

北京华业地产股份有限公司

证券代码:600240 证券简称:华业地产

2012年度报告摘要

第一节、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	华业地产	股票代码	600240
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	赵高雷	张雷	
电话	010-85710755	010-85710755	
传真	010-85710655	010-85710655	
电子邮箱	zhayj@huayedi.com	zhangre@huayedi.com	

第二节、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

	2012年(元)	2011年(元)	本期比上年同期增减(%)	2010年(元)
总资产	10,162,402,064.72	8,445,199,822.90	20.33	8,413,787,073.46
归属于上市公司股东净资产	3,040,572,832.05	2,821,453,326.28	7.77	2,361,617,681.82
经营活动产生的现金流量净额	730,989,834.77	-429,436,684.36	-34.85	-488,712,083.73
营业收入	1,565,162,847.88	2,402,110,111.38	-35.08	2,249,412,424.64
归属于上市公司股东的净利润	230,756,666.13	448,287,955.79	-48.47	292,106,342.65
归属于上市公司股东的所有者权益	227,659,374.9	450,117,817.72	-49.45	288,256,063.88
加权平均净资产收益率(%)	7.86	17.34	减少48.47个百分点	13.19
基本每股收益(元/股)	0.1628	0.3159	-48.46	0.2059
稀释每股收益(元/股)	0.1612	0.3129	-48.48	0.2059

2.2 前十名股东持股情况表

报告期末股东数	50,028	年度报告披露日前第5个交易日末	42,697
前10名股东持股情况			
股东名称	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件的股份数量

股东名称	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量
华发发展(深圳)有限公司	23.53	338,895,031	0	质押13,530,000
华发实业(深圳)有限公司	15.39	218,356,855	0	质押218,356,855
普华永道会计师事务所	未知	3.88	58,000.00	未知
中国工商银行一元人民币投资基金	未知	2.04	29,095.226	未知
中国民生银行股份有限公司-华商领先企业混合型证券投资基金	未知	1.90	27,088.125	未知
中国人保资产管理股份有限公司-万能-一个险种	未知	1.85	26,226,533	未知
中国建设银行股份有限公司-华商领先企业混合型证券投资基金	未知	1.70	24,168,049	未知
中国工商银行股份有限公司-南方保本混合型证券投资基金	未知	1.12	15,900,769	未知
中国工商银行股份有限公司-南方理财收益证券投资基金	未知	1.09	15,487,579	未知
中国人保资产管理股份有限公司-自有资金	未知	0.94	13,318,434	未知

上述股东除通过大宗交易、前十大流通股股东之间、普华永道会计师事务所为华发实业(深圳)有限公司全资子公司,系一致行动人,公司未知其他流通股股东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。

第三节、管理层讨论与分析

一、董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析
1.1 经济形势分析
2012年,国内外经济形势复杂,危机阴影不断反复,发达经济体经济分化加剧,大多数新兴市场国家经济增速放缓或维持低速增长,全球经济增长动能持续疲弱。反观国内,2012年中国GDP总量达到61.93万亿元,同比增长7.8%,较之前增长有所放缓,但总体仍保持中高速增长的经济主调,以及未来经济结构调整、推进城镇化等各项政策的逐步落实,中国依然有实现持续增长的巨大潜力。

2012年,国家继续严格执行差异化信贷政策,抑制投资投机性需求,并加大土地供应,增加贷款基准利率,适当宽松的货币政策也使房地产行业融资环境有所好转。加之部分地方政府采用调整普通住宅标准、公积金、信贷优惠政策,使得2012年房地产市场有所好转。

国家统计局数据显示,2012年全国房地产开发投资18万亿元,同比增长16.2%,全国商品房销售面积11.13亿平方米,比上年增长1.8%,其中,住宅销售面积增长2%,办公楼销售面积增长12.4%,商业营业用房销售面积增长14.1%,全国商品房销售面积6.45亿平方米,增长10%,其中,住宅销售面积增长10.9%,办公楼销售面积增长12.2%,商业营业用房销售面积增长8.7%。

报告期内,在房地产行业宏观调控政策趋紧的大背景下,公司坚持“以地产业+矿业”为主主营业务的发展战略,在保证房地产业务持续稳定增长的同时,在矿业领域继续大力拓展。截止报告期末,公司在新能源已完成收购矿权2个,矿业公司股权100%,其中包含37个探矿权。

报告期内,公司实现营业收入15.65亿元,较上年同期增长34.85%;实现利润总额3.23亿元,较上年同期减少46.7%;实现净利润3.12亿元,较上年同期减少48.7%;房地产业务完成销售面积11.37万平方米,实现商品房销售收入15.32亿元,较上年同期减少35.80%。

报告期内,公司的总体经营处于平稳、健康的状态,各项目按计划进行。
(一) 主营业务分析
1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

科目	本期金额	上年同期金额	变动比例(%)
营业收入	1,565,162,847.88	2,402,110,111.38	-34.85
营业成本	82,992,962.32	1,492,640,378.44	-41.18
销售费用	46,176,532.14	30,530,316.67	50.30
管理费用	100,966,018.22	77,658,880.42	30.69
财务费用	23,576,224.69	2,684,912.65	6.31
经营活动产生的现金流量净额	730,989,834.77	-429,436,684.36	-34.85
投资活动产生的现金流量净额	-97,137,995.11	-640,800,594.02	-39.37
筹资活动产生的现金流量净额	-135,138,613.47	270,160,795.7	-27.13

2、收入
(1) 收入业务收入变化的因素分析
报告期内,公司实现营业收入15.65亿元,较上年同期增长34.85%,其中实现商品房销售收入15.36亿元,较上年同期减少35.30%,减少的主要原因系2012年已销售的北京通州“华业·东方玫瑰花园”项目部分楼栋和大连“华业·玫瑰湾B二期”项目未达到销售目标。

(2) 以物换物为主的矿业产品收入影响因素分析
报告期内,公司房地产业务完成销售面积11.37万平方米,较上年同期减少49.62%。
(三) 主要销售客户的构成
公司截止2012年12月31日前五名客户营业收入的总额为4,228万元,占公司全部营业收入的比例为2.7%。

3、成本
(1) 成本分析表

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增减(%)
商品房销售	房地产开发成本	811,308,736.75	98.34	1,387,276,680.49	98.91	-41.52
房地产租赁及其他	租赁成本	13,684,225.47	1.66	15,327,697.98	1.09	-10.72
房地产开发成本: 结算规模减少,相应地结转成本减少。						

报告期内,公司土地储备充足,相应地结转成本减少。
(1) 土地供应情况
截止2012年12月31日前五名采购供应商采购金额为:3,362万元,占本公司采购金额的47.51%。
(2) 费用

项目	2012年1-12月	2011年1-12月	增减幅度
经营活动现金流量净额	730,989,834.77	-429,436,684.36	116,624.65
投资活动产生的现金流量净额	-97,137,995.11	-640,800,594.02	54,366.26
筹资活动产生的现金流量净额	-135,138,613.47	270,160,795.7	-27,131.47

报告期内,公司资金状况良好,公司各开项目均销售情况良好,总计实现销售金额21.82亿元,可在建项目顺利开发资金有保障。
(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

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(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房销售	1,533,993,515.52	811,308,736.75	47.18	-35.30	-41.52
房地产租赁及其他	29,169,332.36	13,684,225.47	53.09	2.82	-10.72
增加1.2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(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房销售	1,533,993,515.52	811,308,736.75	47.18	-35.30	-41.52
增加1.2个百分点					

2、主营业务分地区情况

地区					
地区	营业收入	营业成本	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(%)
北京	1,283,682,948.27	658,610,311.67	18.15		
深圳	19,962,402.71	10,200,000.00	-65.30		
长春	124,867,372.00	60,000,000.00	-76.27		
其他	17,160,000.00	8,225,000.00	-85.54		

报告期内,公司北京地区收入主要为公司开发的通州“华业·东方玫瑰花园”项目的销售收入,“华业国际中心”房产租赁收入;大地区收入为所开发的“华业·玫瑰湾”项目的销售收入;深圳地区收入主要为“彩虹新城”商场、“太平广场”的房产租赁收入;大连地区收入为所开发的“华业·玫瑰湾A”项目的销售收入。
(三) 资产、负债情况
1、资产负债情况分析表

单位:万元 币种:人民币					
项目名称	本期期末数	本期期初数	上期期末数	上期期初数	说明
货币资金	148,090.00	14.55	33,616.32	3.38	本期增加
存货	729,092.76	71.63	687,266.86	81.68	项目投入增加
预付账款	3,739.03	0.73	28,636.32	5.39	-24.25 完工比例增加
无形资产	12,638.57	1.24	1,324.24	0.16	81.56 收购矿权的收购
其他非流动资产	41,528.56	4.09	17,461.20	2.07	137.56 矿业项目投入
短期借款	10,000.00	0.98	38,860.00	4.86	-74.03 归还借款
应付账款	4,200.00	0.41	0.00	0.00	新增应付账款
预收账款	47,824.60	4.89	78,882.27	9.34	-39.43 完工比例增加
应付职工薪酬	920.00	8.84	25,190.70	2.99	-25.86 项目计提增加
应交税费	32,760.65	3.22	20,868.08	2.47	57.11 计提应交税费的各项税费
应付利息	465.17	0.04	1,475.17	0.17	-72.53 偿付利息
其他应付款	18,977.87	1.86	64,287.50	7.61	-70.48 归还中国信托借款
一年内到期的非流动资产	20,000.00	1.97	109,900.00	13.01	-84.30 归还借款
长期借款	474,027.00	46.57	207,252.97	24.54	128.74 新增借款

(四) 核心竞争力
公司一直秉承“诚信、专注、负责”的理念,以推动城市价值和城市化进程为己任,致力于成为中国新建城市主流置业品牌,公司借助大股东华发发展(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,同时通过不断提升自身品牌价值和行业影响力,逐渐形成具有一定优势的符合自身特点的核心竞争力,具体如下:
1、决策优势:公司作为房地产行业典型的民营企业,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背景下,果断调整公司发展战略,投资房地产业务项目以及进军矿业领域,充分展现了经营灵活、决策快的特点,为公司未来持续、持续、健康发展奠定了基础。
2、员工优势:公司重视人才培养,提倡以人为本、快乐工作的理念。目前,公司已培养了一批既有优秀学历背景又有执行力的人员以及一支结构合理、经验丰富的管理团队。他们凭借丰富的资源获取和产品开发经验,保证了公司发展的可持续性发展。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、打造和谐的工作氛围和卓越的平台。
3、品牌优势:公司自2010年引进品牌化管理公司开启品牌建设工作后,继续深化品牌建设,通过提高产品品质水平,严格管控产品质量,加强客户关系管理,不断完善品牌建设的各个环节,树立了良好的品牌形象。同时,伴随着公司持续打造“玫瑰湾”系精品住宅产品的不断升级,以及即将开启的通州运河核心区“北京中心”商业项目,使得公司品牌的价值大幅提升。

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

科目	本期金额	上年同期金额	变动比例(%)
营业收入	1,565,162,847.88	2,402,110,111.38	-34.85
营业成本	82,992,962.32	1,492,640,378.44	-41.18
销售费用	46,176,532.14	30,530,316.67	50.30
管理费用	100,966,018.22	77,658,880.42	30.69
财务费用	23,576,224.69	2,684,912.65	6.31
经营活动产生的现金流量净额	730,989,834.77	-429,436,684.36	-34.85
投资活动产生的现金流量净额	-97,137,995.11	-640,800,594.02	-39.37
筹资活动产生的现金流量净额	-135,138,613.47	270,160,795.7	-27.13

2、收入
(1) 收入业务收入变化的因素分析
报告期内,公司实现营业收入15.65亿元,较上年同期增长34.85%,其中实现商品房销售收入15.36亿元,较上年同期减少35.30%,减少的主要原因系2012年已销售的北京通州“华业·东方玫瑰花园”项目部分楼栋和大连“华业·玫瑰湾B二期”项目未达到销售目标。

(2) 以物换物为主的矿业产品收入影响因素分析
报告期内,公司房地产业务完成销售面积11.37万平方米,较上年同期减少49.62%。
(三) 主要销售客户的构成
公司截止2012年12月31日前五名客户营业收入的总额为4,228万元,占公司全部营业收入的比例为2.7%。

3、成本
(1) 成本分析表

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增减(%)
商品房销售	房地产开发成本	811,308,736.75	98.34	1,387,276,680.49	98.91	-41.52
房地产租赁及其他	租赁成本	13,684,225.47	1.66	15,327,697.98	1.09	-10.72
房地产开发成本: 结算规模减少,相应地结转成本减少。						

报告期内,公司土地储备充足,相应地结转成本减少。
(1) 土地供应情况
截止2012年12月31日前五名采购供应商采购金额为:3,362万元,占本公司采购金额的47.51%。
(2) 费用

项目	2012年1-12月	2011年1-12月	增减幅度
经营活动现金流量净额	730,989,834.77	-429,436,684.36	116,624.65
投资活动产生的现金流量净额	-97,137,995.11	-640,800,594.02	54,366.26
筹资活动产生的现金流量净额	-135,138,613.47	270,160,795.7	-27,131.47

报告期内,公司资金状况良好,公司各开项目均销售情况良好,总计实现销售金额21.82亿元,可在建项目顺利开发资金有保障。
(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

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(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房销售	1,533,993,515.52	811,308,736.75	47.18	-35.30	-41.52
房地产租赁及其他	29,169,332.36	13,684,225.47	53.09	2.82	-10.72
增加1.2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(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房销售	1,533,993,515.52	811,308,736.75	47.18	-35.30	-41.52
增加1.2个百分点					

2、主营业务分地区情况

地区					
地区	营业收入	营业成本	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(%)
北京	1,283,682,948.27	658,610,311.67	18.15		
深圳	19,962,402.71	10,200,000.00	-65.30		
长春	124,867,372.00	60,000,000.00	-76.27		
其他	17,160,000.00	8,225,000.00	-85.54		

报告期内,公司北京地区收入主要为公司开发的通州“华业·东方玫瑰花园”项目的销售收入,“华业国际中心”房产租赁收入;大地区收入为所开发的“华业·玫瑰湾”项目的销售收入;深圳地区收入主要为“彩虹新城”商场、“太平广场”的房产租赁收入;大连地区收入为所开发的“华业·玫瑰湾A”项目的销售收入。
(三) 资产、负债情况
1、资产负债情况分析表

单位:万元 币种:人民币					
项目名称	本期期末数	本期期初数	上期期末数	上期期初数	说明
货币资金	148,090.00	14.55	33,616.32	3.38	本期增加
存货	729,092.76	71.63	687,266.86	81.68	项目投入增加
预付账款	3,739.03	0.73	28,636.32	5.39	-24.25 完工比例增加
无形资产	12,638.57	1.24	1,324.24	0.16	81.56 收购矿权的收购
其他非流动资产	41,528.56	4.09	17,461.20	2.07	137.56 矿业项目投入
短期借款	10,000.00	0.98	38,860.00	4.86	-74.03 归还借款
应付账款	4,200.00	0.41	0.00	0.00	新增应付账款
预收账款	47,824.60	4.89	78,882.27	9.34	-39.43 完工比例增加
应付职工薪酬	920.00	8.84	25,190.70	2.99	-25.86 项目计提增加
应交税费	32,760.65	3.22	20,868.08	2.47	57.11 计提应交税费的各项税费
应付利息	465.17	0.04	1,475.17	0.17	-72.53 偿付利息
其他应付款	18,977.87	1.86	64,287.50	7.61	-70.48 归还中国信托借款