

北京华业地产股份有限公司

600240

2010 年第一季度报告

华业地产

目录

§ 1 重要提示	3
§ 2 公司基本情况	3
§ 3 重要事项	4
§ 4 附录	8



§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、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责任。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	徐红
主管会计工作负责人姓名	许立超
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	许立超

公司负责人徐红、主管会计工作负责人许立超及会计机构负责人（会计主管人员）许立超声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	7,203,566,844.34	6,675,977,525.94	7.90
所有者权益（或股东权益）(元)	2,099,380,058.56	2,069,350,007.03	1.45
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.25	3.21	1.25
	年初至报告期期末		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	330,433,909.34		不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.51		不适用
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	30,030,051.53	30,030,051.53	80.71
基本每股收益（元/股）	0.05	0.05	80.71
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.05	0.05	251.06
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.05	80.71
加权平均净资产收益率（%）	1.44	1.44	增加 0.61 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.43	1.43	增加 1.00 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	170,037.07	本项目主要为固定资产处置收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,700.00	
所得税影响额	-42,934.27	
合计	128,802.80	

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）		59,638
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
华业发展（深圳）有限公司	134,989,149	人民币普通股
华保宏实业（深圳）有限公司	124,244,025	人民币普通股
中国华电集团资本控股有限公司	12,541,626	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	11,420,500	人民币普通股
中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金	7,108,274	人民币普通股
新疆凯迪投资有限责任公司	5,000,000	人民币普通股
陈浩钦	3,576,229	人民币普通股
陈群亮	3,087,800	人民币普通股
傅耿生	3,071,515	人民币普通股
李丽云	2,745,300	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

 适用 不适用

公司主要资产和费用变动情况分析

单位：万元

项目	2010-3-31	2009-12-31	增减变动	变动百分比（%）	变化原因
货币资金	178265.48	121990.57	56274.91	46.13	销售回款及取得银行贷款导致增加
存货	442682.80	434564.20	8118.60	1.87	在建项目开发成本增加
短期借款	80000.00	85000.00	-5000.00	-5.88	偿还贷款
应付票据	0.00	316.59	-316.59	-100.00	银行承兑汇票全部承兑

应付账款	19896.20	28249.56	-8353.36	-29.57	支付工程款
预收账款	170164.64	132946.24	37218.39	28.00	项目预售回款增加
应交税费	-5211.87	631.98	-5843.86	-924.69	预售量增加, 按规定预缴的税费
长期借款	197732.00	162122.75	35609.25	21.96	取得银行贷款
项目	2010年1-3月	2009年1-3月	增减变动	变动百分比(%)	
营业收入	17285.57	7685.43	9600.14	124.91	结算规模增长
营业成本	9446.84	4960.47	4486.38	90.44	结算规模增长
营业税金及附加	916.35	622.85	293.50	47.12	结算规模增长
营业费用	446.07	153.12	292.95	191.32	可销售项目增加导致相应的广告等营销费用增加
管理费用	1444.55	876.13	568.41	64.88	扩大经营规模
财务费用	1411.90	-271.36	1683.26	-620.31	已完工项目贷款利息停止资本化
项目	2010年1-3月	2009年1-3月	增减变动	变动百分比(%)	
经营活动现金流量净额	33043.39	-3048.40	36091.79	-1183.96	销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-21.15	-6018.34	5997.18	-99.65	本报告期内无理财等投资活动
筹资活动产生的现金流量净额	23569.27	-17824.56	41393.83	-232.23	经营规模扩大, 取得银行贷款
基本每股收益	0.05	0.03	0.02	80.71	

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

公司于 2010 年 1 月 15 日召开的四届三十一一次董事会审议通过了《关于调减公司 2009 年非公开发行股票方案中募集资金总额及拟用募集资金补充流动资金项目的议案》，公司 2009 年向特定对象非公开发行股票方案已于 2009 年 8 月 26 日经 2009 年第三次临时股东大会批准，原拟募集资金总额在扣除发行费用后将不超过 20 亿元，其中 17 亿元拟用于房地产项目开发，其余 3 亿元拟用于补充流动资金。根据股东大会对董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的授权，公司董事会拟调减本次非公开发行股票方案中募集资金总额及拟用募集资金补充流动资金项目。变更后募集资金总额在扣除发行费用后将不超过 17 亿元，拟全部用于房地产项目开发。实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分由公司自筹资金解决，超过部分将用于补充公司流动资金。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。（详见公司于 2010 年 1 月 18 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站上刊登的《四届三十一一次董事会决议公告》）。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

公司于 2008 年 7 月 14 日收到控股股东华业发展（深圳）有限公司（以下简称“华业发展”）承诺函，为了促进资本市场的健康发展，本着对公司股东负责的态度，华业发展就其持有的华业地产股份延长限售期及限售价格等事宜特别承诺如下：一、华业发展承诺 2009 年 12 月 31 日之前不通过上海证券交易所交易系统出售所持有的华业地产股份（149,989,149 股）。二、在 2010 年 12 月 31 日之前，若华业地产股票二级市场价格低于 12 元（公司因分红、配股、转增等原因导致股份或权益变化时，将按相应比例调整该价格），华业发展承诺不通过上海证券交易所交易系统减持所持有的华业地产股份。

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

公司利润分配政策为：

1、公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；

2、公司可以采取现金、股票或者以资本公积转增股本方式及其它符合法律、行政法规的合理方式分配股利，可以进行中期现金分红；

3、公司再融资时现金分红比例不少于《上市公司证券发行管理办法》中关于现金分红占累计可分配利润最低比例的要求。



北京华业地产股份有限公司

法定代表人：徐红

2010 年 4 月 26 日

华业地产

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表
 2010 年 3 月 31 日

编制单位：北京华业地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,782,654,847.96	1,219,905,698.39
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	475,397,840.00	594,247,300.00
预付款项	70,623,623.73	66,061,175.68
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	25,733,774.41	24,528,513.36
买入返售金融资产		
存货	4,426,828,010.36	4,345,641,995.35
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,781,238,096.46	6,250,384,682.78
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	359,126,657.05	362,062,753.06
固定资产	33,671,176.62	33,977,891.37
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	99,921.76	121,206.28
开发支出		

商誉	18,176,240.28	18,176,240.28
长期待摊费用		
递延所得税资产	11,254,752.17	11,254,752.17
其他非流动资产		
非流动资产合计	422,328,747.88	425,592,843.16
资产总计	7,203,566,844.34	6,675,977,525.94
流动负债：		
短期借款	800,000,000.00	850,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		3,165,905.00
应付账款	198,961,986.56	282,495,551.97
预收款项	1,701,646,351.15	1,329,462,445.32
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	4,242,458.29	4,652,895.25
应交税费	-52,118,744.51	6,319,833.66
应付利息		
应付股利		
其他应付款	164,935,148.49	200,103,801.91
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	140,000,000.00	140,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,957,667,199.98	2,816,200,433.11
非流动负债：		
长期借款	1,977,320,000.00	1,621,227,500.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	169,199,585.80	169,199,585.80
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,146,519,585.80	1,790,427,085.80
负债合计	5,104,186,785.78	4,606,627,518.91
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	645,000,000.00	645,000,000.00
资本公积	1,053,164,533.84	1,053,164,533.84

减：库存股		
专项储备		
盈余公积	12,205,426.58	12,205,426.58
一般风险准备		
未分配利润	389,010,098.14	358,980,046.61
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,099,380,058.56	2,069,350,007.03
少数股东权益		
所有者权益合计	2,099,380,058.56	2,069,350,007.03
负债和所有者权益总计	7,203,566,844.34	6,675,977,525.94

公司法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

母公司资产负债表

2010 年 3 月 31 日

编制单位：北京华业地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	315,603,085.13	6,080,579.19
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	100,000.00	100,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,647,675,112.55	1,934,536,943.10
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,963,378,197.68	1,940,717,522.29
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	640,586,484.81	640,586,484.81
投资性房地产	139,463,325.00	140,758,650.00
固定资产	303,500.88	326,292.09
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		

开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	6,227,163.20	6,227,163.20
其他非流动资产		
非流动资产合计	786,580,473.89	787,898,590.10
资产总计	2,749,958,671.57	2,728,616,112.39
流动负债:		
短期借款	800,000,000.00	800,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	4,135.00	4,135.00
应交税费	-4,307.21	125,033.87
应付利息		
应付股利		
其他应付款	361,209,299.98	329,210,306.54
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,161,209,127.77	1,129,339,475.41
非流动负债:		
长期借款	113,820,000.00	119,227,500.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	113,820,000.00	119,227,500.00
负债合计	1,275,029,127.77	1,248,566,975.41
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	645,000,000.00	645,000,000.00
资本公积	1,094,563,831.23	1,094,563,831.23
减:库存股		
专项储备		
盈余公积	12,205,426.58	12,205,426.58
一般风险准备		
未分配利润	-276,839,714.01	-271,720,120.83
所有者权益(或股东权益)合计	1,474,929,543.80	1,480,049,136.98
负债和所有者权益(或股东权益)总计	2,749,958,671.57	2,728,616,112.39

公司法定代表人:徐红

主管会计工作负责人:许立超

会计机构负责人:许立超

4.2

合并利润表

2010 年 1—3 月

编制单位：北京华业地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	172,855,735.28	76,854,317.41
其中：营业收入	172,855,735.28	76,854,317.41
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	136,657,122.33	62,412,091.24
其中：营业成本	94,468,418.07	49,604,663.11
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	9,163,521.96	6,228,473.89
销售费用	4,460,720.91	1,531,214.67
管理费用	14,445,461.02	8,761,317.50
财务费用	14,119,000.37	-2,713,577.93
资产减值损失		-1,000,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-80,282.11
投资收益（损失以“-”号填列）		5,046,793.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	36,198,612.95	19,408,737.13
加：营业外收入	171,737.07	602,346.45
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	36,370,350.02	20,011,083.58
减：所得税费用	6,340,298.49	3,494,038.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,030,051.53	16,517,045.38
归属于母公司所有者的净利润	30,030,051.53	16,617,561.93
少数股东损益		-100,516.55
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.05	0.03
（二）稀释每股收益	0.05	0.03
七、其他综合收益		
八、综合收益总额		
归属于母公司所有者的综合收益总额		
归属于少数股东的综合收益总额		

公司法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

母公司利润表

2010 年 1—3 月

编制单位：北京华业地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,736,947.96	1,651,045.06
减：营业成本	1,330,063.96	1,784,434.86
营业税金及附加		86,726.21
销售费用		
管理费用	3,928,360.59	4,326,296.24
财务费用	1,598,116.59	-126,449.37
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-80,282.11
投资收益（损失以“-”号填列）		4,655,223.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,119,593.18	154,978.53
加：营业外收入		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,119,593.18	154,978.53
减：所得税费用		83,390.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,119,593.18	71,587.95
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额		

公司法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

合并现金流量表

2010 年 1—3 月

编制单位：北京华业地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	653,213,165.62	89,190,893.42
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	149,390,352.9	22,090,922.03
经营活动现金流入小计	802,603,518.52	111,281,815.45
购买商品、接受劳务支付的现金	202,736,524.06	77,288,350.02
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	6,542,319.51	5,745,113.43
支付的各项税费	76,480,098.57	33,713,046.39
支付其他与经营活动有关的现金	186,410,667.04	25,019,326.69
经营活动现金流出小计	472,169,609.18	141,765,836.53
经营活动产生的现金流量净额	330,433,909.34	-30,484,021.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		790,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		734,807,628.25
投资活动现金流入小计		735,597,628.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	211,520.00	
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		795,780,995.84
投资活动现金流出小计	211,520.00	795,780,995.84
投资活动产生的现金流量净额	-211,520.00	-60,183,367.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	644,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,165,905	
筹资活动现金流入小计	647,165,905	
偿还债务支付的现金	337,907,500.00	160,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,465,739.77	17,345,587.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	100,000.00	
筹资活动现金流出小计	411,473,239.77	178,245,587.78
筹资活动产生的现金流量净额	235,692,665.23	-178,245,587.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	565,915,054.57	-268,912,976.45
加：期初现金及现金等价物余额	1,203,782,993.39	702,890,714.40
六、期末现金及现金等价物余额	1,769,698,047.96	433,977,737.95

公司法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

华业地产

母公司现金流量表

2010 年 1—3 月

编制单位：北京华业地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,702,209.00	1,554,391.42
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,525,336,220.05	733,420,603.27
经营活动现金流入小计	2,527,038,429.05	734,974,994.69
购买商品、接受劳务支付的现金		332,058.22
支付给职工以及为职工支付的现金	2,748,014.36	2,434,441.73
支付的各项税费	476,293.94	914,540.89
支付其他与经营活动有关的现金	2,207,131,812.34	439,641,757.82
经营活动现金流出小计	2,210,356,120.64	443,322,798.66
经营活动产生的现金流量净额	316,682,308.41	291,652,196.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		395,006,039.68
投资活动现金流入小计		395,006,039.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		460,280,995.84
投资活动现金流出小计		460,280,995.84
投资活动产生的现金流量净额		-65,274,956.16
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	5,407,500.00	900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,752,302.47	2,576,812.78
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	7,159,802.47	3,476,812.78
筹资活动产生的现金流量净额	-7,159,802.47	-3,476,812.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	309,522,505.94	222,900,427.09
加：期初现金及现金等价物余额	6,080,579.19	65,001,534.97
六、期末现金及现金等价物余额	315,603,085.13	287,901,962.06

公司法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超