# 北京北辰实业股份有限公司

证券代码:601588 证券简称:北辰实业

## 2012年度报告摘要

**一、重要提示**

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

| | | | |
|---|---|---|---|
| 股票简称 | 北辰实业 | 股票代码 | 601588 |
| 股票上市交易所 | 上海证券交易所 | | |
| 股票简称 | 北京北辰实业股份 | 股票代码 | 0588 |
| 股票上市交易所 | 香港交易所 | | |
| 股票简称 | 08北辰债 | 股票代码 | 122013 |
| 股票上市交易所 | 上海证券交易所 | | |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|---|---|---|
| 姓名 | 郭川 | 胡浩 |
| 电话 | 010-64991277 | 010-64991277 |
| 传真 | 010-64991352 | 010-64991352 |
| 电子信箱 | northstar@beijingns.com.cn | northstar@beijingns.com.cn |

**二、主要财务数据和股东变化**

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

| | 2012年(末) | 2011年(末) | 本年(末)比上年(末)增减(%) | 2010年(末) |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 29,483,823,785.00 | 28,513,238,612.00 | 3.40 | 25,740,009,334.00 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 10,109,496,972.00 | 9,577,119,873.00 | 5.56 | 9,175,655,893.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 473,534,358.00 | 67,732,622.00 | 599.12 | -661,903,655.00 |
| 营业收入 | 5,735,903,865.00 | 3,968,933,244.00 | 44.52 | 5,564,129,051.00 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 633,387,699.00 | 468,780,243.00 | 35.11 | 203,058,165.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 635,022,960.00 | 469,334,193.00 | 35.30 | 202,202,694.00 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 6.43 | 5.00 | 增加1.43个百分点 | 2.23 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.19 | 0.14 | 35.71 | 0.06 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.19 | 0.14 | 35.71 | 0.06 |

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 报告期股东总数 | | 294,638 | 年度报告披露日前第5个交易日末股东总数 | | 291,397 |
| 前10名股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股总数 | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |
| 北京北辰实业集团有限责任公司 | 国有法人 | 34.482 | 1,161,000,031 | 0 | 冻结 150,000,000 |
| HKSCC NOMINEES LIMITED | 境外法人 | 20.328 | 684,442,498 | 0 | 无 0 |
| 北京王府井百货(集团)股份有限公司 | 国有法人 | 4.069 | 137,000,000 | 0 | 无 0 |
| 中航鑫港担保有限公司 | 境内非国有法人 | 2.185 | 73,573,353 | 0 | 无 0 |
| 浙江海越股份有限公司 | 境内非国有法人 | 0.802 | 27,000,000 | 0 | 无 0 |
| 招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户 | 其他 | 0.485 | 16,327,556 | 0 | 无 0 |
| 陈惠 | 境内自然人 | 0.402 | 13,550,000 | 0 | 无 0 |
| 中国农业银行股份有限公司-新华优选分红混合型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.302 | 10,170,075 | 0 | 无 0 |
| 中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.297 | 9,999,950 | 0 | 无 0 |
| 兴业国际信托有限公司-新股申购单一资金信托项目(建行财富第一期(23期)) | 境内非国有法人 | 0.242 | 8,158,571 | 0 | 无 0 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 第2大股东HKSCC NOMINEES LIMITED拥有的公司H股股份,为代表多个客户持有;第3大股东北京王府井百货(集团)股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会;公司未知其余股东之间是否存在关联关系,也未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 | | | | |

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企[2009]94号)文件和中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及全国社会保障基金理事会联合发出的2009年第63号公告,公司控股股东北京北辰实业集团有限责任公司持有的150,000,000股股份目前处于冻结状态。

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系

**三、管理层讨论与分析**

3.1董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

董事长报告

各位股东:

本人谨代表董事会向各位股东提呈公司截至二零一二年十二月三十一日之年度经营业绩报告。

截至二零一二年十二月三十一日,按照中国会计准则,受房地产开发项目结算增加和投资物业经营业绩快速提高的带动,公司实现营业额人民币 573,590.4万元,同比上升 44.52 %,实现利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润分别为人民币 82,283.2 万元、60,956.4 万元和 63,338.8 万元,同比分别大幅上升 23.71 %、24.17 %和 35.11 %。每股收益为人民币 0.19 元,较二零一一年提高 35.71 %。

面对持续的房地产宏观调控和逐渐提升的投资物业需求,二零一二年,既是公司发展物业努力化解风险取得良好成绩的一年,又是投资物业紧抓市场机遇实现快速增长的一年,更是公司创新发展工作取得开拓性进展的一年。从长沙北辰三角洲项目持续热卖、销售指标连续3年保持增长,到国家会议中心全成本盈利、创造国内外会展场馆运营奇迹,再到深化创新发展模式、成功实现品牌扩张的突破,成绩的取得不仅是公司管理层辛勤努力的结果,更是近5000名干部员工努力奋斗的结果。

展望二零一三年,在"稳中求进"的总基调下,我国经济运行将持续向好。就房地产而言,随着国五条的出台,预示房地产宏观调控仍将持续,而且可能更加深入,房地产行业仍将面临波动发展。此外,随着投资物业和商业物业市场氛围日渐成熟,北京市对"中国特色世界城市"以及"绿色北京、人文北京、科技北京"的倾力打造,也将为行业发展提供更广阔的前景和空间。

风险与机遇同在,发展与挑战并存。二零一三年既是公司十二五规划承上启下的一年,又是公司经营要达到新高度、创新发展要实现新突破的一年。公司将以资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三个战略拓展为核心,在深入研判市场、政策和竞争对手的基础上,坚持创新发展理念、创新发展模式和创新发展战略。一方面,以加强会展场馆输出管理和全面启动会展上游业务为驱动力,在寻求重资产投资型业务扩张的同时,大力推进品牌扩张战略和低成本扩张战略,使重资产投资性业务与轻资产服务性业务并行发展,开创公司创新发展的新格局;另一方面,以实现房地产扩张发展和投融资产融结合的突破为核心,充分提炼和发挥北辰综合运营优势,强化并完善城市综合体开发与运营模式,深入推进低成本扩张战略,积极探索可复制的新型房地产业务模式,使用权益杠杆努力寻找合作共赢的投资机会,结合资本扩张战略的实施,开拓公司跨越式发展的新路径。

"物业开发销售"加"物业持有经营"的业务模式和抗风险能力,使公司在房地产行业中形成了独特的核心竞争力。二零一三年,公司将紧扣发展主题,坚定不移,坚持不懈,勇于探索,敢于创新,为公司开辟出一条可持续发展的道路。全体北辰人也将以高度的责任感和使命感,不负投资人的重托,为实现公司"创造物业价值,筑就百年基业"的历史使命,为实现"创建全国大型一流房地产综合运营企业"的战略目标而努力奋斗!

最后,我谨代表公司董事会向一直以来支持公司发展的各位股东致以最诚挚的谢意,并对公司董事会及监事会同仁的勤勉尽责,以及公司全体员工的辛勤努力表示衷心的感谢!

经营环境

二零一二年,面对复苏乏力的世界经济,我国经济在"稳中求进"的总基调下,以加快转变经济发展方式为主线,通过实施积极的财政政策和稳健的货币政策,物价涨幅稳步回落,国内经济呈现出稳步回升的良好态势,全年GDP增速达到7.8%。

1、发展物业

二零一二年,政府坚持房地产宏观调控不动摇,但随着货币政策的适度宽松,刚性需求及改善性需求逐步释放,下半年开始全国部分大中型城市销售面积逐月稳步回升,销售价格出现明显上扬。根据统计局的数据(下同),二零一二年全国房地产市场商品住宅销售面积为 98,468 万平方米,同比上涨 2.0 %,增幅较二零一一年回落 1.9 个百分点。全年商品住宅平均销售价格为人民币 5,430 元/平方米,同比上涨 8.4 %,增幅较去年上升 2.3 个百分点。

北京房地产市场受部分开发商以价换量的策略带动,二季度以来销售指标持续向好,下半年受刚性需求和改善性需求快速释放的影响,市场去化加速并再度呈现量价齐升态势。二零一二年北京市商品住宅销售面积、销售金额分别为 1,483 万平方米和人民币 2,456 亿元,同比分别大幅上升43.3 %和52.9 %,平均售价为人民币 16,554 元/平方米,同比上升 6.7 %。

长沙房地产市场受供需基本平衡的供求关系影响,市场表现较为平稳,销售价格小幅上升。此外,从产品结构来看,随着超高层建筑的不断涌现,以城市综合体为主导的多元化发展模式已成为支撑长沙房地产市场的重要力量之一。二零一二年长沙房地产市场商品住宅成交面积为1,385 万平方米,较二零一一年基本持平,销售价格达到人民币 5,602 元/平方米,较去年小幅上涨 2.2 %。

2、投资物业(含酒店)

在北京市建设有"中国特色世界城市"和打造"五都一城"的历史机遇下,北京投资物业(含酒店)市场经营环境持续向好,需求稳步增长。写字楼市场受新增供应放缓和吸纳量稳步提升的叠加影响,空置率连续走低,租金水平再创新高;高星级酒店市场借助北京良好的经济发展环境和对会展旅游业的强力开发,平均房价和出租率稳步上升;公寓市场由于新增项目供给放缓,需求持续旺盛,出租率高位运行,租金水平不断上涨;会展市场在北京市"全球国际会议五强举办地之一"的倾力打造下,市场需求稳步提升,经济效益和社会效益日益凸显。此外,战略性新兴产业和文化创意产业的快速发展,也为北京会展业提供了较好的发展机遇。

3、商业物业

受前期大量项目集中投放市场和新增供应逐步入市的双重因素影响,市场供过于求的格局难以在短时间内消除,加之新兴网购业态对传统商业业态消费分流的冲击,市场环境竞争更为激烈。从短期来看,零售企业通过并购等方式,提高商业集中度,扩大规模及其占有率,餐饮、娱乐、购物为一体的多元化模式运作已成为北京市商业市场的发展趋势。从长期来看,国家将牢牢把握扩大内需这一战略基点,增强消费对经济增长的基础作用,商业物业市场仍将保持较快增长。

报告期经营回顾

面对复杂多变的宏观经济形势和竞争日益激烈的行业市场环境,公司积极拓展营销思路,灵活应对市场变化,在提升房地产开发项目周转和强化以会展为龙头、带动其他经营业态协同发展的同时,大力推进资本扩张、品牌扩张和低成本扩张创新发展战略的实施,公司经营发展再攀高峰。二零一二年,公司实现营业收入人民币 573,590.4万元,同比上升 44.52 %。受房地产开发项目结算增加和投资物业经营业绩快速提高的带动下,实现利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 82,283.2 万元、60,956.4 万元、63,338.8 万元,同比分别上涨 23.71 %、24.17 %和 35.11 %。此外,报告期内,公司密切关注市场动态,狠抓销售,营业收入如期实现全年计划;公司严格控制各项成本费用支出,将成本费用控制在预算指标内。

1、发展物业

报告期内,面对持续的房地产宏观调控,公司积极创新营销思路,采取灵活多样的销售手段,紧抓重点项目销售,取得良好经营业绩。京内项目方面,碧海方舟别墅二期一经面世便受到市场追捧,截至年底共完成签约13栋,实现合同金额人民币85,552万元。长河玉墅低密度项目二期经过前期艰苦努力,已成功取得规划许可证及施工许可证。马坡项目一期工程也按期开工,为二零一三年择机入市销售创造了条件。

在京内项目扎实推进的同时,公司加速推进长沙北辰三角洲项目的开发建设和营销推广。一方面,通过紧锣密鼓的施工建设,截至二零一二年末,长沙北辰三角洲项目开发规模已达到 211 万平方米,占总建筑规模的 39 %,项目开发建设已全面展开。此外,经过3年多的辛苦付出,随着D3区和E5区住宅分别于5月5日和11月20日的交付入住,长沙北辰三角洲项目已开始进入收获期。报告期内,上述两个组团共实现入住 24.3 万平方米,确认营业收入人民币 203,048 万元。另一方面,长沙北辰三角洲以出精品,树品牌为手段,通过创新营销方式和策略,项目自首次开盘以来,销售面积、合同金额和销售套数三大指标实现连续三年增长,为发展物业板块经营目标的实现奠定了坚实基础。二零一二年长沙北辰三角洲项目实现销售面积 16.8 万平方米(共计 1,496 套),合同金额(含车位)人民币 169,829 万元,在长沙楼市综合销售排行榜中名列前三,其中,住宅平均售价为人民币 8,521 元/平方米,商业平均售价达到人民币 34,153 元/平方米。

报告期内,受房地产开发项目结算增加的影响,发展物业实现营业收入人民币 320,590.8 万元(含车位),同比上升 90.35 %。由于结算项目结构变化,发展物业税前利润为人民币 67,235.2 万元,同比上升 26.95 %。报告期内,公司新开工面积 54.4 万平方米,开复工面积 230.2 万平方米,竣工面积 55.3 万平方米,实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 375,490 万元(含车位)和 26.4 万平方米,区域市场占有率保持稳定。

2、投资物业(含酒店)

公司紧抓北京投资物业(含酒店)市场持续向好的外部机遇,凭借处于亚奥核心区的地缘优势,充分发挥会展场馆和写字楼两大支柱产业的综合优势,资产经营大幅提升,效益水平快速增长。二零一二年公司投资物业(含酒店)实现主营业务收入人民币 203,859.3 万元,同比上升 15.81 %,在不考虑利息费用分摊的情况下,实现税前利润人民币 60,390.6 万元,同比大幅上涨 29.33 %,其中北辰时代大厦、北辰世纪中心和国家会议中心等新项目经营效益跨越式增长,税前利润同比增长人民币 1.29 亿元,占整个投资物业(含酒店)板块利润增长额的 94.35 %,经营呈现诸多亮点。

国家会议中心和北京国际会议中心作为北辰会展服务功能区的核心主体,公司坚持以会展为龙头,带动其他业态共同发展的一体化专业经营模式,不仅构架起公司会展业规模化发展的新格局,更使北辰会展的行业地位和品牌影响力显著提升。二零一二年,两家会议中心共计接待会议、展览 1528 个,其中,国家会议中心作为北京市乃至全国的领军企业和旗舰品牌,着力强化会议展览的服务管理,通过承办系列大型、高端、国际化的会展活动,在扣除利息支出后全成本下实现盈利,成为奥运场馆赛后可持续发展的良好典范。北京国际会议中心经过改造和转型,实现了与国家会议中心的错位经营,中小型会议市场份额不断提升,特色高端市场开发效果显著,经营业绩稳步增长。此外,公司围绕实现会展品牌输出和做强会展产业链,积极推行品牌扩张战略,年内成功签约江苏连云港徐圩新区大陆桥会展中心和广东珠海国际会展中心,成功实现会展品牌扩张的突破,为公司向重资产投资性业务与轻资产服务性业务并行发展的转变奠定基础。

写字楼业态通过坚持专业化经营理念和多项目联销经营策略,积极调整和置换客户结构,其中北辰时代大厦和北辰世纪中心在维持高出租率的同时,价格始终保持CBD同质项目水平,带动写字楼业态整体利润持续大幅增长,成为投资物业(含酒店)板块利润的重要来源。

3、商业物业

商业物业面对激烈的市场竞争形势,认真分析,积极应对,不断满足消费需求的变化,存量项目经营基本稳定,增量项目商业氛围日益浓厚。

报告期内,商业物业实现营业收入人民币 37,983.6 万元,同比下降 6.17 %。受市场竞争加剧和新开项目仍处于经营培育期的影响,税前利润为人民币 753.2 万元,同比下降 79.66 %。

4、综合实力与品牌建设

二零一二年公司继续执行品牌规划纲要,品牌价值和行业影响力得到持续提升。在由国务院发展研究中心、清华大学和中国指数研究院共同组成的中国房地产TOP10研究组发布的研究成果中,公司再次被评为中国复合地产专业领先品牌,公司集物业开发销售和物业持有经营为一体的复合地产运营模式和企业形象,已得到了消费者和社会的认可。

此外,伴随着北辰会展的快速发展,公司在亚奥核心区集会议、展览、酒店、写字楼、公寓和商业在内的120万平方米持有物业,构成了北辰会展功能区。大批国家级、国际性会展活动聚集北辰会展,国家会议中心和北京国际会议中心全年共计接待会议、展览1528个,并以高水准和优质服务完成了首届京交会、第二届北京国际电影节和第37届国际证监组织大会等多个重大会展活动,彰显北辰会展服务软实力和为首都经济发展做出贡献的同时,不仅展示了公司良好的社会形象和价值,更为北辰会展的品牌扩张和管理输出奠定了坚实基础。

5、投资者关系

作为一家A+H股地产上市公司,公司根据两地上市的特点,通过业绩说明会、投资者见面会、实地调研、项目考察和电话会议等方式多次接待境内、外基金及机构投资者的调研活动,及时整理市场反馈,梳理行业动态,加强互动沟通,重视并积极听取来自多方股东及投资者的意见与建议,资本市场地位和影响力不断提升。

6、环保努力

公司一直秉承环境效益和经济效益协调发展的理念,积极通过节能降耗、优化生态环境等多项措施,实现公司经济发展和环境保护之间的和谐统一。在项目施工过程中,公司重视环保新技术的应用,例如长沙北辰三角洲在A1区写字楼的施工中,采用高性能的围护结构保温隔热系统和高性能的玻璃幕墙,既满足国内节能标准,又达到美国ASHRAE(美国供热制冷空调工程师学会)节能标准要求,最大限度地减少空调及采暖负荷;在冷热源的提供上,采用高效离心机组和锅炉,设备效率达到美国ASHRAE节能标准要求,从源头上减少了能源消耗。

对于持有型物业,公司通过管理和技术手段,采取多项措施,大力挖掘节能降耗潜力,为建设"绿色北京"贡献力量。其中五洲皇冠假日酒店通过投资人民币17万元改建蒸汽凝水余热回收设备,在帮助企业节约经济成本的同时,达到节能减排的效果。公司辖属的公用设施管理分公司(负责公司主要持有型物业的设备系统管理维护和能源管理统计)传播宣传绿色理念,积极参与"创建节水型企业"的活动,得到北京市水务局颁发的创建节水型企业奖励资金。

3.1.1主营业务分析

3.1.1.1利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例(%) |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 5,735,903,865.00 | 3,968,933,244.00 | 44.52 |
| 营业成本 | 3,150,596,045.00 | 1,935,864,161.00 | 62.75 |
| 销售费用 | 272,203,029.00 | 180,286,762.00 | 50.98 |
| 管理费用 | 614,000,247.00 | 525,480,734.00 | 16.85 |
| 财务费用 | 372,310,669.00 | 311,981,814.00 | 19.34 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 473,534,358.00 | 67,732,622.00 | 599.12 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -46,104,491.00 | -97,631,598.00 | 52.78 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -658,784,006.00 | 317,859,168.00 | -307.26 |

3.1.1.2收入

3.1.1.2.1驱动业务收入变化的因素分析

报告期内公司发展物业实现收入32.06亿元,同比增长90.35%。主要由于长沙公司首开区实现竣工入住,首次结转收入20.30亿元所致。

报告期内公司投资物业(含酒店)实现收入20.39亿元,同比增长15.81 %,其中因北辰会展行业地位和品牌影响力显著提升,国家会议中心实现收入6.33亿元,同比增长35.78 %。

3.1.1.2.2以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

报告期内公司发展物业结算面积33万平方米,同比增长227%。主要是长沙公司首开区实现竣工入住,结算面积24.32万平方米,占总结算面积73.72%。

3.1.1.2.3 新产品及新服务的影响分析

公司围绕实现会展品牌输出和做强会展产业链,积极推行品牌扩张战略,年内成功签约江苏连云港徐圩新区大陆桥会展中心和广东珠海国际会展中心,成功实现会展品牌扩张的突破,为公司向重资产投资性业务与轻资产服务性业务并行发展的转变奠定基础。

3.1.1.2.4主要销售客户的情况

公司截止2012年12月31日前五名客户营业收入的总额为60,943.42万元(截止2011年12月31日:84,545.52万元),占公司全部营业收入的比例为10.62 %(公司截止2011年12月31日:21.30%)

3.1.1.3 成本

3.1.1.3.1 成本分析表

单位:元 币种:人民币

| 分行业情况 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 分行业 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) |
| 投资物业(含酒店) | 人工成本 | 149,356,300 | 4.74 | 124,367,148 | 6.42 | 20.09 |
| | 资产折旧 | 265,311,905 | 8.42 | 256,552,413 | 13.25 | 3.41 |
| | 修理费 | 34,335,677 | 1.09 | 27,311,283 | 1.41 | 25.72 |
| | 物料消耗 | 185,674,295 | 5.89 | 162,263,690 | 8.38 | 14.43 |
| | 能源费 | 89,190,392 | 2.83 | 84,624,162 | 4.37 | 5.40 |
| 商业物业 | 商品成本 | 219,557,616 | 6.97 | 252,231,231 | 13.03 | -12.95 |
| 发展物业 | 房地产开发成本 | 2,029,017,951 | 64.40 | 865,024,831 | 44.68 | 134.56 |

3.1.1.3.2主要供应商情况

公司截止2012年12月31日前五名采购供应商采购金额为:204,864.75 万元,(公司截止2011年12月31日:88,076.70万元),占本公司采购金额的 52.67 %(公司截止2011年12月31日:30.59%)。

3.1.1.4费用

面对持续的房地产宏观调控,为加快开发项目周转速度,提高销售力度。报告期内公司销售费用2.72亿元,较去年同期增长51%,主要为2012年公司发展物业销售面积26.43万平方米,同比增幅9.35%。

3.1.1.5研发支出

3.1.1.5.1情况说明

根据公司业务类型及经营开展需要,公司无研发业务类型,无研发支出。

3.1.1.6现金流

报告期内公司经营活动现金流量净额4.74亿元,较去年同期增长4.06亿元,主要为公司发展物业和投资物业(含酒店)销售收入大幅增长所致。

报告期内公司投资活动现金流量净额-0.46亿元,去年同期-0.98亿元,主要为国家会议中心及其配套完工项目的工程尾款支出较去年同期减少所致。

报告期内公司筹资活动现金流量净额为-6.59亿元,较去年同期减少307.26%,主要为公司偿还银行借款较去年同期增幅较大所致。

3.1.1.7其它

3.1.1.7.1公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内由于公司发展物业结算面积增加及投资物业新项目经营业绩增长,公司实现营业收入57.36亿元,同比增长44.52%。实现利润总额8.23亿元,同比增长23.71 %,基本每股收益0.19元,同比增长35.71%。

报告期内公司投资物业(含酒店)利润占三大板块利润比例为47.04 %,较上年同期增长1.86个百分点。投资物业利润总额较上年同期增加29.33%。主要为2012年国家会议中心利润总额为1.3亿元,较去年同期增长123.98%所致。

公司发展物业利润占三大板块利润比例为52.37 %,较上年同期增长1.13个百分点。发展物业利润总额较去年同期增长26.95%,主要为长沙公司首开区实现竣工入住,发展物业整体利润较去年同期增长1.43亿元所致。

商业物业利润占三大板块利润比例 0.59 %,较上年同期下降2.99个百分点。商业利润较去年同期下降79.66%,主要为周边商业数量增加,市场竞争加剧,公司新增商业物业处于爬坡阶段。

3.1.1.7.2 发展战略和经营计划进展说明

报告期内,公司以稳健运营为基础,深入研究宏观经济和政策的变化,不断增强新形势下对市场走势的预判和市场机遇的把握,及时调整业务策略,加速项目周转,加强对现金流的分析和运用。

报告期内,受房地产开发项目结算增加和投资物业经营继续大幅上升的带动,公司实现营业额人民币573,590.4 万元,同比上升 44.52 %,营业收入如期实现全年计划;公司严格控制各项成本费用支出,将成本费用控制在预算指标内。

3.1.2行业、产品或地区经营情况分析

3.1.2.1 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 出售开发产品业务 | 3,205,908,611 | 2,029,017,951 | 36.71 | 90.35 | 134.56 | 减少11.93个百分点 |
| 零售商业业务 | 379,835,991 | 219,557,616 | 42.20 | -6.17 | -12.95 | 增加4.50个百分点 |
| 投资物业和酒店业务 | 2,038,593,287 | 798,825,271 | 60.81 | 15.81 | 8.10 | 增加2.79个百分点 |

| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 绿色家园项目 | 644,419,610 | 220,515,655 | 65.78 | -31.90 | -32.58 | 增加0.34个百分点 |
| 北辰香麓B、C、D区(温泉项目) | 241,775,198 | 164,792,589 | 31.84 | -59.19 | -60.93 | 增加3.04个百分点 |
| 北辰香麓A区(温泉镇项目) | 56,301,999 | 40,097,692 | 28.78 | | | |
| 北辰福第两限房(常营项目) | 142,934,170 | 135,462,411 | 5.23 | 249.35 | 209.84 | 增加12.09个百分点 |
| 长沙北辰三角洲D3、E5 | 2,030,477,634 | 1,457,044,533 | 28.24 | | | |

二零一二年,发展物业实现营业收入人民币 320,590.8 万元(含车位),同比上升 90.35 %。受房地产开发项目结算有所增加的带动,税前利润为人民币 67,235.22万元,同比上升 26.95 %。

二零一二年,公司投资物业(含酒店)实现主营业务收入人民币 203,859.3 万元,同比上升 15.81 %,实现税前利润人民币 60,390.6 万元,同比大幅上涨 29.33 %,其中,北辰时代大厦、北辰世纪中心和国家会议中心等新项目经营效益大幅上升,实现税前利润同比增长人民币 1.29 亿元,占整个投资物业(含酒店)板块利润增长额的 94.35 %。

3.1.2.2 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

| 地区 | 营业收入 | 营业收入比上年增减(%) |
|---|---|---|
| 北京地区 | 3,689,799,512 | -6.59 |
| 长沙地区 | 2,030,477,634 | |

报告期内,长沙公司首开区实现竣工入住,本年度结转销售收入 203,048 万元,占本公司主营业务收入的35.5%。

3.1.3资产、负债情况分析

3.1.3.1资产负债情况分析表

单位:元

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数占总资产的比例(%) | 上期期末数 | 上期期末数占总资产的比例(%) | 本期期末金额较上期期末变动比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 51,312,047 | 0.17 | 35,613,171 | 0.12 | 44.08 |
| 存货 | 18,898,021,522 | 64.10 | 17,883,333,660 | 62.72 | 5.67 |
| 长期股权投资 | 7,278,824 | 0.02 | | | |
| 短期借款 | 1,200,000,000 | 4.07 | 700,000,000 | 2.45 | 71.43 |

应收账款:主要为投资物业和酒店收入增长所致。

存货:主要为房地产开发项目工程支出增加所致。

长期股权投资:主要由于本年新增联营企业投资所致。

短期借款:主要由于本年新增短期借款所致。

3.1.3.2公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

公司不存在与公允价值计量相关的项目,主要资产计量属性在本报告期内未发生变化。

3.1.3.3其他情况说明

报告期末公司总资产294.84亿元,比上年期末增长3.40%。其中:流动资产占公司总资产75.67%;存货占公司总资产64.10%;投资性房地产、固定资产及在建工程项目占公司总资产24.16%。报告期末,公司负债总额192.88亿元,比上年期末增长2.45%。其中预收账款为39.83亿元,占负债总额20.65%;银行借款83.86亿元,占负债总额的43.48%。公司资产负债率为65.42%,比上年期末下降0.60个百分点。

3.1.4核心竞争力分析

公司的优势主要体现在准确的机会把握能力、独特业务模式的抗风险能力和综合运营能力。首先,公司对于市场变化和走势具有较强的前瞻能力和把握能力,面对持续的房地产宏观调控,公司积极调整销售策略取得良好经营成果,同时,抓住北京大力发展会展业和市场整体回暖的有利局面,投资物业(含酒店)新增资产经营实现快速增长,为公司主营业务核心经营业绩的大幅上升提供了强力支持。其次,公司"物业开发销售"加"物业持有经营"的独特业务模式,既可以通过房地产开发获得快速增长收益,又能通过出租、经营物业获得长期稳定收益,抗风险能力优于纯开发的房地产企业。最后,公司集发展物业、投资物业和商业物业为一体的综合运营能力,及三大业务的互相促进、优势互补,使公司在大型、综合房地产项目的开发中具有明显优势。

3.1.5投资状况分析

3.1.5.1 对外股权投资总体分析

本报告期内,本公司持有股权的北京北极星房地产投资基金管理有限公司于2012年7月17日成立,主营业务为非证券业务的投资管理、咨询。公司初始投资成本为900万元,持股比例30%,表决权比例40%。

3.1.5.2 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

3.1.5.2.1 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

3.1.5.2.2委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3.1.5.3募集资金使用情况

3.1.5.3.1 募集资金总体使用情况

单位:元 币种:人民币

| 募集年份 | 募集方式 | 募集资金总额 | 本年度已使用募集资金总额 | 已累计使用募集资金总额 | 尚未使用募集资金总额 | 尚未使用募集资金用途及去向 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2006 | 首次发行 | 3,517,070,000 | 0 | 3,517,070,000 | 0 | 无 |
| 2008 | 公司债 | 1,681,300,000 | 0 | 1,681,300,000 | 0 | 无 |
| 合计 | / | 5,198,370,000 | 0 | 5,198,370,000 | 0 | / |

3.1.5.3.2募集资金承诺项目使用情况

单位:元 币种:人民币

| 承诺项目名称 | 是否变更项目 | 募集资金拟投入金额 | 募集资金本年度投入金额 | 募集资金实际累计投入金额 | 是否符合计划进度 | 项目进度 | 预计收益 | 产生收益情况 | 是否符合预计收益 | 未达到计划进度和收益说明 | 变更原因及募集资金变更程序说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 奥运媒体村 | 否 | 1,714,570,000 | | 1,714,570,000 | 是 | 已竣工 | | 报告期内实现效益13518万元。 | 是 | | |
| 北辰大厦 | 是 | 1,202,850,000 | | 1,202,850,000 | 是 | 已竣工 | | 报告期内实现效益12535万元。 | | | 北辰大厦项目由于市场需求以及产品定位发生变化和设计变更等原因使预计总投减少,该项目变更已经2008年5月6日召开的2007年年度股东大会及2011年6月1日召开的2010年年度股东大会批准。 |
| 偿还债项 | 否 | 183,400,000 | | 183,400,000 | 是 | | | | | | |
| 一般营运资金 | 是 | 336,970,000 | | 336,970,000 | 是 | | | | | | 2008年5月6日召开的2007年年度股东大会批准,北辰大厦项目预计总投资由161,910万元调减为128,213万元,剩余募集资金33,697万元及利息,变更为一般营运资金。 |
| 一般营运资金 | 是 | 79,280,000 | | 79,280,000 | 是 | | | | | | 2011年6月1日召开的2010年年度股东大会批准,将北辰大厦项目节余募集资金7,928万元及利息,变更为一般营运资金。 |
| 偿还银行借款及补充流动资金 | 否 | 1,681,300,000 | | 1,681,300,000 | 是 | | | | | | |
| 合计 | / | 5,198,370,000 | | 5,198,370,000 | / | / | | / | / | / | / |

3.1.5.3.3募集资金变更项目情况

单位:元 币种:人民币

| 变更投资项目资金总额 | | | | | | | | | | 416,250,000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 变更后的项目名称 | 对应的原承诺项目 | 变更项目拟投入金额 | 本年度投入金额 | 累计实际投入金额 | 是否符合计划进度 | 变更项目的预计收益 | 产生收益情况 | 项目进度 | 是否符合预计收益 | 未达到计划进度和收益说明 |
| 一般营运资金 | 北辰大厦 | 336,970,000 | | 336,970,000 | 是 | | | | | |
| 一般营运资金 | 北辰大厦 | 79,280,000 | | 79,280,000 | 是 | | | | | |
| 合计 | / | 416,250,000 | | 416,250,000 | / | | / | / | / | / |

3.1.5.4 主要子公司、参股公司分析

2012年主要控股公司经营情况

| 被投资单位全称 | 注册地 | 注册资本 | 业务性质及经营范围 | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 持股比例与表决权比例不一致的原因 | 总资产 | 净资产 | 净利润 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 北京北辰房地产开发股份有限公司 | 北京市 | 500,180,000 | 房地产开发 | 98.83 | 98.83 | 不适用 | 1,401,578,899 | 1,332,943,783 | 35,343,625 |
| 北京兴荣基房地产开发有限公司 | 北京市 | 30,000,000 | 房地产开发 | 50.4 | 51 | 间接持股 | 130,427,691 | 61,055,808 | 41,548 |
| 北京北辰会议中心发展有限公司 | 北京市 | 1,700,000,000 | 房地产开发 | 100 | 100 | 不适用 | 5,502,487,228 | 1,700,000,000 | - |
| 长沙北辰房地产开发有限公司 | 长沙市 | 1,200,000,000 | 房地产开发 | 100 | 100 | 不适用 | 14,536,045,630 | 1,390,795,692 | 262,211,466 |

报告期内,长沙公司首开区实现竣工入住,本年度结转销售收入 203,048 万元,占本公司主营业务收入的35.5%。

3.1.5.5非募集资金项目情况

报告期内,公司无非募集资金投资项目。

3.2董事会关于公司未来发展的讨论与分析

3.2.1行业竞争格局和发展趋势

二零一三年作为国家"十二五"规划承前启后的关键一年,面对持续低迷的国际经济形势,我国将继续坚持稳中求进的总基调,实施积极的财政政策和稳健的货币政策,通过流动性管理和通胀预期管理,加快推进经济发展方式转变和经济结构调整,着力扩大国内需求,加强自主创新,保持经济平稳较快发展和物价总水平基本稳定,促进国民经济平稳健康发展。

就发展物业而言,坚持房地产调控不动摇的政策基调和近期颁布的国五条,预示针对房地产市场的宏观调控不仅仍将持续,而且可能更加严厉。此外,在宏观调控的直接影响下,限购、限贷政策以及抑制投资、投机性需求导致购房成本的提升,使房地产行业仍将面临融资难度大、资金成本上升和去杠杆化带来的销售压力。受上述因素影响,房地产市场走势具有较大的不确定性,而房地产项目运作周期较长,期间市场一旦出现大幅波动,将可能对房地产销售带来一定风险。

就投资物业和商业物业而言,尽管部分业态供需矛盾依然存在,但随着经济增速逐步回升,市场呈现持续升温态势。随着"十二五"期间北京市加速对"中国特色世界城市"以及"国际活动聚集之都"的倾力打造,会展业收入1;9的带动作用,不仅使会展经济和服务经济的功能效益和社会效益日趋显著,也为公司投资物业相关业态创造了良好的发展环境。此外,为落实二零一二年中央经济工作会提出的扩大内需目标,预计国家及相关部门还将出台更多市场优惠政策和扶持措施,进而为北京市商业物业发展带来新的市场机遇。公司持有并经营逾120万平方米的优质投资物业(含酒店)和商业物业,不断增长的市场需求