

北京华业地产股份有限公司

600240

2010 年半年度报告



华北地产

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	5
五、董事会报告.....	5
六、重要事项.....	8
七、财务会计报告（未经审计）.....	12
八、备查文件目录.....	58



华北地产

一、重要提示

(一) 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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	北京华业地产股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	华业地产
公司的法定英文名称	BEI JING HUAYE REALESTATE CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	BJHY
公司法定代表人	徐红

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	燕飞	张雪梅、杜继锋
联系地址	北京市朝阳区东四环中路 39 号华业国际中心 A 座 16 层	北京市朝阳区东四环中路 39 号华业国际中心 A 座 16 层
电话	010-85710735	010-85710735
传真	010-85710505	010-85710505
电子信箱	yanfei@huayedc.com	zhangxm@huayedc.com

(三) 基本情况简介

注册地址	北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
注册地址的邮政编码	100025
办公地址	北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
办公地址的邮政编码	100025
公司国际互联网网址	www.huadc.com
电子信箱	hy@huayedc.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券管理部

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	华业地产	600240	

(六) 公司其他基本情况

公司首次注册登记日期：1998 年 10 月 9 日
 公司首次注册登记地点：呼和浩特市诺和木勒大街 54 号
 公司第 1 次变更注册登记日期：2006 年 11 月 30 日
 公司第 2 次变更注册登记日期：2008 年 1 月 30 日
 公司第 3 次变更注册登记日期：2008 年 8 月 7 日
 公司第 1 次变更注册登记地址：北京市朝阳区延静里中街 3 号院 5 号楼 12A01
 公司第 2 次变更注册登记地址：北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
 公司法人营业执照注册号：110000001525295
 公司税务登记号码：京税证字 110105701462101 号
 公司组织结构代码：70146210-1
 公司聘请的境内会计师事务所名称：立信大华会计师事务所有限公司
 公司聘请的境内会计师事务所办公地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

(七) 主要财务数据和指标
1、主要会计数据和财务指标

单位：元 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	6,513,316,178.41	6,675,977,525.94	-2.44
所有者权益（或股东权益）	2,170,568,133.26	2,069,350,007.03	4.89
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.365	3.208	4.89
	报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业利润	124,228,732.15	55,062,525.57	125.61
利润总额	123,103,535.31	55,546,310.40	121.62
归属于上市公司股东的净利润	101,218,126.23	46,311,696.45	118.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102,061,423.86	31,835,124.68	220.59
基本每股收益(元)	0.157	0.072	118.06
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.158	0.049	222.45
稀释每股收益(元)	0.157	0.072	118.06
加权平均净资产收益率 (%)	4.77	2.25	增加 2.52 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	236,726,177.52	386,523,240.38	-38.75
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.367	0.599	-38.73

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	167,419.16	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	-1,292,616.00	本项目主要为慈善捐赠支出等
所得税影响额	281,899.21	
合计	-843,297.63	

三、股本变动及股东情况
(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

2010 年 8 月 10 日，公司接到控股股东华业发展（深圳）有限公司（简称“华业发展”）通知，华业发展将其持有的本公司限售流通股及无限售条件流通股 149,989,149 股质押给中诚信托有限责任公司。前述质押登记手续已于 2010 年 8 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成。截至本半年报披露日，华业发展共持有公司股份 149,989,149 股，占公司总股本的 23.25%，本次质押数量为 149,989,149 股，占公司总股本的 23.25%。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					54,853 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华业发展(深圳)有限公司	境内非国有法人	23.25	149,989,149		15,000,000	无
华保宏实业(深圳)有限公司	境内非国有法人	19.26	124,244,025			无
中国华电集团资本控股有限公司	未知	1.94	12,541,626			无
中国建设银行-华夏优势增长股票型证券投资基金	未知	1.86	11,999,831			无
新疆凯迪投资有限责任公司	未知	0.78	5,000,000			无
陈浩钦	未知	0.55	3,576,229			无
陈群亮	未知	0.48	3,087,800			无
傅耿生	未知	0.48	3,071,515			无
李丽云	未知	0.43	2,745,300			无
姚丽红	未知	0.38	2,450,600			无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
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			
中国建设银行-华夏优势增长股票型证券投资基金	11,999,831		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			
姚丽红	2,450,600		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间、前十名流通股股东之间，以及前十名流通股股东与前十名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	华业发展(深圳)有限公司	15,000,000	2010年11月28日	15,000,000	2007年11月认购非公开发行股票1000万股(资本公积金转增股本后为1500万股)的限售期为自认购日起36个月。

2、 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

经公司 2010 年 4 月 26 日召开的四届三十六次董事会会议审议通过，同意聘请莘雷先生、陈云峰先生为公司副总经理。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2010 年一季度部分城市出现了商品房价格短期内上涨过快的现象，为了抑制房价过快上涨，保障房地产行业平稳健康发展。国务院加大了房地产调控的力度，出台了一系列调控政策，政策面涉及信贷、财税、土地、股权融资、保障房建设等方面；本轮调控体现了政策面广、政策出台密集、以及多部门联合等特点。

相关统计数据 displays, 2010 年 1 月至 6 月，全国商品房销售面积 3.94 亿平方米，比去年同期增长 15.4%，增幅比 1-5 月回落 7.1 个百分点。商品房销售额 1.98 万亿元，同比增长 25.4%，增幅比 1-5 月回落 13.0 个百分点。房屋销售价格同比上涨 11.4%，涨幅比 5 月份缩小 1.0 个百分点；从以上数据不难发现自 6 月起全国商品房成交量、销售价格均出现了不同程度的回落，这也充分证明了调控政策效果已开始显现。公司管理层认为，从发展的角度看待本轮调整，应该说政府出台一系列调控政策，有利于房地产行业平稳健康发展，下半年，公司将继续保持对政策面的关注。并结合新政合理规划各项目开发计划和经营方针，从而保证公司正常经营及业绩的稳定。

同时，统计数据也显示 2010 年 1 月至 6 月，全国房地产开发投资 19,747 亿元，同比增长 38.1%，我们认为房地产投资仍保持高位增长，说明短期内调控政策对经济不会造成很大影响。公司也将继续保持稳步扩张的整体经营思路，并加大对重点城市的投资力度，报告期内公司新出资设立的控股子公司通过挂牌出让形式成功竞得大连沙河口区一地块的开发权，此举增加了公司土地储备，为公司未来发展奠定了良好基础。

报告期内，公司积极开拓融资渠道，全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司与北京建设银行多家支行及交通银行签订了《银团借款合同》，一期项目获得 15 亿元开发贷款，本笔贷款有利于公司通州东方玫瑰家园项目开发建设的顺利进行。

报告期内，公司的战略方针未改变，仍保持持续稳健的发展，由于深圳玫瑰郡项目已进入结算期，上半年公司盈利较上年同期有大幅上涨。截至报告期末，公司实现营业收入 93,458.48 万元，比上年同期增长 358.78%，其中商品房销售收入 92,021.68 万元；实现营业利润 12,422.87 万元、归属于母公司的净利润 10,121.81 万元，分别比上年同期增长了 125.61%、118.56%。

报告期内公司经营稳定，各建设项目均进展顺利，各项目进展情况如下：

1. 公司全资子公司北京优孚房地产开发有限公司负责开发的北京“华业玫瑰郡”项目目前除部分底层商业和地下车位外基本销售完毕。
2. 公司全资子公司长春华业房地产开发有限公司负责开发的“华业玫瑰谷”项目一期、二期住宅已完成竣工备案，项目三期住宅洋房部分已基本完工，竣工备案手续正在办理中，三期约 10 万多平米尚在建设中，目前工程进展顺利，预计 2010 年年底完成主体结构施工。截止报告期末，项目销售顺利，报告期内实现商品房销售收入 2.04 亿元。
3. 公司全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司负责开发的大连“玫瑰东方”住宅项目，已于 2010 年 6 月 30 日全面完成结构封顶，预计 2010 年底竣工，截止报告期末，项目销售顺利，销售率达 54%，实现销售回款 8.51 亿元。
4. 公司全资子公司深圳市华盛业投资有限公司负责开发的深圳“华业玫瑰郡”住宅项目已竣工备案，截止报告期末，项目销售顺利，报告期内实现商品房销售收入 6.70 亿元。
5. 公司全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司负责开发的北京通州“东方玫瑰”项目 A、B 区住宅工程已全面开工，工程进展顺利，目前首层地面以下部分结构施工已全部完成，预计 2010 年年底完成主体结构封顶。

1、公司主要资产和费用变动情况分析

项目	2010-6-30	2009-12-31	增减变动	变动百分比 (%)
货币资金	102,533.23	121,990.57	-19,457.34	-15.95
应收帐款	0.00	59,424.73	-59,424.73	-100.00
其他应收款	65,219.75	2,452.85	62,766.90	2,558.94
短期借款	0.00	85,000.00	-85,000.00	-100.00
应付票据	0.00	316.59	-316.59	-100.00
预收账款	150,654.76	132,946.24	17,708.51	13.32
应交税费	-10,626.65	631.98	-11,258.63	-1,781.48
一年内到期的非流动负债	5,000.00	14,000.00	-9,000.00	-64.29
长期借款	227,191.25	162,122.75	65,068.50	40.14
项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	增减变动	变动百分比 (%)
营业收入	93,458.48	20,371.23	73,087.25	358.78
营业成本	71,582.13	12,635.65	58,946.48	466.51
营业税金及附加	4,885.61	2,365.57	2,520.05	106.53
营业费用	1,257.67	410.21	847.46	206.59

管理费用	2,236.71	1,650.33	586.38	35.53
财务费用	1,073.49	-325.73	1,399.22	-429.56

(1) 货币资金

货币资金期末余额为 10.25 亿元，比期初减少 1.95 亿元，减少 15.95%，主要是偿还贷款和项目开发投入导致减少。

(2) 应收账款

报告期末公司应收账款余额为零，比期初减少 59,424.73 万元，主要是年初应收的北京第三印染厂及东风乡部分集体土地一级开发成本补偿款全部收回。

(3) 其他应收款

报告期末公司其他应收款余额 65,219.75 万元，比期初增加 62,766.90 万元，主要是报告期支付土地竞拍保证金导致增加。

(4) 短期借款

报告期末公司短期借款余额较期初减少了 85,000.00 万元，减少 100%，主要是因为公司偿还了贷款。

(5) 应付票据

报告期末公司应付票据余额较期初减少了 316.59 万元，减少 100%，主要是报告期内银行承兑汇票全部承兑。

(6) 预收账款

报告期末公司预收账款余额较期初增加 17,708.51 万元，全部是收到的预售房款，该部分预收款在报告期末尚不具备结转销售收入的条件，但为公司今后主营业务收入的实现打下了良好基础。

(7) 应交税费

报告期末公司应交税费为-10,626.55 万元，主要是由于预售量增加，按规定预缴的税款。

(8) 一年内到期的非流动负债

报告期末公司一年内到期的非流动负债余额比期初减少 9,000 万元，主要是报告期公司偿还了银行贷款。

(9) 长期借款

报告期末公司增加长期借款 65,068.50 万元，主要是因为公司经营规模扩大，同时优化融资结构所致。

(10) 主营业务收入、主营业务成本

报告期内营业收入 93,458.48 万元，较上年同期增长 358.78%，增加 73,087.25 万元。其中：商品房销售收入增加 72,676.35 万元。

报告期内结转营业成本 71,582.13 万元，较上年同期增加 466.51%，增加了 58,946.48 万元。

(11) 营业税金及附加

报告期内营业税金及附加 4,885.61 万元，较上年同期增加 2,520.05 万元。主要是公司结算规模增长所致。

(12) 营业费用

报告期内公司营业费用较上年同期增加 847.46 万元，主要是由于报告期内公司在售项目加大推广，广告宣传费等相关营销费用相应增加。

(13) 管理费用

报告期内公司管理费用较去年同期增加了 586.38 万元，主要是由于公司扩大经营规模所致。

(14) 财务费用

报告期内公司财务费用较去年同期增加 1,399.22 万元，主要是贷款规模增加所致。

2、报告期内公司现金流量情况分析

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	增减变动	变动百分比 (%)
经营活动现金流量净额	23,672.62	38,652.32	-14,979.71	-38.75
投资活动产生的现金流量净额	-1,561.83	-12,760.87	11,199.04	-87.76
筹资活动产生的现金流量净额	-40,249.53	231.12	-40,480.66	-17,514.68
基本每股收益	0.16	0.07	0.09	118.56

报告期内，公司资金状况良好，公司各开发项目销售状况良好，总计回笼销售资金约 16.99 亿元。

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额为-4.02 亿元，其中取得银行贷款收到的现金为 19.84 亿元，偿还银行贷款及利息支付的现金 23.92 亿元。

3、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
北京高盛房地产开发有限公司	房地产开发	华业玫瑰东方园项目	33,000.00	170,770.21	42.33
深圳市华富溢投资有限公司	房地产开发	项目前期准备	1,063.80	158,917.29	-1,063.11
北京优孚房地产开发有限公司	房地产开发	北京华业玫瑰郡项目	5,000.00	31,535.33	3,812.77
长春华业房地产开发有限公司	房地产开发	长春华业玫瑰谷项目	3,000.00	63,281.56	3,485.16
深圳市华盛业投资有限公司	房地产开发	深圳华业玫瑰郡项目	32,715.00	76,835.90	8,279.56
大连晟鼎房地产开发有限公司	房地产开发	大连项目	2,500.00	175,999.63	-679.69

北京君合百年房地产开发有限公司	房地产开发	华业东方玫瑰项目	16,800.00	229,127.38	-619.27
北京国锐民合投资有限公司	投资管理		1,000.00	25,919.30	2.05

报告期内，公司主要控股子公司经营情况良好。

(1) 报告期内，公司控股的北京高盛华房地产开发有限公司所开发的项目“华业国际中心”写字楼及酒店式公寓已销售完毕。

(2) 报告期内，公司控股的深圳市华富溢公司借助于大股东在房地产行业多年积累的资源，积极参与和支持北京君合百年公司股权收购及项目开发相关事宜。

(3) 报告期内，公司控股的北京优孚房地产开发有限公司所开发的北京“华业玫瑰郡”项目已基本售完。

(4) 报告期内，公司控股的长春华业房地产开发有限公司所开发的长春“华业玫瑰谷”一期、二期住宅项目已竣工备案，报告期内实现商品房销售收入 2.04 亿元。

(5) 报告期内，公司控股的深圳市华盛业投资有限公司所开发的深圳“华业玫瑰郡”项目已竣工备案，报告期内实现商品房销售收入 6.70 亿元。

(6) 报告期内，公司控股的大连晟鼎房地产开发有限公司所开发的大连“华业玫瑰东方”项目已于 2010 年 6 月 30 日全面完成结构封顶，截止报告期末，项目销售顺利，销售率达 54%，实现销售回款 8.51 亿。

(7) 报告期内，公司控股的北京君合百年房地产开发有限公司所开发的北京通州“东方玫瑰”项目 A、B 区住宅工程已全面开工，工程进展顺利，该项目将为公司未来几年的经营增加新的利润增长点，进一步增强对抗市场风险的能力。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
商品房销售	920,216,838.62	707,995,843.16	12.99	375.68	491.19	减少 15.07 个百分点
物业租赁及其他	14,367,968.30	7,825,443.53	45.54	40.05	18.58	增加 9.87 个百分点
合计	934,584,806.92	715,821,286.69	13.29	358.78	466.51	减少 13.74 个百分点
分产品						
商品房销售	920,216,838.62	707,995,843.16	12.99	375.68	491.19	减少 15.07 个百分点
物业租赁及其他	14,367,968.30	7,825,443.53	45.54	40.05	18.58	增加 9.87 个百分点
合计	934,584,806.92	715,821,286.69	13.29	358.78	466.51	减少 13.74 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	54,572,892.49	-66.83
深圳	676,088,650.43	13,520.98
长春	203,923,264.00	495.80
合计	934,584,806.92	358.78

深圳地区报告期销售收入大幅增长，主要是深圳华业玫瑰郡项目房产销售本期结算收入所致。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、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。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市规则》及《公司章程》等法律法规、规范性文件的原则和要求依法规范经营，并结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构，进一步健全各项内部控制管理制度，提升公司的治理水平。

报告期内，公司董事会根据公司发展需要依据中国证监会《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》的要求，对现有内控制度进行了认真梳理，并建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《董事会秘书工作制度》、《非公开信息知情人保密制度》、《内幕信息知情人报备制度》、《突发事件应急预案管理制度》，进一步规范临时报告、定期报告编制工作，提高信息披露质量。

公司股东大会、董事会、监事会及董事会下设的专门委员会均严格按照有关法律法规及《议事规划》的要求，忠实、勤勉的履行了各项职责，认真审议各项议案，在董事会决策过程中发挥了各自专业优势，为董事会决策提出关键意见和建议。且提出会议的召集、召开、表决程序符合规定，合法有效。

公司根据证券监管部门的要求，结合公司实际情况，持续完善和提高公司治理水平、社会责任，从而有效地保证公司规范经营，稳健发展。同时，公司还将严格按相关规定要求保证信息披露内容真实、准确、完整，做好信息披露相关工作。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内公司未进行利润分配，未实施利润分配方案。

(三) 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。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(七) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位：元 币种：人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例（%）	关联关系
北京国锐民合投	北京君合百年房地产开发有限公司 55.95% 股权	2010 年 3 月 30 日	268,322,900			否	以截至 2009 年 12 月 31 日国锐民合持有君合百年	否			

资 有 限 公 司							55.95% 股权的 长期投 资账面 值为定 价依据				
-----------------------	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--

2010年3月30日,根据公司整体战略规划,对公司下属子公司进行清理整合,合理控制经营风险,本公司全资子公司北京国锐民合投资有限公司以截至2009年12月31日国锐民合公司持有君合百年公司55.95%股权的长期投资账面值为定价依据,与本公司另一全资子公司深圳市华富溢投资有限公司签订了《北京君合百年房地产开发有限公司股权转让协议书》,出让其持有的北京君合百年房地产开发有限公司55.95%的股权,股权转让价格为人民币268,322,900元。

本次股权转让完成后,华富溢公司将持有君合百年公司100%股权。截止本报告期末,尚未办理工商过户手续。此次股权转让经公司2010年3月30日召开的四届三十四次董事会会议审议通过。(详见公司于2010年3月31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《北京华业地产股份有限公司全资子公司股权转让公告》)。

(八) 重大关联交易

本报告期公司无重大关联交易事项。

(九) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额10%以上(含10%)的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期末对子公司担保余额合计(B)	66,350.00
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额(A+B)	66,350.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	30.57

目前本公司无逾期担保。除本公司对控股子公司提供担保外,本公司及控股子公司没有为另外第三方提供任何对外担保。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 承诺事项履行情况

1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	控股股东减持承诺	

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。

(1) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的业绩承诺: 否

(2) 截至半年报披露日, 是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺: 否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所:	否
-------------	---

(十二) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十三) 其他重大事项的说明

1、公司于 2010 年 1 月 15 日召开的四届三十一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《四届三十一次董事会决议公告》)。

2、公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案经董事会及股东大会审议通过后的几个月里, 受经济环境和政策变化影响, 资本市场地产板块调整显著, 公司股价大幅下调。经公司于 2010 年 7 月 6 日召开的四届四十一一次董事会及 2010 年 7 月 22 日召开的 2010 年第三次临时股东大会审议, 同意撤销 2009 年度非公开发行股票方案的议案, 同时, 董事会决定公司四届十九次董事会会议审议通过的与本次非公开发行相关的议案不再提交股东大会审议。

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网站及检索路径
四届二十九次董事会决议公告	中国证券报 B08	2010 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
关于全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司为其全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司提供担保的公告	中国证券报 B08	2010 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
关于召开公司 2010 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 B08	2010 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
四届三十一次董事会决议公告	中国证券报 C001	2010 年 1 月 18 日	www.sse.com.cn
2010 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 A08	2010 年 1 月 25 日	www.sse.com.cn
2009 年度业绩预增公告	中国证券报 D004	2010 年 1 月 26 日	www.sse.com.cn
四届三十三次董事会决议公告	中国证券报 D004	2010 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn
为全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司提供担保的公告	中国证券报 D004	2010 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn
关于召开公司 2010 年第二次临时股东大会的通知	中国证券报 D004	2010 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn
2010 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 B08	2010 年 3 月 13 日	www.sse.com.cn
四届三十四次董事会决议公告	中国证券报 D005	2010 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
全资子公司股权转让公告	中国证券报 D005	2010 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
四届三十五次董事会决议公告	中国证券报 D004	2010 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
关于投资设立控股子公司的公告	中国证券报 D004	2010 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
四届三十六次董事会决议公告	中国证券报	2010 年 4 月	www.sse.com.cn

	D033	28 日	
四届八次监事会决议公告	中国证券报 D033	2010 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
关于召开 2009 年年度股东大会的通知	中国证券报 D033	2010 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
2009 年年度股东大会决议公告	中国证券报 B004	2010 年 5 月 22 日	www.sse.com.cn
关于控股股东及第二大股东所持股份解除质押的公告	中国证券报 B005	2010 年 6 月 2 日	www.sse.com.cn
四届三十九次董事会决议公告	中国证券报 B008	2010 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn
关于投资设立控股子公司的公告	中国证券报 B008	2010 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn
关于控股子公司大连海孚房地产开发有限公司竞得土地使用权的公告	中国证券报 B016	2010 年 6 月 26 日	www.sse.com.cn



华北地产

七、财务会计报告（未经审计）
（一）财务报表
合并资产负债表
 2010 年 6 月 30 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

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,025,332,303.21	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			594,247,300.00
预付款项		318,188,389.35	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		652,197,513.94	24,528,513.36
买入返售金融资产			
存货		4,096,479,068.13	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		6,092,197,274.63	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		356,190,561.04	362,062,753.06
固定资产		35,394,338.04	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		103,012.25	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		421,118,903.78	425,592,843.16
资产总计		6,513,316,178.41	6,675,977,525.94

流动负债：			
短期借款			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		257,375,584.21	282,495,551.97
预收款项		1,506,547,553.18	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		3,922,522.52	4,652,895.25
应交税费		-106,266,509.13	6,319,833.66
应付利息			
应付股利			
其他应付款		183,397,673.93	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		50,000,000.00	140,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,894,976,824.71	2,816,200,433.11
非流动负债：			
长期借款		2,271,912,500.00	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		2,441,112,085.80	1,790,427,085.80
负债合计		4,336,088,910.51	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		460,198,172.84	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		2,170,568,133.26	2,069,350,007.03
少数股东权益		6,659,134.64	
所有者权益合计		2,177,227,267.90	2,069,350,007.03
负债和所有者权益总计		6,513,316,178.41	6,675,977,525.94

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 6 月 30 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

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		101,325,555.14	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		2,245,813,009.37	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		2,347,238,564.51	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		138,168,000.00	140,758,650.00
固定资产		564,280.67	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		24,375.01	
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		785,570,303.69	787,898,590.10
资产总计		3,132,808,868.20	2,728,616,112.39
流动负债:			
短期借款			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		866.36	125,033.87
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,555,920,331.59	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		1,555,925,332.95	1,129,339,475.41
非流动负债：			
长期借款		108,412,500.00	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		108,412,500.00	119,227,500.00
负债合计		1,664,337,832.95	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		-283,298,222.56	-271,720,120.83
所有者权益（或股东权益）合计		1,468,471,035.25	1,480,049,136.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,132,808,868.20	2,728,616,112.39

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



合并利润表
 2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		934,584,806.92	203,712,279.38
其中:营业收入		934,584,806.92	203,712,279.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		810,356,074.77	160,360,299.42
其中:营业成本		715,821,286.69	126,356,532.05
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		48,856,124.07	23,655,656.33
销售费用		12,576,680.24	4,102,072.66
管理费用		22,367,104.17	16,503,333.97
财务费用		10,734,879.60	-3,257,295.59
资产减值损失			-7,000,000.00
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			6,016,693.90
投资收益(损失以“-”号填列)			5,693,851.71
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)		124,228,732.15	55,062,525.57
加:营业外收入		191,737.07	783,648.15
减:营业外支出		1,316,933.91	299,863.32
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		123,103,535.31	55,546,310.40
减:所得税费用		21,886,274.44	9,502,660.38
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		101,217,260.87	46,043,650.02
归属于母公司所有者的净利润		101,218,126.23	46,311,696.45
少数股东损益		-865.36	-268,046.43
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.157	0.072
(二)稀释每股收益		0.157	0.072
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		101,217,260.87	46,043,650.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		101,218,126.23	46,311,696.45
归属于少数股东的综合收益总额		-865.36	-268,046.43

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		4,107,967.36	3,318,856.48
减: 营业成本		3,555,738.40	3,505,572.30
营业税金及附加		254,843.03	173,452.43
销售费用			
管理费用		6,962,782.27	7,047,278.89
财务费用		3,767,663.99	-265,743.92
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			6,016,693.90
投资收益(损失以“-”号填列)			4,939,847.62
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)		-10,433,060.33	3,814,838.30
加: 营业外收入			
减: 营业外支出		900,000.00	
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-11,333,060.33	3,814,838.30
减: 所得税费用		245,041.40	166,781.16
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-11,578,101.73	3,648,057.14
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			

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	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		1,698,657,252.02	571,902,377.23
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		150,843,913.57	231,097,882.78
经营活动现金流入小计		1,849,501,165.59	803,000,260.01
购买商品、接受劳务支付的现金		620,413,791.81	213,482,618.76
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		11,150,369.73	9,226,092.95
支付的各项税费		195,406,120.74	79,536,603.26
支付其他与经营活动有关的现金		785,804,705.79	114,231,704.66
经营活动现金流出小计		1,612,774,988.07	416,477,019.63
经营活动产生的现金流量净额		236,726,177.52	386,523,240.38
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		600.00	1,050,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-50,720.25
收到其他与投资活动有关的现金			2,288,190,290.13
投资活动现金流入小计		600.00	2,289,189,569.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,278,917.80	122,152.00
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		13,340,000.00	4,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			2,416,676,161.39
投资活动现金流出小计		15,618,917.80	2,416,798,313.39
投资活动产生的现金流量净额		-15,618,317.80	-127,608,743.51
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		20,000,000.00	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,660,000.00	
取得借款收到的现金		1,984,000,000.00	260,000,000.00

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		3,165,905.00
筹资活动现金流入小计	2,007,165,905.00	260,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,273,315,000.00	226,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	133,444,254.90	30,888,757.95
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	2,901,980.03	
筹资活动现金流出小计	2,409,661,234.93	257,688,757.95
筹资活动产生的现金流量净额	-402,495,329.93	2,311,242.05
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	-181,387,470.21	261,225,738.92
加：期初现金及现金等价物余额	1,203,469,793.39	702,890,714.40
六、期末现金及现金等价物余额	1,022,082,323.18	964,116,453.32

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

母公司现金流量表
 2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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		3,900,693.34	3,188,846.62
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,462,376,982.76	1,199,544,379.53
经营活动现金流入小计		7,466,277,676.10	1,202,733,226.15
购买商品、接受劳务支付的现金		160,895.06	391,814.44
支付给职工以及为职工支付的现金		4,090,584.96	3,657,313.02
支付的各项税费		1,835,830.32	1,664,989.24
支付其他与经营活动有关的现金		6,548,802,145.07	1,097,358,929.68
经营活动现金流出小计		6,554,889,455.41	1,103,073,046.38
经营活动产生的现金流量净额		911,388,220.69	99,660,179.77
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			297,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			1,138,696,360.43
投资活动现金流入小计			1,138,993,360.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		135,000.00	23,997.00
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			1,161,186,161.39
投资活动现金流出小计		135,000.00	1,161,210,158.39
投资活动产生的现金流量净额		-135,000.00	-22,216,797.96
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		810,815,000.00	1,800,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,193,244.74	4,973,337.08
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		816,008,244.74	6,773,337.08
筹资活动产生的现金流量净额		-816,008,244.74	-6,773,337.08
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		95,244,975.95	70,670,044.73
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		101,325,555.14	135,671,579.70

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



华北地产

合并所有者权益变动表
 2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,053,164,533.84			12,205,426.58		358,980,046.61		2,069,350,007.03
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	645,000,000.00	1,053,164,533.84			12,205,426.58		358,980,046.61		2,069,350,007.03
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							101,218,126.23	6,659,134.64	107,877,260.87
(一)净利润							101,218,126.23	-865.36	101,217,260.87
(二)其他综合收益									
上述(一)和(二)小计							101,218,126.23	-865.36	101,217,260.87
(三)所有者投入和减少资本								6,660,000.00	6,660,000.00
1.所有者投入资本								6,660,000.00	6,660,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
(四)利润分配									
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配									
4.其他									
(五)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									



北京华业地产股份有限公司 2010 年半年度报告

(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,053,164,533.84			12,205,426.58		460,198,172.84		6,659,134.64	2,177,227,267.90

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,091,637,596.58			12,205,426.58		241,957,165.00		31,668,607.07	2,022,468,795.23
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	645,000,000.00	1,091,637,596.58			12,205,426.58		241,957,165.00		31,668,607.07	2,022,468,795.23
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		337,867.61					46,311,696.45		-4,100,666.05	42,548,898.01
(一) 净利润							46,311,696.45		-268,046.43	46,043,650.02
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							46,311,696.45		-268,046.43	46,043,650.02
(三) 所有者投入和减少资本		337,867.61							-3,832,619.62	-3,494,752.01
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		337,867.61							-3,832,619.62	-3,494,752.01
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										



北京华业地产股份有限公司 2010 年半年度报告

3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,091,975,464.19			12,205,426.58		288,268,861.45		27,567,941.02	2,065,017,693.24

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

母公司所有者权益变动表
2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-271,720,120.83	1,480,049,136.98
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-271,720,120.83	1,480,049,136.98
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-11,578,101.73	-11,578,101.73
（一）净利润							-11,578,101.73	-11,578,101.73
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-11,578,101.73	-11,578,101.73
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								



北京华业地产股份有限公司 2010 年半年度报告

3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-283,298,222.56	1,468,471,035.25

单位:元 币种:人民币

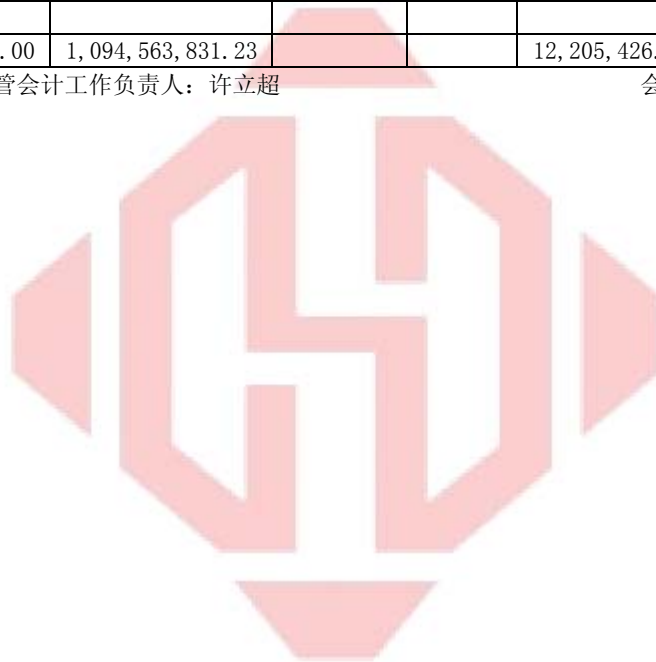
项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-208,213,434.25	1,543,555,823.56
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-208,213,434.25	1,543,555,823.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							3,648,057.14	3,648,057.14
(一) 净利润							3,648,057.14	3,648,057.14
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							3,648,057.14	3,648,057.14
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								

(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-204,565,377.11	1,547,203,880.70

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

(二) 公司概况

北京华业地产股份有限公司（以下简称“本公司”），本公司原名内蒙古华业地产股份有限公司，经公司 2006 年第二次临时股东大会的批准，并经北京市工商行政管理局核准，本公司自 2006 年 11 月 9 日从内蒙古呼和浩特市迁至北京市，并更名为“北京华业地产股份有限公司”。本公司是经内蒙古自治区人民政府以“内政股批字[1998]34 号”文批准，以内蒙古仕奇集团有限责任公司（以下简称“仕奇集团”）作为主要发起人，联合呼和浩特市第一针织厂、呼和浩特市纺织建筑安装工程、内蒙古塞北星啤酒有限责任公司、包头市信托投资公司共同发起设立；于 1998 年 10 月 9 日经内蒙古自治区工商行政管理局核准登记，注册资本为 10000 万元。2000 年 5 月 10 日经中国证券监督管理委员会“证监发行字[2000]58 号文”批准，本公司向社会公开发行人民币普通股 7500 万股，其中：向一般投资者上网发行 4000 万股，于 2000 年 6 月 28 日上市交易；向法人配售 3500 万股，于 2000 年 12 月 28 日上市流通。本公司于 2000 年 6 月 12 日在内蒙古自治区工商行政管理局变更注册登记，变更后的注册资本为 17500 万元。2006 年 8 月 10 日经第二次临时股东大会审议通过，本公司以 2006 年 6 月 30 日半年报总股本 17500 万股为基数，向全体股东以资本公积转增股本，转增比例为每 10 股转增 10 股，转增完成后，本公司股本总额从 17500 万股变为 35000 万股，并于 2006 年 11 月 30 日在北京市工商行政管理局变更注册登记，变更后注册资本为 35000 万元，注册号为 110000152529，注册地址为：北京市朝阳区延静里中街 3 号院 5 号楼 12A01 室。根据本公司 2006 年 11 月 29 日召开的 2006 年第三次临时股东大会决议及 2007 年 11 月 7 日中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]400 号文核准，本公司采用非公开发售方式向特定投资者定向发行人民币普通股（A 股）8,000 万股。发行完毕后，本公司股本总额从 35000 万股变为 43000 万股，并于 2008 年 1 月 30 日在北京市工商行政管理局变更注册登记，变更后的注册资本为人民币 43000 万元，注册号为 110000001525295，注册地址变更为：北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层。

仕奇集团与华业发展（深圳）有限公司（以下简称“华业发展”）于 2002 年 12 月 23 日签署了《股权转让协议》，仕奇集团将其持有的本公司国有法人股 50,750,000 股转让给华业发展。本次股权转让已经国务院国有资产监督管理委员会国资产权函[2003]149 号文批准，并于 2003 年 10 月 31 日在中央证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成了股权过户登记手续。本次股权转让完成后，华业发展成为本公司第一大股东，持股比例为 29%。

仕奇集团、内蒙古塞北星啤酒有限责任公司、包头市信托投资公司与华保宏实业（深圳）有限公司（以下简称“华保宏”）分别于 2003 年 9 月 27 日、2003 年 11 月 6 日签订了《股权转让协议书》，之后于 2003 年 12 月 26 日三家公司又与华保宏签订了《关于股权转让的补充协议》，根据协议及补充协议规定上述三家公司将其持有本公司的国有法人股 47,712,116 股、384,471 股、384,471 股份分别转让给华保宏，此次股权转让已于 2004 年 2 月 15 日经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]90 号文批准，并于 2004 年 4 月 20 日在中央证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成了股权过户登记手续。本次股权转让完成后，华保宏成为本公司第二大股东，持股比例为 27.70%。

2005 年 12 月本公司完成了股权分置改革，公司主要非流通股股东华业发展（深圳）有限公司、华保宏实业（深圳）有限公司按每 10 股流通股获送 1.5 股的比例向全体流通股股东送股，送股总数为 1,125 万股。方案实施后，公司股份总数不变，所有股份均为流通股，原非流通股 10,000 万股转变为有限售条件的流通股 8875 万股，占公司总股本的 50.71%，无限售条件的流通股股数增加到 8,625 万股，占公司总股本的 49.29%。

2006 年 8 月 10 日经第二次临时股东大会审议通过，本公司以 2006 年 6 月 30 日半年报 17,500 万股为基数，向全体股东以资本公积转增股本，转增比例为每 10 股转增 10 股，转增完成后，本公司股本总额从 17,500 万股变为 35,000 万股，并于 2006 年 11 月 30 日在北京市工商行政管理局变更注册登记，变更后注册资本为 35,000 万元。

2006 年 12 月 26 日公司有限售条件股股东呼市纺织建筑安装工程公司和呼市第一针织厂的限售承诺到期，其所持有的本公司 1,537,884 股上市流通。

根据本公司 2006 年 11 月 29 日召开的 2006 年第三次临时股东大会决议及 2007 年 11 月 7 日中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]400 号文核准，本公司采用非公开发售方式向特定投资者定向发行人民币普通股（A 股）8,000 万股，每股面值 1.00 元，每股实际发行价格为 13.00 元，其中股本为人民币 80,000,000.00 元，扣除发行费用后的资本公积为人民币 937,375,000.00 元。变更后的注册资本为人民币 430,000,000.00 元。

根据本公司 2008 年 5 月 8 日 2007 年年度股东大会决议，本公司以 2007 年 12 月 31 日总股本 430,000,000 股为基数，以资本公积金转增股本，向全体股东每股资本公积金转增 0.5 股；每 10 股资本公积金转增 5 股。此次转增完成后，本公司总股本变为 645,000,000 股。并于 2008 年 8 月 7 日在北京市工商行政管理局变更注册登记，变更后注册资本为 64,500 万元。

公司经批准的经营范围为：房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营。）

(三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、财务报表的编制基础：

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定（以下简称“新会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制 2010 年半年度（以下简称“报告期”）财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明：

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整的反映了本公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量。

3、会计期间：

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

4、记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

6、合并财务报表的编制方法：

(1) 本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7、现金及现金等价物的确定标准：

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算：

(1) 外币业务核算方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

(2) 外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、金融工具：
(1) 金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融资产和金融负债的确认和计量方法
① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

② 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③ 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤ 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

① 所转移金融资产的账面价值；

② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

① 终止确认部分的账面价值；

② 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

(5) 金融资产的减值准备
① 可供出售金融资产的减值准备

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

② 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

10、应收款项：
(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	单项金额重大的应收款项是指人民币超过 100 万元。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如进行个别认定未发现减值，采用账龄法计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

信用风险特征组合的确定依据	根据本公司经营特点, 账龄 3 年以上的应收款项回收风险较大, 因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项归入该组合。	
根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内(含 1 年)	6%	6%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	15%	15%
3 年以上	40%	40%
计提坏账准备的说明	对于单项金额不重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄分析法划分为若干组合, 再按这些应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失, 计提坏账准备, 计入当期损益;	

11、存货:

(1) 存货的分类

存货分类为: 在途物资、原材料、低值易耗品、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资、开发成本、开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

①库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工、其他直接成本以及按正常生产能力下适当比例分摊的间接生产成本, 还包括相关的房地产利息支出。各类存货的购入与入库按实际成本计价, 发出按加权平均法计价。

②低值易耗品采用一次摊销法。

③开发用土地的核算方法

纯土地开发项目, 其费用支出单独构成土地开发成本;

连同房产整体开发的项目, 其费用可分清负担对象的, 一般按实际面积分摊计入商品房成本。

④公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施: 按受益比例确定标准分配计入商品房成本;

能有偿转让的公共配套设施: 以各配套设施项目作为成本核算对象, 归集所发生的成本。

⑤维修基金的核算方法

维修基金客户承担部分由客户自行到房管局交纳或企业代收代缴, 企业承担部分根据房地产项目所在地的相关规定缴纳。

⑥质量保证金的核算方法

根据施工合同规定, 从工程结算款中预留 2-5% 的质保金, 如果在保质期内发生质量问题, 由施工单位承担, 从施工单位预留质保金中扣款。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后, 按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算, 若持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备; 但对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备; 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的, 且难以与其他项目分开计量的存货, 则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 减记的金额予以恢复, 并在原已计提的存货跌价准备金额内转回, 转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

12、长期股权投资:

(1) 初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，企业应当按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

14、固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20年--50年	3%-10%	1.8%--4.5%
机器设备	10年	3%-10%	9%
运输设备	5年	3%-10%	18%
办公设备及其他	5年	3%-10%	18%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

15、在建工程：

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

16、借款费用：

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

17、无形资产：

(1) 无形资产的计价方法

① 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

② 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

18、长期待摊费用：

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

19、预计负债：

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

20、收入：

(1) 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

(2) 提供劳务

以劳务的收入、劳务的完工程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，相关的成本能够可靠地计量为前提。

(3) 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
 ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 房地产销售

对于房地产开发产品的销售收入，在房产完工并完成竣工备案手续，签订了不可逆转的销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产款的付款证明时确认销售收入的实现。

21、政府补助：

(1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

22、递延所得税资产/递延所得税负债：

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

23、经营租赁、融资租赁：

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

24、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

25、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(四) 税项：

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	流转税额	1%—7%（按公司所在地政策缴纳）
企业所得税	应纳税所得额	22%、25%
教育费附加	流转税额	3%（按公司所在地政策缴纳）
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按 1%、2%及 3%预缴土地增值税，清算时按超率累进税率 30%-60%

(五) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
长春华业房地产开发有限公司	全资子公司	长春	房地产开发	30,000,000.00	房地产开发、经营(凭有关审批许可经营)	40,500,000.00		100	100	是			
大连海孚房地产开发有限公司	控股子公司	大连	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发及销售(凭资质证经营)	13,340,000.00		66.70	66.70	是	6,659,134.64		

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市华盛业投资有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	327,150,000.00	在宗地号为 G01020-0186 的地块上从事房地产开发经营,投资兴办实业(具体项目另行申报)。	306,294,318.53		100	100	是			

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京高盛华房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	330,000,000.00	房地产开发;销售商品房	325,652,166.28		100	100	是			
深圳市华富溢投资有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	10,638,000.00	投资兴办实业、国内商业、物资供销业、从事南山地块号为 K701-0014 号土地	9,600,000.00		100	100	是			

					的房地产开发经营业务。								
北京优孚房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发；销售商品房；自有房产的物业管理；家居装饰；劳务服务；信息咨询（中介除外）	49,500,000.00		100	100	是			
大连晟鼎房地产开发有限公司	全资子公司	大连	房地产开发	25,000,000.00	房地产开发；销售商品房；自有房产的房地产开发及销售（凭资质证经营）；国内一般贸易（法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；经济信息查询	25,000,000.00		100	100	是			
北京国锐民合投资有限公司	全资子公司	北京	投资管理	10,000,000.00	投资管理	160,000,000.00		100	100	是			
北京君合百年房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	168,000,000.00	房地产开发；销售自行开发的商品房	505,621,246.35		100	100	是			

2、合并范围发生变更的说明

本期新增合并单位一家：大连海孚房地产开发有限公司。

经公司四届三十九次董事会会议审议通过，本公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司与昊宇投资有限公司共同以货币资金出资设立大连海孚房地产开发有限公司。大连海孚房地产开发有限公司注册资本为人民币 2000 万元。其中，北京高盛华房地产开发有限公司出资人民币 1334 万元，占注册资本的 66.7%。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元 币种：人民币

名称	期末净资产	本期净利润
大连海孚房地产开发有限公司	19,997,401.32	-2,598.68

(六) 合并财务报表项目注释
1、货币资金

单位：元

项目	期末数		期初数	
	人民币金额		人民币金额	
现金：	1,146,621.21		928,541.40	
人民币	1,146,621.21		928,541.40	
银行存款：	1,020,935,701.97		1,202,541,251.99	
人民币	1,020,935,701.97		1,202,541,251.99	
其他货币资金：	3,249,980.03		16,435,905.00	
人民币	3,249,980.03		16,435,905.00	
合计	1,025,332,303.21		1,219,905,698.39	

其中受限制的货币资金明细

票据类型	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金		3,165,905.00
土地开发保证金		12,922,000.00
保函保证金	3,249,980.03	348,000.00
合计	3,249,980.03	16,435,905.00

2、应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款					594,247,300.00	100.00		
合计		/		/	594,247,300.00	/		/

① 单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 100 万元的应收款项。

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项确定依据为：根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的应收款项回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项归入该组合。

③ 应收账款期末余额为零，其原因为：应收朝阳区土地中心的北京第三印染厂及东风乡部分集体土地一级开发成本补偿款已全部收回。

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	658,079,074.50	99.55	8,341,523.16	1.27	30,785,934.45	92.26	8,341,523.16	27.10

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	813,339.40	0.12	325,335.76	40.00	813,339.40	2.44	325,335.76	40.00
其他不重大的其他应收款	2,147,010.85	0.32	175,051.89	8.15	1,771,150.32	5.30	175,051.89	9.88
合计	661,039,424.75	/	8,841,910.81	/	33,370,424.17	/	8,841,910.81	/

①单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 100 万元的应收款项，经对单项金额重大的应收款项进行个别认定，未发现减值，故采用账龄法计提坏账准备。

②单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项确定依据为：根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的应收款项回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项归入该组合。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：
 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 年以上	813,339.40	0.12	325,335.76	813,339.40	2.44	325,335.76
合计	813,339.40	0.12	325,335.76	813,339.40	2.44	325,335.76

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况
 本报告期其他应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	款项内容
大连土地储备中心	598,000,000.00	土地竞拍保证金

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
大连土地储备中心	非关联方	598,000,000.00	一年以内	90.46
北京市土地整理储备中心朝阳中心	非关联方	28,027,584.50	一年以内	4.24
中国泰联铝制品公司	非关联方	10,000,000.00	三年以上	1.51
信达建润地产公司	非关联方	8,000,000.00	一年以内	1.21
内蒙古仕奇集团有限责任公司	非关联方	5,000,000.00	三年以上	0.76
合计	/	649,027,584.50	/	98.18

4、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	280,171,540.97	88.05	43,962,170.60	66.55
1 至 2 年	18,870,487.38	5.93	17,679,925.08	26.76
2 至 3 年	15,327,281.00	4.82	3,819,080.00	5.78
3 年以上	3,819,080.00	1.20	600,000.00	0.91
合计	318,188,389.35	100.00	66,061,175.68	100.00

账龄超过 1 年的重要预付款项

项目	金额	未及时结算的原因
通州区永顺镇李庄旧村土地一级开发项目	10,000,000.00	工程尚未完工

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
汕头市建安实业（集团）有限公司	非关联方	250,000,000.00	2010 年	工程未完工
北京市通州区永顺镇李庄村村民委员会	非关联方	25,000,000.00	2007 年-2009 年	工程未完工
长春供电公司	非关联方	11,275,421.75	2007 年-2010 年	工程未完工
中铁十三局第一工程有限公司	非关联方	6,999,000.00	2010 年	工程未完工
长春金城工和建设有限责任公司	非关联方	5,343,821.15	2009 年-2010 年	工程未完工
合计	/	298,618,242.90	/	/

前五名欠款单位期末余额合计为 298,618,242.90 元，占预付款项期末余额 93.85%。

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 预付款项的说明：

预付款项期末余额比期初余额增加 252,127,213.67 元，增加比例为 381.66%，增加原因为：公司预付汕头市建安实业（集团）有限公司钢材款 250,000,000.00 元。

5、存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,710,402,367.08		3,710,402,367.08	4,036,619,193.64		4,036,619,193.64
开发产品	386,076,701.05		386,076,701.05	309,022,801.71		309,022,801.71
合计	4,096,479,068.13		4,096,479,068.13	4,345,641,995.35		4,345,641,995.35

(2) 存货说明

单位：元 币种：人民币

	年初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面价值
借款费用资本化金额	111,700,709.38	91,659,812.96	37,472,998.27	165,887,524.07

存货期末余额中含有借款费用资本化金额 165,887,524.07 元。

6、投资性房地产：

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	408,906,376.98			408,906,376.98
1. 房屋、建筑物	408,906,376.98			408,906,376.98
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	46,843,623.92	5,872,192.02		52,715,815.94
1. 房屋、建筑物	46,843,623.92	5,872,192.02		52,715,815.94
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	362,062,753.06	-5,872,192.02		356,190,561.04
1. 房屋、建筑物	362,062,753.06	-5,872,192.02		356,190,561.04
2. 土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	362,062,753.06	-5,872,192.02		356,190,561.04
1. 房屋、建筑物	362,062,753.06	-5,872,192.02		356,190,561.04
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额：5,872,192.02 元。

7、固定资产：

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	38,139,735.44	2,435,717.80	75,224.88	40,500,228.36
其中：房屋及建筑物	31,913,008.27		69,274.88	31,843,733.39
机器设备				
运输工具	3,695,846.08	2,180,615.00		5,876,461.08
办公设备及其他	2,530,881.09	255,102.80	5,950.00	2,780,033.89
二、累计折旧合计：	4,161,844.07	949,840.29	5,794.04	5,105,890.32
其中：房屋及建筑物	1,135,031.44	479,578.08	3,061.95	1,611,547.57
机器设备				
运输工具	1,912,486.63	261,838.43		2,174,325.06
办公设备及其他	1,114,326.00	208,423.78	2,732.09	1,320,017.69
三、固定资产账面净值合计	33,977,891.37	1,485,877.51	69,430.84	35,394,338.04
其中：房屋及建筑物	30,777,976.83	-479,578.08	66,212.93	30,232,185.82
机器设备				
运输工具	1,783,359.45	1,918,776.57	0.00	3,702,136.02
办公设备及其他	1,416,555.09	46,679.02	3,217.91	1,460,016.20
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备及其他				
五、固定资产账面价值合计	33,977,891.37	1,485,877.51	69,430.84	35,394,338.04
其中：房屋及建筑物	30,777,976.83	-479,578.08	66,212.93	30,232,185.82
机器设备				
运输工具	1,783,359.45	1,918,776.57	0.00	3,702,136.02
办公设备及其他	1,416,555.09	46,679.02	3,217.91	1,460,016.20

本期折旧额：949,840.29 元。

期末本公司未发现固定资产可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

8、无形资产：

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	426,207.16	25,000.00		451,207.16
办公软件	426,207.16	25,000.00		451,207.16
二、累计摊销合计	305,000.88	43,194.03		348,194.91
办公软件	305,000.88	43,194.03		348,194.91
三、无形资产账面净值合计	121,206.28		18,194.03	103,012.25
办公软件	121,206.28		18,194.03	103,012.25
四、减值准备合计				
办公软件				
五、无形资产账面价值合计	121,206.28		18,194.03	103,012.25
办公软件	121,206.28		18,194.03	103,012.25

本期摊销额：43,194.03 元。

期末本公司未发现无形资产可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

9、商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
北京高盛华	620,472.83			620,472.83	
深圳华富溢	529,889.47			529,889.47	
长春华业	10,512,639.16			10,512,639.16	
北京优孚	6,513,238.82			6,513,238.82	
合计	18,176,240.28			18,176,240.28	

10、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,208,441.10	2,208,441.10
可抵扣亏损	9,046,311.07	9,046,311.07
小计	11,254,752.17	11,254,752.17
递延所得税负债：		
非同一控制下合并收购子公司账面价值与公允价值的差额	169,199,585.80	169,199,585.80
小计	169,199,585.80	169,199,585.80

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
引起暂时性差异的资产项目	
其他应收款坏帐准备	8,841,910.81
可抵扣亏损	36,185,244.28
小计	45,027,155.09

11、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	8,841,910.81				8,841,910.81
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	8,841,910.81				8,841,910.81

12、短期借款：

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款		50,000,000.00
委托借款		800,000,000.00
合计		850,000,000.00

①2009年8月24日,本公司与华业发展(深圳)有限公司及建设银行深圳市分行签订编号为建深委贷2009053号《委托贷款合同》,华业发展委托建行深圳分行向本公司发放委托贷款43,755.2166万元。2009年8月24日,本公司与华保宏实业(深圳)有限公司及建设银行深圳市分行签订编号为建深委贷2009054号《委托贷款合同》,华保宏委托建行深圳分行向本公司发放委托贷款36,244.7834万元。

上述借款于2010年5月归还。

②2009年9月17日,华盛业与平安银行股份有限公司深圳分行签订编号为平银(深圳)贷字(2009)第C1001102140900061号的《借款合同》。贷款金额为人民币5000万元。2009年9月17日,深圳市骏嘉投资有限公司与平安银行股份有限公司深圳分行签订编号为平银(深圳)抵字(2009)第C1001102140900061号的《抵押合同》。抵押人以房产证号为:深房地字第3000484613号房产提供抵押。

2009年9月17日,本公司与平安银行股份有限公司深圳分行签订编号为平银(深圳)保字(2009)第C1001102140900061号的《保证合同》,为该笔借款提供连带责任保证。本借款于2010年3月偿还。

13、应付票据:

单位:元 币种:人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票		3,165,905.00
合计		3,165,905.00

14、应付账款:

(1) 应付账款情况

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	125,227,830.00	138,505,488.33
一至二年	67,000,497.33	112,585,139.50
二至三年	63,167,339.62	29,425,958.88
三年以上	1,979,917.26	1,978,965.26
合计	257,375,584.21	282,495,551.97

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况
 本报告期应付账款中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

15、预收账款:

(1) 预收账款情况

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	1,506,547,553.18	1,329,462,445.32
一至二年		
合计	1,506,547,553.18	1,329,462,445.32

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况
 本报告期预收账款中无预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

16、应付职工薪酬

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	760,159.95	8,386,718.22	8,823,729.11	323,149.06
二、职工福利费	2,720,302.34	203,441.00	629,689.80	2,294,053.54
三、社会保险费	54,363.07	804,516.27	801,300.98	57,578.36
1. 医疗保险费	2,727.70	218,812.91	220,350.07	1,190.54
2. 基本养老保险费	50,860.32	536,585.59	530,111.99	57,333.92
3. 失业保险费	775.05	24,625.11	24,989.97	410.19
4. 工伤保险费		17,543.30	18,478.79	-935.49
5. 生育保险费		6,949.36	7,370.16	-420.80
四、住房公积金	52,380.00	624,161.83	488,291.21	188,250.62
五、辞退福利		29,555.00	29,555.00	
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	1,065,689.89	14,456.34	20,655.29	1,059,490.94
合计	4,652,895.25	10,062,848.66	10,793,221.39	3,922,522.52

工会经费和职工教育经费金额 20,655.29 元，因解除劳动关系给予补偿 29,555.00 元。

17、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-45,545,832.35	-10,165,972.94
企业所得税	-33,215,383.23	24,104,009.22
个人所得税	51,000.17	224,704.06
城市维护建设税	-2,043,092.33	1,481,700.60
教育附加费	-1,845,340.84	-244,866.39
土地增值税	-23,667,860.55	-9,079,740.89
合计	-106,266,509.13	6,319,833.66

期末营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税为负数的原因是预售房产应同时预缴营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税。

18、其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	13,099,545.85	30,817,575.37
一至二年	12,913,875.95	16,287,460.30
二至三年	154,541,608.19	150,160,768.30
三年以上	2,842,643.94	2,837,997.94
合计	183,397,673.93	200,103,801.91

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况
 本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	未偿还原因
小街村民拆迁补偿款	150,122,002.30	此款项用于通州区东方玫瑰家园回迁房建设

19、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	50,000,000.00	140,000,000.00
合计	50,000,000.00	140,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
保证抵押借款	50,000,000.00	140,000,000.00
合计	50,000,000.00	140,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数	期初数
				本币金额	本币金额
长春华业房地产开发有限公司	2007 年 8 月 16 日	2010 年 8 月 15 日	人民币	50,000,000.00	140,000,000.00
合计	/	/	/	50,000,000.00	140,000,000.00

根据长春华业 2007 年 8 月 16 日与中国建设银行股份有限公司长春经济技术开发区支行签订的合同编号 KF-2007-030 号《人民币资金借款合同》，长春华业向该行借入人民币 25,000 万元，借款期限从 2007 年 8 月至 2010 年 8 月，利率为浮动利率。其中：中国建设银行股份有限公司长春经济技术开发区支行承贷 10,000 万元，中国建设银

行股份有限公司深圳市分行承贷 15,000 万元。截止 2010 年 6 月 30 日，长春华业已归还中国建设银行股份有限公司深圳市分行 15,000 万元，已归还中国建设银行股份有限公司长春市分行承贷 10,000 万元中的 5,000 万元。

2007 年 8 月 16 日长春华业与中国建设银行股份有限公司长春经济技术开发区支行签订的合同编号 KF-2007-030 号《抵押合同》，长春华业用自有开发项目华业玫瑰谷项目用地，包括：土地证号长国用（2007）第 081000785 号土地使用权（评估价值 28521.87 万元），土地证号长国用（2007）第 081000786 号土地使用权（评估价值 1602.42 万元），土地证号长国用（2007）第 081000783 号土地使用权（评估价值 2289.84 万元），土地证号长国用（2007）第 081000784 号土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

2007 年 8 月 16 日本公司与中国建设银行股份有限公司长春经济技术开发区支行签订了《保证合同》（合同编号 KF-2007-030 号），为上述借款合同提供连带保证责任。

20、长期借款：

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,658,412,500.00	
保证借款	136,000,000.00	386,000,000.00
保证抵押借款	477,500,000.00	1,235,227,500.00
合计	2,271,912,500.00	1,621,227,500.00

①根据长春华业 2009 年 10 月 16 日与中国银行股份有限公司长春南湖大路支行签订的合同编号为 2128[2009]A1007 的《人民币借款合同》及 2009 年 12 月 24 日签署的上述借款合同的《补充协议》，长春华业向该行借入人民币 9,800 万元。截至 2010 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 3,600 万元。

2009 年 10 月 16 日，本公司与中国银行股份有限公司长春南湖大路支行签订《保证合同》（2128[2009]D1003 号），为该笔借款提供连带责任保证。

②根据长春华业 2009 年 9 月 17 日与交通银行股份有限公司吉林省分行签订的合同编号为长交银 2809A00305 号《借款合同》，长春华业向该行借入人民币 30,000 万元。借款期限从 2009 年 9 月 17 日至 2013 年 7 月 28 日。截至 2010 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 25,000 万元。

2009 年 9 月 17 日，本公司与交通银行股份有限公司吉林省分行签订了《保证合同》（长交银 2809D06202 号），为该笔借款提供连带责任保证。

③根据长春华业 2009 年 9 月 25 日与中国工商银行股份有限公司长春净月旅游经济开发区支行签订的合同编号为 2009 年大马字第 0017 号《房地产借款合同》，长春华业向该行借入人民币 10,000 万元，借款期限自 2009 年 9 月 25 日起至 2012 年 9 月 24 日。

2009 年 9 月 25 日，北京高盛华与中国工商银行股份有限公司长春净月旅游经济开发区支行签订《保证合同》（2009 大马（保）字 0004 号），为该笔借款提供连带责任保证。

④根据本公司 2007 年 6 月 7 日与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的合同编号借 2007 固 0184002R-2 号《人民币资金借款合同》，本公司向该行借入人民币 3,700 万元，借款期限从 2007 年 6 月 7 日至 2015 年 6 月 6 日。截止 2010 年 6 月 30 日，已归还借款 754.75 万元。

为确保上述借款合同的履行，2007 年 6 月 7 日本公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的合同编号借 2007 固 0184002R-2 号《抵押合同》，抵押物为本公司自有房产-彩虹新都裙楼 3 层 ABC 段。

⑤根据本公司 2007 年 4 月 17 日与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的合同编号借 2007 固 0184002R 号《人民币资金借款合同》，本公司向该行借入人民币 10,000 万元，借款期限从 2007 年 4 月 17 日至 2015 年 4 月 16 日。截止 2010 年 6 月 30 日，已归还借款 2,104 万元。

为确保上述借款合同的履行，2007 年 4 月 17 日本公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的合同编号借 2007 固 0184002R 号《抵押合同》，抵押物为本公司自有房产-彩虹新都裙楼 1 层 B 段、1 层 C 段、2 层 B 段、4 层 ABCD 段。

⑥根据北京高盛华 2009 年 7 月 20 日与建设银行深圳分行签订的合同编号为借 2009 商 0726002R 的《人民币资金借款合同》，北京高盛华向该行借入人民币 23,000 万元。截至 2010 年 6 月 30 日，已归还借款 250 万元。

2009 年 7 月 20 日，双方签订《抵押合同》（抵 2009 商 0726002R-1 号、抵 2009 商 0726002R-3 号），北京高盛华用自有的深圳市罗湖区嘉宾路太平洋商贸大厦商用房产 25 套和华业国际中心编号为 X 京房权证朝其字第 514037 号、X 京房权证朝其字第 501844 号、X 京房权证朝其字第 501845 号、X 京房权证朝其字第 523313 号项下、X 京房权证朝字第 650822 号项下部分房地产为该笔借款提供抵押担保。

2009 年 7 月 20 日，本公司与建设银行深圳分行签订《保证合同》（保 2009 商 0726002R 号），为该笔借款提供连带责任保证。

⑦大连晟鼎 2010 年 3 月 12 日与兴业银行股份有限公司大连分行签订合同编号为兴银连 2010 贷款字第 A007 号《项目融资借款合同》，大连晟鼎向该行借入人民币 26,000 万元，借款期限从 2010 年 3 月 12 日至 2013 年 3 月 11 日。利率为浮动利率。截止 2010 年 6 月 30 日，已归还借款 5,000 万元。

大连晟鼎 2010 年 4 月 5 日与兴业银行股份有限公司大连分行签订合同编号为兴银连 2010 贷款字第 A009 号《项目融资借款合同》，大连晟鼎向该行借入人民币 34,000 万元，借款期限从 2010 年 4 月 5 日至 2013 年 3 月 11 日。利率为浮动利率。

2010 年 4 月 1 日，大连晟鼎与兴业银行股份有限公司大连分行签订《最高额抵押合同》（兴银连 2010 抵押字第 A007 号），大连晟鼎用华业玫瑰东方在建工程项目 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#楼，面积 105,986.01 平方米，为

上述两笔借款提供抵押担保。

⑧2010 年 4 月 26 日, 深圳华富溢与中诚信托有限责任公司签订编号为 2009 年中诚信托字 FT 第 090 号借第 05 号的《借款合同》, 贷款金额为 100,000 万元。借款用途用于归还金融机构贷款。约定借款期限为 2 年。利率为 7.5% 的固定年利率。

(2) 金额前五名的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中诚信托有限责任公司	2010 年 4 月 26 日	2012 年 4 月 25 日	人民币	7.50	1,000,000,000.00	
兴业银行大连市分行	2010 年 4 月 5 日	2013 年 3 月 11 日	人民币		340,000,000.00	
交通银行股份有限公司吉林省分行	2009 年 9 月 17 日	2013 年 7 月 28 日	人民币		250,000,000.00	250,000,000.00
建设银行深圳分行	2009 年 7 月 20 日	2023 年 7 月 19 日	人民币		227,500,000.00	136,000,000.00
兴业银行大连市分行	2010 年 3 月 12 日	2013 年 3 月 11 日	人民币		210,000,000.00	
合计	/	/	/	/	2,027,500,000.00	386,000,000.00

21、股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	645,000,000.00						645,000,000.00

22、资本公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	1,052,665,917.69			1,052,665,917.69
其他资本公积	498,616.15			498,616.15
合计	1,053,164,533.84			1,053,164,533.84

23、盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	12,205,426.58			12,205,426.58
合计	12,205,426.58			12,205,426.58

24、未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前 上年末未分配利润	358,980,046.61	/
调整后 年初未分配利润	358,980,046.61	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	101,218,126.23	/
期末未分配利润	460,198,172.84	/

25、营业收入和营业成本:

(1) 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	934,584,806.92	203,712,279.38
营业成本	715,821,286.69	126,356,532.05

(2) 主营业务(分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	920,216,838.62	707,995,843.16	193,453,310.00	119,757,264.44
物业租赁及其他	14,367,968.30	7,825,443.53	10,258,969.38	6,599,267.61
合计	934,584,806.92	715,821,286.69	203,712,279.38	126,356,532.05

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	920,216,838.62	707,995,843.16	193,453,310.00	119,757,264.44
物业租赁及其他	14,367,968.30	7,825,443.53	10,258,969.38	6,599,267.61
合计	934,584,806.92	715,821,286.69	203,712,279.38	126,356,532.05

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	54,572,892.49	17,466,155.41	164,521,887.60	98,054,838.05
深圳	676,088,650.43	547,651,378.94	4,963,583.78	6,599,267.61
长春	203,923,264.00	150,703,752.34	34,226,808.00	21,702,426.39
合计	934,584,806.92	715,821,286.69	203,712,279.38	126,356,532.05

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
北京家乐福商业有限公司	8,541,897.49	0.91
个人	4,362,514.00	0.47
深圳市好百年家居连锁有限公司	4,107,967.36	0.44
个人	4,035,000.00	0.43
个人	3,994,650.00	0.43
合计	25,042,028.85	2.68

26、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	46,256,033.31	14,647,159.74	应税收入
城市维护建设税	1,212,409.76	1,015,294.33	流转税额
教育费附加	1,387,681.00	439,414.81	流转税额
土地增值税		7,553,787.45	房地产销售收入减扣除项目金额
合计	48,856,124.07	23,655,656.33	/

27、公允价值变动收益：

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		6,016,693.90
合计		6,016,693.90

28、投资收益：

(1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		2,074.39
处置交易性金融资产取得的投资收益		5,691,777.32
合计		5,693,851.71

29、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-7,000,000.00
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计		-7,000,000.00

30、营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	170,037.07	731,267.15
其中：固定资产处置利得	170,037.07	731,267.15
违约金	20,000.00	52,381.00
其他	1,700.00	
合计	191,737.07	783,648.15

31、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	2,617.91	
其中：固定资产处置损失	2,617.91	
对外捐赠	900,000.00	
其他	414,316.00	
合计	1,316,933.91	299,863.32

32、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	21,886,274.44	9,502,660.38
合计	21,886,274.44	9,502,660.38

33、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

项目	本期发生额	上期发生额
基本每股收益计算		
(一) 分子：		
归属于公司普通股股东的净利润(P0)	101,218,126.23	46,311,696.45
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(P0)	102,061,423.86	31,835,124.68
(二) 分母：		
期初股份总数(S0)	645,000,000.00	645,000,000.00

报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 (S1)	--	--
报告期因发行新股或债转股等增加股份数 (Si)	--	--
报告期因回购等减少股份数 (Sj)	--	--
报告期缩股数 (Sk)	--	--
报告期月份数 (M0)	6	6
增加股份次月起至报告期期末的累计月数 (Mi)	--	--
减少股份次月起至报告期期末的累计月数 (Mj)	--	--
发行在外的普通股加权平均数 (S)	645,000,000.00	645,000,000.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.157	0.072
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.158	0.049
(1) 其中：发行在外的普通股加权平均数 $S=S_0+S_1+S_i \times M_i \div M_0-S_j \times M_j \div M_0-S_k$		
基本每股收益 $=P_0 \div S$		
(2) 本公司在报告期内无稀释股权的事项，因此稀释每股收益等于基本每股收益。		

34、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收回的土地竞拍保证金	112,000,000.00
收回土地开发保证金	12,922,000.00
代收的契税、维修基金	7,596,061.31
收到的投标保证金	9,406,291.60
利息收入	6,465,422.34
其他	2,454,138.32
合计	150,843,913.57

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付的土地竞拍保证金	710,000,000.00
支付的土地开发保证金	28,027,584.50
支付代收的契税、维修基金及工程单位税款	7,390,012.27
返还的投标保证金	6,005,719.00
退购房诚意金	8,300,825.51
支付的期间费用	23,731,092.03
其他	2,349,472.48
合计	785,804,705.79

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
银行承兑汇票保证金	3,165,905.00
合计	3,165,905.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
保函保证金	2,901,980.03
合计	2,901,980.03

35、现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	101,217,260.87	46,043,650.02
加：资产减值准备		-7,000,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,822,032.31	6,553,358.06
无形资产摊销	43,194.03	34,802.70
长期待摊费用摊销		137,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	66,212.93	-731,267.15
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,617.91	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-6,016,693.90
财务费用（收益以“-”号填列）	15,332,834.22	3,663,070.91
投资损失（收益以“-”号填列）		-5,693,851.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	367,274,347.90	-100,078,749.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-272,626,914.25	114,102,486.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	18,594,591.60	335,508,934.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	236,726,177.52	386,523,240.38
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,022,082,323.18	964,116,453.32
减：现金的期初余额	1,203,469,793.39	702,890,714.40
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-181,387,470.21	261,225,738.92

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	13,440,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	13,440,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,440,000.00	
4. 取得子公司的净资产	20,000,000.00	
流动资产	20,000,000.00	
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		330,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		330,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		380,720.25

3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-50,720.25
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		380,720.25
非流动资产		
流动负债		52,794.63
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,022,082,323.18	1,203,469,793.39
其中：库存现金	1,146,621.21	928,541.40
可随时用于支付的银行存款	1,020,935,701.97	1,202,541,251.99
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,022,082,323.18	1,203,469,793.39

(七) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
华业发展(深圳)有限公司	外商独资	深圳	ZHOU WEN HUAN	在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务	46,500.00	23.25	23.25	ZHOU WEN HUAN	61885741-X

2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京高盛华房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发；销售商品房	33,000.00	100	100	75132529-5
深圳市华富溢投资有限公司	有限责任公司	深圳	郑晓帆	投资兴办实业、国内商业、物资供销业、从事南山地块号为K701-0014号土地的房地产开发经营业务。	1,063.80	100	100	71520181-8
北京优孚房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	郑晓帆	房地产开发；销售商品房；自有房产的物业管理；家居装饰；劳务服务；信息咨询(中介除外)	5,000.00	100	100	72261575-2
大连晟鼎房地产开发有限公司	有限责任公司	大连	徐红	房地产开发；销售商品房；自有房产的房地产开发及销售(凭资质证经营)；国内一般贸易(法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营)；经济信息查询	2,500.00	100	100	66110567-8
北京国锐民合投资	有限责任	北京	徐红	投资管理	1,000.00	100	100	77407981-6

有限公司	公司							
北京君合百年房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发；销售自行开发的商品房	16,800.00	100	100	72148511-6
深圳市华盛业投资有限公司	有限责任公司	深圳	徐红	在宗地号为 G01020-0186 的地块上从事房地产开发经营，投资兴办实业	32,715.00	100	100	79389679-0
长春华业房地产开发有限公司	有限责任公司	长春	郑晓帆	房地产开发、经营（凭有关审批许可证经营）	3,000.00	100	100	78590060-6
大连海孚房地产开发有限公司	有限责任公司	大连	王忠斌	房地产开发及销售（凭资质证经营）	2,000.00	66.70	66.70	55497146-6

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳华业物业管理有限公司	母公司的全资子公司	19241163-9
深圳市骏嘉投资有限公司	母公司的全资子公司	79799226-1
深圳市华佳业房地产发展有限公司	母公司的控股子公司	78920731-5
深圳市粤华恒威投资有限公司	母公司的控股子公司	73884276-5
深圳华均裕实业有限公司	母公司的全资子公司	70844225-0

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
深圳华业物业管理有限公司	接受劳务	服务费	市场价格	1,491,077.42	100.00	1,407,714.00	100.00

(2) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
北京华业地产股份有限公司	长春华业房地产开发有限公司	50,000,000.00	2007年8月16日~2010年8月15日	否
北京华业地产股份有限公司	长春华业房地产开发有限公司	250,000,000.00	2009年9月17日~2013年7月28日	否
北京华业地产股份有限公司	长春华业房地产开发有限公司	36,000,000.00	2009年10月16日~2012年12月30日	否
北京高盛华房地产开发有限公司	长春华业房地产开发有限公司	100,000,000.00	2009年9月25日~2012年9月24日	否
北京华业地产股份有限公司	北京高盛华房地产开发有限公司	227,500,000.00	2009年7月20日~2023年7月19日	否

(八) 股份支付：

无

(九) 或有事项：

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

无

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

本公司下属北京高盛华房地产开发有限公司、北京优孚房地产开发有限公司、长春华业房地产开发有限公司、深圳市华盛业投资有限公司和大连晟鼎房地产开发有限公司与相关银行分别签署了《楼宇按揭合作协议》，对按揭购买上述公司商品房的业主承担阶段性担保责任，即对业主按揭借款合同签定之日至借款合同项下房产办理完毕房屋所有权证书及房屋他项权证并交予按揭银行之日止产生的所有借款人应付款项承担连带保证责任。截止 2010 年 6 月 30 日，各公司承担的连带担保责任金额如下表：

按揭银行	截止 2010 年 06 月 30 日承担连带担保金额
一、北京高盛华房地产开发有限公司	
工商银行昌平支行	3,240,000.00
中国光大银行北京东城支行	10,180,000.00
建设银行北京建国支行	2,660,700.00
民生银行西长安街支行	41,880,000.00
东亚银行北京分行	3,903,231.43
小计	61,863,931.43
二、北京优孚房地产开发有限公司	
工商银行昌平支行	34,838,000.00
招商银行股份有限公司北京万达广场支行	63,557,178.00
小计	98,395,178.00
三、长春华业房地产开发有限公司	
建行经济开发区支行	122,785,725.71
交通银行净月支行	31,255,447.96
工行长春珠海路支行	52,960,000.00
中行南湖大路支行	320,000.00
小计	207,321,173.67
四、深圳市华盛业投资有限公司	
建行深圳市分行	304,437,004.00
招行深圳上步支行	246,100,000.00
华夏银行深圳分行竹子林支行	82,540,000.00
小计	633,077,004.00
五、大连晟鼎房地产开发有限公司	
兴业银行股份有限公司大连西岗支行	119,882,671.97
招商银行股份有限公司大连分行	55,776,526.00
中国银行大连沙河口支行	167,358,000.00
小计	343,017,197.97
合计	1,343,674,485.07

3、其他或有负债及其财务影响：
无

(十) 承诺事项：

1、重大承诺事项
抵押资产情况

贷款方	贷款银行	金额	借款日期	还款日期	抵押物	抵押证号	账面原值	其他附加方式
华业地产	建设银行深圳市分行	10,000 万元	2007/4/17	2015/4/16	房屋建筑物	深房地字第 3000464118 号、深房地字第 3000464119 号、深房地字第 3000464120 号、深房地字第 3000464117 号	172,710,000.00 元	无
		3,700 万元	2007/6/7	2015/6/6	房屋建筑物	深房地字第 3000475978 号		
长春	建设银行长春经济技术	25,000 万元	2007/8/16	2010/8/15	土地使用权	长国用(2007)第 081000786 号、长国用	202,100,000.00 元	华业地产保证

华业	开发区支行					(2007)第 081000783 号, 长国用 (2007) 第 081000784 号		担保
北京高盛华	建设银行深圳市分行	23,000 万元	2009/7/20	2023/7/19	房屋建筑物	太平洋商贸大厦商用房产 25 套和华业国际中心编号为 X 京房权证朝其字第 514037 号、X 京房权证朝其字第 501844 号、X 京房权证朝其字第 501845 号、X 京房权证朝其字第 523313 号项下、X 京房权证朝字第 650822 号项下部分房地产	230,287,738.09 元	华业地产保证担保
北京君合百年	交通银行及建设银行银团	150,000 万元	*说明 1		土地使用权	京通国用 (2005 出) 第 044 号、京通国用 (2004 出) 第 103 号、	---	无
大连晟鼎	兴业银行大连市分行	26,000 万元	2010/3/12	2013/3/11	在建工程	大连玫瑰东方项目: 在建工程: 1#-8#楼	---	无
		34,000 万元	2010/4/5	2013/3/11				

*说明 1: 北京君合百年公司与交通银行、建设银行签订 15 亿元银团贷款合同, 截止 2010 年 6 月 30 日, 已办理完毕抵押手续, 尚未放款。

(十一) 其他重要事项:

1、其他

(1) 撤销增发申请情况:

根据 2009 年 8 月 11 日第四届董事会第十九次会议决议, 为提高公司盈利能力, 促进公司持续发展, 公司拟向不超过 10 名特定对象非公开发行股票, 发行数量不超过 30,000 万股 (含 30,000 万股), 募集资金扣除发行费用后不超过 20 亿元 (包括 20 亿元)。募集资金的主要用途为控股子公司大连晟鼎房地产开发有限公司开发的“大连玫瑰东方”住宅项目和北京君合百年房地产开发有限公司开发的“通州东方玫瑰家园”住宅项目。上述决议已经 2009 年 8 月 26 日第三次临时股东大会决议通过, 锁定发行底价为 7.26 元/股。根据 2010 年 1 月 15 日第四届董事会第三十一次会议决议, 修改了 2009 年第三次临时股东大会审议通过的《非公开发行股票预案》, 募集资金扣除发行费用后由不超过 20 亿元 (包括 20 亿元) 调整为扣除发行费用后不超过 17 亿元。

随后几个月, 因受经济环境和政策变化影响, 资本市场地产板块调整显著, 公司股价大幅下调。因此, 经公司四届四十一一次董事会会议审议通过决定撤销本次非公开发行股票方案, 此决议经 2010 年 7 月 22 日公司第三次临时股东大会决议通过。

(2) 其他需要披露的重要事项:

股权质押

①华业发展 (深圳) 有限公司

2009 年 8 月 24 日, 本公司与华业发展 (深圳) 有限公司及建设银行深圳市分行签订编号为建深委贷 2009053 号《委托贷款合同》, 华业发展 (深圳) 有限公司委托建行深圳分行向本公司发放委托贷款 437,552,166.00 万元。

为完成上述委托贷款, 2009 年 8 月 20 日华业发展 (深圳) 有限公司与中信信托有限责任公司签订了《股票质押合同》 (质权人: 中信信托有限责任公司签, 出质人: 华业发展 (深圳) 有限公司), 华业发展 (深圳) 有限公司将持有本公司 149,989,149 股股票及该等股票在质押登记有效期内的送股、转增股、股息、红利以及其他收益质押给中信信托有限责任公司, 取得信托借款 437,552,166.00 元, 再以委托贷款的方式通过建设银行深圳市分行贷款给本公司。

②华保宏实业 (深圳) 有限公司

2009 年 8 月 24 日, 本公司与华保宏实业 (深圳) 有限公司及建设银行深圳市分行签订编号为建深委贷 2009054 号《委托贷款合同》, 华保宏实业 (深圳) 有限公司委托建行深圳分行向本公司发放委托贷款 362,447,834.00 元。

为完成上述委托贷款, 2009 年 8 月 20 日华保宏实业 (深圳) 有限公司与中信信托有限责任公司签订了《股票质押合同》 (质权人: 中信信托有限责任公司签, 出质人: 华保宏实业 (深圳) 有限公司), 华保宏实业 (深圳) 有限公司将持有本公司 124,244,025 股股票及该等股票在质押登记有效期内的送股、转增股、股息、红利以及其他收益质押给中信信托有限责任公司, 取得信托借款 362,447,834.00 元, 再以委托贷款的方式通过建设银行深圳市分行贷款给本公司。

截止 2010 年 6 月 30 日, 上述两笔贷款均已偿还, 股权质押已撤销。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款：

(1) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	2,382,935,695.12	99.99	137,229,656.50	5.76	2,071,644,728.85	99.99	137,229,656.50	6.62
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	176,286.82	0.01	70,514.73	40.00	176,286.82	0.01	70,514.73	40.00
其他不重大的其他应收款	2,293.00		1,094.34	47.73	17,193.00		1,094.34	6.37
合计	2,383,114,274.94	/	137,301,265.57	/	2,071,838,208.67	/	137,301,265.57	/

①单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 100 万元的应收款项，经对单项金额重大的应收款项进行个别认定，未发现减值，故采用账龄法计提坏账准备。

②单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项确定依据为：根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的应收款项回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项归入该组合。

 (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提
 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 年以上	176,286.82	100.00	70,514.73	176,286.82	100.00	70,514.73
合计	176,286.82	100.00	70,514.73	176,286.82	100.00	70,514.73

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

单位名称	与本公司关系	金额	内容
北京君合百年房地产开发有限公司	子公司	910,130,844.45	往来款
北京高盛华房地产开发有限公司	子公司	801,138,649.57	往来款
深圳市华富溢投资有限公司	子公司	666,666,201.10	往来款

(5) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
北京君合百年房地产开发有限公司	子公司	910,130,844.45	一年以内	38.19
北京高盛华房地产开发有限公司	子公司	801,138,649.57	一年以内	33.62
深圳市华富溢投资有限公司	子公司	666,666,201.10	一年以内	27.97
内蒙古仕奇集团有限责任公司	非关联方	5,000,000.00	三年以上	0.21
内蒙古仕奇服饰发展有限责任公司	非关联方	176,286.82	三年以上	0.01
合计	/	2,383,111,981.94	/	100.00

(6) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例 (%)
北京君合百年房地产开发有限公司	子公司	910,130,844.45	38.19
北京高盛华房地产开发有限公司	子公司	801,138,649.57	33.62
深圳市华富溢投资有限公司	子公司	666,666,201.10	27.97
合计	/	2,377,935,695.12	99.78

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
北京高盛华房地产开发有限公司	325,652,166.28	325,652,166.28		325,652,166.28			100	100
深圳市华富溢投资有限公司	8,640,000.00	8,640,000.00		8,640,000.00			90	90
深圳市华盛业投资有限公司	298,304,318.53	306,294,318.53		306,294,318.53			100	100

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	4,107,967.36	3,318,856.48
营业成本	3,555,738.40	3,505,572.30

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售				
物业租赁及其他	4,107,967.36	3,555,738.40	3,318,856.48	3,505,572.30
合计	4,107,967.36	3,555,738.40	3,318,856.48	3,505,572.30

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售				
物业租赁及其他	4,107,967.36	3,555,738.40	3,318,856.48	3,505,572.30
合计	4,107,967.36	3,555,738.40	3,318,856.48	3,505,572.30

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳	4,107,967.36	3,555,738.40	3,318,856.48	3,505,572.30
合计	4,107,967.36	3,555,738.40	3,318,856.48	3,505,572.30

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例（%）
深圳市好百年家居连锁股份有限公司	4,107,967.36	100.00
合计	4,107,967.36	100.00

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		252,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		4,687,847.62
合计		4,939,847.62

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-11,578,101.73	3,648,057.14
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,644,461.42	2,637,120.93
无形资产摊销	624.99	
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-6,016,693.90
财务费用（收益以“-”号填列）	5,193,244.74	
投资损失（收益以“-”号填列）		-4,939,847.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-311,276,066.27	362,909,251.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,226,404,057.54	-258,577,708.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	911,388,220.69	99,660,179.77
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	101,325,555.14	135,671,579.70
减：现金的期初余额	6,080,579.19	65,001,534.97
加：现金等价物的期末余额		

减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	95,244,975.95	70,670,044.73

(十三) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	167,419.16	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	-1,292,616.00	本项目主要为慈善捐赠支出等
所得税影响额	281,899.21	
合计	-843,297.63	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.77	0.157	0.157
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.81	0.158	0.158



华北地产

八、备查文件目录

- 1、1、 载有法定代表人徐红、主管会计工作负责人许立超、会计机构负责人许立超签名并盖章的公司 2010 年半年度会计报表。
- 2、2、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。
- 3、3、 载有董事长签名的半年度报告正文。

董事长：徐红
北京华业地产股份有限公司
2010 年 8 月 17 日



华北地产