

# 北京华业地产股份有限公司

(股票代码: 600240)



## 2014 年年度报告

[二零一五年四月]

公司代码：600240

公司简称：华业地产

# 北京华业地产股份有限公司

## 2014 年年度报告

### 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人徐红、主管会计工作负责人郭洋 及会计机构负责人（会计主管人员）郭洋声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以截止 2014 年 12 月 31 日公司 1,424,253,600 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1 元（含税），不以资本公积金转增股本。本预案尚需提交公司股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、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

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目 录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介 .....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告 .....	9
第五节	重要事项 .....	24
第六节	股份变动及股东情况.....	28
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	31
第八节	公司治理 .....	36
第九节	内部控制 .....	39
第十节	财务报告 .....	40
第十一节	备查文件目录 .....	131

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	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
海南长盛置业	指	海南长盛置业有限公司
三亚恒信业	指	三亚恒信业房地产开发有限公司

### 二、 重大风险提示

公司已在本年度报告中详细描述存在的风险，敬请查阅“第四节董事会报告”中董事会关于公司未来发展的讨论与分析中关于“可能面对的风险及应对”部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市朝阳区东四环中路39号A座16层
公司注册地址的邮政编码	100025
公司办公地址	北京市朝阳区东四环中路39号A座16层
公司办公地址的邮政编码	100025
公司网址	www.huayedc.com
电子信箱	hy@huayedc.com

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 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	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	华业地产	600240	

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	2014年9月24日
注册登记地点	北京市朝阳区东四环中路39号A座16层
企业法人营业执照注册号	110000001525295
税务登记号码	京税证字 110105701462101 号
组织机构代码	70146210-1

## (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

## (三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

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

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

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

2006 年, 公司主营业务变更为房地产开发(不含土地成片开发; 高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营; 大型主题公园的建设、经营)。

2012 年, 公司主营业务变更为房地产开发(不含土地成片开发; 高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营; 大型主题公园的建设、经营)、矿业投资。

## (四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

- 1、公司于 2000 年 6 月 28 日上市时, 公司控股股东为内蒙古仕奇集团有限责任公司;
- 2、内蒙古仕奇集团有限责任公司与华业发展(深圳)有限公司于 2002 年 12 月 23 日签署了《股权转让协议》, 仕奇集团将其持有的本公司国有法人股 50,750,000 股转让给华业发展。本次股权转让已经国务院国有资产监督管理委员会国资产权函[2003]149 号文批准, 并于 2003 年 10 月 31 日在中央证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成了股权过户登记手续。本次股权转让完成后, 华业发展(深圳)有限公司成为本公司控股股东;
- 3、截止披露日, 公司控股股东为华业发展(深圳)有限公司。

## 七、 其他有关资料

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

## 八、 其他

报告期内, 公司在北京市工商行政管理局办理了公司营业执照年检手续, 并于 2014 年 9 月 24 日换领了新营业执照。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期 增减(%)	2012年
营业收入	2,750,952,319.32	2,792,863,640.79	-1.50	1,565,162,847.88
归属于上市公司股东的净利润	414,644,717.26	500,419,077.52	-17.14	255,500,683.77
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	272,768,531.97	474,171,003.93	-42.47	235,773,702.34
经营活动产生的现金流量净额	1,385,188,906.31	1,520,087,511.15	-8.87	721,442,609.62
	2014年末	2013年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	3,848,418,391.87	3,440,687,696.42	11.85	3,285,819,978.96
总资产	16,888,011,570.23	13,734,677,594.25	22.96	11,256,954,048.09

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.29	0.35	-17.14	0.18
稀释每股收益(元/股)	0.29	0.35	-17.14	0.18
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.19	0.33	-42.42	0.17
加权平均净资产收益率(%)	11.38	14.12	减少2.74个百分点	8.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	7.49	13.38	减少5.89个百分点	7.99

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

 适用  不适用

##### (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

 适用  不适用

#### 三、非经常性损益项目和金额

 适用  不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2014年金额	2013年金额	2012年金额
非流动资产处置损益	82,422,940.30	-1,034,986.03	-56,817.79
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返 还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务 密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额 或定量持续享受的政府补助除外		8,050,000.00	4,800,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本 小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公			

允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-1,587,455.97	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	445,370.56	42,966.01	
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	140,719,599.93	35,490,000.00	21,880,000.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,747,814.41	-5,048,129.57	-1,445,797.79
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
少数股东权益影响额	-44,489,275.03		-400.00
所得税影响额	-34,474,636.06	-9,664,320.85	-5,450,002.99
合计	141,876,185.29	26,248,073.59	19,726,981.43

#### 四、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	600,610,000.00	1,129,130,000.00	528,520,000.00	140,719,599.93
合计	600,610,000.00	1,129,130,000.00	528,520,000.00	140,719,599.93



## 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

#### (一) 经济形势及房地产宏观形势总体分析

2014 年，全球经济整体仍处于复杂多变的局势，我国经济社会发展总体平稳，国内生产总值达到 63.6 万亿元，比上年增长 7.4%，实现了年初提出的 7.5% 左右的增长目标。

纵观 2014 年度房地产行业，在新一届政府领导下，房地产行业逐步进入健康、均衡发展的“新常态”。上半年，中央层面并未出台具体调控政策，国务院总理李克强在《2014 年政府工作报告》中明确提出，未来应根据不同人群的需求，不同城市的情况，分类施策、分城施策。对房地产市场则是要因城因地、分类进行调控，抑制投机投资性需求。未来工作重心在于建立长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。同时，住建部负责人也表示今年房地产调控思路倾向于“双向调控”。随着上半年房地产市场城市间分化加剧，部分房价松动、市场遇冷的城市，逐渐对现行政策有所调整。调整多集中在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等方面。下半年，央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，通知明确积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，央行本次对首套房认定标准的放松，使改善性需求得以有效释放。

2014 年以来我国房地产开发景气指数（以下简称“国房景气指数”）逐月下滑，至 2014 年 12 月份，国房景气指数跌至 93.93。同时，房地产投资增速显著放缓，房地产销售面积和销售额同比大幅下滑，根据国家统计局发布数据显示：

2014 年，全国房地产开发投资 95036 亿元，比上年名义增长 10.5%（扣除价格因素实际增长 9.9%），增速比 1-11 月份回落 1.4 个百分点，比 2013 年回落 9.3 个百分点。其中，住宅投资 64352 亿元，增长 9.2%，增速比 1-11 月份回落 1.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.7%。

2014 年，商品房销售面积 120649 万平方米，比上年下降 7.6%，降幅比 1-11 月份收窄 0.6 个百分点，2013 年为增长 17.3%。其中，住宅销售面积下降 9.1%，办公楼销售面积下降 13.4%，商业营业用房销售面积增长 7.2%。商品房销售额 76292 亿元，下降 6.3%，降幅比 1-11 月份收窄 1.5 个百分点，2013 年为增长 26.3%。其中，住宅销售额下降 7.8%，办公楼销售额下降 21.4%，商业营业用房销售额增长 7.6%。

#### (二) 报告期内公司总体经营情况

报告期内，公司管理层根据 2014 年度整体经营发展计划，在多元化发展的战略目标指引下积极推进各项工作。并结合国家政策导向及市场发展状况，明确将医疗健康产业作为公司未来重点投资方向。

报告期内，公司实现营业收入 27.51 亿元，较上年同期减少 1.50%；实现利润总额约 5.81 亿元，较上年同期减少 15.47%；实现净利润（归属于母公司股东的所有者权益）4.15 亿元，较上年同期减少 17.14%；房地产业务共完成结算面积约 17.31 万平方米，实现商品房销售收入 27.19 亿元，较上年同期减少 1.57%。

#### 1. 房地产业务情况

报告期内,公司为进一步整合和优化公司现有房地产业务资产,对现有产业结构进行合理调整。公司全资子公司深圳市华富溢投资有限公司、深圳市华盛业投资有限公司转让所持深圳市亚森文化实业有限公司 100%股权、深圳市华茂嘉投资有限公司 100%股权。下半年,公司转让了所持全资子公司北京华富新业房地产开发有限公司、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三家子公司部份股权,本次交易完成后上述公司不再纳入公司合并范围。

报告期内,公司已在北京市通州区东方玫瑰项目中建设社区养老服务示范项目,建立华业专业日托式“日间照料中心”。华业地产将依托社区卫生服务站医疗资源和专业人员,为辖区内老人提供日间照料和全天候监护等服务。

2014 年各房地产项目开发及销售情况详见下表:

地区	项目	权益比例 (%)	建设情况					销售情况				
			总建筑面积	报告期新开工面积	项目在建面积	报告期竣工面积	项目累计竣工	可售面积	报告期结转面积	报告期签约面积	报告期签约额 (亿元)	报告期销售均价 (元)
北京	通州东方玫瑰	100	101.5	10.72	33.15	14.45	68.35	73.44	12.81	5.35	12.75	住宅: 22172 商业: 29105
深圳	华业玫瑰四季馨园一期	100	16.96	16.96	16.96	0	0	11.39	0	10.16	24.82	住宅: 24422
大连	华业玫瑰东方(二期)	100	15.88	0	0	0	15.88	12.32	2.17	0.68	1.16	住宅: 16664 商业: 54683
长春	华业玫瑰谷(二期)	100	21.92	0	0	3.28	19.15	19.36	2.33	2.35	1.99	住宅: 8258

2014 年公司自有物业出租情况详见下表:

地区	承租方	出租物业	出租面积	年租金收入(万元)
北京	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	16,920	1,587.48
深圳	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	7,048.35	446.15
	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	11,454.2	1,033.84

## 2. 金融行业情况

2014 年公司在开展原主营业务的同时积极拓展金融领域投资,2014 年 1 月 6 日公司与国泰君安申易(深圳)基金管理有限公司、伟星集团有限公司、国泰君安创新投资有限公司、国泰君安投资管理股份有限公司共同签署了《深圳国泰君安申易投资基金一期(有限合伙)之合伙协议》,共同发起设立合伙企业深圳国泰君安申易投资基金一期(有限合伙)(以下简称“合伙企业”),公司通过本次投资成功实现了金融产业布局。

报告期内，合伙企业本着谨慎安全的原则，开展项目考察工作，并仔细进行筛选，按照相关投资决策流程进行稳步投资。截至 2014 年底，基金已成功投资 3 个项目，投资金额合计 2.4 亿元，占基金总额的 60%。另有多个储备项目正在积极进展中。

### 3. 矿业投资情况

报告期内，公司在矿业行业的投资保持稳定经营态势，矿业勘探和建设工作的正常进行。陕西小燕子沟金矿 2014 年度完成了地质勘探报告评审备案工作，并进行开发前的选址、征地、论证工作。新疆矿业 2014 年度采矿权主要工作为增储及进一步分选，其中，齐求 3 采矿权完成备案矿量；立鑫塔尔巴斯套金矿提交增储报告。探矿权主要进行了探矿权维护及地质勘查、矿山基建探矿，2014 年进行了 3 个重点项目和 17 个异常查证、筛选项目。

### 4. 医疗投资情况

报告期内，公司启动了重大资产重组项目，拟以现金购买方式收购捷尔医疗 100% 股权，参与医疗行业投资，公司将通过此次收购医疗资产，新增医药商业和医疗服务业务。

目前，公司已逐渐形成多元化发展格局，公司投资的领域涉及“房地产、矿业、金融及医疗”等行业，未来公司将继续加大医疗行业和医疗供应链业务的投入，切实推行多元化经营战略，以提高上市公司盈利能力。

## (一) 主营业务分析

### 1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,750,952,319.32	2,792,863,640.79	-1.50
营业成本	1,590,697,027.60	1,500,371,388.14	6.02
销售费用	97,585,425.85	55,646,011.88	75.37
管理费用	114,124,771.40	109,268,467.22	4.44
财务费用	212,863,829.49	63,064,768.21	237.53
经营活动产生的现金流量净额	1,385,188,906.31	1,520,087,511.15	-8.87
投资活动产生的现金流量净额	-2,284,638,339.51	-608,911,175.02	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,420,921,650.14	-282,278,918.11	不适用
研发支出			

## 2 收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入 27.51 亿元，较上年同期减少 1.50%，其中实现商品房销售收入 27.19 亿元，较上年同期减少 1.57%。其中：北京君合百年“华业·东方玫瑰家园”项目实现商品房销售收入 21.48 亿元，大连海孚华业玫瑰东方二期项目实现商品房销售收入 3.83 亿元。

### (2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

报告期内，公司房地产业务共完成结算面积约 17.31 万平方米，较上年同期减少 10.91%。

### (3) 主要销售客户的情况

公司截止 2014 年 12 月 31 日前五名客户营业收入的总额为 4,505 万元，占公司全部营业收入的比例为 1.65%。

### 3 成本

#### (1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商品房销售	房地产开发成本	1,588,543,703.46	99.86	1,498,653,684.90	99.89	6.00	
房地产租赁及其他	租赁成本	2,153,324.14	0.14	1,717,703.24	0.11	25.36	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商品房销售	房地产开发成本	1,588,543,703.46	99.86	1,498,653,684.90	99.89	6.00	
房地产租赁及其他	租赁成本	2,153,324.14	0.14	1,717,703.24	0.11	25.36	

#### (2) 主要供应商情况

公司截止 2014 年 12 月 31 日前五名采购供应商采购金额为：6,515 万元, 占本公司采购金额的 75 %。

### 4 费用

单位：万元 币种：人民币

项目	2014 年 1-12 月	2013 年 1-12 月	增减变动	变动百分比 (%)	变动情况分析
营业费用	9,758.54	5,564.60	4,193.94	75.37	销售规模增加
管理费用	11,412.48	10,926.85	485.63	4.44	
财务费用	21,286.38	6,306.48	14,979.90	237.53	融资规模扩大

### 5 现金流

单位：万元 币种：人民币

项目	2014 年 1-12 月	2013 年 1-12 月	增减变动	变动百分比 (%)
经营活动现金流量净额	138,518.89	152,008.75	-13,489.86	-8.87
投资活动产生的现金流量净额	-228,463.83	-60,891.12	不适用	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	142,092.17	-28,227.89	不适用	不适用

报告期内，公司资金状况良好，公司各开发项目销售状况良好，总计回笼销售资金约 42.40 亿元，为公司在建项目顺利开发提供资金保障。

## 6 其他

### (1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2015年1月12日，公司第六届董事会第八次会议审议通过了《关于〈北京华业地产股份有限公司重大资产购买预案〉的议案》及与本次重大资产重组相关的议案，相关公告于2015年1月13日刊载于中国证监会指定的信息披露媒体。

公司于2015年1月22日披露了《北京华业地产股份有限公司关于上海证券交易所〈关于对北京华业地产股份有限公司重大资产重组预案的审核意见函〉回复的公告》、《北京华业地产股份有限公司复牌提示性公告》及《北京华业地产股份有限公司重大资产购买预案（修订稿）》。

公司将在本次重大资产购买的交易标的资产的审计、评估工作完成并确定交易价格后，编制正式购买方案并提交董事会及股东大会审议。

### (2) 发展战略和经营计划进展说明

本年度公司继续秉承 2013 年以来制定的多元化发展的战略目标开展各项工作。报告期内，公司结合国家政策导向及市场发展状况，积极探索多元化发展方向。并确定以医疗健康产业作为重点投资领域。未来公司将大力开拓医疗健康产业，整合优势资源，推动公司快速发展。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

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	2,719,466,770.24	1,588,543,703.46	41.59	-1.57	6.00	减少 4.17 个百分点
房地产租赁及其他	31,485,549.08	2,153,324.14	93.16	4.95	25.36	减少 1.11 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	2,719,466,770.24	1,588,543,703.46	41.59	-1.57	6.00	减少 4.17 个百分点
房地产租赁及其他	31,485,549.08	2,153,324.14	93.16	4.95	25.36	减少 1.11 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	2,170,854,635.43	11.99
深圳	16,061,883.07	4.83
长春	181,007,885.00	-14.58
大连	382,962,642.24	-38.95
新疆	65,273.58	

**主营业务分地区情况的说明**

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·玫瑰东方二期”项目的销售收入。

**(三) 资产、负债情况分析**
**1 资产负债情况分析表**

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	298,342.65	17.64	263,203.75	19.16	13.35	主要是销售回款和取得借款增加
其他应收款	66,254.84	3.92	18,455.67	1.34	258.99	关联方往来增加
存货	828,636.39	48.99	901,579.37	65.64	-8.09	
预付账款	2,769.08	0.16	4,173.23	0.30	-33.65	收回预付拆迁补偿款
可供出售金融资产	172,000.00	10.17	-	-	不适用	公司新增投资及投资模式变动
长期股权投资	10,347.10	0.61	-	-	不适用	投资设立合伙企业
投资性房地产	112,913.00	6.68	60,061.00	4.37	88.00	新增自建投资性房地产及公允价值变动
在建工程	5,738.76	0.34	4,385.56	0.32	30.86	矿山建设投入
长期待摊费用	19.88	0.00	618.00	0.04	-96.78	子公司股权转让所致
递延所得税资产	14,690.16	0.87	3,226.56	0.23	355.29	未确认股权转让收入
其他非流动资产	113,932.53	6.75	50,905.61	3.71	123.81	收购债权所致
短期借款	40,000.00	2.36	9,000.00	0.66	344.44	取得借款
应付账款	57,883.11	3.42	63,634.06	4.63	-9.04	支付工程款
预收账款	324,591.86	19.19	178,013.73	12.96	82.34	项目预售回款增加
应交税费	111,761.17	6.61	73,496.26	5.35	52.06	按规定计缴的各项税费，同时预缴税费重分类至其他流动资产
一年内到期的非流动负债	61,000.00	3.61	190,800.00	13.89	-68.03	归还借款
长期借款	641,663.00	37.94	450,990.00	32.84	42.28	取得借款
其他非流动负债	3,059.50	0.18	-	-	不适用	未确认的股权转让收益

**2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明**

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		期末余额
		自用房地产或存货转入	本期公允价值变动损益	
投资性房地产	600,610,000.00	387,800,400.07	140,719,599.93	1,129,130,000.00
合计	600,610,000.00	387,800,400.07	140,719,599.93	1,129,130,000.00

#### (四) 核心竞争力分析

公司一直秉承“中庸、诚信、内敛、专注”的理念，以推动城市价值提升和城市化进程为己任，致力于成为中国专业的新城市主义运营商。公司借助大股东华业发展（深圳）有限公司在房地产行业二十多年的开发经验和拿地优势，同时通过不断提升公司自身品牌地位和行业影响力，逐渐形成具有一定优势的符合自身特点的核心竞争力，具体表现在：

##### 1、敏锐的市场研判力。

公司管理团队具有经营灵活、决策快的特点，能根据政策环境和市场环境的变化及时做出有效的反应。公司在房地产调控政策日益趋紧的形势下，果断调整公司发展战略，为公司未来稳健、持续、健康发展奠定了基础。

##### 2、优秀的团队。

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

##### 3、良好的品牌影响力。

公司多年来持续重视公司品牌建设，通过提高产品设计水平、严格控制产品质量、加强客户关系管理等措施，不断完善品牌建设的各个环节，树立了良好的品牌形象，在行业内赢得了较高的知名度和品牌美誉度。公司崇尚以“人文型”城市空间结构和“艺术型”产品创作精神，始终立足于当地人文背景、情感心理及文化诉求，创立独特的艺术、人文竞争优势，“玫瑰谷”、“东方玫瑰”、“玫瑰郡”及“华业国际中心”等产品系列，均以非凡品质得到了市场的高度赞誉。

##### 4、优质的产品品质。

公司以开发中高档住宅为主，把业主的利益放在首位，注重每一个项目的产品质量，在施工过程中强调产品质量的重要性，加强工程质量的管控力度，力争将每个项目都打造成业主满意、社会认可的精品住宅。

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

##### (1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面 价值 (元)	占期末证券总 投资比例 (%)	报告期损益 (元)
1								
2								
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已售出证券投资损益				/	/	/	/	445,370.56
合计					/		100%	445,370.56

证券投资情况的说明

报告期已售出证券投资损益为国债逆回购理财产品收益。

**(2) 持有非上市金融企业股权情况**

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
深圳国泰君安申易一期投资基金企业(有限合伙)	100,000,000		25	103,471,006.42	3,471,006.42		长期股权投资	设立
合计	100,000,000		/	103,471,006.42	3,471,006.42		/	/

**持有非上市金融企业股权情况的说明**

本公司于 2014 年 1 月 6 日与国泰君安申易(深圳)基金管理有限公司、伟星集团有限公司、国泰君安创新投资有限公司、国泰君安投资管理股份有限公司共同签署了《深圳国泰君安申易投资基金一期(有限合伙)之合伙协议》，共同发起设立合伙企业深圳国泰君安申易投资基金一期(有限合伙)(以下简称“合伙企业”)。合伙企业成立时，基金的募集规模为 40,000 万元人民币，其中本公司出资 10,000 万元人民币，出资比例占合伙企业出资总额的 25%。

**2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况**
**(1) 委托理财情况**

本年度公司无委托理财事项。

**(2) 委托贷款情况**

本年度公司无委托贷款事项。

**3、募集资金使用情况**
**(1) 募集资金总体使用情况**

适用 不适用

**(2) 募集资金承诺项目情况**

适用 不适用

**(3) 募集资金变更项目情况**

适用 不适用

**4、主要子公司、参股公司分析**
**(1) 主要控股子公司和参股公司经营情况**

2014 年度公司利润主要来源于房地产板块，公司全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司(主要负责开发北京通州华业东方玫瑰家园项目)实现营业收入 21.48 亿元，占公司营业收入的比例 78.08%，对应的营业利润为 7.58 亿元，实现净利润 5.67 亿元；

**(2) 报告期内主要项目销售及工程进展情况**

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的北京通州“华业东方玫瑰家园”项目工程进展顺利。报告期内，项目 B 区、D 区约 5 幢单体楼已完成竣工



备案手续的办理,竣工面积约 14.45 万平方米,项目 C 区大部份楼栋已完成主体结构封顶。

报告期内,实现商品房销售收入 21.48 亿元,结算面积 12.81 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”项目新取得竣工备案手续面积约 3.28 万平方米。报告期内,实现销售收入 1.81 亿元,结算面积 2.33 万平方米。
- 3) 报告期内,公司全资子公司大连海孚房地产开发有限公司负责开发建设的“华业玫瑰东方 II 期”项目已入伙。截至报告期末,项目销售率已超过 50%,报告期内项目实现商品房销售收入 3.83 亿元,结算面积 2.17 万平方米。
- 4) 报告期内,公司全资子公司深圳市华佳业房地产开发有限公司负责开发建设的“华业玫瑰四季馨园一期”项目工程进展顺利。项目主体工程已基本完工,目前正在进行公共区域装修、室外工程及消防工程等项目阶段。项目于第三季度开盘销售,报告期内项目销售率达 90%,实现认购金额约 25 亿元,认购面积约 10.5 万平方米。

公司控股子公司经营情况详见下表：

单位：万元

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	股权比例	总资产	净资产	净利润
1	北京高盛华房地产开发有限公司	房地产开发	北京华业玫瑰东方项目及东小马土地一级开发	33,000.00	100%	316,699.66	91,805.01	7,445.53
2	深圳市华富溢投资有限公司	房地产开发		1,063.80	100%	137,005.70	1,546.98	4,253.03
3	长春华业房地产开发有限公司	房地产开发	长春华业玫瑰谷项目	3,000.00	100%	40,002.88	15,715.93	-729.66
4	深圳市华盛业投资有限公司	房地产开发	深圳华业玫瑰郡项目	32,715.00	100%	76,871.73	11,449.56	436.12
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%	5,421.98	5,139.59	-30.67
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、北京玫瑰东筑家园项目	16,800.00	100%	834,438.64	182,167.45	56,718.98
7	北京国锐民合投资有限公司	投资管理		1,000.00	100%	90,916.13	-568.84	-89.47
8	大连海孚房地产开发有限公司	房地产开发	大连华业玫瑰东方II期项目	3,333.00	100%	154,244.08	4,213.58	-4,817.51
9	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%	72,444.02	3,046.73	-222.90
10	托里县华兴业矿业投资有限公司	矿业投资	新疆托里县齐求3号金矿采矿权、新疆阿合奇县苏木塔什金矿探矿权	2,000.00	100%	37,258.79	-221.39	-687.40
11	陕西盛安矿业开发有限公司	矿业投资	陕西省宁强县鸡头山-小燕子沟一带金矿探矿权、陕西省宁强县金铜子沟一带铜金矿探矿权	5,000.00	90%	52,912.56	-6,121.75	-3,569.07
12	托里县华富兴业矿业投资有限公司	矿业投资		100.00	100%	1,200.69	47.61	-0.37
13	托里县立鑫矿业有限公司	黄金开采	新疆托里塔尔巴斯套金矿采矿权	1,000.00	100%	4,719.10	135.56	-330.81
14	奎屯华圣商贸有限公司	货物与技术的进出口业务	新疆托里县翁格尔阔腊金矿探矿权、新疆托里县巴孜勒阔腊斯铜矿探矿权	200.00	100%	1,032.18	194.44	-1.54
15	新疆达文矿业有限公司	矿产品的加工、销售	新疆和布克赛尔县乌兰柯顺金矿探矿权、新疆鄯善县红柳沟北铜金矿探矿权、新疆和布克赛尔县巴音郭勒金矿探矿权	800.00	95%	2,523.06	650.18	-12.19
16	新疆舜天矿业有限公司	矿业投资	新疆和丰县哈克顿铜矿探矿权	100.00	95%	2,092.11	90.51	-0.33
17	新疆博金矿业有限公司	矿业投资	新疆富蕴县加乌尔铜矿探矿权、新疆富蕴县沙汗达拉铜金矿探矿权、新疆富蕴县舍勒高金矿探矿权、新疆富蕴县玉什塔斯北金矿探矿权	1,000.00	100%	1,141.30	475.19	-12.30
18	新疆大绿洲生物工程有限公司	农作物种植；牲畜养殖	新疆布尔津县阿斯道乌山金矿探矿权、新疆布尔津县韦子沟铍矿探矿权、新疆富蕴县-福海县玉依塔勒铜钼矿探矿权、新疆富蕴县玉依尔塔勒克铜钼矿探矿权	600.00	100%	1,196.30	-0.97	-0.31
19	西安中正矿业信息咨询有限公司	矿产资源勘查开发咨询	新疆温泉县松滚特铜矿探矿权、新疆温泉县果勒尕协力金矿探矿权、新疆温泉县捷麦克金矿探矿权	30.00	100%	1,334.41	14.52	-1.14

20	北京经世高矿业咨询有限公司	经济贸易咨询	新疆阿图什市西塔琼金矿（一）探矿权、新疆阿图什市西塔琼金矿（二）探矿权、新疆阿图什市托库依尔克金矿探矿权、新疆阿图什市恰尔乔阔山金矿探矿权	30.00	100%	2,713.60	27.10	-1.94
21	内蒙古大有投资有限公司	矿业投资	新疆新源县确鹿特金矿探矿权、新疆昭苏县那英卡木尔金矿探矿权、新疆玛纳斯县也格致阿苏金矿探矿权	1,000.00	100%	408.96	-2.32	-1.37
22	中矿元亨（北京）矿业投资有限公司	投资管理	新疆乌苏市乌兰萨德克诺尔南金矿普查、新疆和静县嘎图铅锌矿普查、新疆和静县哈布其罕沟铅锌多金属矿详查、新疆和静县哈尔咳勒达坂东铅锌矿详查、新疆乌苏市却兰金矿探矿权、新疆尼勒克县努拉塞西铜矿探矿权、新疆新源县喀拉库勒阿苏西区一带金矿探矿权、新疆新源县贝勒金矿探矿权、新疆拜城县喀拉萨依铜矿探矿权、新疆尼勒克县托斯巴萨依金矿探矿权、云南省寻甸县大石岩铜矿探矿权、云南省景洪市叭庄金矿探矿权	1,900.00	100%	1,619.57	-91.10	-90.08
23	海南长盛置业有限公司	房地产开发		2,000.00	65%	2,733.61	1,832.61	-66.43
24	三亚恒信业房地产开发有限公司	房地产开发		1,000.00	70%	913.10	910.39	-77.48
25	深圳华佳业房地产开发有限公司	房地产开发	深圳华业玫瑰四季馨园一期项目、深圳华业玫瑰四季馨园二期项目	5,000.00	100%	291,050.91	6,357.28	-2,853.26
26	深圳市华恒兴业投资有限公司	房地产开发		3,000.00	100%	2,998.56	2,997.45	-1.87
27	北京康年养老服务有限公司	养老服务	养老服务项目	100.00	100%	100.01	99.90	-0.10

## 5、非募集资金项目情况

适用 不适用

### (六) 其他

#### 土地一级开发情况

公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司受北京市通州区梨园镇人民政府委托，负责通州区梨园镇东小马旧村土地一级合作开发项目。土地一级开发总面积 45.8388 公顷。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

2014 年前三季度全国房地产市场整体量价下行，成交相对低迷。四季度开始中央到地方政府政策相继出台，随着政策环境不断转好及购房者对于房价预期的变化，楼市气氛逐渐趋于平稳回升态势。国务院总理李克强在 2015 年政府工作报告中定调 2015 年房地产发展方向，“坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”、“稳定住房消费”。随着行政手段控制房地产市场的措施逐步淡出楼市，长效机制逐步取代短期调控手段，房地产行业逐步回归市场化。经过市场调整后中国房地产市场将告别过去的高速增长，步入平稳增长的新常态阶段。

2009 年 4 月中央关于医药卫生体制改革提出了新的改革方案，新医改方案为医疗行业后续政策走势定下了总基调，公立医院改革也就此正式拉开序幕。自医改以来政府在医疗保障体系、基层医疗服务及公立卫生服务等医改配套方面也加大了投入力度。

2014 年 5 月国务院发布了《深化医药卫生体制改革 2014 年重点工作任务的通知》，深入推进医疗、医保、医药三医联动，推动医改向纵深发展再次成为国务院重要工作。国务院总理李克强在国务院常务会议上再度提出放开市场准入，发挥市场作用的观点。

随着医疗体质改革的逐步推进，将给民营资本进军医疗健康服务行业带来很多投资机会。近年来，随着国民收入水平不断提高，人们对生活质量的要求也日益提高，以及人口老龄化带来医疗健康服务需求不断增长。公司结合国家政策导向及市场发展状况，明确将医疗健康产业作为公司未来新的重点投资方向。

### (二) 公司发展战略

2015 年公司管理层根据当前市场环境和公司情况适当调整公司战略，将公司现有业务进行分行业管理，目前初步形成医疗健康、房地产、金融和矿业四大业务板块。对行业侧重点进行调整，加大医疗健康产业的投资力度，计划在未来三到五年内将公司打造成健康管理集团，进军医疗健康上下游全产业链。

### (三) 经营计划

公司 2014 年公告了收购捷尔医疗 100% 股权的预案，捷尔医疗拥有医药商业、医疗服务业务并持有医院相关资产，通过收购捷尔医疗实现向医疗健康产业迈进，2015 年将继续加大医疗健康领域

的投资力度。同时，紧跟中央提出的“稳中求进”思路，继续寻求更好的发展机遇，积极探索新的经营发展思路，未来两年将通过进一步优化公司产业结构，实现以大健康产业为主的多元化发展的总体战略目标，以确保公司持续经营能力。具体经营计划如下：

①公司加速现有房地产项目的销售，迅速回笼资金。对于新的房地产项目，将筛选一线城市优质项目以房地产基金等金融模式进行投资。

②从事医疗健康产业上下游产业链的投资与运营。上游涉及医药工业、医药商业以及供应链业务，下游涉及医疗服务、养老服务等，通过收购、新建医院等方式扩大医院持有规模；通过医疗数据采集建立健康信息管理系统，适时开展远程医疗及健康管理。

③运用上市公司平台开展各种融资工作，扩大融资规模，降低公司资金成本。

④打造金融平台，适时开展医疗供应链金融业务。

⑤充分利用上市公司的品牌影响力和管理优势，拓展医疗项目资源，并对收购的医疗项目进行规范管理，实现公司在医疗健康领域的快速发展。

⑥矿业项目继续投入勘探，并加快探转采进程。

#### **(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求**

2015 年，公司房地产业在建项目共 6 个项目，按照公司经营开发计划，维持当前房地产项目并完成在建项目开发本年投资所需资金约 30 亿元；预计医疗并购及建设投资所需资金约 10 至 15 亿元；矿业投资 1 至 2 亿元，投资总额合计约 41 至 47 亿元。

为满足公司正常业务资金需求，公司一方面在加大项目销售回款的同时，继续加强与各金融机构的良好合作，在巩固现有业务的基础上，努力探索新型融资方式，拓宽融资渠道，以实现盘活存量，提升项目自身的资金运营效率；另一方面将加强财务管理，优化资本结构、减低资金成本，探索与医疗相关领域的投融资模式，提高资金的使用效率。

#### **(五) 可能面对的风险及应对**

##### **1、 房地产行业市场风险**

2015 年初，国务院总理李克强在《政府工作报告》中提出：稳定住房消费，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。2015 年楼市将进入一个相对平静的新常态，在这种新常态之下，行政性管制政策将全面退出、地方救市政策也将续演松绑的故事，房地产企业的去库存和跨界转型将贯穿这一年，市场也将在全面分化中进入中速增长。同时，二三线城市房地产市场风险将明显上升。

公司为应对房地产市场风险，将合理进行房地产投资风险控制。

##### **2、 医疗行业政策风险**

中国医疗卫生体制改革尚在持续深化，虽然国务院出台了系列文件鼓励民营资本参与医院等医疗服务行业的发展，但在民营医院参与医疗服务行业尤其是公立医院改革方面，其组织形式、盈利模式等层面尚未完全理顺，面临一定的政策风险。

另外，医院通常投资规模大，虽现金流稳定，但投资回报期较长，可能面临较长时期无法收回投资的风险。公司在选择投资过程中应进行充分的分析与研判，选择优质标的进行投资。

### 3、多元化发展带来的人力资源风险

公司根据多元化发展的总体规划，投资领域逐渐向金融、矿业、医疗等相关行业发展。公司近年来涉足的行业与公司主营业务关联度不高，随着公司进一步深入多元化发展，将需要大量相关行业高素质的管理人员、专业技术人员等各类人力资源，特别是高级管理人员、核心技术人员。目前公司尚没有足够的人员储备。人力资源将成为公司发展的瓶颈，有可能对本公司经营造成一定影响。因此，本公司存在因人力资源开发不足可能带来的风险。

在公司战略转型的过程中人力资源战略规划则是重要组成部分。我们不断在探索和逐步建立新型的人力资源管理模式。在公司内部，我们重视对优秀人才、核心人才、复合型人才的培养，加快自身人力资源的开发，搭建适合公司多元化发展的人才梯队。通过与专业咨询机构的合作，进行市场薪酬调研，完善公司薪酬体系，保证内外部公平和竞争力。通过股权激励、上市公司员工持股等方式提高员工的归属感与忠诚度，并有利于吸引高端人才。通过多方面提升人力资源管理水平及从人力资源战略规划的角度保证公司更好的实现公司多元化发展的战略目标。

### 4、财务风险

2015 年公司面临房地产项目尤其二线、三线城市项目销售受市场影响可能出现销售去化缓慢的风险；公司面临市场整体资金成本持续降低，公司部分债务为固定利率而产生的融资成本无法及时降低的风险；公司还将面临业务转型，涉足医药领域并购及后续投入的资金缺口风险。

为此，公司逐步完善财务风险预警系统，通过年度、月度滚动资金预算及执行情况的对比分析，及时对公司的经营包括销售策略进行动态调整，以降低市场波动的销售风险；同时，公司在融资成本下降的过程中，加大浮动利率融资的比例，增加利率下降的应对能力；公司还将加强与相关金融机构的医疗基金进行合作，加强对医疗行业融资模式的探索，以寻求长期稳定的医疗合作资金。

## 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

2014 年，财政部修订了《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》，以及颁布了《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号-合营安排》、《企业会计准则第 41 号-在其他主体中权益的披露》等具体准则，并规定自 2014 年 7 月 1 日起施行。

2014 年 6 月 20 日，财政部修订《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》，规定执行企业会计准则的企业应当在 2014 年度以后期间的财务报告中按照本准则要求对金融工具进行列报；

2014 年 7 月 23 日，财政部发布《财政部关于修改〈企业会计准则-基本准则〉的决定》，规定自公布之日起施行。

公司根据财政部 2014 年新发布和修订的企业会计准则对会计政策进行相应变更，并自 2014 年 7 月 1 日起执行新会计准则。此次会计政策变更不涉及对上年同期或期初数相关项目及其金额做出变更或调整。

### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

## 四、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43）的要求，对《公司章程》中关于现金分红相关条款进行了修订，并经公司第六届董事会第九次会议、2014 年度股东大会审议通过。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年	0	1	0	142,425,360.00	414,644,717.26	34.35
2013 年	0	0	0	0	500,419,077.52	0
2012 年	0	0	0	0	255,500,683.77	0

备注：公司 2014 年度利润分配及资本公积金转增股本方案已经公司第六届董事会第九次会议审议通过，尚须经公司 2014 年度股东大会审议通过。

## 五、其他披露事项

报告期内公司融资情况：2014 年公司及其主要子公司通过银行、信托公司、资产管理公司等融资途径合计融资 620,000 万元；截止报告期末，报告期内公司加权平均融资成本 11.2%，最高项目融资成本 14.2%。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

#### (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
<p>资产收购事项：公司于 2014 年 1 月 16 日召开的五届三十次董事会会议审议通过了《关于全资子公司收购深圳市华茂嘉投资有限公司 100%股权的议案》，华业地产全资子公司深圳市华富溢投资有限公司以人民币 3000 万元收购深圳市爱联股份合作公司持有的深圳市华茂嘉投资有限公司 100%股权。</p>	<p>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五届三十次董事会决议公告》，公告刊登在 2014 年 1 月 17 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。</p>
<p>资产出售事项一：公司于 2014 年 3 月 19 日召开的五届三十一次董事会会议审议通过了《关于全资子公司转让深圳市华茂嘉投资有限公司 100%股权的议案》，公司全资子公司深圳市华富溢投资有限公司、深圳市华盛业投资有限公司将其合计持有的深圳市华茂嘉投资有限公司 100%股权以人民币 10,420 万元转让给深圳市琳珠投资控股（集团）有限公司。截至报告期末，该公司工商变更手续已办理完毕。</p>	<p>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五届三十一次董事会决议公告》，公告刊登在 2014 年 3 月 20 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。</p>
<p>资产出售事项二：公司于 2014 年 3 月 19 日召开的五届三十一次董事会会议审议通过了《关于全资子公司转让深圳市亚森文化实业有限公司 100%股权的议案》，公司全资子公司深圳市华富溢投资有限公司以人民币 1,200 万元将其持有的深圳市亚森文化实业有限公司 100%股权转让给深圳市琳珠投资控股（集团）有限公司。截至报告期末，该公司工商变更手续已办理完毕。</p>	<p>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五届三十一次董事会决议公告》，公告刊登在 2014 年 3 月 20 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。</p>
<p>资产出售事项三：公司于 2014 年 10 月 29 日召开的六届四次董事会会议审议通过了《关于公司转让所持北京华富新业房地产开发有限公司 80%股权及增资的议案》公司拟将所持北京华富新业房地产开发有限公司 80%股权转让给上海光新投资有限责任公司，转让价格为人民币 18,237 万元。截至报告出具日，该公司工商变更手续已办理完毕。</p>	<p>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转让子公司股权的公告》，公告刊登在 2014 年 10 月 30 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。</p>
<p>资产出售事项四：公司于 2014 年 10 月 29 日召开的六届四次董事会会议审议通过了《关于公司转让所持北京华恒业房地产开发有限公司 80%股权及增资的议案》公司拟将所持北京华恒业房地产开发有限公司 80%股权转让给上海光恒投资有限责任公司，转让价格为人民币 21,622 万元。截至报告出具日，该公司工商变更手续已办理完毕。</p>	<p>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转让子公司股权的公告》，公告刊登在 2014 年 10 月 30 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。</p>
<p>资产出售事项五：公司于 2014 年 10 月 29 日召开的六届四次董事会会议审议通过了《关于公司转让所持北京华恒兴业房地产开发有限公司 50%股权及增资的议案》公司拟将所持北京华恒兴业房地产开发有限公司 50%股权转让给上海光惠投资有限责任公司（以下简称“光惠投资”），转让价格为人民币 27,861 万元。截至报告出具日，该公司工商变更手续已办理完毕。</p>	<p>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转让子公司股权的公告》，公告刊登在 2014 年 10 月 30 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。</p>



**五、公司股权激励情况及其影响**

√适用 □不适用

**(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 2014 年 6 月 10 日召开的五届三十五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 2013 年业绩未达到公司《首期股票期权激励计划》关于第三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 2014 年 6 月 11 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**

激励方式: 股票期权

标的股票来源: 向激励对象发行股份

单位: 份

报告期内激励对象的范围	
报告期内授出的权益总额	0
报告期内行使的权益总额	0
报告期内失效的权益总额	4,078,800
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	184,800
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	
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
因激励对象行权所引起的股本变动情况	报告期内，激励对象未进行行权，公司股本未发生变动。
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

## 六、重大关联交易

√适用 □不适用

### (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 2014 年 8 月 8 日与控股股东华业发展签署《借款合同》，公司向华业发展申请借款，金额不超过人民币 100,000 万元，具体借款金额以实际到账金额计算，借款期限自收到借款之日起 12 个月，借款年利率 8.7%。	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向控股股东申请借款的关联交易公告》，公告刊登在 2014 年 8 月 12 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。
公司全资子公司深圳市华佳业房地产开发有限公司与公司控股股东华业发展（深圳）有限公司就 2013 年 11 月签署的《借款合同》签署了《借款合同补充协议一》，协议约定续借未偿还借款人民币 24,600 万元，借款期限 12 个月，借款年利率为 10%。	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向控股股东申请借款的关联交易公告》，公告刊登在 2014 年 12 月 17 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。

### (二) 资产收购、出售发生的关联交易

本年度公司无资产收购、出售发生的关联交易相关事项。

## 七、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

### 2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
华业地产	公司本部	北京华恒兴业	30,980	2014-12-9	2014-12-9	2018-12-8	连带责任担保	否	否	0	是	是	参股子公司
华业地产	公司本部	北京华恒兴业	119,020	2014-4-4	2014-4-4	2016-4-3	连带责任担保	否	否	0	是	是	参股子公司
华业地产	公司本部	北京华恒业	100,000	2014-12-3	2014-12-3	2018-12-2	连带责任担保	否	否	0	是	是	参股子公司
华业地产	公司本部	北京华富新业	100,000	2014-12-5	2014-12-5	2018-12-4	连带责任担保	否	否	0	是	是	参股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													350,000
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													350,000
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													129,973
报告期末对子公司担保余额合计（B）													602,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													952,000
担保总额占公司净资产的比例（%）													247.17
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													759,420.50

上述三项担保金额合计 (C+D+E)	759,420.50
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

### 3 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

### 八、承诺事项履行情况

适用  不适用

### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称		大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬		50
境内会计师事务所审计年限		10
境外会计师事务所名称		
境外会计师事务所报酬		
境外会计师事务所审计年限		

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	30
财务顾问		
保荐人		

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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

### 十一、面临暂停上市和终止上市风险的情况

#### (一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施

无

#### (二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

无

### 十二、可转换公司债券情况

适用  不适用

### 十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响

新准则的实施对公司 2013 年末及本期末财务状况、2013 年度及本期经营成果、现金流量金额均未产生影响，也无需进行追溯调整。

### 十四、其他重大事项的说明

适用  不适用

## 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (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、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	27,106
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	34,790

#### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
华业发展(深圳)有限公司		333,895,031	23.44	0	质押	333,800,000	境内非国有法人
华保宏实业(西藏)有限公司		218,336,855	15.33	0	质押	190,000,000	境内非国有法人
安邦人寿保险股份有限公司-积极型投资组合		71,070,238	4.99	0	未知		未知
拉萨经济技术开发区恒宏贸易有限公司		55,000,000	3.86	0	未知		未知
谢丽芳		11,555,599	0.81	0	未知		未知
华泰证券股份有限公司约定购回式证券交易专用 证券账户		11,140,755	0.78	0	未知		未知
华夏成长证券投资基金		10,165,684	0.71	0	未知		未知
上海浦东发展银行-广发小盘成长股票型证券投资 基金		10,099,744	0.71	0	未知		未知
中国工商银行-南方绩优成长股票型证券投资基 金		9,999,912	0.70	0	未知		未知
伍广生		8,555,696	0.60	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通 股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
华业发展(深圳)有限公司	333,895,031	人民币普通股	333,895,031				
华保宏实业(西藏)有限公司	218,336,855	人民币普通股	218,336,855				
安邦人寿保险股份有限公司-积极型投资组合	71,070,238	人民币普通股	71,070,238				
拉萨经济技术开发区恒宏贸易有限公司	55,000,000	人民币普通股	55,000,000				
谢丽芳	11,555,599	人民币普通股	11,555,599				
华泰证券股份有限公司约定购回式证券交易专用 证券账户	11,140,755	人民币普通股	11,140,755				
华夏成长证券投资基金	10,165,684	人民币普通股	10,165,684				
上海浦东发展银行-广发小盘成长股票型证券投资 基金	10,099,744	人民币普通股	10,099,744				
中国工商银行-南方绩优成长股票型证券投资基 金	9,999,912	人民币普通股	9,999,912				
伍广生	8,555,696	人民币普通股	8,555,696				
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:拉萨经济技术开发区恒宏贸易有限公司为华保宏实业(西藏)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、控股股东及实际控制人情况

#### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	华业发展（深圳）有限公司
单位负责人或法定代表人	陈成宏
成立日期	1985 年 11 月 18 日
组织机构代码	61885741-x
注册资本	46,500
主要经营业务	在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

#### (二) 实际控制人情况

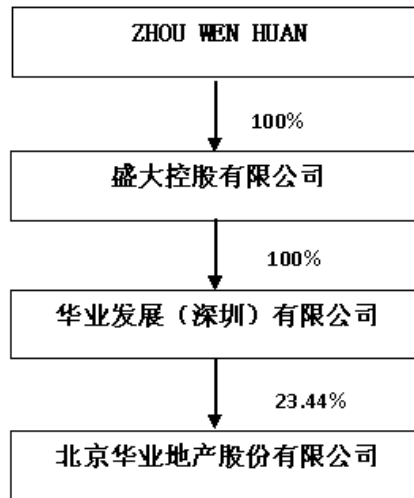
##### 1 法人

单位：元 币种：美元

名称	盛大控股有限公司（PROVANTAGE HOLDINGS LIMITED）
单位负责人或法定代表人	ZHOU WEN HUAN
成立日期	2005 年 4 月 28 日
注册资本	50,000
主要经营业务	国际商务贸易
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

##### 2 自然人

姓名	周文焕（ZHOU WEN HUAN）
国籍	澳大利亚
是否取得其他国家或地区居留权	是
最近 5 年内的职业及职务	国际商务贸易
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

**3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

报告期内，控股股东华业发展（深圳）有限公司持有本公司股份数量未发生增减变化。

**四、其他持股在百分之十以上的法人股东**

单位：万元 币种：人民币

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

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
徐红	董事长	女	46	2014年8月8日	2017年8月7日	703,800	703,800	0	0	151.86	否
蔡惠丽	董事	女	49	2014年8月8日	2017年8月7日	0	0	0	0	0	是
燕飞	执行董事	男	37	2014年8月8日	2017年8月7日	440,000	440,000			113.19	否
李力	独立董事	男	42	2011年7月29日	2014年7月28日	0	0	0	0	2.48	否
颀茂华	独立董事	男	52	2014年8月8日	2017年8月7日	0	0	0	0	6.32	否
黄健	独立董事	男	40	2014年8月8日	2017年8月7日	0	0	0	0	3.57	否
张焰	监事会主席	男	47	2014年8月8日	2017年8月7日	0	0	0	0	67.66	否
蒋丰青	监事	女	45	2014年8月8日	2017年8月7日	0	0	0	0	0	是
王剑聪	职工监事	男	38	2014年8月8日	2017年8月7日	0	0	0	0	41.61	否
赵双燕	董事会秘书	女	38	2014年8月8日	2017年8月7日	0	0	0	0	63.19	否
毕玉华	总经济师	女	57	2014年8月8日	2017年8月7日	440,000	330,000	-110,000	二级市场出售	96.63	否
许立超	财务总监	男	41	2011年7月29日	2014年6月10日	440,000	330,000	-110,000	二级市场出售	37.82	否
莘雷	副总经理	男	52	2014年8月8日	2017年8月7日	440,000	330,000	-110,000	二级市场出售	83.42	否
郭洋	财务总监	男	35	2014年6月10日	2017年8月7日	0	0	0	0	78.36	否
合计	/	/	/	/	/	2,463,800	2,133,800	-330,000	/	746.11	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
徐红	女, 1968 年出生, 硕士。2000 年至 2006 年 2 月在华业发展(深圳)有限公司任执行董事, 常务副总裁, 2006 年 2 月 28 日至今在北京华业地产股份有限公司任董事长并于 2007 年 12 月 26 日至 2013 年 8 月 22 日兼任总经理。
蔡惠丽	女, 1965 年出生, 大学。2000 年至今在华业发展(深圳)有限公司工作, 2003 年 9 月至今在北京华业地产股份有限公司任董事。
燕飞	男, 1977 年出生, 硕士, 2000 年 8 月至 2005 年 6 月就职于华业发展(深圳)有限公司投资部, 任投资经理; 2005 年 6 月至今就职于北京华业地产股份有限公司, 历任证券事务代表、董事会秘书、副总经理。2010 年 7 月起任公司董事, 2013 年 8 月 22 日起任公司总经理。
李力	男, 1972 年出生, 大学, 2004 年 2 月至今在中喜会计事务所有限责任公司工作, 任副总经理。2008 年 7 月至 2014 年 7 月在北京华业地产股份有限公司担任独立董事。
颀茂华	男, 1962 年出生, 硕士, 2000 年至今在内蒙古大学经济管理学院任会计系主任。2002 年 7 月至 2008 年 7 月在北京华业地产股份有限公司担任独立董事, 2011 年 7 月起再次担任北京华业地产股份有限公司独立董事。
黄健	男, 1975 年出生, 硕士, 2012 年至今在中瑞国际资产评估(北京)有限公司任副总经理。2014 年 8 月起担任北京华业地产股份有限公司独立董事。
张焰	男, 1967 年出生, 大学本科。2000 年至 2004 年 4 月在华业发展(深圳)有限公司工作, 2004 年 4 月至今在北京华业地产股份有限公司任监事, 现任公司装修设计部总监及监事会主席。
蒋丰青	蒋丰青: 女, 1969 年出生, 大学本科。2000 年至今在华保宏实业(西藏)有限公司工作, 2004 年 4 月至今在北京华业地产股份有限公司任监事。
王剑聪	男, 1976 年出生。2000 年至 2003 年就职于深圳百花公寓物业管理处, 2003 年至今在北京华业地产股份有限公司工作, 现任职工监事。
赵双燕	女, 1976 年出生, 南开大学工商管理学硕士, 天津大学工学学士。2011 年 5 月起入职北京华业地产股份有限公司任证券管理部经理, 现任董事会秘书。
毕玉华	女, 1957 年 10 月出生, 大专。1979 年至 2005 年在现中铁建工集团历任预算员、预算工程师、预算部经理、公司副总经济师、总经济师; 2006 年至今历任北京华业地产股份有限公司合同预算部经理、总经济师; 现任公司总经济师。
莘雷	男, 1962 年出生, 本科毕业于北方交通大学(现北京交通大学)建筑系工民建专业。1984 年开始在铁道部基建总局工作, 负责项目技术管理工作, 1994 年起分别在新华房地产开发有限公司、香港敬安投资有限公司、北京天行建房地产开发有限公司、北京北亚华欣置业有限公司、北京博强投资有限公司工作, 历任工程部经理、副总经理、常务副总经理、总经理职务; 2007 年至今历任华业地产下属北京城市公司总经理、华业地产副总经理; 现任公司副总经理。
许立超	男, 1973 年 1 月出生, 硕士。1995 年至 2007 年先后在北京科技大学、中国中纺集团、大连万达股份有限公司从事会计及财务管理工作; 2008 年进入北京华业地产股份有限公司, 历任财务资金部副经理、经理、财务总监。于 2014 年 6 月离任。
郭洋	男, 1979 年出生, 中国人民大学财务与会计专业硕士, 中央财经大学注册会计师专门化专业学士。历任中国成套设备进出口(集团)总公司财务科长, 金融街控股股份有限公司高级财务经理、金融街(天津)置业有限公司财务总监、金融街控股股份有限公司经营管理部副总经理, 北京华业地产股份有限公司资金总监。2014 年 6 月起任公司财务总监。

#### 其它情况说明

2014 年 6 月 10 日, 公司召开第五届董事会第三十五次会议, 审议通过了《关于许立超先生辞去公司财务总监职务的议案》许立超先生因个人原因, 申请辞去公司财务总监职务。2014 年 6 月 11 日公司发布了《关于财务总监辞职及聘任新的财务总监的公告》。

2014 年 6 月 10 日, 公司召开第五届董事会第三十五次会议, 审议通过了《关于聘请郭洋先生为公司财务总监的议案》, 公司董事会自 2014 年 6 月 10 日起聘任郭洋先生为公司财务总监, 任期至第五届董事会届满之日止。



**(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**
 适用  不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**
**(一) 在股东单位任职情况**
 适用  不适用

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

**(二) 在其他单位任职情况**
 适用  不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李力	中喜会计师事务所有限责任公司	副总经理	2004 年 2 月	
颀茂华	内蒙古大学经济管理学院	会计系主任	2000 年 1 月	
黄健	中瑞国际资产评估（北京）有限公司	副总经理	2012 年 1 月	
在其他单位任职情况的说明				

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出方案报请公司董事会、监事会审议，并分别由董事会、监事会提案，由 2013 年年度股东大会审议批准执行。报告期高级管理人员薪酬标准由董事会厘定。公司独立董事的年度津贴依据公司 2008 年年度股东大会审议批准执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事及高级管理人员薪酬施行年薪制，全年薪酬由月度基本工资、月度绩效考核金、年度绩效考核金三部分组成。月度基本工资总额占全年薪酬总额的 60%；月度绩效考核金总额占全年薪酬总额的 20%，根据绩效考核结果按相应比例月度发放；年度绩效考核金占全年薪酬总额的 20%，根据年度考核结果按相应比例年终一次性发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内，公司董事、监事及高级管理人员在公司应取得报酬总额为 746.11 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事及高级管理人员实际从获得的全年报酬总额为 746.11 万元。

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
许立超	财务总监	离任	个人原因辞去职务
郭洋	财务总监	聘任	

**五、公司核心技术团队或关键技术人员情况**

报告期内，公司的核心技术团队和关键技术人员工作稳定性良好，未发生变动。公司搭建了人才梯队，并做好针对核心技术团队及关键技术人员的人才储备，以应对人员的变动。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	57
主要子公司在职员工的数量	196
在职员工的数量合计	253
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	33
工程技术人员	66
财务人员	33
行政人员	24
中高层管理人员	21
其他	76
合计	253
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	10
大学本科	131
专科及以下	112
合计	253

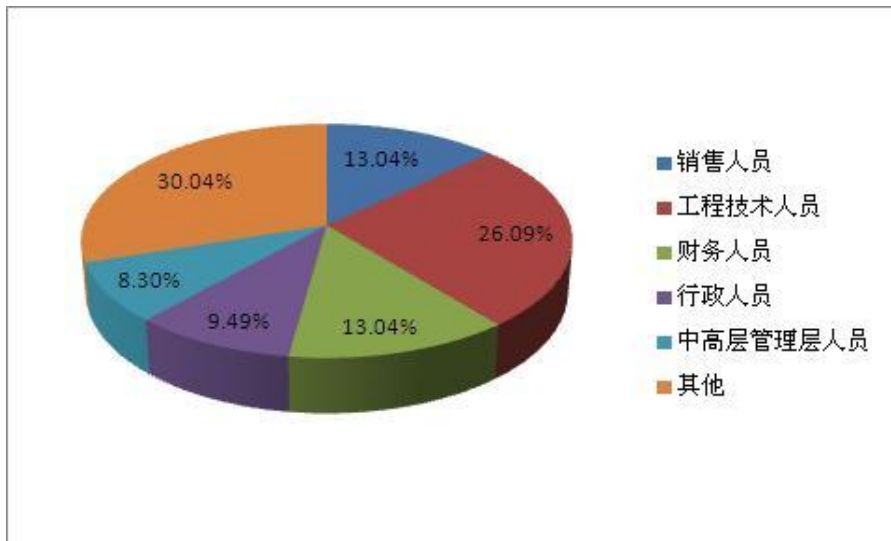
### (二) 薪酬政策

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

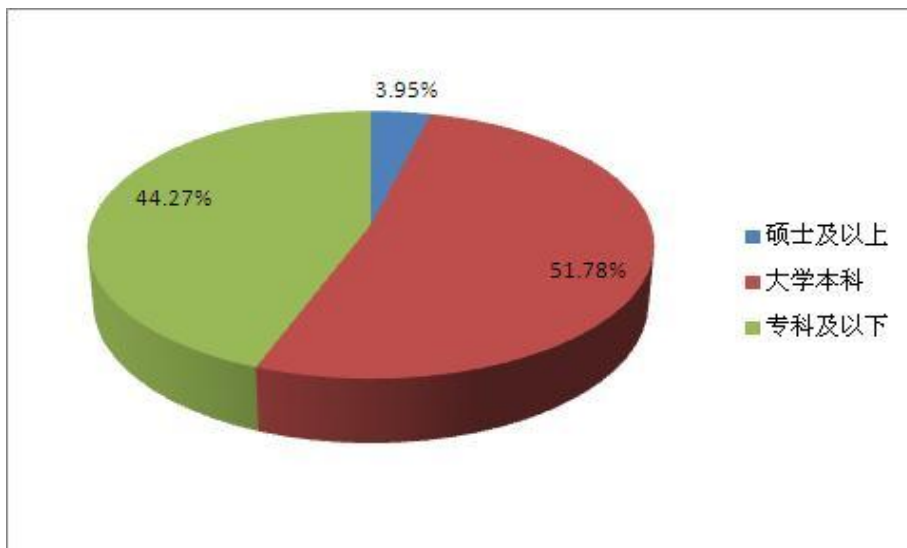
### (三) 培训计划

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

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的原则和要求，不断完善法人治理结构，依法规范运作。

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会，3 次临时股东大会，16 次董事会，6 次监事会，公司股东会、董事会、监事会的召集和表决程序符合公司章程的要求。为完善公司法人治理结构，进一步健全公司各项内部控制管理制度，提升公司的治理水平，报告期内补充和修订了部分管理制度。

2014 年 7 月，公司第五届董事会、监事会任期届满，改选了新一届董事会、监事会，并选举了新一届董事长、董事会专门委员会成员，聘任新一届总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书和其他高级管理人员。

#### (1) 关于股东与股东大会

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

#### (2) 关于控股股东与上市公司的关系

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

#### (3) 关于董事和董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。董事会的运作严格依照国家法律法规的要求及公司相关规则进行，确保了决策的高效、规范、科学。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，出席董事会会议，以认真负责、勤勉诚信的态度履行职责，对股东大会负责。在报告期内董事会各专门委员会在公司经营运作过程中均履行了各项职责，同时发挥了各专门委员会的职能。

#### (4) 关于监事和监事会

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

#### (5) 关于绩效评价与激励约束机制

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

#### (6) 关于信息披露与透明度

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

#### (7) 关于相关利益者

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

报告期内，公司严格执行公司《内幕信息知情人登记管理制度》等相关规定，及时履行内幕信息及知情人的登记、备案以及限制交易期提示等事项，相关内幕信息保密措施健全得当，知情人登记报备工作规范有序，未发现公司内幕信息泄露、利用内幕信息违规买卖公司股票等情况。

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 4 月 4 日	审议《关于增加 2013 年度预计对外提供担保额度的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2014 年 4 月 5 日
2013 年年度股东大会	2014 年 5 月 16 日	1. 审议《2013 年年度报告和摘要的议案》 2. 审议《2013 年董事会工作报告的议案》 3. 审议《2013 年监事会工作报告的议案》 4. 审议《2013 年年度财务决算报告的议案》 5. 审议《2014 年年度财务预算报告的议案》 6. 审议《2013 年年度利润分配（预案）的议案》 7. 审议《2013 年度董事、监事及高级管理人员绩效考核及薪酬兑现方案的议案》 8. 审议《制定 2014 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》 9. 审议《续聘会计师事务所的议案》 10. 审议《公司与华业发展 2013 年度日常关联交易实际发生额及 2014 年度预计日常关联交易的议案》 11. 审议《公司 2014-2015 年度预计对外提供担保的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2014 年 5 月 17 日
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 8 月 8 日	1. 审议《关于公司董事会换届选举及提名第六届董事会董事候选人的议案》 2. 审议《关于公司监事会换届选举及提名第六届监事会监事候选人的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2014 年 8 月 9 日
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 11 月 14 日	1. 审议《公司预计为参股公司委托贷款提供担保的议案》 2. 审议《关于参与投资上海晟科投资中心（有限合伙）的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2014 年 11 月 15 日

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
徐红	否	16	16	1	0	0	否	4
燕飞	否	16	16	1	0	0	否	4
蔡惠丽	否	16	16	1	0	0	否	4
李力	是	9	9	1	0	0	否	2
颀茂华	是	16	16	1	0	0	否	4
黄健	是	7	7	0	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	15
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

##### 1. 审计委员会

报告期内，董事会审计委员会召开了 6 次会议，审议事项如下：

2014 年 1 月 13 日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了公司编制的《2013 年度财务会计报表》及《2013 年度财务会计报表说明》，认为该财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2013 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2013 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础开展 2013 年度的财务审计工作。

2014 年 4 月 9 日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了注册会计师出具初步审计意见后的审计报告，认为公司 2013 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2013 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2013 年度的生产经营成果，同意以此初审意见为基础制作公司 2013 年年度报告及年度报告摘要，经本委员会审阅后提交董事会会议审议。同时请会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2013 年年度报告。

2013 年 4 月 17 日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了 5 项议案，分别为《关于〈2013 年年度报告全文及摘要〉的议案》；《关于〈2013 年度财务决算报告〉的议案》；《关于续聘会计师事务所的议案》；《审计委员会〈关于大华会计师事务所（特殊普通合伙）2013 年度审计工作总结〉的议案》；《关于〈北京华业地产股份有限公司董事会 2013 年度内部控制的自我评价报告〉的议案》；

2014 年 4 月 29 日董事会审计委员会召开会议，审议通过了《北京华业地产股份有限公司 2014 年第一季度报告》全文及正文。

2014 年 8 月 20 日以现场方式召开，审议并通过了《北京华业地产股份有限公司 2014 年半年度报告全文及摘要》；

2014 年 10 月 30 日董事会审计委员会召开会议，审议通过了《北京华业地产股份有限公司 2014 年第三季度报告》全文及正文。

##### 2. 战略委员会

报告期内，董事会战略委员会召开了 8 次会议，对公司对外投资、对外担保、收购及出售资产等事项进行了审议。战略委员会对审议的议案发表了真实、有效的意见，健全了公司的投资决策程序，加强了决策的科学性。

##### 3. 薪酬与考核委员会

报告期内，董事会薪酬与考核委员会根据《薪酬与考核委员会工作条例》切实履行职责，共召开 2 次会议。会议审议通过了《关于 2013 年度董事、监事及高级管理人员绩效考核及薪酬兑现方案的议案》、《关于制定 2014 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》、《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》。

#### 4. 提名委员会

报告期内，董事会提名委员会根据《公司董事会提名委员会工作条例》认真履职，对新一届董事会成员及高级管理人员进行提名。

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

#### 六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司建立了完整的绩效考核体系，在绩效考核的基础上实行基本工资加绩效工资的工资激励制度。每个经营年度结合高管岗位职责确定年度工作计划明确目标责任，年终结合经营计划实际完成情况对高管人员进行绩效考核，根据考核结果确定年度薪酬。在绩效考核的基础上实行基本工资加绩效工资的工资激励制度。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司 2014 年度内部控制已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司根据监管要求，制定了《北京华业地产股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，该制度已经公司 2010 年 4 月 26 日召开的四届三十六次董事会审议通过。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充的情形。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

#### 审计报告

大华审字[2015]004705 号

北京华业地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京华业地产股份有限公司(以下简称华业地产公司)财务报表,包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为,华业地产公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了华业地产公司 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:邱俊洲

中国·北京

中国注册会计师:田艳萍

二〇一五年四月二十二日



**二、财务报表**
**合并资产负债表**  
 2014 年 12 月 31 日

编制单位：北京华业地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,983,426,539.14	2,632,037,496.22
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		811,808.10	
预付款项		27,690,832.02	41,732,325.00
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		662,548,438.38	184,556,691.92
买入返售金融资产			
存货		8,286,363,905.86	9,015,793,683.71
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		248,939,696.71	267,092,816.89
流动资产合计		12,209,781,220.21	12,141,213,013.74
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		1,720,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		103,471,006.42	
投资性房地产		1,129,130,000.00	600,610,000.00
固定资产		218,527,235.95	238,554,594.10
在建工程		57,387,597.04	43,855,638.00
工程物资		60,151.49	394,158.60
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		128,344,387.83	127,664,241.87
开发支出			
商誉		34,884,266.87	34,884,266.87
长期待摊费用		198,797.62	6,180,000.00
递延所得税资产		146,901,564.98	32,265,563.73
其他非流动资产		1,139,325,341.82	509,056,117.34
非流动资产合计		4,678,230,350.02	1,593,464,580.51
资产总计		16,888,011,570.23	13,734,677,594.25
<b>流动负债：</b>			
短期借款		400,000,000.00	90,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的			

金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		578,831,126.78	636,340,610.82
预收款项		3,245,918,569.25	1,780,137,258.46
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,137,850.43	2,317,985.80
应交税费		1,117,611,670.04	734,962,595.19
应付利息		6,716,958.33	5,604,013.89
应付股利			
其他应付款		439,832,618.14	432,489,720.48
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		610,000,000.00	1,908,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,400,048,792.97	5,589,852,184.64
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		6,416,630,000.00	4,509,900,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		189,145,176.67	186,833,448.49
其他非流动负债		30,595,030.53	
非流动负债合计		6,636,370,207.20	4,696,733,448.49
负债合计		13,036,419,000.17	10,286,585,633.13
<b>所有者权益</b>			
股本		1,424,253,600.00	1,424,253,600.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		281,328,012.40	288,242,034.21
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		40,520,926.94	12,205,426.58
一般风险准备			
未分配利润		2,102,315,852.53	1,715,986,635.63
归属于母公司所有者权益合计		3,848,418,391.87	3,440,687,696.42
少数股东权益		3,174,178.19	7,404,264.70
所有者权益合计		3,851,592,570.06	3,448,091,961.12
负债和所有者权益总计		16,888,011,570.23	13,734,677,594.25

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：郭洋

会计机构负责人：郭洋

**母公司资产负债表**  
 2014 年 12 月 31 日

编制单位:北京华业地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		967,353,247.47	34,201,877.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		811,808.10	
预付款项		344,688.02	15,525.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		3,808,727,201.79	3,810,038,713.37
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			150,042,501.75
流动资产合计		4,777,236,945.38	3,994,298,617.51
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		1,720,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		864,707,491.23	800,236,484.81
投资性房地产		215,410,000.00	207,600,000.00
固定资产		683,640.75	348,418.68
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		1,058,299.19	343,547.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		144,422,954.39	25,582,934.52
其他非流动资产		776,000.00	1,222,000.00
非流动资产合计		2,947,058,385.56	1,035,333,385.16
资产总计		7,724,295,330.94	5,029,632,002.67
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		104,743,710.27	279,230.48
应付利息		3,813,500.00	
应付股利			
其他应付款		5,217,025,999.35	3,402,468,707.32
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			
流动负债合计		5,325,583,209.62	3,402,747,937.80
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		300,000,000.00	
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		23,844,137.50	21,891,637.50
其他非流动负债		9,800,000.00	
非流动负债合计		333,644,137.50	21,891,637.50
负债合计		5,659,227,347.12	3,424,639,575.30
<b>所有者权益:</b>			
股本		1,424,253,600.00	1,424,253,600.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		345,453,953.68	352,367,975.49
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		40,520,926.94	12,205,426.58
未分配利润		254,839,503.20	-183,834,574.70
所有者权益合计		2,065,067,983.82	1,604,992,427.37
负债和所有者权益总计		7,724,295,330.94	5,029,632,002.67

法定代表人: 徐红

主管会计工作负责人: 郭洋

会计机构负责人: 郭洋

**合并利润表**  
 2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,750,952,319.32	2,792,863,640.79
其中:营业收入		2,750,952,319.32	2,792,863,640.79
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,394,213,416.25	2,142,959,981.26
其中:营业成本		1,590,697,027.60	1,500,371,388.14
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		387,849,818.90	400,255,734.22
销售费用		97,585,425.85	55,646,011.88
管理费用		114,124,771.40	109,268,467.22
财务费用		212,863,829.49	63,064,768.21
资产减值损失		-8,907,456.99	14,353,611.59
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		140,719,599.93	35,490,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)		86,395,806.19	42,966.01
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		3,471,006.42	
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		583,854,309.19	685,436,625.54
加:营业外收入		387,692.30	8,215,688.00
其中:非流动资产处置利得		26,407.86	
减:营业外支出		3,191,995.62	6,248,803.60
其中:非流动资产处置损失		82,896.77	1,034,986.03
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		581,050,005.87	687,403,509.94
减:所得税费用		170,635,375.12	190,127,724.68
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		410,414,630.75	497,275,785.26
归属于母公司所有者的净利润		414,644,717.26	500,419,077.52
少数股东损益		-4,230,086.51	-3,143,292.26
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		410,414,630.75	497,275,785.26
归属于母公司所有者的综合收益总额		414,644,717.26	500,419,077.52
归属于少数股东的综合收益总额		-4,230,086.51	-3,143,292.26
八、每股收益:			

(一) 基本每股收益(元/股)		0.29	0.35
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.29	0.35

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：郭洋

会计机构负责人：郭洋

**母公司利润表**  
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		17,678,353.53	10,037,236.38
减：营业成本		1,640,258.06	1,637,144.73
营业税金及附加		991,396.48	563,452.92
销售费用			
管理费用		35,502,271.04	38,295,709.35
财务费用		36,555,554.29	-1,258,059.46
资产减值损失		51,817.54	-297,403,070.13
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		7,810,000.00	10,090,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）		503,916,376.98	42,966.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,471,006.42	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		454,663,433.10	278,335,024.98
加：营业外收入		0.16	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		60,967.00	1,184,120.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		454,602,466.26	277,150,904.98
减：所得税费用		-12,387,112.00	-62,076.49
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		466,989,578.26	277,212,981.47
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		466,989,578.26	277,212,981.47
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：郭洋

会计机构负责人：郭洋

**合并现金流量表**  
 2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,239,709,874.90	3,647,752,908.57
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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		4,006,027,197.75	388,467,682.76
经营活动现金流入小计		8,245,737,072.65	4,036,220,591.33
购买商品、接受劳务支付的现金		6,158,163,084.74	1,705,100,045.44
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		67,011,821.51	57,619,862.66
支付的各项税费		439,206,487.41	323,409,490.27
支付其他与经营活动有关的现金		196,166,772.68	430,003,681.81
经营活动现金流出小计		6,860,548,166.34	2,516,133,080.18
经营活动产生的现金流量净额		1,385,188,906.31	1,520,087,511.15
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		445,370.56	42,966.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			60,846.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,328,943.25	
收到其他与投资活动有关的现金		2,472,077,721.92	170,008,700.07
投资活动现金流入小计		2,478,852,035.73	170,112,512.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,455,155.07	76,976,233.53
投资支付的现金		2,306,000,000.00	
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		100,000,000.00	372,996,251.91
支付其他与投资活动有关的现金		2,322,035,220.17	329,051,201.82
投资活动现金流出小计		4,763,490,375.24	779,023,687.26
投资活动产生的现金流量净额		-2,284,638,339.51	-608,911,175.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			22,438,320.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			3,000,000.00
取得借款收到的现金		8,260,200,000.00	3,372,030,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		716,470,804.02	42,000,000.00
筹资活动现金流入小计		8,976,670,804.02	3,436,468,320.00
偿还债务支付的现金		6,151,270,000.00	2,480,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		841,943,153.88	608,887,184.09

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		562,536,000.00	629,460,054.02
筹资活动现金流出小计		7,555,749,153.88	3,718,747,238.11
筹资活动产生的现金流量净额		1,420,921,650.14	-282,278,918.11
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		521,472,216.94	628,897,418.02
加：期初现金及现金等价物余额		1,463,681,034.42	834,783,616.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,985,153,251.36	1,463,681,034.42

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：郭洋

会计机构负责人：郭洋

**母公司现金流量表**  
 2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,814,727.89	9,836,491.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		19,071,469,253.42	4,937,593,166.82
经营活动现金流入小计		19,088,283,981.31	4,947,429,658.47
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		29,726,384.81	26,732,533.52
支付的各项税费		4,921,326.07	2,502,935.88
支付其他与经营活动有关的现金		17,243,026,057.32	4,759,937,266.90
经营活动现金流出小计		17,277,673,768.20	4,789,172,736.30
经营活动产生的现金流量净额		1,810,610,213.11	158,256,922.17
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		500,445,370.56	
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		2,472,077,721.92	170,051,666.08
投资活动现金流入小计		2,972,523,092.48	170,051,666.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		413,382.00	1,615,817.00
投资支付的现金		1,706,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		101,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		2,322,035,220.17	320,051,201.82
投资活动现金流出小计		4,129,448,602.17	321,667,018.82
投资活动产生的现金流量净额		(1,156,925,509.69)	-151,615,352.74
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			19,438,320.00
取得借款收到的现金		2,200,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		35,800,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,235,800,000.00	19,438,320.00
偿还债务支付的现金		1,900,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		56,333,333.34	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,956,333,333.34	
筹资活动产生的现金流量净额		279,466,666.66	19,438,320.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		933,151,370.08	26,079,889.43
加：期初现金及现金等价物余额		34,201,877.39	8,121,987.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		967,353,247.47	34,201,877.39

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：郭洋

会计机构负责人：郭洋



**合并所有者权益变动表**

2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,424,253,600.00				288,242,034.21				12,205,426.58		1,715,986,635.63	7,404,264.70	3,448,091,961.12
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年期初余额	1,424,253,600.00				288,242,034.21				12,205,426.58		1,715,986,635.63	7,404,264.70	3,448,091,961.12
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-6,914,021.81				28,315,500.36		386,329,216.90	-4,230,086.51	403,500,608.94
（一）综合收益总额											414,644,717.26	-4,230,086.51	410,414,630.75
（二）所有者投入和减少资本					-6,914,021.81								-6,914,021.81
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-6,914,021.81								-6,914,021.81
4. 其他													
（三）利润分配									28,315,500.36		-28,315,500.36		
1. 提取盈余公积									28,315,500.36		-28,315,500.36		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）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													

(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,424,253,600.00				281,328,012.40			40,520,926.94		2,102,315,852.53	3,174,178.19	3,851,592,570.06

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,419,000,000.00				346,646,994.27				12,205,426.58		1,507,967,558.11	554,809.19	3,286,374,788.15
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,419,000,000.00				346,646,994.27				12,205,426.58		1,507,967,558.11	554,809.19	3,286,374,788.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	5,253,600.00				-58,404,960.06						208,019,077.52	6,849,455.51	161,717,172.97
(一) 综合收益总额											500,419,077.52	-3,143,292.26	497,275,785.26
(二) 所有者投入和减少资本	5,253,600.00				-58,404,960.06						-292,400,000.00	9,992,747.77	-335,558,612.29
1. 股东投入的普通股	5,253,600.00				14,184,720.00							3,000,000.00	22,438,320.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-4,989,680.06								-4,989,680.06
4. 其他					-67,600,000.00						-292,400,000.00	6,992,747.77	-353,007,252.23
(三) 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													

(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,424,253,600.00				288,242,034.21				12,205,426.58		1,715,986,635.63	7,404,264.70	3,448,091,961.12

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：郭洋

会计机构负责人：郭洋

**母公司所有者权益变动表**

2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,424,253,600.00				352,367,975.49				12,205,426.58	-183,834,574.70	1,604,992,427.37
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,424,253,600.00				352,367,975.49				12,205,426.58	-183,834,574.70	1,604,992,427.37
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-6,914,021.81				28,315,500.36	438,674,077.90	460,075,556.45
(一)综合收益总额										466,989,578.26	466,989,578.26
(二)所有者投入和减少资本					-6,914,021.81						-6,914,021.81
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额					-6,914,021.81						-6,914,021.81
4.其他											
(三)利润分配									28,315,500.36	-28,315,500.36	
1.提取盈余公积									28,315,500.36	-28,315,500.36	
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)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											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	1,424,253,600.00				345,453,953.68				40,520,926.94	254,839,503.20	2,065,067,983.82

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,419,000,000.00				343,172,935.55				12,205,426.58	-461,047,556.17	1,313,330,805.96
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,419,000,000.00				343,172,935.55				12,205,426.58	-461,047,556.17	1,313,330,805.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,253,600.00				9,195,039.94					277,212,981.47	291,661,621.41
（一）综合收益总额										277,212,981.47	277,212,981.47
（二）所有者投入和减少资本	5,253,600.00				9,195,039.94						14,448,639.94
1. 股东投入的普通股	5,253,600.00				14,184,720.00						19,438,320.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-4,989,680.06						-4,989,680.06
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,424,253,600.00				352,367,975.49				12,205,426.58	-183,834,574.70	1,604,992,427.37

法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：郭洋

会计机构负责人：郭洋

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

##### (1) 公司历史沿革

北京华业地产股份有限公司（以下简称“公司”或“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，注册资本为人民币 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和浩特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。

根据本公司 2013 年 4 月 17 日第五届第二十一次董事会决议，本公司首期股票期权激励计划 52 名激励对象在第一个行权期实际行权共 525.36 万份股票期权，行权价格为 3.70 元，本公司申请增加股本 525.36 万元，由股票期权激励对象一次缴足，变更后的股本为 142,425.36 万元，该出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）以信会师京报字[2013]第 00023 号验资报告验证。并于 2013 年 9 月 11 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 142,425.36 万元。

## （2）经营范围

许可经营项目：无。一般经营项目：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。

### (3) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产开发行业。主要产品、服务为房地产项目的开发和销售，矿产品的生产和销售。

### (4) 公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会, 实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要, 设立规划设计部、景观设计部、装修设计部、财务管理部、资金管理中心、项目管理部、合同预算部、招标采购部、营销策划部、综合开发部、矿业管理部、董事会办公室、人力行政部、审计部等职能部门。

### (5) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司【董事会】于 2015 年 4 月 22 日批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

(1) 本期纳入合并财务报表范围的主体共 27 户, 具体包括:

### 1) 通过投资设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	经营范围	期末实际投资额(万元)	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(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	备注
长春华业房地产开发有限公司(以下简称“长春华业”)	全资子公司	长春	3,000	房地产开发、经营(凭有关审批许可证经营)	4,050	---	100	100	是	---	---	---
大连海孚房地产开发有限公司(以下简称“大连海孚”)	全资子公司	大连	3,333	房地产开发和销售	3,333	---	100	100	是	---	---	---
托里县华兴矿业投资有限公司(以下简称“华兴矿业”)	全资子公司	新疆	2,000	矿业投资、矿产资源开发经营、矿产品加工及销售, 基础设施建设。	2,000	---	100	100	是	---	---	---
托里县华富矿业投资有限公司(以下简称“华富矿业”)	全资子公司	新疆	100	矿业投资、矿产品资源开发经营、矿产品加工销售、基础设施建设	100	---	100	100	是	---	---	---
三亚恒信业房地产开发有限公司(以下简称“三亚恒信业”)	控股子公司	三亚	1,000	房地产开发(凭许可证经营)、商品房销售、商铺出租	700	---	70	70	是	273.12	---	---
北京康年养老服务有限责任公司(以下简称“北京康年”)	全资子公司	北京	100	为老年人提供生活照料服务(不含餐饮、医疗服务); 销售医疗器械(限 I 类)、体育用品(不含弩)、日用品	100	---	100	100	是	---	---	---

### 2) 同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	经营范围	期末实际投资额(万元)	实质上构成对子公司	持股比例	表决权比	是否合并	少数股东	少数股东权益中用	备注
-------	-------	-----	----------	------	-------------	-----------	------	------	------	------	----------	----



	型		元)		元)	司净投资的 其他项目 余额	(%)	例(%)	报表	权益 (万 元)	于冲减少 数股东损 益的金额	
深圳市华盛业投资有限公司(以下简称“华盛业”)	全资子公司	深圳	32,715	在宗地号为G01020-0186的地块上从事房地产开发经营,投资兴办实业。	30,629.43	---	100	100	是	---	---	---
深圳市华佳业房地产开发有限公司(以下简称“华佳业”)	全资子公司	深圳	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)。	9,494.76	---	100	100	是	---	---	---
深圳市华恒兴业投资有限公司(以下简称“深圳华恒兴业”)	全资子公司	深圳	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	---	100	100	是	---	---	---

### 3) 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司 类型	注册 地	注册 资本 (万元)	经营范围	期末实际 投资额 (万元)	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 (万 元)	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	备 注
北京高盛华房地产开发有限公司(以下简称“北京高盛华”)	全资子公司	北京	33,000	房地产开发;销售商品房	32,565.22	---	100	100	是	---	---	---
深圳市华富溢投资有限公司(以下简称“深圳华富溢”)	全资子公司	深圳	1,063.80	投资兴办实业、国内商业、物资供销业、从事南山地块号为K701-0014号土地的房地产开发经营业务	960	---	100	100	是	---	---	---
大连晟鼎房地产开发有限公司(以下简称“大连晟鼎”)	全资子公司	大连	2,500	房地产开发及销售;国内一般贸易(法律、法规禁止的项目除外;法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营);经济信息查询	2,500	---	100	100	是	---	---	---
北京国锐民合投资有限公司(以下简称“国锐民合”)	全资子公司	北京	1,000	投资管理	16,000	---	100	100	是	---	---	---
北京君合百年房地产开发有限公司(以下简称“君合百年”)	全资子公司	北京	16,800	房地产开发;销售自行开发的商品房	50,562.12	---	100	100	是	---	---	---
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司(以下简称“武汉凯喜雅”)	全资子公司	武汉	4,500	房地产开发和商品房销售(资质以证书为准)	4,465	---	100	100	是	---	---	---
陕西盛安矿业开发有限公司(以下简称“盛安矿业”)	控股 子公司	陕西	5,000	矿产探勘;矿产品开发、加工、选冶、销售及技术咨询服务;工矿设备及配件销售(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的凭许可证、资质证在有效期内经营)	5,400	---	90	90	是	-612.18	---	---

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	经营范围	期末实际投资额(万元)	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(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	备注
托里县立鑫矿业有限公司(以下简称“立鑫矿业”)	全资子公司	新疆	1,000	许可经营项目:黄金开采。一般经营项目:黄金加工、销售(以上涉及行政许可的需凭有效许可方可经营)	1,000	---	100	100	是	---	---	---
奎屯华圣商贸有限公司(以下简称“华圣商贸”)	全资子公司	新疆	200	许可经营项目:无。一般经营项目:货物与技术的进出口业务(法律有规定的进出口项目除外),五金工具,建筑材料,农业机械,农畜产品(专项除外),百货,文具用品,工程机械设备及配件,金属材料(稀贵金属除外)的销售,房屋租赁,仓储服务(易燃易爆及危险化学品除外),化工产品(危险化学品除外),矿产品(法律法规有专项规定的除外)	200	---	100	100	是	---	---	---
新疆达文矿业有限公司(以下简称“达文矿业”)	控股子公司	新疆	800	许可经营项目:无。一般经营项目:矿产品的加工、销售。矿业信息咨询、机械配件加工	760	---	95	95	是	32.51	---	---
新疆舜天矿业有限公司(以下简称“舜天矿业”)	控股子公司	新疆	100	许可经营项目:无。一般经营项目:矿产品的加工、销售。矿业投资及咨询服务	95	---	95	95	是	4.53	---	---
新疆博金矿业有限公司(以下简称“博金矿业”)	全资子公司	新疆	1,000	许可经营项目:无。一般经营项目:矿业投资,农业投资,商业投资,矿业技术咨询;销售:矿产品,机械设备,电子产品,电线电缆,计算机设备及耗材,家用电器,汽车配件,建筑材料	1,000	---	100	100	是	---	---	---
新疆大绿洲生物工程有限公司(以下简称“大绿洲生物”)	全资子公司	新疆	600	许可经营项目:无。一般经营项目:农作物种植;牲畜养殖	600	---	100	100	是	---	---	---
西安中正矿业信息咨询有限公司(以下简称“中正矿业”)	全资子公司	西安	30	矿产资源勘查开发咨询;勘查、开采手续的代理服务(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定)	30	---	100	100	是	---	---	---
北京经世高矿业咨询有限公司(以下简称“经世高矿业”)	全资子公司	北京	30	许可经营项目:无。一般经营项目:经济咨询;技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。(未取的行政许可的项目除外)	30	---	100	100	是	---	---	---
内蒙古大有投资有限公司(以下简称“大有投资”)	全资子公司	内蒙古	1,000	许可经营项目:无。一般经营项目:对农牧业、采矿业、制造业、房地产业、商业投资(法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的、未获许可不得生产经营)	1,000	---	100	100	是	---	---	---
中矿元亨(北京)矿业投资有限公司(以	全资子公司	北京	1,900	许可经营项目:无。一般经营项目:投资管理;资产管理;	1,900	---	100	100	是	---	---	---

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	经营范围	期末实际投资额(万元)	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(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	备注
下简称“中矿元亨”)	司			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）								
海南长盛置业有限公司（以下简称“海南长盛”）	控股子公司	海口	2,000	房地产投资开发，农业、林业开发、种植及销售，水产养殖及销售，投资咨询，商务咨询，房产租赁，化工产品开发、销售（专营除外），环保工程，信息技术工程，生物技术工程，交通基础设施建设，机电设备、建筑材料、装饰材料、钢材、机电产品、汽车配件、日用五金、服饰百货、家用电器、办公设备等的批发零售，酒店管理。（凡涉及行政许可的需凭许可证经营）	1,300	---	65	65	是	619.44	---	

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

名称	变更原因
北京康年养老服务有限公司	新成立

(3) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
深圳市亚森文化实业有限公司（以下简称“深圳亚森”）	转让全部股权
北京华恒业房地产开发有限公司（以下简称“北京华恒业”）	转让 80% 的股权
北京华恒兴业房地产开发有限公司（以下简称“北京华恒兴业”）	转让 80% 的股权
北京华富新业房地产开发有限公司（以下简称“北京华富兴业”）	转让 80% 的股权

合并范围变更主体的具体信息详见“八、合并范围的变更”。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

## 2. 持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本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。

### 2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3. 营业周期

本公司以 12 个月为一个营业周期。

### 4. 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

#### (2) 同一控制下的企业合并

##### 1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权

益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

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；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

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中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

## 2) 合并财务报表

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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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。

## (3) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司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工具或债务性工具的公允价值。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。

本公司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；本公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购

买方的股权投资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；

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

## 6. 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（包括母公司所控制的单独主体）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、合并股东权益变动表的影响。

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

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务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；将子公司以及业务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以及业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务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，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司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，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。

## 7. 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、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 8. 外币业务和外币报表折算

### （1） 外币业务

外币业务交易在初始确认时，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。

资产负债表日，外币货币性项目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作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

### （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计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## 9. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### （1） 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：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）

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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- b) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- a) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- b) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- c) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- d) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（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) 应收款项

本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、预付款项等，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。

## 3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投



资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

a) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

b) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

c) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（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。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，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，将原直接计入其他综合收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。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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; 初始取得或衍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。

金融资产发生减值的客观证据, 包括但不限于:

- 1) 发行方或债务人发生严重财务困难;
- 2) 债务人违反了合同条款, 如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- 3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑, 对发生财务困难的债务人作出让步;
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- 5) 因发行方发生重大财务困难, 该金融资产无法在活跃市场继续交易;

6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少, 但根据公开的数据对其进行总体评价后发现, 该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量, 如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化, 或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等;

7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

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。

#### **(7) 金融资产及金融负债的抵销**

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

**10. 应收款项**
**(1). 单项金额重大并单独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（含）。
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). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：**

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄分析法组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
应收土地一级开发补偿款	应收土地一级开发补偿款
合并范围内关联方应收款项	合并范围内关联方应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

 适用  不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	6%	6%
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10%	10%
2—3 年	15%	15%
3 年以上	40%	40%
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

 适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

 适用  不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
组合 1: 应收土地一级开发补偿款		
组合 2: 合并范围内关联方应收款项		

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。

**方法说明：**

应收土地一级开发补偿款：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

合并范围内关联方应收款项：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). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：**

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
-------------	-------------------------------

坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。
-----------	----------------------------------

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

## 11. 存货

### (1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、开发产品、库存商品、其他、周转材料等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

### (2) 存货的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按加权平均法计价。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期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。产成品、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。

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

### (4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- 1) 低值易耗品采用一次转销法；
- 2) 包装物采用一次转销法。

### (6) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

### (7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

### (8) 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，维修基金客户承担部分由客户自行到房管局交纳或企业代收代缴，企业承担部分根据房地产项目所在地的相关规定缴纳

### (9) 质量保证金的核算方法

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

## 12. 长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### (2) 后续计量及损益确认

#### 1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

#### 2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本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后，恢复确认投资收益。

### **(3) 长期股权投资核算方法的转换**

#### **1) 公允价值计量转权益法核算**

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### **2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算**

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因

能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

### 3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

### 4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

### 5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## (4) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，不属于一揽子交易的，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，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损



益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，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，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### **(5) 共同控制、重大影响的判断标准**

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；3) 与被投资单位之间发生重要交易；4) 向被投资单位派出管理人员；5) 向被投资单位提供关键技术资料。

### 13. 投资性房地产

#### (1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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。

### 14. 固定资产

#### (1). 确认条件

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

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

#### (2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20年—50年	3%—10%	4.5%—1.8%
机器设备	年限平均法	10年	3%—10%	9%
运输设备	年限平均法	5年	3%—10%	18%
办公设备及其他	年限平均法	5年	3%—10%	18%

#### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- 2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- 3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 15. 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。

## 16. 借款费用

### 1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，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：

a) 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；

b) 借款费用已经发生；

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

## 2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3) 暂停资本化期间

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

## 4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## 17. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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，包括土地使用权、探矿权、采矿权、办公软件。

#### 1) 无形资产的初始计量

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) 无形资产的后继计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

### a) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	9 年	合同约定时间
办公软件	10 年	预计使用时间

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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

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。

### b) 使用寿命不确定的无形资产

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。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

## 18. 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩

余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## 19. 长期待摊费用

### 1) 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

### 2) 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	3 年	预计使用时间
租赁费	2 年	预付租赁期

## 20. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

## 21. 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。

## 22. 股份支付

### (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

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：1) 期权的行权价格；2) 期权的有效期；3) 标的股份的现行价格；4) 股价预计波动率；5) 股份的预计股利；6) 期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

### (3) 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### (5) 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## 23. 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。
- 1) 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) 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。



提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 收入的金额能够可靠地计量；
- 2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- 3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- 4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

#### **(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

### **24. 政府补助**

#### **(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与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。

#### **(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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，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。

### **25. 递延所得税资产/递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差

异) 计算确认。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

#### (1) 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减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。但是, 同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认: 1) 该交易不是企业合并; 2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 同时满足下列条件的, 确认相应的递延所得税资产: 暂时性差异在可预见的未来很可能转回, 且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### (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:

- 1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异;
- 2) 非企业合并形成的交易或事项, 且该交易或事项发生时既不影响会计利润, 也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损) 所形成的暂时性差异;
- 3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 26. 租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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) 融资租赁的会计处理方法

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。

## 27. 其他重要的会计政策和会计估计

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。

## 28. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2014 年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则	第六届董事会第五次会议	本公司已按要求于 2014 年 7 月 1 日执行新的该等企业会计准则，不存在对比较财务报表进行调整的事项

### (2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税		
消费税		
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 2%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）

### 2. 税收优惠

无

### 3. 其他

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

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	353,953.36	633,430.28
银行存款	1,984,799,298.00	1,463,038,776.99

其他货币资金	998,273,287.78	1,168,365,288.95
合计	2,983,426,539.14	2,632,037,496.22
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

截至期末受限制的货币资金明细如下

项目	期末余额	期初余额
用于担保的定期存款	993,750,000.00	1,166,470,804.02
其他使用受限制的存款	4,523,287.78	1,885,657.78
合计	998,273,287.78	1,168,356,461.80

## 2、衍生金融资产

适用 不适用

## 3、应收账款

### (1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	863,625.64	100.00	51,817.54	6.00	811,808.10					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	863,625.64	/	51,817.54	/	811,808.10		/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	863,625.64	51,817.54	6.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			

合计	863,625.64	51,817.54	6.00
----	------------	-----------	------

确定该组合依据的说明:

对于单项金额不重大的应收款项,与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合,根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定应计提的坏账准备。

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

## (2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
深圳市好百年家居连锁企业有限公司	863,625.64	100.00	51,817.54
合计	863,625.64	100.00	51,817.54

## 4、预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,235,832.02	4.46	276,762.18	0.66
1 至 2 年			562.82	0.01
2 至 3 年			15,000,000.00	35.94
3 年以上	26,455,000.00	95.54	26,455,000.00	63.39
合计	27,690,832.02	100.00	41,732,325.00	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
北京市通州区永顺镇李庄村村民委员会	25,000,000.00	3 年以上	工程尚未完工

### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	期末金额	占预付款项总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
北京市通州区永顺镇李庄村村民委员会	25,000,000.00	90.28	3 年以上	工程尚未完工
深圳中国国际旅行社有限公司	1,229,371.00	4.44	1 年以内	合同未执行完毕,未结算
通州区永顺镇人民政府	885,000.00	3.20	3 年以上	工程尚未完工
北京鸿达建安设计咨询中心	380,000.00	1.37	3 年以上	工程尚未完工
通州区永顺镇焦王村村民委员会	100,000.00	0.36	3 年以上	工程尚未完工
合计	27,594,371.00	99.65	---	---

## 其他说明

预付款项期末比期初减少 14,041,492.98 元，减少比例为 33.65%，减少主要原因为本期深圳亚森收回预付拆迁补偿款 1500 万所致。

**5、其他应收款**
**(1). 其他应收款分类披露**

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	584,091,370.66	87.01			584,091,370.66					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	87,208,969.57	12.99	8,751,901.85	10.04	78,457,067.72	211,287,208.76	100	26,730,516.84	12.65	184,556,691.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	671,300,340.23	/	8,751,901.85	/	662,548,438.38	211,287,208.76	/	26,730,516.84	/	184,556,691.92

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

 适用  不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京华富新业	565,994,035.07			关联方款项
北京华恒兴业	18,097,335.59			关联方款项
合计	584,091,370.66		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

 适用  不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	9,723,377.97	583,402.69	6.00
1 至 2 年	76,050,791.60	7,605,079.16	10.00
2 至 3 年	42,000.00	6,300.00	15.00
3 年以上	1,392,800.00	557,120.00	40.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			

5 年以上			
合计	87,208,969.57	8,751,901.85	10.04

确定该组合依据的说明:

对于单项金额不重大的应收款项,与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合,根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定应计提的坏账准备。

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

## (2). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
其他关联方往来	609,067,330.66	200,824,142.50
保证金、其他往来款	53,591,601.88	9,811,569.82
备用金、员工个人借款	326,971.64	636,496.44
代垫费用	8,314,436.05	15,000.00
合计	671,300,340.23	211,287,208.76

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京华富新业	往来款	565,994,035.07	1 年以内	84.31	
中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司	委托借款保证金	30,000,000.00	1-2 年	4.47	3,000,000.00
北京华恒兴业	往来款	18,097,335.59	1 年以内	2.70	
海南顶立投资有限公司	往来款	10,000,000.00	1-2 年	1.49	1,000,000.00
海南省三亚农业生产资料公司	往来款	8,000,000.00	1-2 年	1.19	800,000.00
合计	/	632,091,370.66	/	94.16	4,800,000.00

## 6、 存货

### (1). 存货分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品				263,543.10		263,543.10
周转材料	141,614.62		141,614.62	10,592.00		10,592.00
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	6,333,394,562.10		6,333,394,562.10	7,113,512,983.43		7,113,512,983.43
开发产品	1,952,827,729.14		1,952,827,729.14	1,901,948,468.24		1,901,948,468.24
其他				58,096.94		58,096.94
合计	8,286,363,905.86		8,286,363,905.86	9,015,793,683.71		9,015,793,683.71

1) 期末存货不存在可变现净值低于成本的情况，不需计提存货跌价准备。

### 2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
东小马土地一级开发	2010年10月	2015年11月	18.00亿	1,169,429,998.26	516,780,011.61
华业玫瑰谷三期	2007年4月	2015年12月	11.79亿	71,386,504.70	267,331,075.28
武汉荷叶山庄	2011年6月	2015年12月	17.8亿	725,944,493.96	722,691,296.15
东方玫瑰家园	2009年10月	2016年12月	60.00亿	2,368,791,676.12	3,052,951,961.69
华业玫瑰四季馨园一期	2013年4月	2015年5月	19.8亿	1,997,463,646.06	1,543,991,958.22
通州核心区项目*	2012年2月	2020年6月	100亿	---	1,009,766,680.48
三亚项目	---	---	---	378,243.00	---
合计				6,333,394,562.10	7,113,512,983.43

\*通州核心区项目因为转让北京华恒业、北京华恒兴业、北京华富新业 80% 股权而不再纳入合并范围。

### 3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
华业玫瑰东方园	2007年6月	6,795,608.70	---	---	6,795,608.70
东方玫瑰家园	2014年9月	606,685,783.49	1,450,549,058.02	1,212,093,284.96	845,141,556.55
华业玫瑰谷一期、二期、三期	2014年6月	44,678,163.41	214,551,246.13	110,912,433.25	148,316,976.29
华业玫瑰东方二期	2013年12月	1,243,788,912.64	---	291,215,325.04	952,573,587.60
合计		1,901,948,468.24	1,665,100,304.15	1,614,221,043.25	1,952,827,729.14

### (2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入开发产品金额	其他减少	
长春华业玫瑰谷	41,184,989.59	---	11,822,916.86	---	29,362,072.73
东小马土地一级开发	101,423,628.35	89,583,805.65	---	---	191,007,434.00
东方玫瑰家园	447,487,595.09	329,893,655.23	237,046,579.67	---	540,334,670.65
武汉荷叶山庄	104,408,683.38	---	---	---	104,408,683.38
华业玫瑰四季馨园一期	244,988,674.93	109,989,337.52	---	---	354,978,012.45
合计	939,493,571.34	529,466,798.40	248,869,496.53	---	1,220,090,873.21

### 7、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------



国债逆回购理财产品		150,042,501.75
预缴营业税	133,724,696.95	66,899,127.46
预缴城市维护建设税	9,039,710.23	3,945,463.13
预缴教育费附加	5,968,479.78	2,645,607.48
预缴企业所得税	32,556,717.11	4,427,597.59
预缴土地增值税	67,650,092.64	39,132,354.48
预缴个人所得税		165.00
合计	248,939,696.71	267,092,816.89

## 8、可供出售金融资产

### (1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的						
按成本计量的	1,720,000,000.00		1,720,000,000.00			
合计	1,720,000,000.00		1,720,000,000.00			

### (2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海晟科投资中心(有限合伙)		1,600,000,000.00		1,600,000,000.00					22.22	
北京华恒业		40,000,000.00		40,000,000.00					20.00	
北京华恒兴业		40,000,000.00		40,000,000.00					20.00	
北京华富新业		40,000,000.00		40,000,000.00					20.00	
合计		1,720,000,000.00		1,720,000,000.00					/	

### 其他说明

2014年10月30日，本公司与上海晟科投资中心(有限合伙)(出资额72.008亿元)(以下简称“上海晟科”)签订合伙协议，本公司按照协议于2014年12月3日认缴上海晟科有限合伙份额16亿元，其中7亿元为权益级份额、5.8亿元为次一级份额、3.2亿元为次二级份额。

本公司、北京华恒兴业与北京天地方中资产管理有限公司(以下简称“天地方中”)2014年4月1日签署了《合作框架协议》、《委托贷款协议》、《股权转让协议》、《股权回购协议》、《保证合同》等协议。北京华恒兴业通过本次合作，以股权和债权方式融资120,000.00万元。其中的980.00万元将用于天地方中公司受让本公司持有北京华

恒兴业 49.00% 股权，当委托贷款项下全部本金及利息或专项资产管理计划到期的同时，本公司将以 980.00 万元的价格回购天地方中公司持有的北京华恒兴业 49.00% 股权。

2014 年 10 月 30 日，本公司、北京华恒兴业、上海光惠投资有限公司（以下简称“上海光惠”）与天地方中签订合作框架补充协议，协议主要内容为：上海光惠以股权价款 27,861.00 万元受让本公司持有的北京华恒兴业 50.00% 的股权，本公司与上海光惠分别向北京华恒兴业增资，其中本公司增资 3,000.00 万元，上海光惠增资 15,000.00 万元，上述股权转让及增资完成后，北京华恒兴业的股权结构如下：

北京华恒兴业股东	股权转让前		北京华恒兴业股东	增资及股权转让后	
	出资额	股权		出资额	股权比例
本公司	1,020.00	51.00%	本公司	3,020.00	15.10%
天地方中	980.00	49.00%	天地方中	980.00	4.90%
上海光惠	---	---	上海光惠	16,000.00	80.00%
注册资本合计	2,000.00	100%	注册资本合计	20,000.00	100%

2014 年 12 月 3 日，北京华恒兴业完成了上述股权转让的工商变更登记；2014 年 12 月 4 日，公司向北京华恒兴业完成增资 3,000.00 万元；2014 年 12 月 9 日，本公司收到上海光惠 1,000.00 万元股权转让款。

2014 年 10 月 30 日，本公司与上海光恒投资有限责任公司（以下简称“上海光恒”）、上海光新投资有限责任公司（以下简称“上海光新”）签订股权转让协议，上海光恒以 21,622.00 万元受让本公司全资子公司北京华恒业 80.00% 的股权，上海光新以 18,237.00 万元受让本公司全资子公司北京华富新业 80.00% 的股权，上述股权转让工商变更完成日期为 2014 年 11 月 18 日；2014 年 12 月 4 日本公司对北京华恒业、北京华富新业分别增资 3,800.00 万元，2014 年 12 月 9 日本公司收到上海光恒 800.00 万元北京华恒业股权转让款、上海光新 800.00 万元北京华富新业股权转让款；上述股权转让及增资完成后，北京华恒业、北京华富新业的股权结构如下：

北京华恒业股东	股权转让前		北京华恒业股东	增资及股权转让后	
	出资额	股权		出资额	股权比例
本公司	1,000.00	100%	本公司	4,000.00	20.00%
---	---	---	上海光恒	16,000.00	80.00%
注册资本合计	1,000.00	100%	注册资本合计	20,000.00	100%

北京华富新业股东	股权转让前		北京华富新业股东	增资及股权转让后	
	出资额	股权		出资额	股权比例
本公司	1,000.00	100%	本公司	4,000.00	20.00%
---	---	---	上海光新	16,000.00	80.00%
注册资本合计	1,000.00	100%	注册资本合计	20,000.00	100%

## 9、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投	权益法下确认的投资损益	其他综	其他权益变动	宣告发放现金	计提减		

		资		合		股	值		
				收		利	准		
				益		或	备		
				调		利			
				整		润			
一、合营企业									
小计									
二、联营企业									
深圳国泰君安 申易一期投资 基金企业(有 限合伙)		100,000,000.00		3,471,006.42					103,471,006.42
小计		100,000,000.00		3,471,006.42					103,471,006.42
合计		100,000,000.00		3,471,006.42					103,471,006.42

**其他说明**

本公司于 2014 年 1 月 6 日与国泰君安申易（深圳）基金管理有限公司、伟星集团有限公司、国泰君安创新投资有限公司、国泰君安投资管理股份有限公司共同签署了《深圳国泰君安申易一期投资基金企业（有限合伙）之合伙协议》，共同发起设立合伙企业深圳国泰君安申易一期投资基金企业（有限合伙）（以下简称“合伙企业”）。合伙企业成立时，基金的募集规模为人民币 40,000.00 万元，其中本公司出资人民币 10,000.00 万元，出资金额占合伙企业出资总额的比例为 25.00%。

**10、投资性房地产**
**投资性房地产计量模式**
**(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	600,610,000.00			600,610,000.00
二、本期变动	528,520,000.00			528,520,000.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	387,800,400.07			387,800,400.07
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	140,719,599.93			140,719,599.93
三、期末余额	1,129,130,000.00			1,129,130,000.00

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：**

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
北京市通州区华业东方玫瑰 B7 商业楼（部分）	22,116,924.91	项目整体完工时办理
北京市通州区华业东方玫瑰 D1、D2 裙楼（部分）	365,683,475.16	项目整体完工时办理

**其他说明**
**用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况：**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末公允价值

	公允价值	购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
中国北京市朝阳区东四环中路 39 号地下一层、地上一层商业部分	296,140,000.00	-- -	---	74,680,000.00	---	---	370,820,000.00
中国广东省深圳市福田区彩田路彩虹新都裙楼 1 层 B 段等 5 套商业物业	207,600,000.00	-- -	---	7,810,000.00	---	---	215,410,000.00
中国广东省深圳市罗湖区嘉宾路太平洋商贸大厦 107 等 25 套商业物业	96,870,000.00	-- -	---	20,120,000.00	---	---	116,990,000.00
北京市通州区华业东方玫瑰 B7 商业楼（部分）	---	-- -	22,116,924.91	11,313,075.09	---	---	33,430,000.00
北京市通州区华业东方玫瑰 D1、D2 裙楼（部分）	---	-- -	365,683,475.16	26,796,524.84	---	---	392,480,000.00
合计	600,610,000.00	-- -	387,800,400.07	140,719,599.93	---	---	1,129,130,000.00

公司投资性房地产公允价值的确认依据为北京华信房地产评估有限公司出具的：（北京）华信（2015）（咨）字第 00092 号房地产估价报告。

## 11、固定资产

### (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	257,364,735.67	9,551,841.11	13,153,905.63	7,450,778.53	287,521,260.94
2. 本期增加金额	533,825.65	246,485.00	279,902.00	650,320.00	1,710,532.65
(1) 购置	265,539.35	246,485.00	279,902.00	650,320.00	1,442,246.35
(2) 在建工程转入	268,286.30				268,286.30
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	888,669.11		203,800.00	2,293,921.94	3,386,391.05
(1) 处置或报废	888,669.11		203,800.00	2,293,921.94	3,386,391.05
4. 期末余额	257,009,892.21	9,798,326.11	13,230,007.63	5,807,176.59	285,845,402.54
二、累计折旧					
1. 期初余额	37,566,856.44	1,310,424.04	6,482,225.61	3,607,160.75	48,966,666.84
2. 本期增加金额	15,547,981.71	959,559.58	2,195,278.58	1,087,886.33	19,790,706.20
(1) 计提	15,547,981.71	959,559.58	2,195,278.58	1,087,886.33	19,790,706.20
3. 本期减少金额	163,843.27		182,670.00	1,092,693.18	1,439,206.45
(1) 处置或报废	163,843.27		182,670.00	1,092,693.18	1,439,206.45
4. 期末余额	52,950,994.88	2,269,983.62	8,494,834.19	3,602,353.90	67,318,166.59

三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	204,058,897.33	7,528,342.49	4,735,173.44	2,204,822.69	218,527,235.95
2. 期初账面价值	219,797,879.23	8,241,417.07	6,671,680.02	3,843,617.78	238,554,594.10

其他说明：

本期折旧额 19,790,706.20 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。

## 12、在建工程

### (1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
选厂用地平整及补偿	35,462,000.00		35,462,000.00	35,462,000.00		35,462,000.00
齐求 3 号金矿建设工程	19,166,209.19		19,166,209.19	6,833,574.66		6,833,574.66
塔尔巴斯套金矿工程	2,759,387.85		2,759,387.85	1,560,063.34		1,560,063.34
合计	57,387,597.04		57,387,597.04	43,855,638.00		43,855,638.00

### (2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
选厂用地平整及补偿	42,360,000.00	35,462,000.00				35,462,000.00	83.72	83.72				自筹
齐求 3 号金矿建设工程	110,000,000.00	6,833,574.66	12,838,711.70	268,286.30	237,790.87	19,166,209.19	17.42	17.42				自筹
塔尔巴斯套金矿工程	5,780,000.00	1,560,063.34	1,199,324.51			2,759,387.85	47.74	47.74				自筹
合计	158,140,000.00	43,855,638.00	14,038,036.21	268,286.30	237,790.87	57,387,597.04	/	/			/	/

**其他说明**

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。

**13、工程物资**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
专用材料	60,151.49	394,158.60
合计	60,151.49	394,158.60

**其他说明：**

期末本公司未发现工程物资可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

**14、无形资产**
**(1). 无形资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	探矿权	采矿权	办公软件	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	915,137.58			14,472,400.00	112,000,000.00	940,310.27	128,327,847.85
2. 本期增加金额	100,000.05					834,000.00	934,000.05
(1) 购置	100,000.05					834,000.00	934,000.05
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	1,015,137.63			14,472,400.00	112,000,000.00	1,774,310.27	129,261,847.90
二、累计摊销							
1. 期初余额	118,628.94					544,977.04	663,605.98
2. 本期增加金额	106,333.16					147,520.93	253,854.09
(1) 计提	106,333.16					147,520.93	253,854.09
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	224,962.10					692,497.97	917,460.07
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							

(1) 处置							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	790,175.53		14,472,400.00	112,000,000.00	1,081,812.30		128,344,387.83
2. 期初账面价值	796,508.64		14,472,400.00	112,000,000.00	395,333.23		127,664,241.87

其他说明：

- 1、 本期摊销额 253,854.09 元。
- 2、 无形资产的其他说明：探矿权、采矿权因尚未达到开采状态，故未进行摊销。
- 3、 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。
- 4、 期末无形资产无抵押担保情况。

## 15、 商誉

### (1). 商誉账面原值

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
		企业合并形成的		处置		
收购北京高盛华股权	620,472.83					620,472.83
收购深圳华富溢股权	529,889.47					529,889.47
收购长春华业股权	10,512,639.16					10,512,639.16
收购盛安矿业股权	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

其他说明

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。

## 16、 长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
矿区临时房屋		198,797.62			198,797.62
租赁费	6,180,000.00		3,768,820.00	2,411,180.00	
合计	6,180,000.00	198,797.62	3,768,820.00	2,411,180.00	198,797.62

其他说明：

租赁费其他减少的原因为：北京华恒兴业项目股权转让。

## 17、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,803,719.39	2,200,929.86	26,730,516.84	6,682,629.21
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损			102,331,738.08	25,582,934.52
勘探开发成本跌价准备	1,162,540.46	290,635.12		
未确认股权转让收入	577,640,000.00	144,410,000.00		
合计	587,606,259.85	146,901,564.98	129,062,254.92	32,265,563.73

未确认股权转让收入为税法本期确认股权转让收入，但公司根据会计准则不确认相应股权转让收入，确认相应的递延所得税资产。

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
投资性房地产公允价值变动	332,423,222.95	83,105,805.74	191,703,623.02	47,925,905.76
投资性房地产税前可抵扣的折旧影响金额	93,821,160.08	23,455,290.02	93,821,160.08	23,455,290.02
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	330,336,323.64	82,584,080.91	461,809,010.84	115,452,252.71
合计	756,580,706.67	189,145,176.67	747,333,793.94	186,833,448.49

## 18、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
勘探开发成本	538,549,341.82	505,706,238.44
预付购买软件款	776,000.00	1,222,000.00
预付选厂用地征用费		2,127,878.90
收购其他债权	600,000,000.00	
合计	1,139,325,341.82	509,056,117.34

其他说明：

收购其他债权：

2014年12月22日，国锐民合公司与重庆慈慷医疗科技有限公司（以下简称“重庆慈慷”）签订债权转让协议，国锐民合收购重庆慈慷持有的应收债权。

## 19、短期借款

### (1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	400,000,000.00	90,000,000.00
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
合计	400,000,000.00	90,000,000.00



**短期借款分类的说明：**

根据北京高盛华 2014 年 8 月 7 日与包商银行股份有限公司北京分行签订的《委托贷款借款合同》（编号 2014100001ZYT13WDJ012），新时代证券有限责任公司委托包商银行股份有限公司北京分行，向北京高盛华发放委托贷款，贷款金额为人民币 40,000.00 万元。截止 2014 年 12 月 31 日，北京高盛华实际收到借款人民币 40,000.00 万元。

2014 年 8 月 7 日，北京高盛华与包商银行股份有限公司北京分行签订的《质押合同》（编号 2014100001ZYT13WDJ012-Z1），以该公司定期存单 40,000.00 万元为该笔借款提供质押担保。

**20、衍生金融负债**

适用 不适用

**21、应付账款**
**(1). 应付账款列示**

项目	单位：元 币种：人民币	
	期末余额	期初余额
应付材料款	1,286,569.65	134,006.54
应付工程款	576,866,985.04	629,904,843.91
应付设备款	97,742.09	98,909.00
其他	579,830.00	6,202,851.37
合计	578,831,126.78	636,340,610.82

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

项目	单位：元 币种：人民币	
	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉双友建筑装饰有限公司	159,153,003.30	工程尚未结算
大连同益建设工程有限公司	37,154,837.00	工程尚未结算
大连共益建设集团有限公司	28,093,853.84	工程尚未结算
合计	224,401,694.14	/

**其他说明**

期末应付账款中无应付本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联单位款项。

**22、预收款项**
**(1). 预收账款项列示**

项目	单位：元 币种：人民币	
	期末余额	期初余额
1 年以内	3,073,496,226.47	1,671,756,614.00
1-2 年	86,535,424.00	108,373,359.68
2-3 年	85,879,634.00	7,284.78
3 年以上	7,284.78	
合计	3,245,918,569.25	1,780,137,258.46

**其他说明**

1、 期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

2、 预收款项期末比期初增加 1,465,781,310.79 元，增加比例为 82.34%，原因为华业玫瑰四季馨园一期项目预收款增加所致。

**23、应付职工薪酬**
**(1). 应付职工薪酬列示:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,317,985.80	61,720,434.88	62,900,570.25	1,137,850.43
二、离职后福利-设定提存计划		3,570,315.43	3,570,315.43	
三、辞退福利		540,935.83	540,935.83	
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,317,985.80	65,831,686.14	67,011,821.51	1,137,850.43

**(2). 短期薪酬列示:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,211,126.10	54,707,621.62	55,860,619.51	1,058,128.21
二、职工福利费		1,920,260.30	1,920,260.30	
三、社会保险费		1,923,289.59	1,923,289.59	
其中: 医疗保险费		1,665,163.78	1,665,163.78	
工伤保险费		138,633.08	138,633.08	
生育保险费		119,492.73	119,492.73	
四、住房公积金	6,080.16	2,801,769.50	2,807,849.66	
五、工会经费和职工教育经费	100,779.54	352,812.35	373,869.67	79,722.22
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		14,681.52	14,681.52	
合计	2,317,985.80	61,720,434.88	62,900,570.25	1,137,850.43

**(3). 设定提存计划列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		3,407,129.20	3,407,129.20	
2、失业保险费		163,186.23	163,186.23	
3、企业年金缴费				
合计		3,570,315.43	3,570,315.43	

其他说明:

本期因解除劳务关系所提供辞退福利为 540,935.83 元, 期末无应付未付辞退福利金额。

**24、应交税费**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税		
消费税		
营业税	188,096.48	136,228.68
企业所得税	600,329,118.44	367,702,818.12
个人所得税	496,921.18	385,463.22
城市维护建设税	17,273.16	13,642.42

土地增值税	516,570,852.95	366,717,628.32
教育费附加	9,407.83	6,814.43
合计	1,117,611,670.04	734,962,595.19

其他说明：

应交税费期末比期初增加 382,649,074.85 元，增加比例为 52.06%，增加原因为：企业所得税和土地增值税增加所致。

## 25、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,716,958.33	5,604,013.89
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	6,716,958.33	5,604,013.89

## 26、其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他关联方往来	2,894,478.67	
质保金、押金、保证金	11,536,175.67	21,335,324.78
代收款	110,229,292.32	67,187,364.13
往来款	315,172,671.48	342,409,481.30
费用性支出		635,757.87
其他		921,792.40
合计	439,832,618.14	432,489,720.48

### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉飞翔科技环保股份有限公司	31,000,000.00	合同未执行完毕
深圳市福田区建安建设集团有限公司	150,000,000.00	合同未执行完毕
合计	181,000,000.00	/

其他说明

期末余额中无应付本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

## 27、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	610,000,000.00	1,908,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	610,000,000.00	1,908,000,000.00

其他说明：

### (1) 一年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	---	576,000,000.00

质押借款	---	582,000,000.00
保证借款*1	410,000,000.00	---
保证、抵押借款*2	200,000,000.00	600,000,000.00
保证、抵押、质押借款	---	150,000,000.00
合计	610,000,000.00	1,908,000,000.00

\*1、根据本公司、大连海孚 2013 年 11 月 30 日与中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司签订的广东 N13001114-6 号《债权转让协议》，本公司通过债权转让从中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司取得资金 70,000.00 万元，截止 2014 年 12 月 31 日公司实际收到借款人民币 70,000.00 万元，已归还借款人民币 29,000.00 万元。

2013 年 11 月 30 日，本公司与中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司签订保证协议，为大连海孚该笔借款提供担保。

\*2、根据 2013 年 9 月 8 日华盛业、华佳业与北京银行深圳分行签订的《委托贷款借款合同》（委华融 2013071001），华融证券股份有限公司委托北京银行深圳分行，向华盛业、华佳业发放委托贷款，贷款金额人民币 20,000.00 万元，截止 2014 年 12 月 31 日，华盛业实际收到借款人民币 20,000.00 万元。

2013 年 9 月 8 日，华佳业与北京银行深圳分行签订《抵押担保合同》（Y19130018-6），以华佳业编号深房地字第 5000543823 号、5000543824 号土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

2013 年 9 月 8 日，本公司、君合百年分别与北京银行深圳分行签订编号广东 Y19130018-12、广东 Y19130018-13 号《保证合同》，为该笔借款提供连带责任保证。

## (2) 期末一年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额
中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司	2013-12-11	2015-12-11	人民币	12	410,000,000.00
北京银行深圳分行	2013-9-23	2015-9-22	人民币	14.2	200,000,000.00
合计					610,000,000.00

## 28、长期借款

### (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款*1	386,630,000.00	389,630,000.00
抵押借款*3	250,000,000.00	
保证借款*2	600,000,000.00	900,000,000.00
信用借款		
抵押质押借款		120,000,000.00
保证抵押借款*4	4,220,000,000.00	2,900,270,000.00
保证抵押质押借款*5	960,000,000.00	200,000,000.00
合计	6,416,630,000.00	4,509,900,000.00

长期借款分类的说明：

\*1 根据君合百年 2013 年 2 月 1 日、2013 年 2 月 4 日、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 1、2、3 号），君合百年向该行借入人民币 39,113.00 万元。

截止 2014 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 39,113.00 万元，已归还借款人民币 450.00 万元。

2013 年 2 月 1 日、2013 年 2 月 4 日、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 3、4、5 号），以该公司定期存单 40,000.00 万元为该笔借款提供质押担保。

\*2 根据北京高盛华 2014 年 1 月 26 日与民生证券股份有限公司（以下简称：民生证券）、中国民生银行股份有限公司总行营业部签订的《委托贷款合同》（第公委贷字第 1400000008706 号），民生证券为委托民生银行股份有限公司

限公司总行营业部，向北京高盛华发放委托贷款。北京高盛华向该行借入人民币 60,000.00 万元。截止 2014 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 60,000.00 万元。

2014 年 1 月 26 日，本公司与中国民生银行股份有限公司总行营业部签订《保证合同》（公担保字第 1400000008706 号），为该笔借款提供连带责任保证。

\*3、根据本公司、大连海孚 2014 年 7 月 23 日与昆仑信托有限公司签订的 2014 年昆仑信（转）第 14032-1 号、第 14032-2 号《项目收益权转让合同》，大连海孚通过项目收益权转让从昆仑信托有限公司取得资金 25,000.00 万元，截止 2014 年 12 月 31 日大连海孚实际收到借款人民币 25,000.00 万元。

2014 年 7 月 23 日，本公司、北京高盛华与昆仑信托有限公司签订《抵押合同》（2014 年昆仑信（抵）第 14032 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。

\*4-1、根据华盛业 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），华盛业向该行借入人民币 48,000.00 万元，截止 2014 年 12 月 31 日华盛业实际收到借款人民币 48,000.00 万元，已归还借款人民币 3,000.00 万元。

2013 年 1 月 23 日，华佳业与中国工商银行股份有限公司蛇口支行签订的《最高额抵押合同》（40000202-2013 年抵字 0009 号），以华佳业的编号深房地字第 5000543823 号、5000543824 号土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

2013 年 1 月 23 日，华业发展与中国工商银行股份有限公司蛇口支行签订的《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。

\*4-2、根据华佳业 2013 年 8 月 12 日与中国工商银行股份有限公司蛇口支行签订的《房地产借款合同》（40000202-2013 年蛇口字 0075 号），华佳业向该行借入人民币 60,000.00 万元，截止 2014 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 32,000.00 万元。

2013 年 8 月 12 日，华佳业与中国工商银行股份有限公司蛇口支行签订《抵押合同》（40000202-2013 年蛇口抵字 0049 号），以华佳业自有的宝安区龙华街道编号深房地字第 5000543824 号土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

2013 年 8 月 12 日，华业发展与中国工商银行股份有限公司蛇口支行签订的《最高额保证合同》（40000202-2013 年蛇口保字 0006 号），为该笔借款提供连带责任保证。

\*4-3、根据北京高盛华 2014 年 3 月 4 日与平安银行股份有限公司上海分行签订的《委托贷款合同》（平银沪企金一委贷字 20140303 第 001 号），北京高盛华向该行借入人民币 35,000.00 万元。截止 2014 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 35,000.00 万元。

2014 年 3 月 4 日，北京高盛华与深圳平安投资担保有限公司分别签订《委托担保合同》（REDB20140213-01）、《最高额抵押合同》（REDB20140213-02），委托深圳平安投资担保有限公司对该贷款提供担保，同时以其自有的华业国际中心编号为 X 京房权证朝其字第 514037 号项下的部分房产为委托贷款合同项下的担保人深圳平安投资担保有限公司的担保义务提供最高额抵押反担保。

2014 年 3 月 4 日，本公司与平安银行股份有限公司上海分行签订《保证担保合同》（平银沪企金-保字 20140303 第 002 号），为该笔借款提供连带责任保证。

\*4-4、根据君合百年 2014 年 4 月 29 日与平安银行股份有限公司北京分行签订的《委托贷款合同》（平银京市十委贷字 20140321 第 001 号），君合百年向该行借入人民币 250,000.00 万元。截止 2014 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 250,000.00 万元。

2014 年 4 月 29 日，君合百年与平安银行股份有限公司北京分行签订《抵押担保合同》（平银京市十抵字 20140321 第 001 号、002 号），以君合百年“东方玫瑰家园项目”的部分土地使用权及在建工程为该笔借款提供抵押担保。

2014 年 4 月 29 日，本公司与平安银行股份有限公司北京分行签订《保证担保合同》（平银京市十保字 20140321 第 001 号），为该笔借款提供连带责任保证。

\*4-5、根据君合百年 2014 年 8 月 22 日与中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司、国投信托有限公司签订的《债权转让协议》（广东 Y19140052-1 号）、《债务重组协议》（广东 Y19140052-7 号），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 60,000.00 万元。截止 2014 年 12 月 31 日君合百年实际收到借款人民币 60,000.00 万元。

2014 年 8 月 22 日，君合百年与中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司签订《抵押协议》（广东 Y19140052-5 号），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。

2014 年 8 月 22 日，本公司与中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司签订《保证合同》（广东 Y19140052-3 号），为该笔借款提供连带责任保证。

\*5-1、根据君合百年 2013 年 8 月 22 日与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签订的《房地产开发项目贷款合同》（编号：91062013280075），君合百年向该行借入人民币 20,000.00 万元。截止 2014 年 12 月 31 日实际收到借款人民币 20,000.00 万元，已归还借款人民币 4,000.00 万元。

2013 年 8 月 22 日，君合百年与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签订《单笔抵押合同》（YD9106201328007501），君合百年以自有的北京通州区梨园镇小街村编号京通国用（2013 出）第 00033 号土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

2013 年 8 月 22 日，本公司与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签订《单笔保证合同》（YB9106201328007501），为该笔借款提供连带责任保证。

2013 年 8 月 22 日，君合百年与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签订编号《权利质押合同》（YZ9106201328007501），君合百年以人民币 5,000.00 万元定期存单为该笔贷款提供质押保证。

\*5-2、根据本公司 2014 年 12 月 17 日与中国民生银行股份有限公司总行营业部签订的《公司委托贷款合同》（编号：公委贷字第 1400000218796 号），民生加银资产管理有限公司委托中国民生银行股份有限公司总行营业部，向本公司发放委托贷款，贷款金额人民币 30,000.00 万元。截止 2014 年 12 月 31 日，本公司实际收到借款人民币 30,000.00 万元。

2014 年 12 月 17 日，深圳华佳业、长春华业、北京高盛华分别与中国民生银行股份有限公司总行营业部签订编号：公委保字 1400000218796-1、1400000218796-2、1400000218796-3 号的《委托贷款保证合同》，为该笔贷款提供连带责任保证担保。

2014 年 12 月 17 日，深圳华佳业与中国民生银行股份有限公司总行营业部签订编号：公委抵字 1400000218796 号的《委托贷款抵押合同》，以深圳华佳业编号深房地字第 5000543823 号土地使用权为该笔借款提供抵押担保。

2014 年 12 月 17 日，本公司、深圳华盛业、北京君合百年、北京高盛华分别与中国民生银行股份有限公司总行营业部签订编号：公委质字 1400000218796-1、1400000218796-2、1400000218796-3、1400000218796-4 号的《委托贷款质押合同》，以持有的深圳华佳业、长春华业、北京高盛华的股权为该笔贷款提供连带责任保证担保。

\*5-3、根据本公司、大连海孚 2014 年 9 月 5 日与中国长城资产管理公司大连办事处签订的《债权转让协议》（中长资(大)合字（2014）124 号），本公司、大连海孚通过债权转让从中国长城资产管理公司大连办事处取得资金 60,000.00 万元，截止 2014 年 12 月 31 日公司实际收到借款人民币 60,000.00 万元，已归还借款人民币 10,000.00 万元。

2014 年 9 月 5 日，大连海孚与中国长城资产管理公司大连办事处签订《抵押合同》（中长资(大)合字（2014）126 号），以大连海孚“华业玫瑰东方二期”部分高层住宅、公寓、办公楼为该笔借款提供抵押担保。

2014 年 9 月 5 日，本公司与中国长城资产管理公司大连办事处签订《连带保证合同》（中长资(大)合字（2014）128 号），为该笔借款提供连带责任保证。

2014 年 9 月 5 日，北京高盛华与中国长城资产管理公司大连办事处签订《股权质押合同》（中长资(大)合字（2014）127 号），以其持有的大连海孚 100%的股权为该笔借款提供质押担保。

其他说明，包括利率区间：

**金额前五名的长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额
					金额
平安银行股份有限公司北京分行	2014-4-29	2017-4-29	人民币	11.5	2,500,000,000.00
中国民生银行股份有限公司总行营业部	2014-1-26	2016-1-26	人民币	10.46	600,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司	2014-8-22	2016-8-21	人民币	12	600,000,000.00
中国长城资产管理公司大连办事处	2014-9-15	2017/9/14	人民币	13	500,000,000.00
中国工商银行深圳蛇口支行	2013-3-22	2016-3-21	人民币	8.61	450,000,000.00
合计					4,650,000,000.00

**29、其他非流动负债**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
股权融资转让金*1	9,800,000.00	
未确认股权转让收益*2	20,795,030.53	
合计	30,595,030.53	

其他说明：

\*1 本公司、北京华恒兴业与北京天地方中资产管理有限公司（以下简称“天地方中”）2014年4月1日签署了《合作框架协议》、《委托贷款协议》、《股权转让协议》、《股权回购协议》、《保证合同》等协议。北京华恒兴业通过本次合作，以股权和债权方式融资 120,000.00 万元。其中的 980.00 万元将用于天地方中公司受让本公司持有北京华恒兴业 49.00% 股权，当委托贷款项下全部本金及利息或专项资产管理计划到期的同时，本公司将以 980.00 万元的价格回购天地方中公司持有的北京华恒兴业 49.00% 股权。

\*2 本公司转让核心区三家公司未确认的股权投资收益。

**30、股本**

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,424,253,600.00						1,424,253,600.00

**31、资本公积**

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	280,465,688.80			280,465,688.80
其他资本公积	7,776,345.41		6,914,021.81	862,323.60
合计	288,242,034.21		6,914,021.81	281,328,012.40

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

其他资本公积：本期减少为注销股票期权激励计划第三个行权期的股票期权 6,914,021.81 元。

**32、 盈余公积**

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	12,205,426.58	28,315,500.36		40,520,926.94
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	12,205,426.58	28,315,500.36		40,520,926.94

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加为本期按规定计提的法定盈余公积28,315,500.36元。

**33、 未分配利润**

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,715,986,635.63	1,507,967,558.11
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	1,715,986,635.63	1,507,967,558.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	414,644,717.26	500,419,077.52
减：提取法定盈余公积	28,315,500.36	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
未分配利润的其他减少		292,400,000.00
期末未分配利润	2,102,315,852.53	1,715,986,635.63

**34、 营业收入和营业成本**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,750,952,319.32	1,590,697,027.60	2,792,863,640.79	1,500,371,388.14
其他业务				
合计	2,750,952,319.32	1,590,697,027.60	2,792,863,640.79	1,500,371,388.14

**(1) 主营业务（分产品）**

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商品房销售	2,719,466,770.24	1,588,543,703.46	2,762,864,433.00	1,498,653,684.90
(2) 房地产租赁	31,420,275.50	1,914,199.06	29,981,927.79	1,717,477.20
(3) 土地一级开发	---	---	---	---
(4) 其他	65,273.58	239,125.08	17,280.00	226.04
合 计	2,750,952,319.32	1,590,697,027.60	2,792,863,640.79	1,500,371,388.14

**(2) 公司前五名客户的营业收入情况**



客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
北京家乐福商业有限公司	15,874,774.68	0.58
深圳市好百年家居连锁有限公司	10,338,353.53	0.38
个人客户	7,924,293.24	0.29
个人客户	5,935,160.00	0.22
个人客户	4,976,589.00	0.18
合 计	45,049,170.45	1.65

### 35、 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
消费税		
营业税	137,912,513.93	139,671,101.00
城市维护建设税	7,505,940.29	7,862,313.98
教育费附加	6,895,625.81	6,983,512.09
资源税	2,376.36	
土地增值税	235,533,362.51	245,738,807.15
合计	387,849,818.90	400,255,734.22

### 36、 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	30,288,003.92	14,463,005.60
工资及佣金	37,615,572.35	23,286,254.58
销售策划费	21,743,819.98	6,987,572.60
其他	7,938,029.60	10,909,179.10
合计	97,585,425.85	55,646,011.88

其他说明：

销售费用本期发生额较上期增加 41,939,413.97 元，增加比例为 75.37%，增加原因为华佳业项目本期预售、华恒兴业项目开始前期销售策划、广告宣传增加所致。

### 37、 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	1,912,997.80	4,170,774.95
差旅费	3,535,030.73	4,685,850.75
工资性支出	47,674,294.98	43,347,512.96
车辆使用费	5,920,402.37	6,393,381.98
折旧及摊销	19,930,723.69	20,029,079.33
房租及物业管理费	3,902,886.49	1,841,643.51
税金	11,090,038.73	8,728,259.12
咨询中介费	10,649,163.41	9,570,761.20
业务招待费	3,919,534.66	4,011,576.59
股权激励费用	-6,914,021.81	-4,989,680.06
其他	12,503,720.35	11,479,306.89
合计	114,124,771.40	109,268,467.22

### 38、 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	291,909,638.81	38,460,497.92
利息收入	-91,170,203.02	-11,931,954.28
其他	12,124,393.70	36,536,224.57
合计	212,863,829.49	63,064,768.21

其他说明：

财务费用本期发生额较上期增加 149,799,061.28 元，增加比例为 237.53%，增加原因为公司融资规模扩大导致利息支出增加所致。

### 39、 资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-10,069,997.45	14,353,611.59
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他	1,162,540.46	
合计	-8,907,456.99	14,353,611.59

其他说明：

其他为勘探开发支出损失。

### 40、 公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	140,719,599.93	35,490,000.00
合计	140,719,599.93	35,490,000.00

其他说明：

按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动收益，详见注释 10、投资性房地产。

### 41、 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,471,006.42	

处置长期股权投资产生的投资收益	82,479,429.21	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
国债逆回购理财产品收益	445,370.56	42,966.01
合计	86,395,806.19	42,966.01

其他说明：

投资收益说明：

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳国泰君安申易一期投资基金企业(有限合伙)	3,471,006.42		本期新增长期股权投资
合计	3,471,006.42		

#### 42、营业外收入

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	26,407.86		26,407.86
其中：固定资产处置利得	26,407.86		26,407.86
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		8,050,000.00	
违约及罚款收入		85,000.00	
其他	361,284.44	80,688.00	361,284.44
合计	387,692.30	8,215,688.00	387,692.30

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
中小企业发展资金		7,450,000.00	与收益相关
财政税收先进拨款		600,000.00	与收益相关
合计		8,050,000.00	/

#### 43、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	82,896.77	1,034,986.03	82,896.77
其中：固定资产处置损失	82,896.77	1,034,986.03	82,896.77
无形资产处置损失			

债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	330,000.00	1,404,120.00	330,000.00
赔偿支出	2,500,000.00		2,500,000.00
滞纳金	149,062.57	3,796,180.36	149,062.57
其他	130,036.28	13,517.21	130,036.28
合计	3,191,995.62	6,248,803.60	3,191,995.62

其他说明：

赔偿支出为支付的合同解约补偿款。

#### 44、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	180,423,440.32	209,125,360.24
递延所得税费用	-9,788,065.20	-18,997,635.56
合计	170,635,375.12	190,127,724.68

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	581,050,005.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	145,262,501.47
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-35,179,899.98
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,213,827.13
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,132,604.44
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	66,259,616.14
本期已确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-9,788,065.20
所得税费用	170,635,375.12

#### 45、其他综合收益

详见附注

#### 46、现金流量表项目

##### (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	本期发生额	上期发生额
往来款	3,884,870,436.32	311,388,202.15
代收契税、维修基金等	42,006,560.08	56,930,415.34
收到的利息收入及其他	79,150,201.35	20,149,065.27
合计	4,006,027,197.75	388,467,682.76

##### (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	本期发生额	上期发生额
往来款	33,446,675.79	273,617,865.28

支付代收的契税、维修基金等	44,978,886.81	65,241,198.95
支付的期间费用及其他	117,741,210.08	91,144,617.58
合计	196,166,772.68	430,003,681.81

**(3). 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
转回国债逆回购资金	2,472,077,721.92	170,008,700.07
合计	2,472,077,721.92	170,008,700.07

**(4). 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	本期发生额	上期发生额
转出国债逆回购资金	2,322,035,220.17	320,051,201.82
股权收购定金		9,000,000.00
合计	2,322,035,220.17	329,051,201.82

**(5). 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	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票保证金		42,000,000.00
用于担保的定期存款及保证金	716,470,804.02	
合计	716,470,804.02	42,000,000.00

**(6). 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	本期发生额	上期发生额
用于担保的定期存款及保证金	543,750,000.00	594,519,849.80
融资服务费	18,786,000.00	34,940,204.22
合计	562,536,000.00	629,460,054.02

**47、现金流量表补充资料**
**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	410,414,630.75	497,275,785.26
加：资产减值准备	-8,907,456.99	14,353,611.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,790,706.20	19,568,577.11
无形资产摊销	253,854.09	175,763.26
长期待摊费用摊销	3,768,820.00	1,262,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	56,488.91	1,034,986.03
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）	-140,719,599.93	-35,490,000.00
财务费用（收益以“－”号填列）	291,909,638.81	38,460,497.92
投资损失（收益以“－”号填列）	-86,395,806.19	-42,966.01
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-12,099,793.38	-7,971,387.34
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	2,311,728.18	-11,026,248.22
存货的减少（增加以“－”号填列）	-4,032,767,129.62	-362,509,972.52
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,504,369,718.15	-57,987,186.04
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	6,448,856,565.44	1,427,973,730.17

其他	-6,914,021.81	-4,989,680.06
经营活动产生的现金流量净额	1,385,188,906.31	1,520,087,511.15
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,985,153,251.36	1,463,681,034.42
减: 现金的期初余额	1,463,681,034.42	834,783,616.40
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	521,472,216.94	628,897,418.02

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	100,000,000.00
其中: 深圳国泰君安申易一期投资基金企业(有限合伙)	100,000,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	100,000,000.00

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	152,000,000.00
其中: 深圳亚森	12,000,000.00
深圳市华茂嘉投资有限公司	104,200,000.00
北京华恒业	19,800,000.00
北京华恒兴业	8,000,000.00
北京华富新业	8,000,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	145,671,056.75
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	6,328,943.25

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,985,153,251.36	1,463,681,034.42
其中: 库存现金	353,953.36	633,430.28
可随时用于支付的银行存款	1,984,799,298.00	1,463,038,776.99
可随时用于支付的其他货币资金		8,827.15
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	1,985,153,251.36	1,463,681,034.42
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

#### 48、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	998,273,287.78	详见合并财务报表项目注释 1 货币资金
应收票据		
存货	4,034,447,380.17	抵押，详见十三、承诺及或有事项
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	433,812,891.50	抵押，详见十三、承诺及或有事项
合计	5,466,533,559.45	/

其他说明：

存货及投资性房地产抵押情况详见重要承诺事项。

### 八、合并范围的变更

#### 1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

 适用  不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳亚森	12,000,000.00	100	出售	2014/3/19	完成股权转让的工商变更登记、收到股权转让款	-4,279,429.21						
北京华恒业	216,220,000.00	80	出售	2014/12/9	完成股权转让的工商变更登记、收到		20	40,000,000.00	49,502,500.00		按股权转让评估报告确认	

					股权转让首期款						
北京华恒兴业	278,610,000.00	80	出售	2014/12/9	完成股权转让的工商变更登记、收到股权转让首期款		2030,200,000.00	62,447,500.00			按股权转让评估报告确认
北京华富新业	182,370,000.00	80	出售	2014/12/9	完成股权转让的工商变更登记、收到股权转让首期款		2040,000,000.00	38,960,000.00			按股权转让评估报告确认

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

## 2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
北京康年养老服务有限公司	新成立

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长春华业房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发、经营(凭有关审批许可证经营)		100	投资设立
大连海孚房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发和销售		100	投资设立
托里县华兴业矿业投资有限公司	新疆	新疆	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。	100		投资设立
托里县华富兴业矿业投资有限公司	新疆	新疆	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		投资设立
三亚恒信业房地产开发有限公司	三亚	三亚	房地产开发(凭许可证经营)、商品房销售、商铺出租		70	投资设立
北京康年养老服务有限公司	北京	北京	为老年人提供生活照料服务(不含餐饮、医疗服务)；销售医疗器械(限I类)、体育用品(不含弩)、日用品	100		投资设立
深圳市华盛业投资有限公司	深圳	深圳	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	100		同一控制下企业合并
深圳市华佳业房地产开发有限公司	深圳	深圳	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)。		100	同一控制下企业合并
深圳市华恒兴业投资有限公司	深圳	深圳	在具有合法土地使用权的地块上		100	同一控制下



			从事房地产开发、经营；投资兴办实业（具体项目另行申报）。			企业合并
北京高盛华房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发；销售商品房	100		非同一控制下企业合并
深圳市华富溢投资有限公司	深圳	深圳	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	90	10	非同一控制下企业合并
大连晟鼎房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发及销售；国内一般贸易（法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；经济信息查询		100	非同一控制下企业合并
北京国锐民合投资有限公司	北京	北京	投资管理		100	非同一控制下企业合并
北京君合百年房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发；销售自行开发的商品房		100	非同一控制下企业合并
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发和商品房销售（资质以证书为准）		100	非同一控制下企业合并
陕西盛安矿业开发有限公司	陕西	陕西	矿产探勘；矿产品开发、加工、选冶、销售及技术咨询服务；工矿设备及配件销售（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的凭许可证、资质证在有效期内经营）	95		非同一控制下企业合并
托里县立鑫矿业有限公司	新疆	新疆	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）		100	非同一控制下企业合并
奎屯华圣商贸有限公司	新疆	新疆	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）		100	非同一控制下企业合并
新疆达文矿业有限公司	新疆	新疆	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		95	非同一控制下企业合并
新疆舜天矿业有限公司	新疆	新疆	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	非同一控制下企业合并
新疆博金矿业有限公司	新疆	新疆	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		100	非同一控制下企业合并
新疆大绿洲生物工程有限公司	新疆	新疆	许可经营项目：无。一般经营项目：农作物种植；牲畜养殖		100	非同一控制下企业合并
西安中正矿业信息咨询有限公司	西安	西安	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）		100	非同一控制下企业合并
北京经世高矿业咨询有限公司	北京	北京	许可经营项目：无。一般经营项		100	非同一控制

			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）			下企业合并
内蒙古大有投资有限公司	内蒙古	内蒙古	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）		100	非同一控制下企业合并
中矿元亨（北京）矿业投资有限公司	北京	北京	许可经营项目：无。一般经营项目：投资管理；资产管理；投资咨询；企业管理咨询；技术咨询；技术推广、技术服务；销售金属矿石、金属材料、建筑材料、化工产品（不含易制毒化学品及化学危险品）。（未取得行政许可的项目除外）		100	非同一控制下企业合并
海南长盛置业有限公司	海口	海口	房地产投资开发，农业、林业开发、种植及销售，水产养殖及销售，投资咨询，商务咨询，房产租赁，化工产品开发、销售（专营除外），环保工程，信息技术工程，生物技术工程，交通基础设施建设，机电设备、建筑材料、装饰材料、钢材、机电产品、汽车配件、日用五金、服饰百货、家用电器、办公设备等的批发零售，酒店管理。（凡涉及行政许可的需凭许可证经营）		65	非同一控制下企业合并

**(2). 重要的非全资子公司**

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
陕西盛安矿业开发有限公司	10	-3,569,072.25		-6,121,750.36

**(3). 重要非全资子公司的主要财务信息**

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
陕西盛安矿业开发有限公司	564,552.16	528,561,054.03	529,125,606.19	590,343,109.82		590,343,109.82	616,160,280.17	518,070,875.25	1,134,231,155.42	739,987,936.51	419,770,000.00	1,159,757,936.51

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
陕西盛安矿业开发有限公司		-35,690,722.54	-35,690,722.54	267,960,059.72		-27,238,435.30	-27,238,435.30	66,602,532.95

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

### (1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳国泰君安申易一期投资基金企业(有限合伙)	深圳	深圳	投资兴办实业; 创业投资业务; 投资管理、受托资产管理	25		权益法

### (2). 重要联营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
流动资产	273,884,025.67			
非流动资产	140,000,000.00			
资产合计	413,884,025.67			
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	413,884,025.67			
按持股比例计算的净资产份额	103,471,006.42			
调整事项				
-- 商誉				
-- 内部交易未实现利润				
-- 其他				
对联营企业权益投资的账面价值	103,471,006.42			
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	22,369,025.67			
净利润	13,884,025.67			
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	13,884,025.67			
本年度收到的来自联营企业的股利				

## 十、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>		1,129,130,000.00		1,129,130,000.00
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）可供出售金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）其他				
（三）投资性房地产		1,129,130,000.00		1,129,130,000.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		1,129,130,000.00		1,129,130,000.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
（四）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		1,129,130,000.00		1,129,130,000.00
（五）交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
（六）指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				

二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
 本公司投资性房地产期末的公允价值系聘请专业的评估机构评估确定。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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 (%)
华业发展(深圳)有限公司	深圳	在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务	46,500 万元	23.44	23.44

本企业最终控制方是 ZHOU WENHUAN

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况，详见附注三、2 合并财务报表范围

### 3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京华恒兴业	其他
北京华富新业	其他
北京华恒业	其他
深圳华业物业管理有限公司	母公司的全资子公司
深圳市骏嘉投资有限公司	母公司的全资子公司
深圳市广厦商贸有限公司	母公司的全资子公司
深圳市粤华恒威投资有限公司	母公司的控股子公司
海南省三亚农业生产资料公司	其他
海南鼎盛航运有限公司	其他
海南顶立投资有限公司	其他

### 4、关联交易情况

#### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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	本期发生额	上期发生额
深圳华业物业管理有限公司	服务费	22,611,748.75	18,373,464.21

#### (2). 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
君合百年	16,000.00	2013/9/9	2016/1/3	否
华盛业、华佳业	20,000.00	2013/9/23	2015/9/22	否
大连海孚	41,000.00	2013/12/11	2015/12/11	否
北京高盛华	60,000.00	2014/1/26	2016/1/25	否
北京高盛华	35,000.00	2014/3/5	2016/3/5	否
北京华恒兴业	119,020.00	2014/4/4	2016/4/3	否
君合百年	250,000.00	2014/4/29	2017/4/29	否
大连海孚	25,000.00	2014/7/23	2016/7/22	否
君合百年	60,000.00	2014/8/22	2016/8/21	否
大连海孚	50,000.00	2014/9/15	2017/9/14	否
北京华恒兴业	30,980.00	2014/12/9	2019/12/8	否
北京华富新业	100,000.00	2014/12/5	2019/12/4	否
北京华恒业	100,000.00	2014/12/3	2019/12/2	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华业发展、华佳业	45,000.00	2013/3/22	2016/3/21	否
华业发展	32,000.00	2013/8/22	2016/8/21	否
深圳华佳业、长春华业、北京高盛华	30,000.00	2014/12/26	2016/3/26	否

**(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	576,000,000.00	2013-4-8	2014-11-28	
华业发展（深圳）有限公司	246,000,000.00	2014-11-29	2014-12-25	
华业发展（深圳）有限公司	900,000,000.00	2014-8-18	2014-9-5	
拆出				

**5、 关联方应收应付款项****(1). 应收项目**

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京华恒兴业	18,097,335.59		408,999,759.69	
其他应收款	北京华富新业	565,994,035.07		311,947,495.90	
其他应收款	海南省三亚农业生产资料公司	8,000,000.00	680,000.00	5,000,000.00	300,000.00
其他应收款	海南鼎盛航运有限公司	6,975,960.00	697,596.00	6,975,960.00	418,557.60
其他应收款	海南顶立投资有限公司	10,000,000.00	1,000,000.00	10,000,000.00	600,000.00

**(2). 应付项目**

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
应付利息	华业发展（深圳）有限公司	6,716,958.33	5,604,013.89
一年内到期的非流动负债	华业发展（深圳）有限公司		576,000,000.00

## 十二、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	4,078,800.00
公司期末发行在外的股票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 2.5 年
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

其他说明

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

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

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

### 2、 以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	10,705,402.45
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-6,914,021.81

其他说明

权益工具公允价值确定方法与计算过程：

采用布莱克—舒尔茨模型(Black-Scholes Model)对本计划下授予股票期权的成本进行估计时将采用以下参数计算：

项目	参数
----	----



项目	参数
授予日(2011年6月3日)标的股票市场价格	9.51元/股
股票期权行权价格	8.14元/股
股票期权预期期限	(最短生效期+总有效期限)/2=3.5年
预期股价波动率	47.70%(前一年的华业地产股票历史波动率)
无风险利率	采用中国人民银行制定的以3年期存款基准利率4.75%和5年期存款利率5.25%的平均值5.00%的连续复利为股票期权的无风险收益率

根据上述参数和B-S模型估计的股票期权每股成本为8.14元/股,本公司一次授予、分期行权的期权在2011年6月3日的公允价值为2,944.87万元。

鉴于公司首期股权激励计划授予对象中15人分别因个人原因离职,已不具备激励对象资格,公司董事会决定将公司首期股权激励计划激励对象由原来的71人调整为56人,同时注销向该15名激励对象授予的股票期权共计182万份,股票期权数量由原来的800万份调整为618万份。依据公司2011年度资本公积转增股本方案,公司董事会决定对股票期权数量及行权价格进行调整,调整情况如下:调整后股票期权数量=618万份×(1+1.2)=1,359.60万(份)调整后股票期权行权价格=8.14÷(1+1.2)=3.70(元)。

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%。

公司第五届二十三次董事会会议审议通过了《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》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。

公司第五届三十五次董事会会议审议通过了《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2013年业绩未达到公司《首期股票期权激励计划》第三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。

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

## 十三、 承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

贷款方	贷款银行	金额(万元)	借款日期	还款日期	抵押物	抵押物证号	账面原值
华盛业、深圳华佳业	北京银行深圳分行	20,000	2013/9/23	2015/9/22	土地使用权	深房地字第5000543823号、5000543824号土地使用权	---
华盛业	中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行	45,000	2013/3/22	2016/3/19	土地使用权	华业发展担保、深房地字第5000543823号、5000543824号土地使用权	---
华佳业	工商银行深圳蛇口支行	32,000	2013/8/22	2016/8/21	土地使用权	华业发展担保、深房地字第	---

						5000543824 号土地使用权	
君合百年	浦发银行北京分行	16,000	2013/9/9	2016/1/3	土地使用权	梨园镇小街村京通国用(2013出)第00033号土地使用权, 5000万定期存款质押	---
北京高盛华	平安银行上海分行	35,000	2014/3/5	2016/3/5	土地使用权	X京房权证朝其字第514037	191,338,952.04
君合百年	平安银行北京分行	250,000	2014/4/29	2017/4/29	土地使用权	抵押北京君合百年东方玫瑰项目部分土地使用权及在建工程	---
大连海孚	昆仑信托有限责任公司	25,000	2014/7/23	2016/7/22	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
君合百年	华融资产广东省分公司	60,000	2014/8/22	2016/8/21	土地使用权	"东方玫瑰家园项目"部分土地使用权及在建工程、8000万定期存款质押	---
大连海孚	长城资产管理有限公司大连办事处	50,000	2014/9/15	2017/9/14	存货	华业玫瑰东方二期"部分存货"	---
本公司	中国民生银行股份有限公司总行营业部	30,000.00	2014/12/19	2016/3/19	土地使用权	深房地字第5000543823号、北京高盛华、长春华业、深圳华佳业公司100%股权质押	

除存在上述承诺事项外,截止2014年12月31日,本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司子公司北京高盛华、长春华业、君合百年和大连海孚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2014年12月31日,各公司承担的连带担保责任金额如下表:

按揭银行	截止2014年12月31日
	承担连带担保金额
一、北京高盛华	

按揭银行	截止 2014 年 12 月 31 日
	承担连带担保金额
工商银行昌平支行	556,915.69
中国光大银行北京东城支行	1,080,108.85
建设银行北京建国支行	1,577,624.20
民生银行西长安街支行	8,350,000.00
东亚银行北京分行	669,914.33
小计	12,234,563.07
二、长春华业	
交通银行净月支行	6,750,000.00
工行净月支行	64,960,000.00
中行南湖大路支行	12,910,000.00
兴业银行二十一世纪广场支行	34,820,000.00
建设银行净月支行	10,180,000.00
小计	129,620,000.00
三、君合百年	
交通银行股份有限公司北京市分行东三环支行	16,787,411.10
中国建设银行股份有限公司北京电子城科技园区支行	62,218,868.21
中国建设银行股份有限公司北京中关村支行	23,947,515.02
中信银行北京朝阳支行	32,064,734.14
招商银行股份有限公司北京东四环支行	6,753,721.69
华夏银行股份有限公司北京灯市口支行	21,433,448.12
交通银行股份有限公司北京市分行通州支行	161,791,788.47
上海银行股份有限公司北京分行	339,185.32
中国农业银行股份有限公司北京宣武支行	927,281.00
渤海银行北京市分行营业部	217,879,271.31
中国农业银行股份有限公司通州支行	166,201,353.78
北京银行瑞都支行	95,431,900.00
中国建设银行股份有限公司北京通州支行	67,833,110.82
邮政储蓄银行	1,488,955.35
中国建设银行股份有限公司北京地坛支行	80,372,400.66
中国银行通州支行	214,682,901.00
上海浦东发展银行股份有限公司北京金融街支行	1,530,000.00
小计	1,171,683,845.99
四、大连海孚	
中国银行大连高新园区支行	1,695,000.00
招商银行和平广场支行	14,700,000.00
小计	16,395,000.00
五、华佳业	

按揭银行	截止 2014 年 12 月 31 日
	承担连带担保金额
工商银行行蛇口支行	382,010,000.00
建设银行福田支行	250,104,500.00
招商银行深圳分行	235,794,400.00
中信银行南山支行	137,669,018.00
农业银行民治支行	1,353,000.00
小计	1,006,930,918.00
合计	2,336,864,327.06

除存在上述或有事项外，截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

#### 十四、 资产负债表日后事项

##### 1、 重要的非调整事项

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

##### (1) 股票和债券的发行

2015 年 4 月 22 日，公司召开六届九次董事会会议审议并通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》：根据公司资金需要，拟发行的公司债券票面总额不超过 15 亿元（含 15 亿元）人民币，本次发行的公司债券期限为不超过 5 年，可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种，本次公司债券将在中国证券监督管理委员会核准后，以一期或分期形式在中国境内发行。

##### (2) 对外重要投资

2015 年 1 月 6 日，本公司与重庆玖威医疗科技有限公司、李伟以及李仕林签署了《重大资产购买协议》，以支付现金的方式购买重庆玖威医疗科技有限公司（以下简称“玖威医疗”）、李伟合计持有的重庆捷尔医疗设备有限公司（以下简称“捷尔医疗”）100%股权。具体如下：

序号	购买者	出让者	转让目标公司出资额（万元）	转让目标公司股权比例（%）	拟支付现金数额（万元）
1	本公司	玖威医疗	52,470.00	99	212,850.00
2	本公司	李伟	530.00	1	2,150.00
合计			53,000.00	100	215,000.00

注：本次交易完成前，李仕林为捷尔医疗实际控制人。

本次交易以现金支付，采用分期付款的方式，交易价款由本公司向玖威医疗、李伟分三次支付。其中，《重大资产购买协议》生效 10 个工作日内，支付交易价款的 33%；捷尔医疗《2015 年专项审核报告》出具后 5 个工作日内，支付交易价款的 33%；捷尔医疗《2016 年专项审核报告》出具后 5 个工作日内，支付交易价款的 34%。

重庆捷尔医疗设备有限公司从事的医疗设备、器械、耗材的经销及物流业务属医药商业。

根据 2014 年新修订《上市公司重组管理办法》，本次重组方式为现金购买，无需中国证券监督管理委员会审核，预案已通过上海证券交易所审核，相关重组事项正在持续进行。

### (3) 成立子公司

本公司于 2015 年 1 月 21 日在西藏新成立西藏华烁投资有限公司、西藏华慈医疗投资管理有限公司，注册资本均为 5,000 万元，均在 2015 年 2 月 3 日一次性全额缴足。

西藏华烁投资有限公司于 2015 年 1 月 21 日取得由西藏拉萨经济技术开发区工商行政管理局核发的注册号为 540091100004554 号的《营业执照》，经营范围包括：企业投资、项目投资；资产管理咨询、企业管理咨询、商务信息咨询、投资咨询；企业形象策划、市场营销策划、市场信息咨询与调查。

西藏华慈医疗投资管理有限公司于 2015 年 1 月 21 日取得由西藏拉萨经济技术开发区工商行政管理局核发的注册号为 540091100004546 号的《营业执照》，经营范围包括：医院项目管理、医院受托管理；I 类医疗器械销售及其领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；医疗产品研发；企业投资、资产管理、投资管理咨询、商务信息咨询。

## 2、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	142,425,360.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2015 年 4 月 22 日，公司召开六届九次董事会会议审议通过《2014 年年度利润分配（预案）的议案》，以截止 2014 年 12 月 31 日公司 1,424,253,600 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润 142,425,360.00 元，本项议案尚须提交公司 2014 年年度股东大会审议。

## 3、 其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外，截止本报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

## 十五、 其他重要事项

### 1、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本公司控股股东华业发展（持有本公司股份 333,895,031 股，占公司总股本的 23.44%）2013 年 9 月 11 日质押给中诚信托有限责任公司的 333,800,000 股本公司无限售条件流通股于 2014 年 9 月 11 日解除。并于 2014 年 9 月 12 日将 333,800,000 股无限售条件流通股重新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 333,800,00 股，股权质押期限为一年。

## 十六、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	863,625.64	100.00	51,817.54	6.00	811,808.10					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	863,625.64	/	51,817.54	/	811,808.10		/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	863,625.64	51,817.54	6.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	863,625.64	51,817.54	6.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

#### (2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
深圳市好百年家居连锁企业有限公司	863,625.64	100.00	51,817.54
合计	863,625.64	100.00	51,817.54

**2、其他应收款**
**(1). 其他应收款分类披露:**

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额				期初余额					
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	584,091,370.66	15.34			584,091,370.66					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,224,635,831.13	84.66			3,224,635,831.13	3,810,038,713.37	100.00			3,810,038,713.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	3,808,727,201.79	/	/	/	3,808,727,201.79	3,810,038,713.37	/	/	/	3,810,038,713.37

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

 适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京华恒兴业	18,097,335.59			关联方款项
北京华富新业	565,994,035.07			关联方款项
合计	584,091,370.66		/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

 适用  不适用

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

 适用  不适用

**(2). 其他应收款按款项性质分类情况**

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来	3,224,635,831.13	3,810,038,713.37
其他关联方往来	584,091,370.66	
合计	3,808,727,201.79	3,810,038,713.37

**(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:**

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
华富溢	往来款	1,290,955,896.16	1 年以内	33.89	
国锐民合	往来款	592,195,753.33	1 年以内	15.55	

北京华富新业	往来款	565,994,035.07	1 年以内	14.86
武汉凯喜雅	往来款	500,002,266.36	1 年以内	13.13
华兴业矿业	往来款	367,050,725.00	1 年以内	9.64
合计	/	3,316,198,675.92	/	87.07

### 期末应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
华富溢	子公司	1,290,955,896.16	33.89
国锐民合	子公司	592,195,753.33	15.55
武汉凯喜雅	子公司	500,002,266.36	13.13
华兴业矿业	子公司	367,050,725.00	9.63
陕西盛安	子公司	362,806,190.28	9.53
大连海孚	子公司	76,625,000.00	2.01
立鑫矿业	子公司	35,000,000.00	0.92
北京华恒兴业	关联方	18,097,335.59	0.48
北京华富新业	关联方	565,994,035.07	14.86
合计		3,808,727,201.79	100.00

### 3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	761,236,484.81		761,236,484.81	800,236,484.81		800,236,484.81
对联营、合营企业投资	103,471,006.42		103,471,006.42			
合计	864,707,491.23		864,707,491.23	800,236,484.81		800,236,484.81

#### (1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京高盛华	325,652,166.28			325,652,166.28		
深圳华富溢	8,640,000.00			8,640,000.00		
华盛业	306,294,318.53			306,294,318.53		
北京华恒业	10,000,000.00		10,000,000.00			
武汉凯喜雅	44,650,000.00			44,650,000.00		
北京华恒兴业	20,000,000.00		20,000,000.00			
北京华富新业	10,000,000.00		10,000,000.00			
华兴业矿业	20,000,000.00			20,000,000.00		
华富兴业矿业	1,000,000.00			1,000,000.00		
盛安矿业	54,000,000.00			54,000,000.00		
北京康年		1,000,000.00		1,000,000.00		
合计	800,236,484.81	1,000,000.00	40,000,000.00	761,236,484.81		

#### (2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资	期	本期增减变动	期末	减
----	---	--------	----	---



单位	初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	余额	准备期末余额
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
深圳国泰君安申易一期投资基金企业(有限合伙)		100,000,000.00		3,471,006.42						103,471,006.42	
小计		100,000,000.00		3,471,006.42						103,471,006.42	
合计		100,000,000.00		3,471,006.42						103,471,006.42	

#### 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,678,353.53	1,640,258.06	10,037,236.38	1,637,144.73
其他业务				
合计	17,678,353.53	1,640,258.06	10,037,236.38	1,637,144.73

#### 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产租赁	10,338,353.53	1,640,258.06	10,037,236.38	1,637,144.73
品牌使用费	7,340,000.00	---	---	---
合计	17,678,353.53	1,640,258.06	10,037,236.38	1,637,144.73

#### 5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	500,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	3,471,006.42	
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		

处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
国债逆回购理财产品收益	445,370.56	42,966.01
合计	503,916,376.98	42,966.01

**(1) 按权益法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳国泰君安申易一期投资基金企业(有限合伙)	3,471,006.42	---	本期新增投资

**(2) 成本法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京高盛华房地产开发有限公司	500,000,000.00	---	分配以前年度利润

**十七、 补充资料**
**1、 当期非经常性损益明细表**

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	82,422,940.30	主要是股权转让收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	445,370.56	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	140,719,599.93	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,747,814.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-34,474,636.06	
少数股东权益影响额	-44,489,275.03	
合计	141,876,185.29	

**2、净资产收益率及每股收益**

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.38	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.49	0.19	0.19

**3、境内外会计准则下会计数据差异**

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

**4、会计政策变更相关补充资料**

适用 不适用

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人徐红、主管会计工作负责人郭洋、会计机构负责人郭洋签名并盖章的公司 2014 年年度会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件及资金占用情况的说明。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

北京华业地产股份有限公司

董事长：徐红

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 22 日