

# 北京华业地产股份有限公司

(股票代码: 600240)



2011 年半年度报告

[二零一一年八月]

---

## 目 录

一、 重要提示.....	2
二、 公司基本情况.....	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	4
五、 董事会报告.....	5
六、 重要事项.....	8
七、 财务会计报告.....	12
八、 备查文件目录.....	74

## 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：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

公司的法定中文名称	北京华业地产股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	华业地产
公司的法定英文名称	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	赵双燕	张雪梅
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	zhaosy@huayedc.com	zhangxm@huayedc.com

### (三) 基本情况简介

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

### (四) 信息披露及备置地点

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

## (五) 公司股票简况

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

## (六) 公司其他基本情况

公司首次注册登记日期：1998 年 10 月 9 日

公司首次注册登记地点：呼和浩特市诺和木勒大街 54 号

公司第 1 次变更注册登记日期：2006 年 11 月 30 日

公司第 2 次变更注册登记日期：2008 年 1 月 30 日

公司第 3 次变更注册登记日期：2008 年 8 月 7 日

公司第 1 次变更注册登记地址：北京市朝阳区延静里中街 3 号院 5 号楼 12A01

公司第 2 次变更注册登记地址：北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层

公司法人营业执照注册号：110000001525295

公司税务登记号码：京税证字 110105701462101 号

公司组织结构代码：70146210-1

公司聘请的境内会计师事务所名称：立信大华会计师事务所有限公司

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

## (七) 主要财务数据和指标

## 1、 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	8,596,009,702.43	8,413,787,073.46	2.17
所有者权益（或股东权益）	2,524,780,658.48	2,361,617,681.82	6.91
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.9144	3.6614	6.91
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	219,905,795.98	124,228,732.15	77.02
利润总额	221,294,426.83	123,103,535.31	79.76
归属于上市公司股东的净利润	161,567,838.09	101,218,126.23	59.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	160,550,735.20	102,061,423.86	57.31
基本每股收益(元)	0.2505	0.1570	59.55
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.2489	0.1582	57.33
稀释每股收益(元)	0.2500	0.1570	59.24
加权平均净资产收益率(%)	6.62	4.77	增加 1.85 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-393,183,096.71	236,726,177.52	-266.09
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.6096	0.3670	-266.10

## 2、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,866,242.45	本项目主要为固定资产处置收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-477,611.60	
所得税影响额	-359,879.63	
少数股东权益影响额（税后）	-11,648.33	
合计	1,017,102.89	

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 股东和实际控制人情况

##### 1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					36,470 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	0		无
普宁市恒宏业贸易有限公司	未知	3.88	25,000,000	0		无
中国人民人寿保险股份有限公司-万能-一个险万能	未知	1.24	7,993,949	7,993,949		无
中国工商银行-博时精选股票证券投资基金	未知	1.09	7,000,000	7,000,000		无
中国对外经济贸易信托有限公司-汇富7	未知	1.08	6,965,352	6,965,352		无
中国对外经济贸易信托有限公司-双赢1期	未知	0.90	5,822,016	5,822,016		无
中国人民人寿保险股份有限公司-自有资金	未知	0.83	5,346,758	5,346,758		无
新疆凯迪投资有限责任公司	未知	0.78	5,000,000	0		无
中国华电集团资本控股有限公司	未知	0.76	4,900,000	-7,641,626		无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
华业发展(深圳)有限公司	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			
中国人民人寿保险股份有限公司-万能-一个险万能	7,993,949		人民币普通股			
中国工商银行-博时精选股票证券投资基金	7,000,000		人民币普通股			
中国对外经济贸易信托有限公司-汇富7	6,965,352		人民币普通股			
中国对外经济贸易信托有限公司-双赢1期	5,822,016		人民币普通股			
中国人民人寿保险股份有限公司-自有资金	5,346,758		人民币普通股			
新疆凯迪投资有限责任公司	5,000,000		人民币普通股			
中国华电集团资本控股有限公司	4,900,000		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间、前十名流通股股东之间，以及前十名流通股股东与前十名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					

##### 2、 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

### 四、 董事、监事和高级管理人员情况

#### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

## (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1、市场形势分析

继 2010 年“国十条”“国十一条”后，各地方政府纷纷出台“限购令”，2011 年上半年，为进一步巩固和扩大调控成果，国务院办公厅又发布了“国八条”，扩大限购范围，加大限购力度，调控政策继续升级和深化。同时，2011 年上半年，CPI 涨幅呈扩大趋势，为抑制通货膨胀，央行不断上调存款准备金率、利率，市场流动性整体趋紧，增加了房地产企业获得资金的难度，也提高了购房者的成本，房价快速上涨势头得到遏制，政府对房地产调控取得了一定的效果。

受国家宏观调控政策影响，房地产企业面临的压力日益加大。在此形势下，为保证公司利润能够持续稳定增长，公司管理层及时转变经营方针，在以房地产为主营业务的基础上，积极探索新的业务领域，拓宽投资渠道，调整产业结构，寻找新的利润增长点，改变以房地产为单一主营业务受政策影响较大的局面，实施多元化发展战略。

#### 2、报告期内公司经营情况

##### (1) 报告期内总体经营情况：

2011 年上半年公司房地产业务开展较为顺利，1-6 月实现营业收入 92,795.55 万元，归属于母公司股东的净利润 16,156.78 万元，净利润比去年同期增加 59.62%。

##### (2) 报告期内新增土地情况：

报告期内，公司进一步加大土地储备，成功竞得北京市通州区运河核心区 IV-05、08、09 多功能用地国有建设用地使用权。至此，公司已在通州运河核心区共拥有 51.52 万平方米的土地储备。

##### (3) 报告期内各项目进展情况：

1) 公司全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司开发的“通州东方玫瑰花园”项目部分楼栋于报告期内开盘发售，销售情况良好，因未达到收入结转条件，报告期内尚未进行销售收入结转。

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“玫瑰东方”项目，已于 2010 年年底完成竣工备案手续。报告期内，实现商品房销售收入 6.38 亿元。

3) 公司全资子公司大连海孚房地产开发有限公司开发的大连“玫瑰东方二期”项目，建筑面积 15.95 万平方米，已完成土地开发前期手续，各项工作有序推进。

4) 公司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，报告期内实现商品房销售收入 2.32 亿元。

5) 公司全资子公司深圳市华盛业投资有限公司开发的深圳“华业玫瑰郡”住宅项目，截至报告期末已基本销售完毕，报告期内实现商品房销售收入 0.43 亿元。

6) 公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司开发的一级开发项目：北京通州东小马村和通州李庄旧村改造项目。其中北京通州东小马村一级开发项目，占地面积 600 亩，正在进行回迁楼建设；通州李庄旧村改造项目在按部就班的进行。

7) 公司全资子公司托里县华兴业矿业投资有限公司，报告期内，公司以托里县华兴业矿业投资有限公司为平台，在新疆境内收购金矿等矿产资源的矿业权，公司将在收购完成后陆续发布矿业权取得公告。

截至报告日，公司的房地产业务按计划稳步进行，受国家宏观调控政策影响，销售增速减缓，为了增强公司抗风险能力，公司管理层经过详尽考察，审慎决定在矿产资源开发领域开拓新的业务渠道，并致力于将其打造成公司新的、重要的利润增长点。2011 年 6 月注册成立了托里县华兴业矿业投资有限公司，注册资本 2000 万元，拟投资额不超过 3.5 亿元，用于收购金矿等矿产资源的采矿权、探矿权和矿业公司股权等。2011 年 8 月注册成立了托里县华富兴业矿业投资有限公司，注册资本 100 万元。同时，公司积极在矿产资源领域寻找国内一流地质勘探队伍作为战略合作伙伴，结合公司的资金实力强强联手，在矿产资源开发领域开拓新的局面。公司将在收购矿业权后，尽快实现矿业权的产业化，以保证公司业绩持续稳定增长。

#### 3、公司主要资产和费用变动情况分析

项目	2011-6-30	2010-12-31	增减变动	变动百分比 (%)	变动原因说明
货币资金	79,837.24	133,021.60	-53,184.36	-39.98	项目开发投入和预付拟收购矿业项目款项所致
存货	710,069.60	659,830.50	50,239.10	7.61	支付土地价款及在建开发产品增加所致
预付账款	25,425.93	4,307.03	21,118.90	490.34	预付拟收购矿业项目款项所致
应付账款	92,419.99	110,184.24	-17,764.25	-16.12	支付工程款所致
预收账款	99,424.33	96,952.65	2,471.68	2.55	该部分预收款在报告期末尚不具备结转销售收入的条件
应交税费	-2,245.67	768.42	-3,014.09	-392.25	预售商品房,按规定预缴税款所致
一年内到期的非流动负债	100,000.00	0.00	100,000.00	不适用	由长期借款转入所致
长期借款	237,014.47	316,579.75	-79,565.28	-25.13	借款结构变化所致
项目	2011年1-6月	2010年1-6月	增减变动	变动百分比 (%)	
营业收入	92,795.55	93,458.48	-662.93	-0.71	
营业成本	59,840.86	71,582.13	-11,741.27	-16.40	
营业税金及附加	5,464.83	4,885.61	579.22	11.86	
销售费用	1,579.05	1,257.67	321.38	25.55	广告宣传费等相关营销费用增加所致
管理费用	2,888.85	2,236.71	652.14	29.16	公司扩大经营规模所致

#### 4、报告期内公司现金流量情况分析

单位：万元 币种：人民币

项目	2011年1-6月	2010年1-6月	增减变动	变动原因说明
经营活动现金流量净额	-39,318.31	23,672.62	-62,990.93	公司各开发项目销售状况良好,总计回笼销售资金约9.53亿元。现金净流量同比减少因增加项目开发自有资金投入所致。
投资活动产生的现金流量净额	-19,079.18	-227.83	-18,851.35	主要为预付拟收购矿业项目款项所致
筹资活动产生的现金流量净额	5,213.13	-41,583.53	46,796.67	取得银行贷款收到的现金为3.90亿元,偿还银行贷款及利息支付的现金3.38亿元

#### 5、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	179,439.37	2,211.25
2	深圳市华富溢投资有限公司	房地产开发		1,063.80	159,354.75	692.55
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	7,000.16	167.51
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	54,415.69	2,314.75
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	47,488.07	2,267.45
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	110,406.84	14,146.65
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	397,688.64	-1,989.52
8	北京国锐民合投资有限公司	投资管理		1,000.00	26,834.11	-0.04
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	135,918.71	-155.40
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	30,472.95	-9.46
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）	4,500.00	66,299.20	35.31
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	3,461.03	-20.19
13	北京华恒兴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	35,617.99	-0.02
14	北京华富新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	32,148.03	-0.02
15	托里县华兴业矿业投资有限公司	矿业投资		2,000.00	23,000.35	-1.72

## （二）公司主营业务及其经营状况

### 1、 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
商品房销售	912,349,433.67	590,565,335.83	23.25	-0.85	-16.59	增加 10.26 个百分点
房地产租赁及其他	15,606,055.44	7,843,286.35	49.74	8.62	0.23	增加 4.20 个百分点
分产品						
商品房销售	912,349,433.67	590,565,335.83	23.25	-0.85	-16.59	增加 10.26 个百分点
房地产租赁及其他	15,606,055.44	7,843,286.35	49.74	8.62	0.23	增加 4.20 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 242.47 万元。

### 2、 主营业务分地区情况



地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	7,738,174.51	-85.82
深圳	50,119,312.93	-92.59
长春	231,981,809.00	13.76
大连	638,116,192.67	100.00

报告期内,公司北京地区收入主要为“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”项目的销售收入;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。

### (三) 公司投资情况

#### 1、 募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2、 非募集资金项目情况

报告期内,公司无非募集资金投资项目。

## 六、 重要事项

### (一) 公司治理的情况

报告期内,公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所上市规则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的原则和要求规范经营,为完善公司法人治理结构,进一步健全公司各项内部控制管理制度,提升公司的治理水平,制定了一系列管理制度和计划。

报告期内,制定了《北京华业地产股份有限公司首期股票期权激励计划》,确定公司董事、高级管理人员和业务骨干共 71 人为股票期权激励对象,向激励对象定向发行 800 万份股票期权,授予日为 2011 年 6 月 3 日,行权价格 8.14 元。为配合该计划的实施,制订了《股票期权激励计划实施考核办法》。

2011 年 7 月,公司第四届董事会、监事会任期届满,改选了新一届董事会、监事会,并选举了新一届董事长、董事会专门委员会成员,聘任新一届总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书和其他高级管理人员。

公司按照监管部门的要求,结合公司实际情况对《董事会秘书工作制度》进行了修订,使公司的内部管理和控制体系日趋完善,提高了风险防范能力。

报告期内,公司聘请天健光华(北京)咨询有限公司,根据监管机构要求并结合公司风险管控的目标,对公司重点业务流程及相关制度进行了梳理。截至报告期末,已形成《内控管理手册》(初稿)、《制度审阅手册》(初稿),年内将形成《北京华业地产股份有限公司内部控制管理手册》《北京华业地产股份有限公司内部控制自我评价手册》《北京华业地产股份有限公司内部控制制度修订手册》定稿。通过上述工作,公司将按监管要求逐步完善公司内部控制体系,加强风险管理,提高公司经营管理水平,促进公司持续健康发展。

### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内公司未进行利润分配,未实施利润分配方案。

### (三) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司利润分配政策为:

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

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

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

报告期内公司未进行现金分红。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(七) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(八) 公司股权激励的实施情况及其影响

单位：份

报告期内激励对象的范围	公司董事（不含独立董事）、高级管理人员、公司及子公司核心技术（业务）人员以及董事会认为需要以此方式进行激励的相关公司员工共 71 人			
报告期内授出的权益总额	8,000,000			
报告期内行使的权益总额	0			
报告期内失效的权益总额	-940,000			
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	8,000,000			
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额	0			
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格	报告期内行权价格未进行调整 1、股票期权的授予日：2011 年 6 月 3 日； 2、行权价格：授予股票期权的行权价格为 8.14 元。			
董事、监事、高级管理人员报告期内获授和行使权益情况				
姓名	职务	报告期内获授权益数量	报告期内行使权益数量	报告期末尚未行使的权益数量
徐红	董事	800,000	0	800,000
燕飞	董事	500,000	0	500,000
许立超	高级管理人员	500,000	0	500,000
毕玉华	高级管理人员	500,000	0	500,000
莘雷	高级管理人员	500,000	0	500,000
李朝晖	高级管理人员	500,000	0	500,000
因激励对象行权所引起的股本变动情况	未发生因激励对象行权所引起的股本变动情况			
权益工具公允价值的计量方法	采用布莱克-舒尔茨(Black-Scholes Model)期权定价模型确定股票期权在授予日(2011年6月3日)的公允价值			
估值技术采用的模型、参数及选取标准	公司选择布莱克-舒尔茨期权定价模型(Black-Scholes Model)，并以授权日(2011年6月3日)的华业地产股票收盘价等数据为参数对公司的股票期权的公允价值进行测算。期权定价模型估计中使用的标的股票现行价格、行权价格、期权有效期、无风险利率及股票波动率等参数如下： 标的股票现行价格(p)：授予日2011年6月3日，当日收盘价9.51元。 行权价格(e)：8.14元。 期权有效期：6年(2011年6月3日—2017年6月2日)，激励对象必须在授予日后六年内行权完毕，故每个行权期的股票期权有效期均为3年 无风险收益率(r)：以中国人民银行制定的金融机构存款基准利率来代替无风险收益率。采用中国人民银行制定的以3年期存款基准利率4.75%和5年期存款利率5.25%的平均值5%的连续复利为股票期权的无风险收益率。 股票波动率(σ)：47.70%，选取授予日前一年华业地产股票历史波动率。			

(九) 重大关联交易

本报告期公司无重大关联交易事项。

(十) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	35,000.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	131,817.00
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)	131,817.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	52.21
其中:	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	5,577.97
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	5,577.97

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、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、 其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十一) 承诺事项履行情况

1、 本报告期或持续到报告期内,公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(1) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的业绩承诺: 否

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

(十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所:	否
-------------	---

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

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

(十四) 其他重大事项的说明

公司于 2011 年 1 月 19 日召开的四届五十三次董事会会议审议通过了《北京华业地产股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》的议案。根据中国证监会的相关意见，董事会对激励计划草案进行了相应修订，形成了新的《北京华业地产股份有限公司首期股票期权激励计划（修订稿）》及其摘要，且已经中国证监会备案无异议。公司于 2011 年 5 月 3 日召开的四届五十八次董事会会议和 2011 年 5 月 27 日召开的公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过了该议案。截止报告期末，本次激励计划已正式实施。（详见公司于 2011 年 5 月 5 日、28 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四届五十八次董事会决议公告》、《北京华业地产股份有限公司 2011 年第二次临时股东大会决议公告》）

#### （十五）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
2010 年年度业绩预增公告	中国证券报 B001	2011 年 1 月 10 日	www.sse.com.cn
四届五十三次董事会决议公告	中国证券报 A29	2011 年 1 月 21 日	www.sse.com.cn
四届十一次监事会决议公告	中国证券报 A29	2011 年 1 月 21 日	www.sse.com.cn
关于投资设立控股子公司的公告	中国证券报 A29	2011 年 1 月 21 日	www.sse.com.cn
2011 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 A29	2011 年 1 月 21 日	www.sse.com.cn
关于公司竞得土地使用权的公告	中国证券报 A25	2011 年 2 月 22 日	www.sse.com.cn
四届五十五次董事会决议公告	中国证券报 B041	2011 年 4 月 8 日	www.sse.com.cn
四届十一次监事会决议公告	中国证券报 B041	2011 年 4 月 8 日	www.sse.com.cn
关于召开 2010 年年度股东大会的通知	中国证券报 B041	2011 年 4 月 8 日	www.sse.com.cn
2010 年年度报告全文及摘要	中国证券报 B041	2011 年 4 月 8 日	www.sse.com.cn
关于公司四届十一次监事会决议公告的相关更正公告	中国证券报 B008	2011 年 4 月 9 日	www.sse.com.cn
四届五十六次董事会决议公告	中国证券报 B013	2011 年 4 月 13 日	www.sse.com.cn
关于投资设立全资子公司的公告	中国证券报 B013	2011 年 4 月 13 日	www.sse.com.cn
关于 2010 年年度股东大会增加临时提案暨召开 2010 年年度股东大会的补充通知	中国证券报 A21	2011 年 4 月 14 日	www.sse.com.cn
2011 年第一季度报告	中国证券报 B028	2011 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
2010 年年度股东大会决议公告	中国证券报 B004	2011 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
四届五十八次董事会决议公告	中国证券报 B008	2011 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
四届十四次监事会决议公告	中国证券报 B008	2011 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
关于召开 2011 年第二次临时股东大会的通知	中国证券报 B008	2011 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
关于投资设立全资子公司的公告	中国证券报 B008	2011 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
关于召开 2011 年第二次临时股东大会的提示性通知公告	中国证券报 B004	2011 年 5 月 24 日	www.sse.com.cn
关于召开 2011 年第二次临时股东大会的催告通知	中国证券报 B004	2011 年 5 月 25 日	www.sse.com.cn
2011 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 B009	2011 年 5 月 28 日	www.sse.com.cn
四届五十九次董事会决议暨董事会关于首期股票期权授予相关事项的公告	中国证券报 A32	2011 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn
四届十五次监事会决议公告	中国证券报 A32	2011 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn
重大事项停牌公告	中国证券报 B009	2011 年 6 月 14 日	www.sse.com.cn
四届六十次董事会决议公告	中国证券报 B005	2011 年 6 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 B005	2011 年 6 月 16 日	www.sse.com.cn

## 七、 财务会计报告

公司半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张燕、邱俊洲审计，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]2851 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 2011 年 6 月 30 日的合并资产负债表和资产负债表、2011 年 1-6 月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 2011 年 6 月 30 日的财务状况以及 2011 年 1-6 月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：

中国注册会计师：

中国 ● 北京

二〇一一年八月二十四日

## (二) 财务报表

**合并资产负债表**  
 2011 年 6 月 30 日

编制单位:北京华业地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		798,372,435.66	1,330,215,997.80
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		254,259,308.14	43,070,286.67
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		31,067,446.56	26,509,290.63
买入返售金融资产			
存货		7,100,695,976.44	6,598,305,024.50
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,184,395,166.80	7,998,100,599.60
<b>非流动资产:</b>			
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		344,446,177.00	350,318,369.02
固定资产		35,336,610.71	37,037,154.01
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		153,354.62	123,426.47
开发支出			
商誉		18,176,240.28	18,176,240.28
长期待摊费用		62,000.00	
递延所得税资产		13,440,153.02	10,031,284.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		411,614,535.63	415,686,473.86
资产总计		8,596,009,702.43	8,413,787,073.46
<b>流动负债:</b>			

短期借款			
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			
应付账款		924,199,906.00	1,101,842,444.23
预收款项		994,243,300.85	969,526,522.75
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,574,652.38	2,209,269.15
应交税费		-22,456,726.48	7,684,173.58
应付利息			
应付股利			
其他应付款		627,815,373.19	628,823,052.53
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		1,000,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		3,525,376,505.94	2,710,085,462.24
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,370,144,689.86	3,165,797,500.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		169,199,585.80	169,199,585.80
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,539,344,275.66	3,334,997,085.80
负债合计		6,064,720,781.60	6,045,082,548.04
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		645,000,000.00	645,000,000.00
资本公积		1,054,921,004.55	1,053,325,865.98
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		812,654,227.35	651,086,389.26
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,524,780,658.48	2,361,617,681.82
少数股东权益		6,508,262.35	7,086,843.60
所有者权益合计		2,531,288,920.83	2,368,704,525.42
负债和所有者权益总计		8,596,009,702.43	8,413,787,073.46

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**

2011 年 6 月 30 日

编制单位:北京华业地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		107,042,839.54	305,810,771.35
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		613.44	5,260.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		2,763,515,697.89	2,322,846,696.31
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		2,870,559,150.87	2,628,662,727.66
<b>非流动资产:</b>			
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		735,236,484.81	660,586,484.81
投资性房地产		132,986,700.00	135,577,350.00
固定资产		456,728.98	520,148.45
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		21,875.05	23,125.03
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		12,383,198.43	8,979,988.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		881,084,987.27	805,687,096.76
资产总计		3,751,644,138.14	3,434,349,824.42
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
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		-4,286.63	-4,307.21
应付利息			



应付股利			
其他应付款		2,257,876,441.26	1,890,891,041.68
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,257,876,289.63	1,890,890,869.47
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		86,782,500.00	97,597,500.00
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		86,782,500.00	97,597,500.00
负债合计		2,344,658,789.63	1,988,488,369.47
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		645,000,000.00	645,000,000.00
资本公积		1,096,158,969.80	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		-346,379,047.87	-305,907,802.86
所有者权益（或股东权益）合计		1,406,985,348.51	1,445,861,454.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,751,644,138.14	3,434,349,824.42

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**  
 2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		927,955,489.11	934,584,806.92
其中: 营业收入		927,955,489.11	934,584,806.92
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		708,049,693.13	810,356,074.77
其中: 营业成本		598,408,622.18	715,821,286.69
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		54,648,294.75	48,856,124.07
销售费用		15,790,525.32	12,576,680.24
管理费用		28,888,474.14	22,367,104.17
财务费用		10,040,453.76	10,734,879.60
资产减值损失		273,322.98	
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)			
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)		219,905,795.98	124,228,732.15
加: 营业外收入		1,934,784.57	191,737.07
减: 营业外支出		546,153.72	1,316,933.91
其中: 非流动资产处置损失		50,887.70	2,617.91
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		221,294,426.83	123,103,535.31
减: 所得税费用		60,655,169.99	21,886,274.44
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		160,639,256.84	101,217,260.87
归属于母公司所有者的净利润		161,567,838.09	101,218,126.23
少数股东损益		-928,581.25	-865.36
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.2505	0.1570
(二) 稀释每股收益		0.2500	0.1570
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		160,639,256.84	101,217,260.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		161,567,838.09	101,218,126.23
归属于少数股东的综合收益总额		-928,581.25	-865.36

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**  
 2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		4,742,038.80	4,107,967.36
减: 营业成本		3,498,531.60	3,555,738.40
营业税金及附加		263,183.11	254,843.03
销售费用			
管理费用		14,523,781.15	6,962,782.27
财务费用		1,965,670.07	3,767,663.99
资产减值损失		28,128,225.90	
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)			
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)		-43,637,353.03	-10,433,060.33
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			900,000.00
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-43,637,353.03	-11,333,060.33
减: 所得税费用		-3,166,108.02	245,041.40
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-40,471,245.01	-11,578,101.73
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-40,471,245.01	-11,578,101.73

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**  
 2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		952,980,019.49	1,698,657,252.02
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		482,277,768.83	150,843,913.57
经营活动现金流入小计		1,435,257,788.32	1,849,501,165.59
购买商品、接受劳务支付的现金		1,146,404,755.09	620,413,791.81
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		17,071,378.87	11,150,369.73
支付的各项税费		157,323,176.00	195,406,120.74
支付其他与经营活动有关的现金		507,641,575.07	785,804,705.79
经营活动现金流出小计		1,828,440,885.03	1,612,774,988.07
经营活动产生的现金流量净额		-393,183,096.71	236,726,177.52
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
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		1,776,205.07	600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,776,205.07	600.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		192,568,011.00	2,278,917.80
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		192,568,011.00	2,278,917.80
投资活动产生的现金流量净额		-190,791,805.93	-2,278,317.80
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		350,000.00	6,660,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		350,000.00	6,660,000.00
取得借款收到的现金		390,162,189.86	1,984,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			3,165,905.00
筹资活动现金流入小计		390,512,189.86	1,993,825,905.00
偿还债务支付的现金		185,815,000.00	2,273,315,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		152,565,849.36	133,444,254.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			2,901,980.03
筹资活动现金流出小计		338,380,849.36	2,409,661,234.93
筹资活动产生的现金流量净额		52,131,340.50	-415,835,329.93
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-531,843,562.14	-181,387,470.21
加：期初现金及现金等价物余额		1,329,867,997.80	1,203,469,793.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		798,024,435.66	1,022,082,323.18

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**  
 2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,647,198.00	3,900,693.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,707,332,703.89	7,462,376,982.76
经营活动现金流入小计		2,711,979,901.89	7,466,277,676.10
购买商品、接受劳务支付的现金		110,647.60	160,895.06
支付给职工以及为职工支付的现金		6,825,206.46	4,090,584.96
支付的各项税费		2,331,761.64	1,835,830.32
支付其他与经营活动有关的现金		2,813,125,742.57	6,548,802,145.07
经营活动现金流出小计		2,822,393,358.27	6,554,889,455.41
经营活动产生的现金流量净额		-110,413,456.38	911,388,220.69
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,499.00	135,000.00
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		74,650,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		74,661,499.00	135,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-74,661,499.00	-135,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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			
偿还债务支付的现金		10,815,000.00	810,815,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,877,976.43	5,193,244.74
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		13,692,976.43	816,008,244.74
筹资活动产生的现金流量净额		-13,692,976.43	-816,008,244.74
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-198,767,931.81	95,244,975.95
加: 期初现金及现金等价物余额		305,810,771.35	6,080,579.19
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		107,042,839.54	101,325,555.14

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**

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
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	1,053,325,865.98			12,205,426.58		651,086,389.26		7,086,843.60	2,368,704,525.42
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,595,138.57					161,567,838.09		-578,581.25	162,584,395.41
(一)净利润							161,567,838.09		-928,581.25	160,639,256.84
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							161,567,838.09		-928,581.25	160,639,256.84
(三)所有者投入和减少资本		1,595,138.57							350,000.00	1,945,138.57
1.所有者投入资本									350,000.00	350,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额		1,595,138.57								1,595,138.57
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	1,054,921,004.55			12,205,426.58		812,654,227.35	6,508,262.35	2,531,288,920.83

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		
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,053,164,533.84			12,205,426.58		358,980,046.61		2,069,350,007.03
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	645,000,000.00	1,053,164,533.84			12,205,426.58		358,980,046.61		2,069,350,007.03
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							101,218,126.23	6,659,134.64	107,877,260.87
(一) 净利润							101,218,126.23	-865.36	101,217,260.87
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计							101,218,126.23	-865.36	101,217,260.87
(三) 所有者投入和减少资本								6,660,000.00	6,660,000.00
1. 所有者投入资本								6,660,000.00	6,660,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									





1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（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		460,198,172.84		6,659,134.64	2,177,227,267.90

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**  
 2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-305,907,802.86	1,445,861,454.95
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		-305,907,802.86	1,445,861,454.95
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,595,138.57					-40,471,245.01	-38,876,106.44
(一)净利润							-40,471,245.01	-40,471,245.01
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-40,471,245.01	-40,471,245.01
(三)所有者投入和减少资本		1,595,138.57						1,595,138.57
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额		1,595,138.57						1,595,138.57
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	1,096,158,969.80			12,205,426.58		-346,379,047.87

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
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-271,720,120.83
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
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-11,578,101.73
(一) 净利润							-11,578,101.73
(二) 其他综合收益							
上述(一)和(二)小计							-11,578,101.73
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者(或股东)的分配							
4. 其他							
(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							



华业地产  
HOMYEAR

北京华业地产股份有限公司 2011 年半年度报告

(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		-283,298,222.56	1,468,471,035.25

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****2011 年 1-6 月财务报表附注**

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”或“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。

本报告期为 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 6 月 30 日止。

### （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，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。

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%
一年以上至二年以内	10%	10%
二年以上至三年以内	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计入商品房成本。

#### （4）公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

#### （5）维修基金的核算方法

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

#### （6）质量保证金的核算方法

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

### 3. 存货的盘存制度

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，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(一) 在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益(例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同)转入当期投资收益。

(二) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

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）股份支付

### 1. 股份支付的种类

公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### **(1) 以权益结算的股份支付**

对于用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，公司以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。如授予后立即可行权的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；如完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值将取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

对于用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

### **(2) 以现金结算的股份支付**

以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## **2. 权益工具公允价值的确定方法**

公司授予的股份期权采用布莱克—舒尔茨模型(Black-Scholes Model)定价。

## **3. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理**

公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## **(二十三) 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。

## (二十四) 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。

## (二十五) 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。

## (二十六) 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。

## (二十七) 主要会计政策、会计估计的变更

### 1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

### 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

## (二十八) 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	24%、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	609.30	---	*
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	---	---	---
北京华恒兴业房地产开发有限公司（以下简称“北京华恒兴业”）	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	---	---	---
北京华富新业房地产开发有限公司（以下简称“北京华富新业”）	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	---	---	---
托里县华兴业矿业投资有限公司（以下简称“华兴业矿业”）	有限责任公司	新疆	2,000	矿业投资、矿产资源开发经营、矿产口加工及销售，基础设施建设。	2,000	---	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	4,500	房地产开发和商品房销售(资质以证书为准)	4,465	---	99	100	是	41.53	---	---



## (二) 合并范围发生变更的说明

与上期相比本期新增合并单位 3 家：北京华恒兴业房地产开发有限公司、北京华富新业房地产开发有限公司和托里县华兴业矿业投资有限公司。

### (三) 本期发生的新设立子公司的情况：

#### 1. 北京华恒兴业房地产开发有限公司

2011 年 4 月 27 日，本公司以人民币出资 1,000 万元设立北京华恒兴业房地产开发有限公司，出资完成后本公司持有北京华恒兴业房地产开发有限公司 100% 的股权。

#### 2. 北京华富新业房地产开发有限公司

2011 年 4 月 27 日，本公司以人民币出资 1,000 万元设立北京华富新业房地产开发有限公司，出资完成后本公司持有北京华富新业房地产开发有限公司 100% 的股权。

#### 3. 托里县华兴业矿业投资有限公司

2011 年 6 月 13 日，本公司以人民币出资 2,000 万元设立托里县华兴业矿业投资有限公司，出资完成后本公司持有托里县华兴业矿业投资有限公司 100% 的股权。

### (四) 少数股东权益

项目	年末余额	年初余额
1、大连海孚	6,093,012.29	7,025,124.92
2、武汉凯喜雅	415,250.06	61,718.68
合计	6,508,262.35	7,086,843.60

## 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	1,278,975.08	268,538.89
银行存款	人民币	682,833,282.00	1,329,599,458.91
其他货币资金	人民币	114,260,178.58	348,000.00
合计		798,372,435.66	1,330,215,997.80

1. 其他货币资金主要为保函保证金、信用卡款和七天通知存款。

2. 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	---	---
土地开发保证金	---	---
保函保证金	348,000.00	348,000.00

合计	348,000.00	348,000.00
----	------------	------------

3. 货币资金期末余额比期初余额减少 531,843,562.14 元, 减少比例为 39.98%, 减少主要原因为: 本期支付项目开发工程款, 及预付拟收购矿业项目的款项所致。

## (二) 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	210,377,514.44	82.74%	11,172,981.67	25.94%
一年以上至二年以内	26,164,721.67	10.29%	15,650,945.00	36.34%
二年以上至三年以内	12,135,712.03	4.77%	12,827,280.00	29.78%
三年以上	5,581,360.00	2.20%	3,419,080.00	7.94%
合计	254,259,308.14	100%	43,070,286.67	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
长春供电公司	5,475,421.75	工程尚未完工
长春净月供热有限公司	4,140,921.46	工程尚未完工
长春振威燃气安装发展有限公司	3,782,390.00	工程尚未完工

3. 前五名欠款单位期末余额合计为 241,616,343.21 元, 占预付款项期末余额 95.03%。

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增加 211,189,021.47 元, 增加比例为 490.34%, 增加原因为: 本期新增预付拟收购矿业项目的款项所致。

## (三) 其他应收款

### 1. 其他应收款构成:

类别	期末余额				期初余额			
	账面金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提的其他应收款	37,727,712.65	100%	6,660,266.09	17.65%	32,896,233.74	100%	6,386,943.11	19.42%

类别	期末余额				期初余额			
	账面金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
组合①	37,727,712.65	100%	6,660,266.09	17.65%	32,896,233.74	100%	6,386,943.11	19.42%
组合②	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	37,727,712.65	100%	6,660,266.09	17.65%	32,896,233.74	100%	6,386,943.11	19.42%

组合①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	22,714,391.71	60.21%	1,362,863.50	18,691,226.29	56.82%	1,121,473.58
一年以上至二年以内	1,771,240.14	4.69%	177,124.02	732,679.00	2.23%	73,267.90
二年以上至三年以内	706,215.00	1.87%	105,932.25	786,919.00	2.39%	118,037.85
三年以上	12,535,865.80	33.23%	5,014,346.32	12,685,409.45	38.56%	5,074,163.78
合计	37,727,712.65	100%	6,660,266.09	32,896,233.74	100%	6,386,943.11

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	
2011年1-6月	6,386,943.11	---	273,322.98	---	---	6,660,266.09
2010年度	8,841,910.81	---	---	2,454,967.70	---	6,386,943.11

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	18,000,000.00	一年以内	47.71%
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	13.25%
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	11.37%
深圳市华茂嘉投资有限公司	非关联方	往来款	1,200,000.00	一年以内	3.18%
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	2.65%
合计			29,489,000.00		78.16%

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。

**(四) 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	6,822,927,309.24	---	6,822,927,309.24	5,900,362,204.90	---	5,900,362,204.90
开发产品	277,768,667.20	---	277,768,667.20	697,942,819.60	---	697,942,819.60
合计	7,100,695,976.44	---	7,100,695,976.44	6,598,305,024.50	---	6,598,305,024.50

**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	145,394,930.37	81,916,348.37
华业玫瑰谷三期	2007年4月	2011年12月	11.79亿	288,166,462.78	412,174,720.45
武汉荷叶山庄	2011年6月	2014年10月	17.8亿	631,598,263.60	609,791,324.10
东方玫瑰家园	2009年10月	2015年6月	55.00亿	3,884,824,515.67	3,451,636,183.23
解放广场项目	2011年6月	2013年10月	17.00亿	937,557,815.75	903,488,628.75
通州运河核心区北京中心(暂定)	2011年12月	2016年	102.64亿	935,385,321.07	441,355,000.00
合计				6,822,927,309.24	5,900,362,204.90

**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	8,235,966.26	---	---	8,235,966.26
华业玫瑰谷一期、二期	2009年12月	26,208,483.51	---	10,822,584.29	15,385,899.22
深圳华业玫瑰郡	2010年1月	20,056,984.00	---	20,056,984.00	---
大连华业玫瑰东方	2010年12月	643,441,385.83	---	389,294,584.11	254,146,801.72
合计		697,942,819.60	---	420,174,152.40	277,768,667.20

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
			本期转入开发产品的金额	其他减少	
大连华业玫瑰东方园	---	5,633,541.67	5,633,541.67	---	---
解放广场项目	---	31,850,000.00	---	---	31,850,000.00
长春华业玫瑰谷	55,166,761.10	9,786,313.91	30,373,958.45	---	34,579,116.56
东方玫瑰家园	148,987,807.59	92,409,612.61	---	---	241,397,420.20
武汉荷叶山庄	104,408,683.38	---	---	---	104,408,683.38
合计	308,563,252.07	139,679,468.19	36,007,500.12	---	412,235,220.14

## 4. 期末抵押物情况见附注五（十七）、九。

## （五）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	58,588,007.96	5,872,192.02	---	64,460,199.98
房屋、建筑物	58,588,007.96	5,872,192.02	---	64,460,199.98
三、投资性房地产账面价值	350,318,369.02			344,446,177.00
房屋、建筑物	350,318,369.02			344,446,177.00

期末抵押物情况见附注五（十七）、九。

## （六）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	34,286,743.99	---	---	1,341,129.03	32,945,614.96
运输设备	6,462,475.41	---	---	---	6,462,475.41
办公设备及其他	3,165,993.93	501,481.00	---	77,240.00	3,590,234.93
合计	43,915,213.33	501,481.00	---	1,418,369.03	42,998,325.30

## 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	2,599,354.83	516,733.97	---	338,280.96	2,777,807.84
运输设备	2,631,598.44	353,188.45	---	---	2,984,786.89
办公设备及其他	1,647,106.05	278,366.11	---	26,352.30	1,899,119.86
合计	6,878,059.32	1,148,288.53	---	364,633.26	7,661,714.59

## 3. 固定资产净值

类别	期初余额				期末余额
房屋及建筑物	31,687,389.16				30,167,807.12
运输设备	3,830,876.97				3,477,688.52
办公设备及其他	1,518,887.88				1,691,115.07
合计	37,037,154.01				35,336,610.71

**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	31,687,389.16				30,167,807.12
运输设备	3,830,876.97				3,477,688.52
办公设备及其他	1,518,887.88				1,691,115.07
合计	37,037,154.01				35,336,610.71

5. 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。

6. 期末抵押物情况见附注五（十七）、九。

**（七）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	491,207.16	49,630.00	---	540,837.16
1. 土地使用权	---	---	---	---
2. 办公软件	491,207.16	49,630.00	---	540,837.16
3. 商标使用权	---	---	---	---
二、累计摊销额	367,780.69	19,701.85	---	387,482.54
1. 土地使用权	---	---	---	---
2. 办公软件	367,780.69	19,701.85	---	387,482.54
3. 商标使用权	---	---	---	---
三、无形资产账面价值合计	123,426.47			153,354.62
1. 土地使用权	---			---
2. 办公软件	123,426.47			153,354.62
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。

**（八）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

**（九）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	1,574,758.27	1,537,494.99
未弥补亏损	11,865,394.75	8,493,789.09
合计	13,440,153.02	10,031,284.08

**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	6,299,033.08
可抵扣亏损	47,461,579.00
合计	53,760,612.08

**(十) 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	6,386,943.11	---	273,322.98	---	---	6,660,266.09
合计	6,386,943.11	---	273,322.98	---	---	6,660,266.09

**(十一) 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	785,673,369.60	85.01%	1,009,619,098.56	91.64%
一年以上至两年以内	97,157,873.74	10.51%	30,791,180.07	2.79%
二年以上至三年以内	5,896,525.06	0.64%	31,774,894.18	2.88%
三年以上	35,472,137.60	3.84%	29,657,271.42	2.69%
合计	924,199,906.00	100%	1,101,842,444.23	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。
2. 期末余额中无应付关联方款项。
3. 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	232,697,760.00	二年以内	25.18%
武汉双友建筑装饰有限公司	非关联方	工程款	159,153,003.30	一年以内	17.22%
中天建设集团有限公司	非关联方	工程款	150,000,000.00	一年以内	16.23%
大连共益建设工程有限公司	非关联方	工程款	103,807,000.00	一年以内	11.23%
江苏苏中建设集团有限公司	非关联方	工程款	69,755,398.00	一年以内	7.55%
合计			715,413,161.30		77.41%

### (十二) 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	861,934,375.87	86.69%	777,303,194.72	80.17%
一年以上至二年以内	132,308,924.98	13.31%	192,223,328.03	19.83%
合计	994,243,300.85	100%	969,526,522.75	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。

### (十三) 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	1,151,907.41	14,224,359.87	14,880,891.87	495,375.41
二、职工福利费	---	149,436.00	153,428.00	(3,992.00)
三、社会保险费	---	1,554,219.08	1,534,339.48	19,879.60
1. 医疗保险费	---	451,938.60	450,849.56	1,089.04
2. 基本养老保险费	---	1,000,324.38	982,202.33	18,122.05
3. 失业保险费	---	41,522.48	40,853.97	668.51
4. 工伤保险费	---	26,240.17	26,240.17	---
5. 生育保险	---	14,771.05	14,771.05	---
6. 其他	---	19,422.40	19,422.40	---
四、住房公积金	---	949,889.97	934,495.74	15,394.23
五、工会经费和职工教育经费	1,057,361.74	82,131.35	91,497.95	1,047,995.14
六、非货币性福利	---	---	---	---
七、因解除劳动关系给予的补偿	---	---	---	---
八、其他	---	---	---	---
合计	2,209,269.15	16,960,036.27	17,594,653.04	1,574,652.38

### (十四) 应交税费

税项	期末余额	期初余额	计缴标准
企业所得税	45,794,549.81	24,169,699.21	24%-25%
营业税	(41,313,749.56)	(35,743,338.75)	5%



教育费附加	(1,270,973.21)	(1,234,673.48)	3%
城市维护建设税	(2,149,295.46)	(2,257,469.42)	1%-7%
个人所得税	75,795.96	61,746.65	
土地增值税	(23,591,556.93)	22,722,930.35	
其他	(1,497.09)	(34,720.98)	
合计	(22,456,726.48)	7,684,173.58	

1. 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。

2. 应交税费期末余额比期初余额减少 30,140,900.06 元，减少比例为 392.25%，减少原因：本期新增君合百年东方玫瑰家园、长春华业玫瑰谷预售增加预缴土地增值税所致。

#### (十五) 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	455,395,929.98	72.55%	469,759,030.66	74.71%
一年以上至二年以内	19,115,660.44	3.04%	2,652,409.97	0.42%
二年以上至三年以内	214,607.78	0.03%	3,412,845.66	0.54%
三年以上	153,089,174.99	24.38%	152,998,766.24	24.33%
合计	627,815,373.19	100%	628,823,052.53	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. 期末余额中无其他应付关联方款项。

3. 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。

4. 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	---

#### (十六) 一年内到期的非流动负债

借款类型	期末余额	期初余额
抵押借款	1,000,000,000.00	---
合计	1,000,000,000.00	---

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，借款期限为 2 年。截止 2011 年 6 月 30 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土地使用权（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。

#### （十七）长期借款

借款类型	期末余额	期初余额
保证借款	472,000,000.00	342,000,000.00
保证抵押借款	212,500,000.00	217,500,000.00
抵押借款	1,685,644,689.86	2,606,297,500.00
合计	2,370,144,689.86	3,165,797,500.00

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	190,000,000.00
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	80,000,000.00
兴业银行大连分行*4	2010-3-12	2013-3-11	基础利率	150,000,000.00
保证借款小计				472,000,000.00
建设银行深圳分行*5	2009-7-20	2023-7-19	基础利率	212,500,000.00
保证抵押借款小计				212,500,000.00
建设银行深圳分行*6	2007-6-7	2015-6-6	基础利率	23,602,500.00
建设银行深圳分行*7	2007-4-17	2015-4-16	基础利率	63,180,000.00
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支行*8	2010-8-19	2013-6-22	基础利率	1,398,862,189.86
昆仑信托有限责任公司*9	2011-2-18	2013-2-17	14%	200,000,000.00
抵押借款小计				1,685,644,689.86
合计				2,370,144,689.86

\*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 2011 年 6 月 30 日，长春华业实际收到借款人民币 8,200 万元，已归还借款 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 2011 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 25,000 万元，已归还借款 6,000 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 2011 年 6 月 30 日，长春华业实际收到借款 10,000 万元，已归还借款 2,000 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 2011 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 60,000 万元，已归还借款 45,000 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。2011 年 3 月 8 日，本公司与兴业银行股份有限公司大连分行签订《保证合同》(编号：兴银连 2011 保证字第 A005 号)，为该笔借款提供连带责任保证，原兴银连 2010 抵押字第 A007 号合同的抵押责任解除。

\*5 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 2011 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 23,000 万元，已归还借款 1,750 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。

\*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 2011 年 6 月 30 日，已归还借款 1,339.75 万元。

为确保上述借款合同的履行，2007 年 6 月 7 日本公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的合同编号抵 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 2011 年 6 月 30 日，已归还借款 3,682 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《银团贷款合同》，北京君合百年向该银团借入 150,000 万元。截止 2011 年 6 月 30 日，实际收到借款 1,398,862,189.86 元。

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 根据本公司、北京君合百年和昆仑信托有限公司 2011 年 1 月 30 日签订的编号为 2011 年昆仑信(回购)字第 11001 号《君合百年项目收益权转让及回购合同》，北京君和百年取得信托资金 20,000 万元，截止 2011 年 6 月 30 日，实际收到信托资金 20,000 万元。

2011 年 1 月 30 日，国锐民合与昆仑信托有限公司签订编号为 2011 昆仑信[质]字第 11001-1 号《股权抵押合同》，抵押物为国锐民合持有北京君合百年 55.95% 的股权。

2011 年 1 月 30 日，深圳华富溢与昆仑信托有限公司签订编号为 2011 昆仑信[质]字第 11001-2 号《股权抵押合同》，抵押物为深圳华富溢持有北京君合百年 44.05% 的股权。

2011 年 1 月 30 日，本公司与昆仑信托有限公司签订编号为 2011 昆仑信(保证)字第 11001 号《保证合同》，本公司为该笔信托资金借款提供连带责任保证。

## （十八）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	---	---	---	---	---	---
其中：境内法人持股	---	---	---	---	---	---
募集法人股	---	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	----	----	----	----	----	----
二、无限售条件股份						
境内上市的人民币普通股	645,000,000.00	---	---	---	---	645,000,000.00
境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---
无限售股份合计	645,000,000.00	---	---	---	---	645,000,000.00
三、股份总数	645,000,000.00	---	---	---	---	645,000,000.00

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。

**(十九) 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	1,052,827,249.83	---	---	1,052,827,249.83
其他资本公积	498,616.15	---	---	498,616.15
股份支付	---	1,595,138.57	---	1,595,138.57
合计	1,053,325,865.98	1,595,138.57	---	1,054,921,004.55

本期资本公积变动见附注七。

**(二十) 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

**(二十一) 未分配利润**

项目	本期发生额	上年同期发生额	计提依据
上期期末余额	651,086,389.26	358,980,046.61	
加：会计差错更正	---	---	
前期差错更正	---	---	
本期期初余额	651,086,389.26	358,980,046.61	
加：本期归属于母公司股东净利润	161,567,838.09	101,218,126.23	
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	812,654,227.35	460,198,172.84	

**(二十二) 营业收入与成本**

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	927,955,489.11	598,408,622.18	934,584,806.92	715,821,286.69
其他业务	---	---	---	---
合计	927,955,489.11	598,408,622.18	934,584,806.92	715,821,286.69

**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		上年同期发生额	
	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	912,349,433.67	590,565,335.83	920,216,838.62	707,995,843.16
房地产租赁	15,456,055.44	7,843,286.35	14,367,968.30	7,825,443.53
土地一级开发	---	---	---	---

其他	150,000.00	---	---	---
合计	927,955,489.11	598,408,622.18	934,584,806.92	715,821,286.69

## 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
自然人	35,293,110.00	3.80%
北京家乐福商业有限公司	7,321,626.42	0.79%
自然人	5,884,101.00	0.63%
深圳市好百年家居连锁有限公司	4,742,038.80	0.51%
自然人	4,228,385.00	0.46%
合计	57,469,261.22	6.19%

### (二十三) 营业税金及附加

税种	本期发生额	上年同期发生额
城建税	3,233,057.34	1,212,409.76
教育费附加	1,761,150.70	1,387,681.00
营业税	46,151,122.43	46,256,033.31
土地增值税	3,502,964.28	---
合计	54,648,294.75	48,856,124.07

### (二十四) 财务费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	9,542,185.31	16,367,013.84
减:利息收入	4,210,418.49	6,299,680.64
汇兑损失	---	---
其他	4,708,686.94	667,546.40
合计	10,040,453.76	10,734,879.60

### (二十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上年同期发生额
坏账损失	273,322.98	---
合计	273,322.98	---

### (二十六) 营业外收入

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产利得	1,917,130.15	170,037.07	1,917,130.15
违约及罚款收入	---	20,000.00	---

其他	17,654.42	1,700.00	17,654.42
合计	1,934,784.57	191,737.07	1,934,784.57

### (二十七) 营业外支出

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产损失	50,887.70	2,617.91	50,887.70
对外捐赠支出	---	900,000.00	---
滞纳金支出	406,365.38	---	406,365.38
其他	88,900.64	414,316.00	88,900.64
合计	546,153.72	1,316,933.91	546,153.72

### (二十八) 所得税费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
当期所得税费用	64,064,038.93	21,886,274.44
递延所得税费用	(3,408,868.94)	---
合计	60,655,169.99	21,886,274.44

### (二十九) 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	上年同期发生额
收到的土地保证金	462,600,000.00	124,922,000.00
收到的利息收入及其他	19,677,768.83	25,921,913.57
合计	482,277,768.83	150,843,913.57

#### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年同期发生额
土地开发保证金	462,000,000.00	738,027,584.50
支付的期间费用及其他	45,641,575.07	47,777,121.29
合计	507,641,575.07	785,804,705.79

#### 3. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上年同期发生额
1. 将净利润调节为经营活动:		
净利润	160,639,256.84	101,217,260.87
加: 资产减值准备	273,322.98	---
固定资产折旧	7,020,480.55	6,822,032.31

补充资料	本期发生额	上年同期发生额
无形资产摊销	18,974.45	43,194.03
长期待摊费用摊销	8,000.00	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(1,866,242.45)	66,212.93
固定资产报废损失	---	2,617.91
公允价值变动损失	---	---
财务费用	9,542,442.81	15,332,834.22
投资损失	---	---
递延所得税资产减少	---	---
递延所得税负债增加	---	---
存货的减少	(359,367,545.39)	367,274,347.90
经营性应收项目的减少	(10,136,117.41)	(272,626,914.25)
经营性应付项目的增加	(199,315,669.09)	18,594,591.60
其他	---	---
经营活动产生的净额	(393,183,096.71)	236,726,177.52
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	798,024,435.66	1,022,082,323.18
减: 现金的期初余额	1,329,867,997.80	1,203,469,793.39
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	(531,843,562.14)	(181,387,470.21)

#### 4. 现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上年同期发生额
一、现金	798,024,435.66	1,022,082,323.18
其中: 库存现金	1,278,975.08	1,146,621.21
可随时用于支付的银行存款	682,833,282.00	1,020,935,701.97
可随时用于支付的其他货币资金	113,912,178.58	---
二、现金等价物	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	798,024,435.66	1,022,082,323.18

## 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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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)	4,500	99	100
北京华恒业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	张焰	房地产开发; 销售商品房	1,000	100	100
北京华恒兴业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发; 销售商品房	1,000	100	100
北京华富新业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发; 销售商品房	1,000	100	100
托里县华兴业矿业投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	新疆	许立超	矿业投资、矿产资源开发经营、矿产品加工及销售, 基础设施建设	2,000	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
深圳市广厦商贸有限公司	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		上年同期发生额	
				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	2,392,152.22	100	1,491,077.42	100

**3. 销售商品、提供劳务的关联交易**

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		上年同期发生额	
				金额	占同类交易比例 (%)	金额	占同类交易比例 (%)
华业发展	销售商品	商品房销售	市场价格	2,424,745.00	0.27	---	---

**4. 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	190,000,000.00	2009.9.17	2013.7.28	尚未到期
本公司	长春华业	52,000,000.00	2009.10.16	2012.12.30	尚未到期
北京高盛华	长春华业	80,000,000.00	2009.9.25	2012.9.24	尚未到期
本公司	北京高盛华	212,500,000.00	2009.7.20	2023.7.19	尚未到期
本公司	大连晟鼎	150,000,000.00	2011.3.8	2013.03.11	尚未到期
本公司、深圳华富溢、国锐民合	君合百年	200,000,000.00	2011.01.30	2013.01.29	尚未到期
本公司、北京高盛华	大连海孚	433,670,000.00	2010.10.15	2013.1.14	尚未到期
合计		1,318,170,000.00			

关联方担保详细情况见：附注五（十七）。

**5. 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、股份支付**
**(一) 股份支付总体情况**

项 目	本期发生额	上年同期发生额
公司本期授予的各项权益工具总额	8,000,000.00	---
公司本期行权的各项权益工具总额	---	---
公司本期失效的各项权益工具总额	940,000.00	---
期末发行在外的权益工具总额	7,060,000.00	---
期末可行权的权益工具总额	---	---
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价为人民币 8.14 元，自股票期权授予日起 6 年内有效，尚剩余 5.92 年	---
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期	---	---

2011 年 5 月 3 日，本公司第四届董事会第五十八次会议审议通过了《北京华业地产股份有限公司首期股权激励计划(修订版)》，经中国证监会备案后，2011 年 5 月 27 日，公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过了《北京华业地产股份有限公司首期股权激励计划(修订版)》。2011 年 6 月 3 日，本公司第四届董事会第五十九次会议审议通过了《关于确定北京华业地产股份有限公司首期股权激励计划授予日等相关事项的议案》，确定公司首期股权激励计划授权日为 2011 年 6 月 3 日，授予激励对象 800 万份股票期权，每份股票期权拥有在授权日起 3 年内的可行权日以行权价格（每股 8.14 元）行权条件购买 1 股公司的股票的权利。

本次股票期权激励计划有效期为自股票期权授予日起六年。自本激励计划授予日起满一年后的下一交易日起，激励对象应在可行权日内按 40%，30%，30%的行权比例分期逐年行权。各行权期行权安排如下表所示：

行权期	行权时间	可行权数量占获授期权数量比例
第一个行权期	自授予日后起满一年后的下一交易日起至授予日起满四年的交易日当日止	40%
第二个行权期	自授予日后起满两年后的下一交易日起至授予日起满五年的交易日当日止	30%
第三个行权期	自授予日后起满三年后的下一交易日起至股权激励计划有效期满止	30%

**(二) 以权益结算的股份支付情况**

项 目	本期	上年同期
授予日权益工具公允价值的确定方法	布莱克—舒尔茨模型 (Black-Scholes Model)	---
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。	---
本期估计与上期估计有重大差异的原因	---	---
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	1,595,138.57	---
以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,595,138.57	---

权益工具公允价值确定方法与计算过程：

采用布莱克—舒尔茨模型(Black-Scholes Model)对本计划下授予股票期权的成本进行估计时将采用以下参数计算：

项 目	参 数
授予日(2011 年 6 月 3 日)标的股票市场价格	9.51 元/股
股票期权行权价格	8.14 元/股
股票期权预期期限	(最短生效期+总有效期限)/2=3.5 年
预期股价波动率	47.70%(前一年的华业地产股票历史波动率)
无风险利率	采用中国人民银行制定的以 3 年期存款基准利率 4.75%和 5 年期存款利率 5.25%的平均值 5.00%的连续复利为股票期权的无风险收益率

根据上述参数和 B-S 模型估计的股票期权每股成本为 4.33 元/股，本公司一次授予、分期行权的期权在 2011 年 6 月 3 日的公允价值为 2,944.87 万元。

## 八、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起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 2011 年 6 月 30 日，各公司承担的连带担保责任金额如下表：

按揭银行	截止 2011 年 6 月 30 日 承担连带担保金额
一、北京高盛华房地产开发有限公司	

按揭银行	截止 2011 年 6 月 30 日 承担连带担保金额
工商银行昌平支行	2,502,949.64
中国光大银行北京东城支行	6,358,424.00
建设银行北京建国支行	2,406,200.00
民生银行西长安街支行	33,090,000.00
东亚银行北京分行	3,461,045.45
小计	47,818,619.09
<b>二、北京优孚房地产开发有限公司</b>	
工商银行昌平支行	5,297,957.10
招商银行股份有限公司北京分行	2,579,290.81
小计	7,877,247.91
<b>三、长春华业房地产开发有限公司</b>	
建行经济开发区支行	13,041,698.82
交通银行净月支行	38,237,891.78
工行长春珠海路支行	34,320,000.00
中行长春南湖大路支行	45,447,077.00
小计	131,046,667.60
<b>四、深圳市华盛业投资有限公司</b>	
建行深圳市分行	108,567,000.00
招行深圳上步支行	17,738,000.00
华夏银行深圳分行竹子林支行	5,807,000.00
小计	132,112,000.00
<b>五、大连晟鼎房地产开发有限公司</b>	
兴业银行股份有限公司大连西岗支行	1,810,000.00
招商银行股份有限公司大连分行	86,750,000.00
小计	88,560,000.00
<b>六、北京君合百年房地产开发有限公司</b>	
交通银行北京分行东三环支行	29,060,000.00
建设银行北京电子城科技园区支行	80,963,455.48
建设银行北京中关村支行	117,061,112.50
中信银行朝阳支行	52,172,501.18
招商银行股份有限公司北京万达广场支行	8,876,090.68
小计	288,133,159.84
合计	695,547,694.44

## 九、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	117,056,855.53 元	无
		3,700 万元	2007/6/7	2015/6/6	房屋建筑物	深房地字第 3000475978 号	55,653,144.47 元	无
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、X 京房权证朝其字第 650822 号项下部分房地产	267,943,215.34 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

资产抵押情况详见：附注五（十七）。

## 十、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。

## 十一、其他重要事项说明

华业发展（深圳）有限公司将其持有的本公司占总股本 23.25% 的无限售条件流通股 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。

除上述事项外，本公司不存在其他重大事项。

## 十二、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
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,941,783,189.18	100%	178,267,491.29	6.06%	2,472,985,961.70	100%	150,139,265.39	6.07%
组合①	2,941,783,189.18	100%	178,267,491.29	6.06%	2,472,985,961.70	100%	150,139,265.39	6.07%
组合②	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	2,941,783,189.18	100%	178,267,491.29	6.06%	2,472,985,961.70	100%	150,139,265.39	6.07%

2. 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。

3. 期末其他应收关联方账款为 2,936,604,609.36 元，占其他应收款期末余额的 99.82%，关联方往来明细如下：

单位名称	关联方关系	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例
北京高盛华	子公司	682,993,775.94	一年以内	23.22%
深圳华富溢	子公司	674,469,618.99	一年以内	22.93%
武汉凯喜雅	子公司	461,512,266.36	一年以内	15.69%
北京华恒业	子公司	294,848,467.48	一年以内	10.02%
深圳亚森	子公司	100,000.00	一年以内	---
北京华富新业	子公司	286,479,995.90	一年以内	9.74%
北京华恒兴业	子公司	326,179,759.69	一年以内	11.08%
华兴业矿业	子公司	210,020,725.00	一年以内	7.14%
合计		2,936,604,609.36		99.82%

### (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	735,236,484.81	---	735,236,484.81	660,586,484.81	---	660,586,484.81
其他股权	---	---	---	---	---	---
合计	735,236,484.81	---	735,236,484.81	660,586,484.81	---	660,586,484.81

#### 按成本法核算的子公司投资

被投资单位名称	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	100%	325,652,166.28	---	---	325,652,166.28
深圳华富溢	90%	8,640,000.00	---	---	8,640,000.00
华盛业	100%	306,294,318.53	---	---	306,294,318.53
北京华恒业	100%	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00
武汉凯喜雅	99%	10,000,000.00	34,650,000.00	---	44,650,000.00
北京华富新业	100%	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00
北京华恒兴业	100%	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00
华兴业矿业	100%	---	20,000,000.00	---	20,000,000.00
合计		660,586,484.81	74,650,000.00	---	735,236,484.81

### (三) 营业收入及营业成本

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	4,742,038.80	3,498,531.60	4,107,967.36	3,555,738.40
其他业务	---	---	---	---
合计	4,742,038.80	3,498,531.60	4,107,967.36	3,555,738.40

#### 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		上年同期发生额	
	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	4,742,038.80	3,498,531.60	4,107,967.36	3,555,738.40
合计	4,742,038.80	3,498,531.60	4,107,967.36	3,555,738.40

#### 2. 本公司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	4,742,038.80	100%

### (四) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上年同期发生额
1. 将净利润调节为经营活动:		
净利润	(40,471,245.01)	(11,578,101.73)
加: 公允价值变动损失	---	---
资产减值准备	28,128,225.90	---
固定资产折旧	2,665,568.47	2,644,461.42
无形资产摊销	1,249.98	624.99
长期待摊费用摊销	---	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	---	---
固定资产报废损失	---	---



补充资料	本期发生额	上年同期发生额
财务费用	2,877,976.43	5,193,244.74
投资损失	---	---
递延所得税资产减少	---	---
递延所得税负债增加	---	---
存货的减少	---	---
经营性应收项目的减少	(470,600,652.31)	(311,276,066.27)
经营性应付项目的增加	366,985,420.16	1,226,404,057.54
其他	---	---
经营活动产生的净额	(110,413,456.38)	911,388,220.69
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	107,042,839.54	101,325,555.14
减: 现金的期初余额	305,810,771.35	6,080,579.19
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	(198,767,931.81)	95,244,975.95

### 十三、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	上年同期发生额
1. 非流动资产处置损益		
(1) 处置固定资产净损益	1,866,242.45	167,419.16
(2) 处置无形资产净损益	---	---
(3) 处置长期投资的净损益	---	---
非流动资产处置损益净额	1,866,242.45	167,419.16
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	---	---
3. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	---
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. 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	---	---

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	17,654.42	21,700.00
(2) 减: 营业外支出	495,266.02	(1,314,316.00)
营业外收支净额	(477,611.60)	(1,292,616.00)
扣除所得税前非经常性损益合计	1,388,630.85	(1,125,196.84)
减: 所得税影响金额	359,879.64	(281,899.21)
扣除所得税后非经常性损益合计	1,028,751.21	(843,297.63)
减: 少数股东损益的影响金额	11,648.32	---
扣除所得税后非经常性损益合计	1,017,102.89	(843,297.63)

## (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	上年同期发生额
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)	161,567,838.09	101,218,126.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(P0)	160,550,735.20	102,061,423.86
(二) 分母:		
期初股份总数(S0)	645,000,000.00	645,000,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数(S1)	---	---
报告期因发行新股或债转股等增加股份数(Si)	---	---
报告期因回购等减少股份数(Sj)	---	---
报告期缩股数(Sk)	---	---
报告期月份数(M0)	6	6
增加股份次月起至报告期期末的累计月数(Mi)	---	---
减少股份次月起至报告期期末的累计月数(Mj)	---	---
发行在外的普通股加权平均数(S)	645,000,000.00	645,000,000.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.2505	0.1570
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2489	0.1582
(四) 存在稀释性潜在普通股的情况下		
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	1,176,666.67	---
考虑稀释性潜在普通股下的发行在外的普通股加权平均数(X)	646,176,666.67	---
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.2500	0.1570
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2485	0.1582

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= $P0 \div S$

2. 本公司在报告期内存在稀释股权的事项，如附注七所述，报告期内认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数为 1,176,666.67 股。

稀释每股收益= $P0 \div X$

3. 资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司发行在外普通股或潜在普通股股数未发生重大变化。

### (三) 净资产收益率及每股收益

#### 2011 年 1-6 月

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	6.62%	0.2505	0.2500
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.57%	0.2489	0.2485

#### 2010 年 1-6 月

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	4.77%	0.1570	0.1570
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.81%	0.1582	0.1582

## 十四、财务报告的批准

本公司的财务报表已于 2011 年 8 月 24 日获得本公司董事会批准。

## 八、 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 2011 年半年度会计报表。
- 2、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。
- 3、 载有董事长签名的半年度报告正文。

董事长：徐红  
北京华业地产股份有限公司  
2011 年 8 月 24 日