北京华业地产股份有限公司

2008 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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 广东大华德律会计师事务所为本公司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 公司基本情况简介

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
公司注册地址和办公地址	北京市朝阳区东四环中路39号A座16层 北京市朝阳区东四环中路39号A座16层
邮政编码	100025
公司国际互联网网址	http://www.huayedc.com
电子信箱	hy@huayedc.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	燕飞	张雪梅、杜继锋
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	yanfei@huayedc.com	zhangxm@huayedc.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
营业收入	533,438,723.35	689,986,103.78	-22.69	1,120,275,487.82
利润总额	116,602,926.94	209,664,572.34	-44.39	175,130,884.27
归属于上市公司股东的净利润	97,158,138.85	143,799,424.81	-32.43	120,674,776.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	87,186,782.89	143,794,783.80	-39.37	119,958,531.74
经营活动产生的现金流量净额	-744,181,594.06	-132,699,449.88	460.80	-212,289,707.81
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
总资产	3,546,720,360.17	3,170,818,141.51	11.86	1,387,876,413.93
所有者权益(或股东权益)	1,990,800,188.16	1,897,584,255.50	4.91	735,035,166.74

3.2 主要财务指标

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
基本每股收益(元/股)	0.1506	0.4032	-62.65	0.3448
稀释每股收益(元/股)	0.1506	0.4032	-62.65	0.3427
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1352	0.4032	-66.47	0.3448
全面摊薄净资产收益率(%)	4.88	7.58	减少2.7个百分点	16.81
加权平均净资产收益率(%)	5.00	16.26	减少11.26个百分点	18.12
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	4.38	7.58	减少3.20个百分点	16.71
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.48	16.25	减少11.77个百分点	18.02
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.15	-0.31	270.97	-0.61
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.09	4.41	-29.93	2.08

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	金额
非流动资产处置损益	-212,119.96
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-106,726.84
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	2,583,469.64
对外委托贷款取得的损益	10,817,703.90
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	208,955.07
少数股东权益影响额	3,859.49
所得税影响额	-3,323,785.34
合计	9,971,355.96

3.3 境内外会计准则差异：

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)						本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例(%)
一、有限售条件股份										
1.国家持股										
2.国有法人持股										
3.其他内资持股	220,962,116	51.39			110,481,058	-157,500,000	-47,018,942		173,943,174	26.96
其中：境内非国有法人持股	220,962,116	51.39			110,481,058	-157,500,000	-47,018,942		173,943,174	26.96
境内自然人持股										
4.外资持股										
其中：境外法人持股										
境外自然人持股										
有限售条件股份合计	220,962,116	51.39			110,481,058	-157,500,000	-47,018,942		173,943,174	26.96
二、无限售条件流通股份										
1.人民币普通股	209,037,884	48.61			104,518,942	157,500,000	262,018,942		471,056,826	73.04
2.境内上市的外资股										
3.境外上市的外资股										
4.其他										
无限售条件流通股份合计	209,037,884	48.61			104,518,942	157,500,000	262,018,942		471,056,826	73.04
三、股份总数	430,000,000.00	100.00			215,000,000.00	0	215,000,000.00		645,000,000.00	100.00

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华业发展(深圳)有限公司	72,492,766	26,250,000	36,246,383	82,489,149	股改限售	2008年12月26日
华业发展(深圳)有限公司	10,000,000	0	5,000,000	15,000,000	非公开发行认购限售	2010年11月28日
华保宏实业（深圳)有限公司	68,469,350	26,250,000	34,234,675	76,454,025	股改限售	2008年12月26日
新疆凯迪投资有限责任公司	20,000,000	30,000,000	10,000,000	0		2008年11月28日
中国人保资产管理股份有限公司	15,000,000	22,500,000	7,500,000	0		2008年11月28日
浙江星火投资有限公司	10,000,000	15,000,000	5,000,000	0		2008年11月28日
华安基金管理有限公司	10,000,000	15,000,000	5,000,000	0		2008年11月28日
中国华电集团资本控股有限公司	10,000,000	15,000,000	5,000,000	0		2008年11月28日
深圳久名投资咨询有限公司	4,000,000	6,000,000	2,000,000	0		2008年11月28日
财富证券有限责任公司	1,000,000	1,500,000	500,000	0		2008年11月28日
合计	220,962,116	157,500,000	110,481,058	173,943,174	/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					39,756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	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
新疆凯迪投资有限责任公司	未知	4.65	30,000,000	0	未知
中国华电集团资本控股有限公司	未知	2.33	15,000,000	0	未知
中国农业银行-鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	未知	1.95	12,554,765	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	1.16	7,500,000	0	未知
中国人民保险集团公司	未知	1.16	7,500,000	0	未知
中国工商银行-鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	未知	1.02	6,599,914	0	未知
深圳市久名投资咨询有限公司	未知	0.93	6,000,000	0	未知
浙江星火投资有限公司	未知	0.84	5,400,000	0	质押5,400,000
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			
中国农业银行-鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	12,554,765	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	7,500,000	人民币普通股			
中国人民保险集团公司	7,500,000	人民币普通股			
中国工商银行-鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	6,599,914	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			
浙江星火投资有限公司	5,400,000	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：(1)鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)、鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)同为鹏华基金管理有限公司旗下管理的基金；(2)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。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 法人控股股东情况

单位：万元 币种：人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
华业发展（深圳）有限公司	ZHOU WEN HUAN	46,500	1985年11月18日	在合法取得的地块上从事房地产开发经营业务

4.3.2.2 法人实际控制人情况

单位：元 币种：美元

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
盛大控股有限公司(PROVANTAGE HOLDINGS LIMITED)	ZHOU WEN HUAN	50,000	2005年4月28日	国际商务贸易

4.3.2.3 自然人控股股东情况

姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权	最近五年内的职业	最近五年内的职务
周文焕	澳大利亚	无	国际商务贸易	

4.3.3 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、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
徐红	董事长兼总经理	女	41	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	68	否
蔡惠丽	董事	女	44	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		否	0	是
郑晓帆	董事	男	46	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	20.5	否
刘秀焰	独立董事	女	39	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	5	否
李力	独立董事	男	37	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	2.5	否
颉茂华	独立董事	男	47	2005年5月29日~2008年7月7日	0	0	0	0	0		是	2.5	否
张焰	监事会主席	男	41	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	39	否
蒋丰青	监事	女	39	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		否	0	是
王剑聪	职工监事	男	33	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	17.5	否
燕飞	董事会秘书	男	32	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	39	否
李朝晖	总工程师	女	40	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	50	否
毕玉华	总经济师	女	52	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	50	否
许立超	财务总监	男	36	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	28.5	否
丁澍	副总经理	男	46	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	42	否
温永生	副总经理	男	39	2008年7月7日~2011年7月7日	0	0	0	0	0		是	47	否

单位：股

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一)管理层讨论与分析

1、市场形势分析

进入2008年以来，欧美金融海啸引发的全球经济衰退愈演愈烈，我国经济形势亦不容乐观。在全球经济衰退的背景下，我国经济增速已经明显下滑。房地产行业景气周期与经济周期紧密相连，目前房地产行业景气指数已经跌至该指标有统计以来的最低值；房屋销售价格和销售量大幅下滑，市场观望氛围浓厚，短期内难以走出低迷；行业资金状况堪忧，现金回笼速度大幅下降，短期内行业资金压力难以缓解；全国大部分城市的房屋库存较高，需要较长的消化周期。从短期来看，房地产行业的调整仍将持续，基本面的改观仍待时日，短期行业形势不容乐观。

随着2008年下半年国际宏观经济环境的进一步恶化，国内宏观经济增长明显减速，政府的政策导向也由从紧转向适度宽松。先是连续两次降低存款准备金率和利率，取消了对商业银行信贷规模限制，提出要合理扩大信贷规模，加大银行信贷对经济增长的支持力度。尔后更是大幅降息，短期贷款利率回到历史最低水平，长期贷款利率距离最低也仅一步之遥，政策力度远超预期。同时，为保障房地产行业的健康稳定发展，扩大内需，促进经济平稳增长，央行提出对首次购买普通自住房和改善型普通自住房，将商业房贷利率下浮至基准利率的0.7倍，最低首付款比例调整为20%，房贷政策达到了前所未有的优惠。上述政策调整总的来说对稳定房地产市场，防止房地产行业大幅度的调整是有利的。

从长期的供求关系来看，我国的城市化(城镇化)水平仍然低于世界平均水平，未来仍有很大的提升空间；随着人民生活水平的提高，人均居住面积、居住质量的改善也将带来大量的改善性需求；加上大量旧城区改造等带来的被动需求、我国的传统文化对归宿感的依赖等都将创造大量的房地产需求；而随着房地产市场的调整，开发商已经开始缩减开竣工规模，未来在经济复苏和政策推动下，供求关系将渐趋平衡。因此，公司管理层认为，随着经济的复苏，我国的房地产市场仍有发展空间。

管理层认为，国家近期出台的一系列政策，从土地供应、信贷、监管等各方面对房地产行业逐步进行规范和完善，将引导房地产行业向着更加理性和健康的方向发展。房地产行业的特点是产品差异大、资金密集、周期长、关联行业多，这对开发商的资源整合能力要求很高，因此，成熟的房地产市场应该是一个具有较高行业进入壁垒的寡头垄断的市场。近期严酷的经济环境，行业内部的激烈竞争对公司经营而言都是严峻的考验。

2、报告期内公司经营情况

(1)公司报告期内总体经营情况

报告期内，公司管理层在股东大会及董事会的正确决策和领导下，秉承“中庸、诚信、内敛、创新”的企业文化，坚守“建筑城市风景、提供增值空间”的经营理念，贯彻“以北京、深圳、长春及周边地区为重点，结合一线重点城市，铸造第一居所”的总体发展战略，积极顺应市场环境的变化，克服国家宏观调控和房地产市场成交量锐减、价格下降的不利影响，根据市场及时调整公司经营战略努力确保经营业绩保持稳定，资产结构进一步优化，公司核心竞争能力及可持续发展能力得到提升。

受房地产市场销售低迷的影响，报告期公司实现营业收入533,438,723.35元，较上年同期减少23%；实现利润总额116,602,926.94元，较上年同期减少44%；实现净利润97,158,138.85元(归属于母公司所有者的净利润)，较上年同期减少32%；

报告期内，公司的总体经营处于平稳、健康的状态，各建设项目均进展顺利。报告期内公司房地产业务共完成结算面积约5.1万平方米，实现商品房销售收入5.24亿元，较上年同期减少22.83%；实现商品房营业利润1.16亿元，较上年同期实际实现数减少27.18%。其中：

①2008年，公司控股子公司-北京高盛华房地产开发有限公司负责开发的“华业玫瑰东方园”项目写字楼一“华业国际中心”LOFT办公区域销售完毕，报告期内实现结算面积1.8万平方米，销售收入2.95亿元。

②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”项目已全面封顶，并已办理完毕竣工备案手续，目前销售状况良好，报告期内实现结算面积约1.1万平方米，实现商品房销售收入1.5亿元。

③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，业已全面封顶并已开始预售，目前销售顺利，该项目一期也已取得竣工备案证明，报告期内实现结算面积约2.2万平方米，实现商品房销售收入0.79亿元。

④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”项目已全面开工，截止报告期末工程进展顺利。此项目为募集资金收购项目，项目总建筑面积约为18万平方米，公司已于2008年7月底完成上述募集资金收购事项。

⑤报告期内，公司通过收购了大连晟鼎房地产开发有限公司80%的股权，取得了位于大连市沙河口区中山路北侧、西安路南侧、西部通道西侧的“大连凉水池住宅项目”，此次收购将有利于公司加大对房地产项目的投入力度，为未来几年公司的经营增加新的利润增长点，进一步增强对抗市场风险的能力。

(3)公司目前具备的优势、面临的困难及公司可持续经营能力的简要分析

房地产行业作为一个行业景气周期与经济周期紧密关联的行业，在2008年出现了大幅度的调整，面对逐渐恶化的外部经济环境，公司将依靠自身具备的优势保持稳定发展，公司具备的优势主要体现在：

①公司的经营思路清晰稳健。

公司大股东华业发展从事房地产投资开发20余年，积累了丰富的房地产开发和经营管理经验，形成了独特的经营风格、发展战略及企业文化。公司一直坚持稳健的经营理念，在房地产行业火爆增长时，不盲目进行扩张，保持适度的增长规模，保证了公司在目前低迷的市场环境下可以没有包袱，轻装上阵。

②准确的市场定位、灵活的市场应变能力。

近年来，信贷政策和房地产政策鼓励中小户型的开发，公司一直着力于“第一居所”的开发，北京和深圳龙岗项目户型都是小户型组合，这确保了项目销售的顺利进行；公司一直坚守“建筑城市风景、提供增值空间”的经营理念，在售楼盘的定价合理，在定价时都会为业主留下升值空间；公司始终密切关注宏观形势变化和行业发展趋势的变化，在2008年行业调整来临后，及时的调整了各个项目的销售价格，确保了在售项目的销售速度。

③专业的开发水平和优秀的产品品质。

公司专注于探行“品质地产”，一直致力于：“建造精品住宅、筑造城市风景”。通过与国际顶级建筑设计团队合作，将精品意识贯穿于开发始终。通过雕塑“玫瑰”系列产品，逐步确立了以卓越品质为企业核心竞争力的理念，产品的服务品质也得到了住户的肯定，“玫瑰”社区以安全、文明、和谐、科技、环保的优势屡获殊荣。报告期内，公司全资子公司北京优孚房地产开发有限公司开发的北京“华业玫瑰郡”项目，获得北京市结构“长城杯”金奖。

④稳健的财务结构，确保公司低风险的持续发展。

由于房地产开发资金需求大，投入周期长等行业特点，目前国内房地产融资渠道又主要集中在银行贷款，不仅受国家宏观调控的影响，也是银监会和各商业银行风险控制的重点对象，所以稳健的财务结构，方能确保公司低风险的持续发展。公司近年来始终保持40%左右的资产负债率水平，且公司的负债基本为长期负债，这种财务结构，保证了公司资金的安全性，提高了公司在目前经济环境下的抗风险能力。

⑤优秀的管理团队和健全的法人治理

公司拥有一支专业素质高、敬业精神强的职业经理人团队。公司管理团队平均服役时间较长，团队结构稳定。报告期内，管理层通过合理优化公司人员和岗位结构，在保持人力成本不变的前提下，进一步扩大了公司的规模。报告期内，公司管理层继续加大了制度建设的力度，修订了《公司章程》、《公司信息披露管理办法》；新制定了《重大信息内部报告制度》、《独立董事及董事会审计委员会年报工作制度》、《对外投资管理办法》。上述制度建设使公司法策程序更科学，保证了公司对外投资、决策的合理性、完整性和及时性，为公司持续健康稳定发展提供了有力支持。

公司面临的主要困难：报告期内，宏观调控及产业政策调整趋势的不确定性，房地产行业受国家财税政策、土地政策、金融信贷政策等宏观调控及国际经济金融动荡因素影响，市场竞争日趋激烈，此外人力成本的提高、原材料价格的大幅波动及市场需求方观望导致行业销售情况持续低迷，上述不利因素成为公司面临的主要困难，对公司取得预期经营成果产生较大影响。与同行企业相比，我公司资产规模及经营团队的专业化能力还有待进一步提升。

公司可持续经营能力的简要分析：目前，公司主要项目分布在北京、长春、深圳及大连四个地区，随着北京项目的结算，未来三年内，公司经营业绩持续增长主要依赖于长春、深圳及大连项目的经营状况，客观上，公司土地储备还比较薄弱，尚需选择合适的实际增加后续的项目储备。公司管理层对上述问题和困难高度重视，正积极在北京等一线城市进行土地储备以保证公司的可持续经营能力及盈利能力。

2、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	523,701,187.61	300,156,308.87	678,626,615.29	365,306,153.88
物业租赁及其他	9,737,535.74	9,503,695.60	11,359,488.49	8,798,686.77
合计	533,438,723.35	309,660,004.47	689,986,103.78	374,104,840.65

(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	523,701,187.61	300,156,308.87	678,626,615.29	365,306,153.88
物业租赁及其他	9,737,535.74	9,503,695.60	11,359,488.49	8,798,686.77
合计	533,438,723.35	309,660,004.47	689,986,103.78	374,104,840.65

(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	445,081,196.98	219,355,206.17	678,626,615.29	365,306,153.88
深圳	9,644,181.37	9,503,695.60	11,359,488.49	8,798,686.77
长春	78,713,345.00	80,801,202.70		
合计	533,438,723.35	309,660,004.47	689,986,103.78	374,104,840.65

报告期内，公司北京地区收入主要为所开发的华业国际中心写字楼、酒店式公寓及华业玫瑰郡项目的销售收入，长春地区收入为所开发的华业玫瑰谷一期的销售收入，深圳地区收入主要为彩虹新都商场、太平洋大厦房产租赁收入。

3、报告期内公司总体财务情况

报告期内，公司经营状况良好，销售平稳，公司根据宏观形势和行业发展趋势的变化，及时的调整了各个项目的销售价格，确保了在售项目的销售速度。报告期内，公司开发的“华业国际中心”已销售完毕，实现销售收入2.98亿元，回笼资金约2.5亿元，北京“华业玫瑰郡”销售状况良好，实现销售收入1.5亿元，回笼资金约2.4亿元，为公司开发其他项目及进行土地储备提供了有力的资金支持。

4、公司主要资产和费用变动情况分析

项目	期末数	期初数	增减变动	变动百分比
货币资金	702,890,714.40	1,393,960,357.11	-691,069,642.71	-49.58%
交易性金融资产	53,657,478.00	150,000,000.00	-96,342,522.00	-64.23%
预付款项	196,679,702.80	145,008,335.81	51,671,366.99	35.63%
其他应收款	164,290,753.21	12,598,149.50	151,692,603.71	1204.09%
存货	1,992,989,598.06	1,227,041,745.35	765,947,852.71	62.42%
投资性房地产	367,693,574.21	214,849,324.57	152,844,249.64	71.14%
固定资产	34,935,251.12	2,358,150.47	32,577,100.65	1381.47%
无形资产	136,117.58	176,143.17	-40,025.61	-22.72%
递延所得税资产	13,494,387.87	6,649,695.25	6,844,692.62	102.93%
应付账款	352,122,549.40	141,415,326.96	210,707,222.44	149.00%
预收款项	123,066,304.84	76,303,401.64	46,762,903.20	61.29%
应交税费	43,626,855.92	98,673,922.62	-55,047,066.70	-55.79%
其他应付款	22,203,398.27	262,756,438.64	-240,553,040.37	-91.55%
长期借款	981,842,500.00	685,200,000.00	296,642,500.00	43.29%
项目				
营业收入	533,438,723.35	689,986,103.78	-156,547,380.43	-22.69%
营业成本	309,660,004.47	374,104,840.65	-64,444,836.18	-17.23%
营业税金及附加	25,137,981.61	66,589,518.52	-41,451,536.91	-62.25%
销售费用	20,886,164.26	8,047,879.55	12,838,284.71	159.52%
管理费用	44,836,230.67	27,324,779.75	17,511,450.92	64.09%
财务费用	7,147,032.92	4,520,483.33	2,626,549.59	58.10%

(1)货币资金

货币资金期末数比上年减少了6.9亿元，减少49.58%，主要是因为：①本公司上年度收到的非公开发售方式募集资金10.18亿元在本年度已使用完毕；②本公司本期借款增加2.97亿元。③收购深圳华盛业公司支付约2.9亿元，收购大连晟鼎公司并支付项目地价款约5亿元。

(2)交易性金融资产

报告期末公司交易性金融资产余额5,365.75万元，比上年减少9,634.25万元。其主要构成为：

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2008年12月31日，上述基金尚未赎回。

截止2008年12月31日，本公司持有国投电力(股票代码600886)股票数量为40.06万股.收盘价为9.13元/股。

(3)预付账款

报告期末公司预付账款余额19,667.97万元，比上年增加5,167万元，主要为公司支付北京“华业玫瑰郡”项目二期土地开发费用及长春“华业玫瑰谷”项目工程款。

(4)其他应收款

报告期末公司其他应收款余额16,429.08万元，比上年增加15,169.26万元，主要为公司委托中国建设银行股份有限公司深圳市分行借给深圳市中新联光盘有限公司人民币一亿元，及支付的项目收购意向金5000万元。

(5)存货

报告期末公司存货余额199,298.96万元，比年初增加了76,594.79万元，主要是因为公司开发的“北京华业玫瑰郡项目”、“长春华业玫瑰谷项目”、“深圳华业玫瑰郡项目”投入工程款以及支付大连晟鼎公司项目地价款，从而导致存货增加。

(6)投资性房地产

报告期末公司投资性房地产余额36,769.36万元，比年初增加15,284.42万元，主要原因为本公司将自行开发的华业国际中心A座地下商铺及一层转为自有固定资产开出租所致。

(7)固定资产

报告期末公司固定资产比年初增加了3,257.71万元，主要原因为本公司将自用的华业国际中心A座16及20层转为固定资产。

(8)无形资产

报告期末公司无形资产余额13.61万元，比年初减少4万元，主要是无形资产摊销导致的减少。

(9)递延所得税资产

报告期末公司递延所得税资产1,349.44万元，比上年增加684.47万元，是根据《企业会计准则第18号-所得税》的规定，公司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。

(10)应付账款

报告期末公司应付帐款余额较年初增加了21,070.72万元，主要是“北京华业玫瑰郡”项目和“长春华业玫瑰谷”项目的应付工程款增加所致。

(11)预收账款

报告期末公司预收账款余额较年初增加4,676.29万元，主要为“长春华业玫瑰谷”和“北京华业玫瑰郡”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，但为公司今后年度主营业务收入的实现打下了良好基础。

(12)应交税费

报告期末公司应交税费4,362.69万元，比上年减少5,504.70万元，主要是公司北京“华业玫瑰东方”2007年所得税清算应缴所得税4,893万元在2008年缴纳，导致应交税费减少。

(13)其他应付款

报告期末公司其他应付款较年初减少了24,055.30万元，主要是本公司下属的深圳华盛业归还了控股股东华业发展2007年度代垫款项24,711.85万元。

(14)长期借款

报告期末公司增加长期借款29,664.25万元，主要为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450,000,000.00元。

本期归还以前年度借款15,335.75万元。

(15)主营业务收入、主营业务成本

报告期内营业收入53,343.87万元，较上年同期减少22.69%，减少了15,654.74万元。其中“华业国际中心”“结算收入29,792.55万元，“北京华业玫瑰郡”项目结算收入15,012.63万元，“长春华业玫瑰谷”项目结算收入7,871.33万元。

报告期内结转营业成本30,966.00万元，较上年同期减少17.23%，减少了6,444.48万元。其中“华业国际中心”“结转成本13,734.66万元，“北京华业玫瑰郡”项目结转成本8,458.88万元，“长春华业玫瑰谷”项目结转成本8,080.12万元。

(16)销售费用

报告期内公司销售费用较去年同期增加1,283.83万元，主要是由于报告期内公司所开发的“长春华业玫瑰谷”和“北京华业玫瑰郡”进入销售期，“华业国际中心”在售导致广告宣传费等相关营业费用增加所致。

(17)管理费用

报告期内公司管理费用较去年同期增加了1,751.15万元，主要是公司大力发展房地产开发业务、扩大经营规模，导致管理费用增加。

(18)财务费用

报告期内公司财务费用增加58.1%，主要是由于公司开发的“华业国际中心”已完工，原贷款利息停止资本化所致。

5、报告期内公司现金流量情况分析

报告期内，公司资金状况良好，公司北京地产项目“华业国际中心”和“华业玫瑰郡”项目销售状况良好，回笼销售资金约4.9亿元，资金回笼较快。

报告期内，本公司通过向银行贷款，增加借款4.5亿元，为公司在建项目顺利开发提供资金保障。

6、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

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	华业玫瑰东方园项目	33,000.00	127,792.26	10,569.66
深圳市华富溢投资有限公司	房地产开发	项目前期准备	1,063.80	17,950.02	-87.09
深圳市鼎业房地产经纪有限公司	房地产中介	房地产咨询、中介服务	100.00	38.01	-0.40
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	75,029.60	2,938.82
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	89,317.59	-1,465.29
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	81,951.40	-927.56
大连晟鼎房地产开发有限公司	房地产开发	大连项目	2,000.00	50,095.81	-151.03

(1)报告期内，公司控股的北京高盛华房地产开发有限公司所开发的项目“玫瑰东方园”部分住宅、“华业国际中心”写字楼及酒店式公寓部分基本售完。本报告期内，结算面积为1.8万平方米，结算收入2.98亿元。

(2)报告期内，公司对华富溢公司的人员和资产进行整合。借助于大股东