

# 北京华业地产股份有限公司

(股票代码: 600240)



## 2012 年年度报告

[二零一三年四月]

## 重 要 提 示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 大华会计师事务所（特殊普通合伙）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、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2012 年度合并实现归属于母公司的净利润 230,976,066.15 元，截止 2012 年 12 月 31 日合并未分配利润为 1,330,320,411.20 元。2012 年度母公司实现净利润-100,209,355.05 元，截止 2012 年 12 月 31 日母公司未分配利润为-515,268,993.67 元。公司 2012 年度不进行现金分红，不送股，不以资本公积转增股本。

六、 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

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目 录

第一节 释义及重大风险提示 .....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	7
第四节 董事会报告 .....	8
第五节 重要事项 .....	17
第六节 股份变动及股东情况 .....	22
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	26
第八节 公司治理 .....	30
第九节 内部控制 .....	34
第十节 财务会计报告 .....	35
第十一节 备查文件目录 .....	113

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司、华业地产	指	北京华业地产股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

### 二、 重大风险提示：

公司已在本年度报告中详细描述存在的风险，敬请查阅董事会报告中“关于公司未来发展讨论与分析”中可能面临的风险的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

公司的中文名称	北京华业地产股份有限公司
公司的中文名称简称	华业地产
公司的外文名称	Beijing HOMYEAR Real Estate Company Limited
公司的外文名称缩写	BJHY
公司的法定代表人	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

公司注册地址	北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
公司注册地址的邮政编码	100025
公司办公地址	北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
公司办公地址的邮政编码	100025
公司网址	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
A 股	上海证券交易所	华业地产	600240

### 六、公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	2012 年 8 月 3 日
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

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

### (三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司 2000 年上市，主营业务为中高档西服、精纺面料的加工及精梳羊毛毛条、化纤条的生产销售及科研开发；自营进出口贸易。

2004 年，公司主营业务变更为中高档西服、精纺面料的加工及精梳羊毛毛条、化纤条的生产销售及科研开发；自营进出口贸易。经销建筑材料、装潢装饰材料，钢材、木材，五金交电；对房地产投资；房屋租赁、房地产中介服务。

2005 年，公司主营业务变更为经销建筑材料、装潢装饰材料，钢材、木材，五金交电；对房地产投资；房屋租赁、房地产中介服务。

2006 年，公司主营业务变更为房地产开发（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）。

2012 年，公司主营业务变更为房地产开发（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。

### (四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

- 1、公司于 2000 年 6 月 28 日上市时，公司控股股东为内蒙古仕奇集团有限责任公司；
- 2、内蒙古仕奇集团有限责任公司与华业发展（深圳）有限公司于 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（深圳）有限公司成为本公司控股股东；
- 3、截止披露日，公司控股股东为华业发展（深圳）有限公司。

### 七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼
	签字会计师姓名	张晓义 高德惠

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期 增减(%)	2010 年
营业收入	1,565,162,847.88	2,402,410,111.18	-34.85	2,249,412,424.64
归属于上市公司股东的净利润	230,976,066.15	448,257,955.79	-48.47	292,106,342.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	227,659,339.78	450,171,817.72	-49.43	288,275,063.58
经营活动产生的现金流量净额	730,989,834.77	-429,436,686.36	不适用	-488,712,083.73
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	3,040,572,832.05	2,821,453,326.28	7.77	2,361,617,681.82
总资产	10,162,402,964.72	8,445,139,822.90	20.33	8,413,787,073.46

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益(元/股)	0.1628	0.3159	-48.46	0.2059
稀释每股收益(元/股)	0.1612	0.3129	-48.48	0.2059
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1604	0.3172	-49.43	0.2032
加权平均净资产收益率(%)	7.86	17.34	减少 9.48 个百分点	13.19
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.75	17.41	减少 9.66 个百分点	13.01

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 2011 年、2010 年每股收益均按转增后的股数计算列示。

#### 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	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-56,817.79	-4,581,577.48	172,464.99
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	4,800,000.00	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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,445,727.79	-1,185,722.07	-2,299,335.51
少数股东权益影响额	-400.00	-21,093.00	-16.71
所得税影响额	19,671.95	-1,125,469.38	-1,207,069.37
合计	3,316,726.37	-1,913,861.93	3,831,279.07

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### 1、 市场形势分析

2012 年，国内外经济形势较为复杂，欧债危机不断反复，发达国家经济分化加剧，大多数新兴市场国家经济增速放缓或维持低位运行，全球经济增长明显放缓。反观国内，2012 年中国全年 GDP 总量达到 51.93 万亿，同比增长 7.8%。虽较之前增长有所放缓，但在中央政府稳增长的经济主调下，以及未来调整经济结构、推进城镇化进程等各项政策的逐步落实，中国依然有实现持续增长的巨大潜力。

2012 年，国家继续严格执行差异化信贷政策限购政策，抑制投资投机性需求，并加大土地供应，特别是加大保障房土地供应量及资金支持力度，以增加市场有效供给。同时央行于年内两次下调存款准备金率和存、贷款基准利率，适度宽松的货币政策也使房地产行业的融资环境有所好转。加之部分地方政府采用调整普通住宅标准、公积金、信贷优惠等政策，使得 2012 年房地产市场形势持续向好。

国家统计局数据显示，2012 年，全国房地产开发累计投资 7.18 万亿元，同比增长 16.2%。全国商品房销售面积 11.13 亿平方米，比上年增长 1.8%，其中，住宅销售面积增长 2%，办公楼销售面积增长 12.4%，商业营业用房销售面积下降 1.4%。全国商品房销售额 6.45 万亿元，增长 10%。其中，住宅销售额增长 10.9%，办公楼销售额增长 12.2%，商业营业用房销售额增长 4.8%。

#### 2、 报告期内公司总体经营情况

报告期内，在房地产行业宏观调控政策持续趋紧的大背景下，公司坚持以“房地产+矿业”为双主营业务的发展战略，在保证房地产业务持续稳定增长的同时，在矿业领域继续大力拓展，截止报告期末，公司在新疆已完成收购采矿权 2 个，矿业公司股权 10 个，其中包含 37 个探矿权。

报告期内，公司实现营业收入 15.65 亿元，较上年同期减少 34.85%；实现利润总额 3.23 亿元，较上年同期减少 46.47%；实现净利润 2.31 亿元，较上年同期减少 48.47%；房地产业务共完成结算面积约 11.37 万平方米，实现商品房销售收入 15.36 亿元，较上年同期减少 35.30%。

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。

### (一) 主营业务分析

#### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,565,162,847.88	2,402,410,111.18	-34.85
营业成本	824,992,962.22	1,402,604,378.44	-41.18
销售费用	46,178,532.14	30,320,318.67	52.30
管理费用	104,906,618.23	77,655,888.02	35.09
财务费用	23,678,234.09	23,604,912.65	0.31
经营活动产生的现金流量净额	730,989,834.77	-429,436,686.36	
投资活动产生的现金流量净额	-97,137,995.11	-640,800,594.02	
筹资活动产生的现金流量净额	-135,113,643.37	76,201,090.75	-277.31

#### 2、 收入

##### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入 15.65 亿元，较上年同期减少 34.85%，其中实现商品房销售收入 15.36 亿元，较上年同期减少 35.30%。减少的主要原因是 2012 年已销售的北京通州“华业·东方玫瑰家园”项目部分楼栋和大连“华业·玫瑰东方 II 期”项目未达到结算条件。

##### (2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

报告期内，公司房地产业务共完成结算面积约 11.37 万平方米，较上年同期减少 49.62%。

### (3) 主要销售客户的情况

公司截止 2012 年 12 月 31 日前五名客户营业收入的总额为 4,228 万元, 占公司全部营业收入的比例为 2.7%。

## 3、 成本

### (1) 成本分析表

单位: 元 币种: 人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
商品房销售	房地产开发成本	811,308,736.75	98.34	1,387,276,680.49	98.91	-41.52	结算规模减少, 相应地结转成本减少。
房地产租赁及其他	租赁成本	13,684,225.47	1.66	15,327,697.95	1.09	-10.72	

### (2) 主要供应商情况

公司截止 2012 年 12 月 31 日前五名采购供应商采购金额为: 3,362 万元, 占本公司采购金额的 47.51%。

## 4、 费用

单位: 万元 币种: 人民币

项目	2012 年 1-12 月	2011 年 1-12 月	增减变动	变动百分比(%)	变动情况分析
销售费用	4,617.85	3,032.03	1,585.82	52.30	加大销售推广增加投入所致
管理费用	10,490.66	7,765.59	2,725.07	35.09	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	2,367.82	2,360.49	7.33	0.31	

## 5、 现金流

单位: 万元 币种: 人民币

项目	2012 年 1-12 月	2011 年 1-12 月	增减变动
经营活动现金流量净额	73,098.98	-42,943.67	116,042.65
投资活动产生的现金流量净额	-9,713.80	-64,080.06	54,366.26
筹资活动产生的现金流量净额	-13,511.36	7,620.11	-21,131.47

报告期内, 公司资金状况良好, 公司各开发项目销售状况良好, 总计回笼销售资金约 21.82 亿元, 为公司在建项目顺利开发提供资金保障。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售	1,535,993,515.52	811,308,736.75	47.18	-35.30	-41.52	增加 5.62 个百分点
房地产租赁及其他	29,169,332.36	13,684,225.47	53.09	2.82	-10.72	增加 7.12 个百分点

主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售	1,535,993,515.52	811,308,736.75	47.18	-35.30	-41.52	增加 5.62 个百分点
房地产租赁及其他	29,169,332.36	13,684,225.47	53.09	2.82	-10.72	增加 7.12 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	1,283,682,948.27	18.15
深圳	19,962,462.71	-65.30
长春	124,467,372.00	-70.77
大连	137,050,064.90	-83.54

报告期内，公司北京地区收入主要为公司所开发的通州“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”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) 资产、负债情况分析

### 1、 资产负债情况分析表

单位:万元 币种:人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	148,039.00	14.55	33,616.32	3.98	340.38	销售回款增加
存货	729,092.76	71.63	687,260.86	81.38	6.09	项目投入增加
预付账款	7,379.03	0.73	28,656.32	3.39	-74.25	完成矿权的收购
无形资产	12,655.79	1.24	1,382.24	0.16	815.60	完成矿权的收购
其他非流动资产	41,528.50	4.09	17,481.00	2.07	137.56	矿业项目投入
短期借款	10,000.00	0.98	38,500.00	4.56	-74.03	归还借款
应付票据	4,200.00	0.41	0.00	0.00		新增银行承兑汇票
应付账款	47,740.60	4.69	78,885.27	9.34	-39.48	支付工程款
预收账款	90,022.38	8.84	25,100.70	2.97	258.64	项目预售回款增加
应交税费	32,780.65	3.22	20,865.08	2.47	57.11	按规定计缴的各项税费
应付利息	405.17	0.04	1,475.17	0.17	-72.53	偿付利息
其他应付款	18,977.87	1.86	64,287.50	7.61	-70.48	归还中诚信托借款
一年内到期的非流动负债	20,000.00	1.97	109,900.00	13.01	-81.80	归还借款
长期借款	474,027.00	46.57	207,232.97	24.54	128.74	取得借款

## (四) 核心竞争力分析

公司一直秉承“中庸、诚信、内敛、专注”的理念，以推动城市价值提升和城市化进程为己任，致力于成为中国专业的新城市主义运营商。公司借助大股东华业发展（深圳）有限公司在房地产行业二十多

年的开发经验和拿地优势，同时通过不断提升公司自身品牌地位和行业影响力，逐渐形成具有一定优势的符合自身特点的核心竞争力，具体表现在：

1、决策竞争力。公司作为房地产行业典型的民营企业，具有经营灵活、决策快的特点，能根据政策环境和市场环境的变化及时做出有效的反应。公司在房地产调控政策日益趋紧的形势下，果断调整公司发展战略，投资商业地产项目以及进军矿业领域，充分体现了经营灵活、决策快的特点，为公司未来稳健、持续、健康发展奠定了基础。

2、员工竞争力。公司重视人才培养，提倡“以人为本、快乐工作”的理念。目前，公司已经培养了一批拥有优秀学习能力和执行力的员工以及一支结构合理、创新务实的管理团队，他们凭借丰富的资源获取和产品开发建设经验，保证了公司长远的可持续性发展。同时，公司充分尊重和信任每一位员工，珍视员工的发展和成长，坚持为员工提供充分的发展机会、打造积极和谐的工作氛围和卓越的事业平台。

3、品牌竞争力。公司于 2010 年引进品牌咨询管理公司开启公司品牌建设后，继续深化品牌建设，通过提高产品设计水平、严格控制产品质量、加强客户关系管理等措施，不断完善品牌建设的各个环节，树立了良好的品牌效应。同时，伴随着公司持续打造的“玫瑰”系列精品住宅产品的不断升级，以及即将开启的通州运河核心区“新北京中心”商业项目，使得公司品牌的价值大幅提升。

4、产品质量竞争力。公司历来是以开发中高档住宅为主，总是把业主的利益放在首位，因此特别注重每一个项目的产品质量，在施工过程中，不断强调产品质量的重要性，不断加强工程质量的管控力度，力争将每个项目都打造成业主满意、社会认可的精品住宅。

## (五) 投资状况分析

### 1、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

#### (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、主要子公司、参股公司分析

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	持股比例	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%	123,512.25	12,845.36
2	深圳市华富溢投资有限公司	房地产开发		1,063.80	100%	134,554.47	-9,121.01
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%	35,777.09	2,849.19
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%	40,168.83	-1,807.36
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%	40,823.97	4,497.28
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%	469,169.63	31,089.37
7	北京国锐民合投资有限公司	投资管理		1,000.00	100%	31,806.02	-878.02

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	100%	154,507.92	1,206.96
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%	32,075.96	985.55
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%	71,304.15	-382.01
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%	3,354.34	-69.50
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%	35,231.26	1,168.47
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%	31,903.51	1,521.62
14	托里县华兴业矿业投资有限公司	矿业投资		2,000.00	100%	28,337.63	-805.06
15	陕西盛安矿业开发有限公司	矿业投资		5,000.00	90%	108,014.74	-3,199.53
16	托里县华富兴业矿业投资有限公司	矿业投资		100.00	100%	1,200.00	-50.29
17	托里县立鑫矿业有限公司	黄金开采		1,000.00	100%	4,482.72	-73.15
18	奎屯华圣商贸有限公司	货物与技术的进出口业务		200.00	100%	400.00	-0.35
19	新疆达文矿业有限公司	矿产品的加工、销售		800.00	95%	2,033.75	0.00
20	新疆舜天矿业有限公司	矿业投资		100.00	95%	2,032.69	0.00
21	新疆博金矿业有限公司	矿业投资		1,000.00	100%	937.61	-2.40
22	新疆大绿洲生物工程有限公司	农作物种植；牲畜养殖		600.00	100%	1000.00	0.00
23	西安中正矿业信息咨询有限公司	矿产资源勘查开发咨询		30.00	100%	1,303.00	0.00
24	北京经世高矿业咨询有限公司	经济贸易咨询		30.00	100%	2,019.17	0.47
25	内蒙古大有投资有限公司	矿业投资		1,000.00	100%	570.82	-16.80
26	中矿元亨（北京）矿业投资有限公司	投资管理		1,900.00	100%	1,013.24	-0.10

报告期内各项目进展情况如下：

(1) 报告期内，公司全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司负责开发的北京通州“华业·东方玫瑰家园”项目报告期内新增开工面积 24.79 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 区累计 21 幢单体楼已完成竣工备案手续的办理，截至 2012 年末累计竣工面积 32.81 万平方米。报告期内，项目认购金额约 21 亿元。

(2) 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，截至报告期末，项目主体工程已完工。报告期内，项目认购金额约 2 亿元。

(3) 报告期内，公司全资子公司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”项目工程进展顺利，可售面积已全部取得《预售许可证》，截至报告期末，项目全部楼栋已完成主体结构封顶。项目于2012年9月开盘销售，报告期内，项目认购金额约1.4亿元。

(4) 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“华业·玫瑰东方”项目已基本完成尾盘销售。报告期内，项目销售金额约1.3亿元。

(5) 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运河核心区项目，截至报告期末，各地块已完成项目规划设计并取得了《建设用地规划许可证》，其他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“华业·玫瑰麓湖”项目正在办理开发前期相关手续。

(7) 报告期内，公司控股子公司陕西盛安矿业开发有限公司拥有的两个探矿权，鸡头山-小燕子沟一带金矿和金桐子沟一带铜金矿，其中鸡头山-小燕子沟一带金矿探矿权已取得部分储量备案，继续办理采矿权证相关手续。

(8) 报告期内，托里县华兴业矿业投资有限公司已完成1个采矿权和37个探矿权的收购。

#### 4、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。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

2013年从宏观经济上看，中央政府2012年“稳增长”的政策效果已显现，“十二五规划”和“十八大”报告均提出明确的经济增长目标。根据2012年12月16日闭幕的中央经济工作会议，2013年经济工作总基调仍是“稳中求进”，货币政策保持稳健取向，在货币政策力度温和以及换届效应的促进下，2013年宏观经济将企稳向好，城镇化、经济体制改革等中长期政策继续推进，为中长期经济和房地产业发展提供动力。

随着2013年年初针对房地产行业“国五条”新政的出台，也表明政府将继续坚持房地产市场调控政策不动摇的决心。房地产行业调控政策的持续加码，加剧了房地产行业市场的竞争，加速了优胜劣汰的进程，中小企业不断的被兼并、收购，行业发展趋势向集中化推进。在此背景下，未来房地产企业将会谨慎拿地、严控成本，并将更加注重品牌建设以及产品品质和客户满意度，力求精益求精，以期在市场上占有一席之地。

### (二) 公司发展战略

公司未来将继续以“房地产+矿业”为双主营业务的发展战略，在保证房地产业务收入稳定增长的同时，加大矿业方面的投入，加快现有矿业的投产速度。

公司现有房地产项目包括住宅和商业综合体，可以满足公司未来5-6年的持续开发，同时增加土地储备，确保未来几年的利润能够持续稳定增长。

在矿业投资方面，公司将依托房地产业务稳定的资金来源，继续加大矿业投资力度，进一步在矿业领域拓展资源，并加快现有矿权探转采的办理速度以及后续开发进度，以期尽快投产并产生效益，最终完成“房地产+矿业”双主营业务共同盈利的目标。

### (三) 经营计划

2013年，公司将密切关注政策变化和市场环境变化，继续执行“房地产+矿业”双主营业务的发展战略。在保证现有房地产项目持续稳定开发的同时，公司将会在一、二线城市通过招拍挂、收购股权等方式继续获取土地，以此增加公司土地储备，保证房地产收入的稳定性；同时继续加大对矿业的投入，加速收购进程，加快现有金矿的投产及矿权探转采和后续开发进度。具体经营计划如下：

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 2013 年完成 20 万平方米的工程施工。计划 2013 年完成销售金额 20 亿元。

②全资子公司长春华业房地产开发有限公司负责开发建设的长春“华业·玫瑰谷”项目计划 2013 年底前完成全部面积施工及办理完成竣工备案。计划全年销售金额 4 亿元。

③全资子公司大连海孚房地产开发有限公司“华业·玫瑰东方 II 期”项目计划于 2013 年底前完成全部面积施工并办理完成竣工备案。计划全年销售金额 6 亿元。

④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“新北京中心”项目计划于年内动工建设，并于 2014 年开始销售。

⑤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，计划在年内继续办理小燕子沟金矿采矿权证相关手续，并完成选厂建设等前期工作，力争尽早实现投产。计划于年内开始金铜子沟金矿地质详查工作。

⑥公司全资子公司托里县立鑫矿业有限公司拥有新疆托里塔尔巴斯套金矿，公司将加快推进投产建设，计划于年底前正式投产。

⑦公司全资子公司托里县华兴矿业投资有限公司目前拥有 1 个采矿权，9 个矿业公司股权，其中包含 37 个探矿权，公司计划于年内继续进行已过户矿权储量评审、矿权评估及矿权资源潜力评价等相关工作，加快齐求 3 号金矿的投产进度，并继续办理其余矿权或矿业公司股权转让过户等相关手续。

#### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司在 2013 年的主要资金需求为现有房地产项目的开发建设投入、继续收购矿权以及新增土地储备等。为保证各项目的进展顺利，公司将从以下几个方面来解决资金需求：

①在房地产业务方面，公司将制定积极的营销策略，加快各项目存量房的去化速度，加速资金回笼；在矿业方面，公司将加快现有矿权的后续开发进度，力争尽快投产并产生效益；

②公司将加强与银行或非银行金融机构的合作，开展多样化的融资方式，来满足各项目开发所需资金；

③加强公司资金管理，降低资金成本，优化资金运作，提高资金使用效率。

#### (五) 可能面对的风险

##### ①宏观调控政策风险

2013 年 3 月初，针对房地产行业的“国五条”新政出台，此举表明房地产调控政策将继续坚持从紧取向，抑制投资投机的政策取向不会动摇。由此不难看出，宏观调控政策引起的市场形势变化依然是房地产行业的最大风险。针对上述风险，公司将密切关注房地产市场形势的变化，积极应对宏观调控带来的不确定性因素，通过提升公司的管理水平、科学的决策能力、多元化的发展战略等措施，实现公司的房地产业务持续稳定的发展。

##### ②经营风险

根据公司多元化发展战略，同时为了避免房地产行业调控带来的风险，公司调整战略进入了受调控影响较小的商业地产领域，并于 2011 年进军矿业领域。针对公司在商业地产领域的开发经验相对薄弱，以及矿业公司规模不断扩大导致管理亟需规范和加强等因素，可能对公司经营产生一定风险。针对上述风险，公司采取相应的措施，通过培养商业地产运营人才，并与商业运营实力较强的公司合作经营等方式，降低商业运营风险。同时，公司矿业管理部为加强管理，有针对性的招聘了若干有丰富矿业管理经验的人员，对公司各项管理制度不断规范、完善，保证了矿业公司正常、有效的运营。

##### ③财务风险

由于房地产市场调控政策持续，2013 年房地产企业的资金压力依旧存在，融资难度和融资成本仍将维持在较高水平。公司在努力降低融资成本的同时，进一步强化预算管理和资金管理，提高资金统筹调配能力，拓展融资品种，拓宽融资渠道；同时加大现有存量房的销售力度，加快资金周转，减少资金营运风险。

### 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

#### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

#### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

### 四、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，为进一步细化《公司章程》中关于利润分配政策的条款，增加利润分配决策的透明度和可操作性，加强对股东合法权益的保护，公司董事会对原《公司章程》中关于利润分配政策的条款进行了修订，并经公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过。

原章程：

第一百九十二条 公司的利润分配政策为：

(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。

修订后章程：

第一百九十二条 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，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。

公司的利润分配政策：

(一) 利润分配的形式：公司可以采取现金、股票或两者相结合的方式分配股利。公司可以进行中期现金分红。

(二) 利润分配政策制订和修改程序：公司董事会拟定利润分配政策和修改方案提交公司股东大会审议批准。公司董事会在利润分配政策论证过程中，应当与独立董事充分讨论，在考虑对股东持续、稳定、科学的回报基础上，形成利润分配政策。若公司外部经营环境发生重大变化或现有的利润分配政策影响公司可持续发展时，公司董事会可以提出修改利润分配政策；公司董事会提出修改利润分配政策时应以股东利益为出发点，充分考虑中小股东的意见，注重对投资者利益的保护，并在提交股东大会的议案中详细说明修改的原因。公司董事会制订和修改的利润分配政策，须经全体董事过半数以上表决同意并经半数以上独立董事表决同意并发表明确独立意见；监事会在审议利润分配预案时，须经全体监事过半数以上表决同意，经董事会、监事会审议通过后，提交股东大会进行审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。股东大会审议该议案时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求。

(三) 公司利润分配方案审议程序：公司的利润分配方案由董事会拟定，董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东大会审议。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式。若公司的外界环境发生重大变化或现有的利润分配政策影响公司可持续发展时，当满足现金分红条件，公司董事会未做出现金分红预案的，应在定期报告中说明未进行现金分红的原因、未用于现金分红的资金留存公司的用途和使用计划。独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上披露。

(四) 现金分红的具体条件和比例：公司未分配利润为正、当期可分配利润（即公司弥补亏损、提取

公积金后所余的税后利润)为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展情况下,公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于公司最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

(五) 发放股票股利的条件:公司可以根据年度的盈利情况,在保证公司股本规模及股权结构合理的前提下,进行股票股利分红。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正,但未提出现金红利分配预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

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(%)
2012 年	0	0	0	0	230,976,066.15	0
2011 年	0	0	12	0	448,257,955.79	0
2010 年	0	0	0	0	292,106,342.65	0

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一)公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司于 2012 年 10 月 29 日召开的五届十八次董事会会议审议通过了《关于子公司托里县华富矿业投资有限公司收购托里县立鑫矿业有限公司 100% 股权的议案》，公司全资子公司托里县华富矿业投资有限公司拟与立鑫矿业股东签署《股权转让协议》，以 1200 万元人民币收购立鑫矿业 100% 股权，立鑫矿业拥有 1 个矿业权（采矿权）-新疆托里塔尔巴斯套金矿。	该事项具体内容详见公司于 2012 年 10 月 30 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相关公告。
公司于 2012 年 10 月 30 日披露了《关于五届十八次董事会决议及新疆收购矿权进展的公告》，公告中披露公司全资子公司托里县华富矿业投资有限公司在新疆收购矿权取得一定进展，截至披露日，已过户到华兴业公司名下的采矿权 1 个、矿业公司股权 8 个，其中包含 24 个探矿权。	该事项具体内容详见公司于 2012 年 10 月 30 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相关公告。
公司于 2012 年 12 月 27 日披露了《关于收购矿权进展的公告》，公告中披露公司全资子公司托里县华富矿业投资有限公司近期完成了中矿元亨（北京）矿业投资有限公司 100% 股权工商变更登记手续，该公司拥有 13 个探矿权。	该事项具体内容详见公司于 2012 年 12 月 27 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相关公告。

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

##### 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。

## 五、 公司股权激励情况及其影响

### (一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
公司于 2012 年 9 月 5 日召开的五届十六次董事会会议审议通过了《关于调整股票期权激励计划激励对象、授予数量及行权价格的议案》，鉴于公司首期股票期权激励计划授予对象中 15 人分别因个人原因离职，已不具备激励对象资格，公司董事会决定将公司首期股权激励计划激励对象由原来的 71 人调整为 56 人，同时注销向该 15 名激励对象授予的股票期权共计 177 万份，股票期权数量由原来的 800 万份调整为 623 万份。 依据公司 2011 年度资本公积转增股本方案，公司董事会决定对股票期权数量及行权价格进行调整。	该事项具体内容详见公司于 2012 年 9 月 6 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站上刊登的相关公告。

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的股权激励情况

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 56 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	-1,584,000			
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	13,596,000			
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，依据公司 2011 年度资本公积转增股本方案对行权价格进行调整，调整后授予股票期权的行权价格为 3.70 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	0	0	1,760,000
燕飞	董事	0	0	1,100,000
许立超	高级管理人员	0	0	1,100,000
毕玉华	高级管理人员	0	0	1,100,000
莘雷	高级管理人员	0	0	1,100,000
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。依据公司 2011 年度资本公积转增股本方案对行权价格进行调整，调整后授予股票期权的行权价格为 3.70 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			

### (三) 报告期公司股权激励相关情况说明

鉴于公司首期股票期权激励计划授予对象中 15 人分别因个人原因离职，已不具备激励对象资格，公司董事会决定将公司首期股权激励计划激励对象由原来的 71 人调整为 56 人，同时注销向该 15 名激励对象授予的股票期权共计 182 万份，股票期权数量由原来的 800 万份调整为 618 万份。依据公司 2011 年度资本公积转增股本方案，公司董事会决定对股票期权数量及行权价格进行调整，调整情况如下：

调整后股票期权数量=618 万份×(1+1.2)=1359.60 万(份)

调整后股票期权行权价格=8.14÷(1+1.2)=3.70(元)

## 六、 重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司于 2012 年 9 月 5 日召开五届十六次董事会会议，审议通过了《关于向大股东华业发展(深圳)有限公司续借款的议案》，根据公司的整体发展战略和资金安排需要，公司拟向大股东华业发展续借上年部分借款，借款金额为 35,000 万元，借款期限不超过 24 个月，借款年利率 11%，交易涉及的利息总额为 3,850 万元/年。	该事项具体内容详见公司于 2012 年 9 月 6 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站上刊登的相关公告。

## 七、 重大合同及其履行情况

### (一) 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。自 2012 年 1 月 1 日起，每年租金在上一年租金基础上逐年递增 3%。

## (二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	297,410.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	410,427.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	410,427.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	134.98
其中:	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	258,398.50
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	258,398.50

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。

## (三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

## 八、 承诺事项履行情况

√ 不适用

## 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 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	8

公司于 2012 年 12 月 19 日接到公司聘请的境内审计机构及内部控制审计会计师事务所大华会计师事务所有限公司《关于大华会计师事务所有限公司转制为大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 有关事项的函》，根据《关于印发〈财政部、工商总局关于推动大中型会计师事务所采用特殊普通合伙组织形式的暂行规定〉的通知》(财会[2010]12 号) 的规定，该所已完成特殊普通合伙会计师事务所转制工作，更名

为大华会计师事务所（特殊普通合伙），并已获财政部、中国证监会换发 000108 号证券、期货相关业务许可证。

根据财会〔2012〕17 号文件规定，转制后的特殊普通合伙会计师事务所履行原会计师事务所的业务合同，或与客户续签新的业务合同，不视为更换或重新聘任会计师事务所。

#### **十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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**

报告期内公司无其他重大事项。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 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			774,000,000		774,000,000	1,419,000,000	100
1、人民币普通股	645,000,000	100			774,000,000		774,000,000	1,419,000,000	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			774,000,000		774,000,000	1,419,000,000	100

##### 2、股份变动情况说明

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。

#### (二) 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

#### (一) 截至报告期末近 3 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。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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。

#### (三) 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

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	50,028	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	42,697			
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	23.53	333,895,031	182,797,110		质押 317,530,000
华保宏实业（深圳）有限公司	境内非国有法人	15.39	218,336,855	119,092,830		质押 218,336,855
普宁市恒宏业贸易有限公司	未知	3.88	55,000,000			未知
中国工商银行－天元证券投资基金	未知	2.04	29,005,226			未知
中国民生银行股份有限公司－华商领先企业混合型证券投资基金	未知	1.90	27,008,125			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	1.85	26,220,533			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	1.70	24,168,049			未知
中国建设银行股份有限公司－华商盛世成长股票型证券投资基金	未知	1.12	15,903,769			未知
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	1.09	15,487,579			未知
中国人民财产保险股份有限公司－自有资金	未知	0.94	13,318,434			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	333,895,031		人民币普通股	333,895,031		
华保宏实业（深圳）有限公司	218,336,855		人民币普通股	218,336,855		
普宁市恒宏业贸易有限公司	55,000,000		人民币普通股	55,000,000		
中国工商银行－天元证券投资基金	29,005,226		人民币普通股	29,005,226		
中国民生银行股份有限公司－华商领先企业混合型证券投资基金	27,008,125		人民币普通股	27,008,125		
中国人民人寿保险股份有限公司－万能－一个险万能	26,220,533		人民币普通股	26,220,533		
中国建设银行－南方盛元红利股票型证券投资基金	24,168,049		人民币普通股	24,168,049		
中国建设银行股份有限公司－华商盛世成长股票型证券投资基金	15,903,769		人民币普通股	15,903,769		
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	15,487,579		人民币普通股	15,487,579		
中国人民财产保险股份有限公司－自有资金	13,318,434		人民币普通股	13,318,434		
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。					

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1、 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	陈成宏
成立日期	1985 年 11 月 18 日
组织机构代码	61885741-x
注册资本	46,500
主要经营业务	在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务
经营成果	2012 年实现营业收入 1,817.25 万元，利润总额-2,851.12 万元，净利润-2,851.12 万元。
财务状况	2012 年末总资产 245,194.53 万元，负债合计 145,510.37 万元，资产负债率 59.34%
现金流和未来发展策略	2012 年现金及现金等价物净增加额-990.13 万元，其中经营活动产生的现金流量净额 12,977.56 万元，投资活动产生的现金流量净额 0 万元，筹资活动产生的现金流量净额-13,967.70 万元。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

##### (二) 实际控制人情况

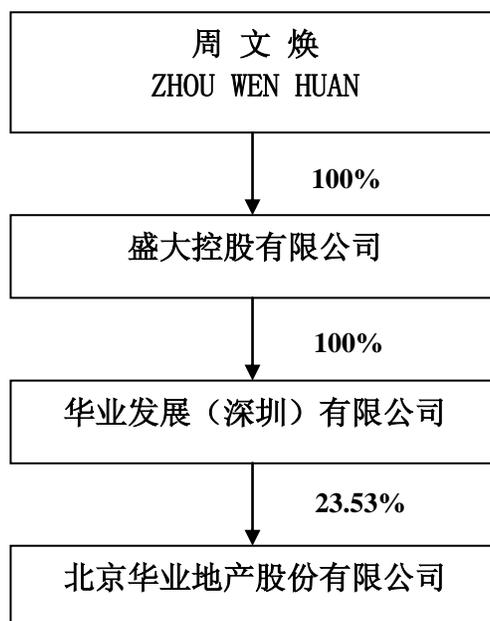
###### 1、 法人

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	国际商务贸易
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

###### 2、 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
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

**五、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

**(一) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

2012 年 8 月 14 日，公司接到控股股东华业发展（深圳）有限公司通知，因工作需要，已于 2012 年 8 月 13 日向深圳市市场监督管理局申请变更法定代表人：由 ZHOU WEN HUAN 变更为陈成宏，此项变更已于 2012 年 8 月 14 日获得深圳市市场监督管理局批准备案。

**六、 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	单位负责人 或法定代表 人	成立日期	组织机构代 码	注册资本	主要经营业务或管理活动 等情况
华保宏实业（深圳） 有限公司	郭秀文	1999 年 7 月 16 日	71520795-3	47,000	电子产品、数码产品、电脑 软硬件及周边产品的批发、 进出口（不涉及国营贸易管 理商品，涉及配额、许可证 管理及其它专项规定管理 的商品，按国家有关规定办 理申请）。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期内从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
徐红	董事长兼总经理	女	44	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		131.1	0
蔡惠丽	董事	女	47	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		0	64.66
燕飞	执行董事兼副总经理	男	35	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		83.4	0
李力	独立董事	男	40	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		6.32	0
颀茂华	独立董事	男	50	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		6.32	0
张焰	监事会主席	男	45	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		67.7	0
蒋丰青	监事	女	43	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		0	23.49
王剑聪	职工监事	男	36	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		37	0
赵双燕	董事会秘书	女	36	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		43.7	0
毕玉华	总经济师	女	55	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		83.4	0
莘雷	副总经理	男	50	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		83.4	0
许立超	财务总监	男	39	2011年7月29日	2014年7月29日	0	0	0		83.4	0
陈力	总建筑师	男	50	2011年7月29日	2013年3月31日	0	0	0		111.9	0
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	737.64	88.15

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：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。

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。

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有限公司，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市公司总经理。2010 年 4 月起任公司副总经理。

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。

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、隽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，任总建筑师职务。

2013 年 4 月 2 日，公司发布了《关于公司高管辞职的公告》，陈力先生因个人原因，申请辞去公司总建筑师职务。

## (二) 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	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格（元）	期末持有股票期权数量	报告期末市价（元）
徐红	董事长	1,760,000	0	704,000	0	3.70	1,760,000	4.81
燕飞	董事	1,100,000	0	440,000	0	3.70	1,100,000	4.81
许立超	财务总监	1,100,000	0	440,000	0	3.70	1,100,000	4.81
毕玉华	总经济师	1,100,000	0	440,000	0	3.70	1,100,000	4.81
莘雷	副总经理	1,100,000	0	440,000	0	3.70	1,100,000	4.81
合计	/	6,160,000	0	2,464,000	0	/	6,160,000	/

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
蔡惠丽	华业发展（深圳）有限公司		2000 年 1 月 1 日	
蒋丰青	华保宏实业（深圳）有限公司		2000 年 1 月 1 日	

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
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	
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	

## 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 2011 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、监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应付报酬情况	报告期内董事会下设薪酬与考核委员会根据公司薪酬、绩效考核管理制度对董事、监事、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。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，董事、监事及高级管理人员从公司及股东单位实际获得的报酬总额为 825.79 万元。

#### 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

#### 五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队和关键技术人员未发生变化。

#### 六、 母公司和主要子公司的员工情况

##### (一) 员工情况

母公司在职工的数量	62
主要子公司在职工的数量	156
在职工的数量合计	218
母公司及主要子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
生产人员	0
销售人员	18
技术人员	147
财务人员	29
行政人员	24
合计	218
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	12
大学本科	112
专科及以下	94
合计	218

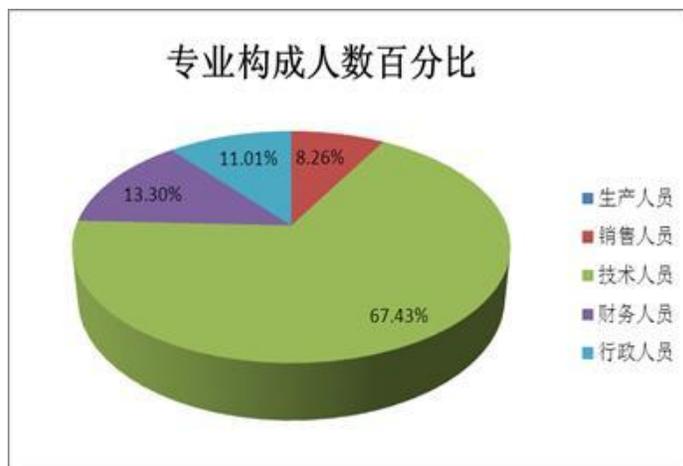
##### (二) 薪酬政策

公司基于市场、经营能力和战略变化，建立科学客观的薪酬支付理念，结合战略发展要求及未来的业绩目标建设薪酬体系，实行目标年薪制，薪酬结构包含固定工资、月度绩效奖金、年度绩效奖金、福利部分，通过实行月度考核结合年度考核的绩效考核方式，兼顾长短期激励和人员的吸引、保留与激励。关注公司所处的特殊战略阶段与核心人才，采取进攻策略在市场中竞争优秀人才，确保战略资源拥有。

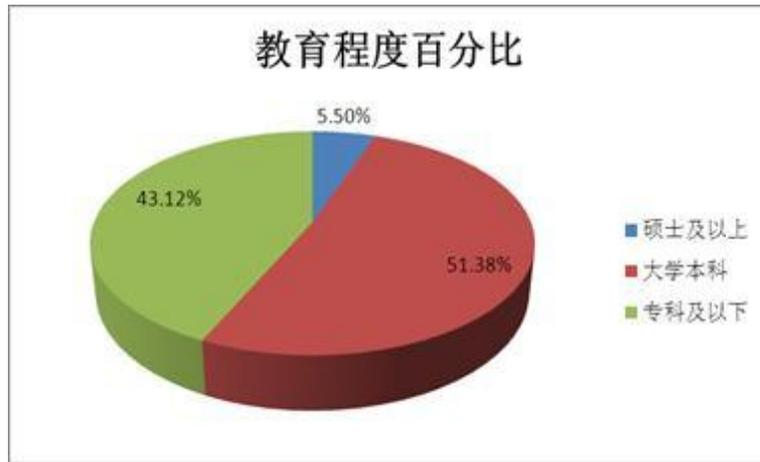
##### (三) 培训计划

公司建立了职能制、阶层制的培训体系，采取内训与外训相结合的培训方式，为公司员工制定出个人成长及公司需要相结合的培训计划，以满足员工成长和公司发展的需要。

##### (四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》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，对《北京华业地产股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》进行了修订。修订该制度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。

#### 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，公司聘请的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。在关联交易方面，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，确保公司重大决策由公司股东大会和董事会依法做出。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》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《关联交易管理制度》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 2011 年年度报告、2012 年各季度报告及 2012 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《2011 年度董事、监事及高级管理人员业绩考评及薪酬兑现方案》、《2012 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。

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年年度股东大会	2012 年 5 月 11 日	1、审议《2011 年年度报告和摘要的议案》； 2、审议《2011 年董事会工作报告的议案》； 3、审议《2011 年监事会工作报告的议案》； 4、审议《2011 年年度财务决算报告的议案》； 5、审议《2011 年年度利润分配及资本公积金转增股本（预案）的议案》； 6、审议《2011 年度董事、监事及高级管理人员绩效考核及薪酬兑现方案的议案》； 7、审议《制定 2012 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》； 8、审议《续聘会计师事务所的议案》； 9、审议《公司增加经营范围的议案》； 10、审议《修改<公司章程>部分条款的议案》； 11、审议《公司 2012 年度预计对外提供担保的议案》。	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2012 年 5 月 12 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 5 月 30 日	审议《关于为子公司的债务提供连带责任保证担保的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2012 年 5 月 31 日
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 7 月 23 日	1、审议《关于为子公司 10 亿元开发贷款提供担保的议案》； 2、审议《修改公司章程的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2012 年 7 月 24 日
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 8 月 23 日	1、审议《关于调整公司 2012 年度预计对外提供担保的议案》； 2、审议《关于聘请 2012 年度内部控制审计机构的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2012 年 8 月 24 日

## 三、 董事履行职责情况

### （一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
徐红	否	14	14	8	0	0	否	3

燕飞	否	14	14	8	0	0	否	4
蔡惠丽	否	14	14	8	0	0	否	2
李力	是	14	14	8	0	0	否	1
顾茂华	是	14	14	8	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## (二) 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。

## 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

### (一) 审计委员会

1、2012 年 1 月 28 日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了公司编制的《2011 年度财务会计报表》及《2011 年度财务会计报表说明》，认为该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，同意以此财务报表为基础开展 2011 年度的财务审计工作；

2、2012 年 3 月 31 日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了注册会计师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，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。同时请会计师事务所按照总体审计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；

3、2012 年 4 月 10 日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了 5 项议案，分别为《关于〈2011 年度报告全文及摘要〉的议案》、《关于〈2011 年度财务决算报告〉的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《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》、《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》；

4、2012 年 4 月 27 日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了《北京华业地产股份有限公司 2012 年第一季度报告》全文及正文；

5、2012 年 6 月 28 日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了《北京华业地产股份有限公司全面内控建设发展规划》；

6、2012 年 8 月 22 日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了《北京华业地产股份有限公司 2012 年半年度报告全文及摘要》；

7、2012 年 10 月 25 日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了《北京华业地产股份有限公司 2012 年第三季度报告》全文及正文。

### (二) 战略委员会

1、2012 年 5 月 13 日，董事会战略委员会召开会议，审议通过了《关于为子公司的债务提供连带责任保证担保的议案》；

2、2012 年 6 月 11 日，董事会战略委员会召开会议，审议通过了《关于公司申请 5 亿元流动资金借款的议案》；

3、2012 年 6 月 17 日，董事会战略委员会召开会议，审议通过了《关于公司参与成立有限合伙企业的议案》；

4、2012 年 7 月 5 日，董事会战略委员会召开会议，审议通过了《关于为子公司 10 亿元开发贷款提供担保的议案》；

5、2012 年 10 月 28 日，董事会战略委员会召开会议，审议通过了《关于子公司托里县华富兴业矿业投资有限公司收购托里县立鑫矿业有限公司 100% 股权的议案》。

董事会战略委员会对上述议案发表了真实、有效的意见，健全了公司的投资决策程序，加强了决策的科学性。

### （三）薪酬与考核委员会

报告期内，董事会薪酬与考核委员召开会议，审议通过了 2 项议案，分别为《关于 2011 年度董事、监事及高级管理人员绩效考核及薪酬兑现方案的议案》、《关于制定 2012 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》，并对上述议案发表了意见。

## 五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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》。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的基本目标是建立和完善符合现代管理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，确保公司经营管理目标的实现，促进公司实现发展战略；建立行之有效的风险控制系统，强化风险管理，确保公司各项业务活动的健康运行；堵塞漏洞、消除隐患，防止并及时发现和纠正各种欺诈、舞弊行为，保护公司财产的安全完整；规范公司会计行为，保证会计资料真实、完整，提高会计信息质量；确保国家有关法律法规和公司内部控制制度的贯彻执行。

内部控制自我评价报告详见附件。

### 二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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。

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师张晓义、高德惠审计，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[2013]004637 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 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 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 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 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(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇一三年四月十七日

**二、 财务报表**
**合并资产负债表**

2012 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		1,480,390,035.52	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		73,790,275.68	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		96,356,789.16	103,290,496.25
买入返售金融资产			
存货		7,290,927,589.56	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		8,941,464,689.92	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		326,829,600.94	338,573,984.98
固定资产		250,034,350.60	230,951,805.48
在建工程		43,026,991.90	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		126,557,877.55	13,822,442.49
开发支出			
商誉		34,884,266.87	30,548,489.64
长期待摊费用		26,000.00	50,000.00
递延所得税资产		24,294,176.39	20,112,229.90
其他非流动资产		415,285,010.55	174,810,018.04
非流动资产合计		1,220,938,274.80	846,514,320.53
资产总计		10,162,402,964.72	8,445,139,822.90
<b>流动负债:</b>			
短期借款		100,000,000.00	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		42,000,000.00	
应付账款		477,405,969.55	788,852,731.41
预收款项		900,223,764.78	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		1,451,559.09	2,311,058.80
应交税费		327,806,523.49	208,650,841.48
应付利息		4,051,712.35	14,751,712.33
应付股利			
其他应付款		189,778,697.28	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		200,000,000.00	1,099,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,242,718,226.54	3,392,448,304.88
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,740,270,000.00	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		138,287,096.94	154,479,591.61
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,878,557,096.94	2,226,809,281.47
负债合计		7,121,275,323.48	5,619,257,586.35
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,419,000,000.00	645,000,000.00
资本公积		279,046,994.27	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		1,330,320,411.20	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		3,040,572,832.05	2,821,453,326.28
少数股东权益		554,809.19	4,428,910.27
所有者权益合计		3,041,127,641.24	2,825,882,236.55
负债和所有者权益总计		10,162,402,964.72	8,445,139,822.9

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 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		8,121,987.96	21,251,492.20
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		5,194.50	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		2,887,960,944.77	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		2,896,088,127.23	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		125,214,750.00	130,396,050.00
固定资产		395,127.74	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		18,125.11	20,625.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		21,199,950.07	18,019,938.58
其他非流动资产			
非流动资产合计		947,064,437.73	949,061,510.62
资产总计		3,843,152,564.96	3,800,924,946.46
<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		2,935.00	4,135.00
应交税费		223,960.26	135,744.02
应付利息			
应付股利			
其他应付款		2,583,816,301.24	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		2,584,043,196.50	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		2,584,043,196.50	2,453,049,357.28
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		1,419,000,000.00	645,000,000.00
资本公积		343,172,935.55	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		-515,268,993.67	-415,059,638.62
所有者权益(或股东权益)合计		1,259,109,368.46	1,347,875,589.18
负债和所有者权益(或股东权益)总计		3,843,152,564.96	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—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		1,565,162,847.88	2,402,410,111.18
其中: 营业收入		1,565,162,847.88	2,402,410,111.18
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,245,757,600.99	1,798,747,546.19
其中: 营业成本		824,992,962.22	1,402,604,378.44
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		241,994,250.55	262,579,090.03
销售费用		46,178,532.14	30,320,318.67
管理费用		104,906,618.23	77,655,888.02
财务费用		23,678,234.09	23,604,912.65
资产减值损失		4,007,003.76	1,982,958.38
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	-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)		319,421,478.81	597,149,326.17
加: 营业外收入		4,883,652.22	7,024,884.80
减: 营业外支出		1,602,429.72	1,278,945.53
其中: 非流动资产处置损失		143,102.08	50,887.70
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		322,702,701.31	602,895,265.44
减: 所得税费用		99,294,074.72	161,135,136.73
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		223,408,626.59	441,760,128.71
归属于母公司所有者的净利润		230,976,066.15	448,257,955.79
少数股东损益		-7,567,439.56	-6,497,827.08
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.1628	0.3159
(二) 稀释每股收益		0.1612	0.3142
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		223,408,626.59	441,760,128.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		230,976,066.15	448,257,955.79
归属于少数股东的综合收益总额		-7,567,439.56	-6,497,827.08

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—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		18,414,889.69	9,484,077.60
减：营业成本		7,007,969.80	6,997,063.20
营业税金及附加		1,026,863.13	523,995.19
销售费用			
管理费用		42,074,823.62	36,891,363.72
财务费用		2,325,035.19	4,405,266.98
资产减值损失		68,879,834.24	78,383,970.50
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）		-102,899,636.29	-117,717,581.99
加：营业外收入		99.75	
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）		-102,900,936.54	-117,717,581.99
减：所得税费用		-2,691,581.49	-8,565,746.23
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-100,209,355.05	-109,151,835.76
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		-100,209,355.05	-109,151,835.76

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—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		2,182,263,619.75	1,611,951,243.25
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		153,301,408.06	693,033,244.07
经营活动现金流入小计		2,335,565,027.81	2,304,984,487.32
购买商品、接受劳务支付的现金		950,692,095.63	1,775,596,137.42
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		47,591,359.19	37,949,521.34
支付的各项税费		252,918,751.01	260,136,697.67
支付其他与经营活动有关的现金		353,372,987.21	660,738,817.25
经营活动现金流出小计		1,604,575,193.04	2,734,421,173.68
经营活动产生的现金流量净额		730,989,834.77	-429,436,686.36
<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		220.00	1,806,205.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		30,000,220.00	1,806,205.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		95,188,039.06	589,104,364.66
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		31,950,176.05	53,502,434.43
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		127,138,215.11	642,606,799.09

投资活动产生的现金流量净额		-97,137,995.11	-640,800,594.02
<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		4,044,770,000.00	775,162,189.86
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		4,045,118,000.00	775,512,189.86
偿还债务支付的现金		2,560,829,689.86	384,630,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		541,731,953.51	314,681,099.11
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		1,077,670,000.00	
筹资活动现金流出小计		4,180,231,643.37	699,311,099.11
筹资活动产生的现金流量净额		-135,113,643.37	76,201,090.75
<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>		498,738,196.29	-994,052,770.57
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>		834,553,423.52	335,815,227.23

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—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		18,219,991.89	9,484,077.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,038,511,798.78	3,741,020,142.56
经营活动现金流入小计		4,056,731,790.67	3,750,504,220.16
购买商品、接受劳务支付的现金		195,372.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		20,355,185.13	16,628,822.98
支付的各项税费		2,976,693.13	2,434,599.07
支付其他与经营活动有关的现金		3,967,682,232.93	3,848,961,826.17
经营活动现金流出小计		3,991,209,483.19	3,868,025,248.22
经营活动产生的现金流量净额		65,522,307.48	-117,521,028.06
<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		132,736.00	18,897.00
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
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		132,736.00	139,668,897.00
投资活动产生的现金流量净额		-132,736.00	-139,668,897.00
<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		575,967,500.00	21,630,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,551,575.72	5,739,354.09
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		578,519,075.72	27,369,354.09
筹资活动产生的现金流量净额		-78,519,075.72	-27,369,354.09
<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>		-13,129,504.24	-284,559,279.15
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>		8,121,987.96	21,251,492.20

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—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	1,064,903,554.65			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)	774,000,000.00	-785,856,560.38					230,976,066.15		-3,874,101.08	215,245,404.69
(一) 净利润							230,976,066.15		-7,567,439.56	223,408,626.59
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							230,976,066.15		-7,567,439.56	223,408,626.59
(三) 所有者投入和减少资本		-11,856,560.38							3,693,338.48	-8,163,221.90
1. 所有者投入资本									450,000.00	450,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		11,443,134.33								11,443,134.33
3. 其他		-23,299,694.71							3,243,338.48	-20,056,356.23
(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	774,000,000.00	-774,000,000.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	774,000,000.00	-774,000,000.00								
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、本期末余额	1,419,000,000.00	279,046,994.27			12,205,426.58		1,330,320,411.20		554,809.19	3,041,127,641.24

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润			其 他
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,053,325,865.98			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)		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

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,105,729,801.22			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)	774,000,000.00	-762,556,865.67					-100,209,355.05	-88,766,220.72
(一) 净利润							-100,209,355.05	-100,209,355.05
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-100,209,355.05	-100,209,355.05
(三) 所有者投入和减少资本		11,443,134.33						11,443,134.33
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		11,443,134.33						11,443,134.33
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	774,000,000.00	-774,000,000.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	774,000,000.00	-774,000,000.00						
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、本期末余额	1,419,000,000.00	343,172,935.55			12,205,426.58		-515,268,993.67	1,259,109,368.46

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23			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

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**  
**2012 年度财务报表附注****一、 公司基本情况****(一) 公司历史沿革**

北京华业地产股份有限公司（以下简称“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，名称更名为“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 2011 年度股东大会决议，本公司以 2011 年 12 月 31 日总股本 645,000,000 股为基数，以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股资本公积转增 12 股。此次转增完成以后，本公司总股本变为 1,419,000,000 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 万元。

## （二） 行业性质

本公司属房地产行业。

## （三） 经营范围

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。

## （四） 公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会，实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要，设立规划设计部、景观设计部、装修设计部、财务管理部、项目管理部、合同预算部、招标采购部、营

销策划部、综合开发部、矿业管理部、证券管理部、人力行政部、审计部等职能部门。

## 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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)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、 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方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。合并方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。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，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，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，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转为购买日所属当期投资收益。

购买方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方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。购买方对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，经复核后合并成本仍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。

#### **(六) 合并财务报表的编制方法**

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

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

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

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

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

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

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

在报告期内，本公司处置子公司，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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本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（一般从购买日起，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。

## （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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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；本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。

本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

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

##### （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：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### （十） 应收款项坏账准备的确认标准、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：

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：

单项金额重大的具体标准为：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。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

## 2、按组合计提坏账准备应收款项：

(1) 信用风险特征组合的确定依据：

该组合为单独测试后未发生减值的应收账款。

根据信用风险特征组合确定的计提方法：采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
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%

(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款项：

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

### 1、存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、库存商品、在产品、原材料、周转材料等。

### 2、存货的计价方法

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。

### 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。

期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

采用永续盘存制。

### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

(2) 包装物采用一次转销法。

### 6、 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。

### 7、 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。

### 8、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，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。

### 9、 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留 2%—5%。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

## (十二) 长期股权投资

## 1、投资成本的确定

### (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（其他资本公积）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

### (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，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；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

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流

量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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。

采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

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

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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，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。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	20年-50年	3%-10%	4.5%-1.8%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

公司对存在减值迹象的，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。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### （十四） 固定资产

#### 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、 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

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，各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限	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%

## 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。

## （十五） 在建工程

### 1、 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

### 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） 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括探矿权、采矿权、办公软件。

### 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、 无形资产的使用寿命估计情况：

（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。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

## 3、 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

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

## (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) 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，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、 预计负债的计量方法

本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。

本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。

本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。

## (二十一) 股份支付及权益工具

### 1、 股份支付的种类

本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。

### 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、 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

### 4、 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，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。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，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，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本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。在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，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本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和相应的负债。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。

### 5、 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本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，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## (二十二) 收入

### 1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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、 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

### 3、 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。

### 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，房产具备合同约定交付条件，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。

## **(二十三) 政府补助**

### **1、 类型**

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### **2、 会计处理方法**

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## **(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债**

### **1、 确认递延所得税资产的依据**

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

### **2、 确认递延所得税负债的依据**

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

## **(二十五) 经营租赁、融资租赁**

### **1、 经营租赁会计处理**

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### **2、 融资租赁会计处理**

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

## (二十六) 主要会计政策、会计估计的变更

### 1、 会计政策变更

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。

## (二十七) 前期差错更正

### 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

### (一) 公司主要税种和税率

#### 1、 所得税、流转税及附加税费

税 种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按 1.5%至 5%预缴土地增值税，清算时按超率累进税率 30%-60%
城市维护建设税	实缴流转税税额	1%-7%（按公司所在地政策缴纳）
教育费附加	实缴流转税税额	3%-5%（按公司所在地政策缴纳）
企业所得税	应纳税所得额	25%

#### 2、 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

#### 3、 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

### (二) 税收优惠及批文

无。

#### 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、 通过投资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	3,333	---	100	100	是	---	---	---
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、矿产品资源开发经营、矿产品加工销售、基础设施建设	100	---	100	100	是	---	---	---

##### 2、 同一控制下的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、非同一控制下的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	---	---	---
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限公司 (以下简称“盛安矿业”)	有限责任公司	陕西	5,000	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、资质证在有效期内经营)	5,400	---	90	90	是	17.11	---	---
托里县立鑫矿业有限公司 (以下简称“立鑫矿业”)	有限责任公司	新疆	1,000	许可经营项目: 黄金开采。一般经营项目: 黄金加工、销售 (以上涉及行政许可的需凭有效许可方可经营)	1,000	---	100	100	是	---	---	---
奎屯华圣商贸有限公司 (以下简称“华圣商贸”)	有限责任公司	新疆	200	许可经营项目: 无。一般经营项目: 货物与技术的进出口业务 (法律有规定的进出口项目除外), 五金工具, 建筑材料, 农业机械, 农畜产品 (专项除外), 百货, 文具用品, 工程机械设备及配件, 金属材料 (稀贵金属除外) 的销售, 房屋租赁,	200	---	100	100	是	---	---	---

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
				仓储服务(易燃易爆及危险化学品除外), 化工产品(危险化学品除外), 矿产品(法律法规有专项规定的除外)								
新疆达文矿业有限公司(以下简称“达文矿业”)	有限责任公司	新疆	800	许可经营项目:无。一般经营项目:矿产品的加工、销售。矿业信息咨询、机械配件加工	760	---	95	95	是	4.56	---	---
新疆舜天矿业有限公司(以下简称“舜天矿业”)	有限责任公司	新疆	100	许可经营项目:无。一般经营项目:矿产品的加工、销售。矿业投资及咨询服务	95	---	95	95	是	33.81	---	---
新疆博金矿业有限公司(以下简称“博金矿业”)	有限责任公司	新疆	1,000	许可经营项目:无。一般经营项目:矿业投资, 农业投资, 商业投资, 矿业技术咨询; 销售: 矿产品, 机械设备, 电子产品, 电线电缆, 计算机设备及耗材, 家用电器, 汽车配件, 建筑材料	1,000	---	100	100	是	---	---	---
新疆大绿洲生物工程有限公司(以下简称“大绿洲生物”)	有限责任公司	新疆	600	许可经营项目:无。一般经营项目:农作物种植; 牲畜养殖	600	---	100	100	是	---	---	---
西安中正矿业信息咨询有限公司(以下简称“中正矿业”)	有限责任公司	西安	30	矿产资源勘查开发咨询; 勘查、开采手续的代理服务(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定)	30	---	100	100	是	---	---	---
北京经世高矿业咨询有限公司(以下简称“经世高矿业”)	有限责任公司	北京	30	许可经营项目:无。一般经营项目:经济咨询; 技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。(未取的行政许可的项目除外)	30	---	100	100	是	---	---	---
内蒙古大有投资有限公司(以下简称“大有投资”)	有限责任公司	内蒙古	1,000	许可经营项目:无。一般经营项目:对农牧业、采矿业、制造业、房地产业、商业投资(法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的、未获许可不得生产经营)	1,000	---	100	100	是	---	---	---
中矿元亨(北京)矿业投资有限公司(以下简称“中矿元亨”)	有限责任公司	北京	1,900	许可经营项目:无。一般经营项目:投资管理; 资产管理; 投资咨询; 企业管理咨询; 技术咨询; 技术推广、技术服务; 销售金属矿石、金属材料、建筑材料、化工产品(不含易制毒化学品及化学危险品)。(未取得行政许可的项目除外)	1,900	---	100	100	是	---	---	---

## (二) 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、本期合并范围新增 10 家公司：托里县立鑫矿业有限公司、奎屯华圣商贸有限公司、新疆达文矿业有限公司、新疆舜天矿业有限公司、新疆博金矿业有限公司、新疆大绿洲生物工程有限公司、西安中正矿业信息咨询有限公司、北京经世高矿业咨询有限公司、内蒙古大有投资有限公司、中矿元亨（北京）矿业投资有限公司，详见附注四（三）。

2、本期合并范围减少 1 家公司：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。

## (三) 本期发生的非同一控制下企业合并

### 1、托里县立鑫矿业有限公司

指 标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末金额	上年金额
流动资产	898,981.26	6,961,831.13	---	---
非流动资产	37,700,467.58	2,478,412.29	---	---
流动负债	30,935,226.07	1,341,739.19	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	(731,523.06)	(368,483.52)
利润总额	---	---	(731,523.06)	(368,483.52)
所得税	---	---	---	2,000.00
净利润	---	---	(731,523.06)	(370,483.52)

购买立鑫矿业的现金流量：

支付的购买价款	12,000,000.00
减：立鑫矿业的现金及现金等价物	2,493.26
取得长期股权投资产生的现金净流出	11,997,506.74

购买日公允价值如下：

指标	2012 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	898,981.26	898,981.26
非流动资产	37,700,467.58	37,700,467.58
流动负债	30,935,226.07	30,935,226.07
非流动负债	---	---

商誉的计算过程如下：

购买总成本	12,000,000.00
减：被购买方可辨认净资产的公允价值总额	7,664,222.77
商誉	4,335,777.23

(1)立鑫矿业成立于 2008 年 8 月 12 日，注册号为：654224050000600，注册地：托里县铁厂沟镇。经营范围：许可经营项目：黄金开采。一般经营项目：黄金加工、销售（以上涉及行政许可的需凭有效行政许可方可经营）。购买前公司注册资本为人民币 1,000 万元。

(2)购买日的确定依据：本公司实际取得对立鑫矿业控制权的日期。2012 年 11 月 5 日，立鑫矿业办理完工商变更登记；2012 年 10 月 31 日前已支付所有股权转让款 1,200 万元，所以以 2012 年 10 月 31 日为合并日。

(3)合并成本的构成：2012 年 10 月，华富兴业矿业与何桂云、陈岳云、虞其华、新疆华德利矿业投资有限责任公司、杭州天海控股集团有限公司、四川省隆昌都英羽绒有限公司签署《托里县立鑫矿业有限公司股权转让协议书》，以人民币 1,200 万元受让其持有的立鑫矿业 100%的股权，转让完成后本公司持有立鑫矿业 100%的股权。本次股权收购事项业经本公司 2012 年 10 月 29 日第五届第十八次董事会审议通过。

## 2. 奎屯华圣商贸有限公司

指 标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末金额	上年金额
流动资产	1,979,159.16	1,991,764.63	---	---
非流动资产	---	---	---	---
流动负债	---	---	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	(3,500.00)	(928.60)
利润总额	---	---	(3,500.00)	(928.60)
所得税	---	---	---	---
净利润	---	---	(3,500.00)	(928.60)

购买华圣商贸的现金流量：

支付的购买价款	2,000,000.00
减：华圣商贸的现金及现金等价物	191.88
取得长期股权投资产生的现金净流出	1,999,808.12

购买日公允价值如下：

指标	2012 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	1,979,159.16	1,979,159.16
非流动资产	---	---
流动负债	---	---
非流动负债	---	---

(1)华圣商贸成立于 2008 年 10 月 10 日，注册号为：654003050004727，注册地：奎屯市长宁园 1—32—1 幢。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：货物与技术的进出口业务（法律法规有规定的进出口项目除外），五金工具，建筑材料，农业机械，农畜产品（专项除外），百货，文具

用品，工程机械设备及配件，金属材料（稀贵金属除外）的销售，房屋租赁，仓储服务（易燃易爆及危险化学品除外），化工产品（危险化学品除外），矿产品（法律法规有专项规定的除外）。购买前公司注册资本为人民币 200 万元。

(2) 购买日的确定依据：本公司实际取得对华圣商贸控制权的日期。2012 年 5 月 31 日，华圣商贸办理完工商变更登记；2012 年 10 月 31 日前已支付所有股权转让款 200 万元，所以以 2012 年 10 月 31 日为合并日。

(3) 合并成本的构成：2011 年 9 月，华兴业矿业与杨桂琼、李峰签署《奎屯华圣商贸有限公司股权转让协议书》，以人民币 200 万元受让其持有的华圣商贸 100% 的股权，转让完成后本公司持有华圣商贸 100% 的股权。本次股权收购事项业经本公司 2011 年 6 月 15 日第四届六十次董事会审议通过。

### 3. 新疆达文矿业有限公司

指 标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末金额	上年金额
流动资产	6,761,373.47	6,774,742.29	---	---
非流动资产	---	---	---	---
流动负债	---	5,907.82	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	---	---
利润总额	---	---	---	---
所得税	---	---	---	---
净利润	---	---	---	---

购买达文矿业的现金流量：

支付的购买价款	8,000,000.00
减：达文矿业的现金及现金等价物	596.08
取得长期股权投资产生的现金净流出	7,999,403.92

购买日公允价值如下：

指标	2012 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	6,761,373.47	6,761,373.47
非流动资产	---	---
流动负债	---	---
非流动负债	---	---

(1) 达文矿业成立于 2006 年 8 月 28 日，注册号为：650000039001596，注册地：乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路 888 号盈科·山水华庭二期 22 栋 18 层 2 单元 1801 跃。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：矿产品的加工、销售。矿业信息咨询、机械配件加工。购买前公司注册资本为人民币 800 万元。

(2) 购买日的确定依据：本公司实际取得对达文矿业控制权的日期。2012 年 8 月 13 日，达文矿

业办理完工商变更登记；2012 年 10 月 31 日前已支付所有股权转让款 800 万元，所以以 2012 年 10 月 31 日为合并日。

(3) 合并成本的构成：2011 年 10 月，华兴业矿业与李振兴、党文海签署《新疆达文矿业有限公司股权转让协议书》，以人民币 800 万元受让其持有的达文矿业 95% 的股权，转让完成后本公司持有达文矿业 95% 的股权。本次股权收购事项业经本公司 2011 年 6 月 15 日第四届六十次董事会审议通过。

#### 4. 新疆舜天矿业有限公司

指 标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末金额	上年金额
流动资产	911,502.04	930,791.24	---	---
非流动资产	---	---	---	---
流动负债	---	19,289.20	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	---	---
利润总额	---	---	---	---
所得税	---	---	---	---
净利润	---	---	---	---

购买舜天矿业的现金流量：

支付的购买价款	1,000,000.00
减：舜天矿业的现金及现金等价物	4.80
取得长期股权投资产生的现金净流出	999,995.20

购买日公允价值如下：

指标	2012 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	911,502.04	911,502.04
非流动资产	---	---
流动负债	---	---
非流动负债	---	---

(1) 舜天矿业成立于 2007 年 11 月 16 日，注册号为：650100050036943，注册地：乌鲁木齐市天山区文化巷 69 号 6 幢 2-201 室。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：矿业投资及咨询服务。购买前公司注册资本为人民币 100 万元。

(2) 购买日的确定依据：本公司实际取得对舜天矿业控制权的日期。2012 年 5 月 31 日，舜天矿业办理完工商变更登记；2012 年 10 月 31 日前已支付所有股权转让款 100 万元，所以以 2012 年 10 月 31 日为合并日。

(3) 合并成本的构成：2011 年 10 月，华兴业矿业与李振兴签署《新疆舜天矿业有限公司股权转让协议书》，以人民币 100 万元受让其持有的舜天矿业 95% 的股权，转让完成后本公司持有舜天矿业

95%的股权。本次股权收购事项业经本公司 2011 年 6 月 15 日第四届六十次董事会审议通过。

### 5. 新疆博金矿业有限公司

指 标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末金额	上年金额
流动资产	4,990,565.15	8,798,771.00	---	---
非流动资产	---	402,650.15	---	---
流动负债	---	3,808,205.85	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	(24,000.00)	---
利润总额	---	---	(24,000.00)	---
所得税	---	---	---	---
净利润	---	---	(24,000.00)	---

购买博金矿业的现金流量：

支付的购买价款	10,000,000.00
减：博金矿业的现金及现金等价物	96.59
取得长期股权投资产生的现金净流出	9,999,903.41

购买日公允价值如下：

指标	2012 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	4,990,565.15	4,990,565.15
非流动资产	---	---
流动负债	---	---
非流动负债	---	---

(1) 博金矿业成立于 2008 年 1 月 16 日，注册号为：650100050045727，注册地：乌鲁木齐市天山区新华南路 114 号阳光花园 1-2-103 号。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：矿业投资，农业投资，商业投资，矿业技术咨询；销售：矿产品，机械设备，电子产品，电线电缆，计算机设备及耗材，家用电器，汽车配件，建筑材料。购买前公司注册资本为人民币 1,000 万元。

(2) 购买日的确定依据：本公司实际取得对博金矿业控制权的日期。2011 年 11 月 30 日，舜天矿业办理完工商变更登记；2012 年 10 月 31 日前已支付所有股权转让款 1,000 万元，所以以 2012 年 10 月 31 日为合并日。

(3) 合并成本的构成：2011 年 11 月，华兴业矿业与李睿坤、周朋波签署《新疆博金矿业有限公司股权转让协议书》，以人民币 1,000 万元受让其持有的博金矿业 100% 的股权，转让完成后本公司持有博金矿业 100% 的股权。本次股权收购事项业经本公司 2011 年 6 月 15 日第四届六十次董事会审议通过。

**6. 新疆大绿洲生物工程有限公司**

指标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末金额	上年金额
流动资产	108.14	1,414,527.23	---	---
非流动资产	---	4,916,100.56	---	---
流动负债	---	48,393.01	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	(75.00)	(108,833.77)
利润总额	---	---	(75.00)	(108,833.77)
所得税	---	---	---	---
净利润	---	---	(75.00)	(108,833.77)

购买大绿洲生物的现金流量：

支付的购买价款	6,000,000.00
减：大绿洲生物的现金及现金等价物	108.14
取得长期股权投资产生的现金净流出	5,999,891.86

购买日公允价值如下：

指标	2012 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	108.14	108.14
非流动资产	---	---
流动负债	---	---
非流动负债	---	---

(1) 新疆大绿洲成立于 2001 年 2 月 5 日，注册号为：652323050000969，注册地：呼图壁县呼芳路十八公里东（北戈壁）。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：农作物种植；牲畜养殖。购买前公司注册资本为人民币 600 万元。

(2) 购买日的确定依据：本公司实际取得对新疆大绿洲控制权的日期。2011 年 11 月 17 日，新疆大绿洲办理完工商变更登记；2012 年 10 月 31 日前已支付所有股权转让款 600 万元，所以以 2012 年 10 月 31 日为合并日。

(3) 合并成本的构成：2011 年 11 月，本公司与汪洋、李睿签署《新疆大绿洲生物工程有限公司股权转让协议书》，以人民币 600 万元受让其持有的新疆大绿洲 100% 的股权，转让完成后本公司持有新疆大绿洲 100% 的股权。本次股权收购事项业经本公司 2011 年 6 月 15 日第四届六十次董事会审议通过。

**7. 西安中正矿业信息咨询有限公司**

指标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末金额	上年金额
流动资产	171,938.77	316,798.19	---	---
非流动资产	---	251,815.64	---	---
流动负债	---	341,286.95	---	---
非流动负债	---	---	---	---

营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	---	(90,337.62)
利润总额	---	---	---	(90,337.62)
所得税	---	---	---	2,062.50
净利润	---	---	---	(92,400.12)

购买中正矿业的现金流量：

支付的购买价款	300,000.00
减：中正矿业的现金及现金等价物	---
取得长期股权投资产生的现金净流出	300,000.00

购买日公允价值如下：

指标	2012 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	171,938.77	171,938.77
非流动资产	---	---
流动负债	---	---
非流动负债	---	---

(1) 中正矿业成立于 2005 年 3 月 7 日，注册号为：610131100003913，注册地：西安市高新区高新三路 8 号西高智能大厦 10809 室。经营范围：矿产资源勘查开发咨询；勘查、开采手续的代理服务（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）。购买前公司注册资本为人民币 30 万元。

(2) 购买日的确定依据：本公司实际取得对中正矿业的日期。2012 年 8 月 3 日，中正矿业办理完工商变更登记；2012 年 10 月 31 日前已支付所有股权转让款 30 万元，所以以 2012 年 10 月 31 日为合并日。

(3) 合并成本的构成：2012 年 7 月，本公司与闫小雄、张睿、洪阶海签署《西安中正矿业有限公司股权转让协议书》，以人民币 30 万元受让其持有的中正矿业 100% 的股权，转让完成后本公司持有中正矿业 100% 的股权。本次股权收购事项业经本公司 2011 年 6 月 15 日第四届六十次董事会审议通过。

#### 8. 北京经世高矿业咨询有限公司

指标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末金额	上年金额
流动资产	285,615.64	309,247.84	---	---
非流动资产	---	253.16	---	---
流动负债	---	309,501.00	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	4,701.36	480.89
利润总额	---	---	4,701.36	480.89
所得税	---	---	---	120.22
净利润	---	---	4,701.36	360.67

购买经世高矿业的现金流量：

支付的购买价款	300,000.00
减：经世高矿业的现金及现金等价物	18.64
取得长期股权投资产生的现金净流出	299,981.36

购买日公允价值如下：

指标	2012 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	285,615.64	285,615.64
非流动资产	---	---
流动负债	---	---
非流动负债	---	---

(1) 经世高矿业成立于 2008 年 5 月 16 日，注册号为：110108011033215，注册地：北京市海淀区永定路东街 6 号东轻宾馆 513 室。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：经济贸易咨询；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。（未取得行政许可的项目除外）。购买前公司注册资本为人民币 30 万元。

(2) 购买日的确定依据：本公司实际取得对经世高矿业的日期。2012 年 7 月 1 日，经世高矿业办理完工商变更登记；2012 年 10 月 31 日前已支付所有股权转让款 30 万元，所以以 2012 年 10 月 31 日为合并日。

(3) 合并成本的构成：2012 年 6 月，华兴业矿业与吴奕海签署《北京经世高矿业咨询有限公司股权转让协议书》，以人民币 30 万元受让其持有的经世高矿业 100% 的股权，转让完成后本公司持有经世高矿业 100% 的股权。本次股权收购事项业经本公司 2011 年 6 月 15 日第四届六十次董事会审议通过。

## 9. 内蒙古大有投资有限公司

指 标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末金额	上年金额
流动资产	865.15	11,893,206.14	---	---
非流动资产	---	15,407,466.35	---	---
流动负债	---	18,696,062.79	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	(168,000.00)	(10,934.97)
利润总额	---	---	(168,000.00)	(10,934.97)
所得税	---	---	---	---
净利润	---	---	(168,000.00)	(10,934.97)

购买大有投资的现金流量：

支付的购买价款	10,000,000.00
减：大有投资的现金及现金等价物	865.15
取得长期股权投资产生的现金净流出	9,999,134.85

购买日公允价值如下：

指标	2012 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	865.15	865.15
非流动资产	---	---
流动负债	---	---
非流动负债	---	---

(1) 大有投资成立于 2005 年 11 月 14 日，注册号为：150000000005688，注册地：呼和浩特市中山路 80 号办公楼五层 501—506。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：对农牧业、采矿业、制造业、房地产业、商业投资（法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的、未获许可不得生产经营）。购买前公司注册资本为人民币 1,000 万元。

(2) 购买日的确定依据：本公司实际取得对大有投资的日期。2012 年 7 月 26 日，大有投资办理完工商变更登记；2012 年 10 月 31 日前已支付所有股权转让款 1,000 万元，所以以 2012 年 10 月 31 日为合并日。

(3) 合并成本的构成：2012 年 7 月，本公司与湖南天行健投资管理有限公司、湖南众正实业投资有限公司签署《内蒙古大有投资有限公司股权转让协议书》，以人民币 1,000 万元受让其持有的大有投资 100% 的股权，转让完成后本公司持有大有投资 100% 的股权。本次股权收购事项业经本公司 2011 年 6 月 15 日第四届六十次董事会审议通过。

#### 10. 中矿元亨（北京）矿业投资有限公司

指标	购买日金额	上年末金额	购买日至年末金额	上年金额
流动资产	35,449.41	152,488,824.83	---	---
非流动资产	---	8,366.95	---	---
流动负债	29,792.00	149,878,934.63	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	(1,000.00)	(2,012,113.63)
利润总额	---	---	(1,000.00)	(2,012,113.63)
所得税	---	---	---	---
净利润	---	---	(1,000.00)	(2,012,113.63)

购买中矿元亨的现金流量：

支付的购买价款	19,000,000.00
减：中矿元亨的现金及现金等价物	35,449.41
取得长期股权投资产生的现金净流出	18,964,550.59

购买日公允价值如下：

指标	2012 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
流动资产	35,449.41	35,449.41
非流动资产	---	---
流动负债	29,792.00	29,792.00
非流动负债	---	---

(1)中矿元亨成立于 2006 年 6 月 6 日，注册号为：110108009693520，注册地：北京市海淀区上河村二区 3、4、5 号楼。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：投资管理；资产管理；投资咨询；企业管理咨询；技术咨询；技术推广、技术服务；销售金属矿石、金属材料、建筑材料、化工产品（不含易制毒化学品及化学危险品）。（未取得行政许可的项目除外）购买前公司注册资本为人民币 1,900 万元。

(2)购买日的确定依据：本公司实际取得对中矿元亨的日期。2012 年 7 月 26 日，中矿元亨办理完工商变更登记；2012 年 10 月 31 日前已支付所有股权转让款 1,900 万元，所以以 2012 年 10 月 31 日为合并日。

(3)合并成本的构成：2012 年 7 月，本公司与湖南天行健投资管理有限公司、湖南众正实业投资有限公司签署《内蒙古大有投资有限公司股权转让协议书》，以人民币 1,900 万元受让其持有的中矿元亨 100%的股权，转让完成后本公司持有中矿元亨 100%的股权。本次股权收购事项业经本公司 2011 年 6 月 15 日第四届六十次董事会审议通过。

#### (四)少数股东权益

项目	期末余额	期初余额
1、大连海孚	---	1,058,211.63
2、盛安矿业	171,165.42	3,370,698.64
3、达文矿业	338,068.67	---
4、舜天矿业	45,575.10	---
合计	554,809.19	4,428,910.27

## 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	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币	789,621.61	1.0000	789,621.61	268,730.87	1.0000	268,730.87
银行存款						
人民币	833,763,801.91	1.0000	833,763,801.91	331,795,291.03	1.0000	331,795,291.03
其他货币资金						
人民币	645,836,612.00	1.0000	645,836,612.00	4,099,205.33	1.0000	4,099,205.33
合 计			1,480,390,035.52			336,163,227.23

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	42,000,000.00	---
保函保证金	---	348,000.00
用于担保的定期存款	602,000,000.00	---
其他使用受限制的存款	1,836,612.00	---
合 计	645,836,612.00	348,000.00

货币资金期末余额比期初余额增加 1,144,226,808.29 元，增加比例为 340.38%，增加的主要原因因为期末销售预收款的增加。

## (二) 其他应收款

### 1、其他应收款按种类披露：

种 类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	108,733,694.41	100	12,376,905.25	11.38	111,660,397.74	100	8,369,901.49	7.50
组合 2	---	---	---	---	---	---	---	---
组合小计	108,733,694.41	100	12,376,905.25	11.38	111,660,397.74	100	8,369,901.49	7.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	108,733,694.41	100	12,376,905.25	11.38	111,660,397.74	100	8,369,901.49	7.50

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		
	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	1,867,641.25	1.72	112,058.48	90,480,958.98	81.03	5,428,857.54
1—2 年	88,312,224.25	81.22	8,831,222.43	17,848,989.36	15.99	1,784,898.94
2—3 年	15,951,628.91	14.67	2,392,744.33	704,139.00	0.63	105,620.85
3 年以上	2,602,200.00	2.39	1,040,880.01	2,626,310.40	2.35	1,050,524.16
合计	108,733,694.41	100	12,376,905.25	111,660,397.74	100	8,369,901.49

2、期末其他应收款中无应收持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方欠款。

### 3、期末其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
深圳市华茂嘉公司	非关联方	50,000.00	1 年以内	0.05	代付拆迁补偿款
		83,000,000.00	1—2 年	76.33	

深圳市爱联股份合作公司	非关联方	3,000,000.00	1-2年	2.76	股权收购定金
		15,000,000.00	2-3年	13.80	
长春市物业维修资金管理中心	非关联方	913,618.80	1年以内	0.84	房屋维修基金
		877,976.45	1-2年	0.81	
深圳市爱联股份合作公司太平分公司	非关联方	1,000,000.00	3年以上	0.92	旧改保证金
深圳市爱联股份合作公司崂吓分公司	非关联方	1,000,000.00	3年以上	0.92	旧改保证金
合计		104,841,595.25		96.43	

### (三) 预付款项

#### 1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	18,699,645.06	25.34	250,170,126.68	87.30
1至2年	20,601,552.87	27.92	6,036,397.21	2.11
2至3年	4,969,486.90	6.74	15,927,051.38	5.55
3年以上	29,519,590.85	40.00	14,429,590.00	5.04
合计	73,790,275.68	100	286,563,165.27	100

#### 2、期末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	未结算原因
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	3年以上	工程尚未完工
核工业二零八大队	非关联方	16,000,000.00	1年以内	勘探工作尚未完成
深圳市百旺达实业有限公司	非关联方	15,000,000.00	1-2年	工程尚未完工
长春供电公司	非关联方	9,975,421.75	1-2年: 5,600,000.00元 -3年: 4,375,421.75	工程尚未完工
江苏苏中建设集团股份有限公司	非关联方	1,310,000.00	1年以内	工程尚未完工
合计		67,285,421.75		

#### 3、账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下:

单位名称	期末账面余额	账龄	未及时结算原因
北京市通州区永顺镇李庄村村民委员会	25,000,000.00	3年以上	工程尚未完工
深圳市百旺达实业有限公司	15,000,000.00	1-2年	工程尚未完工
长春供电公司	9,975,421.75	1-2年: 5,600,000.00元 -3年: 4,375,421.75	工程尚未完工
合计	49,975,421.75		

#### 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欠款。

5、预付款项期末余额比期初余额减少212,772,889.59元,减少比例为74.25%,减少主要原因为:华兴业矿业完成采矿权、探矿权的收购,减少相应的预付款项209,956,350.00元。

**(四) 存货**
**1、存货分类**

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,732,777,278.09	---	6,732,777,278.09	5,834,893,030.24	---	5,834,893,030.24
开发产品	558,096,498.17	---	558,096,498.17	1,037,689,123.98	---	1,037,689,123.98
原材料	53,813.30	---	53,813.30	26,459.40	---	26,459.40
合计	7,290,927,589.56	---	7,290,927,589.56	6,872,608,613.62	---	6,872,608,613.62

其中：期末存货用于担保的情况详见本附注九（一）。

**(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	2014年1月	18.00亿	389,055,850.56	267,993,337.70
华业玫瑰谷三期	2007年4月	2013年12月	11.79亿	141,990,033.89	107,335,431.94
武汉荷叶山庄	2011年6月	2014年10月	17.8亿	715,247,311.17	698,339,510.53
东方玫瑰家园	2009年10月	2015年6月	60.00亿	3,240,793,167.22	2,758,231,966.91
华业玫瑰东方二期	2011年6月	2013年12月	17.00亿	1,254,258,422.48	1,030,913,482.45
通州运河核心区一期(暂定)	2011年12月	2016年	36.00亿	991,432,492.77	972,079,300.71
合计				6,732,777,278.09	5,834,893,030.24

**(2) 开发产品：**

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
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	2012年12月	719,317,628.77	182,863,870.00	570,228,900.23	331,952,598.54
华业玫瑰谷一期、二期、三期	2012年6月	179,580,555.21	75,006,143.52	71,111,557.90	183,475,140.83
华业玫瑰东方	2010年12月	131,995,331.30	5,824,195.32	101,946,376.52	35,873,150.10
合计		1,037,689,123.98	263,694,208.84	743,286,834.65	558,096,498.17

**2、计入期末存货余额的借款费用资本化金额**

存货项目名称	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	
长春华业玫瑰谷	28,403,614.68	16,512,802.19	12,778,002.62	---	32,138,414.25
东小马土地一级开发	14,751,712.33	52,300,471.97	---	---	67,052,184.30
东方玫瑰家园	216,240,796.19	327,438,239.86	54,903,218.38	---	488,775,817.67
武汉荷叶山庄	104,408,683.38	---	---	---	104,408,683.38
华业玫瑰东方二期	63,875,000.00	82,394,488.89	---	---	146,269,488.89
合计	427,679,806.58	478,646,002.91	67,681,221.00	---	838,644,588.49

4. 存货期末余额比期初余额增加 418,318,975.94 元, 增加比例为 6.09%, 增加的原因为: 各项目投入增加开发成本所致。

5. 期末本公司未发现存货可收回金额低于其账面价值的情况, 故未计提减值准备。

### (五) 投资性房地产

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1. 账面原值合计	408,906,376.98	---	---	408,906,376.98
房屋、建筑物	408,906,376.98	---	---	408,906,376.98
2. 累计折旧和累计摊销合计	70,332,392.00	11,744,384.04	---	82,076,776.04
房屋、建筑物	70,332,392.00	11,744,384.04	---	82,076,776.04
3. 投资性房地产净值合计	338,573,984.98			326,829,600.94
房屋、建筑物	338,573,984.98			326,829,600.94
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
房屋、建筑物	---	---	---	---
5. 投资性房地产账面价值合计	338,573,984.98			326,829,600.94
房屋、建筑物	338,573,984.98			326,829,600.94

本期折旧和摊销额 11,744,384.04 元。

期末本公司未发现投资性房地产可收回金额低于其账面价值的情况, 故未计提减值准备。

期末抵押物情况见附注九(一)。

### (六) 固定资产原价及累计折旧

#### 1、固定资产情况

项 目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	244,970,351.32	38,922,896.87		3,526,953.72	280,366,294.47
其中: 房屋及建筑物	230,034,075.76	26,085,992.16		2,476,404.72	253,643,663.20
运输设备	10,880,913.63	2,646,623.00		847,076.00	12,680,460.63
办公设备及其他	3,919,751.93	1,654,150.60		203,473.00	5,370,429.53
机器设备	135,610.00	8,536,131.11		---	8,671,741.11
	—	本期新增	本期计提	—	—
二、累计折旧合计:	14,018,545.84	402,887.08	16,833,647.53	923,136.58	30,331,943.87
其中: 房屋及建筑物	8,467,680.21	---	14,424,891.96	316,063.55	22,576,508.62
运输设备	3,301,443.99	---	1,564,022.35	498,178.78	4,367,287.56
办公设备及其他	2,230,146.04	118,353.75	692,099.99	108,894.25	2,931,705.53
机器设备	19,275.60	284,533.33	152,633.23	---	456,442.16
三、固定资产账面净值合计	230,951,805.48				250,034,350.60
其中: 房屋及建筑物	221,566,395.55				231,067,154.58
运输设备	7,579,469.64				8,313,173.07
办公设备及其他	1,689,605.89				2,438,724.00
机器设备	116,334.40				8,215,298.95
四、减值准备合计	---	---		---	---

其中：房屋及建筑物	---	---	---	---
项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
运输设备	---	---	---	---
办公设备及其他	---	---	---	---
机器设备	---	---	---	---
五、固定资产账面价值合计	230,951,805.48			250,034,350.60
其中：房屋及建筑物	221,566,395.55			231,067,154.58
运输设备	7,579,469.64			8,313,173.07
办公设备及其他	1,689,605.89			2,438,724.00
机器设备	116,334.40			8,215,298.95

2、本期固定资产原值的增加主要为收购立鑫矿业转入固定资产 34,432,897.77 元，固定资产原值减少的原因主要为高盛华出售车位减少固定资产 2,476,404.72 元；本期折旧额 16,833,647.53 元，收购立鑫矿业转入折旧额 402,887.00 元。

3、本期由在建工程转入固定资产原价为 499,221.60 元。

4、期末用于抵押或担保的固定资产账面价值见附注九（一）。

5、期末本公司未发现固定资产可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

### （七） 在建工程

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
选厂用地平整及补偿	36,174,000.00	---	36,174,000.00	36,162,000.00	---	36,162,000.00
选厂用地征地费	2,127,878.90	---	2,127,878.90	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
选厂宿舍办公楼工程	4,725,113.00	---	4,725,113.00	---	---	---
合 计	43,026,991.90	---	43,026,991.90	37,645,350.00	---	37,645,350.00

#### 1、重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定 资产	其他减少	工程投入占预算 比例
选厂用地平整及补偿	40,000,000.00	36,162,000.00	12,000.00	---	---	90.44%
选厂用地征地费	2,360,000.00	1,445,080.00	682,798.90	---	---	90.16%
选厂宿舍办公楼工程	5,224,925.80	---	4,725,113.00	---	---	90.43%
合 计		37,607,080.00	5,419,911.90	---	---	
工程项目名称	工程进度	利息资本化累计金 额	其中：本期利息资 本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源	期末余额
选厂用地平整及补偿	90%	---	---	---	自筹	36,174,000.00
选厂用地征地费	90%	---	---	---	自筹	2,127,878.90
选厂宿舍办公楼工程	90%	---	---	---	自筹	4,725,113.00
合 计		---	---	---		43,026,991.90

#### 2、重大在建工程的工程进度情况

项 目	工程进度	备注
选厂用地平整及补偿	90%	---
选厂用地征地费	90%	---

选厂宿舍办公楼工程	90%	---
-----------	-----	-----

3、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

##### 1、无形资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1. 账面原值合计	14,250,737.16	112,794,983.11	---	127,045,720.27
(1) 探矿权	13,700,000.00	772,400.00	---	14,472,400.00
(2) 采矿权	---	112,000,000.00	---	112,000,000.00
(3) 办公软件	550,737.16	22,583.11	---	573,320.27
2. 累计摊销合计	428,294.67	59,548.05	---	487,842.72
(1) 探矿权	---	---	---	---
(2) 采矿权	---	---	---	---
(3) 办公软件	428,294.67	59,548.05	---	487,842.72
3. 无形资产账面净值合计	13,822,442.49			126,557,877.55
(1) 探矿权	13,700,000.00			14,472,400.00
(2) 采矿权	---			112,000,000.00
(3) 办公软件	122,442.49			85,477.55
4. 减值准备合计	---	---	---	---
(1) 探矿权	---	---	---	---
(2) 采矿权	---	---	---	---
(3) 办公软件	---	---	---	---
无形资产账面价值合计	13,822,442.49			126,557,877.55
(1) 探矿权	13,700,000.00			14,472,400.00
(2) 采矿权	---			112,000,000.00
(3) 办公软件	122,442.49			85,477.55

本期摊销额 59,548.05 元。

无形资产的其他说明：无形资产的增加主要原因为华兴业矿业完成采矿权收购。

探矿权、采矿权因尚未达到开采状态，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

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
收购高盛华股权	620,472.83	---	---	620,472.83	---
收购华富溢股权	529,889.47	---	---	529,889.47	---
收购长春华业股权	10,512,639.16	---	---	10,512,639.16	---
收购陕西盛安股权	18,885,488.18	---	---	18,885,488.18	---
收购立鑫矿业股权	---	4,335,777.23	---	4,335,777.23	---

合 计	30,548,489.64	4,335,777.23	---	34,884,266.87	---
-----	---------------	--------------	-----	---------------	-----

期末本公司对包含商誉的相关资产组合进行减值测试，计算相关资产组合未来现金流量的现值，并与相关商誉账面价值进行比较，大于商誉价值即未出现商誉的减值，不计提减值准备。

#### (十) 长期待摊费用

项 目	期初余额	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	50,000.00	---	24,000.00	---	26,000.00	---
合计	50,000.00	---	24,000.00	---	26,000.00	---

#### (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

项 目	期末余额	期初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	3,094,226.32	2,092,475.37
可抵扣亏损	21,199,950.07	18,019,754.53
小计	24,294,176.39	20,112,229.90
<b>递延所得税负债：</b>		
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	138,287,096.94	154,479,591.61
小计	138,287,096.94	154,479,591.61

##### 2、引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
<b>应纳税差异项目</b>	
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	553,148,387.74
小计	553,148,387.74
<b>可抵扣差异项目</b>	
其他应收款坏账准备	12,376,905.25
可抵扣亏损	84,799,800.29
小计	97,176,705.54

#### (十二) 资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	8,369,901.49	4,007,003.76	---	---	12,376,905.25
合计	8,369,901.49	4,007,003.76	---	---	12,376,905.25

#### (十三) 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
勘探开发成本	415,285,010.55	174,810,018.04
合计	415,285,010.55	174,810,018.04

其他非流动资产较上期增加 240,474,992.51 元，增加比例为 137.56%，主要系盛安矿业本期发生的勘探开发成本 55,506,855.32 元，华兴业矿业本期发生勘探开发成本 30,925,119.57 元，其他

均为新收购矿业公司的勘探开发成本。

其中：收购矿业公司合并增加的勘探开发成本计算过程如下：

购买总成本	56,600,000.00
被购买方可辨认净资产的账面价值总额	15,106,784.93
减：按持股比例公司应享有的可辨认净资产账面价值总额	14,723,141.16
合并增加的勘探开发成本	41,876,858.84

#### (十四) 短期借款

##### 1、短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	---	385,000,000.00
保证抵押借款	100,000,000.00	---
合计	100,000,000.00	385,000,000.00

期末短期借款为长春华业 2012 年 9 月 11 日与中融国际信托有限公司签订了编号为 2012102011001901 的《中融国际信托有限公司与长春华业房地产开发有限公司之信托贷款合同》，中融国际信托有限公司向其贷款金额为人民币 1 亿元整，贷款期限为 360 个自然日，自 2012 年 9 月 17 日起至 2013 年 9 月 11 日止。本公司于 2012 年 9 月 11 日与中融国际信托有限公司签订了编号为 2012102011001902 的《中融国际信托有限公司与北京华业房地产股份有限公司之保证合同》，向债权人提供不可撤销的连带责任保证。长春华业于 2012 年 9 月 11 日与中融国际信托有限公司签订了编号为 2012102011001903 的《中融国际信托有限公司与长春华业房地产开发有限公司之在建工程抵押合同》，长春华业承诺将坐落于中国吉林省长春市净月开发区森杨路 858 号的华业玫瑰谷二期 C 区之全部在建工程，即华业玫瑰谷 C 区 7 栋在建住宅楼（L12、L15、L16、D16、D17、D18 和 D19）用于抵押。

#### (十五) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	42,000,000.00	---
合计	42,000,000.00	---

期末应付票据为子公司大连海孚 2012 年 9 月 26 日开出一张银行承兑汇票支付给江苏省中苏建设集团公司，票据面额为人民币 4,200 万元，由兴业银行大连西岗支行承兑，到期日为 2013 年 3 月 26 日。

#### (十六) 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	188,719,329.76	397,032,998.91
1—2 年	14,442,670.49	348,719,979.54
2—3 年	244,173,787.94	7,651,253.15
3 年以上	30,070,181.36	35,448,499.81
合 计	477,405,969.55	788,852,731.41

1、期末余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、期末余额中应付其他关联方情况：

单位名称	期末余额	期初余额
深圳华业物业管理有限公司	674,332.06	2,802,948.59
合计	674,332.06	2,802,948.59

3、账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	金额	账龄	未结转原因
大连同益建设工程有限公司	38,404,837.00	2—3 年	工程尚未结算
大连共益建设集团有限公司	28,382,700.00	2—3 年	工程尚未结算
合计	66,787,537.00		

应付账款期末余额比期初余额减少 311,446,761.86 元，减少比例 39.48%，减少原因为支付工程款所致。

#### （十七）预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	896,177,192.00	248,117,662.78
1—2 年	1,157,284.78	2,389,288.00
2—3 年	2,389,288.00	500,000.00
3 年以上	500,000.00	---
合 计	900,223,764.78	251,006,950.78

1、期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、期末余额中无预收其他关联方款项。

3、预收款项期末余额比期初余额增加 649,216,814.00 元，增加比例 258.64%，增加原因主要为君合百年公司项目东方玫瑰家园预收款项增加 532,691,401.00 元。

#### （十八）应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,257,015.76	38,816,758.62	38,732,773.51	1,341,000.87
(2) 职工福利费	---	1,486,855.82	1,486,855.82	---
(3) 社会保险费	10,846.30	3,756,505.00	3,764,716.30	2,635.00
其中：医疗保险费	2,808.24	1,100,827.20	1,103,635.44	---
基本养老保险费	8,038.06	2,374,614.21	2,380,017.27	2,635.00
年金缴费	---	---	---	---
失业保险费	---	118,456.23	118,456.23	---
工伤保险费	---	83,534.68	83,534.68	---
生育保险费	---	79,072.68	79,072.68	---
(4) 住房公积金	7,322.40	1,966,656.29	1,962,903.29	11,075.40
(5) 工会经费和职工教育经费	1,035,874.34	174,008.57	1,113,035.09	96,847.82
(6) 因解除劳动关系给予的补偿	---	523,961.40	523,961.40	---
(7) 其他	---	7,113.78	7,113.78	---
合计	2,311,058.80	46,731,859.48	47,591,359.19	1,451,559.09

本期发生工会经费和职工教育经费金额 174,008.57 元，因解除劳动关系给予补偿 523,961.40 元。

### (十九) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
营业税	(16,671,383.24)	(5,541,326.51)
企业所得税	194,552,573.42	150,634,205.67
个人所得税	301,241.61	226,579.59
城市维护建设税	(1,339,475.67)	(270,753.22)
土地增值税	151,073,921.90	63,646,413.56
教育费附加	(115,792.88)	(49,258.20)
其他	5,438.35	4,980.59
合计	327,806,523.49	208,650,841.48

1. 应交税费期末余额比期初余额增加 119,155,682.01 元，增加比例为 57.11%，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。

### (二十) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	1,802,739.73	14,751,712.33
长期借款应付利息	2,248,972.62	---
合计	4,051,712.35	14,751,712.33

应付利息的说明：应付利息为本期长春华业向中融国际信托有限公司借款 1 亿元产生的利息 1,802,739.73 元，见附注五（十四）；北京高盛华向华业发展借款 3.5 亿元产生的利息 2,248,972.62 元，见附注六（四）。

### (二十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	55,398,304.35	195,666,895.76
1-2 年	121,533,735.76	439,592,885.06
2-3 年	5,922,885.06	1,603,649.16
3 年以上	6,923,772.11	6,011,580.10
合计	189,778,697.28	642,875,010.08

1、期末余额中无应付持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、期末余额中无应付其他关联方款项。

3、账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	未偿还原因	备注
武汉飞翔科技环保股份有限公司	31,000,000.00	项目尚未销售	
合计	31,000,000.00		

4、金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容	备注
武汉飞翔科技环保股份有限公司	31,000,000.00	往来款	
东方玫瑰家园代收契税	29,593,982.90	代收契税	
东方玫瑰家园代收公共设施维修经费	25,847,989.20	代收公共设施维修经费	
合计	86,441,972.10		

其他应付款期末余额比期初余额减少 453,096,312.80 元，减少比例为 70.48%，减少的主要原因：偿还中诚信托有限责任公司以信托资产向大连海孚提供借款 433,670,000.00 元。

## (二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	200,000,000.00	1,099,000,000.00
合计	200,000,000.00	1,099,000,000.00

### 1、一年内到期的长期借款

#### (1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证质押借款	200,000,000.00	---
抵押借款	---	1,000,000,000.00
保证借款	---	99,000,000.00
合计	200,000,000.00	1,099,000,000.00

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 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《股权质押合同》，国锐民合以持有北京君合百年 55.95% 的股权作为质押。

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》，深圳华富溢以持有北京君合百年 44.05% 的股权作为质押。

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。

#### (2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
昆仑信托有限责任公司	2011-2-18	2013-2-18	人民币	14	---	200,000,000.00	---	---
合计					---	200,000,000.00	---	---

本公司已于 2013 年 1 月 16 日偿还 借款 200,000,000.00 元。

**(二十三) 长期借款**
**1、长期借款分类**

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款*1	586,000,000.00	---
抵押借款	---	1,474,829,689.86
保证借款	---	190,000,000.00
信用借款*2	350,000,000.00	---
保证抵押借款*3	2,854,270,000.00	207,500,000.00
保证质押抵押借款*4	950,000,000.00	---
保证质押借款	---	200,000,000.00
合计	4,740,270,000.00	2,072,329,689.86

\*1 根据陕西盛安矿业 2012 年 9 月 14 日与渤海银行股份有限公司北京分行签订的《流动资金借款合同》(渤京分低流贷(2012)第 4 号),陕西盛安矿业向该行借入人民币 24,500 万元。截止 2012 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 24,500 万元。

2012 年 9 月 14 日,陕西盛安矿业与渤海银行股份有限公司北京分行签订《保证金质押协议》(渤京分低质(2012)第 20 号),以该公司定期存单 25,200 万元为该笔借款提供质押担保。

根据陕西盛安矿业 2012 年 9 月 17 日与渤海银行股份有限公司北京分行签订的《流动资金借款合同》(渤京分低流贷(2012)第 5 号),陕西盛安矿业向该行借入人民币 34,100 万元。截止 2012 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 34,100 万元。

2012 年 9 月 17 日,陕西盛安矿业与渤海银行股份有限公司北京分行签订《保证金质押协议》(渤京分低质(2012)第 21 号),以该公司定期存单 35,000 万元为该笔借款提供质押担保。

\*2 本公司、北京高盛华 2012 年 9 月与华业发展签定借款合同,本公司、北京高盛华向华业发展借入人民币 35,000 万元。截止 2012 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 35,000 万元。

\*3 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 12 月 31 日实际收到借款人民币 28,500 万元,已归还借款人民币 450 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。

根据陕西盛安矿业 2012 年 6 月 27 日与昆仑信托有限责任公司签订的合同编号为 2012 年昆仑信(贷)第 12035 号的《信托借款合同》,陕西盛安矿业向昆仑信托有限责任公司借入人民币 20,377 万元。截止 2012 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 20,377 万元。

2012 年 6 月 27 日,本公司、北京高盛华与昆仑信托有限责任公司签订《抵押合同》(2012 年昆仑信(抵)第 12035 号),本公司将位于深圳市福田区彩田路彩虹新都裙楼的 5 套商业物业,北京高

盛华用位于深圳市罗湖区嘉宾路太平洋商贸大厦的 25 套商业物业为该笔借款提供抵押担保。

2012 年 6 月 27 日，本公司与昆仑信托有限责任公司签订《保证合同》（2012 年昆仑信（保证）第 12035 号），为该笔借款提供连带责任保证。

根据大连海孚 2012 年 9 月 6 日与兴业银行股份有限公司大连分行签订的《项目融资借款合同》（兴银连 2012 贷款字第 A032 号），大连海孚向该行借入人民币 63,000 万元。截止 2012 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 63,000 万元。

2012 年 9 月 6 日，大连海孚与兴业银行股份有限公司大连分行签订《最高额抵押合同》（兴银连 2012 抵押字第 A007 号），以大连海孚的“华业玫瑰东方二期”（大连第一发电厂解放广场厂区搬迁改造地块 A 区）项目土地使用权及在建工程为该笔借款提供抵押担保。

2012 年 9 月 6 日，本公司与兴业银行股份有限公司大连分行签订了《最高额保证合同》（兴银连 2012 保证字第 A020 号），为该笔借款提供连带责任保证。

根据君合百年 2012 年 7 月 24 日与北京银行股份有限公司瑞都支行、交通银行股份有限公司北京通州支行签订的《银团借款合同》（合同编号 0125434），君合百年向北京银行股份有限公司瑞都支行、交通银行股份有限公司北京通州支行借入人民币 100,000 万元。截止 2012 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 74,000 万元。

2012 年 7 月 24 日，君合百年与北京银行股份有限公司瑞都支行、交通银行股份有限公司北京通州支行签订《抵押合同》（合同编号 0125434），以君合百年“北京市通州区梨园小街村自由小镇土地及在建工程”为该笔借款提供抵押担保。

2012 年 7 月 24 日，本公司与北京银行股份有限公司瑞都支行、交通银行股份有限公司北京通州支行签订了《保证合同》（合同编号 0125434），为该笔借款提供连带责任保证。

根据君合百年 2012 年 8 月与国投信托有限公司签订的《信托资金借款合同》（（2012）国投信托 CX-XTW21-JK），君合百年向国投信托有限公司借入人民币 100,000 万元。截止 2012 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 100,000 万元。

2012 年 8 月，君合百年与国投信托有限公司签订《不动产抵押合同》（（2012）国投信托 CX-XTW21-BDCDY），以君合百年“东方玫瑰家园项目”部分土地使用权及在建工程为该笔借款提供抵押担保。

2012 年 8 月，本公司与国投信托有限公司签订了《保证合同》（（2012）国投信托 CX-XTW21-BZ），为该笔借款提供连带责任保证。

\*4 根据君合百年、深圳华富溢 2012 年 7 月 10 日与中国华融资产管理公司广州办事处、中诚信托有限责任公司签订的《资产买卖协议》（2009 年中诚信托 FT 第 090 号借第 05 号转第 01 号）、《债务重组协议》（中国华融广州办-2012-34-2），君合百年、深圳华富溢向中国华融资产管理公司广州办事处借入人民币 100,000 万元。截止 2012 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 100,000 万元，已归还借款人民币 5,000 万元。

2012 年 7 月，君合百年与中国华融资产管理公司广州办事处签订《最高额抵押合同》（中国华融广州办-2012-34-3），以君合百年“东方玫瑰家园项目”全部土地使用权及在建工程为该笔借款提

供抵押担保。

2012 年 7 月，本公司及周文焕分别与中国华融资产管理公司广州办事处签订了《保证合同》（中国华融广州办-2012-34-8、中国华融广州办-2012-34-9），为该笔借款提供连带责任保证。

2012 年 7 月，本公司与中国华融资产管理公司广州办事处签订了《最高额股权质押合同》（中国华融广州办-2012-34-4、中国华融广州办-2012-34-5），以公司持有的北京华恒业 100%的股权和北京华富新业 100%的股权为该笔借款提供质押担保。

## 2、金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国华融资产管理公司广州办事处	2012/9/17	2014/9/16	人民币	18.0000	---	950,000,000.00	---	---
北京银行股份有限公司瑞都支行、交通银行股份有限公司北京通州支行	2012/8/4	2015/7/24	人民币	7.9950	---	740,000,000.00	---	---
贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
国投信托有限公司	2012/8/24	2014/8/23	人民币	12.9900	---	1,000,000,000.00	---	---
兴业银行股份有限公司大连分行	2012/9/6	2017/9/5	人民币	8.3200	---	630,000,000.00	---	---
渤海银行北京分行	2012/9/14	2014/9/13	人民币	5.5350	---	245,000,000.00	---	---
渤海银行北京分行	2012/9/17	2014/9/16	人民币	5.5350	---	341,000,000.00	---	---
合计					---	3,906,000,000.00	---	---

\*北京银行股份有限公司瑞都支行、交通银行股份有限公司北京通州支行借款利率为同期贷款利率上浮 30%。

\*\*兴业银行股份有限公司大连分行借款利率为同期贷款利率上浮 30%。

\*\*\*渤海银行北京分行借款利率为同期贷款利率下浮 10%。

## (二十四) 股本

项目	期初余额	本期变动增(+)减(-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 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	---	---	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	---	---	---	---	---	---	---
2. 无限售条件流通股份							
(1)人民币普通股	645,000,000.00	---	---	774,000,000.00	---	774,000,000.00	1,419,000,000.00
(2)境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(3)境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(4)其他	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件流通股份合计	645,000,000.00	---	---	774,000,000.00	---	774,000,000.00	1,419,000,000.00
合计	645,000,000.00	---	---	774,000,000.00	---	774,000,000.00	1,419,000,000.00

本期股本增加系根据本公司 2012 年 5 月 11 日召开的 2011 年年度股东大会决议，以公司 2011 年 12 月 31 日总股本 645,000,000 股为基数，以资本公积转增股本，向全体股东每 10 股转增 12 股，新增股本 774,000,000.00 元，本次股本增加业经北京兴华会计师事务所有限责任公司【2012】京会兴验字第 07020141 号验资报告验证。

### (二十五) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 股本溢价				
(1) 投资者投入的股本	1,053,238,968.51	---	774,000,000.00	279,238,968.51
(2) 同一控制下企业合并的影响	---	---	---	---
(3) 其他	---	---	23,299,694.71	(23,299,694.71)
小计	1,053,238,968.51		797,299,694.71	255,939,273.80
2. 其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	---	---	---	---
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	---	---	---	---
(3) 其他	11,664,586.14	11,443,134.33		23,107,720.47
小计	11,664,586.14	11,443,134.33		23,107,720.47
合计	1,064,903,554.65	11,443,134.33	797,299,694.71	279,046,994.27

资本公积的说明：

本期资本公积增加原因为：本公司股权激励产生的资本公积 11,443,134.33 元；

本期资本公积减少原因为：根据本公司 2012 年 5 月 11 日召开的 2011 年度股东大会决议，本公司以 2011 年 12 月 31 日总股本 645,000,000 股为基数，以资本公积转增股本，向全体股东每 10 股转增 12 股，共减少资本公积 774,000,000.00 元；收购大连海孚少数股东权益减少资本公积 23,299,694.71 元。

### (二十六) 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

**(二十七) 未分配利润**

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,099,344,345.05	---
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	---	---
调整后期初未分配利润	1,099,344,345.05	---
加：本期归属于母公司股东的净利润	230,976,066.15	---
减：提取法定盈余公积	---	---
提取任意盈余公积	---	---
提取储备基金	---	---
期末未分配利润	1,330,320,411.20	

**(二十八) 营业收入和营业成本**
**1、营业收入、营业成本分类情况**

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,565,162,847.88	2,402,410,111.18
其中：主营业务收入	1,565,162,847.88	2,402,410,111.18
其他业务收入	---	---
营业成本	824,992,962.22	1,402,604,378.44
其中：主营业务成本	824,992,962.22	1,402,604,378.44
其他业务成本	---	---

**2、主营业务（分产品）**

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
(1) 商品房销售	1,535,993,515.52	811,308,736.75	2,374,041,961.67	1,387,276,680.49
(2) 房地产租赁	29,162,871.05	13,684,147.05	28,296,799.51	15,325,426.76
(3) 土地一级开发	---	---	---	---
(4) 其他	6,461.31	78.42	71,350.00	2,271.19
合 计	1,565,162,847.88	824,992,962.22	2,402,410,111.18	1,402,604,378.44

**3、公司前五名客户的营业收入情况**

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
北京家乐福商业有限公司	15,044,859.96	0.96
深圳市好百年家居连锁有限公司	9,744,889.69	0.62
科马印象实业有限公司	8,052,247.00	0.51
深圳市龙岗区国资委	5,615,008.62	0.36
深圳市太平洋休闲文化管理有限公司	3,825,357.40	0.25
合 计	42,282,362.67	2.70

主营业务收入本期金额比上期金额减少 837,247,263.30 元，减少比例为 34.85%，减少主要原因为：大连华业玫瑰东方项目进入尾盘销售，收入较上年减少。

**(二十九) 营业税金及附加**

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,290,733.22	7,293,828.16
教育费附加	3,952,714.38	4,454,703.47

营业税	79,168,254.86	119,433,234.45
土地增值税	154,582,548.09	131,397,323.95
其他	---	---
合计	241,994,250.55	262,579,090.03

**(三十) 销售费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	20,157,694.00	16,600,150.40
工资及佣金	10,425,903.40	6,565,453.02
销售策划费	5,825,756.16	2,057,004.00
其他	9,769,178.58	5,097,711.25
合计	46,178,532.14	30,320,318.67

销售费用本期比上期增加 15,858,213.47 元，增加比例为 52.30%，增加原因为：公司加大销售推广，增加投入所致。

**(三十一) 管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费	2,662,606.68	3,580,423.94
差旅费	3,883,189.19	3,285,170.05
工资性支出	34,552,552.51	27,782,287.21
车辆使用费	5,763,265.92	4,220,016.13
折旧及摊销	16,880,671.12	6,936,457.58
房租及物业管理费	3,428,208.10	933,158.75
税金	8,829,212.97	6,345,438.52
咨询中介费	6,276,602.09	1,400,545.00
业务招待费	4,189,703.33	3,492,153.75
股权激励费用	11,443,134.33	11,165,969.99
其他	6,997,471.99	8,514,267.10
合计	104,906,618.23	77,655,888.02

管理费用本期比上期增加 27,250,730.21 元，增加比例为 35.09%，增加原因为：公司经营规模扩大导致管理费用的增加。

**(三十二) 财务费用**

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	5,576,109.05	20,659,264.15
减：利息收入	3,979,125.52	7,450,782.74
汇兑损益	---	16,580.94
其他	22,081,250.56	10,379,850.30
合计	23,678,234.09	23,604,912.65

**(三十三) 投资收益**

项 目	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	(6,513,238.82)
合 计	16,231.92	(6,513,238.82)

本期投资收益为武汉凯喜雅转让湖北迁建股权确认投资收益 16,231.92 元，见附注四（二）。

**(三十四) 资产减值损失**

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	4,007,003.76	1,982,958.38
合计	4,007,003.76	1,982,958.38

**(三十五) 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
非流动资产处置利得合计	70,052.37	1,982,549.04	70,052.37
其中：处置固定资产利得	70,052.37	1,982,549.04	70,052.37
处置无形资产利得	---	---	---
政府补助	4,800,000.00	5,000,000.00	4,800,000.00
违约及罚款收入	9,500.10	42,335.76	9,500.10
其他	4,099.75	---	4,099.75
合计	4,883,652.22	7,024,884.80	4,883,652.22

**政府补助明细**

项 目	本期发生额	上期发生额	说明
中小企业发展资金	4,800,000.00	5,000,000.00	政府补助为本公司获得的中小企业发展资金
合计	4,800,000.00	5,000,000.00	

**(三十六) 营业外支出**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	143,102.08	50,887.70	143,102.08
其中：固定资产处置损失	143,102.08	50,887.70	143,102.08
无形资产处置损失	---	---	---
对外捐赠	---	6,000.00	---
滞纳金	1,180,329.88	1,087,964.99	1,180,329.88
其他	278,997.76	134,092.84	278,997.76
合计	1,602,429.72	1,278,945.53	1,602,429.72

**(三十七) 所得税费用**

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	119,668,515.88	185,936,076.74
递延所得税调整	(20,374,441.16)	(24,800,940.01)
合计	99,294,074.72	161,135,136.73

**(三十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”）要求计算的每股收益如下：

**1、计算结果**

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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（I）	0.1628	0.1612	0.3159	0.3129
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.1604	0.1589	0.3172	0.3142

**2、每股收益的计算过程**

项 目	序号	本期数	上期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	230,976,066.15	448,257,955.79
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	3,316,726.37	(1,913,861.93)
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	227,659,339.78	450,171,817.72
期初股份总数	4	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的股份数	5	774,000,000.00	774,000,000.00
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6	---	---
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7	---	---
报告期因回购等减少的股份数	8	---	---
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9	---	---
报告期缩股数	10	---	---
报告月份数	11	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数（II）	12=4+5+6×7÷11-8×9÷11-10	1,419,000,000.00	1,419,000,000.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I）	13	---	---
基本每股收益（I）	14=1÷12	0.1628	0.3159
基本每股收益（II）	15=3÷12	0.1604	0.3172
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16	---	---
所得税率	17	25%	25%
转换费用	18	---	---
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19	13,596,000.00	13,596,000.00
稀释每股收益（I）	20=[1+(16-18)×(100%-17)]÷(12+19)	0.1612	0.3129
稀释每股收益（II）	21=[3+(16-18)×(100%-17)]÷(12+19)	0.1589	0.3142

**（1）基本每股收益**

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份

数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## (2) 稀释每股收益

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## (三十九) 现金流量表附注

### 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
往来款	75,000,000.00
代收契税、维修基金等	61,814,366.06
收到的利息收入及其他	16,487,042.00
合 计	153,301,408.06

### 2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
往来款	263,613,455.40
支付代收的契税、维修基金等	5,710,943.97
支付的期间费用及其他	84,048,587.84
合 计	353,372,987.21

### 3、收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
保函保证金	348,000.00
合 计	348,000.00

### 4、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
银行承兑汇票保证金	42,000,000.00
用于担保的定期存款	602,000,000.00
股东借款	433,670,000.00
合 计	1,077,670,000.00

## (四十) 现金流量表补充资料

### 1、现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	223,408,626.59	441,760,128.71
加：资产减值准备	4,007,003.76	1,982,958.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,578,031.57	18,633,028.38
无形资产摊销	59,548.05	60,513.98
长期待摊费用摊销	24,000.00	20,000.00
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)	73,049.71	(1,982,549.04)
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	---	50,887.70
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	---	---
财务费用(收益以“-”号填列)	21,115,458.68	19,513,986.37
投资损失(收益以“-”号填列)	(16,231.92)	6,513,238.82
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	(4,181,946.49)	(10,080,945.82)
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	(16,192,494.67)	(14,719,994.19)
存货的减少(增加以“-”号填列)	60,327,026.97	20,876,349.47
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	(47,643,554.12)	(1,782,677,809.09)
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	449,988,182.31	859,447,549.98
其 他*	11,443,134.33	11,165,969.99
经营活动产生的现金流量净额	730,989,834.77	(429,436,686.36)
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	834,553,423.52	335,815,227.23
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	498,738,196.29	(994,052,770.57)

\*其他为本期股份支付确认的费用 11,443,134.33 元。

2、本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。

3、现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	期初余额
一、现 金	834,553,423.52	335,815,227.23
其中：库存现金	789,621.61	268,730.87
可随时用于支付的银行存款	833,763,801.91	331,795,291.03
可随时用于支付的其他货币资金	---	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	834,553,423.52	335,815,227.23

## 六、 关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方
华业发展(深圳)有限公司	控股股东	外商独资企业	深圳	陈成宏	在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务	46,500	23.53	23.53	ZHOU WENHUAN

华业发展于 2012 年 8 月 8 日至 8 月 13 日通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 443,400 股,本次增持后,华业发展持有本公司股份 333,895,031 股,占公司总股本比例为 23.53%。

### (二) 本企业的子公司情况:

本公司的子公司情况详见附注四(一)子公司情况。

### (三) 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开发有限公司	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	9,906,296.66	100	6,902,459.35	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	本期金额		上年金额	
				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、关联担保情况**

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
北京国锐民合投资有限公司 深圳市华富溢投资有限公司 本公司(提供保证)	北京君合百年房地产开发有 限公司	20,000	2011/2/18	2013/2/18	尚未到期
本公司	陕西盛安矿业开发有限公司	22,200	2012/6/12	2015/6/30	尚未到期
本公司	北京国锐民合投资有限公司	5,850	2012/6/12	2015/6/30	尚未到期
本公司	陕西盛安矿业开发有限公司	20,377	2012/7/10	2015/7/9	尚未到期
本公司	大连海孚房地产开发有限公 司	63,000	2012/9/6	2017/9/5	尚未到期
本公司	长春华业房地产开发有限公 司	10,000	2012/9/17	2013/9/11	尚未到期
本公司	北京君合百年房地产开发有 限公司	74,000	2012/8/4	2015/7/24	尚未到期
本公司	北京君合百年房地产开发有 限公司	100,000	2012/8/24	2014/8/23	尚未到期
本公司 周文煊	深圳市华富溢投资有限公司、 北京君合百年房地产开发有 限公司	95,000	2012/9/17	2014/9/16	尚未到期
合 计		410,427			

**5、关联方资金拆借**

(金额单位: 万元)

关联方	拆入金额	起始日	到期日
华业发展(深圳)有限公司	15,000.00	2012-9-7	2014-9-6
华业发展(深圳)有限公司	20,000.00	2012-9-13	2014-9-12

**6、关联方应收应付款项**

公司应付关联方款项

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	674,332.06	2,802,948.59
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	2,248,972.62	14,751,712.33
长期借款	华业发展(深圳)有限公司	350,000,000.00	---

**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	---
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	1,584,000.00
期末发行在外的权益工具总额	13,596,000.00
期末可行使的权益工具总额	---
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 3.70 元, 自股票期权 授予日起 6 年内有效, 尚剩余 4.5 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	22,609,104.32
以权益结算的股份支付确认的费用总额	22,609,104.32

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 8.14 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。

鉴于公司首期股权激励计划授予对象中 15 人分别因个人原因离职，已不具备激励对象资格，公司董事会决定将公司首期股权激励计划激励对象由原来的 71 人调整为 56 人，同时注销向该 15 名激励对象授予的股票期权共计 182 万份，股票期权数量由原来的 800 万份调整为 618 万份。依据公司 2011 年度资本公积转增股本方案，公司董事会决定对股票期权数量及行权价格进行调整，调整情况如下：调整后股票期权数量=618 万份×(1+1.2)=1,359.60 万(份)调整后股票期权行权价格=8.14 ÷ (1+1.2)=3.70 (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 2012 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 2012 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	2,058,707.83
中国光大银行北京东城支行	1,614,380.58
建设银行北京建国支行	2,114,315.79
民生银行西长安街支行	20,800,000.00
东亚银行北京分行	2,713,383.53
小计	29,300,787.73
<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	10,317,192.29
交通银行长春净月支行	33,932,970.57
工行长春净月支行	50,180,000.00
中行长春南湖大路支行	55,728,310.23
小计	150,158,473.09
<b>三、深圳市华盛业投资有限公司</b>	
建行深圳市分行	400,000.00
华夏银行深圳分行竹子林支行	1,040,000.00
小计	1,440,000.00
<b>四、北京君合百年房地产开发有限公司</b>	
交通银行北京分行东三环支行	24,649,827.97
中国建设银行股份有限公司北京分行	118,092,574.49
中信银行北京朝阳支行	46,131,966.85
招商银行股份有限公司北京万达广场支行	10,062,796.09
华夏银行股份有限公司北京灯市口支行	21,331,431.80
交通银行股份有限公司北京市分行通州支行	101,864,611.11
上海银行股份有限公司北京分行	348,100.00
中国农业银行股份有限公司北京宣武支行	1,540,641.00
渤海银行北京市分行营业部	62,462,157.42
中国农业银行股份有限公司通州支行	2,683,106.39
北京银行瑞都支行	14,339,800.52
小计	403,507,013.64
合计	584,406,274.46

## 九、 承诺事项

### (一) 抵押资产情况

贷款方	贷款银行	金额	借款日期	还款日期	抵押物	抵押物证号	账面原值
陕西盛安矿业开发有限公司	华一银行苏州分行	22,200 万元	2012/6/12	2015/6/30	土地使用权、房屋建筑物	京朝国用(2004 出)第 0560 号、X 京房权证朝其字第 514037 号	191,338,952.04
北京国锐民合投资有限公司		5,850 万元					
陕西盛安矿业开发有限公司	昆仑信托有限责任公司	20,377 万元	2012/7/10	2015/7/9	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、深房地字第 3000475978 号及太平洋商贸大厦商用房产 25 套	242,473,939.46
大连海孚房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司大连分行	63,000 万元	2012/9/6	2017/9/5	存货及土地使用权	在建工程抵押面积 126858.01 平方米涉及的土地证号为: 大国用(2011)第 03042、03043 号	---
长春华业房地产开发有限公司	中融国际信托有限公司	10,000 万元	2012/9/17	2013/9/11	存货	长春华业玫瑰谷二期项目 C 区(L12、L15、L16、D16、D17、D18 和 D19))	---
北京君合百年房地产开发有限公司	北京银行股份有限公司瑞都支行、交通银行股份有限公司北京通州支行	74,000 万元	2012/8/4	2015/7/24	存货及土地使用权	京通国用(2011 出)第 025 号 京通国用(2011 出)第 028 号 东方玫瑰家园项目	---
北京君合百年房地产开发有限公司	国投信托有限公司	100,000 万元	2012/8/24	2014/8/23	存货及土地使用权	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、东方玫瑰家园项目	土地使用权账面价值 264,104,573.00 元
深圳市华富溢投资有限公司、北京君合百年房地产开发有限公司	中国华融资产管理公司广州办事处	95,000 万元	2012/9/17	2014/9/16	股权、存货及土地使用权	华富新业 100%股权、华恒业 100%股权、东方玫瑰家园项目	股权账面金额 2,000 万元

### (二) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

## 十、 资产负债表日后事项

本公司 2013 年 4 月 17 日第五届第二十一次董事会会议审议通过了《2012 年年度利润分配（预案）的议案》，经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2012 年度合并实现归属于母公司的净利润 230,976,066.15 元，截止 2012 年 12 月 31 日合并未分配利润为 1,330,320,411.20 元。2012 年度母公司实现净利润-100,209,355.05 元，截止 2012 年 12 月 31 日母公司未分配利润为-515,268,993.67 元。公司 2012 年度不进行现金分红，不送股，不以资本公积转增股本。本项议案尚须提交公司 2012 年年度股东大会审议。

本公司 2013 年 3 月 1 日第五届第二十次董事会会议审议通过了《关于以现金方式收购大股东资产暨关联交易的议案》，本公司全资子公司华盛业拟以现金方式收购华业发展持有的深圳市华佳业房地产开发有限公司 100% 股权。本项议案已经公司 2013 年 3 月 18 日公司第一次临时股东大会审议通过。

## 十一、 其他重要事项说明

本公司控股股东华业发展分别于 2012 年 8 月 31 日、9 月 7 日和 9 月 10 日解除了原质押给中诚信托有限责任公司的 329,976,127 股本公司无限售条件流通股。并分别于 2012 年 8 月 31 日和 9 月 7 日将其中的 317,530,000 股无限售条件流通股质押给中诚信托有限责任公司。该项解押及质押登记手续已通过中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 PROP 系统办理完成。本次质押数量为 317,530,000 股，占公司总股本的 22.38%。股权质押期限为一年。

本公司第二大股东华保宏于 2012 年 8 月 29 日解除其质押给昆仑信托有限责任公司的本公司 218,336,855 股无限售条件流通股，同日将该 218,336,855 股无限售条件流通股质押给中融国际信托有限公司。前述质押登记手续已于 2012 年 8 月 29 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。截至 2012 年 12 月 31 日，华保宏共持有本公司股份 218,336,855 股，占公司总股本的 15.39%，本次质押数量为 218,336,855 股，占公司总股本的 15.39%。

## 十二、 母公司财务报表主要项目注释

### （一） 其他应收款

#### 1、 其他应收款按种类披露：

种 类	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 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---

组合 1	3,185,364,014.90	100	297,403,070.13	9.34	3,059,135,179.53	100	228,523,235.89	7.47
组合 2	---	---	---	---	---	---	---	---
组合小计	3,185,364,014.90	100	297,403,070.13	9.34	3,059,135,179.53	100	228,523,235.89	7.47
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	3,185,364,014.90	100	297,403,070.13	9.34	3,059,135,179.53	100	228,523,235.89	7.47

其他应收款种类的说明:

(1) 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		
	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	1,105,546,904.31	34.70	66,332,814.27	1,934,769,724.01	63.25	116,086,183.44
1-2 年	1,618,046,214.43	50.80	161,804,621.44	1,124,363,162.52	36.75	112,436,316.25
2-3 年	461,770,896.16	14.50	69,265,634.42	724.00	---	108.60
3 年以上	---	---	---	1,569.00	---	627.60
合计	3,185,364,014.90	100	297,403,070.13	3,059,135,179.53	100	228,523,235.89

2、期末其他应收款中无应收持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东款项。

3、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
大连海孚房地产开发有限公司	子公司	往来款项	730,905,000.00	一年以内	22.95
深圳华富溢实业有限公司	子公司	往来款项	635,185,896.16	三年以内	19.94
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	子公司	往来款项	483,902,266.36	两年以内	15.19
北京华恒兴业房地产开发有限公司	子公司	往来款项	332,559,759.69	两年以内	10.44
北京华恒业房地产开发有限公司	子公司	往来款项	311,003,467.48	两年以内	9.76
合 计			2,493,556,389.69		78.28

4、期末应收其他关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
大连海孚房地产开发有限公司	子公司	730,905,000.00	22.96
深圳华富溢实业有限公司	子公司	635,185,896.16	19.94
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	子公司	483,902,266.36	15.19
北京华恒兴业房地产开发有限公司	子公司	332,559,759.69	10.44
北京华恒业房地产开发有限公司	子公司	311,003,467.48	9.76
北京华富新业房地产开发有限公司	子公司	309,119,995.90	9.70
托里县华兴业矿业投资有限公司	子公司	264,820,725.00	8.31
陕西盛安矿业开发有限公司	子公司	59,486,904.31	1.87
托里县立鑫矿业有限公司	子公司	35,000,000.00	1.10
深圳市亚森文化实业有限公司	子公司	23,380,000.00	0.73
合 计		3,185,364,014.90	100

**(二) 长期股权投资**

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面余额	本期增减额 (减少以 “-”号填列)	期末账面余额
北京高盛华房地产开发有限公司	成本法	325,652,166.28	325,652,166.28	---	325,652,166.28
深圳市华富溢投资有限公司	成本法	8,640,000.00	8,640,000.00	---	8,640,000.00
深圳市华盛业投资有限公司	成本法	306,294,318.53	306,294,318.53	---	306,294,318.53
北京华恒业房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	---	10,000,000.00
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	成本法	44,650,000.00	44,650,000.00	---	44,650,000.00
北京华恒兴业房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	---	20,000,000.00
北京华富新业房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	---	10,000,000.00
托里县华兴业矿业投资有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	---	20,000,000.00
托里县华富兴业矿业投资有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	---	1,000,000.00
陕西盛安矿业开发有限公司	成本法	54,000,000.00	54,000,000.00	---	54,000,000.00
合计		800,236,484.81	800,236,484.81	---	800,236,484.81
被投资单位	持股比例	表决权比例	减值准备金额	本期计提减值 准备金额	本期现金红利
北京高盛华房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	---	---	---
深圳市华富溢投资有限公司	100.00%	100.00%	---	---	---
深圳市华盛业投资有限公司	100.00%	100.00%	---	---	---
北京华恒业房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	---	---	---
被投资单位	持股比例	表决权比例	减值准备金额	本期计提减值 准备金额	本期现金红利
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	---	---	---
北京华恒兴业房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	---	---	---
北京华富新业房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	---	---	---
托里县华兴业矿业投资有限公司	100.00%	100.00%	---	---	---
托里县华富兴业矿业投资有限公司	100.00%	100.00%	---	---	---
陕西盛安矿业开发有限公司	90.00%	90.00%	---	---	---
合计			---	---	---

**(三) 营业收入及营业成本**
**1、营业收入、营业成本**

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	18,414,889.69	9,484,077.60
其中：主营业务收入	9,744,889.69	9,484,077.60
其他业务收入	8,670,000.00	---
营业成本	7,007,969.80	6,997,063.20
其中：主营业务成本	7,007,969.80	6,997,063.20
其他业务成本	---	---

其他业务收入为向大连晟鼎收取的品牌使用费收入。

**2、主营业务（分产品）**

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
房地产租赁	9,744,889.69	7,007,969.80	9,484,077.60	6,997,063.20
合 计	9,744,889.69	7,007,969.80	9,484,077.60	6,997,063.20

**3、公司客户的营业收入情况**

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股份有限公司	9,744,889.69	52.92
大连晟鼎房地产开发有限公司	8,670,000.00	47.08
合 计	18,414,889.69	100

**(四) 现金流量表补充资料**

项 目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	(100,209,355.05)	(109,151,835.76)
加：资产减值准备	68,879,834.24	78,383,970.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,307,320.42	5,331,933.29
无形资产摊销	2,499.96	2,499.96
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）	2,551,575.72	5,739,354.09
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）	(3,180,011.49)	(9,039,950.11)
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）	(126,234,029.87)	(586,143,957.83)
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	206,961,339.22	486,190,987.81
其他	11,443,134.33	11,165,969.99
经营活动产生的现金流量净额	65,522,307.48	(117,521,028.06)
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	8,121,987.96	21,251,492.20
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	(13,129,504.24)	(284,559,279.15)

### 十三、 补充资料

#### (一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	(56,817.79)	见附注五.(三十三)、(三十五)、(三十六)
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	---
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	4,800,000.00	见附注五.(三十五)
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	---
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	---
非货币性资产交换损益	---	---
委托他人投资或管理资产的损益	---	---
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	---
债务重组损益	---	---
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	---	---
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	---
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	---	---
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	---
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	---	---
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	---
对外委托贷款取得的损益	---	---
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	---
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	---
受托经营取得的托管费收入	---	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(1,445,727.79)	见附注五.(三十五)、(三十六)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	---
所得税影响额	19,671.95	---
少数股东权益影响额(税后)	(400.00)	---
合计	3,316,726.37	---

#### (二) 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	7.86%	0.1628	0.1612
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.75%	0.1604	0.1589

#### 十四、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2013 年 4 月 17 日批准报出。

### 第十一节 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  
2013 年 4 月 17 日