

# 北京城建投资发展股份有限公司

600266

## 2007 年第一季度报告



董事长：刘龙华

2007 年 4 月

## 目录

§ 1 重要提示.....	3
§ 2 公司基本情况简介 .....	3
§ 3 重要事项 .....	4
§ 4 附录 .....	6

**§1 重要提示**

- 1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员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 公司董事陈代华、独立董事陈行因公务未能出席会议，独立董事陈行委托独立董事柴强代为出席和表决，其他董事均出席董事会会议。
- 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、总经理王汉军及总会计师李莉声明：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 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	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产(元)	7,870,831,294.42	7,039,931,596.91	11.80
股东权益(不含少数股东权益)(元)	3,114,201,057.32	1,913,960,418.89	62.71
每股净资产(元)	4.2027	3.1899	31.75
	年初至报告期期末		比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-679,734,561.01		-384.99
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.92		
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减 (%)
净利润(元)	32,815,633.30	32,815,633.30	-0.85
基本每股收益(元)	0.0473	0.0473	-14.31
稀释每股收益(元)	0.0473	0.0473	-14.31
净资产收益率(%)	1.054	1.054	减少 0.614 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	1.034	1.034	减少 0.633 个百分点
非经常性损益项目		年初至报告期期末金额 (元)	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外		1,033,300.00	
除上述各项之外的其他营业外收支净额		-101,800.00	
所得税影响数		-307,395.00	
合计		624,105.00	

## 2.2 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)	62,325	
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
北京城建集团有限责任公司	30,000,000	人民币普通股
中国建设银行-信诚精萃成长股票型证券投资基金	4,999,877	人民币普通股
天华证券投资基金	4,500,000	人民币普通股
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-银保分红	3,999,950	人民币普通股
中国建设银行-银华-道琼斯 88 精选证券投资基金	2,800,032	人民币普通股
中国农业银行-信诚四季红混合型证券投资基金	2,566,145	人民币普通股
顺发恒业有限公司	2,538,079	人民币普通股
浙江纳德物业管理有限公司	2,112,989	人民币普通股
景阳证券投资基金	1,884,542	人民币普通股
中信建投证券有限责任公司	1,494,000	人民币普通股

## §3 重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用□不适用

报告期内母公司净利润较上年度大幅度减少,主要原因是自 2007 年 1 月 1 日起公司开始执行新会计准则,根据新准则的要求,母公司对子公司投资由权益法核算变更为成本法核算,母公司目前利润主要来源于对子公司投资收益,该项会计政策变更导致母公司净利润较上年同期相比大幅度降低。该项会计政策变更对合并会计报表不存在影响。

## 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用□不适用

## 1、重大诉讼情况:

2005 年 3 月,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,2006 年 12 月 4 日宣布判决结果,维持一审判决。两公司不服北京市高级人民法院判决,向最高人民检察院申诉。在最高人民检察院的见证下,为尽快化解诉讼纠纷、收回股权转让款,公司于 2007 年 4 月 12 日与上述两公司达成和解协议,按照和解协议公司已收到第一期付款 2055 万元。

## 2、重大资产收购和出售情况:

(1) 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

转让牡丹园西里 18 号楼。该资产的账面价值为 3,161.83 万元人民币，实际出售金额为 3,161.83 万元人民币。本次出售价格的确定依据是账面价值。该项资产出售将使得公司收回资金。截至报告期末，已收到全部转让价款，土地转让手续已办理完成，正在办理产权变更。

(2) 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转让海兴大厦东配楼。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是市场价格。该项资产出售使得公司收回资金。截至报告期末，已收到转让价款 33,166 万元人民币，已办完产权变更。

(3) 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，本次购买价格的确定依据是市场价格。截至报告期末，已支付房屋购买款 2942 万元，产权变更尚未办理完毕。该项资产收购将增加控股子公司兴华公司办公场所。

(4) 2006 年 11 月 7 日，本公司向北京市五道口服装百货市场中心整体出售金码大厦 B 座 A1、B 及 2、3、4 层商业物业，该项资产账面价值为 18,944 万元，出售金额为 21,196.81 万元。本次出售价格的确定依据是市场价格。该项资产出售使得公司收回资金。截至报告期末，收到房款人民币 7,613.49 万元。

(5) 公司的控股子公司北京城建兴华地产有限公司（持股比例 80%）与北京城市开发集团有限责任公司联合参加了北京市朝阳区广渠路 36 号住宅及配套用地项目招标出让活动，并于 2006 年 11 月 29 日中标，中标价人民币 260000 万元。该项目规划建筑面积为 460361.65 平方米。截至报告期末，兴华公司已支付该宗地块的土地开发补偿费 13 亿元。

(6) 依据 2006 年 7 月 25 日公司第三届董事会第二次会议决议，本公司控股子公司北京城建兴业置地有限公司于 2007 年 2 月 28 日与北京市造纸包装工业公司签订了关于东坝仓库用地的协议，现协议正在履行过程中。

### 3、公司定向增发情况：

报告期内，公司以非公开发行 A 股的方式向 10 名特定投资者发行了 14,100 万股普通股，发行价格 8.5 元/股。截止 2007 年 1 月 25 日止，募集资金人民币共计 119,850 万元全部到达公司指定账户。根据北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的（2007）京会兴验字第 1-5 号验资报告，扣除 2,947.74 万元发行费用后，公司募集资金净额为 116,902.26 万元人民币，其中：股本 14,100 万元人民币，资本公积金 102,802.26 万元人民币。

根据公司 2006 年非公开发行 A 股募集资金使用计划，拟向公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司增资 45000 万元，专项用于小营一级土地开发；投资 50000 万元用于石榴庄住宅小区项目；20000 万元用于补充公司流动资金。

由于公司实际募集资金 116,902.26 万元，比原募集资金使用计划 115,000 万元超额 1902.26 万元，经公司 2007 年 2 月 13 日召开三届九次董事会审议，同意公司将剩余募集资金 1902.26 万元用于补充公司流动资金。

截至报告期末，公司定向增发所筹集的资金中，拟向公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司增资 45000 万元的部分尚未实际支付；投资 50000 万元用于石榴庄住宅小区项目的资金已实际支付 9226 万元，尚余 40774 万元；剩余 21902.26 万元募集资金已补充公司流动资金。

4、截至 2007 年 3 月 31 日，本公司及控股子公司为贷款银行向商品房买受人提供住房按揭贷款担保，尚未结清的担保额为 51885 万元，其中股份公司 5260 万元，兴华公司 39799 万元，城和公司 6826 万元。除此之外公司未向其他任何人提供任何形式贷款担保。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

1、公司的原非流通股股东北京城建集团有限责任公司承诺：（1）其持有的原非流通股股份自获得上市流通权之日起，十二个月内不上市交易或者转让。（2）在前述固定期满后，其通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占北京城建股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。公司股权分置改革方案于 2006 年 2 月 9 日实施完毕。

2、2007 年 2 月 9 日公司的原非流通股股东北京城建集团有限责任公司第一次安排的有限售条件的流通股 3000 万股可流通上市，公司已于 2007 年 2 月 6 日发布了相关公告。在报告期内，北京城建集团有限责任公司未在承诺股票限售期内交易或转让公司股票。

3.4 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

3.5 本次季报资产负债表中的 2007 年期初股东权益与“新旧会计准则股东权益差异调节表”中的 2007 年期初股东权益存在差异的原因说明：

适用 不适用

北京城建投资发展股份有限公司

公司董事长：刘龙华

2007 年 4 月 26 日

## § 4 附录

## 资产负债表

2007 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	
	期末余额	年初余额	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,076,213,024.50	859,160,971.62	992,969,501.04	773,173,717.64
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	29,327,165.70	34,140,893.00	22,920,880.00	27,920,880.00
预付款项	434,868,699.37	541,533,181.58	116,894,256.28	129,276,642.61
应收利息	100,000.00	400,000.00		
应收股利				
其他应收款	204,261,890.90	224,698,411.87	2,268,754,011.34	1,732,169,869.56
存货	4,358,338,232.30	3,658,752,647.18	765,272,738.56	799,579,508.65
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	6,103,109,012.77	5,318,686,105.25	4,166,811,387.22	3,462,120,618.46
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	1,211,093,452.64	1,162,683,283.95	1,782,875,247.09	1,782,534,758.57
投资性房地产	446,682,262.47	449,382,161.40	187,068,446.11	188,254,926.73
固定资产	60,040,913.37	59,995,438.14	2,765,914.92	2,897,262.94
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉	16,564,474.12	15,877,859.12		
长期待摊费用	819,388.88	789,665.13		
递延所得税资产	32,521,790.17	32,517,083.92	30,115,581.02	30,115,581.02
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,767,722,281.65	1,721,245,491.66	2,002,825,189.14	2,003,802,529.26
资产总计	7,870,831,294.42	7,039,931,596.91	6,169,636,576.36	5,465,923,147.72
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,900,000,000.00	2,000,000,000.00	1,900,000,000.00	2,000,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	497,180,794.86	673,686,473.71	123,923,391.45	161,803,697.20
预收款项	1,140,542,051.84	1,063,772,517.60	168,009,779.00	185,103,367.00

应付职工薪酬	24,240,512.50	27,823,961.16		46,880.93
应交税费	75,405,229.41	61,898,050.28	3,594,484.97	4,329,196.03
应付利息	210,000.00			
应付股利	19,200.00	62,685,900.00		62,666,700.00
其他应付款	583,097,375.14	607,359,512.80	469,255,702.89	619,930,370.87
一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	200,000,000.00	100,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	4,320,695,163.75	4,697,226,415.56	2,764,783,358.31	3,233,880,212.03
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
应付债券				
长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00		
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	3,053,437.44	3,003,235.66	3,053,437.44	3,003,235.66
其他非流动负债				
非流动负债合计	315,053,437.44	315,003,235.66	303,053,437.44	303,003,235.66
负债合计	4,635,748,601.19	5,012,229,651.22	3,067,836,795.75	3,536,883,447.69
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	741,000,000.00	600,000,000.00	741,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	1,736,935,546.36	708,912,946.36	1,752,402,116.01	724,379,516.01
减：库存股				
盈余公积	204,227,998.19	204,227,998.19	161,528,533.72	161,528,533.72
未分配利润	432,037,512.77	400,819,474.34	446,869,130.88	443,131,650.30
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	3,114,201,057.32	1,913,960,418.89		
少数股东权益	120,881,635.91	113,741,526.80		
所有者权益（或股东权益）合计	3,235,082,693.23	2,027,701,945.69	3,101,799,780.61	1,929,039,700.03
负债和所有者权益（或股东权益）合计	7,870,831,294.42	7,039,931,596.91	6,169,636,576.36	5,465,923,147.72

公司董事长：刘龙华

总经理：王汉军

总会计师：李莉

**利润表**  
2007 年 3 月 31 日

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	合并		母公司	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
一、营业收入	310,131,717.62	524,741,119.38	106,192,800.00	33,143,858.96
减：营业成本	181,061,677.99	352,024,559.81	73,403,561.03	22,152,881.26
营业税金及附加	18,628,240.04	28,654,469.14	5,840,604.00	1,800,078.34
销售费用	9,731,053.58	14,148,830.81	2,787,750.80	2,172,967.61
管理费用	31,840,582.94	37,288,566.82	11,938,434.61	13,608,748.56
财务费用	6,327,019.37	16,235,181.63	6,605,249.80	9,562,565.69
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	90,488.52	-1,113,218.16	90,488.52	47,441,915.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	90,488.52	-989,124.63	90,488.52	48,209,026.83
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	62,633,632.22	75,276,293.01	5,707,688.28	31,288,533.21
加：营业外收入		23,956.76		
减：营业外支出	101,800.00	151,801.16	99,000.00	19,582.80
其中：非流动资产处置净损失		7,084.80		7,084.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	62,531,832.22	75,148,448.61	5,608,688.28	31,268,950.41
减：所得税费用	22,484,793.13	29,407,834.54	1,871,207.70	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	40,047,039.09	45,740,614.07	3,737,480.58	31,268,950.41
归属于母公司所有者的净利润	32,815,633.30	33,096,157.22		
少数股东损益	7,231,405.79	12,644,456.85		
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0473	0.0552	0.0054	0.0521
（二）稀释每股收益	0.0473	0.0552	0.0054	0.0521

公司董事长：刘龙华

总经理：王汉军

总会计师：李莉

**现金流量表**  
2007 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	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
<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	396,092,382.34	690,605,205.57	94,142,532.00	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	123,355,031.18	149,888,696.90	397,783,452.85	129,760,870.96
经营活动现金流入小计	519,447,413.52	840,493,902.47	491,925,984.85	191,184,680.96
购买商品、接受劳务支付的现金	945,094,590.43	419,612,735.67	103,790,693.05	212,150,548.11
支付给职工以及为职工支付的现金	24,684,202.01	23,604,322.41	5,792,301.73	7,706,889.96
支付的各项税费	33,640,396.33	42,706,861.04	6,215,579.66	7,320,854.34
支付的其他与经营活动有关的现金	195,762,785.76	116,059,360.40	1,103,208,921.00	67,885,207.74
经营活动现金流出小计	1,199,181,974.53	601,983,279.52	1,219,007,495.44	295,063,500.15
经营活动产生的现金流量净额	-679,734,561.01	238,510,622.95	-727,081,510.59	-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
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收回的现金净额		1,680.00		1,680.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到的其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		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支付的现金	120,380.00	196,280.00	29,700.00	85,180.00
投资所支付的现金	50,000,000.00	35,712,003.10		35,712,003.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	50,120,380.00	35,908,283.10	29,700.00	35,797,183.10
投资活动产生的现金流量净额	-50,120,380.00	-5,895,884.38	-29,700.00	-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	1,171,533,000.00		1,171,533,000.00	
其中：子公司吸收少数 股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	75,000,000.00	100,000,000.00	75,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有 关的现金				200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,246,533,000.00	100,000,000.00	1,246,533,000.00	300,000,000.00
偿还债务支付的现金	200,000,000.00	100,000,000.00	200,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付 利息支付的现金	98,116,325.00	23,480,273.89	98,116,325.00	20,920,045.56
其中：子公司支付给少 数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有 关的现金	1,509,681.01		1,509,681.01	152,000,000.00
筹资活动现金流出小计	299,626,006.01	123,480,273.89	299,626,006.01	272,920,045.56
筹资活动产生的现金流 量净额	946,906,993.99	-23,480,273.89	946,906,993.99	27,079,954.44
<b>四、汇率变动对现金及 现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物 净增加额</b>	217,052,052.98	209,134,464.68	219,795,783.40	-82,583,649.13
加：期初现金及现金等 价物余额	859,160,971.62	326,708,912.23	773,173,717.64	282,188,370.86
<b>六、期末现金及现金等 价物余额</b>	1,076,213,024.60	535,843,376.91	992,969,501.04	199,604,721.73

公司董事长：刘龙华

总经理：王汉军

总会计师：李莉