

# 北京华业地产股份有限公司

(股票代码: 600240)



## 2012 年半年度报告

[二零一二年八月]

# 目 录

一、 重要提示 .....	3
二、 公司基本情况 .....	3
三、 股本变动及股东情况 .....	5
四、 董事、监事和高级管理人员情况 .....	6
五、 董事会报告 .....	7
六、 重要事项 .....	10
七、 财务会计报告（未经审计） .....	15
八、 备查文件目录 .....	85

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	北京华业地产股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	华业地产
公司的法定英文名称	Beijing HOMYEAR Real Estate Company Limited
公司的法定英文名称缩写	BJHY
公司法定代表人	徐红

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

注册地址	北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
注册地址的邮政编码	100025
办公地址	北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层

办公地址的邮政编码	100025
公司国际互联网网址	www.huayedc.com
电子信箱	hy@huayedc.com

#### (四) 信息披露及备置地点

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

#### (五) 公司股票简况

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

#### (六) 公司其他基本情况

公司首次注册登记日期	1998 年 10 月 9 日	
公司首次注册登记地点	呼和浩特市诺和木勒大街 54 号	
最近一次	公司变更注册登记日期	2012 年 5 月 28 日
	公司变更注册登记地点	北京市工商行政管理局
	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	

#### (七) 主要财务数据和指标

##### 1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	8,947,270,962.60	8,445,139,822.90	5.95
所有者权益(或股东权益)	2,925,109,670.73	2,821,453,326.28	3.67
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.5351	4.3743	3.68
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	132,179,594.93	219,905,795.98	-39.89
利润总额	132,086,235.65	221,294,426.83	-40.31
归属于上市公司股东的净利润	95,764,378.34	161,567,838.09	-40.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	95,820,316.08	160,550,735.20	-40.32
基本每股收益(元)	0.0675	0.1139	-40.74

扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.0675	0.1131	-40.32
稀释每股收益(元)	0.0668	0.1137	-41.25
加权平均净资产收益率(%)	3.34	6.62	减少 3.28 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	176,311,689.86	-393,183,096.71	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.2734	-0.6096	不适用

注 1: 2012 年 7 月, 公司实施 2011 年度利润分配方案以资本公积每 10 股转增 12 股, 按照《企业会计准则第 34 号-每股收益》的规定, 上表中的本期及上年同期每股收益均按转增后的股数计算列示。

注 2: 如按转增前的股数计算, 公司本期和上年同期的基本每股收益分别为 0.1485 元、0.2505 元, 稀释每股收益分别为 0.1470 元、0.2500 元, 扣除非经常性损益后的基本每股收益分别为 0.1486 元、0.2489 元。

注 3: 上表中归属于上市公司股东的每股净资产及每股经营活动产生的现金流量净额均按转增前的股数计算列示。

## 2、非经常性损益项目和金额

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	72,272.64	主要是固定资产处置损益。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-149,400.00	
所得税影响额	20,989.82	
少数股东权益影响额(税后)	199.80	
合计	-55,937.74	

## 三、股本变动及股东情况

### (一) 股份变动情况表

报告期内, 公司股份总数及股本结构未发生变化。

报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响

报告期内, 公司公布了 2011 年度资本公积转增股本方案: 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, 共转增 77,400 万股。截止 2011 年 12 月 31 日资本公积金金额为 1,105,729,801.22 元。此次转增完成以后, 本公司总股本变为 141,900 万股。该方案于 2012 年 7 月 5 日实施完成, 按照变动后总股本计算, 公司 2012 年 1 月至 6 月基本每股收益为 0.0675 元, 归属于上市公司股东的每股净资产为 2.06 元。

### (二) 股东和实际控制人情况

#### 1、股东数量和持股情况

单位: 股

报告期末股东总数				38,884 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	23.43	151,097,921			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			质押	99,244,025
普宁市恒宏业贸易有限公司	未知	3.88	25,000,000				
平安信托有限责任公司－睿富二号	未知	2.17	13,990,064				
中国建设银行－南方盛元红利股票型证券投资基金	未知	2.09	13,465,844				
中国工商银行股份有限公司－南方恒元保本混合型证券投资基金	未知	1.89	12,185,617				
中国工商银行－天元证券投资基金	未知	1.87	12,036,049				
中国人民人寿保险股份有限公司－万能一个险万能	未知	1.85	11,918,424				
中国平安人寿保险股份有限公司－分红－银保分红	未知	0.89	5,750,976				
中国人民财产保险股份有限公司－自有资金	未知	0.84	5,412,306				
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		
平安信托有限责任公司－睿富二号		13,990,064			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		13,465,844			人民币普通股		
中国工商银行股份有限公司－南方恒元保本混合型证券投资基金		12,185,617			人民币普通股		
中国工商银行－天元证券投资基金		12,036,049			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		11,918,424			人民币普通股		
中国平安人寿保险股份有限公司－分红－银保分红		5,750,976			人民币普通股		
中国人民财产保险股份有限公司－自有资金		5,412,306			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变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 四、 董事、监事和高级管理人员情况

### （一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### （二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

## 五、 董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1、 市场形势分析

2012 年上半年，中央多次强调要继续坚定不移地严格执行各项房地产调控政策，严格执行差异化住房信贷、税收政策和住房限购等措施，并逐步完善投机投资性需求的政策措施，从而巩固调控成果，促进房价合理回归。

上半年货币政策预调微调力度持续加大，2012 年上半年银行两次下调存准率、三年来首次降息。同时，以首次置业为代表的合理购房需求一直受到政府的支持和鼓励，央行、住建部、国家发改委等部门多次表示支持首套购房，多数城市开始执行首套房贷利率优惠政策，微调放宽的货币政策有效推动了二季度房地产市场成交。

#### 2、 报告期内公司经营情况

##### (1) 报告期内总体经营情况：

报告期内公司房地产业务开展较为顺利，1-6 月公司实现营业收入 6.56 亿元，实现利润总额 13,208.62 万元，实现净利润 9,576.44 万元(归属于母公司所有者的净利润)，较上年同期减少 40.73%。房地产业务共完成结算面积约 4.7 万平方米，实现商品房销售收入 6.41 亿元，较上年同期减少 29.69%。

##### (2) 报告期内各项目进展情况：

a) 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建设的北京通州“华业·东方玫瑰家园”项目报告期内新开工面积约 4.2 万平方米，工程进展顺利；报告期内项目销售情况良好，2012 年 1 月 1 日—6 月 30 日项目销售认购面积约 7.5 万平米，实现认购金额 10.5 亿元。报告期内，实现商品房销售收入 5.09 亿元。

b) 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”项目新增竣工面积约 2 万平米。报告期内实现销售收入 2,861 万元。

c) 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”项目处于尾盘销售阶段，报告期内已完成销售比例达 97%。报告期内，实现商品房销售收入 1.04 亿元。

d) 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“华业·玫瑰东方 II 期”项目进入主体结构施工阶段，工程进展顺利，截至 2012 年 6 月 30 日工程总体结构施工完成约 45%。计划于 2012 年第三季度开盘销售。

e) 报告期内，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的通州核心区项目各地块规划手续办理工作按计划进行。

f) 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”项目正式更名为“华业·玫瑰麓湖”，目前该项目处于四证手续办理阶段。

g) 报告期内，托里县华兴业矿业投资有限公司矿权收购工作取得一定进展，公司将在矿权收购完成后发布相关公告。

h) 报告期内，公司全资子公司陕西盛安矿业开发有限公司拥有的鸡头山-小燕子沟一带金矿正在办理采矿权证等相关手续。

#### 3、 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	2012-6-30	2011-12-31	增减变动	变动百分比 (%)	变动原因说明
货币资金	72,666.54	33,616.32	39,050.22	116.16	主要是销售回款和取得银行贷款增加
存货	697,781.51	687,260.86	10,520.65	1.53	在建开发产品增加
短期借款	88,500.00	38,500.00	50,000.00	129.87	取得借款

应付账款	68,418.24	78,885.27	-10,467.04	-13.27	支付工程款
预收账款	38,259.67	25,100.70	13,158.98	52.42	项目预售回款增加
应交税费	26,005.18	20,865.08	5,140.09	24.63	按规定计缴的各项税费
应付利息	3,874.83	1,475.17	2,399.66	162.67	短期借款应计的利息
其他应付款	56,660.49	64,287.50	-7,627.02	-11.86	
一年内到期的非流动负债	107,100.00	109,900.00	-2,800.00	-2.55	偿还借款
长期借款	198,386.22	207,232.97	-8,846.75	-4.27	偿还借款
<b>项目</b>	<b>2012年1-6月</b>	<b>2011年1-6月</b>	<b>增减变动</b>	<b>变动百分比(%)</b>	<b>变动原因说明</b>
营业收入	65,646.82	92,795.55	-27,148.73	-29.26	
营业成本	36,679.95	59,840.86	-23,160.92	-38.70	
营业税金及附加	9,125.22	5,464.83	3,660.39	66.98	按规定计缴的各项税费
销售费用	1,273.76	1,579.05	-305.30	-19.33	广告宣传费较上年同期有所减少
管理费用	4,852.02	2,888.85	1,963.17	67.96	公司扩大经营规模及本期摊销股权激励费用所致
财务费用	499.54	1,004.05	-504.51	-50.25	

#### 4、报告期内公司现金流量情况分析

单位：万元 币种：人民币

项目	2012年1-6月	2011年1-6月	增减变动	变动原因说明
经营活动现金流量净额	17,631.17	-39,318.31	56,949.48	公司各项目销售及资金回笼情况良好
投资活动产生的现金流量净额	2,360.85	-19,079.18	21,440.03	转让股权投资所致
筹资活动产生的现金流量净额	19,093.01	5,213.13	13,879.87	取得借款

#### 5、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	权益比例	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	100%	184,443.03	-705.81

2	深圳市华富溢投资有限公司	房地产开发		1,063.80	100%	149,845.87	-68.03
3	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	100%	42,127.01	158.66
4	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	100%	42,677.62	-126.29
5	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	100%	88,082.81	1,723.93
6	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	100%	390,070.59	13,618.98
7	北京国锐民合投资有限公司	投资管理		1,000.00	100%	32,833.95	-0.09
8	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	40.02%	140,196.04	-425.52
9	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	100%	47,468.04	-2.37
10	武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	房地产开发	华业玫瑰麓湖项目	4,500.00	100%	70,826.03	-115.48
11	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	100%	3,429.68	-0.03
12	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	100%	52,834.33	-0.46
13	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	100%	55,201.94	-4.63
14	托里县华兴业矿业投资有限公司	矿业投资		2,000.00	100%	24,386.75	-229.47
15	陕西盛安矿业开发有限公司	矿业投资	鸡头山-小燕子沟一带金矿、金铜子沟一带铜金矿	5,000.00	90%	64,448.28	-807.97
16	托里县华富兴业矿业投资有限公司	矿业投资		100.00	100%	99.92	-0.08

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
商品房销售	641,442,223.00	359,939,451.45	43.89	-29.69	-39.05	增加 8.62 个百分点
物业租赁及其他	15,025,957.26	6,860,002.28	54.35	-3.72	-12.54	增加 4.61 个百分点
分产品						
商品房销售	641,442,223.00	359,939,451.45	43.89	-29.69	-39.05	增加 8.62 个百分点
物业租赁及其他	15,025,957.26	6,860,002.28	54.35	-3.72	-12.54	增加 4.61 个百分点

### 2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	516,943,058.29	6,580.43
深圳	7,280,040.97	-85.47
长春	28,612,924.00	-87.67
大连	103,632,157.00	-83.76

报告期内，公司北京地区收入主要为公司所开发的通州"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"项目的销售收入；深圳地区收入主要为"彩虹新都"商场、"太平洋大厦"的房产租赁收入；大连地区收入为所开发的"华业玫瑰东方"项目的销售收入。

### (三) 公司投资情况

#### 1、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

### (四) 报告期内现金分红政策的制定及执行情况

公司利润分配政策为：

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

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

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

2012 年 7 月，公司依照中国证监会下发的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37 号）相关要求，对公司章程中利润分配条款进行修订，并经公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过。

## 六、 重要事项

### (一) 公司治理的情况

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

报告期内，为进一步规范公司内幕信息管理行为，根据监管要求，制定了《北京华业地产股份有限公司内幕信息知情人管理制度》。该制度的制定旨在，加强公司内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，防范内幕信息知情人员滥用控制权，泄露内幕信息，进行内幕交易等行为。从制度层面有效的保证了投资者的合法权益。

按照上海证券交易所交易规则等规范文件要求，结合公司实际情况，为进一步规范公司关联交易，保证关联交易的公允性，公司对《北京华业地产股份有限公司关联交易管理办法》进行了重新修订。

根据财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《内控指引》等相关文件要求，结合北京证监局《关于做好北京辖区上市公司内控规范实施工作的通知》（京证公司发[2012]18 号），为进一步规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，公司详细制定了《内控实施方案》及《全面内控建设发展规划》。

通过上述工作，将进一步提高公司经营管理水平，促进公司持续健康发展。

**(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况**

报告期内，公司召开了 2011 年年度股东大会，会议审议通过了《2011 年年度利润分配及资本公积金转增股本（预案）的议案》，方案具体内容为：公司 2011 年度不进行现金分红，不送股。公司以 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。2012 年 6 月 28 日公司发布了《2011 年度资本公积转增股本实施公告》。具体实施情况为：股权登记日：2012 年 7 月 3 日；除权日：2012 年 7 月 4 日；新增无限售条件流通股份上市流通日：2012 年 7 月 5 日。该方案已于 2012 年 7 月 5 日实施完成。

**(三) 重大诉讼仲裁事项**

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

**(四) 破产重整相关事项**

本报告期公司无破产重整相关事项。

**(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况**

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

**(六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项**
**1、出售资产情况**

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	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	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
杨佳淇	湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司	2012年2月29日	3,000	179.84	1.62	否	净资产	是	是	0.01	

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》，将其代持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。

**(七) 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	0
报告期内行使的权益总额	0
报告期内失效的权益总额	-340,000
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	6,560,000

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。		
权益工具公允价值的分摊期间及结果		分摊期间:2011 年 6 月至 2014 年 5 月		

#### (八) 重大关联交易

本报告期公司无重大关联交易事项。

#### (九) 重大合同及其履行情况

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

##### (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

##### (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

##### (3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	3,950.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	116,967.00
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)	116,967.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	39.99

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

## 3、委托理财及委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

## 4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

### (十) 承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内,上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

### (十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所:	否
-------------	---

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

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

### (十三) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

### (十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
北京华业地产股份有限公司关于控股股东增持公司股份的公告	《上海证券报》20	2012年1月4日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司关于2011年度业绩预增及公积金转增股本预案的公告	《上海证券报》B24	2012年1月17日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司五届六次董事会决议公告暨关	《上海证券报》B14	2012年4月12日	www.sse.com.cn

于召开 2011 年年度股东大会的通知			
北京华业地产股份有限公司五届四次监事会决议公告	《上海证券报》B14	2012 年 4 月 12 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司关于预计 2012 年度对外提供担保的公告	《上海证券报》B14	2012 年 4 月 12 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司 2011 年年度报告	《上海证券报》B14	2012 年 4 月 12 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司 2012 年第一季度报告	《上海证券报》115	2012 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司 2011 年年度股东大会决议公告	《上海证券报》19	2012 年 5 月 12 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司五届九次董事会决议公告暨关于召开 2012 年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》B24	2012 年 5 月 15 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司关于为子公司的债务提供担保的公告	《上海证券报》B24	2012 年 5 月 15 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司 2012 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B33	2012 年 5 月 31 日	www.sse.com.cn
北京华业地产股份有限公司 2011 年度资本公积转增股本实施公告	《上海证券报》B22	2012 年 6 月 28 日	www.sse.com.cn

**七、 财务会计报告（未经审计）**
**（一） 财务报表**
**合并资产负债表**

2012 年 6 月 30 日

编制单位:北京华业地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		726,665,429.59	336,163,227.23
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		299,999,273.08	286,563,165.27
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		101,666,260.13	103,290,496.25
买入返售金融资产			
存货		6,977,815,125.96	6,872,608,613.62
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,106,146,088.76	7,598,625,502.37
<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		332,701,792.96	338,573,984.98
固定资产		225,413,113.27	230,951,805.48
在建工程		38,735,080.00	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		13,791,745.83	13,822,442.49
开发支出			
商誉		30,548,489.64	30,548,489.64
长期待摊费用		38,000.00	50,000.00

递延所得税资产		20,112,229.90	20,112,229.90
其他非流动资产		179,784,422.24	174,810,018.04
非流动资产合计		841,124,873.84	846,514,320.53
资产总计		8,947,270,962.60	8,445,139,822.90
<b>流动负债：</b>			
短期借款		885,000,000.00	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		684,182,375.22	788,852,731.41
预收款项		382,596,720.11	251,006,950.78
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,337,333.52	2,311,058.80
应交税费		260,051,760.44	208,650,841.48
应付利息		38,748,287.68	14,751,712.33
应付股利			
其他应付款		566,604,858.95	642,875,010.08
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		1,071,000,000.00	1,099,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,889,521,335.92	3,392,448,304.88
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,983,862,189.86	2,072,329,689.86
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		147,708,825.74	154,479,591.61
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,131,571,015.60	2,226,809,281.47
负债合计		6,021,092,351.52	5,619,257,586.35
<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		1,072,795,520.76	1,064,903,554.65
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		1,195,108,723.39	1,099,344,345.05
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,925,109,670.73	2,821,453,326.28
少数股东权益		1,068,940.35	4,428,910.27
所有者权益合计		2,926,178,611.08	2,825,882,236.55
负债和所有者权益总计		8,947,270,962.60	8,445,139,822.90

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

**母公司资产负债表**

2012 年 6 月 30 日

编制单位:北京华业地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		25,136,804.69	21,251,492.20
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		3,064,006,162.52	2,830,611,943.64
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		3,089,142,967.21	2,851,863,435.84
<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	800,236,484.81
投资性房地产		127,805,400.00	130,396,050.00
固定资产		312,453.97	388,412.16
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		19,375.09	20,625.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		18,019,938.58	18,019,938.58
其他非流动资产			
非流动资产合计		946,393,652.45	949,061,510.62

资产总计		4,035,536,619.66	3,800,924,946.46
<b>流动负债:</b>			
短期借款		500,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		4,135.00	4,135.00
应交税费		162,151.32	135,744.02
应付利息			
应付股利			
其他应付款		2,203,410,858.26	2,376,941,978.26
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,703,577,144.58	2,377,081,857.28
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			75,967,500.00
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
负债合计		2,703,577,144.58	2,453,049,357.28
<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		1,113,621,767.33	1,105,729,801.22
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		-438,867,718.83	-415,059,638.62
所有者权益（或股东权益）合计		1,331,959,475.08	1,347,875,589.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,035,536,619.66	3,800,924,946.46

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

**合并利润表**  
 2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		656,468,180.26	927,955,489.11
其中：营业收入		656,468,180.26	927,955,489.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		524,304,817.25	708,049,693.13
其中：营业成本		366,799,453.73	598,408,622.18
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		91,252,220.87	54,648,294.75
销售费用		12,737,557.63	15,790,525.32
管理费用		48,520,192.84	28,888,474.14
财务费用		4,995,392.18	10,040,453.76
资产减值损失			273,322.98
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		16,231.92	
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）		132,179,594.93	219,905,795.98
加：营业外收入		60,040.72	1,934,784.57
减：营业外支出		153,400.00	546,153.72
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		132,086,235.65	221,294,426.83
减：所得税费用		39,681,827.23	60,655,169.99
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		92,404,408.42	160,639,256.84
归属于母公司所有者的净利润		95,764,378.34	161,567,838.09
少数股东损益		-3,359,969.92	-928,581.25
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0675	0.1139

(二) 稀释每股收益		0.0668	0.1137
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		92,404,408.42	160,639,256.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		95,764,378.34	161,567,838.09
归属于少数股东的综合收益总额		-3,359,969.92	-928,581.25

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

**母公司利润表**  
2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		4,860,589.75	4,742,038.80
减: 营业成本		3,503,747.80	3,498,531.60
营业税金及附加		268,636.44	263,183.11
销售费用			
管理费用		21,636,373.94	14,523,781.15
财务费用		3,014,296.78	1,965,670.07
资产减值损失			28,128,225.90
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)			
投资收益 (损失以“—”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)		-23,562,465.21	-43,637,353.03
加: 营业外收入			
减: 营业外支出		1,400.00	
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		-23,563,865.21	-43,637,353.03
减: 所得税费用		244,215.00	-3,166,108.02
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		-23,808,080.21	-40,471,245.01
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		-23,808,080.21	-40,471,245.01

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**

2012年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		774,520,842.56	952,980,019.49
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		89,174,702.46	482,277,768.83
经营活动现金流入小计		863,695,545.02	1,435,257,788.32
购买商品、接受劳务支付的现金		357,088,832.01	1,146,404,755.09
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		23,495,519.33	17,071,378.87
支付的各项税费		92,410,895.95	157,323,176.00
支付其他与经营活动有关的现金		214,388,607.87	507,641,575.07
经营活动现金流出小计		687,383,855.16	1,828,440,885.03
经营活动产生的现金流量净额		176,311,689.86	-393,183,096.71
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,776,205.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		29,998,731.92	

收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		29,998,731.92	1,776,205.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,390,273.40	192,568,011.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		6,390,273.40	192,568,011.00
投资活动产生的现金流量净额		23,608,458.52	-190,791,805.93
<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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			350,000.00
取得借款收到的现金		785,000,000.00	390,162,189.86
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		348,000.00	
筹资活动现金流入小计		785,348,000.00	390,512,189.86
偿还债务支付的现金		401,467,500.00	185,815,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		192,950,446.02	152,565,849.36
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			
筹资活动现金流出小计		594,417,946.02	338,380,849.36
筹资活动产生的现金流量净额		190,930,053.98	52,131,340.50
<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>		390,850,202.36	-531,843,562.14
加：期初现金及现金等价物余额		335,815,227.23	1,329,867,997.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		726,665,429.59	798,024,435.66

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**

2012年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,763,377.95	4,647,198.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,141,964,947.29	2,707,332,703.89
经营活动现金流入小计		1,146,728,325.24	2,711,979,901.89
购买商品、接受劳务支付的现金		97,686.00	110,647.60
支付给职工以及为职工支付的现金		9,035,208.62	6,825,206.46
支付的各项税费		2,677,762.14	2,331,761.64
支付其他与经营活动有关的现金		1,552,010,081.27	2,813,125,742.57
经营活动现金流出小计		1,563,820,738.03	2,822,393,358.27
经营活动产生的现金流量净额		-417,092,412.79	-110,413,456.38
<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		3,199.00	11,499.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			74,650,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,199.00	74,661,499.00
投资活动产生的现金流量净额		-3,199.00	-74,661,499.00
<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		500,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流入小计		500,000,000.00	
偿还债务支付的现金		75,967,500.00	10,815,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,051,575.72	2,877,976.43
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		79,019,075.72	13,692,976.43
筹资活动产生的现金流量净额		420,980,924.28	-13,692,976.43
<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>		3,885,312.49	-198,767,931.81
加：期初现金及现金等价物余额		21,251,492.20	305,810,771.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		25,136,804.69	107,042,839.54

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**

2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,064,903,554.65			12,205,426.58		1,099,344,345.05		4,428,910.27	2,825,882,236.55
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	1,064,903,554.65			12,205,426.58		1,099,344,345.05		4,428,910.27	2,825,882,236.55
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		7,891,966.11					95,764,378.34		-3,359,969.92	100,296,374.53
(一) 净利润							95,764,378.34		-3,359,969.92	92,404,408.42
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							95,764,378.34		-3,359,969.92	92,404,408.42
(三) 所有者投入和减少资本		7,891,966.11								7,891,966.11
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额		7,891,966.11								7,891,966.11
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	1,072,795,520.76			12,205,426.58		1,195,108,723.39		1,068,940.35	2,926,178,611.08

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,053,325,865.98			12,205,426.58		651,086,389.26		7,086,843.60	2,368,704,525.42
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	645,000,000.00	1,053,325,865.98			12,205,426.58		651,086,389.26		7,086,843.60	2,368,704,525.42
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,595,138.57					161,567,838.09		-578,581.25	162,584,395.41
(一)净利润							161,567,838.09		-928,581.25	160,639,256.84
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							161,567,838.09		-928,581.25	160,639,256.84
(三)所有者投入和减少资本		1,595,138.57							350,000.00	1,945,138.57
1.所有者投入资本									350,000.00	350,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额		1,595,138.57								1,595,138.57
3.其他										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										



4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,054,921,004.55			12,205,426.58		812,654,227.35		6,508,262.35	2,531,288,920.83

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**

2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,105,729,801.22			12,205,426.58		-415,059,638.62	1,347,875,589.18
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	1,105,729,801.22			12,205,426.58		-415,059,638.62	1,347,875,589.18
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		7,891,966.11					-23,808,080.21	-15,916,114.10
(一) 净利润							-23,808,080.21	-23,808,080.21
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-23,808,080.21	-23,808,080.21
(三) 所有者投入和减少资本		7,891,966.11						7,891,966.11
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		7,891,966.11						7,891,966.11
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	1,113,621,767.33			12,205,426.58		-438,867,718.83	1,331,959,475.08

单位:元 币种:人民币

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



1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,096,158,969.80			12,205,426.58		-346,379,047.87	1,406,985,348.51

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

## (二) 公司概况

北京华业地产股份有限公司（以下简称“本公司”），本公司原名内蒙古华业地产股份有限公司，经本公司 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。

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。

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。

2005 年 12 月本公司完成了股权分置改革，公司主要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。

根据本公司 2008 年 5 月 8 日召开的 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。

根据本公司 2012 年 5 月 11 日召开的 2011 年年度股东大会决议, 本公司以 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。并于 2012 年 8 月 3 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 141,900 万股。

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); 矿业投资。

### (三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错:

#### 1、 财务报表的编制基础:

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。

#### 2、 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。

#### 3、 会计期间:

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### 4、 记账本位币:

采用人民币为记账本位币。

#### 5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下企业合并

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。

## 6、合并财务报表的编制方法：

(1) 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，其余金额仍应当冲减少数股东权益。

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

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

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

## 7、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。

## 8、外币业务和外币报表折算：

### (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。

## 9、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，按照各自的公允价值占整体公允价值的比例进行分摊，将终止确认部分的账面价值与收到对价之间的差额，计入当期损益。

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。

10、 应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 100 万元以上。
单项金额重大并单项计提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：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
组合① 以账龄特征划分为若干应收款项组合。	以账龄特征划分为若干应收款项组合。
组合② 应收土地一级开发补偿款。	应收土地一级开发补偿款。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
组合① 以账龄特征划分为若干应收款项组合。	账龄分析法
组合② 应收土地一级开发补偿款。	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	6%	6%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	15%	15%
3 年以上	40%	40%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
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。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。

## 11、 存货：

### (1) 存货的分类

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

### (2) 发出存货的计价方法

其他

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

② 低值易耗品采用一次摊销法。

③ 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

④ 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

⑤ 维修基金的核算方法

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

#### ⑥ 质量保证金的核算方法

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

#### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

#### (4) 存货的盘存制度

永续盘存制

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### 1) 低值易耗品

一次摊销法

#### 12、 长期股权投资：

##### (1) 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：

\*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。

\*\*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方法

### 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) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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。

## 13、 投资性房地产：

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

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

## 14、 固定资产：

### (1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

### (2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20 年-50 年	3%-10%	4.5%-1.8%
机器设备	10 年	3%-10%	9%
运输设备	5 年	3%-10%	18%
办公设备及其他	5 年	3%-10%	18%
酒店装修	8 年	3%-10%	11.25%
酒店设备	8-10 年	3%-10%	11.25%-9%

### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

## 15、 在建工程：

### (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。

## 16、 借款费用：

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (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。

## 17、 无形资产：

### (1) 无形资产的计价方法

#### ① 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

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

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

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

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

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

#### ② 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

\*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；

\*\*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。

#### 18、 长期待摊费用：

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### 19、 预计负债：

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。

#### 20、 股份支付及权益工具：

##### (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。

### 21、 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。

## 22、 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。

## 23、 递延所得税资产/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。

## 24、 经营租赁、融资租赁：

### (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。

## 25、 主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

无

### (2) 会计估计变更

北京华业地产股份有限公司

第 47 页 共 85 页

无

## 26、 前期会计差错更正

### (1) 追溯重述法

无

### (2) 未来适用法

无

## (四) 税项:

### 1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	流转税额	1%-7%（按公司所在地政策缴纳）
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%

## (五) 企业合并及合并财务报表

## 1、 子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
长春华业房地产开发有限公司	全资子公司	长春	房地产开发	30,000,000.00	房地产开发、经营(凭有关审批许可证经营)	40,500,000.00		100	100	是			
大连海孚房地产开发有限公司	控股子公司	大连	房地产开发	33,330,000.00	房地产开发和销售	13,340,000.00		40.02	40.02	是	-1,493,786.39		
北京华恒业房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发;销售商品房	10,000,000.00		100	100	是			
北京华恒兴业房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发;销售商品房	20,000,000.00		100	100	是			
北京华富新业房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发;销售商品房	10,000,000.00		100	100	是			
托里县华兴业矿业投资有限公司	全资子公司	新疆	矿业投资、矿产资源开发经营	20,000,000.00	矿业投资、矿产资源开发经营、矿产品加工及	20,000,000.00		100	100	是			

					销售, 基础设施建设。								
托里县华富兴业矿业投资有限公司	全资子公司	新疆	矿业投资、矿产资源开发经营	1,000,000.00	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	1,000,000.00		100	100	是			

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市华盛业投资有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	327,150,000.00	在宗地号为 G01020-0186 的地块上从事房地产开发经营, 投资兴办实业	306,294,318.53		100.00	100.00	是			

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构	持股	表决	是否	少数股东权益	少数股东权益中用	从母公司所有者权

							成对 子公 司净 投资 的其 他项 目余 额	比 例 (%)	权 比 例 (%)	合 并 报 表		于冲减少 数股东损 益的金额	益冲减子 公司少数 股东分担 的本期亏 损超过少 数股东在 该子公司 期初所有 者权益中 所享有份 额后的余 额
北京高盛华房地 产开发有限公司	全资子公司	北京	房地 产 开 发	330,000,000.00	房地产开发；销售商 品房	325,652,166.28		100	100	是			
深圳市华富溢投 资有限公司	全资子公司	深圳	房地 产 开 发	10,638,000.00	投资兴办实业、国内 商业、物资供销业、 从事南山地块号为 K701-0014 号土地 的房地产开发经营业 务。	9,600,000.00		100	100	是			
大连晟鼎房地 产开发有限公司	全资子公司	大连	房地 产 开 发	25,000,000.00	房地产开发及销售； 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	25,000,000.00		100	100	是			
北京国锐民合投 资有限公司	全资子公司	北京	投资 管 理	10,000,000.00	投资管理	160,000,000.00		100	100	是			

北京君合百年房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	168,000,000.00	房地产开发；销售自行开发的商品房	505,621,246.35		100	100	是			
深圳市亚森文化实业有限公司	全资子公司	深圳	兴办实业	10,600,000.00	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）	8,000,000.00		100	100	是			
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	全资子公司	武汉	房地产开发	45,000,000.00	房地产开发和商品房销售。（资质以证书为准）	44,650,000.00		100	100	是			
陕西盛安矿业开发有限公司	控股子公司	陕西	矿产探勘、矿产品开发	50,000,000.00	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（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的凭许可证、资质证书在有效期内经营）	54,000,000.00		90	90	是	2,562,726.74		

## 2、合并范围发生变更的说明

本年减少合并单位一家：湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司

## 3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司	29,983,768.08	1,798,365.92

## (六) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	659,707.65	268,730.87
人民币	659,707.65	268,730.87
银行存款：	721,376,901.86	331,795,291.03
人民币	721,376,901.86	331,795,291.03
其他货币资金：	4,628,820.08	4,099,205.33
人民币	4,628,820.08	4,099,205.33
合计	726,665,429.59	336,163,227.23

其中受限制的货币资金明细

票据类型	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金		
土地开发保证金		
保函保证金		348,000.00
合计		348,000.00

## 2、应收账款：

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

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

## 3、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
组合 1	110,036,161.62	100.00	8,369,901.49	7.61	111,660,397.74	100	8,369,901.49	7.50

组合小计	110,036,161.62	100.00	8,369,901.49	7.61	111,660,397.74	100	8,369,901.49	7.50
合计	110,036,161.62	/	8,369,901.49	/	111,660,397.74	/	8,369,901.49	/

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。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内小计	87,337,085.86	79.37	5,333,423.21	90,480,958.98	81.03	5,428,857.54
1至2年	19,878,006.76	18.07	1,987,800.68	17,848,989.36	15.99	1,784,898.94
2至3年	319,000.00	0.29	47,850.00	704,139.00	0.63	105,620.85
3年以上	2,502,069.00	2.27	1,000,827.60	2,626,310.40	2.35	1,050,524.16
合计	110,036,161.62	100.00	8,369,901.49	111,660,397.74	100.00	8,369,901.49

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

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

(3) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

单位名称	与本公司关系	欠款金额	账龄	性质或内容
深圳市华茂嘉公司	非关联方	83,000,000.00	1年以内	代付拆迁补偿款
深圳市爱联股份合作公司	非关联方	18,000,000.00	1-2年	股权收购定金

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市华茂嘉公司	非关联方	83,000,000.00	1年以内	75.43
深圳市爱联股份合作公司	非关联方	18,000,000.00	1-2年	16.36
长春市物业维修基金中心	非关联方	1,329,278.70	1年以内	1.21
爱联股份公司太平分公司	非关联方	1,000,000.00	3-4年	0.91
爱联股份公司崆峒分公司	非关联方	1,000,000.00	3-4年	0.91
合计	/	104,329,278.70	/	94.82

4、 预付款项：

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	259,618,482.00	86.54	250,170,126.68	87.30
1至2年	25,951,201.08	8.65	6,036,397.21	2.11
2至3年	9,165,000.00	3.06	15,927,051.38	5.55
3年以上	5,264,590.00	1.75	14,429,590.00	5.04
合计	299,999,273.08	100.00	286,563,165.27	100.00

## 账龄超过一年的大额预付款项

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

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
核工业二零八大队	非关联方	192,000,000.00	1年以内	矿权转让手续正在办理中
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	勘探工作尚未完成
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	工程尚未完工
深圳市百旺达实业有限公司	非关联方	15,000,000.00	1年内	工程尚未完工
托里县财政局	非关联方	10,000,000.00	1年内	
合计	/	272,000,000.00	/	/

金额前五名欠款单位期末余额合计为 272,000,000.00 元，占预付款项期末余额 90.67%。

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

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

## 5、 存货：

## (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	22,408.80		22,408.80	26,459.40		26,459.40
开发成本	6,194,538,695.23		6,194,538,695.23	5,834,893,030.24		5,834,893,030.24
开发产品	783,254,021.93		783,254,021.93	1,037,689,123.98		1,037,689,123.98
合计	6,977,815,125.96		6,977,815,125.96	6,872,608,613.62		6,872,608,613.62

## (一)开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期初数	期末数
东小马土地一级开发	2010年10月	2013年6月	18.00亿	267,993,337.70	331,298,578.62
华业玫瑰谷三期	2007年4月	2012年12月	11.79亿	107,335,431.94	66,746,458.03
华业玫瑰麓湖	2011年6月	2014年10月	17.80亿	698,339,510.53	706,540,999.24
东方玫瑰家园	2009年10月	2015年6月	60.00亿	2,758,231,966.91	3,019,508,573.43
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	1,096,774,435.20
通州运河核心区	2011年12月	2016年	100.00亿	972,079,300.71	973,669,650.71
合计				5,834,893,030.24	6,194,538,695.23

## 其中：借款费用资本化金额

项目名称	期初数	本期增加	本期转入存货额	期末数
东小马土地一级开发	14,751,712.33	31,049,787.03		45,801,499.36
华业玫瑰谷三期	28,403,614.68	9,410,494.43	4,550,560.24	33,263,548.87
华业玫瑰麓湖	104,408,683.38			104,408,683.38
东方玫瑰家园	216,240,796.19	101,398,520.37		317,639,316.56
大连华业玫瑰东方二期	63,875,000.00	32,025,000.00		95,900,000.00
合计	427,679,806.58	173,883,801.83	4,550,560.24	597,013,048.17

## (二)开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
华业玫瑰东方园	2007年6月	6,795,608.70			6,795,608.70
东方玫瑰家园	2011年12月	719,317,628.77		238,436,785.17	480,880,843.60
华业玫瑰谷一期、二期、三期	2011年12月	179,580,555.21	78,912,015.18	20,695,526.35	237,797,044.04
大连华业玫瑰东方	2010年12月	131,995,331.30		74,214,805.71	57,780,525.59
合计		1,037,689,123.98	78,912,015.18	333,347,117.23	783,254,021.93

本公司期末存货项目的可变现净值不低于其账面价值，故未计提存货跌价准备。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 597,013,048.17 元。

## 6、投资性房地产：

## (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	408,906,376.98			408,906,376.98
1.房屋、建筑物	408,906,376.98			408,906,376.98

2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	70,332,392.00	5,872,192.02		76,204,584.02
1.房屋、建筑物	70,332,392.00	5,872,192.02		76,204,584.02
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	338,573,984.98		5,872,192.02	332,701,792.96
1.房屋、建筑物	338,573,984.98		5,872,192.02	332,701,792.96
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	338,573,984.98		5,872,192.02	332,701,792.96
1.房屋、建筑物	338,573,984.98		5,872,192.02	332,701,792.96
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：5,872,192.02 元。

## 7、 固定资产：

### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	244,970,351.32	2,662,192.60		231,976.00	247,400,567.92
其中：房屋及建筑物	230,034,075.76	329,245.50			230,363,321.26
机器设备					
运输工具	10,880,913.63	2,120,593.00		231,976.00	12,769,530.63
办公设备及其他	4,055,361.93	212,354.10			4,267,716.03
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	14,018,545.84		8,193,925.53	225,016.72	21,987,454.65
其中：房屋及建筑物	8,467,680.21		7,079,003.93		15,546,684.14
机器设备					
运输工具	3,301,443.99		769,705.75	225,016.72	3,846,133.02
办公设备及其他	2,249,421.64		345,215.85		2,594,637.49
三、固定资产账面净值合计	230,951,805.48	/		/	225,413,113.27
其中：房屋及建筑物	221,566,395.55	/		/	214,816,637.12
机器设备		/		/	
运输工具	7,579,469.64	/		/	8,923,397.61
办公设备及其他	1,805,940.29	/		/	1,673,078.54
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	

机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
办公设备及其他		/	/	
五、固定资产账面价值合计	230,951,805.48	/	/	225,413,113.27
其中：房屋及建筑物	221,566,395.55	/	/	214,816,637.12
机器设备		/	/	
运输工具	7,579,469.64	/	/	8,923,397.61
办公设备及其他	1,805,940.29	/	/	1,673,078.54

本期折旧额：8,193,925.53 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：499,221.60 元。

期末本公司未发现固定资产可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

## 8、 在建工程：

### (1) 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	38,735,080.00		38,735,080.00	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。

## 9、 无形资产：

### (1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	14,250,737.16			14,250,737.16
1、探矿权	13,700,000.00			13,700,000.00
2、办公软件	550,737.16			550,737.16
二、累计摊销合计	428,294.67	30,696.66		458,991.33
1、探矿权				
2、办公软件	428,294.67	30,696.66		458,991.33
三、无形资产账面净值合计	13,822,442.49		30,696.66	13,791,745.83
1、探矿权	13,700,000.00			13,700,000.00
2、办公软件	122,442.49		30,696.66	91,745.83
四、减值准备合计				
1、探矿权				
2、办公软件				
五、无形资产账面价值合计	13,822,442.49		30,696.66	13,791,745.83
1、探矿权	13,700,000.00			13,700,000.00
2、办公软件	122,442.49		30,696.66	91,745.83

本期摊销额：30,696.66 元。

期末本公司未发现无形资产可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

#### 10、商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
北京高盛华	620,472.83			620,472.83	
深圳华富溢	529,889.47			529,889.47	
长春华业	10,512,639.16			10,512,639.16	
陕西盛安	18,885,488.18			18,885,488.18	
合计	30,548,489.64			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。

#### 11、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	50,000.00		12,000.00		38,000.00
合计	50,000.00		12,000.00		38,000.00

#### 12、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

##### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,092,475.37	2,092,475.37
可抵扣亏损	18,019,754.53	18,019,754.53
小计	20,112,229.90	20,112,229.90
递延所得税负债：		
非同一控制下合并收购子公司账面价值与公允价值的差额	147,708,825.74	154,479,591.61
小计	147,708,825.74	154,479,591.61

##### (2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
其他应收款坏帐准备	8,369,901.49
可抵扣亏损	72,079,018.12
小计	80,448,919.61

## 13、 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	8,369,901.49				8,369,901.49
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	8,369,901.49				8,369,901.49

## 14、 其他非流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
勘探开发成本	179,784,422.24	174,810,018.04
合计	179,784,422.24	174,810,018.04

## 15、 短期借款：

## (1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	885,000,000.00	385,000,000.00
合计	885,000,000.00	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	
			币种	人民币
华业发展（深圳）有限公司	2011-9-7	2012-9-6	人民币	185,000,000.00
华业发展（深圳）有限公司	2011-9-13	2012-9-12	人民币	200,000,000.00
交通银行通州支行	2012-6-19	2012-12-19	人民币	500,000,000.00
小计				885,000,000.00

**16、 应付账款：**
**(1) 应付账款情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	365,142,261.78	397,032,998.91
一至二年	287,507,638.09	348,719,979.54
二至三年	6,576,898.70	7,651,253.15
三年以上	24,955,576.65	35,448,499.81
合计	684,182,375.22	788,852,731.41

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
深圳华业物业管理有限公司	428,471.61	2,802,948.59
合计	428,471.61	2,802,948.59

**17、 预收账款：**
**(1) 预收账款情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	367,722,781.11	248,117,662.78
一至二年	12,003,939.00	2,389,288.00
二至三年	2,870,000.00	500,000.00
合计	382,596,720.11	251,006,950.78

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

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

**18、 应付职工薪酬**

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,257,015.76	20,592,004.53	21,576,110.25	272,910.04
二、职工福利费		71,988.30	70,756.30	1,232.00
三、社会保险费	10,846.30	1,595,590.39	1,592,424.18	14,012.51
1. 医疗保险费	2,808.24	547,505.28	542,231.03	8,082.49
2. 基本养老保险费	8,038.06	942,114.21	944,491.00	5,661.27
3. 失业保险费		48,755.15	48,486.40	268.75
4. 工伤保险费		27,097.72	27,097.72	
5. 生育保险费		25,656.41	25,656.41	
6. 其他		4,461.62	4,461.62	

四、住房公积金	7,322.40	944,049.83	937,747.60	13,624.63
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	1,035,874.34	37,676.21	37,996.21	1,035,554.34
八、因解除劳动关系给予的补偿		483,307.65	483,307.65	
合计	2,311,058.80	23,724,616.91	24,698,342.19	1,337,333.52

工会经费和职工教育经费金额 37,996.21 元，因解除劳动关系给予补偿 483,307.65 元。

#### 19、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-2,108,673.09	-5,541,326.51
企业所得税	151,666,844.60	150,634,205.67
个人所得税	241,048.18	226,579.59
城市维护建设税	-112,863.54	-270,753.22
教育费附加	211,079.06	-49,258.20
土地增值税	110,142,273.33	63,646,413.56
其他	12,051.90	4,980.59
合计	260,051,760.44	208,650,841.48

#### 20、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	38,748,287.68	14,751,712.33
合计	38,748,287.68	14,751,712.33

应付利息为公司向华业发展(深圳)有限公司借款 3.85 亿元产生的利息。

#### 21、 其他应付款：

##### (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	107,039,208.27	195,666,895.76
一至二年	449,150,866.46	439,592,885.06
二至三年	1,411,713.72	1,603,649.16
三年以上	9,003,070.50	6,011,580.10
合计	566,604,858.95	642,875,010.08

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
华业发展(深圳)有限公司	50,000,000.00	132,000,000.00

合计	50,000,000.00	132,000,000.00
----	---------------	----------------

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

项目	金额	未偿还的原因
中诚信托有限公司	431,670,000.00	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，截止 2012 年 6 月 30 日，余额 431,670,000.00 元。

22、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	1,071,000,000.00	1,099,000,000.00
合计	1,071,000,000.00	1,099,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保证借款	71,000,000.00	99,000,000.00
合计	1,071,000,000.00	1,099,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中诚信托有限责任公司	2010 年 4 月 26 日	2012 年 4 月 25 日	人民币	7.50	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
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	2009 年 9 月 25 日	2012 年 9 月 24 日	人民币		50,000,000.00	72,000,000.00
中国银行股份有限公司长春南湖大路支行	2009 年 10 月 16 日	2012 年 10 月 15 日	人民币		21,000,000.00	27,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,071,000,000.00	1,099,000,000.00

\*1、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 2012 年 6 月 30 日，深

圳华富溢实际收到借款 100,000 万元。

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

华融资产管理公司广州办事处同意受让上述债权，相关手续正在办理过程中。

\*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 2012 年 6 月 30 日，长春华业实际收到借款 10,000 万元，已归还借款 5,000 万元。

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

\*3、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 2012 年 6 月 30 日长春华业实际收到借款人民币 8,200 万元，已归还借款 6,100 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。

## 23、长期借款：

### (1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,318,862,189.86	1,474,829,689.86
保证借款	180,000,000.00	190,000,000.00
保证抵押借款	485,000,000.00	407,500,000.00
合计	1,983,862,189.86	2,072,329,689.86

\*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 2012 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 25,000 万元，已归还借款 7,000 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：根据北京君合百年与中国建设银行股份有限公司北京中关村支行、交通银行股份有限公司北京东区支行、中国建设银行股份有限公司北京甘家口支行、中国建设银行股份有限公司北京电子城科技园区支行共同签订的《银团借款合同》，北京君合百年向该银团借入 150,000 万元。截止 2012 年 6 月 30 日，实际收到借款 139,886.22 万元，已归还借款 8,000 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）。

\*3: 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 2012 年 6 月 30 日，实际收到信托资金 20,000 万元。

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

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

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

\*4: 根据北京国锐民合、陕西盛安矿业 2012 年 6 月 12 日与华一银行苏州分行签订的合同编号为 1206-774079816-01 的《融资额度合同》，北京国锐民合、陕西盛安矿业向该行借入人民币 28,500 万元。截止 2012 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 28,500 万元。

2012 年 6 月 12 日，北京高盛华与华一银行苏州分行签订《房地产最高额抵押合同》(1206-774079816-01-n)，北京高盛华用自有的华业国际中心编号为 X 京房权证朝其字第 514037 号项下部分房地产为该笔借款提供抵押担保。

2012 年 6 月 12 日，本公司向华一银行苏州分行出具《切结书》，作为上述《融资额度合同》和《房地产最高额抵押合同》的补充，为该笔借款提供连带责任保证。

## (2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数	期初数
				本币金额	本币金额
1	2010 年 8 月 19 日	2013 年 6 月 22 日	人民币	1,318,862,189.86	1,398,862,189.86
2	2012 年 6 月 27 日	2015 年 6 月 26 日	人民币	285,000,000.00	
3	2011 年 2 月 18 日	2013 年 2 月 18 日	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00
4	2009 年 9 月 17 日	2013 年 7 月 28 日	人民币	180,000,000.00	190,000,000.00
合计	/	/	/	1,983,862,189.86	1,788,862,189.86

## 24、股本：

单位：元 币种：人民币

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

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。

## 25、 资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,053,238,968.51			1,053,238,968.51
其他资本公积	11,664,586.14	7,891,966.11		19,556,552.25
合计	1,064,903,554.65	7,891,966.11		1,072,795,520.76

资本公积增加的原因为：本期股权激励增加的资本公积 7,891,966.11 元。

## 26、 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

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

## 27、 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	1,099,344,345.05	/
调整后 年初未分配利润	1,099,344,345.05	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	95,764,378.34	/
期末未分配利润	1,195,108,723.39	/

## 28、 营业收入和营业成本：

### (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	656,468,180.26	927,955,489.11
营业成本	366,799,453.73	598,408,622.18

### (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	641,442,223.00	359,939,451.45	912,349,433.67	590,565,335.83
物业租赁及其他	15,025,957.26	6,860,002.28	15,606,055.44	7,843,286.35
合计	656,468,180.26	366,799,453.73	927,955,489.11	598,408,622.18

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	641,442,223.00	359,939,451.45	912,349,433.67	590,565,335.83
物业租赁及其他	15,025,957.26	6,860,002.28	15,606,055.44	7,843,286.35
合计	656,468,180.26	366,799,453.73	927,955,489.11	598,408,622.18

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	516,943,058.29	267,996,439.69	7,738,174.51	4,125,071.90
深圳	7,280,040.97	4,454,847.27	50,119,312.93	21,027,057.14
长春	28,612,924.00	20,698,454.35	231,981,809.00	183,456,560.78
大连	103,632,157.00	73,649,712.42	638,116,192.67	389,799,932.36
合计	656,468,180.26	366,799,453.73	927,955,489.11	598,408,622.18

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
1	7,522,429.98	1.15
2	4,860,589.75	0.74
3	3,600,001.00	0.55
4	3,290,000.00	0.50
5	3,200,001.00	0.49
合计	22,473,021.73	3.43

## 29、 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	33,300,066.46	46,151,122.43	应税收入
城市维护建设税	1,821,801.90	3,233,057.34	流转税额
教育费附加	1,660,119.02	1,761,150.70	流转税额
土地增值税	54,470,233.49	3,502,964.28	房地产销售收入减扣除项目金额

合计	91,252,220.87	54,648,294.75	/
----	---------------	---------------	---

### 30、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	5,493,501.00	9,118,909.00
工资及佣金	1,261,818.45	3,075,593.65
销售策划费	1,682,295.01	1,670,609.00
办公费	78,234.99	715,185.78
其他	4,221,708.18	1,210,227.89
合计	12,737,557.63	15,790,525.32

### 31、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	1,074,119.80	2,027,529.31
差旅费	1,636,364.77	1,675,620.65
工资性支出	17,819,097.03	12,987,062.62
车辆使用费	2,424,390.64	1,707,686.48
折旧及摊销	8,217,785.19	1,227,300.55
房租及物业管理费	1,426,940.45	357,635.70
税金	2,814,630.44	2,951,983.78
咨询中介费	1,433,182.00	2,577,122.40
业务招待费	1,557,133.40	1,388,137.54
股权激励费用	7,891,966.11	1,595,138.57
其他	2,224,583.01	393,256.54
合计	48,520,192.84	28,888,474.14

### 32、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,051,575.72	9,542,185.31
减:利息收入	-1,025,608.92	-4,210,418.49
汇兑损失		
现金折扣及贴息		
其他	2,969,425.38	4,708,686.94
合计	4,995,392.18	10,040,453.76

### 33、投资收益:

#### (1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额

处置长期股权投资产生的投资收益	16,231.92	
合计	16,231.92	

**34、 资产减值损失：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		273,322.98
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计		273,322.98

**(1) 营业外收入情况**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	56,040.72	1,917,130.15	56,040.72
其中：固定资产处置利得	56,040.72	1,917,130.15	56,040.72
其他	4,000.00	17,654.42	4,000.00
合计	60,040.72	1,934,784.57	60,040.72

**35、 营业外支出：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		50,887.70	
其中：固定资产处置损失		50,887.70	
税收滞纳金	140,000.00	406,365.38	140,000.00
其他	13,400.00	88,900.64	13,400.00
合计	153,400.00	546,153.72	153,400.00

**36、 所得税费用：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	46,452,593.10	64,064,038.93
递延所得税调整	-6,770,765.87	-3,408,868.94
合计	39,681,827.23	60,655,169.99

## 37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

项目	本期发生额	上年同期发生额
基本每股收益计算		
(一) 分子：		
归属于公司普通股股东的净利润(PO)	95,764,378.34	161,567,838.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(PO)	95,820,316.08	160,550,735.02
(二) 分母：		
期初股份总数(SO)	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)	774,000,000.00	774,000,000.00
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(MO)	6	6
增加股份次月起至报告期期末的累计月数(Mi)	---	---
减少股份次月起至报告期期末的累计月数(Mj)	---	---
发行在外的普通股加权平均数(S)	1,419,000,000.00	1,419,000,000.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.0675	0.1139
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0675	0.1131
(四) 存在稀释性潜在普通股的情况下		
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	14,432,000.00	2,588,666.67
考虑稀释性潜在普通股下的发行在外的普通股加权平均数(X)	1,433,432,000.00	1,421,588,666.67
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.0668	0.1137
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0668	0.1129

1. 其中：发行在外的普通股加权平均数  $S=SO+S1+Si \times Mi \div MO-Sj \times Mj \div MO-Sk$

基本每股收益=PO ÷ S

2. 本公司在报告期内存在稀释股权的事项，报告期内认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数为 14,432,000.00 股。

稀释每股收益=PO ÷ X

3. 2012 年 7 月，公司实施 2011 年度利润分配方案以资本公积每 10 股转增 12 股，按照《企业会计准则第 34 号-每股收益》的规定，公司按转增后的股数计算列示每股收益。

按转增前的股数计算列示，公司本期和上年同期的基本每股收益分别为 0.1485、0.2505 元，稀释每股

收益分别为 0.1470、0.2500 元；扣除非经常性损益后的公司本期和上年同期的基本每股收益分别为 0.1486、0.2489 元，稀释每股收益分别为 0.1471、0.2485 元。

### 38、其他综合收益

### 39、现金流量表项目注释：

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到的往来款项	82,690,000.00
收到的利息收入及其他	6,484,702.46
合计	89,174,702.46

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付的往来款项	185,102,500.00
支付的期间费用及其他	29,286,107.87
合计	214,388,607.87

#### (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收回保函保证金	348,000.00
合计	348,000.00

### 40、现金流量表补充资料：

#### (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	92,404,408.42	160,639,256.84
加：资产减值准备		273,322.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,066,117.55	7,020,480.55
无形资产摊销	30,696.66	18,974.45
长期待摊费用摊销	12,000.00	8,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-56,040.72	-1,866,242.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	3,051,575.72	9,542,442.81

投资损失（收益以“-”号填列）	-16,231.92	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-6,770,765.87	
存货的减少（增加以“-”号填列）	84,692,357.96	-359,367,545.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-47,619,505.99	-10,136,117.41
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	28,625,111.94	-199,315,669.09
其他	7,891,966.11	
经营活动产生的现金流量净额	176,311,689.86	-393,183,096.71
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	726,665,429.59	798,024,435.66
减：现金的期初余额	335,815,227.23	1,329,867,997.80
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	390,850,202.36	-531,843,562.14

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		40,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		40,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		40,000,000.00
4. 取得子公司的净资产		40,000,000.00
流动资产		40,000,000.00
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	30,000,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	30,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,268.08	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	29,998,731.92	
4. 处置子公司的净资产	29,983,768.08	
流动资产	33,666,268.08	
非流动资产		
流动负债	3,682,500.00	
非流动负债		

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	726,665,429.59	335,815,227.23
其中：库存现金	659,707.65	268,730.87
可随时用于支付的银行存款	721,376,901.86	331,795,291.03
可随时用于支付的其他货币资金	4,628,820.08	3,751,205.33
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	726,665,429.59	335,815,227.23

## (七) 关联方及关联交易

## 1、 本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
华业发展(深圳)有限公司	外商独资	深圳	ZHOU WEN HUAN	在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务	465,000,000.00	23.43	23.43	ZHOU WEN HUAN	61885741-X

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、 本企业的子公司情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京高盛华房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发；销售商品房	330,000,000.00	100	100	75132529-5
深圳市华富溢实业有限公司	有限责任公司	深圳	郑晓帆	投资兴办实业、国内商业、物资	10,638,000.00	100	100	71520181-8

				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。				
长春华业房地产开发有限公司	有限责任公司	长春	郑晓帆	房地产开发、经营(凭有关审批许可证经营)	30,000,000.00	100	100	78590060-6
大连晟鼎房地产开发有限公司	有限责任公司	大连	徐红	房地产开发及销售;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	25,000,000.00	100	100	66110567-8
深圳市华盛业投资有限公司	有限责任公司	深圳	徐红	在宗地号为 G01020-0186 的地块上从事房地产开发经营,投资兴办实业	327,150,000.00	100	100	79389679-0
北京君合百年房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发;销售自行开发的商品房	168,000,000.00	100	100	72148511-6
北京国锐民合投资有限公司	有限责任公司	北京	徐红	投资管理	10,000,000.00	100	100	77407981-6
大连海孚房地产开发有限公司	有限责任公司	大连	王忠斌	房地产开发及销售	33,330,000.00	40.02	40.02	55497146-6
深圳市亚森文化实业有限公司	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)	10,600,000.00	100	100	75254790-6
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	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)	45,000,000.00	100	100	74143653-0
北京华恒业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	张焰	房地产开发;销售商品房	10,000,000.00	100	100	56368948-9
北京华恒兴业	有限责任	北京	徐红	房地产开发;销	20,000,000.00	100	100	57316662-2

房地产开发有限公司	公司			售商品房				
北京华富新业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发；销售商品房	10,000,000.00	100	100	57316665-7
托里县华兴矿业投资有限公司	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	20,000,000.00	100	100	57621252-4
托里县华富兴矿业投资有限公司	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	1,000,000.00	100	100	58021103-0
陕西盛安矿业开发有限公司	有限责任公司	陕西	范毅章	矿产探勘；矿产品开发、加工、选冶、销售及技术咨询服；工矿设备及配件销售	50,000,000.00	90	90	66115121-X

### 3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳华业物业管理有限公司	母公司的全资子公司	19241163-9
深圳市骏嘉投资有限公司	母公司的全资子公司	79799226-1
深圳市华佳业房地产发展有限公司	母公司的控股子公司	78920731-5
深圳市广厦商贸有限公司	母公司的全资子公司	77715719-7
深圳市粤华恒威投资有限公司	母公司的控股子公司	73884276-5

### 4、关联交易情况

#### (1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
深圳华业物业管理有限公司	服务费	市场价格	3,051,462.47	100.00	2,392,152.22	100.00

#### (2) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
本公司	长春华业	180,000,000.00	2009 年 9 月 17 日~2013 年 7 月 28 日	否
本公司	长春华业	21,000,000.00	2009 年 10 月 16 日~2012 年 12 月 30 日	否
北京高盛华	长春华业	50,000,000.00	2009 年 9 月 25 日~2012 年 9 月 24 日	否
本公司、深圳华富溢、国锐民合	君合百年	200,000,000.00	2011 年 1 月 30 日~2013 年 1 月 29 日	否
本公司、北京高盛华	大连海孚	433,670,000.00	2010 年 10 月 15 日~2013 年 1 月 14 日	否
本公司	陕西盛安、国锐民合	285,000,000.00	2012 年 6 月 27 日~2015 年 6 月 26 日	否

\*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 2012 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 25,000 万元，已归还借款 7,000 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 2012 年 6 月 30 日长春华业实际收到借款人民币 8,200 万元，已归还借款 6,100 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。

\*3、根据长春华业 2009 年 9 月 25 日与中国工商银行股份有限公司长春净月旅游经济开发区支行签订的合同编号为 2009 年大马字第 0017 号《房地产借款合同》，长春华业向该行借入人民币 10,000 万元，借款期限自 2009 年 9 月 25 日起至 2012 年 9 月 24 日。截止 2012 年 6 月 30 日，长春华业实际收到借款 10,000 万元，已归还借款 5,000 万元。

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

\*4: 根据本公司、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 2012 年 6 月 30 日，实际收到信托资金 20,000 万元。

2011 年 1 月 30 日，国锐民合与昆仑信托有限公司签订编号为 2011 昆仑信[质]字第 11001-1 号《股权质押合同》，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《股权质押合同》，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。

\*5: 根据 2010 年 9 月 2 日本公司与中诚信托有限责任公司签署的《合作协议书》，本公司通过中诚信托有限责任公司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，中诚信托有限责任公司以信托资产向大连海孚提供股东借款 433,670,000.00 元。

2010 年 9 月 2 日，本公司与中诚信托有限责任公司签订编号为 2010 年中诚信托大连海孚解放广场项目集合信托担第 01 号《股权质押合同》，质押物为本公司持有的北京高盛华 70% 的股权。

2010 年 9 月 2 日，北京高盛华与中诚信托有限责任公司签订编号为 2010 年中诚信托大连海孚解放广场项目集合信托担第 02 号《股权质押合同》，质押物为北京高盛华持有的对大连海孚 51% 的股权。

\*6: 根据北京国锐民合、陕西盛安矿业 2012 年 6 月 12 日与华一银行苏州分行签订的合同编号为 1206-774079816-01 的《融资额度合同》，北京国锐民合、陕西盛安矿业向该行借入人民币 28,500 万元。截止 2012 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 28,500 万元。

2012 年 6 月 12 日，北京高盛华与华一银行苏州分行签订《房地产最高额抵押合同》(1206-774079816-01-n)，北京高盛华用自有的华业国际中心编号为 X 京房权证朝其字第 514037 号项下部分房地产为该笔借款提供抵押担保。

2012 年 6 月 12 日，本公司向华一银行苏州分行出具《切结书》，作为上述《融资额度合同》和《房地产最高额抵押合同》的补充，为该笔借款提供连带责任保证。

## 5、 关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	深圳华业物业管理有限公司	428,471.61	2,802,948.59
其他应付款	华业发展(深圳)有限公司	50,000,000.00	132,000,000.00
短期借款	华业发展(深圳)有限公司	385,000,000.00	385,000,000.00
应付利息	华业发展(深圳)有限公司	38,748,287.68	14,751,712.33

## (八) 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

公司本期失效的各项权益工具总额	340,000.00 股
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 4.92 年。

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

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

行权期	行权时间	可行权数量占获授期权数量比例
第一个行权期	自授予日后起满一年后的下一交易日起至授予日起满四年的交易	40%

	自授予日起至	
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%

## 2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

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。
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	19,057,936.10
以权益结算的股份支付确认的费用总额	19,057,936.10

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 2,840.93 万元。

### (九) 或有事项:

#### 1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

本公司下属北京高盛华房地产开发有限公司、长春华业房地产开发有限公司、深圳市华盛业投资有限公司、大连晟鼎房地产开发有限公司和北京君合百年房地产开发有限公司与相关银行分别签署了《楼宇按揭合作协议》, 对按揭购买上述公司商品房的业主承担阶段性担保责任, 即对业主按揭借款合同签定之日起至借款合同项下房产办理完毕房屋所有权证书及房屋他项权证并交予按揭银行之日止产生的所有借款人应付款项承担连带保证责任。截止 2012 年 06 月 30 日, 各公司承担的连带担保责任金额如下表:

按揭银行	截止 2012 年 6 月 30 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	3,095,309.89
中国光大银行北京东城支行	3,059,575.92

建设银行北京建国支行	2,221,740.36
民生银行西长安街支行	28,870,000.00
东亚银行北京分行	2,794,429.79
小计	40,041,055.96
<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	16,037,397.20
交通银行净月支行	57,378,226.49
工行净月支行	37,639,258.85
中行南湖大路支行	49,434,801.64
小计	160,489,684.18
<b>三、深圳市华盛业投资有限公司</b>	
建行深圳市分行	1,350,000.00
小计	1,350,000.00
<b>四、大连晟鼎房地产开发有限公司</b>	
招商银行股份有限公司大连分行	12,670,000.00
小计	12,670,000.00
<b>五、北京君合百年房地产开发有限公司</b>	
交通银行股份有限公司北京市分行东三环支行	25,691,361.37
建设银行北京电子城科技园区支行	77,180,259.08
中国建银行股份有限公司北京中关村支行	37,542,781.50
中信银行北京朝阳支行	49,035,946.93
招商银行股份有限公司北京万达广场支行	9,726,276.53
华夏银行股份有限公司北京灯市口支行	26,130,000.00
交通银行股份有限公司北京市分行通州支行	36,511,982.93
上海银行股份有限公司北京分行	349,382.47
中国农业银行股份有限公司北京宣武支行	1,067,348.67
小计	263,235,339.48
合计	477,786,079.62

## (十) 承诺事项:

## 1、 重大承诺事项

## 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
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
北京国锐民合 陕西盛安矿业	华一银行苏州分行	28,500 万元	2012/6/27	2015/6/26	房屋建筑物	华业国际中心编号为 X 京房权证朝 其字第 514037 号项下部分房地产	191,338,952.04 元	华业地产保证担 保

## (十一) 资产负债表日后事项：

## 1、 其他资产负债表日后事项说明

(1) 经公司 2012 年 5 月 11 日召开的 2011 年年度股东大会审议通过，公司 2011 年度资本公积转增股本方案为：公司以 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，共计转增 77,400 万股。此次转增完成以后，公司总股本增加至 141,900 万股。

2011 年 6 月 28 日公司发布了《2011 年度资本公积转增股本实施公告》。具体实施情况为：①股权登记日：2012 年 7 月 3 日；②除权日：2012 年 7 月 4 日；③新增无限售条件流通股份上市流通日：2012 年 7 月 5 日。公司资本公积转增股本已于 2012 年 7 月 5 日实施完毕。

(2) 大连海孚公司于 2012 年 7 月偿还了对中诚信托的债务，其控股股东北京高盛华公司于 2012 年 8 月受让中诚信托持有的大连海孚的全部股份。截至中期报告披露日上述事项已完成工商变更手续，至此北京高盛华公司持有大连海孚公司股权比例为 80.02%。

## (十二) 其他重要事项：

## 1、 其他

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。

## (十三) 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款：

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

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

## 2、 其他应收款：

## (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
组合①	3,292,529,398.41	100.00	228,523,235.89	6.94	3,059,135,179.53	100.00	228,523,235.89	7.47
组合小计	3,292,529,398.41	100.00	228,523,235.89	6.94	3,059,135,179.53	100.00	228,523,235.89	7.47
合计	3,292,529,398.41	/	228,523,235.89	/	3,059,135,179.53	/	228,523,235.89	/

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。

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。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内小计	2,191,164,666.89	66.55	118,386,762.74	1,934,769,724.01	63.25	116,086,183.44
1至2年	1,101,364,731.52	33.45	110,136,473.15	1,124,363,162.52	36.75	112,436,316.25
2至3年				724.00		108.60
3年以上				1,569.00		627.60
合计	3,292,529,398.41	100.00	228,523,235.89	3,059,135,179.53	100.00	228,523,235.89

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

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

(3) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
深圳市华富溢投资有限公司	子公司	647,571,619.04	两年以内	19.67
北京高盛华房地产开发有限公司	子公司	644,849,995.94	一年以内	19.59
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	子公司	477,302,266.36	两年以内	14.50
陕西盛安矿业开发有限公司	子公司	367,150,000.00	一年以内	11.15
北京华富新业房地产开发有限公司	子公司	352,349,995.90	一年以内	10.70
合计	/	2,489,223,877.24	/	75.61

(4) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
深圳市华富溢投资有限公司	子公司	647,571,619.04	19.67
北京高盛华房地产开发有限公司	子公司	644,849,995.94	19.59
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	子公司	477,302,266.36	14.50
陕西盛安矿业开发有限公司	子公司	367,150,000.00	11.15
北京华富新业房地产开发有限公司	子公司	352,349,995.90	10.70
北京华恒业房地产开发有限公司	子公司	309,803,467.48	9.40
北京华恒兴业房地产开发有限公司	子公司	265,279,759.69	8.06
托里县华兴业矿业投资有限公司	子公司	228,020,725.00	6.92
深圳市亚森文化实业有限公司	子公司	200,000.00	0.01
合计	/	3,292,527,829.41	100.00

**3、 长期股权投资**

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
北京高盛华房地产开发有限公司	325,652,166.28	325,652,166.28		325,652,166.28			100.00	100.00
深圳市华富溢投资有限公司	8,640,000.00	8,640,000.00		8,640,000.00			90.00	90.00
深圳市华盛业投资有限公司	306,294,318.53	306,294,318.53		306,294,318.53			100.00	100.00
北京华恒业房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			100.00	100.00
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	44,650,000.00	44,650,000.00		44,650,000.00			100.00	100.00
北京华恒兴业房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00			100.00	100.00
北京华富新业房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			100.00	100.00
托里县华兴业矿业投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00			100.00	100.00
托里县华富兴业矿业投资有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00			100.00	100.00
陕西盛安矿业开发有限公司	54,000,000.00	54,000,000.00		54,000,000.00			90.00	90.00

**4、 营业收入和营业成本：**
**(1) 营业收入、营业成本**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	4,860,589.75	4,742,038.80
营业成本	3,503,747.80	3,498,531.60

**(2) 主营业务（分行业）**

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁及其他	4,860,589.75	3,503,747.80	4,742,038.80	3,498,531.60
合计	4,860,589.75	3,503,747.80	4,742,038.80	3,498,531.60

**(3) 主营业务（分产品）**

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁及其他	4,860,589.75	3,503,747.80	4,742,038.80	3,498,531.60
合计	4,860,589.75	3,503,747.80	4,742,038.80	3,498,531.60

**(4) 主营业务（分地区）**

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳	4,860,589.75	3,503,747.80	4,742,038.80	3,498,531.60
合计	4,860,589.75	3,503,747.80	4,742,038.80	3,498,531.60

**(5) 公司前五名客户的营业收入情况**

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例（%）
深圳市好百年家居连锁有限公司	4,860,589.75	100.00
合计	4,860,589.75	100.00

**5、 现金流量表补充资料：**

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-23,808,080.21	-40,471,245.01
加：资产减值准备		28,128,225.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,669,807.19	2,665,568.47
无形资产摊销	1,249.98	1,249.98
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	3,051,575.72	2,877,976.43
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-233,394,218.88	-470,600,652.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-173,504,712.70	366,985,420.16
其他	7,891,966.11	
经营活动产生的现金流量净额	-417,092,412.79	-110,413,456.38

<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	25,136,804.69	107,042,839.54
减: 现金的期初余额	21,251,492.20	305,810,771.35
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	3,885,312.49	-198,767,931.81

#### (十四) 补充资料

##### 1、 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	72,272.64	主要是固定资产处置损益。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-149,400.00	
所得税影响额	20,989.82	
少数股东权益影响额(税后)	199.80	
合计	-55,937.74	

##### 2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.34	0.0675	0.0668
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.34	0.0675	0.0668

2012 年 7 月, 公司实施 2011 年度利润分配方案以资本公积每 10 股转增 12 股,按照《企业会计准则第 34 号-每股收益》的规定, 公司按转增后的股数计算列示每股收益。

按转增前的股数计算列示, 公司本期和上年同期的基本每股收益分别为 0.1485、0.2505 元, 稀释每股收益分别为 0.1470、0.2500 元; 扣除非经常性损益后的公司本期和上年同期的基本每股收益分别为 0.1486、0.2489 元, 稀释每股收益分别为 0.1471、0.2485 元。

#### 八、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人徐红、主管会计工作负责人许立超、会计机构负责人许立超签名并盖章的公司 2012 年半年度会计报表。
- 2、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。
- 3、 载有董事长签名的半年度报告正文。

董事长: 徐红  
 北京华业地产股份有限公司  
 2012 年 8 月 23 日