北京首都开发股份有限公司

股票代码:600376　　股票简称:首开股份

2013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

	2013年(末)	2012年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)
总资产	92,117,097,736.89	70,864,100,912.44	29.99	61,792,429,246.16
归属于上市公司股东的净资产	13,955,435,113.15	13,058,882,413.36	6.87	12,031,775,814.90
经营活动产生的现金流量净额	-8,273,847,645.59	2,143,060,042.48	-486.08	-5,871,096,674.85
营业收入	13,501,339,699.10	12,675,546,401.82	6.51	9,042,481,279.82
归属于上市公司股东的净利润????	1,288,838,664.97	1,617,055,322.00	-20.30	1,876,684,051.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润???	1,112,910,815.59	1,574,303,846.01	-29.31	1,720,865,412.16
加权平均净资产收益率(%)	9.56	12.87	减少3.31个百分点	16.69
基本每股收益(元/股)	0.5749	0.7213	-20.30	0.84
稀释每股收益(元/股)	0.5749	0.7213	-20.30	0.84

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

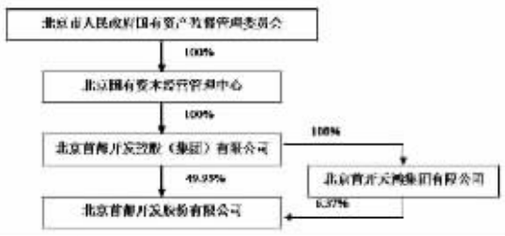
报告期股东总数	43,075	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	44,193

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	49.95	1,119,833,887		
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	6.37	142,714,290		
美都控股股份有限公司	境内非国有法人	2.71	60,674,999		质押 57,750,000
中国人民人寿保险股份有限公司－分红－个险分红	其他	2.12	47,526,140		
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002沪	其他	1.92	43,080,250		
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	其他	1.50	33,661,174		
中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品－008C－CT001沪	其他	1.00	22,528,703		
中国建设银行－国泰金马稳健回报证券投资基金	其他	0.97	21,748,071		
中国建设银行－工银瑞信红利股票型证券投资基金	其他	0.60	13,390,000		
全国社保基金四零九组合	其他	0.43	9,628,561		

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,也是美都控股的参股股东,中国人民人寿保险股份有限公司－分红－个险分红及中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品－008C－CT001沪均为中国人保资产管理股份有限公司管理的证券投资账户。除此以外,本公司未知上述股东是否存在其他关联关系或一致行动关系。@(2)报告期内首开集团增加4,102,873股,均为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

(一)、房地产宏观环境政策回顾

2013年,中国经济企稳回升,货币政策趋向稳健,银行信贷环境适中;房地产投资增长稳定,房地产贷款增速回升。政府强调全面深化改革,房地产调控整体平稳,逐步建立健全长效机制。各地方调控政策因市场走势不同出现差别化,一、二线城市调控升级加码,少数三四线城市适时灵活松绑,继续加大保障房建设,稳妥推进新型城镇化建设。

房地产市场运行方面,土地市场受调控影响较小,供应量和成交量同比均上升,重点城市地价升高,带动整体楼面价提高。2013年楼市成交持续火爆,总体呈现供不应求、价格上涨趋势,一线城市上涨幅度尤其突出。

(二)、公司总体经营情况回顾

报告期内,公司坚持战略合作和稳健经营方针,加大创新变革力度,通过差异化开发策略、加强产品研发、调整定价策略、严格工程质量管理等项目运作举措,同时完善动态监控、预算控制、风险管控等基础性管理工作,基本完成年度各项生产任务目标,公司发展潜力也得到了加强。全年主要经营业绩如下:

1)财务业绩

2013年公司实现营业收入135.01亿元,比上一年增长6.51%;实现归属于上市公司股东的净利润12.89亿元,比上一年减少20.30%。截至2013年末,公司总资产921.17亿元,归属于上市公司股东的所有者权益139.55亿元,分别比上一年增长29.99%、6.87%。全年结转各类房地产项目面积106.61万平米,同比增长2.19%。

2)房地产开发情况

公司全部开复工面积达845.8万平米,同比增长6.3%,其中住宅开复工面积594.9万平米,同比增长2.2%;公司完成新开工面积174.4万平米,同比下降18.4%,其中住宅新开工面积110.5万平米,同比下降35.6%;公司完成竣工190万平米,同比增长58.7%,其中住宅竣工137.6万平米,同比增长76.2%。报告期新开工面积下降的主要原因是一方面公司2012年拿地较少,一方面公司2013年销售策略以现有项目去库存化为主。竣工面积增长较大的原因是根据开发进度,京外项目竣工面积大幅增加。各项目房地产开发指标详见下表。

公司2013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)竣工项目												
1	首开熙悦山一期	100	商品房	12.6	21.17	16.72	21.17		21.17	21.17	0.77	12.44
2	首开国风美唐一期	100	商品房	5.52	21.43	14.5	13.47		13.47	21.43	0.42	12.49
京内竣工项目小计				18.12	42.6	31.22	34.64		34.64	42.6	1.19	24.93
(二)在建项目												
3	首开熙悦山二期	100	商品房	25.6	52.89	39.9	52.89	26.47			4.4	8.8
4	首开熙悦睿府	100	商品房	13.6	26.03	22.13	26.03				11.93	11.93
5	首开璞缇公馆	96.88	商品房	4.24	18.82	11.96	17.03				3.36	4.57
6	紫芳园六区二组团	96.88	商业	4.4	5.76	3	2.01		2.01	2.01		0
7	首开璞缇墅	96.88	商品房	14.09	11.72	7	11.72		7.5	7.5	2.42	3.48
8	顺义洼子	96.88	保障房	3.8	6.88	5.5	6.88					
9	首开常青藤	100	商品房	50.29	59.05	46.38	27.34		22.99	53.79	4.92	35.85
10	首开国风美仑	100	商品房、回迁房	14.73	29.69	24.3	29.69		9.03	9.03	8.84	13.99
11	于家务A、C地块	100	商品房、公租房	22.93	45.12	35.61	26.39	8.07				
12	首开国风美唐二期	100	商品房、两限房	20.38	55.16	37.36	55.16				1.9	10.6
13	首开同馨家园	100	两限房	11.14	28.72	26.57	15.34			13.38	12.52	21.74
14	宋庄C02\C06	100	商品房	13.62	28.23	20.44	28.23	28.23				
京内在建项目小计				198.82	368.07	280.15	298.71	62.77	41.53	85.71	50.29	110.96
(三)拟建项目												
15	知语城后期	100	商品房	1.97	5.99	5.14						
16	华侨村二期	51	商品房	2.28	9.09	5.5						
17	方庄大绿地(★)	96.88	保障房	44.55	36	36						
18	通州台湖017(★)	50	商品房、公租房	3.9	9.13	8.94						
19	通州台湖014(★)	50	商品房、公租房	4.98	11.94	11.7						
20	孙河乡西甸村F地块(★)	100	商品房	6.96	4.09	4.09						
21	孙河乡西甸村G地块(★)	100	商品房	10.35	6.3	6.3						
22	大兴旧宫A2-1地块	51	商品房	2.72	6.79	6.79						
23	朝阳高井2号地	90	商品房、公租房	4.69	13.14	13.14						
24	亦庄河西X13R2	50	商品房、公租房	6.76	10.14	10.14						
25	回龙观G05-1,G05-3,G08-1	100	商业	4.16	6.23	6.23						
26	回龙观G06-2、G06-4、G09-1	100	商业	3.75	6.76	6.76						
京内拟建项目小计				97.07	125.6	120.73						
京内主要开发项目合计				314.01	536.27	432.1	333.35	62.77	76.17	128.31	51.48	135.89
京内往年竣工项目销售											10.07	
京内车库销售											2.54	
京内销售合计											64.09	
二、京外地区												
(一)竣工项目												
27	苏州班芙春天	100	商品房	11.33	33.95	28.05	22.73		22.73	33.95	7.26	19.07
京外竣工项目小计				11.33	33.95	28.05	22.73		22.73	33.95	7.26	19.07
(二)在建项目												
28	廊坊国风悦都	100	商品房	18.6	42.62	33.48	9.93	9.93				
29	苏州国风华府	100	商品房	9.04	21.47	15.7	21.47	3.8	17.85	17.85	3.11	10.84
30	苏州尹山湖(常青藤)	75	商品房	12.07	25.98	18.1	25.98	25.98				
31	苏州尹山湖G102地块(山湖一号)	49	商品房	19.79	56.72	45.36	36.41	36.41				
32	扬州水印西堤	100	商品房	18.17	39.28	30.68	39.28		26.38	26.38	6.83	15.03
33	扬州邗江639	60	商品房、酒店	16.1	27.34	27.34	9.72		3.02	3.02		
34	海门紫都	100	商品房	63.58	91.97	68	33.34				2.18	2.18
35	厦门领翔国际	100	商品房	16.53	41.5	33.9	41.5		22.72	22.72	13.03	26.01
36	太原国风上观	85	商品房	54.37	138.08	104.9	62.5		8.16	8.16	11.99	26.18
37	沈阳国风润城	95	商品房	41.74	65.23	55.6	36.28		4.02	11.89	2.68	6.27
38	绵阳仙海	100	商品房	122.51	61.74	59.07	9.7					
39	贵阳龙洞堡	90.67	商品房	108.29	173.05	102.32	33.23	13.9				0.1
40	福州香榭国际	40	商品房	21.31	89.37	70	66.6	9.03	8.99	8.99	13.16	33.11
41	福州香开新城	51	商品房	12.07	44.85	33.79	44.85	6.02			13.1	13.1
42	葫芦岛国风海岸	100	商品房	136.83	179	158	18.96	6.52				
京外在建项目小计				671	1098.2	856.24	489.75	111.59	91.14	99.01	66.08	132.82
(三)拟建项目												
43	吴江区20120117地块(★)	100	商品房	5.55	14.44	14.44						
44	吴江区20120118地块(★)	100	商品房	5.51	14.33	14.33						
45	吴江区20120119地块(★)	100	商品房	5.31	13.81	13.81						
46	厦门翔安区2012XP08地块	100	商品房	13.1	43.61	32.9						
47	杭州市下城区2013-27号地块(★)	100	商品房	5.29	10.58	10.58						
48	杭州市拱墅区2013-25号地块(★)	100	商品房	4.11	6.57	6.57						
49	大连东港E15/E16/E17地块	60	商品房	5.1	12.7	12.7						
50	大连东港H10地块	95	商品房	4.39	21.95	21.95						
51	沈阳道义区3#	100	商品房	16.14	37.08	31.68						
京外拟建项目小计				64.5	175.07	158.96						
京外主要开发项目合计				746.83	1307.22	1043.25	512.48	111.59	113.87	132.96	73.34	151.89
京外往年竣工项目销售											1.01	
京外车库销售											2.45	
京外销售合计											76.8	
公司主要开发项目总计				1,060.84	1,843.49	1,475.35	845.83	174.36	190.04	261.27	140.90	287.78

注:标*号的项目其规划建筑面积指的是地上建筑面积。

3)、房地产销售情况

公司全年新推盘面积为136.6万平米(不含地下车库),与2012年基本持平。其中京外新推盘面积有大幅增加,主要原因是京外拓展多个项目进入销售期。全年销售面积140.9万平米,合同签约金额185.8亿元,综合销售均价1.32万元/平米。按业态划分的可供出售面积及销售情况如下表所示。

公司2013年房地产销售情况表

单位:万平米、亿元、万元/平米

业态	本年度可供出售面积	本年度合同销售面积	本年度合同签约额	本年度销售均价
住宅	200.7	127.1	171.6	1.35
商业	10.8	6.4	7.9	1.24
办公	4.9	2.5	4.4	1.77
车库等其他	13.4	4.9	1.9	0.39
合计	229.8	140.9	185.8	1.32

4)参股合作项目开发和销售情况

报告期末,公司以参股形式参与合作开发的重点项目共10个,占地面积约141.5万平米,总规划建筑面积约312万平米,总可售面积(不含地下车库)约248.8万平米。2013年开复工面积109.8万平米,其中新开工74.4万平米,当年无竣工,累计实现竣工94.8万平米。2013年实现销售面积16.1万平米,累计实现销售78.3万平米,扣除竣工面积后,公司参股在建拟建项目权益储备面积108.6万平米,其中在建权益面积54.9万平米,拟建权益面积53.7万平米。各项目开发和销售情况详见下表。

公司2013年度主要合作开发项目生产经营情况表

单位:万平米

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)	本年度开复工面积	本年度新开工面积	本年度竣工面积	累计竣工	本年度销售面积	累计销售面积
一、北京地区												
(一)竣工项目												
1	首城国际中心	50	商品房	23.25	59.46	44.45				59.46	2.05	41.77
京内竣工项目小计				23.25	59.46	44.45				59.46	2.05	41.77
(二)在建项目												
2	照悦春天	50	商品房	13.89	23.38	17.7	23.38	23.38			3.33	3.33
3	首城平谷项目(汇景湾)	50	商品房	26.64	46.73	34.86	42.96	33.63			6.18	6.18
京内在建项目小计				40.53	70.11	52.56	66.34	57.01			9.51	9.51
(三)拟建项目												
4	通州台湖4-1-005等地块(*)	50	商品房、商业	8.93	12.34	12.34						
5	大兴新城核心区地块(*)	50	商业	6.43	12.7	12.7						
6	朝阳东坝660等地块(*)	50	商品房	4.78	8.49	8.49						
7	首城朝阳东坝655等地块(*)	50	商品房	4.85	9.18	9.18						
8	大兴亦庄B01R1-2地块(*)	50	商品房	5.22	10.96	10.96						
京内拟建项目小计				30.21	53.67	53.67						
京内主要合作项目合计				93.99	183.24	150.68	66.34	57.01		59.46	11.56	51.28
二、京外地区												
(一)在建项目												
9	首城天津武清项目(南湖1号)(*)	50	商品房	21.6	30.92	28.01	23.47	17.37			0.66	0.66
10	天津湾	50	商品房、商业办公	25.9	97.8	70.1	19.99			35.3	3.9	26.4
京外在建项目小计				47.5	128.72	98.11	43.46	17.37		35.3	4.56	27.06
京外主要合作项目合计				47.5	128.72	98.11	43.46	17.37		35.3	4.56	27.06
公司主要合作项目总计				141.49	311.96	248.79	109.8	74.38		94.76	16.12	78.34

注:标*号的项目其规划建筑面积指的是地上建筑面积。

5)、保障房建设和销售情况

报告期内公司保障房在施面积为37.2万平米,新开工2.3万平米,无竣工面积。保障房建设规模同比有较大下降,主要是公司重点保障房项目大兴康庄限价房于2012年完成了整体竣工。全年销售保障房面积12.4万平米、签约额9亿元,同比有较大增长,主要是报告期内公司主要实现了小屯限价商品房项目的销售。目前,公司保障房规划建筑面积超过120万平米,其中京内约100万平米,主要为回迁安置房50万平米,公租房30万平米,限价商品房20万平米。

6)、房地产项目储备情况

报告期内公司集中增加了部分后续项目。全年在北京地区(大兴、通州、朝阳、亦庄、昌平)分别取得12块开发用地,在京外深耕城市(苏州、厦门)以及新进城市(杭州、大连)也取得了9块开发用地。按权益计算,地上规划面积214.3万平米,其中可售商品房面积193万平米,配建自住型商品房6.45万平米,保障房13.77万平米,公司权益出资186.4亿元。具体情况如下表。

公司2013年新增土地储备情况表

单位:万平米、亿元

序号	项目位置	权益比例(%)	占地面积	地上规划面积	可售商品房面积	自住型商品房面积	保障房面积
1	北京朝阳孙河乡西甸村F地块?	100	6.96	4.09	4.09		
2	北京朝阳孙河乡西甸村G地块?	100	10.35	6.3	6.3		
3	通州区台湖镇4-1-005,4-1-008,4-1-009地块?	50	8.93	12.34	12.34		
4	大兴旧宫A2-1地块	51	2.72	6.79	5.74		1.05
5	大兴新城核心区商业金融地块	50	6.43	12.7	12.7		
6	朝阳高井2号地	90	4.69	13.14	5.78		7.36
7	东坝660等地块	50	4.78	9.35	2.64	5	0.85
8	东坝655等地块	50	4.85	9.18	2.82	4.2	0.78
9	亦庄X13R2地块	50	6.76	10.14	2.1		8.04
10	亦庄B01R1-2地块	50	5.22	10.96	4.16	3.7	3.1
11	回龙观G05-1,G05-3,G08-1	100	4.16	6.23	6.23		
12	回龙观G06-2、G06-4、G09-1	100	3.75	6.76	6.76		
京内小计			69.6	107.98	71.66	12.9	21.18
京内按权益计算?			49.3	71	49.9	6.45	13.5
13	大连东港E15/E16/E17地块?	60	5.1	12.7	12.7		
14	大连东港H10地块?	95	4.39	21.95	21.95		
15	苏州吴江区20120117地块?	100	5.55	14.44	14.44		
16	苏州吴江区20120118地块?	100	5.51	14.33	14.33		
17	苏州吴江区20120119地块?	100	5.31	13.81	13.81		
18	苏州尹山湖G102地块	49	19.79	45.36	45.36		
19	厦门翔安区2012XP08地块?	100	13.1	32.9	32.9		
20	杭州市下城区【2013】27号地块?	100	5.29	10.58	10.32		0.26
21	杭州市拱墅区【2013】25号地块?	100	4.11	6.57	6.56		0.01
京外小计			68.15	172.64	172.37		0.27
京外按权益计算			55.8	143.33	143.06		0.27
2013年拿地合计			137.75	280.62	244.03	12.9	21.45
按权益计算合计?			105.1	214.33	192.96	6.45	13.77

截止报告期末,公司及控股子公司拥有房地产开发项目共计51个,总占地面积约1061万平米,总规划建筑面积约1843万平米,根据目前的开发策略,拟全部开发用于销售。扣除已竣工面积261万平米后,公司目前全部储备面积约1582万平米,其中在施面积约656万平米,未开工面积约926万平米。

7)房地产出租情况

公司依托部分已开发完毕的房地产项目,逐渐积累了一定规模的持有型物业,主要包括:中高档酒店及酒店式公寓、住宅小区配套的商铺、地理位置优越的办公写字楼、小区车库等。公司不断整合运营优质的商业地产资源,改善存量物业的经营状况,加快产品及业务结构的优化调整,提升了出租物业的盈利水平,同时实现了资产的保值增值,促进了公司房地产业务的均衡发展。

2013年公司主要的持有型物业近50处,可供出租总建筑面积达34.6万平米,主要分布于北京,面积约30.7万平米,少量位于苏州、深圳、三亚的京外城市,面积约3.9万平米。全年实现租金总收入约3.3亿元。按不同物业种类划分,公司主要持有型物业出租情况如下表。

公司2013年主要持有型物业出租情况表

单位:万平米,万元,元/平米

物业种类	可供出租建筑面积	实际出租建筑面积	出租率(%)	租金收入				每平米年平均租金
办公写字楼	7.21	6.7	93	4,774.70	2,343.36	241.77	7,359.83	1,098.36
商铺	6.35	5.93	93	218	71	5,140.42	5,429.42	916.04
酒店及休闲	10.93	10.93	100	18,474.94		113	18,587.94	1,700.06
住宅	1.59	1.56	99	374.31	661.11		1,035.42	662.26
车库及其他	8.48	8.31	98	565		125.42	690.42	83.06
总计	34.56	33.43	97	24,406.95	3,075.47	5,620.61	33,103.03	990.02

注:租金收入的期限中,短期指租约在1年以内的出租收入、中期指租约在2-3年的出租收入、长期指租约在3年以上的出租收入。

8)财务融资情况

公司目前主要融资途径为银行贷款、信托贷款、私募债,2013年底银行贷款余额200.74亿、信托贷款余额164.31亿、私募债48.92亿,报告期内利息总支出为31.69亿,利息资本化金额24.80亿元,资本化比例78.26%。报告期内公司对外担保总额为70.67亿,主要为控股子公司进行开发融资提供担保。

9)公司获得的荣誉情况

2013年5月31日,"2013中国房地产上市公司10强研究成果"发布会上,首开股份被评为2013沪深房地产上市公司"综合实力TOP10"第六名、"财务稳健性TOP10"第九名。

2013年8月20日,在《理财周报》"中国上市公司最佳董事会评选"中,股份公司获评"2013中国主板上市公司最佳董事会20强"。

12月18日,在南方全媒体集群主办的"2013年最具价值上市公司评选"活动中,股份公司获评"最具投资者关系大奖"。

(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	13,501,339,699.10	12,675,546,401.82	6.51
营业成本	8,536,211,137.98	7,399,853,768.28	15.36
销售费用	435,992,403.03	509,008,380.59	-14.34
管理费用	639,478,120.48	575,064,047.30	11.20
财务费用	578,062,500.38	1,129,760,662.74	-48.83
经营活动产生的现金流量净额	-8,271,847,645.59	2,143,060,042.48	-486.08
投资活动产生的现金流量净额	-420,548,150.64	-1,401,018,330.63	69.98
筹资活动产生的现金流量净额	7,073,924,228.91	2,451,824,635.97	188.52

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内主营业务收入为134.66万元,同比增长6.37%。其中房产销售和酒店物业经营等营业收入分别较去年增长2.26%和11.45%,土地一级开发补偿收入同比大幅提高,增长10.63倍,主要是去年回龙观G区部分地块完成了挂牌入市,确认了一级开发补偿收入。

房产销售结算收入125.48亿元,占主营业务收入比重高达93.16%。对应结算面积为106.61万平米,同比增长2.19%。其中京内项目结算面积同比从71.92万平米降至53.51万平米,京外项目结算面积同比从32.41平米增至53.1万平米。具体情况如下表所示。

公司2013年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	3.06	27.35
2	首开熙悦山一期	12.22	12.22
3	首开璞墅墅	2.47	2.47
4	首开北京苏活	0.65	11.88
5	首开铂郡	3.9	8.15
6	首开国风上观	0.42	17.02
7	首开常青藤	13.67	32.23
8	首开国风美仑	7.38	7.38
9	首开国风美唐一期	0.13	4.93
10	F01F03东-2商业	3.5	3.5
11	首开同馨家园	2.22	9.68
京内项目车库及非重点项目		3.89	–
京内项目合计		53.51	136.81
二、京外地区			
12	扬州水晶城	0.52	9.09
13	扬州水印西堤	12.48	12.48
14	苏州悦澜湾	0.57	19.08
15	苏州班芙春天	8.89	15.32
16	苏州国风华府	9.57	9.57
17	沈阳国风润城	2.81	5.42
18	厦门领翔国际	10.84	10.84
19	太原首开国风上观	7.42	7.42
京外项目合计		53.1	89.22
公司总计		106.61	226.03

截止报告期末,公司重点项目已售未结算面积约164万平米,对应合同签约额约207亿元。

(2) 主要销售客户的情况

2013年,公司前五名客户的营业收入104,864.75万元,占全年营业收入的7.78%。

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	8,364,151,696.46	98.02	7,236,528,736.56	97.83	15.58	
土地开发、转让	拆迁补偿等	17,917,999.28	0.21	8,646,700.33	0.12	107.22	
酒店物业经营等	直接材料、商品进价等	151,318,395.19	1.77	151,871,787.33	2.05	-0.36	
合计		8,533,388,090.93	100	7,397,047,224.22	100	15.36	

(2) 主要供应商情况

2013年,公司前五名供应商的采购金额为160,264.01万元,占全年总采购金额的22.82%。

4、 费用

公司严格控制费用支出,报告期内销售费用和管理费用总额保持稳中有降,财务费用同比大幅下降了48.83%,主要因为公司开发项目本期利息支出资本化的比率有所提升,使得计入当期损益的财务费用同比减少。

5、 现金流

公司报告期内经营活动产生的现金流量净额-82.72亿元,同比下降486.08%,主要因为公司加大拿地力度,购地支出及相关保证金支出大幅增加,公司对参股合作项目资金支持大幅增加等因素导致公司经营性现金流量净额大幅降低。

公司报告期内投资活动产生的现金流量净额-4.2亿元,同比增加69.98%,主要因为公司收回2012年投资的理财产品。

公司报告期内筹资活动产生的现金流量净额70.74亿元,同比增加188.52%,主要因为公司增加了金融机构借款。

公司经营活动现金流量净额远低于本年净利润,主要因为公司扩大了房地产开发规模,新增了开发项目。

6、 其它

(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司于2013年10月31日召开第七届董事会第二十六次会议,审议通过了《发行公司债券方案的议案》及《非公开发行股票方案的议案》。公司债券方案的主要内容是:以一期或分期、无担保发行不超过人民币58亿元(含58亿元)公司债券;债券期限不超过10年(含10年),可以为单一期限,也可以是多种期限混合品种;用于调整公司债务结构、补充流动资金、项目建设及可能的收购兼并项目等。公司非公开发行股票方案的主要内容是:拟向包括控股股东首开集团在内的不超过十名机构投资者发行总额不超过人民币40亿元(含40亿元)的A股股票,发行价格不低于5.93元/股,发行数量不超过67,500万股(含本数)。募集资金拟投入项目为:北京通州区宋庄镇C02/C06地块商品住房建设项目、北京通州区于家务乡乡中心A/C地块项目、太原CG-0932地块西区项目和苏州2011-B40地块项目。公司控股股东首开集团承诺以现金方式认购本次非公开发行股票不低于发行数量的10%(含10%)。以上再融资事项已经于2013年11月19日召开的2013年第三次临时股东大会审议通过。具体详见公司于2013年11月1日及2013年11月20日刊登在上海证券交易所网站及指定媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上的公告。

目前,公司正在按照中国证监会的有关规定执行房地产项目用地专项核查以及商品房销售专项核查,公司债申请材料已于近期上报中国证监会。

(2) 发展战略和经营计划进展说明

公司总体发展战略是是协调发展房地产开发和持有型物业两大业务结构,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。

报告期内公司总体发展战略没有发生变化。公司房地产开发计划和销售计划均如期完成,但由于项目整体毛利率下降、投资收益下降等原因,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。

(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	12,545,481,163.32	8,364,151,696.46	33.33	2.26	15.58	减少7.69个百分点
土地开发、转让	574,180,155.00	17