北京华业地产股份有限公司

股票代码：600240　股票简称：华业地产

2011 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经大华会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人徐红、主管会计工作负责人许立超及会计机构负责人（会计主管人员）许立超声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	华业地产
股票代码	600240
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

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

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011年	2010年	本年比上年增减（%）	2009年
营业总收入	2,402,410,111.18	2,249,412,424.64	6.80	1,210,041,491.11
营业利润	597,149,326.17	380,512,844.66	56.93	177,741,918.46
利润总额	602,895,265.44	380,113,828.24	58.61	177,797,560.10
归属于上市公司股东的净利润	448,257,955.79	292,106,342.65	53.46	117,022,881.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	450,171,817.72	288,275,063.58	56.16	100,048,311.08
经营活动产生的现金流量净额	-429,436,686.36	-488,712,083.73	不适用	-59,695,822.82
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减（%）	2009年末
资产总额	8,445,139,822.90	8,413,787,073.46	0.37	6,675,977,525.94
负债总额	5,619,257,586.35	6,045,082,548.04	-7.04	4,606,627,518.91
归属于上市公司股东的所有者权益	2,821,453,326.28	2,361,617,681.82	19.47	2,069,350,007.03
总股本	645,000,000.00	645,000,000.00	不适用	645,000,000.00

3.2 主要财务指标

	2011年	2010年	本年比上年增减（%）	2009年
基本每股收益（元/股）	0.6950	0.4529	53.46	0.1814
稀释每股收益（元/股）	0.6913	0.4529	52.64	0.1814
用最新股本计算的每股收益（元/股）	不适用	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.6979	0.4469	56.16	0.1551
加权平均净资产收益率（%）	17.34	13.19	增加4.15个百分点	5.75
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	17.41	13.01	增加4.4个百分点	4.91
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.67	-0.76	不适用	-0.09
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减（%）	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.37	3.66	19.40	3.21
资产负债率（%）	66.54	71.85	减少5.31个百分点	69.00

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	-4,581,577.48	172,464.99	627,852.90
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,000,000.00		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		5,437,381.57	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		1,727,854.10	
除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			16,223,165.34
对外委托贷款取得的损益			6,610,019.02
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,185,722.07	-2,299,335.51	-570,136.87
少数股东权益影响额	-21,093.00	-16.71	
所得税影响额	-1,125,469.38	-1,207,069.37	-5,916,329.86
合计	-1,913,861.93	3,831,279.07	16,974,570.53

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011年末股东总数	26,550户	本年度报告公布日前一个月末股东总数			36,360户
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	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	23.42	151,097,921		质押 149,989,149
华保宏实业（深圳）有限公司	境内非国有法人	15.39	99,244,025		质押 99,244,025
普宁市恒宏业贸易有限公司	未知	3.88	25,000,000		未知
中国工商银行-博时精选股票证券投资基金	未知	2.46	15,888,003		未知
中国建设银行-南方盛元红利股票型证券投资基金	未知	2.35	15,147,262		未知
中国工商银行-天元证券投资基金	未知	2.22	14,316,089		未知
中国人民人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	未知	2.04	13,128,379		未知
中国建设银行-工银瑞信稳健成长股票型证券投资基金	未知	1.38	8,899,681		未知
中国人民人寿保险股份有限公司-自有资金	未知	1.01	6,546,699		未知
中国人民财产保险股份有限公司-自有资金	未知	0.92	5,922,510		未知

前10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数量	股份种类
华业发展（深圳）有限公司	151,097,921	人民币普通股
华保宏实业（深圳）有限公司	99,244,025	人民币普通股
普宁市恒宏业贸易有限公司	25,000,000	人民币普通股
中国工商银行-博时精选股票证券投资基金	15,888,003	人民币普通股
中国建设银行-南方盛元红利股票型证券投资基金	15,147,262	人民币普通股
中国工商银行-天元证券投资基金	14,316,089	人民币普通股
中国人民人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	13,128,379	人民币普通股
中国建设银行-工银瑞信稳健成长股票型证券投资基金	8,899,681	人民币普通股
中国人民人寿保险股份有限公司-自有资金	6,546,699	人民币普通股
中国人民财产保险股份有限公司-自有资金	5,922,510	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述公司前十名股东之间、前十名流通股股东之间：普宁市恒宏业贸易有限公司为华保宏实业（深圳）有限公司全资子公司，系一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

（一）管理层讨论与分析

1、市场形势分析

2011年是国家"十二五"规划的开局之年，十二五规划提出未来五年GDP增速目标设定为7%。此举预示了政府将着力经济增长结构性调整，提高经济增长的质量和效益，从而实现经济软着陆。

2011年我国经济形势仍然趋热，全年GDP增长9.2%，1月至10月CPI同比增速居高不下，为对抗通胀压力带来的经济过热，央行上半年史无前例的连续6次提高存款准备金率，至21.5%的历史峰值，直至11月CPI涨幅才出现明显回落。

《中央关于国民经济和社会发展十二五规划的建议》中提出要加强房地产市场监管，规范房地产市场秩序，抑制投机需求，促进房地产业平稳健康发展。充分体现了中央对房地产发展的重视和稳定房地产市场的决心。

2011年1月"新国八条"出台，政策以控价格、强保障、严问责、扩范围为核心，要求进一步加强调控房地产市场，随即展开了全国范围内的严格调控，调控范围内的各城市均出台了相关细则，一方面通过"限购"、"限价"、"限贷"及房地产税制改革等措施，抑制投机投资性需求；另一方面通过加大保障性住房建设，加大闲置土地的清理等措施增加住房供给。总体看来，房地产市场调控成效显著，房价过快增长势头得到遏制，市场供给结构进一步合理，房地产市场正逐步进入理性发展阶段。

国家统计局公布的数据显示：2011年全国房地产开发投资61740亿元，比上年增长27.9%，增速比上年回落5.3个百分点。其中，住宅投资44308亿元，增长30.2%，占房地产开发投资的比重为71.8%。2011年，全国商品房销售面积10.99亿平方米，比上年增长4.9%，增速比上年回落5.7个百分点；其中，住宅销售面积增长3.9%，办公楼销售面积增长6.2%，商业营业用房销售面积增长12.6%。商品房销售额59119亿元，增长12.1%，增速比上年回落6.8个百分点；其中，住宅销售额增长10.2%，办公楼销售额增长16.1%，商业营业用房销售额增长23.7%。2011年12月份，全国房地产开发景气指数（简称"国房景气指数"）为98.89，仍处于较合理水平。

公司认为，在政策作用下2011年房地产市场销售明显降温，地产行业的发展关乎"国计"、"民生"，国家对房地产行业实施调控政策其目的是为了促进房价合理回归，促进房地产市场健康发展。随着城市化进程的不断推进和居民对改善性住房的需求增长，房地产行业在国家调控背景下仍将保持平稳健康发展态势。

2、报告期内公司总体经营情况

报告期内，公司继续保持稳健发展、适度扩张的经营思路，在房地产政策全面紧缩的宏观形势下，为规避房地产行业调控政策带来的系统性风险，改变以房地产为单一主营业务受政策影响较大的局面，公司尝试涉足矿业投资，并于年内取得了实质性进展，从而初步实现了管理层制定的多元化发展的战略目标。

报告期内，公司实现营业收入24.02亿元，较上年同期增加6.80%；实现利润总额60,289.53万元，较上年同期增加58.61%；实现净利润44,825.80万元（归属于母公司所有者的净利润），较上年同期增加53.46%；房地产业务共完成结算面积约22.57万平方米，实现商品房销售收入23.74亿元，较上年同期增加7.02%。

报告期内公司的总体经营处于平稳、健康的状态，各项目均按计划进行。

3、公司主营业务及其经营状况

（1）主营业务分行业情况表

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	2,374,041,961.67	1,387,276,680.49	2,218,345,414.62	1,589,050,932.23
房地产租赁及其他	28,368,149.51	15,327,697.95	27,739,068.27	15,440,058.38
土地一级开发			-	-
合计	2,402,410,111.18	1,402,604,378.44	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61

（2）主营业务分产品情况表

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	2,374,041,961.67	1,387,276,680.49	2,218,345,414.62	1,589,050,932.23
房地产租赁及其他	28,368,149.51	15,327,697.95	27,739,068.27	15,440,058.38
土地一级开发			-	-
合计	2,402,410,111.18	1,402,604,378.44	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61

（3）主营业务分地区情况表

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	1,086,481,470.16	585,699,424.42	92,579,088.90	43,585,053.38
深圳	57,523,987.35	26,104,118.64	1,078,467,274.05	847,998,859.43
长春	425,842,079.00	312,788,707.30	310,192,006.00	223,665,082.96
大连	832,562,574.67	478,012,128.08	764,846,113.94	489,241,994.84
合计	2,402,410,111.18	1,402,604,378.44	2,246,084,482.89	1,604,490,990.61

报告期内，公司北京地区收入主要为公司所开发的北京通州"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"房产销售收入；深圳地区收入主要为所开发的深圳"华业·玫瑰郡"项目的销售收入及"彩虹新都"商场、"太平洋大厦"的房产租赁收入；大连地区收入为所开发的"华业·玫瑰东方"项目的销售收入。

4、报告期内公司总体财务情况

报告期内，公司经营状况良好，项目销售平稳，业绩保持了一定增长。报告期内，公司开发的深圳"华业·玫瑰郡"项目销售完毕，实现销售收入0.43亿元，回笼资金约0.43亿元；长春"华业·玫瑰谷"项目销售顺利，实现销售收入4.26亿元，回笼资金约1.79亿元；大连"华业·玫瑰东方"项目，实现销售收入8.33亿元，回笼资金约4.37亿元；北京通州"华业·东方玫瑰家园"项目，实现销售收入10.69亿元，回笼资金约9.25亿元。

5、公司主要资产和费用变动情况分析

单位：万元 币种：人民币

项目	2011-12-31	2010-12-31	增减变动	变动百分比（%）	变动情况分析
货币资金	33,616.32	133,021.60	-99,405.28	-74.73	地产项目开发投入增加及新增矿业投资所致
其他应收款	10,329.05	2,650.93	7,678.12	289.64	支付龙岗爱联项目一级开发补偿款
存货	687,260.86	659,830.50	27,430.36	4.16	新增土地储备及在建项目投入增加所致
预付账款	28,656.32	4,307.03	24,349.29	565.34	预付采矿权和探矿权转让款
固定资产	23,095.18	3,703.72	19,391.46	523.57	新增矿业项目投资所致
在建工程	3,764.54	0.00	3,764.54	不适用	新增矿业项目投资所致
无形资产	1,382.24	12.34	1,369.90	11101.30	新增矿业项目投资所致
商誉	3,054.85	1,817.62	1,237.23	68.07	收购陕西盛安矿业公司增加商誉所致
其他非流动资产	17,481.00	0.00	17,481.00	不适用	新增矿业项目投资所致
短期借款	38,500.00	0.00	38,500.00	不适用	新增借款所致
应付账款	78,885.27	110,184.24	-31,298.97	-28.41	支付工程款增加所致
预收账款	25,100.70	96,952.65	-71,851.95	-74.11	确认销售收入导致预收账款减少
应交税费	20,865.08	768.42	20,096.66	2615.32	按规定计缴的各项税费
应付利息	1,475.17	0.00	1,475.17	不适用	短期借款应计的利息
一年内到期的非流动资产	109,900.00	0.00	109,900.00	不适用	由长期借款转入所致
项目	2011年1-12月	2010年1-12月	增减变动	变动百分比（%）	
营业收入	240,241.01	224,941.24	15,299.77	6.80	
营业成本	140,260.44	160,449.11	-20,188.67	-12.58	
营业税金及附加	26,257.91	17,356.34	8,901.57	51.29	按规定计缴的税费
营业费用	3,032.03	3,107.47	-75.44	-2.43	销售策划费较上年同期略有减少
管理费用	7,765.59	4,720.38	3,045.21	64.51	公司经营规模扩大及本期摊销股权激励费用所致
财务费用	2,360.49	1,502.15	858.34	57.14	受宏观调控影响，融资成本增加所致

6、报告期内公司现金流量情况分析

单位：万元 币种：人民币

项目	2011年1-12月	2010年1-12月
经营活动现金流量净额	-42,943.67	-48,871.21
投资活动产生的现金流量净额	-64,080.06	-1,969.81
筹资活动产生的现金流量净额	7,620.11	63,480.84
基本每股收益	0.6950	0.4529

报告期内，公司各开发项目销售状况良好，总计回笼销售资金约16.12亿元。为公司在建项目顺利开发提供资金保障。

报告期内，公司新增矿业项目投资，在新疆和陕西累计投入约7亿元。为公司保持稳定盈利打下了良好基础。

7、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
1	北京高盛华房地产开发有限公司	房地产开发	北京华业玫瑰东方园项目及东小马土地一级开发	33,000.00	179,491.13	-2,779.62
2	深圳市华富溢投资有限公司	房地产开发		1,063.80	157,439.30	-5,937.74
3	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	0.00	531.53
4	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	46,856.79	6,004.60
5	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	43,819.09	439.40
6	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	95,156.97	17,386.69
7	北京君合百年房地产开发有限公司	房地产开发	北京华业东方玫瑰家园项目	16,800.00	370,330.25	24,909.24
8	北京国锐民合投资有限公司	投资管理		1,000.00	26,834.05	-0.10
9	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	134,586.96	-994.82
10	北京华恒业房地产开发有限公司	房地产开发	北京通州核心区项目	1,000.00	47,373.41	-1,007.49
11	武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	房地产开发	武汉荷叶山庄项目	4,500.00	73,289.53	-68.77
12	深圳市亚森文化实业有限公司	文化用品销售	深圳爱莲村旧改项目	1,060.00	3,422.21	-69.01
13	北京华恒兴业房地产开发有限公司	房地产开发	北京通州核心区项目	2,000.00	63,583.58	-1,194.39
14	北京华富新业房地产开发有限公司	房地产开发	北京通州核心区项目	1,000.00	55,102.57	-1,530.11
15	托里县华兴业矿业投资有限公司	矿业投资		2,000.00	23,414.32	-287.73
16	陕西盛安矿业开发有限公司	矿业投资		5,000.00	41,742.41	-530.91
17	湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司	房地产开发		3,000.00	2,818.54	-181.46
18	托里县华富兴业矿业投资有限公司	矿业投资		100.00	100.00	

报告期内各项目进展情况如下：

（1）报告期内，公司全资子公司长春华业房地产开发有限公司负责开发的长春"华业·玫瑰谷"项目工程进展顺利，截止报告期末项目一期、二期均已办理完竣工备案手续，项目三期花园洋房及部分联排别墅、叠加别墅已办理完竣工备案手续，剩余部分工程已完成主体结构封顶。

（2）报告期内，公司全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司负责开发的大连"华业·玫瑰东方"项目已交楼入住，报告期内已完成销售比例达90%。

（3）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"东方·玫瑰家园"项目报告期内新增开工面积16.54万平方米。目前各项手续办理及工程进展顺利，截止报告期末A区、B区、C区共计17幢单体楼已完成竣工备案手续的办理，截至2011年末累计竣工面积约29.84万平米，D区5幢单体楼已完成主体结构封顶。

（4）报告期内，公司控股的大连海孚房地产开发有限公司负责开发建设的"解放广场"住宅项目案名正式命名为"华业·玫瑰东方Ⅱ期"。项目手续办理顺利，目前已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》、《建筑工程施工许可证》，部分已取得项目预售许可证，项目于2011年6月开工建设，目前进行基础施工，工程进展顺利。

（5）报告期内，公司持有北京市通州区运河核心区IV-02、03、05、08、09五块多功能用地国有建设用地使用权，为便于该地块项目的开发建设，上述地块分别由公司全资子公司北京华恒业房地产开发有限公司、北京华恒兴业房地产开发有限公司、北京华富新业房地产开发有限公司负责开发建设，截至报告期末各地块处于项目规划设计及前期手续办理阶段，相关工作正在按期进行。

（6）报告期内，公司全资子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司负责开发的"荷叶山庄"项目已取得国有土地证和国有用地规划许可证，该项目预计将于2012年第四季度开盘发售。

（7）报告期内，公司收购的陕西盛安矿业开发有限公司，该公司名下拥有两个探矿权鸡头山-小燕子沟一带金矿和金铜子沟一带铜金矿，截至报告出具日，该等矿权转让已获陕西省国土资源厅批准，目前正在准备申办采矿权证相关手续。

（8）报告期内，托里县华兴业矿业投资有限公司正在办理矿权收购相关手续。

（二）公司未来发展的展望

1、公司未来发展总体规划

2012年公司将继续执行2011年制定的多元化发展战略方针，在保持原有房地产开发项目稳定发展同时，谨慎加大矿业方面的投入，逐渐由单一的房地产开发为主营业务的发展战略调整为"房地产+矿业"双主营业务的发展战略。

房地产业务方面，在做精住宅项目、保证公司稳定现金流的同时，通过开发建设"通州运河核心区商业项目"，扩大公司自持物业规模，从城市建设商发展为兼做城市运营商。

矿业投资方面，将推进已持有矿权的探转采和后续开发速度，力争年内投产并产生收益，继续推进新疆收购矿权相关进展，同时谨慎加大矿业投入。

2、公司2012年度工作计划

（1）、项目开发与销售计划

根据2012年中央经济工作会议精神，预计2012年房地产调控政策总体应将持续趋紧，公司管理层在假设房地产宏观政策保持不变的情况下，制订了切实可行的房地产开发与销售计划，配合科学有效的营销策略，加大推盘力度，加速资金回笼，公司将根据政策和市场环境的变化适时调整相关计划。具体项目开发与销售计划如下：

① 全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司负责开发建设的北京通州"华业？东方玫瑰家园"住宅项目计划于2012年内完成20万平方米的工程施工；新增开工面积约15万平方米。预计全年销售金额12亿元，实现回款9亿元。

② 全资子公司大连晟鼎房地产开发有限公司负责开发建设的大连"华业·玫瑰东方"项目，计划2012年底前完成尾盘的销售。

③ 全资子公司长春华业房地产开发有限公司开发的长春"华业?玫瑰谷"项目计划2012年底前完成三期的全部面积施工及竣工备案。预计全年销售金额4亿元。

④ 全资子公司武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司开发的"荷叶山庄"项目计划2012年新增开工面积约9万平米（含样板示范区），年底前完成项目A区主体结构封顶，计划年内开盘销售。预计销售金额2.8亿元，回款2.2亿元。

⑤ 控股子公司大连海孚房地产开发有限公司负责开发建设的大连"华业·玫瑰东方Ⅱ期"项目于2012年底前完成A1、A2区约16万平米主体结构施工，并力争9月份开盘发售。预计全年销售金额约5亿元。

⑥ 全资子公司北京华恒业房地产开发有限公司、北京华恒兴业房地产开发有限公司、北京华富新业房地产开发有限公司负责开发的通州运河核心区IV-02、IV-03、IV-05、IV-08、IV-09号地正在办理土地开发前期规划等手续，计划年内动工建设。

⑦ 控股子公司陕西盛安矿业开发有限公司拥有的两个金矿探矿权，计划年内取得小燕子沟金矿采矿权证，并完成选厂建设等相关工作，2012年底前投产。

⑧ 全资子公司托里县华兴业矿业投资有限公司在完成矿权转让过户手续后，力争年内投产并产生效益。

（2）、根据监管要求，做好内控建设与规范管理工作

根据监管机构的要求，公司每年随年报披露内部控制自我评价报告，并由会计师进行鉴证。2010年8月，公司聘请中介机构，协助公司进行内部控制建设工作。截至报告期末已取得了阶段性成果。

公司计划于本年度4月-6月，对《内部控制管理手册-试运行稿》的重要风险因素进行回顾与调整，确保与公司整体的风险容量相符。2012年7月-9月对"内部控制诊断报告"中所识别的内部控制主要薄弱环节的整改情况进行检查。检查工作分为"责任部门自查"和"内部控制评价小组检查"两个层面进行。公司内控评价小组将就检查的结果形成书面报告，向公司内控领导小组汇报。并于2012年末，按照监管要求披露《内部控制自我评价报告》。

（3）、资金需求、使用计划及来源情况

公司目前的主要资金需求为现有项目开发投入和收购矿业公司的运营投入及偿还一年内到期的非流动负债等，及筛选开发价值高的矿业，合理运用资金杠杆进行收购。根据公司总体资金需求，为保证各项目的进展顺利，公司将从以下几方面来解决资金需求：

① 首先，加强市场营销，加快存量房销售速度，在保证合理利润的情况下加速资金回笼；

② 加快新开发项目的四证取得进度，加快矿业公司金矿探矿权转采矿权速度，进行银行等金融机构借款，合理运用财务杠杆，保证资金有效使用；

③ 制定科学合理的资金使用计划，加强资金监管，做到开源节流。

（4）、经营中的主要风险及对策

① 宏观政策风险

经过2011年国家对房地产行业的政策调整，中国房地产市场调整虽初见成效，但在2012年中央经济工作会议精神明确指出要坚持房地产调控政策不动摇。由此可见，严格的调控政策仍将是2012年度房地产开发企业面临的主要风险，目前"限购"政策直接影响房屋销售量及成交价格。面对仍然趋紧的政策环境，公司将通过制定适合目前政策形式的发展战略和经营思路、科学的制定房地产开发计划及房产售价、加强市场需求分析制定合理的产品定位、调整目前开发产品组合、在合理范围内加大矿业投资力度等多种手段缓解房地产政策给公司带来的风险。

② 经营风险

根据公司管理层制定的多元化的发展战略目标，为分散房地产行业的系统风险，2011年公司着手投资矿产行业，新行业的进入可能对公司经营产生一定风险。为避免和解决未来新行业可能造成的风险因素，公司采取相应措施，增设矿业管理部，招聘了若干专业人员，由矿业管理部对下属矿业公司进行统一管理、监督，同时建立一套完备、可行的矿山管理制度、安全生产制度等管控制度，保证矿山勘探、开采及运营的安全与效率。

③ 财务风险

房地产行业属资金密集型行业，对资金的需求量较大，2011年度紧缩的货币政策直接导致房地产企业信贷紧张局面，2012年房地产行业的紧缩政策或仍将持续。公司通过将加大营销力度促进资金回笼，制定合理的资金使用计划，加强资金监管，谨慎投资，做到开源节流。同时开拓新的融资渠道，避免出现资金紧张导致的财务风险。

北京华业地产股份有限公司

董 事 会

2012年4月10日

5.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述5.1

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

请见前述5.1

§6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

（1）与上期相比本期新增合并单位6家：北京华恒兴业房地产开发有限公司、北京华富新业房地产开发有限公司、托里县华兴业矿业投资有限公司、托里县华富兴业矿业投资有限公司、陕西盛安矿业开发有限公司和湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司。

（2）本年注销子公司北京优孚房地产开发有限公司，于2011年12月26日取得了北京市工商行政管理局的注销核准通知书。

董事长：徐红

北京华业地产股份有限公司

2012年4月10日

股票代码：600240　股票简称：华业地产　编号：临2012-003

北京华业地产股份有限公司五届六次董事会决议公告暨关于召开2011年年度股东大会的通知

特别提示：本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

重要内容提示

●现场会议召开时间：2012年5月11日（星期五）上午10:00

●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

●会议方式：现场投票

●股权登记日：2012年5月8日（星期二）

●股东登记时间：2012年5月10日（星期四）上午9:00至下午16:00

北京华业地产股份有限公司五届六次董事会于2012年4月3日以书面及传真方式发出会议通知，于2012年4月10日以现场方式召开，由公司董事长徐红女士主持，会议应出席的董事5人，实际出席的董事5人，其中独立董事2人，公司部分监事和高级管理人员列席了会议。本次会议的通知和召开符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》（2008年修订版）和《公司章程》的规定。与会董事认真审议本次会议的议案，形成如下决议：

一、审议并通过了《2011年年度报告和摘要的议案》；

2011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2011年年度报告摘要见2012年4月12日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

二、审议并通过了《2011年董事会工作报告的议案》；

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

三、审议并通过了《2011年年度财务决算报告的议案》；

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

四、审议并通过了《2011年年度利润分配及资本公积金转增股本（预案）的议案》；

截止2011年12月31日，公司资本公积金金额为1,105,729,801.22元。公司拟以2011年末总股本64,500万股为基数，向公司全体股东以资本公积金每10股转增12股。此次转增完成以后，本公司总股本变为141,900万股，资本公积金余额为331,729,801.22元。公司2011年度不进行现金分红，不送股。

提请股东大会授权管理层根据利润分配及资本公积金转增股本的实施情况修改《公司章程》中关于注册资本的相关条款并办理相关的工商变更登记。

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

五、审议并通过了《独立董事2011年度述职报告的议案》；

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

独立董事将在2011年年度股东大会上进行述职。

六、审议并通过了《审计委员会<关于大华会计师事务所有限公司2011年年度审计工作总结>的议案》；

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

七、审议并通过了《2011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、公司高级管理人员。

兑现依据：公司内部董事、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2011年度经营目标完成情况、董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，董事薪酬的确定须提交股东大会审议，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。

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

八、审议并通过了《制定2012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2012年度董事（在公司领薪的非独立董事）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）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，董事薪酬的确定须提交2011年年度股东大会审议，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。

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

九、审议并通过了《董事会薪酬与考核委员会2011年履职情况汇总报告的议案》；

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

十、审议并通过了《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有限公司为公司（含下属子公司）2012年度审计机构。

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

十一、审议并通过了《公司2011年度内部控制自我评价报告的议案》；

内部控制自我评价报告及会计师事务所的鉴证报告详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

十二、审议并通过了《公司增加经营范围的议案》；

为进一步优化公司产业结构，实现公司长期发展战略目标，根据公司业务发展的需要，为便于公司开展业务，经公司研究决定，公司经营范围拟增加"矿业投资"项目，具体经营范围以北京市工商行政管理局核定为准。

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

本议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

十三、审议并通过了《修改<公司章程>部分条款的议案》；

1.《公司章程》第十一条：

原内容为："本章程所称其他高级管理人员是指公司的副总经理、董事会秘书、财务负责人、总工程师、总经济师。"

现拟修改为："本章程所称其他高级管理人员是指公司的副总经理、董事会秘书、财务负责人、总建筑师、总经济师。"

2.《公司章程》第十三条：

原内容为："经依法登记，公司的经营范围：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）。经销建筑材料、装潢装饰材料，钢材、木材，五金交电，对房地产投资，房屋租赁、房地产中介服务。"

现拟修改为："房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营）；矿业投资。"

以北京市工商行政管理局最终审核结果为准。

3.《公司章程》第一百三十四条（五）：

原内容为："关联交易权限：与关联自然人发生的交易金额在30万元以上不满300万元的关联交易；与关联法人发生的交易金额在300万元以上不满3000万元，且占公司最近一期经审计净资产0.5%以上不满5%的关联交易。"

现拟修改为："公司与关联自然人发生的交易金额在30万元以上的关联交易（公司提供担保除外），应及时披露。

公司与关联法人发生的交易金额在300万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），需经董事会审议批准并及时披露。

公司与关联人发生的交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）金额在3000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易，应按《上海证券交易所股票上市规则》的要求及时披露，并将该交易提交股东大会审议。"

4.《公司章程》第一百六十二条：

原内容为："公司设总经理1名，由董事会聘任或解聘。

公司可根据实际需要设副总经理若干名，由董事会聘任或解聘。

公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、总工程师、总经济师为公司高级管理人员。"

现拟修改为："公司设总经理1名，由董事会聘任或解聘。

公司可根据实际需要设副总经理若干名，由董事会聘任或解聘。

公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、总建筑师、总经济师为公司高级管理人员。"

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

本议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

十四、审议并通过了《公司2011年度日常关联交易实际发生额及2012年度预计日常关联交易的议案》；

经公司2010年年度股东大会审议，2011年预计与华业发展（深圳）有限公司（以下简称：华业发展）全资子公司深圳华业物业管理有限公司（以下简称：华业物业公司）日常关联交易的金额不超过800万元。根据大华会计师事务所有限公司出具的公司2011年度审计报告，2011年公司实际与"华业物业公司"发生日常关联交易金额为6,902,459.35元，占公司最近一期经审计净资产绝对值0.27%，未超出年度预计发生额。

根据公司2012年开发经营的需要，参照上年度本公司与华业发展（深圳）有限公司全资子公司深圳华业物业管理有限公司发生的关联交易实际情况，公司于2012年4月10日召开第五届董事会六次会议，会议审议并通过了公司2012年预计与"华业物业公司"日常关联交易金额不超过1,000万元，交易涉及的金额占公司2011年经审计净资产绝对值0.35%，金额未达到净资产的5%，本次关联交易事项无须提交股东大会审议。

公司独立董事发表了独立意见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。

关联董事蔡惠丽女士回避了表决。

表决结果：同意4票；反对0票；弃权0票。

十五、审议并通过了《公司2012年度预计对外提供担保的议案》；

为满足公司及下属子公司2012年度项目开发经营进度对资金的需要，同时提高公司决策效率，公司计划2012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）金额合计不超过人民币20亿元（含本公司为下属子公司担保和子公司间相互担保）。

公司董事会提请股东大会对公司的担保事项给予如下授权：

1. 公司2012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20亿元（含本公司为下属子公司担保和子公司间相互担保）。

2. 2012年度发生的，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. 本公司与下属子公司相互间提供担保额度单笔不超过人民币5亿元。

4. 本年度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。

公司独立董事发表了独立意见认为：2012年度预计发生担保事项的被担保人均为公司的下属子公司，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《关于预计2012年度对外提供担保的公告》。

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

本议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

十六、审议并通过了《修订公司<关联交易管理办法>的议案》；

《关联交易管理办法》（修订版）详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

十七、审议并通过了《召开2011年年度股东大会的议案》。

公司拟于2012年5月11日召开2011年年度股东大会。

表决结果：同意5票；反对0票；弃权0票。

（一）、会议召开的基本事项

1、现场会议时间：2012年5月11日（星期五）上午10:00

2、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

3、召集人：北京华业地产股份有限公司董事会

4、投票方式：现场投票。

5、出席对象：

（1）2012年5月8日（星期二）（股权登记日）下午15:00交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司全体股东；因故不能出席会议的股东，可委托授权代理人出席会议。

（2）公司董事、监事、高级管理人员。

（3）公司聘请的见证律师及董事会邀请的其他嘉宾。

（二）、本次股东大会审议事项

本次股东大会将审议以下议案：

1. 审议《2011年年度报告和摘要的议案》；
2. 审议《2011年董事会工作报告的议案》；
3. 审议《2011年监事会工作报告的议案》；
4. 审议《2011年年度财务决算报告的议案》；
5. 审议《2011年年度利润分配及资本公积金转增股本（预案）的议案》；
6. 审议《2011年度董事、监事及高级管理人员绩效考核及薪酬兑现方案的议案》；
7. 审议《制定2012年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》；
8. 审议《续聘会计师事务所的议案》；
9. 审议《公司增加经营范围的议案》；
10. 审议《修改<公司章程>部分条款的议案》；
11. 审议《公司2012年度预计对外提供担保的议案》。

（三）、本次股东大会现场会议的登记方法：

全体股东均有权出席股东大会，并可以委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司股东。

1、登记方式：

符合上述条件的法人股东登记时应提供营业执照复印件（加盖公章）、法定代表人身份证、持股凭证；如委托代理人出席，则应另外提供法定代表人授权委托书、出席人身份证；

符合上述条件的自然人股东登记时应提供本人的身份证、持股凭证；如委托代理人出席，则应另外提供代理人身份证复印件、委托书（详见附件）。外地个人股东可用信函或传真方式登记。

2、登记时间：2012年5月10日（星期四）上午9:00至下午16:00。

3、登记地点：北京市朝阳区东四环中路39号华业国际中心A座16层北京华业地产股份有限公司证券管理部。

4、受托行使表决权人需登记和表决时提交文件的要求：委托代理人持授权委托书、身份证、委托人股东账户卡及委托人持股凭证办理登记手续。

（四）、其它事项

1.公司联系地址：北京市朝阳区东四环中路39号华业国际中心A座16层北京华业地产股份有限公司证券管理部。

邮政编码：100025

联系电话：（010）85710735

传 真：（010）85710505

联 系 人：张雪梅 杜继锋

2.与会股东食宿费用及交通费用自理，会期半天。

（五）备查文件

《北京华业地产股份有限公司2011年年度股东大会资料》

特此公告。

北京华业地产股份有限公司

董 事 会

二〇一二年四月十二日

附件： **授权委托书**

兹委托＿＿＿＿先生（女士）代表我单位（个人）出席北京华业地产股份有限公司2011年年度股东大会，并代表本人依照以下指示对下列议案投票。

序号	议案名称	赞成[注1]	反对[注1]	弃权[注1]
1	审议《2011年年度报告和摘要的议案》			
2	审议《2011年董事会工作报告的议案》			
3	审议《2011年监事会工作报告的议案》			
4	审议《2011年年度财务决算报告的议案》			
5	审议《2011年年度利润分配及资本公积金转增股本（预案）的议案》			
6	审议《2011年度董事、监事及高级管理人员绩效考核及薪酬兑现方案的议案》			
7	审议《制定2012年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案（草案）的议案》			
8	审议《续聘会计师事务所的议案》			
9	审议《公司增加经营范围的议案》			
10	审议《修改<公司章程>部分条款的议案》			
11	审议《公司2012年度预计对外提供担保的议案》			

1、委托人姓名或名称[注2]：　　2、身份证号码[注2]：

3、股东帐户：　　持股数[注3]：

4、受托人签名：　　身份证号码：

5、委托人签名[注4]：　　委托日期：2012年　月　日

注1：如欲投票赞成决议案，请在"赞成"栏内相应地方填上"√"号；如欲投票反对决议案，则请在"反对"栏内相应地方填上"√"号；如欲投票弃权决议案，则请在"弃权"栏内适当地方加上"√"号。如无任何指示，被委托人可自行酌情投票或放弃投票。

注2：请填上自然人股东的全名及其身份证号；如股东为法人单位，请同时填写法人单位名称、法定代表人姓名及法定代表人的身份证号。

注3：请填上股东拟授权委托的股份数目。如未填写，则委托书的授权股份数将被视为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的所持有的股数。

注4：代理人授权委托书必须由股东或股东正式书面授权的人签署。如委托股东为法人单位，则本表格必须加盖法人印章。

股票代码：600240　股票简称：华业地产　编号：临2012-004

北京华业地产股份有限公司五届四次监事会决议公告

特别提示：本公司监事会及全体监事保证本公告内容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。

北京华业地产股份有限公司五届四次监事会于2012年4月1日以电话及传真方式发出会议通知，于2012年4月10日在公司会议室召开。会议应到监事3名，实际出席的监事3名，符合《公司法》及《公司章程》的规定。监事会主席张焰先生主持了会议，经出席会议的监事讨论及表决，一致通过以下决议：

一、审议并通过了《2011年年度报告和摘要的议案》；

2011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2011年年度报告摘要见2012年4月12日出版的《上海证券报》、《证券时报》和《中国证券报》。

监事会对董事会编制的年度报告提出的书面审核意见，公司监事会认为：公司2011年度报告的编制及审议程序均符合法律、法规和公司章程的规定；年度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息从各个方面真实地反映出公司本报告期经营管理和财务状况；未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

表决结果：同意3票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

二、审议并通过了《2011年监事会工作报告的议案》；

表决结果：同意3票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

三、审议并通过了《2011年年度财务决算报告的议案》；

表决结果：同意3票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

四、审议并通过了《2011年年度利润分配及资本公积金转增股本（预案）的议案》；

截止2011年12月31日，公司资本公积金金额为1,105,729,801.22元。公司拟以2011年末总股本64,500万股为基数，向公司全体股东以资本公积金每10股转增12股。此次转增完成以后，本公司总股本变为141,900万股，资本公积金余额为331,729,801.22元。公司2011年度不进行现金分红，不送股。

提请股东大会授权管理层根据利润分配及资本公积金转增股本的实施情况修改《公司章程》中关于注册资本的相关条款并办理相关的工商变更登记。

表决结果：同意3票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

五、审议并通过了《公司2011年度内部控制自我评价报告的议案》；

公司监事会认真审阅了董事会出具的《公司2011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。

内部控制自我评价报告及会计师事务所的鉴证报告详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

表决结果：同意3票；反对0票；弃权0票。

六、审议并通过了《2011年度监事绩效考核及薪酬兑现方案的议案》；

兑现范围：公司内部监事。

兑现依据：公司内部监事实行绩效考核薪酬制度。本次薪酬确认，依据公司2011年度经营目标完成情况、监事岗位职责履行情况、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。

表决结果：同意3票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

七、审议并通过了《制定2012年度监事薪酬方案（草案）的议案》；

经公司董事会薪酬与考核委员会研究，制定了2012年度监事（在公司领薪的监事）薪酬方案（草案）。主要内容：

1、在公司领薪的监事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）监事（在公司领薪的监事）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。

表决结果：同意3票；反对0票；弃权0票。

本项议案尚须提交公司2011年年度股东大会审议。

特此公告。

北京华业地产股份有限公司

监 事 会

二〇一二年四月十二日

股票代码：600240　股票简称：华业地产　编号：临2012-005

北京华业地产股份有限公司关于预计2012年度对外提供担保的公告

特别提示：本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

重要内容提示：

- 被担保人名称：本公司下属全资及控股子公司；
- 对外担保逾期的累计数量：截至公告日，公司不存在对外担保逾期的情形；
- 对外担保累计金额：截止公告日前本公司累计对外担保数量为113,017万元；
- 本次提供对外担保事项已经公司五届六次董事会审议通过；
- 本次提供对外担保事项尚须提交公司2011年年度股东大会审议通过后方可生效实施。

一、担保情况概述

为满足公司及下属子公司2012年度项目开发经营进度对资金的需要，同时提高公司决策效率，公司计划2012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）金额合计不超过人民币20亿元（含本公司为下属子公司担保和子公司间相互担保）。

公司董事会提请股东大会对公司的担保事项给予如下授权：

1. 公司2012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）金额合计不超过人民币20亿元（含本公司为下属子公司担保和子公司间相互担保）。

2. 2012年度发生的，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. 本公司与下属子公司相互间提供担保额度单笔不超过人民币5亿元。

4. 本年度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。

上述对外担保事项已经公司五届六次董事会会议审议，公司5名董事一致通过了该议案。本项议案尚须提交本公司2011年年度股东大会审议，审议通过后方可生效实施。

二、被担保人基本情况介绍

单位：万元

公司名称	注册资本（万元）	注册地址	经营范围	截止2011年12月31日经审计财务情况		
				总资产	净资产	净利润
北京高盛华房地产开发有限公司	33000	北京市朝阳区东四环中路39号	房地产开发；销售商品房	179,491.13	72,750.31	-2,779.62
深圳市华富溢投资有限公司	1063.8	深圳市福田区上步中路深勘大厦20G	投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；从事南山地块号为K701-0014号土地的房地产开发经营业务。	157,439.30	-15,311.41	-5,937.74
长春华业房地产开发有限公司	3000	净月开发区森杨路858号	房地产开发、经营（凭有关审批许可经营）	46,856.79	11,357.61	6,004.60
大连晟鼎房地产开发有限公司	2500	大连市沙河口区中山路427号	房地产开发及销售（凭资质证经营）；国内一般贸易（法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；经济信息咨询	95,156.97	27,264.20	17,386.69
北京君合百年房地产开发有限公司	16800	北京市通州区梨园地区小街二队村民委员会	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询（中介除外）；机械电器设备技术开发、技术转让、技术服务	370,330.25	31,195.88	24,909.24
北京国锐民合投资有限公司	1000	北京市海淀区西钓鱼台嘉园1号楼地下一层B105室	投资管理；信息咨询（不含中介服务）；企业管理技术培训。	26,834.05	968.65	-0.10
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	4500	洪山区政法大道江南家园小区1栋501室	房地产开发和商品房销售（资质以证书为准）	73,289.53	4,032.53	-68.77
托里县华兴业矿业投资有限公司	2000	托里县铁厂沟镇	许可经营项目：无。一般经营项目：矿业投资、矿产资源开发经营、矿产品加工及销售，基础设施建设。	23,414.32	1,712.27	-287.73
陕西盛安矿业开发有限公司	5000	宁强县广坪镇凤凰街8号	矿产勘探；矿产品开发、加工、选冶、销售及技术咨询服务；工矿设备及其配件销售。（以上经营范围凡涉及国家有自在专项专营规定的凭许可证、资质证在有效期内经营）	41,742.41	3,370.70	-530.91

注：华业地产持有陕西盛安矿业开发有限公司90%股权，其余公司华业地产持股均为100%。

三、担保协议的签署及相关情况

董事会及经理层在处理上述担保额度内担保事项时，按实际担保情况及金额签署有关担保协议。

四、董事会意见

公司董事会审议通过了上述担保事项，认为担保对象均为公司下属子公司，该类担保不会损害公司和股东权益，同意上述担保事项。

公司独立董事发表了独立意见认为：2012年度预计发生担保事项的被担保人均为公司的下属子公司，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。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至本公告日前，上市公司及其控股子公司对外担保总额合计为113,017万元，占本公司截止2011年12月31日经审计的净资产的比例为40.06%。目前本公司无逾期担保。

六、备查文件目录

1、本公司五届六次董事会决议；

特此公告。

北京华业地产股份有限公司

董 事 会

二〇一二年四月十二日