

北京北辰实业股份有限公司

2013 年半年度报告摘要

一、重要提示

(一) 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。

(二) 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

(一) 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	31,751,728,181.00	29,483,823,785.00	7.69
归属于上市公司股东的净资产	10,263,404,437.00	10,109,496,972.00	1.52
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	712,955,693.00	11,338,360.00	6,188.00
营业收入	2,866,754,622.00	2,674,901,271.00	7.17
归属于上市公司股东的净利润	355,789,285.00	291,980,056.00	21.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	355,459,147.00	297,060,244.00	19.66
加权平均净资产收益率(%)	3.46	3.01	增加 0.45 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.11	0.09	22.22
稀释每股收益(元/股)	0.11	0.09	22.22

(二) 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数			288,084		
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	20.326	684,372,498	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
山西信托有限责任公司—信海七号集合资金信托合同	境内非国有法人	0.997	33,575,682	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	0.904	30,449,870	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
山西信托有限责任公司—信海六号集合资金信托	境内非国有法人	0.556	18,731,610	0	无 0
中国建设银行股份有限公司—新华钻石品质企业股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.390	13,143,746	0	无 0
汪称意	境内自然人	0.253	8,515,400	0	无 0
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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；第 5 大股东山西信托有限责任公司—信海七号集合资金信托合同和第 8 大股东山西信托有限责任公司—信海六号集合资金信托同为山西信托有限责任公司管理的信托产品；第 6 大股东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公司和第 9 大股东中国建设银行股份有限公司—新华钻石品质企业股票型证券投资基金同为银华基金管理有限公司管理的基金；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。</p>				

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。

(三) 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

(一) 经营环境回顾

2013 年上半年，面对复苏缓慢的世界经济和国际环境，我国坚持“稳中求进”的宏观经济政策基调，通过实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加速调整经济结构转型、着力促进消费和扩大国内需求，物价总水平保持稳定，GDP 增速虽有所回落，但仍在预期目标之上，国民经济呈现平稳运行的发展态势。

1、发展物业

2013 年上半年，全国房地产市场受宏观调控政策影响虽有所波动，但在旺盛需求的带动下，市场仍然呈现出开发投资全面回暖、一二线城市交易量价齐升和土地市场逐步升温的发展趋势。根据国家统计局数据（下同），上半年全国房地产市场商品住宅销售面积为 46,089.66 万平方米，同比增长 30.4%，增幅较去年同期上升 41.6 个百分点，商品住宅平均销售价格为人民币 6,122 元/平方米，同比上涨 12.0%，增幅较去年同期上升 6.7 个百分点。

北京房地产市场一季度继续回暖，销售指标持续上行，二季度“国五条”北京细则发布实施后，虽然量价增速有所回落，但整体仍呈现供销两旺态势。上半年北京市商品住宅销售面积和销售金额分别为 599.16 万平方米和人民币 1,122.89 亿元，同比分别上涨 25.0%和 38.2%，平均售价为人民币 18,741 元/平方米，较去年同期上升 10.6%。

长沙房地产市场受刚性需求和改善性需求大量入市的影响，住宅成交量快速上升，而随着品牌开发商的快速抢进和持续深耕，加之土地公开交易活跃以及开发投资持续增长，长沙房地产市场呈现良性发展态势。2013 年上半年长沙房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 708.91 万平方米和 410.72 亿元，同比分别上升 27.7%和 31.7%，商品住宅成交均价达到人民币 5,794 元/平方米，较 2012 年同期上涨 3.2%。

2、投资物业（含酒店）

在国家大力调整经济增长结构和发展服务经济的有利背景下，投资物业（含酒店）市场呈现良好发展前景。写字楼市场受新增供应增长有限的影响，空置率再创历史低位；高星级酒店市场以城市消费升级为契机，出租率和平均价格均持续走高；公寓市场需求稳定增长，经营效益不断攀升；会展市场在北京市倾力打造“全球国际会议五强举办地之一”的带动下，会展行业的国际影响力和经济拉动作用快速提升。

3、商业物业

商业物业受近年来商业项目集中开业和新增供应逐步入市的影响，市场已趋于饱和，加之新兴网络购物对传统商业业态消费冲击和客户分流，北京商业物业市场供过于求的局面短期内难以改变，市场竞争日趋激烈。从发展趋势来看，伴随消费者消费意愿的多元化，可在一定程度上抵御电商冲击的复合型购物中心业态，正逐步成为市场接受和认可的主流发展模式。

(二) 报告期经营回顾

面对复杂多变的宏观经济形势和竞争激烈的行业微观市场，公司围绕建设全国大型一流房地产综合运营企业的总体目标，创新发展模式，拓宽营销思路，紧抓市场机遇，在全力提升销售和打造北辰会展功能区的同时，积极推进资本扩张、品牌扩张和低成本扩张三大发展战略，公司核心竞争力和可持续发展能力不断提升。2013 年上半年，公司实现营业收入人民币 286,675.5 万元，同比上升 7.17%。受房地产项目开发结算周期较去年变化的因素影响，利润总额、净利润和归属母公司净利润分别为人民币 49,431.0 万元、36,982.8 万元和 35,578.9

万元，同比分别上升 26.67%、26.91% 和 21.85%。此外，报告期内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

公司深入研判宏观调控下的房地产市场发展趋势，积极调整营销策略，突出项目竞争优势，加大销售力度，取得良好经营业绩。其中北辰香麓紧抓市场回暖契机，提升推广力度，销售取得较大进展，上半年签约 206 套，实现合同金额人民币 62,743 万元。碧海方舟积极推进已认购别墅签约工作，建设施工也已进入尾声。马坡项目及长河玉墅二期工程加速推进，力争尽快贡献销售业绩。

在京内项目顺利运作的同时，公司继续加速长沙北辰三角洲项目的开发建设和营销推广。工程建设方面，高端产品线中的 A1D1 区沿江 80 万平方米超大型城市综合体外幕墙基本封顶，普宅产品线中的 D2 区提前结构封顶，E3 区施工平均达到地上 3 层。此外，为不断提升项目性价比和附加值，公司加速完善项目配套设施，长沙市重点雅礼中学（分校）和清水塘小学（分校）顺利完成竣工验收，将于 9 月正式开学。在销售方面，公司利用项目的整体竞争优势和服务配套优势，不断创新营销模式，力促大户型产品销售，并实现大客户协议销售，为完成全年销售计划奠定了坚实基础。

报告期内，受房地产项目开发结算周期变化的影响，发展物业实现营业收入人民币 163,420.5 万元（含车位），同比上升 12.51%。由于结算项目结构变化，发展物业税前利润为人民币 35,572.0 万元，同比上升 29.08%。2013 年上半年，公司新开工面积 19.4 万平方米，复工面积 192.8 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 205,101 万元（含车位）和 13.9 万平方米，区域市场占有率保持稳定。

2、投资物业（含酒店）

公司着力强化以会展为龙头的投资物业群综合经营优势，通过深入开展会展联销、加强专业化建设、硬件改造提升品质和细分市场调整服务与定位等措施，深度挖掘经营潜力，效益水平稳步提升。2013 年上半年，公司投资物业（含酒店）实现主营业务收入人民币 100,160.7 万元，同比上升 4.28%，在不考虑利息费用分摊的情况下，实现税前利润人民币 33,213.9 万元，同比上涨 13.32%，其中，国家会议中心、北辰时代大厦和北辰世纪中心等新项目经营效益稳定增长，实现税前利润人民币 23,150 万元，占整个投资物业（含酒店）板块利润的 69.70%，经营呈现诸多亮点。

随着公司对北辰会展功能区的全力打造和京交会的再次落户，国家会议中心日益成为北京乃至全国重要大型会议活动的首选。凭借奥运标准的服务保障，报告期内，国家会议中心成功接待了包括第二届京交会、第三届北京国际电影节等 610 个会议和 36 个展览活动，北辰会展品牌知名度和影响力显著提升。北京国际会议中心通过错位经营和差异化市场营销，不断提升中小型会议市场份额比例，经营业绩稳步增长。此外，公司进一步强化品牌扩张战略的实施，在 2012 年实现京外两个会展中心项目受托管理的基础上，2013 年上半年又成功为南昌国际会展中心提供前期顾问咨询服务，不仅彰显了北辰会展的行业地位和品牌输出软实力，更为公司丰富“重资产投资与轻资产服务并行发展”的经营模式提供了有益探索。

写字楼业态根据市场供求关系的变化，通过优化客源结构，北辰时代大厦和北辰世纪中心在接近满租的状态下，租金价格达到同质写字楼中的较高水平，成为投资物业（含酒店）板块重要利润来源。

3、商业物业

面对日趋激烈的市场竞争，公司重点提升招商能力，加大品类品牌组合置换力度，努力提高客户体验和消费满意度，资产经营保持稳定。

报告期内，商业物业实现营业收入人民币 17,481.5 万元，同比下降 13.82%。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 576.7 万元，同比下降

57.30%。

（三）行业竞争格局和发展趋势

2013 年是我国“十二五”规划承前启后的关键一年，面对复苏缓慢的国际形势和增速回落的国内经济，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，加强流动性预期管理，加速经济结构转型，着力提升消费增长，稳定物价总体水平，保持我国经济运行总体平稳健康。

就发展物业而言，基于房地产行业在国民经济中仍处于重要位置，保持市场的稳定发展将有利于经济下行压力的缓解。下半年从政策层面看，宏观调控主线仍将是坚决抑制投资、投机性需求；从市场层面看，自住、改善性需求仍然旺盛，企业抗风险能力不断加强，但如果针对房地产行业的货币政策出现转向，将可能对房地产市场产生一定的抑制作用。整体来说，预计下半年房地产市场将继续回升，价格和成交量保持平稳上涨，进而为公司发展物业稳定运营创造良好的外部环境。

就投资物业（含酒店）和商业物业而言，“十二五”时期北京加速对“国际活动聚集之都”、“世界高端企业总部聚集之都”的打造，为北京市会展经济和服务经济的快速发展创造了重要战略机遇。而以北京为中心的“四横四纵”高速铁路专线网建设和京津冀地区主要城市“2 小时交通圈”的形成，又将进一步增强北京市会展业和服务业对周边城市的凝聚力和吸附力。此外，着力释放内需潜力作为促进我国经济增长方式转变的重要组成，国家和有关部门继续出台优惠政策、大力发展消费市场，也将为北京市商业物业发展带来广阔商机。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，旺盛的市场需求、巨大的发展空间和强力的政策支持，都将对公司物业经营产生积极影响。

（四）公司发展战略

1、发展物业

公司将深入研究市场发展趋势和客户需求的变化，不断创新营销推广模式，着力提升产品品质和周转速度，启动管理标准化，进一步提高项目开发管理能力。此外，公司还将积极寻找市场机会，通过公开交易、收购、兼并及合作开发等方式，全力推进低成本扩张战略的实施，择机增加土地储备和拓展新型房地产业务，不断提升发展物业的核心竞争力和可持续发展能力。

长沙北辰三角洲作为长沙市新的经济副中心和文化中心，将以 A1D1 区滨江超大型城市综合体面世和重点名校招生开学为契机，紧抓商业资源和教育资源两大主题，进一步提升产品性价比和吸附力，为下半年即将入市的 E3 区住宅销售提供支持。工程建设方面，在 A1D1 区基本完工的同时，充分挖掘轨道地产的商业价值，实现新开工 B1E1B2E2 组团与长沙地铁 1 号线站点的无缝衔接，着力打造长沙首个地铁上盖主题式开放型商业街区，进一步提升项目的商务、商业氛围和综合竞争力。

京内项目方面，公司将以确保各项目工程建设顺利推进为基础，通过实施系统性的营销策划和销售筹备，力促实现北辰福第商业公建和长河玉墅别墅二期项目的开盘旺销。

2013 年下半年，公司预计实现新开工面积 60.2 万平方米，开复工面积 253.0 万平方米，竣工面积 58.4 万平方米，力争实现销售 24.3 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 35.6 亿元。

2、投资物业（含酒店）

公司将以北京打造“国际活动聚集之都”、“世界高端企业总部聚集之都”为机遇，通过准确把握市场形势变化，细分客户需求，积极调整经营策略，加强市场开发与拓展，增强客户满意度，力争收益水平稳步提升。此外，公司还将利用业已形成的北辰会展品牌影响力和软实力，积极创新发展模式，加速推进品牌扩张战略的实施，加大会展场馆管理输出的力度，使重资产投资性业务与轻资产服务性业务并行发展，开创公司创新发展新格局。

3、商业物业

商业物业将针对零售市场变化，进一步加大招商和市场营销工作力度，充分发挥多项目联合推广的优势，努力提高运营能力和资产经营效益。

(五) 公司可能面对的风险

公司发展面临的问题和风险，主要来自于市场风险和短期经营风险。

1、发展物业市场风险

在加速城镇化和刚需、改善性需求快速释放的带动下，下半年房价上涨的趋势预计仍将维持。土地市场受供需矛盾和楼市持续看涨预期的刺激，量价齐升态势还将继续。如果房价和地价上涨预期不能有效遏制，继“国五条”之后，房地产宏观调控不排除继续加压的可能性，一旦调控升级，房地产市场中短期走势将具有较大的不确定性，房地产项目运作周期较长，其间市场一旦出现大幅波动，将可能对公司稳定运营和房地产后期销售带来风险。

针对上述发展物业市场风险，公司将深入研究市场发展趋势和客户需求变化，不断创新营销推广模式，着力提升产品品质和周转速度，启动管理标准化，进一步提高项目开发管理能力。此外，公司还将积极寻找市场机会，通过公开交易、收购、兼并及合作开发等方式，全力推进低成本扩张战略的实施，择机增加土地储备和拓展新型房地产业务，不断提升发展物业的核心竞争力和可持续发展能力。

2、公司短期经营风险

在发展物业方面，虽然长河玉墅项目二期已取得有关许可并在 2012 年四季度开工，但距离竣工入住、确认收入还需较长时间，进而导致公司短期内可供结算的高毛利率产品减少，并对经营业绩产生影响。

针对上述公司短期经营风险，对于长河玉墅低密度项目的二期工程，公司现已取得相关证件，未来将在加速项目高品质开发建设的同时，择机预售，尽早实现对公司销售业绩的支持。

(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	2,866,754,622.00	2,674,901,271.00	7.17
营业成本	1,580,855,192.00	1,578,949,598.00	0.12
销售费用	120,841,011.00	93,926,767.00	28.65
管理费用	268,016,864.00	244,350,260.00	9.69
财务费用	158,502,416.00	170,398,684.00	-6.98
经营活动产生的现金流量净额	712,955,693.00	11,338,360.00	6,188.00
投资活动产生的现金流量净额	-36,537,605.00	-21,116,092.00	-73.03
筹资活动产生的现金流量净额	1,618,104,429.00	57,392,025.00	2,719.39

营业收入变动原因说明：主要由于房地产开发项目当期结转的收入及投资物业收入增加所致。

营业成本变动原因说明：主要由于房地产结算项目结构变化，本期结算项目毛利率较高影响所致。

销售费用变动原因说明：主要由于房地产开发项目当期结转的收入增加，相应销售费用增加所致。

管理费用变动原因说明：主要由于当期营业收入增加，相关费用增加所致。

财务费用变动原因说明：主要由于本期发展物业开发规模较上年同期增加，本期开发项目资本化金额同比增长，导致本期财务费用减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要由于本期营业收入增加，收到销售款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要由于本期购建固定资产、长期资产增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要由于本期银行借款增加及偿还借款减少所致。

2、其它

(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，受房地产结算项目结构变化影响，发展物业实现利润 3.56 亿元，同比增长 29.08%。发展物业利润占公司三大板块利润比例为 51.28%。

报告期内，公司投资物业（含酒店）板块由于北辰时代大厦、北辰世纪中心和国家会议中心等新项目经济效益稳定增长，实现利润 3.32 亿元，同比增长 13.32%。投资物业（含酒店）利润占公司三大板块利润比例为 47.88%。

报告期内，受市场竞争加剧和新开项目仍处于经营培育期的影响，商业物业实现利润 576.69 万元，同比下降 57.30%。利润占公司三大板块利润比例为 0.83%。

(2) 经营计划进展说明

报告期内，受房地产结算项目结构变化及投资物业经营效益稳定增长的影响，公司实现收入利润分别增长 7.17% 和 26.67%，收入利润完成阶段性计划。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) 主要客户和供应商情况

公司截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间前五名客户营业收入的总额为 30,057.18 万元（截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：9,356.57 万元），占公司全部营业收入的比例为 10.49%（截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：3.49%）。

公司截至 2013 年 6 月 30 日止 6 个月期间前五名采购供应商采购金额为 55,499.10 万元（截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：130,858.20 万元），占公司本公司采购金额的 34.22%（截至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月期间：58.92%）。

(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	1,634,204,913	1,048,571,388	35.84	12.51	1.99	增加 6.63 个百分点
零售商业业务	174,814,922	107,220,175	38.67	-13.82	-14.26	增加 0.32 个百分点
投资物业和酒店业务	1,001,606,595	379,681,120	62.09	4.28	-4.15	增加 3.33 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	178,065,695	89,360,450	49.82	96.10	460.98	减少 32.64 个百分点
北辰香麓 (温泉镇项目)	474,138,142	313,680,519	33.84	425.90	387.92	增加 5.15 个百分点
北辰福第 (常营项目)	91,334,480	71,290,784	21.95	42.30	16.65	增加 17.16 个百分点
长沙北辰三角洲 D3、E5 区	890,666,596	582,629,772	34.58	-26.23	-34.91	增加 8.73 个百分点

报告期内,公司发展物业受房地产结算项目结构变化影响,实现营业收入 16.34 亿元;实现利润 3.56 亿元,同比增长 29.08%。

报告期内,公司投资物业(含酒店)板块由于北辰时代大厦、北辰世纪中心和国家会议中心等新项目经济效益稳定增长,实现营业收入 10.02 亿元;利润 3.32 亿元,同比增长 13.32%。

报告期内,受市场竞争加剧和新开项目仍处于经营培育期的影响,商业物业实现营业收入 17,481.5 万元;实现利润 576.69 万元,同比下降 57.3%。

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	1,961,379,091	35.16
长沙地区	890,666,596	-26.23

报告期内,北京地区实现销售收入 196,138 万元,占本公司主营业务收入的 68.77%,长沙地区实现销售收入 89,067 万元,占本公司主营业务收入的 31.23%。

(三) 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。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。

(四) 投资状况分析**1、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况****(1) 委托理财情况**

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

2、 募集资金使用情况**(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	本报告期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	/

(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	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	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 134.10 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 6,788.50 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资减少,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) 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	本报告期投入金额	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、主要子公司、参股公司分析

2013 年主要控股公司经营情况

单位:元 币种:人民币

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	99.05	99.05	不适用	1,451,650,539	1,340,710,591	24,281,180
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	50.52	51	间接持股	86,006,253	38,179,474	27,364,931
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	14,945,183,128	1,516,041,984	125,246,293

4、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。

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

根据公司章程的规定，公司的利润分配原则是公司可通过现金或股票的形式分配股利，以中国会计准则为标准，公司每年分配的现金股利应不低于当年公司可供分配利润的 10%，公司利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司现金分红的方案依法经过公司董事会审议，并报股东大会批准，独立董事和中小股东能够充分表达意见，程序合法、完备。

报告期内，经 2013 年 6 月 5 日召开的公司 2012 年年度股东大会审议通过，公司 2012 年利润分配方案以公司 2012 年末总股本 3,367,020,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.60 元（含税）。该利润分配方案已实施完毕（其中，A 股股息派发已于 2013 年 7 月 17 日完成，H 股股息也已另行派发完毕），共支付现金红利人民币 202,021,200 元，占公司 2012 年归属母公司股东净利润的 31.9%。

五、其他披露事项

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用