

北京华业地产股份有限公司

600240

2009 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	3
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、董事会报告.....	6
六、重要事项.....	9
七、财务报告.....	14
八、备查文件目录.....	54

一、重要提示

- (一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- (二) 公司全体董事出席董事会会议。
- (三) 公司半年度财务报告未经审计。
- (四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
- (五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。
- (六) 公司负责人徐红、主管会计工作负责人许立超及会计机构负责人（会计主管人员）许立超声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：北京华业地产股份有限公司
公司法定中文名称缩写：华业地产
公司英文名称：BEI JING HUAYE REALESTATE CO ., LTD.
公司英文名称缩写：BJHY
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：华业地产
公司 A 股代码：600240
- 3、 公司注册地址：北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
公司办公地址：北京市朝阳区东四环中路 39 号华业国际中心 A 座 16 层
邮政编码：100025
公司国际互联网网址：<http://www.huayedc.com>
公司电子信箱：hy@huayedc.com
- 4、 法定代表人：徐红
- 5、 公司董事会秘书：燕飞
电话：010—85710735
传真：010—85710505
E-mail：yanfei@huayedc.com
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
公司证券事务代表：张雪梅、杜继锋
电话：010—85710735
传真：010—85710505
E-mail：zhangxm@huayedc.com
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
- 6、 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.see.com.cn>
公司半年度报告备置地点：公司证券部
- 7、 公司其他基本情况：
公司首次注册登记日期：1998 年 10 月 9 日
公司首次注册登记地点：呼和浩特市诺和木勒大街 54 号
公司第 1 次变更注册登记日期：2006 年 11 月 30 日
公司第 2 次变更注册登记日期：2008 年 1 月 30 日
公司第 1 次变更注册登记地址：北京市朝阳区延静里中街 3 号院 5 号楼 12A01
公司第 2 次变更注册登记地址：北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层
公司法人营业执照注册号：110000001525295
公司税务登记号码：京税证字 110105701462101 号
公司组织结构代码：70146210-1
公司聘请的境内会计师事务所名称：广东大华德律会计师事务所
公司聘请的境内会计师事务所办公地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	3,945,305,033.02	3,546,720,360.17	3,546,720,360.17	11.24
所有者权益(或股东权益)	2,037,449,752.22	1,990,800,188.16	1,990,800,188.16	2.34
每股净资产(元)	3.159	3.09	3.09	2.23
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
营业利润	55,062,525.57	35,731,763.13	35,954,357.45	54.10
利润总额	55,546,310.40	36,289,227.12	36,511,821.44	53.07
净利润	46,311,696.45	23,000,423.86	23,203,541.18	101.35
扣除非经常性损益后的净利润	31,835,124.68	22,396,479.87	22,599,597.19	42.14
基本每股收益(元)	0.072	0.036	0.036	100
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.049	0.035	0.035	40
稀释每股收益(元)	0.072	0.036	0.036	100
净资产收益率(%)	2.27	1.04	1.21	增加1.23个百分点
经营活动产生的现金流量净额	386,523,240.38	-576,989,917.40	-389,344,861.91	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.5993	-0.89	-0.60	不适用

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	733,341.54	本项目主要为固定资产处置收益。
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	11,960,471.22	公司进行股票、基金投资及购买银行理财产品取得的收益
对外委托贷款取得的损益	6,440,730.12	公司对外委托贷款取得的收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-247,482.32	
少数股东权益影响额	-47,075.70	
所得税影响额	-4,363,413.09	
合计	14,476,571.77	

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数						47,978户
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华业发展(深圳)有限公司	境内非国有法人	23.25	149,989,149		97,489,149	无
华保宏实业(深圳)有限公司	境内非国有法人	19.26	124,244,025		76,454,025	无
新疆凯迪投资有限	未知	4.65	30,000,000			无

责任公司					
中国华电集团资本控股有限公司	未知	2.33	15,000,000		无
中信证券股份有限公司	未知	2.05	13,213,782		无
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	未知	1.76	11,331,565		无
博时价值增长证券投资基金	未知	1.46	9,399,906		无
中国建设银行—信诚精萃成长股票型证券投资基金	未知	1.24	8,000,000		无
中国人民人寿保险股份有限公司—万能一个险万能	未知	0.93	6,000,000		无
深圳市久名投资咨询有限公司	未知	0.93	6,000,000		无
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类	
华业发展（深圳）有限公司		52,500,000		人民币普通股	
华保宏实业（深圳）有限公司		47,790,000		人民币普通股	
新疆凯迪投资有限责任公司		30,000,000		人民币普通股	
中国华电集团资本控股有限公司		15,000,000		人民币普通股	
中信证券股份有限公司		13,213,782		人民币普通股	
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金		11,331,565		人民币普通股	
博时价值增长证券投资基金		9,399,906		人民币普通股	
中国建设银行—信诚精萃成长股票型证券投资基金		8,000,000		人民币普通股	
中国人民人寿保险股份有限公司—万能一个险万能		6,000,000		人民币普通股	
深圳市久名投资咨询有限公司		6,000,000		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知前十名股东之间、前十名流通股股东之间，以及前十名流通股股东与前十名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。			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	华业发展（深圳）有限公司	97,489,149	2009年12月26日 2010年11月28日	82,489,149 15,000,000	持有的非流通股股份自股权分置改革实施之日起24个月不上市流通；在上述期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占华业地产总股本的比例在12个月内不超过5%，在24个月内不超过10%。2007年11月认购非公开发行股票1000万股（资本公积金转增股本后为1500万股）的限售期为自认购日起36个月。
2.	华保宏实业（深圳）有限公司	76,454,025	2009年12月26日	76,454,025	持有的非流通股股份自股权分置改革实施之日起24个月不上市流通；在上述期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占华业地产总股本的比例在12个月内不超过5%，在24个月内不超过10%。

战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况

战略投资者或一般法人的名称	约定持股期限
华业发展（深圳）有限公司	不少于 36 个月

2007 年 11 月华业发展（深圳）有限公司认购非公开发行股票 1000 万股（资本公积金转增股本后为 1500 万股）的限售期为自认购日起 36 个月。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

经公司 2009 年 4 月 14 日召开的四届九次董事会审议通过，同意丁澍先生、温永生先生因个人原因辞去本公司副总经理职务。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，政府颁布了一系列应对危机、提振经济的政策，央行也提出继续执行“适度宽松的货币政策”，以引导货币信贷适度增长，增强可持续性，满足促进经济回升、保持经济平稳较快发展的需要。宏观经济回暖和优惠的利率水平，淡化了购房者的观望气氛，宽松的货币政策加大了对通胀的预期，提高了对投资的吸引力。受益于上述政策，房地产市场也摆脱了 2008 年以来持续的量价齐跌的低迷态势，多数城市不仅交易量相对 2008 年大幅攀升，个别城市的价格也有所上升。管理层认为 2009 年下半年经济政策仍会较为宽松，在此政策指导下，更有利于房地产市场持续复苏。国家统计局的数据显示，2009 年 1-6 月，全国商品住宅销售面积同比增长 31.7%，销售额同比增长 57.1%，与 2008 年相比，市场成交有了较为明显的好转。

报告期内，公司也继续保持稳定健康的发展，截至报告期末，公司实现营业收入 20,371.23 万元，比上年同期增长 4.05%，其中商品房销售收入 19,345.33 万元；实现营业利润 5,506.25 万元、利润总额 5,554.63 万元、净利润 4,631.17 万元，分别比上年同期增长了 54.10%、53.07%、101.35%。

随着房地产市场转暖，公司经营业绩持续增长，主营业务发展顺利，公司在报告期内加大了项目销售力度，加快资金回笼速度，进一步改善公司现金状况。截至报告期末公司全资子公司北京优孚房地产开发有限公司负责开发的北京“华业玫瑰郡”项目一期，已基本销售完毕，提前完成全年销售任务，保证了资金快速回笼；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”项目一期已竣工备案，项目二期已完工，正在办理竣工备案手续，截至本报告期末，一、二期销售率达 28%，项目三期已开始施工且工程建设顺利；公司全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司负责开发的大连“玫瑰东方”项目已全面开工，目前，项目正在进行地下基础结构施工；公司控股子公司深圳市华盛业投资有限公司负责开发的深圳“华业玫瑰郡”项目已全面封顶，并于 5 月开盘发售，截至本报告期末，项目销售率达到 39%，项目计划于 2009 年底竣工。

报告期内，公司维持稳步扩张的经营思路不变，同时，公司重点加强内部管理与成本控制及团队建设，为公司下一步发展奠定了良好的基础，公司下半年将继续通过多种方式进行融资，保证项目建设对资金的需求，并将合理安排资金的使用，适时增加土地储备，保证公司持续发展。在项目管理方面，公司将加快标准化进程，全面提升产品素质；通过继续推进品牌模块化、产品标准化和验收规范化，从而全面提高开发效率；通过规范公司内部审计工作，加大成本控制力度，增强抵御风险能力。

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分产品情况表

单位：元 币种：人民币

分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
商品房销售	193,453,310.00	119,757,264.44	38.10	1.48	51.72	-20.50

物业租赁及其他	10,258,969.38	6,599,267.61	35.67	99.26	34.57	30.92
合计	203,712,279.38	126,356,532.05	37.97	4.05	50.72	-19.21

(2) 主营业务分行业情况表

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
商品房销售	193,453,310.00	119,757,264.44	38.10	1.48	51.72	-20.50
物业租赁及其他	10,258,969.38	6,599,267.61	35.67	99.26	34.57	30.92
合计	203,712,279.38	126,356,532.05	37.97	4.05	50.72	-19.21

(3) 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	164,521,887.60	-13.56
深圳	4,963,583.78	-9.23
长春	34,226,808.00	
合计	203,712,279.38	4.05

2、公司主要资产和费用变动情况分析

单位：万元

项目	2009-6-30	2008-12-31	增减变动	变动百分比(%)
货币资金	96,411.65	70,289.07	26,122.57	37.16
交易性金融资产	18,985.18	5,365.75	13,619.43	253.82
存货	209,908.80	199,298.96	10,609.84	5.32
其他应收款	5,850.04	16,429.08	-10,579.04	-64.39
应付票据	5,411.65	0.00	5,411.65	不适用
应付账款	27,647.48	35,212.25	-7,564.78	-21.48
预收账款	50,294.66	12,306.63	37,988.02	308.68
应交税费	163.11	4,362.69	-4,199.58	-96.26
长期借款	101,504.25	98,184.25	3,320.00	3.38
项目	2009年1-6月	2008年1-6月	增减变动	变动百分比(%)
营业收入	20,371.23	19,578.87	792.36	4.05
营业成本	12,635.65	8,383.58	4,252.07	50.72
营业费用	410.21	823.97	-413.76	-50.22
管理费用	1,650.33	2,210.44	-560.11	-25.34
财务费用	-325.73	541.43	-867.16	-160.16
投资收益	569.39	90.25	479.14	530.92
项目	2009年1-6月	2008年1-6月	增减变动	变动百分比(%)
经营活动现金流量净额	38,652.32	-57,698.99	96,351.31	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-12760.87	-1,363.94	-11,396.93	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	231.12	46,288.57	-46,057.44	-99.50

(1) 货币资金

报告期末公司货币资金余额较年初增加 26,122.57 万元。主要是：经营活动产生的现金流量净额 38,652.32 万元（其中销售回款 57,190.24 万元，开发投入 21,348.26 万元）；投资活动产生的现金流量净额-12,760.87 万元；筹资活动产生的现金流量净额 231.12 万元。

(2) 交易性金融资产

报告期末公司交易性金融资产余额较年初增加 13,619.43 万元，主要是：① 股票投资比年初增加 8,129.43 万元。② 公司购买银行理财产品 10,490 万元。③ 赎回基金投资 5,000 万元。

(3) 其他应收款

报告期末公司其他应收款余额 5,850.04 万元，比年初减少 10,579.04 万元，主要是：公司收回通过中国建设银行股份有限公司深圳市分行提供给深圳市中新联光盘有限公司的委托贷款人民币一亿元。

(4) 存货

报告期末公司存货余额较年初增加 10,609.84 万元，主要是：“深圳华业玫瑰郡”项目投入增加 9,388 万元、“大连华业玫瑰东方”项目投入增加 10,233 万元，“长春华业玫瑰谷”项目投入增加 1,729 万元，“北京华业玫瑰郡”项目投入增加 1,185 万元。同时，“长春华业玫瑰谷”项目结转成本减少存货 2,170 万元，“北京华业玫瑰东方”项目结转成本减少存货 618 万元，“北京华业玫瑰郡”项目结转成本减少存货 9,188 万元。

(5) 应付票据

报告期末公司应付票据余额较年初增加 5,411.65 万元，主要是因为公司从今年初开始采用银行承兑汇票方式支付工程款所致。

(6) 应付账款

报告期末公司应付账款余额较年初减少 7,564.78 万元，主要是：“长春华业玫瑰谷”项目支付工程款 4,136 万元，“北京华业玫瑰东方”项目支付工程款 1,772 万元，“北京华业玫瑰郡”项目支付工程款 3,652 万元，同时“大连华业玫瑰东方”项目增加 1,852 万元。

(7) 预收账款

报告期末公司预收账款余额较年初增加 37,988.02 万元，主要是：公司“深圳华业玫瑰郡”项目、“北京华业玫瑰郡”项目、“长春华业玫瑰谷”项目的预收款。该部分预收款在报告期末尚不具备结转销售收入的条件，但为公司下半年以及以后年度主营业务收入的实现打下了良好基础。

(8) 应交税费

报告期末公司应交税费余额较年初减少 4,199.58 万元，主要是：“北京华业玫瑰东方”项目 2008 年进行土地增值税清算，应缴纳土地增值税 2,327.16 万元，实际在 2009 年缴纳，2008 年进行企业所得税清算，应缴纳所得税 1,794.35 万元，实际在 2009 年缴纳，导致应交税费减少。

(9) 长期借款

报告期末公司长期借款较年初增加 3,320.00 万元，主要是因为公司“大连华业玫瑰东方”项目取得银行借款 26,000 万元，同时，公司偿还以前年度借款 22,680 万元，其中偿还“北京华业玫瑰东方”项目银行借款 22,500 万元。

(10) 营业收入、营业成本

报告期内实现营业收入 20,371.23 万元，比上年同期增加 792.36 万元；结转营业成本 12,635.65 万元，比上年同期增加 4,252.07 万元，毛利率同比下降 19.21 个百分点。

(11) 营业费用

报告期内营业费用比上年同期减少 413.76 万元，主要是因为“北京华业玫瑰东方”项目、“北京华业玫瑰郡”项目已基本售完，相应减少营业费用支出。

(12) 管理费用

报告期内公司管理费用比上年同期减少 560.11 万元，主要是公司执行预算管理，加强费用控制，有效降低费用支出。

(13) 财务费用

报告期内公司财务费用比上年同期减少 867.16 万元，主要是贷款利息支出同比减少 740 万元。

(14) 投资收益

报告期内公司投资收益比上年同期增加 479.14 万元。

(15) 报告期内公司现金流量情况分析

报告期内公司经营活动产生的现金净流量较上年同期增加 96,351.32 万元，其中报告期内公司销售商品提供劳务收到的现金比上年同期增加 19,634.56 万元，收到的其他与经营活动有关的现金比上年同期增加 13,140.12 万元，购买商品接收劳务支付的现金比上年同期减少 40,616.18 万元，支付

的各项税费比上年同期减少 886 万元，支付的其他与经营活动有关的现金比上年同期减少 22,039.59 万元。

投资活动产生的现金净流量较上年同期减少 11,396.93 万元，主要是购买交易性金融资产支出。

筹资活动产生的现金净流量较上年同期减少 46,057.44 万元，主要是报告期内吸收投资收到的现金比上年同期减少 8,815 万元，取得的长期借款收到的现金比上年同期减少 19,000 万元，偿还长期借款及利息支付的现金比上年同期增加 18,242.44 万元。

3、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
北京高盛华房地产开发有限公司	房地产开发	北京“华业玫瑰东方园”项目	33,000.00	135,690.94	-235.35
深圳市华富溢实业有限公司	房地产开发	项目前期准备	1,063.80	12,230.39	1,195.64
北京优孚房地产开发有限公司	房地产开发	北京“华业玫瑰郡项目”	5,000.00	64,467.48	2,764.43
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	85,903.83	844.26
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	89,691.36	-33.91
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	110,338.09	-267.78

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市规则》及《公司章程》等法律、法规、规范性文件的原则和要求依法规范经营，公司股东会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构符合《上市公司治理准则》的要求。

报告期内，公司董事会根据公司发展需要及监管机构的相关要求，对《公司章程》、《董事会审计委员会工作条例》、《独立董事及董事会审计委员会年报工作规程》进行了重新修订，董事会审计委员会按照公司 2009 年度最新修订的《董事会审计委员会工作条例》、《独立董事及董事会审计委员会年报工作规程》忠实的履行了各项职责，认真审议了 2008 年年度报告及 2009 年一季度报告，保证了定期报告顺利完成；董事会战略委员会对公司收购资产、出售资产、对外担保及参加土地招牌挂等重大决策进行了讨论与分析，并提出决策建议；董事会薪酬与考核委员会对《2008 年度董事、监事及高级管理人员业绩考评及薪酬兑现方案》、《2009 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）》进行讨论，并发表意见。在报告期内董事会各专门委员会在公司经营运作过程中均履行了各项职责，同时发挥了各委员会的作用。

公司将持续完善和提高公司治理水平、社会责任，从而有效地保证公司规范经营，稳健发展。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内公司未进行利润分配，未实施利润分配方案。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司利润分配政策为：

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

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

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

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面值 (元)	占期末 证券投资 比例 (%)	报告期损益 (元)
1	股票	000024	招商地产	4,058,262.26	168,000	5,334,000	6.28	1,275,737.74
2	股票	510050	上证 50ETF	4,026,818.22	2,090,000	4,972,110	5.85	945,291.78
3	股票	580026	江铜 CWB1	3,921,136.14	1,520,000	4,892,880	5.76	971,743.86
4	股票	600477	杭萧钢构	5,247,458.99	499,963	4,859,640.36	5.72	-387,818.63
5	股票	159901	深 100ETF	3,896,005.13	1,309,950	4,580,895.15	5.39	684,890.02
6	股票	510880	红利 ETF	4,021,440.13	1,879,982	4,446,157.43	5.23	424,717.3
7	股票	000825	太钢不锈	3,772,827.43	559,880	4,299,878.4	5.06	527,050.97
8	股票	600966	博汇纸业	4,227,150.16	509,876	3,946,440.24	4.65	-280,709.92
9	股票	600978	宜华木业	3,993,521.53	719,871	3,880,104.69	4.57	-113,416.84
10	股票	000726	鲁泰 A	3,927,683.19	439,872	3,738,912	4.40	-188,771.19
期末持有的其他证券投资				37,762,541.29	/	40,000,802.21	47.09	2,238,260.92
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	4,144,819.03
合计				78,854,844.47	/	84,951,820.48	100	10,241,795.04

(1) 2008 年 7 月 3 日，本公司与北京高华证券有限责任公司北京金融大街证券营业部签订了《证券交易委托代理协议》并设立资金账户。

(2) 2008 年 9 月 25 日本公司（甲方）与上海尊嘉投资管理有限公司（乙方）签订了《资金管理委托协议》，协议主要约定内容如下：

①甲方出资人民币 1 亿元投资于 A 股市场，乙方负责上述资金 A 股市场的投资操作；

②为避免甲方资金的投资损失，乙方应在每一个会计年度之前（每年的 12 月底前）对投资损失进行补偿，保证甲方投资的资金或净资产总值不低于人民币 1 亿元；

③双方合作期限为 2008 年 9 月 25 日至 2009 年 12 月 31 日，协议结束后若资金账户内资产净值大于 1 亿元的部分为盈利，分配如下：根据资金使用时间按年息 15%提取盈利归甲方，如有剩余，甲乙双方按照比例五五分成。

(六) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
王忠斌	大连晟鼎房地产开发有限公司 20% 股权	2009 年 3 月 27 日	400			否	以经审计的净资产值为定价依据				

2009年3月27日,本公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司与本公司、自然人王忠斌签署了《大连晟鼎房地产开发有限公司股权转让协议书》。高盛华公司以现金2000万元受让本公司、自然人王忠斌持有的大连晟鼎房地产开发有限公司80%、20%的股权。此次高盛华公司出资收购大连晟鼎房地产开发有限公司100%的股权事宜为非关联交易。本次收购价格以经审计的“晟鼎公司”截至2009年2月28日的净资产值为基础确定。截止报告期末,股权已过户完毕。本次资产收购经公司2009年3月27日召开的四届八次董事会审议通过。(详见公司于2009年3月28日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站上刊登的《北京华业地产股份有限公司收购资产公告》)

2、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
王文丽	深圳市鼎业房地产经纪有限公司100%股权	2009年5月27日	33			否	以经审计的净资产值为定价依据				

2009年5月27日,本公司、高盛华公司与自然人王文丽签署了《深圳市鼎业房地产经纪有限公司股权转让协议书》。自然人王文丽以现金33万元受让本公司、高盛华公司分别持有的深圳市鼎业房地产经纪有限公司90%、10%的股权。此次出售深圳市鼎业房地产经纪有限公司100%的股权事宜为非关联交易。本次出售价格以经审计的“鼎业公司”截至2009年3月31日的净资产值为基础确定。截止报告期末,股权已过户完毕。本次资产出售经公司2009年5月27日召开的四届十一次董事会审议通过。(详见公司于2009年6月1日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站上刊登的《北京华业地产股份有限公司出售资产公告》)

(七) 报告期内公司重大关联交易事项

本报告期公司无重大关联交易事项。

(八) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

单位:万元 币种:人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京高盛华房地产开发有限公司	北京家乐福商业有限公司	北京市朝阳区东四环中路39号建筑物地上首层的部分区域和地下一层的部分区域		2008年6月24日	2025年6月24日	1,825			否	

2008年6月12日公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司与北京家乐福商业有限公司签订物业租赁合同,高盛华公司将其开发的北京市朝阳区东四环中路39号建筑物(即华业国际中心)地上首层的部分区域和地下一层的部分区域,租赁面积约为壹万陆仟玖佰贰拾平方米(16,920 m²)租赁给北京家乐福商业有限公司,年租金约人民币壹仟捌佰贰拾伍万肆仟捌佰柒拾元(RMB18,254,870)整(此租金收益含物业管理费)。上述租赁的物业从2008年7月至2009年2月为免租期。上述物业从租赁期起始日起三年内租金保持不变,从第四年开始,每年租金以上一年度年租金为基础递增2.2%。

2、担保情况

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）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
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	30,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	45,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	45,000
其中：	
上述三项担保金额合计（C+D+E）	45,000

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(九) 承诺事项履行情况

1、公司、持股 5%以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	控股股东减持承诺	

公司于 2008 年 7 月 14 日收到控股股东华业发展（深圳）有限公司（以下简称“华业发展”）承诺函，为了促进资本市场的健康发展，本着对公司股东负责的态度，华业发展就其持有的华业地产股份延长限售期及限售价格等事宜特别承诺如下：一、华业发展承诺 2009 年 12 月 31 日之前不通过上海证券交易所交易系统出售所持有的华业地产股份（149,989,149 股）。二、在 2010 年 12 月 31 日之前，若华业地产股票二级市场价格低于 12 元（公司因分红、配股、转增等原因导致股份或权益变化时，将按相应比例调整该价格），华业发展承诺不通过上海证券交易所交易系统减持所持有的华业地产股份。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

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

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

(十二) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

公司 2008 年 8 月 21 日召开的四届三次董事会审议通过了《收购陕西金泓投资有限公司 60% 的股权的议案》，2008 年因宏观经济低迷，房地产市场大幅波动，公司一直未完成上述收购，也未继续办理股权变更手续。后经公司与出让方深圳市金鹏城投资管理有限公司及深圳市华隆泰贸易有限公司协商，双方同意解除《股权转让协议》，并于 2009 年 7 月 28 日另行签署了《解除合同协议》，根据《解除合同协议》，深圳市金鹏城投资管理有限公司及深圳市华隆泰贸易有限公司一次性向北京华业地产股份有限公司原额退还 5,000 万元项目收购意向金，此收购事项不再继续执行。

(十三) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
澄清公告	中国证券报 D005	2009 年 2 月 13 日	www.see.com.cn
股票价格异动公告	中国证券报 D005	2009 年 2 月 13 日	www.see.com.cn

关于向四川省青川县蒿溪乡捐建回族学校的公告	中国证券报 C08	2009 年 2 月 23 日	www.see.com.cn
四届八次董事会决议公告	中国证券报 A20	2009 年 3 月 28 日	www.see.com.cn
关于全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司收购资产公告	中国证券报 A20	2009 年 3 月 28 日	www.see.com.cn
四届九次董事会决议公告	中国证券报 D005	2009 年 4 月 15 日	www.see.com.cn
四届四次监事会决议公告	中国证券报 D005	2009 年 4 月 15 日	www.see.com.cn
关于召开 2008 年年度股东大会的通知	中国证券报 D005	2009 年 4 月 15 日	www.see.com.cn
2008 年年度报告	中国证券报 D005	2009 年 4 月 15 日	www.see.com.cn
2009 年第一季度报告	中国证券报 D017	2009 年 4 月 30 日	www.see.com.cn
关于收回委托贷款的公告	中国证券报 D012	2009 年 5 月 4 日	www.see.com.cn
2008 年年度股东大会决议公告	中国证券报 C008	2009 年 5 月 23 日	www.see.com.cn
四届十一次董事会决议公告	中国证券报 D012	2009 年 6 月 1 日	www.see.com.cn
出售资产公告	中国证券报 D012	2009 年 6 月 1 日	www.see.com.cn
为北京高盛华房地产开发有限公司提供担保的公告	中国证券报 D012	2009 年 6 月 1 日	www.see.com.cn
关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 D012	2009 年 6 月 1 日	www.see.com.cn
四届十三次董事会决议公告	中国证券报 C008	2009 年 6 月 6 日	www.see.com.cn
关于全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司为其全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司提供担保的公告	中国证券报 C008	2009 年 6 月 6 日	www.see.com.cn
2009 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 D004	2009 年 6 月 17 日	www.see.com.cn

七、财务报告

(一) 财务报表

合并资产负债表

2009 年 6 月 30 日

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		964,116,453.32	702,890,714.40
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		189,851,820.48	53,657,478.00
应收票据			
应收账款		940,114.64	1,639,042.64
预付款项		205,066,527.25	196,679,702.80
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		58,500,370.55	164,290,753.21
买入返售金融资产			
存货		2,099,087,997.33	1,992,989,598.06
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,517,563,283.57	3,112,147,289.11
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产		361,923,844.19	367,693,574.21
固定资产		34,045,962.23	34,935,251.12
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		101,314.87	136,117.57
开发支出			
商誉		18,176,240.28	18,176,240.28
长期待摊费用			137,500.00
递延所得税资产		13,494,387.88	13,494,387.88
其他非流动资产			
非流动资产合计		427,741,749.45	434,573,071.06
资产总计		3,945,305,033.02	3,546,720,360.17

流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		54,116,537.92	
应付账款		276,474,759.88	352,122,549.40
预收款项		502,946,551.06	123,066,304.84
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		527,067.09	1,389,956.51
应交税费		1,631,090.87	43,626,855.92
应付利息			
应付股利			
其他应付款		29,548,832.96	22,203,398.27
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		865,244,839.78	542,409,064.94
非流动负债：			
长期借款		1,015,042,500.00	981,842,500.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,015,042,500.00	981,842,500.00
负债合计		1,880,287,339.78	1,524,251,564.94
股东权益：			
股本		645,000,000.00	645,000,000.00
资本公积		1,091,975,464.19	1,091,637,596.58
减：库存股			
盈余公积		12,205,426.58	12,205,426.58
一般风险准备			
未分配利润		288,268,861.45	241,957,165.00
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,037,449,752.22	1,990,800,188.16
少数股东权益		27,567,941.02	31,668,607.07
股东权益合计		2,065,017,693.24	2,022,468,795.23
负债和股东权益合计		3,945,305,033.02	3,546,720,360.17

公司法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

母公司资产负债表
2009 年 6 月 30 日

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		135,671,579.70	65,001,534.97
交易性金融资产		86,851,820.48	53,657,478.00
应收票据			
应收账款		490,636.18	490,636.18
预付款项		325,102.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		734,918,265.43	1,082,152,618.89
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		958,257,403.79	1,201,302,268.04
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		632,596,484.81	648,641,484.81
投资性房地产		143,349,300.00	145,939,950.00
固定资产		350,974.06	373,447.99
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,350,210.02	7,350,210.02
其他非流动资产			
非流动资产合计		783,646,968.89	802,305,092.82
资产总计		1,741,904,372.68	2,003,607,360.86
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		4,135.00	4,135.00
应交税费		-4,307.21	-4,307.20
应付利息			
应付股利			
其他应付款		64,658,164.19	328,209,209.50

一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		64,657,991.98	328,209,037.30
非流动负债：			
长期借款		130,042,500.00	131,842,500.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		130,042,500.00	131,842,500.00
负债合计		194,700,491.98	460,051,537.30
股东权益：			
股本		645,000,000.00	645,000,000.00
资本公积		1,094,563,831.23	1,094,563,831.23
减：库存股			
盈余公积		12,205,426.58	12,205,426.58
未分配利润		-204,565,377.11	-208,213,434.25
外币报表折算差额			
股东权益合计		1,547,203,880.70	1,543,555,823.56
负债和股东权益合计		1,741,904,372.68	2,003,607,360.86

公司法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

合并利润表

2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		203,712,279.38	195,788,682.93
其中:营业收入		203,712,279.38	195,788,682.93
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		160,360,299.42	160,959,385.55
其中:营业成本		126,356,532.05	83,835,752.74
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		23,655,656.33	41,316,704.86
销售费用		4,102,072.66	8,239,666.19
管理费用		16,503,333.97	22,104,392.98
财务费用		-3,257,295.59	5,414,279.48
资产减值损失		-7,000,000.00	48,589.30
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		6,016,693.90	
投资收益(损失以“-”号填列)		5,693,851.71	902,465.75
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		55,062,525.57	35,731,763.13
加:营业外收入		783,648.15	673,663.99
减:营业外支出		299,863.32	116,200.00
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		55,546,310.40	36,289,227.12
减:所得税费用		9,502,660.38	13,934,852.25
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		46,043,650.02	22,354,374.87
归属于母公司所有者的净利润		46,311,696.45	23,000,423.86
少数股东损益		-268,046.43	-646,048.99
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.072	0.036
(二)稀释每股收益		0.072	0.036

公司法定代表人:徐红

主管会计工作负责人:许立超

会计机构负责人:许立超

母公司利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		3,318,856.48	3,176,783.64
减: 营业成本		3,505,572.30	3,617,533.35
营业税金及附加		173,452.43	192,164.57
销售费用			
管理费用		7,047,278.89	11,825,460.85
财务费用		-265,743.92	-3,681,091.35
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		6,016,693.90	
投资收益(损失以“-”号填列)		4,939,847.62	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		3,814,838.30	-8,777,283.78
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		3,814,838.30	-8,777,283.78
减: 所得税费用		166,781.16	142,476.24
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		3,648,057.14	-8,919,760.02

公司法定代表人: 徐红

主管会计工作负责人: 许立超

会计机构负责人: 许立超

合并现金流量表

2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		571,902,377.23	375,556,769.22
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		231,097,882.78	99,696,684.58
经营活动现金流入小计		803,000,260.01	475,253,453.80
购买商品、接受劳务支付的现金		213,482,618.76	619,644,421.95
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		9,226,092.95	9,574,087.57
支付的各项税费		79,536,603.26	88,397,233.66
支付其他与经营活动有关的现金		114,231,704.66	334,627,628.02
经营活动现金流出小计		416,477,019.63	1,052,243,371.20
经营活动产生的现金流量净额		386,523,240.38	-576,989,917.40
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			902,465.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,050,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-50,720.25	
收到其他与投资活动有关的现金		2,288,190,290.13	150,000,000.00
投资活动现金流入小计		2,289,189,569.88	150,902,465.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		122,152.00	-795,841.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,000,000.00	15,337,721.28
支付其他与投资活动有关的现金		2,412,676,161.39	150,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,416,798,313.39	164,541,880.28
投资活动产生的现金流量净额		-127,608,743.51	-13,639,414.53
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			88,150,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		260,000,000.00	450,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		260,000,000.00	538,150,000.00
偿还债务支付的现金		226,800,000.00	56,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,888,757.95	18,464,322.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		257,688,757.95	75,264,322.74
筹资活动产生的现金流量净额		2,311,242.05	462,885,677.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		261,225,738.92	-127,743,654.67
加：期初现金及现金等价物余额		702,890,714.40	1,393,964,611.55
六、期末现金及现金等价物余额		964,116,453.32	1,266,220,956.88

公司法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

母公司现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,188,846.62	2,533,770.69
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,199,544,379.53	1,205,778,593.27
经营活动现金流入小计		1,202,733,226.15	1,208,312,363.96
购买商品、接受劳务支付的现金		391,814.44	728,857.96
支付给职工以及为职工支付的现金		3,657,313.02	3,105,264.76
支付的各项税费		1,664,989.24	1,796,631.65
支付其他与经营活动有关的现金		1,097,358,929.68	1,411,347,997.59
经营活动现金流出小计		1,103,073,046.38	1,416,978,751.96
经营活动产生的现金流量净额		99,660,179.77	-208,666,388.00
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		297,000	
收到其他与投资活动有关的现金		1,138,696,360.43	
投资活动现金流入小计		1,138,993,360.43	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,997.00	88,320.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			16,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,161,186,161.39	50,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,161,210,158.39	66,088,320.00
投资活动产生的现金流量净额		-22,216,797.96	-66,088,320.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		1,800,000.00	1,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,973,337.08	3,302,840.70
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		6,773,337.08	5,102,840.70
筹资活动产生的现金流量净额		-6,773,337.08	-5,102,840.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		70,670,044.73	-279,857,548.70
加: 期初现金及现金等价物余额		65,001,534.97	891,008,893.07
六、期末现金及现金等价物余额		135,671,579.70	611,151,344.37

公司法定代表人: 徐红

主管会计工作负责人: 许立超

会计机构负责人: 许立超

合并所有者权益变动表

2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,091,637,596.58		12,205,426.58		241,957,165.00		31,668,607.07	2,022,468,795.23
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	645,000,000.00	1,091,637,596.58		12,205,426.58		241,957,165.00		31,668,607.07	2,022,468,795.23
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		337,867.61				46,311,696.45		-4,100,666.05	42,548,898.01
(一)净利润						46,311,696.45		-268,046.43	46,043,650.02
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		337,867.61							337,867.61
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他		337,867.61							337,867.61
上述(一)和(二)小计		337,867.61				46,311,696.45		-268,046.43	46,381,517.63
(三)所有者投入和减少资本								-3,832,619.62	-3,832,619.62
1.所有者投入资本								-3,832,619.62	-3,832,619.62
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
(四)利润分配									
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									

3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,091,975,464.19		12,205,426.58		288,268,861.45		27,567,941.02	2,065,017,693.24

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	430,000,000.00	1,300,714,233.70		12,205,426.58		144,803,280.59		8,218,574.52	1,895,941,515.39
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	430,000,000.00	1,300,714,233.70		12,205,426.58		144,803,280.59		8,218,574.52	1,895,941,515.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	215,000,000.00	-215,000,000.00				23,000,423.86		3,522,367.01	26,522,790.87
（一）净利润						23,000,423.86		-646,048.99	22,354,374.87
（二）直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述（一）和（二）小计						23,000,423.86		-646,048.99	22,354,374.87
（三）所有者投入和减少资本								4,168,416.00	4,168,416.00
1. 所有者投入资本								4,168,416.00	4,168,416.00

2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	215,000,000.00	-215,000,000.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	215,000,000.00	-215,000,000.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,085,714,233.70		12,205,426.58		167,803,704.45	11,740,941.53	1,922,464,306.26

公司法定代表人：徐红

主管会计工作负责人：许立超

会计机构负责人：许立超

母公司所有者权益变动表

2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23		12,205,426.58	-208,213,434.25		1,543,555,823.56
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23		12,205,426.58	-208,213,434.25		1,543,555,823.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					3,648,057.14		3,648,057.14
(一) 净利润					3,648,057.14		3,648,057.14
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述(一)和(二)小计							
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 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							
(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,094,563,831.23		12,205,426.58	-204,565,377.11		1,547,203,880.70

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	430,000,000.00	1,300,714,233.70		12,205,426.58	-143,780,021.50		1,599,139,638.78
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	430,000,000.00	1,300,714,233.70		12,205,426.58	-143,780,021.50		1,599,139,638.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	215,000,000.00	-215,000,000.00			-8,919,760.02		-8,919,760.02
(一) 净利润					-8,919,760.02		-8,919,760.02
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述(一)和(二)小计					-8,919,760.02		-8,919,760.02
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 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							
(五) 所有者权益内部结转	215,000,000.00	-215,000,000.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	215,000,000.00	-215,000,000.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	645,000,000.00	1,085,714,233.70		12,205,426.58	-152,699,781.52		1,590,219,878.76

公司法定代表人: 徐红

主管会计工作负责人: 许立超

会计机构负责人: 许立超

(二) 公司基本情况

北京华业地产股份有限公司（以下简称“本公司”），本公司原名内蒙古华业地产股份有限公司，经公司 2006 年第二次临时股东大会的批准，并经北京市工商行政管理局核准，本公司自 2006 年 11 月 9 日从内蒙古呼和浩特市迁至北京市，并更名为“北京华业地产股份有限公司”。本公司是经内蒙古自治区人民政府以“内政股批字[1998]34 号”文批准，以内蒙古仕奇集团有限责任公司（以下简称“仕奇集团”）作为主要发起人，联合呼和浩特市第一针织厂、呼和浩特市纺织建筑安装公司、内蒙古塞北星啤酒有限责任公司、包头市信托投资公司共同发起设立；于 1998 年 10 月 9 日经内蒙古自治区工商行政管理局核准登记，注册资本为 10000 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 7500 万股，其中：向一般投资者上网发行 4000 万股，于 2000 年 6 月 28 日上市交易；向法人配售 3500 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 17500 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 17500 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 17500 万股变为 35000 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 35000 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 35000 万股变为 43000 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 43000 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 股份分别转让给华保宏，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（深圳）有限公司、华保宏实业（深圳）有限公司按每 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 10000 万股转变为有限售条件的流通股 8875 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 8625 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 17500 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 17500 万股变为 35000 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 35000 万元。

2006 年 12 月 26 日公司有限售条件股股东呼市纺织建筑安装工程公司和呼市第一针织厂的限售承诺到期，其所持有的本公司 1,537,884 股上市流通。

根据本公司 2006 年 11 月 29 日召开的 2006 年第三次临时股东大会决议及 2007 年 11 月 7 日中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]400 号文核准，本公司采用非公开发售方式向特定投资者定向发行人民币普通股（A 股）8,000 万股，每股面值 1.00 元，每股实际发行价格为 13.00 元，其中股本为人民币 80,000,000.00 元，扣除发行费用后的资本公积为人民币 937,375,000.00 元。变更后的注册资本为人民币 430,000,000.00 元。

根据本公司 2008 年 5 月 8 日 2007 年年度股东大会决议，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，向全体股东每股资本公积金转增 0.5 股；每 10 股资本公积金转增 5 股。此次转增完成以后，本公司总股本变为 645,000,000 股。并于 2008 年 8 月 7 日在

北京市工商行政管理局变更注册登记，变更后注册资本为 64,500 万元。

公司经批准的经营范围为：房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营。）

（三）公司主要会计政策、会计估计和前期差错

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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、财务报表的编制基础

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《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合中国企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

根据财政部《企业会计准则》（2008）的相关规定，对于同一控制下的企业合并，在编制合并当期期末比较会计报表时，应视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在，提供比较报表时，应对前期比较报表进行调整。本公司编制 2009 年度财务报表时，将同一控制下企业合并取得的子公司在最终控制方开始实施控制后的财务报表纳入了比较会计报表的合并范围。

3、会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本期报表项目的计量属性未发生变化。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司的现金是指：库存现金及银行存款。

本公司的现金等价物是指：持有期限短（一般是指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、价值变动风险很小的投资。

7、外币业务核算方法

本公司发生外币经济业务时，按发生当月初中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为人民币记账，期末对各种外币账户的外币余额按期末中国人民银行公布的市场汇价（中间价）进行调整，发生的差额作为汇兑损益，计入当期损益。属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，计入相关固定资产的购建成本；属于筹建期间的汇兑损益计入长期待摊费用；属于生产经营期间的计入当期财务费用。

8、金融资产和金融负债的核算方法

交易性金融资产分为交易性金融资产和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。

交易性金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。

在资产负债表日，交易性金融资产按照公允价值进行后续计量且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，交易性金融资产的公允价值变动计入当期损益。

9、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 100 万元的应收款项
----------------------	----------------------------------

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	对单项金额重大的应收款项分析其回收可能性后计提坏账准备
----------------------	-----------------------------

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内(含 1 年)	6%	6%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	15%	15%
3 年以上	40%	40%
计提坏账准备的说明	<p>本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提坏账准备。对单项金额重大的应收款项分析其回收可能性后计提坏账准备，对单项金额不重大但预计回收有困难的应收款项，结合实际情况和经验相应计提坏账准备。</p> <p>除此之外，坏账准备以期末应收款项余额(包括应收账款和其他应收款)按账龄分析法计提。当有确凿证据表明应收款项部分或全部不能收回或收回的可能性不大时，则按不能收回或收回的可能性不大的金额计提特别坏账准备。</p>	

10、存货核算方法

(1) 存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。

房地产开发产品主要包括开发成本、开发产品、出租开发产品等；非房地产开发产品主要包括库存商品、原材料、产成品、在产品、自制半成品、低值易耗品和其他。

(2) 发出存货的计价方法

各项存货按实际成本计价，低值易耗品在领用时按一次性摊销或分期摊销。

各类存货按实际成本核算。房地产开发中的公共配套设施费用按受益各开发项目可售建筑面积分摊计入各项目成本，发出的开发产品按分批认定法计价，发出的其他存货按加权平均法计价。

本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算。

用于出租的开发产品在扣除残值（原值的 5%）后按 30-40 年平均摊销。

(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，存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价损失准备按单项存货成本高于可变现净值的差额计提。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

低值易耗品在领用时按一次性摊销或分期摊销。

11、长期股权投资的核算方法

(1) 初始计量

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。其与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积之股本溢价，不足则调留存收益。合并过程中发生的各项直接相关费用，计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为企业合并发生的各项直接相关费用之和。

(2) 后续计量及收益确认方法

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

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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。

期末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据资产的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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

本报告期末未计提长期股权投资减值准备。

12、投资性房地产的核算方法

本公司将为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售房地产，确认为投资性房地产，包括已出租的土地使用权，持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果其经济利益很可能流入企业且其成本能够可靠计量的，计入投资性房地产成本，否则在发生时计入当期损益。本公司在资产负债表日采用成本模式，对于投资性房地产进行后续计量。

本公司采用成本模式对于投资性房地产进行后续计量，采用直线法平均计算折旧，用于出租的开发产品在扣除残值（原值的 5%）后按 30-40 年平均摊销。

期末，逐项对采用成本模式计量的投资性房地产进行全面检查，按可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，无论价值是否得到回升，在以后会计期间不转回。

13、固定资产计价和折旧方法的计提方法

(1) 固定资产计价和折旧方法

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

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

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下

类别	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-50 年	3-10	1.94%-4.5%
运输设备	5-15	3-10	6.47%-18%
通用设备	10-20 年	3-10	4.85%-9%
专用设备	10-20 年	3-10	4.85%-9%

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值记入固定资产成本。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

采用年限平均法 计算，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值（原值的 3%-10%）确定其折旧率。

期末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

14、在建工程核算方法

(1) 取得的计价方法

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本，以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

(2) 在建工程减值准备的计提

期末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

15、无形资产的核算方法

(1) 无形资产计价

购入的无形资产按实际支付的价款计价，股东投入的无形资产按投资各方确认的价值计价。

(2) 无形资产的摊销方法

合同规定有受益期限的，在受益期限内平均摊销；合同没有规定受益期限而法律规定有效期限的，按不超过法律规定的有效期限平均摊销；经营期短于有效期限的，按不超过经营期的期限平均摊销；合同和法律均未规定受益期限的，按不超过 10 年的期限摊销。

(3) 无形资产减值准备的确认标准和计提方法

期末检查各项无形资产预计带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，计提减值准备并计入当期损益。无形资产减值准备按单项项目计提。

当存在下列一项或若干项情况时，计提无形资产减值准备：

- ①某项无形资产已被其他新技术所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- ②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余年限内不会恢复；
- ③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍具有部分使用价值；
- ④其他足以证明某项无形资产已经发生了减值的情形。

当存在下列一项或若干项情况时，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益：

- ①某项无形资产已被其他新技术等所替代，并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；
- ②某项无形资产已超过法律保护期限，并且已不能为公司带来经济利益；
- ③其他足以证明某项无形资产已经丧失使用价值和转让价值的情形。

(4) 研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

期末，逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并按其低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

16、长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

(1) 以实际发生额核算。

(2) 摊销期限：开办费于生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益；其他长期待摊费用按照规定的期限或预计受益期限平均摊销。

17、借款费用资本化的核算方法

(1) 借款费用，是指企业因借款而发生的利息及其他相关成本。

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用的帐务处理：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，发生时予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，直接计入当期损益。

(3) 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。

(4) 借款费用同时满足以下条件时予以资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

18、股份支付及权益工具的处理方法

(1) 股份支付的种类

本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付，并以授予日的公允价值计量。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

a. 以权益结算的股份支付

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。在等待期内的期末，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。后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。在行权日，根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

b. 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在等待期内的期末，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。在相关负债结算前的期末以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

19、收入确认原则

房地产销售：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，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；

物业出租：按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额确认房屋出租收入的实现；

物业管理：在物业管理服务已提供与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时确认物业管理收入的实现；

销售商品：在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时确认营业收入的实现；

提供劳务：以实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提；

他人使用本公司资产而发生的收入：①他人使用本公司现金资产发生的利息收入，按使用现金的时间和适用利率（是以借款双方签订的协议、合同中规定的利率确定，如涉及关联方还应按财政部《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》中规定的能够确认利息收入而适用的利率与协议、合同中规定的利率孰低来确定）计算确定。②他人使用本公司非现金资产，发生的使用费收入按有关合同协议规定的收费时间和方法计算确定。

20、确认递延所得税资产的依据

确认递延所得税资产时，其暂时性差异在可预见的未来能够转回的判断依据为：公司在未来可预见的期间内持续经营，没有迹象表明公司盈利能力下降，无法获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。

21、主要会计政策、会计估计的变更以及重大会计差错更正及其影响

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

(3) 会计差错更正
无

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%
城建税	实际缴纳流转税额	7%或 1%
企业所得税	应纳税所得额	25%或 20%
土地增值税	房地产销售收入减扣除项目金额	超率累进税率 30%-60%

(五) 企业合并及合并财务报表

1、公司所控制的境内外重要子公司的情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
北京高盛华房地产开发有限公司	全资子公司	北京朝阳区东四环中路 39 号	房地产开发	330,000,000.00	房地产开发,销售商品房
深圳市华富溢实业有限公司	全资子公司	深圳市福田区上步中路 1043 号深勘大厦 20G	房地产开发	10,638,000.00	投资兴办实业、国内商业、物资供销业、从事南山地块号为 K701-0014 号土地的房地产开发经营业务。
北京优孚房地产开发有限公司	全资子公司	北京朝阳区东四环中路 39 号	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发;销售商品房;自有房产的物业管理;家居装饰;劳务服务;信息咨询(中介除外)
长春华业房地产开发有限公司	全资子公司	净月开发区森杨路 858 号	房地产开发	30,000,000.00	房地产开发;经营
大连晟鼎房地产开发有限公司	全资子公司	大连市沙河口区中山路 427 号	房地产开发	25,000,000.00	房地产开发及销售,国内一般贸易,经济信息咨询
深圳市华盛业投资有限公司	控股子公司	深圳市福田区上步中路 1043 号深勘大厦 21 层 B1 室	房地产开发	327,150,000.00	在宗地号为 G01020-0186 的土地上从事房地产开发经营,投资兴办实业

单位:元 币种:人民币

子公司全称	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额 (资不抵债子公司适用)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
北京高盛华房地产开发有限公司	325,652,166.28		100	100	是
深圳市华富溢实业有限公司	9,600,000.00		100	100	是
北京优孚房地产开发有限公司	49,500,000.00		100	100	是
长春华业房地产开发有限公司	40,500,000.00		100	100	是
大连晟鼎房地产开发有限公司	474,330,478.46		100	100	是
深圳市华盛业投资有限公司	298,304,318.53		91.25	100	是

2、各重要子公司中少数股东权益情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股	从归属母公司当期损益中扣减少数股东
-------	--------	----------------	-------------------

		东损益的金额	承担的超额亏损
深圳市华盛业投资有限公司	27,567,941.02		

3、通过同一控制下的企业合并取得的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日 (同一控制下被合并方)		
				收入	净利润	经营活动产生的现金流量净额
深圳市华盛业投资有限公司	控股子公司	与母公司由同一控制人控制	华业发展(深圳)有限公司			

4、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	商誉 (非同一控制下被合并方)	
		金额	确定方法
北京高盛华房地产开发有限公司	全资子公司	620,472.83	
深圳市华富溢实业有限公司	全资子公司	529,889.47	
北京优孚房地产开发有限公司	全资子公司	6,513,238.82	
大连晟鼎房地产开发有限公司	全资子公司		

5、企业合并及合并财务报表的说明

本公司将能够实施控制的全部子公司纳入合并范围。子公司采取的会计政策与本公司不一致时，已按照本公司的会计政策调整后进行合并。若子公司的会计期间与本公司不一致，已经按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整。本公司并购同一控制人的子公司采用权益结合法处理，将年初至合并日所发生的收入、费用和利润纳入合并利润表，按被合并方在合并日的资产和负债的账面价值作为取得的资产和负债的计量属性。并购非同一控制下的子公司，采用购买法进行会计处理，自控制子公司之日起合并该子公司的会计报表，按公允价值计量购买子公司的可辨认资产、负债。在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。对下属的合营公司，采用权益法核算。

6、非同一控制下的购买股权的购买日的确定方法及相关交易公允价值的确定

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为企业合并发生的各项直接相关费用之和。

7、出售子公司的出售日确定方法

根据董事会决议日期确定

8、合并报表范围发生变更的内容和原因

经公司四届十一次董事会审议通过出售子公司深圳市鼎业房地产经纪有限公司 100%的股权，因此报告日不再纳入合并范围。

(六) 合并会计报表附注

1、货币资金

单位:元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	880,718.74	975,090.26
人民币	880,718.74	975,090.26

银行存款：	689,055,102.29	679,829,247.99
人民币	689,055,102.29	679,829,247.99
其他货币资金：	274,180,632.29	22,086,376.15
人民币	274,180,632.29	22,086,376.15
合计	964,116,453.32	702,890,714.40

报告期末公司货币资金余额较年初增加 26,122.57 万元。主要是：经营活动产生的现金流量净额 38,652.32 万元（其中销售回款 57,190.24 万元，开发投入 21,348.26 万元）；投资活动产生的现金流量净额-12,760.87 万元；筹资活动产生的现金流量净额 231.12 万元。

2、交易性金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1. 交易性债券投资		50,000,000.00
2. 交易性权益工具投资	84,951,820.48	3,657,478.00
3. 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		
4. 衍生金融资产		
5. 其他	104,900,000.00	
合计	189,851,820.48	53,657,478.00

1. 2008 年 11 月 17 日，本公司（委托人）与国元证券股份有限公司（管理人）及中国农业银行托管业务部（托管人）签订了编号为 02046820 号《国元黄山 2 号集合资产管理计划资产管理合同》，并于当日购买了“黄山 2 号”基金，认购金额人民币 5000 万元，截止 2009 年 6 月 30 日，上述基金已赎回。

2. 报告期末，股票投资余额 84,951,820.48 元，其中本金为 78,854,844.47 元。

3. 其他为购买银行理财产品金额。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
其他不重大应收账款	1,044,734.38	100	104,619.74	100	1,743,662.38	100	104,619.74	100
合计	1,044,734.38	/	104,619.74	/	1,743,662.38	/	104,619.74	/

*1 单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 100 万元的应收款项，经对单项金额重大的应收款项进行个别认定，未发现减值，故采用账龄法计提坏账准备。

*2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项确定依据为：根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的应收款项回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项归入该组合。

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

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

(3) 应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市好百年家居连锁企业公司	非关联方	521,953.38	一年以内	49.97
个人	非关联方	522,781.00	一年以内	50.03
合计		1,044,734.38		100.00

4、其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额	55,087,935.97	85.33	5,829,524.86	96.17	175,685,214.36	99.06	12,829,524.86	98.22

重大的其他应收款项								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项	335,876.82	0.52	157,323.56	2.60	335,876.82	0.19	157,323.56	1.20
其他不重大的其他应收款项	9,138,095.08	14.15	74,688.90	1.23	1,331,199.35	0.75	74,688.90	0.57
合计	64,561,907.87	/	6,061,537.32	/	177,352,290.53	/	13,061,537.32	/

*1 单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 100 万元的应收款项，经对单项金额重大的应收款项进行个别认定，未发现减值，故采用账龄法计提坏账准备。

*2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项确定依据为：根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的应收款项回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项归入该组合。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
三年以上	335,876.82	100	157,323.56	335,876.82	100	157,323.56
合计	335,876.82	100	157,323.56	335,876.82	100	157,323.56

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

- (3) 金额较大的其他的其他应收款项的性质或内容

期末占其他应收款总额 10% (含 10%) 以上项目的具体内容如下：

期末占其他应收款总额 10% (含 10%) 以上项目的具体内容如下：		
深圳市金鹏投资管理有限公司	40,000,000.00	股权收购意向金
深圳市华隆泰贸易有限公司	10,000,000.00	股权收购意向金

2008 年 5 月 21 日，本公司与深圳市金鹏城投资管理有限公司（甲方）及深圳市华隆泰贸易有限公司（乙方）签订了《项目收购意向协议书》，协议书约定本公司拟收购甲、乙双方持有的陕西金泓投资有限公司 100% 股权，并根据协议书的约定支付给甲方 4000 万元项目收购意向金，支付给乙方 1000 万元项目收购意向金。截止 2009 年 7 月 28 日，上述款项已收回。

- (4) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
深圳市金鹏投资管理有限公司	非关联方	40,000,000.00	一年	61.96
深圳市华隆泰贸易有限公司	非关联方	10,000,000.00	一年	15.49
内蒙古仕奇集团有限责任公司	非关联方	5,000,000.00	三年以上	7.74
长春雷震房屋拆迁有限公司	非关联方	2,161,890.00	一年	3.35
长春供电公司	非关联方	1,275,750.00	一年	1.98
合计	/	58,437,640.00	/	90.52

5、预付账款

- (1) 预付账款账龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	21,757,527.25	10.61	51,671,366.99	26.27
一至二年	52,109,000.00	25.42	16,008,335.81	8.14
二至三年	82,200,000.00	40.08	80,000,000.00	40.68
三年以上	49,000,000.00	23.89	49,000,000.00	24.91
合计	205,066,527.25	100.00	196,679,702.80	100.00

(2) 预付账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	188,677,392.75	92.01	186,621,716.00	93.93

(3) 预付账款主要单位

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
北京市第三印染厂	非关联方	159,000,000.00	2006-2009年	预付拆迁补偿款等
长春净月发展总公司	非关联方	10,000,000.00	2008年5月	预付工程款
中铁十三局第一工程有限公司	非关联方	7,500,000.00	2009年1月	预付工程款
长春供电公司	非关联方	7,226,776.75	2007年9月	预付工程款
东北金城建筑工程有限公司	非关联方	4,950,616.00	2008年10月	预付工程款
合计	/	188,677,392.75	/	/

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

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

6、存货

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,575,053,553.90		1,575,053,553.90	1,356,607,730.18		1,356,607,730.18
开发产品	524,034,443.43		524,034,443.43	636,381,867.88		636,381,867.88
合计	2,099,087,997.33		2,099,087,997.33	1,992,989,598.06		1,992,989,598.06

7、投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	402,997,738.09			402,997,738.09
1.房屋、建筑物	402,997,738.09			402,997,738.09
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	35,304,163.88	5,769,730.02		41,073,893.90
1.房屋、建筑物	35,304,163.88	5,769,730.02		41,073,893.90
2.土地使用权				
三、投资性房地产净值合计	367,693,574.21	-5,769,730.02		361,923,844.19
1.房屋、建筑物	367,693,574.21	-5,769,730.02		361,923,844.19
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	367,693,574.21	-5,769,730.02		361,923,844.19
1.房屋、建筑物	367,693,574.21	-5,769,730.02		361,923,844.19
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：5,769,730.02 元。

8、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	36,765,839.98	155,322.00	264,589.54	36,656,572.44
其中：房屋及建筑物	32,177,597.81		264,589.54	31,913,008.27
机器设备				
运输工具	2,595,870.08			2,595,870.08
其他设备	1,992,372.09	155,322.00		2,147,694.09
二、累计折旧合计	1,830,588.86	783,628.04	3,606.69	2,610,610.21
其中：房屋及建筑物	175,937.74	482,543.19	3,606.69	654,874.24
机器设备				
运输工具	1,071,453.21	120,226.62		1,191,679.83
其他设备	583,197.91	180,858.23		764,056.14
三、固定资产净值合计	34,935,251.12	-628,306.04	260,982.85	34,045,962.23
其中：房屋及建筑物	32,001,660.07	-482,543.19	260,982.85	31,258,134.03
机器设备		0.00	0.00	
运输工具	1,524,416.87	-120,226.62	0.00	1,404,190.25
其他设备	1,409,174.18	-25,536.23	0.00	1,383,637.95
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
五、固定资产净额合计	34,935,251.12	-628,306.04	260,982.85	34,045,962.23
其中：房屋及建筑物	32,001,660.07	-482,543.19	260,982.85	31,258,134.03
机器设备		0.00	0.00	
运输工具	1,524,416.87	-120,226.62	0.00	1,404,190.25
其他设备	1,409,174.18	-25,536.23	0.00	1,383,637.95

本期折旧额：783,628.04 元。

本公司认为期末不存在固定资产减值情况，故未计提固定资产减值准备。

9、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	348,527.00			348,527.00
网上办公系统	199,500.00			199,500.00
售楼软件	100,000.00			100,000.00
财务软件	24,030.00			24,030.00
预算软件	24,997.00			24,997.00
二、累计摊销合计	212,409.43	34,802.70		247,212.13
网上办公系统	136,049.98	19,899.98		155,949.96
售楼软件	68,333.33	10,000.00		78,333.33
财务软件	7,609.50	2,403.00		10,012.50
预算软件	416.62	2,499.72		2,916.34
三、无形资产净值合计	136,117.57		34,802.70	101,314.87
网上办公系统	63,450.02		19,899.98	43,550.04
售楼软件	31,666.67		10,000.00	21,666.67
财务软件	16,420.5		2,403.00	14,017.50
预算软件	24,580.38		2,499.72	22,080.66
四、减值准备合计				

五、无形资产净额合计	136,117.57		34,802.70	101,314.87
网上办公系统	63,450.02		19,899.98	43,550.04
售楼软件	31,666.67		10,000.00	21,666.67
财务软件	16,420.5		2,403.00	14,017.50
预算软件	24,580.38		2,499.72	22,080.66

本期摊销额：34,802.70 元。

10、商誉

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
北京高盛华股权投资	620,472.83	620,472.83
深圳华富溢股权投资	529,889.47	529,889.47
长春华业股权投资	10,512,639.16	10,512,639.16
北京优孚股权投资	6,513,238.82	6,513,238.82
合计	18,176,240.28	18,176,240.28

11、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
待摊办公楼房租		137,500.00
合计		137,500.00

12、递延所得税资产

(1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
应收帐款坏帐准备	26,154.94	26,154.94
其他应收帐款坏帐准备	1,487,722.10	1,487,722.10
可抵扣亏损	11,980,510.84	11,980,510.84
合计	13,494,387.88	13,494,387.88

(2) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
应收账款坏账准备	104,619.74
其他应收款坏账准备	5,966,999.72
可抵扣亏损	47,922,043.36
合计	53,993,662.82

公司根据《企业会计准则第 18 号—所得税》的规定，采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算，计提的递延所得税资产。

13、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	13,166,157.06		7,000,000.00		7,000,000.00	6,166,157.06
二、存货跌价准备						
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						

八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	13,166,157.06		7,000,000.00	7,000,000.00	6,166,157.06

14、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	54,116,537.92	
合计	54,116,537.92	

15、应付账款

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

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	148,879,299.49	53.85	287,671,983.33	81.70
一至二年	122,663,513.58	44.37	42,371,600.81	12.03
二至三年	2,952,981.55	1.06	20,100,000.00	5.71
三年以上	1,978,965.26	0.72	1,978,965.26	0.56
合计	276,474,759.88	100.00	352,122,549.40	100.00

*三年以上应付账款系南海玫瑰园工程保修款。

16、预收账款

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

17、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,185,529.31	7,096,555.35	7,959,388.15	322,696.51
二、职工福利费	-3,300.00	67,118.00	66,902.00	-3,084.00
三、社会保险费	5,050.43	379,082.28	381,612.39	2,520.32
四、住房公积金		136,212.00	133,357.00	2,855.00
五、其他	202,676.77	15,415.93	16,013.44	202,079.26
合计	1,389,956.51	7,694,383.56	8,557,272.98	527,067.09

18、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
营业税	-8,268,328.89	-4,289,170.87	应税收入
所得税	-3,023,140.92	15,716,197.62	应纳税所得额
个人所得税	35,124.86	31,017.97	
城建税	-347,555.17	-248,238.99	实际缴纳流转税额
教育费附加	-188,979.32	-71,127.26	实际缴纳流转税额
土地增值税	13,385,177.40	32,488,177.45	房地产销售收入减扣除项目金额
房产税	53,525.91		

土地使用税	-14,733.00		
合计	1,631,090.87	43,626,855.92	/

19、其他应付款

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
深圳华业物业管理有限公司北京分公司	1,069,331.46	579,671.4
合计	1,069,331.46	579,671.4

20、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,015,042,500.00	981,842,500.00
合计	1,015,042,500.00	981,842,500.00

(2) 长期借款情况

单位：元 币种：人民币

借款单位	借款起始日	借款终止日	期末数	期初数
			本币金额	本币金额
北京华业地产股份有限公司	2007年4月17日	2015年4月16日	94,740,000.00	96,055,000.00
北京华业地产股份有限公司	2007年6月7日	2015年6月6日	35,302,500.00	35,787,500.00
北京高盛华房地产开发有限公司	2007年6月18日	2010年6月17日	25,000,000.00	250,000,000.00
长春华业房地产开发有限公司	2007年8月16日	2010年8月15日	150,000,000.00	150,000,000.00
深圳市华盛业投资有限公司	2008年5月28日	2010年9月27日	450,000,000.00	450,000,000.00
大连晟鼎房地产开发有限公司	2009年6月26日	2012年6月25日	260,000,000.00	
合计	/	/	1,015,042,500.00	981,842,500.00

1) 根据本公司 2007 年 4 月 17 日与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的合同编号借 2007 固 0184002R 号《人民币资金借款合同》，本公司向该行借入人民币 10,000 万元，借款期限从 2007 年 4 月 17 日至 2015 年 4 月 16 日。截止 2009 年 6 月 30 日，已归还借款 526.00 万元。

为确保上述借款合同的履行，2007 年 4 月 17 日本公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的合同编号抵 2007 固 0184002R 号《抵押合同》，抵押物为公司自有房产-彩虹新都裙楼 1 层 B 段、1 层 C 段、2 层 B 段、4 层 ABCD 段。

2) 根据本公司 2007 年 6 月 7 日与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的合同编号借 2007 固 0184002R-2 号《人民币资金借款合同》，本公司向该行借入人民币 3,700 万元，借款期限从 2007 年 6 月 7 日至 2015 年 6 月 6 日。截止 2009 年 6 月 30 日，已归还借款 169.75 万元。

为确保上述借款合同的履行，2007 年 6 月 7 日本公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的合同编号抵 2007 固 0184002R-2 号《抵押合同》，抵押物为公司自有房产-彩虹新都裙楼 3 层 ABC 段。

上述 1-2 项借款抵押的彩虹新都裙楼房产原值为人民币 17,271 万元。

3) 根据本公司下属的北京高盛华 2007 年 6 月 18 日与中国工商银行股份有限公司北京昌平支行签订的合同编号 2007 年昌平字第 0003 号《中国工商银行房地产业借款合同》和 2007 年昌平字第 0004 号《中国工商银行房地产业借款合同》，北京高盛华向该行分别借入人民币 30,000 万元和 10,000 万元，借款期限从 2007 年 6 月 18 日至 2010 年 6 月 17 日。截止 2009 年 6 月 30 日，已归还借款 37,500 万元。

为确保上述借款合同的履行，2007 年 6 月 18 日北京高盛华与中国工商银行股份有限公司北京昌平支行分别签订了合同编号 2007 年昌平抵字第 0003 号《中国工商银行抵押合同》和合同编号 2007 年昌平抵字第 0004 号《中国工商银行抵押合同》，其中：2007 年昌平抵字第 0003 号《中国工商银行抵押合同》的抵押物为：①华业玫瑰东方园项目住宅二期-朝阳区东四环中路 39 号 1 层 A 单元 108 号等 118 套房屋（建筑面积 29701.61 平方米，评估价值 23296 万元）；②华业玫瑰东方园项目住宅二期-朝阳区东四环中路 39 号 1 层 A 单元 108 号等 118 套房屋分摊土地（土地使用权面积 8,533.63 平方米，评估价值 34,944 万元）；2007 年昌平抵字第 0004 号《中国工商银行抵押合同》的抵押物为：北京优孚自有项目用地：朝阳区东风乡高井村华业玫瑰郡一期建设用地（土地使用权面积 12,706.40 平方米，评估价值 16,140 万元）。

2009 年 1 月北京高盛华偿还了编号 2007 年昌平字第 0003 号《中国工商银行房地产业借款合同》项下借款 15,000 万元，并于 2009 年 1 月 7 日签订了就合同编号 2007 年昌平抵字第 0003 号《中国工商银行抵押合同》的解除抵押登记协议，注销了其合同项下房产抵押权登记手续。

4) 根据本公司下属的长春华业 2007 年 8 月 16 日与中国建设银行股份有限公司长春经济技术开发区支行签订的合同编号 KF-2007-030 号《人民币资金借款合同》，长春华业向该行借入人民币 25,000 万元，借款期限从 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。其中：中国建设银行股份有限公司长春经济技术开发区支行承贷 10,000 万元，中国建设银行股份

有限公司深圳市分行承贷 15,000 万元。截止 2009 年 6 月 30 日，长春华业已归还中国建设银行股份有限公司深圳市分行承贷 15,000 万元中的 10,000 万元。

为确保上述借款合同的履行：

①长春华业 2007 年 8 月 16 日与中国建设银行股份有限公司长春经济技术开发区支行签订的合同编号 KF-2007-030 号《抵押合同》，抵押物为长春华业自有开发项目华业玫瑰谷项目用地的使用权，目前上述抵押已解除；

②本公司 2007 年 8 月 16 日与中国建设银行股份有限公司长春经济技术开发区支行签订的合同编号 KF-2007-030 号《保证合同》，为上述借款合同提供连带保证责任。

5) 根据 2008 年 5 月 28 日本公司下属的深圳市华盛业投资有限公司与华业发展（深圳）有限公司、中国建设银行股份有限公司深圳市分行（以下简称“建设银行深圳市分行”）签订的合同编号为建深委贷 2008019 号的《委托贷款合同》，华业发展（深圳）有限公司同意并委托建设银行深圳市分行向本公司下属的深圳市华盛业投资有限公司发放委托贷款 45,000 万元，借款期限从 2008 年 5 月 28 日至 2010 年 9 月 27 日。该项贷款以龙岗中心区 19 区 49,540.38 平方米的土地使用权作抵押。

委托贷款本金来自华业发展与中国建行深圳市分行 2008 年 3 月份签订的编号为借 2008 房 0157002R 的《人民币资金借款合同》，合同约定中国建行深圳市分行向华业发展发放贷款 45,000 万元。为了确保该合同的履行，双方签订了合同编号为抵 2008 房 0157002R-B 的抵押合同，抵押人为深圳市华盛业投资有限公司，抵押财产名称为 G01020-0186，权属证书编号为深房地字第 6000294449，面积为 49,540.38 平方米，抵押财产的价值是 45,000 万元。

6) 根据本公司下属的大连晟鼎房地产开发有限公司 2009 年 6 月 9 日与中国银行股份有限公司大连沙河口支行签订的合同编号 DJ2009SD7185097 号《人民币借款合同》，大连晟鼎房地产开发有限公司向该行借入人民币 30,000 万元，借款期限从 2009 年 6 月 26 日至 2012 年 6 月 25 日。2009 年 6 月 26 日，大连晟鼎房地产开发有限公司取得中国银行股份有限公司大连沙河口支行贷款 30,000 万元中的 26,000 万元。

为确保上述借款合同的履行：

①大连晟鼎 2009 年 6 月 9 日与中国银行股份有限公司大连沙河口支行签订的合同编号 DY2009SD7185097 号《抵押合同》，抵押物为大连晟鼎自有开发项目华业玫瑰东方项目用地，土地证号大国用 2009 第 03013 号土地使用权（评估价值 43,789.5 万元）；

②北京高盛华房地产开发有限公司 2009 年 6 月 9 日与中国银行股份有限公司大连沙河口支行签订的合同编号 DZ2009SD7185097 《保证合同》，为上述借款合同提供连带保证责任。

21、股本

单位：股

	期初数		变动增减					期末数	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
股份总数	645,000,000	100						645,000,000	100

22、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,085,215,617.55			1,085,215,617.55
其他资本公积	6,421,979.03	337,867.61		6,759,846.64
合计	1,091,637,596.58	337,867.61		1,091,975,464.19

23、盈余公积

单位：元 币种：人民币

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

24、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润（2008 年期末数）	241,957,165.00	/
调整后 年初未分配利润	241,957,165.00	/
加：本期净利润	46,311,696.45	/
期末未分配利润	288,268,861.45	/

25、营业收入

(1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	203,712,279.38	195,788,682.93
合计	203,712,279.38	195,788,682.93

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	193,453,310.00	119,757,264.44	190,640,098.00	78,931,842.99
物业租赁及其他	10,258,969.38	6,599,267.61	5,148,584.93	4,903,909.75
合计	203,712,279.38	126,356,532.05	195,788,682.93	83,835,752.74

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	193,453,310.00	119,757,264.44	190,640,098.00	78,931,842.99
物业租赁及其他	10,258,969.38	6,599,267.61	5,148,584.93	4,903,909.75
合计	203,712,279.38	126,356,532.05	195,788,682.93	83,835,752.74

(4) 主营业务（分地区）

地区分布标准：资产所在地

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	164,521,887.60	98,054,838.05	190,320,098.00	78,931,842.99
深圳	4,963,583.78	6,599,267.61	5,468,584.93	4,903,909.75
长春	34,226,808.00	21,702,426.39		
合计	203,712,279.38	126,356,532.05	195,788,682.93	83,835,752.74

(5) 公司前五名客户的销售收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例（%）
个人	3,710,840.00	1.82
个人	3,290,000.00	1.62
个人	2,600,002.00	1.28
个人	2,511,888.00	1.23
个人	2,213,411.00	1.09
合计	14,326,141.00	7.04

26、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	14,647,159.74	9,664,288.95	应税收入
城建税	1,015,294.33	664,450.19	实际缴纳流转税额
教育费附加	439,414.81	289,920.18	实际缴纳流转税额
土地增值税	7,553,787.45	30,698,045.54	房地产销售收入减扣除项目金额
合计	23,655,656.33	41,316,704.86	/

27、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
交易性金融资产	6,016,693.90	
合计	6,016,693.90	

公允价值变动收益为公司进行股票投资，期末公允价值高于帐面余额的差额。

28、投资收益

(1) 会计报表中的投资收益项目增加

单位：元 币种：人民币

	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	2,074.39	
处置交易性金融资产取得的投资收益	5,691,777.32	902,465.75
合计	5,693,851.71	902,465.75

29、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	-7,000,000.00	48,589.30
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-7,000,000.00	48,589.30

30、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
非流动资产处置利得合计	731,267.15	
其中：固定资产处置利得	731,267.15	
企业合并的合并成本小于合并时应享被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益		673,663.99
违约金	52,381.00	
合计	783,648.15	673,663.99

31、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
非流动资产处置损失合计		116,200.00
其中：固定资产处置损失		116,200.00
其他	299,863.32	
合计	299,863.32	116,200.00

32、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按《企业所得税法》等规定的当期所得税	9,502,660.38	13,934,852.25
合计	9,502,660.38	13,934,852.25

33、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	本期数	上期数
基本每股收益和稀释每股收益计算		

(一) 分子:		
税后净利润	46,311,696.45	23,000,423.86
调整: 优先股股利及其它工具影响		
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	46,311,696.45	23,000,423.86
调整:	---	---
与稀释性潜在普通股股相关的股利和利息		
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化	---	---
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	46,311,696.45	23,000,423.86
(二) 分母:		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	645,000,000.00	645,000,000.00
加: 所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	---	---
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	645,000,000.00	645,000,000.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.072	0.036
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.049	0.035
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.072	0.036
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.049	0.035

34、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
收到的往来款项	223,771,292.51
其他	7,326,590.27
合计	231,097,882.78

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
支付的往来款项	105,523,713.14
支付的费用及其他	8,707,991.52
合计	114,231,704.66

(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	金额
赎回的理财产品金额	2,059,013,030.59
出售的股票交易金额	79,153,331.84
赎回基金产品金额	150,023,927.70
合计	2,288,190,290.13

(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	金额
支付的理财产品金额	2,162,390,000.00
支付的股票交易金额	150,286,161.39
购买基金产品金额	100,000,000.00
合计	2,412,676,161.39

35、现金流量表补充资料

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	46,043,650.02	22,354,374.87

加：资产减值准备	-7,000,000.00	48,589.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,553,358.06	3,674,474.38
无形资产摊销	34,802.70	32,303.00
长期待摊费用摊销	137,500.00	
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）	-731,267.15	116,200.00
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）	-6,016,693.90	
财务费用（收益以“－”号填列）	3,663,070.91	9,327,585.30
投资损失（收益以“－”号填列）	-5,693,851.71	-902,465.75
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-100,078,749.27	-591,100,351.61
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	114,102,486.21	-189,833,026.56
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	335,508,934.51	169,966,063.66
其他		-673,663.99
经营活动产生的现金流量净额	386,523,240.38	-576,989,917.40
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	964,116,453.32	1,266,220,956.88
减：现金的期初余额	702,890,714.40	1,393,964,611.55
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	261,225,738.92	-127,743,654.67

(七) 母公司会计报表附注

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
其他不重大应收账款	521,953.38	100.00	31,317.20	100.00	521,953.38	100	31,317.20	100
合计	521,953.38	/	31,317.20	/	521,953.38	/	31,317.20	/

*1 单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 100 万元的应收款项，经对单项金额重大的应收款项进行个别认定，未发现减值，故采用账龄法计提坏账准备。

*2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项确定依据为：根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的应收款项回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项归入该组合。

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

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

(3) 应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市好百年家居连锁企业公司	非关联方	521,953.38	一年以内	100.00
合计	/	521,953.38	/	100.00

2、其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项	811,982,329.45	99.98	77,191,868.97	99.90	1,159,204,482.91	99.98	77,191,868.97	99.90
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项	176,286.82	0.02	70,514.73	0.09	176,286.82	0.02	70,514.73	0.10
其他不重大的其他应收款项	25,069.00	0	3,036.14	0.10	37,269.00		3,036.14	0
合计	812,183,685.27	/	77,265,419.84	/	1,159,418,038.73	/	77,265,419.84	/

*1 单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 100 万元的应收款项，经对单项金额重大的应收款项进行个别认定，未发现减值，故采用账龄法计提坏账准备。

*2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项确定依据为：根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的应收款项回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项归入该组合。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
三年以上	176,286.82	100.00	70,514.73	176,286.82	100.00	70,514.73
合计	176,286.82	100.00	70,514.73	176,286.82	100.00	70,514.73

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

(3) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
长春华业房地产开发有限公司	全资子公司	516,744,688.71	一至二年	63.62
大连晟鼎房地产开发有限公司	全资子公司	135,026,752.53	一年	16.63
北京高盛华房地产开发有限公司	全资子公司	95,433,649.57	一年	11.75

深圳市金鹏投资管理有限公司	非关联方	40,000,000.00	一年	4.92
深圳市华隆泰贸易有限公司	非关联方	10,000,000.00	一年	1.23
合计	/	797,205,090.81	/	98.15

(4) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占其他应收账款总额的比例(%)
长春华业房地产开发有限公司	全资子公司	516,744,688.71	63.62
大连晟鼎房地产开发有限公司	全资子公司	135,026,752.53	16.63
北京高盛华房地产开发有限公司	全资子公司	95,433,649.57	11.75
深圳市华盛业投资有限公司	控股公司	9,777,238.64	1.20
合计	/	756,982,329.45	93.20

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
北京高盛华房地产开发有限公司	325,652,166.28	325,652,166.28		325,652,166.28			100	100
深圳市鼎业房地产经纪有限公司	45,000.00	45,000.00	-45,000.00	0.00				
深圳市华富溢实业有限	8,640,000.00	8,640,000.00		8,640,000.00			90	90

公司								
大连晟鼎房地产开发有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	-16,000,000.00	0.00				
深圳市华盛业投资有限公司	298,304,318.53	298,304,318.53		298,304,318.53		91.25	91.25	

4、营业收入

(1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,318,856.48	3,176,783.64
合计	3,318,856.48	3,176,783.64

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁及其他	3,318,856.48	3,505,572.30	3,176,783.64	3,617,533.35
合计	3,318,856.48	3,505,572.30	3,176,783.64	3,617,533.35

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁及其他	3,318,856.48	3,505,572.30	3,176,783.64	3,617,533.35
合计	3,318,856.48	3,505,572.30	3,176,783.64	3,617,533.35

(4) 主营业务（分地区）

地区分布标准：资产所在地

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳	3,318,856.48	3,505,572.30	3,176,783.64	3,617,533.35
合计	3,318,856.48	3,505,572.30	3,176,783.64	3,617,533.35

(5) 公司前五名客户的销售收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例 (%)
深圳市好百年家居连锁企业公司	3,318,856.48	100.00
合计	3,318,856.48	100.00

5、投资收益

(1) 会计报表中的投资收益项目增加

单位：元 币种：人民币

	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	252,000.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,687,847.62	
合计	4,939,847.62	

6、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,648,057.14	-8,919,760.02
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,637,120.93	2,631,593.48
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-6,016,693.90	
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,939,847.62	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	362,909,251.46	-202,239,718.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-258,577,708.24	-138,502.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	99,660,179.77	-208,666,388.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	135,671,579.70	611,151,344.37
减：现金的期初余额	65,001,534.97	891,008,893.07
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	70,670,044.73	-279,857,548.70

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
华业发展(深)	外商	深圳市福田区上步中路	ZHOU WEN	在合法取得的地块	465,000,000.00	23.25	23.25		61885741-X

圳)有 限公司	独 资	1043 号深勘 大厦 20 层	HUAN	上从事房 地产开发 经营业务				
------------	--------	---------------------	------	----------------------	--	--	--	--

2006 年 7 月 25 日经深圳市工商行政管理局的正式核准,公司的控股股东深圳华业发展有限公司的企业名称、股东、法定代表人、经营范围变更,公司名称由“深圳华业发展有限公司”变更为“华业发展(深圳)有限公司”;公司法定代表人由“周文焕”变更为“ZHOU WEN HUAN”;公司经营范围由“在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务,物业管理”变更为“在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务”。

2、本企业的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
北京高盛华 房地产开发 有限公司	有限 责任 公司	北京朝阳区东四环中 路 39 号	徐红	房地 产开 发	330,000,000.00	100	100	75132529-5
深圳市华富 溢实业有限 公司	有限 责任 公司	深圳市福田区上步中 路 1043 号深勘大厦 20G	郑晓 帆	房地 产开 发	10,638,000.00	100	100	71520181-8
北京优孚房 地产开发有 限公司	有限 责任 公司	北京朝阳区东四环中 路 39 号	郑晓 帆	房地 产开 发	50,000,000.00	100	100	72261575-2
长春华业房 地产开发有 限公司	有限 责任 公司	净月开发区森杨路 858 号	郑晓 帆	房地 产开 发	30,000,000.00	100	100	78590060-6
大连晟鼎房 地产开发有 限公司	有限 责任 公司	大连市沙河口区中山 路 427 号	徐红	房地 产开 发	25,000,000.00	100	100	66110567-8
深圳市华盛 业投资有限 公司	有限 责任 公司	深圳市福田区上步中 路 1043 号深勘大厦 21 层 B1 室	徐红	房地 产开 发	327,150,000.00	91.25	100	79389679-0

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳华业物业管理有限公司	母公司的全资子公司	19241163-9

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交 易类型	关联交 易内 容	关联交 易定 价原 则	本期数		上年同期数	
				金 额	占同类交易金 额的比例 (%)	金 额	占同类交易金 额的比例 (%)
深圳华业物 业管理有限 公司	提供劳 务	销售现场服 务费及物业 费	市价	1,407,714.00	100		

5、关联方应收应付款项

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深圳华业物业管理有限公司	1,069,331.46	579,671.40

(九) 股份支付

无

(十) 或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2009 年 6 月 30 日，本公司无需说明的未决诉讼事项。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司下属北京高盛华房地产开发有限公司、北京优孚房地产开发有限公司、长春华业房地产开发有限公司和深圳市华盛业投资有限公司与相关银行分别签署了《楼宇按揭合作协议》，对按揭购买华业玫瑰东方园项目、北京华业玫瑰郡项目、华业玫瑰谷项目和深圳华业玫瑰郡项目商品房的业主承担阶段性担保责任，即对业主按揭借款合同签定之日至借款合同项下房产办理完毕房屋所有权证书及房屋他项权证并交予按揭银行之日止产生的所有借款人应付款项承担连带保证责任。截止 2009 年 6

一、北京高盛华房地产开发有限公司	
按揭银行	截止 2009 年 6 月 30 日承担连带担保金额
工商银行昌平支行	21,590,000.00
中国光大银行北京东城支行	13,000,000.00
招商银行股份有限公司北京北京万通中心支行	3,614,979.53
建设银行北京建国支行	9,959,626.54
民生银行西长安街支行	57,160,000.00
东亚银行北京分行	7,217,944.82
小计	112,542,550.89
二、北京优孚房地产开发有限公司	
按揭银行	截止 2009 年 6 月 30 日承担连带担保金额
工商银行昌平支行	85,580,000.00
招商银行股份有限公司北京东三环支行	67,095,900.74
小计	152,675,900.74
三、长春华业房地产开发有限公司	
按揭银行	截止 2009 年 6 月 30 日承担连带担保金额
建行经济开发区支行	34,650,000.00
交通银行净月支行	1,756,182.55
小计	36,406,182.55
四、深圳市华盛业投资有限公司	
按揭银行	截止 2009 年 6 月 30 日承担连带担保金额
建行深圳市分行	64,811,000.00
招行深圳上步支行	48,189,006.00
华夏银行深圳分行竹子林支行	960,000.00
小计	113,960,006.00
合计	415,584,640.18

月 30 日，各公司承担的连带担保责任金额如下表：

(十一) 承诺事项

无

(十二) 资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无资产负债表日后事项。

(十三) 其他重要事项

截止报告日，本公司无需披露的其他重要事项。

(十四) 补充资料

1、按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益》第 1 号的规定，本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	733,341.54	本项目主要为固定资产处置收益。
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、	11,960,471.22	公司进行股票、基金投

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		资及购买银行理财产品取得的收益
对外委托贷款取得的损益	6,440,730.12	公司对外委托贷款取得的收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-247,482.32	
少数股东权益影响额	-47,075.70	
所得税影响额	-4,363,413.09	
合计	14,476,571.77	

2、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	2.27	2.30	0.072	0.072
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.56	1.58	0.049	0.049

八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人徐红、主管会计工作负责人许立超、会计机构负责人许立超签名并盖章的公司 2009 年半年度会计报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。
- 3、载有董事长签名的半年度报告正文。

董事长：徐红
 北京华业地产股份有限公司
 2009 年 8 月 26 日