

# 北京华业地产股份有限公司

(股票代码: 600240)



## 2011 年年度报告

[二零一二年四月]

# 目 录

一、 重要提示 .....	3
二、 公司基本情况 .....	3
三、 会计数据和业务数据摘要 .....	4
四、 股本变动及股东情况 .....	5
五、 董事、监事和高级管理人员 .....	8
六、 公司治理结构 .....	10
七、 股东大会情况简介 .....	14
八、 董事会报告 .....	15
九、 监事会报告 .....	25
十、 重要事项 .....	26
十一、 财务会计报告 .....	32
十二、 备查文件目录 .....	102

## 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 大华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

公司的法定中文名称	北京华业地产股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	华业地产
公司的法定英文名称	Beijing HOMEYEAR 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》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券管理部

### (五) 公司股票简况

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

**(六) 其他有关资料**

公司首次注册登记日期		1998 年 10 月 9 日
公司首次注册登记地点		呼和浩特市诺和木勒大街 54 号
首次变更	公司变更注册登记日期	2006 年 11 月 30 日
	公司变更注册登记地点	北京市朝阳区延静里中街 3 号院 5 号楼 12A01
	企业法人营业执照注册号	110000001525295
	税务登记号码	京税证字 110105701462101 号
	组织机构代码	70146210-1
二次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 1 月 30 日
	公司变更注册登记地点	北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
	企业法人营业执照注册号	110000001525295
	税务登记号码	京税证字 110105701462101 号
	组织机构代码	70146210-1
三次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 8 月 7 日
	公司变更注册登记地点	北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
	企业法人营业执照注册号	110000001525295
	税务登记号码	京税证字 110105701462101 号
	组织机构代码	70146210-1
公司聘请的会计师事务所名称		大华会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

**三、 会计数据和业务数据摘要**
**(一) 主要会计数据**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	597,149,326.17
利润总额	602,895,265.44
归属于上市公司股东的净利润	448,257,955.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	450,171,817.72
经营活动产生的现金流量净额	-429,436,686.36

**(二) 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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-4,581,577.48	172,464.99	627,852.90
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,000,000.00		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		5,437,381.57	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		1,727,854.10	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			16,223,165.34
对外委托贷款取得的损益			6,610,019.02
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,185,722.07	-2,299,335.51	-570,136.87
少数股东权益影响额	-21,093.00	-16.71	
所得税影响额	-1,125,469.38	-1,207,069.37	-5,916,329.86
合计	-1,913,861.93	3,831,279.07	16,974,570.53

**(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标**

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	2,402,410,111.18	2,249,412,424.64	6.80	1,210,041,491.11
营业利润	597,149,326.17	380,512,844.66	56.93	177,741,918.46
利润总额	602,895,265.44	380,113,828.24	58.61	177,797,560.10
归属于上市公司股东的净利润	448,257,955.79	292,106,342.65	53.46	117,022,881.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	450,171,817.72	288,275,063.58	56.16	100,048,311.08
经营活动产生的现金流量净额	-429,436,686.36	-488,712,083.73	不适用	-59,695,822.82
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	8,445,139,822.90	8,413,787,073.46	0.37	6,675,977,525.94
负债总额	5,619,257,586.35	6,045,082,548.04	-7.04	4,606,627,518.91
归属于上市公司股东的所有者权益	2,821,453,326.28	2,361,617,681.82	19.47	2,069,350,007.03
总股本	645,000,000.00	645,000,000.00	不适用	645,000,000.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.6950	0.4529	53.46	0.1814
稀释每股收益 (元 / 股)	0.6913	0.4529	52.64	0.1814
用最新股本计算的每股收益 (元 / 股)	不适用	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.6979	0.4469	56.16	0.1551
加权平均净资产收益率 (%)	17.34	13.19	增加 4.15 个百分点	5.75
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	17.41	13.01	增加 4.4 个百分点	4.91
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.67	-0.76	不适用	-0.09
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	4.37	3.66	19.40	3.21
资产负债率 (%)	66.54	71.85	减少 5.31 个百分点	69.00

#### 四、股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

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

##### 2、 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

**(二) 证券发行与上市情况**
**1、 前三年历次证券发行情况**

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

**2、 公司股份总数及结构的变动情况**

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

**3、 现存的内部职工股情况**

本报告期末公司无内部职工股。

**(三) 股东和实际控制人情况**
**1、 股东数量和持股情况**

单位：股

2011 年末股东总数	26,550 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	36,360 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	23.42	151,097,921	1,108,772		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		质押 99,244,025
普宁市恒宏业贸易有限公司	未知	3.88	25,000,000			未知
中国工商银行—博时精选股票证券投资基金	未知	2.46	15,888,003			未知
中国建设银行—南方盛元红利股票型证券投资基金	未知	2.35	15,147,262			未知
中国工商银行—天元证券投资基金	未知	2.22	14,316,089			未知
中国人民人寿保险股份有限公司—万能—一个险—万能	未知	2.04	13,128,379			未知
中国建设银行—工银瑞信稳健成长股票型证券投资基金	未知	1.38	8,899,681			未知
中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	未知	1.01	6,546,699			未知
中国人民财产保险股份有限公司—自有资金	未知	0.92	5,922,510			未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
华业发展（深圳）有限公司	151,097,921		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			
中国工商银行—博时精选股票证券投资基金	15,888,003		人民币普通股			
中国建设银行—南方盛元红利股票型证券投资基金	15,147,262		人民币普通股			
中国工商银行—天元证券投资基金	14,316,089		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	13,128,379		人民币普通股			
中国建设银行—工银瑞信稳健成长股票型证券投资基金	8,899,681		人民币普通股			
中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	6,546,699		人民币普通股			
中国人民财产保险股份有限公司—自有资金	5,922,510		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述公司前十名股东之间、前十名流通股股东之间：普宁市恒宏业贸易有限公司为华保宏实业（深圳）有限公司全资子公司，系一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					

**2、控股股东及实际控制人情况**
**(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍**

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

**(2) 控股股东情况**
 法人

单位: 万元 币种: 人民币

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

**(3) 实际控制人情况**
 法人

单位: 元 币种: 美元

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

 自然人

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

**(4) 控股股东及实际控制人变更情况**

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:万元 币种:人民币

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

**五、董事、监事和高级管理人员**

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
徐红	董事长兼总经理	女	43	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		131.1	否
蔡惠丽	董事	女	46	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		0	是
燕飞	执行董事	男	34	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		77.7	否
李力	独立董事	男	39	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		6.32	否
颀茂华	独立董事	男	49	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		2.47	否
刘秀焰	独立董事	女	41	2008年7月7日	2011年7月29日	0	0		3.57	否
张焰	监事会主席	男	44	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		57.9	否
蒋丰青	监事	女	42	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		0	是
王剑聪	职工监事	男	35	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		26.1	否
赵双燕	董事会秘书	女	35	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		27.6	否
毕玉华	总经济师	女	54	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		75.5	否
陈力	总工程师	男	49	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		67.9	否
许立超	财务总监	男	38	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		77.7	否
莘雷	副总经理	男	49	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0		75.5	否
李朝晖	原总工程师	女	42	2008年7月7日	2011年4月30日	0	0		18	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	647.36	/

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

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

燕飞：2000年8月至2005年6月就职于华业发展（深圳）有限公司投资部，任投资经理；2005年6月至今历任北京华业地产股份有限公司证券事务代表、董事会秘书、执行董事；现任公司执行董事兼副总经理。

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

颀茂华：2000年至今在内蒙古大学经济管理学院任会计系主任。曾于2002年7月至2008年7月在北京华业地产股份有限公司担任独立董事，2011年7月起再次担任北京华业地产股份有限公司独立董事。

刘秀焰：2005年9月至今在南方基金管理有限公司任总经理助理，刘秀焰女士已连任两届独立董事，于2011年7月29日起不再担任北京华业地产股份有限公司独立董事。

张焰：2000年至2004年4月在华业发展（深圳）有限公司工作，2004年4月至今在北京华业地产股份有限公司任监事，现任公司装修设计部总监及监事会主席。

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

王剑聪：2003年至今在北京华业地产股份有限公司工作，现任公司综合开发部经理及职工监事。



赵双燕：2006 年至 2011 年历任北京财富汇金投资管理有限公司投资分析师、中弘地产股份有限公司证券事务经理、北京华业地产股份有限公司证券管理部经理。2011 年 7 月起任公司董事会秘书。

毕玉华：2006 年至今在北京华业地产股份有限公司任总经济师职务。

陈力：1985 年至 2006 年先后在广播电影电视部设计院、中外建、中国建筑设计研究院工作，高级建筑师，国家一级注册建筑师。2007 年至 2011 年在路劲地产集团工作，任集团总建筑师、隼御商业地产集团常务副总职位。2011 年进入北京华业地产股份有限公司，任总工程师职务。

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

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

李朝晖：2002 年至 2006 年任华业发展（深圳）有限公司技术总监，2006 年起任北京华业地产股份有限公司总工程师，于 2011 年 4 月因个人原因辞去本公司总工程师职务。

### 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股数	报告期股票期权行权数量	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	期末持有限制性股票数量
徐红	董事长	0	800,000	0	0	8.14	800,000	0	0	0	0
燕飞	董事	0	500,000	0	0	8.14	500,000	0	0	0	0
许立超	财务总监	0	500,000	0	0	8.14	500,000	0	0	0	0
毕玉华	总经济师	0	500,000	0	0	8.14	500,000	0	0	0	0
莘雷	副总经理	0	500,000	0	0	8.14	500,000	0	0	0	0
合计	/	0	2,800,000	0	0	/	2,800,000	0	0	/	0

### (二) 在股东单位任职情况

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

### 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
刘秀焰	南方基金管理有限公司	总经理助理/综合管理部总监	2005 年 9 月 1 日		是
李力	中喜会计师事务所有限责任公司	副总经理	2004 年 2 月 1 日		是
颀茂华	内蒙古大学经济管理学院	会计系主任	2000 年 1 月 1 日		是

### (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出方案报请公司董事会、监事会审议，并分别由董事会、监事会提案，由 2010 年年度股东大会审议批准执行。报告期高级管理人员薪酬标准由董事会厘定。公司独立董事的年度津贴依据公司 2008 年年度股东大会审议批准执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事及高级管理人员薪酬施行年薪制，全年薪酬由月度基本工资、月度绩效考核金、年度绩效考核金三部分组成。月度基本工资总额占全年薪酬总额的 60%；月度绩效考核金总额占全年薪酬总额的 20%，根据绩效考核结果按相应比例月度发放；年度绩效考核金占全年薪酬总额的 20%，根据年度考核结果按相应比例年终一次性发放。

董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内董事会下设薪酬委员会根据公司薪酬、绩效考核管理制度对董事、高级管理人员年度工作业绩进行考评，并根据考核结果支付了报酬。
-----------------------	---

#### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘秀焰	独立董事	离任	因到期换届
李朝晖	总工程师	离任	因个人原因辞去职务
燕飞	董事会秘书	离任	职务变动
颀茂华	独立董事	聘任	
赵双燕	董事会秘书	聘任	
燕飞	副总经理	聘任	
陈力	总工程师	聘任	

#### (五) 公司员工情况

在职员工总数	198
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
工程及专业技术人员	102
营销及项目开发人员	29
行政及管理人员	25
财务人员	21
其他	21
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	13
大学本科	108
专科及以下	77

## 六、 公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

报告期内公司共召开了 1 次年度股东大会，3 次临时股东大会，13 次董事会，9 次监事会，公司股东会、董事会、监事会的召集和表决程序符合公司章程的要求。

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

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《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管理制度汇编手册》、《北京华业地产股份有限公司内部控制表单模版汇编》（试运行版），并在 2012 年试运行过程中对上述制度进行完善。通过上述工作，公司将按监管要求进一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。

#### 1、关于股东与股东大会

公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事

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

## 2、关于控股股东与上市公司的关系

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

## 3、关于董事和董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。董事会的运作严格依照国家法律法规的要求及公司相关规则进行，确保了决策的高效、规范、科学。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，出席董事会会议，以认真负责、勤勉诚信的态度履行职责，对股东大会负责。报告期内，公司董事会根据公司发展需要及监管机构的相关要求，对《公司章程》、《董事会秘书工作制度》进行了重新修订。董事会审计委员会根据公司《董事会审计委员会工作条例》、《独立董事及董事会审计委员会年报工作规程》及《内部审计制度》忠实的履行了各项职责，认真审议了 2010 年年度报告、2011 年各季度报告及 2011 年半年度报告，保证了定期报告顺利完成；董事会战略委员会对公司收购资产、出售资产、对外担保及参加土地招拍挂等重大决策进行了讨论与分析，并提出决策建议；董事会薪酬与考核委员会对《2010 年度董事、监事及高级管理人员业绩考评及薪酬兑现方案》、《2011 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）》进行讨论，并发表意见。在报告期内董事会各专门委员会在公司经营运作过程中均履行了各项职责，同时发挥了各专门委员会的职能。

## 4、关于监事和监事会

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

## 5、关于绩效评价与激励约束机制

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

## 6、关于信息披露与透明度

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

## 7、关于相关利益者

公司能够充分尊重和维护利益相关者的合法权益，积极与利益相关者合作，加强与各方的沟通与交流，共同推动公司持续、健康、稳定的发展。

8、根据财政部、证监会、审计署、银监会和保监会分别于 2008 年 5 月发布的《企业内部控制基本规范》，2010 年 4 月发布的《企业内部控制配套指引》，上海证券交易所于 2006 年 6 月发布的《上市公司内部控制指引》及 2012 年 3 月北京证监局发布的《关于做好北京辖区上市公司内控规范实施工作的通知》等文件要求，按财政部等五部委颁布的实施时间表，公司应自 2012 年 1 月 1 日起要符合上述规定，对公司内部控制的有效性进行自我评价。报告期内，公司聘请了天健光华（北京）咨询有限公司，参照上市公司的内控标准，对公司层面、业务层面、IT 层面以及业务流程和财务流程的衔接中所涉及的内部控制，提供咨询意见。截止本报告期结束，已形成《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管理制度汇编手册》、《北京华业地产股份有限公司内部控制表单模版汇编》（试运行版）。通过上述工作，公司进一步完善了内部控制体系，加强了风险管理，提高了公司经营管理水平。

**(二) 董事履行职责情况**
**1、 董事参加董事会的出席情况**

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐红	否	13	13	3	0	0	否
蔡惠丽	否	13	13	3	0	0	否
燕飞	否	13	13	3	0	0	否
李力	是	13	13	3	0	0	否
刘秀焰	是	9	9	3	0	0	否
颜茂华	是	4	4	0	0	0	否

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	10
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	0

**2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

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

**3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况**

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

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

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

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司业务独立完整，自主独立经营，不存在控股股东直接或间接干涉公司经营运作的情形。		
人员方面独立完整情况	是	公司建立了完全独立的劳动、人事和薪酬等规章制度，公司的人员招聘、人事管理及考核制度完全独立，公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人、总经济师、总工程师等高级管理人员均在本公司领取薪酬，且未在控股股东单位担任任何职务。		
资产方面独立完整情况	是	公司和控股股东资产关系明晰，公司资产账实相符，且由公司控制和使用，资产独立于控股股东。公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产被控股股东或实际控制人及其关联方控制和占用的情况，也没有为股东提供担保的情况。		
机构方面独立完整情况	是	公司具有健全的内部组织机构，独立的行政管理系统，独立行使职权，不受控股股东及其他单位或个人的干涉。公司具有独立的办公机构和生产经营场所，不存在与控股股东和关联方混合经营、合署办公的情况。		
财务方面独立完整情况	是	公司设立独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制，对各部门及子公司实行有效的监督与控制。公司独立在银行开户，独立纳税，独立运作，独立地作出财务决策，不存在控股股东或实际控制人干预公司资金使用的情况。		

**(四) 公司内部控制制度的建立健全情况**

内部控制建设的总体方案	公司根据《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》等规范性文件的要求，建立和完善符合现代企业制度要求的公司治理结构及内部组织结构，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，保证公司经营管理目标的实现；公司内部控制目标是：经营管理合法合规；保证资产安全；财务报告及相关信息真实完整；提高经营效率和效果；促进企业实现发展战略。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	为贯彻落实财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》的相关要求，公司专门成立了内部控制建设领导小组、内部控制建设小组、内部控制评价小组，全面开展内部控制体系建设工作。现阶段内控体系建设工作已经取得了一定成果。2010 年公司聘请中介机构协助公司进行内部控制体系建设工作，截至报告期末，中介机构的内控测评工作已完成，内控设计已到收尾阶段，已形成《内部控制管理手册》、《内部控制自我评价手册》、《管理制度汇编手册》、《内部控制表单模版汇编》（试运行版）。为确保内控制度的有效实施，公司成立内部控制领导小组、内部控制建设小组、内部控制评价小组，其中内部控制领导小组负责涉及到《内控手册》相关的审批、以及内控试运营、自我评价的审批、结果文件的审批；内部控制建设小组负责内控体系的运行与维护，及相关审核工作；内部控制评价小组负责内部控制评价工作；通过制定公司《内部控制管理制度》作为公司内部控制实施的依据。2012 年 4-6 月，《内部控制手册》试运行开始，中介机构进行内控试运行的相关培训，相关职能部门、城市公司依据《内部控制手册》试运行的实际情况，填写“内控试运行反馈表”，汇总需要进行修订的《内部控制手册》相关内容；2012 年 7-9 月，《内部控制手册》和相关制度集中修订；2012 年 10-12 月，各部门、城市公司进行内部控制自我评价。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设立了内部控制评价小组，由审计部牵头，内控体系涉及的部门、城市公司业务骨干担任成员，主要负责内部控制有效性的监督与评价。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司每年均随年报披露《内部控制的自我评价报告》及《审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见》。报告期内，公司内部审计机构按照内部审计制度相关规定开展了内部审计工作，针对公司及下属子公司经营活动、财务管理及各业务链条进行内部审计监督。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会每年审查公司内部控制的自我评价报告，并提出健全和完善的意见；通过下设审计委员会，定期听取公司各项制度和流程的执行情况，审计委员会定期组织公司内部审计机构对公司内部控制制度执行情况进行检查。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	为有效防范资金风险，规范财务管理工作，公司严格按照《会计法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》等规定进行会计核算。根据公司实际情况，制定了《全面预算管理制度》、《筹资管理办法》、《财务管理制度》、《网上银行管理办法》等制度。为防止错误或舞弊的发生，在财务管理等环节均进行了职责划分。对各个环节的不相容职务如授权批准、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等均由不同的人员担任。保证了财务信息的真实可靠，与财务核算相关的内部控制健全、完善。
内部控制存在的缺陷及整改情况	经自查，未发现公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

**(五) 高级管理人员的考评及激励情况**

公司建立了比较完善的高级管理人员考评激励制度，由董事会薪酬与考核委员会提出公司高管人员有关薪酬考核方案，提交董事会审议通过后实施。公司高级管理人员薪酬施行年薪制，全年薪酬由月度基本工资、月度绩效考核金、年度绩效考核金三部分组成。

公司于 2011 年第二次临时股东大会审议通过《关于〈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〉的议案》，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》。

**(六) 公司披露内部控制的相关报告：**

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：否

上述报告的披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

**(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况**

公司根据监管要求，制定了《北京华业地产股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，

该制度已经公司 2010 年 4 月 26 日召开的四届三十六次董事会审议通过，报告期内未发生年报相关信息披露的重大差错。

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

## 七、 股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年年度股东大会	2011 年 4 月 29 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 4 月 30 日

2010 年年度股东大会审议并通过了如下议案：

- 1、《关于 2010 年年度报告和摘要的议案》；
- 2、《关于 2010 年董事会工作报告的议案》；
- 3、《关于 2010 年监事会工作报告的议案》；
- 4、《关于 2010 年年度财务决算报告的议案》；
- 5、《关于 2010 年度利润分配（预案）的议案》；
- 6、《关于独立董事 2010 年度述职报告的议案》；
- 7、《关于 2010 年度董事、监事及高级管理人员业绩考评及薪酬兑现方案的议案》；
- 8、《关于制定 2011 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》；
- 9、《关于续聘会计师事务所的议案》；
- 10、《关于补充审议公司 2010 年日常关联交易金额的议案》；
- 11、《关于公司预计 2011 年日常关联交易的议案》。

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 1 月 20 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 1 月 21 日
2011 年第二次临时股东大会	2011 年 5 月 27 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 5 月 28 日
2011 年第三次临时股东大会	2011 年 7 月 29 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 7 月 30 日

2011 年第一次临时股东大会审议并通过了如下议案：

- 1、《关于公司 2011 年度经营性借款计划的议案》；
- 2、《关于公司为全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司向兴业银行股份有限公司大连分行申请的 3 亿元项目开发贷款提供担保的议案》。

2011 年第二次临时股东大会审议并通过了如下议案：

- 1、《关于<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>的议案》；
- 2、《关于<北京华业地产股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法>的议案》；
- 3、《关于提请股东大会授权董事会办理公司首期股票期权激励计划相关事宜的议案》。

2011 年第三次临时股东大会审议并通过了如下议案：

- 1、《关于公司董事会换届选举及提名第五届董事会董事候选人的议案》；
- 2、《关于公司监事会换届选举及提名第五届监事会监事候选人的议案》；
- 3、《关于修改<公司章程>部分条款的议案》。

## 八、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、市场形势分析

2011 年是国家“十二五”规划的开局之年，十二五规划提出未来五年 GDP 增速目标设定为 7%。此举预示了政府将着力经济增长结构性调整，提高经济增长的质量和效益，从而实现经济软着陆。

2011 年我国经济形势仍然趋热，全年 GDP 增长 9.2%，1 月至 10 月 CPI 同比增速居高不下，为对抗通胀压力带来的经济过热，央行上半年史无前例的连续 6 次提高存款准备金率，至 21.5% 的历史峰值，直至 11 月 CPI 涨幅才出现明显回落。

《中央关于国民经济和社会发展十二五规划的建议》中提出要加强房地产市场监管，规范房地产市场秩序，抑制投机需求，促进房地产业平稳健康发展。充分体现了中央对房地产发展的重视和稳定房地产市场的决心。

2011 年 1 月“新国八条”出台，政策以控价格、强保障、严问责、扩范围为核心，要求进一步加强调控房地产市场，随即展开了全国范围内的严格调控，调控范围内的各城市均出台了相关细则，一方面通过“限购”、“限价”、“限贷”及房地产税制改革等措施，抑制投机投资性需求；另一方面通过加大保障性住房建设，加大闲置土地的清理等措施增加住房供给。总体看来，房地产市场调控成效显著，房价过快增长势头得到遏制，市场供给结构进一步合理，房地产市场正逐步进入理性发展阶段。

国家统计局公布的数据显示：2011 年全国房地产开发投资 61740 亿元，比上年增长 27.9%，增速比上年回落 5.3 个百分点。其中，住宅投资 44308 亿元，增长 30.2%，占房地产开发投资的比重为 71.8%。2011 年，全国商品房销售面积 10.99 亿平方米，比上年增长 4.9%，增速比上年回落 5.7 个百分点；其中，住宅销售面积增长 3.9%，办公楼销售面积增长 6.2%，商业营业用房销售面积增长 12.6%。商品房销售额 59119 亿元，增长 12.1%，增速比上年回落 6.8 个百分点；其中，住宅销售额增长 10.2%，办公楼销售额增长 16.1%，商业营业用房销售额增长 23.7%。2011 年 12 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 98.89，仍处于较合理水平。

公司认为，在政策作用下 2011 年房地产市场销售明显降温，地产行业的发展关乎“国计”“民生”，国家对房地产行业实施调控政策其目的是为了促进房价合理回归，促进房地产市场健康发展。随着城市化进程的不断推进和居民对改善性住房的需求增长，房地产行业在国家调控背景下仍将保持平稳健康发展态势。

#### 2、报告期内公司总体经营情况

报告期内，公司继续保持稳健发展、适度扩张的经营思路，在房地产政策全面紧缩的宏观形势下，为规避房地产行业调控政策带来的系统性风险，改变以房地产为单一主营业务受政策影响较大的局面，公司尝试涉足矿业投资，并于年内取得了实质性进展，从而初步实现了管理层制定的多元化发展的战略目标。

报告期内，公司实现营业收入 24.02 亿元，较上年同期增加 6.80%；实现利润总额 60,289.53 万元，较上年同期增加 58.61%；实现净利润 44,825.80 万元（归属于母公司所有者的净利润），较上年同期增加 53.46%；房地产业务共完成结算面积约 22.57 万平方米，实现商品房销售收入 23.74 亿元，较上年同期增加 7.02 %。

报告期内公司的总体经营处于平稳、健康的状态，各项目均按计划进行。

#### 3、公司主营业务及其经营状况

##### (1) 主营业务分行业情况表

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

商品房销售	2,374,041,961.67	1,387,276,680.49	2,218,345,414.62	1,589,050,932.23
房地产租赁及其他	28,368,149.51	15,327,697.95	27,739,068.27	15,440,058.38
土地一级开发			-	-
合计	2,402,410,111.18	1,402,604,378.44	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61

## (2) 主营业务分产品情况表

单位:元 币种:人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	2,374,041,961.67	1,387,276,680.49	2,218,345,414.62	1,589,050,932.23
房地产租赁及其他	28,368,149.51	15,327,697.95	27,739,068.27	15,440,058.38
土地一级开发			-	-
合计	2,402,410,111.18	1,402,604,378.44	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61

## (3) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	1,086,481,470.16	585,699,424.42	92,579,088.90	43,585,053.38
深圳	57,523,987.35	26,104,118.64	1,078,467,274.05	847,998,859.43
长春	425,842,079.00	312,788,707.30	310,192,006.00	223,665,082.96
大连	832,562,574.67	478,012,128.08	764,846,113.94	489,241,994.84
合计	2,402,410,111.18	1,402,604,378.44	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61

报告期内,公司北京地区收入主要为公司所开发的北京通州“华业·东方玫瑰家园”项目的销售收入、“华业国际中心”房产租赁收入;长春地区收入为所开发的“华业·玫瑰谷”房产销售收入;深圳地区收入主要为所开发的深圳“华业·玫瑰郡”项目的销售收入及“彩虹新都”商场、“太平洋大厦”的房产租赁收入;大连地区收入为所开发的“华业·玫瑰东方”项目的销售收入。

**4、报告期内公司总体财务情况**

报告期内,公司经营状况良好,项目销售平稳,业绩保持了一定增长。报告期内,公司开发的深圳“华业·玫瑰郡”项目已销售完毕,实现销售收入 0.43 亿元,回笼资金约 0.43 亿元;长春“华业·玫瑰谷”项目销售顺利,实现销售收入 4.26 亿元,回笼资金约 1.79 亿元;大连“华业·玫瑰东方”项目,实现销售收入 8.33 亿元,回笼资金约 4.37 亿元;北京通州“华业·东方玫瑰家园”项目,实现销售收入 10.69 亿元,回笼资金约 9.25 亿元。



**5、公司主要资产和费用变动情况分析**

单位：万元 币种：人民币

项目	2011-12-31	2010-12-31	增减变动	变动百分比 (%)	变动情况分析
货币资金	33,616.32	133,021.60	-99,405.28	-74.73	地产项目开发投入增加及新增矿业投资所致
其他应收款	10,329.05	2,650.93	7,678.12	289.64	支付龙岗爱联项目一级开发补偿款
存货	687,260.86	659,830.50	27,430.36	4.16	新增土地储备及在建项目投入增加所致
预付账款	28,656.32	4,307.03	24,349.29	565.34	预付采矿权和探矿权转让款
固定资产	23,095.18	3,703.72	19,391.46	523.57	新增矿业项目投资所致
在建工程	3,764.54	0.00	3,764.54	不适用	新增矿业项目投资所致
无形资产	1,382.24	12.34	1,369.90	11101.30	新增矿业项目投资所致
商誉	3,054.85	1,817.62	1,237.23	68.07	收购陕西盛安矿业公司增加商誉所致
其他非流动资产	17,481.00	0.00	17,481.00	不适用	新增矿业项目投资所致
短期借款	38,500.00	0.00	38,500.00	不适用	新增借款所致
应付账款	78,885.27	110,184.24	-31,298.97	-28.41	支付工程款增加所致
预收账款	25,100.70	96,952.65	-71,851.95	-74.11	确认销售收入导致预收账款减少
应交税费	20,865.08	768.42	20,096.66	2615.32	按规定计缴的各项税费
应付利息	1,475.17	0.00	1,475.17	不适用	短期借款应计的利息
一年内到期的非流动资产	109,900.00	0.00	109,900.00	不适用	由长期借款转入所致
项目	2011年1-12月	2010年1-12月	增减变动	变动百分比 (%)	
营业收入	240,241.01	224,941.24	15,299.77	6.80	
营业成本	140,260.44	160,449.11	-20,188.67	-12.58	
营业税金及附加	26,257.91	17,356.34	8,901.57	51.29	按规定计缴的税费
营业费用	3,032.03	3,107.47	-75.44	-2.43	销售策划费较上年同期略有减少
管理费用	7,765.59	4,720.38	3,045.21	64.51	公司经营规模扩大及本期摊销股权激励费用所致
财务费用	2,360.49	1,502.15	858.34	57.14	受宏观调控影响，融资成本增加所致

**6、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1-12月	2010年1-12月
经营活动现金流量净额	-42,943.67	-48,871.21
投资活动产生的现金流量净额	-64,080.06	-1,969.81

筹资活动产生的现金流量净额	7,620.11	63,480.84
基本每股收益	0.6950	0.4529

报告期内，公司各开发项目销售状况良好，总计回笼销售资金约 16.12 亿元。为公司在建项目顺利开发提供资金保障。

报告期内，公司新增矿业项目投资，在新疆和陕西累计投入约 7 亿元。为公司保持稳定盈利打下了良好基础。

## 7、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
1	北京高盛华房地产开发有限公司	房地产开发	北京华业玫瑰东方园项目及东小马土地一级开发	33,000.00	179,491.13	-2,779.62
2	深圳市华富溢投资有限公司	房地产开发		1,063.80	157,439.30	-5,937.74
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	0.00	531.53
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	46,856.79	6,004.60
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	43,819.09	439.40
6	大连晟鼎房地产开发有限公司	房地产开发	大连华业玫瑰东方项目	2,500.00	95,156.97	17,386.69
7	北京君合百年房地产开发有限公司	房地产开发	北京华业东方玫瑰家园项目	16,800.00	370,330.25	24,909.24
8	北京国锐民合投资有限公司	投资管理		1,000.00	26,834.05	-0.10
9	大连海孚房地产开发有限公司	房地产开发	大连华业玫瑰东方 II 期项目	3,333.00	134,586.96	-994.82
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	47,373.41	-1,007.49
11	武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	房地产开发	武汉荷叶山庄项目	4,500.00	73,289.53	-68.77
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	3,422.21	-69.01
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	2,000.00	63,583.58	-1,194.39
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	55,102.57	-1,530.11
15	托里县华兴业矿业投资有限公司	矿业投资		2,000.00	23,414.32	-287.73
16	陕西盛安矿业开发有限公司	矿业投资		5,000.00	41,742.41	-530.91
17	湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司	房地产开发		3,000.00	2,818.54	-181.46
18	托里县华富兴业矿业投资有限公司	矿业投资		100.00	100.00	

报告期内各项目进展情况如下：

(1) 报告期内，公司全资子公司长春华业房地产开发有限公司负责开发的长春“华业·玫瑰谷”

项目工程进展顺利，截止报告期末项目一期、二期均已办理完竣工备案手续，项目三期花园洋房及部分联排别墅、叠加别墅已办理完竣工备案手续，剩余部分工程已完成主体结构封顶。

(2) 报告期内，公司全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司负责开发的大连“华业·玫瑰东方”项目已交楼入住，报告期内已完成销售比例达 90%。

(3) 报告期内，公司全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司负责开发的北京通州“东方·玫瑰家园”项目报告期内新增开工面积 16.54 万平方米。目前各项手续办理及工程进展顺利，截止报告期末 A 区、B 区、C 区共计 17 幢单体楼已完成竣工备案手续的办理，截至 2011 年末累计竣工面积约 29.84 万平米，D 区 5 幢单体楼已完成主体结构封顶。

(4) 报告期内，公司控股的大连海孚房地产开发有限公司负责开发建设的“解放广场”住宅项目案名正式命名为“华业·玫瑰东方 II 期”。项目手续办理顺利，目前已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》、《建筑工程施工许可证》，部分已取得项目预售许可证，项目于 2011 年 6 月开工建设，目前进行基础施工，工程进展顺利。

(5) 报告期内，公司持有北京市通州区运河核心区 IV-02、03、05、08、09 五块多功能用地国有建设用地使用权，为便于该地块项目的开发建设，上述地块分别由公司全资子公司北京华恒业房地产开发有限公司、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负责开发建设，截至报告期末各地块处于项目规划设计及前期手续办理阶段，相关工作正在按期进行。

(6) 报告期内，公司全资子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司负责开发的“荷叶山庄”项目已取得国有土地证和国有用地规划许可证，该项目预计将于 2012 年第四季度开盘发售。

(7) 报告期内，公司收购的陕西盛安矿业开发有限公司，该公司名下拥有两个探矿权鸡头山-小燕子沟一带金矿和金碛子沟一带铜金矿，截至报告出具日，该等矿权转让已获陕西省国土资源厅批准，目前正在准备申办采矿权证相关手续。

(8) 报告期内，托里县华兴业矿业投资有限公司正在办理矿权收购相关手续。

## (二) 公司未来发展的展望

### 1、公司未来发展总体规划

2012 年公司将继续执行 2011 年制定的多元化发展战略方针，在保持原有房地产开发项目稳定发展同时，谨慎加大矿业方面的投入，逐渐由单一的房地产开发为主营业务的发展战略调整为“房地产+矿业”双主营业务的发展战略。

房地产业务方面，在做精住宅项目、保证公司稳定现金流的同时，通过开发建设“通州运河核心区商业项目”，扩大公司自持物业规模，从城市建设商发展为兼做城市运营商。

矿业投资方面，将推进已持有矿权的探转采和后续开发速度，力争年内投产并产生收益，继续推进新疆收购矿权相关进展，同时谨慎加大矿业投入。

### 2、公司 2012 年度工作计划

#### (1)、项目开发与销售计划

根据 2012 年中央经济工作会议精神，预计 2012 年房地产调控政策总体应将持续趋紧，公司管理层在假设房地产宏观政策保持不变的情况下，制订了切实可行的房地产开发与销售计划，配合科学有效的营销策略，加大推盘力度，加速资金回笼，公司将根据政策和市场环境的变化适时调整相关计划。具体项目开发与销售计划如下：

- ① 全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司负责开发建设的北京通州“华业·东方玫瑰家园”住宅项目计划于 2012 年内完成 20 万平方米的工程施工；新增开工面积约 15 万平方米。预计全年销售金额 12 亿元，实现回款 9 亿元。
- ② 全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司负责开发建设的 大连“华业·玫瑰东方”项目，计划 2012 年底前完成尾盘的销售。
- ③ 全资子公司长春华业房地产开发有限公司开发的长春“华业·玫瑰谷”项目计划 2012 年底前完成三期的全部面积施工及竣工备案。预计全年销售金额 4 亿元。
- ④ 全资子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司开发的“荷叶山庄”项目计划 2012 年新增开工面积约 9 万平米（含样板示范区），年底前完成项目 A 区主体结构封顶，计划年内开盘销售。预计销售金额 2.8 亿元，回款 2.2 亿元。
- ⑤ 控股子公司大连海孚房地产开发有限公司负责开发建设的 大连“华业·玫瑰东方 II 期”项目

于 2012 年底前完成 A1、A2 区约 16 万平米主体结构施工，并力争 9 月份开盘发售。预计全年销售金额约 5 亿元。

- ⑥ 全资子公司北京华恒业房地产开发有限公司、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负责开发的通州运河核心区 IV-02、IV-03、IV-05、IV-08、IV-09 号地正在办理土地开发前期规划等手续，计划年内动工建设。
- ⑦ 控股子公司陕西盛安矿业开发有限公司拥有的两个金矿探矿权，计划年内取得小燕子沟金矿采矿权证，并完成选厂建设等相关工作，2012 年底前投产。
- ⑧ 全资子公司托里县华兴业矿业投资有限公司在完成矿权转让过户手续后，力争年内投产并产生效益。

#### (2)、根据监管要求，做好内控建设与规范管理工作

根据监管机构的要求，公司每年随年报披露内部控制自我评价报告，并由会计师进行鉴证。2010 年 8 月，公司聘请中介机构，协助公司进行内部控制建设工作。截至报告期末已取得了阶段性成果。

公司计划于本年度 4 月—6 月，对《内部控制管理手册一试运行稿》的重要风险因素进行回顾与调整，确保与公司整体的风险容量相符。2012 年 7 月—9 月对“内部控制诊断报告”中所识别的内部控制主要薄弱环节的整改情况进行检查。检查工作分为“责任部门自查”和“内部控制评价小组检查”两个层面进行。公司内控评价小组将就检查的结果形成书面报告，向公司内控领导小组汇报。并于 2012 年末，按照监管要求披露《内部控制自我评价报告》。

#### (3)、资金需求、使用计划及来源情况

公司目前的主要资金需求为现有项目开发投入和收购矿业公司的运营投入及偿还一年内到期的非流动负债等，及筛选开发价值高的矿业，合理运用资金杠杆进行收购。根据公司总体资金需求，为保证各项目的进展顺利，公司将从以下几方面来解决资金需求：

- ① 首先，加强市场营销，加快存量房销售速度，在保证合理利润的情况下加速资金回笼；
- ② 加快新开发项目的四证取得进度，加快矿业公司金矿探矿权转采矿权速度，进行银行等金融机构借款，合理运用财务杠杆，保证资金有效使用；
- ③ 制定科学合理的资金使用计划，加强资金监管，做到开源节流。

#### (4)、经营中的主要风险及对策

##### ① 宏观政策风险

经过 2011 年国家对于房地产行业的政策调整，中国房地产市场调整虽初见成效，但在 2012 年中央经济工作会议精神明确指出要坚持房地产调控政策不动摇。由此可见，严格的调控政策仍将是 2012 年度房地产开发企业面临的主要风险，目前“限购”政策直接影响房屋销售量及成交价格。面对仍然趋紧的政策环境，公司将通过制定适合目前政策形式的发展战略和经营思路、科学的制定房地产开发计划及房产售价、加强市场需求分析制定合理的产品定位、调整目前开发产品组合、在合理范围内加大矿业投资力度等多种手段缓解房地产政策给公司带来的风险。

##### ② 经营风险

根据公司管理层制定的多元化发展的战略目标，为分散房地产行业的系统风险，2011 年公司着手投资矿产行业，新行业的进入可能对公司经营产生一定风险。为避免和解决未来新行业可能造成的风险因素，公司采取相应措施，增设矿业管理部，招聘了若干专业人员，由矿业管理部对下属矿业公司进行统一管理、监督，同时建立一套完备、可行的矿山管理制度、安全生产制度等管控制度，保证矿山勘探、开采及运营的安全与效率。

##### ③ 财务风险

房地产行业属资金密集型行业，对资金的需求量较大，2011 年度紧缩的货币政策直接导致房地产企业信贷紧张局面，2012 年房地产行业的紧缩政策或仍将持续。公司通过将加大营销力度促进资金回笼，制定合理的资金使用计划，加强资金监管，谨慎投资，做到开源节流。同时开拓新的融资渠道，避免出现资金紧张导致的财务风险。

北京华业地产股份有限公司  
董 事 会  
2012 年 4 月 10 日

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

### 1、 对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

### (二) 公司投资情况

#### 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
北京华恒兴业房地产开发有限公司	房地产开发及销售	100	
北京华富新业房地产开发有限公司	房地产开发及销售	100	
托里县华兴业矿业投资有限公司	矿业投资、矿产资源开发及销售	100	
陕西盛安矿业开发有限公司	矿产资源开发及销售	90	
托里县华富兴业矿业投资有限公司	矿业投资、矿产资源开发及销售	100	
湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司	房地产开发及销售	100	

### 1、 委托理财及委托贷款情况

#### (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

#### (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

### 2、 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。

### 3、 非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
北京通州核心区项目		正在办理项目前期开发手续。	
鸡头山—小燕子沟一带金矿项目		已完成地质详查报告，截止报告期末，正办理探矿权转采矿权。	
金碡子沟一带铜金矿		截止报告期末，尚未取得地质详查报告。	

1、报告期内，本公司出资 1000 万元人民币设立全资子公司北京华恒兴业房地产开发有限公司。华恒兴业公司负责公司在北京市通州区竞得的核心区 IV08、09 多功能用地开发建设。上述地块用地总面积合计 47903 平方米。

2、报告期内，本公司出资 1000 万元人民币设立全资子公司北京华富新业房地产开发有限公司。华富新业公司负责公司在北京市通州区竞得的核心区 IV03 多功能用地开发建设。上述地块用地总面积合计 27429 平方米。

3、报告期内，本公司出资 5,400 万元人民币收购深圳市隆兴投资有限公司所持陕西盛安矿业开发有限公司的 90% 股权，陕西盛安矿业开发有限公司拥有 2 个探矿权，分别为陕西省宁强县金碡子沟一带铜金矿和陕西省宁强县鸡头山—小燕子沟一带金矿。

### (三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

### (四) 董事会日常工作情况

#### 1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
四届五十三次	2011 年 1 月 19 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 1 月 21 日
四届五十四次	2011 年 2 月 11 日	审议《关于参加“北京市通州区运		

		河核心区 IV05、08、09 多功用地国有建设用地使用权公开招标”的议案》		
四届五十五次	2011 年 4 月 6 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 4 月 8 日
四届五十六次	2011 年 4 月 12 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 4 月 13 日
四届五十七次	2011 年 4 月 28 日	审议《关于公司 2011 年第一季度报告全文和正文的议案》		
四届五十八次	2011 年 5 月 3 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 5 月 5 日
四届五十九次	2011 年 6 月 3 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 4 日
四届六十次	2011 年 6 月 15 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 16 日
四届六十一次	2011 年 7 月 12 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 7 月 13 日
五届一次	2011 年 7 月 29 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 7 月 30 日
五届二次	2011 年 8 月 24 日	审议《北京华业地产股份有限公司 2011 年半年度报告全文及摘要》		
五届三次	2011 年 9 月 6 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 9 月 7 日
五届四次	2011 年 10 月 25 日	审议《北京华业地产股份有限公司 2011 年第三季度报告全文及正文》		

四届五十四次董事会会议审议的议案向上海证券交易所提出暂缓披露的申请，并获得批准。四届五十七次、五届二次、四次董事会会议审议的议案根据上海证券交易所相关规定免于披露，特此说明。

## 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了一次年度股东大会，三次临时股东大会。董事会能够按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会的各项决议。

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

### (1) 审计委员会相关工作制度建立健全情况：

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

### (2) 审计委员会相关工作制度主要内容：

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

### (3) 审计委员会履职情况汇总报告：

报告期内，审计委员会共召开 6 次会议，对 2011 年度定期报告编制及披露工作进行认真审核，监督指导内部审计部门顺利完成公司内部审计工作，公司审计委员会严格按照有关规定履行职责，督促公司内部审计制度的建立健全及内部审计工作的有效实施；审核公司信息披露，保证信息披露的真实、准确、完整。对 2011 年度审计工作进行全面审核，相关工作总结如下：

### 北京华业地产股份有限公司董事会审计委员会 关于大华会计师事务所有限公司 2011 年度审计工作总结

按照上海证券交易所发布的《关于做好上市公司 2011 年年度报告工作的通知》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》（2007 年修订）的有关要求，公司审计委员会共召开了三次会议，对公司 2011 年度审计工作进行了全面审查，认真负责的做好相关工作，现就大华会计师事务所有限公司（以下简称“会计师事务所”）对本年度审计工作总结如下：

#### 一、确定 2011 年年报审计工作计划

在公司年报审计机构进场审计前，审计委员会与会计师事务所、公司财务部经过协商，确定了公司 2011 年审计工作计划，并由公司财务总监向独立董事提交。

#### 二、审阅公司编制的财务会计报表，形成书面意见

2012 年 1 月 28 日，审计委员会在公司会议室召开了五届董事会审计委员会第三次会议，会议主要审议了公司编制的《2011 年度财务会计报表》及《2011 年度财务会计报表说明》，并在对比了公司 2010 年度报告的各项财务数据，主要包括总资产、主营业务收入、净利润、营业费用、管理费用、财务费用后，认为：公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2011 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2011 年度的生产经营成果，经营业绩较 2010 年度有所增长，并同意以此财务报表为基础开展 2011 年度的财务审计工作，并出具了相关的书面审阅意见。

#### 三、会计师事务所正式进场开始审计工作，审计委员会以书面函件督促

2012 年 2 月 21 日，会计师事务所审计工作团队正式进场开始审计工作。在审计期间，审计委员会先后两次发出《审计督促函》，督促会计师事务所按照审计总体工作计划完成外勤工作，并将有关进展情况报告给审计委员会。会计师事务所也分两次以书面函件方式给予反馈。

#### 四、在会计师事务所年报审计期间，与公司董事、高管及审计委员会成员进行沟通

2012 年 3 月 5 日，会计师与独立董事及审计委员会成员在公司会议室进行会谈；2012 年 3 月 15 日，会计师分别与华业地产管理层、治理层主要人员在公司会议室进行会谈。

#### 五、审计委员会审阅审计报告的初审意见，形成书面意见

2012 年 3 月 30 日，会计师事务所按照总体审计工作计划出具了公司审计报告的初步审计意见，审计委员会于 2012 年 3 月 31 日召开了五届董事会审计委员会第四次会议，审阅了出具初步审计意见后的审计报告，认为：公司 2011 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2011 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2011 年度的生产经营成果，并同意以此初审意见为基础制作公司 2011 年年度报告及年度报告摘要经本委员会审阅后提交董事会会议审议。同时要求会计师事务所按照总体审计工作计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2011 年年度报告。

#### 六、公司 2011 年度财务报表的审计报告定稿，会计师事务所出具 2011 年度审计的其他相关文件，公司 2011 年度审计工作圆满完成

2012 年 4 月 9 日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计报告定稿，并根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》（2007 年修订）和公司的有关要求，出具了《关于对北京华业地产股份有限公司与关联方资金往来及对外担保的专项审核说明》及《北京华业地产股份有限公司内部控制鉴证报告》，公司也制作了《2011 年年度报告及年度报告摘要》。审计委员会于 2012 年 4 月 10 日召开了五届董事会审计委员会第五次会议，审议通过了如下决议：

- 1、审议通过了《关于<2011 年度报告全文及摘要>的议案》；
  - 2、审议通过了《关于<2011 年度财务决算报告>的议案》；
  - 3、审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》；
  - 4、审议通过了《审计委员会<关于大华会计师事务所有限公司 2011 年度审计工作总结>的议案》；
  - 5、审议通过了《关于<北京华业地产股份有限公司董事会 2011 年度内部控制的自我评价报告>的议案》；
- #### 七、公司对会计师事务所执行审计业务的会计师遵守职业道德基本原则的评价

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

审计委员会同意将上述议案提交董事会会议审议。至此，公司 2011 年度审计工作圆满完成。以上工作，特此总结，并提交董事会会议审议。

北京华业地产股份有限公司  
董事会审计委员会  
2012 年 4 月 10 日

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

薪酬与考核委员会由三名董事组成，分别为董事徐红女士、独立董事颀茂华先生、独立董事李力

先生。薪酬与考核委员会是董事会下设的专门工作机构，负责制定、审核董事会成员及公司高级管理人员的考核标准、并组织实施；负责制定、审核董事会成员及公司高级管理人员的薪酬政策及方案。报告期内相关工作总结如下：

### 北京华业地产股份有限公司董事会 薪酬与考核委员会 2011 年履职情况汇总报告

公司董事会下设薪酬与考核委员会由三名董事组成，薪酬与考核委员会根据《薪酬与考核委员会工作条例》切实履行职责，报告期内共召开二次会议，分别审议通过了《北京华业地产股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》、《北京华业地产股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法》、《公司董事、监事及高级管理人员 2010 年度的薪酬的确认意见》、《关于制定 2011 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》。

报告期内，薪酬与考核委员会指导公司相关部门完成公司薪酬结构、绩效考核管理体系改革工作，督促完善相关制度及工作流程，特别是董事、监事和高级管理人员的薪酬确定与考核机制。同时，依据相关绩效考核制度于 2012 年初审核了公司董事及高级管理人员 2011 年度的履职情况、工作业绩、经营目标完成情况。认为：2011 年，公司纳入考核范围的董事及其他高级管理人员在报告期内，均能够认真履行职责，完成了公司对其下达的关键绩效考核指标，带领团队完成了 2011 年度经营目标，上述人员的薪酬符合公司薪酬制度。

北京华业地产股份有限公司  
董事会薪酬与考核委员会  
2012 年 4 月 10 日

#### 5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司根据监管要求制定的《内幕信息知情人报备制度》、《非公开信息知情人保密制度》，已经公司四届三十八次董事会会议审议通过。报告期内，公司严格按照上述制度对信息知情人进行登记备案并按要求报送监管机构备案。

#### 6、 董事会对于内部控制责任的声明

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

#### 7、 应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

根据中国证监会北京证监局（京证公司发[2012]18 号）《关于做好北京辖区上市公司内控规范实施工作的通知》，公司制定了《北京华业地产股份有限公司 2012 年度内部控制规范实施工作方案》，并经公司五届五次董事会会议审议通过，具体内容已于 2012 年 3 月 23 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露。

#### 8、 内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

报告期内，公司严格遵守《内幕信息知情人报备制度》、《非公开信息知情人保密制度》、《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》等的规定，加强了公司定期报告及重大事项的编制、审议和披露期间的外部信息使用人管理，严格按照规定对内幕信息知情人进行登记备案，截止报告期末，公司未发现相关违规事宜。

#### 9、 公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。



**(五) 现金分红政策的制定及执行情况**

公司利润分配政策为：

- 1、公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；
- 2、公司可以采取现金、股票或者以资本公积转增股本方式及其它符合法律、行政法规的合理方式分配股利，可以进行中期现金分红；
- 3、公司再融资时现金分红比例不少于《上市公司证券发行管理办法》中关于现金分红占累计可分配利润最低比例的要求。

报告期内公司未进行现金分红。

**(六) 利润分配或资本公积金转增股本预案**

截止 2011 年 12 月 31 日，公司资本公积金金额为 1,105,729,801.22 元。公司拟以 2011 年末总股本 64,500 万股为基数，向公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 12 股。此次转增完成以后，本公司总股本变为 141,900 万股，资本公积金余额为 331,729,801.22 元。

**(七) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案**

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
根据最新会计准则，对子公司的投资采用成本法核算，因此母公司利润会和合并利润出现非常大差异。按照公司法规定，进行利润分配以及提取公积金要以母公司为主体。经大华会计师事务所有限公司审计，公司 2011 年度合并实现净利润 448,257,955.79 元，合并未分配利润为 1,099,344,345.05 元。2011 年度母公司实现净利润 -109,151,835.76 元，期初母公司未分配利润为 -305,907,802.86 元，截至 2011 年 12 月 31 日母公司累计未分配利润为 -415,059,638.62 元。公司 2011 年度不进行现金分红，不送股。	用于支持在建和新开工项目的建设及增加土地储备。

**(八) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：**

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2010	0	0	0	0	292,106,342.65	0
2009	0	0	0	0	117,022,881.61	0
2008	0	0	0	0	97,060,750.61	0

**九、 监事会报告**
**(一) 监事会的工作情况**

召开会议的次数	9
监事会会议情况	监事会会议议题
2011 年 1 月 19 日召开四届十一次监事会会议	一、审议通过《北京华业地产股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》；二、审议通过《关于核查公司首期股票期权激励计划（草案）激励对象名单的议案》。
2011 年 4 月 6 日召开四届十二次监事会会议	一、审议通过《关于 2010 年年度报告和摘要的议案》；二、审议通过《关于 2010 年监事会工作报告的议案》；三、审议通过《关于 2010 年年度财务决算报告的议案》；四、审议通过《关于 2010 年年度利润分配（预案）的议案》；五、审议通过《关于公司 2010 年度内部控制自我评价报告的议案》；六、审议通过《关于 2010 年度监事绩效考核及薪酬兑现方案的议案》；七、审议通过《关于制定 2011 年度监事薪酬方案（草案）的议案》。
2011 年 4 月 28 日召开四届十三次监事会会议	审议通过《北京华业地产股份有限公司 2011 年第一季度报告》全文和正文。
2011 年 5 月 3 日召开四届十四次监事会会议	审议通过《关于〈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）〉的议案》。
2011 年 6 月 3 日召开四届十五次监事会会议	审议通过《关于核查公司首期股票期权激励计划授予激励对象名单的议案》。

2011 年 7 月 12 日召开四届十六次监事会会议	审议通过《关于公司监事会换届选举及提名第五届监事会监事候选人的议案》。
2011 年 7 月 29 日召开五届一次监事会会议	审议通过《关于推举张焰先生为公司第五届监事会主席的议案》。
2011 年 8 月 24 日召开五届二次监事会会议	审议通过《北京华业地产股份有限公司 2011 年半年度报告全文及摘要》。
2011 年 10 月 25 日召开五届三次监事会会议	审议通过《北京华业地产股份有限公司 2011 年第三季度报告》全文及正文。

## (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

## (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会对公司财务制度和财务状况进行了认真审查，监事会认为公司财务制度是规范的、健全的，执行是合理有力的。2011 年度财务报告能够客观、公正、真实地反映公司的财务状况和经营成果，大华会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的审计报告是客观公正的。

## (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

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

## (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

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

## (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会对公司 2011 年度发生的购买及销售产品、提供和接受劳务等关联交易进行了监督和核查，认为报告期内公司发生的关联交易公平合理，程序合法，关联交易价格合理、公允，符合公司关于关联交易的规定，未发现有损害本公司利益及股东利益的情形发生。

## (七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

公司监事会认真审阅了董事会出具的《公司 2011 年度内部控制的自我评价报告》，认为该报告全面、真实、准确的反映了公司内部控制的实际情况。

# 十、 重要事项

## (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

## (二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

## (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

## (四) 资产交易事项

## 1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
深圳市隆兴投资有限公司	陕西盛安矿业开发有限公司 90% 股权	2011 年 9 月 6 日	5,400			否	以审计报告作为定价参考依据,具体股权转让价款由甲乙双方协商确定。	是	是		
徐官庆、刘汉昌	湖北迁建王家墩投资建设有限公司	2011 年 11 月 19 日	3,000			否	以注册资本作为定价参考依据。	是	是		

1、2011 年 9 月 6 日,公司与深圳市隆兴投资有限公司签署《陕西盛安矿业开发有限公司股权转让协议书》,根据《股权转让协议》之约定,公司出资 5400 万元受让深圳市隆兴投资有限公司持有的陕西盛安矿业开发有限公司 90% 的股权。

2、2011 年 11 月 19 日,本公司之子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司与徐官庆、刘汉昌签署《股权转让协议书》,以人民币 3,000 万元受让其持有的湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司 100% 的股权,转让完成后本公司之子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司持有湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司 100% 的股权。

## (五) 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	-1,100,000			
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
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( $\sigma$ ):47.70%,选取授予日前一年华业地产股票历史波动率。			

## (六) 报告期内公司重大关联交易事项

### 1、 关联债权债务往来

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
华业发展(深圳)有限公司	控股股东			38,500	38,500
华业发展(深圳)有限公司	控股股东			13,200	13,200
合计				51,700	51,700
关联债权债务形成原因	1、为了保证公司经营业务发展的资金需求,公司向大股东华业发展借款40,000万元,具体借款金额以实际到账为准,借款期限12个月,借款年利率12.5%。华业发展以同等成本取得上述借款。截止2011年12月31日已收到38,500万元。 2、为了保证公司经营业务发展的资金需求,公司大股东华业发展向公司及下属子公司提供总额不超过人民币20,000万元的无息借款。截止2011年12月31日已收到13,200万元。				
关联债权债务清偿情况	上述借款均未到偿还期。				
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	上述关联债权债务有助于满足公司经营业务发展对资金的需求,能够更好地实现公司的整体发展战略,促进公司各项业务的健康稳定发展。				

## (七) 重大合同及其履行情况

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

#### (1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

#### (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

**(3) 租赁情况**

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京高盛华房地产开发有限公司	深圳市永胜投资发展有限公司太平洋桑拿中心	深圳市罗湖区嘉宾路4028号太平洋商贸大厦地上一层及地下一层		2005年7月1日	2014年6月30日				否	
北京高盛华房地产开发有限公司	北京家乐福商业有限公司	北京市朝阳区东四环中路39号建筑物地上首层的部分区域和地下一层的部分区域		2008年6月24日	2025年6月24日				否	
北京华业地产股份有限公司	深圳市好百年家居连锁股份有限公司	深圳市福田区彩田路彩虹新都裙楼一至四层		2009年12月11日	2019年12月10日				否	

1、2005年7月，公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司与深圳市永胜投资发展有限公司太平洋桑拿中心签订《房地产租赁合同书》，高盛华公司将深圳市罗湖区嘉宾路4028号太平洋商贸大厦地上一层及地下一层合计7,048.35平方米的自用商业物业出租给深圳市永胜投资发展有限公司太平洋桑拿中心，月租金为263,647.00元，上述物业租赁的期限从2005年7月1日至2014年6月30日。双方约定自2008年1月1日起，租金逐年递增5%。

2、2008年6月，公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司与北京家乐福商业有限公司签订《物业租赁合同》，高盛华公司将其开发的北京市朝阳区东四环中路39号建筑物（即华业国际中心）地上首层的部分区域和地下一层的部分区域合计16,920平方米商业物业出租给北京家乐福商业有限公司，年租金14,643,252.84元。上述物业租赁期限从2008年6月至2025年6月，其中2008年7月至2009年2月为免租期。从租赁期起始日起三年内租金保持不变，从第四年开始，每年租金以上一年度年租金为基础递增2.2%。

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

**2、担保情况**

单位:万元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	20,000.00
报告期末对子公司担保余额合计(B)	113,017.00
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)	113,017.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	40.06

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三方提供任何对外担保。

**3、其他重大合同**

## (八) 承诺事项履行情况

1、本年度或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

## (九) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	50
境内会计师事务所审计年限	7

公司于 2011 年 10 月 10 日接到公司聘请的境内会计师事务所立信大华会计师事务所有限公司《名称变更通知》，通知中称“因事务所发展需要，立信大华会计师事务所有限公司于 2011 年 8 月 31 日经国家工商行政管理总局核准，名称变更为大华会计师事务所有限公司。并于 2011 年 9 月 9 日向财政部门备案名称变更事项，同时换发证书。本次变更除名称变更外，其他工商登记事项不变。”

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

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

## (十一) 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》)

## (十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
北京华业地产股份有限公司 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
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司 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
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司四届十二次监事会决议公告	中国证券报 B041	2011 年 4 月 8 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司关于召开 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
北京华业地产股份有限公司 2010 年年度报告	中国证券报 B041	2011 年 4 月 8 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司关于 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
北京华业地产股份有限公司 2011 年第一季度报告	中国证券报 B028	2011 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司 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
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	中国证券报 B008	2011 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司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

北京华业地产股份有限公司关于召开 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
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司关于召开 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
北京华业地产股份有限公司关于 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
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	中国证券报 B009	2011 年 5 月 28 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司重大事项停牌公告	中国证券报 B009	2011 年 6 月 14 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司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
北京华业地产股份有限公司四届六十一次董事会决议公告暨关于召开 2011 年第三次临时股东大会的通知	中国证券报 B008	2011 年 7 月 13 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司四届十六次监事会决议公告	中国证券报 B008	2011 年 7 月 13 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司 2011 年半年度业绩预增公告	中国证券报 A24	2011 年 7 月 22 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司 2011 年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报 B005	2011 年 7 月 30 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司五届一次董事会决议公告	中国证券报 B005	2011 年 7 月 30 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司五届一次监事会决议公告	中国证券报 B005	2011 年 7 月 30 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司关于第二大股东所持股份质押的公告	中国证券报 B004	2011 年 8 月 25 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司 2011 年半年度报告	中国证券报 B204	2011 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司关于控股股东所持股份质押的公告	中国证券报 A24	2011 年 9 月 1 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司重大事项停牌公告	中国证券报 A20	2011 年 9 月 3 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司五届三次董事会决议公告	中国证券报 B008	2011 年 9 月 7 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司关于矿业权取得公告	中国证券报 B008	2011 年 9 月 7 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司关于向华业发展（深圳）有限公司借款的关联交易公告	中国证券报 B008	2011 年 9 月 7 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司关于公司聘请的境内会计师事务所更名的公告	中国证券报 B004	2011 年 10 月 11 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司 2011 年第三季度报告	中国证券报 B162	2011 年 10 月 26 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司关于媒体报道的澄清公告	中国证券报 A24	2011 年 11 月 19 日	www.sse.com.cn

## 十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经大华会计师事务所有限公司注册会计师刘耀辉、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

大华审字[2012]132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(以下简称华业地产公司)财务报表,包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2011 年度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华业地产公司管理层的责任,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。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,华业地产公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了华业地产公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师

刘耀辉

中国·北京

中国注册会计师

邱俊洲

二〇一二年四月十日



**(二) 财务报表**
**合并资产负债表**

2011 年 12 月 31 日

编制单位:北京华业地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		336,163,227.23	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		286,563,165.27	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		103,290,496.25	26,509,290.63
买入返售金融资产			
存货		6,872,608,613.62	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		7,598,625,502.37	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		338,573,984.98	350,318,369.02
固定资产		230,951,805.48	37,037,154.01
在建工程		37,645,350.00	
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		13,822,442.49	123,426.47
开发支出			
商誉		30,548,489.64	18,176,240.28
长期待摊费用		50,000.00	
递延所得税资产		20,112,229.90	10,031,284.08
其他非流动资产		174,810,018.04	
非流动资产合计		846,514,320.53	415,686,473.86
资产总计		8,445,139,822.90	8,413,787,073.46
<b>流动负债:</b>			
短期借款		385,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		788,852,731.41	1,101,842,444.23

预收款项		251,006,950.78	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		2,311,058.80	2,209,269.15
应交税费		208,650,841.48	7,684,173.58
应付利息		14,751,712.33	
应付股利			
其他应付款		642,875,010.08	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		1,099,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		3,392,448,304.88	2,710,085,462.24
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,072,329,689.86	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		154,479,591.61	169,199,585.80
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,226,809,281.47	3,334,997,085.80
负债合计		5,619,257,586.35	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		1,064,903,554.65	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		1,099,344,345.05	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		2,821,453,326.28	2,361,617,681.82
少数股东权益		4,428,910.27	7,086,843.60
所有者权益合计		2,825,882,236.55	2,368,704,525.42
负债和所有者权益总计		8,445,139,822.90	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 12 月 31 日

编制单位:北京华业地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		21,251,492.20	305,810,771.35
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			5,260.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		2,830,611,943.64	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		2,851,863,435.84	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		800,236,484.81	660,586,484.81
投资性房地产		130,396,050.00	135,577,350.00
固定资产		388,412.16	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		20,625.07	
开发支出			23,125.03
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		18,019,938.58	8,979,988.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		949,061,510.62	805,687,096.76
资产总计		3,800,924,946.46	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		135,744.02	-4,307.21
应付利息			
应付股利			
其他应付款		2,376,941,978.26	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		2,377,081,857.28	1,890,890,869.47
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		75,967,500.00	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		75,967,500.00	97,597,500.00
负债合计		2,453,049,357.28	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		1,105,729,801.22	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		-415,059,638.62	-305,907,802.86
所有者权益（或股东权益）合计		1,347,875,589.18	1,445,861,454.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,800,924,946.46	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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,402,410,111.18	2,249,412,424.64
其中: 营业收入		2,402,410,111.18	2,249,412,424.64
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,798,747,546.19	1,868,899,579.98
其中: 营业成本		1,402,604,378.44	1,604,491,087.60
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		262,579,090.03	173,563,395.85
销售费用		30,320,318.67	31,074,713.28
管理费用		77,655,888.02	47,203,821.32
财务费用		23,604,912.65	15,021,529.63
资产减值损失		1,982,958.38	-2,454,967.70
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)		-6,513,238.82	
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)		597,149,326.17	380,512,844.66
加: 营业外收入		7,024,884.80	1,954,523.09
减: 营业外支出		1,278,945.53	2,353,539.51
其中: 非流动资产处置损失		50,887.70	
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		602,895,265.44	380,113,828.24
减: 所得税费用		161,135,136.73	100,811,028.53
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		441,760,128.71	279,302,799.71
归属于母公司所有者的净利润		448,257,955.79	292,106,342.65
少数股东损益		-6,497,827.08	-12,803,542.94
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.6950	0.4529
(二) 稀释每股收益		0.6913	0.4529
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		441,760,128.71	279,302,799.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		448,257,955.79	292,106,342.65
归属于少数股东的综合收益总额		-6,497,827.08	-12,803,542.94

法定代表人: 徐红

主管会计工作负责人: 许立超

会计机构负责人: 许立超

**母公司利润表**  
 2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		9,484,077.60	9,405,943.30
减: 营业成本		6,997,063.20	7,065,388.74
营业税金及附加		523,995.19	501,429.05
销售费用			
管理费用		36,891,363.72	18,592,208.74
财务费用		4,405,266.98	5,918,280.91
资产减值损失		78,383,970.5	12,837,999.82
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)		-117,717,581.99	-35,509,363.96
加: 营业外收入			1,000.00
减: 营业外支出			950,000.00
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-117,717,581.99	-36,458,363.96
减: 所得税费用		-8,565,746.23	-2,270,681.93
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-109,151,835.76	-34,187,682.03
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		-109,151,835.76	-34,187,682.03

法定代表人: 徐红

主管会计工作负责人: 许立超

会计机构负责人: 许立超

**合并现金流量表**

2011 年 1—12 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		1,611,951,243.25	2,466,119,695.76
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		693,033,244.07	888,595,418.87
经营活动现金流入小计		2,304,984,487.32	3,354,715,114.63
购买商品、接受劳务支付的现金		1,775,596,137.42	2,623,601,207.09
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		37,949,521.34	25,606,659.13
支付的各项税费		260,136,697.67	292,539,176.29
支付其他与经营活动有关的现金		660,738,817.25	901,680,155.85
经营活动现金流出小计		2,734,421,173.68	3,843,427,198.36
经营活动产生的现金流量净额		-429,436,686.36	-488,712,083.73
<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		1,806,205.07	2,070.00
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		1,806,205.07	2,070.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		589,104,364.66	2,753,799.84
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		53,502,434.43	16,946,416.28
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		642,606,799.09	19,700,216.12
投资活动产生的现金流量净额		-640,800,594.02	-19,698,146.12
<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	19,990,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		350,000.00	19,990,000.00
取得借款收到的现金		775,162,189.86	3,238,700,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			436,835,905.00
筹资活动现金流入小计		775,162,189.86	3,695,525,905.00
偿还债务支付的现金		384,630,000.00	2,684,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		314,681,099.11	207,184,146.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			169,403,324.42
筹资活动现金流出小计		699,311,099.11	3,060,717,470.74
筹资活动产生的现金流量净额		76,201,090.75	634,808,434.26
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-16,580.94	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-994,052,770.57	126,398,204.41
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>		335,815,227.23	1,329,867,997.80

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—12 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		9,484,077.60	9,092,709.74
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,741,020,142.56	11,011,662,638.75
经营活动现金流入小计		3,750,504,220.16	11,020,755,348.49
购买商品、接受劳务支付的现金			1,088,565.86
支付给职工以及为职工支付的现金		16,628,822.98	10,740,159.98
支付的各项税费		2,434,599.07	3,851,022.42
支付其他与经营活动有关的现金		3,848,961,826.17	9,855,306,638.91
经营活动现金流出小计		3,868,025,248.22	9,870,986,387.17
经营活动产生的现金流量净额		-117,521,028.06	1,149,768,961.32
<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		18,897.00	62,909.00
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		139,650,000.00	20,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		139,668,897.00	20,062,909.00
投资活动产生的现金流量净额		-139,668,897.00	-20,062,909.00
<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		21,630,000.00	821,630,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,739,354.09	8,345,860.16
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		27,369,354.09	829,975,860.16
筹资活动产生的现金流量净额		-27,369,354.09	-829,975,860.16
<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>		-284,559,279.15	299,730,192.16
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>		21,251,492.20	305,810,771.35

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,053,325,865.98			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)		11,577,688.67					448,257,955.79		-2,657,933.33	457,177,711.13
(一) 净利润							448,257,955.79		-6,497,827.08	441,760,128.71
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							448,257,955.79		-6,497,827.08	441,760,128.71
(三) 所有者投入和减少资本		11,577,688.67							3,839,893.75	15,417,582.42
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		11,165,969.99								11,165,969.99
3. 其他		411,718.68							3,489,893.75	3,901,612.43
(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	1,064,903,554.65			12,205,426.58		1,099,344,345.05		4,428,910.27	2,825,882,236.55

项目	上年同期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	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	1,053,164,533.84			12,205,426.58		358,980,046.61			2,069,350,007.03
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	645,000,000.00	1,053,164,533.84			12,205,426.58		358,980,046.61			2,069,350,007.03
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		161,332.14					292,106,342.65		7,086,843.60	299,354,518.39
(一) 净利润							292,106,342.65		-12,803,542.94	279,302,799.71
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							292,106,342.65		-12,803,542.94	279,302,799.71
(三) 所有者投入和减少资本		161,332.14							19,890,386.54	20,051,718.68
1. 所有者投入资本									19,990,000.00	19,990,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		161,332.14							-99,613.46	61,718.68
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,053,325,865.98			12,205,426.58		651,086,389.26		7,086,843.60	2,368,704,525.42

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-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)		11,165,969.99					-109,151,835.76	-97,985,865.77
(一) 净利润							-109,151,835.76	-109,151,835.76
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-109,151,835.76	-109,151,835.76
(三) 所有者投入和减少资本		11,165,969.99						11,165,969.99
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		11,165,969.99						11,165,969.99
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	1,105,729,801.22			12,205,426.58		-415,059,638.62	1,347,875,589.18

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-271,720,120.83	1,480,049,136.98
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-271,720,120.83	1,480,049,136.98
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-34,187,682.03	-34,187,682.03
(一) 净利润							-34,187,682.03	-34,187,682.03
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-34,187,682.03	-34,187,682.03
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			12,205,426.58		-305,907,802.86	1,445,861,454.95

法定代表人: 徐红

主管会计工作负责人: 许立超

会计机构负责人: 许立超

**北京华业地产股份有限公司****二〇一一年度财务报表附注**

除特别说明，以人民币元表述

**一、公司基本情况**

北京华业地产股份有限公司（以下简称“本公司”），本公司原名内蒙古华业地产股份有限公司，经本公司 2006 年第二次临时股东大会的批准，并经北京市工商行政管理局核准，本公司自 2006 年 11 月 9 日从内蒙古呼和浩特市迁至北京市，并更名为“北京华业地产股份有限公司”。本公司是经内蒙古自治区人民政府以“内政股批字[1998]34 号”文批准，以内蒙古仕奇集团有限责任公司（以下简称“仕奇集团”）作为主要发起人，联合呼和浩特市第一针织厂、呼和浩特市纺织建筑安装公司、内蒙古塞北星啤酒有限责任公司、包头市信托投资公司共同发起设立；于 1998 年 10 月 9 日经内蒙古自治区工商行政管理局核准登记，注册资本为 10,000 万元。2000 年 5 月 10 日经中国证券监督管理委员会“证监发行字[2000]58 号文”批准，本公司向社会公开发行人民币普通股 7,500 万股，其中：向一般投资者上网发行 4,000 万股，于 2000 年 6 月 28 日上市交易；向法人配售 3,500 万股，于 2000 年 12 月 28 日上市流通。本公司于 2000 年 6 月 12 日在内蒙古自治区工商行政管理局变更注册登记，变更后的注册资本为 17,500 万元。2006 年 8 月 10 日经第二次临时股东大会审议通过，本公司以 2006 年 6 月 30 日半年报总股本 17,500 万股为基数，向全体股东以资本公积转增股本，转增比例为每 10 股转增 10 股，转增完成后，本公司股本总额从 17,500 万股变为 35,000 万股，并于 2006 年 11 月 30 日在北京市工商行政管理局变更注册登记，变更后注册资本为 35,000 万元，注册号为 110000152529，注册地址为：北京市朝阳区延静里中街 3 号院 5 号楼 12A01 室。根据本公司 2006 年 11 月 29 日召开的 2006 年第三次临时股东大会决议及 2007 年 11 月 7 日中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]400 号文核准，本公司采用非公开发售方式向特定投资者定向发行人民币普通股（A 股）8,000 万股。发行完毕后，本公司股本总额从 35,000 万股变为 43,000 万股，并于 2008 年 1 月 30 日在北京市工商行政管理局变更注册登记，变更后的注册资本为人民币 43,000 万元，注册号为 110000001525295，注册地址变更为：北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层。

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

仕奇集团、内蒙古塞北星啤酒有限责任公司、包头市信托投资公司与华保宏实业（深圳）有限公司（以下简称“华保宏”）分别于 2003 年 9 月 27 日、2003 年 11 月 6 日签订了《股权转让协议书》，之后于 2003 年 12 月 26 日三家公司又与华保宏签订了《关于股权转让的补充协议》，根据协议及补充协议规定上述三家公司将其持有本公司的国有法人股 47,712,116 股、384,471 股、384,471 股分别转让

给华保宏，此次股权转让已于 2004 年 2 月 15 日经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]90 号文批准，并于 2004 年 4 月 20 日在中央证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成了股权过户登记手续。本次股权转让完成后，华保宏成为本公司第二大股东，持股比例为 27.70%。

2005 年 12 月本公司完成了股权分置改革，公司主要非流通股股东华业发展、华保宏按每 10 股流通股获送 1.5 股的比例向全体流通股股东送股，送股总数为 1,125 万股。方案实施后，公司股份总数不变，所有股份均为流通股，原非流通股 10,000 万股转变为有限售条件的流通股 8,875 万股，占公司总股本的 50.71%，无限售条件的流通股股数增加到 8,625 万股，占公司总股本的 49.29%。

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

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

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

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

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

## 二、主要会计政策、会计估计和前期差错

### （一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### （二）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### （三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）同一控制和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并

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

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

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

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

##### 2. 非同一控制下的企业合并

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

公司在购买日对合并成本进行分配。

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

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

#### （六）合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

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

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

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

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

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

### **（七）现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

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

### **（八）外币业务核算方法**

#### **1. 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

#### **2. 外币财务报表的折算**

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

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

### **（九）金融工具**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

#### **1. 金融工具的分类**

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计



入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## 2. 金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

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

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

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

### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列

两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

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

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

#### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

#### 6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

- (1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

- (2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

#### (十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准、计提方法：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

单项金额重大是指：金额在 100 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

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

## 2. 按组合计提坏账准备应收款项：

(1) 组合①：以账龄特征划分为若干应收款项组合。

按组合计提坏账准备的计提方法：采用账龄分析法。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内	6%	6%
一年以上至二年以内	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，测试后未减值的不计提坏账准备；测试后有客观证据表明可能发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

## 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

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

对于单项金额不重大的应收款项与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（除组合②）一起按账龄分析法划分为若干组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备，计入当期损益。

## （十一）存货核算方法

### 1. 存货的分类

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

### 2. 发出存货的计价方法

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

按加权平均法计价。

(2) 低值易耗品采用一次摊销法。

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(5) 维修基金的核算方法

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

(6) 质量保证金的核算方法

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

### 3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 4. 存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

## (十二) 长期股权投资的核算

### 1. 投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始

投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，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：

①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。

②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。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—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

#### （十四）固定资产的计价和折旧方法

##### 1. 固定资产确认条件

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

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2. 固定资产的分类

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

##### 3. 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

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

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

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

##### 4. 固定资产折旧计提方法

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

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

## 5. 固定资产的减值准备计提

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### （十五）在建工程核算方法

#### 1. 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

#### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

#### 3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

### （十六）借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

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



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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3. 暂停资本化期间

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

## 4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

## (十七) 无形资产

### 1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

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

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

## (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

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

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

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

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

## 2. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司

难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

#### （十八）商誉

在非同一控制下企业合并时，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

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

#### （十九）长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### （二十）职工薪酬

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

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

#### （二十一）预计负债

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

##### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，公司确认为预计负债：

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

##### 2. 预计负债的计量方法

公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## (二十二) 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，房产具备合同交付条件，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%—5% (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 5%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	105.82	---	*
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	2,000	房地产开发; 销售商品房	2,000	---	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、矿产品加工及销售, 基础设施建设。	2,000	---	100	100	是	---	---	---
托里县华富兴业矿业投资有限公司 (以下简称“华富兴业矿业”)	有限责任公司	新疆	100	矿业投资、矿产资源开发经营、矿产品加工销售、基础设施建设	100	---	100	100	是	---	---	---

\*本公司对该公司具有实际控制权，实际经营管理由本公司派出的总经理负责，纳入到本公司经营体系统筹管理，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)	---	---	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	大连	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“国锐民合”)	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	---	100	100	是	---	---	---
陕西盛安矿业开发有	有限	陕西	5,000	矿产探勘; 矿产品开发、	5,400	---	90	90	是	337.07	---	---



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
限公司(以下简称“盛安矿业”)	责任公司			加工、选冶、销售及技术咨询服 务; 工矿设备及配件销售(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的凭许可证、资质证在有效期内经营)								
湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司(以下简称“湖北迁建”)	有限公司	武汉	3,000	对建设项目投资; 市政工程、道路工程、水电安装工程 设计、施工; 房地产开发; 建筑装饰材料销售	3,000	---	100	100	是	---	---	---

## (二) 合并范围发生变更的说明

1. 与上期相比本期新增合并单位 6 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、托里县华兴业矿业投资有限公司、托里县华富兴业矿业投资有限公司、陕西盛安矿业开发有限公司和湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司, 详见附注四(三)、(四)。

2. 本年注销子公司北京优孚房地产开发有限公司, 于 2011 年 12 月 26 日取得了北京市工商行政管理局的注销核准通知书。

## (三) 本期发生的非同一控制下的企业合并

### 1. 陕西盛安矿业开发有限公司

购买日: 2011 年 8 月 31 日

指标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末	上年金额
流动资产	12,179,462.47	21,958,473.41	---	---
非流动资产	417,722,931.21	48,420,101.12	---	---
流动负债	390,886,269.43	27,394,534.80	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	(5,310,837.84)	(4,144,046.96)
利润总额	---	---	(5,311,837.84)	(4,144,046.96)
所得税	---	---	(2,700.00)	---
净利润	---	---	(5,309,137.84)	(4,144,046.96)

购买陕西盛安矿业开发有限公司的现金流量：

支付的购买价款	54,000,000.00
减：陕西盛安矿业开发有限公司的现金及现金等价物	497,565.57
取得长期股权投资产生的现金净流出	53,502,434.43

购买日公允价值如下：

指标	2011 年 8 月 31 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	12,179,462.47	12,179,462.47
非流动资产	417,722,931.21	417,722,931.21
流动负债	390,886,269.43	390,886,269.43
非流动负债	---	---

(1) 陕西盛安矿业开发有限公司成立于 2007 年 4 月 2 日，注册号为：612326100006111，注册地：陕西省宁强县。经营范围：矿产探勘；矿产品开发、加工、选冶、销售及技术咨询服务；工矿设备及配件销售（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的凭许可证、资质证在有效期内经营）。购买前公司注册资本为人民币 5,000 万元。

(2) 购买日的确定依据：本公司实际取得对陕西盛安矿业开发有限公司控制权的日期。2011 年 9 月 5 日，陕西盛安矿业开发有限公司办理完工商变更登记；2011 年 9 月 13 日前已支付所有股权转让款 5,400 万元，所以以 2011 年 8 月 31 日为合并日。

(3) 合并成本的构成：2011 年 9 月，本公司与深圳市隆兴投资有限公司签署《陕西盛安矿业开发有限公司股权转让协议书》，以人民币 5,400 万元受让其持有的陕西盛安矿业开发有限公司 90% 的股权，转让完成后本公司持有陕西盛安矿业开发有限公司 90% 的股权。本次股权收购事项业经本公司 2011 年 9 月 6 日第五届第三次董事会审议通过。

## 2. 湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司

购买日：2011 年 11 月 30 日

指标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末	上年金额
流动资产	30,000,000.00	---	---	---
非流动资产	---	---	---	---
流动负债	---	---	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	(1,814,597.84)	---
利润总额	---	---	(1,814,597.84)	---
所得税	---	---	---	---
净利润	---	---	(1,814,597.84)	---

购买湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司产生的现金流量：

支付的购买价款	30,000,000.00
减：湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司的现金及现金等价物	30,000,000.00
取得长期股权投资产生的现金净流出	---

购买日公允价值如下：

指标	2011 年 11 月 30 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	30,000,000.00	30,000,000.00
非流动资产	---	---
流动负债	---	---
非流动负债	---	---

(1) 湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司成立于 2011 年 11 月 18 日，注册号为：420000000050396，注册地为武汉市。经营范围：对建设项目投资；市政工程、道路工程、水电安装工程设计、施工；房地产开发；建筑装饰材料销售。购买前公司注册资本为人民币 3,000 万元。

(2) 购买日的确定依据：本公司之子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司实际取得对湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司控制权的日期。2011 年 11 月 25 日，武汉凯喜雅房地产开发有限公司办理完工商变更登记；所以以 2011 年 11 月 30 日为合并日。

(3) 合并成本的构成：2011 年 11 月 19 日，本公司之子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司与徐官庆、刘汉昌签署《股权转让协议书》，以人民币 3,000 万元受让其持有的湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司 100% 的股权，转让完成后本公司之子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司持有湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司 100% 的股权。

#### (四) 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。公司设立后又增资 1,000 万元，实收资本变更为 2,000 万元。

##### 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。

#### 4. 托里县华富兴业矿业投资有限公司

2011 年 8 月 9 日，本公司以人民币出资 100 万元设立托里县华富兴业矿业投资有限公司，出资完成后本公司持有托里县华富兴业矿业投资有限公司 100%的股权。

#### (五) 少数股东权益

项目	年末余额	年初余额
1、大连海孚	1,058,211.63	7,025,124.92
2、武汉凯喜雅	---	61,718.68
3、盛安矿业	3,370,698.64	---
合计	4,428,910.27	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	268,730.87	268,538.89
银行存款	人民币	331,795,291.03	1,329,599,458.91
其他货币资金	人民币	4,099,205.33	348,000.00
合计		336,163,227.23	1,330,215,997.80

其他货币资金扣除受限制的保函保证金外，为七天通知存款 3,751,205.33 元。其中受限制的货币资金明细如下：

票据类型	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	---	---
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

受限制的货币资金在编制现金流量表时，已从期末现金及现金等价物中扣除。

**(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	250,170,126.68	87.30%	11,172,981.67	25.94%
一年以上至二年以内	6,036,397.21	2.11%	15,650,945.00	36.34%
二年以上至三年以内	15,927,051.38	5.55%	12,827,280.00	29.78%
三年以上	14,429,590.00	5.04%	3,419,080.00	7.94%
合计	286,563,165.27	100%	43,070,286.67	100%

**2. 账龄超过一年的重要预付款项:**

项目	金额	未及时结算的原因
通州区永顺镇李庄旧村土地一级开发项目款项	25,000,000.00	工程尚未完工

**3. 预付款项金额前五名单位情况:**

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项总额的比例
核工业二零八大队	非关联方	195,956,350.00	1 年以内	68.38%
包头二零八地质技术开发有限责任公司	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	10.47%
北京市通州区永顺镇李庄村村民委员会	非关联方	25,000,000.00	2-3年1500万, 3-4年1000万	8.72%
深圳市百旺达实业有限公司	非关联方	15,000,000.00	1 年以内	5.24%
长春供电公司	非关联方	9,975,421.75	1 年以内	3.48%
合计		275,931,771.75		96.29%

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 243,492,878.60 元，增加比例为 565.34%，增加主要原因为：  
 华兴业矿业公司预付采矿权和探矿权款 225,956,350.00。

**(三) 其他应收款**
**1. 其他应收款按种类披露**

类别	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其	---	---	---	---	---	---	---	---

## 他应收款

二、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

三、按组合计提坏账准备的其他应收款	111,660,397.74	100%	8,369,901.49	7.50%	32,896,233.74	100%	6,386,943.11	19.42%
组合①	111,660,397.74	100%	8,369,901.49	7.50%	32,896,233.74	100%	6,386,943.11	19.42%
组合②	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	111,660,397.74	100%	8,369,901.49	7.50%	32,896,233.74	100%	6,386,943.11	19.42%

①单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 100 万元的应收款项。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如进行个别认定未发现减值，采用账龄法计提坏账准备。

②单项金额不重大是指单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项，如有客观证据表明其发生了减值的，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。对于单项金额不重大的应收款项与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按账龄分析法划分为若干组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备，计入当期损益。

③组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	90,480,958.98	81.03%	5,428,857.54	18,691,226.29	56.82%	1,121,473.58
一年以上至二年内	17,848,989.36	15.99%	1,784,898.94	732,679.00	2.23%	73,267.90
二年以上至三年内	704,139.00	0.63%	105,620.85	786,919.00	2.39%	118,037.85
三年以上	2,626,310.40	2.35%	1,050,524.16	12,685,409.45	38.56%	5,074,163.78
合计	111,660,397.74	100%	8,369,901.49	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 年度	6,386,943.11	---	1,982,958.38	---	---	8,369,901.49
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
深圳市华茂嘉公司	非关联方	代付拆迁补偿款	84,000,000.00	1 年以内	75.23%
深圳市爱联股份合作公司	非关联方	股权收购定金	18,000,000.00	1 年以内 300 万, 1-2 年 1500 万	16.12%
长春市物业维修基金中心	非关联方	房屋维修基金	1,424,179.80	1 年以内	1.27%
深圳市爱联股份合作公司太平分公司	非关联方	旧改保证金	1,000,000.00	3-4 年	0.90%
深圳市爱联股份合作公司	非关联方	旧改保证金	1,000,000.00	3-4 年	0.90%

崧吓分公司

合计	105,424,179.80	94.42%
----	----------------	--------

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。

7. 期末余额比期初余额增加 78,764,164.00 元，增幅为 239.43%，主要原因为：代深圳市华茂嘉公司支付拆迁补偿款增加所致。

#### （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	5,834,893,030.24	---	5,834,893,030.24	5,900,362,204.90	---	5,900,362,204.90
开发产品	1,037,689,123.98	---	1,037,689,123.98	697,942,819.60	---	697,942,819.60
原材料	26,459.40	---	26,459.40	---	---	---
合计	6,872,608,613.62	---	6,872,608,613.62	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	267,993,337.70	81,916,348.37
华业玫瑰谷三期	2007年4月	2012年12月	11.79亿	107,335,431.94	412,174,720.45
武汉荷叶山庄	2011年6月	2014年10月	17.8亿	698,339,510.53	609,791,324.10
东方玫瑰家园	2009年10月	2015年6月	60.00亿	2,758,231,966.91	3,451,636,183.23
大连华业玫瑰东方二期	2011年6月	2013年10月	17.00亿	1,030,913,482.45	903,488,628.75
通州运河核心区一期(暂定)	2011年12月	2016年	36亿	972,079,300.71	441,355,000.00
合计				5,834,893,030.24	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	---	1,440,357.56	6,795,608.70
东方玫瑰家园	2011年12月	---	1,296,571,473.78	577,253,845.01	719,317,628.77
华业玫瑰谷一期、二期、三期	2011年12月	26,208,483.51	466,160,779.00	312,788,707.30	179,580,555.21
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	---	511,446,054.53	131,995,331.30
合计		697,942,819.60	1,762,732,252.78	1,422,985,948.40	1,037,689,123.98

本公司期末存货项目的可变现净值不低于其账面成本，故未计提存货跌价准备。

**3. 计入开发成本的借款费用资本化金额**

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货额	其他减少	
大连华业玫瑰东方园	---	8,157,708.34	8,157,708.34	---	---
长春华业玫瑰谷	55,166,761.10	20,192,514.06	46,955,660.48	---	28,403,614.68
东小马土地一级开发	---	14,751,712.33	---	---	14,751,712.33
东方玫瑰家园	148,987,807.59	186,421,355.05	119,168,366.45	---	216,240,796.19
武汉荷叶山庄	104,408,683.38	---	---	---	104,408,683.38
合计	308,563,252.07	229,523,289.78	174,281,735.27	---	363,804,806.58

4. 存货期末余额比期初余额增加 274,303,589.12 元, 增加比例为 4.16%, 增加原因为: 本期新增通州运河核心区土地及前期项目陆续施工增加开发成本所致。

5. 期末抵押物情况见附注五(二十一)、五(二十二)。

**(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	11,744,384.04	---	70,332,392.00
房屋、建筑物	58,588,007.96	11,744,384.04	---	70,332,392.00
三、投资性房地产账面价值	350,318,369.02			338,573,984.98
房屋、建筑物	350,318,369.02			338,573,984.98

期末抵押物情况见附注五(二十一)、五(二十二)。

**(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	197,088,460.80	---	1,341,129.03	230,034,075.76
运输设备	6,462,475.41	5,711,206.22	---	1,292,768.00	10,880,913.63
办公设备及其他	3,165,993.93	969,008.00	---	79,640.00	4,055,361.93
合计	43,915,213.33	203,768,675.02	---	2,713,537.03	244,970,351.32

**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	6,206,606.34	---	338,280.96	8,467,680.21
运输设备	2,631,598.44	1,422,444.15	---	752,598.60	3,301,443.99
办公设备及其他	1,647,106.05	629,027.89	---	26,712.30	2,249,421.64
合计	6,878,059.32	8,258,078.38	---	1,117,591.86	14,018,545.84

本期增加的固定资产累计折旧中, 其中因合并范围变化增加的固定资产累计折旧为 5,915,684.78 元。



### 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	221,566,395.55
运输设备	3,830,876.97	7,579,469.64
办公设备及其他	1,518,887.88	1,805,940.29
合计	37,037,154.01	230,951,805.48

### 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	221,566,395.55
运输设备	3,830,876.97	7,579,469.64
办公设备及其他	1,518,887.88	1,805,940.29
合计	37,037,154.01	230,951,805.48

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。

### (七) 在建工程

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
选厂用地平整及补偿	36,162,000.00	---	36,162,000.00	---	---	---
选厂用地征地费	1,445,080.00	---	1,445,080.00	---	---	---
炸药库值班室工程	28,270.00	---	28,270.00	---	---	---
选厂漫水桥工程	10,000.00	---	10,000.00	---	---	---
合计	37,645,350.00	---	37,645,350.00	---	---	---

期末本公司未发现在建工程可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

### (八) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	491,207.16	13,759,530.00	---	14,250,737.16
1. 探矿权	---	13,700,000.00	---	13,700,000.00
2. 办公软件	491,207.16	59,530.00	---	550,737.16
3. 商标使用权	---	---	---	---
二、累计摊销额	367,780.69	60,513.98	---	428,294.67
1. 探矿权	---	---	---	---
2. 办公软件	367,780.69	60,513.98	---	428,294.67
3. 商标使用权	---	---	---	---
三、无形资产账面价值合计	123,426.47	---	---	13,822,442.49

1. 探矿权	---	13,700,000.00
2. 办公软件	123,426.47	122,442.49
3. 商标使用权	---	---

本期新增加的探矿权因尚未转为采矿权，未进行摊销。

期末本公司未发现无形资产可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

### (九) 商誉

项目	形成来源	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京高盛华	收购高盛华股权	620,472.83	---	---	620,472.83
深圳华富溢	收购华富溢股权	529,889.47	---	---	529,889.47
长春华业	收购长春华业股权	10,512,639.16	---	---	10,512,639.16
北京优孚	收购北京优孚股权	6,513,238.82	---	6,513,238.82	---
陕西盛安	收购陕西盛安股权	---	18,885,488.18	---	18,885,488.18
合计		18,176,240.28	18,885,488.18	6,513,238.82	30,548,489.64

期末本公司经对商誉进行减值测试，未发现商誉存在减值的情况，故未计提减值准备。

### (十) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	---	70,000.00	20,000.00	---	50,000.00	---
合计	---	70,000.00	20,000.00	---	50,000.00	---

### (十一) 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	2,092,475.37	1,537,494.99
未弥补亏损	18,019,754.53	8,493,789.09
合计	20,112,229.90	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	154,479,591.61	169,199,585.80
合计	154,479,591.61	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	8,369,901.49
可抵扣亏损	72,079,018.12
合计	80,448,919.61

## (十二) 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	年初余额
勘探开发成本	174,810,018.04	---
合计	174,810,018.04	---

其他非流动资产为本期新增子公司盛安矿业发生的勘探开发成本。

## (十三) 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	---	1,982,958.38	---	---	8,369,901.49
	6,386,943.11	---	1,982,958.38	---	---	8,369,901.49

## (十四) 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	385,000,000.00	---
合计	385,000,000.00	---

借款明细如下：

提供贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额	
			利率	人民币
华业发展(深圳)有限公司	2011-09-07	2012-09-06	12.5%	185,000,000.00
华业发展(深圳)有限公司	2011-09-13	2012-09-12	12.5%	200,000,000.00
信用借款小计				385,000,000.00

## (十五) 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	397,032,998.91	50.33%	1,009,619,098.56	91.64%
一年以上至两年以内	348,719,979.54	44.21%	30,791,180.07	2.79%
二年以上至三年以内	7,651,253.15	0.97%	31,774,894.18	2.88%

三年以上	35,448,499.81	4.49%	29,657,271.42	2.69%
合计	788,852,731.41	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，欠其他关联方款项情况详见附注六（四）。

## 2. 期末应付账款余额前五名

债权人名称	与本公司关系	性质或内容	期末余额	账龄	占应付账款总额的比例
通州建总集团有限公司	非关联方	工程款	202,157,200.00	1 年以内	25.63%
武汉双友建筑装饰有限公司	非关联方	工程款	159,153,003.30	1-2 年	20.17%
大连共益建设集团有限公司	非关联方	工程款	102,622,200.00	1-2 年	13.01%
中天建设集团有限公司	非关联方	工程款	73,448,741.00	1 年以内	9.31%
江苏苏中建设	非关联方	工程款	38,257,910.40	1-2 年	4.85%
合计			575,639,054.70		72.97%

3. 应付账款期末余额比期初余额减少 312,989,712.82 元，减少比例 28.41%，减少原因为支付工程款所致。

## （十六）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	248,117,662.78	98.85%	777,303,194.72	80.17%
一年以上至二年内	2,389,288.00	0.95%	192,223,328.03	19.83%
二年以上至三年内	500,000.00	0.20%	---	---
三年以上	---	---	---	---
合计	251,006,950.78	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。

3. 预收款项期末余额比期初余额减少 718,519,571.97 元，减少比例为 74.11%，减少原因为：大连华业玫瑰东方项目、深圳华业玫瑰郡项目、君合百年华业东方玫瑰家园项目确认营业收入。

**(十七) 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	31,020,383.85	30,915,275.50	1,257,015.76
二、职工福利费	---	997,884.76	997,884.76	---
三、社会保险费	---	3,854,856.28	3,844,009.98	10,846.30
1. 医疗保险费	---	1,054,725.78	1,051,917.54	2,808.24
2. 基本养老保险费	---	2,522,226.53	2,514,188.47	8,038.06
3. 失业保险费	---	122,880.08	122,880.08	---
4. 工伤保险费	---	72,501.84	72,501.84	---
5. 生育保险	---	65,081.37	65,081.37	---
6. 其他	---	17,440.68	17,440.68	---
四、住房公积金	---	2,632,026.92	2,624,704.52	7,322.40
五、工会经费和职工教育经费	1,057,361.74	109,941.06	131,428.46	1,035,874.34
六、非货币性福利	---	---	---	---
七、因解除劳动关系给予的补偿	---	---	---	---
八、其他	---	3,799.09	3,799.09	---
合计	<u>2,209,269.15</u>	<u>38,618,891.96</u>	<u>38,517,102.31</u>	<u>2,311,058.80</u>

**(十八) 应交税费**

税项	期末余额	期初余额	计缴标准
企业所得税	150,634,205.67	24,169,699.21	24%-25%
营业税	(5,541,326.51)	(35,743,338.75)	5%
教育费附加	(49,258.20)	(1,234,673.48)	3%-5%
城市维护建设税	(270,753.22)	(2,257,469.42)	1%-7%
个人所得税	226,579.59	61,746.65	
土地增值税	63,646,413.56	22,722,930.35	
其他	4,980.59	(34,720.98)	
合计	<u>208,650,841.48</u>	<u>7,684,173.58</u>	

1. 应交税费期末余额比期初余额增加 200,966,667.90 元，增加比例为 2,615.33%，增加原因为：企业所得税和土地增值税较上期增加。

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

**(十九) 应付利息**

项目	期末余额	年初余额
短期借款应付利息	14,751,712.33	---
合计	<u>14,751,712.33</u>	<u>---</u>

应付利息为高盛华本期向华业发展(深圳)有限公司借款 3.85 亿元产生的利息，明细见附注五(十四)。

**(二十) 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	195,666,895.76	30.44%	469,759,030.66	74.71%
一年以上至二年以内	439,592,885.06	68.38%	2,652,409.97	0.42%
二年以上至三年以内	1,603,649.16	0.25%	3,412,845.66	0.54%
三年以上	6,011,580.10	0.93%	152,998,766.24	24.33%
合计	642,875,010.08	100%	628,823,052.53	100%

1. 期末余额中欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项情况详见附注六（四）。

2. 其他应付款三年以上本期减少的原因是本期支付小街村民补偿款 150,122,002.30 元。

3. 账龄超过一年的大额其他应付款

单位名称	金额	未偿还原因	备注
中诚信托有限责任公司	433,670,000.00	此款项用于大连华业玫瑰东方二期（原大连海孚解放广场项目）	---

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。

**(二十一) 一年内到期的非流动负债**

借款类型	期末余额	期初余额
保证借款	99,000,000.00	---
抵押借款	1,000,000,000.00	---
合计	1,099,000,000.00	---

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	27,000,000.00
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*2	2009-9-25	2012-9-24	基础利率	72,000,000.00

保证借款小计				99,000,000.00
中诚信托有限责任公司*3	2010-4-26	2012-4-25	7.5%	1,000,000,000.00
抵押借款小计				1,000,000,000.00
合计				1,099,000,000.00

\*1: 根据长春华业 2009 年 10 月 16 日与中国银行股份有限公司长春南湖大路支行签订的合同编号为 2128[2009]A1007 的《人民币借款合同》及 2009 年 12 月 24 日签署的上述借款合同的《补充协议》，长春华业向该行借入人民币 9,800 万元。截止 2011 年 12 月 31 日长春华业实际收到借款人民币 8,200 万元，已归还借款 5,500 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 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 12 月 31 日，长春华业实际收到借款 10,000 万元，已归还借款 2,800 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。

\*3: 根据深圳华富溢 2010 年 4 月 26 日与中诚信托有限责任公司签订的编号为 2009 年中诚信托字 FT 第 090 号借第 05 号《借款合同》，深圳华富溢向该公司借入 100,000 万元借款。截止 2011 年 12 月 31 日，深圳华富溢实际收到借款 100,000 万元。

为确保合同的履行，君合百年与中诚信托有限公司签订编号为 2009 年中诚信托字 FT 第 090 号借第 05 号担第 01 号、02 号《房地产抵押合同》，抵押物为君合百年的东方玫瑰家园项目土地使用权(京通国用 2004 出第 103 号、京通国用 2005 出第 044 号，现变更为京通国用(2011 出)第 025 号、京通国用(2011 出)第 026 号、京通国用(2011 出)第 028 号)及在建项目抵押。

## (二十二) 长期借款

借款类型	期末余额	期初余额
保证借款	190,000,000.00	342,000,000.00
保证抵押借款	207,500,000.00	217,500,000.00
抵押借款	1,674,829,689.86	2,606,297,500.00
合计	2,072,329,689.86	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
交通银行股份有限公司吉林省分行*1	2009-9-17	2013-7-28	基础利率	190,000,000.00
保证借款小计				190,000,000.00
建设银行深圳分行*2	2009-7-20	2023-7-19	基础利率	207,500,000.00
保证抵押借款小计				207,500,000.00
建设银行深圳分行*3	2007-6-7	2015-6-6	基础利率	20,677,500.00

建设银行深圳分行*4	2007-4-17	2015-4-16	基础利率	55,290,000.00
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	2010-8-19	2013-6-22	基础利率	1,398,862,189.86
中国建设银行股份有限公司 北京电子城科技园区支行*5				
昆仑信托有限责任公司*6	2011-2-18	2013-2-18		200,000,000.00
抵押借款小计				<u>1,674,829,689.86</u>
合计				<u><u>2,072,329,689.86</u></u>

\*1: 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 12 月 31 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。

\*2: 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 12 月 31 日实际收到借款人民币 23,000 万元，已归还借款 2,250 万元。

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

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

\*3: 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 12 月 31 日，已归还借款 1,632.25 万元。

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

\*4: 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 12 月 31 日，已归还借款 4,471 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。

\*5: 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 12 月 31 日，实际收到借款 139,886.22 万元。



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）。

由于建设用地规划变更，原抵押物权属证书编号等发生变化，2011 年 3 月 28 日，双方签订《抵押合同补充协议》，抵押物变更为君合百年的东方玫瑰家园项目土地使用权及在建工程（京通国用（2011 出）第 025 号，京通国用（2011 出）第 026 号，京通国用（2011 出）第 028 号）。

\*6: 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 12 月 31 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。

## （二十三）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。

**(二十四) 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	411,718.68	---	1,053,238,968.51
其他资本公积	498,616.15	11,165,969.99	---	11,664,586.14
合计	1,053,325,865.98	11,577,688.67	---	1,064,903,554.65

资本公积增加的原因为：收购武汉凯喜雅少数股东权益产生的资本公积 411,718.68 元；本公司股权激励产生的资本公积 11,165,969.99 元。

**(二十五) 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

**(二十六) 未分配利润**

项目	本期发生额	上期发生额
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	448,257,955.79	292,106,342.65
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	1,099,344,345.05	651,086,389.26

**(二十七) 营业收入与成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	2,402,410,111.18	1,402,604,378.44	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61
其他业务	---	---	3,327,941.75	96.99
合计	2,402,410,111.18	1,402,604,378.44	2,249,412,424.64	1,604,491,087.60

**1. 按产品类别列示主营业务收入、主营业务成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商品房销售	2,374,041,961.67	1,387,276,680.49	2,218,345,414.62	1,589,050,932.23
房地产租赁	28,296,799.51	15,325,426.76	27,499,068.27	15,440,058.38
土地一级开发	---	---	---	---
其他	71,350.00	2,271.19	240,000.00	---

合计	2,402,410,111.18	1,402,604,378.44	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61
----	------------------	------------------	------------------	------------------

## 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	1.47%
北京家乐福商业有限公司	14,643,252.84	0.61%
华业发展(深圳)有限公司	12,146,917.00	0.51%
深圳市好百年家居连锁有限公司	9,484,077.60	0.39%
深圳市永胜投资发展有限公司太平洋桑拿中心	3,643,197.75	0.15%
合计	75,210,555.19	3.13%

主营业务收入本期金额比上期金额增加 156,325,628.29 元, 增加比例为 6.96%, 增加主要原因为: 本期北京华业东方玫瑰家园、长春华业玫瑰谷、大连华业玫瑰东方收入较上期增加。

## (二十八) 营业税金及附加

税种	本期发生额	上期发生额
城建税	7,293,828.16	4,683,160.59
教育费附加	4,454,703.47	3,729,747.76
营业税	119,433,234.45	111,649,636.10
土地增值税	131,397,323.95	53,500,851.40
合计	262,579,090.03	173,563,395.85

营业税金及附加本期金额比上期金额增加 89,015,694.18 元, 增加比例为 51.29%, 增加原因为: 收入增加导致土地增值税的增加。

## (二十九) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	16,600,150.40	13,889,735.89
工资及佣金	6,565,453.02	5,328,512.80
销售策划费	2,057,004.00	10,375,514.26
其他	5,097,711.25	1,480,950.33
合计	30,320,318.67	31,074,713.28

销售费用本期金额比上期金额减少 754,394.61 元, 减少比例为 2.43%, 减少原因为: 策划费较上期减少。

**(三十) 管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	3,580,423.94	1,879,995.24
差旅费	3,285,170.05	2,380,562.96
工资性支出	27,782,287.21	16,013,886.62
车辆使用费	4,220,016.13	2,283,226.02
折旧及摊销	6,936,457.58	2,165,786.37
房租及物业管理费	933,158.75	984,809.14
税金	6,345,438.52	7,120,701.50
咨询中介费	1,400,545.00	5,025,110.20
业务招待费	3,492,153.75	1,850,221.44
股权激励费用	11,165,969.99	---
其他	8,514,267.10	7,499,521.83
合计	77,655,888.02	47,203,821.32

管理费用本期金额比上期金额增加 30,452,066.70 元，增加比例为 64.51%，增加原因为：人员增加导致工资性支出增加、股权激励费用摊销及公司经营规模扩大导致管理费用的增加。

**(三十一) 财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	20,659,264.15	36,761,135.88
减：利息收入	7,450,782.74	28,359,516.47
汇兑损失	16,580.94	13,344.44
现金折扣及贴息	---	---
其他	10,379,850.30	6,606,565.78
合计	23,604,912.65	15,021,529.63

财务费用本期金额比上期金额增加 8,583,383.02 元，增加比例为 57.14%，增加原因为：本期的银行委贷利息的税费较上期增加、银行利息收支净额较上期增加所导致。

**(三十二) 资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,982,958.38	(2,454,967.70)
合计	1,982,958.38	(2,454,967.70)

**(三十三) 投资收益**

类别	本期发生额	上期发生额
1. 长期股权投资收益	---	---
(1) 股权投资转让收益	(6, 513, 238. 82)	---
合计	(6, 513, 238. 82)	---

**(三十四) 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产利得	1, 982, 549. 04	172, 464. 99	1, 982, 549. 04
违约及罚款收入	42, 335. 76	---	42, 335. 76
政府补助	5, 000, 000. 00	---	5, 000, 000. 00
其他	---	1, 782, 058. 10	---
合计	7, 024, 884. 80	1, 954, 523. 09	7, 024, 884. 80

政府补助为本公司获得的中小企业发展资金。

**(三十五) 营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废损失	50, 887. 70	---	50, 887. 70
对外捐赠支出	6, 000. 00	1, 750, 000. 00	6, 000. 00
税收滞纳金	1, 087, 964. 99	---	1, 087, 964. 99
其他	134, 092. 84	603, 539. 51	134, 092. 84
合计	1, 278, 945. 53	2, 353, 539. 51	1, 278, 945. 53

**(三十六) 所得税费用**
**1. 所得税费用的组成**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	185, 936, 076. 74	99, 587, 560. 44
递延所得税费用	(24, 800, 940. 01)	1, 223, 468. 09
合计	161, 135, 136. 73	100, 811, 028. 53

**(三十七) 现金流量表附注**
**1. 收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款项	200, 559, 003. 63	848, 909, 410. 40
收到的土地保证金	462, 600, 000. 00	12, 922, 000. 00
收到的利息收入及其他	29, 874, 240. 44	26, 764, 008. 47
合计	693, 033, 244. 07	888, 595, 418. 87

**2. 支付的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
支付的往来款项	128,589,578.13	831,360,304.94
土地开发保证金	462,000,000.00	---
支付的期间费用及其他	70,149,239.12	70,319,850.91
合计	660,738,817.25	901,680,155.85

**3. 收到的其他与筹资活动有关的现金**

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

**4. 支付的其他与筹资活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
股东借款	---	169,403,324.42
合计	---	169,403,324.42

**5. 现金流量表补充资料**

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动:		
净利润	441,760,128.71	279,302,799.71
资产减值准备	1,982,958.38	(2,454,967.70)
固定资产折旧	18,633,028.38	13,893,274.12
无形资产摊销	60,513.98	62,779.81
长期待摊费用摊销	20,000.00	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(1,982,549.04)	(172,464.99)
固定资产报废损失	50,887.70	---
公允价值变动损失	---	---
财务费用	19,513,986.37	36,761,135.88
投资损失	6,513,238.82	---
递延所得税资产减少	(10,080,945.82)	1,223,468.09
递延所得税负债增加	(14,719,994.19)	---
存货的减少	20,876,349.47	(1,903,960,767.25)
经营性应收项目的减少	(1,782,677,809.09)	634,920,522.46
经营性应付项目的增加	859,447,549.98	451,712,136.14

补充资料	本期发生额	上期发生额
其他	11,165,969.99	---
经营活动产生的净额	(429,436,686.36)	(488,712,083.73)
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	335,815,227.23	1,329,867,997.80
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	(994,052,770.57)	126,398,204.41

6. 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息: 详见附注四。

#### 7. 现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	335,815,227.23	1,329,867,997.80
其中: 库存现金	268,730.87	268,538.89
可随时用于支付的银行存款	331,795,291.03	1,329,599,458.91
可随时用于支付的其他货币资金	3,751,205.33	---
二、现金等价物	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	335,815,227.23	1,329,867,997.80

## 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	对本公司内持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方
华业发展(深圳)有限公司	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	23.42	23.42	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	大连	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	全资子公司	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)	4500	100	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	2,000	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
托里县华富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、矿产品资源开发经营、矿产品加工销售、基础设施建设	100	100	100
陕西盛安矿业开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	陕西宁强县	范毅章	矿产探勘; 矿产品开发、加工、选冶、销售及技术服务; 工矿设备及配件销售	5,000	90	90
湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	武汉	余威	对建设项目投资; 市政工程、道路工程、水电安装工程设计、施工; 房地产开发; 建筑装饰材料销售	3,000	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	6,902,459.35	100	4,252,957.56	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(深圳)有限公司	销售商品	商品房销售	市场价格	12,146,917.00	0.51	---	---

**4. 提供借款**

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(深圳)有限公司	提供借款	短期借款	本公司的母公司按市场利率借入后转借给本公司(此关联方交易经本公司五届三次董事会决议通过,公告编号:临2011-038号)	385,000,000.00	---	---	---

## 5. 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	27,000,000.00	2009.10.16	2012.12.30	尚未到期
北京高盛华	长春华业	72,000,000.00	2009.9.25	2012.9.24	尚未到期
本公司	北京高盛华	207,500,000.00	2009.7.20	2023.7.19	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		<u>1,130,170,000.00</u>			

关联方担保详细情况见：附注五(二十一)、五(二十二)。

## 6. 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	2,802,948.59	790,056.96
其他应付款	华业发展(深圳)有限公司	132,000,000.00	---
短期借款	华业发展(深圳)有限公司	385,000,000.00	---
应付利息	华业发展(深圳)有限公司	14,751,712.33	---

## 七、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

项 目	本期发生额
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	1,100,000.00
期末发行在外的权益工具总额	6,900,000.00
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 5.5 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期权激励计划(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期权激励计划(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
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	11,165,969.99
以权益结算的股份支付确认的费用总额	11,165,969.99

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、长春华业房地产开发有限公司、深圳市华盛业投资有限公司和北京君合百年房地产开发有限公司与相关银行分别签署了《楼宇按揭合作协议》，对按揭购买上述公司商品房的业主承担阶段性担保责任，即对业主按揭借款合同签定之日至借款合同项下房产办理完毕房屋所有权证书及房屋他项权证并交予按揭银行之日止产生的所有借款人应付款项承担连带保证责任。截止 2011 年 12 月 31 日，各公司承担的连带担保责任金额如下表：

按揭银行	截止 2011 年 12 月 31 日 承担连带担保金额
<b>一、北京高盛华房地产开发有限公司</b>	
工商银行昌平支行	3,191,421.51
中国光大银行北京东城支行	5,285,883.23
建设银行北京建国支行	2,301,632.71
民生银行西长安街支行	30,760,000.00
东亚银行北京分行	2,896,851.15
小计	44,435,788.60

按揭银行	截止 2011 年 12 月 31 日 承担连带担保金额
<b>二、长春华业房地产开发有限公司</b>	
建行经济开发区支行	19,300,000.00
交通银行净月支行	31,432,600.00
工行长春珠海路支行	30,060,000.00
中行长春南湖大路支行	23,828,000.00
小计	104,620,600.00
<b>三、深圳市华盛业投资有限公司</b>	
建行深圳市分行	2,210,000.00
小计	2,210,000.00

### 四、北京君合百年房地产开发有限公司

---

交通银行北京分行东三环支行	27,563,580.00
建设银行北京电子城科技园区支行	79,168,379.70
建设银行北京中关村支行	38,619,982.00
中信银行朝阳支行	47,930,815.46
招商银行股份有限公司北京万达广场支行	10,288,579.34
华夏银行股份有限公司北京灯市口支行	21,565,618.47
交通银行股份有限公司北京市分行通州支行	19,837,981.17
上海银行股份有限公司北京分行	350,000.00
中国农业银行股份有限公司北京宣武支行	399,020.28
小计	245,723,956.42
合计	396,990,345.02

---

---

**九、承诺事项**
**(一) 抵押资产情况**

单位：人民币元

贷款方	贷款银行	金额	借款日期	还款日期	抵押物	抵押物证号	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区支行	150,000 万元	2010/6/22	2013/6/22	土地使用权	京通国用(2011 出)第 025 号 京通国用(2011 出)第 026 号 京通国用(2011 出)第 028 号	264,104,573.00 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(2011 出)第 025 号 京通国用(2011 出)第 026 号 京通国用(2011 出)第 028 号	264,104,573.00 元	无

资产抵押情况详见：附注五(二十一)、五(二十二)。

## 十、资产负债表日后事项

1. 2012 年 2 月 29 日，本公司之子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司与杨佳淇签署《股权转让协议书》，将其子公司湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司 100%的股权以 3,000 万元转让给杨佳淇，上述转让于 2012 年 3 月 2 日完成了工商变更登记手续。

2. 本公司 2012 年 4 月 10 日召开的五届六次董事会会议审议通过了《关于 2011 年年度利润分配及资本公积金转增股本（预案）的议案》，截止 2011 年 12 月 31 日，本公司母公司资本公积金额为 1,105,729,801.22 元。同意以本公司 2011 年 12 月 31 日总股本 64,500 万股为基数，向本公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 12 股。此次转增完成以后，本公司总股本变为 141,900 万股，资本公积金余额为 331,729,801.22 元。本公司 2011 年度不进行现金分红。本项议案尚须提交公司 2011 年年度股东大会审议。

## 十一、其他重要事项说明

本公司控股股东华业发展（深圳）有限公司将其持有的本公司无限售条件流通股 149,989,149 股质押给中诚信托有限责任公司。该项质押登记手续已于 2011 年 8 月 30 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。本次质押数量为 149,989,149 股，占公司总股本的 23.25%。股权质押期限为一年。

## 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
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
二、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
三、按组合计提坏账准备的其他应收款	3,059,135,179.53	100%	228,523,235.89	7.47%	2,472,985,961.70	100%	150,139,265.39	6.07%
组合①	3,059,135,179.53	100%	228,523,235.89	7.47%	2,472,985,961.70	100%	150,139,265.39	6.07%
组合②	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	3,059,135,179.53	100%	228,523,235.89	7.47%	2,472,985,961.70	100%	150,139,265.39	6.07%

2. 单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于100万元的应收款项。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如进行个别认定未发现减值，采用账龄法计提坏账准备。

3. 单项金额不重大是指单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项，如有客观证据表明其发生了减值的，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。对于单项金额不重大的应收款项与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按账龄分析法划分为若干组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备，计入当期损益。

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

5. 期末其他应收关联方账款为 3,059,132,886.53 元，占其他应收款期末余额的 99.99%。

6. 期末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例
深圳华富溢投资有限公司	子公司	589,610,896.16	两年以内	19.27%
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	子公司	466,242,266.36	两年以内	15.24%
北京高盛华房地产开发有限公司	子公司	399,935,775.94	一年以内	13.07%
北京华恒兴业房地产开发有限公司	子公司	372,779,759.69	一年以内	12.19%
陕西盛安矿业开发有限公司	子公司	353,200,000.00	一年以内	11.55%
合计		2,181,768,698.15		71.32%

## （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	800,236,484.81	---	800,236,484.81	660,586,484.81	---	660,586,484.81
其他股权	---	---	---	---	---	---
合计	800,236,484.81	---	800,236,484.81	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	投资期限	占被投资单位注册资本比例	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京高盛华房地产开发有限公司		100.00%	325,652,166.28	---	---	325,652,166.28
深圳市华富溢投资有限公司		90.00%	8,640,000.00	---	---	8,640,000.00
深圳市华盛业投资有限公司		100.00%	306,294,318.53	---	---	306,294,318.53
北京华恒业房地产开发有限公司		100.00%	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司		100.00%	10,000,000.00	34,650,000.00	---	44,650,000.00
北京华恒兴业房地产开发有限公司*1		100.00%	---	20,000,000.00	---	20,000,000.00
北京华富新业房地产开发有限公司*2		100.00%	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00
托里县华兴业矿业投资有限公司*3		100.00%	---	20,000,000.00	---	20,000,000.00
托里县华富兴业矿业投资有限公司*4		100.00%	---	1,000,000.00	---	1,000,000.00
陕西盛安矿业开发有限公司*5		90.00%	---	54,000,000.00	---	54,000,000.00
合计			660,586,484.81	139,650,000.00	---	800,236,484.81

1. 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，公司设立后又增资 1,000 万元，实收资本变更为 2,000 万元。

2. 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. 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。

4. 2011 年 8 月 9 日，本公司以人民币出资 100 万元设立托里县华富兴业矿业投资有限公司，出资完成后本公司持有托里县华富兴业矿业投资有限公司 100% 的股权。

5. 2011 年 9 月，本公司与深圳市隆兴投资有限公司签署《陕西盛安矿业开发有限公司股权转让协议书》，以人民币 5,400 万元受让其持有的陕西盛安矿业开发有限公司 90% 的股权，转让完成后本公司持有陕西盛安矿业开发有限公司 90% 的股权。

**(三) 营业收入及营业成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	9,484,077.60	6,997,063.20	9,405,943.30	7,065,388.74
其他业务	---	---	---	---
合计	9,484,077.60	6,997,063.20	9,405,943.30	7,065,388.74

**1. 按产品类别列示主营业务收入、主营业务成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产租赁收入	9,484,077.60	6,997,063.20	9,405,943.30	7,065,388.74
合计	9,484,077.60	6,997,063.20	9,405,943.30	7,065,388.74

**2. 本公司向前五名客户的主营业务收入**

公司名称	主营业务收入	占公司全部主营业务收入的比例
深圳市好百年家居连锁有限公司	9,484,077.60	100%

**(四) 现金流量表补充资料**

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动:		
净利润	(109,151,835.76)	(34,187,682.03)
公允价值变动损失	---	---
资产减值准备	78,383,970.50	12,837,999.82
固定资产折旧	5,331,933.29	5,307,152.64
无形资产摊销	2,499.96	1,874.97
长期待摊费用摊销	---	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	---	---
固定资产报废损失	---	---
财务费用	5,739,354.09	8,345,860.16

补充资料	本期发生额	上期发生额
投资损失	---	---
递延所得税资产减少	(9,039,950.11)	(2,752,825.27)
递延所得税负债增加	---	---
存货的减少	---	---
经营性应收项目的减少	(586,143,957.83)	(395,971,713.03)
经营性应付项目的增加	486,190,987.81	1,556,188,294.06
其他	11,165,969.99	---
经营活动产生的净额	(117,521,028.06)	1,149,768,961.32
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	21,251,492.20	305,810,771.35
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	(284,559,279.15)	299,730,192.16

### 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	1,931,661.34	172,464.99
(2) 处置无形资产净损益	---	---
(3) 处置长期投资的净损益	(6,513,238.82)	---
非流动资产处置损益净额	(4,581,577.48)	172,464.99
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		
	---	---

性质或内容	本期发生额	上期发生额
3. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	5,437,381.57
4. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	---
5. 计入当期损益的政府补助	5,000,000.00	---
6. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	1,727,854.10
7. 与公司正常业务无关的或有事项产生的损益	---	---
8. 除上述各项之外的其他营业外收支净额	---	---
(1) 营业外收入	42,335.76	54,204.00
(2) 减：营业外支出	1,228,057.83	2,353,539.51
营业外收支净额	(1,185,722.07)	(2,299,335.51)
扣除所得税前非经常性损益合计	(767,299.55)	5,038,365.15
减：所得税影响金额	1,125,469.38	1,207,069.37
扣除所得税后非经常性损益合计	(1,892,768.93)	3,831,295.78
减：少数股东损益的影响金额	21,093.00	16.71
扣除所得税后非经常性损益合计	(1,913,861.93)	3,831,279.07

## (二) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	本期发生额	上期发生额
基本每股收益计算		
(一) 分子：		
归属于公司普通股股东的净利润(P0)	448,257,955.79	292,106,342.65
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(P0)	450,171,817.72	288,275,063.58
(二) 分母：		
期初股份总数(S0)	645,000,000.00	645,000,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数(S1)	---	---
报告期因发行新股或债转股等增加股份数(Si)	---	---
报告期因回购等减少股份数(Sj)	---	---
报告期缩股数(Sk)	---	---
报告期月份数(M0)	12.00	12.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数(Mi)	---	---
减少股份次月起至报告期期末的累计月数(Mj)	---	---

项目	本期发生额	上期发生额
发行在外的普通股加权平均数 (S)	645,000,000.00	645,000,000.00
<b>(三) 每股收益</b>		
<b>基本每股收益</b>		
归属于公司普通股股东的净利润	0.6950	0.4529
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.6979	0.4469

1. 其中：发行在外的普通股加权平均数  $S=S_0+S_1+S_i \times M_i \div M_0-S_j \times M_j \div M_0-S_k$

基本每股收益  $=P_0 \div S$

2. 本公司在报告期内存在股权激励而稀释股权的事项，因此稀释每股收益不等于基本每股收益。

### (三) 净资产收益率及每股收益

#### 2011 年度

报告期净利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.34%	0.6950	0.6913
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.41%	0.6979	0.6942

#### 2010 年度

报告期净利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.19%	0.4529	0.4529
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.01%	0.4469	0.4469

### 十三、财务报表的批准

本公司的财务报表已于 2012 年 4 月 10 日获得本公司董事会批准。

北京华业地产股份有限公司

二〇一二年四月十日

## 十二、备查文件目录

- 1、 载有法定代表人徐红、主管会计工作负责人许立超、会计机构负责人许立超签名并盖章的公司 2011 年会计报表。
- 2、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件及资金占用情况的专项说明。
- 3、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。
- 4、 载有董事长签名的年度报告文件。

**董事长：徐红**  
**北京华业地产股份有限公司**  
**2012 年 4 月 10 日**