

北京华业地产股份有限公司



2014 年年度股东大会会议资料

二零一五年五月

2014 年年度股东大会议程

现场会议时间：2015年5月25日（星期一）14:30

网络投票时间：2015年5月25日（星期一）9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00

现场会议召开地点：北京市朝阳区东四环中路39号华业国际中心A座16层公司会议室

会议召集人：北京华业地产股份有限公司董事会

投票方式：现场投票及网络投票

现场会议主持人：徐红女士

- 一、全体现场参会人员签到；
- 二、见证律师确认与会人员资格；
- 三、主持人向大会介绍出席会议的股东、股东授权代表及其代表的股份数和公司董事、监事、高管人员出席情况；
- 四、主持人提议推选监票人；
- 五、审议议案

序号	提案内容	是否为特别决议事项
1 [□]	2014 年年度报告和摘要的议案 [□]	否
2 [□]	2014 年董事会工作报告的议案 [□]	否
3 [□]	2014 年监事会工作报告的议案 [□]	否
4 [□]	2014 年年度财务决算报告的议案 [□]	否
5 [□]	2015 年年度财务预算报告的议案 [□]	否
6 [□]	2014 年年度利润分配（预案）的议案 [□]	否
7 [□]	2014 年度董事及高级管理人员绩效考核及薪酬兑现方案的议案 [□]	否
8 [□]	制定 2015 年度董事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案 [□]	否
9 [□]	续聘会计师事务所的议案 [□]	否
10 [□]	公司与华业发展 2014 年度日常关联交易实际发生额及 2015 年度预计日常关联交易的议案 [□]	否
11 [□]	公司 2015-2016 年度预计对外提供担保的议案 [□]	是
12 [□]	关于修改公司名称、经营范围的议案 [□]	是
13 [□]	关于修订《股东大会议事规则》的议案 [□]	否
14 [□]	关于修改《公司章程》部分条款的议案 [□]	是

15	关于公司符合发行公司债券条件的议案	否
16.00	关于公司发行公司债券的议案	否
16.01	本次债券的发行规模及方式	否
16.02	向公司股东配售安排	否
16.03	债券期限	否
16.04	本次债券发行利率及确定方式	否
16.05	担保情况	否
16.06	发行对象	否
16.07	募集资金的用途	否
16.08	发行债券的上市	否
16.09	偿债措施	否
16.10	本次发行公司债券决议的有效期限	否
17	关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案	否
18	关于公司符合重大资产重组条件的议案	是
19.00	关于公司重大资产购买方案的议案	是
19.01	本次交易的总体方案	是
19.02	本次交易的交易对方	是
19.03	本次交易的标的资产	是
19.04	本次交易的标的资产的交易价格及定价依据	是
19.05	本次交易的交易价款支付安排	是
19.06	本次交易的期间损益归属	是
19.07	本次交易的标的资产交付及过户安排	是
19.08	本次交易的决议有效期	是
20	关于公司本次重大资产购买符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案	是
21	关于签署附条件生效的《重大资产购买协议》的议案	是
22	关于签署附条件生效的《重大资产购买协议之补充协议》的议案	是
23	关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案	是
24	关于本次交易相关审计报告、盈利预测审核报告、审阅报告、评估报告的议案	是
25	关于签署附条件生效的<业绩承诺及补偿协议>的议案	是
26	关于《北京华业地产股份有限公司重大资产购买报告书（草案）及其摘要》的议案	是
27	关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案	是
28	未来三年股东回报规划（2015-2017 年）	否
29	关于修订《公司章程》的议案	是
30	关于增加公司董事会董事及独立董事人数的议案	否
31	关于调整公司组织架构的议案	否
32	关于授权华烁投资公司 2015 年度在医疗相关产业对外投资总额不超过 50 亿元的议案	否

六、听取《独立董事2014年度述职报告》；

-
- 七、 股东及股东代表对议案进行现场投票表决；
 - 八、 监票人宣布现场投票表决结果；
 - 九、 现场会议结束；
 - 十、 统计网络投票及现场投票汇总结果；
 - 十一、 董事会秘书宣读大会决议；
 - 十二、 出席会议的董事在股东大会决议和会议记录上签字；
 - 十三、 出席本次会议的见证律师宣读法律意见书；
 - 十四、 本次股东大会会议结束。

股东大会须知

根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，按照同股同权和权责平等的原则，制定本办法。

一、各项议案的通过，由股东或股东代表以记名方式分别表决。

二、每一表决票分别注明该票所代表的股份数，每股为一票表决权，投票结果按股份数判定票数。

三、会议设监票人二名，其中一名为股东代表，一名为监事代表；由监票人计票并当场宣布表决结果。

四、表决时，在每项议案相应的“表决意见”栏内的“同意”、“不同意”、“弃权”选项后的括号内打“√”。每项议案出现两个以上符号或涂改或不填的视为无效票，作弃权处理。

五、不使用本次会议统一发放的表决票，填写规定外文字或填写模糊无法辨认者，视为无效票，作弃权处理。

六、提交本次股东大会的议案三十二项，为出席会议股东表决议案，其中《公司与华业发展 2014 年度日常关联交易实际发生额及 2015 年度预计日常关联交易的议案》需要股东华业发展（深圳）有限公司回避表决。根据公司章程相关规定，本次股东大会审议的第 11、12、14、18-27、29 项议案为特别议案，应由出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上表决通过。其他议案为普通议案，应由出席股东大会的股东所持有表决权的二分之一以上表决通过。

提交本次股东大会审议的议案如下：

议案一：《2014 年年度报告和摘要的议案》；

2014 年年度报告全文和摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.huayedc.com），同时 2014 年年度报告摘要见 2015 年 4 月 23 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。

议案二：《2014 年董事会工作报告的议案》；

北京华业地产股份有限公司 2014 年董事会工作报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

（一）市场及经营情况分析

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%。

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，建立华业专业日间托式“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：

单位：万平方米

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：

单位：平方米

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	16,920	1,587.48

		层的部分区域和地下一层的部分区域		
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。

（二）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、优质的产品质量。

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					/			
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	445,370.56
合计					/		100%	445,370.56

证券投资情况的说明

报告期已出售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、陕西省宁强县金硐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、新疆温泉县果勒尔协力金矿探矿权、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	1,000.00	100%	408.96	-2.32	-1.37

			矿探矿权					
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，因地制宜，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战略规划，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。

北京华业地产股份有限公司

董事会

2015 年 4 月 22 日

议案三、《2014 年监事会工作报告的议案》;

**北京华业地产股份有限公司
2014 年监事会工作报告**

一、监事会的工作情况

2014 年度本公司共召开了六次监事会会议。

(一) 2014 年 4 月 23 日召开五届十三次监事会会议, 会议审议并通过了如下议案:

- 1、审议通过《2013 年年度报告和摘要的议案》;
- 2、审议通过《2013 年监事会工作报告的议案》;
- 3、审议通过《2013 年年度财务决算报告的议案》;
- 4、审议通过《2013 年年度利润分配(预案)的议案》;
- 5、审议通过《公司 2013 年度内部控制自我评价报告的议案》;
- 6、审议通过《2013 年度监事绩效考核及薪酬兑现方案的议案》;
- 7、审议通过《制定 2014 年度监事薪酬方案(草案)的议案》;

(二) 2014 年 4 月 29 日召开五届十四次监事会会议, 会议审议并通过了如下议案:

审议通过《北京华业地产股份有限公司 2014 年第一季度报告》全文和正文。

(三) 2014 年 7 月 23 日召开五届十五次监事会会议, 会议审议并通过了如下议案:

审议通过《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》。

(四) 2014 年 8 月 8 日召开六届一次监事会会议, 会议审议并通过了如下议案:

审议通过《关于推举张焰先生为公司第六届监事会主席的议案》。

(五) 2014 年 8 月 20 日召开六届二次监事会会议, 会议审议并通过了如下议案:

审议通过《北京华业地产股份有限公司 2013 年半年度报告全文及摘要》。

(六) 2014 年 10 月 30 日召开六届三次监事会会议, 会议审议并通过了如下议案:

审议通过《北京华业地产股份有限公司 2013 年第三季度报告》全文及正文。

二、监事会独立意见

(一) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

（二）监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会对公司财务制度和财务状况进行了认真审查，监事会认为公司财务制度是规范的、健全的，执行是合理有力的。2014 年度财务报告能够客观、公正、真实地反映公司的财务状况和经营成果，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告是客观公正的。

（三）监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

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

（四）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

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

（五）监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会对公司 2014 年度发生的购买及销售产品、提供和接受劳务等关联交易进行了监督和核查，认为报告期内公司发生的关联交易公平合理，程序合法，关联交易价格合理、公允，符合公司关于关联交易的规定，未发现有损害本公司利益及股东利益的情形发生。

（六）监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

公司监事会认真审阅了董事会出具的《公司 2014 年度内部控制的自我评价报告》，认为该报告全面、真实、准确的反映了公司内部控制的实际情况。

北京华业地产股份有限公司

监事会

2015 年 4 月 22 日

议案四、《2014 年年度财务决算报告的议案》；

北京华业地产股份有限公司
2014 年年度财务决算报告

一、公司年末财务状况

2014 年度,公司期末总资产为 1,688,801.16 万元,比上年度增加 315,333.40 万元。公司资产负债项目主要变动项目及其原因分析如下:

1. 货币资金

货币资金期末余额为 29.83 亿元,比期初增加 3.51 亿元,增加 13.35%,主要是项目销售回款和取得借款增加。

2. 应收帐款

应收帐款期末余额为 81.18 万元,比期初增加 81.18 万元,主要是应收取的租金收入。

3. 其他应收款

其他应收款期末余额为66,254.84万元,比期初增加47,799.17万元,增加258.99%,主要原因是报告期关联方往来款增加所致。

4. 预付账款

预付账款期末余额为 2,769.08 万元,比期初减少 1,404.15 万元,减少 33.65%,主要原因是报告期内深圳亚森收回预付拆迁补偿款所致。

5. 存货

存货期末余额为828,636.39万元,比期初减少72,942.98万元,减少8.09%,主要是报告期内转让北京华恒业、北京华恒兴业、北京华富新业80%股权不再纳入合并范围所致。

6. 其他流动资产

其他流动资产期末余额24,893.97万元,比期初减少1,815.31万元,减少6.80%,全部为预缴的税费。

7. 可供出售金融资产

可供出售金融资产期末余额为172,000.00万元,比期初增加172,000.00万元,主要是报告期内,公司对华恒兴业、华恒业、华富新业的直接投资和通过认缴基金份额间接投资的投资支出。

8. 长期股权投资

长期股权投资期末余额为10,347.10万元,比期初增加10,347.10万元,主要是报告期内投资设立深圳国泰君安申易一期投资基金企业(有限合伙)所致。

9. 投资性房地产

投资性房地产期末余额为112,913.00万元,比期初增加52,852.00万元,增加88.00%,主要是新建投资性房地产以及投资性房地产公允价值变动所致。

10. 固定资产

固定资产期末余额为21852.70万元,比期初减少2,002.74万元,减少8.40%,主要是固定资产按规定计提折旧所致。

11. 在建工程、无形资产、其他非流动资产

在建工程期末余额为5,738.76万元,比期初增加1,353.20万元,增加30.86%,主要是矿山建设投入所致;无形资产期末余额为12,834.44万元,比期初增加68.02万元,增加0.53%;其他非流动资产报告期末余额为113,932.53万元,比期初增加63,026.92万元,增加123.81%,主要是报告期内新收购债权所致。

12. 短期借款

短期借款期末余额为4亿元,比期初增加3.1亿元,主要是公司报告期内新增借款所致。

13. 应付账款

应付账款期末余额为57,883.11万元,比期初减少5,750.95万元,减少9.04%,主要是报告期支付应付工程款所致。

14. 预收账款

预收账款报告期末余额为324,591.86万元,比期初增加146,578.13万元,增加82.34%,主要是华业玫瑰四季馨园一期预收款增加所致。

期末预收账款余额,是报告期末尚不具备收入确认条件的预售房款,但为公司今后年度主营业务收入的实现打下了良好基础。

15. 应付职工薪酬

应付职工薪酬期末余额为113.79万元,比期初减少118.01万元,减少50.91%,主要是计提的薪酬在本期进行了支付。

16. 应交税费

应交税费报告期末余额为111,761.17万元,比期初增加38,264.91万元,增加52.06%,主要是报告期内按规定计缴的各项税费。

17. 应付利息

应付利息报告期末余额为671.70万元,比期初增加111.30万元,增加19.86%。

18. 其他应付款

其他应付款期末余额为43,983.26万元，比期初增加734.29万元，增加1.70%。

19. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债报告期末余额为61,000.00万元，比期初减少129,800.00万元，减少68.03%，全部为一年内到期的长期借款。

20. 长期借款

长期借款报告期末余额为641,663.00万元，比期初增加190,673万元，增加42.28%，主要是长期债务规模扩大。

21. 其他非流动负债

其他非流动负债期末余额为3,059.50万元，比期初增加3,059.50万元，主要是本公司转让核心区三家公司未确认的股权投资收益。

二、公司2014年度经营成果

2014年度，公司实现净利润（归属母公司普通股股东）4.15亿元，每股收益0.29元，加权平均净资产收益率11.38%。

1. 营业收入

报告期内营业收入275,095.23万元，较上年同期减少1.50%，减少4,191.13万元。

2. 营业成本

报告期内营业成本159,069.70万元，较上年同期增加6.02%，增加9,032.56万元。

3. 营业税金及附加

报告期内营业税金及附加38,784.98万元，是按规定计缴的各项税费。

4. 销售费用

报告期内公司销售费用9,758.54万元，较上年同期增加4,193.94万元，增加75.37%，主要是报告期内公司销售规模扩大，增加投入所致。

5. 管理费用

报告期内公司管理费用11,412.48万元，较上年同期增加485.63万元，增加4.44%。

6. 财务费用

报告期内公司财务费用21,286.38万元，较上年同期增加14,979.90万元，增加237.53%，主要是公司融资规模扩大所致。

三、公司 2014 年度现金流量状况

1. 年初现金及现金等价物余额

公司年初现金余额为146,368.10万元(已扣除受限制的货币资金)。

2. 现金来源（流入）

报告期内公司的现金来源为1,970,126.00万元，主要包括：

(1) 经营活动现金流入824,573.71万元，其中销售商品提供劳务收到的现金423,970.99万元；

(2) 投资活动现金流入247,885.20万元。

(3) 筹资活动现金流入897,667.08万元，其中借款收到的现金826,020.00万元。

3. 现金使用（流出）

报告期内公司的现金使用为1,917,978.77万元，包括：

(1) 经营活动现金流出686,054.82万元；

(2) 投资活动现金流出476,349.04万元；

(3) 筹资活动现金流出755,574.92万元。

4. 期末现金余额

公司年末现金及现金等价物余额为198,515.33万元(已扣除受限制的货币资金)。

5. 报告期内公司现金流量情况分析

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。

2015年公司将秉承多元化发展的战略目标开展各项工作，继续落实“保证资金绝对安全，保持盈利相对稳定”的财务战略，合理安排开发进度，努力扩大销售回款，加大对医疗行业和医疗供应链业务的投入，积极推进矿业项目建设。

以上为华业地产2014年度财务决算报告，请董事会审议。

北京华业地产股份有限公司

2015年4月22日

议案五、《2015 年年度财务预算报告的议案》；

**北京华业地产股份有限公司
2015 年年度财务预算报告**

本预算方案是根据宏观经济环境，现有市场状况、公司战略目标的基础，围绕公司2015年度经营计划、投资活动和财务活动，并遵循相关法律及公司制度编制。

一、预算编制的前提条件：

- 1、预算期内本公司遵循的国家及地方现行的有关法律、法规和经济政策无重大变化；
- 2、预算期内本公司经营业务所在行业形势、市场行情无异常变化；
- 3、预算期内现行的国家主要税收政策、汇率、银行信贷利率无重大变化；
- 4、预算期内公司整体生产经营计划、投资方案、融资需求能够按计划贯彻执行；无重大合同纠纷；
- 5、预算期内公司会计政策无重大变化。

二、主要财务预算指标说明：

- 1、损益类指标：预计2015年净利润比2014年增长不低于10%。
- 2、资产负债类指标：预计2015年12 月31 日总资产比年初增长不低于5%； 归属母公司所有者权益比年初增长不低于10%；

2015年的财务预算不构成任何业绩承诺，不代表本公司2015年的盈利预测，仅作为本公司内部经营管理和业绩考核的参考指标。如实际经营指标与本公告所载数据出现较大变化，本公司将根据相关规定及时作出披露。

北京华业地产股份有限公司

2015年4月22日

议案六、《2014 年年度利润分配（预案）的议案》；

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2014年度合并实现归属于母公司股东净利润414,644,717.26元，截止2014年12月31日合并未分配利润为2,102,315,852.53元。2014年度母公司实现净利润466,989,578.26元，截止2014年12月31日母公司未分配利润为254,839,503.20元。为使股东分享公司发展的经营成果，根据公司目前的资金状况，董事会提出以截止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。同时，董事会提出不以资本公积金转增股本。

议案七、《2014 年度董事及高级管理人员绩效考核及薪酬兑现方案的议案》；

兑现范围：公司内部董事、公司内部监事、公司高级管理人员。

兑现依据：公司内部董事、公司内部监事、高级管理人员实行绩效考核薪酬制度。本次薪酬确认，依据公司2014年度经营目标完成情况、董事、监事及高级管理人员岗位职责履行情况、年度工作计划完成情况进行薪酬核定。根据上述确认依据，经公司董事会薪酬与考核委员会考核审定，认为兑现的薪酬符合市场规则和行业薪酬水平，符合责、权、利统一的原则，有利于公司经营管理。

其中，董事、监事薪酬的确定须提交本次股东大会审议，其他高级管理人员薪酬确认，提请股东大会授权董事会结合公司实际情况进行确定。

议案八、《制定 2015 年度董事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》；

经公司董事会薪酬与考核委员会研究，制定了 2015 年度董事（在公司领薪的非独立董事）、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）。主要内容：

1、在公司领薪的董事、监事及高级管理人员实行岗位薪级薪酬与绩效考核相结合的年薪制度，根据公司绩效考核管理规定，薪酬总额由月度基本工资、月度绩效考核金、年度绩效考核金三部分组成，各部分在年薪中所占的比重和包含的项目根据岗位薪级的高低而不同。其中：月度基本工资为定额发放项目，根据岗位级别核定发放标准；月度绩效考核金根据月度绩效考核结果按月发放、年度绩效考核金年底考核合格者一次性发放。

2、其他事项：

（1）董事（在公司领薪的非独立董事）、监事及高级管理人员薪酬实行月度薪金按月发放、年底清算绩效奖金的办法支付。

（2）薪酬涉及的个人所得税由公司代扣代缴。

上述人员中，董事、监事薪酬的确定须提交本次股东大会审议，其他高级管理人员薪酬的确定，提请股东大会授权董事会结合公司实际情况进行确定。

议案九、《续聘会计师事务所的议案》；

根据中国证监会《关于上市公司聘用、更换会计师事务所（审计事务所）有关问题的通知》的规定，同意续聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司（含下属子公司）进行2015年度财务报表审计和内部控制审计工作。并提请股东大会授权董事会根据审计师的具体工作量确定其报酬。

2014年度公司支付年度财务审计费用50万元，内部控制审计费用30万元。

议案十、《公司与华业发展 2014 年度日常关联交易实际发生额及 2015 年度预计日常关联交易的议案》；

公司 2013 年度股东大会审议，2014 年度预计向控股股东华业发展（深圳）有限公司（以下简称：华业发展）申请借款总额不超过人民币 15 亿元。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2014 年度审计报告，2014 年公司实际向华业发展借款金额为 1,146,000,000.00 元，未超出年度预计发生额。截至 2014 年 12 月 31 日，上述借款已全部还清。

根据公司的整体发展战略和资金安排需要，预计 2015 年度向控股股东华业发展申请借款，此事项构成关联交易。董事会提请股东大会授权董事会对以下事项进行决策：

- 1) 公司预计 2015 年向控股股东华业发展申请借款不超过人民币 30 亿元，借款利率不超过华业发展取得借款的同等利率。
- 2) 授权期内发生的，在股东大会批准的额度范围内的控股股东借款将不再另行提交董事会、股东大会审议，授权董事长进行签批。
- 3) 授权期内与控股股东发生借款总额超过本议案规定的额度后发生的每一笔借款均需提交董事会及股东大会审议。
- 4) 本次借款事项授权有效期为自 2014 年年度股东大会审议通过之日起至 2015 年年度股东大会召开之日止。

本类型关联交易涉及金额较大，需提交 2014 年年度股东大会审议。

公司独立董事发表了独立意见认为：上述拟进行的各项关联交易均符合国家有关政策的规定，华业发展以取得借款的同等利率向上市公司提供借款，关联交易价格合理、公允，未损害上市公司利益，有利于实现公司的整体发展战略，促进公司各项业务的健康稳定发展，公司关于拟进行的上述关联交易事项的审批程序合法有效。

具体内容详见 2015 年 4 月 23 日披露的《关于 2015 年度预计日常关联交易的公告》。

议案十一、《公司2015-2016年度预计对外提供担保的议案》；

为满足公司及下属子公司 2015-2016 年度经营发展对资金的需要，同时提高公司决策效率，董事会提请股东大会授权董事会对以下事项进行决策：

1) 公司 2015-2016 年度新增融资担保（包括银行贷款担保和其他对外融资担保）合计不超过人民币 100 亿元（包括公司为下属子公司担保和子公司间相互担保）。

2) 授权期内发生的，在股东大会批准的担保额度范围内的各项担保事项将不再另行提交董事会、股东大会审议，授权董事长进行签批。

3) 授权期内发生对外担保总额超过本议案规定的额度后发生的每一笔对外担保均需经公司董事会及股东大会审议。

4) 本次担保事项授权有效期为自 2014 年年度股东大会审议通过之日起至 2015 年年度股东大会召开之日止。

公司独立董事发表独立意见认为：2015-2016年度预计发生担保事项的被担保人均均为公司的下属全资及控股子公司，公司为该类公司提供担保是为了满足各公司项目开发及融资的需要，有利于加快项目开发进度，提高决策效率，不会损害中小股东的利益。

具体内容详见当日披露的《关于 2015-2016 年度预计对外提供担保的公告》。

议案十二、《关于修改公司名称、经营范围的议案》；

为满足公司经营发展需要，同意将公司名称变更为“北京华业资本控股股份有限公司”，英文名称“BEIJING HOMYEAR CAPITAL HOLDINGS CO.,LTD”；经营范围变更为“医疗企业管理服务；医疗行业投资、矿业投资、投资管理；计算机系统服务软件技术开发；酒店管理；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）。”

上述增加的经营范围具体以相关部门审批、工商核准为准。若相关部门批准，工商核准的公司经营范围与上述增加经营范围的文字描述不同，同意提请股东大会授权董事会办理与此相关的经营范围变更、公司《章程》修改事宜。

议案十三、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》；

详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

议案十四、《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》；

具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）《北京华业地产股份有限公司关于修改〈公司章程〉的公告》。

议案十五、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》；

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，公司董事会将公司实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照，认为本公司符合现行公司债券政策和公司债券发行条件的各项规定，具备发行公司债券的资格。

议案十六、《关于公司发行公司债券的议案》；**（一）本次债券的发行规模及方式**

根据公司资金需要，本次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，发行方式为一期或分期发行，具体发行规模及发行方式提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在前述范围内确定。

（二）向公司股东配售安排

本次公司债券不向公司股东优先配售。

（三）债券期限

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，本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在前述范围内确定。

（四）本次债券发行利率及确定方式

本次公司债券为固定利率债券，票面年利率将根据询价结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（五）担保情况

本次发行的公司债券可以由相关方提供担保，如果需要提供担保，提请股东大会授权董事会根据具体情况办理本次发行的相关担保事宜。

（六）发行对象

本次公司债券的发行对象为符合认购公司债券条件的合格投资者。

（七）募集资金的用途

本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于补充流动资金和偿还银行借款，具体用途将提请股东大会授权董事会根据公司资金需求确定。

（八）发行债券的上市

在满足上市条件的前提下，公司在本次公司债券发行结束后将尽快向上海证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。

（九）偿债措施

在本次公司债券存续期间，如公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律、法规要求，提请股东大会授权董事会作出决议，采取相应措施。

（十）本次发行公司债券决议的有效期

关于本次发行公司债券事宜的决议有效期为自公司股东大会审议通过之日起 24 个月。

议案十七、《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》；

根据公司发行公司债券的安排，为合法、高效地完成公司本次发行公司债券工作，依照《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，公司董事会拟提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次发行公司债券有关的全部事宜，包括但不限于：

（一）决定聘请参与本次发行的中介机构，选择债券受托管理人，签署《债券受托管理协议》以及制定《债券持有人会议规则》；

（二）结合公司实际需要及届时市场条件，制定本次发行的具体发行方案以及修订、调整本次发行的发行条款，包括但不限于具体发行方式、发行数量/规模、实际总金额、发行期限、具体申购办法、还本付息的安排、发行上市场所、债券期限、发行价格、利率或其确定方式以及在债券存续期限内是否对债券利率进行调整、发行时机、是否分期发行及发行期数、是否设置回售条款和赎回条款、是否提供担保及担保方式、评级安排、在股东大会批准的用途范围内决定募集资金的具体安排等与本次发行有关的其他事项；

（三）决定和办理本次发行的申报、上市及其他所有必要的事项，包括但不限于：办理本次发行的申报事宜；在本次发行完成后，办理本次发行的公司债券的上市事宜；制订、签署、执行、修改、完成与本次发行及上市相关的所有必要的文件、合同/协议、合约（包括但不限于募集说明书、保荐协议、承销协议、债券受托管理协议、债券持有人会议规则、上市协议、各种公告及其他法律文件等）及根据适用法律法规进行相关的信息披露；其他与本次发行及上市有关的事项；

（四）如监管部门对发行政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定必须由股东大会重新表决的事项外，授权董事会根据监管部门的意见对本次发行的具体方案等相关事项进行相应调整，根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券发行工作；

（五）在公司债券存续期间，如公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律、法规要求，提请股东大会授权董事会作出如下决议：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

（六）办理与本次发行及上市有关的其他事项。

本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

公司董事会提请股东大会同意董事会授权公司董事长为本次债券发行的获授权人士，具体处理与本次发行有关的事务并签署相关法律文件。上述获授权人士有权根据公司股东大会决议确定的授权范围及董事会的授权，代表公司在本次债券发行过程中处理与本次债券发行有关的上述事宜。

本授权的期限自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

议案十八、《关于公司符合重大资产重组条件的议案》；

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》（2014年修订）、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律、法规及规范性文件的相关规定，经自查，公司董事会认为，公司符合重大资产重组的条件。

议案十九、《关于公司重大资产购买方案的议案》；**（一）本次交易的总体方案**

公司拟向重庆玖威医疗科技有限公司（以下简称玖威医疗）、李伟支付现金购买重庆捷尔医疗设备有限公司（以下简称捷尔医疗）100%股权。

（二）本次交易方案主要内容**1、交易对方**

本次交易的交易对方为捷尔医疗全体股东即玖威医疗、李伟。

2、标的资产

本次交易的标的资产为玖威医疗、李伟合计持有的捷尔医疗 100%股权。

3、标的资产的交易价格及定价依据

根据北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称中企华）出具的“中企华评报字[2015]第 1082 号”《北京华业地产股份有限公司拟收购重庆捷尔医疗设备有限公司 100%股权项目评估报告》（以下简称《评估报告》），以 2014 年 11 月 30 日为评估基准日，捷尔医疗 100%股东权益的评估值为 181,516.58 万元，交易各方参照标的资产的评估情况协商确定的交易价格为 215,000 万元，具体情况如下：

序号	姓名（名称）	拟转让所持有捷尔医疗出资额（万元）	拟转让所持有捷尔医疗出资比例（%）	公司拟支付现金数额（万元）
1	玖威医疗	52,470	99	212,850
2	李伟	530	1	2,150
合计		53,000	100	215,000

4、交易价款支付安排

本次交易之交易价款由公司向交易对方分三次以现金支付完毕。具体详见公司于同日公告的《重大资产购买报告书（草案）》。

5、期间损益归属

捷尔医疗在过渡期产生的盈利由本公司享有，在此期间所产生亏损，则由玖威医疗、李伟按照各自在捷尔医疗的持股比例承担，并以现金方式向捷尔医疗补足。

6、标的资产交付及过户安排

玖威医疗、李伟应在《重大资产购买协议之补充协议》生效后 10 个工作日内按照指定交付的方式将标的资产的工商登记变更至华业地产之全资子公司西藏华慈医疗投资管理有限公司名下。交易对方若未能履行前述合同义务，将承担违约赔偿责任。

7、决议有效期

本次重大资产购买的决议有效期为本次重大资产购买的有关议案提交股东大会审议通过之日起 12 个月。

议案二十、《关于公司本次重大资产购买符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》；

公司董事会经审慎判断后认为，公司本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定，具体分析如下：

1、本次重大资产重组交易标的资产涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关批准及变更登记事项，已在《重大资产购买预案》中披露了相关进展情况和尚需呈报批准的程序，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

2、本次交易收购的资产为捷尔医疗100%股权，捷尔医疗为依法设立并有效存续的有限责任公司，注册资本已全部缴足，不存在出资不实或影响其合法存续的情况。截至公司本次董事会会议召开日，交易对方所持有的捷尔医疗股权权属清晰、完整，不存在代持、质押、查封、扣押、冻结或其他权利受限制或禁止转让的情形。

3、本次重大资产重组有利于提高上市公司资产的完整性。捷尔医疗资产完整，与其生产经营相关的各项资产均包括在捷尔医疗中，且拥有完整的产权，本次交易完成后公司在人员、采购、销售等方面能够保持独立。

4、本次重大资产购买的标的资产，能为公司带来较好的盈利能力。本次重大资产购买有利于公司改善财务状况，增强持续盈利能力，并且有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。

议案二十一、《关于签署附条件生效的<重大资产购买协议>的议案》；

提交股东大会审议公司与玖威医疗、李伟及李仕林签署附条件生效的《北京华业地产股份有限公司与重庆玖威医疗科技有限公司、李伟及李仕林之重大资产购买协议》。

议案二十二、《关于签署附条件生效的<重大资产购买协议之补充协议>的议案》；

提交股东大会审议公司与玖威医疗、李伟及李仕林签署附条件生效的《北京华业地产股份有限公司与重庆玖威医疗科技有限公司、李伟及李仕林之重大资产购买协议之补充协议》。

议案二十三、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》；

公司聘请中企华担任本次交易的评估机构，其已就标的资产出具了“中企华评报字[2015]第 1082 号”《评估报告》。公司董事会根据相关法律、法规和规范性文件的规定，在详细核查了有关评估事项以后，现就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表如下意见：

1、评估机构的独立性

中企华受公司委托担任本次交易的评估机构，在执行本次资产评估业务中，遵循国家有关评估的法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观、科学和公正的原则，运用资产评估法定或公允的方法，按照必要的程序，对捷尔医疗 100%股权在评估基准日的价值做出了评估。中企华及签字注册评估师与《评估报告》中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

2、评估假设的合理性

本次评估假设的前提均按照国家有关法规与规定进行，遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提合理。

3、评估目的和价值类型与本次交易相符合

本次评估的目的为公司拟收购捷尔医疗 100%股权，需要对捷尔医疗的股权价值进行评估，以确定其在评估基准日的价值，为公司本次资产重组提供价值依据。

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估的价值类型为市场价值。所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估目的以及评估价值类型的选择与本次交易的实质相符合。

4、评估方法选择的合理性

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于未能收集到可比较的市场交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

捷尔医疗作为医疗器械、设备及耗材流通企业，其经营除了依赖营运资金、固定资产等有形资产外，其管理团队、营销渠道和品牌知名度等账面未记录无形资产是企业能够稳定发展并取得良好经营收益的重要因素，而该部分无形资产并未体现在公司账面资产中，为反映捷尔医疗股东全部权益的客观价值，故本次评估采用收益法进行估算。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法评估主要以评估基准日被评估企业及各有关投资单位经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。

综上所述，本次捷尔医疗评估采用资产基础法和收益法两种评估方法，并以两种方法的评估结果综合分析最终确定评估值，评估方法选择合理。

5、评估定价的公允性

公司董事会认为，标的资产的交易价格以标的资产的评估结果为参考依据，充分考虑本次重组给上市公司带来的多元化发展效应，经交易各方协商确定，标的资产的交易价格是公允的。

议案二十四、《关于本次交易相关审计报告、盈利预测审核报告、审阅报告、评估报告的议案》；

批准北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）为本次交易出具的“中证天通（2015）特审字第 0201012 号”《重庆捷尔医疗设备有限公司模拟财务报表专项审计报告》（以下简称《专项审计报告》）、“中证天通（2015）特审字第 0201013 号”《重庆捷尔医疗设备有限公司盈利预测审核报告》、“中证天通（2015）特审字第 0201014 号”《北京华业地产股份有限公司备考合并审阅报告》。

批准中企华为本次交易出具的“中企华评报字[2015]第 1082 号《评估报告》”。

议案二十五、《关于签署附条件生效的<业绩承诺及补偿协议>的议案》；

玖威医疗、李伟先生承诺捷尔医疗 2015 年至 2020 年合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润（以扣除非经常性损益后孰低，并按照华业地产的会计政策调整后）分别不低于按照下列公式计算的金额 A：

$A = \text{捷尔医疗评估报告中 2015 年至 2020 年的预测净利润} \times \text{本次交易总金额} \div \text{标的资产评估金额}$

根据中企华出具的“中企华评报字[2015]第 1082 号”《评估报告》，捷尔医疗 2015 年至 2020 年预测的净利润分别为人民币 11,104.31 万元、18,587.91 万元、25,187.09 万元、30,989.40 万元、34,674.08 万元、35,399.10 万元。按照上述公式计算，A 分别等于人民币 13,153 万元、22,017 万元、29,834 万元、36,706 万元、41,071 万元、41,929 万元。

公司应在 2015 年至 2020 年每个会计年度结束后的 3 个月内聘请会计师事务所出具关于捷尔医疗盈利状况的《专项审计报告》。

如捷尔医疗在 2015 年至 2020 年任何年度未能实现承诺的净利润，则玖威医疗、李伟先生应在公司对应年度《专项审计报告》在指定媒体披露后的十个工作日内，向公司按照其在交割日前持有目标公司的股权比例以现金方式支付补偿，李仕林女士对此承担连带责任。当期的补偿金额按照如下方式计算：

$\text{当期应补偿金额} = (\text{截至当期期末累计承诺净利润数} - \text{截至当期期末累计实现净利润数}) \div \text{承诺期内各年度承诺净利润之和} \times \text{本次交易的总对价} - \text{已补偿金额}$

玖威医疗、李伟先生承诺的目标公司每个年度的净利润数额相互独立。若后一年度目标公司实际实现的净利润超出玖威医疗、李伟先生对应年度承诺的净利润，则超出金额不得冲回前一年度玖威医疗、李伟先生向华业地产支付的补偿金额。

议案二十六、《关于<北京华业地产股份有限公司重大资产购买报告书（草案）及其摘要>的议案》；

北京华业地产股份有限公司重大资产购买报告书（草案）及其摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.huayedc.com），同时重大资产购买报告书（草案）摘要见 2015 年 5 月 5 日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。

议案二十七、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案》；

为保证本次重大资产重组有关事宜的顺利进行，公司董事会特提请公司股东大会授权公司董事会全权处理本次交易的一切有关事宜，包括但不限于：

1、根据法律、法规等规范性文件的规定及股东大会决议，制定、实施本次交易的具体方案，包括但不限于根据具体情况确定或调整相关标的资产的交易价格等事项；

2、根据市场情况，按照股东大会审议通过的方案，全权负责办理和决定本次交易的具体相关事宜；

3、在股东大会已经批准的交易框架内，应监管部门的要求或根据监管部门出台的新的相关法规对本次交易方案进行相应调整，批准、签署有关审计报告、评估报告等一切与本次交易有关的协议和文件的修改；

4、在股东大会决议有效期内，若监管部门政策要求或市场条件发生变化，授权董事会根据证券监管部门新的政策规定和证券市场的实际情况，在股东大会决议范围内对本次重大资产购买的具体方案作出相应调整；

5、授权聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所和评估机构等中介机构；

6、在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内，办理与本次交易有关的其他一切事宜。

7、上述授权自公司股东大会审议通过本议案后十二个月内有效。

议案二十八、《未来三年股东回报规划（2015-2017年）》；

同意公司董事会根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（[2013]43 号）、中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）以及《北京华业地产股份有限公司章程》中关于公司分红政策的相关规定制订的《未来三年股东回报规划》（2015-2017 年）。内容详见公司当日披露的《北京华业地产股份有限公司未来三年股东回报规划（2015-2017 年）》。

议案二十九、《关于修订〈公司章程〉的议案》；

鉴于公司拟增加董事会董事及独立董事人数，公司拟对《公司章程》做如下修订：

条款	修改前	修改后
第一百三十条	董事会由 5 名董事组成，其中独立董事 2 名。	董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。

议案三十、《关于增加公司董事会董事及独立董事人数的议案》；

目前董事会由5名董事组成，其中独立董事2人。为满足公司经营发展需要，本次拟增加董事会成员至9人，其中独立董事增加至3人，非独立董事增加至6人。

议案三十一、《关于调整公司组织架构的议案》；

董事会结合公司目前发展战略规划和经营情况，对公司组织架构进行了评估，经过科学合理的分析对公司组织架构进行了调整。本次调整旨在简化管理架构提高公司组织管理效率，增强公司规范运作治理水平，本次组织架构调整后基本情况如下：公司下设房地产、矿业、医疗、金融四大业务板块；董事会授权各业务板块根据经营情况及内控要求进行部门设置与调整。

议案三十二、《关于授权华烁投资公司2015年度在医疗相关产业对外投资总额不超过50亿元的议案》。

华烁投资公司主要从事大医疗产业的投融资业务，董事会授权华烁投资公司2015年度在医疗相关产业包括三甲医院的应收账款收购、参与认购医疗相关基金等对外投资总额不超过50亿元。

上述议案中的第 1-17 项议案经公司六届九次董事会审议通过，第 19、22-26、28-31 项议案经公司六届十一次董事会审议通过，第 18、20、21、27、32 项议案经公司六届八次董事会审议通过，现申请提交本次年度股东大会审议。

北京华业地产股份有限公司

董 事 会

二〇一五年五月

听取独立董事述职报告：

北京华业地产股份有限公司 2014 年度独立董事述职报告

作为北京华业地产股份有限公司（以下简称“公司”）独立董事，2014 年度，我们严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司中建立独立董事工作制度的指导意见》等法律、法规及《公司章程》、《公司独立董事制度》等规定，出席了公司 2014 年度的相关会议，认真审议各项议案，并就其中的部分事项发表了独立意见，现就 2014 年度履职情况向各位股东进行汇报：

一、独立董事的基本情况

1、李力先生，男，1972 年出生，大学学历，注册会计师。2004 年 2 月至今在中喜会计师事务所有限责任公司工作，任副总经理。2008 年 7 月至 2014 年 7 月在本公司担任独立董事。

2、颀茂华先生，男，1962 年出生，硕士学历。2000 年至今在内蒙古大学经济管理学院任会计系主任。曾于 2002 年 7 月至 2008 年 7 月在本公司担任独立董事，2011 年 7 月起再次担任本公司独立董事。

3、黄健先生，男，1975 年出生，硕士学历，注册会计师。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 月起在本公司担任独立董事。

作为公司独立董事，我们不在公司担任除独立董事以外的任何职务，也不为公司提供任何关于财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务，不存在影响独立董事独立性的情况。

二、独立董事年度履职情况

2014 年度，公司共召开 1 次年度股东大会，3 次临时股东大会，16 次董事会，我们部分出席了股东大会，董事会会议我们都做到了亲自出席。

作为审计委员会委员，出席了 6 次审计委员会会议；作为战略委员会委员，出席了 9 次战略委员会会议；作为薪酬与考核委员会委员，出席了 2 次薪酬与考核委员会会议；作为提名委员会委员，出席了 3 次提名委员会会议。

我们严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》的规定和要求，按时出席董事会会议和股东大会会议，认真审议议案，并以严谨的态度行使表决权，诚信、勤勉地履行作为独立董事应尽的职责，维护了公司的整体利益和中小股东的利益。2014 年度，我们对提交董事会的全部议案均进行了认真审议，所有提案均投赞成票，没有反对票、弃权票的情况。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

（一）关联交易情况

报告期内，我们认真审议了公司董事会提出的《公司与华业物业公司 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》、《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》，发表了独立意见，我们认为：该项拟进行的关联交易符合国家有关政策的规定，交易价格合理，体现了公允原则，有利于公司开展业务。不存在损害公司和中小股东利益的情况。

（二）对外担保及资金占用情况

报告期内，我们认真审议了公司董事会提出的《公司 2014-2015 年度预计对外提供担保的议案》，发表了独立意见，我们认为：2014-2015 年度预计发生担保事项的被担保人均均为公司的下属子公司，公司为该类公司提供担保时为了满足各公司项目开发及融资的需要，有利于加快项目开发进度，提高决策效率，不会损害中小股东的利益。

报告期内，我们认真审议了公司董事会提出的《公司为参股公司（华恒业公司）委托贷款提供担保的议案》、《公司为参股公司（华富新业公司）委托贷款提供担保的议案》、《公司为参股公司（华恒兴业公司）委托贷款提供担保的议案》，发表了独立意见，我们认为：本次担保事项属公司股东大会授权董事会对担保事项的决策范围，审议程序符合国家法律、法规及公司章程的规定。因此，我们对上述担保事项表示同意。

（三）募集资金的使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

（四）董事及高级管理人员提名情况

报告期内，我们认真审议了公司董事会提出的《关于聘请郭洋先生为公司财务总监的议案》，发表了独立意见，我们认为：本次公司聘请的高级管理人员具备相关专业素质，本人未发现上述高级管理人员存在《公司法》第 57 条、58 条规定的情况，以及被证监会确定为市场禁入者，并且禁入尚未解除之现象，任职资格合法。上述高级管理人员的聘请程序合法有效，符合《公司法》和《公司章程》有关的规定。同意公司聘请上述高级管理人员。

报告期内，公司董事会进行了换届选举，我们认真审议了公司董事会提出的《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》，发表了独立意见，我们认为：

1、公司董事会提名的第六届董事会董事候选人徐红女士、蔡惠丽女士、燕飞先生；独立董事候选人黄健先生、颀茂华先生任职资格均符合《公司法》等法律法规、规范性文件和《公司章程》的规定。且不属于《公司法》规定的禁止任职的人员、被中国证监会宣布为市场禁入且尚在禁入期的人员、被证券交易所宣布为不适当人选未满两年的人员；独立董事候选人具备《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及有关规定所要求的独立性。

2、董事候选人提名程序、表决程序合法合规，不存在违反《公司法》等法律法规、规范性文件和北京华业地产股份有限公司

《公司章程》规定的情形。

3、同意提名徐红女士、蔡惠丽女士、燕飞先生为公司第六届董事会董事候选人，黄健先生、颀茂华先生为独立董事候选人，同意《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》提交公司 2014 年第二次临时股东大会审议。

报告期内，我们认真审议了公司董事会提出的《关于聘请公司高级管理人员的议案》，发表了独立意见，我们认为：本次公司聘请的高级管理人员具备相关专业素质，本人未发现上述高级管理人员存在《公司法》第 57 条、58 条规定的情况，以及被证监会确定为市场禁入者，并且禁入尚未解除之现象，任职资格合法。上述高级管理人员的聘请程序合法有效，符合《公司法》和《公司章程》有关的规定。同意公司聘请上述高级管理人员。

（五）业绩预告及业绩快报情况

报告期内，公司按规定披露了业绩预告，没有出现实际与披露不符的情况。

（六）聘任或者更换会计师事务所的情况

报告期内，大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司审计机构，在为公司提供审计服务工作中，客观公正的发表独立审计意见，同意聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务审计机构。

（七）现金分红及其他投资者回报情况

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2013 年度合并实现归属于母公司的净利润 500,419,077.52 元，截止 2013 年 12 月 31 日合并未分配利润为 1,715,986,635.63 元。2013 年度母公司实现净利润 277,212,981.47 元，截止 2013 年 12 月 31 日母公司未分配利润为-183,834,574.70 元。经公司 2013 年度股东大会审议通过，公司 2013 年度不进行现金分红，不送股，不以资本公积转增股本。我们认为，上述利润分配方案符合《公司章程》的有关规定，符合公司的实际情况，有利于公司的持续稳定健康发展。

（八）公司及股东承诺履行情况

报告期内，公司及股东没有发生违反承诺履行的情况。

（九）信息披露的执行情况

报告期内，公司相关信息披露人员能够按照法律、法规及公司《信息披露管理制度》的相关规定做好信息披露工作，信息披露内容及时、准确、完整，没有出现相关更正或补充公告。

（十）内部控制的执行情况

报告期内，公司制定和修订了《发展战略管理制度》、《组织架构管理制度》、《董事会审计委员会工作条例》等 3 项管理制度，进一步健全了公司治理的运行机制和基本制度。

截至 2014 年年末，公司现有内部控制制度已基本建立健全，并能得到有效实施，能够保证公司

各项业务活动的健康运行和国家有关法律法规及公司内部规章制度的贯彻执行，能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性，能够保证公司经营管理目标的实现。

（十一）董事会以及下属专门委员会的运作情况

公司董事会下设的专门委员会分别为战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会与审计委员会，各专门委员会分别由三名董事组成，其中独立董事两名。报告期内，各专门委员会根据公司的实际情况，按照各自的工作条例认真、勤勉的履行了职责。

四、总体评价和建议

作为公司的独立董事，我们对公司 2014 年度经营活动情况进行了认真的了解和查验，并查阅了有关资料，与相关人员沟通，关注公司的经营、治理情况。在工作中，我们本着客观、公正、独立的原则，忠实地履行了独立董事的职责，谨慎、认真、勤勉地行使公司所赋予的独立董事的权利，充分发挥了独立董事的独立作用，维护了公司、股东尤其是中小股东的合法权益。

2015 年度，我们将继续秉承客观、公正、独立的原则以及对股东负责的精神，忠实、勤勉地履行独立董事的职责，加强学习，提高专业知识和决策能力，为更好的维护股东特别是中小股东的合法权益，为公司稳定持续发展发挥作用。

独立董事：颜茂华、李力、黄健

2015 年 4 月