

一、重要提示 1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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半年度报告全文。 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

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 本报告期末 本报告期初 上年末末 本报告期末比上年同期增减(%)

归属于上市公司股东的净资产 84,702,516,415.54 70,864,100,912.44 19.53 归属于上市公司股东的净资产 13,008,263,186.49 13,008,263,186.49 -0.16

归属于上市公司股东的净利润 3,529,702,309 359,338,303.26 -1.79 归属于上市公司股东的净利润 3,529,702,309 359,338,303.26 -1.79

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 266,397,041.44 354,695,214.61 -24.89 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 266,397,041.44 354,695,214.61 -24.89

归属于上市公司股东的每股净资产 6.82 6.82 0.00 归属于上市公司股东的每股净资产 6.82 6.82 0.00

2.2 前10名股东及持股情况表

单位:股 前10名股东总持股数 41,360 前10名股东持股情况

股东名称 股东性质 持股比例(%) 持股数量 持有有限售条件的股份数量 质押或冻结的股份数量

北京首都开发股份有限公司 国有法人 49.95 1,119,833,887 0 0 北京首开置业投资有限公司 国有法人 6.37 142,714,290 0 0

北京首开置业投资有限公司 国有法人 6.37 142,714,290 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0 中国人保财险股份有限公司-自有资金-005-1-FH002 其他 3.04 68,054,256 0 0

北京首都开发股份有限公司 2013 半年度报告摘要

股票代码:600376 股票简称:首开股份

表二 公司2013年上半年新取得项目情况表

序号 项目名称 合作方 权益比例 占地面积 地上规划面积 可售商品房面积 配建保障房面积 总地价

三、下半年公司发展展望及工作重点 (一)房地产行业宏观形势分析

在短期调控,限贷甚至限价等调控政策收紧的同时,新一届政府对房地产市场调控的思路也在逐步转变,保障房、房产税长效机制的建立将成为调控重点,随着保障房政策不断完善,房产税试点范围进一步扩大,住房信息联网及不动产登记条例全面实施,土地制度改革深入推进,房地产市场预期更加稳定,房地产市场逐步趋向理性健康发展。

在中央严控的调控之下,全国房地产市场各项指标普遍全面放缓,房价快速上涨势头受到遏制,下半年随着行业内外部环境的持续趋暖,预计商品房成交量同比增速高于2012年,主要原因在于:一是国家支持首置置业和合理自住性需求的政策仍然延续;二是信贷环境进一步好转;三是保障性住房和保障性改善性需求仍然十分旺盛;四是大量的可售保障性住房将在2013年下半年集中入市,同时,由于近两年一二线城市受楼市调控的影响较大,房价涨幅有所压制,一旦市场回暖,将可能出现强烈的补涨效应,今年上半年一线城市房价的上涨速度对此也有所体现,部分热点城市在需求及持续升温的土地市场带动下,房价上涨预期较强,但大部分二三线城市则由于供大于求的情况仍比较显著,房价上涨空间不大。

公司将以年初确定的“创新驱动、合作共赢、稳健发展”的总体经营思路为指导,努力开展各项重点工作,确保全年各项目目标的顺利完成。

1.进一步做强主业管理,加强项目市场化运作及规划设计,优化投融资开发成本,严格执行开发周期考核指标,并开展有效的营销推广活动,确保工程质量和交房品质。

2.进一步实施管理创新,加强公司发展战略管理,继续加强人才管理,优化组织管理,加大合作企业资源管理,提升精细化管理应用与信息化建设,深化品牌管理。

3.进一步控制财务风险,适时进行发展计划,继续加强内控体系的建设,严控财务风险和项目开发风险,继续夯实系统发展基础,推进商业地产发展。

(一)主营业务分析 1.财务报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 3,982,590,966.13 3,292,018,115.32 20.98 营业收入 3,245,108,019.34 1,706,021,777.01 37.46

营业成本 14,289,854,759 203,547,242.35 -20.06 营业成本 44,152,121,322 203,547,242.35 15.11

财务费用 46,152,231.95 390,994,564.34 18.15 财务费用 46,152,231.95 390,994,564.34 18.15

经营活动产生的现金流量净额 -5,026,629,229.35 1,680,712,447.97 -39.08 经营活动产生的现金流量净额 -641,656,624.35 -297,800,045.15 -115.41

投资活动产生的现金流量净额 5,971,152,976.49 2,692,798.13 20,007.77 投资活动产生的现金流量净额 5,971,152,976.49 2,692,798.13 20,007.77

筹资活动产生的现金流量净额 82,129,292.19 194,960,955.73 -57.87 筹资活动产生的现金流量净额 82,129,292.19 194,960,955.73 -57.87

营业收入 11,056,515,588 5,799,025.27 1,883.72 营业收入 11,056,515,588 5,799,025.27 1,883.72

其他应收款 3,326,504,240.07 2,186,219,747.57 52.16 其他应收款 3,326,504,240.07 2,186,219,747.57 52.16

存货 57,225,951,293.03 45,271,747,289.01 26.41 存货 57,225,951,293.03 45,271,747,289.01 26.41

其他流动资产 2,459,524,313.08 2,010,430,502.20 22.34 其他流动资产 2,459,524,313.08 2,010,430,502.20 22.34

预收账款 19,735,344,708.95 12,657,648,959.58 55.92 预收账款 19,735,344,708.95 12,657,648,959.58 55.92

应收账款 277,259,031.11 916,814,368.56 -69.76 应收账款 277,259,031.11 916,814,368.56 -69.76

营业收入变动原因说明:京外项目结算面积和结算增加较多。 营业收入变动原因说明:京外项目结算面积和成本增加较多。

销售费用变动原因说明:上半年同期的部分项目精装修费用较高。 销售费用变动原因说明:人员、办公及税金费用有所增加。

管理费用变动原因说明:利息支出增加较多。 管理费用变动原因说明:利息支出增加较多。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:新增土地储备及项目工程款支出增加幅度远大于房屋销售现金流入的增加幅度。 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:新增土地储备及项目工程款支出增加幅度远大于房屋销售现金流入的增加幅度。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:支付土地出让金所致。 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:金融借款增加到期还款所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:金融借款增加到期还款所致。 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:金融借款增加到期还款所致。

营业收入变动原因说明:本期以低于市场评估价收购大股东项目子公司股权形成较多的营业外收入。 营业收入变动原因说明:本期以低于市场评估价收购大股东项目子公司股权形成较多的营业外收入。

其他应收款变动原因说明:新增款项项目公司资金往来及投标保证金。 其他应收款变动原因说明:新增土地储备及开发项目工程款支出增加。

存货变动原因说明:新增土地储备及开发项目工程款支出增加。 存货变动原因说明:新增土地储备及开发项目工程款支出增加。

其他流动资产变动原因说明:预收账款增加。 其他流动资产变动原因说明:预收账款增加。

预收账款变动原因说明:预收房款增加。 预收账款变动原因说明:预收房款增加。

应收账款变动原因说明:报告期内缴纳了较多的税费。 应收账款变动原因说明:报告期内缴纳了较多的税费。

2.其它 (1)经营计划进展说明

公司2013年主要销售计划为:销售面积164万平米,签约金额184亿元,报告期内,完成销售面积888.29万平方米,签约金额119.94亿元,分别完成年计划的53.8%及65.2%,销售保持良好态势。

公司2013年开发计划为:开发1,838万平方米,其中新开工1,677万平米,竣工1,877万平米,报告期内,完成开工1,714万平米,其中新开工1,427万平米,竣工707万平米,分别完成年计划的85.2%、25.1%及37.4%,部分指标完成比例较高,与房地产开发的季节性波动有关,下半年,公司将科学组织项目生产经营,有序推进项目开发,合理控制成本费用,加大营销力度,确保全年各项任务目标全面完成。

(二)行业、产品市场地区经营情况分析 1.主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币 分产品 营业收入 营业成本 毛利率(%) 营业收入比上年同期增减(%) 营业成本比上年同期增减(%) 毛利率比上年同期增减(%)

房屋销售 3,841,164,456.00 2,286,822,785.22 40.47 22.19 38.89 减少1.16个百分点

出租经营 47,397,153.89 14,858,635.87 68.65 6.72 4.32 增加0.72个百分点

委托、租赁 93,991,904.24 43,666,598.25 53.24 -6.14 -2.81 减少1.16个百分点

其他 637,452.00 -73.25 -11.50 20.98 其他 637,452.00 -73.25 -11.50 20.98

合计 3,982,590,966.13 2,345,108,019.34 41.12 20.98 37.46 减少2.06个百分点

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 2,663,929,429.26 4.10

非北京地区 1,318,665,537.87 79.88 合计 3,982,590,966.13 20.98

(三)核心竞争力分析 报告期内,公司核心竞争力未发生重大变化。

四、投资情况分分析 1.对外投资投资总体分析

对外投资投资总体分析 单位:万元

报告期对外投资 54,131.32 投资增减变动数 54,131.32

上年同期投资 0 投资增减变动数 0

被投资的公司情况

被投资的公司名称 主要经营业务 占被投资公司权益的比例(%) 报告期内营业收入(万元) 出资方式

北京首开置业投资有限公司 酒店经营 100 175,402 收购少数股权20%控股

大中鑫房地产开发有限公司 房地产开发 100 150,000 收购大中鑫房地产开发有限公司持有的60%股权

大中鑫置业有限公司 房地产开发 95 38,955.92 收购大中鑫房地产开发有限公司持有的95%股权

合计 54,131.322

(1)持有其他上市公司股权情况 单位:万元

证券代码 证券简称 投资成本 期初持有比例(%) 期末持有比例(%) 期末账面价值 报告期损益 报告期损益占普通股投资比例(%) 会计核算科目 股份来源

601328 交通银行 2,347 0.03 0.03 7,732.36 -1,196.90 可供出售金融资产 发起设立

600175 中航信托 326 1.48 1.48 5,654.31 -203.39 可供出售金融资产 发起设立

600386 龙控传媒 658 0.14 0.14 2,628.23 -43.12 可供出售金融资产 发起设立

合计 2,738.68 0.17 0.17 13,159.95 -1,443.41 / /

2.非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况 (1)委托理财的情况

单位:万元 币种:人民币 合作方名称 委托理财产品名称 委托理财金额 委托理财起止日期 预期收益 实际收益 实际收益率 是否计提减值准备 是否涉诉 是否涉及关联交易 是否涉诉 是否涉及关联交易

中国建设银行 保本浮动收益型 100,000 2013年1月4日至2013年3月4日 浮动收益 793.97 100,000 793.97 是 否 否 否

中国工商银行 保本浮动收益型 5,000 2013年2月4日至2013年2月4日 浮动收益 26.86 5,000 26.86 是 否 否 否

北京银行 保本浮动收益型 95,000 2013年1月24日至2013年2月24日 固定收益 866.71 95,000 866.71 是 否 否 否

北京银行 保本浮动收益型 65,000 2013年3月6日至2013年3月6日 固定收益 653.70 65,000 653.70 是 否 否 否

北京银行 保本浮动收益型 30,000 2013年3月8日至2013年3月8日 固定收益 279.78 30,000 279.78 是 否 否 否

中国建设银行 保本浮动收益型 70,000 2013年10月15日至2013年10月15日 浮动收益 255.07 70,000 255.07 是 否 否 否

中国工商银行 保本浮动收益型 95,000 2013年8月2日至2013年8月2日 固定收益 801.90 是 否 否 否

合计 460,000 / / 3,677.99 365,000 2,876.09 / / / /

(2)委托理财情况 公司报告期内无委托理财情况。

3.募集资金使用情况 公司最新《募集资金存放与实际使用情况的专项报告》已于2013年4月11日在上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露,并于同日在指定媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》予以披露。

4.主要子公司、参股公司分析

序号 公司名称 经营范围 持股比例 注册资本 2013年6月30日总资产 2013年6月30日净资产 2013年6月30日营业收入

1 北京首开置业投资有限公司 房地产开发 100 300,000,000 2,656,687.47 513,104.52 19,399.27

2 北京首开置业投资有限公司 房地产开发 100 10,000,000 372,727.03 44,838.36 28,178.30

3 北京首开置业投资有限公司 房地产开发 100 10,000,000 10,621.36 18,285.76 6,211.29

4 北京首开置业投资有限公司 房地产开发 50 10,000,000 538,128.87 193,864.36 13,366.21

5.非募集资金项目情况 非募集资金项目情况请参见公司《2013年上半年主要项目情况表》。

6.利润分配政策及利润分配情况 (一)利润分配政策的制定和执行情况 2013年5月8日召开的2012年度股东大会审议通过了公司2012年度利润分配方案, 本年或以2012年12月31日总股本1,494,675,000股为基数,向全体股东每10股派发现金红利2.40元(含税),以资本公积金10股转增5股,合计派发现金红利722,000元,公司股东大会于2013年5月14日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上交所网站上刊登了《2012年度利润分配及公积金转增股本实施公告》,利润分配于2013年5月24日实施完毕。

(二)利润分配政策的执行情况 1.利润分配政策的执行情况 (1)持有半数及以上表决权比例,但未纳入合并范围的子公司

公司名称 持股比例(%) 表决权比例(%) 纳入合并范围原因 北京首开置业投资有限公司 90.00 纳入合并范围原因

持有半数以下表决权比例,但纳入合并范围的子公司 公司名称 持股比例(%) 表决权比例(%) 纳入合并范围原因

北京首开置业投资有限公司 40.00 纳入合并范围原因

北京首开置业投资有限公司 49.00 纳入合并范围原因

股票代码:600376 股票简称:首开股份 编号:临2013-034 北京首都开发股份有限公司 第七届董事会第二十次会议决议公告

北京公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

一、董事会会议召开情况 北京首都开发股份有限公司(以下简称“股份公司”或“公司”)第七届二十次董事会会议于2013年8月8日在北京首开国际会议中心现场召开,本次会议的召开符合《中华人民共和国公司法》、《股份公司章程》及有关法律、法规的规定。

二、董事会会议审议情况 1.审议通过如下议案: (一)以11票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《股份公司2013年半年报》。 (二)以11票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于北京首都开发股份有限公司向中国建设银行北京分行申请授信并由股份公司提供不超过壹亿伍仟万元连带责任保证担保的议案》。