

北京城建投资发展股份有限公司
2015 年年度股东大会资料

北京城建投资发展股份有限公司 2015 年年度股东大会会议须知

为维护投资者的合法权益，确保公司本次股东大会的顺利召开，根据《公司章程》和《股东大会议事规则》的有关规定，现将本次大会注意事项宣布如下：

一、本次股东大会设秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

二、股东大会期间，全体出席人员应以维护股东的合法权益、确保股东大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、出席股东大会的股东及股东代表依法享有发言权、质询权、表决权等权利。股东及股东代表要求发言时，应在股东大会开始后的 15 分钟内向秘书处登记，秘书处将按股东发言登记时间先后，安排发言。

四、股东及股东代表发言时，应首先进行自我介绍。为了保证股东大会的高效率，每位股东及股东代表发言应简洁明了，发言内容应围绕本次股东大会的主要议题，每位股东及股东代表发言时间不超过 5 分钟。股东大会主持人可以指定相关人员代为回答，相关人员在回答问题时也不超过 5 分钟。股东大会主持人可以拒绝回答与大会内容或与公司无关的问题。

五、为保证股东大会顺利进行，全部股东发言及相关人员回答问题时间控制在 30 分钟以内。董事会欢迎公司股东以各种形式提出宝贵意见。

六、议案表决采取现场记名投票表决方式。每项议案表决时，只能在“赞成”、“反对”、“弃权”中任选一项，打“√”为准。不选或多选则该表决票无效。

北京城建投资发展股份有限公司董事会

2016 年 4 月 20 日

议案一

2015 年董事会工作报告

各位股东：

我代表公司董事会从三个方面向股东大会报告 2015 年工作。

一、董事会运作情况

（一）董事会会议召开及决议情况

2015 年公司董事勤勉尽责，认真审议议案，发表意见和建议。全年董事会共召开了 22 次会议，审议通过了年度报告、土地投标、银行借款等 76 项议案，并做出决议。

在董事会审议事项中，包括董事会工作报告、财务决算报告等定期报告 10 项，参加土地竞买 15 项，银行贷款及担保 9 项，换届选举及董事任免 9 项，发行公司债券 4 项，投资设立公司 3 项，以及其它事项。

（二）董事会换届情况

2015 年 6 月第五届董事会任期届满，经股东大会换届选举，产生了第六届董事会，董事会聘任了新一届经理层。第六届董事会延续了原董事会的格局，既有在股东单位任职的外部董事，又有公司内部董事，还有四名不同专业领域的独立董事，既有连任董事，又有新任董事，保证了董事会决策的连续性、专业性和高效性。

（二）董事会专门委员会工作情况

公司董事会下设战略发展与投资决策委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会、预算委员会。各专门委员会对公司财务报告、预算

报告、经营计划、董事提名和高管薪酬等事项进行了审议。在公司聘用年度审计机构和年报编制过程中，独立董事及审计委员会认真履行职责，与审计机构进行沟通，听取情况，提出意见，保证了公司年度审计和年报编制工作的顺利完成。

（三）董事会执行股东大会决议情况

2015 年董事会召集召开了 1 次年度股东大会和 4 次临时股东大会，审议通过了公司董事会工作报告、利润分配方案、发行公司债、董事会（监事会）换届、对外担保授权等事项。董事会认真执行股东大会决议，逐一落实决议事项。

为进一步拓宽公司融资渠道，改善公司债务结构，补充流动资金，公司决定发行公司债券，票面总额不超过58亿元人民币。根据股东大会授权，董事会周密组织债券发行工作，于2015年7月完成发行，并于2015年10月上市。

根据公司分红政策和股东大会决议，公司确定了 2014 年度现金分红方案，每 10 股派现金红利 2.7 元（含税），使现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比率达到 30.82%。2015 年 6 月 23 日向全体股东发放了现金红利。

为提高工作效率，股东大会授权董事会批准公司对全资及控股子公司担保发生额不超过 90 亿元（含 90 亿元）的任一笔担保，期限一年。一年内董事会共批准对全资及控股子公司担保 49.8 亿元。

（四）制度建设情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其

他有关法律、法规、规范性文件的要求，规范运作，建立了完善的公司治理制度。

公司制订了未来三年（2015-2017 年）股东回报规划。公司实施积极稳定的利润分配政策，优先采用现金分红的利润分配方式，兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展，保持利润分配政策的持续性和稳定性。除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 12%（特殊情况是指公司在年度内计划对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。）

二、2015 年公司经营情况

2015 年是公司加快发展的一年。这一年，尽管市场形势复杂多变，董事会始终坚持“一体两翼”的发展思路，加大资本运作力度，整合资源，创新发展，公司的运营规模和发展质量明显提升，呈现快速发展的良好局面。

公司的行业地位和影响力持续提升，荣获“中国房地产上市公司综合实力 100 强”第 42 名、“中国房地产企业品牌价值 TOP10”第 8 名，“中国上市公司诚信 50 强”，“中国道德企业奖”。公司董事会荣获第十一届中国上市公司董事会“金圆桌奖”优秀董事会称号。

（一）2015 年公司主要经济指标完成情况

2015 年公司实现营业收入 91.78 亿元，比去年减少 8.32%；实现归属于上市公司股东的净利润 14.29 亿元，比去年增长 4.10%。基本

每股收益 0.91 元，加权平均净资产收益率 8.15%。

截至 2015 年底，公司总资产 640.35 亿元，比去年增长 27.17%，归属于上市公司股东的净资产 194.10 亿元，比去年增长 23.90%。

（二）房地产住宅开发情况

2015 年公司房地产主业在住宅销售、多渠道融资、拓展土地资源等方面齐头并进，取得突破性成绩，主业规模进一步提高。全年实现开复工面积 467 万平方米，其中新开 135 万平方米，购置土地面积 145 万平方米，投入购地资金近 110 亿元。

针对商品房库存量较大的情况，公司将去库存作为全年重点工作，紧紧把握政策和市场变化，有计划讲策略持续抓，全年实现销售额 116 亿元，完成销售回款 112 亿元，在 2015 年中国房地产企业销售 TOP100 排行榜位列第 67 位，在北京市房地产销售面积排行榜名列第 2 位，销售金额排行榜名列第 3 位。

公司继续多渠道拓展土地资源，购置土地规模历年最大。先后以招拍挂方式获得了大兴瀛海项目、成都金牛等项目，通过受让开发权方式获得了通州台湖等项目。公司坚持一级和二级开发并重，在手一级开发项目进展顺利，望坛、吴家村棚改项目取得实质性进展，具备一次性招标条件，新获得密云溪翁庄一级开发项目，取得顺义仁和镇项目二级开发权。

公司创新融资模式，多渠道大规模低成本融资，极大地促进了主业的发展。公司与工银瑞信投资管理有限公司和宏源汇富创业投资有限公司合资成立了北京城建（上海）股权投资管理有限公司，并以此

为平台先后发行两期地产基金，以自有项目为投资对象，共募集资金 52.4 亿元。把握债券市场监管转型的有利时机，公司迅速推出并成功发行公司债，募集资金 58 亿元，融资年息 4.4%。公司还通过信托和银行贷款融资 30.11 亿元。

（三）商业地产发展情况

公司继续推进商业地产统一管理。一方面加大对现有经营性物业的管理力度，发现和提升资产价值。现有商业项目运行平稳，全年实现经营额 1.6 亿元，经营回款 1.5 亿元。另一方面，统一筹划新项目商业的前期工作。海南红塘湾项目是公司重点打造的项目，引入万豪酒店品牌，实现强强联合。公司对商业地产轻资产模式也进行了积极探索。

（四）对外投资情况

公司对外股权投资总额 13.82 亿元，2015 年取得投资收益 2.11 亿元，投资现金分红 2.2 亿元。对外投资股权流动性不断增强，有利于提升公司投资收益。国信证券股票于 2015 年 12 月 29 日解禁，锦州银行于 2015 年 12 月 7 日在香港联交所上市，北科健集团上市工作启动，中科招商投资企业上市股票已全部解禁。

公司持续跟踪投资国家政策支持的战略新兴产业。2015 年公司投资 9735.3 万元认购二十一世纪空间技术应用股份有限公司 746 万股定向增发股份。二十一世纪空间技术应用股份有限公司是我国唯一一家拥有遥感卫星星座、集遥感卫星测控、数据接收、产品生产、应用开发、综合服务于一体的高新技术企业，所处行业发展前景好，未来发

展空间大，目前已在新三板挂牌。

三、2016 年董事会工作安排

2016 年董事会将认真研究供给侧结构性改革和落实疏解非首都功能带来的新机遇，整合资源，做大资本，发挥和提升自身优势，扩大运营规模，使公司“一体两翼”的战略布局得到新的质的提升。董事会将重点抓好以下工作：

一是深化投资运营理念，做大做强房地产主业。随着国家扩大房地产有效需求的政策出台，公司将抓住时机，加快项目运作，加大销售力度，提高项目运营效益和质量。同时，公司继续以北京为中心、辐射一二线重点城市，积极拓展新项目。发展房地产主业与疏解非首都功能结合起来，是公司拓展北京项目的一个重点方向。棚户区改造、新型城镇化建设都为房地产发展带来新的机遇。公司将深入研究，发挥优势，通过与政府部门战略合作、企业股权收购、项目合作开发、参与 PPP 等模式获得土地资源。

公司将研究创新房地产主业发展模式，由房地产开发商向综合服务商转变。将研究供给模式的创新，使产品与服务更加贴近市场，贴近业主需要。将创新二次商业开发思维，拓展服务领域，深挖商业价值。探索通过战略合作进入养老地产、交通地产、文化地产等新的地产开发领域，

二是充分利用融资平台，不断拓展融资渠道。继续推出新的地产基金融资项目，支持主业发展。探讨地产基金直接购地、并购的可行性。在整合公司现有经营性物业的基础上，探索资产证券化融资路

径。充分利用国家支持保障性住房政策，争取国开行贷款，降低资金使用成本。2016年公司还将把发行优先股融资提上重要议事日程，着力推进完成。

三是探索商业地产轻资产运营，不断提高商业地产开发能力，逐步建立起商业地产开发理念和开发模式。公司以海南红塘湾酒店开发建设为契机，全面提升商业项目的建设和运营水平。提前布局奥体文化商务园、成都金牛、台湖、瀛海等商业项目，推动招商先行、定制开发、设计跟进、运营保障的一体化运作。

四是持续优化对外股权投资结构，着力投资布局战略新兴产业。对外投资收益日益成为公司的重要利润来源，未来公司将继续加大对对外投资及投资管理，培育利润增长点。随着国信证券股票解禁及其他参股公司的陆续上市，公司将着力加强市值管理，研究市场估值变化，力争实现投资收益最大化。公司将继续选择管理好、成长性高、流动性强的项目，作为战略投资储备。逐步建立起对外投资处于投入培育期、持有成长期、退出变现期不同阶段合理的项目结构，形成对外投资新格局。

2016年国家宏观经济新常态下的国企改革、房地产政策调整将继续影响公司的发展，董事会将进一步解放思想，拓宽思路，大胆尝试和创新，推动公司持续健康发展，回报股东。

议案二

2015 年监事会工作报告

2015 年监事会按照法律法规和公司章程的有关规定，依法履行职责，认真开展工作。监事会共召开七次会议，并列席了董事会会议和股东大会。监事会对公司经营决策进行了监督，对年报、内控报告等事项进行了审议。

一、2015 年监事会召开会议情况

1、2015 年 3 月 26 日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第五届监事会第十三次会议，会议由监事会主席姚广红主持。会议审议通过了公司 2014 年年度报告及其摘要、2014 年监事会工作报告、2014 年度内部控制评价报告、2014 年度利润分配方案、2014 年度募集资金存放与使用情况专项报告。

2、2015 年 4 月 24 日，公司以通讯方式召开了第五届监事会第十四次会议。会议审议通过了公司 2015 年第一季度报告。

3、2015 年 5 月 16 日，公司以通讯方式召开了第五届监事会第十五次会议。会议审议通过了关于公司控股股东和公司全体董事、监事、高级管理人员出具关于公司房地产业务合规开展的承诺书的议案。

4、2015 年 7 月 1 日，公司以通讯方式召开了第五届监事会第十六次会议。会议审议通过了关于监事会换届选举的议案。

5、2015年7月17日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第六届监事会第一次会议，会议由监事会主席姚广红主持。会议审议通过了关于选举姚广红先生为公司第六届监事会主席的议案。

6、2015年8月13日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第六届监事会第二次会议，会议由监事会主席姚广红主持。会议审议通过了公司2015年半年度报告及其摘要、关于以募集资金置换预先投入募集资金投资项目自筹资金的议案、2015年半年度募集资金存放与使用情况专项报告。

7、2015年10月30日，公司以通讯方式召开了第六届监事会第三次会议。会议审议通过了公司2015年第三季度报告。

二、监事会换届情况

报告期内，第五届监事会任届期满，经公司控股股东北京城建集团有限责任公司推荐，姚广红、汤舒畅、杨玉喜为第六届监事会候选人。7月17日，公司召开2015年第三次临时股东大会，选举姚广红、汤舒畅、杨玉喜为公司监事。

7月14日，公司召开职工大会，选举廖廷建、王艳为第六届监事会职工监事。

三、监事会对公司2015年年度工作的意见

1、2015年公司按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律法规和公司章程的要求，依法经营，规范运作，决策程序合法，内部控制制度完善。公司董事、经理能认真履行法律、法规及公司章程赋予的职权，未发现执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公

司利益的行为。

2、监事会认真检查了 2015 年公司的财务状况，认为公司出具的财务报告符合公司实际，真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、监事会审阅了 2014 年内部控制自我评价报告，认为公司内部控制评价符合公司内部控制的实际情况，内部控制制度执行情况良好。

4、报告期内，公司监事会审阅了 2014 年度募集资金存放与使用情况专项报告和 2015 年半年度募集资金存放与使用情况专项报告，认为公司募集资金的管理和使用符合相关法规和公司《募集资金管理办法》的规定。

5、报告期内，公司投资 9735.3 万元认购二十一世纪空间技术应用股份有限公司 746 万股定向增发股份，价格公允，未发现内幕交易，未发现损害部分股东的权益或造成公司资产流失。

议案三

2015 年财务决算报告

一、财务决算依据

本年度公司财务决算主要依据财政部《企业会计准则》和上海证券交易所《关于做好上市公司 2015 年年度报告有关工作的通知》和“2015 年年度报告工作备忘录”以及其他相关法律、法规和文件。

二、2015 年度主要财务指标情况

1. 盈利能力指标变动情况

项目	2015 年	2014 年
营业利润率 (%)	20.58	19.01
净利润率 (%)	15.57	13.71
净资产收益率 (%)	8.15	13.1
每股收益 (元)	0.9119	1.1127
每股净资产 (元)	12.3867	9.9972

2015 年度公司净资产收益率比 2014 年度降低 4.95 个百分点，每股收益比 2014 年度降低 18.05%，主要是 2014 年公司资本公积转增股本和非公开发行股票导致 2015 年加权平均净资产和加权平均股数较 2014 年大幅增加，使得净资产收益率和每股收益被摊薄。从公司营业利润率和净利润率的增长可以看出，公司盈利能力有所提升。

2. 偿债能力指标分析

项目	2015 年	2014 年
资产负债率	68.13%	66.86%
流动比率	1.96	2.09
速动比率	0.37	0.5

2015 年度公司资产负债率较 2014 年度增长了 1.27 个百分点，主要是报告期内公司发行 58 亿债券导致公司负债增加。公司流动比率比上年下降 8.84%，速动比率比上年下降 28.08%，主要是报告期内公司

项目投资增加所致。

3. 营运能力指标分析

项目	2015年	2014年
存货周转率	0.15	0.23
存货周转天数	2398	1618
流动资产周转率	0.20	0.26
流动资产周转天数	1867	1383
总资产周转率	0.16	0.22
总资产周转天数	2274	1624

2015年度公司存货周转天数比上年有所增加，主要是报告期公司土地购置支出和项目建设成本增加所致。流动资产周转天数和总资产周转天数比2014年度有所增加，主要是报告期公司存货增加所致。

三、2015年公司财务决算情况说明

(一) 财务状况说明

1. 资产结构分析

截至2015年末，公司资产总额达到640.35亿元，与2014年度相比增长27.17%，主要是公司存货增加以及可供出售金融资产公允价值变动所致。截至2015年末，存货为420.50亿元，占总资产的比例为65.67%，比上年增加98.25亿元，主要是公司新增项目和增加在建项目投资所致。货币资金69.95亿元，占总资产的比例为10.92%。长期股权投资为13.48亿元，占总资产的比例为2.10%。可供出售金融资产为74.91亿元，占总资产的比例为11.70%，比上年增加37.45亿元，主要是国信证券股价上涨和锦州银行上市所致。

2. 资本结构分析

截至2015年末负债总额为436.29亿元，公司负债总额比2014年增长99.65亿元，其中预收账款增长23.54亿元，应付债券增长49.11亿元。公司负债中流动负债为263.46亿元，占负债总额的60.39%，非流动负债为172.83亿元，占负债总额的39.61%。

截至2015年末，归属于母公司股东权益总额达到194.10亿元，比上年增加37.44亿元，其中股本15.67亿元、资本公积37.97亿元、其他综合收益59.88亿元、盈余公积7.22亿元，未分配利润

73.36 亿元。

(二) 经营情况说明

1. 营业收入和利润的增减额及增减幅度 (单位: 亿元)

项目	2015 年	2014 年	比上年 增减幅度
营业收入	91.78	100.11	- 8.32%
归属于母公司股东 净利润	14.29	13.73	4.10%

公司 2015 年度营业收入较上年度降低了 8.32%，主要是报告期公司项目结转收入面积减少所致。归属于母公司股东净利润较上年度增长 4.10%，公司利润水平有所上升。

2. 成本费用变动分析 (单位: 亿元)

项目	2015 年	2014 年	比上年 增减幅度
营业成本	56.52	65.41	-13.59%
营业税金及附加	10.93	7.90	38.32%
营业费用	2.30	2.84	-19.03%
管理费用	4.13	4.85	-14.92%
财务费用	0.90	1.36	-34.04%

公司 2015 年度营业成本较 2014 年度有一定程度的降低，主要原因是本年度结转收入项目与上年度结转收入项目不同，各项目成本利润率存在差异。公司营业税金及附加增加主要原因是结转收入项目土地增值税上升所致。本年营业费用及管理费用降低系公司人工成本较去年有大幅下降，财务费用下降系公司利息支出费用化金额减少所致。

3. 投资收益 2.11 亿元，其中：可供出售金融资产持有期间的投资收益 8,420 万元，主要是国信证券与锦州银行分红。权益法核算的投资收益 12,714.59 万元，主要是北科建公司 5,024.23 万元，国奥公司 -3,407.21 万元，中科招商 10,803.33 万元。

4. 实现利润情况：本年度公司实现利润总额 19.23 亿元，所得税费用 4.39 亿元，归属于母公司股东净利润为 14.29 亿元。

(三) 资金利用情况 (单位: 亿元)

2015 年度现金流	现金流入	现金流 出	净增加额
经营活动产生	160.40	216.71	-56.31
投资活动产生	13.20	8.36	4.84
筹资活动产生	132.03	76.61	55.42
总量	305.63	301.67	3.95

四、本年度利润分配情况

公司拟以总股数 156,704 万股为基数，每 10 股派发现金股利 2.8 元（含税），预计支付红利 43,877.12 万元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

五、资产、财务方面与控股股东分开情况

公司与控股股东—北京城建集团有限责任公司之间，在资产、财务方面完全分开，产权关系明确，设立有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。

六、关于本年度审计的说明

本年度公司聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行年度审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

议案四

2015 年度利润分配方案

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015 年度母公司实现净利润为 1,243,709,400.92 元，加上年初未分配利润 2,715,102,128.83 元，减去本年分配现金股利 423,100,800.00 元，减去按照《公司章程》规定，以净利润 10%提取法定盈余公积 124,370,940.09 元，年末可供股东分配的利润为 3,411,339,789.66 元。

本公司拟以总股数 156,704 万股为基数，每 10 股派发现金股利 2.8 元（含税），预计支付红利 43,877.12 万元。

议案五：

关于公司符合非公开发行 优先股条件的议案

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《国务院关于开展优先股试点的指导意见》和《优先股试点管理办法》等相关规定，结合公司实际情况，公司拟向中国证监会申请非公开发行优先股。

依照上述规定，公司结合自身情况对是否符合非公开发行优先股的条件逐项进行了核对及自查，认为公司目前符合现行法律法规规定的非公开发行优先股的条件。

议案六

关于公司非公开发行优先股方案的议案

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，并结合公司具体情况，公司拟申请非公开发行优先股，具体方案如下：

一、本次发行优先股的种类和数量

本次发行的优先股种类为符合《国务院关于开展优先股试点的指导意见》和《优先股试点管理办法》等法律、法规及规范性文件相关要求的优先股。

本次拟发行的优先股总数不超过 3,000 万股，募集资金总额不超过人民币 30 亿元，具体数额由股东大会授权董事会根据监管要求和市场条件等情况在上述额度范围内确定。

二、发行方式

本次优先股将采取面向合格投资者非公开发行的方式，本次发行自中国证监会核准发行之日起，在批文有效期内分期发行。

三、发行对象及向原股东配售的安排

本次拟非公开发行的优先股的发行对象为不超过 200 名的符合《优先股试点管理办法》和其他法律法规规定的合格投资者。

本次发行不安排向原股东优先配售。公司控股股东、实际控制人或其控制的关联人不参与本次非公开发行优先股的认购，亦不通过资产管理计划等其他方式变相参与本次非公开发行优先股的认购。

所有发行对象均以现金认购本次发行的优先股。

四、票面金额和发行价格

本次发行的优先股每股票面金额人民币 100 元，以票面金额平价发行。

五、票面股息率的确定原则

本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率。

第 1-5 个计息年度优先股的票面股息率由股东大会授权董事会结合发行时的国家政策、市场状况、公司具体情况以及投资者要求等因素，通过询价方式或监管机构认可的其他方式经公司与保荐人（主承销商）按照有关规定协商确定并保持不变。

自第 6 个计息年度起，如果公司不行使全部赎回权，每股股息率在第 1-5 个计息年度股息率基础上增加 2 个百分点，第 6 个计息年度股息率调整之后保持不变。

本次非公开发行优先股每一期发行时的票面股息率均将不高于该期优先股发行前公司最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，跳息调整后的票面股息率将不高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率；如调整时点的票面股息率已高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则股息率将不予调整；如增加 2 个百分点后的票面股息

率高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则调整后的票面股息率为调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率。

六、优先股股东参与分配利润的方式

（一）股息发放条件

1、按照公司章程规定，公司在依法弥补亏损、提取公积金后有可分配利润的情况下，可以向本次优先股股东派发股息。其中，可分配利润为母公司报表口径。公司提请股东大会授权董事会，在法律法规、公司章程及有关监管部门允许并符合股东大会审议通过的框架和原则的前提下，根据发行的约定，在正常宣派和支付优先股股息的情况下，全权决定并办理向本次优先股股东支付股息事宜。但若取消支付部分或全部优先股当年股息，仍需提交公司股东大会审议批准，且应在股息支付日前至少 10 个工作日按照相关部门的规定通知优先股股东。

2、不同次发行的优先股在股息分配上具有相同的优先顺序。优先股股东分配股息的顺序在普通股股东之前，在完全支付约定的股息之前，公司不得向普通股股东分配利润。

3、除非发生强制付息事件，公司股东大会有权决定取消支付部分或全部优先股当年股息，且不构成公司违约。

强制付息事件指在股息支付日前 12 个月内发生以下情形之一：（1）公司向普通股股东支付股利（包括现金、股票、现金与股票相结合及其他符合法律法规规定的方式）；（2）减少注册资本（因股权激励计划导致需要赎回并注销股份的，或通过发行优先股赎回并注销普通股股份的除外）。

（二）股息支付方式

公司以现金形式支付本次优先股股息。

本次发行的优先股采用每年支付一次股息的方式。首个计息起始日为公司本次优先股发行的缴款截止日（采用分期发行的，以各期优先股发行的缴款截止日作为各期的计息起始日）。自本次优先股发行的缴款截止日起每满一年为一计息年度。

每年的股息支付日为本次优先股发行的缴款截止日起每满一年的当日（例如，12月1日为缴款截止日，则每年12月1日为股息支付日），如该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间应付股息不另计利息。

优先股股东所获得股息收入的应付税项由优先股股东根据相关法律法规承担。

（三）股息是否累积

本次发行的优先股股息不累积，即在之前年度未向优先股股东足额派发股息的差额部分，不累积到下一年度。

（四）剩余利润分配

本次发行的优先股的股东按照约定的票面股息率分配股息后，不再同普通股股东一起参加剩余利润分配。

七、回购条款

（一）回购选择权的行使主体

本次发行的优先股的赎回权为公司所有，即公司可根据经营情况并在符合相关法律、法规、规范性文件的前提下赎回注销本公司的优先股股

份。本次发行的优先股不设置投资者回售条款，即优先股股东无权向公司回售其所持有的优先股。

（二）回购条件及赎回期

本次发行优先股赎回期为自首个计息起始日起（分期发行的，自每期首个计息日起）期满 5 年之日起，至全部赎回之日止。

公司有权自首个计息起始日起（分期发行的，自每期首个计息日起）期满 5 年之日起，于每年的该期优先股股息支付日全部或部分赎回注销本次发行的该期优先股。公司决定执行部分赎回时，应对所有该期优先股股东进行等比例赎回。

除法律法规要求外，本次发行优先股的赎回无需满足其他条件。

（三）赎回价格及其确定原则

本次发行的优先股的赎回价格为优先股票面金额加当年已决议支付但尚未支付的股息。

（四）有条件赎回事项的授权

股东大会授权董事会，在股东大会审议通过的框架和原则下，根据相关法律法规要求、批准以及市场情况，全权办理与赎回相关的所有事宜。

八、表决权限制

除法律法规或公司章程规定需由优先股股东表决事项外，优先股股东没有请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会的权利，没有表决权。

出现以下情况之一的，公司召开股东大会会议应通知优先股股东，并遵循《公司法》及公司章程通知普通股股东的规定程序。优先股股东有权

出席股东大会会议，就以下事项与普通股股东分类表决，其所持每一优先股有一表决权，但公司持有的本公司优先股没有表决权：

- 1、修改公司章程中与优先股相关的内容；
- 2、一次或累计减少公司注册资本超过百分之十；
- 3、公司合并、分立、解散或变更公司形式；
- 4、发行优先股；
- 5、法律、行政法规、部门规章及公司章程规定的其他情形。

上述事项的决议，除须经出席会议的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过之外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

九、表决权恢复

（一）表决权恢复条款

公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东大会批准当年取消优先股股息支付的次日或当年未按约定支付优先股股息的付息日次日起，优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决。

每股优先股股份享有的普通股表决权计算公式如下： $N=V/P_n$

其中： V 为优先股股东持有的优先股票面总金额；模拟转股价格 P_n 为董事会通过本次优先股发行方案之日前二十个交易日公司普通股股票交易均价。其中：本次优先股发行方案的董事会决议日前二十个交易日股票交易均价=本次优先股发行方案的董事会决议日前二十个交易日股票交易总额

÷本次优先股发行方案的董事会决议日前二十个交易日股票交易总量，即12.14元/股。恢复的表决权份额以去尾法取一的整数倍。

（二）表决权恢复时模拟转股价格调整方式

在公司董事会通过本次优先股发行方案之日起，当公司因派送股票股利、转增股本、增发新股（不包括因公司发行的带有可转为普通股条款的融资工具转股而增加的股本）或配股等情况使公司普通股股份发生变化时，将按下述公式进行表决权恢复时模拟转股价格的调整：

送红股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1+n)$

增发新股或配股： $P_1 = P_0 \times (N+Q \times (A/M)) / (N+Q)$

其中： P_0 为调整前有效的模拟转股价格， n 为该次送股率或转增股本率， Q 为该次增发新股或配股的数量， N 为该次增发新股或配股前公司普通股总股本数， A 为该次增发新股价或配股价， M 为增发新股或配股新增股份上市前一交易日A股普通股收盘价， P_1 为调整后有效的模拟转股价格。

公司出现上述普通股股份变化的情况时，将对表决权恢复时的模拟转股价格进行相应的调整，并按照规定进行相应信息披露。

当公司发生普通股股份回购、公司合并、分立或任何其他情形使公司股份及股东权益发生变化从而可能影响本次优先股股东的权益时，公司将按照公平、公正、公允的原则，充分保护及平衡本次发行优先股股东和普通股股东权益的原则，视具体情况调整表决权恢复时的模拟转股价格，有关表决权恢复时的模拟转股价格调整内容及操作办法将依据国家有关法律法规制订。

本次优先股表决权恢复时的模拟转股价格不因公司派发普通股现金股利的行为而进行调整。

（三）恢复条款的解除

表决权恢复后，当公司已全额支付当年应付股息的，则自全额付息之日起优先股股东根据表决权恢复条款取得的表决权即终止，但法律法规、《公司章程》另有规定的除外。后续如再次触发表决权恢复条款的，优先股股东的表决权可以重新恢复。

十、清算偿付顺序及清算方法

公司进行清算时，本公司财产在分别支付清算费用、职工的工资、社会保险费用和法定补偿金，缴纳所欠税款，清偿公司债务后的剩余财产，本公司按照以下顺序及方式分配给股东：

1、向优先股股东支付未派发的股息和《公司章程》约定的清算金额，不足以全额支付的，按照优先股股东持股比例分配；

2、普通股股东按照其持有的普通股占全部普通股的比例分配。

十一、信用评级情况及跟踪评级安排

本次发行的优先股具体的信用评级情况及跟踪评级安排将根据境内相关法律法规及发行市场的要求确定。

十二、担保安排

本次发行的优先股无担保安排。

十三、本次优先股发行后的转让安排

本次发行的优先股在上海证券交易所转让，不设限售期，但转让范围仅限《优先股试点管理办法》规定的合格投资者。优先股转让环节的投资

者适当性标准与发行环节保持一致，且相同条款优先股经转让后，投资者不得超过 200 人。

十四、募集资金用途

本次发行的募集资金总额不超过 30 亿元，其中 4 亿元用于偿还公司债务，26 亿元用于补充流动资金。

十五、本次发行决议有效期

本次发行优先股决议有效期为自股东大会审议通过之日起十二个月。

议案七

关于公司非公开发行优先股预案的议案

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》等法律、法规和规范性文件的相关规定，结合公司实际情况，公司拟申请非公开发行优先股，并起草了《北京城建投资发展股份有限公司非公开发行优先股预案》（见附件一）。

议案八

关于公司非公开发行优先股 募集资金使用可行性分析报告的议案

根据中国证监会关于优先股募集资金使用的相关规定，结合公司资金使用计划，公司拟定了《北京城建投资发展股份有限公司非公开发行优先股募集资金使用可行性分析报告》（见附件二）。

议案九

关于发行优先股摊薄即期回报及填补措施的议案

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）的要求，上市公司再融资摊薄即期回报的，应当承诺并兑现填补回报的具体措施。根据优先股发行方案，公司对本次非公开发行的优先股对公司即期回报可能造成的影响进行了分析，并结合实际情况提出相应的措施。

本次优先股发行完成后，公司的净资产规模将有所上升，短期内，在募集资金的效用尚不能完全得到发挥的情况下，公司的净资产收益率可能会受到一定影响而有所下降。但从中长期看，公司优先股募集资金带来的净资产规模的增长将带动公司业务规模的扩张，并进而提升公司的盈利能力和净利润水平。

公司将通过有效运用本次募集资金，改善融资结构，提升管理能力，降低财务费用和资产负债率、提升盈利水平、进一步加快既有项目效益的释放，拓展新的业务领域，增厚未来收益，增强可持续发展能力，以填补股东即期回报下降的影响。具体如下：

一、提升开发能力，坚持做强做大房地产主业的基础上，积极拓展新的业务领域，形成新的利润增长点

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。加强效益分析、风险控制、确保房地产和股权投资多元化，形成新的利润增长点并稳健发展，形成持续稳定的盈利，从而更好地回报股东。

二、持续提升管理能力，完善公司治理，为可持续快速发展提供健全的制度保障

公司治理结构完善，各项规章制度健全，为公司高效的运营管理奠定了良好的基础。伴随着公司业务的快速发展，公司将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。继续强化公司总部职能定位，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。加强内部管理流程制度建设，持续保持高效的运营管理水平，为公司的发展壮大创造良好的制度环境，为可持续快速发展提供有力的制度保障。

三、进一步完善利润分配制度，强化投资者回报机制

为建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对利润分配做出制度性安排，保证利润分配政策的连续性和稳定性，公司已召开股东大会审议《未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》，该回报规划能够充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利。未来公司将保持利润分配的连续性和稳定性，继续为股东创造价值。

议案十

关于提请股东大会授权董事会 处理本次优先股发行相关事宜的议案

为保证本次非公开发行优先股工作的顺利完成，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《国务院关于开展优先股试点的指导意见》及《优先股试点管理办法》等法律、法规及《北京城建投资发展股份有限公司章程》的有关规定，公司拟提请股东大会授权董事会在有关法律、法规范围内全权处理本次非公开发行优先股的相关事宜，具体内容包括：

1、根据非公开发行优先股相关法律法规、政策、市场变化及监管部门审核意见等，对本次非公开发行优先股具体方案及相关申请文件、配套文件（包括但不限于摊薄即期回报及填补措施、募集资金运用可行性分析报告等）作出补充、修订和调整；

2、根据具体情况确定并实施本次非公开发行优先股的具体方案，包括但不限于选择及确定发行时机、发行数量、发行起止日期、票面股息率、发行对象等具体事宜；

3、根据监管部门要求和公司及证券市场的实际情况等情形，在股东大会授权范围内对募集资金使用计划及其具体安排进行调整；

4、决定并聘请保荐机构等中介机构，签署与本次非公开发行优先股相关的各项协议及文件；

5、根据本次非公开发行的实际结果，增加公司其他权益资本、办理工商变更登记及其他所需的变更、备案及登记等事宜；

6、在本次非公开发行完成后，办理本次非公开发行的优先股在上海证券交易所指定的交易平台进行交易转让事宜；

7、公司提请股东大会授权董事会，在法律法规、公司章程及有关监管部门允许并符合股东大会审议通过的框架和原则的前提下，根据发行方案的约定，在正常宣派和支付优先股股息的情况下，全权决定并办理向本次优先股股东支付股息事宜。但若取消支付部分或全部优先股当年股息，仍需提交公司股东大会审议批准，且应在股息支付日前至少 10 个工作日按照相关部门的规定通知优先股股东；

8、办理与本次非公开发行优先股相关的其他事宜；

9、本授权有效期自股东大会通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

议案十一

关于修订公司章程的议案

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》、《上市公司章程指引（2014年修订）》等有关规定，公司对《北京城建投资发展股份有限公司章程》进行了修订（修订内容见附件三：《北京城建投资发展股份有限公司章程修订对比表》）。

议案十二

关于修订公司股东大会议事规则的议案

为满足优先股发行的要求，根据《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》等相关法律、法规、规范性文件的规定，结合优先股发行方案及拟修订的《公司章程》，公司拟对《股东大会议事规则》进行相应修订（修订内容见附件四：《北京城建投资发展股份有限公司股东大会议事规则修订对比表》）。

议案十三

关于公司前次募集资金使用情况说明的议案

根据《上市公司证券发行管理办法》、中国证监会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》等相关法律、法规、规范性文件的要求，公司经过对前次募集资金使用情况的核实，编制了《前次募集资金使用情况的报告》；大华会计师事务所(特殊普通合伙)经过对前次募集资金使用情况的审验，出具了《北京城建投资发展股份有限公司前次募集资金（非公开发行股票）使用情况鉴证报告》（见附件五）、《北京城建投资发展股份有限公司前次募集资金（公司债券）使用情况鉴证报告》（见附件六）。

议案十四

关于公司非公开发行优先股之 房地产业务自查报告的议案

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》及中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法律、法规和规范性文件的规定，公司就本次非公开发行优先股涉及有关土地进行了核查，并起草了《北京城建投资发展股份有限公司关于非公开发行优先股之房地产业务自查报告》（见附件七）。

议案十五

关于公司控股股东和公司 全体董事、监事、高级管理人员 出具关于公司房地产业务合规经营的承诺书的议案

为满足优先股发行的要求，公司控股股东以及全体董事、监事、高管人员需对本次非公开发行优先股事宜履行相关承诺（承诺书见附件八）。

议案十六

关于设立本次非公开发行 优先股募集资金专项账户的议案

根据相关规定，本次非公开发行优先股拟设立募集资金专项账户，拟提请股东大会授权董事会与相关商业银行商谈开设募集资金专项账户事宜，并根据项目进展情况及时与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订募集资金专户存储三方监管协议。

议案十七

关于提请股东大会授权公司董事会 批准对全资及控股子公司担保的议案

2015年3月，股东大会授权公司董事会有权决定公司对全资及控股子公司担保发生额不超过90亿元额度的任一笔担保，期限为自股东大会批准担保授权之日起12个月内。在授权期内公司新发生担保金额49.8亿元，截止目前公司对全资及控股子公司担保余额为85.6亿元。

随着公司快速发展，销售回款不能完全满足项目开发建设资金需求，且有大量借款需要偿还，各子公司需要向银行、信托等金融机构大量借款。目前公司担保余额接近净资产的50%，各子公司资产负债率普遍较高，2016年新增担保若超出董事会担保审批权限，可能要多次上股东大会。为提高工作效率、减少股东大会召开，建议股东大会授权公司董事会审批如下对外担保：自股东大会批准担保授权之日起12个月内，公司对全资及控股子公司担保发生额不超过120亿元（含120亿元）的任一笔担保。若超过120亿元或其他须由股东大会审批的担保仍由股东大会审议。

议案十八

关于北京城建兴华地产有限公司 发行债权融资计划并由公司为其提供担保的议案

北京城建兴华地产有限公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 180000 万元人民币，期限 2 年，年综合资金成本 6.3%，其中债权融资计划挂牌价格 5.85%，承销手续费 0.37%，北金所服务费 0.08%。由北京银行股份有限公司承销，募集资金用于归还北京城建兴华地产有限公司银行借款、信托贷款等对外融资以及母公司借款。拟由北京城建投资发展股份有限公司提供连带责任保证担保。

附件一：

北京城建投资发展股份有限公司

(北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层)



非公开发行优先股预案

二〇一六年三月

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本预案真实、准确、完整，并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本次发行完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次发行引致的投资风险，由投资者自行负责。

本预案是公司董事会对本次非公开发行优先股的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行优先股相关事项的实质性判断、确认或批准，本预案所述本次发行相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

重大事项提示

一、本次发行的优先股种类为符合《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》等法律、法规及规范性文件相关要求的优先股。

二、发行规模和数量：本次拟发行的优先股总数不超过 3,000 万股，募集资金总额不超过人民币 30 亿元，具体数额由股东大会授权董事会根据监管要求和市场条件等情况在上述额度范围内确定。募集资金将用于偿还公司债务和补充流动资金。

三、票面金额和发行价格：本次发行的优先股每股票面金额人民币 100 元，以票面金额平价发行。

四、发行方式：本次优先股将采取面向合格投资者非公开发行的方式，经中国证监会核准后按照相关程序分期发行。

五、发行对象：

本次拟非公开发行的优先股的发行对象为不超过 200 名的符合《优先股试点管理办法》和其他法律法规规定的合格投资者。本次发行不安排向原股东优先配售。公司控股股东、实际控制人或其控制的关联人不参与本次非公开发行优先股的认购，亦不通过资产管理计划等其他方式变相参与本次非公开发行优先股的认购。

六、本次发行优先股的股息分配安排

（一）公司以现金方式支付本次发行优先股的股息。

（二）本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率。

(三) 本次发行的优先股股息不累积。

(四) 公司提请股东大会授权董事会，在法律法规、公司章程及有关监管部门允许并符合股东大会审议通过的框架和原则的前提下，根据发行方案的约定，在正常宣派和支付优先股股息的情况下，全权决定并办理向本次优先股股东支付股息事宜。但若取消支付部分或全部优先股当年股息，仍需提交公司股东大会审议批准，且应在股息支付日前至少 10 个工作日按照相关部门的规定通知优先股股东。

(五) 除非发生强制付息事件，公司股东大会有权决定取消支付部分或全部优先股当年股息，且不构成公司违约。

强制付息事件指在股息支付日前 12 个月内发生以下情形之一：(1) 公司向普通股股东支付股利（包括现金、股票、现金与股票相结合及其他符合法律法规规定的方式）；(2) 减少注册资本（因股权激励计划导致需要回购并注销股份的，或通过发行优先股赎回并注销股份的除外）。

(六) 本次发行的优先股的股东按照约定的票面股息率获得分配后，不再同普通股股东一起参加剩余利润分配。

七、本次发行的优先股的赎回权为公司所有。本次发行的优先股不设置投资者回售条款，优先股股东无权向公司回售其所持有的优先股。

八、本次发行优先股的表决权限制及表决权恢复

除法律法规或公司章程规定需由优先股股东表决事项外，优先股股东没有请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会的权利，没有表决权。

出现以下情况之一的，公司召开股东大会会议应通知优先股股东，并遵循《公司法》及公司章程通知普通股股东的规定程序。优先股股东有权出席股东大会会议，就以下事项与普通股股东分类表决，其所持每一优先股有一表决权，但公司持有的本公司优先股没有表决权：

- 1、修改公司章程中与优先股相关的内容；
- 2、一次或累计减少公司注册资本超过百分之十；
- 3、公司合并、分立、解散或变更公司形式；
- 4、发行优先股；
- 5、法律、行政法规、部门规章及公司章程规定的其他情形。

上述事项的决议，除须经出席会议的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过之外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东大会批准部分或全部取消当年优先股股息支付的次日或当年未按约定支付优先股股息的付息日次日起，优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决。

表决权恢复后，当公司已全额支付优先股当年应付股息的，则自全额付息之日起，优先股股东根据表决权恢复条款取得的表决权即终止，但法律法规、《公司章程》另有规定的除外。后续如再次触发表决权恢复条款的，优先股股东的表决权可以重新恢复。

九、清偿顺序及清算方法

公司因解散、破产等原因进行清算时，公司财产在按照《公司法》和《破产法》有关规定进行清偿后的剩余财产，应当优先向优先股股东支付未派发的股息和《公司章程》约定的清算金额，不足以全额支付的，按照优先股股东持股比例分配。

十、本次发行优先股的具体方案条款详见本预案“第二节 本次优先股发行方案”，请投资者予以关注。

十一、提请关注风险，详见“第三节 本次优先股发行带来的主要风险”。

十二、本次拟非公开发行的优先股，在会计处理上将全部计入权益工具。

十三、本预案“第五节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析”之“七、最近三年现金分红情况及优先股股息支付能力”中对公司现金分红政策、最近三年现金分红情况、优先股股息支付能力进行了说明，请投资者予以关注。

十四、本次非公开发行优先股相关事项已经公司第六届董事会第十七次会议审议通过。根据有关规定，本次发行尚需经北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准、公司股东大会逐项审议通过，并经中国证监会等相关监管机构核准方可实施。

目录

重大事项提示	2
释 义	7
第一节 本次优先股发行的目的	8
第二节 本次优先股发行方案	12
第三节 本次优先股发行带来的主要风险	21
第四节 本次优先股发行募集资金使用计划	25
第五节 董事会关于本次优先股发行对公司影响的讨论与分析	29
第六节 本次优先股发行涉及的《公司章程》修订情况	41

释 义

在本预案中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

北京城建/本公司/公司/发行人	指	北京城建投资发展股份有限公司
董事会	指	北京城建投资发展股份有限公司董事会
股东大会	指	北京城建投资发展股份有限公司股东大会
本预案	指	经公司第六届董事会第十七次会议审议通过的《北京城建投资发展股份有限公司优先股发行预案》
本次发行/本次优先股发行	指	经公司第六届董事会第十七次会议审议通过的本次非公开发行优先股的行为
章程/公司章程	指	北京城建投资发展股份有限公司章程
董事会决议日	指	公司第六届董事会第十七次会议决议日
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
报告期	指	2013 年度、2014 年度、2015 年度

除另有说明外，本预案中的所有财务数据均为公司合并财务报表数据。本预案中任何表格若出现总数与表格所列数值总和不符，均为采用四舍五入所致。

第一节 本次优先股发行的目的

公司主营业务为房地产开发、销售商品房；投资及投资管理。本次非公开发行优先股股票的募集资金，计划用于偿还公司债务和补充流动资金。

一、本次发行优先股的背景

（一）国家政策相继出台，上市公司发行优先股的制度性基础已经完备

为贯彻落实中国共产党第十八次全国代表大会、十八届三中全会的精神，深化金融体制改革，支持实体经济发展，国务院于2013年11月30日印发《国务院关于开展优先股试点的指导意见》（国发[2013]46号），中国证监会于2014年3月21日发布《优先股试点管理办法》（中国证券监督管理委员会令第97号），并于此后发布了优先股信息披露相关的配套文件。上述办法及准则对于上市公司发行优先股的各项条款以及信息披露要求进行了明确规范。基于上述政策，符合条件的上市公司启动优先股发行工作的制度性基础已经完备。

（二）国家推进新型城镇化战略，不断出台利好政策，房地产行业发展前景可观

2013年3月出台的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》明确提出，要加快建设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。由于新型城镇化进程将持续相当长的一段时间，城市人口、居民可支配收入水平不断增加以及土

地供应的持续偏紧等决定房地产业长期发展的深层次因素并未发生根本性转变，房地产业中长期发展前景依然看好。同时近年来，中央和地方陆续出台多项房产政策，通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造、信贷、公积金、财政补贴等多种支持政策刺激住房需求，加快房地产去库存化，从而促进房地产行业快速发展。

房地产行业作为国民经济的重要产业，在扩大内需、拉动投资、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。中国房地产行业近十余年来高速发展，房地产开发投资持续增长。自1998年7月房改以来，中国房地产行业走过了快速增长的16年，全国房地产开发投资年度完成额从1999年4,010.17亿元，迅速增长至2014年的95,035.61亿元，16年间共增长了24倍。在经济增速下行的“新常态”下，房地产作为经济增长稳定器的作用仍将持续，行业发展前景广阔。

（三）公司在建房地产项目投资资金需求量较大

公司具有多年的房地产项目运营和管理经验，以房地产开发、销售为主体，以对外股权投资和商业地产开发经营为两翼协调发展。截至2015年12月31日，公司及其控股子公司在建、拟建的房地产二级开发项目共计19个。其中：在建16个项目，拟建3个项目。房地产行业具有投资大、资金密集、回报周期长等特点，公司经营发展资金需求量较大。

二、本次发行优先股的目的

（一）有利于公司减少负债规模，获得长期稳定的资金支持
2013年、2014年和2015年，公司合并报表资产负债率分别为

74.61%、66.86%和68.13%，资产负债率一直维持在较高水平，一方面，负债规模的持续上升给公司带来较大的财务费用负担，较高的资产负债率将在一定程度上制约公司的业务发展；另一方面，公司处于业务快速扩张时期，无论是公司二级开发的房地产项目，还是未来重点推进的一级土地开发业务，均需要长期稳定的资金进行支持，而短期债务融资的期限性也不利于公司在实施房地产行业战略规划时获得长期稳定的资金支持。本次优先股发行有利于公司减少外部负债规模，获得优先股股东长期稳定的资金支持。

（二）有利于公司提升盈利水平，实现股东利益最大化

公司本次非公开发行优先股筹集资金不超过30亿元，不超过发行前一年度经审计的净资产204.05亿元的50%。本次发行募集资金将用于偿还公司债务4亿元，补充流动资金26亿元。

通过补充流动资金，将促进在建和拟建项目效益释放，进而带动公司经营业绩的提升，保持与公司经营规模和业务发展相匹配的运营资金，为企业发展提供保障；通过偿还公司债务，将有效降低财务费用，提升盈利水平。通过本次非公开发行优先股募集资金，将有助于提升公司盈利水平，实现股东利益最大化。

（三）拓宽融资渠道，为公司未来发展预留融资空间

受房地产行业再融资政策影响，近年来公司通过资本市场直接融资额占融资总额的比重相对较小，直接融资渠道相对单一，对债务融资工具的依赖较大。而公司房地产项目投融资需求较大，优先股的发行有助于公司建立并完善多元化的融资渠道。

本次优先股发行完成后，公司净资产规模将大幅提升，在优

化公司财务结构的同时，能够有效地提升公司的多渠道融资能力，并为未来发展预留更多的融资空间，满足公司未来业务发展的资金需求。

第二节 本次优先股发行方案

依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，公司已符合发行优先股的条件。

本次非公开发行的优先股的具体方案如下：

一、本次发行优先股的种类和数量

本次发行的优先股种类为符合《国务院关于开展优先股试点的指导意见》和《优先股试点管理办法》等法律、法规及规范性文件相关要求的优先股。

本次拟发行的优先股总数不超过 3,000 万股，募集资金总额不超过人民币 30 亿元，具体数额由股东大会授权董事会根据监管要求和市场条件等情况在上述额度范围内确定。

二、发行方式

本次优先股将采取面向合格投资者非公开发行的方式，本次发行自中国证监会核准发行之日起，在批文有效期内分期发行。

三、发行对象及向原股东配售的安排

本次拟非公开发行的优先股的发行对象为不超过 200 名的符合《优先股试点管理办法》和其他法律法规规定的合格投资者。

本次发行不安排向原股东优先配售。公司控股股东、实际控制人或其控制的关联人不参与本次非公开发行优先股的认购，亦不通过资产管理计划等其他方式变相参与本次非公开发行优先

股的认购。

所有发行对象均以现金认购本次发行的优先股。

四、票面金额和发行价格

本次发行的优先股每股票面金额人民币 100 元，以票面金额平价发行。

五、票面股息率的确定原则

本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率。

第 1-5 个计息年度优先股的票面股息率由股东大会授权董事会结合发行时的国家政策、市场状况、公司具体情况以及投资者要求等因素，通过询价方式或监管机构认可的其他方式经公司与保荐人（主承销商）按照有关规定协商确定并保持不变。

自第 6 个计息年度起，如果公司不行使全部赎回权，每股股息率在第 1-5 个计息年度股息率基础上增加 2 个百分点，第 6 个计息年度股息率调整之后保持不变。

本次非公开发行优先股每一期发行时的票面股息率均将不高于该期优先股发行前公司最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，跳息调整后的票面股息率将不高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率；如调整时点的票面股息率已高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则股息率将不予调整；如增加 2 个百分点后的票面股息率高于调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率，则调整后的票面股息率为调整前两个会计年度的年均加权平均净资产收益率。

六、优先股股东参与分配利润的方式

（一）股息发放条件

1、按照公司章程规定，公司在依法弥补亏损、提取公积金后有可分配利润的情况下，可以向本次优先股股东派发股息。其中，可分配利润为母公司报表口径。公司提请股东大会授权董事会，在法律法规、公司章程及有关监管部门允许并符合股东大会审议通过的框架和原则的前提下，根据发行的约定，在正常宣派和支付优先股股息的情况下，全权决定并办理向本次优先股股东支付股息事宜。但若取消支付部分或全部优先股当年股息，仍需提交公司股东大会审议批准，且应在股息支付日前至少 10 个工作日按照相关部门的规定通知优先股股东。

2、不同次发行的优先股在股息分配上具有相同的优先顺序。优先股股东分配股息的顺序在普通股股东之前，在完全支付约定的股息之前，公司不得向普通股股东分配利润。

3、除非发生强制付息事件，公司股东大会有权决定取消支付部分或全部优先股当年股息，且不构成公司违约。

强制付息事件指在股息支付日前 12 个月内发生以下情形之一：（1）公司向普通股股东支付股利（包括现金、股票、现金与股票相结合及其他符合法律法规规定的方式）；（2）减少注册资本（因股权激励计划导致需要赎回并注销股份的，或通过发行优先股赎回并注销普通股股份的除外）。

（二）股息支付方式

公司以现金形式支付本次优先股股息。

本次发行的优先股采用每年支付一次股息的方式。首个计息起始日为公司本次优先股发行的缴款截止日（采用分期发行的，以各期优先股发行的缴款截止日作为各期的计息起始日）。自本次优先股发行的缴款截止日起每满一年为一计息年度。

每年的股息支付日为本次优先股发行的缴款截止日起每满一年的当日（例如，12月1日为缴款截止日，则每年12月1日为股息支付日），如该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间应付股息不另计利息。

优先股股东所获得股息收入的应付税项由优先股股东根据相关法律法规承担。

（三）股息是否累积

本次发行的优先股股息不累积，即在之前年度未向优先股股东足额派发股息的差额部分，不累积到下一年度。

（四）剩余利润分配

本次发行的优先股的股东按照约定的票面股息率分配股息后，不再同普通股股东一起参加剩余利润分配。

七、回购条款

（一）回购选择权的行使主体

本次发行的优先股的赎回权为公司所有，即公司可根据经营情况并在符合相关法律、法规、规范性文件的前提下赎回注销本公司的优先股股份。本次发行的优先股不设置投资者回售条款，

即优先股股东无权向公司回售其所持有的优先股。

（二）回购条件及赎回期

本次发行优先股赎回期为自首个计息起始日起（分期发行的，自每期首个计息日起）期满5年之日起，至全部赎回之日止。

公司有权自首个计息起始日起（分期发行的，自每期首个计息日起）期满5年之日起，于每年的该期优先股股息支付日全部或部分赎回注销本次发行的该期优先股。公司决定执行部分赎回时，应对所有该期优先股股东进行等比例赎回。

除法律法规要求外，本次发行优先股的赎回无需满足其他条件。

（三）赎回价格及其确定原则

本次发行的优先股的赎回价格为优先股票面金额加当年已决议支付但尚未支付的股息。

（四）有条件赎回事项的授权

股东大会授权董事会，在股东大会审议通过的框架和原则下，根据相关法律法规要求、批准以及市场情况，全权办理与赎回相关的所有事宜。

八、表决权限制

除法律法规或公司章程规定需由优先股股东表决事项外，优先股股东没有请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会的权利，没有表决权。

出现以下情况之一的，公司召开股东大会会议应通知优先股股东，并遵循《公司法》及公司章程通知普通股股东的规定程序。

优先股股东有权出席股东大会会议，就以下事项与普通股股东分类表决，其所持每一优先股有一表决权，但公司持有的本公司优先股没有表决权：

- 1、修改公司章程中与优先股相关的内容；
- 2、一次或累计减少公司注册资本超过百分之十；
- 3、公司合并、分立、解散或变更公司形式；
- 4、发行优先股；
- 5、法律、行政法规、部门规章及公司章程规定的其他情形。

上述事项的决议，除须经出席会议的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过之外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

九、表决权恢复

（一）表决权恢复条款

公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东大会批准当年取消优先股股息支付的次日或当年未按约定支付优先股股息的付息日次日起，优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决。

每股优先股股份享有的普通股表决权计算公式如下：

$$N=V/Pn$$

其中：**V** 为优先股股东持有的优先股票面总金额；模拟转股价格 **Pn** 为董事会通过本次优先股发行方案之日前二十个交易日

公司普通股股票交易均价。其中：本次优先股发行方案的董事会决议日前二十个交易日股票交易均价=本次优先股发行方案的董事会决议日前二十个交易日股票交易总额÷本次优先股发行方案的董事会决议日前二十个交易日股票交易总量，即 12.14 元/股。恢复的表决权份额以去尾法取一的整数倍。

（二）表决权恢复时模拟转股价格调整方式

在公司董事会通过本次优先股发行方案之日起，当公司因派送股票股利、转增股本、增发新股（不包括因公司发行的带有可转为普通股条款的融资工具转股而增加的股本）或配股等情况使公司普通股股份发生变化时，将按下述公式进行表决权恢复时模拟转股价格的调整：

送红股或转增股本： $P_1=P_0/(1+n)$

增发新股或配股： $P_1=P_0 \times (N+Q \times (A/M)) / (N+Q)$

其中： P_0 为调整前有效的模拟转股价格， n 为该次送股率或转增股本率， Q 为该次增发新股或配股的数量， N 为该次增发新股或配股前公司普通股总股本数， A 为该次增发新股或配股前公司普通股收盘价， M 为增发新股或配股新增股份上市前一交易日 A 股普通股收盘价， P_1 为调整后有效的模拟转股价格。

公司出现上述普通股股份变化的情况时，将对表决权恢复时的模拟转股价格进行相应的调整，并按照规定进行相应信息披露。

当公司发生普通股股份回购、公司合并、分立或任何其他情

形使公司股份及股东权益发生变化从而可能影响本次优先股股东的权益时，公司将按照公平、公正、公允的原则，充分保护及平衡本次发行优先股股东和普通股股东权益的原则，视具体情况调整表决权恢复时的模拟转股价格，有关表决权恢复时的模拟转股价格调整内容及操作办法将依据国家有关法律法规制订。

本次优先股表决权恢复时的模拟转股价格不因公司派发普通股现金股利的行为而进行调整。

（三）恢复条款的解除

表决权恢复后，当公司已全额支付当年应付股息的，则自全额付息之日起优先股股东根据表决权恢复条款取得的表决权即终止，但法律法规、《公司章程》另有规定的除外。后续如再次触发表决权恢复条款的，优先股股东的表决权可以重新恢复。

十、清算偿付顺序及清算方法

公司进行清算时，本公司财产在分别支付清算费用、职工的工资、社会保险费用和法定补偿金，缴纳所欠税款，清偿公司债务后的剩余财产，本公司按照以下顺序及方式分配给股东：

- 1、向优先股股东支付未派发的股息和《公司章程》约定的清算金额，不足以全额支付的，按照优先股股东持股比例分配；
- 2、普通股股东按照其持有的普通股占全部普通股的比例分配。

十一、信用评级情况及跟踪评级安排

本次发行的优先股具体的信用评级情况及跟踪评级安排将根据境内相关法律法规及发行市场的要求确定。

十二、担保安排

本次发行的优先股无担保安排。

十三、本次优先股发行后的转让安排

本次发行的优先股在上海证券交易所转让，不设限售期，但转让范围仅限《优先股试点管理办法》规定的合格投资者。优先股转让环节的投资者适当性标准与发行环节保持一致，且相同条款优先股经转让后，投资者不得超过 200 人。

十四、募集资金用途

本次发行的募集资金总额不超过 30 亿元，其中 4 亿元用于偿还公司债务，26 亿元用于补充流动资金。

十五、本次发行决议有效期

本次发行优先股决议有效期为自股东大会审议通过之日起十二个月。

第三节 本次优先股发行带来的主要风险

除公司日常信息披露文件和本预案提供的其他各项资料外，本次优先股发行可能直接或间接对公司及现有普通股股东产生重大影响的风险因素如下：

一、普通股股东分红减少风险

本次发行的优先股成功发行后，公司将向其股份持有人优先于公司原普通股股东进行股利分配。如果公司增长放缓，普通股股东获得的分红存在减少的风险。

2015 年度公司合并报表归属于上市公司股东的净利润（等于归属于普通股股东的净利润）为 14.29 亿元，假设公司于 2016 年 1 月 1 日完成本次优先股发行，发行规模按照上限 30 亿元计算，并假设 2016 年度归属于上市公司股东的净利润（未扣除优先股股息）在 2015 年的基础上变动幅度为-10%至+30%、优先股的票面股息率为 5.0%-7.0%（仅用于示意性测算，不代表公司对本次发行的优先股的票面固定股息率的预期），且于当年宣告全额派发按照固定股息率计算的优先股的股息，则 2016 年归属于普通股股东的净利润测算如下：

单位：亿元

归属于普通股股东的 净利润		优先股票面股息率				
		5.00%	5.50%	6.00%	6.50%	7.00%
归属于上市公司股东的净利润（未扣除优先股股息）增	-10%	11.36	11.21	11.06	10.91	10.76
	0%	12.79	12.64	12.49	12.34	12.19
	10%	14.22	14.07	13.92	13.77	13.62
	20%	15.65	15.50	15.35	15.20	15.05

长率	30%	17.08	16.93	16.78	16.63	16.48
----	-----	-------	-------	-------	-------	-------

计算公式：2016 年度归属于普通股股东的净利润=2015 年度归属于上市公司股东的净利润*（1+增长率）-优先股发行规模*优先股股息率

此外，根据本次优先股发行条款的规定，自第 6 个计息年度起，如果公司不行使全部赎回权，每股股息率将在第 1-5 个计息年度股息率基础上增加 2 个百分点，届时将对可供普通股股东分配的利润造成一定影响。

二、普通股股东表决权被摊薄的风险

根据《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》等法规以及《公司章程》的规定，本次优先股发行完成后，如公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，则自股东大会批准当年取消优先股股息支付的次日起或当年不按约定支付优先股股息之次日起，优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决，该表决权恢复直至公司全额支付优先股当年应付股息之日。

在出现上述表决权恢复的情况下，公司普通股股东的表决权将被摊薄，将对普通股股东对于本公司的控制能力以及重大事项的决策能力造成一定的影响。假设本次优先股的发行规模为上限 30 亿元人民币，以本次董事会决议日前二十个交易日公司普通股股票交易均价 12.14 元/股作为计算基准进行测算，公司优先股表决权股东恢复后，优先股股东所占的表决权约为 13.62%。因此，本次优先股发行后，普通股股东将面临表决权被摊薄的风险。

三、普通股股东的清偿顺序受到影响的的风险

根据《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试

点管理办法》等法规以及《公司章程》的相关规定，公司因解散、破产等原因进行清算时，在剩余财产的分配顺序上，普通股股东劣后于优先股股东，即只有向优先股股东完全支付清算金额后，普通股股东方可按照持股比例享有剩余财产分配。因此，本次优先股发行后，如公司发生解散、破产等事项，普通股股东在清偿顺序中所面临的风险将有所增加。

四、税务风险

现行有关税收法律、法规尚未对优先股股息的税务处理进行明确规定，因此向优先股股东支付股息的税务处理方式尚存在不确定性。如本次发行优先股的股息在税务处理上被界定为股息而非利息，则优先股股息无法在本公司企业所得税前抵扣。本次优先股发行完成后，公司将根据主管税务部门的具体要求确定优先股相关的税务处理。

五、赎回优先股的风险

根据本次优先股发行方案的规定，公司有权自首个计息起始日起（分期发行的，自每期首个计息日起）期满5年之日起，于每年的该期优先股股息支付日全部或部分赎回注销本次发行的该期优先股。除法律法规要求外，本次发行优先股的赎回无需满足其他条件。若公司于自首个计息起始日起期满5年之日起行使赎回权，届时公司在短期内将面临一定的资金压力，尽管公司经营稳定且具有较强的现金筹措能力，但赎回优先股将可能对公司的现金流管理产生一定的影响。

六、分类表决的决策风险

根据本次优先股发行方案的规定，出现下列情况时，优先股

股东享有分类表决权：(1)修改公司章程中与优先股相关的内容；(2)一次或累计减少公司注册资本超过百分之十；(3)公司合并、分立、解散或变更公司形式；(4)发行优先股；(5)法律、行政法规、部门规章及公司章程规定的其他情形。本次优先股发行完成后，对于上述事项，将由公司普通股股东和优先股股东进行分类表决，即该等事项除须经出席会议的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。该等分类表决安排为公司相关事项的决策增加了一定的不确定性。

七、本次优先股发行方案未获得批准的风险

公司本次优先股发行尚需经北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准、公司股东大会审议和中国证监会核准，存在一定的不确定性。

第四节 本次优先股发行募集资金使用计划

一、本次优先股发行募集资金总额及用途

本次非公开发行优先股拟不超过3,000万股，预计募集资金总金额不超过30亿元，扣除发行费用后的募集资金净额拟用于偿还公司债务及补充流动资金，具体如下：

单位：亿元

序号	项目名称	募集资金投资金额 (尚未扣除本次发行费用)
1	偿还公司债务	4
2	补充流动资金	26
合计		30

本次优先股发行事宜经董事会审议通过后，本次发行募集资金到位前，公司可用自有资金偿还相应公司债务，待募集资金到位后予以置换。

公司将严格按照相关规定管理和使用本次发行优先股募集资金。

二、本次募集资金的具体用途

(一) 偿还公司债务的合理性分析

1、改善公司财务状况，降低公司偿债风险和流动性风险

近年来，公司业务规模不断扩张，截至2015年末，公司资产总规模已经达到640.35亿元，拥有在建项目16个，拟建项目3个。随着公司产业链延伸与业务规模的扩张，公司盈利能力显著增强，同时也使得公司负债规模持续增加且维持在较高水平。

2013年末、2014年末和2015年末，公司期末流动负债的余额

分别为191.49亿元、202.22亿元和263.46亿元，其中，截至2015年末一年内到期的非流动负债达84.40亿元，债务规模较大。2009年和2015年公司公开发行面值总额分别为9亿元和58亿元的公司债券，未来公司面临的偿债压力较大。

2013年末、2014年末和2015年末，公司资产负债率（合并）分别为74.61%、66.86%和68.13%，一直维持在较高水平，在一定程度上制约了公司的业务发展：一方面，在公司负债水平较高的前提下，公司进一步获得银行授信额度的难度将加大，而且可能导致短期内贷款融资议价能力的下降，不利于公司及时补充营运资金以满足不断扩大的业务规模及实施公司未来发展战略规划；另一方面，公司处于业务扩张时期，房地产项目开发需要长期稳定的资金进行支持，负债融资规模的持续扩大将不利于公司业务的进一步拓展。

公司本次发行优先股可以降低资产负债率，改善公司财务状况，降低偿债风险和流动性风险。

2、募集资金偿还公司债务，改善公司资本结构，优化公司财务指标，提高公司持续融资能力

从借款利率的角度考虑，截至2015年12月31日，公司长期借款余额57.83亿元，其中部分借款如信托贷款利率较高（介于7.8%至8.5%之间），若本次优先股发行票面利率在6%以内，通过募集资金偿还上述利率较高借款可以降低融资成本，改善公司资本结构。

从借款期限的角度考虑，本次发行优先股无到期期限，而公司的银行贷款、信托贷款、公司债券等债务工具期限相对较短，

多在5年以内，通过发行期限长的优先股偿还期限相对较短的公司债务，可以优化公司财务结构。

最近几年公司业务较快发展，在建和拟建项目储备充足，同时股权投资收益初显，为未来公司可持续发展奠定了良好的基础。但公司较高的资产负债率水平限制了公司未来融资空间，削弱了公司的筹资能力。通过本次非公开发行优先股融资，利用募集资金偿还公司债务，可以改善公司资本结构，减少对银行贷款、信托贷款等融资渠道的过度依赖，拓宽融资渠道，提升公司的融资能力，保障公司未来持续快速发展。

因此，公司拟使用不超过4亿元募集资金偿还公司债务，有利于公司在优化财务结构的同时获取长期稳定的资金支持，提升公司抗风险的能力。

（二）补充流动资金的合理性分析

公司经营规模的扩张需要合理增加流动资金规模。房地产行业所需投资资金金额较大，近年来，随着公司募集资金的使用和后续的持续投资，以及公司多元化业务的开展，公司的经营规模增长幅度较大。公司业务的快速发展，产生较大的资金需求，需要及时补充流动资金。

截至2015年9月30日，房地产行业可比上市公司的相关财务指标如下：

公司名称	流动比率	速动比率	资产负债率
金融街	3.00	0.68	73.51%
北辰实业	2.32	0.56	73.01%
福星股份	2.25	1.07	77.05%
首开股份	1.84	0.59	82.80%
深振业 A	2.41	0.35	64.94%
泛海控股	2.29	1.07	86.19%

平均	2.35	0.72	76.25%
北京城建	2.20	0.51	69.44%

数据来源：wind资讯

截至2015年9月30日，公司流动比率、速动比率分别为2.20和0.51，均低于行业内可比上市公司平均值；资产负债率为69.44%，略低于行业内上市公司平均值76.25%。

流动资金补充到位后，将为公司提供资金支持，有利于优化公司的资产结构，降低财务风险，提升公司的综合抗风险能力，巩固公司的市场竞争地位。

第五节 董事会关于本次优先股发行对公司影响的讨论与分析

一、本次优先股发行相关的会计处理方法

根据中华人民共和国财政部颁发的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》的要求以及优先股发行方案，本次发行优先股拟作为权益工具核算。

二、本次优先股股息的税务处理

现行有关税收法律、法规尚未对优先股股息的税务处理进行明确规定，因此向优先股股东支付股息的税务处理方式尚存在不确定性。如本次发行优先股的股息在税务处理上被界定为股息而非利息，则优先股股息无法在本公司企业所得税前抵扣，同时公司将按照普通股股息支付的相关规定履行代扣代缴义务。本次优先股发行完成后，公司将根据主管税务部门的具体要求确定优先股相关的税务处理。

三、本次发行对公司主要财务数据和财务指标的影响

（一）对股本、净资产、营运资金和资产负债率的影响

以截至 2015 年 12 月 31 日的合并报表主要财务数据为基准，假设 2015 年 12 月 31 日完成优先股的发行，则本次发行对公司主要财务数据和财务指标的影响如下：

单位：亿股/亿元

指标（合并口径）	定义	发行前	发行后	变化
股本	普通股	15.67	15.67	未变化
净资产	资产-负债	204.05	234.05	提高 14.70%

指标（合并口径）	定义	发行前	发行后	变化
营运资金	流动资产-流动负债	253.63	283.63	提高 11.83%
资产负债率	负债总额 ÷ 资产总额 ×100%	68.13%	65.08%	降低 3.05 个百分点

注：出于严谨计算考虑，计算营运资金和资产负债率变动值时未考虑立即偿还 4 亿元公司债务的情形

本次优先股发行完成后，公司的净资产、营运资金规模将分别提高 14.70%和 11.83%，同时公司的资产负债率将下降 3.05 个百分点。

（三）对加权平均净资产收益率和每股收益的影响

本次优先股发行完成后，公司的净资产规模将有所上升，短期内，在募集资金的效用尚不能完全得到发挥的情况下，公司的净资产收益率可能会受到一定影响而有所下降。但从中长期看，公司优先股募集资金带来的净资产规模的增加将带动公司业务规模的扩张，并进而提升公司的盈利能力和净利润水平。公司将积极采取各种措施提高净资产的使用效率，以获得良好的净资产收益率。

本次优先股发行对归属于普通股股东的每股收益的影响结果主要取决于以下两个方面的因素：一是本次优先股发行募集资金将按照相关规定计入权益，公司的资本实力及盈利能力均将有所提升；二是本次优先股的股息支付将影响归属于普通股股东的可供分配利润。

（四）模拟量化测算本次优先股发行对公司净资产收益率和普通股每股收益的影响

为便于测算，现做出如下假设：

①公司 2016 年 1 月 1 日即完成本次优先股发行；本次优先股一次性完成 30 亿元发行，发行费用忽略不计；

②对比的净资产收益率为 2014-2015 年公司年均加权净资产收益率 10.63%【 $(13.10\%+8.15\%) \div 2$ 】；

③可比的归属于上市公司股东的净利润基准为 2015 年归属于上市公司普通股股东的净利润 14.29 亿元，可比的每股收益基准为 2015 年归属于上市公司普通股股东的每股收益 0.9119 元；

④当年宣告派发的优先股股息能够全额支付；

⑤本次示意性测算，不代表发行人对本次发行的优先股的票面股息率预期

报告期内公司盈利能力良好，公司业绩不断增长，本次发行 30 亿元优先股将有效优化公司财务结构，增加公司运营资金，假设公司未来归属于上市公司普通股股东的净利润的波动幅度在-10%、0%、10%、20%、30%，以此为基础，对公司普通股加权平均净资产收益率和归属于上市公司普通股股东每股收益的量化测算具体数据如下：

1、发行当年归属于上市公司普通股股东的净利润

单位：亿元

归属于普通股股东的净利润	优先股票面股息率									
	5.00%		5.50%		6.00%		6.50%		7.00%	
	金额	变化	金额	变化	金额	变化	金额	变化	金额	变化

净利润增长率	-10%	11.36	-2.93	11.21	-3.08	11.06	-3.23	10.91	-3.38	10.76	-3.53
	0%	12.79	-1.50	12.64	-1.65	12.49	-1.80	12.34	-1.95	12.19	-2.10
	10%	14.22	-0.07	14.07	-0.22	13.92	-0.37	13.77	-0.52	13.62	-0.67
	20%	15.65	1.36	15.50	1.21	15.35	1.06	15.20	0.91	15.05	0.76
	30%	17.08	2.79	16.93	2.64	16.78	2.49	16.63	2.34	16.48	2.19

注：归属于普通股股东的净利润=当年实现的归属于上市公司股东净利润—优先股股息

2、本次优先股发行对公司净资产收益率的影响

普通股加权平均净资产收益率		优先股票面股息率									
		5.00%		5.50%		6.00%		6.50%		7.00%	
		数值	变化	数值	变化	数值	变化	数值	变化	数值	变化
净利润增长率	-10%	4.94%	-5.69%	4.88%	-5.75%	4.82%	-5.81%	4.75%	-5.88%	4.69%	-5.94%
	0%	5.55%	-5.08%	5.49%	-5.14%	5.42%	-5.21%	5.36%	-5.27%	5.30%	-5.33%
	10%	6.15%	-4.48%	6.09%	-4.54%	6.02%	-4.61%	5.96%	-4.67%	5.90%	-4.73%
	20%	6.75%	-3.88%	6.68%	-3.95%	6.62%	-4.01%	6.56%	-4.07%	6.50%	-4.13%
	30%	7.34%	-3.29%	7.28%	-3.35%	7.22%	-3.41%	7.15%	-3.48%	7.09%	-3.54%

注：发行当年公司普通股加权平均净资产收益率=发行当年归属于普通股股东的净利润÷【2015年末归属于普通股股东的净资产+本次优先股发行规模+发行当年归属于普通股股东的净利润/2】，普通股加权平均净资产收益率变化=发行当年公司普通股加权平均净资产收益率-10.63%

3、本次优先股发行对普通股每股收益的影响

单位：元/股

普通股每股收益		优先股票面股息率									
		5.00%		5.50%		6.00%		6.50%		7.00%	
		金额	变化	金额	变化	金额	变化	金额	变化	金额	变化
净利润	-10%	0.7250	-0.1869	0.7154	-0.1965	0.7059	-0.2060	0.6963	-0.2156	0.6867	-0.2252
	0%	0.8162	-0.0957	0.8066	-0.1053	0.7971	-0.1148	0.7875	-0.1244	0.7779	-0.1340
	10%	0.9074	-0.0045	0.8978	-0.0141	0.8883	-0.0236	0.8787	-0.0332	0.8691	-0.0428

增 长 率	20%	0.9986	0.0867	0.9890	0.0771	0.9795	0.0676	0.9699	0.0580	0.9603	0.0484
	30%	1.0898	0.1779	1.0802	0.1683	1.0706	0.1587	1.0611	0.1492	1.0515	0.1396

注：发行当年普通股每股收益=发行当年归属于普通股股东的净利润/普通股股数，普通股每股收益变化=发行当年普通股每股收益-2015年普通股每股收益

综上模拟测算，本次发行的优先股股息率将不高于公司本次发行前最近两个会计年度的年均加权平均净资产收益率。因此，在公司净资产收益率保持基本稳定的情况下，优先股募集资金所产生的盈利增长预计可超过支付的优先股股息，长期来看，未来公司归属于普通股股东的每股收益将在本次优先股发行后增厚。

四、最近三年内利用募集资金投资已完工项目的实施效果及尚未完工重大投资项目的资金来源、进度和与本次发行的关系

（一）最近三年内利用募集资金投资已完工项目的实施效果

1、2014年非公开发行A股股票

公司于2014年8月8日非公开发行A股股票50,000万股，募集资金总额为3,900,000,000.00元，扣除发行费用后的实际募集资金净额为3,820,800,000.00元。截至2015年12月31日，公司已经累计使用募集资金3,783,848,774.65元。该次发行募集资金投资项目实现效益情况对照表如下：

单位：元

实际投资项目		承诺效益	最近两年实际效益		截止日累计实现效益	是否达到预计效益
序号	项目名称		2014年	2015年		
1	北京世华龙樾项目	不适用	169,980,787.82	235,695,299.27	405,676,087.09	不适用
2	北京海梓府项目	不适用	-	202,802,760.60	202,802,760.60	不适用

实际投资项目		承诺效益	最近两年实际效益		截止日累计实现效益	是否达到预计效益
序号	项目名称		2014年	2015年		
3	北京上河湾项目	不适用	-	379,535,612.61	379,535,612.61	不适用
4	北京平各庄土地一级开发项目	不适用	-	-	-	不适用

2、2015年公开发行公司债券（面向合格投资者）

公司于2015年7月20日面向合格投资者公开发行公司债券，募集资金5,800,000,000.00元，扣除发行费用75,630,000.00元，募集资金净额5,724,370,000.00元。截至2015年12月31日，公司已经累计使用募集资金5,799,640,000.00元。其中：公司于募集资金到位之前利用自有资金先期偿还借款785,000,000.00元；2015年度投入募集资金5,014,640,000.00元，其中：2015年度使用募集资金偿还借款2,030,000,000.00元，使用募集资金补充公司流动资金2,984,640,000.00元。截至2015年12月31日，募集资金余额为人民币360,000.00元。该次公司债发行募集资金仅用于偿还公司债务和补充流动资金，无具体投资项目。

募集资金的实际使用情况详见公司2014年年度报告、2015年半年度报告和2015年年度报告，以及相应的募集资金使用情况鉴证报告等。

（二）尚未完工重大投资项目的资金来源、进度和与本次发行的关系

截至2015年12月31日，公司尚未完工重大投资项目的资金来源主要是自有资金、银行借款以及其他方式的融资。本次发行优先股募集资金将用于偿还公司债务和补充流动资金，无具体投资项目。

五、本次募集资金投资项目实施后，公司与控股股东及其关联人之间的关联交易及同业竞争等变化情况

本次募集资金投资项目实施后，不会导致公司与控股股东及其关联人之间新增关联交易，不会导致新增同业竞争或潜在同业竞争的情形。

六、最近三年现金分红情况及优先股股息支付能力

（一）公司现金分红政策和近三年现金分红情况

1、公司现金分红政策

公司根据《公司章程》及相关法律法规的股利分配原则进行股利分配。公司充分考虑对投资者的回报，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展，采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，优先采用现金分红的利润分配方式。

公司的利润分配方案由公司经理办公会通过提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，形成专项决议后提交股东大会审议。独立董事应发表明确意见。

根据《公司章程》及相关法律法规，公司实施现金分红的具体条件和比例规定如下：

除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 12%。

特殊情况是指：公司在年度内计划对外投资、收购资产或购

买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

2、公司最近三年利润分配情况具体如下：

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
每 10 股现金分红金额（含税，元）	2.70	4.40	3.70
每 10 股资本公积转增股数（股）	-	2	-
现金分红（含税，万元）	42,310.08	39,124.80	32,900.40
分红年度归属于上市公司股东的净利润（万元）	137,278.88	132,156.76	110,620.06
现金分红比例	30.82%	29.60%	29.74%

公司近三年现金分红情况符合《公司章程》及股东大会决议要求，决策程序和机制完备，分红标准和比例明确，并经公司独立董事审议同意，股东合法权益得到充分维护。

（二）股息支付能力分析

1、公司盈利能力良好，业务稳定发展，为优先股股息支付和优先股赎回打下良好基础

公司良好的盈利能力将为优先股股息的正常支付打下良好基础。2013-2015年，公司实现归属于上市公司股东的净利润分别为13.22亿元、13.73亿元和14.29亿元，加权平均净资产收益率分别为15.72%、13.10%和8.15%。公司良好的盈利能力将为优先股股息的正常支付打下良好的基础。

2、公司将继续实施积极的现金分红政策，在为普通股股东提供良好回报的同时，也为支付优先股股息和未来优先股回购形成有力支撑

最近三年，公司采用了积极的现金分红政策，为普通股股东提供了良好的回报。2012年、2013年和2014年公司现金分红金额占当年归属于上市公司股东净利润的比例分别为29.74%、29.60%和30.82%。由于优先股股息支付采用现金方式并且股息分配顺序先于普通股股东，公司积极的现金分红政策为普通股股东提供良好回报的同时，也将对优先股股息的正常支付形成有力支撑。

3、公司充足的累积未分配利润将为优先股股息的支付提供有效保障

截至2015年12月31日，公司合并报表累计未分配利润为733,642.52万元，母公司累计未分配利润为341,133.98万元。公司累计未分配利润充足，将为未来优先股股息的支付提供有效保障。

4、公司发行在外的债券和未来重大资本支出不会对优先股股息的支付能力和优先股回购构成重大不利影响

对于目前公司的银行借款、信托借款和发行在外的债券，以及未来公司拟进行的重大资本支出，公司将合理安排自有资金和通过其他融资渠道筹集资金用于公司债务的还本付息事项和重大资本支出，不会对本次发行优先股的股息支付或赎回造成重大不利影响。

综上所述，公司将有充分的能力支付优先股股息及赎回全部或部分优先股。

七、与本次优先股发行相关的董事会声明及承诺事项

（一）董事会关于除本次优先股发行外未来十二个月内是否有其他股权融资计划的声明

发行人董事会作出如下承诺：

除本次发行优先股外，公司在未来十二个月内不排除根据公司业务经营及财务状况等实际情况，通过股权融资等方式筹措资金的可能性。但截止本预案公告日，除本次优先股发行外，公司尚无其他明确的股权类融资计划。

（二）本次优先股发行摊薄即期回报的，发行人董事会按照国务院和中国证监会有关规定作出的关于承诺并兑现填补回报的具体措施

（1）提升开发能力，坚持做强做大房地产主业的基础上，积极拓展新的业务领域，形成新的利润增长点

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。加强效益分析、风险控制、确保房地产和股权投资多元化，形成新的利润增长点并稳健发展，形成持续稳定的盈利，从而更好地回报股东。

（2）持续提升管理能力，完善公司治理，为可持续快速发展提供健全的制度保障

公司治理结构完善，各项规章制度健全，为公司高效的运营管理奠定了良好的基础。伴随着公司业务的快速发展，公司将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。继续强化公司总部职能定位，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。加强内部管理流程制度建设，持续保持高效的运营管理水平，为公司的发展壮大创造良好的制度环境，为可持续快速发展提供有力的制度保障。

（3）进一步完善利润分配制度，强化投资者回报机制

为建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对利润分配做出制度性安排，保证利润分配政策的连续性和稳定性，

公司已召开股东大会审议通过了《未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》，该回报规划能够充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利。未来公司将保持利润分配的持续性和稳定性，继续为股东创造价值。

第六节 本次优先股发行涉及的《公司章程》修订情况

根据《公司法》、《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》、《上市公司章程指引（2014年修订）》等法律法规的要求，公司对《公司章程》进行了修订，本次修订的《公司章程》已经第六届董事会第十七次会议审议通过，尚需经股东大会审议通过后生效。

本次优先股发行涉及《公司章程》修订的主要内容如下：

一、利润分配条款

《公司章程》第一百五十五条修订如下：

“公司应严格遵守下列规定：

（一）公司优先股股息支付方式及支付条件如下：

1、公司应当以现金的形式向优先股股东支付股息，在完全支付约定的股息之前，不得向普通股股东分配利润。

2、本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率，股息率计算方法按发行方案规定执行。

3、本次发行的优先股股息不累积。

4、公司提请股东大会授权董事会，在法律法规、公司章程及有关监管部门允许并符合股东大会审议通过的框架和原则的前提下，根据发行方案的约定，在正常宣派和支付优先股股息的情况下，全权决定并办理向本次优先股股东支付股息事宜。但若取消支付部分或全部优先股当年股息，仍需提交公司股东大会审议批准，且应在股息支付日前至少 10 个工作日按照相关部门的

规定通知优先股股东。

5、除非发生强制付息事件，公司股东大会有权决定取消支付部分或全部优先股当年股息，且不构成公司违约。

强制付息事件指在股息支付日前 12 个月内发生以下情形之一：

(1) 公司向普通股股东支付股利（包括现金、股票、现金与股票相结合及其他符合法律法规规定的方式）；

(2) 减少注册资本（因股权激励计划导致需要回购并注销股份的，或通过发行优先股赎回并注销股份的除外）。

6、本次发行的优先股的股东按照约定的票面股息率获得分配后，不再同普通股股东一起参加剩余利润分配。”

二、剩余财产分配条款

《公司章程》第一百八十三条修订如下：

“清算组在清理公司财产、编制资产负债表和财产清单后，……

公司因解散、破产等原因进行清算时，公司财产在按照公司法和破产法有关规定进行清偿后的剩余财产，应当优先向优先股股东支付未派发的股息和公司章程约定的清算金额，不足以全额支付的，按照优先股股东持股比例分配。”

三、表决权限制与恢复条款

（一）《公司章程》第三十二条修订如下：

“公司股东享有下列权利：……

优先股股东不出席股东大会会议，所持股份没有表决权，但以下情况除外：

- （一）修改公司章程中与优先股相关的内容；
- （二）一次或累计减少公司注册资本超过 10%；
- （三）公司合并、分立、解散或变更公司形式；
- （四）发行优先股；
- （五）公司章程规定的其他情形。

公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东大会批准当年取消优先股股息支付的次日起或当年不按约定支付优先股股息之次日起，优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决。表决权恢复直至公司全额支付当年股息。”

（二）《公司章程》第七十七条修订如下：

“下列事项由股东大会以特别决议通过……

股东大会就以下事项作出特别决议，除须经出席会议的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过之外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过：

- （一）修改公司章程中与优先股相关的内容；
- （二）一次或累计减少公司注册资本超过 10%；
- （三）公司合并、分立、解散或变更公司形式；

(四) 发行优先股；

(五) 公司章程规定的其他情形。”

四、优先股回购条款

(一) 《公司章程》第二十一条修订如下：

“公司根据经营和发展的需要，……

公司已发行的优先股不得超过公司普通股股份总数的百分之五十，且筹资金额不得超过发行前净资产的百分之五十，已回购的优先股不纳入计算。公司不得发行可转换为普通股的优先股。”

(二) 《公司章程》第二十五条修订如下：

“公司因本章程第二十三条第（一）项至第（三）项的原因收购本公司股份的，……

公司按本条规定回购优先股后，应当相应减记发行在外的优先股股份总数。”

五、与优先股股东权利义务相关的其他内容

(一) 《公司章程》第二十八条修订如下：

“发起人持有的本公司股份，……

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份（含优先股股份）及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司同一种类股份总数的 25%；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起 1 年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

(二) 《公司章程》第三十二条修订如下:

“公司股东享有下列权利:

优先股股东不出席股东大会会议,所持股份没有表决权,但以下情况除外:

- (一) 修改公司章程中与优先股相关的内容;
- (二) 一次或累计减少公司注册资本超过 10%;
- (三) 公司合并、分立、解散或变更公司形式;
- (四) 发行优先股;
- (五) 公司章程规定的其他情形。

公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的,自股东大会批准当年取消优先股股息支付的次日起或当年不按约定支付优先股股息之次日起,优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决。表决权恢复直至公司全额支付当年股息。”

(三) 《公司章程》第八十条修订如下:

“公司应在保证股东大会合法、有效的前提下,

公司就发行优先股事项召开股东大会的,应当提供网络投票,并可以通过中国证监会认可的其他方式为股东参加股东大会提供便利。”

(四) 《公司章程》第二十三条修订如下:

“公司在下列情况下,

公司在符合相关法律法规规定的前提下,可以根据经营情况及优先股发行方案规定的时间和价格,赎回本公司的优先股股

份；优先股股东无权要求向公司回售其所持优先股股份。……”

有关《公司章程》的具体修订，详见公司《北京城建投资发展股份有限公司章程修订对比表》。

北京城建投资发展股份有限公司董事会

二〇一六年三月二十四日

附件二：

北京城建投资发展股份有限公司非公开发行优先股 募集资金使用可行性分析报告

一、本次发行优先股募集资金用途

公司本次拟非公开发行不超过 3,000 万股优先股，预计募集资金总额不超过 30 亿元。本次非公开发行优先股募集资金在扣除发行费用后拟使用 4 亿元偿还公司债务，优化公司财务结构，剩余募集资金用于补充流动资金。

序号	募投项目名称	募集资金投资金额（亿元）
1	偿还公司债务	4
2	补充流动资金	26
合计		30

本次发行事宜经董事会审议通过后，若公司在本次发行募集资金到位前使用自有资金偿还公司债务，则在募集资金到位后可使用募集资金对先行偿付的资金予以置换。

公司本次非公开发行优先股募集资金用途符合《上市公司证券发行管理办法》、《优先股试点管理办法》等相关法律法规的规定。

二、募集资金使用计划的合理性分析

（一）偿还公司债务的合理性分析

1、改善公司财务状况，降低公司偿债风险和流动性风险

近年来，公司业务规模不断扩张，截至 2015 年末，公司资产总规模已经达到 640.35 亿元，拥有在建项目 16 个，拟建项目 3 个。随着公司产业链延伸与业务规模的扩张，公司盈利能力显著增强，同时也使得公司负债规模持续增加且维持在较高水平。

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，公司期末流动负债的余额分别为 191.49 亿元、202.22 亿元和 263.46 亿元，其中，截至 2015 年末一年内到期的非流动负债达 84.40 亿元，债务规模较大。2009 年和 2015 年公司公开发行面值总额分别为 9 亿元和 58 亿元的公司债券，未来公司面临的偿债压力较大。

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，公司资产负债率(合并)分别为 74.61%、

66.86%和 68.13%，一直维持在较高水平，在一定程度上制约了公司的业务发展：一方面，在公司负债水平较高的前提下，公司进一步获得银行授信额度的难度将加大，而且可能导致短期内贷款融资议价能力的下降，不利于公司及时补充营运资金以满足不断扩大的业务规模及实施公司未来发展战略规划；另一方面，公司处于业务扩张时期，房地产项目开发需要长期稳定的资金进行支持，负债融资规模的持续扩大将不利于公司业务的进一步拓展。

公司本次发行优先股可以降低资产负债率，改善公司财务状况，降低偿债风险和流动性风险。

2、募集资金偿还公司债务，改善公司资本结构，优化公司财务指标，提高公司持续融资能力

从借款利率的角度考虑，截至 2015 年 12 月 31 日，公司长期借款余额 57.83 亿元，其中部分借款如信托贷款利率较高（介于 7.8%至 8.5%之间），若本次优先股发行票面利率在 6%以内，通过募集资金偿还上述利率较高借款可以降低融资成本，改善公司资本结构。

从借款期限的角度考虑，本次发行优先股无到期期限，而公司的银行贷款、信托贷款、公司债券等债务工具期限相对较短，多在 5 年以内，通过发行期限长的优先股偿还期限相对较短的公司债务，可以优化公司财务结构。

最近几年公司业务较快发展，在建和拟建项目储备充足，同时股权投资收益初显，为未来公司可持续发展奠定了良好的基础。但公司较高的资产负债率水平限制了公司未来融资空间，削弱了公司的筹资能力。通过本次非公开发行优先股融资，利用募集资金偿还公司债务，可以改善公司资本结构，减少对银行贷款、信托贷款等融资渠道的过度依赖，拓宽融资渠道，提升公司的融资能力，保障公司未来持续快速发展。

因此，公司拟使用不超过 4 亿元募集资金偿还公司债务，有利于公司在优化财务结构的同时获取长期稳定的资金支持，提升公司抗风险的能力。

（二）补充流动资金的合理性分析

公司经营规模的扩张需要合理增加流动资金规模。房地产行业所需投资资金金额较大，近年来，随着公司募集资金的使用和后续的持续投资，以及公司多元化业务的开展，公司的经营规模增长幅度较大。公司业务的快速发展，产生较大

的资金需求，需要及时补充流动资金。

截至 2015 年 9 月 30 日，房地产行业可比上市公司的相关财务指标如下：

公司名称	流动比率	速动比率	资产负债率
金融街	3.00	0.68	73.51%
北辰实业	2.32	0.56	73.01%
福星股份	2.25	1.07	77.05%
首开股份	1.84	0.59	82.80%
深振业 A	2.41	0.35	64.94%
泛海控股	2.29	1.07	86.19%
平均	2.35	0.72	76.25%
北京城建	2.20	0.51	69.44%

数据来源：wind资讯

截至 2015 年 9 月 30 日，公司流动比率、速动比率分别为 2.20 和 0.51，均低于行业内可比上市公司平均值；资产负债率为 69.44%，略低于行业内上市公司平均值 76.25%。

流动资金补充到位后，将为公司提供资金支持，有利于优化公司的资产结构，降低财务风险，提升公司的综合抗风险能力，巩固公司的市场竞争地位。

综上所述，公司本次非公开发行优先股募集资金是实施公司战略的重要措施，是实现财务稳健降低流动性风险的重要手段，是公司经营规模扩大化的必然要求。通过募集资金的使用，将提高公司整体经营效益，增强公司抗风险能力，提高市场竞争能力和可持续发展能力。本次募集资金的用途合理、可行，符合公司稳健经营和长远发展的战略目标。

附件三：

北京城建投资发展股份有限公司章程修订对比表

（加粗字体部分为新增内容）

序号	原条款	修订内容	修订依据
	第一章 总则	第一章 总则	
1	第一条 为维护北京城建投资发展股份有限公司、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）和其他有关规定，制订本章程。	第一条 为维护北京城建投资发展股份有限公司、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、 《国务院关于开展优先股试点的指导意见》、《优先股试点管理办法》 和其他有关规定，制订本章程。	
2	第二条 公司系依照《公司法》和其他有关规定成立的股份有限公司（以下简称“公司”）。公司1998年9月4日经北京市人民政府函[1998]57号文件批准，以募集方式设立；1998年12月30日在北京市工商行政管理局注册登记，取得营业执照（营业执照号码：1100001520059）。	第二条 公司系依照《公司法》和其他有关规定成立的股份有限公司（以下简称“公司”或 “本公司” ）。公司1998年9月4日经北京市人民政府函[1998]57号文件批准，以募集方式设立；1998年12月30日在北京市工商行政管理局注册登记，取得营业执照（营业执照号码： 110000005200596 ）。	根据 公司 营业执照修订
3	第三条 公司于1998年12月3日经中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）批准，首次向社会公众发行人民币普通股壹亿股，于1999年2月3日在上海证券交易所上市。	第三条 公司于1998年12月3日经中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）批准，首次向社会公众发行人民币普通股壹亿股，于1999年2月3日在上海证券交易所上市。 公司于【批/核准日期】经【批/核准机关全称】批/核准，发行优先股【股份数额】股，于【上市日期】在上海证券交易所上市。	根据《上市公司章程指引》第3条修订
	第二章 经营宗旨和范围	第二章 经营宗旨和范围	
4	第十三条 经公司登记机关核准，公司经营范围是：“房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询（不含中介服务）；环保技术开发、技术服务；法律、行政规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可	第十三条 经公司登记机关核准，公司经营范围是：“房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询（不含中介服务）；环保技术开发、技术服务（ 依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。 ）”	根据 公司 营业执照修订

	的，自主选择经营项目开展经营活动。”		
	第三章 股份	第三章 股份	
	第一节 股份发行	第一节 股份发行	
5	第十六条 公司发行的股票，以人民币标明面值。	第十六条 公司发行的股票，以人民币标明面值。 普通股每股面值人民币 1 元，优先股每股面值人民币 100 元。	根据《管理办法》第 32 条修订
6	第十九条 公司股份总数为壹拾伍亿陆仟柒佰零肆万股，全部为普通股。	第十九条 公司股份总数为壹拾伍亿陆仟柒佰零肆万股， 公司的股本结构为：普通股壹拾伍亿陆仟柒佰零肆万股，优先股【】股。	根据《上市公司章程指引》第 19 条修订及本次发行方案
	第二节 股份增减和回购	第二节 股份增减和回购	
7	第二十一条 公司根据经营和发展的需要，依照法律、法规的规定，经股东大会分别作出决议，可以采用下列方式增加资本：（一）公开发行股份；（二）非公开发行股份；（三）向现有股东派送红股；（四）以公积金转增股本；（五）法律、行政法规规定以及中国证监会批准的其他方式。	第二十一条 公司根据经营和发展的需要，依照法律、法规的规定，经股东大会分别作出决议，可以采用下列方式增加资本：（一）公开发行股份；（二）非公开发行股份；（三）向现有股东派送红股；（四）以公积金转增股本；（五）法律、行政法规规定以及中国证监会批准的其他方式。 公司已发行的优先股不得超过公司普通股股份总数的百分之五十，且筹资金额不得超过发行前净资产的百分之五十，已回购的优先股不纳入计算。公司不得发行可转换为普通股的优先股。	根据《指导意见》第 2 条第 9 款及《上市公司章程指引》第 21 条修订
8	第二十三条 公司在下列情况下，可以依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，收购本公司的股份： （一）减少公司注册资本； （二）与持有本公司股票的其他公司合并； （三）将股份奖励给本公司职工； （四）股东因对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议，要求公司收购其股份的。 除上述情形外，公司不进行买卖本公司股份的活动。	第二十三条 公司在下列情况下，可以依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，收购本公司的股份： （一）减少公司注册资本； （二）与持有本公司股票的其他公司合并； （三）将股份奖励给本公司职工； （四）股东因对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议，要求公司收购其股份的。 公司在符合相关法律法规规定的前提下，可以根据经营情况及优先股发行方案规定的时间和价格，赎回本公司的优先股股份；优先股股东无权要求向公司回售其所持优先股股份。 除上述情形外，公司不进行买卖本公司股份的活动。	根据《指导意见》第 1 条第 4 款、《管理办法》第 13 条、《上市公司章程指引》第 23 条及本次发行方案修订
9	第二十五条 公司因本章程第二十三条第（一）项至第（三）项的原因收购本公司股份的，应当经股东	第二十五条 公司因本章程第二十三条第（一）项至第（三）项的原因收购本公司股份的，应当经股东大会决议。公司依照第二十三条规定收购本公司	根据《管理办法》第 13

	<p>大会决议。公司依照第二十三条规定收购本公司股份后，属于第（一）项情形的，应当自收购之日起10日内注销；属于第（二）项、第（四）项情形的，应当在6个月内转让或者注销。</p> <p>公司依照第二十三条第（三）项规定收购的本公司股份，将不超过本公司已发行股份总额的5%；用于收购的资金应当从公司的税后利润中支出；所收购的股份应当1年内转让给职工。</p>	<p>股份后，属于第（一）项情形的，应当自收购之日起10日内注销；属于第（二）项、第（四）项情形的，应当在6个月内转让或者注销。</p> <p>公司依照第二十三条第（三）项规定收购的本公司股份，将不超过本公司已发行股份总额的5%；用于收购的资金应当从公司的税后利润中支出；所收购的股份应当1年内转让给职工。</p> <p>公司按本条规定回购优先股后，应当相应减记发行在外的优先股股份总数。</p>	<p>条、《上市公司章程指引》第25条修订</p>
	<p>第三节 股份转让</p>	<p>第三节 股份转让</p>	
10	<p>第二十八条 发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起1年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起1年内不得转让。</p> <p>公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起1年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。</p>	<p>第二十八条 发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起1年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起1年内不得转让。</p> <p>公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份（含优先股股份）及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司同一种类股份总数的25%；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起1年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。</p>	<p>根据《管理办法》第14条、《上市公司章程指引》第28条修订</p>
11	<p>第二十九条 公司董事、监事、高级管理人员、持有本公司股份5%以上的股东，将其持有的本公司股票在买入后6个月内卖出，或者在卖出后6个月内又买入，由此所得收益归本公司所有，本公司董事会将收回其所得收益。但是，证券公司因包销购入售后剩余股票而持有5%以上股份的，卖出该股票不受6个月时间限制。</p> <p>公司董事会不按照前款规定执行的，股东有权要求董事会在30日内执行。公司董事会未在上述期限内执行的，股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。</p> <p>公司董事会不按照第一款的规定执行的，负有责任的董事依法承担连带责任。</p>	<p>第二十九条 公司董事、监事、高级管理人员、持有本公司股份5%以上的股东，将其持有的本公司股票在买入后6个月内卖出，或者在卖出后6个月内又买入，由此所得收益归本公司所有，本公司董事会将应当收回其所得收益。但是，证券公司因包销购入售后剩余股票而持有5%以上股份的，卖出该股票不受6个月时间限制。</p> <p>公司董事会不按照前款规定执行的，股东有权要求董事会在30日内执行。公司董事会未在上述期限内执行的，股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。</p> <p>公司董事会不按照第一款的规定执行的，负有责任的董事依法承担连带责任。计算本条的持股数额时，仅计算普通股和表决权恢复的优先股。</p>	<p>根据《指导意见》第2条第14款、《证券法》第47条修订</p>
	<p>第四章 股东和股东大会</p>	<p>第四章 股东和股东大会</p>	

	第一节 股东	第一节 股东	
12	<p>第三十二条 公司股东享有下列权利：</p> <p>（一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；</p> <p>（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；</p> <p>（三）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；</p> <p>（四）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；</p> <p>（五）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；</p> <p>（六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；</p> <p>（七）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；</p> <p>（八）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。</p>	<p>第三十二条 公司股东享有下列权利：</p> <p>（一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；</p> <p>（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；</p> <p>（三）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；</p> <p>（四）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；</p> <p>（五）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；</p> <p>（六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；</p> <p>（七）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；</p> <p>（八）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。</p> <p>优先股股东不出席股东大会会议，所持股份没有表决权，但以下情况除外：</p> <p>（一）修改公司章程中与优先股相关的内容；</p> <p>（二）一次或累计减少公司注册资本超过 10%；</p> <p>（三）公司合并、分立、解散或变更公司形式；</p> <p>（四）发行优先股；</p> <p>（五）公司章程规定的其他情形。</p> <p>公司累计三个会计年度或连续两个会计年度未按约定支付优先股股息的，自股东大会批准当年取消优先股股息支付的次日起或当年不按约定支付优先股股息之次日起，优先股股东有权出席股东大会与普通股股东共同表决。表决权恢复直至公司全额支付当年股息。</p>	<p>根据《指导意见》第 1 条第 5 款、第 6 款及《管理办法》第 12 条、《上市公司章程指引》第 32 条、本次发行方案修订</p>
	第二节 股东大会的一般规定	第二节 股东大会的一般规定	
13	<p>第四十三条 有下列情形之一的，公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会：</p> <p>（一）董事人数不足《公司法》规定人数或者本章程所定人数的 2/3 时；</p> <p>（二）公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；</p> <p>（三）单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东请求时；</p>	<p>第四十三条 有下列情形之一的，公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会：</p> <p>（一）董事人数不足《公司法》规定人数或者本章程所定人数的 2/3 时；</p> <p>（二）公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；</p> <p>（三）单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东请求时；</p> <p>（四）董事会认为必要时；</p> <p>（五）监事会提议召开时；</p>	<p>根据《指导意见》第 1 条第 7 款及《上市公司章程指引》第 43 条修订</p>

	<p>(四) 董事会认为必要时;</p> <p>(五) 监事会提议召开时;</p> <p>(六) 法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他情形。</p>	<p>(六) 法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他情形。</p> <p>计算本条第(三)项所称持股比例时, 仅计算普通股和表决权恢复的优先股。</p>	
	第三节 股东大会的召集	第三节 股东大会的召集	
14	<p>第四十八条 单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向董事会请求召开临时股东大会, 并应当以书面形式向董事会提出。董事会应当根据法律、行政法规和本章程的规定, 在收到请求后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。</p> <p>董事会同意召开临时股东大会的, 应当在作出董事会决议后的 5 日内发出召开股东大会的通知, 通知中对原请求的变更, 应当征得相关股东的同意。</p> <p>董事会不同意召开临时股东大会, 或者在收到请求后 10 日内未作出反馈的, 单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向监事会提议召开临时股东大会, 并应当以书面形式向监事会提出请求。</p> <p>监事会同意召开临时股东大会的, 应在收到请求 5 日内发出召开股东大会的通知, 通知中对原提议的变更, 应当征得相关股东的同意。</p> <p>监事会未在规定期限内发出股东大会通知的, 视为监事会不召集和主持股东大会, 连续 90 日以上单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东可以自行召集和主持。</p>	<p>第四十八条 单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向董事会请求召开临时股东大会, 并应当以书面形式向董事会提出。董事会应当根据法律、行政法规和本章程的规定, 在收到请求后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。</p> <p>董事会同意召开临时股东大会的, 应当在作出董事会决议后的 5 日内发出召开股东大会的通知, 通知中对原请求的变更, 应当征得相关股东的同意。</p> <p>董事会不同意召开临时股东大会, 或者在收到请求后 10 日内未作出反馈的, 单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向监事会提议召开临时股东大会, 并应当以书面形式向监事会提出请求。</p> <p>监事会同意召开临时股东大会的, 应在收到请求 5 日内发出召开股东大会的通知, 通知中对原提议的变更, 应当征得相关股东的同意。</p> <p>监事会未在规定期限内发出股东大会通知的, 视为监事会不召集和主持股东大会, 连续 90 日以上单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东可以自行召集和主持。</p> <p>计算本条所称持股比例时, 仅计算普通股和表决权恢复的优先股。</p>	<p>根据《指导意见》第 1 条 7 款及《上市公司章程指引》第 48 条修订</p>
15	<p>第四十九条 监事会或股东决定自行召集股东大会的, 须书面通知董事会, 同时向中国证监会北京监管局和上海证券交易所备案。</p> <p>在股东大会决议公告前, 召集股东持股比例不得低于 10%。</p> <p>召集股东应在发出股东大会通知及股东大会决议公告时, 向中国证监会北京监管局和上海证券交易所提交有关证明材料。</p>	<p>第四十九条 监事会或股东决定自行召集股东大会的, 须书面通知董事会, 同时向中国证监会北京监管局和上海证券交易所备案。</p> <p>在股东大会决议公告前, 召集股东持股比例不得低于 10%。</p> <p>召集股东应在发出股东大会通知及股东大会决议公告时, 向中国证监会北京监管局和上海证券交易所提交有关证明材料。</p> <p>计算本条所称持股比例时, 仅计算普通股和表决权恢复的优先股。</p>	<p>根据《指导意见》第 1 条第 7 款及《上市公司章程指引》第 49 条修订</p>

	第四节 股东大会的提案和通知	第四节 股东大会的提案和通知	
16	<p>第五十三条 公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合并持有公司 3%以上股份的股东，有权向公司提出提案。</p> <p>单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。</p> <p>除前款规定的情形外，召集人在发出股东大会通知公告后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。</p> <p>股东大会通知中未列明或不符合本章程第五十二条规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。</p>	<p>第五十三条 公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合并持有公司 3%以上股份的股东，有权向公司提出提案。</p> <p>单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。</p> <p>除前款规定的情形外，召集人在发出股东大会通知公告后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。</p> <p>股东大会通知中未列明或不符合本章程第五十二条规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。</p> <p>计算本条所称持股比例时，仅计算普通股和表决权恢复的优先股。</p>	<p>根据《指导意见》第 1 条第 7 款及《上市公司章程指引》第 53 条修订</p>
17	<p>第五十五条 股东大会的通知包括以下内容：</p> <p>（一）会议的时间、地点和会议期限；</p> <p>（二）提交会议审议的事项和提案；</p> <p>（三）以明显的文字说明：全体股东均有权出席股东大会，并可以书面委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东；</p> <p>（四）有权出席股东大会股东的股权登记日；</p> <p>（五）会务常设联系人姓名，电话号码。</p>	<p>第五十五条 股东大会的通知包括以下内容：</p> <p>（一）会议的时间、地点和会议期限；</p> <p>（二）提交会议审议的事项和提案；</p> <p>（三）以明显的文字说明：全体普通股股东（含表决权恢复的优先股股东）均有权出席股东大会，并可以书面委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东；</p> <p>（四）有权出席股东大会股东的股权登记日；</p> <p>（五）会务常设联系人姓名，电话号码。</p>	<p>根据《上市公司章程指引》第 55 条修订</p>
	第五节 股东大会的召开	第五节 股东大会的召开	
18	<p>第五十九条 股权登记日登记在册的所有股东或其代理人，均有权出席股东大会。并依照有关法律、法规及本章程行使表决权。</p> <p>股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和表决。</p>	<p>第五十九条 股权登记日登记在册的所有普通股股东（含表决权恢复的优先股股东）或其代理人，均有权出席股东大会。并依照有关法律、法规及本章程行使表决权。</p> <p>股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和表决。</p>	<p>根据《上市公司章程指引》第 59 条修订</p>
19	<p>第七十二条 股东大会应有会议记录，由董事会秘书负责。会议记录记载以下内容：</p> <p>（一）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；</p> <p>（二）会议主持人以及出席或列席会议的董事、监事、总经理和其他高级管理人员姓名；</p>	<p>第七十二条 股东大会应有会议记录，由董事会秘书负责。会议记录记载以下内容：</p> <p>（一）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；</p> <p>（二）会议主持人以及出席或列席会议的董事、监事、总经理和其他高级管理人员姓名；</p> <p>（三）出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司全</p>	

	<p>(三) 出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司股份总数的比例;</p> <p>(四) 对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果;</p> <p>(五) 股东的质询意见或建议以及相应的答复或说明;</p> <p>(六) 律师及计票人、监票人姓名;</p> <p>(七) 本章程规定应当载入会议记录的其他内容。</p>	<p>部有表决权股份总数的比例;</p> <p>(四) 对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果;</p> <p>(五) 股东的质询意见或建议以及相应的答复或说明;</p> <p>(六) 律师及计票人、监票人姓名;</p> <p>(七) 本章程规定应当载入会议记录的其他内容。</p>	
	第六节 股东大会的表决和决议	第六节 股东大会的表决和决议	
20	<p>第七十七条 下列事项由股东大会以特别决议通过:</p> <p>(一) 公司增加或者减少注册资本;</p> <p>(二) 公司的分立、合并、解散和清算;</p> <p>(三) 本章程的修改;</p> <p>(四) 公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的;</p> <p>(五) 股权激励计划;</p> <p>(六) 调整或变更利润分配政策;</p> <p>(七) 法律、行政法规或本章程规定的, 以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。</p>	<p>第七十七条 下列事项由股东大会以特别决议通过:</p> <p>(一) 公司增加或者减少注册资本;</p> <p>(二) 公司的分立、合并、解散和清算;</p> <p>(三) 本章程的修改;</p> <p>(四) 公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的;</p> <p>(五) 股权激励计划;</p> <p>(六) 调整或变更利润分配政策;</p> <p>(七) 法律、行政法规或本章程规定的, 以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。</p> <p>股东大会就以下事项作出特别决议, 除须经出席会议的普通股股东 (含表决权恢复的优先股股东, 包括股东代理人) 所持表决权的 2/3 以上通过之外, 还须经出席会议的优先股股东 (不含表决权恢复的优先股股东, 包括股东代理人) 所持表决权的 2/3 以上通过:</p> <p>(一) 修改公司章程中与优先股相关的内容;</p> <p>(二) 一次或累计减少公司注册资本超过 10%;</p> <p>(三) 公司合并、分立、解散或变更公司形式;</p> <p>(四) 发行优先股;</p> <p>(五) 公司章程规定的其他情形。</p>	<p>根据《指导意见》第 1 条第 5 款及《上市公司章程指引》第 77 条修订</p>
21	<p>第七十八条 股东 (包括股东代理人) 以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权, 每一股份享有一票表决权。</p> <p>股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时, 对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应</p>	<p>第七十八条 股东 (包括股东代理人) 以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权, 每一股份享有一票表决权。</p> <p>公司优先股股东根据本章程约定的条件恢复表决权的, 应当按照优先股发行方案规定的相关计算和调整方法确定每股优先股股份享有的表决权。</p> <p>股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时, 对中小投资者表决应当单</p>	<p>根据《上市公司章程指引》第 78 条及本次发行方案修订</p>

	<p>当及时公开披露。</p> <p>公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。</p> <p>公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。</p>	<p>独计票。单独计票结果应当及时公开披露。</p> <p>公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。</p> <p>公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。</p>	
22	<p>第八十条 公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，优先提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。</p>	<p>第八十条 公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，优先提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。</p> <p>公司就发行优先股事项召开股东大会的，应当提供网络投票，并可以通过中国证监会认可的其他方式为股东参加股东大会提供便利。</p>	<p>根据《上市公司章程指引》第 80 条修订</p>
23	<p>第八十九条 出席股东大会的股东，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票、未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其所持股份数的表决结果应计为“弃权”。</p>	<p>第八十九条 出席股东大会的股东，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。证券登记结算机构作为沪港通股票的名义持有人，按照实际持有人意思表示进行申报的除外。未填、错填、字迹无法辨认的表决票、未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其所持股份数的表决结果应计为“弃权”。</p>	<p>根据《上市公司章程指引》第 89 条修订</p>
	第五章 董事会	第五章 董事会	
	第一节 董事	第一节 董事	
	无		
	第二节 董事会	第二节 董事会	
24	<p>第一百零七条 董事会行使下列职权：</p> <p>（一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；</p> <p>（二）执行股东大会的决议；</p> <p>（三）决定公司的经营计划和投资方案；</p> <p>（四）制订公司发展战略；</p> <p>（五）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；</p> <p>（六）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；</p> <p>（七）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；</p> <p>（八）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；</p>	<p>第一百零七条 董事会行使下列职权：</p> <p>（一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；</p> <p>（二）执行股东大会的决议；</p> <p>（三）决定公司的经营计划和投资方案；</p> <p>（四）制订公司发展战略；</p> <p>（五）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；</p> <p>（六）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；</p> <p>（七）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；</p> <p>（八）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；</p> <p>（九）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵</p>	<p>根据《管理办法》第 11 条及《上市公司章程指引》第 107 条修订</p>

	<p>(九) 在股东大会授权范围内, 决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项;</p> <p>(十) 决定公司内部管理机构的设置;</p> <p>(十一) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书; 根据总经理的提名, 聘任或者解聘公司副总经理、总会计师等高级管理人员, 并决定其报酬事项和奖惩事项;</p> <p>(十二) 制定公司的基本管理制度;</p> <p>(十三) 制订本章程的修改方案;</p> <p>(十四) 管理公司信息披露事项;</p> <p>(十五) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;</p> <p>(十六) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作;</p> <p>(十七) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。</p>	<p>押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项;</p> <p>(十) 决定公司内部管理机构的设置;</p> <p>(十一) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书; 根据总经理的提名, 聘任或者解聘公司副总经理、总会计师等高级管理人员, 并决定其报酬事项和奖惩事项;</p> <p>(十二) 制定公司的基本管理制度;</p> <p>(十三) 制订本章程的修改方案;</p> <p>(十四) 管理公司信息披露事项;</p> <p>(十五) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;</p> <p>(十六) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作;</p> <p>(十七) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。</p> <p>公司股东大会可以授权公司董事会按照公司章程的约定向优先股股东支付股息。</p>	
	第六章 总经理及其他高级管理人员	第六章 总经理及其他高级管理人员	
	无		
	第七章 监事	第七章 监事	
	第一节 监事	第一节 监事	
	无		
	第二节 监事会	第二节 监事会	
25	<p>第一百四十四条 监事会行使下列职权:</p> <p>(一) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见;</p> <p>(二) 检查公司财务;</p> <p>(三) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督, 对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;</p> <p>(四) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时, 要求董事、高级管理人员予以纠正;</p>	<p>第一百四十四条 监事会行使下列职权:</p> <p>(一) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见;</p> <p>(二) 检查公司财务;</p> <p>(三) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督, 对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;</p> <p>(四) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时, 要求董事、高级管理人员予以纠正;</p> <p>(五) 提议召开临时股东大会, 在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会;</p>	<p>根据《上市公司章程指引》及《公司法》第 151 条修订</p>

	<p>(五) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；</p> <p>(六) 向股东大会提出提案；</p> <p>(七) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；</p> <p>(八) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。</p>	<p>(六) 向股东大会提出提案；</p> <p>(七) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；</p> <p>(八) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。</p>	
	第八章 财务会计制度、利润分配和审计	第八章 财务会计制度、利润分配和审计	
	第一节 财务会计制度	第一节 财务会计制度	
26	<p>第一百五十五条 公司实施积极稳定的利润分配政策，公司应严格遵守下列规定：</p> <p>(一) 公司利润分配政策的基本原则：</p> <p>1、公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年公司实现的可供分配利润的规定比例向股东分配股利；</p> <p>2、公司的利润分配政策应保持持续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；</p> <p>3、公司优先采用现金分红的利润分配方式。</p> <p>(二) 公司利润分配具体政策如下：</p> <p>1、利润分配期间间隔和形式：公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利。现金分红相对于股票股利在利润分配方式中具有优先性。公司具备现金分红条件时，应当采用现金分红进行年度利润分配。在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。</p> <p>2、公司现金分红的具体条件和比例：除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 12%。</p>	<p>第一百五十五条 公司应严格遵守下列规定：</p> <p>(一) 公司优先股股息支付方式及支付条件如下：</p> <p>1、公司应当以现金的形式向优先股股东支付股息，在完全支付约定的股息之前，不得向普通股股东分配利润。</p> <p>2、本次发行的优先股采用附单次跳息安排的固定股息率，股息率计算方法按发行方案规定执行。</p> <p>3、本次发行的优先股股息不累积。</p> <p>4、本公司提请股东大会授权董事会，在法律法规、公司章程及有关监管部门的允许并符合股东大会审议通过的框架和原则的前提下，根据发行方案的约定，在正常宣派和支付优先股股息的情况下，全权决定并办理向本次优先股股东支付股息事宜。但若取消支付部分或全部优先股当年股息，仍需提交公司股东大会审议批准，且应在股息支付日前至少 10 个工作日按照相关部门的规定通知优先股股东。</p> <p>5、除非发生强制付息事件，公司股东大会有权决定取消支付部分或全部优先股当年股息，且不构成公司违约。</p> <p>强制付息事件指在股息支付日前 12 个月内发生以下情形之一：</p> <p>(1) 公司向普通股股东支付股利（包括现金、股票、现金与股票相结合及其他符合法律法规规定的方式）；</p> <p>(2) 减少注册资本（因股权激励计划导致需要回购并注销股份的，或通过发行优先股赎回并注销股份的除外）。</p> <p>6、本次发行的优先股的股东按照约定的票面股息率获得分配后，不再同普通股股东一起参加剩余利润分配。</p>	<p>根据《指导意见》第 1 条第 2 款、《管理办法》第 16 条、《上市公司章程指引》第 152 条及本次发行方案修订</p>

<p>特殊情况是指：公司在年度内计划对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。</p> <p>3、公司发放股票股利的具体条件： 公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。</p> <p>4、公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策： 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%； 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%； 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。 公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。</p> <p>（三）公司利润分配方案的审议程序： 公司的利润分配方案由公司经理办公会通过提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，形成专项决议后提交股东大会审议。独立董事应发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。在股东大会对利润分配方案进行审议前，公司应通过电话、网络等多种渠道主动与股东</p>	<p>（二）公司普通股利润分配政策如下：</p> <p>1、公司利润分配政策的基本原则： （1）公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年公司实现的可供分配利润的规定比例向股东分配股利； （2）公司的利润分配政策应保持持续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展； （3）公司优先采用现金分红的利润分配方式。</p> <p>2、公司利润分配具体政策如下： （1）利润分配期间间隔和形式：公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利。现金分红相对于股票股利在利润分配方式中具有优先性。公司具备现金分红条件时，应当采用现金分红进行年度利润分配。在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。 （2）公司现金分红的具体条件和比例： 除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 12%。</p> <p>特殊情况是指：公司在年度内计划对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。</p> <p>（3）公司发放股票股利的具体条件： 公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。</p> <p>（4）公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策： 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%； 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%； 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。 公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。</p> <p>3、公司利润分配方案的审议程序：</p>	
---	--	--

	<p>特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。公司保障社会公众股股东参与股东大会的权利，董事会、独立董事和符合规定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。</p> <p>公司因前述第二款第 2 条规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。</p> <p>（四）公司利润分配政策的调整或变更： 如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整或变更。</p> <p>公司调整或变更利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整或变更理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策调整或变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。</p>	<p>公司的利润分配方案由公司总经理办公会通过提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，形成专项决议后提交股东大会审议。独立董事应发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。在股东大会对利润分配方案进行审议前，公司应通过电话、网络等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。公司保障社会公众股股东参与股东大会的权利，董事会、独立董事和符合规定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。</p> <p>公司因前述第二款第 2 条规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。</p> <p>4、公司利润分配政策的调整或变更： 如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整或变更。</p> <p>公司调整或变更利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整或变更理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策调整或变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。</p>	
第二节 内部审计	无	第二节 内部审计	
第三节 会计师事务所的聘任	无	第三节 会计师事务所的聘任	
第九章 通知和公告	无	第九章 通知和公告	
第一节 通知	无	第一节 通知	
第二节 公告	无	第二节 公告	
第十章 合并、分立、增资、减资、解散和清算	无	第十章 合并、分立、增资、减资、解散和清算	
第一节 合并、分立、增资和减资	无	第一节 合并、分立、增资和减资	

	无		
	第二节 解散和清算	第二节 解散和清算	
27	<p>第一百八十三条 清算组在清理公司财产、编制资产负债表和财产清单后，应当制定清算方案，并报股东大会或者人民法院确认。</p> <p>公司财产在分别支付清算费用、职工的工资、社会保险费用和法定补偿金，缴纳所欠税款，清偿公司债务后的剩余财产，公司按照股东持有的股份比例分配。</p> <p>清算期间，公司存续，但不能开展与清算无关的经营活动。公司财产在未接前款规定清偿前，将不会分配给股东。</p>	<p>第一百八十三条 清算组在清理公司财产、编制资产负债表和财产清单后，应当制定清算方案，并报股东大会或者人民法院确认。</p> <p>公司财产在分别支付清算费用、职工的工资、社会保险费用和法定补偿金，缴纳所欠税款，清偿公司债务后的剩余财产，公司按照股东持有的股份比例分配。</p> <p>清算期间，公司存续，但不能开展与清算无关的经营活动。公司财产在未接前款规定清偿前，将不会分配给股东。</p> <p>公司因解散、破产等原因进行清算时，公司财产在按照公司法和破产法有关规定进行清偿后的剩余财产，应当优先向优先股股东支付未派发的股息和公司章程约定的清算金额，不足以全额支付的，按照优先股股东持股比例分配。</p>	根据《指导意见》第1条第3款及《上市公司章程指引》第183条修订
	第十一章 修改章程	第十一章 修改章程	
	无		
	第十二章 附则	第十二章 附则	
28	<p>第一百九十二条 释义</p> <p>（一）控股股东，是指其持有的股份占公司股本总额50%以上的股东；持有股份的比例虽然不足50%，但依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响的股东。</p> <p>（二）实际控制人，是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。</p> <p>（三）关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。</p>	<p>第一百九十二条 释义</p> <p>（一）控股股东，是指其持有的普通股（含表决权恢复的优先股）占公司股本总额50%以上的股东；持有股份的比例虽然不足50%，但依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响的股东。</p> <p>（二）实际控制人，是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。</p> <p>（三）关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。</p> <p>（四）优先股，是指依照《公司法》，在一般规定的普通种类股份之外，另行规定的其他种类股份，其股份持有人优先于普通股股东分配公司利润和剩余财产，但参与公司决策管理等权利受到限制。国家对优先股另有规定的，从其规定。</p> <p>（五）有表决权股份，是指普通股及表决权恢复的优先股。</p>	根据《指导意见》第1条第7款及《上市公司章程指引》第3条、第192条修订
29	第一百九十五条 本章程所称“以上”、“以内”、“以下”，都含本数；“不满”、“以外”、“低于”、	第一百九十五条 本章程所称“以上”、“以内”、“以下”，都含本数；“以外”、“低于”、“多于”不含本数。	根据《上市公司章程指

	“多于”不含本数。		引》第 195 条
--	-----------	--	-----------

表注：

- 1、《公司法》是指《中华人民共和国公司法》；
- 2、《指导意见》是指国务院发布的《国务院关于开展优先股试点的指导意见》（国发[2013]46号）；
- 3、《管理办法》是指中国证券监督管理委员会发布的《优先股试点管理办法》（中国证券监督管理委员会令第97号）；
- 4、《上市公司章程指引》是指中国证券监督管理委员会发布的《上市公司章程指引（2014年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2014]47号）。

附件四：

北京城建投资发展股份有限公司股东大会议事规则修订对比表

（加粗字体部分为新增内容）

序号	原条款	修订内容	修订依据
	第一章 总 则	第一章 总 则	
1	<p>第三条 股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开1次，应当于上一会计年度结束后的6个月内举行。临时股东大会不定期召开。</p> <p>有下列情形之一的，公司在事实发生之日起2个月以内召开临时股东大会：</p> <p>（一）董事人数不足《公司章程》所定人数的2/3时；</p> <p>（二）公司未弥补的亏损达实收股本总额1/3时；</p> <p>（三）单独或者合计持有公司10%以上股份的股东请求时；</p> <p>（四）董事会认为必要时；</p> <p>（五）监事会提议召开时；</p> <p>（六）法律、行政法规、部门规章或公司章程规定的其他情形。</p>	<p>第三条 股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开1次，应当于上一会计年度结束后的6个月内举行。临时股东大会不定期召开。</p> <p>有下列情形之一的，公司在事实发生之日起2个月以内召开临时股东大会：</p> <p>（一）董事人数不足《公司法》规定人数或者《公司章程》所定人数的2/3时；</p> <p>（二）公司未弥补的亏损达实收股本总额1/3时；</p> <p>（三）单独或者合计持有公司10%以上股份的股东请求时；</p> <p>（四）董事会认为必要时；</p> <p>（五）监事会提议召开时；</p> <p>（六）法律、行政法规、部门规章或公司章程规定的其他情形。</p> <p>计算本条第（三）项所称持股比例时，仅计算普通股和表决权恢复</p>	<p>根据《上市公司股东大会规则》第4条、《公司章程》第43条修订</p>

	公司在上述期限内不能召开股东大会的，应当报告中国证监会北京监管局和上海证券交易所，说明原因并公告。	的优先股。 公司在上述期限内不能召开股东大会的，应当报告中国证监会北京监管局和上海证券交易所，说明原因并公告。	
	第二章 股东大会的召集、提案与通知	第二章 股东大会的召集、提案与通知	
2	第四条 公司董事会负责召集股东大会。根据公司章程规定，特殊情况下公司监事会、连续 90 日以上单独或者合并持有公司 10%以上股份的股东可以自行召集股东大会。	第四条 公司董事会负责召集股东大会。根据公司章程规定，特殊情况下公司监事会、连续 90 日以上单独或者合并持有公司 10%以上股份的 普通股 股东（含表决权恢复的 优先股 股东）可以自行召集股东大会。	根据《上市公司股东大会规则》第 9 条、《公司章程》第 48 条修订

3	<p>第五条 公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合并持有公司 3%以上股份的股东，有权向公司提出提案。</p> <p>单独或者合并持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。</p> <p>除前款规定的情形外，召集人在发出股东大会通知公告后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。</p> <p>股东大会通知中未列明或不符合公司章程第二十五条规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。</p>	<p>第五条 公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合并持有公司 3%以上股份的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东），有权向公司提出提案。</p> <p>单独或者合并持有公司 3%以上股份的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东），可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。</p> <p>除前款规定的情形外，召集人在发出股东大会通知公告后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。</p> <p>股东大会通知中未列明或不符合公司章程第五十二条规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。</p>	<p>根据《上市公司股东大会规则》第 14 条、《公司章程》第 53 条修订</p>
4	<p>第六条 股东大会由召集人在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上以公告方式通知股东。年度股东大会于会议召开 20 日前发出通知，临时股东大会于会议召开 15 日前发出通知。</p> <p>发生前条规定的股东提出临时提案的情形，召集人应当在收到临时提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。</p>	<p>第六条 股东大会由召集人在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上以公告方式通知普通股股东（含表决权恢复的优先股股东）。年度股东大会于会议召开 20 日前发出通知，临时股东大会于会议召开 15 日前发出通知。</p> <p>发生本规则第五条规定的股东提出临时提案的情形，召集人应当在收到临时提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。</p>	<p>根据《上市公司股东大会规则》第 15 条修订</p>

5	<p>第七条 股东大会的通知包括以下内容：</p> <p>（一）会议的时间、地点和会议期限；</p> <p>（二）提交会议审议的事项和提案；</p> <p>（三）以明显的文字说明：全体股东均有权出席股东大会，并可以书面委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东；</p> <p>（四）有权出席股东大会股东的股权登记日；</p> <p>（五）会务常设联系人姓名，电话号码。</p>	<p>第七条 股东大会的通知包括以下内容：</p> <p>（一）会议的时间、地点和会议期限；</p> <p>（二）提交会议审议的事项和提案；</p> <p>（三）以明显的文字说明：全体普通股股东（含表决权恢复的优先股）均有权出席股东大会，并可以书面委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东；</p> <p>（四）有权出席股东大会股东的股权登记日；</p> <p>（五）会务常设联系人姓名，电话号码。</p>	<p>根据《公司章程》第 55 条修订</p>
6	<p>第十一条 除公司股东外，公司全体董事、监事和董事会秘书应当出席会议，总经理和其他高级管理人员应当列席会议。由董事会秘书部在股东大会召开前五天电话通知相关人员，并于股东大会召开前一天电话确认是否参会。</p>	<p>第十一条 除公司普通股股东（含表决权恢复的优先股）外，公司全体董事、监事和董事会秘书应当出席会议，总经理和其他高级管理人员应当列席会议。由董事会秘书部在股东大会召开前五天电话通知相关人员，并于股东大会召开前一天电话确认是否参会。</p>	
	<p>第三章 股东登记</p>	<p>第三章 股东登记</p>	

7	<p>第十二条 股权登记日登记在册的股东或其代理人有权出席股东大会。股权登记日与会议日期之间的间隔应当不多于7个工作日。股权登记日一旦确认，不得变更。</p>	<p>第十二条 股权登记日登记在册的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东）或其代理人有权出席股东大会，公司和召集人不得以任何理由拒绝。股权登记日与会议日期之间的间隔应当不多于7个工作日。股权登记日一旦确认，不得变更。</p> <p>优先股股东不出席股东大会会议，所持股份没有表决权，但出现以下情况之一的，公司召开股东大会会议应当通知优先股股东，并遵循《公司法》及公司章程通知普通股股东的规定程序。优先股股东出席股东大会会议时，有权与普通股股东分类表决，其所持每一优先股有一表决权，但公司持有的本公司优先股没有表决权：</p> <p>（一）修改公司章程中与优先股相关的内容；</p> <p>（二）一次或累计减少公司注册资本超过百分之十；</p> <p>（三）公司合并、分立、解散或变更公司形式；</p> <p>（四）发行优先股；</p> <p>（五）公司章程规定的其他情形。</p>	<p>根据《上市公司股东大会规则》第18条、第23条修订</p>
8	<p>第十三条 为便于会议筹备，公司在股权登记日与会议召开日之间确定一天为股东参会登记时间，拟参会股东在股东登记时间内进行登记。</p> <p>股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和表决。</p>	<p>第十三条 为便于会议筹备，公司在股权登记日与会议召开日之间确定一天为普通股股东（含表决权恢复的优先股股东）参会登记时间，拟参会的该等股东在股东登记时间内进行登记。</p> <p>该等股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和表决。</p>	
	第四章 股东大会的召开	第四章 股东大会的召开	

	无		
	第五章 股东大会提案的审议与表决	第五章 股东大会提案的审议与表决	
9	<p>第二十六条 股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。</p> <p>股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。</p> <p>公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。</p> <p>公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。</p>	<p>第二十六条 股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。公司优先股股东根据公司章程约定的条件恢复表决权的，应当按照优先股发行方案规定的相关计算和调整方法确定每股优先股股份享有的表决权。</p> <p>股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。</p> <p>公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。</p> <p>公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。</p>	<p>根据《公司章程》第 78 条修订</p>

10	<p>第二十九条 除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会不应对提案进行搁置或不予表决。</p>	<p>第二十九条 除累积投票制外，股东大会对所有提案应当逐项表决。对同一事项有不同提案的，应当按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会不得对提案进行搁置或不予表决。</p> <p>股东大会就发行优先股进行审议，应当就下列事项逐项进行表决：</p> <p>（一）本次发行优先股的种类和数量；</p> <p>（二）发行方式、发行对象及向原股东配售的安排；</p> <p>（三）票面金额、发行价格或定价区间及其确定原则；</p> <p>（四）优先股股东参与分配利润的方式，包括：股息率及其确定原则、股息发放的条件、股息支付方式、股息是否累积、是否可以参与剩余利润分配等；</p> <p>（五）回购条款，包括回购的条件、期间、价格及其确定原则、回购选择权的行使主体等（如有）；</p> <p>（六）募集资金用途；</p> <p>（七）公司与相应发行对象签订的附条件生效的股份认购合同；</p> <p>（八）决议的有效期；</p> <p>（九）公司章程关于优先股股东和普通股股东利润分配政策相关条款的修订方案；</p> <p>（十）对董事会办理本次发行具体事宜的授权；</p> <p>（十一）其他事项。</p>	<p>根据《上市公司股东大会规则》第33条修订</p>
----	--	---	-----------------------------

11	<p>第三十五条 出席股东大会的股东，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：赞成、反对或弃权。</p> <p>未填、错填、字迹无法辨认的表决票、未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持股份数的表决结果应计为“弃权”。</p>	<p>第三十五条 出席股东大会的股东，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：赞成、反对或弃权。证券登记结算机构作为沪港通股票的名义持有人，按照实际持有人意思表示进行申报的除外。</p> <p>未填、错填、字迹无法辨认的表决票、未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持股份数的表决结果应计为“弃权”。</p>	<p>根据《上市公司股东大会规则》第36条修订</p>
----	--	--	-----------------------------

12	<p>第四十条 下列事项由股东大会以特别决议通过：</p> <p>（一）公司增加或者减少注册资本；</p> <p>（二）公司的分立、合并、解散和清算；</p> <p>（三）《公司章程》的修改；</p> <p>（四）公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的；</p> <p>（五）股权激励计划；</p> <p>（六）调整或变更利润分配政策；</p> <p>（七）法律、行政法规或《公司章程》规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。</p>	<p>第四十条 下列事项由股东大会以特别决议通过：</p> <p>（一）公司增加或者减少注册资本；</p> <p>（二）公司的分立、合并、解散和清算；</p> <p>（三）《公司章程》的修改；</p> <p>（四）公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的；</p> <p>（五）股权激励计划；</p> <p>（六）调整或变更利润分配政策；</p> <p>（七）法律、行政法规或《公司章程》规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。</p> <p>股东大会就以下事项作出特别决议，除须经出席会议的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过之外，还须经出席会议的优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东，包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过：</p> <p>（一）修改公司章程中与优先股相关的内容；</p> <p>（二）一次或累计减少公司注册资本超过 10%；</p> <p>（三）公司合并、分立、解散或变更公司形式；</p> <p>（四）发行优先股；</p> <p>（五）公司章程规定的其他情形。</p>	<p>根据《公司章程》第 45 条、第 77 条修订</p>
----	--	--	--------------------------------

13		<p>第四十一条 公司以减少注册资本为目的回购普通股公开发行优先股，以及以非公开发行优先股为支付手段向公司特定股东回购普通股的，股东大会就回购普通股作出决议，应当经出席会议的普通股股东（含表决权恢复的优先股股东）所持表决权的三分之二以上通过。</p> <p>公司应当在股东大会作出回购普通股决议后的次日公告该决议。</p>	<p>根据《上市公司股东大会规则》第45条修订</p>
	第六章 股东大会的记录与公告	第六章 股东大会的记录与公告	
14	<p>第四十一条 股东大会应有会议记录，由董事会秘书负责。会议记录记载以下内容：</p> <p>（一）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；</p> <p>（二）会议主持人以及出席或列席会议的董事、监事、董事会秘书、经理和其他高级管理人员姓名；</p> <p>（三）出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司股份总数的比例；</p> <p>（四）对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；</p> <p>（五）股东的质询意见或建议以及相应的答复或说明；</p> <p>（六）律师及计票人、监票人姓名；</p> <p>（七）《公司章程》规定应当载入会议记录的其他内容。</p>	<p>第四十二条 股东大会应有会议记录，由董事会秘书负责。会议记录记载以下内容：</p> <p>（一）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；</p> <p>（二）会议主持人以及出席或列席会议的董事、监事、董事会秘书、经理和其他高级管理人员姓名；</p> <p>（三）出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司全部有表决权股份总数的比例；</p> <p>（四）对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；</p> <p>（五）股东的质询意见或建议以及相应的答复或说明；</p> <p>（六）律师及计票人、监票人姓名；</p> <p>（七）《公司章程》规定应当载入会议记录的其他内容。</p>	<p>根据《公司章程》第72条修订</p>

15	第四十二条 召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的董事、监事、董事会秘书、召集人或其代表、会议主持人应当在会议记录上签名。会议记录应当与登记册、签名册、代理出席的委托书、网络及其他方式表决情况的有效资料一并保存，保存期限不少于 10 年。	第四十三条……	条款顺延
16	第四十三条 股东大会决议应当及时公告，公告中应列明出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司有权表决权股份总数的比例、表决方式、每项提案的表决结果和通过的各项决议的详细内容。	第四十四条 股东大会决议应当及时公告，公告中应列明出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司有权表决权股份总数的比例、表决方式、每项提案的表决结果和通过的各项决议的详细内容。 发行优先股的公司就本规则第四十条第二款所列情形进行表决的，应当对普通股股东（含表决权恢复的优先股股东）和优先股股东（不含表决权恢复的优先股股东）出席会议及表决的情况分别统计并公告。	根据《上市公司股东大会规则》第 39 条修订
17	第四十四条 提案未获通过，或者本次股东大会变更前次股东大会决议的，应当在股东大会决议公告中作特别提示。	第四十五条……	条款顺延
	第七章 附 则	第七章 附 则	

18		<p>第四十六条 释义</p> <p>(一) 优先股，是指依照《公司法》，在一般规定的普通种类股份之外，另行规定的其他种类股份，其股份持有人优先于普通股股东分配公司利润和剩余财产，但参与公司决策管理等权利受到限制。国家对优先股另有规定的，从其规定。</p> <p>(二) 有表决权股份，是指普通股及表决权恢复的优先股。</p>	根据《公司章程》第 192 条修订
19	第四十五条 本议事规则未做规定的，适用有关法律、法规和《公司章程》的规定；本议事规则与后续法律、法规有冲突的，依照后者执行。	第四十七条……	条款顺延
20	第四十六条 董事会可根据有关法律、法规的规定及公司实际情况，对本议事规则进行修改并报股东大会批准。	第四十八条……	条款顺延
21	第四十七条 本规则自股东大会通过之日起施行。公司 2006 年修订的《股东大会议事规则》同时废止。	第四十九条 本规则自股东大会通过之日起施行。公司 2014 年修订的《股东大会议事规则》同时废止。	

表注：

- 1、《上市公司股东大会规则》是指中国证券监督管理委员会发布的《上市公司股东大会规则（2014 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2014]46 号）；
- 2、《公司章程》是指拟修订的《北京城建投资发展股份有限公司章程》；
- 3、修改前后条款内容以“……”指代者，为修改前后内容一致。

附件五：

北京城建投资发展股份有限公司
前次募集资金（非公开发行股票）
使用情况鉴证报告

大华核字[2016]001892 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

北京城建投资发展股份有限公司
前次募集资金（非公开发行股票）
使用情况鉴证报告
（截止 2015 年 12 月 31 日）

	目 录	页 次
一、	前次募集资金（非公开发行股票）使用情况鉴证报告	1-2
二、	北京城建投资发展股份有限公司前次募集资金（非公开发行股票）使用情况的专项报告	1-4

前次募集资金（非公开发行股票） 使用情况鉴证报告

大华核字[2016]001892 号

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的北京城建投资发展股份有限公司（以下简称北京城建）编制的截止 2015 年 12 月 31 日的《前次募集资金（非公开发行股票）使用情况的专项报告》。

一、董事会的责任

北京城建董事会的责任是按照中国证监会《上市公司证券发行管理办法》（证监会令 30 号）及《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）的规定编制截止 2015 年 12 月 31 日的《前次募集资金使用情况的专项报告》，并保证其内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对北京城建《前次募集资金（非公开发行股票）使用情况专项报告》发表鉴证意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对北京城建前次募集资金使用情况专项报告是否存在重大错报获取合理保证。

在鉴证过程中，我们实施了包括了解、询问、检查、重新计算以

及我们认为必要的其他程序。选择的鉴证程序取决于我们的职业判断，包括对由于舞弊或错误导致的前次募集资金使用情况报告重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与前次募集资金使用情况报告编制相关的内部控制，以设计恰当的鉴证程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

三、鉴证结论

我们认为，北京城建董事会编制截止 2015 年 12 月 31 日的《前次募集资金（非公开发行股票）使用情况专项报告》符合中国证监会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）的规定，在所有重大方面公允反映了北京城建截止 2015 年 12 月 31 日前次募集资金的使用情况。

四、对报告使用者和使用目的的限定

需要说明的是，本鉴证报告仅供北京城建申请发行证券之用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为北京城建证券发行申请文件的必备内容，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：马宁

中国·北京

中国注册会计师：赵玮

二〇一六年三月二十四日

北京城建投资发展股份有限公司 前次募集资金（非公开发行股票）使用情况专项报告

一、前次募集资金的募集情况

本公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2014]397 号文核准，并经上海证券交易所同意，本公司由主承销商中信建投证券股份有限公司于 2014 年 8 月 8 日向特定投资者非公开发行（A 股）普通股 50,000 万股，每股面值 1 元，每股发行价格为 7.8 元。本次发行募集资金共计 3,900,000,000.00 元，扣除相关的发行费用 79,200,000.00 元，实际募集资金 3,820,800,000.00 元。

截止 2014 年 8 月 15 日，本公司上述发行募集的资金已全部到位，业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）以“XYZH/2014A8011 号”验资报告验证确认。

公司按照《上市公司证券发行管理办法》规定在以下银行开设了募集资金的存储专户，截至 2015 年 12 月 31 日止，募集资金的存储情况列示如下：

金额单位：人民币元

银行名称	账号	初时存放金额	截止日余额	存储方式
北京银行股份有限公司金运支行	20000000576200000455761	583,000,000.00	79.79	活期
上海浦东发展银行股份有限公司三里屯支行	91330155200000108	3,317,000,000.00	81,433.97	活期
北京银行股份有限公司金运支行	20000024038900000454388		228,309.40	活期
中信银行股份有限公司北京世纪城支行	7113610182600052846		847,701.64	活期
中国民生银行股份有限公司成都分行	691821247		117,282,018.26	活期
合计		3,900,000,000.00	118,439,543.06	

注：截止 2015 年 12 月 31 日，募集资金总额扣除截止 2015 年 12 月 31 日累计投入资金，余额为人民币 116,151,225.35 元，募集资金专项账户余额为 118,439,543.06 元，差异 2,288,317.71 元，差异原因为：1、收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额 3,008,874.58 元；2、2015 年使用募集资金专户银行存款利息支付工程款 720,556.87 元。

二、前次募集资金的实际使用情况

（一）前次募集资金使用情况

详见附表《前次募集资金使用情况对照表》。

（二）前次募集资金实际投资项目变更情况

本公司前次募集资金实际投资项目不存在变更的情况。

（三）前次募集资金投资项目对外转让或置换情况

截至 2014 年 8 月 15 日，本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。

（四）闲置募集资金使用情况

本公司于 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 400,000,000.00 元暂时补充公司流动资金，使用期限为自本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。公司已于 2015 年 4 月 28 日将上述暂时补充流动资金的募集资金 400,000,000.00 元一次性全部归还至募集资金专户。

（五）前次募集资金使用情况与公司定期报告的对照

本公司前次募集资金使用情况与定期报告和其他信息披露文件中披露的有关内容不存在差异。

三、募集资金投资项目产生的经济效益情况

详见附表《前次募集资金投资项目实现效益情况对照表》。

北京城建投资发展股份有限公司（盖章）

董事长：陈代华

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

二〇一六年三月二十四日

附表

前次募集资金使用情况对照表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

募集资金总额：3,900,000,000.00						已累计使用募集资金总额：3,783,848,774.65				
变更用途的募集资金总额：						各年度使用募集资金总额：3,783,848,774.65				
变更用途的募集资金总额比例：						2014 年：2,879,548,325.03				
						2015 年：904,300,449.62				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期（或截止日项目完工程度）
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	北京世华龙樾项目	北京世华龙樾项目	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00		2014
2	北京海梓府项目	北京海梓府项目	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00		2015
3	北京上河湾项目	北京上河湾项目	500,000,000.00	500,000,000.00	499,801,648.65	500,000,000.00	500,000,000.00	499,801,648.65	198,351.35	2015
4	北京平各庄土地一级开发项目	北京平各庄土地一级开发项目	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,084,047,126.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,084,047,126.00	115,952,874.00	2017
5	补充流动资金		400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00		
	合计		3,900,000,000.00	3,900,000,000.00	3,783,848,774.65	3,900,000,000.00	3,900,000,000.00	3,783,848,774.65	116,151,225.35	

附表

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

实际投资项目		截止日投资项目累 计产能利用率	承诺效益	最近两年实际效益		截止日累计实现效 益	是否达到预计效 益
序号	项目名称			2014	2015		
1	北京世华龙樾项目	不适用	不适用	169,980,787.82	235,695,299.27	405,676,087.09	不适用
2	北京海梓府项目	不适用	不适用		202,802,760.60	202,802,760.60	不适用
3	北京上河湾项目	不适用	不适用		379,535,612.61	379,535,612.61	不适用
4	北京平各庄土地一级开发项目	不适用	不适用				不适用

附件六：

北京城建投资发展股份有限公司
前次募集资金（公司债券）使用情况
鉴证报告

大华核字[2016]001894 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

北京城建投资发展股份有限公司
前次募集资金（公司债券）使用情况鉴证报告
（截止 2015 年 12 月 31 日）

	目 录	页 次
一、	前次募集资金（公司债券）使用情况鉴证报告	1-2
二、	北京城建投资发展股份有限公司前次募集资金（公司债券）使用情况的专项报告	1-3

前次募集资金（公司债券）使用情况 鉴证报告

大华核字[2016]001894 号

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的北京城建投资发展股份有限公司（以下简称北京城建）编制的截止 2015 年 12 月 31 日的《前次募集资金（公司债券）使用情况的专项报告》。

一、董事会的责任

北京城建董事会的责任是按照中国证监会《上市公司证券发行管理办法》（证监会令 30 号）及《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）的规定编制截止 2015 年 12 月 31 日的《前次募集资金使用情况的专项报告》，并保证其内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对北京城建《前次募集资金（公司债券）使用情况专项报告》发表鉴证意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对北京城建前次募集资金使用情况专项报告是否不存在重大错报获取合理保证。

在鉴证过程中，我们实施了包括了解、询问、检查、重新计算以及我们认为必要的其他程序。选择的鉴证程序取决于我们的职业判断，

包括对由于舞弊或错误导致的前次募集资金使用情况报告重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与前次募集资金使用情况报告编制相关的内部控制，以设计恰当的鉴证程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

三、鉴证结论

我们认为，北京城建董事会编制截止 2015 年 12 月 31 日的《前次募集资金（公司债券）使用情况专项报告》符合中国证监会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）的规定，在所有重大方面公允反映了北京城建截止 2015 年 12 月 31 日前次募集资金的使用情况。

四、对报告使用者和使用目的的限定

需要说明的是，本鉴证报告仅供北京城建申请发行证券之用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为北京城建证券发行申请文件的必备内容，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：马宁

中国·北京

中国注册会计师：赵玮

二〇一六年三月二十四日

北京城建投资发展股份有限公司 前次募集资金（公司债券）使用情况专项报告

一、前次募集资金的募集情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1204 号文核准，并经上海证券交易所同意，本公司由联席主承销商中信建投证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司于 2015 年 7 月 20 日向合格投资者公开发行面值总额不超过 58 亿元的公司债券，每张面值 100 元，每张债券发行价人民币 100 元。截至 2015 年 7 月 22 日止，本公司共募集资金 5,800,000,000 元，扣除发行费用 75,630,000.00 元，募集资金净额 5,724,370,000.00 元。

截止 2015 年 7 月 22 日，本公司上述发行募集的资金已全部到位，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）以“致同验字[2015]110ZC0328 号”验资报告验证确认。

截止 2015 年 12 月 31 日，公司对募集资金项目累计使用 5,799,640,000.00 元，其中：公司于募集资金到位之前利用自有资金先期偿还借款 785,000,000.00 元；本年度投入募集资金 5,014,640,000.00 元，其中：本年度使用募集资金偿还借款 2,030,000,000.00 元，本年度使用募集资金补充公司流动资金 2,984,640,000.00 元。截止 2015 年 12 月 31 日，募集资金余额为人民币 360,000.00 元。

公司按照《上市公司证券发行管理办法》规定在以下银行开设了募集资金的存储专户，截至 2015 年 12 月 31 日止，募集资金的存储情况列示如下：

金额单位：人民币元

银行名称	账号	初时存放金额	截止日余额	存储方式
中信银行北京世纪城支行	8110701014400062040	5,800,000,000.00	4,453,499.80	活期
合计		5,800,000,000.00	4,453,499.80	

注：截止 2015 年 12 月 31 日，募集资金余额为人民币 360,000.00 元，募集资金专项账户余额为 4,453,499.80 元，差异 4,093,499.80 元，差异原因为：收到的银行存款利息扣除银行手续费的净额 4,093,499.80 元。

二、前次募集资金的实际使用情况

（一）前次募集资金使用情况

详见附表《前次募集资金使用情况对照表》。

（二）前次募集资金实际投资项目变更情况

本公司前次募集资金实际投资项目不存在变更的情况。

（三）前次募集资金投资项目对外转让或置换情况

截至 2015 年 7 月 22 日，本公司以自筹资金预先偿还借款 785,000,000.00 元。2015 年 8 月 13 日，经本公司第六届董事会第二次会议、第六届监事会第二次会议审议通过，同意本公司以募集资金 785,000,000.00 元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。

（四）闲置募集资金使用情况

本公司不存在闲置募集资金使用情况。

（五）前次募集资金使用情况与公司定期报告的对照

本公司前次募集资金使用情况与定期报告和其他信息披露文件中披露的有关内容不存在差异。

三、募集资金投资项目产生的经济效益情况

本公司本次募集资金用途为偿还债务及补充流动资金，节约了财务费用，但不直接产生经济效益。

北京城建投资发展股份有限公司（盖章）

董事长：陈代华

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

二〇一六年三月二十四日

附表

前次募集资金使用情况对照表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

金额单位：人民币元

募集资金总额：5,800,000,000.00						已累计使用募集资金总额：5,799,640,000.00				
变更用途的募集资金总额：						各年度使用募集资金总额：5,799,640,000.00				
变更用途的募集资金总额比例：						2015 年：5,799,640,000.00				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期（或截止日项目完工程度）
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	偿还公司债务计划	偿还公司债务计划	2,815,000,000.00	2,815,000,000.00	2,815,000,000.00	2,815,000,000.00	2,815,000,000.00	2,815,000,000.00		2015
2	补充流动资金计划	补充流动资金计划	2,985,000,000.00	2,985,000,000.00	2,984,640,000.00	2,985,000,000.00	2,985,000,000.00	2,984,640,000.00	360,000.00	
	合计		5,800,000,000.00	5,800,000,000.00	5,799,640,000.00	5,800,000,000.00	5,800,000,000.00	5,799,640,000.00	360,000.00	

附件七：

北京城建投资发展股份有限公司 关于非公开发行优先股之房地产业务自查报告

北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）拟非公开发行优先股，在主承销商及律师的指导下，根据国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号，以下简称“国务院3号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号，以下简称“国务院17号文”）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国发[2010]10号文，以下简称“10号文”）中对房地产业务的相关要求，以及《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015年1月16日发布，以下简称“《监管政策》”）中对房地产行业上市公司进行再融资的相关规定，对公司房地产业务在2013年度、2014年度、2015年度（以下简称“报告期”）内是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查，现将本次自查情况报告如下：

一、自查范围

本次自查范围包括公司报告期内合并报表范围内的在建、拟建、已完工的29个房地产二级开发项目。

（一）在建及拟建项目

截至2015年12月31日，公司及其控股子公司共有19个在建及拟建的房地产二级开发项目。各项目具体情况如下：

	项目名称	项目位置	开发主体
在建项目（共16个）			
1	世华龙樾	北京市海淀区	北京城建兴华地产有限公司
2	北京密码	北京市大兴区	北京城建兴华地产有限公司
3	青岛金色港湾	青岛经济技术开发区	青岛京城房地产开发有限公司
4	青岛龙樾湾	青岛市李沧区	北京城建青岛兴华地产有限公司
5	汇景湾	北京市平谷区	北京首城置业有限公司
6	首城东郡汇	北京市朝阳区	北京首城置业有限公司
7	南湖一号	天津市武清区	首城（天津）投资发展有限公司
8	重庆熙城	重庆市九龙坡区	北京城建重庆地产有限公司
9	重庆龙樾湾	重庆市九龙坡区	北京城建重庆地产有限公司

	项目名称	项目位置	开发主体
在建项目（共 16 个）			
10	成都龙樾湾	成都市双流县	北京城建成都地产有限公司
11	成都龙樾熙城	成都市金牛区	北京城建成都置业有限公司
12	海云家园	三亚市红塘湾	北京城建（海南）地产有限公司
13	国誉府	北京市房山区	北京城建兴泰房地产开发有限公司
14	城建万科城	北京市延庆区	北京城建万科天运置业有限公司
15	畅悦居	北京市昌平区	北京世纪鸿城置业有限公司
16	上悦居	北京市门头沟区	北京城建兴云房地产有限公司
拟建项目（共 3 个）			
1	三亚红塘湾 C05 地块项目	三亚市红塘湾	北京城建（海南）地产有限公司
2	瀛海项目	北京市大兴区	北京城建兴业置地有限公司
3	顺义仁和项目	北京市顺义区	北京城建兴顺房地产开发有限公司

（二）已完工项目

截至 2015 年 12 月 31 日，公司及其控股子公司已完工的房地产开发项目共计 10 个。项目具体情况如下表所示：

序号	项目名称	项目位置	开发主体
1	世华水岸	北京市丰台区	北京城建投资发展股份有限公司
2	泰和国际大厦	北京市西城区	北京城建兴合房地产开发有限公司
3	筑华年	北京市朝阳区	北京城建兴华地产有限公司
4	顺悦家园	北京市顺义区	北京城建兴华地产有限公司
5	海梓府	北京市经济技术开发区	北京城建兴华地产有限公司
6	首城国际	北京市朝阳区	北京首城置业有限公司
7	世华泊郡	北京市朝阳区	北京世纪鸿城置业有限公司
8	徜徉集	北京市房山区	北京城建兴泰房地产开发有限公司
9	红木林	北京市大兴区	北京新城兴业房地产开发有限公司
10	上河湾	北京市密云区	北京城建兴云房地产有限公司

二、关于公司自查范围内的房地产开发项目是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的自查

（一）关于是否存在土地闲置问题的自查

1、自查依据

根据《城市房地产管理办法》、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）和《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发[2008]178 号）等有关规定，下列情形构成闲置土地：（1）土地使用者依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府或市、县人民政府国土资源行政主管

部门同意，超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书等约定的动工建设日期满一年以上未动工建设的土地。(2) 国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书未约定动工建设日期的，以国有建设用地使用权有偿使用合同生效或者国土资源行政主管部门颁发建设用地批准书之日起满一年以上未动工建设的土地。(3) 已动工建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，且未经市、县人民政府国土资源行政主管部门同意，中止开发建设连续满一年以上的土地。

《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)第二部分第六条规定：严格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。

2、自查结论

经公司自核，报告期内，公司自查范围内在建、拟建房地产二级开发项目不存在被国土部门认定为土地闲置的情形，也不存在因土地闲置的违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

(二) 关于是否存在炒地问题的自查

1、自查依据

根据《中华人民共和国城市房地产管理办法》(2007年修订)第三十九条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，应完成开发投资总额的百分之二十五以上。

国务院 10 号文第五条规定：对房地产开发建设投资达不到 25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。

2、自查结论

经公司自查，报告期内，公司不存在被国土部门认定为炒地的情形，也不存在因炒地的违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

(三) 关于捂盘惜售、哄抬房价的自查

1、自查依据

《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房[2010]53号)规定，“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要

在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处”。

国务院 10 号文规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售”。

国务院 17 号文规定，“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”。

2、自查结论

经公司自查，报告期内，公司自查范围内存在商品房销售情形的房地产开发项目在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的情形，也不存在因捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

三、房地产业务自查总体结论

综上所述，经过自查，报告期内，公司在建、拟建及已完工的房地产二级开发项目不存在被国土资源部门认定的土地闲置、炒地的违法违规行为，也不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，亦不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（本页无正文，为《北京城建投资发展股份有限公司关于非公开发行优先股之房地产业务自查报告》之签章页）

法定代表人：

陈代华

北京城建投资发展股份有限公司

2016年3月24日

附件八：

承诺书

本公司作为北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“发行人”、“上市公司”）之控股股东，对发行人本次非公开发行优先股事宜做出如下承诺：

1、发行人已经如实披露了自 2013 年 1 月 1 日至本承诺书出具日发行人及其控股子公司房地产相关违法违规情况、受到的行政处罚以及相应的整改措施和整改效果。

2、发行人及其控股子公司目前不存在正在被（立案）调查的事项。

3、本承诺书出具日后，发行人及其控股子公司因用地违法违规行为受到处罚的，发行人将及时、如实地披露相关信息。

4、如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司和投资者造成损失的，本公司将承担赔偿责任。

5、本承诺书自出具之日起生效。

法定代表人：_____

陈代华

承诺人：北京城建集团有限责任公司

2016 年 3 月 24 日

承诺书

本人作为北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“发行人”、“上市公司”)之董事,对发行人本次非公开发行优先股事宜做出如下承诺:

1、发行人已经如实披露了自 2013 年 1 月 1 日至本承诺书出具之日发行人及其控股子公司房地产相关违法违规情况、受到的行政处罚以及相应的整改措施和整改效果。

2、发行人及其控股子公司目前不存在正在被(立案)调查的事项。

3、本承诺书出具之日后,发行人及其控股子公司因用地违法违规行为受到处罚的,发行人将及时、如实地披露相关信息。

4、如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司和投资者造成损失的,本人将承担赔偿责任。

5、本承诺书自出具之日起生效。

(以下无正文)

(此页无正文，为《承诺书》的签章页)

全体董事：

陈代华

郭延红

储昭武

梁伟明

张财广

胡俞越

陈行

宋建波

周清杰

北京城建投资发展股份有限公司

2016年3月24日

承诺书

本人作为北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“发行人”、“上市公司”)之监事,对发行人本次非公开发行优先股事宜做出如下承诺:

1、发行人已经如实披露了自 2013 年 1 月 1 日至本承诺书出具之日发行人及其控股子公司房地产相关违法违规情况、受到的行政处罚以及相应的整改措施和整改效果。

2、发行人及其控股子公司目前不存在正在被(立案)调查的事项。

3、本承诺书出具之日后,发行人及其控股子公司因用地违法违规行为受到处罚的,发行人将及时、如实地披露相关信息。

4、如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司和投资者造成损失的,本人将承担赔偿责任。

5、本承诺书自出具之日起生效。

(以下无正文)

(此页无正文，为《承诺书》的签章页)

全体监事：

姚广红

汤舒畅

杨玉喜

廖廷建

王艳

北京城建投资发展股份有限公司

2016年3月24日

承诺书

本人作为北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“发行人”、“上市公司”）之高级管理人员，对发行人本次非公开发行优先股事宜做出如下承诺：

1、发行人已经如实披露了自 2013 年 1 月 1 日至本承诺书出具之日发行人及其控股子公司房地产相关违法违规情况、受到的行政处罚以及相应的整改措施和整改效果。

2、发行人及其控股子公司目前不存在正在被（立案）调查的事项。

3、本承诺书出具之日后，发行人及其控股子公司因用地违法违规行为受到处罚的，发行人将及时、如实地披露相关信息。

4、如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司和投资者造成损失的，本人将承担赔偿责任。

5、本承诺书自出具之日起生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《承诺书》的签章页）

全体高级管理人员：

储昭武

梁伟明

张财广

毛雅清

范亚斌

程丰

刘长福

邹哲

王恒清

李学富

肖红卫

北京城建投资发展股份有限公司

2016年3月24日