北京华业地产股份有限公司

2013 年度报告摘要

股票代码：600240 股票简称：华业地产

2013年年度报告摘要

一、 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	赵双燕	张雪梅	
电话	010-85710735	010-85710735	
传真	010-85710505	010-85710505	
电子信箱	zhaosy@huayedc.com	zhangxm@huayedc.com	

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2013年(末)	2012年(末)		本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	13,734,677,594.25	11,256,954,048.09	10,162,402,964.72	22.01	8,649,805,837.92	8,445,139,822.90
归属于上市公司股东的净资产	3,440,687,696.42	3,285,819,978.96	3,040,572,832.05	4.71	2,974,952,837.54	2,821,453,326.28
经营活动产生的现金流量净额	1,520,087,511.15	721,442,609.62	730,989,834.77	110.70	-429,436,686.36	-429,436,686.36
营业收入	2,792,863,640.79	1,565,162,847.88	1,565,162,847.88	78.44	2,402,410,111.18	2,402,410,111.18
归属于上市公司股东的净利润	500,419,077.52	255,500,683.77	230,976,066.15	95.86	470,033,743.82	448,257,955.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	474,171,003.93	235,773,702.34	227,659,339.78	101.11	450,335,105.75	450,171,817.72
加权平均净资产收益率(%)	14.12	8.66	7.86	增加5.46个百分点	18.10	17.34
基本每股收益(元/股)	0.3519	0.1801	0.1628	95.39	0.3312	0.3159
稀释每股收益(元/股)	0.3508	0.1783	0.1612	96.75	0.3304	0.3129

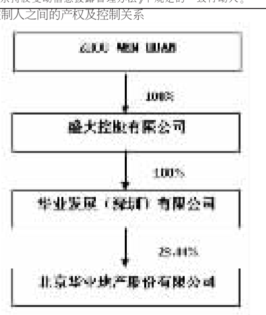
2.2 前10名股东持股情况表 单位：股

截止报告期末股东总数	37,690	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	37,260

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	23.44	333,895,031		0	质押333,800,000
华保宏实业（西藏）有限公司	境内非国有法人	15.33	218,336,855		0	质押190,000,000
普宁市恒宏业贸易有限公司	未知	3.86	55,000,000		0	未知
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002沪	未知	3.75	53,478,813		0	未知
中国人民人寿保险股份有限公司－万能－个险万能	未知	1.14	16,265,405		0	未知
中国平安财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品	未知	1.06	15,033,003		0	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	1.05	14,999,921		0	未知
国泰君安证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	未知	1.04	14,830,000		0	未知
宏源证券－建行－宏源3号红利成长集合资产管理计划	未知	0.99	14,148,887		0	未知
国元证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.80	11,444,721		0	未知
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（西藏）有限公司全资子公司，系一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

3.1市场及经营情况分析

1、2013年房地产市场形势

2013年是全面贯彻落实十八大精神的开局之年，在2013年中央经济工作会议上将"继续稳中求进"定为全年经济工作的总基调。宏观经济方面"要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。同时强调房地产行业"要继续坚持房地产市场调控政策不动摇。"

2013年全年，全国房地产市场整体调控政策贯彻始终。年初，国务院常务会议上确定了"新国五条"调控措施，从需求端抑制房价上涨预期。会议要求：扩大个人住房房产税改革试点范围；制定并公布年度新建商品住房价格控制目标；增加普通商品住房及用地供应；年底前外来务工人员要纳入住房保障范围；推进城镇个人住房信息系统建设。

继"新国五条"之后，国务院3月1日发布楼市调控细则，明确指出要进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率；个人售房严格按转让所得的20%征税；各地新建商品住房价格控制目标按每季度公布；楼市调控不力省级政府将被问责；多部门联动严打囤地捂盘哄抬房价房企。

11月，十八届三中全会审议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》正式发布，针对房地产行业，重点指出从深化户籍、土地、金融多要素改革促进房地产长效机制建立健全。

2013年，全国土地购置面积增加8.82%，全国土地均价上涨23%。整体来看，2013年土地市场呈现高成交率、高溢价率和高均价涨幅的"三高"局面，热度全年维持高位。

全国商品房市场价格整体上涨7.71%，商品房待售面积增加35.20%，2013年，中国房屋新开工面积同比增13.46%。2013年房屋新开工面积累计同比增加13.46%，其中，住宅新开工面积同比增加11.59%，办公楼新开工面积同比增加15.05%，商业营业房新开工面积同比增加17.70%。2013年房屋施工面积累计同比增加16.07%。其中，住宅施工面积同比增加12.38%，办公楼施工面积同比增加26.46%，商业营业房施工面积同比增加22.51%。

2、报告期内公司总体经营情况

报告期内，在房地产行业宏观调控政策持续趋紧的大背景下，公司在完善"房地产+矿业"双主营业务发展战略的同时，积极探索多元化发展方向，根据2013年度整体经营发展计划开展各项工作。

报告期内，经公司董事会审议批准，公司对投资性房地产计量模式会计政策及坏账准备的计提标准的会计估计分别进行变更。截至报告期末，公司持有的投资性房地产为位于北京市朝阳区东四环中路39 号华业国际中心地下一层及地上一层商业部分、深圳市福田区彩田路彩虹新都裙楼1 层B 段等5 套及深圳市罗湖区嘉宾路太平洋商贸大厦107 等25 套共计3 宗物业，报告期内上述投资性房地产租金收入占其公允价值比例为5%。

报告期内，为保证公司项目开发及日常经营活动对资金的需求，公司通过银行贷款及信托融资等方式进行融资活动。截止报告期末，公司通过银行贷款取得的资金余额为415,813万元；通过信托融资取得的资金余额为80,377万元；通过其他融资方式取得的资金余额为154,600万元。最高项目融资成本为15.5%。

报告期内，公司实现营业收入27.93亿元，较上年同期增加78.44%；实现利润总额6.87亿元，较上年同期增加93.29%；实现净利润5亿元，较上年同期增加95.86%；房地产业务共完成结算面积约19.43万平方米，实现商品房销售收入27.63亿元，较上年同期增加79.87%。

3.2 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	2,792,863,640.79	1,565,162,847.88	78.44
营业成本	1,500,371,388.14	813,248,578.18	84.49
销售费用	55,646,011.88	46,178,532.14	20.50
管理费用	109,268,467.22	105,616,519.75	3.46
财务费用	63,064,768.21	23,661,932.98	166.52
经营活动产生的现金流量净额	1,520,087,511.15	721,442,609.62	110.70
投资活动产生的现金流量净额	-608,911,175.02	-97,137,995.11	
筹资活动产生的现金流量净额	-282,278,918.11	-135,113,643.37	

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入27.93亿元，较上年同期增加78.44%，其中实现商品房销售收入27.63亿元，较上年同期增加79.87%。增加的主要原因是北京君合百年"华业·东方玫瑰家园"项目商品房销售收入较上年同期增加6.64亿元，大连海孚华业玫瑰东方二期项目本期销售，新增商品房销售收入5.76亿元。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

报告期内，公司房地产业务共完成结算面积约19.43万平方米，较上年同期增加70.89%。

(3) 主要销售客户的情况

公司截止2013年12月31日前五名客户营业收入的总额为4,300万元，占公司全部营业收入的比例为1.54%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
商品房销售	房地产开发成本	1,498,653,684.90	99.89	811,308,736.75	99.76	84.72	结算规模增加，相应地结转成本增加。
房地产租赁及其他	租赁成本	1,717,703.24	0.11	1,939,841.43	0.24	-11.45	

分产品情况

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
商品房销售	房地产开发成本	1,498,653,684.90	99.89	811,308,736.75	99.76	84.72	结算规模增加，相应地结转成本增加。
房地产租赁及其他	租赁成本	1,717,703.24	0.11	1,939,841.43	0.24	-11.45	

(2) 主要供应商情况

公司截止2013年12月31日前五名采购供应商采购金额为：4,566万元，占本公司采购金额的65.87%。

4、费用

单位：万元 币种：人民币

项 目	2013年1-12月	2012年1-12月	增减变动	变动百分比(%)	变动情况分析
营业费用	5,564.60	4,617.85	946.75	20.50	销售规模增加
管理费用	10,926.85	10,561.65	365.20	3.46	
财务费用	6,306.48	2,366.19	3,940.29	166.52	融资规模扩大

5、现金流

单位：万元 币种：人民币

项 目	2013年1-12月	2012年1-12月	增减变动
经营活动现金流量净额	152,008.75	72,144.26	79,864.49
投资活动产生的现金流量净额	-60,891.12	-9,713.80	-51,177.32
筹资活动产生的现金流量净额	-28,227.89	-13,511.36	-14,716.53

报告期内，公司资金状况良好，公司各开发项目销售状况良好，总计回笼销售资金约36.48亿元，为公司在建项目顺利开发提供资金保障。

6、 其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

2013年，房地产政策调控趋于缓和，一线城市的房地产销售情况良好。公司全年房地产销售认购金额39.14亿元，较年初制定的30亿元的全年销售计划超额完成30%。其中北京华业东方玫瑰项目认购额29.39亿元，大连玫瑰东方项目认购额6.45亿元，长春玫瑰谷认购额3.3亿元。

3.3 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房销售	2,762,864,433.00	1,498,653,684.90	45.76	79.87	84.72	减少1.42个百分点
房地产租赁及其他	29,999,207.79	1,717,703.24	94.27	2.85	-11.45	增加0.92个百分点

主营业务分产品情况

分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房销售	2,762,864,433.00	1,498,653,684.90	45.76	79.87	84.72	减少1.42个百分点
房地产租赁及其他	29,999,207.79	1,717,703.24	94.27	2.85	-11.45	增加0.92个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	1,938,372,998.44	51.00
深圳	15,321,361.35	-23.25
长春	211,892,211.00	70.24
大连	627,277,070.00	357.70

报告期内，公司北京地区收入主要为公司所开发的通州"华业·东方玫瑰家园"项目的销售收入；"华业国际中心"房产租赁收入；长春地区收入为所开发的"华业·玫瑰谷"项目的销售收入；深圳地区收入主要为"彩虹新都"商场、"太平洋大厦"的房产租赁收入；大连地区收入为所开发的"华业·玫瑰东方二期"项目的销售收入。

3.4 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	263,203.75	19.16	148,062.02	13.15	77.77	销售回款增加
其他应收款	18,455.67	1.34	9,635.68	0.86	91.53	新增贷款保证金
存货	901,579.37	65.64	814,110.51	72.32	10.74	项目投入增加
预付账款	4,173.23	0.30	7,379.03	0.66	-43.44	工程完工结算
其他流动资产	26,709.28	1.94	585.30	0.05	4,463.35	预缴税费及国债逆回购理财产品
长期待摊费用	618.00	0.04	2.60	0.00	23,669.23	新增租赁费用
其他非流动资产	50,905.61	3.71	41,528.50	3.69	22.58	矿业项目投入
应付票据			4,200.00	0.37	-100.00	银行承兑汇票承兑
应付账款	63,634.06	4.63	47,740.60	4.24	33.29	工程款增加
预收账款	178,013.73	12.96	90,022.38	8.00	97.74	项目预售回款增加
应付职工薪酬	231.80	0.02	145.16	0.01	59.69	
应交税费	73,496.26	5.35	32,780.65	2.91	124.21	按规定计缴的各项税费，同时预缴税费重分类至其他流动资产
应付利息	560.40	0.04	405.17	0.04	38.31	长期借款应计的利息
其他应付款	43,248.97	3.15	97,951.00	8.70	-55.85	股东往来款转至长期借款
一年内到期的非流动负债	190,800.00	13.89	20,000.00	1.78	854.00	一年内到期的长期借款

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

单位：人民币元

项??? 目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的	期末余额
投资性房地产	565,120,000.00	35,490,000.00	---	---	600,610,000.00
???? 合 计	565,120,000.00	35,490,000.00	---	---	600,610,000.00

3.5核心竞争力分析

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

1、敏锐的市场研判力。

公司管理团队具有经营灵活、决策快的特点，能根据政策环境和市场环境的变化及时做出有效的反应。公司在房地产调控政策日益趋紧的形势下，果断调整公司发展战略，投资商业地产项目以及进军矿业领域，充分体现了公司经营灵活、决策快的特点，为公司未来稳健、持续、健康发展奠定了基础。

2、优秀的团队。

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

3、良好的品牌影响力。

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

2013年度公司获得了：《实力品牌地产企业》、《创建诚信地产示范单位》、《中国机构投资者首选房企》、《年度最具投资价值上市公司》、《沪深A股上市房企TOP20》、《地产杰出贡献企业》等多项殊荣。

4、优质的产品质量。

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

3.6 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额（元）	持有数量(股)	期末账面价值（元）	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	国债逆回购	204007	GC007	150,007,500.00	1,500,000	150,007,500.00	99.98	
2	国债逆回购	131801	R-007	35,001.75	350	35,001.75	0.02	
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	42,966.01
合计				150,042,501.75	/	150,042,501.75	100	

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

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。

4、 主要子公司、参股公司分析

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	持股比例	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	北京华业玫瑰东方项目及东小马土地一级开发	33,000.00	100%	156,030.15	36,314.18
2	深圳市华富溢投资有限公司	房地产开发		1,063.80	100%	162,142.43	21,726.37
3	长春华业房地产开发有限公司	房地产开发	长春华业玫瑰谷项目	3,000.00	100%	40,964.74	2,238.79
4	深圳市华盛业投资有限公司	房地产开发	深圳华业玫瑰郡项目	32,715.00	100%	99,065.87	2,111.25
5	大连晟鼎房地产开发有限公司	房地产开发	大连华业玫瑰东方项目	2,500.00	100%	5,736.51	4,068.45
6	北京君合百年房地产开发有限公司	房地产开发	北京华业东方玫瑰家园项目、北京玫瑰东筑家园项目	16,800.00	100%	694,860.78	63,163.22
7	北京国锐民合投资有限公司	投资管理		1,000.00	100%	40,936.03	-569.99
8	大连海孚房地产开发有限公司	房地产开发	大连华业玫瑰东方Ⅱ期项目	3,333.00	100%	159,184.95	7,646.54
9	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	100%	32,476.29	-7.43
10	武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	房地产开发	华业玫瑰麓湖项目	4,500.00	100%	72,219.68	-380.89
11	深圳市亚森文化实业有限公司	文化用品销售		1,060.00	100%	3,948.93	-334.6
12	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	100%	42,354.78	-523.56
13	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	100%	32,186.87	-7.54
14	托里县华兴业矿业投资有限公司	矿业投资	新疆托里县齐求3号金矿采矿权、新疆阿合奇县苏木塔什金矿探矿权	2,000.00	100%	35,041.68	-441.21
15	陕西盛安矿业开发有限公司	矿业投资	陕西省宁强县鸡头山-小燕子沟一带金矿探矿权、陕西省宁强县金硐子沟一带铜金矿探矿权	5,000.00	90%	113,423.12	-2,723.84
16	托里县华富兴业矿业投资有限公司	矿业投资		100	100%	1,201.05	-1.74
17	托里县立鑫矿业有限公司	黄金开采	新疆托里塔尔巴斯套金矿采矿权	1,000.00	100%	4,641.22	-226.9
18	奎屯华圣商贸有限公司	货物与技术的进出口业务	新疆托里县翁格尔阔腊金矿探矿权、新疆托里县巴孜勒阔腊铜矿探矿权	200	100%	813.24	-1.58
19	新疆达文矿业有限公司	矿产品的加工、销售	新疆和布克赛尔县乌兰柯顺金矿探矿权、新疆鄯善县红柳沟北铜金矿探矿权、新疆和布克赛尔县巴音郭勒金矿探矿权	800	95%	?2,524.03	-13.77
20	新疆舜天矿业有限公司	矿业投资	新疆和丰县哈克顿铜矿探矿权	100	95%	2,388.68	-0.32
21	新疆博金矿业有限公司	矿业投资	新疆富蕴县加乌尔铜矿探矿权、新疆富蕴县沙汗达拉铜金矿探矿权、新疆富蕴县舍勒高金矿探矿权、新疆富蕴县玉什塔斯北金矿探矿权	1,000.00	100%	1,207.89	-9.17
22	新疆大绿洲生物工程有限公司	农作物种植；牲畜养殖	新疆布尔津县阿斯道乌山金矿探矿权、新疆布尔津县韦子沟铍矿探矿权、新疆富蕴县-福海县玉依塔勒钼矿探矿权、新疆富蕴县玉依尔塔勒克铜钼矿探矿权	600	100%	1,184.97	-0.67
23	西安中正矿业信息咨询有限公司	矿产资源勘查开发咨询	新疆温泉县松滚特铜矿探矿权、新疆温泉县果勒尕协力金矿探矿权、新疆温泉县捷麦克金矿探矿权	30	100%	1,316.42	-1.54
24	北京经世高矿业咨询有限公司	经济贸易咨询	新疆阿图什市西塔琼金矿（一）探矿权、新疆阿图什市西塔琼金矿（二）探矿权、新疆阿图什市托库依尔克金矿探矿权、新疆阿图什市恰尔乔阔山金矿探矿权	30	100%	?2,709.20	0.01
25	内蒙古大有投资有限公司	矿业投资	新疆新源县确鹿特金矿探矿权、新疆昭苏县那英卡木尔金矿探矿权、新疆玛纳斯县也格孜阿苏金矿探矿权	1,000.00	100%	637.63	15.75
26	中矿元亨（北京）矿业投资有限公司	投资管理	新疆乌苏市乌兰萨德克诺尔南金矿普查、新疆和静县嘎图铅锌矿普查、新疆和静县哈布其罕沟铅锌多金属矿详查、新疆和静县哈尔陈勒达坂东铅锌矿详查、新疆乌苏市却兰金矿探矿权、新疆尼勒克县努拉塞西铜矿探矿权、新疆新源县喀拉库勒阿苏西区一带金矿探矿权、新疆新源县贝勒金矿探矿权、新疆拜城县喀拉萨依铜矿探矿权、新疆尼勒克县托斯巴萨依金矿探矿权、新疆乌什县乌鲁克金矿探矿权、云南省寻甸县大石岩铜矿探矿权、云南省景洪市叭庄金矿探矿权	1,900.00	100%	2,101.13	-1.48
27	海南长盛置业有限公司	房地产开发		2,000.00	65%	2,799.04	-98.93
28	三亚恒信房地产开发有限公司	房地产开发		1,000.00	70%	996.83	-12.14
29	深圳市华佳业房地产开发有限公司	房地产开发	深圳华业玫瑰四季馨园一期项目、深圳华业玫瑰四季馨园二期项目	5,000.00	100%	158,167.73	-442.98
30	深圳市华恒兴投资有限公司	房地产开发		3,000.00	100%	3,000.43	-0.11

报告期内各项目销售及工程进展情况如下：

(1) 报告期内，公司全资子公司北京君合百年房地产开发有限公司负责开发的北京通州 "华业东方玫瑰家园" 项目工程进展顺利。报告期内，项目A区、D区约10幢单体楼已完成竣工备案手续的办理，竣工面积约21.65万平米。项目C区全面开工建设，大部分楼栋进入主体施工阶段。报告期内销售情况良好，实现认购金额约29.39亿元，销售回款26.95亿元。实现商品房销售收入19.15亿元，结算面积12万平方米。

(2) 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建设的 "华业玫瑰东筑" 项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，项目规划建筑面积约2.89万平方米，目前该项目前期各项手续正在办理。

(3) 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" 项目主体工程已完工。报告期内，实现认购金额约3.5亿元，销售回款3.36亿元。实现销售收入2.12亿元，结算面积3.1万平方米。

(4) 报告期内，公司全资子公司大连海孚房地产开发有限公司负责开发建设的 "华业玫瑰东方Ⅱ期" 项目已全部办理竣工备案手续，竣工面积约15.88万平方米。截至报告期末，项目销售率已超过50%，报告期内项目实现认购金额约6.1亿元。销售回款5.7亿元。实现商品房销售收入5.76亿元，结算面积3.46万平方米。

(5) 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 "华业玫瑰东方" 项目已完成尾盘销售工作。

(6) 报告期内，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的通州 "华业新北京中心" 项目正在办理前期开发手续，其中?08、09两个地块已经全部完成桩基施工。

(7) 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 "华业玫瑰麓湖" 项目正在办理开发前期相关手续。

(8) 报告期内，公司全资子公司深圳市华佳业房地产开发有限公司负责开发建设的 "华业玫瑰四季馨园" 项目已动工建设。该项目分两期滚动开发，目前项目各项前期手续办理工作进展顺利。截至报告期末，项目一期已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，预计2014年上半年取得预售许可证。

(9) 报告期内，公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司受北京市通州区梨园镇政府委托，负责通州区梨园镇东小马旧村土地一级合作开发项目。土地一级开发总面积40.8608公顷（合612.911亩）目前该项目正在办理征地手续及拆迁工作。

(10) 报告期内，公司全资子公司托里县华兴业公司和托里县华富兴业公司共计拥有探矿权38个，目前公司拥有的探矿权勘查面积合计约为?600?平方公里。通过招标引入两家勘探队伍，加快了对新疆地区探矿权的勘查速度。截至报告期末，全面完成任务的项目9个；完成野外工作、正在室内整理资料的项目13个。

(11) 报告期内，公司全资子公司托里县华兴业矿业公司的齐求3号金矿采矿权完成主井掘进150米，完成风井掘进105米。

(12) 报告期内，公司全资子公司托里县立鑫矿业有限公司的塔尔巴斯套金矿已完成电力线路改造和炸药库修建，并进行提升系统安装和竖井安装等准备工作，目前正在申报评审验收。

(13) 报告期内，公司控股子公司陕西盛安矿业开发有限公司的宁强县鸡头山-小燕子沟金矿，已完成了对探矿权详查区范围内的AuⅠ、AuⅧ号金矿体资源储量估算，共获得金矿资源量：矿石量392.24万吨，Au金属量9481.16kg。完成了储量验证，部分二次圈矿工作。估算880m以上矿石量98万吨，平均品位2.31g/t，估计金金属量2.445吨。详查报告及勘探实施方案已获得陕西国土资源厅相关部门评审通过，目前处于勘探报告实际工程实施阶段。

5、 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。

四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

1、董事会对会计政策变更的分析说明：

（1）会计政策变更原因

公司所持投资性房地产位于重点城市的核心区域，区域内房地产价值不断提升，升值潜力较大且预计将会持续，且随着公司发展，公司未来年度自持投资性房地产面积将持续增加。因此在成本计价模式下，账面净值随折旧和摊销而不断减少，无法体现投资性房地产的增值部分，低估了公司价值，不利于投资者了解公司的真实情况。同时，《企业会计准则第3号－投资性房地产》规定企业对投资性房地产的后续计量模式可以选择采用成本模式，也可以选择采用公允价值模式。本公司所持物业同时满足"投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场""企业能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计"两个条件，因此将本公司持有的投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并作为会计政策变更处理。

公司的投资性房地产主要用于出租，采用公允价值模式进行后续计量是目前国际通行的成熟方法，能够及时反映公司价值的变化，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况，为其决策提供更有用的信息，符合全体股东的利益。

（2）会计政策变更对公司的影响

公司自2013年12月24日五届二十八次董事会批准之日起采用公允价值计量投资性房地产， 会计政策变更导致公司投资性房地产项目的账面价值自本次会计政策变更日起按公允价值计量，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。根据《企业会计准则第3号-投资性房地产》和《企业会计准则第28号-会计政策、会计政策变更及差错更正》等相关规定，本次会计政策需在2011年及2012年度可比报表中进行追溯调整。

本次会计政策变更后，公司每个会计年度末均须通过市场调研报告或评估报告对投资性房地产的公允价值进行估价。若投资性房地产项目所在地的房地产市场出现大幅变动会导致公允价值的变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

2、董事会对会计估计变更的分析说明：

（1）会计估计变更原因

随着公司经营情况的不断变化发展，以及公司对其所属子公司的资金实行资金集中管理的需要，会增加会计报表日合并范围内关联方之间的应收款项，公司现行的坏账准备计提标准无法准确反映公司的应收款项公允价值。为了能提供更可靠、更相关的会计信息，依照《企业会计准则》的相关规定，公司决定对坏账准备的计提标准进行变更。

本次会计估计变更能更准确反映公司应收款项坏账准备计提数据，能够更准确、更真实地反映公司财务状况，财务会计信息更客观、真实和公允。

（2）会计估计变更对公司的影响

根据《企业会计准则第28 号-会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，对合并报表的当期净利润不造成影响。

4.2 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本期合并范围新增4家公司：深圳市华佳业房地产开发有限公司、深圳市华恒兴业投资有限公司、海南长盛置业有限公司、三亚恒信业房地产开发有限公司。

股票代码：600240 股票简称：华业地产 编号：临2014-013

北京华业地产股份有限公司关于2014年度预计日常关联交易的公告

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：

●公司2014年度预计向控股股东华业发展（深圳）有限公司申请借款不超过人民币15亿元，借款利率不超过华业发展取得借款的同等利率。

●本次交易构成关联交易。

●本次交易事项需提交股东大会审议。

一、关联交易概述

根据公司的整体发展战略和资金安排需要，预计2014年度向控股股东华业发展（深圳）有限公司申请借款。董事会提请股东大会授权董事会对以下事项进行决策：

1)公司预计2014年向控股股东华业发展申请借款不超过人民币15亿元，借款利率不超过华业发展取得借款的同等利率。

2)授权期内发生的，在股东大会批准的额度范围内的控股股东借款将不再另行提交董事会、股东大会审议，授权董事长进行签批。

3)授权期内与控股股东发生借款总额超过本议案规定的额度后发生的每一笔借款均需提交董事会及股东大会审议。

4)本次借款事项授权有效期为自2013年年度股东大会审议通过之日起至2014年年度股东大会召开之日止。

华业发展持有本公司股份333,895,031股，占公司总股本的23.44%，为公司的第一大股东，本次交易构成关联交易。

公司于2014年4月23日召开五届三十三次董事会，会议以4票同意，0票反对，0票弃权，审议通过了《公司与华业发展2013年度日常关联交易实际发生额及2014年度预计日常关联交易的议案》，关联董事蔡惠丽女士回避表决。

二、关联方介绍

华业发展持有本公司股份333,895,031股，占公司总股本的23.44%，为公司的第一大股东。

华业发展公司基本情况：

成立日期：1985年11月18日；

注册资本：人民币46,500万元；

法定代表人：陈成宏；

企业性质：外商独资企业；

住所：深圳市福田区上步中路1043号深勘大厦20层；

经营范围：在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务。

三、关联交易标的基本情况

公司2014年度预计向控股股东华业发展（深圳）有限公司申请借款不超过人民币15亿元，借款利率不超过华业发展取得借款的同等利率。

四、关联交易定价政策

将根据华业发展与相关机构签署的融资合同为定价依据，华业发展以取得借款的同等利率向公司提供借款。

五、进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响

本次预计进行的关联交易目的是为了满足公司经营发展的资金需求，通过控股股东华业发展在资金方面的支持，能够更好地实现公司的整体发展战略，促进公司各项业务的健康稳定发展。

六、独立董事意见

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

七、备查文件

1、 五届三十三次董事会决议

2、 独立董事意见

特此公告。

北京华业地产股份有限公司董事会
二〇一四年四月二十五日

股票代码：600240 股票简称：华业地产 编号：临2014-014

北京华业地产股份有限公司关于2014-2015年度预计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2013年12月31日前公司累计对外担保金额为472,027万元；

● 本次关于2014-2015年度预计对外提供担保事项已经公司五届三十三次董事会审议通过；

● 本次关于2014-2015年度预计对外提供担保事项尚须提交公司2013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2014-2015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，董事会提请股东大会授权董事会对以下事项进行决策：

1） 公司2014-2015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80亿元（包括公司为下属子公司担保和子公司间相互担保）。

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

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

4） 本次担保事项授权有效期为自2013年年度股东大会审议通过之日起至2014年年度股东大会召开之日止。

公司独立董事发表独立意见认为：2014-2015年度预计发生担保事项的被担保人均为公司的下属全资及控股子公司，公司为该类公司提供担保是为了满足各公司项目开发及融资的需要，有利于加快项目开发进度，提高决策效率，不会损害中小股东的利益。

上述事项已经公司五届三十三次董事会会议审议，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2013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

截至2013年12月31日，公司主要全资及控股子公司基本情况如下：

单位：万元

公司名称	注册资本（万元）	注册地址	经营范围	持股比例	截止2013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	33,000	北京市朝阳区东四环中路39号	房地产开发；销售商品房	100%	156,030.15	134,359.48	36,314.18
深圳市华富溢投资有限公司	1,063.8	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	100%	162,142.43	-2,706.05	21,726.37
长春华业房地产开发有限公司	3,000	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）	100%	40,964.74	16,445.60	2,238.79
深圳市华盛业投资有限公司	32,715	深圳市福田区上步中路1043号深勘大厦21层B1室	在宗地号为G01020-0186的地块上从事房地产开发经营，投资兴办实业（具体项目另行申报）	100%	99,065.87	11,013.44	2,111.25
大连晟鼎房地产开发有限公司	2,500	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	100%	5,736.51	5,170.26	4,068.45
北京君合百年房地产开发有限公司	16,800	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	100%	694,860.78	125,448.47	63,163.22
北京国锐民合投资有限公司	1,000	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	100%	40,936.03	-479.37	-569.99
大连海孚房地产开发有限公司	3,333	大连市沙河口区西山村51号-1	房地产开发及销售（凭资质证经营）	100%	159,184.95	9,031.10	7,646.54
北京华恒业房地产开发有限公司	1,000	北京市通州区新华北路55号516室	房地产开发；销售商品房	100%	32,476.29	968.19	-7.43
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	4,500	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）	100%	72,219.68	3,269.63	-380.89
北京华恒兴业房地产开发有限公司	2,000	北京市通州区新华北路55号418室	房地产开发；销售商品房	100%	42,354.78	1,450.52	-523.56
北京华富新业房地产开发有限公司	1,000	北京市通州区新华北路55号416室	房地产开发；销售商品房	100%	32,186.87	983.96	-7.54
托里县华兴业矿业投资有限公司	2,000	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	100%	35,041.68	466.01	-441.21
陕西盛安矿业开发有限公司	5,000	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自在专项专营规定的凭许可证、资质证在有效期内经营）	90%	113,423.12	-2,552.68	-2,723.84
托里县华富兴业矿业投资有限公司	100	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、矿产品加工销售、基础设施建设（国家法律、行政法规规定有专项审批的项目除外；需要取得专项审批的项目待取得有关部门的批准文件和颁发的许可证、资质证后方可经营，具体经营项目和期限以有关部门的批准文件和颁发的许可证、资质证为准）	100%	1,201.05	47.97	-1.74
托里县立鑫矿业有限公司	1,000	托里县铁厂沟镇	许可经营项目：黄金开采。一般经营项目：黄金加工、销售	100%	4,641.22	466.37	-226.90
奎屯华圣商贸有限公司	200	奎屯市长宁园1-32-1幢	货物与技术的进出口业务（法律法规有规定的进出品项目除外），五金工具，建筑材料，农业机械，农需产品（专项除外），百货，文具用品，工程机械设备及配件，金属材料（稀贵金属及危险化学品除外）的销售，房屋租赁，仓储服务（易燃易爆及危险化学品除外），化工产品（危险化学品除外），矿产品（法律法规有专项规定的除外）	100%	813.24	195.98	-1.58
新疆达文矿业有限公司	800	乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路888号盈科山水华庭地期22栋18层2单元1801跃	矿产品的加工、销售。矿业信息咨询。机械配件加工	95%	2,524.03	662.37	-13.77
新疆舜天矿业有限公司	100	乌鲁木齐市天山区文化巷69号6幢2-201室	矿业投资及咨询服务	95%	2,388.68	90.83	-0.32
新疆博金矿业有限公司	1,000	乌鲁木齐市天山区新华南路114号阳光园1-2-103号	矿业投资，农业投资，商业投资，矿业技术咨询；销售：矿产品，机械设备，电子产品，电线电缆，计算机及耗材，家用电器中，汽车配件，建筑材料	100%	1,207.89	487.48	-9.17
新疆大绿洲生物工程有限公司	600	呼图壁县呼芳路十八公里东（北戈壁）	农作物种植；牲畜养殖	100%	1,184.97	-0.66	-0.67
西安中正矿业信息咨询有限公司	30	西安市高新区高新三路8号西高智能大厦10809室	矿产资源勘查开发咨询；勘查、开采手续的代理服务。	100%	1,316.42	15.66	-1.54
北京经世高矿业咨询有限公司	30	北京市海淀区永定路东街6号东轻宾馆513室	经济贸易咨询；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。	100%	2,709.20	29.04	0.01
内蒙古大有投资有限公司	1,000	呼和浩特市中山路80号办公楼五层501-506	对农牧业、采矿和业、制造业、房地产业、商业投资。	100%	637.63	-0.96	15.75
中矿元亨（北京）矿业投资有限公司	1,900	北京市海淀区上河村二区3,4,5号楼	投资管理、资产管理；投资咨询；企业管理咨询；技术咨询；技术推广、技术服务；销售金属矿石、金属材料、建筑材料、化工产品（不含易制毒化学品及化学危险品）	100%	2,101.13	-1.02	-1.48
深圳市华佳业房地产开发有限公司	5,000	深圳市福田区上步中路1043号深勘大厦21-B3	在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；投资兴办实业（具体项目另行申报）	100%	158,167.73	9,210.53	-442.98

三、担保协议的签署及相关情况

董事会提请股东大会授权公司董事长签署相关担保协议。

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全资及控股子公司，为保证公司日常生产经营融资需求，公司及各子公司在合规情况下为各级子公司提供融资担保支持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：2014-2015年度预计发生担保事项的被担保人均为公司的全资及控股子公司，公司为该类公司提供担保是为了满足各公司项目开发及融资的需要，有利于加快项目开发进度，提高决策效率，不会损害中小股东的利益。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2013年12月31日，上市公司及其控股子公司对外担保总额合计为472,027万元，占本公司截至2013年12月31日经审计的净资产的比例为136.90%。目前本公司无逾期担保。

六、备查文件目录

1、 本公司五届三十三次董事会决议。

特此公告。

北京华业地产股份有限公司
董 事 会
二〇一四年四月二十五日

股票代码：600240 股票简称：华业地产 编号：临2014-012

北京华业地产股份有限公司五届三十三次董事会决议公告

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。

北京华业地产股份有限公司五届三十三次董事会于2014年4月16日以书面及传真方式发出会议通知，于2014年4月23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》（2012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《2013年年度报告和摘要的议案》；

2013年年度报告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2013年年度报告摘要见2014年4月25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2013年年度股东大会审议。

二、审议并通过了《2013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2013年年度股东大会审议。

三、审议并通过了《2013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2013年年度股东大会审议。

四、审议并通过了《2014年年度财务预算报告的议案》；

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2013年年度股东大会审议。

五、审议并通过了《2013年年度利润分配（预案）的议案》；

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2013年度合并实现归属于母公司股东净利润500,419,077.52元，截止2013年12月31日合并未分配利润为1,715,986,635.63元。2013年度母公司实现净利润277,212,981.47元，截止2013年12月31日母公司未分配利润为 -183,834,574.70元。公司2013年度不进行现金分红，不送股，不以资本公积转增股本。

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2013年年度股东大会审议。

六、审议并通过了《独立董事2013年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2013年年度股东大会上进行述职。详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

七、审议并通过了《关于修订<董事会审计委员会工作条例>的议案》；

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。

八、审议并通过了《关于制订<发展战略管理制度>的议案》；

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。

九、审议并通过了《关于制订<组织架构管理制度>的议案》；

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、审议并通过了《审计委员会<关于大华会计师事务所（特殊普通合伙）2013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。

十一、 审议并通过了《2013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2013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2013年年度股东大会审议。

十二、 审议并通过了《制定2014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2014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2013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2013年年度股东大会审议。

十三、审议并通过了《董事会薪酬与考核委员会2013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。

十四、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（特殊普通合伙）为公司（含下属子公司）进行2014年度财务报表审计和内部控制审计工作。并提请股东大会授权董事会根据审计师的具体工作量确定其报酬。

2013年度公司支付年度财务审计费用50万元，内部控制审计费用30万元。

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2013年年度股东大会审议。

十五、审议并通过了《公司2013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。

十六、审议并通过了《公司内部控制审计报告的议案》；

内部控制审计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。

十七、审议并通过了《公司与华业物业公司2013年度日常关联交易实际发生额及2014年度预计日常关联交易的议案》；

公司2012年度股东大会审议，2013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2,000万元。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司2013年度审计报告，2013年公司实际与华业物业公司发生日常关联交易金额为18,373,464.21元， 占公司最近一期经审计净资产绝对值0.53%，未超出年度预计发生额。

根据公司2014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2014年预计与 "华业物业公司" 日常关联交易金额不超过3,000万元，交易涉及的金额占公司2013年经审计净资产绝对值0.87%，金额未达到净资产的5%，本类型关联交易事项无须提交股东大会审议。

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。

十八、审议并通过了《公司与华业发展2013年度日常关联交易实际发生额及2014年度预计日常关联交易的议案》；

公司2012年度股东大会审议，2013年度预计向控股股东华业发展（深圳）有限公司（以下简称：华业发展）申请借款总额不超过人民币12亿元。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司2013年度审计报告，2013年公司实际向华业发展借款金额为576,000,000.00元，未超出年度预计发生额。

根据公司的整体发展战略和资金安排需要，预计2014年度向控股股东华业发展申请借款，此事项构成关联交易。董事会提请股东大会授权董事会对以下事项进行决策：

1) 公司预计2014年向控股股东华业发展申请借款不超过人民币15亿元， 借款利率不超过华业发展取得借款的同等利率。

2) 授权期内发生的，在股东大会批准的额度范围内的控股股东借款将不再另行提交董事会、股东大会审议，授权董事长进行签批。

3) 授权期内与控股股东发生借款总额超过本议案规定的额度后发生的每一笔借款均需提交董事会及股东大会审议。

4) 本次借款事项授权有效期为自2013年年度股东大会审议通过之日起至2014年年度股东大会召开之日止。

本类型关联交易涉及金额较大，需提交2013年年度股东大会审议。

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

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。

十九、审议并通过了《公司2014-2015年度预计对外提供担保的议案》；

为满足公司及下属子公司2014-2015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，董事会提请股东大会授权董事会对以下事项进行决策：

1） 公司2014-2015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80亿元（包括公司为下属子公司担保和子公司间相互担保）。

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

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

4） 本次担保事项授权有效期为自2013年年度股东大会审议通过之日起至2014年年度股东大会召开之日止。

公司独立董事发表独立意见认为：2014-2015年度预计发生担保事项的被担保人均为公司的下属全资及控股子公司，公司为该类公司提供担保是为了满足各公司项目开发及融资的需要，有利于加快项目开发进度，提高决策效率，不会损害中小股东的利益。

具体内容详见当日披露的《关于2014-2015年度预计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2013年年度股东大会审议。

二十、审议并通过了《召开2013年年度股东大会的议案》

公司拟于2014年5月16日召开2013年年度股东大会。

表决结果：同意5 票；反对0 票；弃权0 票。

特此公告。

北京华业地产股份有限公司
董事会
二〇一四年四月二十五日

股票代码：600240 股票简称：华业地产 编号：临2014-015

北京华业地产股份有限公司五届十三次监事会决议公告

?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十三次监事会于2014年4月14日以电话及传真方式发出会议通知，于2014年4月23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《2013年年度报告和摘要的议案》；

2013年年度报告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2013年年度报告摘要见2014 年4 月25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2013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2013年年度股东大会审议。

二、审议并通过了《2013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2013年年度股东大会审议。

三、审议并通过了《2013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2013年年度股东大会审议。

四、审议并通过了《2013年年度利润分配（预案）的议案》；

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2013年度合并实现归属于母公司股东净利润500,419,077.52元，截止2013年12月31日合并未分配利润为1,715,986,635.63元。2013年度母公司实现净利润277,212,981.47元，截止2013年12月31日母公司未分配利润为 -183,834,574.70元。 公司2013年度不进行现金分红，不送股，不以资本公积转增股本。

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2013年年度股东大会审议。

五、审议并通过了《公司2013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2013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《2013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2013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2013年年度股东大会审议。

七、审议并通过了《制定2014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2014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2013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
二〇一四年四月二十五日

股票代码：600240 股票简称：华业地产 编号：临2014-016

北京华业地产股份有限公司关于召开2013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

●股东大会召开日期：2014年5 月16日（星期五）下午2:00

●股权登记日：2014年5月12日（星期一）

●是否提供网络投票：是

一、召开会议的基本情况

（一）股东大会届次：2013年年度股东大会

（二）股东大会召集人：公司董事会

（三）会议召开日期、时间：

现场会议时间：2014年5月16日（星期五）下午2:00

网络投票时间：2014年5月16日（星期五）上午9:30-11:30，下午13:00-15:00

（四）会议表决方式：现场投票及网络投票

现场投票：股东本人出席现场会议或者通过书面委托代理人出席现场会议。

网络投票：本次股东大会将通过上海证券交易所（以下简称"上交所"）交易系统向股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上交所交易系统行使表决权。同一股份只能选择现场、网络表决方式中的一种。同一股份出现重复表决的，以第一次投票结果为准。

（五）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

（六）公司股票涉及融资融券、转融通业务

公司股票涉及融资融券、转融通业务，相关人员应按照上交所发布的《关于融资融券业务试点涉及上市公司股东大会网络投票有关事项的通知》、《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2012 年修订）》以及转融通的有关规定执行。

二、会议审议事项

序号	提案内容	是否为特别决议事项
1	审议《2013年年度报告和摘要的议案》	否
2	审议《2013年董事会工作报告的议案》	否
3	审议《2013年监事会工作报告的议案》	否
4	审议《2013年年度财务决算报告的议案》	否
5	审议《2014年年度财务预算报告的议案》	否
6	审议《2013年年度利润分配(预案)的议案》	否
7	审议《2013年度董事、监事及高级管理人员绩效考核及薪酬兑现方案的议案》	否
8	审议《制定2014年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案(草案)的议案》	否
9	审议《续聘会计师事务所的议案》	否
10	审议《公司与华业发展2013年度日常关联交易实际发生额及2014年度预计日常关联交易的议案》	否
11	审议《公司2014-2015年度预计对外提供担保的议案》	是

三、会议出席对象

（一）在股权登记日2014年5月12日（星期一）下午收市时，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司股东均有权出席股东大会。因故不能参加会议的股东可以书面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，授权委托书格式见附件。

（二）公司董事、监事、高级管理人员。

（三）公司聘请的见证律师及董事会邀请的其他嘉宾。

四、现场会议登记方法：

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。

（一）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。

（二）登记时间：2014年5月15日 （星期四）上午9:00至下午16:00。

（三）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董事会办公室。

（四）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。

五、其他事项

（一）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董事会办公室。

邮政编码：100025

联系电话：（010）85710735

传 真：（010）85710505

联 系 人：张雪梅 张天骄

（二）与会股东食宿费用及交通费用自理，会期半天。

特此公告。

北京华业地产股份有限公司
董 事 会
二〇一四年四月二十五日

附件1：

授权委托书

北京华业地产股份有限公司：

兹委托 先生(女士)代表本单位(或本人)出席2014年 5月 16日召开的贵公司2013年年度股东大会，并代为行使表决权。

1、委托人签名（盖章）： 5、受托人签名：

2、委托人身份证号： 6、受托人身份证号码：

3、委托人持股数：

4、委托人股东账户号：

委托日期： 年 月 日

序号	议案名称	同意	反对	弃权
1	审议《2013年年度报告和摘要的议案》			
2	审议《2013年董事会工作报告的议案》			
3	审议《2013年监事会工作报告的议案》			
4	审议《2013年年度财务决算报告的议案》			
5	审议《2014年年度财务预算报告的议案》			
6	审议《2013年年度利润分配(预案)的议案》			
7	审议《2013年度董事、监事及高级管理人员绩效考核及薪酬兑现方案的议案》			
8	审议《制定2014年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案(草案)的议案》			
9	审议《续聘会计师事务所的议案》			
10	审议《公司与华业发展2013年度日常关联交易实际发生额及2014年度预计日常关联交易的议案》			
11	审议《公司2014-2015年度预计对外提供担保的议案》			

备注：

委托人应在委托书中"同意"、"反对"或"弃权"意向中选择一个并打"√"，对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的，受托人有权按自己的意愿进行表决。

附件2：网络投票操作流程

投资者参加网络投票的操作流程

●股东可以通过上交所交易系统参加公司2013年年度股东大会的投票

●网络投票的时间：2014年5月16日的交易时间，即上午09:30-11:30、下午13:00-15:00，投票程序比照上海证券交易所新股申购业务操作。

●议案个数：11个

一、投票流程

（一）投票代码

投票代码	投票简称	表决事项数量	说明
738240	华业投票	11	A股

（二）表决方法

1、一次性表决方法：

如需对所有事项进行一次性表决的，按以下方式申报：

议案序号	内 容	申报价格	同意	反对	弃权
1-11号	本次股东大会的所有11项提案	99.00元	1股	2股	3股

2、分项表决方法：

序号	提案内容	委托价格
1	审议《2013年年度报告和摘要的议案》	1.00元
2	审议《2013年董事会工作报告的议案》	2.00元
3	审议《2013年监事会工作报告的议案》	3.00元
4	审议《2013年年度财务决算报告的议案》	4.00元
5	审议《2014年年度财务预算报告的议案》	5.00元
6	审议《2013年年度利润分配(预案)的议案》	6.00元
7	审议《2013年度董事、监事及高级管理人员绩效考核及薪酬兑现方案的议案》	7.00元
8	审议《制定2014年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案(草案)的议案》	8.00元
9	审议《续聘会计师事务所的议案》	9.00元
10	审议《公司与华业发展2013年度日常关联交易实际发生额及2014年度预计日常关联交易的议案》	10.00元
11	审议《公司2014-2015年度预计对外提供担保的议案》	11.00元

3、表决意见

表决意见种类	对应的申报股数
同意	1股
反对	2股
弃权	3股

4、买卖方向：均为买入

二、投票举例

（一）股权登记日2014年5月12日A股收市后，持有公司股份的投资者拟对本次网络投票的全部提案投同意票，则申报价格填写"99.00元"，申报股数填写"1股"，应申报如下：

投票代码	申报价格	买卖方向	申报股数
738240	99.00元	买入	1股

（二）如某投资者需对本次股东大会提案进行分项表决，拟对本次网络投票的第1号议案《2013年年度报告和摘要的议案》投同意票，应申报如下：

投票代码	申报价格	买卖方向	申报股数
738240	1.00元	买入	1股

（三）如某投资者需对本次股东大会提案进行分项表决，拟对本次网络投票的第1号议案《2013年年度报告和摘要的议案》投反对票，应申报如下：

投票代码	申报价格	买卖方向	申报股数
738240	1.00元	买入	2股

（四）如某投资者需对本次股东大会提案进行分项表决，拟对本次网络投票的第1号议案《2013年年度报告和摘要的议案》投弃权票，应申报如下：

投票代码	申报价格	买卖方向	申报股数
738240	1.00元	买入	3股

三、投票注意事项

(一)股东大会股权登记日登记在册的本公司所有股东均有权通过股东大会网络投票系统行使表决权。同一股份只能选择现场、网络表决方式中的一种。同一股份出现重复表决的，以第一次投票结果为准。

(二)统计表决结果时，对单项议案的表决申报优先于对全部议案的表决申报。

(三)股东仅对股东大会多项议案中某项或某几项议案进行网络投票的，视为出席本次股东大会，其所持表决权数纳入出席本次股东大会股东所持表决权数计算，对于该股东未表决或不符合本细则要求的投票申报的议案，按照弃权计算。