

北京华业地产股份有限公司

（股票代码：600240）



2013 年半年度报告

〔二零一三年八月〕

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？
否

六、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

目 录

第一节 释义.....	4
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项.....	13
第六节 股份变动及股东情况.....	17
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	19
第八节 财务报告（未经审计）.....	20
第九节 备查文件目录.....	84

第一节释义

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
北京高盛华	指	北京高盛华房地产开发有限公司
深圳华富溢	指	深圳市华富溢投资有限公司
长春华业	指	长春华业房地产开发有限公司
深圳华盛业	指	深圳市华盛业投资有限公司
大连晟鼎	指	大连晟鼎房地产开发有限公司
君合百年	指	北京君合百年房地产开发有限公司
国锐民合	指	北京国锐民合投资有限公司
大连海孚	指	大连海孚房地产开发有限公司
北京华恒业	指	北京华恒业房地产开发有限公司
武汉凯喜雅	指	武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司
深圳亚森	指	深圳市亚森文化实业有限公司
北京华恒兴业	指	北京华恒兴业房地产开发有限公司
北京华富新业	指	北京华富新业房地产开发有限公司
托里华兴业	指	托里县华兴业矿业投资有限公司
陕西盛安	指	陕西盛安矿业开发有限公司
托里华富兴业	指	托里县华富兴业矿业投资有限公司
立鑫矿业	指	托里县立鑫矿业有限公司
深圳华佳业	指	深圳市华佳业房地产开发有限公司
深圳华恒兴业	指	深圳市华恒兴业投资有限公司

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、 基本情况变更简介

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变更情况简介

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

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、 公司报告期内的注册变更情况

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	1100000001525295
税务登记号码	京税证字 110105701462101 号
组织机构代码	70146210-1

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司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	本报告期 (1-6 月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	840,764,042.84	656,468,180.26	656,468,180.26	28.07
归属于上市公司股东的净利润	149,186,364.56	95,442,062.76	95,764,378.34	56.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	153,531,956.81	95,498,000.50	95,820,316.08	60.77
经营活动产生的现金流量净额	455,969,144.46	177,586,317.08	176,311,689.86	156.76
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年末增减(%)
		调整后	调整前	
归属于上市公司股东的净资产	2,909,175,969.36	3,107,102,179.67	3,040,572,832.05	-6.37
总资产	12,668,598,850.20	11,012,810,649.03	10,162,402,964.72	15.04

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6 月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	0.1051	0.0673	0.0675	56.17
稀释每股收益(元/股)	0.1048	0.0666	0.0668	57.36
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1082	0.0673	0.0675	60.77
加权平均净资产收益率(%)	5.29	3.18	3.34	增加 2.11 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.01	3.25	3.34	增加 1.76 个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

公司主要资产和费用变动情况分析

单位：万元

项 目	2013-6-30	2012-12-31	增减变动	变动百分比(%)	变化原因
货币资金	257,919.61	148,062.02	109,857.58	74.20	主要是销售回款和取得借款增加
存货	865,801.61	814,110.51	51,691.10	6.35	在建项目投入增加
其他非流动资产	44,258.22	41,528.50	2,729.72	6.57	探矿投入
短期借款	23,500.00	10,000.00	13,500.00	135.00	取得借款
应付票据	-	4,200.00	-4,200.00	-100.00	银行承兑汇票到期支付
应付账款	36,140.78	47,740.60	-11,599.82	-24.30	支付工程款
预收账款	156,597.64	90,022.38	66,575.26	73.95	项目预售回款增加
应交税费	39,035.46	32,195.35	6,840.10	21.25	按规定计缴的各项税费
应付利息	1,351.85	405.17	946.68	233.65	计提的利息

长期借款	613,490.00	474,027.00	139,463.00	29.42	取得借款
------	------------	------------	------------	-------	------

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	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-2,885.70	
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	-1,587,455.97	该项目为归属于同一控制下企业合并日前的当期净损益。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,579,045.99	
所得税影响额	823,795.41	
合计	-4,345,592.25	

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

2013 年是全面贯彻落实十八大精神的开局之年。2012 年中央经济工作会议提出要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，要继续坚持房地产市场调控政策不动摇。积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量。

年初，国务院常务会议上确定了“新国五条”调控措施。会议要求，扩大个人住房房产税改革试点范围；制定并公布年度新建商品住房价格控制目标；增加普通商品住房及用地供应；年底前外来务工人员要纳入住房保障范围；推进城镇个人住房信息系统建设。继“新国五条”之后，国务院 3 月 1 日发布楼市调控细则明确，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率；个人售房严格按转让所得的 20% 征税；各地新建商品住房价格控制目标一季度公布；楼市调控不力省级政府将被问责；多部门联动严打囤地捂盘哄抬房价房企。

根据国家统计局发布数据显示：

2013 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 36828 亿元，同比名义增长 20.3%（扣除价格因素实际增长 20.3%），增速比 1-5 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 25227 亿元，增长 20.8%，增速回落 0.8 个百分点，占房地产开发投资的比重为 68.5%。

1-6 月份，商品房销售面积 51433 万平方米，同比增长 28.7%，增速比 1-5 月份回落 6.9 个百分点；其中，住宅销售面积增长 30.4%，办公楼销售面积增长 31.7%，商业营业用房销售面积增长 8.3%。商品房销售额 33376 亿元，增长 43.2%，增速比 1-5 月份回落 9.6 个百分点；其中，住宅销售额增长 46.0%，办公楼销售额增长 45.7%，商业营业用房销售额增长 20.5%。

在上半年一系列调控政策的影响下全国房价整体涨幅得到有效抑制，全国 6 月销售数据维持高位运行，进入 7 以后流动性趋紧下半年销售仍存在环比下降和同比涨幅继续收窄的风险。中央近期召开工作会议，下半年经济工作将继续定调在“稳中求进”上，要根据经济形势变化，适时适度进行预调和微调，同时提出“促进房地产市场平稳健康发展”的基调。

下半年，公司总体发展方向也将紧跟中央提出的“稳中求进”思路，继续寻求更好的发展机遇。我们认为，房产税试点范围扩大等风险依然存在，管理层仍将继续保持对政策面的关注。随着第三季度的来临之际，公司也将抓住房地产行业金九银十的有利时机，把握好项目建设及推盘的节奏，从而实现年初制定的全年经营计划。

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，公司管理层继续执行“房地产+矿业”双主营的发展战略，根据 2013 年度整体经营发展计划完成各项工作。

为进一步加强公司土地资源储备，保证房地产业务持续稳定发展，公司以股权收购方式取得深圳华佳业公司 100% 股权，通过对华佳业股权收购，获得华佳业公司名下位于深圳市宝安区龙华街道的两块宗地开发权，两地块合计占地面积约 4.45 万平方米，规划建筑面积 19.41 万平方米。在保证房地产业务持续稳定增长的同时矿业业务也未放松，公司在新疆地区的两个采矿权正在加快投产进程，并取得了相应进展。

报告期内，公司实现营业收入 8.41 亿元，较上年同期增加 28.07%；实现利润总额约 2 亿元，较上年同期增加 51.74%；实现净利润（归属于母公司股东的所有者权益）1.49 亿元，较上年同期增加 56.31%；房地产业务共完成结算面积约 6.18 万平方米，实现商品房销售收入 8.26 亿元，较上年同期增加 28.73%。

(二) 主营业务分析

1、财务报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 (%)	变动原因说明
营业收入	840,764,042.84	656,468,180.26	28.07	结算规模增加所致
营业成本	420,279,408.26	366,799,453.73	14.58	结算规模增加所致

销售费用	18,317,721.94	12,737,557.63	43.81	销售规模增加导致代理费增加
管理费用	46,382,871.74	48,851,525.04	-5.05	
财务费用	18,388,021.66	4,986,375.56	268.77	融资成本增加
经营活动产生的现金流量净额	455,969,144.46	177,586,317.08	156.76	公司各开发项目销售及资金回笼较上年同期增加
投资活动产生的现金流量净额	-407,126,067.14	23,608,458.52	-1,824.49	支付股权收购款所致
筹资活动产生的现金流量净额	355,439,863.74	190,930,053.98	86.16	取得借款

2、其它

(1) 经营计划进展说明

- 1、为保证公司房地产业务的未来几年开发建设需要，公司上半年按年初计划在深圳进行了股权收购，从而增加了新的土地资源储备。
- 2、公司房地产业务各项目开发建设及销售情况较为顺利，基本按年初制定的经营计划进行，其中全资子公司君合百年公司负责开发建设的北京通州华业东方玫瑰家园项目销售情况较好，项目计划全年销售任务为 20 亿元，截止报告期末已实现销售认购额达 16 亿元，已完成全年销售任务的 80%。
- 3、公司名下齐求 3 号及塔尔巴斯套两采矿权，已按计划开始进行矿区开采前施工作业准备工作。

(三) 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

单位:元 币种:人民币

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	825,710,143.00	413,532,481.92	49.92	28.73	14.89	增加 6.03 个百分点
物业租赁及其他	15,053,899.84	6,746,926.34	55.18	0.19	-1.65	增加 0.84 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	825,710,143.00	413,532,481.92	49.92	28.73	14.89	增加 6.03 个百分点
物业租赁及其他	15,053,899.84	6,746,926.34	55.18	0.19	-1.65	增加 0.84 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	706,307,515.22	36.63
深圳	7,323,888.62	0.60
长春	76,125,133.00	166.05
大连	51,007,506.00	-50.78

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。

(四) 核心竞争力分析

多年来公司秉承着“中庸、诚信、内敛、专注”的企业文化和经营管理理念，以推动城市价值提升和城市化进程为己任。近年来，房地产调控政策日益趋紧，在此形势下公司逐步调整房地产业务原有经营思路，在产业升级变革面前，显然走到了同行的前列。2013 年将全面启动位于通州核心区地段的“华业·新北京中心”项目，公司将通过“新北京中心”建设和运作，努力实现“精品住宅开

发制造商"到"新城市主义运营商"的全新转型。

(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

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

2、 主要子公司、参股公司分析

(1)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。

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%	124,285.64	-78.20
2	深圳市华富溢投资有限公司	房地产开发		1,063.80	100%	135,762.23	-73.14
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%	38,271.13	846.64
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%	75,214.30	-2,302.67
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%	40,242.93	1,676.96
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%	584,700.90	20,645.90
7	北京国锐民合投资有限公司	投资管理		1,000.00	100%	60,338.72	-291.10
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%	164,956.11	-407.26
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%	32,473.99	-4.73
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%	71,670.39	-142.40
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%	3,684.05	2.04
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%	35,535.86	-14.44
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%	31,967.87	-4.39
14	托里县华兴业矿业投资有限公司	矿业投资	齐求3号采矿权	2,000.00	100%	34,801.20	-245.57
15	陕西盛安矿业开发有限公司	矿业投资		5,000.00	90%	110,040.27	-851.54
16	托里县华富兴业矿业投资有限公司	矿业投资		100.00	100%	1,200.35	-1.44
17	托里县立鑫矿业有限公司	黄金开采	塔尔巴斯套金矿采矿权	1,000.00	100%	4,392.19	-114.09

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%	401.68	0.00
19	新疆达文矿业有限公司	矿产品的加工、销售		800.00	95%	2,395.89	-0.07
20	新疆舜天矿业有限公司	矿业投资		100.00	95%	2,346.09	-0.17
21	新疆博金矿业有限公司	矿业投资		1,000.00	100%	974.52	-5.50
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%	1,002.04	-0.59
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%	1,303.50	-0.44
24	北京经世高矿业咨询有限公司	经济贸易咨询		30.00	100%	2,522.28	-0.27
25	内蒙古大有投资有限公司	矿业投资		1,000.00	100%	571.34	-0.60
26	中矿元亨（北京）矿业投资有限公司	投资管理		1,900.00	100%	1,696.28	-0.70
27	深圳市华佳业房地产开发有限公司	房地产开发	华业玫瑰四季馨园	5,000.00	100%	121,990.51	-236.43
28	深圳市华恒兴业投资有限公司	房地产开发		3,000.00	100%	3,000.54	0.00

(2) 报告期内各项目进展情况：

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建设的北京通州“华业·东方玫瑰家园”项目报告期内 C 区开工建设，新开工面积约 17 万平方米。D 区共有 6 幢住宅楼达到竣工备案条件，报告期内已完成竣工备案手续办理工作，竣工面积约 13 万平米。项目各项手续办理、工程施工及销售进展顺利，报告期内按计划推出了 B 区、D 区新入市楼盘，项目实现认购金额约 16 亿元。报告期内，实现商品房销售收入 6.99 亿元，结算面积 4.2 万平方米。
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”二期 C 区工程已进入收尾阶段，二期 C 区园林工程在施工。报告期内实现签约金额约 1 亿元，实现销售收入 7,613 万元。
3. 报告期内，公司全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司负责开发的大连“华业·玫瑰东方”项目已全部销售完毕。报告期内，实现商品房销售收入 5,100 万元。
4. 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”进行室内室外装修及楼宇设备安装阶段，工程进展顺利，预计年内项目整体竣工。截止报告期末，项目累计认购金额约 5.16 亿元，其中当期实现认购金额约 3.66 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共同开发建设的通州核心区项目已正式命名为“华业·新北京中心”，该项目已取得规划意见复函，根据通州区新城管委会的要求，严格执行一体化施工方案。目前 08、09 两个地块已经先行启动开工建设，基坑开挖施工已全部完成，试桩施工也按原计划顺利开展且全部完成，并取得试桩试验成果报告。
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，目前继续加紧前期手续办理工作。
7. 报告期内，公司全资子公司深圳市华盛业投资有限公司出资收购深圳市华佳业房地产开发有限公司 100% 股权，华佳业公司名下拥有位于深圳龙华新区的两地块开发权，该项目分两期滚动开发，已

正式命名为“华业玫瑰四季馨园”，项目一期规划建筑面积 13.5 万平米，报告期内已取得《施工许可证》目前开始进行基坑支护、土方开挖、桩基施工。

8. 报告期内，托里县华兴矿业投资有限公司矿权收购工作取得一定进展，截止报告期末，托里县华兴公司和托里县华富矿业公司共计拥有探矿权 38 个，报告期内到期的探矿权证均已办理延期手续，目前公司拥有的探矿权勘查面积合计约为 600 平方公里，已开展工作的探矿权 10 个，预计年底之前完成所有探矿权的筛查工作。

9. 托里县华兴矿业持有的齐求 3 号金矿采矿权已完成矿区补充勘查,上半年投入钻探工程 1200 米，目前矿区正在进行工业用电架设、以确保年内顺利达到通电条件。矿山已完成了 7 吨炸药库的建设，待通过安全评审后可投入使用。力争年内开始竖井施工，计划施工竖井两个，主井井深 450 米，净断面直径 5 米，风井井深 150 米。公司于年初已开始进行矿业公司各专业技术人员的储备工作，截止报告日已有部分采矿、选矿等专业人员陆续到位。

10. 托里县立鑫矿业有限公司塔尔巴斯套金矿完成了电力线路改造。炸药库修建已完成，目前正在申报评审验收。现阶段正在做提升系统安装和竖井安装等准备工作。

11. 报告期内，公司全资子公司陕西盛安矿业开发有限公司持有的宁强县鸡头山-小燕子沟金矿，完成了对探矿权详查区范围内的 Au I、AuⅧ号金矿体通过资源储量估算，共获得金矿资源量：矿石量 392.24 万吨，Au 金属量 9481.16kg。详查报告及勘探实施方案已获得陕西国土资源厅相关部门评审通过，目前处于勘探报告实际工程实施阶段。矿区内的办公及生活区用房已建设完成并已投入使用。

3、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、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

本报告期未发生利润分配方案的执行或调整情况。

三、其他披露事项

(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

第五节重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、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
资产收购事项一： 公司于 2013 年 3 月 1 日召开的五届二十次董事会会议审议并通过了《关于以现金方式收购大股东资产暨关联交易的议案》。 公司全资子公司深圳市华盛业投资有限公司出资人民币 36,000 万元收购公司控股股东华业发展持有的华佳业公司 100% 股权。上述收购事项涉及关联交易，已经公司及 2013 年第一次临时股东大会审议通过。 报告期内，深圳华佳业公司工商登记变更手续已办理完毕。	该收购事项相关内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）登载的《北京华业地产股份有限公司五届二十次董事会决议暨全资子公司现金方式收购大股东资产的关联交易公告》，公告刊登在 2013 年 3 月 2 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。
资产收购事项二： 公司于 2013 年 4 月 17 日召开的五届二十一次董事会会议审议并通过了《公司全资子公司收购海南长盛置业有限公司 65% 股权的议案》。 公司全资子公司深圳市华富溢投资有限公司与海南长盛置业有限公司股东签署股权转让协议，以人民币 1,300 万元收购海南长盛置业有限公司 65% 的股权。截止报告披露日，上述股权收购款尚未支付。	该收购事项相关内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）登载的《北京华业地产股份有限公司收购资产公告》，公告刊登在 2013 年 4 月 19 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。

四、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 2013 年 4 月 17 日召开的五届二十一次董事会会议审议并通过了《关于调整股票期权激励计划激励对象、授予数量的议案》。本次调整后的股票期权数量为 1359.60 万份，激励对象人数为 56 人。审议并通过了《关于首期股票期权激励计划第一个行权期符合行权条件的议案》，本公司首期股票期权激励计划第一个行权期行权条件已经达成，公司 56 名激励对象自本公告日起至 2015 年 6 月 3 日止可行权 543.84 万份股票期权。	该事项相关内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）登载的《北京华业地产股份有限公司关于首期股票期权激励计划第一个行权期行权安排的公告》，公告刊登在 2013 年 4 月 19 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。
公司于 2013 年 6 月 7 日召开的五届二十三次董事会会议审议并通过了《关于对首期股票期权激励计划部分已授予股票期权进行注销的议案》，因公司 2012 年业绩未达到公司《首期股票期权激励计划》关于第二个行权期的业绩考核目标，公司将注销相应的期权份额。本次注销股票期权涉及人数为 56 人，股票期权总份数为 407.88 万份。	关于本次注销已授予股票期权的详细内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）登载的《华业地产关于对首期股票期权激励计划部分已授予股票期权进行注销的公告》，公告刊登在 2013 年 6 月 8 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。

(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	5,253,600
报告期内失效的权益总额	-4,078,800
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	4,263,600
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额	5,253,600

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		1、 2011 年 6 月 3 日，公司召开的第四届五十九次董事会审议通过了《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》确定首期股票期权激励计划的授予日为 2011 年 6 月 3 日。公司《首期股票期权激励计划》确定公司董事、高级管理人员和业务骨干共 71 人为股票期权激励对象，向激励对象定向发行 800 万份股票期权，授予日为 2011 年 6 月 3 日，行权价格 8.14 元。 2、 2012 年 9 月 5 日，公司召开的五届十六次董事会审议通过了《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》，因激励对象离职，激励对象人数调整为 56 人。且当年实施的公司 2011 年度利润分配方案以 2011 年末总股本 64,500 万股为基数，向公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 12 股，本次授予的股票期权数量由 623 万份调整至 1370.60 万份，股票期权行权价格由 8.14 元调整至 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		704,000	528,000
燕飞	董事		440,000	330,000
许立超	高级管理人员		440,000	330,000
毕玉华	高级管理人员		440,000	330,000
莘雷	高级管理人员		440,000	330,000
因激励对象行权所引起的股本变动情况		公司于 2013 年 4 月 19 日发布了《关于首期股票期权激励计划第一个行权期行权安排的公告》。 符合首期股权激励计划第一个行权期行权条件的激励对象于报告期内向公司提出行权申请，公司首期股权激励计划第一个行权期的实际行权人数为 52 人，行权数量为 525.36 万份，占公司现有总股本的 0.37%，按照公司《股票期权激励计划》，公司拟向本次行权对象定向增发 525.36 万股股票。 公司本次增资前的注册资本为人民币 141,900.00 万元，新增注册资本为人民币 525.36 万元，变更后的注册资本为人民币 142,425.36 万元，实收资本为人民币 142,425.36 万元。		
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(σ)：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

- 2013 年 4 月 17 日，公司召开的五届二十一次董事会审议通过了《关于调整股票期权激励计划激励对象、授予数量的议案》，调整后的股票期权数量应为 1359.60 万份，激励对象人数为 56 人。
- 2013 年 4 月 17 日，公司召开的五届二十一次董事会审议通过了《关于首期股票期权激励计划第一个行权期符合行权条件的议案》，首期股权激励计划第一个行权期符合行权条件的激励对象为 56 人，第一个行权期可行权股票期权数量为 543.84 万份。
- 2013 年 5 月 27 日，公司首期股权激励第一个可行权期行权新增股份在上海证券交易所上市流通，本次股票期权行权涉及的行权人数为 52 人，行权数量为 525.36 万股，占授予股票期权数的 38.64%。
- 2013 年 6 月 7 日，公司召开的五届二十三次董事会审议通过了《关于对首期股票期权激励计划部分已授予股票期权进行注销的议案》，因公司 2012 年业绩未达到公司《首期股票期权激励计划》关

于第二个行权期的业绩考核目标,公司将注销相应的期权份额。本次注销股票期权涉及人数为 56 人,股票期权总份数为 407.88 万份。

截至本报告发布日,公司股权激励行权股份新增注册资本的工商变更手续正在办理中。

五、 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 2013 年 3 月 1 日召开的五届二十次董事会会议审议并通过了《关于以现金方式收购大股东资产暨关联交易的议案》。 公司全资子公司深圳市华盛业投资有限公司出资人民币 36,000 万元收购公司控股股东华业发展持有的华佳业公司 100% 股权。上述收购事项涉及关联交易,已经公司及 2013 年第一次临时股东大会审议通过。 报告期内,深圳华佳业公司工商登记变更手续已办理完毕。	该收购事项相关内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)登载的《北京华业地产股份有限公司五届二十次董事会决议暨全资子公司现金方式收购大股东资产的关联交易公告》,公告刊登在 2013 年 3 月 2 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。

六、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

本报告期公司无托管事项。

2、 承包情况

本报告期公司无承包事项。

3、 租赁情况

单位:元 币种:人民币

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

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

2、2008 年 6 月,公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司与北京家乐福商业有限公司签订

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

3、2009 年 11 月 16 日，公司与深圳市好百年家居连锁股份有限公司签订《房屋租赁合同书》，公司将深圳市福田区彩田路彩虹新都裙楼一至四层合计 11,454.20 平方米的自用商业物业出租给深圳市好百年家居连锁股份有限公司，月租金为 790,339.80 元，租赁期限从 2009 年 12 月 11 日至 2019 年 12 月 10 日。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	32,550.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	442,977.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额 (A+B)	442,977.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	152.27
其中：	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	297,518.20
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	297,518.20

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) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 承诺事项履行情况

√ 不适用

八、 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

本报告期公司及其董事、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。

九、 公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市规则（2012 年修订）》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。

报告期内，公司根据证监会、银监会、财政部等五部委下发的《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》要求，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，聘请了专业咨询机构对 2011 年度初步建设完成的内控体系进行了全面完善。

内控体系完善工作在以下三个方面开展：

（一）《内部控制管理手册》全面修订，经过全面修订工作，公司《内部控制管理手册》实现了对主要业务风险控制的全覆盖。

（二）依据《内部控制管理手册》的修订情况，由责任部门牵头对一系列管理制度进行了同步修订。

公司将于四季度，对本年度的内部控制自我评价工作进行规划，制定评价方案指导具体工作的实施。

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									
1、人民币普通股	1,419,000,000	100	5,253,600				5,253,600	1,424,253,600	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	1,419,000,000	100	5,253,600				5,253,600	1,424,253,600	100

2、股份变动情况说明

公司于 2013 年 4 月 19 日发布了《关于首期股票期权激励计划第一个行权期行权安排的公告》。首期股权激励第一个行权期达到可行权条件，公司符合条件的被激励对象向公司提出行权申请，首期股权激励计划第一个行权期的实际行权人数为 52 人，行权数量为 525.36 万份，占公司现有总股本的 0.37%，按照公司《股票期权激励计划》，公司拟向本次行权对象定向增发 525.36 万股股票。

本次行权事项完成后，公司股本总额由 141,900 万股增加至 142,425.36 万股。截至报告披露日，相关工商变更手续正在办理中。

(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、股东情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						39,829
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	23.44	333,895,031			质押 317,530,000
华保宏实业（深圳）有限公司	境内非国有法人	15.33	218,336,855			质押 218,336,855
普宁市恒宏业贸易有限公司	境内非国有法人	3.86	55,000,000			
中国人民人寿保险股份有限公司—万能—一个险—万能	未知	1.41	20,081,573			

中国建设银行－南方盛元红利股票型证券投资基金	未知	0.98	14,000,000			
宏源证券－建行－宏源 3 号红利成长集合资产管理计划	未知	0.93	13,254,387			
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.91	13,003,020			
国元证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.83	11,819,208			
陈浩钦	未知	0.78	11,140,755			
新疆凯迪投资有限责任公司	未知	0.77	11,000,000			
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		
华保宏实业（深圳）有限公司		218,336,855		人民币普通股		
普宁市恒宏业贸易有限公司		55,000,000		人民币普通股		
中国人民人寿保险股份有限公司－万能一个险万能		20,081,573		人民币普通股		
中国建设银行－南方盛元红利股票型证券投资基金		14,000,000		人民币普通股		
宏源证券－建行－宏源 3 号红利成长集合资产管理计划		13,254,387		人民币普通股		
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		13,003,020		人民币普通股		
国元证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		11,819,208		人民币普通股		
陈浩钦		11,140,755		人民币普通股		
新疆凯迪投资有限责任公司		11,000,000		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述公司前十名股东之间、前十名流通股股东之间：普宁市恒宏业贸易有限公司为华保宏实业（深圳）有限公司全资子公司，系一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(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情况

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
徐红	董事长	0	704,000	704,000	股权激励行权
燕飞	副总经理	0	440,000	440,000	股权激励行权
许立超	财务总监	0	440,000	440,000	股权激励行权
毕玉华	总经济师	0	440,000	440,000	股权激励行权
莘雷	工程副总经理	0	440,000	440,000	股权激励行权

(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	期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	期末持有股票期权数量
徐红	董事长	0	0	704,000	704,000	704,000
燕飞	董事会秘书	0	0	440,000	440,000	440,000
许立超	财务总监	0	0	440,000	440,000	440,000
毕玉华	总经济师	0	0	440,000	440,000	440,000
莘雷	工程副总经理	0	0	440,000	440,000	440,000
合计	/	0	0	2,464,000	2,464,000	2,464,000

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈力	总建筑师	离任	个人原因

第八节 财务报告（未经审计）

一、财务报表

合并资产负债表

2013 年 6 月 30 日

编制单位:北京华业地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,579,196,057.46	1,480,620,228.40
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		78,674,687.60	73,790,275.68
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		121,379,140.18	96,356,789.16
买入返售金融资产			
存货		8,658,016,118.25	8,141,105,080.99
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,437,266,003.49	9,791,872,374.23
非流动资产：			
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		320,957,408.92	326,829,600.94
固定资产		246,498,124.92	250,034,350.60
在建工程		38,969,878.90	43,026,991.90
工程物资			
固定资产清理		-3,418,811.00	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		126,551,597.55	126,557,877.55
开发支出			
商誉		34,884,266.87	34,884,266.87
长期待摊费用		14,000.00	26,000.00
递延所得税资产		24,294,176.39	24,294,176.39
其他非流动资产		442,582,204.16	415,285,010.55
非流动资产合计		1,231,332,846.71	1,220,938,274.80
资产总计		12,668,598,850.20	11,012,810,649.03

流动负债：			
短期借款		235,000,000.00	100,000,000.00
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		361,407,767.31	477,405,969.55
预收款项		1,565,976,399.33	900,223,764.78
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		578,499.12	1,451,559.09
应交税费		390,354,565.53	321,953,523.49
应付利息		13,518,493.15	4,051,712.35
应付股利			
其他应付款		927,885,587.85	979,510,033.97
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
其他流动负债			
流动负债合计		3,494,721,312.29	3,026,596,563.23
非流动负债：			
长期借款		6,134,900,000.00	4,740,270,000.00
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		130,098,419.70	138,287,096.94
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,264,998,419.70	4,878,557,096.94
负债合计		9,759,719,731.99	7,905,153,660.17
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,424,253,600.00	1,419,000,000.00
资本公积		286,680,819.40	346,646,994.27
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		1,186,036,123.38	1,329,249,758.82
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,909,175,969.36	3,107,102,179.67
少数股东权益		-296,851.15	554,809.19
所有者权益合计		2,908,879,118.21	3,107,656,988.86
负债和所有者权益总计		12,668,598,850.20	11,012,810,649.03

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

母公司资产负债表
 2013 年 6 月 30 日

编制单位:北京华业地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		161,942,896.96	8,121,987.96
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		785,194.50	5,194.50
应收利息			
应收股利			
其他应收款		3,136,965,134.97	2,887,960,944.77
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,299,693,226.43	2,896,088,127.23
非流动资产:			
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		122,624,100.00	125,214,750.00
固定资产		396,196.46	395,127.74
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		16,875.13	18,125.11
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		21,199,950.07	21,199,950.07
其他非流动资产			
非流动资产合计		944,473,606.47	947,064,437.73
资产总计		4,244,166,832.90	3,843,152,564.96
流动负债:			
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
应交税费		127,802.62	223,960.26
应付利息			
应付股利			

其他应付款		2,983,604,678.65	2,583,816,301.24
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,983,732,481.27	2,584,043,196.50
非流动负债：			
长期借款			
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			
负债合计		2,983,732,481.27	2,584,043,196.50
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,424,253,600.00	1,419,000,000.00
资本公积		350,806,760.68	343,172,935.55
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		-526,831,435.63	-515,268,993.67
所有者权益（或股东权益）合计		1,260,434,351.63	1,259,109,368.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,244,166,832.90	3,843,152,564.96

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
 2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		840,764,042.84	656,468,180.26
其中：营业收入		840,764,042.84	656,468,180.26
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		637,242,543.44	524,627,132.83
其中：营业成本		420,279,408.26	366,799,453.73
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		133,874,519.84	91,252,220.87
销售费用		18,317,721.94	12,737,557.63
管理费用		46,382,871.74	48,851,525.04
财务费用		18,388,021.66	4,986,375.56
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			16,231.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		203,521,499.40	131,857,279.35
加：营业外收入		57,708.00	60,040.72
减：营业外支出		3,639,639.69	153,400.00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		199,939,567.71	131,763,920.07
减：所得税费用		51,604,863.49	39,681,827.23
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		148,334,704.22	92,082,092.84
归属于母公司所有者的净利润		149,186,364.56	95,442,062.76
少数股东损益		-851,660.34	-3,359,969.92
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.1051	0.0673
（二）稀释每股收益		0.1048	0.0666
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		148,334,704.22	92,082,092.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		149,186,364.56	95,442,062.76
归属于少数股东的综合收益总额		-851,660.34	-3,359,969.92

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-1,587,455.97 元。

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
 2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		5,006,407.44	4,860,589.75
减：营业成本		3,425,259.15	3,503,747.80
营业税金及附加		281,726.46	268,636.44
销售费用			
管理费用		13,517,072.78	21,636,373.94
财务费用		-960,870.47	3,014,296.78
资产减值损失			
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）		-11,256,780.48	-23,562,465.21
加：营业外收入			
减：营业外支出		54,120.00	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）		-11,310,900.48	-23,563,865.21
减：所得税费用		251,541.48	244,215.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-11,562,441.96	-23,808,080.21
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		-11,562,441.96	-23,808,080.21

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
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,481,499,240.02	774,520,842.56
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		43,022,562.59	219,887,309.00
经营活动现金流入小计		1,524,521,802.61	994,408,151.56
购买商品、接受劳务支付的现金		804,654,413.17	427,491,889.21
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		26,885,363.47	23,503,801.53
支付的各项税费		132,189,040.97	92,410,895.95
支付其他与经营活动有关的现金		104,823,840.54	273,415,247.79
经营活动现金流出小计		1,068,552,658.15	816,821,834.48
经营活动产生的现金流量净额		455,969,144.46	177,586,317.08
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,707,460.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			29,998,731.92
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,707,460.00	29,998,731.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,833,527.14	6,390,273.40
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		360,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		3,000,000.00	
投资活动现金流出小计		410,833,527.14	6,390,273.40
投资活动产生的现金流量净额		-407,126,067.14	23,608,458.52

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		19,438,320.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,466,130,000.00	785,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		42,000,000.00	348,000.00
筹资活动现金流入小计		1,527,568,320.00	785,348,000.00
偿还债务支付的现金		136,500,000.00	401,467,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		300,628,456.26	192,950,446.02
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		735,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,172,128,456.26	594,417,946.02
筹资活动产生的现金流量净额		355,439,863.74	190,930,053.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		404,282,941.06	392,124,829.58
加：期初现金及现金等价物余额		834,783,616.40	345,592,645.26
六、期末现金及现金等价物余额		1,239,066,557.46	737,717,474.84

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
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,906,279.29	4,763,377.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,785,591,106.92	1,141,964,947.29
经营活动现金流入小计		1,790,497,386.21	1,146,728,325.24
购买商品、接受劳务支付的现金		16,281.00	97,686.00
支付给职工以及为职工支付的现金		11,621,572.86	9,035,208.62
支付的各项税费		3,478,348.57	2,677,762.14
支付其他与经营活动有关的现金		1,640,163,217.78	1,552,010,081.27
经营活动现金流出小计		1,655,279,420.21	1,563,820,738.03
经营活动产生的现金流量净额		135,217,966.00	-417,092,412.79
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		835,377.00	3,199.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		835,377.00	3,199.00
投资活动产生的现金流量净额		-835,377.00	-3,199.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		19,438,320.00	
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		19,438,320.00	500,000,000.00
偿还债务支付的现金			75,967,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			3,051,575.72
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			79,019,075.72
筹资活动产生的现金流量净额		19,438,320.00	420,980,924.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		153,820,909.00	3,885,312.49
加: 期初现金及现金等价物余额		8,121,987.96	21,251,492.20
六、期末现金及现金等价物余额		161,942,896.96	25,136,804.69

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

2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益
	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	1,419,000,000.00	279,046,994.27			12,205,426.58		1,330,320,411.20		554,809.19
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他		67,600,000.00					-1,070,652.38		66,529,347.62
二、本年初余额	1,419,000,000.00	346,646,994.27			12,205,426.58		1,329,249,758.82		554,809.19
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	5,253,600.00	-59,966,174.87					-143,213,635.44		-851,660.34
(一)净利润							149,186,364.56		-851,660.34
(二)其他综合收益									0.00
上述(一)和(二)小计							149,186,364.56		-851,660.34
(三)所有者投入和减少资本	5,253,600.00	-59,966,174.87					-292,400,000.00		-347,112,574.87
1.所有者投入资本	5,253,600.00	24,526,415.00							29,780,015.00
2.股份支付计入所有者权益的金额		-16,892,589.87							-16,892,589.87
3.其他		-67,600,000.00					-292,400,000.00		-360,000,000.00
(四)利润分配									
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配									
4.其他									
(五)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
(六)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(七)其他									
四、本期期末余额	1,424,253,600.00	286,680,819.40			12,205,426.58		1,186,036,123.38		-296,851.15

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
	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
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他		67,600,000.00					-376,981.97		67,223,018.03
二、本年初余额	645,000,000.00	1,132,503,554.65			12,205,426.58		1,098,967,363.08		4,428,910.27
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		7,891,966.11					95,442,062.76		-3,359,969.92
（一）净利润							95,442,062.76		-3,359,969.92
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							95,442,062.76		-3,359,969.92
（三）所有者投入和减少资本		7,891,966.11							7,891,966.11
1．所有者投入资本									
2．股份支付计入所有者权益的金额		7,891,966.11							7,891,966.11
3．其他									
（四）利润分配									
1．提取盈余公积									
2．提取一般风险准备									
3．对所有者（或股东）的分配									
4．其他									
（五）所有者权益内部结转									
1．资本公积转增资本（或股本）									
2．盈余公积转增资本（或股本）									
3．盈余公积弥补亏损									
4．其他									
（六）专项储备									
1．本期提取									
2．本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,140,395,520.76			12,205,426.58		1,194,409,425.84		1,068,940.35

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,419,000,000.00	343,172,935.55			12,205,426.58		-515,268,993.67	1,259,109,368.46
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,419,000,000.00	343,172,935.55			12,205,426.58		-515,268,993.67	1,259,109,368.46
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	5,253,600.00	7,633,825.13					-11,562,441.96	1,324,983.17
(一) 净利润							-11,562,441.96	-11,562,441.96
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-11,562,441.96	-11,562,441.96
(三) 所有者投入和减少资本	5,253,600.00	7,633,825.13						12,887,425.13
1. 所有者投入资本	5,253,600.00	24,526,415.00						29,780,015.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-16,892,589.87						-16,892,589.87
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,424,253,600.00	350,806,760.68			12,205,426.58		-526,831,435.63	1,260,434,351.63

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,105,729,801.22			12,205,426.58		-415,059,638.62	1,347,875,589.18
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	645,000,000.00	1,105,729,801.22			12,205,426.58		-415,059,638.62	1,347,875,589.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		7,891,966.11					-23,808,080.21	-15,916,114.10
（一）净利润							-23,808,080.21	-23,808,080.21
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-23,808,080.21	-23,808,080.21
（三）所有者投入和减少资本		7,891,966.11						7,891,966.11
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额		7,891,966.11						7,891,966.11
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,113,621,767.33			12,205,426.58		-438,867,718.83	1,331,959,475.08

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

二、 公司基本情况

（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和浩特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。

根据公司 2013 年 4 月 19 日发布的《关于首期股票期权激励计划第一个行权期行权安排的公告》及公司《股票期权激励计划》，公司向行权对象定向增发 525.36 万股股票。本次行权事项完成后，公司股本总额由 1,419,000,000 股增加至 1,424,253,600 股。截至报告披露日，相关工商变更手续正在办理中。

(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。

三、 公司主要会计政策、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：

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 100 万元以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。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：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
组合① 信用风险特征组合	单独测试后未发生减值的应收账款。
组合② 应收土地一级开发补偿款	应收土地一级开发补偿款。
按组合计提坏账准备的计提方法：	

组合名称	计提方法
组合① 信用风险特征组合	账龄分析法
组合② 应收土地一级开发补偿款	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
组合② 应收土地一级开发补偿款	土地一级开发，是指企业受政府部门授权委托，负责实施土地整理的行为。土地一级开发补偿，是由政府相关部门核定，作为土地转让价款的一部分，支付给企业的土地一级开发成本补偿及合理收益。单独进行减值测试，测试后未减值的不计提坏账准备；测试后有客观证据表明可能发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。 对于单项金额不重大的应收款项与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（除组合②）一起按账龄分析法划分为若干组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备，计入当期损益。

(十一) 存货：

1、 存货的分类

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、 发出存货的计价方法

其他

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

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

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

永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

一次摊销法

(2) 包装物

一次摊销法

(十二) 长期股权投资：

1、 投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

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

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认方法

（1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（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、计价和折旧方法：

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法：

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

(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的各部分分别完工，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：

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，包括采矿权、探矿权、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) 长期待摊费用：

长期待摊费用在受益期内平均摊销

(十九) 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) 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、确认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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、确认递延所得税资产的依据

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

2、确认递延所得税负债的依据

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

(二十四) 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。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

无

2、会计估计变更

无

(二十六) 前期会计差错更正

1、追溯重述法

无

2、未来适用法

无

(二十七) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

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。

四、税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
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）
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%
教育费附加	实缴流转税税额	3%-5%（按公司所在地政策缴纳）

五、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
长春华业房地产开发有限公司	全资子公司	长春	房地产开发	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	全资子公司	大连	房地产开发	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	全资子公司	北京	房地产开发	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	全资子公司	北京	房地产开发	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	全资子公司	北京	房地产开发	1,000	房地产开发;销售商品房	1,000		100	100	是			
托里县华兴矿业投资有限公司	全资子公司	新疆	矿业投资、矿产资源开发经营	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			
托里县华富矿业投资有限公司	全资子公司	新疆	矿业投资、矿产资源开发经营	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、同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的
-------	-------	-----	------	------	------	---------	---------------------	---------	----------	--------	--------	----------------------	-----------------------

							他项 项目余 额					东损 益的 金额	本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 期初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额
深圳市华盛业投资有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	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			
深圳市华佳业房地产开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	5,000	在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务;投资兴办实业(具体项目另行申报)。	39,000.00		100	100	是			
深圳市华恒兴业有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	3,000	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营;投资兴办实业(具体项目另行申报)。	3,000.00		100	100	是			

3、 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司 全称	子公司 类型	注册 地	业务 性质	注册资 本	经营范围	期末实际 出资额	实质 上构 成对 子公司 净投 资的 其他 项目 余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	少数 股东 权益	少数 股东 权益 中用 于冲 减少 数股 东损 益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 期初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额
北京高盛华房地产开发有限公司	全资公 司	北京	房地 产开 发	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	全资公 司	深圳	房地 产开 发	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	全资	大连	房地	2,500	房地产开发及销	2,500		100	100	是			

鼎房地产开发有限公司	子公司		产开发		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								
北京国锐投资有限公司	全资子公司	北京	投资管理	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	全资子公司	北京	房地产开发	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	全资子公司	深圳	兴办实业	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			
武汉凯飞雅房地产开发有限公司	全资子公司	武汉	房地产开发	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			
陕西盛安矿业有限公司	控股子公司	陕西	矿产品勘探、矿产品开发	5,000	矿产勘探；矿产品开发、加工、选冶、销售及技术咨询；服务；工矿设备及配件销售（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的凭许可证、资质证在有效期内经营）	5,400		90	90	是	-68.04		
托里县鑫矿业有限公司	全资子公司	新疆	黄金开采	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	全资子公司	新疆	货物与技术的进出口业务、矿产品	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，仓储服务（易	200		100	100	是			

					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)								
新疆达文有限公司	控股子公司	新疆	矿产品的加工、销售	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	33.80		
新疆舜天有限公司	控股子公司	新疆	矿产品的加工、销售	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	4.55		
新疆博金有限公司	全资子公司	新疆	矿业投资	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	全资子公司	新疆	农作物种植; 牲畜养殖	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	全资子公司	西安	矿产资源勘查开发咨询	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			
北京经世高矿业有限公司	全资子公司	北京	经济咨询	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			
内蒙古大投资有限公司	全资子公司	内蒙古	采矿业	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	全资	北京	投资	1,900	许可经营项目:	1,900		100	100	是			

亨（北京）矿业投资有限公司	子公司		管理		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）								
---------------	-----	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

（二）合并范围发生变更的说明

本期合并范围新增 2 家公司：深圳市华佳业房地产开发有限公司、深圳市华恒兴业投资有限公司。

（三）本期发生的同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
深圳市华佳业房地产开发有限公司	合并前后均受同一方控制	华业发展（深圳）有限公司	0.00	-1,587,455.97	200,375.43
深圳市华恒兴业投资有限公司	合并前后均受同一方控制	华业发展（深圳）有限公司	0.00	0.00	0.00

六、合并财务报表项目注释

（一）货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	1,195,486.01	805,503.71
人民币	1,195,486.01	805,503.71
银行存款：	1,237,871,071.45	833,978,112.69
人民币	1,237,871,071.45	833,978,112.69
其他货币资金：	1,340,129,500.00	645,836,612.00
人民币	1,340,129,500.00	645,836,612.00
合计	2,579,196,057.46	1,480,620,228.40

其中受限制的货币资金明细

票据类型	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金		42,000,000.00
用于担保的定期存款	1,337,000,000.00	602,000,000.00
其他使用受限制的存款	3,129,500.00	1,836,612.00
合计	1,340,129,500.00	645,836,612.00

（二）应收账款：

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

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

（三）其他应收款：

1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
组合①	133,756,045.43	100.00	12,376,905.25	9.25	108,733,694.41	100	12,376,905.25	11.38
组合小计	133,756,045.43	100.00	12,376,905.25	9.25	108,733,694.41	100	12,376,905.25	11.38
合计	133,756,045.43	/	12,376,905.25	/	108,733,694.41	/	12,376,905.25	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	27,344,275.51	20.44	182,860.45	1,867,641.25	1.72	112,058.48
1 至 2 年	88,361,913.79	66.06	8,836,191.38	88,312,224.25	81.22	8,831,222.43
2 至 3 年	15,448,356.13	11.55	2,317,253.42	15,951,628.91	14.67	2,392,744.33
3 年以上	2,601,500.00	1.95	1,040,600.00	2,602,200.00	2.39	1,040,880.01
合计	133,756,045.43	100.00	12,376,905.25	108,733,694.41	100.00	12,376,905.25

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

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

3、金额较大的其他其他应收款的性质或内容

单位名称	与本公司关系	欠款金额	账龄	性质或内容
深圳市华茂嘉公司	非关联方	83,330,000.00	1 年以内 33 万，1-2 年 8300 万	代付拆迁补偿款
深圳市爱联股份合作公司	非关联方	21,000,000.00	1 年以内 300 万，1-2 年 300 万，2-3 年 1500 万	股权收购定金

4、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市华茂嘉公司	非关联方	83,330,000.00	1 年以内 33 万，1-2 年 8300 万	62.30
深圳市爱联股份合作公司	非关联方	21,000,000.00	1 年以内 300 万，1-2 年 300 万，2-3 年 1500 万	15.70
海南长盛置业有限公司	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	7.48
中国华融资产管理中心广州办事处	非关联方	1,922,222.22	1 年以内	1.44
长春市物业维修基金中心	非关联方	1,331,517.85	1 年以内 913618.80 元，1-2 年 417899.05 元	1.00
合计	/	117,583,740.07	/	87.92

(四) 预付款项：

1、预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	25,118,480.50	31.93	18,699,645.06	25.34
1 至 2 年	20,606,747.37	26.19	20,601,552.87	27.92
2 至 3 年	4,394,459.73	5.59	4,969,486.90	6.74

3 年以上	28,555,000.00	36.29	29,519,590.85	40.00
合计	78,674,687.60	100.00	73,790,275.68	100.00

账龄超过一年的大额预付款项

项目	金额	未及时结算的原因
通州区永顺镇李庄旧村土地一级开发项目款项	25,000,000.00	工程尚未完工
深圳市百旺达实业有限公司	15,000,000.00	工程尚未完工
长春供电公司	9,975,421.75	工程尚未完工

2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
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
深圳市百旺达实业有限公司	非关联方	15,000,000.00	1-2 年内	工程尚未完工
核工业二零八大队	非关联方	17,732,340.00	1 年以内	勘探工作尚未完成
长春供电公司	非关联方	9,975,421.75	1-2 年：5,600,000.00 元；2-3 年：4,375,421.75 元	工程尚未完工
长春振威燃气安装发展有限公司	非关联方	4,228,000.00	1 年以内	工程尚未完工
合计	/	71,935,761.75	/	/

金额前五名欠款单位期末余额合计为 71,935,761.75 元，占预付款项期末余额 91.43%。

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

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

(五) 存货：

1、存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	34,246.62		34,246.62	53,813.30		53,813.30
开发成本	7,644,174,452.08		7,644,174,452.08	7,582,954,769.52		7,582,954,769.52
开发产品	1,013,807,419.55		1,013,807,419.55	558,096,498.17		558,096,498.17
合计	8,658,016,118.25		8,658,016,118.25	8,141,105,080.99		8,141,105,080.99

(一) 开发成本

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期初数	期末数
东小马土地一级开发	2010 年 10 月	2014 年 1 月	18.00 亿	389,055,850.56	459,614,296.36
华业玫瑰谷三期	2007 年 4 月	2013 年 12 月	11.79 亿	141,990,033.89	207,323,629.65
武汉荷叶山庄	2011 年 6 月	2014 年 10 月	17.8 亿	715,247,311.17	719,104,258.91
东方玫瑰家园	2009 年 10 月	2015 年 6 月	60.00 亿	3,240,793,167.22	2,711,076,328.30
大连华业玫瑰东方二期	2011 年 6 月	2014 年 6 月	19.50 亿	1,254,258,422.48	1,363,700,921.20
通州运河核心区（暂定）	2011 年 12 月	2016 年	105 亿	991,432,492.77	999,201,917.77
华业玫瑰四季馨园	2013 年 1 月	2015 年 12 月	29 亿	850,177,491.43	1,184,153,099.89
合计				7,582,954,769.52	7,644,174,452.08

(二) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
华业玫瑰东方园	2007 年 6 月	6,795,608.70			6,795,608.70
东方玫瑰家园	2012 年 12 月	331,952,598.54	831,540,276.31	288,369,427.43	875,123,447.42
华业玫瑰谷一期、二期、三期	2012 年 6 月	183,475,140.83		51,586,777.40	131,888,363.43
大连华业玫瑰东方	2010 年 12 月	35,873,150.10	4,948,406.03	40,821,556.13	-
合计		558,096,498.17	836,488,682.34	380,777,760.96	1,013,807,419.55

(三) 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

单位：元

项目名称	期初数	本期增加	本期转入存货额	期末数
东小马土地一级开发	67,052,184.30	19,091,780.80		86,143,965.10
华业玫瑰谷三期	32,138,414.25			32,138,414.25
武汉荷叶山庄	104,408,683.38			104,408,683.38
东方玫瑰家园	488,775,817.67	209,495,329.45	22,568,700.00	675,702,447.12
大连华业玫瑰东方二期	146,269,488.89	26,284,266.67		172,553,755.56
华业玫瑰四季馨园		160,954,057.27		160,954,057.27
合计	838,644,588.49	415,825,434.19	22,568,700.00	1,231,901,322.68

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 1,231,901,322.68 元。

(六) 投资性房地产：

1、按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	408,906,376.98			408,906,376.98
1.房屋、建筑物	408,906,376.98			408,906,376.98
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	82,076,776.04	5,872,192.02		87,948,968.06
1.房屋、建筑物	82,076,776.04	5,872,192.02		87,948,968.06
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	326,829,600.94		5,872,192.02	320,957,408.92
1.房屋、建筑物	326,829,600.94		5,872,192.02	320,957,408.92
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	326,829,600.94		5,872,192.02	320,957,408.92
1.房屋、建筑物	326,829,600.94		5,872,192.02	320,957,408.92
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：5,872,192.02 元。

(七) 固定资产：

1、固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	280,366,294.47	6,532,845.73		754,493.02	286,144,647.18
其中：房屋及建筑物	253,643,663.20	5,402,193.73		656,779.02	258,389,077.91
机器设备	8,671,741.11				8,671,741.11
运输工具	12,680,460.63	808,821.00			13,489,281.63
其他设备	5,370,429.53	321,831.00		97,714.00	5,594,546.53
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	30,331,943.87	9,489,372.71		174,794.32	39,646,522.26
其中：房屋及建筑物	22,576,508.62	7,832,416.42		81,966.02	30,326,959.02
机器设备	456,442.16	413,614.08			870,056.24
运输工具	4,367,287.56	814,673.89			5,181,961.45
其他设备	2,931,705.53	428,668.32		92,828.30	3,267,545.55
三、固定资产账面净值合计	250,034,350.60	/		/	246,498,124.92
其中：房屋及建筑物	231,067,154.58	/		/	228,062,118.89
机器设备	8,215,298.95	/		/	7,801,684.87
运输工具	8,313,173.07	/		/	8,307,320.18
其他设备	2,438,724.00	/		/	2,327,000.98
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
其他设备		/		/	
五、固定资产账面价值合计	250,034,350.60	/		/	246,498,124.92
其中：房屋及建筑物	231,067,154.58	/		/	228,062,118.89
机器设备	8,215,298.95	/		/	7,801,684.87
运输工具	8,313,173.07	/		/	8,307,320.18
其他设备	2,438,724.00	/		/	2,327,000.98

本期折旧额：9,489,372.71 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：5,402,193.73 元。

期末本公司未发现固定资产可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

(八) 在建工程：

1、 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	38,969,878.90		38,969,878.90	43,026,991.90		43,026,991.90

2、 重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资 产	工程投 入占预 算比例 (%)	工程 进度	资金 来源	期末数
选厂用地平整及补偿	40,000,000.00	36,174,000.00			90.44	90%	自筹	36,174,000.00
选厂用地征地费	2,360,000.00	2,127,878.90			90.16	90%	自筹	2,127,878.90
选厂宿舍办公楼工程	5,224,925.80	4,725,113.00	677,080.73	5,402,193.73	103.39	100%	自筹	0.00
齐求三号金矿建设工程	110,000,000.00		668,000.00		0.61	0%	自筹	668,000.00
合计	157,584,925.80	43,026,991.90	1,345,080.73	5,402,193.73	/	/	/	38,969,878.90

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。

(九) 固定资产清理:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
车位		-3,418,811.00	出售
合计		-3,418,811.00	/

(十) 无形资产:
1、 无形资产情况:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	127,045,720.27	22,710.00		127,068,430.27
1、探矿权	14,472,400.00			14,472,400.00
2、采矿权	112,000,000.00			112,000,000.00
3、办公软件	573,320.27	22,710.00		596,030.27
二、累计摊销合计	487,842.72	28,990.00		516,832.72
1、探矿权				
2、采矿权				
3、办公软件	487,842.72	28,990.00		516,832.72
三、无形资产账面净值合计	126,557,877.55		6,280.00	126,551,597.55
1、探矿权	14,472,400.00			14,472,400.00
2、采矿权	112,000,000.00			112,000,000.00
3、办公软件	85,477.55		6,280.00	79,197.55
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	126,557,877.55		6,280.00	126,551,597.55
1、探矿权	14,472,400.00			14,472,400.00
2、采矿权	112,000,000.00			112,000,000.00
3、办公软件	85,477.55		6,280.00	79,197.55

本期摊销额: 28,990.00 元。

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。

(十一) 商誉:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
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	34,884,266.87			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。

(十二) 长期待摊费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	26,000.00		12,000.00		14,000.00
合计	26,000.00		12,000.00		14,000.00

(十三) 递延所得税资产/递延所得税负债:
1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示
(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	3,094,226.32	3,094,226.32
可抵扣亏损	21,199,950.07	21,199,950.07
小计	24,294,176.39	24,294,176.39
递延所得税负债：		
非同一控制下合并收购子公司账面价值与公允价值的差额	130,098,419.70	138,287,096.94
小计	130,098,419.70	138,287,096.94

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
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	520,393,678.78
小计	520,393,678.78
可抵扣差异项目：	
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

(十四) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	12,376,905.25				12,376,905.25
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	12,376,905.25				12,376,905.25

(十五) 其他非流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
勘探开发成本	442,582,204.16	415,285,010.55
合计	442,582,204.16	415,285,010.55

(十六) 短期借款：

1、 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
保证抵押借款	100,000,000.00	100,000,000.00
质押借款	135,000,000.00	
合计	235,000,000.00	100,000,000.00

*1、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。

*2、根据北京国锐民合 2013 年 6 月 24 日与北京银行股份有限公司运河支行签订的《借款合同》（合同编号（0167570、0167571）），北京国锐民合向该行借入人民币 30,000 万元，借款期限自 2013 年 6 月 24 日起至 2013 年 8 月 23 日至。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 13,500 万元。

2013 年 6 月 24 日，北京国锐民合与北京银行股份有限公司运河支行签订《质押合同》（合同编号（0167570、0167571）），以该公司定期存单 33,500 万元为该笔借款提供质押担保。

(十七) 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票		42,000,000.00
合计		42,000,000.00

(十八) 应付账款：

1、 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	85,273,478.76	188,719,329.76
一至二年	18,496,427.82	14,442,670.49
二至三年	229,942,936.23	244,173,787.94
三年以上	27,694,924.50	30,070,181.36
合计	361,407,767.31	477,405,969.55

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
深圳华业物业管理有限公司		674,332.06
合计		674,332.06

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	账龄	未结算原因
武汉双友建筑装饰有限公司	159,153,003.30	2-3 年	工程尚未结算
大连共益建设工程有限公司	37,024,837.00	2-3 年	工程尚未结算
大连同益建设工程有限公司	28,382,700.00	2-3 年	工程尚未结算
合计	224,560,540.30		

(十九) 预收账款：

1、 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	1,563,424,313.55	896,177,192.00

一至二年	52,085.78	1,157,284.78
二至三年	2,000,000.00	2,389,288.00
三年以上	500,000.00	500,000.00
合计	1,565,976,399.33	900,223,764.78

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

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

(二十) 应付职工薪酬

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,341,000.87	23,798,526.59	24,713,005.60	426,521.86
二、职工福利费		99,707.10	97,067.10	2,640.00
三、社会保险费	2,635.00	2,060,031.25	2,007,241.81	55,424.44
1. 医疗保险费		737,046.54	681,622.10	55,424.44
2. 基本养老保险费	2,635.00	1,175,641.59	1,178,276.59	
3. 失业保险费		58,614.76	58,614.76	
4. 工伤保险费		38,859.02	38,859.02	
5. 生育保险费		37,520.22	37,520.22	
6. 其他		12,349.12	12,349.12	
四、住房公积金	11,075.40	1,119,720.90	1,130,796.30	
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	96,847.82	44,822.38	47,757.38	93,912.82
八、因解除劳动关系给予的补偿		214,694.29	214,694.29	
合计	1,451,559.09	27,337,502.51	28,210,562.48	578,499.12

工会经费和职工教育经费金额 44,822.38 元, 因解除劳动关系给予补偿 214,694.29 元。

(二十一) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-54,755,945.77	-16,671,383.24
企业所得税	244,916,149.19	194,552,573.42
个人所得税	251,251.65	301,241.61
城市维护建设税	-3,487,843.74	-1,339,475.67
教育费附加	-2,053,470.13	-115,792.88
土地增值税	205,447,704.83	145,220,921.90
其他	36,719.50	5,438.35
合计	390,354,565.53	321,953,523.49

(二十二) 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	1,802,739.73	1,802,739.73
长期借款应付利息	11,715,753.42	2,248,972.62
合计	13,518,493.15	4,051,712.35

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; 北京高盛华向华业发展借款 3.5 亿元产生的利息 11,715,753.42 元。

(二十三) 其他应付款:

1、 其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	872,692,324.76	845,129,641.04
一至二年	40,922,304.59	121,533,735.76
二至三年	7,687,529.19	5,922,885.06
三年以上	6,583,429.31	6,923,772.11
合计	927,885,587.85	979,510,033.97

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
华业发展（深圳）有限公司	803,720,186.69	789,720,186.69
合计	803,720,186.69	789,720,186.69

3、账龄超过 1 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
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、对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	金额	性质或内容
华业发展（深圳）有限公司	803,720,186.69	往来款
武汉飞翔科技环保股份有限公司	31,000,000.00	往来款
合计	834,720,186.69	

(二十四) 1 年内到期的非流动负债：

1、1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款		200,000,000.00
合计		200,000,000.00

2、1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
保证质押借款		200,000,000.00
合计		200,000,000.00

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期初数 本币金额
昆仑信托有限责任公司	2011 年 2 月 18 日	2013 年 2 月 18 日	人民币	14.00	200,000,000.00
合计	/	/	/	/	200,000,000.00

(二十五) 长期借款：

1、长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	975,130,000.00	586,000,000.00
保证借款	200,000,000.00	

信用借款	350,000,000.00	350,000,000.00
保证抵押借款	3,459,770,000.00	2,854,270,000.00
保证质押抵押借款	950,000,000.00	950,000,000.00
质押抵押借款	200,000,000.00	
合计	6,134,900,000.00	4,740,270,000.00

*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,借款期限从 2012 年 9 月 14 日至 2014 年 9 月 13 日。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 24,500 万元,已归还借款 100 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,借款期限从 2012 年 9 月 17 日至 2014 年 9 月 16 日。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 34,100 万元,已归还借款 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。

根据君合百年 2013 年 2 月 1 日与渤海银行股份有限公司北京分行签订的《固定资产借款合同》(渤京分足额固贷(2013)第 1 号),君合百年向该行借入人民币 19,557 万元。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 19,557 万元。

2013 年 2 月 1 日,君合百年与渤海银行股份有限公司北京分行签订《保证金质押协议》(渤京分足额质(2013)第 3 号),以该公司定期存单 20,000 万元为该笔借款提供质押担保。

根据君合百年 2013 年 2 月 4 日与渤海银行股份有限公司北京分行签订的《固定资产借款合同》(渤京分足额固贷(2013)第 2 号),君合百年向该行借入人民币 9,778 万元。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 9,778 万元。

2013 年 2 月 4 日,君合百年与渤海银行股份有限公司北京分行签订《保证金质押协议》(渤京分足额质(2013)第 4 号),以该公司定期存单 10,000 万元为该笔借款提供质押担保。

根据君合百年 2013 年 2 月 5 日与渤海银行股份有限公司北京分行签订的《固定资产借款合同》(渤京分足额固贷(2013)第 3 号),君合百年向该行借入人民币 9,778 万元。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 9,778 万元。

2013 年 2 月 5 日,君合百年与渤海银行股份有限公司北京分行签订《保证金质押协议》(渤京分足额质(2013)第 5 号),以该公司定期存单 10,000 万元为该笔借款提供质押担保。

*2 根据深圳华盛业、深圳华佳业 2013 年 5 月 8 日与江苏银行股份有限公司深圳分行签订《委托贷款借款合同》(2013 年苏银深委借字第 JK161013000313 号),江苏银行股份有限公司深圳分行受深圳市尚衡东业投资企业(有限合伙)的委托,向深圳华盛业、深圳华佳业发放委托借款 20,000 万元,借款期限从 2013 年 5 月 8 日至 2015 年 5 月 7 日。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 20,000 万元。

2013 年 5 月 8 日,本公司、华业发展(深圳)有限公司、华保宏实业(深圳)有限公司及 ZHOU WEN HUAN 分别与江苏银行股份有限公司深圳分行签订《保证担保合同》(BZ161013000149、BZ161013000150、BZ161013000151、BZ161013000152),为该笔借款提供连带责任保证。

*3 本公司、北京高盛华 2012 年 9 月与华业发展(深圳)有限公司签定借款合同,本公司、北京高盛华向华业发展(深圳)有限公司借入人民币 35,000 万元,借款期限从 2012 年 9 月 7 日至 2014 年 9 月 12 日。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 35,000 万元。

*4 根据北京国锐民合、陕西盛安矿业 2012 年 6 月 12 日与华一银行苏州分行签订的合同编号为 1206-774079816-01 的《融资额度合同》,北京国锐民合、陕西盛安矿业向该行借入人民币 28,500 万元。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 28,500 万元,已归还借款人民币 900 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《信托贷款合同》，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 2013 年 6 月 30 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，借款期限从 2012 年 9 月 6 日至 2017 年 9 月 5 日。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 63,000 万元，已归还借款人民币 8,000 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 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 100,000 万元，已归还借款 5,000 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 2013 年 6 月 30 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。

根据深圳华盛业 2013 年 1 月 23 日与中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行签订的《并购借款合同》（40000202-2013 年（蛇口）字 0003 号），深圳华盛业向中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行借入人民币 48,000 万元。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 48,000 万元。

2013 年 1 月 23 日，深圳华盛业与中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行签订《最高额抵押合同》（40000202-2013 年蛇口（抵）字 0009 号），以深圳华佳业“深房地字第 5000543823 号、深房地字第 5000543824 号”土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

2013 年 1 月 23 日，华业发展（深圳）有限公司与中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行签订了《最高额保证合同》（40000202-2013 年蛇口（保）字 0001 号），为该笔借款提供连带责任保证。

*5 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 2013 年 6 月 30 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。

*6 根据本公司、君合百年 2013 年 1 月 16 日与中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司、昆仑信托有限责任公司签订的《债权转让协议》(广东 Y19120080-2)、《债务重组协议》(广东 Y19120080-3), 本公司、君合百年向中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司借入人民币 20,000 万元。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 20,000 万元。

合同约定, 君合百年以其名下"东方玫瑰家园项目"234,424.424 平方米土地使用权及在建工程为该笔借款提供抵押担保; 本公司以持有的北京华恒业 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。

2013 年 1 月 16 日, 北京国锐民合、深圳华富溢与中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司分别签订了《最高额质押协议》(广东 Y19120080-5、广东 Y19120080-6), 分别以其持有的君合百年 55.95%、44.05%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:

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
国投信托有限公司	2012 年 8 月 24 日	2014 年 8 月 23 日	人民币	12.9900	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
中国华融资产管理公司广州办事处	2012 年 9 月 17 日	2014 年 9 月 16 日	人民币	18.0000	950,000,000.00	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 年 8 月 4 日	2015 年 7 月 24 日	人民币	7.9950	950,000,000.00	740,000,000.00
渤海银行北京分行	2012 年 9 月 14 日	2014 年 9 月 13 日	人民币	5.5350	244,000,000.00	245,000,000.00
渤海银行北京分行	2012 年 9 月 17 日	2014 年 9 月 16 日	人民币	5.5350	340,000,000.00	341,000,000.00
兴业银行股份有限公司大连分行	2012 年 9 月 6 日	2017 年 9 月 5 日	人民币	8.3200	550,000,000.00	630,000,000.00
合计	/	/	/	/	4,034,000,000.00	3,906,000,000.00

(二十六) 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,419,000,000.00	5,253,600.00				5,253,600.00	1,424,253,600.00

公司于 2013 年 4 月 19 日发布了《关于首期股票期权激励计划第一个行权期行权安排的公告》。首期股权激励第一个行权期达到可行权条件, 公司符合条件的被激励对象向公司提出行权申请, 首期股权激励计划第一个行权期的实际行权人数为 52 人, 行权数量为 525.36 万份, 占公司现有总股本的 0.37%, 按照公司《股票期权激励计划》, 公司拟向本次行权对象定向增发 525.36 万股股票。

本次行权事项完成后, 公司股本总额由 141, 900 万股增加至 142, 425.36 万股, 本次股本增加

业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所有限责任公司信会师京报字【2013】第 00023 号验资报告验证。截至报告披露日，相关工商变更手续正在办理中。

(二十七) 资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	323,539,273.80	24,526,415.00	67,600,000.00	280,465,688.80
其他资本公积	23,107,720.47		16,892,589.87	6,215,130.60
合计	346,646,994.27	24,526,415.00	84,492,589.87	286,680,819.40

1、本期资本公积增加原因：股权激励行权增加资本公积 24,526,415.00 元；

2、本期资本公积减少原因：减少公司本期同一控制下合并收购深圳华佳业期初追溯调整增加的资本公积 67,600,000.00 元；公司股权激励行权及注销股权激励股份减少资本公积 16,892,589.87 元。

(二十八) 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

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

(二十九) 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	1,330,320,411.20	/
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-1,070,652.38	/
调整后 年初未分配利润	1,329,249,758.82	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	149,186,364.56	/
同一控制下企业合并减少未分配利润	292,400,000.00	
期末未分配利润	1,186,036,123.38	/

调整年初未分配利润明细：

1、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润-1,070,652.38 元。

(三十) 营业收入和营业成本：

1、营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	840,764,042.84	656,468,180.26
营业成本	420,279,408.26	366,799,453.73

2、主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	825,710,143.00	413,532,481.92	641,442,223.00	359,939,451.45
物业租赁及其他	15,053,899.84	6,746,926.34	15,025,957.26	6,860,002.28
合计	840,764,042.84	420,279,408.26	656,468,180.26	366,799,453.73

3、主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	825,710,143.00	413,532,481.92	641,442,223.00	359,939,451.45
物业租赁及其他	15,053,899.84	6,746,926.34	15,025,957.26	6,860,002.28
合计	840,764,042.84	420,279,408.26	656,468,180.26	366,799,453.73

4、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	706,307,515.22	323,600,710.01	516,943,058.29	267,996,439.69
深圳	7,323,888.62	4,270,227.16	7,280,040.97	4,454,847.27
长春	76,125,133.00	51,586,777.40	28,612,924.00	20,698,454.35
大连	51,007,506.00	40,821,693.69	103,632,157.00	73,649,712.42
合计	840,764,042.84	420,279,408.26	656,468,180.26	366,799,453.73

5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
1	26,665,680.00	3.17
2	7,727,651.22	0.92
3	6,020,166.00	0.72
4	5,006,407.44	0.60
5	3,065,999.00	0.36
合计	48,485,903.66	5.77

(三十一) 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	42,054,389.63	33,300,066.46	应纳税营业额
城市维护建设税	2,245,237.14	1,821,801.90	实缴流转税税额
教育费附加	2,102,652.91	1,660,119.02	实缴流转税税额
土地增值税	87,472,240.16	54,470,233.49	房地产销售收入减扣除项目金额
合计	133,874,519.84	91,252,220.87	/

(三十二) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	4,640,443.00	5,493,501.00
工资及佣金	2,205,993.05	1,261,818.45
销售策划费	1,738,853.91	1,682,295.01
办公费	125,553.65	78,234.99
其他	9,606,878.33	4,221,708.18
合计	18,317,721.94	12,737,557.63

(三十三) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	1,535,399.32	1,266,119.80
差旅费	2,029,780.00	1,636,364.77
工资性支出	22,099,751.81	17,826,979.23
车辆使用费	2,904,777.99	2,424,390.64
折旧及摊销	9,482,427.03	8,217,785.19
房租及物业管理费	648,073.37	1,426,940.45
税金	3,252,822.25	2,814,630.44
咨询中介费	4,562,424.04	1,468,182.00
业务招待费	2,054,791.36	1,584,383.40
股权激励费用	-6,550,894.87	7,891,966.11
其他	4,363,519.44	2,293,783.01
合计	46,382,871.74	48,851,525.04

(三十四) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	13,187,803.75	3,051,575.72
减：利息收入	-6,865,334.34	-1,038,055.46
其他	12,065,552.25	2,972,855.30
合计	18,388,021.66	4,986,375.56

(三十五) 投资收益：

1、 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		16,231.92
合计		16,231.92

(三十六) 营业外收入：

1、 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		56,040.72	
其中：固定资产处置利得		56,040.72	
违约金	5,000.00		5,000.00
其他	52,708.00	4,000.00	52,708.00
合计	57,708.00	60,040.72	57,708.00

(三十七) 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,885.70		2,885.70
其中：固定资产处置损失	2,885.70		2,885.70
对外捐赠	274,120.00		274,120.00
滞纳金支出	3,092,525.40	140,000.00	3,092,525.40
其他	270,108.59	13,400.00	270,108.59
合计	3,639,639.69	153,400.00	3,639,639.69

(三十八) 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	59,793,540.73	46,452,593.10
递延所得税调整	-8,188,677.24	-6,770,765.87
合计	51,604,863.49	39,681,827.23

(三十九) 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）	0.1051	0.1048	0.0673	0.0666
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.1082	0.1079	0.0673	0.0666

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	149,186,364.56	95,442,062.76
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	-4,345,592.25	-55,937.74
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	153,531,956.81	95,498,000.50
期初股份总数	4	1,419,000,000.00	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
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6	5,253,600.00	---
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	---	---
报告期月份数	11	6	6
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	0.1051	0.0673
基本每股收益（II）	15=3÷12	0.1082	0.0673
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	4,263,600.00	14,432,000.00
稀释每股收益（I）	20=[1+(16-18) × (100%-17)] ÷ (12+19)	0.1048	0.0666
稀释每股收益（II）	21=[3+(16-18) × (100%-17)] ÷ (12+19)	0.1079	0.0666

（1）基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

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 为报告期月份数；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×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+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。

(四十) 现金流量表项目注释：

1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	21,613,689.94
代收契税、维修基金等	13,446,997.88
收到的利息收入及其他	7,961,874.77
合计	43,022,562.59

2、 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	17,595,065.56
支付代收的契税、维修基金等	45,430,056.86
支付的期间费用及其他	41,798,718.12
合计	104,823,840.54

3、 支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付股权收购定金	3,000,000.00
合计	3,000,000.00

4、 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
银行承兑汇票保证金	42,000,000.00
合计	42,000,000.00

5、 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
用于担保的定期存款	735,000,000.00
合计	735,000,000.00

(四十一) 现金流量表补充资料：

1、 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	148,334,704.22	92,082,092.84
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,361,564.73	14,066,117.55
无形资产摊销	28,990.00	30,696.66
长期待摊费用摊销	12,000.00	12,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益）	540.00	-56,040.72

以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	2,885.70	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	24,627,803.75	3,051,575.72
投资损失(收益以“-”号填列)		-16,231.92
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-8,188,677.24	-6,770,765.87
存货的减少(增加以“-”号填列)	-277,953,663.36	83,289,300.76
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-13,465,816.83	-39,619,505.99
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	573,759,708.36	23,625,111.94
其他	-6,550,894.87	7,891,966.11
经营活动产生的现金流量净额	455,969,144.46	177,586,317.08
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,239,066,557.46	737,717,474.84
减: 现金的期初余额	834,783,616.40	345,592,645.26
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	404,282,941.06	392,124,829.58

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	360,000,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	360,000,000.00	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	360,000,000.00	
4. 取得子公司的净资产		
流动资产	1,154,485,428.00	
非流动资产	30,027,594.00	
流动负债	1,119,565,380.69	
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		30,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		30,000,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		1,268.08
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		29,998,731.92
4. 处置子公司的净资产		29,983,768.08
流动资产		33,666,268.08
非流动资产		
流动负债		3,682,500.00
非流动负债		

3、 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,239,066,557.46	834,783,616.40
其中: 库存现金	1,195,486.01	805,503.71
可随时用于支付的银行存款	1,237,871,071.45	833,978,112.69
可随时用于支付的其他货币资金		

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	1,239,066,557.46	834,783,616.40

(四十二) 所有者权益变动表项目注释

所有者权益变动表对上年年末余额进行调整的“其他”项目为“同一控制下企业合并”追溯调整。

本期合并深圳华佳业公司、深圳华恒兴业公司，属于同一控制下企业合并，根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，我们对 2012 年报表进行追溯调整，对净资产的影响如下：

权益项目	2012 年 12 月 31 日（调整前）	2012 年 12 月 31 日（调整后）	变动额
股本	1,419,000,000.00	1,419,000,000.00	-
资本公积	279,046,994.27	346,646,994.27	67,600,000.00
盈余公积	12,205,426.58	12,205,426.58	-
未分配利润	1,330,320,411.20	1,329,249,758.82	-1,070,652.38
归属于母公司股东权益合计	3,040,572,832.05	3,107,102,179.67	66,529,347.62
少数股东权益	554,809.19	554,809.19	-
净资产合计	3,041,127,641.24	3,107,656,988.86	66,529,347.62

七、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
华业发展（深圳）有限公司	外商独资	深圳	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	23.44	23.44	ZHOU WENHUAN	61885741-X

(二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京高盛华房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发；销售商品房	33,000.00	100	100	75132529-5
深圳市华富溢投资有限公司	有限责任公司	深圳	郑晓帆	投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；从事南山地块号为 K701-0014 号土地的房地产开	1,063.80	100	100	71520181-8

				发经营业务。				
长春华业房地产开发有限公司	有限责任公司	长春	郑晓帆	房地产开发、经营（凭有关审批许可经营）	3,000.00	100	100	78590060-6
大连晟鼎房地产开发有限公司	有限责任公司	大连	徐红	房地产开发及销售（凭资质证经营）；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）；经济信息咨询	2,500.00	100	100	66110567-8
深圳市华盛业投资有限公司	有限责任公司	深圳	徐红	在宗地号为 G01020—0186 的地块上从事房地产开发经营，投资兴办实业（具体项目另行申报）。	32,715.00	100	100	79389679-0
北京国锐民合投资有限公司	有限责任公司	北京	徐红	投资管理；信息咨询（不含中介服务）；企业管理技术培训。	1,000.00	100	100	77407981-6
北京君合百年房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发（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）；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询（中介除外）；机械电器设备技术开发、技术转让、技术服务。	16,800.00	100	100	72148511-6
大连海孚房地产开发有限公司	有限责任公司	大连	王贵华	房地产开发及销售（凭资质证经营）	3,333.00	100	100	55497146-6
北京华恒业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	张焰	房地产开发；销售商品房。	1,000.00	100	100	56368948-9
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	有限责任公司	武汉	徐红	房地产开发和商品房销售。（资质以证书为准）	4,500.00	100	100	74143653-0
深圳市亚森文化实业有限公司	有限责任公司	深圳	徐红	文化用品的销售；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；兴办实业（具体项目另行申报）。	1,060.00	100	100	75254790-6
北京华恒兴业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发；销售商品房。	2,000.00	100	100	57316662-2
北京华富新业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	徐红	房地产开发；销售商品房。	1,000.00	100	100	57316665-7
托里县华兴业矿业投资有限公司	有限责任公司	新疆	许立超	矿业投资、矿产资源开发经营、矿产品加工及销售，基础设施建设。	2,000.00	100	100	57621252-4
托里县华富兴业矿业投资有限公司	有限责任公司	新疆	许立超	矿业投资、矿产资源开发经营、矿产品加工销售，基础设施建设。	100.00	100	100	58021103-0
陕西盛安矿业开发有限公司	有限责任公司	陕西	范毅章	矿产勘探；矿产品开发、加工、选冶、销售及技术服务；工矿设备及其配件销售。（以上经营范	5,000.00	90	90	66115121-X

				围凡涉及国家自在专项 专营规定的凭许可证、资 质证在有效期内经营)				
奎屯华圣商 贸有限公司	有限责 任公 司	新疆	刁国瑞	货物与技术的进出口业 务、五金工具、建筑材料、 化工产品、矿产品	200.00	100	100	67927369-6
新疆舜天矿 业有限公司	有限责 任公 司	新疆	刁国瑞	矿业投资及咨询服务	100.00	95	95	66668611-7
新疆大绿洲 生物工程有 限公司	有限责 任公 司	新疆	刁国瑞	农作物种植、牲畜养殖。	600.00	100	100	73836289-2
北京经世高 矿业咨询有 限公司	有限责 任公 司	北京	刁国瑞	经济贸易咨询；技术开 发、技术转让、技术咨询、 技术服务。	30.00	100	100	67573267-2
新疆达文矿 业有限公司	有限责 任公 司	新疆	刁国瑞	矿产品的加工、销售，矿 业信息咨询，机械配件加 工	800.00	95	95	79226370-5
新疆博金矿 业有限公司	有限责 任公 司	新疆	刁国瑞	矿业投资、农业投资、商 业投资、矿业技术咨询	1,000.00	100	100	67021600-3
西安中正矿 业信息咨 询有限公司	有限责 任公 司	陕西	刁国瑞	矿产资源勘查开发咨询； 勘查、开采手续的代理服 务	30.00	100	100	76698039-9
内蒙古大有 投资有限公 司	有限责 任公 司	内蒙古	刁国瑞	农牧业、采矿业、制造业、 房地产业、商业投资	1,000.00	100	100	77949373-3
托里县立鑫 矿业有限公 司	有限责 任公 司	新疆	许立超	黄金开采，黄金加工、销 售。	1,000.00	100	100	67634334-5
中矿元亨(北 京)矿业投资 有限公司	有限责 任公 司	北京	刁国瑞	投资管理、资产管理、 投资咨询、销售金属矿 石、金属材料、建筑材料	1,900.00	100	100	78997057-2
深圳市华佳 业房地产开 发有限公司	有限责 任公 司	深圳	丁澍	在合法取得的土地使用 权范围内从事房地产开 发经营业务；投资兴办实 业(具体项目另行申报)。	5,000.00	100	100	78920731-5
深圳市华恒 兴业投资有 限公司	有限责 任公 司	深圳	陈成宏	在具有合法土地使用权 的地块上从事房地产开 发、经营；投资兴办实 业(具体项目另行申报)。	3,000.00	100	100	05151542-6

(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关系	组织机构代码
深圳华业物业管理有限公司	母公司的全资子公司	19241163-9
深圳市骏嘉投资有限公司	母公司的全资子公司	79799226-1
深圳市广厦商贸有限公司	母公司的全资子公司	77715719-7
深圳市粤华恒威投资有限公司	母公司的控股子公司	73884276-5

(四) 关联交易情况

1、 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价 方式及决策程 序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金 额的比例 (%)	金额	占同类交易 金额的比例 (%)
深圳华业物 业管理有限 公司	服务费	市场价格	4,735,206.59	100.00	3,051,462.47	100.00

2、 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
本公司	陕西盛安矿业开发有限公司	219,000,000.00	2012 年 6 月 12 日~2015 年 6 月 30 日	否
本公司	北京国锐民合投资有限公司	57,000,000.00	2012 年 6 月 12 日~2015 年 6 月 30 日	否
本公司	陕西盛安矿业开发有限公司	203,770,000.00	2012 年 7 月 10 日~2015 年 7 月 9 日	否
本公司	大连海孚房地产开发有限公司	550,000,000.00	2012 年 9 月 6 日~2017 年 9 月 5 日	否
本公司	长春华业房地产开发有限公司	100,000,000.00	2012 年 9 月 17 日~2013 年 9 月 11 日	否
本公司	北京君合百年房地产开发有限公司	950,000,000.00	2012 年 8 月 4 日~2015 年 7 月 24 日	否
本公司	北京君合百年房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2012 年 8 月 24 日~2014 年 8 月 23 日	否
本公司、ZHOU WENHUAN	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	950,000,000.00	2012 年 9 月 17 日~2014 年 9 月 16 日	否
本公司、华业发展、华保宏、ZHOU WENHUAN	深圳市华盛业投资有限公司、深圳市华佳业房地产开发有限公司	200,000,000.00	2013 年 5 月 8 日~2015 年 5 月 7 日	否
华业发展	深圳市华盛业投资有限公司	480,000,000.00	2013 年 3 月 22 日~2016 年 3 月 19 日	否
北京国锐民合、深圳华富溢	北京君合百年房地产开发有限公司	200,000,000.00	2013 年 1 月 16 日~2015 年 1 月 15 日	否

*1 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 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 28,500 万元，已归还借款人民币 900 万元。

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

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

*2 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《信托贷款合同》，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 2013 年 6 月 30 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。

*3 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，借款期限从 2012 年 9 月 6 日至 2017 年 9 月 5 日。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 63,000 万元，已归还借款人民币 8,000 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。

*4 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。

*5 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 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 100,000 万元，已归还借款 5,000 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。

*6 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 2013 年 6 月 30 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。

*7 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 2013 年 6 月 30 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。

*8 根据深圳华盛业、深圳华佳业 2013 年 5 月 8 日与江苏银行股份有限公司深圳分行签订《委托贷款借款合同》（2013 年苏银深委借字第 JK161013000313 号），江苏银行股份有限公司深圳分行受深圳市尚衡东业投资企业（有限合伙）的委托，向深圳华盛业、深圳华佳业发放委托借款 20,000 万元，借款期限从 2013 年 5 月 8 日至 2015 年 5 月 7 日。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 20,000 万元。

2013 年 5 月 8 日，本公司、华业发展（深圳）有限公司、华保宏实业（深圳）有限公司及 ZHOU WEN HUAN 分别与江苏银行股份有限公司深圳分行签订《保证担保合同》（BZ161013000149、BZ161013000150、BZ161013000151、BZ161013000152），为该笔借款提供连带责任保证。

*9 根据深圳华盛业 2013 年 1 月 23 日与中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行签订的《并购借款合同》(40000202-2013 年(蛇口)字 0003 号),深圳华盛业向中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行借入人民币 48,000 万元。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 48,000 万元。

2013 年 1 月 23 日,深圳华盛业与中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行签订《最高额抵押合同》(400000202-2013 年蛇口(抵)字 0009 号),以深圳华佳业“深房地字第 5000543823 号、深房地字第 5000543824 号”土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

2013 年 1 月 23 日,华业发展(深圳)有限公司与中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行签订了《最高额保证合同》(40000202-2013 年蛇口(保)字 0001 号),为该笔借款提供连带责任保证。

*10 根据本公司、君合百年 2013 年 1 月 16 日与中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司、昆仑信托有限责任公司签订的《债权转让协议》(广东 Y19120080-2)、《债务重组协议》(广东 Y19120080-3),本公司、君合百年向中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司借入人民币 20,000 万元。截止 2013 年 6 月 30 日实际收到借款人民币 20,000 万元。

合同约定,君合百年以其名下“东方玫瑰家园项目”234,424.424 平方米土地使用权及在建工程为该笔借款提供抵押担保;本公司以持有的北京华恒业 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。

2013 年 1 月 16 日,北京国锐民合、深圳华富溢与中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司分别签订了《最高额质押协议》(广东 Y19120080-5、广东 Y19120080-6),分别以其持有的君合百年 55.95%、44.05%的股权为该笔借款提供质押担保。

3、关联方资金拆借

单位:元 币种:人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
华业发展(深圳)有限公司	150,000,000.00	2012 年 9 月 7 日	2014 年 9 月 6 日	
华业发展(深圳)有限公司	200,000,000.00	2012 年 9 月 13 日	2014 年 9 月 12 日	

(五) 关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	深圳华业物业管理有限公司		674,332.06
其他应付款	华业发展(深圳)有限公司	803,720,186.69	789,720,186.69
应付利息	华业发展(深圳)有限公司	11,715,753.42	2,248,972.62
长期借款	华业发展(深圳)有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00

八、股份支付

(一) 股份支付总体情况

公司本期失效的各项权益工具总额	4,078,800.00 股
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价为人民币 3.70 元,自股票期权授予日起 6 年内有效,尚剩余 4 年。

2011 年 5 月 3 日,本公司第四届董事会第五十八次会议审议通过了《北京华业地产股份有限公司首期股权期权激励计划(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%

以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	布莱克—舒尔茨模型(Black-Scholes Model)
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	16,058,209.45
以权益结算的股份支付确认的费用总额	16,058,209.45

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)=1359.60 万（份）调整后股票期权行权价格=8.14÷(1+1.2)=3.70（元）

2013 年 4 月 17 日，公司董事会审议通过了《关于首期股票期权激励计划第一个行权期符合行权条件的议案》，首期股权激励计划第一个行权期符合行权条件的激励对象为 56 人，可行权股票期权数量为 543.84 万份。2013 年 5 月 27 日，公司首期股权激励第一个可行权期行权新增股份在上海证券交易所上市流通，此次行权涉及的行权人数为 52 人，行权数量为 525.36 万股，占授予股票期权数的 38.64%。

因公司 2012 年业绩未达到公司《首期股票期权激励计划》关于第二个行权期的业绩考核目标，2013 年 6 月 7 日，公司董事会审议通过了《关于对首期股票期权激励计划部分已授予股票期权进行注销的议案》，注销相应的期权份额，本次注销股票期权涉及人数为 56 人，股票期权总份数为 407.88 万份。相应冲销资本公积中以权益结算的股份支付及相应的费用。

九、或有事项：

（一）其他或有负债及其财务影响：

本公司下属北京高盛华房地产开发有限公司、长春华业房地产开发有限公司、大连晟鼎房地产开发有限公司、北京君合百年房地产开发有限公司和大连海孚房地产开发有限公司与相关银行分别签署了《楼宇按揭合作协议》，对按揭购买上述公司商品房的业主承担阶段性担保责任，即对业主按揭借款合同签定之日起至借款合同项下房产办理完毕房屋所有权证书及房屋他项权证并交予按揭银行之日止产生的所有借款人应付款项承担连带保证责任。截止 2013 年 6 月 30 日，各公司承担的连带担保责任金额如下表：

按揭银行	截止 2013 年 6 月 30 日承担连带担保金额
一、北京高盛华房地产开发有限公司	
工商银行昌平支行	2,047,836.03
中国光大银行北京东城支行	1,487,920.31

建设银行北京建国支行	2,114,315.79
民生银行西长安街支行	18,500,000.00
东亚银行北京分行	2,546,535.39
小计	26,696,607.52
二、长春华业房地产开发有限公司	
建行经济开发区支行	4,485,747.26
交通银行净月支行	29,557,624.54
工行净月支行	39,100,000.00
中行南湖大路支行	59,900,000.00
小计	133,043,371.80
三、大连晟鼎房地产开发有限公司	
中国银行大连沙河口支行	12,060,000.00
小计	12,060,000.00
四、北京君合百年房地产开发有限公司	
交通银行股份有限公司北京市分行东三环支行	22,609,651.25
建设银行北京电子城科技园区支行	70,581,240.13
中国建银行股份有限公司北京中关村支行	42,628,225.98
中信银行北京朝阳支行	43,053,607.24
招商银行股份有限公司北京东四环支行	9,546,611.71
华夏银行股份有限公司北京灯市口支行	19,020,000.00
交通银行股份有限公司北京市分行通州支行	103,360,192.44
上海银行股份有限公司北京分行	345,998.73
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	75,957,995.61
中国农业银行股份有限公司通州支行	4,324,822.18
北京银行瑞都支行	71,955,879.34
中国建银行股份有限公司北京通州支行	1,897,875.00
邮政储蓄银行	1,586,770.00
小计	468,409,510.61
五、大连海孚房地产开发有限公司	
兴业银行西岗支行	1,840,000.00

中国银行大连高新园区支行	5,870,000.00
邮政银行大连新开路支行	8,310,000.00
招商银行和平广场支行	910,000.00
建设银行栾金支行	1,420,000.00
小计	18,350,000.00
合计	658,559,489.93

十、 承诺事项:

(一) 重大承诺事项

(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	21,900 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		5,700 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	55,000 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	95,000 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
深圳市华盛业投资有限公司	中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行	48,000 万元	2013-3-22	2016-3-19	土地使用权	抵押涉及的土地证号为：深房地字第 5000543823 号、深房地字第 5000543824 号	3,297,810.00
北京君合百年房地产开发有限公司、本公司	中国华融资产管理股份有限公司广州省分公司	20,000 万元	2013-5-8	2015 年 5-7	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。

十一、 其他重要事项：

(一) 其他

本公司控股股东华业发展（深圳）有限公司分别于 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实业（深圳）有限公司于 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

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

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

(二) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
组合①	3,434,368,205.10	100.00	297,403,070.13	8.66	3,185,364,014.90	100.00	297,403,070.13	9.34
组合小计	3,434,368,205.10	100.00	297,403,070.13	8.66	3,185,364,014.90	100.00	297,403,070.13	9.34
合计	3,434,368,205.10	/	297,403,070.13	/	3,185,364,014.90	/	297,403,070.13	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	1,380,331,094.51	40.19	68,910,814.27	1,105,546,904.31	34.70	66,332,814.27
1 至 2 年	1,592,266,214.43	46.36	159,226,621.44	1,618,046,214.43	50.80	161,804,621.44
2 至 3 年	461,770,896.16	13.45	69,265,634.42	461,770,896.16	14.50	69,265,634.42
合计	3,434,368,205.10	100.00	297,403,070.13	3,185,364,014.90	100.00	297,403,070.13

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

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

3、 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
大连海孚房地产开发有限公司	子公司	692,905,000.00	一年以内	20.18

深圳市华富溢投资有限公司	子公司	647,817,236.92	三年以内	18.86
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	子公司	489,652,266.36	两年以内	14.26
北京华恒兴业房地产开发有限公司	子公司	335,679,759.69	两年以内	9.77
托里县华兴业矿业投资有限公司	子公司	328,820,725.00	两年以内	9.57
合计	/	2,494,874,987.97	/	72.64

4、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
大连海孚房地产开发有限公司	子公司	692,905,000.00	20.18
深圳市华富溢投资有限公司	子公司	647,817,236.92	18.86
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	子公司	489,652,266.36	14.26
北京华恒兴业房地产开发有限公司	子公司	335,679,759.69	9.77
托里县华兴业矿业投资有限公司	子公司	328,820,725.00	9.57
北京华恒业房地产开发有限公司	子公司	315,030,967.48	9.17
北京华富新业房地产开发有限公司	子公司	309,807,495.90	9.02
北京国锐民合投资有限公司	子公司	154,737,973.33	4.51
陕西盛安矿业开发有限公司	子公司	93,542,780.42	2.72
托里县立鑫矿业有限公司	子公司	35,000,000.00	1.02
深圳市亚森文化实业有限公司	子公司	23,660,000.00	0.69
深圳市华佳业房地产开发有限公司	子公司	7,714,000.00	0.23
合计	/	3,434,368,205.10	100.00

(三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

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

(四) 营业收入和营业成本:
1、 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	5,006,407.44	4,860,589.75
营业成本	3,425,259.15	3,503,747.80

2、 主营业务 (分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁及其他	5,006,407.44	3,425,259.15	4,860,589.75	3,503,747.80
合计	5,006,407.44	3,425,259.15	4,860,589.75	3,503,747.80

3、 主营业务 (分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁及其他	5,006,407.44	3,425,259.15	4,860,589.75	3,503,747.80
合计	5,006,407.44	3,425,259.15	4,860,589.75	3,503,747.80

4、 主营业务 (分地区)

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳	5,006,407.44	3,425,259.15	4,860,589.75	3,503,747.80
合计	5,006,407.44	3,425,259.15	4,860,589.75	3,503,747.80

5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
深圳市好百年家居连锁有限公司	5,006,407.44	100.00
合计	5,006,407.44	100.00

(五) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-11,562,441.96	-23,808,080.21
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,644,958.28	2,669,807.19
无形资产摊销	1,249.98	1,249.98
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)		
财务费用 (收益以“-”号填列)		3,051,575.72
投资损失 (收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)		
存货的减少 (增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-249,004,190.20	-233,394,218.88
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	399,689,284.77	-173,504,712.70

其他	-6,550,894.87	7,891,966.11
经营活动产生的现金流量净额	135,217,966.00	-417,092,412.79
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	161,942,896.96	25,136,804.69
减: 现金的期初余额	8,121,987.96	21,251,492.20
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	153,820,909.00	3,885,312.49

十三、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	-2,885.70	
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	-1,587,455.97	该项目为归属于同一控制下企业合并日前的当期净损益。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,579,045.99	
所得税影响额	823,795.41	
合计	-4,345,592.25	

(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	5.29	0.1051	0.1048
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.01	0.1082	0.1079

第九节 备查文件目录

- 一、 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 2013 年半年度会计报表。
- 二、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。
- 三、 载有董事长签名的半年度报告正文。

董事长: 徐红

北京华业地产股份有限公司

2013 年 8 月 22 日