

证券代码 600275

证券简称：ST 昌鱼

编号：临 2012—009 号

湖北武昌鱼股份有限公司 关于转让控股子公司北京中地房地产开发有限公司部分股 权的进展公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

北京中地房地产开发有限公司(以下简称“中地公司”)经中勤万信会计师事务所有限公司审计，北京中企华资产评估有限责任公司评估，截止 2011 年 9 月 30 日，总资产账面价值为 271,951.94 万元，评估值为 275,070.36 万元。负债账面价值为 253,880.13 万元，评估值为 253,880.13 万元。净资产账面价值为 18,071.81 万元，评估值为 21,190.23 万元。

公司拟转让的中地公司 48%股东权益的评估价值为 10171.31 万元。本评估项目未考虑股东控股溢价与少数股权折价事宜、也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

经交易双方同意最终交易价格以中地公司 2011 年 9 月 30 日为基准日的评估价格为依据，确定中地公司 48%股权交易价格为 10600 万元。

中地公司审计报告及评估报告详见公司在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 上的披露。

转让款的支付：在正式协议生效后90日内付60%，余下40%在正式协议生效后180日内付清。

本次股权转让完成后，华普投资持有中地公司 48%股权，本公司持有 49%；北京中联普拓技术开发有限公司持有 3%，不涉及控制权变更。

本次收购属关联交易，与本次收购股权有利害关系的关联人华普集团将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

特此公告

湖北武昌鱼股份有限公司董事会

2012 年 2 月 13 日

北京中企华资产评估有限责任公司

**湖北武昌鱼股份有限公司拟将所持
北京中地房地产开发有限公司 48%股权转让给
北京华普投资有限责任公司项目**

评估报告

中企华评报字(2012)第 1010 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一二年二月十三日

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 注册资产评估师声明..... | 2 |
| 摘 要..... | 3 |
| 评估报告正文..... | 5 |
| 一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者..... | 5 |
| 二、 评估目的..... | 9 |
| 三、 评估对象和评估范围..... | 9 |
| 四、 价值类型及其定义..... | 11 |
| 五、 评估基准日..... | 11 |
| 六、 评估依据..... | 11 |
| 七、 评估方法..... | 13 |
| 八、 评估程序实施过程和情况..... | 16 |
| 九、 评估假设..... | 17 |
| 十、 评估结论..... | 18 |
| 十一、 特别事项说明..... | 19 |
| 十二、 评估报告使用限制说明..... | 21 |
| 十三、 评估报告日..... | 21 |
| 评估报告附件..... | 23 |

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

摘 要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受湖北武昌鱼股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京中地房地产开发有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：湖北武昌鱼股份有限公司拟将所持有的北京中地房地产开发有限公司 48% 股权（其中公司直接持有的 45%，通过湖北武华投资有限公司间接持有的 3%（公司持有湖北武华投资有限公司 100% 的股权））转让给北京华普投资有限责任公司，为此需对北京中地房地产开发有限公司股东部分权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

评估对象：湖北武昌鱼股份有限公司拟转让的北京中地房地产开发有限公司 48% 股东权益价值。

评估范围：评估对象涉及的资产及负债，包括流动资产、长期股权、固定资产和流动负债。

评估基准日：2011 年 9 月 30 日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

截止评估基准日总资产账面价值为 271,951.94 万元，评估值为 275,070.36 万元，评估增值 3,118.42 万元，增值率 1.15%。

负债账面价值为 253,880.13 万元，评估值为 253,880.13 万元，无评估增减值。

净资产账面价值为 18,071.81 万元，评估值为 21,190.23 万元，评估增值 3,118.42 万元，增值率 17.26%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-----------|---|------------|------------|----------|------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A*100% |
| 一、流动资产 | 1 | 259,642.29 | 262,530.56 | 2,888.27 | 1.11 |
| 二、非流动资产 | 2 | 12,309.65 | 12,539.80 | 230.15 | 1.87 |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 1,844.93 | 1,673.19 | -171.74 | -9.31 |

| | | | | | |
|----------|----|------------|------------|----------|-------|
| 投资性房地产 | 4 | - | - | - | |
| 固定资产 | 5 | 10,464.72 | 10,866.61 | 401.89 | 3.84 |
| 在建工程 | 6 | - | - | - | |
| 无形资产 | 7 | - | - | - | |
| 其中：土地使用权 | 8 | - | - | - | |
| 其他非流动资产 | 9 | - | - | - | |
| 资产总计 | 10 | 271,951.94 | 275,070.36 | 3,118.42 | 1.15 |
| 三、流动负债 | 11 | 253,880.13 | 253,880.13 | - | - |
| 四、非流动负债 | 12 | - | - | - | |
| 负债总计 | 13 | 253,880.13 | 253,880.13 | - | - |
| 净资产 | 14 | 18,071.81 | 21,190.23 | 3,118.42 | 17.26 |

根据上述评估结果，湖北武昌鱼股份有限公司拟转让的北京中地房地产开发有限公司 48% 股东权益的评估价值为 10171.31 万元。本评估项目未考虑股东控股溢价与少数股权折价事宜、也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2011 年 9 月 30 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**湖北武昌鱼股份有限公司拟将所持
北京中地房地产开发有限公司 48%股权转让给
北京华普产业集团有限公司项目
评估报告正文**

湖北武昌鱼股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京中地房地产开发有限公司的股东部分权益在 2011 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次评估的委托方暨产权持有单位为：湖北武昌鱼股份有限公司；被评估单位为：北京中地房地产开发有限公司。

（一）委托方暨产权持有单位简介

企业名称：湖北武昌鱼股份有限公司

法定代表人：高士庆

注册资本：508,837,238.00 元

经济性质：股份有限公司（境内 A 股上市公司，股票代码 600275）

注册地址：湖北省鄂州市鄂城区洋澜路中段东侧第三幢第四层

1、主要经营范围

经营范围：淡水鱼类及其它水产品养殖、畜禽养殖、蔬菜种植及以上产品的销售；饲料、渔需品的生产、销售；经营本企业自产水产品、蔬菜、牲畜（对港、澳地区除外）的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；科技服务及对相关产业投资。

2、公司设立及最近三年控股权变动情况

湖北武昌鱼股份有限公司（以下简称“武昌鱼公司”）成立于 1999 年 4 月 27 日，是经湖北省体改委鄂体改[1999]52 号文批准，由湖北武昌鱼集团有限责任公司（以下简称“武昌鱼集团”）作为主要发起人，联合鄂州市建设投资总公司、湖北凤凰山庄股份有限公司、湖北辰隆经济开发公司、鄂州市市场开发服务中心共同发起，以发起方式设立的股份有限公司。2000 年 8 月，经中国证监会证监发行字[2000]104 号文核准，武昌鱼公司向社会公开发行社会公众股(A 股)7,000 万股。本次发行完成后，武昌鱼集团持有公司 68.69% 的股份。

2002 年 6 月和 7 月，武昌鱼集团与北京华普产业集团有限公司（以下简称“华普集团”）和北京中联普拓技术开发有限公司（以下简称“中联普拓”）分别签定了《股权转让协议》及《股权转让协议之补充协议》，协议约定武昌

鱼集团将持有的 70,928,461 股国有法人股（占公司总股本的 29%）转让给华普集团，将其持有的 28,126,804 股国有法人股（占公司总股本的 11.5%）转让给中联普拓。

2006 年 6 月 22 日，武昌鱼集团与华普集团签订了《股份转让协议》，将其持有的全部股份转让给华普集团。该部分股权于 2007 年 7 月 16 日在中国登记结算有限责任公司上海分公司办理了过户手续，至此，武昌鱼集团不再持有武昌鱼公司股份，华普集团持有武昌鱼公司股份变更为 177,569,217 股（占公司总股本 34.90%）成为公司第一大股东。

2009 年 12 月 30 日华普集团因其涉及与北京银行股份有限公司的司法诉讼，北京市第一中级人民法院向中国证券登记结算有限公司上海分公司送达执行裁定书〔（2006）一中执字第 1248-2 号〕，将其持有的武昌鱼公司无限售条件流通股 71,897,799 股（占我公司总股本的 14.13%），分别强制执行给孟祥龙 16,000,000 股、赵川 16,000,000 股、梅强 14,000,000 股、管奕斐 13,297,799 股、孙卫星 12,600,000 股。本次强制执行后华普集团持有武昌鱼公司限售流通股 105,671,418.00 股，占总股本的 20.77%，仍为武昌鱼公司的第一大股东。

（二）被评估单位简介

企业名称：北京中地房地产开发有限公司

法定住所：北京市东城区东直门南大街 9 号华普花园 7 号楼华普会所 3 层办公 10

法定代表人：高士庆

注册资本：4000 万元

实收资本：4000 万元

公司类型：其他有限责任公司

1、企业性质、历史沿革

北京中地房地产开发有限公司（以下简称“中地公司”）成立于 1998 年 5 月，由北京华普产业集团有限公司、北京中联普拓技术开发有限公司和北京市东开城市建设综合开发公司三方共同出资组建。成立时注册资金 2000 万元。后经股权变更，北京市东开城市建设综合开发公司退出，其退出后北京华普集团占 65% 股权，中联普拓占 35% 股权。

2002 年 5 月，根据公司业务发展的需要，中地公司以吸收合并方式合并了北京海运仓房地产开发有限公司。合并后的中地公司注册资金增至 4000 万元，股东结构为：华普集团持有 65% 的股权，中联普拓司持有 35% 的股权。

2002 年 9 月，武昌鱼公司收购了华普集团持有的北京中地房地产开发有限公司 51% 股权；2006 年 7 月中联普拓将其持有 32% 股权转让给华普集团；2007 年 8 月，武昌鱼公司完成了收购华普集团持有的北京中地房地产开发有限公司 46% 股权，同时湖北武华电子科技有限公司（后更名为湖北武华投资有限公司）收购了中联普拓 3% 的股权。2008 年 12 月 24 日，武昌鱼公司与中

联普拓签订了《股权转让协议书》，将其持有北京中地房地产开发有限公司97%的股权中的3%转让给中联普拓。

评估基准日中地公司各股东认缴注册资本额和出资比例如下：

| 投资方 | 出资额（元） | 占注册资本总额比例 |
|----------------|---------------|-----------|
| 湖北武昌鱼股份有限公司 | 37,600,000.00 | 94% |
| 湖北武华投资有限公司 | 1,200,000.00 | 3% |
| 北京中联普拓技术开发有限公司 | 1,200,000.00 | 3% |
| 合计 | 40,000,000.00 | 100.00% |

中地公司对外投资企业共2家，包括青岛华普大厦有限责任公司和北京中地房地产经纪有限公司。截至评估基准日中地公司对外投资基本情况如下表：

| 序号 | 被投资单位名称 | 持股比例 | 投资成本(元) | 账面价值(元) |
|----------|---------------|------|--------------|---------------|
| 1 | 青岛华普大厦有限责任公司 | 90% | 9,000,000.00 | 18,249,253.50 |
| 2 | 北京中地房地产经纪有限公司 | 20% | 200,000.00 | 200,000.00 |
| 长期股权投资合计 | | | | 18,449,253.50 |

2、经营业务范围及主要经营业绩

中地公司主要经营范围：房地产项目开发，经营、销售商品房。中地公司开发的房地产项目为：华普中心项目（原名为北京市东城区海运仓C区危改项目），分为I段、II段和III段工程。

中地公司近三年一期的资产、负债及经营情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年9月 |
|------|------------|------------|------------|------------|
| 总资产 | 282,204.34 | 275,664.50 | 279,058.69 | 271,951.94 |
| 总负债 | 260,204.28 | 261,014.76 | 259,307.81 | 253,880.13 |
| 净资产 | 22,000.06 | 14,649.74 | 19,750.88 | 18,071.81 |
| 项目 | 2008年度 | 2009年度 | 2010年度 | 2011年9月 |
| 销售收入 | 2,392.25 | 7,908.05 | 17,682.23 | 634.33 |
| 利润总额 | 1,773.73 | -7,179.34 | 5,101.14 | -1,679.07 |
| 净利润 | 1,330.70 | -7,350.32 | 5,101.14 | -1,679.07 |

上表中会计数据为母公司报表口径，业经中勤万信会计师事务所有限公司审计。

3、执行的主要会计政策

(1)执行《企业会计准则》

(2)会计年度自公历一月一日至十二月三十一日止。

(3)以人民币作为记账本位币。

(4)记账基础和计价原则

采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础，除某些金融工具外，以历史成本计量为主。

(5) 应收款项及坏账准备核算

应收款项包括应收账款、其他应收款等。应收款项坏账准备提取采用单项测试和账龄分析相结合的方法。具体包括：

① 对单项金额超过 100 万的认定为单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确定减值损失，计提坏账准备。

② 对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的应收账款和其他应收款，按组合计提坏账准备。组合中采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

| 账龄 | 计提比例 (%) |
|-------|----------|
| 1 年以内 | 5% |
| 1-2 年 | 10% |
| 2-3 年 | 20% |
| 3 年以上 | 50% |

③ 对于售房款及应收母公司款项，不计提坏账准备。

(6) 存货核算方法

公司存货主要包括：开发成本、开发产品、低值易耗品、库存商品。公司存货的购入按实际成本计价，发出按加权平均法计价，低值易耗品采用五五摊销法。公司存货期末采用成本与可变现净值孰低计价，按单个存货项目的成本高于可变现净值的部分计提存货跌价准备。

(7) 长期股权投资

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

(8) 固定资产计价及其折旧方法

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产按实际成本作为进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于资产的其他支出，如运输费、安装费等。从其达到可使用状态的次月起，采用直线法提取折旧，各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

| 固定资产类别 | 估计经济使用年限 | 预计残值率 (%) | 年折旧率 (%) |
|--------|----------|-----------|----------|
|--------|----------|-----------|----------|

| | | | |
|--------|--------|---|-------------|
| 房屋及建筑物 | 25-40年 | 4 | 2.40—3.84 |
| 机器设备 | 12-15年 | 4 | 6.40—8.00 |
| 运输工具 | 8-10年 | 4 | 9.60-12.00 |
| 其他 | 5-8年 | 4 | 12.00-19.20 |

(9)主要税项

主要税种及税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|-------|----------------|---------------|
| 土地增值税 | 房地产销售收入减扣除项目金额 | 30%-60%超额累进税率 |
| 营业税 | 销售收入 | 5% |
| 城建税 | 应缴纳的流转税 | 7% |
| 教育费附加 | 应缴纳的流转税 | 3% |
| 企业所得税 | 应纳税所得 | 25% |

其他税项包括房产税、印花税、个人所得税、车船使用税等依据有关税法计征。

4、委托方与被评估单位之间的关系

本评估基准日，委托方湖北武昌鱼股份有限公司，对中地公司出资3,760.00万元，持股比例为94%。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书中没有约定其他评估报告使用者。本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

湖北武昌鱼股份有限公司拟将所持有的北京中地房地产开发有限公司48%股权（其中公司直接持有的45%，通过湖北武华投资有限公司间接持有的3%（公司持有湖北武华投资有限公司100%的股权））转让给北京华普投资有限责任公司，为此需对北京中地房地产开发有限公司股东部分权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

就上述事项，湖北武昌鱼股份有限公司于2011年12月29日形成了第五届第三次董事会决议，审议通过了关于转让北京中地房地产开发有限公司的48%股权的议案。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是湖北武昌鱼股份有限公司拟转让的北京中地房地产开发有限公司48%股东权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是中地公司的全部资产及负债。

评估范围内的资产包括流动资产、长期股权、固定资产和流动负债。总资产账面值为 271,951.94 万元，总负债为 253,880.13 万元，净资产为 18,071.81 万元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并且经中勤万信会计师事务所有限公司审计。

(三)主要资产情况

该公司纳入评估范围的主要资产包括房屋建筑物、存货。

房屋建筑物共计 4 项，包括华普国际大厦 15 层和华普大厦地下 2 区 B、华普大厦 B1-3 区、华普大厦 B2-2 区，合计面积 8695.03 平方米，华普大厦建成于 1994 年，位于北京朝阳门外大街 19 号，大楼采用钢筋混凝土框架剪力墙结构，目前均在对外出租。上述房屋建筑物产权证均尚未办理。

存货主要为开发成本、开发产品，包括华普中心 III 段未售公寓、会所及地下车库及已建成尚未销售的 I 段写字楼。

I 段工程规划设计为高档写字楼，结构体系为框架剪力墙结构，筏型基础，总建筑面积为 124560.91 平方米，地下 3 层，地上主楼为双塔 24 层，檐高 93.2 米，双主楼之间有 9 层裙楼连接。I 段工程涉及与北京中天宏业房地产咨询有限责任公司（简称中天宏业）之间的商品房预售合同纠纷。依据中国国际经济贸易仲裁委员会（2009）中国贸仲京裁字第 0373 号《裁决书》①被申请人（中地公司）须履行编号分别为 Y274104、Y274116、Y274118、Y274119 的《北京市商品房预售合同》，为合同项下华普中心 I 段 A 座、B 座、C 座 1-5 层的物业办理竣工验收备案手续，并由中地公司向中天宏业交付该物业；②被申请人为物业办理权属证明的初始登记，取得大产权证；③被申请人为物业办理房屋权属转移登记，取得小产权证，并登记在申请人名下；④被申请人履行《补充预售合同》，为超建面积办理商品房预售许可证，与申请人签订商品房预售合同，在相关政府部门进行登记，并将超建面积权属登记在申请人名下。为物业办理房屋权属转移登记，取得小产权证，并登记在申请人名下；明的初始登记，取得大产权证④同时仲裁委认为：在认定《预售合同》和《补充预售合同》效力并继续履行情况下，并未否认《项目转让协议》的效力，因此仲裁委认可《补充预售合同》第 2.6 条约约定的合法有效性。意指出售华普中心或其他任何部分所获得的收入，即“可分配收入”，将先由中天宏业取回其预先投入的资金，剩余部分按 80%的比例支付给中地公司。

中地公司已于 2011 年 4 月向北京市第二中级人民法院提交了不予执行【2009】中国贸仲京裁字第 0373 号仲裁裁决的申请书。截止报告出具日该案的执行程序法院尚未作出裁断。

目前华普中心 I 段处于中天宏业控制之下，进入租赁状态。本评估基准日，该大厦尚未办理竣工验收及相关备案手续，也未办理权属证明的初始登记（大产权证）。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2011 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托方根据本次股权转让行为整体工作计划确定

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1. 湖北武昌鱼股份有限公司与北京中企华资产评估有限责任公司共同签订的资产评估业务约定书；
2. 湖北武昌鱼股份有限公司 2011 年 12 月 29 日第五届第三次董事会决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订)；
4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号)；
7. 《中华人民共和国担保法》；
8. 《城市房地产抵押管理办法》；
9. 《中华人民共和国物权法》；
10. 《城市房地产租赁管理办法》；
11. 《城市房地产转让管理规定》；
12. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号)；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号)；

3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
11. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号);
12. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
13. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号,2006年);
14. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 股份持有证明;
2. 出资证明;
3. 国有土地使用证(或土地使用权出让合同);
4. 建设用地规划许可证;
5. 工程规划许可证;
6. 施工许可证;
7. 机动车行驶证;
8. 重大房地产、设备购买合同及发票;
9. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》(国经贸经[1997]456号);
2. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
3. 评估基准日银行存贷款基准利率
4. 《机电产品报价手册》(2011年);
5. 企业提供的相关工程结算资料;
6. 主要市政配套项目合同;
7. 主要土建工程施工合同;
8. 主要项目勘察设计、监理合同;
9. 主要装饰、装修项目施工合同;
10. 主要安装项目采购及施工合同;

11. 中地公司与中天宏业签订的 Y274104、Y274116、Y274118、Y274119《北京市商品房预售合同》和《补充预售合同》;

12. 中国国际经济贸易仲裁委员会(2009)中国贸仲京裁字第 0373 号《裁决书》;

13. 企业提供的《北京市外销商品房预售契约》、《北京市商品房预售合同》、《商品房买卖合同》;

14. 北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表;

15. 北京华星勘察新技术公司出具的《房屋土地测绘技术报告书》;

16. 有关华普大厦 15 层房租折抵债务的《债权债务重组协议》;

17. 基准日项目的市场销售价格资料;

18. 企业以前年度的财务报表、审计报告;

19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

20. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 中地公司提供的资产清单和评估申报表;

2. 中勤万信会计师事务所有限公司出具的审计报告;

3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

企业价值评估中的收益法,是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值,建立在经济学的预期效用理论基础之上。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

按照《资产评估准则—基本准则》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于无法获得与评估对象相似的市场交易案例,因此本次评估不采用市场法。

根据我们对中地公司经营现状、经营计划及发展规划的了解,以及对企业所处房地产行业的研究分析,我们认为该中地公司为一家房地产开发项目公司,公司现有的经营资料显示中地公司除目前已开发完成的华普中心项目外无其他任何土地储备。

结合本项目评估对象特点,应委托要求本次评估采用资产基础法。

对纳入评估范围各类资产及负债的评估方法如下:

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

(1) 货币资金,包括现金和银行存款,通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、抽查相关凭证等,以核实后的账面价值确定评估值。

(2) 各种应收款项,在核实无误的基础上根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款,根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物,也不能形成相应资产或权益的预付账款,其评估值为零。

(4) 存货包括开发成本和开发产品。

房地产开发产品为开发并已完工的房地产,本次采用市场法进行评估,即以待估房地产的市场售价(或已实现的销售价格),扣除该房地产在完成销售过程中预计要发生的全部税费及适当净利润,以此确定待估房地产的评估值。计算公式如下:

开发产品评估价值=预计销售金额-尚需支付的工程费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当的净利润

其中:已签定商品房销售(预售)合同的开发产品,按合同确定项目预计销售金额,未签定合同的采用市场比较法计算评估对象预计销售金额,对于已经抵债或者拍卖的商品房按照其抵债价或法院拍卖成交价作为估价依据。

中地公司列开发成本科目核算的华普中心大厦 I 段项目,由于已经竣工,且与中天宏业已签署《北京市商品房预售合同》,故评估方法同开发产品。

2. 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资,包括对控股子公司和参股公司的投资。

对于控股的长期投资,采用企业价值估值的方法对被投资单位进行估值,并按估值后的股东全部权益价值(或净资产)乘以股权比例确定基准日价值。对于参股的长期投资,在判断资产价值没有大的变动条件下,按基准日资产负债表中净资产乘以股权比例确定价值。

3. 机器设备

对于机器设备采用成本法进行评估。成本法的计算公式为:

评估值=重置全价×成新率

本次设备类资产评估采用成本法。成本法的计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

根据不同设备类型的特点，重置全价确定方法如下：

①车辆重置全价由购置价、购置附加税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定。

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格×10%。

其他费用：依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

②电子设备及办公家具等，设备采购由销售方负责运输安装，即买即用。因此不考虑设备运输安装费用、资金成本、前期费用，主要通过网上询价、市场询价等方式得到设备购置价，设备购置价即重置全价。

(2)综合成新率

①对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法，根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的则不调整。其公式为：

使用年限成新率=(规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

②电子设备主要按理论成新计算其成新率。

成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限) × 100%

或成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)] × 100%

对于市场交易活跃的老旧电子设备，直接按二手设备价格作价，不考虑成新率。

(2) 评估值的计算

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

4. 房屋建筑物

本次评估采用收益法进行评估。

即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的计算公式为：

$$\text{公式一： } V = \frac{a}{r} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right)$$

式中：V—收益价格(元)；

a—年净收益(元)；

r—房地产还原利率；

n—未来可获收益的年限。

该公式仅适用于纯收益每年不变、房地产还原利率每年不变且大于零；房地产未来可获收益年限为 n 年时的情况。

公式二：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

ai—第 i 年的房地产净收益；

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

r—房地产还原利率；

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期。

该公式适用于当 t 年以前(含第 t 年)纯收益有变化，其值为 ai；t 年以后纯收益无变化，其值为 a，还原利率 r 每年不变且大于零；未来可获收益年限为 n 年时的情况。

5. 负债

关于负债的评估，评估人员根据企业提供的各科目明细表及相关财务资料，对相关负债进行询证和抽查验证，以回函和抽查情况判断确定负债的评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于 2011 年 12 月 21 日至 2012 年 2 月 13 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下(根据实际情况适当补充和删减，注明各阶段的时间点)：

(一) 接受委托

2011 年 12 月 21 日，接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，经与委托方和其他中介机构协商，拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

为使被评估单位财务、资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保明细表格申报的质量，我们提前准备了资料清单，并及时对填表中问题进行解答。

(三) 资产清查核实

根据中地公司提供的评估申报资料，评估人员于 2011 年 12 月 27 日至 2012 年 1 月 7 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、项目开发情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、开发项目调查、风险因素及其他重要事项调查。

1. 实物资产清查过程

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、开发项目、固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的开发项目、房屋、设备、车辆的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(6) 请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证，以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

(四) 评定估算

评估人员根据企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(五) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、 评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外，还包括：

1. 一般假设

(1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

(2) 公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

(3) 除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

(4) 公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

2. 特殊假设

(1) 公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(2) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(3) 假设中国国际经济贸易仲裁委员会作出的(2009)中国贸仲京裁字第0373号裁决书的最终生效且当事方完全履行。

(4) 假设中地公司与中天宏业签订的关于华普中心 I 段的《补充预售合同》以及编号为 Y274104、Y274116、Y274118、Y274119 的《北京市商品房预售合同》能有效执行。

(5) 假设华普中心 I 段按评估基准日正常市场价销售，由中天宏业取回其预先投入的本金及固定利息回报后，即作为可分配收入按 80%的比例支付给中地公司。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

北京中地房地产开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 271,951.94 万元，评估值为 275,070.36 万元，评估增值 3,118.42 万元，增值率 1.15%。负债账面价值为 253,880.13 万元，评估值为 253,880.13 万元，无评估增减值。净资产账面价值为 18,071.81 万元，评估值为 21,190.23 万元，评估增值 3,118.42 万元，增值率 17.26%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-----------|---|------------|------------|----------|------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A*100% |
| 一、流动资产 | 1 | 259,642.29 | 262,530.56 | 2,888.27 | 1.11 |
| 二、非流动资产 | 2 | 12,309.65 | 12,539.80 | 230.15 | 1.87 |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 1,844.93 | 1,673.19 | -171.74 | -9.31 |
| 投资性房地产 | 4 | - | - | - | |
| 固定资产 | 5 | 10,464.72 | 10,866.61 | 401.89 | 3.84 |
| 在建工程 | 6 | - | - | - | |

| | | | | | |
|----------|----|------------|------------|----------|-------|
| 无形资产 | 7 | - | - | - | |
| 其中：土地使用权 | 8 | - | - | - | |
| 其他非流动资产 | 9 | - | - | - | |
| 资产总计 | 10 | 271,951.94 | 275,070.36 | 3,118.42 | 1.15 |
| 三、流动负债 | 11 | 253,880.13 | 253,880.13 | - | - |
| 四、非流动负债 | 12 | - | - | - | |
| 负债总计 | 13 | 253,880.13 | 253,880.13 | - | - |
| 净资产 | 14 | 18,071.81 | 21,190.23 | 3,118.42 | 17.26 |

根据上述评估结果，湖北武昌鱼股份有限公司拟转让的北京中地房地产开发有限公司 48% 股东权益的评估价值为 10171.31 万元。本评估项目未考虑股东控股溢价与少数股权折价事宜、也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一) 评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响；

(二) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果会失效；

(三) 根据中注协会协[2003]18号文《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见不在注册资产评估师的执业范围；

(四) 由委托方、产权持有者、被评估单位和其他当事人提供的与评估相关的依据文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方、产权持有者、被评估单位和相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

(五) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

(六) 在评估报告出具前评估师已与委托方进行了必要沟通，并提示评估报告使用者需合理理解并恰当使用本评估报告，评估师及评估机构不承担相关当事人决策的责任；

(七) 中地公司固定资产—房屋建筑物账面原值 147,045,700.00 元，净额 104,527,904.60 元，系中地公司置入武昌鱼公司前，由中地公司原控股股东华普集团根据董事会决议以增加资本公积的方式投入到公司的房产。该等房屋建筑物产权证其他相关手续正在办理之中。本评估报告是假设该等房屋建筑物不存在产权纠纷前提下作出的，也未考虑将来办理所有权证时需要支付的费用。该等房屋面积依据企业提供的《北京市外销商品房预售契约》确定，在办理房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本报告所用面积不一致时，以法定机构测定面积为准，并对评估结论进行相应调整。

(八) 依据中国国际经济贸易仲裁委员会编号为(2009)中国贸仲京裁字第 0373 号《裁决书》，中地公司须履行编号分别为 Y274104、Y274116、Y274118、Y274119 的《北京市商品房预售合同》，为合同项下华普中心 I 段 A 座、B 座、C 座 1-5 层的物业办理竣工验收备案手续，并向中天宏业交付该物业；为该物业办理权属证明的初始登记和房屋权属转移登记，并登记在中天宏业名下；同时中地须为超建面积办理商品房预售许可证，与中天宏业签订商品房预售合同，将超建面积权属登记在中天宏业名下。同时仲裁委认为：在认定《预售合同》和《补充预售合同》效力并继续履行情况下，认可《项目转让协议》的效力以及《补充预售合同》第 2.6 条约定的合法有效性。本次评估以(2009)中国贸仲京裁字第 0373 号《裁决书》最终生效执行为测算基础，并假设华普中心 I 段按评估基准日正常市场价销售，由中天宏业取回其预先投入的本金及固定利息回报后，即作为可分配收入按 80%的比例支付给中地公司。

(九) 2011 年 4 月，中地公司向北京市第二中级人民法院提交了不予执行【2009】中国贸仲京裁字第 0373 号仲裁裁决的申请书。目前该案尚处于执行程序审理阶段，人民法院未作出裁定。如果中地公司提出的不予执行的理由经审理被法院采纳作出不予执行的裁定，或者中地公司与中天宏业双方就该仲裁纠纷达成司法体系外和解，无论哪种情形出现均会直接导致本报告的基本假设和测算基础不成立，并对评估结果产生相应影响。

(十) 根据中地公司提供的资料，截至本评估基准日，中地公司与中天宏业双方签署的《补充预售合同》第 2.6 条额外付款条款项下约定的还应当支付的“买方要求的调整金额、应补偿买方开支额及双方互相约定的开发、建设、销售和租赁所发生的任何金额”实际均未发生，为此本次评估对上述项目的金额均按零值处理。如中地公司单方面提供的有关上述项目发生金额资料与当事双方最终形成一致意见的金额存在差异，应以当事双方认可一致的金额为准，并对评估结论进行相应调整。

(十一) 截至本报告出具日, 华普中心 I 段处于中天宏业控制之下, 进入租赁状态。该大厦尚未办理竣工验收及相关备案手续, 也未办理权属证明的初始登记。本次评估, 该大厦建筑物面积依据企业提供的北京华星勘查新技术公司出具的《房屋土地测绘技术报告书》确定, 在办理房屋所有权证时, 若法定机构测量面积与本报告所用面积不一致时, 以法定机构测定面积为准, 并对评估结论进行相应调整。

(十二) 中地公司向农业银行北京市东四北支行借款评估基准日余额为 23,063,140.17 元, 该项借款由中地公司以其持有的华普花园 III 段 53 套房产及所分摊的土地使用权 2025.12M² 进行抵押担保。上述借款已逾期, 未办理展期手续。

(十三) 本报告中对营业税及附加、土地增值税、企业所得税的估算仅为评估师为得出评估结论而对该等税项的一种估值结果, 不能作为实际缴纳的计税依据。

(十四) 截止评估基准日, 北京中地房地产开发有限公司与北京中天宏业房地产咨询有限责任公司的重大经济纠纷结果尚未最终明确, 上述纠纷久拖不决致使该公司的持续经营能力产生重大疑虑。

(十五) 如中地公司单方面提供的有关上述项目发生金额资料与当事双方最终形成一致意见的金额存在差异, 应以当事双方认可一致的金额为准, 并对评估结论进行相应调整。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论, 在评估机构盖章, 注册资产评估师签字后, 方可正式使用;

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2012 年 2 月 13 日。

授权代表: 刘登清

注册资产评估师：许秀玲

注册资产评估师：郭罗生

· 北京中企华资产评估有限责任公司
· 二〇一二年二月十三日

评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位审计报告；
- 附件三、委托方及被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、被评估单位权属证明资料；
- 附件五、委托方及被评估单位的承诺函；
- 附件六、签字注册评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；
- 附件十一、资产评估业务约定书。

审计报告

勤信审字[2012]1032号

湖北武昌鱼股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京中地房地产开发有限公司（以下简称“中地公司”）财务报表，包括2011年9月30日的合并及母公司资产负债表，2011年1-9月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中地公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，中地公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中地公司 2011 年 9 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年 1-9 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十、1“持续经营情况说明”所述，截止审计报告日，北京中地房地产开发有限公司与北京中天宏业房地产咨询有限责任公司的重大经济纠纷结果尚不明确。上述可能对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在，公司的持续经营存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

中勤万信会计师事务所有限公司



中国注册会计师：叶忠群



中国注册会计师：蹇小平



中国·北京

二〇一二年二月十日

合并资产负债表

编制单位:北京中地房地产开发有限公司

2011年9月30日

单位:元

| 资 产 | 2011年9月30日 | 2010年12月31日 | 负债及股东权益总计 | 注释号 | 2011年9月30日 | 2010年12月31日 |
|-------------|------------------|------------------|-------------|--------|------------------|------------------|
| 流动资产: | | | 流动负债: | | | |
| 货币资金 | 1,843,585.56 | 1,621,524.74 | 短期借款 | | | |
| 交易性金融资产 | 18,980.00 | 18,980.00 | 交易性金融负债 | | | |
| 应收票据 | | | 应付票据 | | | |
| 应收账款 | 26,134,754.13 | 23,947,297.31 | 应付账款 | 四(十) | 471,577,971.52 | 466,008,652.52 |
| 预付款项 | 1,946,585.50 | 1,946,585.50 | 预收款项 | 四(十一) | 31,828,860.09 | 31,843,248.66 |
| 应收利息 | | | 应付职工薪酬 | 四(十二) | 12,524,751.76 | 11,464,620.91 |
| 应收股利 | | | 应交税费 | 四(十三) | 91,737,811.00 | 90,020,570.38 |
| 其他应收款 | 37,403,678.53 | 119,069,393.59 | 应付利息 | 四(十四) | 95,801,859.26 | 121,978,715.86 |
| 存货 | 2,534,481,087.28 | 2,524,107,769.70 | 应付股利 | | | |
| 其中:消耗性生物资产 | | | 其他应付款 | 四(十五) | 1,788,619,049.18 | 1,775,051,832.82 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | 一年内到期的非流动负债 | 四(十六) | 30,076,489.79 | 78,941,797.62 |
| 其他流动资产 | | | 其他流动负债 | 四(十七) | 2,979,213.50 | 3,573,713.66 |
| 流动资产合计 | 2,601,828,671.00 | 2,670,711,550.84 | 流动负债合计 | | 2,525,146,006.10 | 2,578,883,152.43 |
| 非流动资产: | | | 非流动负债: | | | |
| 可供出售金融资产 | | | 长期借款 | | | |
| 持有至到期投资 | | | 应付债券 | | | |
| 长期应收款 | | | 长期应付款 | | | |
| 长期股权投资 | 200,000.00 | 200,000.00 | 专项应付款 | | | |
| 投资性房地产 | | | 预计负债 | | | |
| 固定资产 | 104,647,871.89 | 106,871,642.72 | 递延所得税负债 | | | |
| 在建工程 | | | 其他非流动负债 | | | |
| 工程物资 | | | 非流动负债合计 | | | |
| 固定资产清理 | | | 负债合计 | | 2,525,146,006.10 | 2,578,883,152.43 |
| 生产性生物资产 | | | 所有者权益 | | | |
| 油气资产 | | | 实收资本 | 四(十八) | 40,000,000.00 | 40,000,000.00 |
| 无形资产 | | | 资本公积 | 四(十九) | 151,713,528.80 | 151,713,528.80 |
| 开发支出 | | | 减:库存股 | | | |
| 商誉 | | | 专项储备 | | | |
| 长期待摊费用 | | | 盈余公积 | 四(二十) | 8,930,539.85 | 8,930,539.85 |
| 递延所得税资产 | | | 未分配利润 | 四(二十一) | -20,346,704.23 | -3,371,575.15 |
| 其他非流动资产 | | | 归属于母公司所有者权益 | | 180,297,364.42 | 197,272,493.50 |
| | | | 少数股东权益 | | 1,233,172.37 | 1,627,547.63 |
| 非流动资产合计 | 104,847,871.89 | 107,071,642.72 | 所有者权益合计 | | 181,530,536.79 | 198,900,041.13 |
| 资产总计 | 2,706,676,542.89 | 2,777,783,193.56 | 负债和所有者权益总计 | | 2,706,676,542.89 | 2,777,783,193.56 |

公司法定代表人:

公司财务负责人:

公司会计机构负责人:

合并利润表

编制单位:北京中地房地产开发有限公司

2011年-9月

单位:元

| 项 目 | 2011年1-9月 | 2010年 |
|------------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | 6,343,268.82 | 176,822,344.14 |
| 减: 营业成本 | 3,351,970.56 | 70,083,482.80 |
| 营业税金及附加 | 362,939.49 | 13,517,871.48 |
| 销售费用 | 33,798.18 | 39,143.92 |
| 管理费用 | 7,217,691.21 | 13,276,927.30 |
| 财务费用 | 12,008,891.44 | 22,986,740.01 |
| 资产减值损失 | -170,765.15 | 437,129.67 |
| 加: 公允价值变动收益 | | |
| 投资收益 | | |
| 二、营业利润 | -16,461,256.91 | 56,481,048.96 |
| 加: 营业外收入 | 31,800.00 | 312,102.65 |
| 减: 营业外支出 | 940,047.43 | 6,590,262.75 |
| 其中:非流动资产处置损失 | | |
| 三、利润总额 | -17,369,504.34 | 50,202,888.86 |
| 减: 所得税费用 | | |
| 四、净利润 | -17,369,504.34 | 50,202,888.86 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | -16,975,129.08 | 50,283,743.79 |
| 少数股东损益 | -394,375.26 | -80,854.93 |
| 五、其他综合收益 | | |
| 六、综合收益总额 | -17,369,504.34 | 50,202,888.86 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | -16,975,129.08 | 50,283,743.79 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | -394,375.26 | -80,854.93 |

公司法定代表人:

公司财务负责人:

公司会计机构负责人

合并所有者权益变动表

编制单位:北京中地房地产开发有限公司

2011年1-9月

单位: 元

| 项目 | 2011年1-9月 | | | | | 所有者权益合计 | 2010年 | | | | | 所有者权益合计 |
|-----------------------|---------------|----------------|-------|--------------|----------------|----------------|---------------|----------------|-------|--------------|----------------|----------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | 归属于母公司所有者权益 | | | | | |
| | 实收资本 | 资本公积 | 减:库存股 | 盈余公积 | 未分配利润 | | 实收资本 | 资本公积 | 减:库存股 | 盈余公积 | 未分配利润 | |
| 一、上年年末余额 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | | 8,930,539.85 | -3,371,575.15 | 197,272,493.50 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | | 8,930,539.85 | -53,655,318.94 | 146,988,749.71 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | - | - | | | | | - | - |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | - |
| 二、本年年初余额 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | - | 8,930,539.85 | -3,371,575.15 | 197,272,493.50 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | - | 8,930,539.85 | -53,655,318.94 | 146,988,749.71 |
| 三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | - | - | - | - | -16,975,129.08 | -16,975,129.08 | - | - | - | - | 50,283,743.79 | 50,283,743.79 |
| (一) 净利润 | | | | | -16,975,129.08 | -16,975,129.08 | | | | | 50,283,743.79 | 50,283,743.79 |
| (二) 其他综合收益 | - | | - | - | - | - | - | - | - | - | | - |
| 上述(一)和(二)小计 | - | | - | - | -16,975,129.08 | -16,975,129.08 | - | - | - | - | 50,283,743.79 | 50,283,743.79 |
| (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.对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | | |
| 3.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、本年年末余额 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | - | 8,930,539.85 | -20,346,704.23 | 180,297,364.42 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | - | 8,930,539.85 | -3,371,575.15 | 197,272,493.50 |

公司法定代表人:

公司财务负责人:

公司会计机构负责人:

合并现金流量表

编制单位:北京中地房地产开发有限公司

2011年1-9月

单位:元

| 项 目 | 2011年1-9月 | 2010年 |
|---------------------------|--------------|----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 1,055,898.20 | 89,041,549.09 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 5,758,022.57 | 4,028,526.27 |
| 经营活动现金流入小计 | 6,813,920.77 | 93,070,075.36 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 200,000.00 | - |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 2,608,787.40 | 7,017,600.25 |
| 支付的各项税费 | 708,165.28 | 12,884,055.97 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 3,068,907.27 | 43,458,954.17 |
| 经营活动现金流出小计 | 6,585,859.95 | 63,360,610.39 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 228,060.82 | 29,709,464.97 |
| 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 | | 500.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | - | 500.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 6,000.00 | 18,050.00 |
| 投资支付的现金 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 6,000.00 | 18,050.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -6,000.00 | -17,550.00 |
| 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 | | |
| 发行债券收到的现金 | | |
| 收到的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 | | 29,868,602.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | - | 29,868,602.00 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | - | -29,868,602.00 |
| 四、汇率变动对现金的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 222,060.82 | -176,687.03 |
| 加:年初现金及现金等价物余额 | 1,621,524.74 | 1,798,211.77 |
| 年末现金及现金等价物余额 | 1,843,585.56 | 1,621,524.74 |

公司法定代表人:

公司财务负责人:

公司会计机构负责人

资产负债表

编制单位:北京中地房地产开发有限公司

2011年9月30日

单位:元

| 资 产 | 2011年9月30日 | 2010年12月31日 | 负债及股东权益总计 | 2011年9月30日 | 2010年12月31日 |
|-------------|------------------|------------------|-------------|------------------|------------------|
| 流动资产: | | | 流动负债: | | |
| 货币资金 | 1,843,250.59 | 1,621,189.77 | 短期借款 | | |
| 交易性金融资产 | | | 交易性金融负债 | | |
| 应收票据 | | | 应付票据 | | |
| 应收账款 | 26,134,754.13 | 23,947,297.31 | 应付账款 | 456,965,534.21 | 451,396,215.21 |
| 预付款项 | 1,941,585.50 | 1,941,585.50 | 预收款项 | 31,828,860.09 | 31,843,248.66 |
| 应收利息 | | | 应付职工薪酬 | 12,524,751.76 | 11,464,620.91 |
| 应收股利 | | | 应交税费 | 82,271,848.56 | 80,554,607.94 |
| 其他应收款 | 36,695,802.13 | 118,322,432.39 | 应付利息 | 90,584,761.36 | 117,279,444.54 |
| 存货 | 2,529,807,517.52 | 2,519,434,199.94 | 应付股利 | | |
| 其中:消耗性生物资产 | | | 其他应付款 | 1,838,583,158.39 | 1,825,037,797.03 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | 一年内到期的非流动负债 | 23,063,140.17 | 71,928,448.00 |
| 其他流动资产 | | | 其他流动负债 | 2,979,213.50 | 3,573,713.66 |
| 流动资产合计 | 2,596,422,909.87 | 2,665,266,704.91 | 流动负债合计 | 2,538,801,268.04 | 2,593,078,095.95 |
| 非流动资产: | | | 非流动负债: | | |
| 可供出售金融资产 | | | 长期借款 | | |
| 持有至到期投资 | | | 应付债券 | | |
| 长期应收款 | | | 长期应付款 | | |
| 长期股权投资 | 18,449,253.50 | 18,449,253.50 | 专项应付款 | | |
| 投资性房地产 | | | 预计负债 | | |
| 固定资产 | 104,647,198.89 | 106,870,969.72 | 递延所得税负债 | | |
| 在建工程 | | | 其他非流动负债 | | |
| 工程物资 | | | 非流动负债合计 | | |
| 固定资产清理 | | | 负债合计 | 2,538,801,268.04 | 2,593,078,095.95 |
| 生产性生物资产 | | | 所有者权益 | | |
| 油气资产 | | | 实收资本 | 40,000,000.00 | 40,000,000.00 |
| 无形资产 | | | 资本公积 | 151,713,528.80 | 151,713,528.80 |
| 开发支出 | | | 减:库存股 | | |
| 商誉 | | | 专项储备 | | |
| 长期待摊费用 | | | 盈余公积 | 8,930,539.85 | 8,930,539.85 |
| 递延所得税资产 | | | 未分配利润 | -19,925,974.43 | -3,135,236.47 |
| 其他非流动资产 | | | 归属于母公司所有者权益 | 180,718,094.22 | 197,508,832.18 |
| | | | 少数股东权益 | | |
| | | | | | |
| 非流动资产合计 | 123,096,452.39 | 125,320,223.22 | 所有者权益合计 | 180,718,094.22 | 197,508,832.18 |
| 资产总计 | 2,719,519,362.26 | 2,790,586,928.13 | 负债和所有者权益总计 | 2,719,519,362.26 | 2,719,519,362.26 |

公司法定代表人:

公司财务负责人:

公司会计机构负责人:

利润表

编制单位:北京中地房地产开发有限公司

2011年1-9月

单位:元

| 项 目 | 2011年1-9月 | 2010年 |
|------------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | 6,343,268.82 | 176,822,344.14 |
| 减: 营业成本 | 3,351,970.56 | 70,083,482.80 |
| 营业税金及附加 | 362,939.49 | 13,517,871.48 |
| 销售费用 | 33,798.18 | 39,143.92 |
| 管理费用 | 7,195,836.21 | 13,225,845.84 |
| 财务费用 | 11,491,064.86 | 22,230,477.13 |
| 资产减值损失 | -209,849.95 | 437,129.67 |
| 加: 公允价值变动收益 | | |
| 投资收益 | | |
| 二、营业利润 | -15,882,490.53 | 57,288,393.30 |
| 加: 营业外收入 | 31,800.00 | 312,102.65 |
| 减: 营业外支出 | 940,047.43 | 6,589,057.80 |
| 其中:非流动资产处置损失 | | |
| 三、利润总额 | -16,790,737.96 | 51,011,438.15 |
| 减: 所得税费用 | | |
| 四、净利润 | -16,790,737.96 | 51,011,438.15 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | -16,790,737.96 | 51,011,438.15 |
| 少数股东损益 | | |
| 五、其他综合收益 | | |
| 六、综合收益总额 | -16,790,737.96 | 51,011,438.15 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | -16,790,737.96 | 51,011,438.15 |

公司法定代表人:

公司财务负责人:

公司会计机构负责人:

所有者权益变动表

编制单位:北京中地房地产开发有限公司

2011年1-9月

单位:元

| 项目 | 2011年1-9月 | | | | | | 2010年 | | | | | |
|-----------------------|---------------|----------------|-------|--------------|----------------|----------------|---------------|----------------|-------|--------------|----------------|----------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | 所有者权益合 计 | 归属于母公司所有者权益 | | | | | 所有者权益合计 |
| | 实收资本 | 资本公积 | 减:库存股 | 盈余公积 | 未分配利润 | | 实收资本 | 资本公积 | 减:库存股 | 盈余公积 | 未分配利润 | |
| 一、上年年末余额 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | | 8,930,539.85 | -3,135,236.47 | 197,508,832.18 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | | 8,930,539.85 | -54,146,674.62 | 146,497,394.03 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | - | - | | | | | - | - |
| 前期差错更正 | | | | | | - | | | | | | - |
| 二、本年年初余额 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | - | 8,930,539.85 | -3,135,236.47 | 197,508,832.18 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | - | 8,930,539.85 | -54,146,674.62 | 146,497,394.03 |
| 三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | - | - | - | - | -16,790,737.96 | -16,790,737.96 | - | - | - | - | 51,011,438.15 | 51,011,438.15 |
| (一) 净利润 | | | | | -16,790,737.96 | -16,790,737.96 | | | | | 51,011,438.15 | 51,011,438.15 |
| (二) 其他综合收益 | - | | - | - | - | - | - | - | - | - | | - |
| 上述(一)和(二)小计 | - | - | - | - | -16,790,737.96 | -16,790,737.96 | - | - | - | - | 51,011,438.15 | 51,011,438.15 |
| (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.对所有者(或股东)的分配 | | | | | | - | | | | | | - |
| 3.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、本年年末余额 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | - | 8,930,539.85 | -19,925,974.43 | 180,718,094.22 | 40,000,000.00 | 151,713,528.80 | - | 8,930,539.85 | -3,135,236.47 | 197,508,832.18 |

公司法定代表人:

公司财务负责人:

公司会计机构负责人:

现金流量表

编制单位:北京中地房地产开发有限公司

2011年1-9月

单位:元

| 项 目 | 2011年1-9月 | 2010年 |
|---------------------------|--------------|----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 1,055,898.20 | 89,041,549.09 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 5,758,022.57 | 4,028,526.27 |
| 经营活动现金流入小计 | 6,813,920.77 | 93,070,075.36 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 200,000.00 | - |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 2,608,787.40 | 7,017,600.25 |
| 支付的各项税费 | 708,165.28 | 12,884,055.97 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 3,068,907.27 | 43,458,910.33 |
| 经营活动现金流出小计 | 6,585,859.95 | 63,360,566.55 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 228,060.82 | 29,709,508.81 |
| 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 | | 500.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | - | 500.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 6,000.00 | 18,050.00 |
| 投资支付的现金 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 6,000.00 | 18,050.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -6,000.00 | -17,550.00 |
| 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 | | |
| 发行债券收到的现金 | | |
| 收到的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 | | 29,868,602.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | - | 29,868,602.00 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | - | -29,868,602.00 |
| 四、汇率变动对现金的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 222,060.82 | -176,643.19 |
| 加:年初现金及现金等价物余额 | 1,621,189.77 | 1,797,832.96 |
| 年末现金及现金等价物余额 | 1,843,250.59 | 1,621,189.77 |

公司法定代表人:

公司财务负责人:

公司会计机构负责人:

北京中地房地产开发有限公司

2011年9月30日财务报表附注

• 公司基本情况

北京中地房地产开发有限公司(以下简称本公司)是经北京市城乡建设委员会建开(1998)106号文《关于成立北京中地房地产开发有限责任公司的批复》批准成立的有限公司。本公司营业执照注册号：110000005131923；注册资本：人民币4000万元；注册地址：北京市东城区东直门南大街9号华普花园7号楼华普会所3层办公10；法定代表人：高士庆；公司经营范围：房地产项目开发，经营、销售商品房。

• 公司主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

（一）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）编制财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况以及经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计期间

采用公历制，即从1月1日起至12月31日止为一个会计年度。本财务报告所载财务信息为2011年1月1日至9月30日。

（四）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（五）现金等价物的确定标准

公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金，且价值变动风险很小的投资确认为现金等价物，包括从购买日起三个月内到期的在证券市场上可流通的短期债券投资，但不包括其他货币资金中的定期存款、存入保证金等不能随时支取的款项。

（六）金融工具的确认和计量

1、金融资产和金融负债的分类

按投资目的和经济实质对金融工具划分为以下五类：

（1）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交易性金融负

债、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；

- (2) 持有至到期投资；
- (3) 贷款和应收款项；
- (4) 可供出售金融资产；
- (5) 其他金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据：公司成为金融工具合同的一方时，应确认一项金融资产或金融负债。

3、金融资产和金融负债的计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率计算利息收入。

处置时，取得的价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。期末对持有至到期投资进行减值测试，对持有至到期投资的账面价值大于预计未来现金流量现值的金额，计提持有至到期投资减值准备，计入当期损益。

(3) 应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的债券利息或现金股利的，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；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。期末对可供出售金融资产进行减值测试，发生减值的，计提可供出售金融资产减值准备；原直接计入资本公积（其他资本公积）的因公允价值下降形成的累计损失，一并转出，计入减值损失。

(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入账金额，按摊余成本进行后续计量。

4、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

期末，对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于账面价值之间差额计提减值准备。

(1) 持有至到期投资

对持有至到期投资，单项或按类似信用风险特征划分为若干组合进行减值测试，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，计提减值准备。

持有至到期投资计提减值准备后，有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值准备应当在不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本部分应当予以转回，计入当期损益。

(2) 可供出售金融资产

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，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，应当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，计提减值准备。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失应当予以转回计入当期损益；可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(七) 应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

| | |
|----------------------|--|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准 | 公司将单项金额超过100万的认定为单项金额重大的应收款项 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的组合中按账龄分析法计提坏账准备。 |

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

| 确定组合类别 | 确定组合的依据 | 按组合计提坏账准备的计提方法 |
|-----------------|--|----------------|
| 组合1 账龄分析法 | 以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合 | 账龄分析法 |
| 组合2 售房款及应收母公司款项 | 根据应收款项信用风险判断款项可收回，无需计提坏账准备；与母公司应收款项不计提坏账准备 | 个别认定法 |

组合中采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例

| 账龄 | 坏账计提比例 |
|------|--------|
| 1年以内 | 5% |
| 1-2年 | 10% |

| | |
|------|-----|
| 2-3年 | 20% |
| 3年以上 | 50% |

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

| | |
|-------------|--|
| 单项计提坏账准备的理由 | 账龄超过信用期时间过长 |
| 坏账准备的计提方法 | 对单项金额不重大的应收款项单独进行减值测试, 经测试发生了减值的, 按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确定减值损失, 计提坏账准备; 单独测试未发生减值的单项金额不重大的应收款项, 包括在具有类似信用风险特征的组合中按账龄分析法计提坏账准备。 |

(八) 存货核算方法

(1) 公司存货主要包括: 开发成本、开发产品、低值易耗品、库存商品。

(2) 公司存货的购入按实际成本计价, 发出按加权平均法计价, 低值易耗品采用五五摊销法。

(3) 公司存货期末采用成本与可变现净值孰低计价, 按单个存货项目的成本高于可变现净值的部分计提存货跌价准备。

(九) 长期股权投资

1、投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资, 如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 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初始投资成本; 通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 应当于发生时计入当期损益; 购买方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, 应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资, 按成本进行初始计量, 该成本视长期股权投资取得方式的不同, 分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

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; 对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资, 作为可供出售金融资产核算。此外, 公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

(1) 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

(2) 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注二、（六）、2、“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。

对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据 控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

共同控制是指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。

重大影响是指对一个企业的财务和经营政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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

4、减值测试方法及减值准备计提方法 本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十）固定资产计价及折旧方法

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产按实际成本作为进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的因素。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于资产的其他支出，如运输费、安装费等。从其达到可使用状态的次月起，采用直线法提取折旧，各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

| 固定资产类别 | 估计经济使用年限 | 预计残值率(%) | 年折旧率(%) |
|--------|----------|----------|-------------|
| 房屋及建筑物 | 25-40年 | 4 | 2.40—3.84 |
| 机器设备 | 12-15年 | 4 | 6.40—8.00 |
| 运输工具 | 8-10年 | 4 | 9.60-12.00 |
| 其他 | 5-8年 | 4 | 12.00-19.20 |

（十一）除金融资产、存货外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：固定资产、在建工程、采用成本模式计量的投资性房地产、对子公司及合营联营公司的长期股权投资。

公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价值减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

（十二）借款费用的核算方法

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

用于购建固定资产的借款费用在使资产达到预定可使用状态所必要的购建期间内予以资本化，计入所购建固定资产的成本。

用于开发房地产物业的借款费用，在房地产物业竣工之前可以利息资本化；当所开发房地产物业竣工，停止利息资本化。若开发房地产物业发生非正常中断，并且连续时间超过3个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。其他的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

资本化期间是指公司从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，但不包括借款费用暂停资本化的期间。对于符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，公司暂停借款费用的资本化。

（十三）收入的确认原则

收入是在经济利益能够流入本公司，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列方法确认：

销售商品，以商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品有关的收入和成本能够可靠的计量时，确认营业收入的实现。

房地产收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；具有经购买方确认的结算通知书；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

家庭渔场实际上缴利润以价款收讫为确认依据。

他人使用本企业的资产、资金等而应收的使用费收入，按有关合同、协议规定的收费时间和方法计算确认营业收入的实现。

（十四）所得税的会计处理方法

公司采用资产负债表债务法核算所得税费用。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。

如果不属于企业合并交易且交易发生是既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，则该项

交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

资产负债表日，公司根据递延所得税资产和负债的预期实现或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

(十五) 主要会计政策、会计估计的变更、前期会计差错更正

1、会计政策变更

无

2、会计估计变更

无

3、前期会计差错更正

无

• 税项

主要税种及税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|-------|----------------|---------------|
| 土地增值税 | 房地产销售收入减扣除项目金额 | 30%-60%超额累进税率 |
| 营业税 | 销售收入 | 5% |
| 城建税 | 应缴纳的流转税 | 7% |
| 教育费附加 | 应缴纳的流转税 | 3% |
| 企业所得税 | 应纳税所得 | 25% |

其他税项包括房产税、印花税、个人所得税、车船使用税等依据有关税法计征。

• 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本(万元) | 经营范围 |
|--------------|-------|-----|------|----------|---------------------|
| 青岛华普大厦有限责任公司 | 控股子公司 | 青岛 | 房地产 | 1000.00 | 房屋销售及租赁服务；经济信息咨询服务。 |

续上表

| 子公司全称 | 期末实际投资额(万元) | 持股比例% | 表决权比例% | 是否合并 | 少数股东权益 |
|--------------|-------------|-------|--------|------|--------------|
| 青岛华普大厦有限责任公司 | 900.00 | 90.00 | 90.00 | 是 | 1,233,172.37 |

2、本年合并报表范围变更情况：

无

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

无

- 合并财务报表项目附注 (金额单位: 人民币元)
- 货币资金

| 项目 | 2011年 9月30日 | | | 2010年 12月31日 | | |
|---------|-------------|-----|--------------|--------------|-----|--------------|
| | 外币金额 | 折算率 | 人民币金额 | 外币金额 | 折算率 | 人民币金额 |
| 现金: | - | - | - | - | - | - |
| 人民币 | - | - | 261,304.72 | - | - | 45,649.42 |
| 银行存款: | - | - | - | - | - | - |
| 人民币 | - | - | 1,582,280.84 | - | - | 1,575,875.32 |
| 其他货币资金: | - | - | - | - | - | - |
| 人民币 | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | - | - | 1,843,585.56 | - | - | 1,621,524.74 |

- 交易性金融资产

| 项目 | 2011年 9月30日 | 2010年 12月31日 |
|---------------------------|-------------|--------------|
| 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 | 18,980.00 | 18,980.00 |
| 合计 | 18,980.00 | 18,980.00 |

(2) 变现有限制的交易性金融资产: 无

- 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

| 种类 | 2011年 9月30日 | | | | 2010年 12月31日 | | | |
|----------------------|---------------|--------|------|-----|---------------|--------|------|-----|
| | 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应收账款 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | | | - | | | | - | |
| 组合1按账龄分析法 | - | - | - | | - | - | - | |
| 组合2 售房款及应收母公司款项 | 26,134,754.13 | 100.00 | - | | 23,947,297.31 | 100.00 | - | |
| 组合小计 | 26,134,754.13 | 100.00 | - | | 23,947,297.31 | 100.00 | - | |
| 单项金额虽 | - | - | - | | - | - | - | |

| | | | | | | | | | |
|------------------------|---------------|--------|--------------|--------|----------------|--------|--------------|--------|--|
| 款 | | | | | | | | | |
| 组合1按账龄分析法 | 6,011,421.73 | 15.45 | 1,496,365.36 | 100.00 | 5,291,652.88 | 4.38 | 1,667,130.51 | 100.00 | |
| 组合2 售房款及应收母公司款项 | 32,888,622.16 | 84.55 | - | - | 115,444,871.22 | 95.62 | - | - | |
| 组合小计 | 38,900,043.89 | 100.00 | 1,496,365.36 | 100.00 | 120,736,524.10 | 100.00 | 1,667,130.51 | 100.00 | |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 合计 | 38,900,043.89 | 100.00 | 1,496,365.36 | 100.00 | 120,736,524.10 | 100.00 | 1,667,130.51 | 100.00 | |

组合1按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄 | 2011年 9月30日 | | | 2010年 12月31日 | | |
|------|--------------|-------|--------------|--------------|------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例% | | 金额 | 比例% | |
| 一年以内 | 1,505,397.14 | 3.87 | 75,269.86 | 1,707,324.29 | 1.41 | 85,366.21 |
| 一至两年 | 2,079,042.00 | 5.34 | 207,904.20 | 1,000.00 | - | 100.00 |
| 两至三年 | 1,000.00 | - | 200.00 | 700,000.00 | 0.58 | 140,000.00 |
| 三年以上 | 2,425,982.59 | 6.24 | 1,212,991.30 | 2,883,328.59 | 2.39 | 1,441,664.30 |
| 合计 | 6,011,421.73 | 15.45 | 1,496,365.36 | 5,291,652.88 | 4.38 | 1,667,130.51 |

组合2售房款及应收母公司款项

| 组合名称 | 账面余额 | 计提比例 (%) | 坏账准备 |
|-------------|---------------|----------|------|
| 售房款及应收母公司款项 | 32,888,622.16 | | |

其中：182,845.94元为公司拍卖房屋的售房款，32,705,776.22元为应收母公司湖北武昌鱼股份有限公司往来款。

(2) 本期转回或收回情况：无。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况：无。

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

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占其他应收款总额的比例% |
|-------------|--------|---------------|------|--------------|
| 湖北武昌鱼股份有限公司 | 母公司 | 32,705,776.22 | 1-2年 | 84.08% |

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容：应收母公司32,705,776.22

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占其他应收款总额的比例% |
|-------------|--------|---------------|------|--------------|
| 湖北武昌鱼股份有限公司 | 母公司 | 32,705,776.22 | 1-2年 | 84.08% |

| | | | | |
|---------------|----------------|---------------|------|--------|
| 北京市第一中级人民法院 | 客户 | 1,230,000.00 | 3年以上 | 3.16% |
| 北京天平拍卖有限公司 | 客户 | 1,157,346.00 | 1-2年 | 2.98% |
| 周永惠 | 客户 | 1,000,000.00 | 3年以上 | 2.57% |
| 华普朝阳物业公司-东四十条 | 受最终控制方控制的其他关联方 | 837,670.42 | 1年以内 | 2.15% |
| 合计 | | 36,930,792.64 | | 94.94% |

(7) 应收关联方款项

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 占其他应收款总额的比例% |
|---------------|--------|---------------|--------------|
| 湖北武昌鱼股份有限公司 | 母公司 | 32,705,776.22 | 84.08% |
| 华普朝阳物业公司-东四十条 | 关联方 | 837,670.42 | 2.15% |
| 合计 | | 33,543,446.64 | 86.23% |

(8) 终止确认的其他应收款项情况：无。

(9) 以其他应收款项为标的进行证券化情况：无。

• **预付款项**

(1) 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 2011年 9月30日 | | 2010年 12月31日 | |
|------|--------------|--------|--------------|--------|
| | 金额 | 比例% | 金额 | 比例% |
| 2至3年 | - | - | 300,000.00 | 15.41 |
| 3年以上 | 1,946,585.50 | 100.00 | 1,646,585.50 | 84.59 |
| 合计 | 1,946,585.50 | 100.00 | 1,946,585.50 | 100.00 |

(2) 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 | 时间 | 未结算原因 |
|-------------------|--------|--------------|------|-------|
| 江苏华夏公司 | 一般商业关系 | 550,000.00 | 3年以上 | 预付工程款 |
| 北京建筑节能与新型发展 | 一般商业关系 | 540,582.00 | 3年以上 | 预付工程款 |
| 深圳市鸿讯网络工程有限公司 | 一般商业关系 | 250,000.00 | 3年以上 | 预付工程款 |
| 北京洲际建筑装饰设计与工程有限公司 | 一般商业关系 | 200,000.00 | 3年以上 | 预付工程款 |
| 北京散装水泥公司 | 一般商业关系 | 184,900.00 | 3年以上 | 预付工程款 |
| 合计 | | 1,725,482.00 | | |

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

• **存货**

(1) 存货分类

| 项目 | 2011年 9月30日 | | | 2010年 12月31日 | | |
|-------|-------------|------|----------|--------------|------|----------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 低值易耗品 | 6,960.80 | - | 6,960.80 | 6,960.80 | - | 6,960.80 |

| | | | | |
|------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| 开发成本 | 2,222,071,610.67 | - 2,222,071,610.67 | 2,210,561,308.42 | - 2,210,561,308.42 |
| 开发产品 | 312,402,515.81 | - 312,402,515.81 | 313,539,500.48 | - 313,539,500.48 |
| 合计 | 2,534,481,087.28 | - 2,534,481,087.28 | 2,524,107,769.70 | - 2,524,107,769.70 |

注：存货中开发成本系北京“华普中心大厦”房地产项目开发成本，期末余额中借款费用资本化金额485,029,401.43元。

(2) 存货跌价准备：无

• 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

| 被投资单位 | 核算方法 | 投资成本 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 |
|---------------|------|------|------------|------|------------|
| 北京中地房地产经纪有限公司 | 成本法 | | 200,000.00 | | 200,000.00 |

续上表

| 被投资单位 | 在被投资单位持股比例% | 在被投资单位表决权比例% | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 本期现金红利 |
|---------------|-------------|--------------|------------------------|------|----------|--------|
| 北京中地房地产经纪有限公司 | 20.00% | 20.00% | | | | |

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：无

• 固定资产

(1) 固定资产情况

| 项目 | 期初账面余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末账面余额 |
|---------------|----------------|---------------|------|----------------|
| 一、账面原值合计： | 148,824,342.39 | 20,988.00 | - | 148,845,330.39 |
| 其中：房屋及建筑物 | 147,045,700.00 | - | - | 147,045,700.00 |
| 运输设备 | 652,006.50 | - | - | 652,006.50 |
| 其他 | 1,126,635.89 | 20,988.00 | - | 1,147,623.89 |
| 二、累计折旧合计： | 31,952,699.67 | 2,244,758.83 | - | 34,197,458.50 |
| 其中：房屋及建筑物 | 30,302,809.51 | 2,214,985.89 | - | 32,517,795.40 |
| 运输设备 | 618,952.15 | - | - | 618,952.15 |
| 其他 | 1,030,938.01 | 29,772.94 | - | 1,060,710.95 |
| 三、固定资产账面净值合计： | 116,871,642.72 | -2,223,770.83 | - | 114,647,871.89 |
| 其中：房屋及建筑物 | 116,742,890.49 | -2,214,985.89 | - | 114,527,904.60 |
| 运输设备 | 33,054.35 | - | - | 33,054.35 |

| | | | | |
|---------------|----------------|---------------|---|----------------|
| 其他 | 95,697.88 | -8,784.94 | - | 86,912.94 |
| 四、减值准备合计： | 10,000,000.00 | - | - | 10,000,000.00 |
| 其中：房屋及建筑物 | 10,000,000.00 | - | - | 10,000,000.00 |
| 运输设备 | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - |
| 五、固定资产账面价值合计： | 106,871,642.72 | -2,223,770.83 | - | 104,647,871.89 |
| 其中：房屋及建筑物 | 106,742,890.49 | -2,214,985.89 | - | 104,527,904.60 |
| 运输设备 | 33,054.35 | - | - | 33,054.35 |
| 其他 | 95,697.88 | -8,784.94 | - | 86,912.94 |

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

| 项 目 | 账面净值 |
|--------|----------------|
| 房屋及建筑物 | 104,527,904.60 |
| 合 计 | 104,527,904.60 |

(5) 期末持有待售的固定资产情况

无

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

北京中地房地产开发有限公司净额为104,527,904.60元房屋建筑物房产证未办理。

(7) 固定资产抵押情况

无

• 递延所得税资产/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：无

(2) 由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认相应的递延所得税资产。

(3) 互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目：无

• 资产减值准备明细

| 项目 | 期初账面余额 | 本期增加 | 本期减少 | | 期末账面余额 |
|------------|---------------|-----------|------------|----|---------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 一、坏账准备 | 1,667,130.51 | 39,084.80 | 209,849.95 | - | 1,496,365.36 |
| 二、固定资产减值准备 | 10,000,000.00 | - | - | - | 10,000,000.00 |

| | | | | |
|----|---------------|-----------|------------|---------------|
| 合计 | 11,667,130.51 | 39,084.80 | 209,849.95 | 11,496,365.36 |
|----|---------------|-----------|------------|---------------|

• **应付账款**

(1) 应付账款明细情况

| 项 目 | 2011年 9月30日 | 2010年 12月31日 |
|------|----------------|----------------|
| 1年以内 | 20,030,871.77 | 42,676,854.76 |
| 1年以上 | 451,547,099.75 | 423,331,797.76 |
| 合 计 | 471,577,971.52 | 466,008,652.52 |

(2) 应付账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东款项。

(3) 账龄超过1年的应付账款情况说明：主要为公司因房地产开发项目未销售，暂未支付工程款项。

• **预收账款**

(1) 预收账款明细情况

| 项目 | 2011年 9月30日 | 2010年 12月31日 |
|------|---------------|---------------|
| 1年以内 | - | 210,153.95 |
| 1年以上 | 31,828,860.09 | 31,633,094.71 |
| 合计 | 31,828,860.09 | 31,843,248.66 |

(2) 预收账款中预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项：无

(3) 账龄超过1年的大额预收账款：

预收船级社16,837,377.04元，因购房协议中所售房屋抵押给工商银行无法办理房屋交接手续，故未结转收入。

• **应付职工薪酬**

| 项 目 | 期初账面余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末账面余额 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | - | 3,102,171.00 | 3,102,171.00 | - |
| 二、职工福利费 | 5,036,246.02 | - | 25,635.00 | 5,010,611.02 |
| 三、社会保险费 | 423,970.78 | 1,023,642.73 | 130,304.76 | 1,317,308.75 |
| 其中：1. 医疗保险费 | - | 183,271.20 | 130,304.76 | 52,966.44 |
| 2. 基本养老保险费 | 320,696.79 | 765,635.24 | - | 1,086,332.03 |
| 3. 年金缴费 | - | - | - | - |
| 4. 失业保险费 | 57,686.95 | 34,548.46 | - | 92,235.41 |
| 5. 工伤保险费 | 21,254.77 | 15,456.86 | - | 36,711.63 |

| | | | | |
|----------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 6. 生育保险费 | 24,332.27 | 24,730.97 | - | 49,063.24 |
| 四、住房公积金 | 4,388,120.73 | 223,292.88 | - | 4,611,413.61 |
| 五、辞退福利 | - | - | - | - |
| 六、其他 | 1,616,283.38 | - | 30,865.00 | 1,585,418.38 |
| 其中:工会经费 | 923,695.35 | - | - | 923,695.35 |
| 职工教育经费 | 692,588.03 | - | 30,865.00 | 661,723.03 |
| 合 计 | 11,464,620.91 | 4,349,106.61 | 3,288,975.76 | 12,524,751.76 |

注：属于欠付的社会保险费、住房公积金等。

• **应交税费**

| 项目 | 2011年 9月30日 | 2010年 12月31日 |
|-------|---------------|---------------|
| 土地增值税 | 13,652,198.05 | 13,641,018.09 |
| 营业税 | 16,351,174.41 | 16,324,275.11 |
| 印花税 | 46,702.42 | 46,702.42 |
| 城建税 | 1,076,888.99 | 1,075,006.08 |
| 房产税 | 13,149,521.78 | 11,469,301.84 |
| 个人所得税 | 57,106.02 | 60,854.47 |
| 教育费附加 | 490,582.87 | 489,775.91 |
| 企业所得税 | 46,913,636.46 | 46,913,636.46 |
| 合计 | 91,737,811.00 | 90,020,570.38 |

• **应付利息**

| 项 目 | 2011年 9月30日 | 2010年 12月31日 |
|-----------------|---------------|----------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 95,801,859.26 | 121,978,715.86 |
| 合 计 | 95,801,859.26 | 121,978,715.86 |

• **其他应付款**

(1) 其他应付款明细情况

| 项目 | 2011年 9月30日 | 2010年 12月31日 |
|------|------------------|------------------|
| 1年以内 | 18,844,486.88 | 100,766,023.15 |
| 1年以上 | 1,769,774,562.30 | 1,674,285,809.67 |
| 合计 | 1,788,619,049.18 | 1,775,051,832.82 |

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

(3) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明：

(1) 应付北京城建五建设工程有限公司III段工程款64,768,593.24元，相应利息36,148,559.56元。

(2) 应付北京中天宏业房地产咨询有限责任公司房地产项目融资款1,109,929,000.00元，应付融资费用250,071,000.00元。

• **一年内到期的长期负债**

(1) 一年内到期的长期负债分类

| 项 目 | 2011年 9月30日 | 2010年 12月31日 |
|------|---------------|---------------|
| 抵押借款 | 2,670,388.00 | 26,101,786.00 |
| 保证借款 | 27,406,101.79 | 52,840,011.62 |
| 合 计 | 30,076,489.79 | 78,941,797.62 |

(2) 一年内到期的长期负债明细

| 贷款单位 | 借款金额 | 逾期时间 | 年利率(%) | 借款资金用途 | 逾期未偿还原因 | 预期还款期 |
|--------------|---------------|------|--------|--------|---------|-------|
| 农业银行北京市东四北支行 | 2,670,388.00 | 5年以上 | 7.89 | 流动资金 | 资金短缺 | |
| 农业银行北京市东四北支行 | 20,392,752.17 | 5年以上 | 7.83 | 流动资金 | 资金短缺 | |
| 建行青岛市南支行 | 7,013,349.62 | 5年以上 | 7.56 | 流动资金 | 资金短缺 | |
| 合 计 | 30,076,489.79 | | | | | |

• **其他流动负债-预计负债**

| 项 目 | 2010年 12月31日 | 本期增加数 | 本期减少数 | 2011年 9月30日 |
|--------|--------------|-------|------------|--------------|
| 迟交房违约金 | 3,573,713.66 | - | 594,500.16 | 2,979,213.50 |
| 合 计 | 3,573,713.66 | - | 594,500.16 | 2,979,213.50 |

• **实收资本**

| 项 目 | 2010年 12月31日 | 本期变动净额 | 2011年 9月30日 |
|----------------|---------------|--------|---------------|
| 湖北武昌鱼股份有限公司 | 37,600,000.00 | | 37,600,000.00 |
| 湖北武华电子科技有限公司 | 1,200,000.00 | | 1,200,000.00 |
| 北京中联普拓技术开发有限公司 | 1,200,000.00 | | 1,200,000.00 |
| 合 计 | 40,000,000.00 | | 40,000,000.00 |

• **资本公积**

| 项目 | 2010年 12月31日 | 本期增加 | 本期减少 | 2011年 9月30日 |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 其他资本公积 | 151,713,528.80 | - | - | 151,713,528.80 |
| 合计 | 151,713,528.80 | - | - | 151,713,528.80 |

• **盈余公积**

| 项目 | 2010年 12月31日 | 本期增加 | 本期减少 | 2011年 9月30日 |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 法定盈余公积 | 8,930,539.85 | - | - | 8,930,539.85 |
| 合计 | 8,930,539.85 | - | - | 8,930,539.85 |

• **未分配利润**

| 项目 | 2011年9月30日 | 2010年度 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 调整前 上年末未分配利润 | -3,371,575.15 | -53,655,318.94 |
| 调整 年初未分配利润合计数(调增+,调减-) | - | - |
| 调整后 年初未分配利润 | -3,371,575.15 | -53,655,318.94 |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润 | -16,975,129.08 | 50,283,743.79 |
| 减: 提取法定盈余公积 | - | - |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取一般风险准备 | | |
| 应付普通股股利 | | |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| 期末未分配利润 | -20,346,704.23 | -3,371,575.15 |

• **营业收入和营业成本**

1、营业收入

| 项目 | 2011年1-9月 | 2010年度 |
|--------|--------------|----------------|
| 主营业务收入 | 702,983.00 | 169,333,024.00 |
| 其他业务收入 | 5,640,285.82 | 7,489,320.14 |
| 营业成本 | 3,351,970.56 | 70,083,482.80 |

2、主营业务(分行业)

| 行业名称 | 2011年1-9月 | 2010年度 |
|------|-----------|--------|
| | | |

| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
|------|------------|------|----------------|---------------|
| 房地产业 | 702,983.00 | - | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |
| 合计 | 702,983.00 | - | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |

3、主营业务（分产品）

| 产品名称 | 2011年1-9月 | | 2010年度 | |
|------|------------|------|----------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房屋销售 | 702,983.00 | - | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |
| 合计 | 702,983.00 | - | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |

4、主营业务（分地区）

| 地区名称 | 2011年1-9月 | | 2010年度 | |
|------|------------|------|----------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 国内 | 702,983.00 | - | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |
| 国外 | - | - | - | - |
| 合计 | 702,983.00 | - | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |

• 营业税金及附加

| 项目 | 2011年1-9月 | 2010年度 | 计缴标准 |
|-------|------------|---------------|------|
| 营业税 | 317,163.46 | 8,841,117.27 | |
| 城建税 | 22,201.45 | 644,252.08 | |
| 教育费附加 | 9,514.92 | 265,233.52 | |
| 土地增值税 | 14,059.66 | 3,767,268.61 | |
| 合计 | 362,939.49 | 13,517,871.48 | |

• 销售费用

| 项目 | 2011年1-9月 | 2010年度 |
|-----|-----------|-----------|
| 业务费 | 33,798.18 | 39,143.92 |
| 合计 | 33,798.18 | 39,143.92 |

• 管理费用

| 项目 | 2011年1-9月 | 2010年度 |
|----|-----------|--------|
|----|-----------|--------|

| | | |
|-------|--------------|---------------|
| 工资福利费 | 4,177,697.52 | 5,421,107.76 |
| 差旅费 | 366,557.44 | 469,399.47 |
| 办公费 | 533,930.90 | 644,042.88 |
| 折旧费 | 29,772.94 | 41,927.77 |
| 税费 | 1,680,219.94 | 1,861,132.61 |
| 业务招待费 | 196,751.17 | 260,774.50 |
| 律师费 | - | 3,700,000.00 |
| 诉讼费 | 18,624.45 | 156,309.07 |
| 其他 | 214,136.85 | 722,233.24 |
| 合计 | 7,217,691.21 | 13,276,927.30 |

• **财务费用**

| 项目 | 2011年1-9月 | 2010年度 |
|--------|---------------|---------------|
| 利息支出 | 12,012,802.20 | 22,988,302.37 |
| 减：利息收入 | 5,609.63 | 5,062.42 |
| 手续费支出 | 1,386.50 | 650.80 |
| 其他支出 | 312.37 | 2,849.26 |
| 合计 | 12,008,891.44 | 22,986,740.01 |

• **资产减值损失**

| 项目 | 2011年1-9月 | 2010年度 |
|--------|-------------|------------|
| 一、坏账损失 | -170,765.15 | 437,129.67 |
| 合计 | -170,765.15 | 437,129.67 |

• **营业外收入**

| 项目 | 2011年1-9月 | 计入当期非经常性损益的金额 | 2010年度 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|-----------|---------------|------------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 | - | - | 290.00 | - |
| 其中：固定资产处置利得 | - | - | 290.00 | - |
| 其他 | 31,800.00 | - | 311,812.65 | - |
| 合计 | 31,800.00 | - | 312,102.65 | - |

• **营业外支出**

| 项目 | 2011年1-9月 | 计入当期非经常性损益的金额 | 2010年度 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----------------|------------|---------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 | - | - | 1,204.95 | - |
| 其中：固定资产处置损失 | - | - | 1,204.95 | - |
| 赔偿金、违约金及各种罚款支出 | 940,047.43 | - | 4,120,473.74 | - |
| 其他 | - | - | 2,468,584.06 | - |
| 合计 | 940,047.43 | - | 6,590,262.75 | - |

•

• **现金流量表项目注释**

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 2011年1-9月 | 2010年度 |
|------------|--------------|--------------|
| 收到关联单位往来款项 | 3,329,848.25 | 3,062,201.43 |
| 其他 | 2,428,174.32 | 966,324.84 |
| 合计 | 5,758,022.57 | 4,028,526.27 |

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 2011年1-9月 | 2010年度 |
|-------------|--------------|---------------|
| 支付关联方往来款 | 173,035.43 | 34,528,592.47 |
| 其他单位往来 | - | 2,870,585.13 |
| 支付管理费用及其他款项 | 2,895,871.84 | 6,059,776.57 |
| 合计 | 3,068,907.27 | 43,458,954.17 |

• **现金流量表补充资料**

(1) 现金流量表补充资料

| 一、补充资料 | 2011年1-9月 | 2010年度 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | -17,369,504.34 | 50,202,888.86 |
| 加：资产减值准备 | -170,765.15 | 437,129.67 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 2,244,758.83 | 3,030,748.48 |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | | |

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | | -290.00 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | | 22,232,038.33 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | | |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | | |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | | |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | -10,373,317.58 | 49,173,817.08 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | 117,038,902.43 | -85,972,778.16 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -91,142,013.37 | -9,394,089.29 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 228,060.82 | 29,709,464.97 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 1,843,585.56 | 1,621,524.74 |
| 减：现金的期初余额 | 1,621,524.74 | 1,798,211.77 |
| 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 | 222,060.82 | -176,687.03 |

• **关联方及关联交易情况**

• (1) 存在控制关系的关联方

| 公 司 全 称 | 注册地址 | 注册资本(万元) | 与本公司关系 | 经济性 质 |
|--------------|--------|-----------|--------|----------|
| 北京华普产业集团有限公司 | 北京 | 35,000.00 | 最终控制者 | 有限责任 |
| 湖北武昌鱼股份有限公司 | 湖北 | 50,883.72 | 母公司 | 股份公司 |
| 青岛华普大厦有限责任公司 | 山东省青岛市 | 1,000.00 | 子公司 | 有限责任 |

• 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化(单位:万元)

| 公司名称 | 期初数 | 本年增加数 | 本期减少数 | 期末数 |
|--------------|-----------|-------|-------|-----------|
| 北京华普产业集团有限公司 | 35,000.00 | ---- | --- | 35,000.00 |
| 湖北武昌鱼股份有限公司 | 50,883.72 | | | 50,883.72 |
| 青岛华普大厦有限责任公司 | 1,000.00 | ---- | ---- | 1,000.00 |

(2) 不存在控制关系的关联方

| 公司名称 | 与本公司关系 | 经济性质 |
|--------------------------|---------------|--------|
| 北京华普国际大厦有限公司 | 受最终控制人控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 北京华普朝阳超市有限公司 | 受最终控制人控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 北京华普吉安房地产顾问有限公司 问有限公司 | 受最终控制人控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 北京华普朝阳物业管理有限公司 | 受最终控制人控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 北京华普技术公司 | 受最终控制人控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 北京华普兴业广告有限公司 | 受最终控制人控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 湖北武华电子科技有限公司 | 受母公司控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 北京中地房地产经纪有限公司 | 受母公司控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 北京天创道康电子科技有限公司 | 受关联人控制的其它企业 | 有限责任公司 |
| 青岛华普会馆 | 受关联人控制的其它企业 | 有限责任公司 |
| 郑州华普奥原电子泊车设备有限公司 | 受最终控制人控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 青岛华普实业有限公司 | 受最终控制人控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 青岛华普物业管理有限公司 | 受关联人控制的其它企业 | 有限责任公司 |
| 北京华普超市有限公司 | 受最终控制人控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 北京华普投资有限公司 | 受最终控制人控制的其他公司 | 有限责任公司 |
| 北京华普联合商业投资有限公司 | 受最终控制人控制的其他公司 | 有限责任公司 |

(3) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无

2、关联托管情况

无

3、关联承包情况

无

4、关联租赁情况

| 出租方名称 | 承租方名称 | 租赁资产情况 | 租赁资产涉及金额 | 租赁起始日 | 租赁终止日 |
|---------------|--------------|---------------|---------------|----------|---------|
| 北京中地房地产开发有限公司 | 北京华普产业集团有限公司 | 华普国际大厦 15层 | 40,000,000.00 | 2003年12月 | 2020年7月 |

关联租赁情况说明:

北京中地房地产开发有限公司将华普国际大厦15层租赁给北京华普产业集团有限公司，租赁期限为2003年12月15日至2020年7月31日，年租金为216.30万元。

5、关联担保情况

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 是否履行完毕 |
|--------------|---------------|---------------|--------|
| 北京华普产业集团有限公司 | 北京中地房地产开发有限公司 | 45,826,662.00 | 未履行完毕 |

6、关联方资金拆借

无

7、关联方资产转让、债务重组情况

无

8、其他关联交易

无

(4) 关联方应收应付款项

| 项目名称 | 关联方 | 2011年9月30日 | 2010年12月30日 |
|-------|----------------|----------------|----------------|
| 应收账款 | 北京中地房地产经纪有限公司 | 196,030.26 | |
| 应收账款 | 北京华普朝阳物业管理有限公司 | 463,804.94 | |
| 其他应收款 | 湖北武昌鱼股份有限公司 | 32,705,776.22 | 32,705,776.22 |
| 其他应收款 | 华普朝阳物业公司-东四十条 | 837,670.42 | 764,628.29 |
| 其他应付款 | 华普产业集团有限公司 | 119,044,670.29 | 104,592,076.49 |
| 其他应付款 | 湖北武华电子科技有限公司 | 53,858,337.87 | 53,858,337.87 |
| 其他应付款 | 北京中地房地产经纪有限公司 | 20,725,250.41 | 20,689,250.41 |
| 其他应付款 | 华普朝阳物业公司-朝阳门 | 3,751,420.08 | 3,751,420.08 |
| 其他应付款 | 华普技术公司 | 2,755,779.26 | 2,755,779.26 |
| 其他应付款 | 天创道康电子 | 2,286,787.55 | 2,286,787.55 |
| 其他应付款 | 华普兴业广告有限公司 | 1,038,971.87 | 1,038,971.87 |
| 其他应付款 | 华普朝阳超市有限公司 | 802,000.00 | 802,000.00 |
| 其他应付款 | 华普国际大厦 | 227,682.00 | 227,682.00 |
| 其他应付款 | 华普吉安房地产顾问公司 | 200,000.00 | 200,000.00 |

| | | | |
|-------|----------------|--------------|--------------|
| 其他应付款 | 北京华普朝阳物业管理有限公司 | 3,177,786.61 | 3,492,585.06 |
| 其他应付款 | 青岛华普会馆 | 603,976.14 | 603,976.14 |

•

• **或有事项:**

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

北京中地房地产开发有限公司于2010年2月向北京市第一中级人民法院提出撤销中国国际经济贸易仲裁委员会于2009年8月7日作出的【2009】中国贸仲京裁字第0373号裁决书的申请，经该院审理被驳回。2011年4月北京中地房地产开发有限公司已向北京市第二中级人民法院提交了不予执行【2009】中国贸仲京裁字第0373号仲裁裁决的申请书，截止报告日，该案件尚未审结。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:无

• **承诺事项:**

无

• **资产负债表日后事项**

无

• **其他重大事项:**

• 持续经营情况说明

截止报告日，公司存在大量到期债务不能偿还，因债务纠纷导致正常业务中断。2009年8月7日中国国际经济贸易仲裁委员会裁定公司履行编号分别为Y274104、Y274116、Y274118、Y274119的《北京市商品房预售合同》，为合同项下华普中心I段A座、B座、C座1-5层的物业办理竣工验收备案手续，并由中地公司向中天宏业交付该物业。2009年11月19日，北京市东城区人民法院（2008）东民初字第09587号《民事判决书》判决公司与北京中天宏业房地产咨询有限责任公司签订的四份《北京市商品房预售合同》及《补充预售合同》无效。公司已向北京市第二中级人民法院提交了不予执行【2009】中国贸仲京裁字第0373号仲裁裁决的申请书，目前案件尚未审结，案件的胜诉与否对公司的正常经营会造成重大的影响。上述可能对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在，公司的持续经营能力存在重大不确定性。

2、公司固定资产—房屋建筑物账面原值147,045,700.00元，净额104,647,871.89元，系中地公司置换入湖北武昌鱼股份有限公司前，由公司原控股股东北京华普产业集团有限公司根据董事会决议以增加资本公积的方式投入到公司的房产。2007年11月7日，北京华普产业集团已补办该房屋建筑物的人防相关手续，该房屋建筑物产权证其他相关手续正在办理之中。

3、北京城建五建设工程有限公司就与公司建设工程施工合同纠纷于2008年11月21日向北京市仲裁委员会申请仲裁，2009年3月16日北京市仲裁委员会作出了编号为（2009）京仲裁字第0243号《北京市仲裁委员会裁决书》。裁决公司向北京城建五建设工程有限公司支付拖欠工程款6476.86万元，欠款利息2950.31万元（计算至2008年11月20日）及从2008年11月21日起按中国人民银行公布的一年期贷款利率计算至上述拖欠的工程款实

际支付完毕之日的利息。截至报告日，该仲裁裁决尚未执行。

北京城建五建设工程有限公司就与公司建设工程施工合同纠纷于2008年11月21日向北京市仲裁委员会申请仲裁，2009年3月16日北京市仲裁委员会作出了编号为（2009）京仲裁字第0297号《北京市仲裁委员会裁决书》。裁决公司向北京城建五建设工程有限公司支付拖欠工程款18,475,019.60元，欠款利息14,759,613.00元（暂计算至2008年11月20日），并支付从2008年11月21日起按中国人民银行公布的一年期贷款利率计算至上述工程款实际支付之日止的利息。截至报告日，该仲裁裁决尚未执行。

北京城建五建设工程有限公司就与公司建设工程施工合同纠纷于2008年11月28日向北京市仲裁委员会申请仲裁，2009年4月13日北京市仲裁委员会作出了编号为（2009）京仲裁字第0298号《北京市仲裁委员会裁决书》。裁决公司向北京城建五建设工程有限公司支付拖欠工程款279,338,729.00元，欠款利息7,019,782.26元（暂时计算至2008年11月28日），并支付从2008年11月29日起按中国人民银行公布的一年期贷款利率计算至上述工程款实际支付完毕之日止的利息。截至报告日，该仲裁裁决尚未执行。

4、2009年8月7日，中国国际经济贸易仲裁委员会就北京中地房地产开发有限公司（简称中地公司）与北京中天宏业房地产咨询有限责任公司（简称中天宏业）关于商品房预售合同案作出了编号为（2009）中国贸仲京裁字第0373号《裁决书》，仲裁庭裁决如下：

（1）中地公司履行编号分别为Y274104、Y274116、Y274118、Y274119的《北京市商品房预售合同》，为合同项下华普中心 I 段A座、B座、C座1-5层的物业办理竣工验收备案手续；中地公司向中天宏业交付该物业；

（2）中地公司为该物业办理权属证明的初始登记，取得大产权证；

（3）中地公司为该物业办理房屋权属转移登记，取得小产权证，并登记在中天宏业名下；

（4）中地公司履行《补充预售合同》，为超面积办理商品房预收许可证，与中天宏业签订商品房预售合同，在相关政府部门进行登记，并将超面积权属登记在中天宏业名下；

（5）中地公司终止《预售合同》和《补充预售合同》的行为无效；

（6）中地公司补偿中天宏业因本案支出的律师费人民币4,000,000.00元；

（7）本案仲裁请求的仲裁费为人民币2,442,350.00元，全部由中地公司承担。该笔费用与中天宏业预缴的仲裁费用相冲抵，为此，中地公司应向中天宏业支付人民币2,442,350.00元；

（8）本案仲裁反请求的仲裁费为人民币2,847,018.00元，全部由中地公司承担。该笔费用已与中地公司预缴的等额仲裁费用相冲抵；

（9）驳回中天宏业的其他仲裁请求；

（10）驳回中地公司的全部仲裁反请求。

同时，仲裁庭在《裁决书》第六章第四款关于“额外付款”的支付中认为：《补充预售合同》第2.6条约定，中天宏业除需向中地公司支付基本收购价以外，根据双方关于“额外付款”的约定，出售华普中心或其他任何部

分所获得的收入，即“可分配收入”，将先有中天宏业取回其预先投入的资金，剩余部分按80%的比例支付给中地公司。合同进一步约定，如果双方同意，可以采取其他方法支付“额外付款”，但产生的任何收益分配需符合中天宏业与中地公司各20%与80%的比率。

2010年2月11日中地公司向北京市第一中级人民法院提出撤销仲裁的申请，北京市第一中级人民法院已受理。2010年2月15日，北京市第二中级人民法院出具（2010）二中执字第387-1号《执行裁定书》，裁定如下：中止中国国际经济贸易仲裁委员会作出的（2009）中国贸仲京裁字第0373号裁决书的执行。在中止执行的情形消失后，中天宏业可以申请恢复执行。

截止报告日，该仲裁尚未执行。

- 母公司财务报表主要项目附注（金额单位：人民币元）
- 应收账款

（1）应收账款按种类披露：

| 种类 | 2011年 9月30日 | | | | 2010年 12月31日 | | | |
|------------------------|---------------|--------|------|-----|---------------|--------|------|-----|
| | 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应收账款 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | | | - | | | | - | |
| 组合1按账龄分析法 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 组合2 售房款及应收母公司款项 | 26,134,754.13 | 100.00 | - | - | 23,947,297.31 | 100.00 | - | - |
| 组合小计 | 26,134,754.13 | 100.00 | - | - | 23,947,297.31 | 100.00 | - | - |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 26,134,754.13 | 100.00 | - | - | 23,947,297.31 | 100.00 | - | - |

不计提坏账准备的余额为应收售房款。

- （2）按账龄分析法计提坏账的应收账款：无
- （3）本期转回或收回情况：无
- （4）本报告期实际核销的应收账款情况：无
- （5）本报告期应收账款中持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况：无
- （6）应收账款前五名欠款情况：

| 单位名称 | 与本公司关系 | 欠款金额 | 欠款年限 | 占应收账款总额的比例 |
|----------------------|--------|---------------|------|------------|
| 中国船级社II段 | | 8,131,946.01 | 3年以上 | 31.12% |
| 中国石油天然气股份有限公司勘探开发研究院 | | 6,305,847.80 | 1-2年 | 24.13% |
| 北京华普产业集团公司 | | 1,621,621.62 | 1年以内 | 6.20% |
| 徐维达 | | 1,525,000.00 | 3年以上 | 5.84% |
| 曹谦 | | 1,478,240.00 | 3年以上 | 5.66% |
| 合计 | | 19,062,655.43 | | 72.94% |

(7) 应收关联方款项情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 占应收账款总额的比例% |
|----------------|---------------|--------------|-------------|
| 北京华普产业集团公司 | 最终控制方 | 1,621,621.62 | 6.20% |
| 北京中地房地产经纪有限公司 | 受同一母公司控制的其他公司 | 196,030.26 | 0.75% |
| 北京华普朝阳物业管理有限公司 | 受最终控制方控制的其他公司 | 463,804.94 | 1.77% |
| 合计 | | 2,281,456.82 | 8.73% |

(9) 终止确认的应收款项情况：无

(10) 以应收款项为标的进行证券化的：无。

• 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

| 种类 | 2011年 9月30日 | | | | 2010年 12月31日 | | | |
|------------------------|---------------|--------|--------------|--------|----------------|--------|--------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例% | 金额 | 比例% | 金额 | 比例% | 金额 | 比例% |
| 单项金额重大的其他应收款项 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 组合1按账龄分析法 | 5,221,025.73 | 13.69 | 1,413,845.76 | 100.00 | 4,501,256.88 | 3.75 | 1,623,695.71 | 100.00 |
| 组合2 售房款及应收母公司款项 | 32,888,622.16 | 86.31 | - | - | 115,444,871.22 | 96.25 | - | - |
| 组合小计 | 38,109,647.89 | 100.00 | 1,413,845.76 | 100.00 | 119,946,128.10 | 100.00 | 1,623,695.71 | 100.00 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 38,109,647.89 | 100.00 | 1,413,845.76 | 100.00 | 119,946,128.10 | 100.00 | 1,623,695.71 | 100.00 |

(2)、按账龄计提坏账的其他应收款

| 账龄 | 2011年 9月30日 | 2010年 12月31日 |
|----|-------------|--------------|
|----|-------------|--------------|

| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
|------|--------------|-------|--------------|--------------|------|--------------|
| | 金额 | 比例% | | 金额 | 比例% | |
| 一年以内 | 1,505,397.14 | 3.95 | 75,269.86 | 925,628.29 | 0.77 | 46,281.41 |
| 一至两年 | 1,297,346.00 | 3.40 | 129,734.60 | 1,000.00 | - | 100.00 |
| 两至三年 | 1,000.00 | - | 200.00 | 700,000.00 | 0.58 | 140,000.00 |
| 三年以上 | 2,417,282.59 | 6.34 | 1,208,641.30 | 2,874,628.59 | 2.40 | 1,437,314.30 |
| 合计 | 5,221,025.73 | 13.69 | 1,413,845.76 | 4,501,256.88 | 3.75 | 1,623,695.71 |

(3) 本期转回或收回情况：无。

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况：无。

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

| 单位名称 | 2011年 9月30日 | | 2010年 12月31日 | |
|-------------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 金额 | 计提坏账金额 | 金额 | 计提坏账金额 |
| 湖北武昌鱼股份有限公司 | 32,705,776.22 | | 32,705,776.22 | |
| 合计 | 32,705,776.22 | | 32,705,776.22 | |

(6) 金额较大的其他应收款的性质或内容：应收母公司32,705,776.22。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占其他应收款总额的比例% |
|---------------|---------------|---------------|------|--------------|
| 湖北武昌鱼股份有限公司 | 母公司 | 32,705,776.22 | 1-2年 | 85.82 |
| 北京市第一中级人民法院 | 客户 | 1,230,000.00 | 3年以上 | 3.23 |
| 北京天平拍卖有限公司 | 客户 | 1,157,346.00 | 1-2年 | 3.04 |
| 周永惠 | 客户 | 1,000,000.00 | 3年以上 | 2.62 |
| 华普朝阳物业公司-东四十条 | 受最终控制人控制的其他企业 | 837,670.42 | 1年以内 | 2.20 |
| 合计 | | 36,930,792.64 | | 96.91 |

(8) 应收关联方款项

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 占其他应收款总额的比例% |
|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 湖北武昌鱼股份有限公司 | 母公司 | 32,705,776.22 | 85.82 |
| 华普朝阳物业公司-东四十条 | 受最终控制人控制的其他企业 | 837,670.42 | 2.20 |
| 合计 | | 33,543,446.64 | 88.02 |

(9) 终止确认的其他应收款项情况：无。

(10) 以其他应收款项为标的进行证券化情况：无。

- **长期股权投资**

(1) 长期股权投资明细

| 被投资单位 | 核算方法 | 投资成本 | 2010年12月30日 | 增减变动 | 2011年9月30日 |
|---------------|------|------|---------------|------|---------------|
| 青岛华普大厦有限责任公司 | 成本法 | | 18,249,253.50 | | 18,249,253.50 |
| 北京中地房地产经纪有限公司 | 成本法 | | 200,000.00 | | 200,000.00 |

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：无

- **营业收入和营业成本**

1、营业收入

| 项目 | 2011年1-9月 | 2010年度 |
|--------|--------------|----------------|
| 主营业务收入 | 702,983.00 | 169,333,024.00 |
| 其他业务收入 | 5,640,285.82 | 7,489,320.14 |
| 营业成本 | 3,351,970.56 | 70,083,482.80 |

2、主营业务（分行业）

| 行业名称 | 2011年1-9月 | | 2010年度 | |
|------|------------|------|----------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房地产业 | 702,983.00 | | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |
| 合计 | 702,983.00 | | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |

3、主营业务（分产品）

| 产品名称 | 2011年1-9月 | | 2010年度 | |
|------|------------|------|----------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房屋销售 | 702,983.00 | | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |
| 合计 | 702,983.00 | | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |

4、主营业务（分地区）

| 地区名称 | 2011年1-9月 | | 2010年度 | |
|------|------------|------|----------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 国内 | 702,983.00 | | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |
| 国外 | | | | |
| 合计 | 702,983.00 | - | 169,333,024.00 | 65,449,123.52 |

5、现金流量表补充资料

| 一、补 充 资 料 | 2011年1-月 | 2010年度 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量: | | |
| 净利润 | -16,790,737.96 | 51,011,438.15 |
| 加: 资产减值准备 | -209,849.95 | 437,129.67 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 2,244,758.83 | 3,160,307.53 |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列) | | -290.00 |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | | |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | | |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | | 22,232,038.33 |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | | |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | | |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列) | | |
| 存货的减少(增加以“-”号填列) | -10,373,317.58 | 49,178,665.08 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | 117,038,902.43 | -85,972,778.16 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | -91,681,694.95 | -10,337,001.79 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 228,060.82 | 29,709,508.81 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况: | | |
| 现金的期末余额 | 1,843,250.59 | 1,621,189.77 |
| 减: 现金的期初余额 | 1,621,189.77 | 1,797,832.96 |
| 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 | 222,060.82 | -176,643.19 |
|--------------|------------|-------------|

- **财务报告批准**

本财务报告于2012年2月10日由本公司董事会批准报出。

北京中地房地产开发有限公司

二〇一二年二月十日