwei@bucid.com	

### 2.2 财务资料

#### 2.2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

	本报告期末	上年度期末数	本报告期末比上年 年度期末增减 (%)
总资产(元)	5,780,178,891.83	5,600,184,867.08	3.21
股东权益(不含少数股东权益)(元)	1,960,893,685.21	1,928,181,606.12	1.70
每股净资产(元)	3.268	3.214	1.68
调整后的每股净资产(元)	3.077	3.035	1.38
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年 同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	238,510,622.95	238,510,622.95	292.58
每股收益(元)	0.055	0.055	-61.27
每股收益 <sup>注1</sup> (元)	0.055		
净资产收益率(%)	1.668	1.668	减少 2.904 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	1.667	1.667	增加 7.257 个百分点
非经常性损益项目		金额(单位:元)	

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	-7,084.80
短期投资收益，（不包括经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的短期投资收益）	-121,068.84
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-120,759.60
以前年度已经计提各项减值准备的转回	275,141.07
所得税影响数	-8,655.18
合计	17,572.65

注 1: 如果报告期末至报告披露日, 公司股本发生变化的, 按新股本计算。

## 2.2.2 利润表

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	合并		母公司	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	520,990,347.84	108,208,354.00	32,728,697.00	
减: 主营业务成本	352,025,559.81	89,816,902.24	22,130,047.35	
主营业务税金及附加	28,654,469.14	5,951,459.48	1,800,078.34	
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	140,310,318.89	12,439,992.28	8,798,571.31	
加: 其他业务利润(亏损以“-”号填列)	3,750,771.54	3,212,934.10	392,328.05	4,960.00
减: 营业费用	14,148,830.81	7,988,093.60	2,172,967.61	4,106,446.57
管理费用	37,288,566.82	29,803,954.54	13,608,748.56	16,903,826.15
财务费用	16,235,181.63	23,528,628.64	9,562,565.69	7,775,369.59
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	76,388,511.17	-45,667,750.40	-16,153,382.50	-28,780,682.31
加: 投资收益(损失以“-”号填列)	-989,124.63	192,284,247.17	48,209,026.83	179,782,772.31
补贴收入				
营业外收入	23,956.76	214,600.00		7,600.00
减: 营业外支出	151,801.16	17,523,402.25	19,582.80	17,066,331.85
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	75,271,542.14	129,307,694.52	32,036,061.53	133,943,358.15
减: 所得税	29,915,006.20	48,847,476.99		48,745,644.11
减: 少数股东损益	12,644,456.85	-4,737,496.51		
加: 未确认投资损失(合并报表填列)				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	32,712,079.09	85,197,714.04	32,036,061.53	85,197,714.04

## 2.3 报告期末股东总数及前十名无限售条件流通股股东持股表(已完成股权分置改革)

单位: 股

报告期末股东总数(户)	84,570	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
博时裕富证券投资基金	733,427	人民币普通股
太原东方德隆装饰设计工程有限公司	589,503	人民币普通股

刘丽丽	580,000	人民币普通股
莫永驰	437,294	人民币普通股
姚海华	405,012	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-0051-ct001 沪	319,076	人民币普通股
莫永鸿	318,449	人民币普通股
刘怀全	282,031	人民币普通股
陈章德	277,652	人民币普通股
兴业证券投资基金	263,714	人民币普通股

### § 3 管理层讨论与分析

#### 3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

报告期内，公司经营状况良好。公司实现利润总额 7527 万元，净利润 3271 万元，所产生的收益均为公司生产经营性收益，公司扣除非经常性损益后的净资产收益率比上年同期增长 7.26 个百分点。报告期主营业务利润率为 26.93%，比上年同期增长 15.43 个百分点。

报告期内，公司主要在开发项目进展顺利。北苑家园一区（公园 2008）、尚源印象相继开盘销售，呈旺销局面，花市枣苑也取得了较好的销售业绩。富海大厦 B 座租售基本告罄，A 座销售工作已启动。世华国际中心正处于地下结构施工阶段，已开始进行营销推广，市场反应良好。完成了石榴庄项目策划定位，处于优化方案阶段。

##### 3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额 10%以上的主营行业或产品情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
分行业			
房地产	520,990,347.84	352,025,559.81	26.93
分产品			
商品房销售	520,990,347.84	352,025,559.81	26.93

##### 3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

□适用 √不适用

##### 3.1.3 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

√适用 □不适用

报告期内公司投资收益占利润总额的比例大幅下降，主要原因是上年度公司转让所持有的北京城建东华房地产开发有限公司 54%的股权为公司带来较大投资收益，该项股权转让收益具有不可持续性，报告期内公司经营收益主要来源于房地产开发与经营。

##### 3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

□适用 √不适用

### 3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及其原因说明

适用 不适用

### 3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

1、2005 年 3 月，本公司向北京市第二中级人民法院起诉北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司，要求判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司支付我公司向其转让的北京盛弘基房地产开发有限公司股权转让款及逾期违约金，2005 年 11 月 25 日取得一审判决，法院判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司于判决生效之日起十日内向我公司支付转让款 6850 万元及逾期付款违约金，并由该两公司承担全部诉讼费用 39 万元，该两公司不服判决已上诉至北京市高级人民法院。北京市高级人民法院于 2006 年 3 月 20 日开庭审理，尚未判决。

2、2003 年 11 月 18 日，本公司控股子公司北京城和房地产开发有限责任公司向北京世纪铭城房地产开发有限公司出售花市枣苑 13#综合楼，评估价值为 4,857.6 万元人民币，实际出售金额为 4,857.6 万元人民币，已收到项目转让款 3370 万元，合同正在履行。

3、2003 年 12 月 29 日，本公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司向海淀区花园路街道办事处出售牡丹园西里 18 号楼，该资产的帐面价值为 3,161.83 万元人民币，实际出售金额为 3,161.83 万元人民币，已收到全部转让价款，土地出让办理完成，正在办理产权变更。

4、2005 年 12 月 23 日，本公司向杨丽萍购买北京城和房地产开发有限责任公司 7.4% 股权，该资产的帐面价值为 209.43 万元人民币，实际购买金额为 532.8 万元人民币，本次收购价格的确定依据是按评估价格，报告期内已办理完股权转让手续并支付完全部价款。

5、2005 年 12 月 28 日，本公司向汪宏坤、吴绪庆购买北京大东房地产开发有限责任公司 80% 股权，该资产的帐面价值为 800 万元人民币，实际购买金额为 800 万元人民币，本次收购价格的确定依据是按帐面价值，报告期已支付完全部股权转让价款并办理完股权转让手续。

6、2005 年 12 月 28 日，本公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司向北京海龙资产经营集团购买海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位，实际购买金额为 4,202.37 万元人民币，已支付房屋购买款 2,942 万元，产权证明尚未办理完毕。

7、2005 年 12 月 28 日，本公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司向中京通讯服务中心出售海兴大厦东配楼，实际出售金额为 34,366 万元人民币，本次出售价格的确定依据市场价格，报告期内已收到转让价款 33166 万元，产权证明已办理完毕。

8、公司于 2005 年 12 月 7 日和 2005 年 12 月 14 日在《中国证券报》、《上海证券报》上分别发布公告，分别于 2005 年 12 月 5 日以 45886 万元成功竞得北京市丰台区南苑乡石榴庄住宅小区一期 C、F 区土地使用权、2005 年 12 月 12 日以 19280 万元成功竞得北京市丰台区南苑乡石榴庄住宅小区一期 B 区土地使用权。该土地使用权已于 2006 年 1 月 13 日与北京市国土资源局签订《土地使用权出让合同》。

9、截至 2006 年 3 月 31 日，公司及控股子公司因销售商品房为购房人银行按揭提供开发商保证 75,140 万元，除此之外公司未提供任何形式贷款担保。

### 3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

适用 不适用

报告期内公司收购北京大东房地产开发有限公司 80% 股权，按照规定将北京大东房地产开发有限公司纳入合并范围。

### 3.4 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

适用 不适用

### 3.5 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

预计年初至下一报告期期末的累计净利润可能降至上年同期的 50% 以下，变动原因是上年度转让所持有的北京城建东华房地产开发有限公司 54% 股权产生较大投资收益，该股权转让收益具有不可持续性。

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

适用  不适用

3.7 公司原非流通股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

适用  不适用

北京城建投资发展股份有限公司

法定代表人：刘龙华

2006 年 4 月 26 日

## § 4 附录

**资产负债表**  
2006 年 3 月 31 日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司 单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	合并		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
<b>流动资产：</b>				
货币资金	535,843,376.91	326,708,912.23	199,604,721.73	282,188,370.86
短期投资	8,844,778.61	13,695,822.00	8,844,778.61	13,695,822.00
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	5,440,143.60	5,440,143.60		
其他应收款	84,458,310.40	166,320,542.20	868,186,315.69	985,880,059.16
预付账款	531,262,489.73	423,915,699.15	135,716,091.90	22,543,749.90
应收补贴款				
存货	3,088,600,821.67	3,145,891,142.53	938,312,654.43	892,395,326.76
待摊费用	53,437,520.90	46,146,722.03	6,027,247.60	5,211,433.07
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	4,307,887,441.82	4,128,118,983.74	2,156,691,809.96	2,201,914,761.75
<b>长期投资：</b>				
长期股权投资	1,170,898,985.47	1,168,808,526.98	1,710,632,932.82	1,649,249,978.22
长期债权投资				
长期投资合计	1,170,898,985.47	1,168,808,526.98	1,710,632,932.82	1,649,249,978.22
其中：合并价差	40,327,054.28	38,633,773.37		
其中：股权投资差额	40,327,054.28	38,633,773.37		
<b>固定资产：</b>				
固定资产原价	319,945,116.43	319,554,236.43	201,619,636.53	201,547,656.53
减：累计折旧	18,552,651.89	16,296,880.07	6,765,690.72	5,441,804.52
固定资产净值	301,392,464.54	303,257,356.36	194,853,945.81	196,105,852.01
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	301,392,464.54	303,257,356.36	194,853,945.81	196,105,852.01
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	301,392,464.54	303,257,356.36	194,853,945.81	196,105,852.01
<b>无形资产及其他资产：</b>				
无形资产				
长期待摊费用				
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计				
<b>递延税项：</b>				
递延税款借项				
资产总计	5,780,178,891.83	5,600,184,867.08	4,062,178,688.59	4,047,270,591.98
<b>流动负债：</b>				



短期借款	1,300,000,000.00	1,400,000,000.00	1,300,000,000.00	1,400,000,000.00
应付票据				
应付账款	54,087,804.11	119,262,435.54	10,622,647.71	35,899,013.71
预收账款	1,040,924,032.03	898,401,938.73	91,893,621.00	75,848,508.00
应付工资	13,551,487.54	16,757,381.09		
应付福利费	9,174,637.56	8,193,323.07	7,712.55	154,846.85
应付股利	19,200.00	19,200.00		
应交税金	153,868,862.17	128,634,616.94	36,825,446.71	40,063,038.14
其他应付款	75,903.77	605,499.11	-73,871.59	-71,448.76
其他应付款	411,259,525.38	371,662,201.46	228,194,822.95	226,259,314.31
预提费用	419,115,946.90	423,808,970.06	98,342,503.52	104,787,575.52
预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	3,402,077,399.46	3,367,345,566.00	1,765,812,882.85	1,882,940,847.77
<b>长期负债：</b>				
长期借款	300,000,000.00	200,000,000.00	300,000,000.00	200,000,000.00
应付债券				
长期应付款	12,210,000.00	12,210,000.00		
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	312,210,000.00	212,210,000.00	300,000,000.00	200,000,000.00
<b>递延税项：</b>				
递延税款贷项				
负债合计	3,714,287,399.46	3,579,555,566.00	2,065,812,882.85	2,082,940,847.77
少数股东权益	104,997,807.16	92,447,694.96		
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	705,470,591.15	705,470,591.15	720,937,160.80	720,937,160.80
盈余公积	194,597,628.94	194,597,628.94	153,401,773.65	153,401,773.65
其中：法定公益金	64,865,879.34	64,865,879.34	51,133,927.57	51,133,927.57
未分配利润	460,825,465.12	428,113,386.03	522,026,871.29	489,990,809.76
拟分配现金股利				
外币报表折算差额				
减：未确认投资损失				
所有者权益（或股东权益）合计	1,960,893,685.21	1,928,181,606.12	1,996,365,805.74	1,964,329,744.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,780,178,891.83	5,600,184,867.08	4,062,178,688.59	4,047,270,591.98

公司法定代表人:刘龙华

总经理:王汉军

财务负责人:李莉

**利润表**

2006 年 1-3 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	合并		母公司	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	520,990,347.84	108,208,354.00	32,728,697.00	
减：主营业务成本	352,025,559.81	89,816,902.24	22,130,047.35	
主营业务税金及附加	28,654,469.14	5,951,459.48	1,800,078.34	
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	140,310,318.89	12,439,992.28	8,798,571.31	
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	3,750,771.54	3,212,934.10	392,328.05	4,960.00
减：营业费用	14,148,830.81	7,988,093.60	2,172,967.61	4,106,446.57
管理费用	37,288,566.82	29,803,954.54	13,608,748.56	16,903,826.15
财务费用	16,235,181.63	23,528,628.64	9,562,565.69	7,775,369.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	76,388,511.17	-45,667,750.40	-	-28,780,682.31
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-989,124.63	192,284,247.17	48,209,026.83	179,782,772.31
补贴收入				
营业外收入	23,956.76	214,600.00		7,600.00
减：营业外支出	151,801.16	17,523,402.25	19,582.80	17,066,331.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	75,271,542.14	129,307,694.52	32,036,061.53	133,943,358.15
减：所得税	29,915,006.20	48,847,476.99		48,745,644.11
减：少数股东损益	12,644,456.85	-4,737,496.51		
加：未确认投资损失（合并报表填列）				
五、净利润（亏损以“-”号填列）	32,712,079.09	85,197,714.04	32,036,061.53	85,197,714.04

公司法定代表人：刘龙华

总经理：王汉军

财务负责人：李莉

**现金流量表**  
2006 年 1-3 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	合并	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	690,605,205.57	61,423,810.00
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	149,888,696.90	129,760,870.96
现金流入小计	840,493,902.47	191,184,680.96
购买商品、接受劳务支付的现金	419,612,735.67	212,150,548.11
支付给职工以及为职工支付的现金	23,604,322.41	7,706,889.96
支付的各项税费	42,706,861.04	7,320,854.34
支付的其他与经营活动有关的现金	116,059,360.40	67,885,207.74
现金流出小计	601,983,279.52	295,063,500.15
经营活动产生的现金流量净额	238,510,622.95	-103,878,819.19
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金	30,010,718.72	30,010,718.72
其中：出售子公司收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	1,680.00	1,680
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	30,012,398.72	30,012,398.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	196,280.00	85,180.00
投资所支付的现金	35,712,003.10	35,712,003.10
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	35,908,283.10	35,797,183.10
投资活动产生的现金流量净额	-5,895,884.38	-5,784,784.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金	100,000,000.00	100,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		200,000,000.00
现金流入小计	100,000,000.00	300,000,000.00
偿还债务所支付的现金	100,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	23,480,273.89	20,920,045.56
其中：支付少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		152,000,000.00
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
现金流出小计	123,480,273.89	272,920,045.56
筹资活动产生的现金流量净额	-23,480,273.89	27,079,954.44
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	209,134,464.68	-82,583,649.13
<b>补充材料</b>		
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	32,712,079.09	32,036,061.53

加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)	12,644,456.85	
减：未确认的投资损失		
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧	2,177,952.86	1,328,321.40
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少(减：增加)	-7,290,798.87	4,415,971.21
预提费用增加(减：减少)	-4,693,023.16	-6,445,072.00
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	7,084.80	7,084.80
固定资产报废损失		
财务费用	23,480,273.89	20,920,045.56
投资损失(减：收益)	989,124.63	-48,209,026.83
递延税款贷项(减：借项)		
存货的减少(减：增加)	57,290,320.86	-45,917,327.67
经营性应收项目的减少(减：增加)	-29,083,266.39	-62,460,712.18
经营性应付项目的增加(减：减少)	150,276,418.39	445,834.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	238,510,622.95	-103,878,819.19
<b>2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>		
现金的期末余额	535,843,376.91	199,604,721.73
减：现金的期初余额	326,708,912.23	282,188,370.86
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	209,134,464.68	-82,583,649.13

公司法定代表人：刘龙华

总经理：王汉军

财务负责人：李莉