

北京华业地产股份有限公司
(股票代码: 600240)



2010 年年度报告

[二零一一年四月]

目录

一、 重要提示.....	2
二、 公司基本情况.....	2
三、 会计数据和业务数据摘要.....	3
四、 股本变动及股东情况.....	4
五、 董事、监事和高级管理人员.....	8
六、 公司治理结构.....	10
七、 股东大会情况简介.....	17
八、 董事会报告.....	18
九、 监事会报告.....	37
十、 重要事项.....	38
十一、 财务会计报告.....	43
十二、 备查文件目录.....	114

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) 立信大华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(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	Beijing HOMYEAR Real Estate Company Limited
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@huaycdc.com	zhangxm@huaycdc.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.huaycdc.com
电子信箱	hy@huaycdc.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》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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) 其他有关资料

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
首次变更	公司变更注册登记日期	2006 年 11 月 30 日
	公司变更注册登记地点	北京市朝阳区延静里中街 3 号院 5 号楼 12A01
	企业法人营业执照注册号	110000001525295
	税务登记号码	110105701462101
	组织机构代码	70146210-1
二次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 1 月 30 日
	公司变更注册登记地点	北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
	企业法人营业执照注册号	110000001525295
	税务登记号码	110105701462101
	组织机构代码	70146210-1
三次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 8 月 7 日
	公司变更注册登记地点	北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
	企业法人营业执照注册号	110000001525295
	税务登记号码	110105701462101
	组织机构代码	70146210-1
公司聘请的会计师事务所名称		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

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	380,512,844.66
利润总额	380,113,828.24
归属于上市公司股东的净利润	292,106,342.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	288,275,063.58
经营活动产生的现金流量净额	-488,712,083.73

(二) 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	172,464.99	本项目主要为固定资产处置收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,437,381.57	本项目为公司向合作企业收取的资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,727,854.10	本项目为公司收购子公司投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,299,335.51	本项目主要为公司的捐赠支出等
所得税影响额	-1,207,069.37	
少数股东权益影响额（税后）	-16.71	
合计	3,831,279.07	

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增 减(%)	2008 年
营业收入	2,249,412,424.64	1,210,041,491.11	85.90	533,438,723.35
利润总额	380,113,828.24	177,797,560.10	113.79	116,602,926.94
归属于上市公司股东的净利润	292,106,342.65	117,022,881.61	149.61	97,060,750.61
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润	288,275,063.58	100,048,311.08	188.14	87,089,394.65
经营活动产生的现金流量净额	-488,712,083.73	-59,695,822.82	不适用	-744,181,594.06
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期 末增减(%)	2008 年末
总资产	8,413,787,073.46	6,675,977,525.94	26.03	3,546,720,360.17
所有者权益（或股东权益）	2,361,617,681.82	2,069,350,007.03	14.12	1,990,800,188.16

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.4529	0.1814	149.67	0.1505
稀释每股收益（元 / 股）	0.4529	0.1814	149.67	0.1505
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.4469	0.1551	188.14	0.1352
加权平均净资产收益率（%）	13.19	5.75	增加 7.44 个百分点	4.99
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 （%）	13.01	4.91	增加 8.10 个百分点	4.48
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.76	-0.09	不适用	-1.15
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减 （%）	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	3.66	3.21	14.02	3.09

四、 股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 （%）	发行 新股	送 股	公积 金转 股	其他	小计	数量	比例 （%）
一、有限售条件股 份	15,000,000	2.33				-15,000,000	-15,000,000	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	15,000,000	2.33				-15,000,000	-15,000,000	0	0
其中： 境内非国 有法人持股	15,000,000	2.33				-15,000,000	-15,000,000	0	0
境内自然 人持股									
4、外资持股									
其中： 境外法人 持股									
境外自然 人持股									
二、无限售条件流 通股份	630,000,000	97.67				15,000,000	15,000,000	645,000,000	100
1、人民币普通股	630,000,000	97.67				15,000,000	15,000,000	645,000,000	100
2、境内上市的外 资股									
3、境外上市的外									

资股									
4、其他									
三、股份总数	645,000,000	100				0	0	645,000,000	100

股份变动的批准情况

公司控股股东华业发展(深圳)有限公司所持 15,000,000 股非公开发行有限售条件流通股已于 2010 年 11 月 29 日解除限售,本次有限售条件流通股上市后公司总股本 645,000,000 股全部为无限售条件流通股。

2、 限售股份变动情况

单位: 股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华业发展(深圳)有限公司	15,000,000	15,000,000	0	0	非公开发行认购	2010 年 11 月 29 日
合计	15,000,000	15,000,000	0	0	/	/

(二) 证券发行与上市情况
1、 前三年历次证券发行情况

单位: 股 币种:人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
非公开定向增发	2007 年 11 月 27 日	13	80,000,000	2008 年 11 月 28 日	105,000,000	
非公开定向增发	2007 年 11 月 27 日	13	80,000,000	2010 年 11 月 28 日	15,000,000	

本次非公开定向增发,系公司向大股东华业发展(深圳)有限公司及其他特定对象发行新股购买资产。该增发事项已于 2007 年 10 月 17 日经中国证券监督管理委员会发行审核委员会有条件审核通过,并于 2007 年 11 月 7 日获得中国证券监督管理委员会签发的证监发行字[2007]400 号文件核准。

公司董事会根据上述核准文件和公司股东大会的授权办理了本次发行的相关事宜。2007 年 11 月 27 日,公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成本次发行新增股份的登记及股份限售工作。

公司 2008 年 5 月 8 日召开的公司 2007 年年度股东大会审议通过了 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本方案,本次分配以公司 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。此次转增完成以后,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。故获准上市交易数量由 8,000 万股增至 12,000 万股。

2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 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						36,405 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	0		质押 149,989,149
华保宏实业(深圳)有限公司	境内非国有法人	15.39	99,244,025	-25,000,000		无
普宁市恒宏业贸易有限公司	未知	3.88	25,000,000	25,000,000		未知
中国华电集团资本控股有限公司	未知	1.94	12,541,626	0		未知
交通银行—中海优质成长证券投资基金	未知	1.4	9,058,793	9,058,793		未知
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	未知	1.34	8,663,250	8,663,250		未知
泰康人寿保险股份有限公司—投连—一个险投连	未知	1.08	6,951,980	6,951,980		未知
中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金	未知	0.93	5,999,846	5,999,846		未知
中国工商银行—建信优选成长股票型证券投资基金	未知	0.88	5,701,779	5,701,779		未知
中信建投证券有限责任公司	未知	0.83	5,361,779	5,361,779		未知
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	149,989,149		人民币普通股			
华保宏实业(深圳)有限公司	99,244,025		人民币普通股			
普宁市恒宏业贸易有限公司	25,000,000		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			
交通银行—中海优质成长证券投资基金	9,058,793		人民币普通股			
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	8,663,250		人民币普通股			
泰康人寿保险股份有限公司—投连—一个险投连	6,951,980		人民币普通股			
中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金	5,999,846		人民币普通股			
中国工商银行—建信优选成长股票型证券投资基金	5,701,779		人民币普通股			
中信建投证券有限责任公司	5,361,779		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述公司前十名股东之间、前十名流通股股东之间：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。					

2、 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

2006 年 7 月 25 日经深圳市工商行政管理局的正式核准，公司的控股股东深圳华业发展有限公司的企业名称、股东、法定代表人、经营范围变更，公司名称由“深圳华业发展有限公司”变更为“华业发展（深圳）有限公司”；公司法定代表人由“周文焕”变更为“ZHOU WEN HUAN”；公司经营范围由“在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务，物业管理”变更为“在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务”。

(2) 控股股东情况

法人

单位：万元 币种：人民币

名称	华业发展（深圳）有限公司
单位负责人或法定代表人	ZHOU WEN HUAN
成立日期	1985 年 11 月 18 日
注册资本	46,500
主要经营业务或管理活动	在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务

(3) 实际控制人情况

法人

单位：元 币种：美元

名称	盛大控股有限公司（PROVANTAGE HOLDINGS LIMITED）
单位负责人或法定代表人	ZHOU WEN HUAN
成立日期	2005 年 4 月 28 日
注册资本	50,000
主要经营业务或管理活动	国际商务贸易

自然人

姓名	周文焕
国籍	澳大利亚
是否取得其他国家或地区居留权	无
最近 5 年内的职业及职务	国际商务贸易

(4) 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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:万元 币种:人民币

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
华保宏实业(深圳)有限公司	郭秀文	1999年7月16日	在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务	47,000

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
徐红	董事长兼总经理	女	42	2008年7月7日	2011年7月7日				83	否
蔡惠丽	董事	女	45	2008年7月7日	2011年7月7日				0	是
燕飞	执行董事兼董秘	男	33	2008年7月7日	2011年7月7日				49	否
刘秀焰	独立董事	女	40	2008年7月7日	2011年7月7日				6.32	否
李力	独立董事	男	38	2008年7月7日	2011年7月7日				6.32	否
张焰	监事会主席	男	43	2008年7月7日	2011年7月7日				41	否
蒋丰青	监事	女	41	2008年7月7日	2011年7月7日				0	是
王剑聪	职工监事	男	34	2008年7月7日	2011年7月7日				19	否
毕玉华	总经济师	女	53	2008年7月7日	2011年7月7日				55	否
李朝晖	总工程师	女	41	2008年7月7日	2011年7月7日				55	否

许立超	财务总监	男	37	2008 年 7 月 7 日	2011 年 7 月 7 日				49	否
莘雷	副总经理	男	48	2010 年 4 月 26 日	2011 年 7 月 7 日				55	否
合计	/	/	/	/	/			/	418.64	/

徐红：2000 年至 2006 年 2 月在在华业发展（深圳）有限公司任执行董事，常务副总裁，2006 年 2 月 28 日至今在北京华业地产股份有限公司任董事长并于 2007 年 12 月 26 日兼任总经理。

蔡惠丽：2000 年至今在华业发展（深圳）有限公司工作，2003 年 9 月至今在北京华业地产股份有限公司任董事。

燕飞：2000 年 8 月至 2005 年 6 月就职于华业发展（深圳）有限公司投资部，任投资经理；2005 年 6 月至今就职于北京华业地产股份有限公司证券管理部，历任证券事务代表、董事会秘书。2010 年 7 月起任公司董事。

刘秀焰：2003 年 4 月至 2005 年 9 月在华林证券有限责任公司任副总裁，2005 年 9 月至今在南方基金管理有限公司任总经理助理。

李力：2004 年 2 月至今在中喜会计事务所有限责任公司工作，任副总经理。李力先生于 2008 年 7 月起在我公司担任独立董事。

张焰：2000 年至 2004 年 4 月在华业发展（深圳）有限公司工作，2004 年 4 月至今在北京华业地产股份有限公司任监事。

蒋丰青：2000 年至今在华保宏实业（深圳）有限公司工作，2004 年 4 月至今在北京华业地产股份有限公司任监事。

王剑聪：2003 年至今在北京华业地产股份有限公司工作，任职工监事。

毕玉华：1979 年至 2005 年在现中铁建工集团任预算员、预算工程师、预算部经理、公司副总经济师、总经济师职务；2006 年至今在北京华业地产股份有限公司任总经济师职务。

李朝晖：2002 年至 2006 年任华业发展（深圳）有限公司技术总监，2006 年至今任北京华业地产股份有限公司总工程师。

许立超：1995 年至 2007 年先后在北京科技大学、中国中纺集团、大连万达股份有限公司从事会计及财务管理工作，2008 年正式进入北京华业地产股份有限公司，历任财务资金部副经理、经理、财务总监。

莘雷：1994 年起分别在新华房地产开发有限公司，香港敬安投资有限公司，北京天行建房地产开发公司，北京北亚华欣置业有限公司，北京博强投资有限公司工作，2007 年至今历任华业地产下属北京城市公司总经理。2010 年 4 月起任公司副总经理。

(二)在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
蔡惠丽	华业发展（深圳）有限公司		2000 年 1 月 1 日		是
蒋丰青	华保宏实业（深圳）有限公司		2000 年 1 月 1 日		是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
刘秀焰	南方基金管理有限公司	总经理助理/综合管理部总监	2005 年 9 月 1 日		是
李力	中喜会计师事务所有限责任公司	副总经理	2004 年 2 月 1 日		是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出方案报请公司董事会、监事会审议，并分别由董事会、监事会提案，由 2009 年年度股东大会审议批准执行。报告期高级管理人员薪酬标准由董事会厘定。公司独立董事的年度津贴依据公司 2008 年年度股东大会审议批准执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事及高级管理人员薪酬施行年薪制，全年薪酬由月度基本工资、月度绩效考核金、年度绩效考核金三部分组成。月度基本工资总额占全年薪酬总额的 60%；月度绩效考核金总额占全年薪酬总额的 20%，根据绩效考核结果按相应比例月度发放；年度绩效考核金占全年薪酬总额的 20%，根据年度考核结果按相应比例年终一次性发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内董事会下设薪酬委员会根据公司薪酬、绩效考核管理制度对董事、高级管理人员年度工作业绩进行考评，并根据考核结果支付了报酬。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郑晓帆	董事	离任	因个人原因辞去职务
燕飞	董事	聘任	
莘雷	副总经理	聘任	
陈云峰	副总经理	聘任	
陈云峰	副总经理	离任	因个人原因辞去职务

(五) 公司员工情况

在职员工总数	194
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
工程及专业技术人员	102
营销及项目开发人员	30
行政及管理人员	34
财务人员	24
其他	4
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	14
大学本科	102
专科及以下	78

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内公司共召开了 1 次年度股东大会，4 次临时股东大会，23 次董事会，3 次监事会，公司股东会、董事会、监事会的召集和表决程序符合公司章程的要求。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》（2008 年修订版）、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的规定，不断完善法人治理结构，依法规范运作。

为进一步健全各项内部控制管理制度，夯实公司内部控制基础，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，新建立了《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》、《控股股东及关联方资金往来规范管理办法》、《非关联方及企业内部资金往来规范管理办法》。

公司现有的内部控制制度较为合理、完善、有效地保证了公司经营管理的正常运作，确保了公司资金、财产物资的安全与完整；确保了公司会计资料的客观、真实、准确；将管理风险控制在最小的程度以内，从而最大程度的维护了投资者的利益，具体表现：

1、关于股东与股东大会：

公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会会议筹备、召开程序、表决、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求，公司聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，充分行使股东权利。在关联交易上，公司遵循公开、公平的原则，对交易事项按有关规定予以充分披露。关联方在表决时均进行了回避。

2、关于控股股东与上市公司的关系：

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了“五独立”，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司上市以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。董事会的运作严格依照国家法律法规的要求及公司相关规则进行，确保了决策的高效、规范、科学。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，出席董事会会议，以认真负责、勤勉诚信的态度履行职责，对股东大会负责。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，新建立了《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》、《控股股东及关联方资金往来规范管理办法》、《非关联方及企业内部资金往来规范管理办法》。忠实的履行了各项职责，认真审议了 2009 年年度报告、2010 年各季度报告及 2010 年半年度报告，保证了定期报告顺利完成。董事会战略委员会对公司收购资产、出售资产、对外担保及参加土地招拍挂等重大决策进行了讨论与分析，并提出决策建议；董事会薪酬与考核委员会对《2009 年度董事、监事及高级管理人员业绩考评及薪酬兑现方案》、《2010 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）》进行讨论，并发表意见。在报告期内董事会各专门委员会在公司经营运作过程中均履行了各项职责，同时发挥了各专门委员会的职能。

4、关于监事和监事会：

公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会工作条例》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：

公司通过建立董事会薪酬与考核委员会正逐步建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员及普通员工的绩效评价标准与激励约束机制。

6、关于信息披露与透明度：

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸。公司注重与投资者的沟通，采用电话、传真、网络、等形式与投资者交流，报告期内公司与众多投资者进行了沟通和交流。公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时、公平地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于投资者关系及相关利益者：

2010 年公司加强投资者关系管理，认真接待投资者来电来访，公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康地发展。

8、上市公司专项检查情况：

报告期内北京证监局根据中国证监会《上市公司现场检查办法》和《上市公司现场检查工作规程的通知》等文件精神，于 2010 年 7 月 19 日至 7 月 26 日对公司进行了专项检查，并就检查结果出具了《专项检查的监管意见》（京证公司发[2010]116 号）。董事会成员组织管理层就各项问题进行讨论和学习，并逐一落实，切实提高公司规范运作和法人治理水平，保证公司平稳健康发展。

9、根据财政部、证监会、审计署、银监会和保监会分别于 2008 年 5 月发布的《企业内部控制基本规范》，2010 年 4 月发布的《企业内部控制配套指引》，上海证券交易所于 2006 年 6 月发布的《上市公司内部控制指引》等文件要求，按财政部等五部委颁布的实施时间表，公司应自 2012 年 1 月 1 日起要符合上述规定，对公司内部控制的有效性进行自我评价。报告期内，公司聘请了天健光华（北京）咨询有限公司，参照上市公司的内控标准，对公司层面、业务层面、IT 层面以及业务流程和财务流程的衔接中所涉及的内控控制，提供咨询意见。截止本报告期结束，公司已完成了总部及城市公司的内控测评现场工作，并形成了《内控测评报告》初稿。通过上述工作，公司正在完善符合监管要求的内部控制体系，确保在 2012 年度内部控制审计中，不存在显著缺陷和实质漏洞。

（二）董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐红	否	23	23	0	0	0	否
蔡惠丽	否	23	23	11	0	0	否
郑晓帆	否	13	13	5	0	0	否
燕飞	否	10	10	0	0	0	否

刘秀焰	是	23	23	11	0	0	否
李力	是	23	23	8	0	0	否

年内召开董事会会议次数	23
其中：现场会议次数	9
通讯方式召开会议次数	14
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司独立董事自任职以来，严格按照有关法律、法规、规范性文件和公司《独立董事工作制度》要求，按时出席董事会会议和股东大会会议，以严谨的态度行使表决权，诚信、勤勉地履行作为独立董事应尽的职责，以其专业知识和经验对公司的经营决策和规范运作提出了建设性意见，并发表了独立意见。独立董事勤勉尽责，独立、有效行使了职责，保障了董事会决策的科学性，促进了董事会建设和公司的规范运作及发展，维护了公司的整体利益和中小股东的利益。

目前，公司已在董事会下设立了由独立董事占多数并担任召集人的四个专门委员会。报告期内，董事会各专门委员会在公司经营运作过程中均履行了各项职责，同时发挥了各委员会的作用。

北京华业地产股份有限公司

2010 年度独立董事述职报告

作为北京华业地产股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，2010 年度，本人忠实地履行了独立董事的职责，谨慎、认真、勤勉地行使公司所赋予独立董事的权利，积极出席了公司 2010 年度的相关会议，并认真审议各项议案。根据《上市公司治理准则》、《关于在上市公司中建立独立董事工作制度的指导意见》的有关规定，现就 2010 年度履职情况向各位股东进行汇报：

一、 2010 年度出席会议情况

2010 年度，公司共召开 1 次年度股东大会，4 次临时股东大会，23 次董事会，本人亲自出席了上述会议。

作为审计委员会委员，出席了 5 次审计委员会会议；作为战略委员会委员，出席了 18 次战略委员会会议；作为提名委员会主任委员，出席了 1 次提名委员会委员；作为薪酬与考核委员会委员，出席了 1 次薪酬与考核委员会会议。

本人严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》的规定和要求，按时出席董事会会议和股东大会会议，认真审议议案，并以严谨的态度行使表决权，诚信、勤勉地履行作为独立董事应尽的职责，维护了公司的整体利益和中小股东的利益。2010 年度，本人对提交董事会的全部议案均进行了认真审议，所有提案均投赞成票，没有反对票、弃权票的情况。

二、2010 年度发表独立意见情况

根据相关法律、法规和有关的规定，作为公司的独立董事，本人对公司 2010 年度经营活动情况进行了认真的了解和查验，深入了解公司的生产经营和内部控制等制度的完善及执行情况、董事会决议执行情况、财务管理、募集资金使用、业务发展和投资项目的进展等相关事项，查阅有关资料，与相关人员沟通，关注公司的经营、治理情况。在公司召开的历次董事会上，首先对所提供的议案材料和有关介绍进行认真审核，在此基础上，独立、客观、审慎地行使表决权，对重大事项尽量发表独立意见：

1、2010 年 4 月 22 日，在公司四届三十五次董事会会议上，分别就公司董事会提出的《关于出资设立控股子公司的议案》、《关于置换中信信托有限责任公司发放的人民币资金信托贷款玖亿玖仟万元的议案》发表独立意见，认为：1、本次公司与香河超达制品包装有限公司、香河县胜强工贸有限公司共同投资设立香河德华房地产开发有限公司，有利于公司的整体业务布局，符合公司的发展战略及全体股东的利益，同意共同投资组建此控股子公司。2、深圳市华富溢投资有限公司以更优惠的条件取得等量的资金置换原信托贷款，不会损害中小股东的利益。本次置换事宜符合国家有关法律法规和公司章程的有关规定，是安全且可行的。

2、2010 年 6 月 3 日，在公司四届三十九次董事会会议上，就公司董事会提出的《关于出资设立控股子公司的议案》发表独立意见，认为：本次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投资设立大连海孚房地产开发有限公司，有利于公司的整体业务布局，符合公司的发展战略及全体股东的利益，同意共同投资组建此控股子公司。

3、2010 年 7 月 6 日，在公司四届四十一一次董事会会议上，就公司董事会提出的《关于更换公司董事的议案》发表独立意见，认为：1、任职资格合法。本次公司董事会推选的董事符合《公司法》、《公司章程》等相关法律法规规定的任职资格。2、程序合法。原董事郑晓帆先生已经辞去了其所任公司董事职务，推选的董事的任职程序合法、合规。同意提名燕飞先生为北京华业地产股份有限公司董事候选人。

4、2010 年 8 月 4 日，在公司四届四十三次董事会会议上，就公司董事会提出的《关于签署土地一级开发合作协议书的议案》发表独立意见，认为：本次公司与北京市通州区梨园镇东小马村村民委员会签署《土地一级开发合作协议书》，有利于公司加大在北京等一线城市的投资力度，符合公司的发展战略及全体股东的利益，同意公司参与此次土地一级开发。

5、2010 年 8 月 31 日，在公司四届四十五次董事会会议上，就公司董事会提出的《关于公司信托合作暨提供对外担保的议案》发表独立意见，认为：大连海孚房地产开发有限公司作为公司的控股子公司，公司拥有对其的实际控制权，本次通过与信托合作形式获得的信托资金将用于大连海孚公司拥有大连（2010）-21 号地块对应的大连第一发电厂解放广场厂区搬迁改造项目的开发建设。公司为其提供担保有利于大连海孚公司的业务开展，有利于公司的稳健发展。我们认为公司为大连海孚公司提供担保风险可控，不会损害中小股东的利益。因此，我们对上述担保事项表示同意。

6、2010 年 10 月 15 日，在公司四届四十八次董事会会议上，就公司董事会提出的《关于出资设立

全资子公司的议案》发表独立意见，认为：本次公司投资设立北京华恒业房地产开发有限公司，有利于公司的整体业务布局，符合公司的发展战略及全体股东的利益，同意公司投资组建此全资子公司。

7、2010年10月28日,在公司四届五十次董事会会议上,就公司董事会提出的《关于公司收购武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司99%股权的议案》发表独立意见,认为:此次公司收购武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司99%的股权有利于公司加大对房地产项目的投入力度,增加公司土地储备,为未来几年公司的经营增加新的利润增长点。本次股权收购所涉及内容符合相关法律法规及《公司章程》的规定,决策程序合法有效,公司按照公正、公平原则签订股权转让协议,交易价格合理,不存在损害公司和中小股东利益的情形。

8、2010年11月5日,在公司四届五十一次董事会会议上,就公司董事会提出的《关于公司全资子公司深圳市华富溢投资有限公司收购深圳市亚森文化实业有限公司100%股权的议案》发表独立意见,认为:此次公司全资子公司深圳市华富溢投资有限公司收购深圳市亚森文化实业有限公司100%的股权,有利于公司加大对房地产项目的投入力度,增加公司土地储备,为未来几年公司的经营增加新的利润增长点。本次股权收购所涉及内容符合相关法律法规及《公司章程》的规定,决策程序合法有效,公司按照公正、公平原则签订股权转让协议,交易价格合理,不存在损害公司和中小股东利益的情形。

9、2010年12月29日,在公司四届五十二次董事会会议上,就公司董事会提出的《关于公司为全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司向兴业银行股份有限公司大连分行申请的3亿元项目开发贷款提供担保的议案》发表独立意见,认为:大连晟鼎房地产开发有限公司为公司的全资子公司,此次为大连晟鼎房地产开发有限公司提供信用担保是为了大连项目办理房屋产权证的需要,不会损害中小股东的利益。本次担保事宜符合国家有关法律法规和公司章程的有关规定,公司为此3亿元提供担保是安全且可行的。

独立董事：刘秀焰 李力

2011年4月6日

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所,全部业务都由公司自主经营,独立运作,公司股东行使投资者的管理职能,无干涉公司经营的行为。公司具有良好的业务独立性。		
人员方面独立完整情况	是	公司建立了完全独立的劳动、人事和薪酬制度,与全体员工签订了劳动合同,并在劳动部门备案,独立为员工缴纳社会保险;公司董事会成员、监事会成员依据合法程序产生,公司董事长、总经理、董事会秘书、财务负责人等高管人员由董事会聘任,不存在控股股东和实际控制人及华保宏公司干预公司人事任免的情况。		
资产方面独立完整情况	是	公司和控股股东资产关系明晰,公司资产账实相符,且由公司控制和使用,资产独立于控股股东。公司对所有资产有完全的控制支配权,不存在资产被控股股东或实际控制人及其关联方控制和占用的情况,也没有为股东提供担保的情况。		

机构方面独立完整情况	是	公司具有健全的内部组织机构，独立的行政管理系统，独立行使职权，不受控股股东及其他或个人的干涉；公司的生产经营活动不受任何其他单位或个人的干涉。公司具有独立的办公机构和生产经营场所，不存在混合经营、合署办公的情况。		
财务方面独立完整情况	是	公司设立独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，对各部门及子公司实行有效的监督与控制。各子公司也都建立了财务部门，配备了专门的财务人员，并执行华业地产及各子公司相应的规章制度。公司独立地作出财务决策，不存在控股股东或实际控制人及华保宏公司干预公司资金使用的情况。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司高度重视企业内部控制建立健全工作，已经建立了比较全面的内控制度，为进一步加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，促进企业可持续发展，公司根据财政部等五部委发布的关于《企业内部控制基本规范》的要求，组织内控制度建立和实施及年度自我评价等工作，公司建立内部控制制度考虑了内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等基本要素。公司内部控制目标是：经营管理合法合规；保证资产安全；财务报告及相关信息真实完整；提高经营效率和效果；促进企业实现发展战略。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	为贯彻落实财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》的相关要求，公司专门成立了内部控制体系建设工作小组，在董事长领导下，以董事会秘书为具体工作负责人，全面开展内部控制体系建设工作。内控体系建设工作将在咨询公司的协助下分为内控测评、内控设计、内控实施和评价三个阶段进行，首先是发现问题：遵循专业性和独立性的要求，借助中介机构来进行内控测评，可有效发现存在的问题；其次是设计内控方案：通过中介机构和公司内控团队的协同工作，设计出解决现有内控问题的方案；最后是落实执行：针对找出的问题和制定的相应解决方案需要进行相应的落实工作，来保证这些问题的解决；并通过内控评价，检查内控的执行效果，并达到持续性内控建设和长效内控机制的实现。截至 2010 年 12 月 31 日，中介机构已经完成第一阶段的现场调研工作，并出具了《内部控制系统测评报告》（初稿）。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司董事会负责公司内控体系建立健全、有效实施、监督检查等工作，董事会下设审计委员会主要负责内部控制核查工作，同时公司依据监管部门的相关文件精神，结合公司治理现状，已于 2009 年设立了内部审计机构，专门负责企业内部控制建立完善工作，且公司制订了内部审计制度，制度中对内审计方法及工作流程进行了具体要求。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司每年均随年报披露《内部控制的自我评价报告》及《审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见》。报告期内，公司内部审计机构按照内部审计制度相关规定开展了内部审计工作，针对公司及下属子公司经营活动、财务管理及各业务链条进行内部审计监督。公司审计与监察管理部定期向董事会提交内控检查监督工作报告。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会每年审查公司内部控制的自我评价报告，并提出健全和完善的意见；通过下设审计委员会，定期听取公司各项制度和流程的执行情况，审计委员会定期组织公司内部审计机构对公司内部控制制度执行情况进行检查。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	为有效防范资金风险，规范财务管理工作，公司严格按照《会计法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》等规定进行会计核算，报告期内公司结合业务发展需要及相关政策要求，重新修订了《财务管理制度》，按照监管机构要求根据自身情况新制定了《客户按揭工作流程》、《控股股东及关联方资金往来规范管理暂行办法》、《非关联方及企业内部资金往来规划管理办法》等制度。
内部控制存在的缺陷及整改情况	通过公司自我评价及整改，截止报告期末，公司内部控制体系基本健全，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷及异常事项。同时，随着主营业务的发展和规模的扩张，公司将不断加强内部控制制度的制订和完善，提高公司治理水平，加强内部控制执行力度，促进公司稳步、健康发展。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

为促进公司发展，完善公司考核及激励机制，报告期内，公司修订了《薪酬管理制度》、《绩效考核管理制度》，公司施行与绩效挂钩的薪酬体系，能够有效发挥薪酬激励性，整体薪酬体系兼具内部公平性与外部竞争力。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

北京华业地产股份有限公司内部控制自我评价报告

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是

披露网址：www.sse.com.cn

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司根据监管要求，制定了《北京华业地产股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，该制度已经公司 2010 年 4 月 26 日召开的四届三十六次董事会审议通过，报告期内未发生年报相关信息披露的重大差错。

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年年度股东大会	2010 年 5 月 21 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 5 月 22 日

2009 年年度股东大会审议并通过了如下议案：

- 1、《关于 2009 年年度报告和摘要的议案》；
- 2、《关于 2009 年董事会工作报告的议案》；
- 3、《关于 2009 年监事会工作报告的议案》；
- 4、《关于 2009 年年度财务决算报告的议案》；
- 5、《关于 2009 年度利润分配（预案）的议案》；
- 6、《关于 2009 年度董事、监事及高级管理人员业绩考评及薪酬兑现方案的议案》；
- 7、《关于制定 2010 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》；
- 8、《关于续聘会计师事务所的议案》。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 1 月 22 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 1 月 25 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 3 月 12 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 3 月 13 日
2010 年第三次临时股东大会	2010 年 7 月 22 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 7 月 23 日
2010 年第四次临时股东大会	2010 年 9 月 16 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 9 月 17 日

2010 年第一次临时股东大会审议并通过了如下议案：

- 1、《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

公司向中国银行股份有限公司大连沙河口支行申请房地产开发贷款 3 亿元提供担保的议案》。

2、《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向中国银行股份有限公司大连沙河口支行申请项目开发贷款 2.5 亿元提供担保的议案》。

2010 年第二次临时股东大会审议并通过了如下议案：

《关于公司全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司向兴业银行股份有限公司大连市分行申请项目开发贷款 6 亿元，并由公司为其中 2.6 亿元提供阶段性担保的议案》。

2010 年第三次临时股东大会审议并通过了如下议案：

- 1、《关于撤销〈公司 2009 年度非公开发行股票方案〉的议案》；
- 2、《关于更换公司董事的议案》。

2010 年第三次临时股东大会审议并通过了如下议案：

《关于公司信托合作暨提供对外担保的议案》。

八、 董事会报告

北京华业地产股份有限公司

2010 年董事会工作报告

(一)管理层讨论与分析

1、市场形势分析

2010 年宏观经济方面，国内经济在季度月度范围内，主要经济指标已经二次探底，或者正在延伸中，而有些指标已经出现结构性变化。外部环境的变化、劳动竞争力的消失、房产需求的弱化和城镇化速度的放缓是 GDP 年增长减缓的主要原因。

2010 年底开始货币政策也已发生明确转向。2009 年实行宽松的货币政策是当前国内流动性过剩的主要原因。在信贷投放过量的情况下，市场上流动资金量偏大，导致国内资产价格不断上涨。在这种情况下，政府在 2010 年 10 月 20 日首次提高基准利率，标志着货币紧缩周期正式启动，在之后短短半年时间内，央行再度 2 次加息、5 次上调存准率，频度之高、力度之强，历史罕见。以上价、量两方面的总量紧缩宣告国内货币政策将回归常态，而这种“常态”将是回归“稳健的货币政策”。

2010 年 4 月开始，虽然房地产行业调控保持高压态势，但地方政府在执行上的“高举轻落”，使“历史上最严厉行业调控”的效力有所削减。加之遭遇“流动性充足”和“供不应求市场格局”，从调控至今房价实质性上涨幅度仍创历史新高。2010 年 9 月底，《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》，标志着新一轮房调再次拉开序幕，在中央决心下，房贷、税收、土地、限购、促市场供应等迅速构建了一个“立体房调”的新局面。9 月房调新政力度再度加强，措施进入“全面行政打压”。并且，由于政治压力，预计政策执行力将深入影响市场。同时，房地产制度建设也已启动：保障房强

化、住宅双轨制成型、预售资金管理、房产税试点等，也将对房地产市场和行业发展产生深远影响。相关统计数据表明，自 2010 年 9 月底的第二轮调控政策出台后，国内主要城市的每周房地产销量持续下滑。在截至 2010 年 11 月中旬，房地产销量总体下降，深圳周环比跌 40%、广州降 15%、珠三角区降 28%、长三角区降 3%、环渤海区降 17% 而其他城市下跌 13%。

虽然行业的调整格局已经确立，但在《十二五规划建议》中，首次单独成段提出房地产发展建议，体现了中央对房地产的重视，也体现出政府稳定房地产市场的决心。

2、报告期内公司经营情况

(1) 公司报告期内总体经营情况

报告期内，继续保持稳步扩张的整体经营思路，继续加大对重点城市的投资力度。6 月，公司新出资设立的控股子公司通过挂牌出让的方式成功竞得大连沙河口区（2010）-21 号地块的开发权；8 月，公司与北京通州区梨园镇东小马等自然村签署《土地一级开发合作协议》，该一级开发项目占地约 600 亩；9 月，公司通过公开招标方式，成功竞得北京市通州区运河核心区 IV-02、03 多功能用地国有建设用地使用权；10 月，公司通过股权收购的方式获得武汉市东湖新技术开发区钢铁村荷叶山庄项目的开发权；11 月，公司通过股权收购的方式，获得深圳市龙岗区龙城爱莲片区旧城改造项目的实施权。上述土地储备的获取，极大地增加了公司在一线城市的土地储备量。同时，公司根据宏观经济及行业发展环境的变化，针对自身的优势及特点，进一步明确了公司总体发展战略、经营理念及企业文化的定位。公司的战略是在核心城市的核心地理位置进行布局，扩张方式不是过多进入其他城市，而是将重点资金投入 to 重点项目之中。在提高对北京、大连、深圳、武汉等市场渗透的基础上，在三至五年内，通过开发新产品、新市场，实现公司的可持续增长。

报告期公司实现营业收入 22.49 亿元，较上年同期增加 85.90%；实现利润总额 38,011.38 万元，较上年同期增加 113.79 %；实现净利润 29,210.63 万元(归属于母公司所有者的净利润)，较上年同期增加 149.61 %；

报告期内，公司的总体经营处于平稳、健康的状态，各建设项目均进展顺利。报告期内公司房地产业务共完成结算面积约 24.85 万平方米，实现商品房销售收入 22.18 亿元，较上年同期增加 274 %。其中：

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”项目已全部销售完毕。报告期内实现结算面积约 0.7 万平方米，实现商品房销售收入 0.76 亿元。

② 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“华业玫瑰东方”项目按计划全部竣工，并顺利完成竣工备案手续。报告期内实现结算面积约 5.09 万平方米，实现商品房销售收入 7.65 亿元。

③ 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长春“华业玫瑰谷”项目三期在建工程进展顺利，施工进度符合计划要求。报告期内实现结算面积约 4.87 万平方米，实现商品房销售收入 3.1 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”项目为募集资金收购项目，该项目于 2009 年 5 月开盘发售，截止报告期末基本销售完毕，报告期内实现结算面积约 14.19

万平方米，实现商品房销售收入 10.67 亿元。

(2)公司目前具备的优势、面临的困难及公司可持续经营能力的简要分析

公司具备的优势主要体现在：

①通过启动品牌建设公司的战略方针更加清晰。

宏观经济环境的变化，行业发展的不同阶段，都需要行业的参与者主动调整自身的发展方向以求取得持续稳健的发展。报告期内公司通过启动品牌建设，进一步明确了公司的发展方向：以中高档住宅开发为主体，加快发展商业地产，丰富经营模式和产品业务组合，通过全国市场布局和重点区域市场聚焦的总体发展战略，推动城市区域价值提升和中国城市化进程，逐步实现华业地产由专业的住宅地产开发商向城市综合运营服务商的跨越式发展。明确战略发展方向，使得公司可以在纷繁变化的外部环境中始终保持稳健的发展。

②土地储备成本优势

房产作为一种商品，宏观经济的波动，行业发展的周期，供求的变化等因素始终左右着这种商品的价格。作为任何商品，控制较低的成本总是生产者追求的方向之一，拥有较低的成本意味着不论售价的高低总可以获得更高的经营安全边际。公司始终坚持控制取得土地的成本，这使得公司经营风险较低。

③精细卓越的产品品质。

随着行业竞争的日益加剧，不动产消费理念的不断变化，作为房地产开发企业，提供给市场的产品应该不仅仅是具备某种功能的钢筋水泥结合体，而更多的是一种高品质的生活方式和居住体验。品质是公司品牌立足的根基，它令我们最终赢得客户。对品质执着思考、深入探索已成为我们的习惯。公司始终坚持将产品开发、规划设计、园林景观、室内装修、物业服务等与客户的需求和体验紧密结合，努力创造人性化的、有亲和力的人居环境，培育经得起时间考验、有生命力、有情感的“第一居所”。

公司面临的主要困难：保障房、限购、房产税试点、货币紧缩，一系列的政策调控使业内在 2011 年开局之时，对形势研判似乎难以乐观。首先，预计一线城市的调整周期将偏长，或许达 2 年时间。且信贷和限购基本可预期会导致价格调整。基于企业自身资金链情况，可能需要进行营销策略调整。其次，国内住宅双轨制和行政化，在中期内仍会加强，保障房市场份额和策略性参与的综合效应，成为必修课。对于公司而言，是否调整战略发展方向和关注点是公司管理层需要考虑的重点问题。

公司可持续经营能力的简要分析：过去的一年，公司基本完成了既定的土地储备目标，2011 年公司的重点工作是加快项目建设速度，提高在售项目的去化速度，加快资金回笼速度，增加财务安全边际。同时拓宽投资渠道，适当增加商业地产的投资力度，调整公司资产结构。结合公司品牌战略的实施，逐步实现公司的愿景：“我们将以推动城市区域价值提升和城市化进程为己任，致力于成为中国专业的城市品牌运营服务商。”面对不断变化的行业调控、结合行业发展趋势，努力提升内部运营能力，方可使公司保持稳健发展。

3、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业情况表

单位:元 币种:人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	2,218,345,414.62	1,589,050,932.23	592,828,581.00	364,965,224.31
房地产租赁及其他	27,739,068.27	15,440,058.38	22,965,610.11	15,091,329.60
土地一级开发	0.00	0.00	594,247,300.00	529,738,126.96
合计	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61	1,210,041,491.11	909,794,680.87

(2) 主营业务分产品情况表

单位:元 币种:人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	2,218,345,414.62	1,589,050,932.23	592,828,581.00	364,965,224.31
房地产租赁及其他	27,739,068.27	15,440,058.38	22,965,610.11	15,091,329.60
土地一级开发	0.00	0.00	594,247,300.00	529,738,126.96
合计	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61	1,210,041,491.11	909,794,680.87

(3) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	92,579,088.90	43,585,053.38	1,000,618,647.57	730,182,047.32
深圳	1,078,467,274.05	847,998,859.43	9,759,480.54	9,582,857.10
长春	310,192,006.00	223,665,082.96	199,663,363.00	170,029,776.45
大连	764,846,113.94	489,241,994.84		
合计	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61	1,210,041,491.11	909,794,680.87

报告期内，公司北京地区收入主要为所开发的“北京华业玫瑰郡”项目的销售收入、“华业国际中心”房产租赁收入；长春地区收入为所开发的“华业玫瑰谷”一期、二期的销售收入；深圳地区收入主要为所开发的“深圳华业玫瑰郡”项目的销售收入及“彩虹新都”商场、“太平洋大厦”的房产租赁收入；大连地区收入为所开发的“华业玫瑰东方”项目的销售收入。

4、报告期内公司总体财务情况

报告期内，公司经营状况良好，项目销售平稳，业绩保持了一定增长。报告期内，公司开发的深圳“华业玫瑰郡”项目已基本销售完毕，实现销售收入10.67亿元，回笼资金约2亿元；长春“华业玫瑰谷”项目销售顺利，实现销售收入3.1亿元，回笼资金约4.06亿元；大连“华业玫瑰东方”项目，

实现销售收入 7.65 亿元，回笼资金约 10.38 亿元；北京通州“东方玫瑰家园”项目预售回笼资金约 1.76 亿元，以上各项目的顺利开发与销售为公司后续项目开发及土地储备提供了有力的资金支持。

5、公司主要资产和费用变动情况分析

单位:万元 币种:人民币

项目	2010-12-31	2009-12-31	增减变动	变动百分比(%)
货币资金	133,021.60	121,990.57	11,031.03	9.04
应收帐款	0.00	59,424.73	-59,424.73	-100.00
存货	659,830.50	434,564.20	225,266.30	51.84
预付账款	4,307.03	6,606.12	-2,299.09	-34.80
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
应付账款	110,184.24	28,249.56	81,934.68	290.04
预收账款	96,952.65	132,946.24	-35,993.59	-27.07
应交税费	768.42	631.98	136.44	21.59
其他应付款	62,882.31	20,010.38	42,871.93	214.25
长期借款	316,579.75	162,122.75	154,457.00	95.27
项目				
营业收入	224,941.24	121,004.15	103,937.09	85.90
营业成本	160,449.11	90,979.47	69,469.64	76.36
营业税金及附加	17,356.34	6,563.30	10,793.04	164.45
营业费用	3,107.47	1,521.43	1,586.04	104.25
管理费用	4,720.38	4,214.66	505.72	12.00
财务费用	1,502.15	2,583.93	-1,081.78	-41.87
投资收益	0.00	1,630.55	-1,630.55	-100.00

(1) 货币资金

货币资金期末余额为 13.30 亿元,比期初增加 1.10 亿元,增长 9.04%,主要是销售回款和取得银行贷款。

(2) 应收帐款

应收帐款报告期末余额为零,比期初减少 59,424.73 万元,主要是年初应收土地一级开发补偿款全部收回。

(3) 预付账款

预付账款报告期末余额为 4,307.03 万元，比期初减少 2,299.09 万元，主要是报告期内部分预付账款结转至开发成本。

(4) 存货

存货报告期末余额为 659,830.50 万元，比期初增加 225,266.30 万元，增长 51.84%，主要是报告期内新增子公司北京华恒业房地产开发有限公司通州运河核心区一期项目(暂定)、武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司荷叶山庄项目、大连海孚房地产开发有限公司解放广场项目、北京高盛华房地产开发有限公司东小马土地一级开发项目,从而导致存货增加。

(5) 短期借款

短期借款报告期末余额为零，比期初减少 85,000.00 万元，主要是公司偿还贷款。

(6) 应付票据

应付票据报告期末余额为零，比期初减少 316.59 万元，减少 100%，主要是报告期内银行承兑汇票全部承兑。

(7) 应付账款

应付账款报告期末余额为 110,184.24 万元，比期初增加 81,934.68 万元，主要是报告期公司在建项目增加。

(8) 预收账款

预收账款报告期末余额为 96,952.65 万元，比期初减少 35,993.59 万元，主要是报告期内确认收入导致预收账款减少。期末预收账款余额，报告期末尚不具备结转销售收入的条件，但为公司今后年度主营业务收入的实现打下了良好基础。

(9) 应交税费

应交税费报告期末余额为 768.42 万元，比期初增加 136.44 万元，主要是税款清算导致应交税费增加。

(10) 其他应付款

其他应付款报告期末余额为 62,882.31 万元，比期初增加 42,871.93 万元，主要是报告期内子公司其他股东提供的借款。

(11) 长期借款

长期借款报告期末余额为 316,579.75 万元，比期初增加 154,457.00 万元，主要是公司经营规模扩大，增加长期借款。

(12) 营业收入、营业成本

报告期内营业收入 224,941.24 万元，较上年同期增长 85.90%，增加 103,937.09 万元。其中:商品房销售收入增加 162,551.68 万元。

报告期内营业成本 160,449.11 万元，较上年同期增长 76.36%，增加 69,469.63 万元。

(13) 销售费用

报告期内公司销售费用 3,107.47 万元，较上年同期增加 1,586.04 万元，主要是报告期内公司销售规模增加所致。

(14) 管理费用

报告期内公司管理费用 4,720.38 万元，较上年同期增加 505.72 万元，主要是公司经营规模扩大所致。

(15) 财务费用

报告期内公司财务费用 1,502.15 万元，较上年同期减少 1,081.78 万元,下降 41.87%。

6、报告期内公司现金流量情况分析

项 目	2010 年 1-12 月	2009 年 1-12 月	增减变动
经营活动现金流量净额	-48871.21	-5969.58	-42901.63
投资活动产生的现金流量净额	-1969.81	-21828.24	19858.43
筹资活动产生的现金流量净额	63480.84	77855.73	-14374.89
基本每股收益	0.4529	0.1814	0.2715

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24.66 亿元。

报告期内，公司银行贷款累计净增加5.55亿元，为公司在建项目顺利开发提供资金保障。

7、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

序号	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
1	北京高盛华房地产开发有限公司	房地产开发	北京华业玫瑰东方园项目及东小马土地一级开发	33,000.00	198,466.55	11,173.50
2	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	158,406.22	-2,105.66
3	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	12,582.39	4,611.61
4	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	69,649.82	6,644.92
5	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	49,898.80	13,710.97
6	大连晟鼎房地产开发有限公司	房地产开发	大连东方玫瑰项目	2,500.00	157,090.92	8,861.56
7	北京君合百年房地产开发有限公司	房地产开发	北京华业东方玫瑰项目	16,800.00	319,668.87	-2,433.06
8	北京国锐民合投资有限公司	投资管理		1,000.00	26,834.15	916.90
9	大连海孚房地产开发有限公司	房地产开发	解放广场项目	3,333.00	140,518.32	-2,160.58
10	北京华恒业房地产开发有限公司	房地产开发	北京通州核心区项目	1,000.00	44,197.56	-2.44
11	武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	房地产开发	武汉玫瑰谷项目（荷叶山庄）	1,000.00	60,880.74	-15.89
12	深圳市亚森文化实业有限公司	文化用品销售	深圳爱莲村旧改项目	1,060.00	1,671.22	-129.35

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) 报告期内，公司控股的长春华业房地产开发有限公司负责开发的长春“华业玫瑰谷”项目工程进展顺利，截止报告期末项目一期、二期均已办理完竣工备案手续，项目三期已全部完成主体结构封顶，报告期内实现结算面积约 4.87 万平方米，实现商品房销售收入 3.1 亿元。

(2) 报告期内，公司控股的深圳市华盛业投资有限公司负责开发的深圳“华业玫瑰郡”项目已于 2010 年 1 月完成竣工备案手续办理，并于年内交楼入住，截止报告期末已基本销售完毕。报告期内实现结算面积约 14.19 万平方米，实现商品房销售收入 10.67 亿元。

(3) 报告期内，公司控股的大连晟鼎房地产开发有限公司负责开发的大连“华业玫瑰东方”项目工程进展顺利，销售情况良好，该项目于 2009 年 10 月起开盘发售，截至目前已完成销售比例 71%，截止报告期末项目已全面竣工并完成竣工备案手续办理。本报告期内实现结算面积 5.09 平方米，结转收入 7.65 亿元。

(4) 报告期内，公司控股的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，年内开工面积达 40 万平米，目前工程进展顺利，截止报告期末大部份单体楼幢已完成主体结构封顶。

(5) 报告期内，为加大二线城市的投入力度，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。大连海孚公司成功竞得大连市建设用地编号为（2010）-21 号地块的土地使用权。目前正在办理项目前期手续，预计该项目于 2011 年 6 月开工建设，相关工作进展顺利。

(6) 报告期内，公司成功竞得北京市通州区运河核心区 IV-02、03 多功能用地国有建设用地使用权，为方便该地块项目的开发建设，本公司以货币资金出资设立全资子公司北京华恒业房地产开发有限公司负责上述项目的开发建设。目前正在办理前期手续，相关工作进展顺利。

(7) 报告期内，公司收购了武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司，该公司拥有位于东湖经济开发区“荷叶山庄”项目开发权，该项目目前处于整体方案规划及前期筹备阶段，计划将于 2011 年 6 月开工建设。

(8) 报告期内，公司收购了深圳亚森文化实业有限公司，该公司拥有深圳市龙岗区龙城爱莲片区旧改项目的实施权。

（二）公司未来发展的展望

1、所处行业发展趋势及市场竞争格局

以 2010 年 9 月底，《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》为开始，新一轮房调再次拉开序幕，房贷、税收、土地、限购、促市场供应等迅速构建了一个“立体房调”的新局面。9 月房调新政力度再度加强，措施进入“全面行政打压”。并且，由于政治压力，预计政策执行力将深入影响市场。上述调控的意图在于：遏止房价上升势头，阶段性市场降温，平衡供求关系；后续房地产制

度建设接力。同时，房地产制度建设也已启动：保障房强化、住宅双轨制成型、预售资金管理、房产税试点等，将对房地产市场和行业发展产生深远影响。

① 货币政策调整对房地产成交量和价格影响预计显著。

2009 年和 2010 年货币超发导致的市场流动性强劲。全国商品房销售额从 2008 年的 2.5 万亿元，上涨为 2009 年的 4.4 万亿元，2010 年的 5.3 万亿元，流动性对房地产的推动显著。2011 年，伴随货币政策回归稳健，房调在限购与房贷上的深入，虽然市场存量的流动性依然充足，但在房地产领域资金情况不容乐观。在房地产资金由过度支持转向显著收缩后，对短期房地产成交和价格影响预计将非常显著。

② 保障房建设的机遇和挑战

当前，住房双轨制思路成型：“十二五”规划把“保障和改善民生作为转变经济发展方式的出发点和落脚点”，同时也符合内需启动方向。目前保障性房仅覆盖 6% 城镇家庭，根据规划，“十二五”期间将建设保障性住房 3600 万套，住房覆盖率 20%。简单测算，如果完成 3600 万套保障房建设计划，仅建设成本已经超过了 2008 年出台的四万亿经济刺激计划，加之对产业链拉动对经济的作用将非常巨大。但是保障房建设真正的问题不在于开工难，而在于将来谁偿还项目所用的贷款资金。目前政府加大保障房建设力度面临两难选择——保障房一方面需要大量投资，同时保障房用地挤占商品房用地，土地出让收入的下降，地方政府依靠的土地财政仍未形成新的替代渠道。

③ 行政限购对市场的影响

“新国八条”通过保障房建设、行政调控、信贷金融、税收政策和土地政策综合调控房地产市场，其中预计最强的是前两者。“禁三限二禁一”是国八条中的“原则性”规定，各地方限购令基本上遵循这个思路。总体看来，政策对投资性需求采取完全抑制；对改善性需求采取限制。截止到 2011 年 2 月 23 日，颁布新地方限购细则的城市已经达到 17 个，其中除去北京、上海、广州外，二线城市达到 14 个。但是根据国八条规定，全国 4 个直辖市，5 个计划单列市，26 个省会级城市和房价过高、上涨过快城市，也就是说，在全国范围内规定的 35 个城市中，还有相当城市未出台房地产调控细则。从限购政策的影响看：一线城市中北京、上海影响比较显著。二线城市受影响程度将分化，部分楼市供应处于高峰期、并且限购严厉的城市，预计将导致楼市的中小幅度调整。而部分不受限购影响的二三四线城市，将承接转移的住宅投资性需求。受保障房挤占土地供应、行业资金偏紧，以及房地产新开工面积结构性向三四线城市转移的影响，一线城市的住宅商品房供应将保持低位。

2、公司发展面临的机遇、挑战以及新年度经营计划

(1) 公司面临的新机遇、挑战及对策

《十二五规划建议》首次单独成段提出房地产发展建议“加强土地、财税、金融政策调节，加快住房信息系统建设，完善符合国情的住房体制机制和政策体系，合理引导住房需求。强化各级政府职责，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。加强市场监管，规范房地产市场秩序，抑制投机需求，促进房地产业平稳健康发展。”预计后续各级政府部门都将就该条建议落实具体的政策措施，通过土地、财税、金融等复合手段调节市场，而未来一段时期的政策重点仍将围绕“合理引导住房需求”和“加大保障房建设”。由于中央已经将保障性

住房提高到了前所未有的政治高度，地方政府此次对待保障性住房的态度和政策执行力度将不同于消极对待调控政策的以往。五年 3600 万套保障性住房，“十二五”末保障性住房将覆盖 20%人口的目标。如此巨量的保障性住房将对目前的普通商品房市场造成巨大的冲击。结合当前非常严厉的“限购”以及差别化贷款利率政策，房地产行业在经历了过去 12 年的大发展后，将进入一个前所未有的严酷的生存环境。

同时，行业发展周期的研判也促使公司思考自身发展模式：房地产行业是一个强周期行业，波动是一种常态，特别是 2007 年以来房地产市场的波动幅度和频率明显加大。行业的大起大落极大的考验着企业的应对策略和抗波动能力。面对房地产市场短期内极其复杂的变动，管理层也在不断思考和寻找适合自身的发展模式。

① 保障房和商品房双轨制下的投资选择

市场公开数据显示，国内目前保障性住房套数占整个存量住宅的比重 6%左右，也就是说保障性住房供应量不到十分之一，而业界一般认为保障性住房至少应覆盖 20%-30%的家庭。因此保障房建设任务艰巨，其市场潜力巨大。但是，资金来源少是制约保障性住房发展的最现实问题。在经济适用房、廉租房、公租房三类保障新住房中，土地均由政府提供，其中，经济适用房由开发商建造并赚取不超过 3%的利润。较低的收益水平是房企对保障房的参与度不高的原因。但随着各类保障性住房的用地供应不得低于住房用地总量的 70%的硬性规定出台，房企开发保障房银行融资门槛的降低，从某种程度上讲，房地产开发公司即便不主动参与，保障房建设也是大部分房企不能回避的选择。公司管理层也在积极思考如何应对这种行业变化。

② 商业地产的投资机会

随着经济的快速发展，城市人口大量增加，城市规模越来越大，居民收入稳步提高，为商业地产的发展提供了良好机遇。同时全球流动性充裕，人民币升值预期强烈。商业地产的价值将受益于人民币升值。国内通货膨胀短期内难以消除，商业地产作为重要的资产，在通胀预期下，其投资属性也得到加强。上述宏观经济环境有利于商业地产的稳步发展。同时，本轮一系列的房地产调控政策主要针对住宅市场，对于园区开发、商业地产等非住宅类地产影响相对较小。2011 年，随着宏观经济巩固企稳、经济结构调整进一步深化，预计商业地产会迎来更大的发展机遇。商业地产具备很强的“区位”属性，土地的稀缺性和区位特性直接影响到商业地产的价值。2000 年以来，伴随着一线城市规模的扩张，轨道交通和基础设施的不断完善，一线城市副中心的商业价值凸显。公司管理层在报告期初就意识到上述投资热点的变化，先后在近期通过公开招标的方式，成功竞得北京市通州区运河核心区 5 块多功能用地国有建设用地使用权。管理层希望以上述方式拓宽投资思路，借助城市区域价值的提升实现项目利润的最大化及公司资产结构的优化。

(2) 公司新年度经营计划

公司的战略规划是以中高档住宅开发为主体，加快发展商业地产，丰富经营模式和产品业务组合，通过全国市场布局和重点区域市场聚焦的总体发展战略，推动城市区域价值提升和中国城市化进程，逐步实现华业地产由专业的住宅地产开发商向城市综合运营服务商的跨越式发展。

围绕上述战略目标，2011 年公司经营计划为：

(1) 进一步加大公司原有在建项目的开发力度，保持原有项目稳定发展态势。具体项目开发计划如下：

① 全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司负责的“北京通州东方玫瑰”住宅项目完成 40 万平方米的工程施工；新增开工面积约 30 万平方米。同时完成不低于 20 万平方米的销售任务。

② 全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司负责的“大连华业玫瑰东方”住宅项目：完成剩余面积的销售。

③ 全资子公司长春华业房地产开发有限公司开发的“长春华业玫瑰谷”项目完成三期的全部面积施工并完成竣工备案。

④ 控股子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司开发的“荷叶山庄”项目施工全面启动，同时力争年内开盘销售。

⑤ 控股子公司大连海孚房地产开发有限公司开发的“解放广场”住宅项目全面开工。

(2) 把握项目开发节奏，力争快速开发、快速销售、快速回笼资金，加快资金周转速度，做好已开售和准备开售项目的销售工作，主要是：全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司开发的北京通州“东方玫瑰”项目一期住宅；全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司开发的“大连华业玫瑰东方”住宅项目剩余面积；全资子公司长春华业房地产开发有限公司开发的“长春玫瑰谷项目”二期剩余面积，三期住宅；控股子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司开发的“武汉华业玫瑰谷”项目。

(3) 完善公司架构和经营管理机制，加强跨区域管理，提高管理水平。在项目管理方面，公司将按照精细化管理要求，推行管理标准化、专业化、科学化。加强公司总部对项目公司的指导、监督和管控，加强上市公司各职能部门对各项目公司的垂直管理能力。同时严格执行全面预算管理制度，从严控制各项费用和支出，开源节流，增强公司抵御各种风险的能力。

(4) 在 2010 年引入品牌管理咨询公司，全面启动公司品牌建设的基础上。2011 年公司将引入客服管理咨询机构对公司的客户关系管理进行全面的梳理，完成客户管理的第三方诊断工作，建立《华业地产客户投诉、客户活动管理规范方案》、《华业地产 CRM 组织架构及岗位职责规范方案》、《华业地产 CRM 操作规范方案》。

(5) 继续积极推进产品的标准化工作，确保工程管理标准化、产品研发标准化。在已有的高端住宅产品“玫瑰系列”的基础上，进一步吸取国内知名房地产企业的工程管理模式、流程和经验等，制订和完善项目建设管理工作中的一系列制度、流程和指引，规范各项管理工作，统一研究制订出住宅产品系列标准指引文件。

(6) 2011 年，公司将继续聘请相关中介机构，参照上市公司的内控标准，对公司层面、业务层面、以及业务流程和财务流程的衔接中所涉及的内部控制进行治理并实现以下目标：全面修订管理制度；编制业务流程控制矩阵、流程图和操作表单，将控制点和风险点，嵌入到各个流程中，规范公司流程操作；形成《内部控制手册》，作为公司内控工作的指导文件；编制《内部控制自我评价手册》，作为检查内控执行情况的依据和方法；提供内控文档使用和评价的培训，实现知识转移，建立公司内控团队。

(7) 加强资金管理，寻找多元化融资渠道，保障公司平稳运行。加强资金管理对于开发企业而言可以在行业低谷时期保证企业的运行安全。同时公司在股权融资、债权融资、项目融资的基础上将密切关注房地产信托投资基金，房地产股权投资基金等融资方式的可参与程度，尽可能的拓宽融资渠道，打造符合公司未来发展的金融战略。

3、资金需求、使用计划和来源情况

公司目前的主要资金需求为现有项目的开发和新增土地储备。为保证公司的发展，解决发展过程的资金需求，公司将从以下几方面来解决：

- ① 有效应对市场变化发展，提高产品品质、丰富产品种类，扩大市场有效需求，促进资金回笼；
- ② 积极拓展商业地产合作开发模式，合理使用财务杠杆，扩大资金来源渠道；
- ③ 加强资金计划和预算管理，保证资金有效使用和安全。

4、经营中的主要风险因素及公司应对策略

(1) 宏观政策的风险

当前，国家为房地产行业拟定的总发展基调是：“十二五”期间房地产业应从“保增长”转向“保民生”，在控制、防范和释放风险的前提下，进入一个平稳健康的发展期。总体而言 2011 年房地产业的政策环境仍可能适度偏紧。面对严峻的行业环境，公司将从以下几方面调整思路，应对风险：加快周转速度加快资金回笼；加强客户需求分析，行程自身鲜明产品线；积极拓宽融资渠道，稳定公司资金来源；丰富产品组合，抵御行业波动。

(2) 财务风险

2011 年随着紧缩货币政策、信贷政策、“限购令”和保障房供应等房地产调控政策的实施，调控效果将逐步显现，可能导致房地产市场出现阶段性波动；公司将密切关注经济形势和政策走向，顺应市场调整变化，通过加大市场营销，促进资金回笼，拓展合作开发，扩大融资渠道，合理使用财务杠杆等方式拓宽资金来源，保证资金的绝对安全。

(3) 成本控制风险及应对措施：

① 人工费涨价对已签合同的影响：影响劳务队伍的稳定，人员流失现象严重，尤其是技术含量较高的工种市场变化对其诱惑和影响较大，造成合同工期无法保证，工期延长增加开发成本；人工费的涨价直接导致成本大幅增加，造成利润目标的变化；工期拖延，从而增加投入资金，增加资金利息、增加管理费，增加开发总成本。

② 钢材、砼等建筑材料的影响：阶段出现货源紧张，供给不平衡；影响工程工期滞后，加大开发间接成本支出；因货源不稳定，一度改变资金付款方式，导致资金成本加大，从而增加开发总成本。

应对措施

① 与合作单位建立长期战略合作关系，以整建制劳务队伍作为合作的第一要素，确保劳务人员稳定，合作单位具有市场抗风险综合能力；

② 在制定项目目标成本时增加一定比例的“不可预见费”预算，作为对市场重大变化调整的应对办法，第一时间协商解决人工工费问题，保证队伍的稳定；

③ 公司已具有长期合作的供货商资源，最大限度的发挥其作用，同时，将总包方的资源有机的结

合，两条腿走路，能够保证项目主要正常运转。

(4) 经营风险

在外需不稳定、工贸利润下降、城市化潜力巨大、流动性泛滥的背景下，越来越多的外行业开始涉足房地产，未来的房地产行业将会出现更多各具特色的经营房地产业务的企业。随着行业竞争不断加剧，房地产的人文社会科学属性也在不断加强，这就需要房地产企业加强研发：如高铁时代对行业的影响、老年化社会居住模式问题、城镇化政策的变化与调整、人口拐点对行业的影响等，公司将加强对行业变化的研究，尽可能为管理层决策提供支撑。

公司管理层深深意识到已经不能把房地产理解成一个简单的传统行业，它已经是一个需要大量人文社会理论知识支撑的“高知行业”，一个逐步成为科技密集型的“新兴行业”，同时也已经逐步成为一个金融创新集中的“准金融行业”。公司将密切关注宏观形势及行业变化，加强行业研究，调整发展思路，最大限度的为全体股东创造价值。

北京华业地产股份有限公司

董事会

2011 年 4 月 6 日

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、 对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
大连海孚房地产开发有限公司	房地产开发及销售	40.02	
北京华恒业房地产开发有限公司	房地产开发及销售	100	
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	房地产开发及销售	99	
深圳市亚森文化实业有限公司	国内商业区、物资供销业	100	

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

(1)报告期内，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。海孚公司注册资本为人民币 2000 万元，其中，高盛华公司出资人民币 1334 万元(为公司自筹资金)，占注册资本的 66.7%。大连海孚公司以现场挂牌交易方式竞得建设用地编号为(2010)-21 号“大连第一发电厂解放广场厂区搬迁改造地块”的国有建设用地使用权。该地块位于沙河口区马栏河东侧、五一路南侧、西安路西侧，用地地表总用地面积 35,700 平方米。为保证该项目顺利开发，本公司、高盛华公司、大连海孚公司与中诚信托在北京签署《合作协

议书》，其中约定由中诚信托以信托资金 1333 万元用于对大连海孚公司进行增资，增资后大连海孚公司的注册资本为 3333 万元，其中高盛华公司出资 1334 万元，占 40.02%。

(2)报告期内，本公司出资人民币 1000 万元设立全资子公司北京华恒业房地产开发有限公司。华恒业公司负责公司在北京市通州区竞得的核心区 IV-02、03 多功能用地开发建设。上述地块用地总面积合计 45342 平方米。

(3)报告期内，本公司出资 1000 万元收购武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司 99% 的股权，根据股权转让协议相关约定，合作方享有 30% 的分红权，凯喜雅公司拥有位于武汉市东湖新技术开发区钢铁村以南荷叶山庄项目的开发权。

(4)报告期内，公司全资子公司深圳市华富溢投资有限公司出资 800 万元收购深圳市亚森文化实业有限公司 100% 的股权。亚森公司拥有深圳市龙岗区龙城爱莲片区旧改项目的实施权。该项目位于深圳市龙岗区龙城街道爱联社区一龙翔大道怡翠路交界处；占地面积约 26500 平方米（最终面积以深圳市国土资源与房产管理局实测面积为准）；容积率≤3.8；项目地块性质属于旧城改造用地；项目土地用途：商住用地。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

报告期内，根据 2010 年 7 月 14 日财政部财会（2010）15 号文《企业会计准则解释第 4 号》之规定，本公司对会计政策进行了以下变更：

- (1) 变更非同一控制下的企业合并合并成本计量政策
- (2) 变更合并财务报表的少数股东分担当期亏损的处理方法

上述会计政策变更对本公司财务报表无影响。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
四届三十次	2010 年 1 月 6 日	审议《关于大连市沙河口区建设用地编号为（2009）-40 号地块的国有建设用地使用权挂牌出让“的议案》		
四届三十一次	2010 年 1 月 15 日	审议《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》	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 1 月 18 日
四届三十二次	2010 年 1 月 19 日	审议《关于参加“天津市红桥区双环新苑项目建设权招标”的议案》		
四届三十三次	2010 年 2 月 24 日	审议《关于参加“北京通州区半壁店（旧村改造）居住及居住区配套教育项目用地国有建设用地使用权出让挂牌”的议案》审议《关于公司全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司向兴业银行股份有限公司大连市分行申请项目开发贷款 6 亿元，并由公司为其中 2.6 亿元提供阶段性担保的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 2 月 25 日

四届三十四次	2010 年 3 月 30 日	审议《关于公司全资子公司北京国锐民合投资有限公司转让其持有的北京君合百年房地产开发有限公司 55.95% 股权的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 3 月 31 日
四届三十五次	2010 年 4 月 22 日	审议《关于出资设立控股子公司的议案》审议《关于置换中信信托有限责任公司发放的人民币资金信托贷款玖亿玖仟万元的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 4 月 23 日
四届三十六次	2010 年 4 月 26 日	审议《关于 2009 年年度报告和摘要的议案》审议《关于 2009 年董事会工作报告的议案》审议《关于 2009 年年度财务决算报告的议案》审议《关于 2009 年年度利润分配（预案）的议案》审议《关于独立董事 2009 年度述职报告的议案》审议《关于审计委员会<关于会计师事务所 2009 年度审计工作总结>的议案》审议《关于 2009 年度董事及高级管理人员业绩考评及薪酬兑现方案的议案》审议《关于制定 2010 年度董事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》审议《关于董事会薪酬与考核委员会 2009 年履职情况汇总报告的议案》审议《关于续聘会计师事务所的议案》审议《关于内部控制自我评估报告的议案》审议《关于<年报信息披露重大差错责任追究制度>的议案》审议《关于公司 2010 年第一季度报告全文和摘要的议案》审议《关于聘请莘雷先生为公司副总经理的议案》审议《关于聘请陈云峰先生为公司副总经理的议案》审议《关于召开 2009 年年度股东大会的通知》审议《关于公司 2009 年年报披露业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测存在较大差异分析的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 4 月 28 日
四届三十七次	2010 年 4 月 29 日	审议《关于参加“北京金中都置业有限公司 80% 股权出让挂牌”的议案》		
四届三十八次	2010 年 5 月 5 日	审议《关于建立<董事会秘书工作制度>的议案》审议《关于建立<非公开信息知情人保密制度>的议案》审议《关于建立<内幕信息知情人报备制度>的议案》审议《关于建立<突发事件应急预案管理制度>的议案》		
四届三十九次	2010 年 6 月 3 日	审议《关于出资设立控股子公司的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 6 月 4 日
四届四十次	2010 年 6 月 22 日	审议《关于公司全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司申请项目开发贷款 15 亿元的议案》审议《关于参加“大连第一发电厂解放广场厂区搬迁改造项目国有建设用地使用权出让挂牌”的议案》		
四届四十一次	2010 年 7 月 6 日	审议《关于撤销<公司 2009 年度非公开发行股票方案>的议案》审议《关于更换公司董事的议案》审议《关于召开 2010 年第三次临时股东大会的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 7 月 7 日
四届四十二次	2010 年 7 月 12 日	审议《关于参加“兰州市国有建设用地使用权拍卖和挂牌”的议案》		
四届四十三次	2010 年 8 月 4 日	审议《关于签署土地一级开发合作协议书的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 8 月 5 日
四届四十四次	2010 年 8 月 17 日	审议《北京华业地产股份有限公司 2010 年半年度报告》全文和摘要	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 8 月 18 日
四届四十五次	2010 年 8 月 31 日	审议《关于公司信托合作暨提供对外担保的议案》审议《关于董事会提名委员会委员变更的议案》审议《关于召开 2010 年第四次临时股东大会的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 9 月 1 日
四届四十六次	2010 年 9 月 7 日	审议《关于建立<控股股东及关联方资金往来规范管理办法>的议案》审议《关于建立<非关联方		

		及企业内部资金往来规范管理办法>的议案》		
四届四十七次	2010 年 9 月 19 日	审议《关于参加“北京市通州区运河核心区 IV-02、03 多功能用地国有建设用地使用权公开招标”的议案》		
四届四十八次	2010 年 10 月 15 日	审议《关于出资设立全资子公司的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 10 月 16 日
四届四十九次	2010 年 10 月 27 日	审议《北京华业地产股份有限公司 2010 年第三季度报告》全文和摘要	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 10 月 28 日
四届五十次	2010 年 10 月 28 日	审议《关于公司收购武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司 99% 股权的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 10 月 29 日
四届五十一次	2010 年 11 月 5 日	审议《关于公司全资子公司深圳市华富溢投资有限公司收购深圳市亚森文化实业有限公司 100% 股权的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 11 月 6 日
四届五十二次	2010 年 12 月 29 日	审议《关于公司 2011 年度经营性借款计划的议案》审议《关于公司为全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司向兴业银行股份有限公司大连分行申请的 3 亿元项目开发贷款提供担保的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 12 月 31 日

四届三十次、三十二次、三十七次、三十八次、四十次、四十二次、四十六次、四十七次董事会会议审议的议案均向上海证券交易所提出暂缓披露的申请，并获得批准，特此说明。

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了一次年度股东大会，四次临时股东大会。董事会能够按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会的各项决议。

3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

(1) 审计委员会相关工作制度建立健全情况：

公司董事会下设的审计委员会成员由三名董事组成，其中召集人由独立董事李力担任，公司根据相关法律法规及监管要求，逐步制定并完善了《审计委员会年报工作规程》、《内部审计制度》、《审计委员会工作条例》。审计委员会严格按照《公司审计委员会工作条例》开展工作。

(2) 审计委员会相关工作制度主要内容：

审计委员会相关制度对审计委员会的职责权限、决策程序、议事规则等方面进行了详细规定；对审计委员会年报编制和披露工作过程中具体工作提出了要求。

(3) 审计委员会履职情况汇总报告：

报告期内，审计委员会共召开 5 次会议，对 2010 年度定期报告编制及披露工作进行认真审核，监督指导内部审计部门顺利完成公司内部审计工作，公司审计委员会严格按照有关规定履行职责，督促公司内部审计制度的建立健全及内部审计工作的有效实施；审核公司信息披露，保证信息披露的真实、准确、完整。对 2010 年度审计工作进行全面审核，相关工作总结如下：

北京华业地产股份有限公司董事会审计委员会**关于立信大华会计师事务所有限公司 2010 年度审计工作总结**

按照上海证券交易所发布的《关于做好上市公司 2010 年年度报告工作的通知》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》(2007 年修订)的有关要求,公司审计委员会共召开了三次会议,对公司 2010 年度审计工作进行了全面审查,认真负责的做好相关工作,现就立信大华会计师事务所有限公司(以下简称“会计师事务所”)对本年度审计工作总结如下:

一、确定 2010 日年报审计工作计划

在公司年报审计机构进场审计前,审计委员会与会计师事务所、公司财务部经过协商,确定了公司 2010 年审计工作计划,并由公司财务总监向独立董事提交。

二、审阅公司编制的财务会计报表,形成书面意见

2011 年 1 月 28 日,审计委员会在公司会议室召开了四届董事会审计委员会第十五次会议,会议主要审议了公司编制的《2010 年度财务会计报表》及《2010 年度财务会计报表说明》,并在对比了公司 2009 年度报告的各项财务数据,主要包括总资产、主营业务收入、净利润、营业费用、管理费用、财务费用后,认为:公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2010 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2010 年度的生产经营成果,经营业绩较 2009 年度有大幅增长,并同意以此财务报表为基础开展 2010 年度的财务审计工作,并出具了相关的书面审阅意见。

三、会计师事务所正式进场开始审计工作,审计委员会以书面函件督促

2011 年 3 月 2 日,会计师事务所审计工作团队正式进场开始审计工作。在审计期间,审计委员会先后两次发出《审计督促函》,督促会计师事务所按照审计总体工作计划完成外勤工作,并将有关进展情况报告给审计委员会。会计师事务所也分两次以书面函件方式给予反馈。

四、在会计师事务所年报审计期间,与公司董事、高管及审计委员会成员进行沟通

2011 年 3 月 18 日,会计师分别与华业地产管理层、治理层主要人员及公司独立董事在公司会议室进行会谈; 2011 年 3 月 19 日,会计师与公司审计委员会成员在公司会议室进行会谈。

五、审计委员会审阅审计报告的初审意见,形成书面意见

2011 年 3 月 31 日,会计师事务所按照总体审计工作计划出具了公司审计报告的初步审计意见,审计委员会于 2011 年 4 月 1 日召开了四届董事会审计委员会第十六次会议,审阅了出具初步审计意见后的审计报告,认为:公司 2010 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2010 年度的生产经营成果,并同意以此初审意见为基础制作公司 2010 年年度报告及年度报告摘要经本委员会审阅后提交董事会会议审议。同时要求会计师事务所按照总体审计工作计划尽快完成审计工作,以保证公司如期披露 2010 年年度报告。

六、公司 2010 年度财务报表的审计报告定稿，会计师事务所出具 2010 年度审计的其他相关文件，公司 2010 年度审计工作圆满完成

2011 年 4 月 5 日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计报告定稿，并根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》（2007 年修订）和公司的有关要求，出具了《关于对北京华业地产股份有限公司与关联方资金往来及对外担保的专项审核说明》及《北京华业地产股份有限公司内部控制鉴证报告》，公司也制作了《2010 年年度报告及年度报告摘要》。

审计委员会于 2011 年 4 月 6 日召开了四届董事会审计委员会第十七次会议，审议通过了如下决议：

- 1、审议通过了《关于<2010 年度报告全文及摘要>的议案》；
- 2、审议通过了《关于<2010 年度财务决算报告>的议案》；
- 3、审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》；
- 4、审议通过了《审计委员会<关于立信大华会计师事务所有限公司 2010 年度审计工作总结>的议案》；
- 5、审议通过了《关于<北京华业地产股份有限公司董事会 2010 年度内部控制的自我评价报告>的议案》；

七、公司对会计师事务所执行审计业务的会计师遵守职业道德基本原则的评价

立信大华会计师事务所有限公司所有职员在华业地产审计期间未获取除审计业务约定书约定以外的任何现金及其他任何形式经济利益。会计师事务所和本公司之间不存在直接或者间接的相互投资情况，也不存在密切的经营关系。审计成员和本公司决策层之间不存在关联关系。在审计工作中会计师事务所及审计成员遵守了职业道德基本原则中关于保持独立性的要求。

审计委员会同意将上述议案提交董事会会议审议。至此，公司 2010 年度审计工作圆满完成。以上工作，特此总结，并提交董事会会议审议。

北京华业地产股份有限公司

董事会审计委员会

2011 年 4 月 6 日

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

薪酬与考核委员会由三名董事组成，分别为董事徐红女士、独立董事刘秀焰女士、独立董事李力先生。薪酬与考核委员会是董事会下设的专门工作机构，负责制定、审核董事会成员及公司高级管理人员的考核标准、并组织实施；负责制定、审核董事会成员及公司高级管理人员的薪酬政策及方案。报告期内相关工作总结如下：

北京华业地产股份有限公司董事会**薪酬与考核委员会 2010 年履职情况汇总报告**

公司董事会下设薪酬与考核委员会由三名董事组成，其中召集人由独立董事刘秀焰担任，薪酬与考核委员会根据《薪酬与考核委员会工作条例》切实履行职责，报告期内共召开一次会议，审议通过了《公司董事、监事及高级管理人员 2009 年度的薪酬的确认意见》、《关于制定 2010 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》。

报告期内，薪酬与考核委员会指导公司相关部门完成公司薪酬结构、绩效考核管理体系改革工作，督促完善相关制度及工作流程，特别是董事、监事和高级管理人员的薪酬确定与考核机制。同时，依据相关绩效考核制度于 2011 年初审核了公司董事及高级管理人员 2010 年度的履职情况、工作业绩、经营目标完成情况。认为：2010 年，公司纳入考核范围的董事及其他高级管理人员在报告期内，均能够认真履行职责，完成了公司对其下达的关键绩效考核指标，带领团队完成了 2010 年度经营目标，上述人员的薪酬符合公司薪酬制度。

北京华业地产股份有限公司

董事会薪酬与考核委员会

2011 年 4 月 6 日

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司根据监管要求，制定了《北京华业地产股份有限公司内幕信息知情人报备制度》、《北京华业地产股份有限公司非公开信息知情人保密制度》，该制度已经公司 2010 年 5 月 5 日召开的四届三十八次董事会审议通过，在年报编制工作过程中，严格按照相关制度对信息知情人进行登记备案并按要求报送监管机构备案。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会负责公司内控体系建立健全、有效实施、监督检查等工作，公司内部控制目标是：经营管理合法合规；保证资产安全；财务报告及相关信息真实完整；提高经营效率和效果；促进企业实现发展战略。

7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

(五) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
根据新的会计准则，对子公司的投资采用成本法核算，因此母公司利润会和合并利润出现非常大差异。按照公司法规定，进行利润分配以及提取公积金要以母公司为主体。经	用于支持在建和新开工项目的建设及增加土地

立信大华会计师事务所有限公司审计，公司 2010 年度合并实现净利润为 292,106,342.65 元，2010 年度期末合并未分配利润为 651,086,389.26 元。2010 年度母公司实现净利润为 -34,187,682.03 元，2010 年度期末母公司未分配利润为 -305,907,802.86 元。公司 2010 年度不进行现金分红，不送股，不以资本公积金转增股本。	储备。
---	-----

(六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2009	0	117,022,881.61	0
2008	0	97,060,750.61	0
2007	0	143,799,424.81	0

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
2010 年 4 月 26 日召开四届八次监事会会议	一、《关于公司 2009 年年度报告和摘要的议案》；二、《关于 2009 年监事会工作报告的议案》；三、《关于 2009 年年度财务决算报告的议案》；四、《关于 2009 年度利润分配（预案）的议案》；五、《关于内部控制自我评估报告的议案》；六、《关于 2009 年度监事绩效考核及薪酬兑现方案的议案》；七、《关于制定 2010 年度监事薪酬方案（草案）的议案》八、《关于公司 2010 年第一季度报告全文和摘要的议案》。
2010 年 8 月 17 日召开四届九次监事会会议	审议并通过了《北京华业地产股份有限公司 2010 年半年度报告》正文及摘要。
2010 年 10 月 27 日召开四届十次监事会会议	审议并通过了《北京华业地产股份有限公司 2010 年第三季度报告》全文和摘要。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司决策程序合法，建立了较完善的内部控制制度。公司严格执行国家法律、法规、规范运作。公司董事、经理及其他高级管理人员能够认真执行股东大会和董事会的决议，尽职尽责，未发现上述人员在执行公司职务时有违反《公司章程》或其他法律法规的行为，也没有损害公司及股东利益的情况。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会对公司财务制度和财务状况进行了认真审查，监事会认为公司财务制度是规范的、健全的，执行是合理有力的。2010 年度财务报告能够客观、公正、真实地反映公司的财务状况和经营成果，立信大华会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的审计报告是客观公正的。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近一次募集资金投入情况与公司承诺一致，募集资金的存放与使用情况符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》及《募集资金管理制度》的要求。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，未发现有损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。

(六) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

公司监事会认真审阅了董事会出具的《公司 2010 年度内部控制的自我评价报告》，认为该报告全面、真实、准确的反映了公司内部控制的实际情况。

十、 重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、 收购资产情况

单位:万元 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	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年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	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
武汉飞翔科技环保股份有限公司	武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	2010年10月28日	1,000			否	以经审计的“凯喜雅公司”截至2010年9月30日的净资产值为基础确定。	是			
北京大华伟	深圳市亚森	2010年11月5日	800			否	以经审计的“亚森公司”截至2010年	是			

业酒店管理有限公司	文化实业有限公司						10月31日的净资产值为基础确定。				
-----------	----------	--	--	--	--	--	-------------------	--	--	--	--

1、公司于 2010 年 10 月 28 日召开的四届五十次董事会审议通过了《关于公司收购武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司 99% 股权的议案》，审议程序完成后公司与武汉飞翔科技环保股份有限公司签署《武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司股权转让协议书》，根据《股权转让协议》之约定，公司出资 1000 万元受让飞翔科技环保公司持有的武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司 99% 的股权。截止本报告期末，股权已过户完毕。（详见公司于 2010 年 10 月 29 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关于公司收购股权的公告》）

2、公司于 2010 年 11 月 5 日召开的四届五十一次董事会审议通过了《关于公司全资子公司深圳市华富溢投资有限公司收购深圳市亚森文化实业有限公司 100% 股权的议案》，审议程序完成后公司全资子公司深圳华富溢公司与大华伟业公司签署《深圳市亚森文化实业有限公司股权转让协议书》，根据《股权转让协议》之约定，华富溢公司出资 800 万元受让大华伟业公司持有的深圳市亚森文化实业有限公司 100% 的股权。（详见公司于 2010 年 11 月 6 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关于公司收购股权的公告》）

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

(六) 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

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京高盛华房地产开发有限公司	深圳市永胜投资发展有限公司太平洋桑拿中心	深圳市罗湖区嘉宾路 4028 号太平洋商贸大厦地上一层及地下一层		2005 年 7 月 1 日	2014 年 6 月 30 日				否	
北京高	北京家乐福	北京市朝阳区东		2008 年 6	2025 年 6				否	

盛华房地产开发有限公司	商业有限公司	四环中路 39 号建筑物地上首层的部分区域和地下一层的部分区域		月 24 日	月 24 日					
北京华业地产股份有限公司	深圳市好百年家居连锁股份有限公司	深圳市福田区彩田路彩虹新都裙楼一至四层		2009 年 12 月 11 日	2019 年 12 月 10 日				否	

1、2005 年 7 月，公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司与深圳市永胜投资发展有限公司太平洋桑拿中心签订《房地产租赁合同书》，高盛华公司将深圳市罗湖区嘉宾路 4028 号太平洋商贸大厦地上一层及地下一层合计 16,920.45 平方米的自用商业物业出租给深圳市永胜投资发展有限公司太平洋桑拿中心，月租金为 260,671.00 元，上述物业租赁的期限从 2005 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日。双方约定自 2008 年 1 月 1 日起，租金逐年递增 5%。

2、2008 年 6 月，公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司与北京家乐福商业有限公司签订《物业租赁合同》，高盛华公司将其开发的北京市朝阳区东四环中路 39 号建筑物（即华业国际中心）地上首层的部分区域和地下一层的部分区域合计 16,920 平方米商业物业出租给北京家乐福商业有限公司，年租金 18,250,000 元。上述物业租赁期限从 2008 年 6 月至 2025 年 6 月，其中 2008 年 7 月至 2009 年 2 月为免租期。从租赁期起始日起三年内租金保持不变，从第四年开始，每年租金以上一年度年租金为基础递增 2.2%。

3、2009 年 11 月 16 日，公司与深圳市好百年家居连锁股份有限公司签订《房屋租赁合同书》，公司将深圳市福田区彩田路彩虹新都裙楼一至四层合计 11,454.20 平方米的自用商业物业出租给深圳市好百年家居连锁股份有限公司，月租金为 790,339.80 元，租赁期限从 2009 年 12 月 11 日至 2019 年 12 月 10 日。

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	
报告期内对子公司担保发生额合计	-113,250.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	55,950.00
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)	55,950.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	23.69

报告期内，本公司新增担保 9,750 万元，解除担保 123,000 万元，截止报告期末担保余额 55,950 万元。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

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 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。

截止报告期末，上述承诺已期满，报告期内控股股东未减持公司股份。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信大华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	50
境内会计师事务所审计年限	6

经公司四届三十六次董事会会议审议，同意续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司（含下属子公司）2010 年度审计机构。

(九) 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

本年度公司及其董事、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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

非公开发行股票相关事项：

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。

(十二) 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 D033	2010 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
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
四届四十一次董事会决议公告	中国证券报 B004	2010 年 7 月 7 日	www.sse.com.cn
关于召开公司 2010 年第三次临时股东大会的通知	中国证券报 B004	2010 年 7 月 7 日	www.sse.com.cn
2010 年半年度业绩预增公告	中国证券报 B016	2010 年 7 月 16 日	www.sse.com.cn
关于股东持有公司股份大宗交易的公告	中国证券报 B016	2010 年 7 月 16 日	www.sse.com.cn
2010 年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报 B004	2010 年 7 月 23 日	www.sse.com.cn
四届四十三次董事会决议公告	中国证券报 A21	2010 年 8 月 5 日	www.sse.com.cn
关于控股股东所持股份质押的公告	中国证券报 B036	2010 年 8 月 11 日	www.sse.com.cn
2010 年半年度报告	中国证券报 B036	2010 年 8 月 18 日	www.sse.com.cn
关于撤回非公开发行股票申请文件的公告	中国证券报 A24	2010 年 8 月 19 日	www.sse.com.cn
四届四十五次董事会决议公告	中国证券报 B005	2010 年 9 月 1 日	www.sse.com.cn
关于信托合作暨提供对外担保的公告	中国证券报 B005	2010 年 9 月 1 日	www.sse.com.cn
关于召开公司 2010 年第四次临时股东大会的通知	中国证券报 B005	2010 年 9 月 1 日	www.sse.com.cn
2010 年第四次临时股东大会决议公告	中国证券报 B008	2010 年 9 月 17 日	www.sse.com.cn
关于公司竞得土地使用权的公告	中国证券报 B004	2010 年 10 月 8 日	www.sse.com.cn
四届四十八次董事会决议公告	中国证券报 B012	2010 年 10 月 16 日	www.sse.com.cn
关于投资设立全资子公司的公告	中国证券报 B012	2010 年 10 月 16 日	www.sse.com.cn
2010 年第三季度报告	中国证券报 B013	2010 年 10 月 28 日	www.sse.com.cn
四届五十次董事会决议公告	中国证券报 B005	2010 年 10 月 29 日	www.sse.com.cn
关于公司收购股权的公告	中国证券报 B005	2010 年 10 月 29 日	www.sse.com.cn
四届五十一次董事会决议公告	中国证券报 B004	2010 年 11 月 6 日	www.sse.com.cn
关于公司收购股权的公告	中国证券报 B004	2010 年 11 月 6 日	www.sse.com.cn
非公开发行有限售条件流通股上市公告	中国证券报 B005	2010 年 11 月 23 日	www.sse.com.cn
四届五十二次董事会决议公告	中国证券报 B012	2010 年 12 月 31 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 B012	2010 年 12 月 31 日	www.sse.com.cn
关于召开公司 2011 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 B012	2010 年 12 月 31 日	www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经立信大华会计师事务所有限公司注册会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一)审计报告

审计报告

立信大华审字[2011]156 号

北京华业地产股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的北京华业地产股份有限公司(以下简称华业地产)的财务报表,包括 2010 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2010 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是华业地产管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,华业地产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允地反映了华业地产 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师:张燕

中国·北京

中国注册会计师:邱俊洲

二〇一一年四月六日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2010 年 12 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

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,330,215,997.80	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		43,070,286.67	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		26,509,290.63	24,528,513.36
买入返售金融资产			
存货		6,598,305,024.50	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		7,998,100,599.60	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		350,318,369.02	362,062,753.06
固定资产		37,037,154.01	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		123,426.47	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		10,031,284.08	11,254,752.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		415,686,473.86	425,592,843.16
资产总计		8,413,787,073.46	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		1,101,842,444.23	282,495,551.97
预收款项		969,526,522.75	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		2,209,269.15	4,652,895.25
应交税费		7,684,173.58	6,319,833.66
应付利息			
应付股利			
其他应付款		628,823,052.53	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
其他流动负债			
流动负债合计		2,710,085,462.24	2,816,200,433.11
非流动负债：			
长期借款		3,165,797,500.00	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		3,334,997,085.80	1,790,427,085.80
负债合计		6,045,082,548.04	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		1,053,325,865.98	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		651,086,389.26	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		2,361,617,681.82	2,069,350,007.03
少数股东权益		7,086,843.60	
所有者权益合计		2,368,704,525.42	2,069,350,007.03
负债和所有者权益总计		8,413,787,073.46	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 12 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

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		305,810,771.35	6,080,579.19
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		5,260.00	100,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		2,322,846,696.31	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		2,628,662,727.66	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		660,586,484.81	640,586,484.81
投资性房地产		135,577,350.00	140,758,650.00
固定资产		520,148.45	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		23,125.03	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		8,979,988.47	6,227,163.20
其他非流动资产			
非流动资产合计		805,687,096.76	787,898,590.10
资产总计		3,434,349,824.42	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		-4,307.21	125,033.87
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,890,891,041.68	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		1,890,890,869.47	1,129,339,475.41
非流动负债:			
长期借款		97,597,500.00	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		97,597,500.00	119,227,500.00
负债合计		1,988,488,369.47	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		-305,907,802.86	-271,720,120.83
所有者权益（或股东权益）合计		1,445,861,454.95	1,480,049,136.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,434,349,824.42	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—12 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		2,249,412,424.64	1,210,041,491.11
其中：营业收入		2,249,412,424.64	1,210,041,491.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,868,899,579.98	1,048,524,812.38
其中：营业成本		1,604,491,087.60	909,794,680.87
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		173,563,395.85	65,632,994.24
销售费用		31,074,713.28	15,214,328.33
管理费用		47,203,821.32	42,146,571.39
财务费用		15,021,529.63	25,839,315.89
资产减值损失		-2,454,967.70	-10,103,078.34
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）			16,305,521.84
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）		380,512,844.66	177,741,918.46
加：营业外收入		1,954,523.09	1,040,747.62
减：营业外支出		2,353,539.51	985,105.98
其中：非流动资产处置损失			105,488.64
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		380,113,828.24	177,797,560.10
减：所得税费用		100,811,028.53	61,653,714.37
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		279,302,799.71	116,143,845.73
归属于母公司所有者的净利润		292,106,342.65	117,022,881.61
少数股东损益		-12,803,542.94	-879,035.88
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.4529	0.1814
（二）稀释每股收益		0.4529	0.1814
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		279,302,799.71	116,143,845.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		292,106,342.65	117,022,881.61
归属于少数股东的综合收益总额		-12,803,542.94	-879,035.88

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—12 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		9,405,943.30	6,132,525.94
减：营业成本		7,065,388.74	6,947,847.18
营业税金及附加		501,429.05	346,904.87
销售费用			
管理费用		18,592,208.74	15,226,153.46
财务费用		5,918,280.91	-517,073.40
资产减值损失		12,837,999.82	60,004,528.53
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）			14,667,138.73
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）		-35,509,363.96	-61,288,978.08
加：营业外收入		1,000.00	27,227.64
减：营业外支出		950,000.00	788,327.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-36,458,363.96	-62,050,077.44
减：所得税费用		-2,270,681.93	1,456,609.14
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-34,187,682.03	-63,506,686.58
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.0530	-0.0985
（二）稀释每股收益		-0.0530	-0.0985
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-34,187,682.03	-63,506,686.58

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—12 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		2,466,119,695.76	1,807,893,208.41
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		888,595,418.87	849,700,748.43
经营活动现金流入小计		3,354,715,114.63	2,657,593,956.84
购买商品、接受劳务支付的现金		2,623,601,207.09	1,135,538,082.52
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		25,606,659.13	21,303,024.20
支付的各项税费		292,539,176.29	173,008,419.84
支付其他与经营活动有关的现金		901,680,155.85	1,387,440,253.10
经营活动现金流出小计		3,843,427,198.36	2,717,289,779.66
经营活动产生的现金流量净额		-488,712,083.73	-59,695,822.82
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		2,070.00	1,051,750.00

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			3,524,478,771.47
投资活动现金流入小计		2,070.00	3,525,530,521.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,753,799.84	6,765,277.89
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		16,946,416.28	389,074,990.66
支付其他与投资活动有关的现金			3,347,972,679.26
投资活动现金流出小计		19,700,216.12	3,743,812,947.81
投资活动产生的现金流量净额		-19,698,146.12	-218,282,426.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		19,990,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		19,990,000.00	
取得借款收到的现金		3,238,700,000.00	2,783,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		436,835,905.00	
筹资活动现金流入小计		3,695,525,905.00	2,783,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,684,130,000.00	1,153,615,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		207,184,146.32	70,794,329.79
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		169,403,324.42	780,033,342.06
筹资活动现金流出小计		3,060,717,470.74	2,004,442,671.85
筹资活动产生的现金流量净额		634,808,434.26	778,557,328.15
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		126,398,204.41	500,579,078.99
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		1,329,867,997.80	1,203,469,793.39

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

母公司现金流量表
 2010 年 1—12 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		9,092,709.74	6,434,892.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		11,011,662,638.75	2,282,535,374.23
经营活动现金流入小计		11,020,755,348.49	2,288,970,266.23
购买商品、接受劳务支付的现金		1,088,565.86	1,133,750.62
支付给职工以及为职工支付的现金		10,740,159.98	8,947,557.90
支付的各项税费		3,851,022.42	3,162,372.50
支付其他与经营活动有关的现金		9,855,306,638.91	3,123,406,601.26
经营活动现金流出小计		9,870,986,387.17	3,136,650,282.28
经营活动产生的现金流量净额		1,149,768,961.32	-847,680,016.05
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			1,585,134,293.63
投资活动现金流入小计			1,585,431,293.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		62,909.00	146,204.00
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		20,000,000.00	57,990,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			1,517,141,959.01
投资活动现金流出小计		20,062,909.00	1,575,278,163.01
投资活动产生的现金流量净额		-20,062,909.00	10,153,130.62
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			800,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			800,000,000.00

偿还债务支付的现金		821,630,000.00	12,615,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,345,860.16	8,779,070.35
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		829,975,860.16	21,394,070.35
筹资活动产生的现金流量净额		-829,975,860.16	778,605,929.65
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		299,730,192.16	-58,920,955.78
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		305,810,771.35	6,080,579.19

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

合并所有者权益变动表
 2010 年 1—12 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	其他		
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)		161,332.14					292,106,342.65	7,086,843.60		299,354,518.39
(一)净利润							292,106,342.65	-12,803,542.94		279,302,799.71
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							292,106,342.65	-12,803,542.94		279,302,799.71
(三)所有者投入和减少资本		161,332.14						19,890,386.54		20,051,718.68
1.所有者投入资本								19,990,000.00		19,990,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		161,332.14						-99,613.46		61,718.68
(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									
(七) 其他									
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,053,325,865.98			12,205,426.58		651,086,389.26	7,086,843.60	2,368,704,525.42

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)		-38,473,062.74					117,022,881.61		-31,668,607.07	46,881,211.80
(一) 净利润							117,022,881.61		-879,035.88	116,143,845.73
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							117,022,881.61		-879,035.88	116,143,845.73
(三) 所有者投入和减少资本		-38,473,062.74							-30,789,571.19	-69,262,633.93
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		-38,473,062.74						-30,789,571.19	-69,262,633.93
(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									
(七) 其他									
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,053,164,533.84			12,205,426.58			358,980,046.61	2,069,350,007.03

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—12 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)							-34,187,682.03	-34,187,682.03
(一)净利润							-34,187,682.03	-34,187,682.03
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-34,187,682.03	-34,187,682.03
(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								
(七)其他								
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-305,907,802.86	1,445,861,454.95

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)							-63,506,686.58	-63,506,686.58
(一) 净利润							-63,506,686.58	-63,506,686.58
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-63,506,686.58	-63,506,686.58
(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								
（七）其他								
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-271,720,120.83	1,480,049,136.98

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

北京华业地产股份有限公司

二〇一〇年度财务报表附注

除特别说明，以人民币元表述

一、公司基本情况

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，经本公司 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公司、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 10,000 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 7,500 万股，其中：向一般投资者上网发行 4,000 万股，于 2000 年 6 月 28 日上市交易；向法人配售 3,500 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 17,500 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 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，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 35,000 万股变为 43,000 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 43,000 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、华保宏按每 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 8,875 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赠股本，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。此次转增完成以后，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。）

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

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及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、

经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制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

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。

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公司不一致的，公司在合并日按照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

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。

公司在购买日对合并成本进行分配。

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。

(六) 合并财务报表的编制方法

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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

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期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期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期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，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。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

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。

(八) 外币业务核算方法

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2. 外币财务报表的折算

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。

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。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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（和直接指定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）；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. 金融工具的确认依据和计量方法

（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，期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、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

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。期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. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

- (1) 可供出售金融资产的减值准备：

期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。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准、计提方法：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

单项金额重大是指：金额在 100 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2. 按组合计提坏账准备应收款项：

(1) 组合①：以账龄特征划分为若干应收款项组合。

按组合计提坏账准备的计提方法：采用账龄分析法。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内	6%	6%
一年以上至二年内	10%	10%
二年以上至三年内	15%	15%
三年以上	40%	40%

(2) 组合②：应收土地一级开发补偿款。

土地一级开发，是指企业受政府部门授权委托，负责实施土地整理的行为。土地一级开发补偿，是由政府相关部门核定，作为土地转让价款的一部分，支付给企业的土地一级开发成本补偿及合理收益。

应收土地一级开发补偿款坏账准备计提方法：

单独进行减值测试，测试后未减值的不计提坏账准备；测试后有客观证据表明可能发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由：有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

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单项金额重大的应收款项（除组合②）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。

(十一) 存货核算方法

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记入商品房成本。

(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. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 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。

(十二) 长期股权投资的核算

1. 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，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、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。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

(1) 后续计量

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。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。

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。

(2) 损益确认

成本法下,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,公司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。

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。

3. 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. 减值准备计提

重大影响以下的、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。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资,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。

因企业合并形成的商誉,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认,不再转回。

(十三) 投资性房地产的种类和计量模式

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。

(十四) 固定资产的计价和折旧方法

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及其他、酒店装修、酒店设备等。

3. 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定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固定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，换入的固定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固定资产的成本，不确认损益。

4. 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用分类法计算，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值（原值的 3%-10%）确定其折旧率，分类折旧率如下：

资产类别	使用年限		年折旧率
房屋及建筑物	20年-50年		4.5%-1.8%
机器设备	10年		9%
运输设备	5年		18%
办公设备及其他	5年		18%
酒店装修	8年		11.25%
酒店设备	8-10年		11.25%-9%

5. 固定资产的减值准备计提

公司在每期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固定资产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，将固定资产的账面价值减

记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（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，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十五） 在建工程核算方法

1. 在建工程类别

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。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十六） 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。

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。

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。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 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。

（十七）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。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

（1）来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；

（2）合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，公司综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

按上述程序仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产。

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. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

（十八）商誉

在非同一控制下企业合并时，支付的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。

公司于期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不再转回。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(二十) 职工薪酬

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产、无形资产成本。

根据有关规定，公司按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

(二十一) 预计负债

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，公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

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。

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。

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。

(二十二) 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。

(二十三) 政府补助

1. 类型

政府补助，是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。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十五) 经营租赁、融资租赁的会计处理方法

1. 经营租赁会计处理

(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。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十六) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

根据 2010 年 7 月 14 日财政部财会(2010)15 号文《企业会计准则解释第 4 号》之规定，本公司对会计政策进行了以下变更：

(1) 变更非同一控制下的企业合并合并成本计量政策

变更前：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。

变更后：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，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、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。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。

该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

(2) 变更合并财务报表的少数股东分担当期亏损的处理方法

变更前：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。

变更后：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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

（二十七）前期会计差错更正

1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、税项

公司主要税种和税率：

本公司主要税种包括：营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、企业所得税等。适用的主要税种及税率如下：

税种	计税基础	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)
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%至 3%预缴土地增值税,清算时按超率累进税率 30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	22%、25%

四、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 子公司情况
1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	经营范围	期末实际投资额	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	备注
长春华业房地产开发有限公司 (以下简称“长春华业”)	有限责任公司	长春	3,000	房地产开发、经营(凭有关审批许可证经营)	4,050	---	100	100	是	---	---	---
大连海孚房地产开发有限公司 (以下简称“大连海孚”)	有限责任公司	大连	3,333	房地产开发和销售	1,334	---	40.02	40.02	是	702.51	---	*
北京华恒业房地产开发有限公司(以下简称“北京华恒业”)	有限责任公司	北京	1,000	房地产开发;销售商品房	1,000	---	100	100	是	---	---	---

*本公司对该公司具有实际控制权，故纳入合并范围内。

2. 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	经营范围	期末实际投资额	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	备注
深圳市华盛业投资有限公司 (以下简称“华盛业”)	有限责任公司	深圳	32,715	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	30,629.43	---	100	100	是	---	---	---

3. 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	经营范围	期末实际投资额	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	备注
北京高盛华房地产开发有限公司 (以下简称“北京高盛华”)	有限责任公司	北京	33,000	房地产开发; 销售商品房	32,565.22	---	100	100	是	---	---	---
深圳市华富溢投资有限公司 (以下简称“深圳华富溢”)	有限责任公司	深圳	1,063.80	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。	960	---	100	100	是	---	---	---
北京优孚房地产开发有限公司 (以下简称“北京优孚”)	有限责任公司	北京	5,000	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)	4,950	---	100	100	是	---	---	---
大连晟鼎房地产开发有限公司 (以下简称“大连晟鼎”)	有限责任公司	北京	2,500	房地产开发及销售; 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	---	100	100	是	---	---	---
北京国锐民合投资有限公司 (以下简称“国锐民和”)	有限责任公司	北京	1,000	投资管理	16,000	---	100	100	是	---	---	---
北京君合百年房地产开发有限公司 (以下简称“君合百年”)	有限责任公司	北京	16,800	房地产开发; 销售自行开发的商品房	50,562.12	---	100	100	是	---	---	---
深圳市亚森文化实业有限公司 (以下简称“深圳亚森”)	有限责任公司	深圳	1,060	文化用品的销售; 国内商业、物资供销业 (不含专营、专卖、专控商品); 兴办实业 (具体项目另行申报)	800	---	100	100	是	---	---	---
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司 (以下简称“武汉凯喜雅”)	有限责任公司	武汉	1,000	房地产开发和商品房销售. (资质以证书为准)	1,000	---	99	100	是	6.17	---	---

(二) 合并范围发生变更的说明

与上年相比本期新增合并单位 4 家：大连海孚房地产开发有限公司、北京华恒业房地产开发有限公司、深圳市亚森文化实业有限公司和武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司，详见附注四（三）、（四）。

(三) 本期发生的非同一控制下的企业合并

1. 深圳市亚森文化实业有限公司

购买日：2010 年 11 月 30 日

指 标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末	上年金额
流动资产	9,821,490.90	9,839,900.32	---	---
非流动资产	---	---	---	---
流动负债	93,636.80	64,036.80	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	(1,701,513.59)	(2,137.75)
利润总额	---	---	(1,701,513.59)	(2,137.75)
所得税	---	---	(408,000.00)	---
净利润	---	---	(1,293,513.59)	(2,137.75)

购买深圳市亚森文化实业有限公司产生的现金流量：

支付的购买价款	8,000,000.00
减：深圳市亚森文化实业有限公司的现金及现金等价物	1,000,380.18
取得长期股权投资产生的现金净流出	6,999,619.82

购买日公允价值如下：

指标	2010 年 11 月 30 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	9,821,490.90	9,821,490.90
非流动资产	---	---
流动负债	93,636.80	93,636.80
非流动负债	---	---

(1) 深圳市亚森文化实业有限公司成立于 2003 年 8 月 1 日，注册号为：440307104989128，注册地深圳市。经营范围：文化用品的销售；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；新

办实业（具体项目另行申报）。购买前公司注册资本为人民币 1,060 万元。

(2) 购买日的确定依据：本公司之子公司深圳市华富溢投资有限公司实际取得对深圳市亚森文化实业有限公司控制权的日期。2010 年 11 月 18 日，深圳市亚森文化实业有限公司办理完工商变更登记；2010 年 11 月 12 日前已支付所有股权转让款 800 万元，所以以 2010 年 11 月 30 日为合并日。

(3) 合并成本的构成：2010 年 11 月 10 日，本公司之子公司深圳市华富溢投资有限公司与北京大华府酒店管理有限公司签署《股权转让协议书》，以人民币 800 万元受让其持有的深圳市亚森文化实业有限公司 100% 的股权，转让完成后本公司之子公司深圳市华富溢投资有限公司持有深圳市亚森文化实业有限公司 100% 的股权。本次股权收购事项业经本公司 2010 年 11 月 5 日四届五十一一次董事会审议通过。

2. 武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司

购买日：2010 年 10 月 30 日

指 标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末	上年金额
流动资产	154,450,746.25	148,392,026.14	---	---
非流动资产	1,999,180.57	2,103,015.93	---	---
流动负债	150,278,058.96	144,107,113.77	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	(161,208.03)	(569,816.99)
利润总额	---	---	(158,980.11)	(569,671.17)
所得税	---	---	(119.47)	---
净利润	---	---	(158,860.64)	(569,671.17)

购买武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司产生的现金流量：

支付的购买价款	10,000,000.00
减：武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司的现金及现金等价物	53,203.54
取得长期股权投资产生的现金净流出	9,946,796.46

购买日公允价值如下：

指标	2010 年 10 月 30 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	154,450,746.25	154,450,746.25

非流动资产	1,999,180.57	1,999,180.57
流动负债	150,278,058.96	150,278,058.96
非流动负债	---	---

(1) 武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司成立于 2002 年 9 月 28 日,注册号为:420100000183254,注册地为武汉市。经营范围:房地产开发和商品房销售。购买前公司注册资本为人民币 1,000 万元。

(2) 购买日的确定依据: 本公司实际取得对武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司控制权的日期。2010 年 10 月 13 日,武汉凯喜雅房地产开发有限公司办理完工商变更登记;2010 年 10 月 30 日前已支付所有股权转让款 1,000 万元,所以以 2010 年 10 月 30 日为合并日。

(3) 合并成本的构成: 2010 年 10 月 30 日,本公司与武汉飞翔科技环保股份有限公司签署《股权转让协议书》,以人民币 1,000 万元受让其持有的武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司 99%的股权,转让完成后本公司持有武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司 99%的股权。

(4) 根据本公司与武汉飞翔科技环保股份有限公司签署的《武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司股权转让协议书》: 本公司出资人民币 1,000 万元受让武汉飞翔科技环保股份有限公司持有的武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司 99%的股权,双方按照以下约定的比例分享本项目收益,即: 武汉飞翔科技环保股份有限公司享有 30%权益,本公司享有 70%权益。本次股权收购事项业经本公司 2010 年 10 月 28 日四届五十次董事会审议通过。

(四) 本期发生的新设立子公司的情况:

1. 北京华恒业房地产开发有限公司

2010 年 10 月 25 日,本公司以人民币出资 1,000 万元设立北京华恒业房地产开发有限公司,出资完成后本公司持有北京华恒业房地产开发有限公司 100%的股权。

2. 大连海孚房地产开发有限公司

2010 年 6 月 7 日,本公司之子公司北京高盛华房地产开发有限公司以人民币出资 1,334 万元、昊宇投资有限公司以人民币出资 666 万元共同设立大连海孚房地产开发有限公司(以下简称“大连海孚”),出资完成后北京高盛华房地产开发有限公司持有大连海孚 66.7%的股权、昊宇投资有限公司持有大连海孚 33.3%的股权。

2010 年 10 月 22 日,中诚信托有限责任公司以人民币 1,333 万元为大连海孚增资,增资后大连海孚实收资本由 2,000 万元变更为 3,333 万元。北京高盛华房地产开发有限公司出资 1,334 万元,持有大连海孚 40.02%的股权;昊宇投资有限公司出资 666 万元,持有大连海孚 19.98 的股权;中诚信托有限责任公司出资 1,333 万元,持有大连海孚 40%股权。

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	币种	期末余额	期初余额
现金	人民币	268,538.89	928,541.40
银行存款	人民币	1,329,599,458.91	1,202,541,251.99
其他货币资金	人民币	348,000.00	16,435,905.00
合计		1,330,215,997.80	1,219,905,698.39

其中受限制的货币资金明细如下:

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	348,000.00	348,000.00
合计	348,000.00	16,435,905.00

(二) 应收账款

1. 应收账款按种类披露

类别	期末余额				期初余额			
	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
一、单项金额重大(100万以上)且单独计提坏账准备	---	---	---	---	---	---	---	---
二、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
三、按组合计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	594,247,300.00	100%	---	---
组合①	---	---	---	---	---	---	---	---
组合②	---	---	---	---	594,247,300.00	100%	---	---
合计	---	---	---	---	594,247,300.00	100%	---	---

①单项金额重大是指单项金额不低于100万元的应收款项。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单项金额不重大是指单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项，如有客观证据表明其发生了减值的，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。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单项金额重大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。

2. 应收账款坏账准备变动如下：

项目	期初余额	本期新增子公司转入金额	本期计提	本期减少额		期末余额
				转回	转销	
2010 年度	---	---	---	---	---	---
2009 年度	104,619.74	---	---	104,619.74	---	---

3. 公司本期无以应收款项为标的进行证券化的交易。

4. 应收账款期末余额比期初余额减少 594,247,300.00 元，减少比例为 100%，主要原因为：本期收回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款 594,247,300.00 元。

(三) 预付款项

1. 账龄分析：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	11,172,981.67	25.94%	43,962,170.60	66.55%
一年以上至二年内	15,650,945.00	36.34%	17,679,925.08	26.76%
二年以上至三年内	12,827,280.00	29.78%	3,819,080.00	5.78%
三年以上	3,419,080.00	7.94%	600,000.00	0.91%
合计	43,070,286.67	100%	66,061,175.68	100%

2. 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款项	25,000,000.00	工程尚未完工

3. 预付款项金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项总额的比例
北京市通州区永顺镇李庄村村民委员会	非关联方	15,000,000.00	一年以上二年内	34.83%
北京市通州区永顺镇李庄村村民委员会	非关联方	8,000,000.00	二年以上三年内	18.57%
北京市通州区永顺镇李庄村村民委员会	非关联方	2,000,000.00	三年以上	4.64%
北京华业地产股份有限公司				

长春供电公司	非关联方	4,375,421.75	一年以内	10.16%
长春净月潭供热有限公司	非关联方	4,140,921.46	一年以内	9.61%
长春振威燃气安装发展有限公司	非关联方	1,401,765.00	一年以内	3.26%
长春振威燃气安装发展有限公司	非关联方	560,945.00	一年以上二年以内	1.30%
长春振威燃气安装发展有限公司	非关联方	1,197,690.00	二年以上三年以内	2.78%
长春振威燃气安装发展有限公司	非关联方	619,080.00	三年以上	1.44%
吉林省宏源路桥有限公司	非关联方	450,000.00	一年以内	1.05%
吉林省宏源路桥有限公司	非关联方	944,000.00	二年以上三年以内	2.19%

前五名欠款单位期末余额合计为 38,689,823.21 元，占预付款项期末余额 89.83%。

4. 期末预付款项中无预付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

5. 期末预付款项中无预付关联方款项。

6. 预付款项期末余额比期初余额减少 22,990,889.01 元，减少比例为 34.80%，减少原因为：本期部分工程完工，将预付款项结转至开发成本。

（四）其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

类别	期末余额				期初余额			
	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
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
二、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
三、按组合计提坏账准备的其他应收款	32,896,233.74	100%	6,386,943.11	19.42%	33,370,424.17	100%	8,841,910.81	26.50%
组合①	32,896,233.74	100%	6,386,943.11	19.42%	33,370,424.17	100%	8,841,910.81	26.50%
组合②	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	32,896,233.74	100%	6,386,943.11	19.42%	33,370,424.17	100%	8,841,910.81	26.50%

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。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单项金额不重大是指单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项，如有客观证据表明其发生了减值的，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。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单项金额重大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。

③组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	18,691,226.29	56.82%	1,121,473.58	10,037,109.03	30.08%	602,226.54
一年以上至二年内	732,679.00	2.23%	73,267.90	2,542,957.09	7.62%	254,295.72
二年以上至三年内	786,919.00	2.39%	118,037.85	1,323,018.65	3.97%	198,452.79
三年以上	12,685,409.45	38.56%	5,074,163.78	19,467,339.40	58.33%	7,786,935.76
合计	32,896,233.74	100%	6,386,943.11	33,370,424.17	100%	8,841,910.81

2. 其他应收款坏账准备的变动如下：

项目	期初余额	本期新增子公司 转入金额	本期计提	本期减少		期末余额
				转回	转销	
2010 年度	8,841,910.81	---	---	2,454,967.70	---	6,386,943.11
2009 年度	13,061,537.32	5,778,832.09	---	9,998,458.60	---	8,841,910.81

3. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4. 期末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总 额的比例
深圳市爱联股份合作公司	非关联方	往来款	15,000,000.00	一年以内	45.60%
深圳市爱联股份合作公司太平分公司	非关联方	往来款	1,000,000.00	三年以上	3.04%
深圳市爱联股份合作公司崧吓分公司	非关联方	往来款	1,000,000.00	三年以上	3.04%
内蒙古仕奇集团有限责任公司	非关联方	往来款	5,000,000.00	三年以上	15.20%
北京国锐同达置业公司	非关联方	往来款	4,289,000.00	三年以上	13.04%
合计			26,289,000.00		79.92%

5. 公司本期未发生终止确认的其他应收款项的情况。

6. 公司本期未发生以其他应收款项为标的进行证券化的交易。

(五) 存货及存货跌价准备

类别	期末余额			期初余额		
	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	5,900,362,204.90	---	5,900,362,204.90	4,036,619,193.64	---	4,036,619,193.64
开发产品	697,942,819.60	---	697,942,819.60	309,022,801.71	---	309,022,801.71
合计	6,598,305,024.50	---	6,598,305,024.50	4,345,641,995.35	---	4,345,641,995.35

1. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
东小马土地一级开发	2010年10月	2013年6月	18.00亿	81,916,348.37	---
华业玫瑰谷三期	2007年4月	2011年12月	11.79亿	412,174,720.45	226,487,689.83
华业深圳玫瑰郡	2007年11月	已于2010年1月竣工	8.22亿	---	654,886,838.30
武汉荷叶山庄	2011年6月	2014年10月	17.8亿	609,791,324.10	---
大连华业玫瑰东方园	2009年7月	已于2010年12月竣工	10.43亿	---	701,820,369.73
东方玫瑰家园	2009年10月	2015年6月	55.00亿	3,451,636,183.23	2,453,424,295.78
解放广场项目	2011年6月	2013年10月	17.00亿	903,488,628.75	---
通州运河核心区一期(暂定)	2011年12月	2016年	36亿	441,355,000.00	---
合计				5,900,362,204.90	4,036,619,193.64

2. 开发产品

项目名称	最近竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
华业玫瑰东方园	2007年6月	8,877,737.57	---	641,771.31	8,235,966.26
华业玫瑰谷一期、二期	2009年12月	266,450,159.48	---	240,241,675.97	26,208,483.51
北京华业玫瑰郡	2008年10月	33,694,904.66	---	33,694,904.66	---
深圳华业玫瑰郡	2010年1月	---	859,648,741.88	839,591,757.88	20,056,984.00
大连华业玫瑰东方	2010年12月	---	1,132,683,380.67	489,241,994.84	643,441,385.83
合计		309,022,801.71	1,992,332,122.55	1,603,412,104.66	697,942,819.60

本公司期末存货项目的可变现净值不低于其账面成本，故未计提存货跌价准备。

3. 计入开发成本的借款费用资本化金额

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货额	其他减少	
大连华业玫瑰东方园	7,041,000.00	32,502,078.98	39,543,078.98	---	---
长春华业玫瑰谷	33,675,600.00	21,491,161.10	---	---	55,166,761.10
深圳华业玫瑰郡	37,472,998.27	---	37,472,998.27	---	---
东方玫瑰家园	33,511,111.11	115,476,696.48	---	---	148,987,807.59
武汉荷叶山庄	---	104,408,683.38	---	---	104,408,683.38
合计	111,700,709.38	273,878,619.94	77,016,077.25	---	308,563,252.07

4. 存货期末余额比期初余额增加 2,252,663,029.15 元, 增加比例为 51.84%, 增加原因为: 本期新增子公司北京华恒业房地产开发有限公司通州运河核心区一期项目(暂定)、武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司荷叶山庄项目、大连海孚房地产开发有限公司解放广场项目、北京高盛华房地产开发有限公司东小马土地一级开发项目, 合计增加开发成本 2,036,551,301.22 元。

5. 期末抵押物情况见附注五(二十)、十(二)

(六) 投资性房地产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原值	408,906,376.98	---	---	408,906,376.98
房屋、建筑物	408,906,376.98	---	---	408,906,376.98
二、累计折旧	46,843,623.92	11,744,384.04	---	58,588,007.96
房屋、建筑物	46,843,623.92	11,744,384.04	---	58,588,007.96
三、投资性房地产账面价值	362,062,753.06			350,318,369.02
房屋、建筑物	362,062,753.06			350,318,369.02

期末抵押物情况见附注五(二十)。

(七) 固定资产及累计折旧

1. 固定资产原值

类别	期初余额	本期增加	本期转入	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	31,913,008.27	---	2,443,010.60	69,274.88	34,286,743.99
运输设备	3,695,846.08	2,766,629.33	185,100.00	185,100.00	6,462,475.41
办公设备及其他	2,530,881.09	540,052.84	103,890.00	8,830.00	3,165,993.93
合计	38,139,735.44	3,306,682.17	2,732,000.60	263,204.88	43,915,213.33

2. 累计折旧

类别	期初余额	本期增加	本期转入	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	1,135,031.44	981,785.64	485,599.70	3,061.95	2,599,354.83
运输设备	1,912,486.63	722,775.25	153,864.48	157,527.92	2,631,598.44
办公设备及其他	1,114,326.00	444,329.19	93,355.85	4,904.99	1,647,106.05
合计	4,161,844.07	2,148,890.08	732,820.03	165,494.86	6,878,059.32

3. 固定资产净值

类别	期初余额	期末余额
房屋及建筑物	30,777,976.83	31,687,389.16
运输设备	1,783,359.45	3,830,876.97
办公设备及其他	1,416,555.09	1,518,887.88
合计	33,977,891.37	37,037,154.01

4. 固定资产账面价值

类别	期初余额	期末余额
房屋及建筑物	30,777,976.83	31,687,389.16
运输设备	1,783,359.45	3,830,876.97
办公设备及其他	1,416,555.09	1,518,887.88
合计	33,977,891.37	37,037,154.01

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。

(八) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	426,207.16	65,000.00	---	491,207.16
1. 土地使用权	---	---	---	---
2. 办公软件	426,207.16	65,000.00	---	491,207.16
3. 商标使用权	---	---	---	---
二、累计摊销额	305,000.88	62,779.81	---	367,780.69
1. 土地使用权	---	---	---	---
2. 办公软件	305,000.88	62,779.81	---	367,780.69

3. 商标使用权	---	---	---	---
三、无形资产账面价值合计	121,206.28			123,426.47
1. 土地使用权	---			---
2. 办公软件	121,206.28			123,426.47
3. 商标使用权	---			---

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。

(九) 商誉

项目	形成来源	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京高盛华	收购高盛华股权	620,472.83	---	---	620,472.83
深圳华富溢	收购华富溢股权	529,889.47	---	---	529,889.47
长春华业	收购长春华业股权	10,512,639.16	---	---	10,512,639.16
北京优孚	收购北京优孚股权	6,513,238.82	---	---	6,513,238.82
合计		18,176,240.28	---	---	18,176,240.28

(十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

① 递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
坏账准备	1,537,494.99	2,208,441.10
未弥补亏损	8,493,789.09	9,046,311.07
合计	10,031,284.08	11,254,752.17

② 递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
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
合计	169,199,585.80	169,199,585.80

2. 期末引起暂时性差异的资产对应的暂时性差异金额

项目	暂时性差异金额
应收账款坏账准备	---
其他应收款坏账准备	6,386,943.11
可抵扣亏损	33,813,131.40
合计	40,200,074.51

(十一) 资产减值准备

项目	期初余额	本期新增子公司转入金额	本期计提额	本期减少额		期末余额
				转回	转销	
坏账准备	8,841,910.81	---	---	2,454,967.70	---	6,386,943.11
合计	8,841,910.81	---	---	2,454,967.70	---	6,386,943.11

(十二) 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	---	50,000,000.00
委托借款	---	800,000,000.00
合计	---	850,000,000.00

(十三) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	---	3,165,905.00
合计	---	3,165,905.00

(十四) 应付账款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	1,009,619,098.56	91.64%	138,505,488.33	49.03%
一年以上至二年以内	30,791,180.07	2.79%	112,585,139.50	39.85%
二年以上至三年以内	31,774,894.18	2.88%	29,425,958.88	10.42%
三年以上	29,657,271.42	2.69%	1,978,965.26	0.70%
合计	1,101,842,444.23	100%	282,495,551.97	100%

1. 期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项，欠其他关联方款项情况详见附注六（四）。

2. 期末应付账款余额前五名

债权人名称	与本公司关系	性质或内容	期末余额	账龄	占应付账款总额的比例
通州建总集团有限公司	非关联方	工程款	348,766,960.00	一年以内	31.65%
大连共益建设集团有限公司	非关联方	工程款	153,337,000.00	一年以内	13.92%
江苏苏中建设集团有限公司	非关联方	工程款	102,610,398.00	一年以内	9.31%
武汉双友建筑装饰有限公司	非关联方	工程款	184,171,000.00	一年以内	16.71%

中建保华建筑有限责任公司深圳分公司	非关联方	工程款	39,036,816.00	一年以内	3.54%
合计			827,922,174.00		75.14%

3. 应付账款期末余额比期初余额增加 819,346,892.26 元, 增加比例 290.04%, 增加原因为: 本期新增子公司北京华恒业房地产开发有限公司通州运河核心区一期项目(暂定)、武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司荷叶山庄项目、大连海孚房地产开发有限公司解放广场项目, 导致应付工程款项增加。

(十五) 预收款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	777,303,194.72	80.17%	1,329,462,445.32	100%
一年以上至二年内	192,223,328.03	19.83%	---	---
二年以上至三年内	---	---	---	---
三年以上	---	---	---	---
合计	969,526,522.75	100%	1,329,462,445.32	100%

1. 期末余额中无预收持有 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

2. 期末余额中无预收关联方款项。

3. 预收款项期末余额比期初余额减少 359,935,922.57 元, 减少比例为 27.07%, 减少原因为: 大连华业玫瑰东方项目、深圳华业玫瑰郡项目预收款结转营业收入。

(十六) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期发生额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	760,159.95	18,252,106.85	17,860,359.39	1,151,907.41
二、职工福利费	2,720,302.34	367,617.72	3,087,920.06	---
三、社会保险费	54,363.07	2,558,014.47	2,612,377.54	---
1. 医疗保险费	2,727.70	696,885.09	699,612.79	---
2. 基本养老保险费	50,860.32	1,725,071.29	1,775,931.61	---
3. 失业保险费	775.05	64,990.08	65,765.13	---
4. 工伤保险费	---	41,977.18	41,977.18	---
5. 生育保险	---	29,090.83	29,090.83	---
6. 其他	---	---	---	---
四、住房公积金	52,380.00	1,812,972.20	1,865,352.20	---
五、工会经费和职工教育经费	1,065,689.89	142,766.79	151,094.94	1,057,361.74
六、非货币性福利	---	---	---	---
七、因解除劳动关系给予的补偿	---	29,555.00	29,555.00	---
八、其他	---	---	---	---
合计	4,652,895.25	23,163,033.03	25,606,659.13	2,209,269.15

应付职工薪酬期末余额比期初余额减少 2,443,626.10 元，减少比例为 52.52%，减少原因为：本期支付职工福利费。

(十七) 应交税费

税项	期末余额	期初余额	计缴标准
企业所得税	24,169,699.21	24,104,009.22	22%-25%
营业税	(35,743,338.75)	(10,165,972.94)	5%
教育费附加	(1,234,673.48)	(244,866.39)	3%
城市维护建设税	(2,257,469.42)	1,481,700.60	1%-7%
个人所得税	61,746.65	224,704.06	
土地增值税	22,722,930.35	(9,079,740.89)	
其他	(34,720.98)	---	
合计	7,684,173.58	6,319,833.66	

期末营业税、教育费附加税、城建税为负数的原因是预售房产应同时预缴营业税、城建税及教育费附加。

(十八) 其他应付款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	469,759,030.66	74.71%	30,817,575.37	15.40%
一年以上至二年以内	2,652,409.97	0.42%	16,287,460.30	8.14%
二年以上至三年以内	3,412,845.66	0.54%	150,160,768.30	75.04%
三年以上	152,998,766.24	24.33%	2,837,997.94	1.42%
合计	628,823,052.53	100%	200,103,801.91	100%

1. 期末余额中无欠持有 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2. 其他应付款增加的主要原因：根据 2010 年 9 月 2 日本公司与中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”）签署的《合作协议书》，本公司通过中诚信托成立信托计划为大连海孚拥有大连（2010）-21 号地块对应的大连第一发电厂解放广场厂区搬迁改造项目（简称“解放广场项目”）的开发建设进行融资，中诚信托以信托资产向大连海孚提供股东借款 433,670,000.00 元。

3. 账龄超过一年的大额其他应付款

单位名称	金额	未偿还原因	备注
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	---

(十九) 一年内到期的非流动负债

借款类型	期末余额	期初余额
保证抵押借款	---	140,000,000.00
合计	---	140,000,000.00

(二十) 长期借款

借款类型	期末余额	期初余额
保证借款	342,000,000.00	386,000,000.00
保证抵押借款	217,500,000.00	1,235,227,500.00
抵押借款	2,606,297,500.00	---
合计	3,165,797,500.00	1,621,227,500.00

借款明细如下：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额	
			利率	人民币
中国银行股份有限公司长春南湖大路支行*1	2009-10-16	2012-10-15	基础利率	52,000,000.00
交通银行股份有限公司吉林省分行*2	2009-9-17	2013-7-28	基础利率	200,000,000.00
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*3	2009-9-25	2012-9-24	基础利率	90,000,000.00
保证借款小计				342,000,000.00
建设银行深圳分行*4	2009-7-20	2023-7-19	基础利率	217,500,000.00
保证抵押借款小计				217,500,000.00
兴业银行大连分行*5	2010-3-12	2013-3-11	基础利率	300,000,000.00
建设银行深圳分行*6	2007-6-7	2015-6-6	基础利率	26,527,500.00
建设银行深圳分行*7	2007-4-17	2015-4-16	基础利率	71,070,000.00
中国建设银行股份有限公司北京中关村支行 交通银行股份有限公司北京东区支行 中国建设银行股份有限公司北京甘家口支行 中国建设银行股份有限公司北京电子城科技园区支行*8	2010-8-19	2013-6-22	基础利率	1,208,700,000.00
中诚信托有限责任公司*9	2010-4-26	2012-4-25	7.5%	1,000,000,000.00
抵押借款小计				2,606,297,500.00
合计				3,165,797,500.00

*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。截止 2010 年 12 月 31 日长春华业实际收到借款人民币 8,200 万元，本期归还 3,000 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。截止 2010 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 25,000 万元，本期归还 5,000 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。截止 2010 年 12 月 31 日，长春华业实际收到借款 10,000 万元，本期归还 1,000 万元。

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。截止 2010 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 23,000 万元，本期归还 1,250 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。

*5: 根据大连晟鼎 2010 年 3 月 12 日与兴业银行股份有限公司大连分行签订的合同编号兴银连 2010 贷字第 A007、A009 号《项目融资借款合同》，大连晟鼎向该行借入人民币 60,000 万元，截止 2010 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 60,000 万元，本期归还 30,000 万元。

2010 年 3 月 31 日，双方签订《最高额抵押合同》(编号：兴银连 2010 抵押字第 A007 号)，抵押物为大连晟鼎在建项目华业·玫瑰东方的 1-8 号楼。

*6: 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 12 月 31 日，已归还借款 1,047.25 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抵 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。

*7: 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 12 月 31 日，已归还借款 2,893 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抵 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。

*8: 根据北京君合百年与中国建设银行股份有限公司北京中关村支行、交通银行股份有限公司北京东区支行、中国建设银行股份有限公司北京甘家口支行、中国建设银行股份有限公司北京电子城科技园区支行共同签订的《银团借款合同》，北京君合百年向该银团借入 150,000 万元。截止 2010 年 12 月 31 日，实际收到借款 120,870 万元。

北京华业地产股份有限公司 第 95 页 共 111 页

2010 年 6 月 22 日，双方签订《抵押合同》，抵押物为君合百年的东方玫瑰家园项目土地使用权（京通国用 2004 出第 103 号、京通国用 2005 出第 044 号）。

*9：根据深圳华富溢 2010 年 4 月 26 日与中诚信托有限责任公司签订的编号为 2009 年中诚信托字 FT 第 090 号借第 05 号《借款合同》，深圳华富溢向该公司借入 100,000 万元借款。截止 2010 年 12 月 31 日，深圳华富溢实际收到借款 100,000 万元。

为确保合同的履行，君合百年与中诚信托有限公司签订编号为 2009 年中诚信托字 FT 第 090 号借第 05 号担第 01 号、02 号《房地产抵押合同》，抵押物为君合百年的东方玫瑰家园项目用地使用权（京通国用 2004 出第 103 号、京通国用 2005 出第 044 号）及在建项目抵押。

（二十一）股本

1. 本公司已注册发行及实收股本如下：

项目	期末余额		期初余额	
	股数	金额	股数	金额
A股（每股面值人民币1元）	645,000,000.00	645,000,000.00	645,000,000.00	645,000,000.00

2. 本期本公司股本变动金额如下：

项目	期初余额	本期增减变动				期末余额
		送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份						
其他内资持股	15,000,000.00	---	---	(15,000,000.00)	(15,000,000.00)	---
其中：境内法人持股	15,000,000.00	---	---	(15,000,000.00)	(15,000,000.00)	---
募集法人股	---	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	15,000,000.00	---	---	(15,000,000.00)	(15,000,000.00)	---
二、无限售条件股份						
境内上市的人民币普通股	630,000,000.00	---	---	15,000,000.00	15,000,000.00	645,000,000.00
境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---
无限售股份合计	630,000,000.00	---	---	15,000,000.00	15,000,000.00	645,000,000.00
三、股份总数	645,000,000.00					645,000,000.00

(1) 本公司股本业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2008）京会兴（验）字第4-022号验资报告验证。

(2) 有限售条件股份变动情况如下表：

股东名称	2009.12.31 限售股数	本期解除 限售股数	本期增加 限售股数	2010.12.31 限售股数
华业发展（深圳）有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	---	---
合计	15,000,000.00	15,000,000.00	---	---

(二十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,052,665,917.69	161,332.14	---	1,052,827,249.83
其他资本公积	498,616.15	---	---	498,616.15
合计	1,053,164,533.84	161,332.14	---	1,053,325,865.98

(二十三) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	12,205,426.58	---	---	12,205,426.58
合计	12,205,426.58	---	---	12,205,426.58

(二十四) 未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
上期期末余额	358,980,046.61	241,957,165.00
加: 会计差错更正	---	---
前期差错更正	---	---
本期期初余额	358,980,046.61	241,957,165.00
加: 本期归属于母公司股东净利润	292,106,342.65	117,022,881.61
其他	---	---
减: 提取法定盈余公积	---	---
提取任意盈余公积	---	---
本期期末余额	651,086,389.26	358,980,046.61

(二十五) 营业收入与成本

项目	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
主营业务	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61	1,210,041,491.11	909,794,680.87
其他业务	3,327,941.75	96.99	---	---
合计	2,249,412,424.64	1,604,491,087.60	1,210,041,491.11	909,794,680.87

1. 按产品类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商品房销售	2,218,345,414.62	1,589,050,932.23	592,828,581.00	364,965,224.31
房地产租赁	27,499,068.27	15,440,058.38	22,625,610.11	15,091,329.60
土地一级开发	---	---	594,247,300.00	529,738,126.96
其他	240,000.00	---	340,000.00	---
合计	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61	1,210,041,491.11	909,794,680.87

2. 本公司前五名客户的主营业务收入

客户名称	主营业务收入	占公司全部主营业务收入的比例
深圳市龙岗回龙埔股份合作公司	26,000,000.00	1.16%
北京家乐福商业有限公司	14,643,252.84	0.65%
北京市朝阳区东风乡农工商公司	10,474,450.00	0.47%
深圳市好百年家居连锁有限公司	9,405,943.30	0.42%
自然人	6,525,863.00	0.29%
合计	67,049,509.14	2.99%

3. 营业收入本期金额比上期金额增加 1,039,370,933.53 元，增加比例为 85.90%，增加原因为：本期新增了深圳华业玫瑰郡、大连华业玫瑰东方收入。

(二十六) 营业税金及附加

税种	本期发生额	上期发生额
城建税	4,683,160.59	4,159,387.24
教育费附加	3,729,747.76	1,791,737.59
营业税	111,649,636.10	59,893,873.91
土地增值税	53,500,851.40	(212,004.50)
合计	173,563,395.85	65,632,994.24

营业税金及附加本期金额比上期金额增加 107,930,401.61 元，增加比例为 164.45%，增加原因为：收入增加导致营业税金的增长。

(二十七) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	13,889,735.89	9,957,675.00
工资及佣金	5,328,512.80	3,511,378.70
销售策划费	10,375,514.26	1,152,687.48
其他费用	1,480,950.33	592,587.15
合计	31,074,713.28	15,214,328.33

销售费用本期金额比上期金额增加 15,860,384.95 元，增加比例为 104.25%，增加原因为：公司销售规模扩大导致销售费用的增加。

（二十八）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	1,879,995.24	1,441,853.76
差旅费	2,380,562.96	1,232,948.38
工资性支出	16,013,886.62	17,026,949.12
车辆使用费	2,283,226.02	1,918,395.11
折旧及摊销	2,165,786.37	1,661,239.38
房租及物业管理费	984,809.14	478,288.00
税金	7,120,701.50	6,082,940.14
咨询中介费	5,025,110.20	1,838,652.00
业务招待费	1,850,221.44	1,404,315.31
其他费用	7,499,521.83	9,060,990.19
合计	47,203,821.32	42,146,571.39

管理费用本期金额比上期金额增加 5,057,249.93 元，增加比例为 12.00%，增加原因为：公司经营规模扩大导致管理费用的增加。

（二十九）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	36,761,135.88	33,908,379.72
减：利息收入	28,359,516.47	9,627,239.58
汇兑损失	13,344.44	1,858.02
其他	6,606,565.78	1,556,317.73
合计	15,021,529.63	25,839,315.89

财务费用本期金额比上期金额减少 10,817,786.26 元，减少比例为 41.87%，减少原因为：本期的利息收入较上期增加所导致。

(三十) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	(2,454,967.70)	(10,103,078.34)
合计	(2,454,967.70)	(10,103,078.34)

(三十一) 投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
1. 长期股权投资收益		
(1) 联营或合营公司的利润	---	---
(2) 股权投资转让收益	---	2,074.39
2. 金融资产投资收益	---	---
(1) 交易性金融资产处置收益	---	16,303,447.45
合计	---	16,305,521.84

(三十二) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产利得	172,464.99	731,267.15	172,464.99
违约及罚款收入	---	264,147.50	---
其他	1,782,058.10	45,332.97	1,782,058.10
合计	1,954,523.09	1,040,747.62	1,954,523.09

(三十三) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产损失	---	105,488.64	---
对外捐赠支出	1,750,000.00	786,977.00	1,750,000.00
罚款支出	---	80,424.87	---
其他	603,539.51	12,215.47	603,539.51
合计	2,353,539.51	985,105.98	2,353,539.51

(三十四) 所得税费用
1. 所得税费用的组成

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	99,587,560.44	59,414,078.66
递延所得税费用	1,223,468.09	2,239,635.71
合计	100,811,028.53	61,653,714.37

(三十五) 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款项	848,909,410.40	846,165,338.06
收到的土地保证金	12,922,000.00	---
收到的利息收入及其他	26,764,008.47	3,535,410.37
合计	888,595,418.87	849,700,748.43

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的往来款项	831,360,304.94	1,334,812,995.39
土地开发保证金	---	12,922,000.00
支付的期间费用及其他	70,319,850.91	39,705,257.71
合计	901,680,155.85	1,387,440,253.10

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
赎回的理财产品金额	---	2,820,155,479.83
收回的委托贷款金额	---	106,610,019.02
出售的股票交易金额	---	347,662,787.90
赎回基金产品金额	---	250,050,484.72
收到的其他	---	---
合计	---	3,524,478,771.47

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的购买理财产品金额	---	2,817,680,000.00
支付的股票交易金额	---	330,241,959.01
购买基金产品金额	---	200,000,000.00
支付的手续费及其他	---	50,720.25
合计	---	3,347,972,679.26

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票保证金	3,165,905.00	---
保函保证金	---	---
股东借款	433,670,000.00	---
合计	436,835,905.00	---

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票保证金	---	3,165,905.00
保函保证金	---	348,000.00
股东借款	169,403,324.42	776,519,437.06
合计	169,403,324.42	780,033,342.06

7. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动:		
净利润	279,302,799.71	116,143,845.73
资产减值准备	(2,454,967.70)	(10,103,078.34)
固定资产折旧	13,893,274.12	13,175,130.64
无形资产摊销	62,779.81	73,602.47
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	(172,464.99)	(625,778.51)
固定资产报废损失	---	---
公允价值变动损失	---	80,282.11
财务费用	36,761,135.88	33,908,379.72
投资损失	---	(16,305,521.84)

递延所得税资产减少	1, 223, 468. 09	2, 239, 635. 71
递延所得税负债增加	---	---
存货的减少	(1, 903, 960, 767. 25)	(724, 876, 287. 14)
经营性应收项目的减少	634, 920, 522. 46	121, 699, 130. 41
经营性应付项目的增加	451, 712, 136. 14	404, 757, 336. 22
其他	---	---
经营活动产生的净额	(488, 712, 083. 73)	(59, 695, 822. 82)
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
定向增发取得投资	---	---
资产置换取得投资	---	---
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, 329, 867, 997. 80	1, 203, 469, 793. 39
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	126, 398, 204. 41	500, 579, 078. 99

8. 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息: 详见附注四。

9. 现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	1, 329, 867, 997. 80	1, 203, 469, 793. 39
其中: 库存现金	268, 538. 89	928, 541. 40
可随时用于支付的银行存款	1, 329, 599, 458. 91	1, 202, 541, 251. 99
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
二、现金等价物	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	1, 329, 867, 997. 80	1, 203, 469, 793. 39

六、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

(金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方
华业发展	控股股东	外商独资企业	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	23. 25	23. 25	ZHOU WEN HUAN

(二) 本公司的子公司情况:

(金额单位: 万元)

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
北京高盛华房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发；销售商品房	33,000	100	100
深圳市华富溢投资有限公司	控股子公司	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
北京优孚房地产开发有限公司	控股子公司	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	100	100
大连晟鼎房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发及销售；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	100	100
北京国锐民合投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	徐红	投资管理	1,000	100	100
北京君合百年房地产开发有限公司	控股子公司	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	100	100
深圳市华盛业投资有限公司	控股子公司	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	100	100
长春华业房地产开发有限公司	控股子公司	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	100	100
大连海孚房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	大连	王忠斌	房地产开发和销售	3,333	40.02	40.02
深圳市亚森文化实业有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	徐红	文化用品的销售；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；新办实业（具体项目另行申报）	1,060	100	100
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉	徐红	房地产开发和商品房销售。(资质以证书为准)	1,000	99	100
北京华恒业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	李朝晖	房地产开发；销售商品房	1,000	100	100

(三) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳华业物业管理有限公司	受同一母公司控制
深圳市骏嘉投资有限公司	受同一母公司控制
深圳市华佳业房地产发展有限公司	受同一母公司控制
深圳市华均裕实业有限公司	受同一母公司控制
深圳市粤华恒威投资有限公司	受同一母公司控制

(四) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	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	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
深圳华业物业管理有限公司	接受劳务	服务费	市场价格	4,252,957.56	100	3,788,317.27	100

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	长春华业	200,000,000.00	2009.9.17	2013.7.28	尚未到期,担保义务至债务履行期限届满之日起两年。
本公司	长春华业	52,000,000.00	2009.10.16	2012.12.30	尚未到期,担保义务至债务履行期限届满之日起两年。
北京高盛华	长春华业	90,000,000.00	2009.9.25	2012.9.24	尚未到期
本公司	北京高盛华	217,500,000.00	2009.7.20	2023.7.19	尚未到期,担保义务至债务履行期限届满之日起两年。
合计		559,500,000.00			

关联方担保详细情况见：附注五（二十）。

4. 关联方应收应付款项

项 目	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	深圳华业物业管理有限公司	790,056.96	---

七、或有事项

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、大连晟鼎房地产开发有限公司和北京君合百年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 12 月 31 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 12 月 31 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	2,650,000.00
中国光大银行北京东城支行	8,052,766.96
建设银行北京建国支行	1,714,600.00
民生银行西长安街支行	35,470,000.00
东亚银行北京分行	3,684,967.89
小计	51,572,334.85
二、北京优孚房地产开发有限公司	
工商银行昌平支行	6,990,000.00
招商银行股份有限公司北京分行	6,313,941.54
小计	13,303,941.54
三、长春华业房地产开发有限公司	
建行经济开发区支行	141,690,000.00
交通银行净月支行	47,421,426.22
工行长春珠海路支行	8,720,658.74
中行长春南湖大路支行	61,703,797.32
小计	259,535,882.28
四、深圳市华盛业投资有限公司	
建行深圳市分行	309,461,004.00
招行深圳上步支行	257,816,360.00
华夏银行深圳分行竹子林支行	82,660,000.00
小计	649,937,364.00
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	30,300,000.00
招商银行股份有限公司大连分行	18,830,000.00
小计	49,130,000.00
六、北京君合百年房地产开发有限公司	
交通银行北京分行东三环支行	25,790,000.00
建设银行北京电子城科技园区支行	13,830,000.00
建设银行北京中关村支行	1,420,000.00
小计	41,040,000.00
合计	1,064,519,522.67

八、承诺事项

(一) 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
本公司	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		
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
君合百年	中国建设银行股份有限公司北京中关村支行、交通银行股份有限公司北京东区支行、中国建设银行股份有限公司北京甘家口支行、中国建设银行股份有限公司北京电子城科技园支行	150,000 万元	2010/6/22	2013/6/22	土地使用权	京通国用（2005 出）第 044 号 京通国用（2004 出）第 103 号	130,612,549.00 元	无
					在建工程	东方玫瑰家园项目		
深圳华富溢	中诚信托有限责任公司	100,000 万元	2010/4/26	2012/4/25	土地使用权	京通国用（2005 出）第 044 号 京通国用（2004 出）第 103 号	130,612,549.00 元	无
大连晟鼎	兴业银行股份有限公司大连分行	60,000 万元	2010/4/1	2013/3/31	在建工程	大连玫瑰东方项目：在建工程：1#—8#楼	---	无

资产抵押情况详见：附注五（二十）。

九、资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项说明

（一）撤销申请增发情况：

根据 2010 年 7 月 6 日第四届董事会第四十一次会议决议，公司董事会同意撤销非公开发行股票方案，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。

（二）其他需要披露的重要事项

股权质押

1. 华业发展(深圳)有限公司将其持有的本公司占总股本的 23.25%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,该项股权质押登记手续已于 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,股权质押期限为一年。

2. 根据 2010 年 9 月 2 日本公司、北京高盛华、大连海孚与中诚信托签署的《合作协议书》,约定如下:(1)中诚信托设立集合信托计划,分为优先级和次级。其中优先级信托资产(不超过 4.5 亿元)由中诚信托向符合法定条件的合格投资者推介并募集;次级信托资产由本公司之全资子公司北京高盛华以其对大连海孚的 1.6333 亿元债权认购。(2)中诚信托以信托资金向大连海孚以增资和股权受让等方式进行股权投资并受让北京高盛华对大连海孚的债权,上述信托资金将用于大连海孚拥有的解放广场项目的开发建设。(3)为保证大连海孚履行对中诚信托的不超过 4.5 亿元债务,本公司以持有的高盛华公司 70%的股权、高盛华公司以持有的大连海孚公司 51%的股权(按增资完成后注册资本计算)向中诚信托提供质押担保,同时大连海孚以其持有的解放广场项目全部土地使用权及在建工程向中诚信托提供抵押担保。

该事项业经本公司 2010 年 8 月 31 日四届四十五次董事会会议审议通过,并经 2010 年第四次临时股东大会批准。

十一、母公司财务报表主要项目注释

（一）其他应收款

1. 其他应收款构成

类别	期末余额				期初余额			
	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
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
二、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
三、按组合计提坏账准备的其他应收款	2,472,985,961.70	100%	150,139,265.39	6.07%	2,071,838,208.67	100%	137,301,265.57	6.63%
组合①	2,472,985,961.70	100%	150,139,265.39	6.07%	2,071,838,208.67	100%	137,301,265.57	6.63%
组合②	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	2,472,985,961.70	100%	150,139,265.39	6.07%	2,071,838,208.67	100%	137,301,265.57	6.63%

2. 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。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。

3. 单项金额不重大是指单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项，如有客观证据表明其发生了减值的，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。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单项金额重大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。

4. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5. 期末其他应收关联方账款为 2,467,207,381.88 元，占其他应收款期末余额的 99.77%。

6. 期末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例
北京君合百年房地产开发有限公司	子公司	167,875,435.42	一年以内	6.79%
深圳市华富溢投资有限公司	子公司	671,925,896.16	一年以内	27.17%
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	子公司	418,562,266.36	一年以内	16.93%
北京华恒业房地产开发有限公司	子公司	432,000,000.00	一年以内	17.47%
北京高盛华房地产开发有限公司	子公司	776,843,783.94	一年以内	31.41%
合计		2,467,207,381.88		99.77%

（二）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
子公司	660,586,484.81	---	660,586,484.81	640,586,484.81	---	640,586,484.81
其他股权	---	---	---	---	---	---
合计	660,586,484.81	---	660,586,484.81	640,586,484.81	---	640,586,484.81

按成本法核算的子公司投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册资本比例	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京高盛华房地产开发有限公司		100%	325,652,166.28	---	---	325,652,166.28
深圳市华富溢投资有限公司		90%	8,640,000.00	---	---	8,640,000.00
深圳市华盛业投资有限公司		100%	306,294,318.53	---	---	306,294,318.53
北京华恒业房地产开发有限公司		100%	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司		99%	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00
合计			640,586,484.81	20,000,000.00	---	660,586,484.81

1. 2010年10月30日，本公司与武汉飞翔科技环保股份有限公司签署《股权转让协议书》，以人北京华业地产股份有限公司

民币1,000万元受让其持有的武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司99%的股权，转让完成后本公司持有武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司99%的股权。

（三）营业收入及营业成本

项目	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
主营业务	9,405,943.30	7,065,388.74	6,132,525.94	6,947,847.18
其他业务	---	---	---	---
合计	9,405,943.30	7,065,388.74	6,132,525.94	6,947,847.18

1. 按产品类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产租赁收入	9,405,943.30	7,065,388.74	6,132,525.94	6,947,847.18
合计	9,405,943.30	7,065,388.74	6,132,525.94	6,947,847.18

2. 本公司向前五名客户的主营业务收入

公司名称	主营业务收入	占公司全部主营业务收入的比例
深圳市好百年家居连锁有限公司	9,405,943.30	100%

（四）投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
1. 长期股权投资收益		
(1) 联营或合营公司的利润	---	---
(2) 股权投资转让收益	---	252,000.00
2. 金融资产投资收益		
(1) 交易性金融资产处置收益	---	14,415,138.73
合计	---	14,667,138.73

（五）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动：		
净利润	(34,187,682.03)	(63,506,686.58)
公允价值变动损失	---	80,282.11

资产减值准备	12,837,999.82	60,004,528.53
固定资产折旧	5,307,152.64	5,273,309.90
无形资产摊销	1,874.97	---
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	---	1,350.00
固定资产报废损失	---	---
财务费用	8,345,860.16	---
投资损失	---	(14,667,138.73)
递延所得税资产减少	(2,752,825.27)	1,123,046.82
递延所得税负债增加	---	---
存货的减少	---	---
经营性应收项目的减少	(395,971,713.03)	(845,898,216.56)
经营性应付项目的增加	1,556,188,294.06	9,909,508.46
其他	---	---
经营活动产生的净额	<u>1,149,768,961.32</u>	<u>(847,680,016.05)</u>

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

定向增发取得投资	---	---
资产置换取得投资	---	---
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	305,810,771.35	6,080,579.19
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	<u>299,730,192.16</u>	<u>(58,920,955.78)</u>

十二、补充资料

(一) 归属于普通股股东的非经常性损益列示如下（收益+、损失-）：

性质或内容	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置损益		
(1) 处置固定资产净损益	172,464.99	625,778.51
(2) 处置无形资产净损益	---	---

(3) 处置长期投资的净损益	---	2,074.39
非流动资产处置损益净额	172,464.99	627,852.90
2. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	---	16,223,165.34
3. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,437,381.57	---
4. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	---
5. 对外委托贷款取得的损益	---	6,610,019.02
6. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,727,854.10	---
7. 与公司正常业务无关的或有事项产生的损益	---	---
8. 除上述各项之外的其他营业外收支净额	---	---
(1) 营业外收入	54,204.00	309,480.47
(2) 减：营业外支出	2,353,539.51	879,617.34
营业外收支净额	(2,299,335.51)	(570,136.87)
扣除所得税前非经常性损益合计	5,038,365.15	22,890,900.39
减：所得税影响金额	1,207,069.37	5,916,329.86
扣除所得税后非经常性损益合计	3,831,295.78	16,974,570.53
减：少数股东损益的影响金额	16.71	---
扣除所得税后非经常性损益合计	3,831,279.07	16,974,570.53

(二) 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)	292,106,342.65	117,022,881.61
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(P0)	288,275,063.58	100,048,311.08
(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)	12.00	12.00
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	0.4529	0.1814
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.4469	0.1551

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。

(三) 净资产收益率及每股收益

2010 年度

报告期净利润	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	13.19%	0.4529	0.4529
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.01%	0.4469	0.4469

2009 年度

报告期净利润	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	5.75%	0.1814	0.1814
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.91%	0.1551	0.1551

十三、财务报表的批准

本公司的财务报表已于 2011 年 4 月 6 日获得本公司董事会批准。

北京华业地产股份有限公司

2011 年 4 月 6 日

十二、 备查文件目录

- 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 年会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件及资金占用情况的专项说明。
- 3、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。
- 4、载有董事长签名的年度报告文件。

董事长：徐红
北京华业地产股份有限公司
2011 年 4 月 6 日