

北京城建投资发展股份有限公司
2016 年年度股东大会资料

北京城建投资发展股份有限公司

2016 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

2017 年 5 月 15 日

议案一

2016 年董事会工作报告

2016 年是公司“十三五”发展战略的开局之年，创新发展之年。在复杂多变的市场环境下，董事会始终把握供给侧结构性改革和落实疏解非首都功能、京津冀一体化的大方向，抓住机遇，整合资源，促进公司转型提升，实现跨越式发展。

公司的行业地位和“城建地产”的品牌影响力持续提升，荣获“中国房地产开发企业 500 强”、“中国房地产上市公司综合实力 100 强”、“中国房地产品牌价值华北 10 强”、“沪港通最佳上市公司”等荣誉。

一、董事会运作情况

（一）董事会会议召开及决议情况

2016 年公司董事会共召开了 23 次会议，审议通过了年度报告、土地投标、银行借款等 93 项议案，并做出决议。全体董事勤勉尽责，认真审议议案，发表意见和建议。

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 12 项，土地购置 20 项，融资担保 21 项，对外投资及设立公司 9 项，制度建设 5 项，以及其他事项。

（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、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

2016年董事会召集召开了1次年度股东大会和2次临时股东大会，审议通过了董事会工作报告、利润分配方案、非公开发行优先股、修订公司章程及股东大会议事规则、对全资及控股子公司担保授权等事项。董事会认真执行股东大会决议，逐一落实决议事项。

公司与集团公司签订的《工程协作协议》有效期满。鉴于公司与集团公司之间在工程建设项目上存在业务往来，公司与集团公司续签了《工程协作协议》，协议有效期三年。根据《工程协作协议》，公司将依据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及《工程建设项目招标范围和规模标准规定》等有关规定，对于所有依法必须进行招标的工程建设项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，均通过招标的方式确定中标企业和交易价格；集团公司或其附属企业可以根据其自身的资质和能力参加上述项目的投标工作，公司不为其提供任何优于其他市场主体的特殊或优惠政策；集团公司承诺不利用其为公司

控股股东身份干涉集团公司或其附属企业的招标工作，不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。

为避免同业竞争，公司与集团公司续签了《托管协议》，由公司继续托管集团公司的全资子公司北京城建房地产开发有限公司的股权，托管费用按北京城建房地产开发有限公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算，托管期限为三年。

公司深度挖掘首都资源优势，通过与集团公司合作，积极参与棚改项目开发建设，快速增加土地储备。先后与集团公司签订了望坛棚改项目、怀柔棚改项目、张仪村棚改项目合作开发协议。

根据公司分红政策和股东大会决议，公司确定了 2015 年度现金分红方案，每 10 股派现金红利 2.8 元（含税），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%。2016 年 6 月 17 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 120 亿元（含 120 亿元）的任一笔担保，自股东大会审议通过起有效期一年。截止目前董事会共批准对全资及控股子公司担保 109 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。为满足优先股发行的要求，根据相关法律、法规规定，公司修订了《公司章程》及《股东大会议事规则》。

为加强和规范公司内部控制，保证内部控制制度的建立健全和有效运行，提高公司经营管理水平和风险防范能力，根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求，结合公司实际情况，公司建立了《内部控制管理办法》及《内部控制评价管理办法》。公司还制订了《信息披露暂缓与豁免业务管理制度》。

二、2016 年公司经营情况

（一）2016 年公司主要经济指标完成情况

2016 年公司实现营业收入 116.28 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 14.44 亿元，基本每股收益 0.92 元，加权平均净资产收益率 7.39%。

截至 2016 年底，公司总资产 760.57 亿元，比去年增长 18.78%，归属于上市公司股东的净资产 196.64 亿元，比去年增长 1.31%。

（二）房地产住宅开发情况

2016 年公司房地产开发主业在业态上实现了突破，在模式上实现了创新。全年实现开复工面积 419.31 万平方米，其中新开 151.91 万平方米，新增土地规划建筑面积约 453 万平方米。

公司坚持一级和二级开发并重，通过公开竞标、项目合作

等多渠道拓展土地资源，购置土地规模历年最大，为公司长远发展奠定了基础。董事会确定将参与棚改项目作为拓展项目的重点，2016 年在北京先后获得望坛、张仪村、怀柔、顺义临河棚改项目，项目总规模 223.25 万平方米。其他区域一些棚改项目也在积极推进中。公司继续拓展重点区域市场，先后竞得南京、重庆项目，规划建筑面积 64.45 万平方米，使得公司在北京以外的开发规模进一步扩大。

望坛项目是公司率先启动的棚改项目，通过与集团公司的合作，实现了开发模式上的创新。项目规划总建筑面积约 136 万平方米，总投资预计为 433 亿元，开发建设难度大，为此公司作出周密安排，确保项目按计划推进。目前在政府的大力支持下项目征收工作正有序进行中。

公司还与北京市文化科技融资担保有限公司和北京渔阳旅游集团共同出资设立了北京云蒙山投资发展有限公司，将开发云蒙山风景名胜区域项目，为地产的转型发展打下了基础，拓宽了空间。

2016 年公司房屋销售金额和回款金额双创历年之最，全年实现销售额 150.4 亿元，完成销售回款 168.99 亿元，销售面积 93.93 万平方米。公司确定了“提高周转率，大力去库存”的营销方针，龙樾华府、青岛龙樾湾、成都龙樾熙城等项目持续热销。

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。公司首次运用北交所交易平台和保险资金平台，通过债权融资计划融资 53 亿元。公司发起设立北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙），引入太平资产管理有限公司担任优先级有限合伙人（优先级 LP），以地产基金的形式，筹资 30 亿元，用于项目开发。随着公司业务规模不断增加，为满足日益增加的资金需求，公司还与集团公司、设计发展集团共同出资设立基金管理公司，搭建资金融通与运作平台，进一步拓展融资渠道。

（三）商业地产发展情况

公司商业地产在全面加强持有型物业管理的基础上，以三亚红塘湾酒店、成都金牛项目商业为重点，引入战略合作伙伴，提升商业项目建设运营水平。2016 年初公司与北京新奥集团有限公司组成联合体中标奥体文化商务园项目，地上建设规模 11.94 万平方米，合作公司正全力推进项目建设，打造高端物业。目前公司商业地产经营面积达到 20.05 万平方米，2016 年实现经营额 1.31 亿元。

（四）对外投资情况

公司继续加大对外投资力度，选择管理好、成长性高、流动性强的项目，作为战略投资储备，培育利润增长点。2016 年 6 月公司出资 139,999,998.38 元认购了中科曙光信息产业股份有限公司 4,302,397 股非公开发行股票。11 月公司作为基石投资者出资 2000 万美元，参与认购中信建投证券股份有限公司 H

股发行股份，认购数量 2254.8 万股。目前公司对外股权投资总额 15.22 亿元，2016 年取得投资收益 3.51 亿元，现金分红 2.57 亿元。国信证券、锦州银行等可供出售金融资产账面价值 67.42 亿元。

三、2017 年董事会重点工作安排

公司发展已经进入到转型升级的关键时期，不进则退。2017 年董事会将创新和提升发展思维，以望坛、云蒙山等大项目为突破口，创新发展模式，提质增效，打造发展新格局，促进公司向城市开发运营商的转型升级。董事会将重点抓好以下工作：

一是深化房地产开发模式创新，打造房地产开发新格局。

在向城市开发运营商转变过程中，董事会将着力研究创新房地产主业发展模式，大力推进望坛棚改、云蒙山文化旅游地产等大项目，创造可复制的模式。望坛棚改开发模式已经初步确立，随着项目的深入推进，逐步积累经验，带动其他棚改项目，形成棚改项目特有的开发建设和盈利模式，打开棚改项目大发展的局面。云蒙山项目不仅是旅游项目，还将建设特色小镇，是涵盖新农村建设、城镇化建设、产业园建设在内的综合性大项目，通过打造云蒙山项目实现跨界融合。继续探索产业地产、养老地产，逐步构筑公司地产+的新格局。

要在积极参与政府主导的供给侧改革、城市综合体开发、京津冀一体化、棚户区改造和新型城镇化建设过程中推进公司

的模式创新，转型升级。在项目布局上，公司将继续以北京为中心、辐射一二线重点城市，积极拓展新项目。要在纵深项目和资源利用上下功夫，取得一批大项目。同时树立大营销理念，开展大项目营销，提高项目运营水平和运营效益。

二是优化整合融资平台，打造融资新格局。董事会将着力研究低成本引入大资金，做好大项目，促进公司大发展。公司已经搭建股权投资管理公司的平台，借助这个平台，引入市场金融机构，不断提升金融运营能力。根据公司发展需要和资金需求，积极推进地产基金发行工作。研究推进棚改基金的募集发行。发挥与集团公司联合成立的基金管理公司的作用，开展直接融资业务，降低融资成本。

三是持续布局商业地产，逐步建立起具有城建特色的商业地产开发理念和开发模式，打造商业地产新格局。着力做好新建商业项目的招商和运营，通过合作开发、委托经营，积累商业地产开发经验。强化与商业企业合作，通过定制开发等方式，探索轻资产运营模式。持续提高商业地产在资金运作、运营管理、投资回报、风险控制等方面的综合管理能力。

四是加强对外股权投资管理，提高投资收益。公司积累了多年的投资经验，已经形成成熟的投资模式，对外投资格局日趋清晰。今后将继续捕捉金融、高科技领域的优质项目，精准投资，确保投资收益。同时公司将着力加强投资流动性管理，研究股权估值变化，有进有退，逐步完善投资格局。利用参与

中信建投 H 股运作契机，在香港设立平台公司，打通境外融资渠道，为境外项目拓展创造条件。

五是加强董事会建设，完善公司治理。上市公司治理面临新的形势，根据国家有关法律法规和政策变化，董事会将持续加强和改进信息披露管理和投资者关系管理，固化成熟的经验和做法，创新管理方式方法，加强和完善内控体系建设，注重与股东及广大投资者的沟通，提升公司的形象和市场认同。

2017 年房地产政策和市场的不确定性依然较大，董事会将以公司转型升级为目标，充分发挥公司的首都资源优势、控股股东的产业链优势、国企品牌优势，深化地产+的开发模式，着力推进一批大项目落地，全面深化公司管理，带领公司积聚发展新势能，以优异的业绩回报股东。

议案二

2016 年监事会工作报告

2016 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。监事会共召开五次会议，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、2016 年监事会召开会议情况

1、2016 年 3 月 24 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四次会议，会议由监事会主席姚广红主持。会议审议通过了关于计提存货跌价准备的议案、2015 年年度报告及摘要、2015 年监事会工作报告、2015 年内部控制自我评价报告、2015 年度利润分配方案、关于公司 2015 年度募集资金存放与使用情况专项报告的议案和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房地产业务合规经营的承诺书的议案。

2、2016 年 4 月 29 日，公司以通讯方式召开了第六届监事会第五次会议。会议审议通过了公司 2016 年第一季度报告。

3、2016 年 8 月 11 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六次会议。会议审议通过了 2016 年半年度报告及摘要、关于公司 2016 年半年度募集资金存放与使用情

况专项报告的议案。

4、2016年9月30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七次会议。会议审议通过了关于姚广红先生不再担任公司监事、监事会主席的议案和关于选举汤舒畅先生为公司第六届监事会主席的议案。

5、2016年10月27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八次会议，会议由监事会主席汤舒畅主持。会议审议通过了公司2016年第三季度报告。

二、监事会对公司2016年年度工作的意见

1、2016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2016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2016年度内部控制评价报告，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，公司监事会审议了2015年度及2016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的规定和公司《募集资金管理办法》的要求。

5、报告期内，公司与控股股东北京城建集团有限责任公司续签了《工程协作协议》和《股权托管协议》；与北京城建集团有限责任公司合作开发望坛、怀柔及张仪村棚改项目；与北京城建集团有限责任公司、北京城建设计发展集团股份有限公司共同出资设立基金管理公司。上述事项有利于公司发展、有利于规范关联交易和解决同业竞争问题，未发现损害公司及非关联股东利益的情形。

6、报告期内，公司出资 139,999,998.38 元认购了 4,302,397 股中科曙光定向增发股票、出资 137,945,248.30 元认购中信建投证券 H 股 2,254.8 万股，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

2016 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 2016 年年度报告有关工作的通知》和“2016 年年度报告工作备忘录”以及其他相关法律、法规和文件。

二、2016 年度主要财务指标情况

1. 盈利能力指标变动情况

项目	2016 年	2015 年
营业利润率 (%)	17.78	20.58
净利润率 (%)	12.41	15.57
净资产收益率 (%)	7.39	8.15
每股收益 (元)	0.9212	0.9119
每股净资产 (元)	12.5487	12.3867

2016 年度公司净资产收益率比 2015 年度降低 0.76 个百分点，主要原因是由于可供出售金融资产等公允价值变动导致本

期归属于公司的加权平均净资产较上期大幅增加。每股收益与上年相比基本持平。

2. 偿债能力指标分析

项目	2016 年	2015 年
资产负债率	72.32%	68.13%
流动比率	2.16	1.96
速动比率	0.45	0.37

2016 年度公司资产负债率较 2015 年度增长了 4.19 个百分点，主要是报告期内公司预收账款及融资增加所致。公司流动比率比上年上升 10.2%，速动比率比上年上升 23.34%，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	2016 年	2015 年
存货周转率	0.17	0.15
存货周转天数	2103	2398
流动资产周转率	0.20	0.20
流动资产周转天数	1819	1867
总资产周转率	0.17	0.16
总资产周转天数	2199	2274

2016 年度公司存货周转天数、流动资产周转天数和总资产

周转天数与 2015 年度基本持平，公司运营平稳正常。

三、2016 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 2016 年末，公司资产总额达到 760.57 亿元，与 2015 年度相比增长 18.78%，主要是公司存货增加所致。截至 2016 年末，存货为 507.66 亿元，占总资产的比例为 66.75%，比上年增加 87.16 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 97.28 亿元，占总资产的比例为 12.79%。长期股权投资为 13.85 亿元，占总资产的比例为 1.82%。可供出售金融资产为 68.4 亿元，占总资产的比例为 8.99%，比上年减少 6.51 亿元，主要是国信证券股价下跌所致。

2. 资本结构分析

截至 2016 年末负债总额为 550.01 亿元，公司负债总额比 2015 年增长 113.72 亿元，其中预收账款增长 39.85 亿元，长期借款增长 44.63 亿元。公司负债中流动负债为 297.07 亿元，占负债总额的 54.01%，非流动负债为 252.94 亿元，占负债总额的 45.99%。

截至 2016 年末，归属于母公司股东权益总额达到 196.64 亿元，比上年增加 2.54 亿元，其中股本 15.67 亿元、资本公积 37.97 亿元、其他综合收益 52.37 亿元、盈余公积 8.45 亿元，未分配利润 82.18 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	2016年	2015年	比上年 增减幅度
营业收入	116.28	91.78	26.69%
归属于母公司股东 净利润	14.44	14.29	1.02%

公司 2016 年度营业收入较上年度上涨了 26.69%，主要是报告期公司项目结转收入面积增加所致。归属于母公司股东净利润较上年度增长 1.02%。

2. 成本费用变动分析（单位：亿元）

项目	2016年	2015年	比上年 增减幅度
营业成本	80.56	56.52	42.53%
税金及附加	9.71	10.93	-11.21%
销售费用	2.82	2.30	22.46%
管理费用	4.05	4.13	-1.95%
财务费用	1.27	0.90	41.95%

公司 2016 年度营业成本较 2015 年度有大幅上涨，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。公司税金及附加减少主要原因系营业税

改征增值税所致。本年销售费用较上年大幅增长，主要原因是报告期公司销售服务费用增加。本年度管理费用降低系公司人工成本减少所致，财务费用上升系公司本年新增借款所致。

3. 投资收益 3.51 亿元，其中：可供出售金融资产持有期间的投资收益 22,335 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 12,715.41 万元，主要是北科建公司 5,937.43 万元，国奥公司 5,416.84 万元。

4. 实现利润情况：本年度公司实现利润总额 20.99 亿元，所得税费用 4.69 亿元，归属于母公司股东净利润为 14.44 亿元。

（三）资金利用情况（单位：亿元）

2016 年度现金流	现金流入	现金流 出	净增加额
经营活动产生	203.23	220.66	-17.43
投资活动产生	3.54	2.86	0.68
筹资活动产生	179.07	135.04	44.03
合计	385.84	358.56	27.28

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

2016 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，2016 年度母公司实现净利润为 1,229,203,169.58 元，加上年初未分配利润 3,411,339,789.66 元，减去本年分配现金股利 438,771,200.00 元，减去按照《公司章程》规定，以净利润 10%提取法定盈余公积 122,920,316.96 元，年末可供股东分配的利润为 4,078,851,442.28 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

2016年4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120亿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。在授权期内公司发生担保金额109亿元。

随着公司快速发展，目前公司担保余额已超过净资产的50%，各子公司资产负债率普遍较高，均超出董事会担保审批权限，2017年新增担保可能多次上股东大会。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。