北京首都开发股份有限公司

证券代码:600376　股票简称:首开股份

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	首开股份	股票代码	600376
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	王怡	钟宁	
电话	010-66428156	010-66428113	
传真	010-66428061	010-66428061	
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn	bmb1309@sohu.com	

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

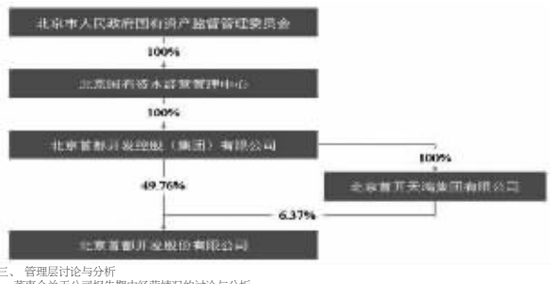
	2012年(末)	2011年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2010年(末)
总资产	70,864,100,912.44	61,792,429,246.16	14.68	42,741,284,220.94
归属于上市公司股东的净资产	13,058,882,413.36	12,031,775,814.90	8.54	10,473,040,288.18
经营活动产生的现金流量净额	2,143,060,042.48	-5,871,096,674.85	136.50	-5,811,195,445.96
营业收入	12,675,546,401.82	9,042,481,279.82	40.18	7,765,492,447.22
归属于上市公司股东的净利润	1,617,055,322.00	1,876,684,051.52	-13.83	1,344,539,666.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,574,303,846.01	1,720,865,412.16	-8.52	1,199,870,319.21
加权平均净资产收益率(%)	12.87	16.69	减少3.82个百分点	13.55
基本每股收益(元/股)	1.0819	1.2556	-13.83	1.1694
稀释每股收益(元/股)	1.0819	1.2556	-13.83	1.1694

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

报告期股东总数		22,382	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		36,338
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
北京首都开发控股(集团)有限公司	国有法人	49.76	743,820,676		
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	6.37	95,142,860		
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002沪	其他	3.20	47,761,004		
美都控股股份有限公司	境内非国有法人	2.71	40,449,999	质押 29,500,000	
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	2.16	32,350,139		
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001沪	其他	1.91	28,503,712		
中国建设银行-长城品牌优选股票型证券投资基金	其他	1.45	21,663,391		
上海浦东发展银行-广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	1.38	20,598,188		
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	其他	1.21	18,140,961		
中国银行-大成蓝筹稳健证券投资基金	其他	1.10	16,417,356		
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1)以上股东中,北京首都开发控股(集团)有限公司持有北京首开天鸿集团有限公司100%股权,另外持有美都控股股份有限公司9.12%股权,中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002沪及中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001沪均为中国人寿资产管理有限公司管理的证券投资账户。 (2)报告期内控股股东增加的2,882.07万股中,其中2,527.72万股为控股股东全资子公司深圳金阳投资有限责任公司无偿划转而来,另有354.35万股为控股股东在二级市场增持所增加的股份。				

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

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012年,中国经济GDP在前三季度逐步回落后,四季度企稳回升,阶段性经济复苏趋势基本确认。2012年,房地产调控政策保持稳中趋紧,在稳增长背景下,继续遵过限购、差别化信贷和税收等政策措施,保护合理自住需求,抑制投资投机等不合理需求、住宅消费属性逐渐回归,刚性需求主导市场,但房地产市场在不同城市分化凸显,行业内各企业的竞争和分化趋势也不断加剧。

报告期内,公司秉承"现金为王、销售为先、效率为本"的经营原则,严格实施"促销售、广合作、慎扩张、控风险"的经营策略,通过加强营销策划、推进产品研发设计、强化开发建设管理、拓展贷款融资渠道等经营举措,全面完成年初确定的各项任务目标,确保公司持续健康发展。主要经营业绩如下;

1)2012年公司实现营业收入126.76亿元,实现归属于上市公司股东的净利润16.17亿元,分别比上一年增长40.2%,减少13.8%。截至2012年末,公司总资产708.64亿元,归属于上市公司股东的所有者权益130.59亿元,分别比上一年增长14.7%,8.5%。

全年结转各类房地产项目面积104万平米,同比增长123%。(参见公司2012年主要房地产开发项目结算情况表)

2)报告期内,公司在建项目规模达795.8万平米,新开工213.7万平米,竣工119.7万平米,分别同比增长16.5%,下降13%,及增长22%。随着近几年在京外拓展多个项目进入建设期,公司开复工规模继续扩大,且京外在建和新开工规模已超出京内项目,2012年京外项目在建面积450万平米,新开工136万平米,竣工45万平米。

3)、公司根据房地产市场逐渐复苏的态势和不同区域及城市的市场特点,合理把握推盘节奏,重点推出适合刚需人群的产品和户型,全年新推盘面积为132万平米(不含地下车库),其中京内71万平米,京外61万平米。通过差异化的营销策略和多种促销手段,充分发掘营销潜力,全年实现销售面积133万平米(不含地下车库),签约金额177亿元,均比上一年增长55%左右。销售面积与新推盘面积持平,表明公司推盘节奏和规模与销售工作保持了较好的适应性。京内项目签约额首次超过100亿元,达到115亿元,而京外项目销售面积首次与京内项目基本持平。

截止报告期末,公司已售未结算面积约131万平米,对应签约金额约169亿元。

4)、公司秉承"责任地产"理念,继续加大保障房建设力度。报告期内公司继续开发建设大兴康庄限价房、丰台小屯限价房等多个保障房项目,在施面积达67.6万平米,完成了大兴康庄限价房项目整体竣工和小屯限价房项目部分竣工,共计30.3万平米。全年销售保障房面积3.9万平米,签约额2亿元。目前,公司在建、拟建保障房规划建筑面积约104万平米,其中京内保障房项目或配建保障房面积约87万平米。

5)、公司继续有序拓展后续项目。公司坚持立足并巩固北京地区发展根基,积极寻求合作拿地机会,在北京地区先后与保利集团、万科集团合作在大兴和通州分别取得三块开发用地,商品房平均楼面地价约10000元/平米,在京外地区,公司在沈阳沈北道义区也取得了后续项目,楼面地价约为1000元/平米。具体情况如下表所示。

单位:万平米、亿元

序号	项目位置	权益比例	总用地面积	地上规划面积	可售商品房面积	配建保障房面积	总地价
1	大兴生物医药基地12#15#	49%	11.08	19.52	17.51	0	13.8
2	通州台湖镇017#	50%	3.90	9.13	5.74	3.2	7.8
3	通州台湖镇014#	50%	4.98	11.94	3.66	8.04	6.4
4	沈阳沈北道义区3#	100%	16.17	32.22	31.68	0	3.2
合计			36.13	72.81	58.59	11.24	31.2
按权益计算			26.04	52.32	44.96	5.62	17.06

截止报告期末,扣除全部已竣工面积及2012年已转让的海门理想城和烟台滨海广场酒店项目,公司全部在建、拟建项目总规划建筑面积约1622万平米,其中在施面积约672万平米,未开工面积约950万平米。总规划可售面积约1416万平米,扣除已售面积275万平米,剩余可售面积1141万平米(参见:公司2012年度主要开发项目生产经营情况表和公司2013年度主要开发项目生产计划情况表)。

6)商业地产业务稳步开局。商业地产公司于2012年6月注册成立并开始正式运营,确定了"持有型物业经营+商业项目开发"的业务模式,首批商业项目收购计划如期执行。

7)公司品牌声誉稳步提升。报告期内获评2012沪深房地产上市公司"综合实力TOP10"第七名、"财富创造能力TOP10"第六名;荣获"2011年度金牛上市公司百强",成为北京地区唯一获此殊荣的地产公司;取得2012年度投资者保护指数主板第四名,位列房地产开发经营类第一,成为入选前五名的唯一一家房地产公司。

(一) 主营业务分析

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	12,675,546,401.82	9,042,481,279.82	40.18
营业成本	7,399,853,768.28	4,170,954,024.59	77.41
销售费用	509,008,380.59	622,837,619.51	-18.28
管理费用	575,064,047.30	587,084,562.73	-2.05
财务费用	1,129,760,662.74	821,136,620.67	37.58
经营活动产生的现金流量净额	2,143,060,042.48	-5,871,096,674.85	136.50
投资活动产生的现金流量净额	-1,401,018,330.63	499,725,167.39	-380.36
筹资活动产生的现金流量净额	2,451,824,635.97	5,944,053,691.93	-58.75

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司报告期内营业收入同比增长40.18%,主要因为公司已销售的房地产开发项目本年实现竣工交用及结算面积大幅增加。

3、成本

(1) 成本分析表

单位:元

分产品情况						
分产品	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(%)
房产销售	土地、开发建设及其他	7,236,528,736.56	97.83	3,963,847,189.79	95.03	82.56
土地开发、转让	拆迁补偿等	8,646,700.33	0.12	56,743,388.67	1.36	-84.76
酒店物业经营等	直接材料、商品进价等	151,871,787.33	2.05	150,363,446.13	3.61	1.00
合计		7,397,047,224.22	100	4,170,954,024.59	100	77.35

4、费用

公司报告期内财务费用同比增长37.58%,主要因为公司的融资规模增加,资金成本较2011年有所增加。

5、现金流

公司报告期内经营活动产生的现金流量净额同比增加136.50%,主要因为房屋销售等经营性现金流入增加;

公司报告期内投资活动产生的现金流量净额同比减少380.36%,主要因为对外投资增加;

公司报告期内筹资活动产生的现金流量净额同比减少58.75%,主要是因为金融机构借款增加的幅度小于归还金融机构借款的幅度。

6、其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

公司企业愿景是致力成为"中国最受信赖与尊敬的房地产企业",总体发展战略是致力协调发展房地产开发和持有型物业两大业务结构,并促进资本运营与产业经营的良好互动,通过全面市场化转型,优化产品结构和品质、加强成本控制、加快开发周转速度,保证公司稳健、可持续发展。

2012年,这两个类房地产项目开复工指标和销售指标均基本完成或超额完成按"十二五"规划分解的年度经营任务,但由于报告期内保障房项目结算面积增高、项目整体毛利率下降以及投资收益减少等原因,公司净利润指标同比有所下降。公司将加大战略执行力度,提高项目运作水平和企业管理水平,确保公司战略发展规划的顺利实现。

(2) 其他

公司2012年度主要开发项目生产经营情况表

单位:万平方米

序号	项目名称	权益(%)	项目类别	占地面积	规划建筑面积	总可售面积(不含车库)	当年开复工面积	当年新开工面积	当年竣工面积	累计竣工	当年销售面积	累计销售面积
一、北京地区												
(一)已竣工项目												
1	首开康乃馨城	90	两限房	12.76	29.9	27.75	29.9	0	29.9	29.9	0.67	25.65
2	首开瑰提	96.88	商品房	2.82	14.99	11.33	0	0	0	14.99	2.88	10.96
3	首开北京苏活	96.88	商品房	17.24	14.62	13.42	0	0	0	14.62	5.25	12.26
4	首开铂郡	100	商品房	2.5	14.64	10.04	0	0	0	14.64	3.58	7.29
5	首开国风上观	100	商品房	9.45	24.89	17.48	0	0	0	24.89	1.47	16.98
6	首开智慧社	100	商品房	5.22	14.13	12.49	7.03	0	7.03	14.13	0	10.98
7	回龙观F01	100	商业	3.09	5.5	4.4	5.5	0	5.5	5.5	0	0
8	回龙观F03东-1、东-2	100	商业	3.32	6.56	4.99	6.56	0	6.56	6.56	0	0
	小计1			56.4	125.23	101.9	48.99	0	48.99	125.23	13.85	84.12
(二)在建项目												
9	首开熙悦山一期	100	商品房	12.6	21.17	16.72	21.17	0	0	0	10.06	11.67
10	首开熙悦山二期	100	商品房	25.6	46.46	39.9	26.42	0	0	0	4.4	4.4
11	首开熙悦睿府	100	商品房	13.6	26.03	22.13	26.03	20.92	0	0	0	0
12	首开瑰提公馆	96.88	商品房	4.24	18.82	11.96	17.03	17.03	0	0	1.21	1.21
13	紫芳园六区二组团	96.88	商业	4.4	5.76	3	2.01	2.01	0	0.07	0	0
14	首开瑰提墅	96.88	商品房	14.09	11.72	7	11.72	0	0	0	1.06	1.06
15	顺义洼子	96.88	保障房	3.8	6.88	5.5	6.88	6.88	0	0	0	0
16	首开常青藤	100	商品房	50.29	59.05	46.38	37.34	0	10	30.8	12.42	30.93
17	首开国风美仑	100	商品房、回迁房	14.73	29.69	24.3	29.69	0	0	0	5.15	5.15
18	于家务A、C地块	100	商品房、公租房	22.93	45.12	35.61	18.32	18.32	0	0	0	0
19	首开国风美唐一期	100	商品房	5.52	21.43	14.5	21.43	0	7.97	7.97	1.65	12.07
20	首开国风美唐二期	100	商品房、两限房	20.38	55.16	37.36	55.16	6.45	0	0	8.7	8.7
21	首开同馨家园	100	两限房	11.14	28.72	26.57	23.43	6.44	8.1	13.38	2.23	9.22
	小计2			203.32	376.01	290.93	296.63	78.05	26.07	52.22	46.88	84.41
(三)拟建项目												
22	知语城后期	100	商品房	1.97	5.99	5.14	0	0	0	0	0	0
23	华侨村二期	51	商品房	2.28	9.09	5.5	0	0	0	0	0	0
24	方庄大绿地(*)	96.88	保障房	44.55	36	36	0	0	0	0	0	0
25	宋庄C02\C06	100	商品房	13.62	20.44	20.44	0	0	0	0	0	0
26	通州台湖017(*)	50	商品房、公租房	3.9	9.13	8.94	0	0	0	0	0	0
27	通州台湖014(*)	50	商品房、公租房	4.98	11.94	11.7	0	0	0	0	0	0
	小计3			71.3	92.59	87.72	0	0	0	0	0	0
京内重点项目汇总				331.02	593.83	480.55	345.62	78.05	75.06	177.45	60.73	168.53
京内其他零星销售											6.54	
二、京外地区												
(一)已竣工项目												
28	扬州水晶城	100	商品房	7.25	12.93	10.24	0	0	0	12.93	1.15	10.16
29	苏州悦澜湾	100	商品房	12.62	24.44	19.29	11.23	0	11.23	24.44	2.19	18.83
	小计4			19.87	37.37	29.53	11.23	0	11.23	37.37	3.34	28.99
(二)在建项目												
30	苏州国风华府	100	商品房	9.04	21.05	15.7	17.67	0	0	0	5.31	7.73
31	苏州瑞美春天	100	商品房	11.33	34.2	28.05	34.2	0	11.22	11.22	7.28	11.81
32	扬州水印西堤	100	商品房	18.17	39.28	30.68	39.28	0.21	0	0	7.5	8.2
33	扬州邗江639	60	商品房、酒店	16.1	27.34	27.34	9.75	6.66	0	0	0	0
34	海门理想城	100	商品房、酒店	10.83	33.86	22.3	13.97	0	14.35	14.35	0.48	16.49
35	海门紫都	100	商品房	63.58	91.97	68	33.34	18.75	0	0	0	0
36	厦门领翔国际	100	商品房	16.53	41.55	33.9	41.55	6.85	0	0	11.17	12.98
37	太原国风上观	85	商品房	54.37	138.08	104.9	62.5	0	0	0	10.59	14.19
38	烟台滨海广场	100	商品房、酒店	1.53	11.89	10.17	4.51	0	0	7.38	0.49	5.45
39	沈阳国风润城	95	商品房	41.74	65.23	55.6	44.31	5	7.87	7.87	1.96	3.59
40	绵阳仙海	100	商品房	122.51	61.74	59.07	9.7	0	0	0	0	0
41	贵阳龙洞堡	90.67	商品房	108.29	173.05	102.32	19.31	8.98	0	0	0.1	0.1
42	福州香槟国际	40	商品房	21.31	89.37	70	57.55	37.9	0	0	17.56	19.95
43	福州香开新城	51	商品房	12.07	44.53	33.79	38.83	38.83	0	0	0	0
44	葫芦岛国风海岸	100	商品房	136.83	179	158	12.45	12.45	0	0	0	0
	小计5			644.23	1,052.14	819.82	438.92	135.63	33.44	40.82	62.44	100.49
(三)拟建项目												
45	苏州太湖湾里(*)	100	酒店	2.73	0.82	0	0	0	0	0	0	0
46	苏州尹山湖	75	商品房	12.07	25.61	18.1	0	0	0	0	0	0
47	廊坊国风悦都	100	商品房	18.6	42.62	33.48	0	0	0	0	0	0
48	沈阳道义区1#	100	商品房	17.44	40.68	34.88	0	0	0	0	0	0
49	沈阳道义区3#	100	商品房	16.14	37.08	31.68	0	0	0	0	0	0
	小计6			66.98	146.81	118.14	0	0	0	0	0	0
京外重点项目汇总				731.08	1,236.32	967.49	450.15	135.63	44.67	78.19	65.78	129.48
公司总计				1,062.10	1,830.15	1,448.04	795.77	213.68	119.73	255.64	133.05	298.01

注:1、标*号的项目其规划建筑面积指的是地上建筑面积。

2、总可售面积一般指地上住宅、商业、办公等建筑面积,不包括车库、自行车库、仓储等地下建筑面积。

3、海门理想城、烟台滨海广场酒店部分于2012年中予以转让,其经营数据包含在公司整体中。

公司2012年度主要开发项目结算情况表

单位:万平米

序号	项目名称	本年结算面积	累计结算面积
一、北京地区			
1	首开康乃馨城	24.29	24.29
2	首开瑰提	4.26	10.04
3	首开北京苏活	8.93	11.23
4	首开铂郡	3.57	4.25
5	首开国风上观	1.52	16.6
6	首开智慧社	5.06	10.86
7	首开常青藤	4.75	18.56
8	首开国风美唐一期	4.8	4.8
9	首开同馨家园	7.46	7.46
京内项目车库及非重点项目		7.28	-
京内项目合计		71.92	108.09
二、京外地区			
10	扬州水晶城	8.57	8.57
11	苏州悦澜湾	8.86	18.51
12	苏州瑞美春天	6.43	6.43
13	沈阳国风润城	2.61	2.61
京外项目车库及非重点项目		5.94	-
京外项目合计		32.41	36.12
公司总计		104.33	144.21

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

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(%)
房产销售	12,268,586,659.39	7,236,528,736.56	41.02	43.42	82.56	减少12.64个百分点
土地开发、转让	49,375,800.00	8,646,700.33	82.49	-66.41	-84.76	增加21.1个百分点
酒店物业经营等	341,376,844.51	151,871,787.33	55.51	1.51	1.00	增加0.22个百分点
合计	12,659,339,303.90	7,397,047,224.22	41.57	40.07	77.35	减少12.28个百分点

报告期内,公司已销售的房地产开发项目本年实现竣工交用及结算面积大幅增加,使得主营业务收入和成本都大幅增加。已结算项目构成中,京外项目结算面积大幅增加,其毛利率较京内商品房项目低;京内保障房项目结算面积大幅增加,其毛利率较低,以上两种因素导致公司综合毛利率有所下降。

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	10,040,222,443.56	32.34
京外地区	2,619,116,860.34	80.47
合计	12,659,339,303.90	40.07

(三) 资产、负债情况分析

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(%)
货币资金	14,607,117,201.57	20.61	11,025,714,550.10	17.84	32.48
应收账款	67,363,204.53	0.09	45,985,069.71	0.07	46.49
预付款项	106,844,466.66	0.15	487,511,163.64	0.79	-78.08
其他应收款	2,186,219,543.77	3.09	972,017,090.74	1.57	124.92
存货	45,271,747,289.01	63.81	43,049,139,988.75	69.67	5.16
长期股权投资	3,350,441,981.05	4.73	2,672,566,106.64	4.33	25.36
其他流动资产	2,010,430,502.20	2.84	746,430,916.12	1.21	169.34
递延所得税资产	1,486,847,332.20	2.10	1,073,119,794.24	1.74	38.55
短期借款	3,610,000,000.00	2.27	266,290,000.00	0.43	1,255.66
长期借款	14,967,040,000.00	21.10	9,859,105,309.00	15.96	51.81

货币资金:售房资金回笼和金融机构借款增加。

应收账款:本期新增应收比如房地产四元桥项目转让款及利息3,500.00万元。

预付款项:预付的工程款及土地款转入成本。

其他应收款:新增应收保利首开兴泰关联方借款46,239.00万元,应收股权投资款15,000.00万元,及新增拍地保证金。

存货:本期房地产开发投资增长大于结转营业成本。

长期股权投资:本期新增对保利首开兴泰公司投资,另外权益法核算合营与联营公司净资产增加。

其他流动资产:预缴税金和短期理财增加。

递延所得税资产:应付未付款项和预收账款预计利润增加。

短期借款:本期新增借款融资。

长期借款:本期新增借款融资。

(四) 核心竞争力分析

公司秉承首开集团三十余年的丰富经验,在全国范围内成功开发了众多住宅项目及一批国家重点项目。作为具有国资背景并专注于房地产开发的领先企业,公司在项目获取能力、债权融资能力、施工建设管理能力和公司品牌四大方面拥有较强竞争力,为公司未来发展奠定了良好基础。

1、项目获取能力:公司依托国资背景和多年来的良好信誉,在多个关键城市具备良好的项目获取能力,特别是公司在北京地区深耕多年,取得了一些地段位置较佳、具有一定规模、价格比较低廉的优质项目资源。

2、债权融资能力:公司在市场上拥有良好信誉,多年来与国内主要银行建立了诚信、互利的长期合作伙伴关系,具有良好的融资能力。

3、品牌影响力:公司"责任地产"的品牌深入人心,赢得了社会的广泛赞誉,具有较高的认知度和美誉度。

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

(1)公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	57,132.24
投资额增减变动数	45,714.83
上年同期投资额	11,417.41
投资额增减幅度(%)	400.40

(2)被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	报告期内出资额(万元)	出资方式
保利首开兴泰公司	房地产开发	49	24,500.00	新设
北京科技园建设公司	房地产开发	5.12	800.00	增资配股
葫芦岛首开宏泰公司	房地产开发	100	10,532.94	收购少数股东30%股权后成为全资子公司
海门锦源公司	房地产开发	100	21,299.30	收购少数股东26.2%股权后成为全资子公司
合计			57,132.24	

2、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位:万元 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
2009	非公开发行	461,519.90	91,129.13	461,464.88	55.02	尚未使用的金额55.02万元,加上存储累计利息扣除手续费净额9,291.06万元,已由募集资金专户划入募投项目回龙观账户,根据项目实际开发进度需要,已于期后全部对外支付。

(2) 募集资金承诺项目使用情况

单位:万元 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
单店住宅小区二期	否	212,624.00	47,379.00	212,553.50	否	在售	83,833	本年度实现收益20,758.03万元,累计实现收益65,415.83万元。	是		
回龙观文化居住区D02、F06	否	124,865.00	43,750.13	124,879.84	否	在售	48,172	本年度实现收益30,426.77万元,累计实现收益51,417.08万元。	是		
苏州市工业园区90号地	否	60,260.00	0	60,260.40	否	在售	16,977	本年度实现收益7,348.85万元,累计实现收益11,871.48万元。	是		
北京市顺义区李桥镇住宅商业金融项目	否	54,005.00	0	54,005.14	否	在售	27,458	本年度实现收益19,233.92万元,累计实现收益27,426.75万元。	是		
首开理想城项目二期	否	9,765.90	0	9,766.00	否	股权已转让	8,915	本年度实现结算收益5,762.17万元,另实现股权转让收益12,615.23万元。	是		
合计	/	461,519.90	91,129.13	461,464.88	/	/	185,355	/	/	/	/

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2012年末中央经济工作会议指出,2013年"继续坚持房地产市场调控政策不动摇",限购、差别化信贷和税收政策将持续,加大保障房和土地供应仍是缓解房价上涨预期的重要手段。

2013年2月20日,国务院常务会议提出了新的"国五条"调控政策,确定了保持房价基本稳定、严格执行限购政策、增加普通商品房住房及用地供应、加快保障性住房建设、加强市场监管等五项政策措施。3月1日,国务院办公厅发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》,对新"国五条"进一步细化。

短期来看,房地产调控政策更加严厉,投资性需求进一步被挤压,将给房地产市场短期运行带来一定压力,同时调控政策也将部分二手市场需求转移到新房市场,购房需求可能从以单一的小户型、低总价刚需产品为主转向刚需产品与改善产品多元化发展的情况,这对住房的设计、品质及功能提出了更高的要求。展望未来,随着中国经济稳健发展、城镇化进程稳妥推进、居民收入水平的提高、新增住房需求、改善性住房需求以及商业地产需求依然旺盛,行业发展空间依然很大。历年房地产调控政策并未改变市场整体向上的态势,相关调控政策出台也并不会改变住房需求的根本动力。

(二) 公司发展战略

随着调控政策的更加严厉以及市场竞争的更加白热化,公司将按照"十二五"规划目标和资本市场要求,全面推进各方面工作。公司认为,2013年公司总体发展思路主要有以下几点:

1、坚持创新变革。在公司管理、产品和服务等方面开展创新变革,促进公司核心竞争力不断提升。

2、坚持与标杆企业开展战略合作。通过广泛深入的战略合作,整合资源,优势互补,抢占市场,分担风险,促进公司跨越发展。

3、坚持稳健经营。确保现金安全,加强项目可研和市场调研,提高基础性管理工作的规范水平,控制各类经营风险、财务风险。

4、坚持加快项目周转。采取更为灵活和有效的销售策略,以快速去化库存作为首要工作目标,进一步加快项目周转速度,提升市场竞争力,为今后可持续发展奠定良性循环的基础。

5、在继续推进全国布局的同时,加大在北京获取土地储备的力度。不放弃每一个优质地块的机会,持续增强公司在北京主战场的竞争力。同时把握新型城镇化发展趋势,在已进入的经济较发达城市深耕拓展,慎重选择新进入城市。

(三) 经营计划

重要提示:

由于公司2013年经营计划仅基于目前的宏观经济形势、房地产调控政策、市场供需态势和公司房地产项目开发现状所作出的预测性判断,未来以上各方面因素可能发生较大变化,存在一定的不确定性,根据上海证券交易所要求,公司董事会郑重声明该计划不构成公司对投资者的实质承诺,请投资者注意投资风险。

2013年公司主要发展目标如下:

1)2013年,公司计划新开工约167万平米,开复工面积达到约838万平米,竣工约187万平米(参见:公司2013年度主要开发项目生产计划情况表)。公司计划开复工面积保持稳定增长,增长比率约5%。公司计划新开工面积同比2012年有所下降,主要原因是公司目前开复工规模大,可售资源相对丰富,其主要任务仍然是去库存化。公司计划竣工面积同比2012年完成数大幅增长约56%,主要是因为京外计划竣工面积大幅增长,苏州瑞美春天、苏州国风华府、扬州水印西堤、厦门领翔国际等项目将大部分竣工,福州香槟国际、太原国风上观等项目也有一部分竣工。

2)2012年末,公司已取得预售许可的未售面积约83万平米,2013年拟新取得预售许可面积约195万平米,可售资源充足。按计划预计销售面积164万平米,销售签约额184亿元。预计同比分别增长约23%、4%。销售面积增长较大的原因是公司京内外可售资源都较丰富,而签约金额增长不大的原因是:一方面可售资源进一步向京外倾斜;另一方面是京内可售资源中保障房占比增长较多。

3)积极把握土地市场机会,适时新增后续项目。截至本报告出具日,