



华远地产股份有限公司
HUAYUAN PROPERTY CO.,LTD.

600743

2009 年半年度报告

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
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.....	7
五、董事会报告	7
六、重要事项	12
七、财务报告	22
八、备查文件目录	101

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。

其中董事王立华先生、独立董事宁高宁先生因公务原因未能亲自出席会议，王立华先生授权董事唐军先生代为出席并行使表决权，宁高宁先生授权独立董事张富根先生代为出席并行使表决权。

(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) 公司负责人任志强、主管会计工作负责人袁绍华及会计机构负责人（会计主管人员）焦瑞云声明：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：华远地产股份有限公司

公司法定中文名称缩写：华远地产

公司英文名称：Hua Yuan property Co., Ltd.

2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：华远地产

公司 A 股代码：600743

3、 公司注册地址：湖北省潜江市园林办事处章华南路 28 号 1 楼

公司办公地址：北京市西城区北展北街 11 号华远企业号 11 号楼

邮政编码：100044

公司国际互联网网址：www.hy-online.com

公司电子信箱：xieg@hy-online.com

4、 法定代表人：任志强

5、 公司董事会秘书： 窦志康

电话： 010-68036966

传真： 010-68012167

E-mail: douzk@hy-online.com

联系地址：北京市西城区北展北街 11 号华远企业号 11 号楼 B 座 2 层

公司证券事务代表：谢青

电话：010-68036688-526

传真：010-68012167

E-mail: xieq@hy-online.com

联系地址：北京市西城区北展北街 11 号华远企业号 11 号楼 B 座 2 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：www.sse.com.cn

公司半年度报告备置地点：北京市西城区北展北街 11 号华远企业号 11 号楼 B 座 2 层

(二) 主要财务数据和指标

公司于 2008 年 8 月完成重大资产重组，会计主体变更为原北京市华远地产股份有限公司，有关说明详见公司于 2009 年 3 月 6 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》公告的 2008 年年度报告。因此，除特别注明外，本报告中所指上年同期会计数据均为北京市华远地产股份有限公司上年同期会计数据。

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(%)
总资产	5,779,705,003.04	4,889,815,640.34	18.20
所有者权益(或股东权益)	1,538,113,188.33	1,547,137,774.62	-0.58
每股净资产(元)	1.9767	1.9883	-0.58
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	206,911,710.76	178,488,793.00	15.92
利润总额	209,659,430.17	185,523,910.75	13.01
净利润	155,507,695.21	128,707,034.97	20.82
扣除非经常性损益后的净利润	154,336,648.23	123,430,696.66	25.04
基本每股收益(元)	0.20	0.26	-23.08
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.20	0.25	-20.00
稀释每股收益(元)	0.20	0.26	-23.08

净资产收益率(%)	10.11	10.51	减少 0.4 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	641,325,252.49	660,848,428.39	-2.95
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.8242	1.3194	-37.53

注：上年同期北京市华远地产股份有限公司总股本为 500,858,000 股，本报告期公司总股本为 778,129,126 股。上表相关数据以此为基础计算。

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
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	1,539,040.01
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	172,447.97
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	100,500.00
少数股东权益影响额	-615,866.00
所得税影响额	-25,075.00
合计	1,171,046.98

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					17,361 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
北京市华远集团公司	国有法人	45.92	357,336,152	0	357,336,152	冻结 6,844,120
北京华远浩利投资股份有限公司	境内非国有法人	10.06	78,267,943	0	78,267,943	无
北京京泰投资管理中心	国有法人	9.01	70,090,695	0	70,090,695	无
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	9.01	70,090,695	0	70,090,695	无
名流置业集团股份有限公司	境内非国有法人	5.91	46,000,000	0	46,000,000	无
深圳市君利得商贸有限公司	境内非国有法人	1.95	15,200,000	0	15,200,000	无
国泰君安证券股份有限公司	境内非国有法人	1.81	14,113,602	0	14,113,602	无
潜江市农村信用合作联社	境内非国有法人	1.45	11,306,480	0	11,306,480	无
王浩	境内自然人	0.93	7,200,000	7,200,000	7,200,000	无
湖北华明实业股份有限公司	境内非国有法人	0.66	5,120,000	0	5,120,000	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
谭俊宁	925,788	人民币普通股
翟厥芬	891,070	人民币普通股
南京证券有限责任公司	841,952	人民币普通股
舒逸民	761,034	人民币普通股
陈平	603,001	人民币普通股
王秀芹	578,700	人民币普通股
邵永飞	550,000	人民币普通股
吴佩莲	505,852	人民币普通股
吴镇发	503,200	人民币普通股
查骏	463,200	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东北京市华远集团公司与第二大股东北京华远浩利投资股份有限公司为一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间以及前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。	

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.	北京市华远集团公司	357,336,152	2013年8月28日	0	注1
2.	北京华远浩利投资股份有限公司	78,267,943	2011年8月28日	0	注1
3.	北京京泰投资管理中心	70,090,695	2011年8月28日	0	注1
4.	北京首创阳光房地产有限责任公司	70,090,695	2011年8月28日	0	注1
5.	名流置业集团股份有限公司	22,000,000	2011年8月28日	0	注1
		24,000,000	2009年8月28日	0	
6.	深圳市君利得商贸有限公司	15,200,000	2009年8月28日	0	注1

7.	国泰君安证券股份 有限公司	14,113,602	2009年8月28日	0	注1
8.	潜江市农村信用合 作联社	11,306,480	2009年8月28日	0	注1
9.	王浩	7,200,000	2009年8月28日	7,200,000	注1
10.	湖北华明实业股份 有限公司	5,120,000	2009年8月28日	0	注1

注1:限售条件依照公司完成重大资产重组暨股权分置改革时设定的限售条件,详见公司于2008年8月25日刊登于《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的《湖北幸福实业股份有限公司关于重大资产出售暨以新增股份换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司实施情况报告书》及《湖北幸福实业股份有限公司股权分置改革实施公告》。

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

报告期内公司未发生新聘或解聘董事、监事、高级管理人员的情况。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、管理层讨论与分析

(1)、宏观经济形势分析

2008年四季度,在国际金融危机影响不断蔓延和深化的背景下,面对严峻复杂的国内外形势,政府集中出台了一系列政策措施,大规模增加了2009年财政支出,通过扩大内需,加强金融对经济发展的支持。从2009年上半年总体经济运行情况来看,国民经济下滑趋势有所扭转,经济运行中的积极因素不断增多,企稳向好的势头日趋明显。09年上半年,国内生产总值增长7.1%,其中,二季度增幅回升到7.9%,政府保增长、调结构、促改革、惠民生的举措初显成效。

在此宏观经济形势下,由于2008年四季度开始的适度宽松金融政策的提振作用和市场累积的购房需求集中释放等因素带动,房地产市场走出了一波反弹行情。回顾2009年上半年房地产市场,一季度房地产市场依然延续着2008年年末的疲态,但自二季度开始,房屋销售面积迅速增长,房价快速攀升,土地招牌挂市场竞争加剧,各地连续出现了一批溢价成交的“天价地王”。

根据国家发改委及国家统计局公布数据，全国 70 个大中城市房屋销售价格环比 1-2 月份为连续下降，自 3 月份起开始连续上涨，并且 3-6 月全国房地产市场价格回升呈加速趋势。公司项目所在的北京、西安、青岛和长沙四个城市的房屋销售价格 6 月环比分别上涨 0.4%、0.1%、0.7%和 0.8%，均处于价格上涨城市之列。至 6 月底，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比结束了自 2008 年 12 月以来的连续 6 个月负增长，首次转降为涨，上涨 0.2%。

从成交量上看，3 月以来全国房地产市场持续活跃，国家统计局统计数据表明，一季度累计商品房销售增速 8.2%，二季度末累计商品房销售增速猛增到 31.7%。并且随着政策力度的逐步加大，尤其是第二季度投资性需求以及改善性需求的入市，高端住宅市场也开始呈现活跃态势，从而带动商品房量、价屡创本年新高。

在成交活跃的刺激下，房地产企业投资信心逐渐恢复，5 月份以来，房地产开发投资及新开工面积开始大幅回升。今年 1-6 月，全国新开工项目数量比去年同期增加 43%；在施项目数量比去年同期增加 29%。新开工项目计划总投资同比增长 87.3%；在施项目计划总投资同比增长 36.1%。

在上半年房地产市场普遍“回暖”的形势下，管理层也认识到，对于之后可能的变化应有足够的重视。继 6 月份新增信贷继续创出天量后，7 月 9 日央行恢复了暂停半年的一年期央票发行，分析央行此举的政策意图，预计下半年政府将逐步收缩信贷规模回收流动性，减缓流动性持续扩张步伐。

与此同时，现阶段市场存在的通胀预期可能会促使部分资金重回楼市，部分投资、投机需求已重新浮现，近期从政府对第二套房贷仍加强监管的政策，可以预计下半年政府对于楼市的政策态度将会由刺激转为谨慎。

此外，鉴于当前市场价格的不断攀升，08 年出现的购房者观望的现象又有所抬头，预计下半年楼市成交量恐难继续维持高速增长。上半年成交土地价格的上涨，无疑会推高房价，这与政府希望稳定房价的初衷有所背离，未来房地产市场仍存在调整的风险和压力。综上所述，公司对 2009 年下半年房地产市场持谨慎乐观态度。

（2）、公司应对策略

受宏观形势不确定性影响，公司深刻认识到企业应变的重要性，在对行业长期发展向好的判断之下，对政策、市场环境所发生的变化应及时做出判断，对未来可能出现的各种短期变动进行分析，并及时做出应对预案，在具备条件时方能迅速采取行动。

在积极面对种种不确定性和新的挑战的同时，公司仍将坚持“责任地产、品质建筑”的使命，以市场需求为导向，以客户服务为中心，以过程控制为保障，以细节管理为基础，控制运营成本，降低营费用，推行管理标准化、产品标准化和信息化，持续提升综合经营管理能力，确保公司稳步健康发展。

下半年公司将继续抓好现有项目的建设和销售，以项目品质和良好业绩维护公司的品牌形象，为股东和社会创造价值。同时，公司将密切关注优质土地资源项目，积极寻找性价比合理的土地资源，抓住机遇，适时增加公司土地储备。

(3)、经营业绩

今年以来，公司积极应对市场调整带来的各种影响，充分把握调整同时带来的发展机遇，凭借稳健的经营管理能力和综合实力，克服不利因素，仍然取得了较好的经营业绩：

①、报告期内，公司实现营业收入 4.85 亿元，比上年同期减少 32.14%，原因是公司项目结算收入较上年同期减少，但营业利润和净利润均比上年同期有所增长，分别为 2.06 亿元和 1.55 亿元，比上年同期增长 15.92%和 20.82%。

②、报告期内，公司实现开复工面积 36 万平方米，其中新开工面积 10 万平方米；实现销售面积 5.37 万平方米，销售额 3.3 亿元；实现销售收款 2.9 亿元，转让项目收款 3.34 亿元，合计收款 6.24 亿元。

③、报告期内，公司利用各种资源在增加土地储备方面做了积极的努力，对若干个项目进行了深入调研；共参加了 7 个项目的公开市场招标；对于条件适合且有意向的部分协议转让项目进行了跟踪分析，目前仍在洽谈中。截至报告期末，北京莱太、青岛汇丰名车世界、西安君城一期等项目在建，总建筑面积 36 万平方米；西安君城二至五期、西安 1001 厂项目及长沙金外滩项目等待建，规划总建筑面积约 196 万平方米；共计 232 万平方米。

(4)、公司管理建设

报告期内，为完善公司法人治理结构，公司设立了内审部，该机构为公司董事会审计委员会的日常办事机构，受董事会审计委员会的直接领导。该机构将依据国家有关法律、法规、政策及公司规章制度，对本公司及其所属各职能部门、分公司和公司投资的全资子公司、控股公司、参股公司和其他机构进行独立、客观的内部审计，以加强内部管理和监督，执行股东大会和董事会决议，规范公司经营行为，控制经营风险，维护公司合法权益和股东利益。

2009 年是公司发展的关键一年。为更好地适应市场形势的变化以及规模发展的需要，报告期内，公司对组织架构、管理体系等进行了调整，采用了“总部——城市公司”的两级管控模式，在理顺、细化管理流程的同时，加强了风险控制管理，使公司在运营、管理等方面又迈上了一个新台阶。

公司根据两级管控的组织架构，对原有的管理流程及制度文件进行了系统优化和修订，该流程文件涵盖了项目论证、定位策划、规划设计、建造施工、营销管理、客户服务、物业管理等项目开发全过程，从制度上保障了管理工作的规范化。同时继续推进产品标准研究、技术专题研究、战略合作伙伴发展等工作，为保证开发项目品质、提高工作绩效提供了有力支持。

报告期内，公司围绕“责任地产、品质建筑”的企业使命，使品牌管理工作走向了系统化、规范化，上半年主要完成了品牌应用与规范、品牌在项目中的推广策划及执行、公司品牌建设与维护以及品牌推广实务等各方面的工作，结合在建项目加强了公司品牌的推广宣传，提升了公司的品牌认识度。

2、报告期内主要经营情况

上半年，公司结算面积为 2.03 万平方米，结算收入为 4.60 亿元，主要结算项目为公司开发的北京裘马都项目。

公司 2009 年 1-6 月利润主要来源于以下公司（项目）：

单位：元 币种：人民币

公司名称	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京市华远置业有限公司	华远企业号、华远首府	房地产开发	1,000,000,000.00	3,990,486,494.45	1,291,971,139.42	36,543,906.78
北京新威房地产开发有限责任公司	裘马都园	房地产开发	189,325,200.00	1,111,737,572.85	341,418,016.04	128,053,478.26
北京华远盈都房地产开发有限公司	盈都大厦	房地产开发	20,000,000.00	288,526,316.99	37,519,946.99	1,784,381.29

3、主要财务状况、经营成果指标比较情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
货币资金	1,701,305,554.27	593,103,081.50	1,108,202,472.77	186.85	销售回款、银行借款及控股股东投入增加所致
长期股权投资	103,353,709.58	340,738,128.20	-237,384,418.62	-69.67	转让野力房地产公司剩余 45% 股权所致
固定资产	93,373,116.66	149,302,459.09	-55,929,342.43	-37.46	将土地使用权重分类至无形资产所致。
无形资产	54,014,228.11	-	54,014,228.11	-	将土地使用权重分类至无形资产所致。
应付职工薪酬	6,786,505.45	873,751.92	5,912,753.53	676.71	公司领导未全额领取薪酬所致
其他应付款	1,348,875,493.64	638,745,256.50	710,130,237.14	111.18	随着公司业务规模扩大，控股股东增加投入所致
一年内到期的长期负债	406,000,000.00	910,000,000.00	-504,000,000.00	-55.38	按期归还银行借款所致
长期借款	1,175,328,537.52	327,882,426.14	847,446,111.38	258.46	公司业务规模大幅增长，相应增加银行长期借款所致。
项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	485,025,967.28	714,748,842.99	-229,722,875.71	-32.14	项目结算收入减少所致
营业成本	239,633,524.48	500,288,014.68	-260,654,490.20	-52.10	项目结算收入减少致相应结算成本减少
营业税金及附加	55,738,286.70	40,295,491.59	15,442,795.11	38.32	项目结算税金增加所致
销售费用	11,013,147.06	19,988,079.84	-8,974,932.78	-44.90	在售项目进入销售后期相应费用减少
营业外收入	2,848,219.41	7,325,085.14	-4,476,865.73	-61.12	与经营活动无关收入减少所致
所得税费用	57,150,711.10	43,642,341.66	13,508,369.44	30.95	利润增加所致

投资活动产生的现金流量净额	334,177,328.91	-379,249,978.93	713,427,307.84	188.12	收回项目公司股权转让款所致
筹资活动产生的现金流量净额	130,915,320.80	-803,145,113.10	934,060,433.90	116.30	公司业务规模大幅增长，相应增加银行借款规模所致。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产	483,714,651.40	239,633,524.48	50.46	-31.97	-52.08	增加 20.79 个百分点
其他	1,311,315.88	0	100.00	-64.75	0	增加 5.5 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 0.00 万元。

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	483,714,651.40	-31.97

(三) 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

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
向子公司北京市华远置业有限公司增资，用于该公司下属公司项目开发	400,000,000	已完成增资，该公司注册资本达到 10 亿元	
合计	400,000,000	/	/

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》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司的法人治理结构和内控制度，规范公司运作。

报告期内，公司按照中国证监会和湖北证监局的相关要求，不断深入开展完善公司治理的各项工作。公司陆续制订了《审计委员会年度审计工作规程》、《独立董事年度报告工作制度》、《董事会审计委员会工作细则》、《内审工作制度》等内控相关制度，设立了专门由审计委员会领导的内审部门，董事会下设三个委员会均积极发挥了各自的作用，不断提高公司董事会的决策水平。

公司将继续不断更新和完善公司内部制度，及时发现和解决相关问题，不断提高公司规范运作意识和治理水平，以保证公司的规范健康发展。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

经公司 2008 年度股东大会审议通过，公司 2008 年度利润分配方案为：以截止 2008 年 12 月 31 日公司总股本 778,129,126 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 元（含税，扣税后每 10 股派发现金红利 2.25 元），共计派发现金股利 194,532,281.50 元。本次分配方案已于 2009 年 4 月 29 日实施（详见公司于 2009 年 4 月 17 日刊登于《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的《2008 年年度分红派息实施公告》）。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

根据公司章程，公司的现金分红政策为：在公司现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司每年现金分红额不低于当年净利润额的 10%，具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

公司于报告期内按照该现金分红政策实施了 2008 年度利润分配方案，详见本报告“六（二）报告期实施的利润分配方案执行情况”。

(四) 重大诉讼仲裁事项

单位：元 币种：人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
中信银行股份有限公司、招商银行北京分行、中国农业银行北京市西城区支行、中国光大银行股份有限公司北京天宁寺支行	刘国立	北京建华置地有限公司	详见后附说明	详见后附说明	18,000,000	已结案	详见后附说明	待执行

蔡潜	北京市华远地产股份有限公司	无	诉讼	详见后附说明	3,800,000	详见后附说明	尚未审结	尚未审结
----	---------------	---	----	--------	-----------	--------	------	------

关于两项重大诉讼的详细情况说明如下：

1、尚都国际项目刘国立一案：公司下属公司北京建华置地有限公司（以下简称“建华置地”）向刘国立出售的位于北京市朝阳区东大桥路甲 8 号尚都国际中心 A 座的八套房屋（1801、1805、1806、1807、1808、1809、18015 和 18016），因为刘国立与第三方的经济纠纷被法院查封。因房屋尚未办理完毕抵押登记手续，建华置地需要向银行承担担保责任；建华置地享有对刘国立的追偿权，已就该等债权的追偿陆续向法院提起了诉讼，相关各项诉讼进展如下（均已结案，但尚未执行完结）：

（1）2008 年 4 月，中信银行股份有限公司北京国际大厦支行向朝阳区人民法院提起诉讼，要求刘国立偿还尚都 1808、1809 号两套房屋全部银行按揭款共计约 449 万元，建华置地承担担保责任。经朝阳法院审理，一审判决建华置地承担担保责任，后建华置地提出上诉，二审法院终审判决维持原判。

（2）2008 年 4 月 28 日，招商银行北京分行向朝阳区人民法院提起诉讼，要求刘国立偿还尚都 1805 号房屋全部银行按揭款共计约 300 万元，建华置地承担担保责任，此案于 2008 年 6 月 12 日开庭，经朝阳法院审理，一审判决免除建华置地的担保责任，二审法院终审判决维持原判。

（3）2008 年 6 月，中国农业银行北京市西城区支行向西城区人民法院提起诉讼，要求刘国立偿还尚都 1812 号房屋全部银行按揭款共计约 320 万元，建华置地承担担保责任。此案于 2008 年 7 月 7 日开庭，经西城区人民法院审理，一审判决免除建华置地的担保责任，后农业银行提出上诉，二审法院终审判决维持原判。

（4）2008 年 11 月，中国光大银行股份有限公司北京天宁寺支行向西城区人民法院提起诉讼，要求刘国立偿还尚都 1816 号房屋全部银行按揭款共计约 312 万元，建华置地承担担保责任，此案于 2008 年 12 月 18 日开庭，经西城区人民法院审理，一审判决免除建华置地的担保责任，后光大银行提出上诉，二审法院终审判决维持原判。

（5）2008 年 11 月，中国银行股份有限公司北京市分行向北京仲裁委提出仲裁申请，要求刘国立偿还尚都 1807 号房屋全部银行按揭款共计约 220 万元，建华置地承担担保责任，此案于 2009 年 1 月 12 日开庭，北京仲裁委出具裁决书免除建华置地担保责任。

（6）2008 年 11 月，中国银行股份有限公司北京市分行向北京仲裁委提出仲裁申请，要求刘国立偿还尚都 1815 号房屋全部银行按揭款共计约 199 万元，建华置地承担担保责任，此案于 2009 年 1 月 12 日开庭，北京仲裁委出具裁决书免除建华置地担保责任。

2、后海北沿 27 号院一案：2006 年 6 月，原告蔡潜向西城区人民法院提起诉讼，北京市华远地产股份有限公司（以下简称“原北京华远”）列为被告，申请法院拆除其私有房院内鸦儿胡同 54 号院内的违章建筑。2006 年 11 月 20 日，北京西城法院以该建筑对被申请人生活造成影响为由，判决原北京华远将房屋直接交予被申请人，并由蔡潜补偿原北京华远 380 万。原北京华远于 2006 年 12 月 4

日向北京市第一中级人民法院提出上诉，要求二审法院撤销原审判决，2007 年 4 月 26 日，二审法院做出了维持一审的终审判决。后因原北京华远认为原审法院存在事实认定不清、证据不足等错误，故向北京市高级人民法院提出申诉。2007 年 7 月，北京市高院以原审认定事实的主要证据不足且适用法律错误，要求北京市第一中级人民法院对此案进行再审，同时中止了原判决执行。2008 年 12 月 15 日，北京市第一中级人民法院以原审认定事实不清且判决结果超出原告诉讼请求等原因，撤销原一、二审判决，并将该案发回西城区人民法院重审。目前此案尚未开庭审理。

3、上述两项诉讼均发生在公司重大资产重组方案公告之前，原北京华远五位股东承诺若上述两项诉讼对公司造成损失，五位股东将按各自在原北京华远持股比例承担相关损失。该五位股东已于 2009 年 4 月公司实施 2008 年度分红方案时按各自持股比例留存来自公司的分红所得合计 1,000 万元在公司账户中，用于公司因上述诉讼可能产生的损失。待这两个诉讼结案后，若公司因诉讼实际产生的损失大于 1,000 万元，由原北京华远五位股东按各自持股比例补给公司；若公司因诉讼实际产生的损失少于 1,000 万元，由公司按各自持股比例退回原北京华远五位股东。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(七) 报告期内公司重大关联交易事项

1、非经营性关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京市华远集团公司	母公司(控股股东或大股东)			63,000	87,395.86
合计				63,000	87,395.86

2、关联方之间特殊交易(直接捐赠现金或者实物资产、直接豁免或者代为清偿等)的会计处理情况

本公司控股股东北京市华远集团公司(以下简称“华远集团”)曾在本公司重大资产重组和股改中承诺：将在重组完成后公司 2008 年度股东大会召开前向本公司股东大会提议进行分红，并在公司 2008 年度股东大会审议利润分配方案时投赞成票；并特别承诺：在本次重大资产重组完成后，华远集团以从重组后的本公司获得的现金分红回赠予本公司 4000 万元，自本公司有现金分红之日起，直至赠满为止。现华远集团已依照承诺履行，公司 2008 年度股东大会已审议通过了现金分红议案，于 2009 年 4 月 17 日公告公司 2008 年度分红派息实施公告，并于 2009 年 4 月 29 日实施了分红派息。华远集团所得红利已按承诺将其中 4000 万元回赠予本公司。

根据证监会公告[2008]48号，以及财政部《关于做好执行会计准则企业2008年年报工作的通知》（财会函〔2008〕60号）及国税发[2003]45号文有关规定，将华远集团回赠予本公司的4000万元扣除企业所得税后计3000万元计入资本公积金。

（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

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

截止报告期末，公司除日常业务必须的为购房客户提供的按揭担保之外，公司及控股子公司无对外担保事项；公司未对子公司提供担保；控股子公司也未对公司提供担保；控股子公司之间提供的担保总额为102,933万元，主要为北京市华远置业有限公司向北京华远盈都房地产开发有限公司提供的担保，担保金额为13,933万元（同时以盈都大厦4#楼D110室抵押担保）；北京市华远置业有限公司为北京金秋莱太房地产开发有限公司提供担保，担保金额为8,000万元；北京市华远置业有限公司为长沙地韵投资有限公司提供担保，担保金额为16,000万元；北京新威房地产开发有限责任公司向北京市华远置业有限公司提供的担保（与华远集团共同担保），担保金额为25,000万元。北京金秋莱太房地产开发有限公司向北京市华远置业有限公司提供的担保（与华远集团共同担保），担保金额为40,000万元。无逾期担保事项。

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%以上股东及其实质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
<p>股改承诺</p>	<p>本公司于 2008 年 8 月完成重大资产重组暨股权分置改革,在重组及股改中的相关承诺如下:一、北京市华远集团公司(以下简称“华远集团”)承诺:(1)本次重大资产重组暨股权分置改革完成后,华远集团所持有的本公司有限售条件的流通股,自股权分置改革方案实施之日起,在 60 个月内不上市交易或者转让。(2)若下列任一情况发生,华远集团所持有的本公司股份自股权分置改革方案实施之日起 60 个月内不转让,120 个月不上市交易:①本次通过新增股份换股吸收合并进入本公司的北京华远资产,2007 年度实现净利润低于经审核的北京华远盈利预测报告数 29,675.95 万元,或本公司 2007 年财务报告被出具标准无保留意见以外的审计意见,或未能按法定披露时间披露 2007 年年度报告;②本公司 2008 年度实现净利润低于 3.9 亿元,或本公司 2008 年财务报告被出具标准无保留意见以外的审计意见,或未能按法定披露时间披露 2008 年年度报告。(3)在股权分置改革实施后,华远集团将根据相关法律法规,适时提议启动幸福实业股权激励计划。(4)华远集团将严格遵守不竞争承诺,并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司,以确保公司全体股东利益。(5)作为重组后的本公司控股股东,华远集团将在重组完成后</p>	<p>一、(1)华远集团将严格遵守限售股票锁定期限制;(2)北京华远 2007 年度实现净利润 31,400.45 万元(其中归属于母公司所有者的净利润为 30,613.47 万元);本公司 2008 年度净利润为 41,566.63 万元(其中归属于母公司所有者的净利润为 40,403.84 万元),均超过了股改承诺数据;本公司 2007、2008 年度报告均为标准无保留意见报告,且均按时披露。(3)华远集团将在适当时机提议启动本公司股权激励计划。(4)华远集团继续严格履行不竞争承诺;(5)公司已实施 2008 年度利润分配方案,华远集团依承诺于本次分红中将获得的现金分红回赠予本公司 4,000 万元。</p> <p>二、依承诺履行。</p> <p>三、依承诺履行。</p> <p>四、依承诺履行。</p>

	<p>2008 年度股东大会召开前向本公司股东大会提议进行分红，并在公司 2008 年度股东大会审议利润分配方案时投赞成票；并特别承诺：在本次重大资产重组完成后，华远集团以从重组后的本公司获得的现金分红回赠予本公司 4000 万元，自本公司有现金分红之日起，直至赠满为止；</p> <p>二、北京华远浩利投资股份有限公司承诺：自本公司股权分置改革方案实施之日起，在 36 个月内不转让所持有的本公司股份；在前述期限届满后，所持有的本公司股份的上市交易和转让将严格按照《中华人民共和国公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、部门规章和规范性文件所规定的上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份上市交易和转让方式执行；</p> <p>三、北京市华远国际旅游有限公司、北京京泰投资管理中心、北京首创阳光房地产有限责任公司承诺：自本公司股权分置改革方案实施之日起，在 36 个月内不转让所持有的本公司股份；</p> <p>四、名流置业集团股份有限公司承诺，其通过接受北京华远五位股东对名流投资集团有限公司的补偿股份而获得的本公司股份，自本公司股权分置改革实施之日起，36 个月内不上市交易或转让。</p>	
--	--	--

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	同上一至三条	同上一至三条
重大资产重组时所作承诺	<p>一、除上述承诺外，公司重大资产重组中华远集团及其一致行动人还出具了如下承诺：1、避免同业竞争；2、减少及规范关联交易；3、与上市公司“五分开”，确保上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立；4、不违反“证监发[2005]120号文”及“证监发[2003]56号文”；5、严守新增股份的锁定期；6、向上市公司无偿转让“华远”商标使用权。</p> <p>二、另外，因重大资产重组截至吸收合并基准日2006年10月31日北京华远存在两个约1000万元标的的诉讼尚未了结，原北京华远五位股东承诺如果上述诉讼造成北京华远的损失，将由五位股东按照各自所占北京华远股权比例承担全部责任，弥补因上述诉讼造成的全部损失。</p>	<p>一、依承诺履行。</p> <p>二、目前该2件诉讼尚未了结，待了结后如对本公司造成损失，五位股东将严格履行承诺，按在原北京华远各自持股比例承担相关损失。该五位股东已在公司2009年4月实施2008年度分红方案时按照各自持股比例留存来自公司的分红所得合计1,000万元在公司账户中，用于公司因上述诉讼可能产生的损失。待这两个诉讼结案后，若公司因诉讼实际产生的损失大于1,000万元，由原北京华远五位股东按各自持股比例补给公司；若公司因诉讼实际产生的损失少于1,000万元，由公司按各自持股比例退回原北京华远五位股东。</p>

(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、实际控制人均未受到监管部门的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所公开谴责。

(十二) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

(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
ST 幸福关于 2008 年年度业绩预增公告	《中国证券报》D002《上海证券报》C10《证券时报》B3	2009 年 1 月 7 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“上市公司资料检索”中输入“600743”即可查询
ST 幸福股票交易异常波动公告	《中国证券报》C07《上海证券报》A10《证券时报》C8	2009 年 1 月 12 日	同上
ST 幸福股票交易异常波动公告	《中国证券报》A11《上海证券报》A11《证券时报》D8	2009 年 2 月 16 日	同上
ST 幸福股票交易异常波动公告	《中国证券报》B02《上海证券报》C14《证券时报》C8	2009 年 2 月 20 日	同上
ST 幸福股票交易异常波动公告	《中国证券报》D006《上海证券报》C15《证券时报》B10	2009 年 2 月 25 日	同上
ST 幸福股票交易异常波动公告	《中国证券报》D002《上海证券报》A7《证券时报》C8	2009 年 3 月 2 日	同上
ST 幸福第五届董事会第六次会议决议公告	《中国证券报》D013《上海证券报》C13《证券时报》B6	2009 年 3 月 6 日	同上
ST 幸福第五届监事会第三次会议决议公告	《中国证券报》D013《上海证券报》C13《证券时报》B6	2009 年 3 月 6 日	同上
ST 幸福 2008 年度报告摘要	《中国证券报》D013《上海证券报》C13《证券时报》B6	2009 年 3 月 6 日	同上
ST 幸福关于 2008 年年度股东大会的通知	《中国证券报》D013《上海证券报》C13《证券时报》B6	2009 年 3 月 6 日	同上

ST 幸福关联交易公告	《中国证券报》D013《上海证券报》C13《证券时报》B6	2009年3月6日	同上
ST 幸福股票交易异常波动公告	《中国证券报》D013《上海证券报》C13《证券时报》B6	2009年3月6日	同上
ST 幸福关于申请撤销对公司股票交易实行的其他特别处理的公告	《中国证券报》D003《上海证券报》C5《证券时报》B7	2009年3月12日	同上
ST 幸福股票交易异常波动公告	《中国证券报》C10《上海证券报》C57《证券时报》D15	2009年3月20日	同上
ST 幸福股票交易异常波动公告	《中国证券报》D056《上海证券报》C10《证券时报》D36	2009年3月25日	同上
ST 幸福关于撤销股票交易特别处理和变更证券简称的公告	《中国证券报》D056《上海证券报》C10《证券时报》D36	2009年3月25日	同上
华远地产 2009 年第一季度业绩预告	《中国证券报》D114《上海证券报》C119《证券时报》C8	2009年3月26日	同上
华远地产澄清公告	《中国证券报》D114《上海证券报》C119《证券时报》C8	2009年3月26日	同上
华远地产 2008 年度股东大会决议公告	《中国证券报》D002《上海证券报》C96《证券时报》D34	2009年3月27日	同上
华远地产 2008 年年度分红派息实施公告	《中国证券报》B07《上海证券报》C36《证券时报》B7	2009年4月17日	同上
华远地产关于控股股东北京市华远集团公司履行重组及股改承诺回赠公司 4000 万元分红款的公告	《中国证券报》B07《上海证券报》C36《证券时报》B7	2009年4月17日	同上

华远地产第一季度季报	《中国证券报》D060《上海证券报》C95《证券时报》D31	2009年4月22日	同上
华远地产第五届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》B02《上海证券报》C19《证券时报》A9	2009年5月22日	同上

七、财务报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位：华远地产股份有限公司

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	(六)、1	1,701,305,554.27	593,103,081.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(六)、2	1,629,335.98	1,456,888.01
应收票据			
应收账款	(六)、3		
预付款项	(六)、5	6,282,339.55	6,990,282.18
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	(六)、4	480,487,301.82	480,811,521.07
买入返售金融资产			
存货	(六)、6	2,766,612,660.06	2,726,443,977.63
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,956,317,191.68	3,808,805,750.39
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	(六)、8	103,353,709.58	340,738,128.20
投资性房地产	(六)、9	493,240,977.06	499,238,724.51
固定资产	(六)、10	93,373,116.66	149,302,459.09
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	(六)、11	54,014,228.11	
开发支出			
商誉	(六)、12	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	(六)、13	32,623,696.58	44,948,494.78
其他非流动资产			
非流动资产合计		823,387,811.36	1,081,009,889.95
资产总计		5,779,705,003.04	4,889,815,640.34
流动负债:			
短期借款	(六)、15	28,000,000.00	28,000,000.00
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			
应付账款	(六)、16	52,569,438.41	52,289,664.51
预收款项	(六)、17	1,048,682,455.80	1,206,452,104.69
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(六)、18	6,786,505.45	873,751.92
应交税费	(六)、19	71,762,356.69	66,485,905.01
应付利息			
应付股利	(六)、20	10,000,000.00	
其他应付款	(六)、21	1,348,875,493.64	638,745,256.50

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	(六)、22	406,000,000.00	910,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,972,676,249.99	2,902,846,682.63
非流动负债:			
长期借款	(六)、23	1,175,328,537.52	327,882,426.14
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		1,175,328,537.52	327,882,426.14
负债合计		4,148,004,787.51	3,230,729,108.77
股东权益:			
股本	(六)、24	778,129,126.00	778,129,126.00
资本公积	(六)、25	30,000,000.00	
减: 库存股			
盈余公积	(六)、26	14,495,979.63	14,495,979.63
一般风险准备			
未分配利润	(六)、27	715,488,082.70	754,512,668.99
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,538,113,188.33	1,547,137,774.62
少数股东权益		93,587,027.20	111,948,756.95
股东权益合计		1,631,700,215.53	1,659,086,531.57
负债和股东权益合 计		5,779,705,003.04	4,889,815,640.34

公司法定代表人: 任志强 主管会计工作负责人: 袁绍华 会计机构负责人: 焦瑞云

母公司资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位:华远地产股份有限公司

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		789,845.29	23,893,388.30
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(七)、1		
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(七)、2	15,547,246.27	339,183,966.92
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		16,337,091.56	363,077,355.22
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	(七)、3	1,046,782,083.37	646,782,083.37
投资性房地产			
固定资产			
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,046,782,083.37	646,782,083.37
资产总计		1,063,119,174.93	1,009,859,438.59
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			
应交税费		10,019,200.00	
应付利息			
应付股利		10,000,000.00	
其他应付款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		20,019,200.00	
非流动负债:			
长期借款			
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			
负债合计		20,019,200.00	
股东权益:			
股本		778,129,126.00	778,129,126.00

资本公积		30,000,000.00	
减：库存股			
盈余公积		14,495,979.63	14,495,979.63
未分配利润		220,474,869.30	217,234,332.96
外币报表折算差额			
股东权益合计		1,043,099,974.93	1,009,859,438.59
负债和股东权益合计		1,063,119,174.93	1,009,859,438.59

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：袁绍华 会计机构负责人：焦瑞云

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		485,025,967.28	714,748,842.99
其中:营业收入	(六)、 28	485,025,967.28	714,748,842.99
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		376,434,479.65	621,156,805.14
其中:营业成本	(六)、 28	239,633,524.48	500,288,014.68
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	(六)、 29	55,738,286.70	40,295,491.59
销售费用		11,013,147.06	19,988,079.84
管理费用		59,866,066.77	50,894,560.81
财务费用		10,183,454.64	9,712,058.22
资产减值损失	(六)、 32	0.00	-21,400.00
加:公允价值变动收益(损失以 “—”号填列)	(六)、 30	172,447.97	-1,293,415.24
投资收益(损失以“—”号填 列)	(六)、 31	98,147,775.16	86,190,170.39
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）		206,911,710.76	178,488,793.00
加：营业外收入	(六)、 33	2,848,219.41	7,325,085.14
减：营业外支出	(六)、 34	100,500.00	289,967.39
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）		209,659,430.17	185,523,910.75
减：所得税费用	(六)、 35	57,150,711.10	43,642,341.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		152,508,719.07	141,881,569.09
归属于母公司所有者的净利润		155,507,695.21	128,707,034.97
少数股东损益		-2,998,976.14	13,174,534.12
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.20	0.26
（二）稀释每股收益		0.20	0.26

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：袁绍华 会计机构负责人：焦瑞云

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	(七)、4		190,882,400.00
减:营业成本	(七)、4		156,640,675.25
营业税金及附加			11,664,432.00
销售费用			
管理费用		2,326,844.47	27,230,739.92
财务费用		-99,662.31	-1,246,989.22
资产减值损失			
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			-432,066.44
投资收益(损失以“—”号填列)	(七)、5	200,000,000.00	81,273.56
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)		197,772,817.84	-3,757,250.83
加:营业外收入			174.59
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)		197,772,817.84	-3,757,076.24
减:所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		197,772,817.84	-3,757,076.24

公司法定代表人:任志强 主管会计工作负责人:袁绍华 会计机构负责人:焦瑞云

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		330,392,273.53	547,613,739.54
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	(六)、37	1,135,005,912.29	2,109,671,571.50
经营活动现金流入小计		1,465,398,185.82	2,657,285,311.04
购买商品、接受劳务支付的现金		219,640,473.06	375,272,759.88

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		49,021,409.05	48,927,323.29
支付的各项税费		109,151,680.84	287,644,426.97
支付其他与经营活动有关的现金	(六)、 37	446,259,370.38	1,284,592,372.51
经营活动现金流出小计		824,072,933.33	1,996,436,882.65
经营活动产生的现金流量净额		641,325,252.49	660,848,428.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		334,450,000.00	70,630,000.00
取得投资收益收到的现金		1,082,193.77	1,223,150.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			18,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		335,532,193.77	71,871,850.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		1,354,864.86	2,179,629.55

的现金			
投资支付的现金			448,924,360.56
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			
支付其他与投资活动有关的现金			17,839.44
投资活动现金流出小计		1,354,864.86	451,121,829.55
投资活动产生的现金流量净额		334,177,328.91	-379,249,978.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		958,000,000.00	88,000,000.00
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		958,000,000.00	88,000,000.00
偿还债务支付的现金		614,553,888.62	775,827,610.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		204,479,709.50	102,097,503.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		11,362,753.61	1,920,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)、 37	8,051,081.08	13,220,000
筹资活动现金流出小计		827,084,679.20	891,145,113.10
筹资活动产生的现金流量净额		130,915,320.80	-803,145,113.10
四、汇率变动对现金及现			-18,146.26

金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,106,417,902.20	-521,564,809.90
加：期初现金及现金等价物余额		594,887,652.07	1,143,132,380.02
六、期末现金及现金等价物余额		1,701,305,554.27	621,567,570.12

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：袁绍华 会计机构负责人：焦瑞云

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			152,887,400.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		713,932,465.07	2,252,822,401.04
经营活动现金流入小计		713,932,465.07	2,405,709,801.04
购买商品、接受劳务支付的现金			1,059,800.01
支付给职工以及为职工支付的现金			27,620,655.93
支付的各项税费			159,197,323.24
支付其他与经营活动有关的现金		192,503,726.58	1,301,387,615.90
经营活动现金流出小计		192,503,726.58	1,489,265,395.08
经营活动产生的现金流量净额		521,428,738.49	916,444,405.96
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			34,160,000.00
取得投资收益收到的现金			1,223,150.62
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			
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计			35,383,150.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			78,460.00
投资支付的现金		400,000,000.00	994,542,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		400,000,000.00	994,620,660.00
投资活动产生的现金流量净额		-400,000,000.00	-959,237,509.38
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			60,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			60,000,000.00
偿还债务支付的现金			720,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		144,532,281.50	51,593,494.14
支付其他与筹资活动有关的现金			1,720,000.00
筹资活动现金流出小计		144,532,281.50	773,313,494.14
筹资活动产生的现金流量净额		-144,532,281.50	-713,313,494.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-17,815.95
五、现金及现金等价物净增加额		-23,103,543.01	-756,124,413.51
加：期初现金及现金		23,893,388.30	763,396,045.34

等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		789,845.29	7,271,631.83

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：袁绍华 会计机构负责人：焦瑞云

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	778,129,126.00			14,495,979.63		754,512,668.99		111,948,756.95	1,659,086,531.57
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、本年年初余额	778,129,126.00			14,495,979.63		754,512,668.99		111,948,756.95	1,659,086,531.57
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		30,000,000.00				-39,024,586.29		-18,361,729.75	-27,386,316.04
(一)净利润						155,507,695.21		-2,998,976.14	152,508,719.07
(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									

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						155,507,695.21	-2,998,976.14		152,508,719.07
(三)所有者投入和减少资本		30,000,000.00					-4,000,000.00		26,000,000.00
1. 所有者投入资本							-4,000,000.00		-4,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		30,000,000.00							30,000,000.00
(四)利润分配						-194,532,281.50	-11,362,753.61		-205,895,035.11
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						-194,532,281.50	-11,362,753.61		-205,895,035.11

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、本期末余额	778,129,126.00	30,000,000.00		14,495,979.63		715,488,082.70		93,587,027.20	1,631,700,215.53

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							其他		
	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				
一、上年年末余额	500,858,000.00	2,920,822.51		99,615,979.63		490,927,564.75			169,174,908.63	1,263,497,275.52
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	500,858,000.00	2,920,822.51		99,615,979.63		490,927,564.75			169,174,908.63	1,263,497,275.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,030,306.66				128,707,034.97			-56,137,872.56	73,599,469.07
(一) 净利润						128,707,034.97			13,174,534.12	141,881,569.09
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		1,030,306.66								1,030,306.66
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		1,030,306.66							1,030,306.66
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		1,030,306.66			128,707,034.97		13,174,534.12		142,911,875.75
（三）所有者投入和减少资本							-67,392,406.68		-67,392,406.68
1. 所有者投入资本							-67,392,406.68		-67,392,406.68
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配							-1,920,000.00		-1,920,000.00
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							-1,920,000.00		-1,920,000.00
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	500,858,000.00	3,951,129.17		99,615,979.63		619,634,599.72	113,037,036.07		1,337,096,744.59

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：袁绍华 会计机构负责人：焦瑞云

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	778,129,126.00			14,495,979.63	217,234,332.96		1,009,859,438.59
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	778,129,126.00			14,495,979.63	217,234,332.96		1,009,859,438.59
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		30,000,000.00			3,240,536.34		33,240,536.34
(一)净利润					197,772,817.84		197,772,817.84
(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					197,772,817.84		197,772,817.84
(三)所有者投入和减少资本		30,000,000.00					30,000,000.00
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		30,000,000.00					30,000,000.00
(四)利润分配					-194,532,281.50		-194,532,281.50
1.提取盈余公积							
2.对所有者(或股东)的分配					-194,532,281.50		-194,532,281.50
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	778,129,126.00	30,000,000.00		14,495,979.63	220,474,869.30		1,043,099,974.93

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,858,000.00	2,920,822.51		99,615,979.63	370,625,380.86		974,020,183.00
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	500,858,000.00	2,920,822.51		99,615,979.63	370,625,380.86		974,020,183.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-3,757,076.24		-3,757,076.24
（一）净利润					-3,757,076.24		-3,757,076.24
（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					-3,757,076.24		-3,757,076.24
（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							

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	500,858,000.00	2,920,822.51		99,615,979.63	366,868,304.62		970,263,106.76

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：袁绍华 会计机构负责人：焦瑞云

(二) 公司基本情况

华远地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系湖北幸福实业股份有限公司（以下简称“幸福实业”）。幸福实业于1996年8月经湖北省人民政府以“鄂政函（84）号”文批准，由原幸福服装厂改组并以社会募集方式设立的股份有限公司。幸福实业于1996年经中国证券监督管理委员会“证监发审字（1996）155号”文批准发行社会公众股2,000万股，并于1996年9月9日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码为600743。注册资本为8,000万元。

1997年度，幸福实业实施了10送4.95转增5.05的利润分配及资本公积转增股本方案，股本增至16,000万元。

1998年度，幸福实业实施了10配1.5的配股方案，并在配股后进行了10送3股转增4股的利润分配及资本公积转增股本方案，使幸福实业总股本由16,000万股增至31,280万股。

根据幸福实业2007年第一次临时股东大会暨股权分置改革决议，幸福实业于2007年2月13日与北京市华远地产股份有限公司（以下简称“原北京华远”）及名流投资集团有限公司（以下简称“名流投资”）签订了《资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书》；2007年3月1日幸福实业与原北京华远及名流投资、名流置业集团股份有限公司（以下简称“名流置业”）签订《关于〈资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书〉的补充协议书》；2007年10月22日幸福实业与原北京华远及名流投资、名流置业签订《〈资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书〉的补充协议书（二）》，本次重大资产重组的方案是：

(1) 幸福实业将全部资产、负债出售给名流投资或其指定的企业。

幸福实业以截至 2006 年 10 月 31 日的全部资产和负债的评估值为基础经与名流投资协商作价 4,000 万元，出售给名流投资或其指定的企业。拟出售资产自评估基准日至实施完成日期间形成的期间损益由名流投资享有或承担。

(2) 幸福实业以新增股份换股吸收合并原北京华远，本次以新增股份换股吸收合并原北京华远的基准日为 2006 年 10 月 31 日。原北京华远自审计基准日 2006 年 10 月 31 日至吸收合并完成日所产生的盈利由本次重大资产重组完成后的幸福实业新老股东共同享有。

(3) 根据《重大资产重组报告书》、《股权分置改革说明书》，幸福实业本次重大资产重组与股权分置改革、全体股东等比例减资相结合，以重大资产重组、向流通股股东送股作为公司股权分置改革的对价安排。本次股权分置改革与重大资产重组、全体股东等比例减资不可分割，同步实施。

(4) 2008 年 1 月 28 日，中国证券监督管理委员会核准了幸福实业本次重大资产重组，核准幸福实业向北京市华远集团公司、北京华远浩利投资股份有限公司、北京首创阳光房地产有限责任公司、北京京泰投资管理中心、北京市华远国际旅游有限公司发行不超过 65,300.9126 万股的人民币普通股换股吸收合并原北京华远。

2008 年 2 月 15 日，公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过了全体股东等比例减资议案，2 月 21 日公司股权分置改革方案经股权分置改革 A 股市场相关股东大会决议通过，幸福实业实施减资议案，幸福实业全体股东所持股份以每 1 股减为 0.4 股的方式减少注册资本，减资完成后，幸福实业股本由 31,280 万元减少至 12,512 万元；同月，幸福实业根据中国证券监督管理委员会“证监许可（2008）120 号”《关于核准湖北幸福实业股份有限公司重大资产出售暨定向发行股份换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的批复》发行了 65,300.9126 万股的人民币普通股换股吸收合并原北京华远，并于 2008 年 5 月 21 日办理了工商变更登记，变更后的注册资本为 77,812.9126 万元。原北京华远于 2008 年 6 月 11 日注销工商登记。

2008 年 8 月 28 日，公司完成股权分置改革，股票复牌；2008 年 10 月 6 日，经湖北省潜江市工商局核准，公司更名为“华远地产股份有限公司”。

按照上海证券交易所《股票上市规则》相关规定，公司于 2009 年 3 月 11 日向上海证券交易所申请撤销对公司股票交易实行的其他特别处理，该申请已获上海证券交易所核准，公司的股票简称自 2009 年 3 月 26 日起由“ST 幸福”变更为“华远地产”，股票代码“600743”不变。

公司住所：湖北省潜江市园林办事处章华南路 28 号 1 楼

法定代表人：任志强

经营范围：房地产开发；商品房销售；老旧城区危房成片改造、土地开发；市政设施建设；房屋租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金、交电、化工（不含危险化学品）、制冷空调设备销售；信息咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进口的商品及技术除外）。

(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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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

现金等价物是指企业持有的期限短（一般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现金、价值变动风险很小的投资。

7、外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折合成人民币金额进行调整，以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户年末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定予以资本化，计入相关资产成本；其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，计入财务费用。

8、金融资产和金融负债的核算方法

（1）. 金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接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或金融负债）；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

（2）. 金融资产和金融负债的确认和计量方法

①、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②、持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③、应收款项和贷款

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④、可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤、其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

（3）. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①、所转移金融资产的账面价值；

②、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未

终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ①、终止确认部分的账面价值；
- ②、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) . 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考期末活跃市场中的报价。

(5) . 金融资产的减值准备

①、可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

②、持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

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

<p>单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准</p>	<p>年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。</p>
-----------------------------	--

(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

<p>信用风险特征组合的确定依据</p>	<p>对于期末单项金额非重大的应收款项，单独进行减值测试（或包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试）。单独测试未发生减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项），包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。</p>
<p>根据信用风险特征组合确定的计提方法</p>	
<p>账龄分析法</p>	

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）	0.00%	0.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3-5 年（含 5 年）	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

10、存货核算方法

(1). 存货的分类

①、存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

②、开发用土地的核算方法

购买开发用的土地，根据“土地转让协议书”或“国有土地使用权出让合同”承付地价款，计入“开发成本—土地成本”。

③、公共配套设施费用的核算方法

开发公共配套设施根据承包单位提出的“工程款呈批表”、“工程结算书”等承付工程款，计入“开发成本—公共配套费”科目。

(2). 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

本公司存货跌价准备按单项存货项目期末账面成本高于可变现净值的差额提取，可变现净值按估计售价减去预计完工成本、销售费用和相关税费后确定。

11、长期股权投资的核算方法

(1). 初始计量

①、企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

②、其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2). 后续计量及收益确认方法

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

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。

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。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(3). 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的

财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

12、投资性房地产的核算方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

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	30 年-40 年	3.00%	2.43%-3.23%
运输设备	5 年	3.00%	19.40%
办公设备及其他	5 年	3.00%	19.40%

①、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- A. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- B. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

②、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、运输设备、办公设备。

③、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

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。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

④、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

14、在建工程核算方法

(1) . 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

(2) . 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

15、无形资产的核算方法

(1) . 无形资产的计价方法

一般按取得时的实际成本入账；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形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，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

(2). 无形资产使用寿命及摊销

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命如为有限的，应当估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来未来经济利益的期限的，应当视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理摊销。使用寿命无限的无形资产不做摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及未来经济利益消耗方式进行复核。无形资产的预计使用寿命及未来经济利益的预期消耗方式与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，按照使用寿命有限的无形资产进行处理。

16、资产减值的核算方法

(1). 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

①、长期股权投资

成本法核算的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

②、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。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。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

长期非金融资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(2). 计提依据

资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

资产组的可收回金额按该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，确认归属于母公司的商誉减值损失。

资产组一经认定，通常不进行调整，有确凿证据表明资产组确要调整的除外。

17、借款费用资本化的核算方法

(1) . 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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，计入当期损益。

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 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。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

(2) . 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

(3) . 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

18、股份支付及权益工具的处理方法

(1). 股份支付的种类

对于以权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日（授予日确定方法应明确）权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积（其他资本公积），不确认其后续公允价值变动；在可行权之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。按照行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积（其他资本公积）。其中：对于换取职工服务的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积（其他资本公积）；对于换取其他方服务的股份支付，以所换取其他方服务的公允价值计量。如果该公允价值不能可靠计量的，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，则按权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关资产成本或费用，同时计入资本公积中其他资本公积。

对于以现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照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，计入相关资产成本或费用，同时计入应付职工薪酬。在可行权之后不再确认成本费用，对负债（应付职工薪酬）的公允价值重新计量，将其变动计入公允价值变动损益。

(2). 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的期权等权益工具存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少应当考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格；④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率；⑦分期行权的股份支付；

(3). 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

19、收入确认原则

(1) . 房地产销售收入的确认原则及方法

销售合同已经签订，合同约定的开发产品移交条件已经达到，公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，该项销售的成本能可靠的计量，确认为营业收入的实现。

(2) . 出租物业收入的确认原则及方法

按合同、协议约定的承租方付租日期应收的租金确认为营业收入的实现。

(3) . 物业管理收入的确认原则及方法

在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) . 其他业务收入的确认原则及方法

在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

20、确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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	房地产销售收入等	5%
城建税	营业税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	营业税	3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

2、其他说明

本公司及子公司房地产开发产品取得的预售收入按开发产品当地税务机关规定的比例预缴，符合收入确认条件时按当期确认的收入及配比的成本计算增值额来计提土地增值税。房地产项目符合税务规定的土地增值税清算条件时进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

(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
北京市华远置业有限公司	全资子公司	北京	房地产	1,000,000,000	房地产开发销售
北京建华置地有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	103,970,000	房地产开发销售
北京华远嘉利房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	40,000,000	房地产开发销售
北京华远盈都房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	20,000,000	房地产开发销售
北京华远龙苑房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000,000	房地产开发销售
北京海利房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	28,000,000	房地产开发销售
北京融诚利房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000,000	房地产开发销售
北京新威房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	189,325,200	房地产开发销售
北京嘉华利远商业管理	控股子公司的控股子公	北京	商业管理	500,000	商业管理、物业管理

有限公司	司				
北京金秋莱 太房地产开发 有限公司	控股子公 司的控股子公 司	北京	房地产	100,000,000	房地产开发销售
青岛市华安 房地产开发 有限公司	控股子公 司的控股子公 司	青岛	房地产	10,000,000	房地产开发销售
西安立丰御 海置业有限 公司	控股子公 司的控股子公 司	西安	房地产	15,000,000	房地产开发销售
西安万华房 地产开发有 限公司	控股子公 司的控股子公 司	西安	房地产	356,380,000	房地产开发销售
长沙地韵投 资有限公司	控股子公 司的控股子公 司	长沙	房地产	154,000,000	房地产开发销售
长沙橘韵投 资有限公司	控股子公 司的控股子公 司	长沙	房地产	228,000,000	房地产开发销售
长沙人韵投 资有限公司	控股子公 司的控股子公 司	长沙	房地产	106,000,000	房地产开发销售

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
北京市华远置 业有限公司			100.00	100.00	是
北京建华置地 有限公司			5.00	100.00	是
北京华远嘉利 房地产开发有 限公司			60.00	60.00	是
北京华远盈都 房地产开发有 限公司			100.00	100.00	是

北京华远龙苑 房地产开发有 限公司			100.00	100.00	是
北京海利房地 产开发有限公 司			100.00	100.00	是
北京融诚利房 地产开发有限 公司			100.00	100.00	是
北京新威房地 产开发有限责 任公司			100.00	100.00	是
北京嘉华利远 商业管理有限 公司			60.00	60.00	是
北京金秋莱太 房地产开发有 限公司			100.00	100.00	是
青岛市华安房 地产开发有限 公司			51.00	51.00	是
西安立丰御海 置业有限公司			80.00	80.00	是
西安万华房地 产开发有限公 司			99.00	99.00	是
长沙地韵投资 有限公司	117,040,000		86.00	86.00	是
长沙橘韵投资 有限公司	173,280,000		86.00	86.00	是
长沙人韵投资 有限公司	80,560,000		86.00	86.00	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东损益的金额	从归属母公司当期损益中扣减少数股东承担的超额亏损
北京华远嘉利房地产开发有限公司	15,313,977.63		
青岛市华安房地产开发有限公司	3,418,530.28		
西安立丰御海置业有限公司	2,913,285.74		
西安万华房地产开发有限公司	3,474,994.00		
长沙地韵投资有限公司	21,593,666.31		
长沙橘韵投资有限公司	31,985,862.22		
长沙人韵投资有限公司	14,886,711.02		

3、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
北京市华远置业有限公司	全资子公司	46,782,083.37	初始投资成本大于按持股比例享有的净资产份额
北京新威房地产开发有限责任公司	控股子公司的 控股子公司		
北京嘉华利远商业管理有限公司	控股子公司的 控股子公司		
北京金秋莱太房地产开发有限公司	控股子公司的 控股子公司		
西安立丰御海置业有限公司	控股子公司的 控股子公司		

4、企业合并及合并财务报表的说明

(1)、北京建华置地有限公司（以下简称“建华置地”）为中外合作企业，2004年3月29日本公司与 SOHO 中国（BVI-7）有限公司（系 SOHO 中国有限公司的子公司）签订股权转让协议，按照协议约定本公司享有建华置地经营开发的尚都国际中心 A 座项目的全部收益，SOHO 中国（BVI-7）有限公司享有尚都国际中心二三期项目的全部收益，本公司将尚都国际中心 A 座项目全部纳入合并范围。

(2)、按照本公司与北京霄云绿都房地产开发有限公司（以下简称“霄云绿都”）原股东海口大都置业有限公司、海南网汇通信息网络开发有限公司签订的《股权转让合同》，本公司于 2007 年 4 月受让海口大都置业有限公司、海南网汇通信息网络开发有限公司持有霄云绿都 55% 的股权。按照与《股权转让合同》同时签订的“北京天元港项目合作协议”及霄云绿都股东会决议内容，本公司对霄云绿都无实际控制权。因此，本期未纳入合并范围。

(3)、合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，对子公司的长期股权投资按照权益法调整后，由母公司编制。合并范围的确定以控制为基础，将本公司能够控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。按照财政部《企业会计准则第 31 号—合并财务报表》及其应用指南的要求编制，合并时将母公司与子公司、子公司相互之间发生影响合并财务报表的内部交易予以抵销。子公司的会计政策、会计期间与母公司一致。

5、合并报表范围发生变更的内容和原因

与上年同期相比本报告期新增合并报表单位 1 家，本期孙公司北京华远嘉利房地产开发有限公司于 2009 年 1 月受让北京嘉华利远商业管理有限公司 100% 股权，该公司注册资本 50 万元，已支付全部转让款 50 万元。并已于 2009 年 1 月取得变更后注册号为 110109009982947 的《企业法人营业执照》。与上年同期相比本报告期减少 1 家合并报表范围内子公司，系北京尚城投资管理有限公司。该公司原注册地为北京市西城区，注册资本 2,000 万元，子公司北京市华远置业有限公司持有其 80% 股份，因无具体业务，公司决定注销，并已办理工商注销手续。

(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：	153,363.16	49,769.71
人民币	153,363.16	49,769.71
银行存款：	1,215,446,788.41	549,808,023.60
人民币	1,215,446,788.41	549,808,023.60

其他货币资金：	485,705,402.70	43,245,288.19
人民币	485,705,402.70	43,245,288.19
合计	1,701,305,554.27	593,103,081.50

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		
2. 交易性权益工具投资		
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	1,629,335.98	1,456,888.01
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合计	1,629,335.98	1,456,888.01

其中：基金 1,629,335.98 元

3、应收账款

- (1) 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。

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 (%)
单项金额重大的其他应收款项	424,032,867.47	87.14	1,914,283.17	0.45	419,680,129.33	86.19	1,914,283.17	0.46
其他不重大的其他应收款项	62,563,787.77	12.86	4,195,070.25	6.71	67,240,745.16	13.81	4,195,070.25	6.24
合计	486,596,655.24	/	6,109,353.42	/	486,920,874.49	/	6,109,353.42	/

(2) 其他应收款账龄分析

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 (%)	
一年以内	36,281,733.43	7.45		427,501,917.70	87.80	
一至二年	410,546,264.35	84.37	2,131,797.66	58,584,168.10	12.03	5,858,416.81
二至三年	38,860,157.46	7.99	3,976,305.76	832,288.69	0.17	249,686.61
三年以上	908,500.00	0.19	1,250.00	2,500.00		1,250.00
合计	486,596,655.24	100.00	6,109,353.42	486,920,874.49	100.00	6,109,353.42

(3) 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。

(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 (%)
第一名	合作方	270,534,000.00	1-2 年	55.60
第二名	合作方	124,866,629.00	1-2 年	25.66
第三名	合作方	48,477,000.00	1-2 年	9.96
第四名	往来单位	15,000,000.00	1-2 年	3.08
第五名	客户	6,918,457.56	1-3 年	1.42
合计	/	465,796,086.56	/	95.72

(5) 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 (%)
北京市圣瑞物业服务有 限公司	关联方	507,471.21	0.10
北京华远房地产经纪有	关联方	57,000.00	0.01

限公司			
北京霄云绿都房地产开发 有限公司	关联方	48,477,000.00	9.96
合计	/	49,041,471.21	10.07

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	723,017.95	11.51	1,968,585.18	28.16
一至二年	5,559,321.60	88.49	5,021,697.00	71.84
合计	6,282,339.55	100.00	6,990,282.18	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	6,216,017.95	99		

(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
第一名	合作方	5,000,000.00	2007年10月17日	保证金
第二名	供应方	630,000.00	2008年10月16日	保证金
第三名	政府管理部门	500,000.00	2008年6月19日	保证金
合计	/	6,130,000.00	/	/

(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	2,469,635,804.03		2,469,635,804.03	2,574,990,723.70		2,574,990,723.70
开发产品	296,976,856.03		296,976,856.03	151,453,253.93		151,453,253.93
合计	2,766,612,660.06		2,766,612,660.06	2,726,443,977.63		2,726,443,977.63

①、开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
温哥华森林项目	2009 年	2011 年	165,330 万元	413,279,021.15	410,921,185.64
青岛汇丰项目	2009 年 4 月	2010 年 12 月	52,115 万元	79,003,411.81	43,531,292.71
西安大明宫项目	2008 年 6 月	2014 年	280,000 万元	550,159,836.60	453,967,735.07
西安 1001 工厂项目	2010 年 4 月	2013 年 12 月	130,000 万元	86,768,867.16	82,760,979.70
*昆仑公寓项目	2004 年 6 月	2006 年 3 月	69,602 万元	123,265,674.10	96,261,418.78
裘马都项目	2005 年 12 月	2008 年 10 月	167,000 万元		343,424,105.44
莱太项目	2009 年 4 月	2011 年 12 月	142,339 万元	697,228,710.82	659,914,681.15
长沙地韵项目				134,731,933.48	132,170,278.63
长沙橘韵项目				269,622,973.40	244,726,068.12
长沙人韵项目				115,575,375.51	107,312,978.46
合计				<u>2,469,635,804.03</u>	<u>2,574,990,723.70</u>

*昆仑公寓项目为高档精装修公寓，2006 年 3 月主体工程已完工，截至 2009 年 6 月 30 日，部分精装修工程尚未完工。

②、开发产品：

项目名称	竣工时间	年初金额	本期增加金额	本期减少金额	期末金额
华远企业号	2006 年 10 月	32,558,254.42			32,558,254.42
尚都国际中心 A 座	2004 年 9 月	15,198,970.16		4,505,000.92	10,693,969.24
盈都大厦	2004 年 11 月		149,675.00		149,675.00
裘马都	2008 年 10 月	103,696,029.35	379,014,450.38	229,135,522.36	253,574,957.37
合计		151,453,253.93	379,164,125.38	233,640,523.28	296,976,856.03

- ③. 期末计入存货成本的借款费用资本化金额为 239,900,202.15 元。
- ④. 期末未发现存货存在需计提存货跌价准备的情况。
- ⑤. 截至 2009 年 6 月 30 日, 青岛汇丰项目的土地使用证尚未过户至项目公司名下, 该土地使用证已用于抵押担保贷款, 抵押金额为 15,000 万元, 抵押期限至 2010 年 12 月 31 日。
- ⑥. 截至 2009 年 6 月 30 日, 温哥华森林项目的土地使用证尚未过户至项目公司名下, 详见附注(十三)、2。
- ⑦. 截至 2009 年 6 月 30 日, 长沙人韵、橘韵投资有限公司的部分土地使用权已用于抵押担保贷款, 抵押金额为 19,000 万元, 抵押期限至 2010 年 2 月 4 日。
- ⑧. 西安大明宫项目抵押情况见附注(十一)、2、(1)。

7、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
二、联营企业							
北京市圣瑞物业服务 有限公司	北京	物业服务	40.00	40.00	6,250,806.12	3,318,198.44	945,802.45
北京嘉里华远 房地产	北京	房地产开发	29.00	29.00	167,938,804.72		-3,136,590.81

开发有 限公司								
北京华 远房地 产经纪 有限公 司	北京	房地 产 经纪	22.00	22.00	3,828,980.34	11,902,135.02	45,597.71	
北京盛 同联行 房地 产 经纪有 限公司	北京	房地 产 经纪	22.00	22.00	50,815.16		-148,308.93	

8、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 (%)	在被投 资单位 持股比 例与表 决权比 例不一 致的说 明
北京 千禧 房地 产开 发有 限公 司	49,000,000.00	14,359,761.85		14,359,761.85			25.00	0	章程约 定
*北京 野力 房地 产开 发有 限公 司	235,732,518.57	235,732,518.57	-235,732,518.57						

北京 市城 远市 政工 程有 限公 司	500,000.00	500,000.00		500,000.00			2.24	2.24	
上海 中城 联盟 投资 管理 有限 公司	9,030,000.00	9,030,000.00		9,030,000.00			3.88	3.88	
北京 霄云 绿都 房地 产开 发有 限公 司	27,500,000.00	27,500,000.00		27,500,000.00			55.00	见附注 (五)、4、 (2)	
上海 建银 精瑞 资产 管理 有限 公司	400,000.00	400,000.00		400,000.00			4.00	4.00	

按权益法核算

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	现金红利	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)	在被 投资 单位 持股 比例 与表 决权 比例 不一 致的 说明
北京 圣瑞 物业 服务 有限 公司	2,000,000.00	3,308,774.31	-719,692.26	2,589,082.05			1,098,013.23	40.00	40.00	
北京 嘉里 华远 房地 产开 发有 限公 司	51,765,000.00	48,796,332.43	-909,611.33	47,886,721.10				29.00	29.00	
北京 华远	440,000.00	1,066,354.02	10,031.50	1,076,385.52				22.00	22.00	

房地 产经 纪有 限公 司										
北京 盛同 联行 房地 产经 纪有 限公 司	110,000.00	44,387.02	-32,627.96	11,759.06				22.00	22.00	

(1)、本报告期，子公司北京市华远置业有限公司持有北京野力房地产开发有限公司的 45% 股权已按原签订协议转让，本公司不再持有北京野力房地产开发有限公司股份，详见附注（十一）、2、（3）。

(2)、期末长期股权投资不存在需计提减值准备的情况。

9、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	533,966,823.76	2,417,400.00		536,384,223.76
1. 房屋、建筑物	533,966,823.76	2,417,400.00		536,384,223.76
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累 计摊销合计	34,728,099.25	8,415,147.45		43,143,246.70
1. 房屋、建筑物	34,728,099.25	8,415,147.45		43,143,246.70
2. 土地使用权				
三、投资性房地产 净值合计	499,238,724.51	-5,997,747.45		493,240,977.06
1. 房屋、建筑物	499,238,724.51	-5,997,747.45		493,240,977.06
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	499,238,724.51	-5,997,747.45		493,240,977.06
1. 房屋、建筑物	499,238,724.51	-5,997,747.45		493,240,977.06
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额：8,415,147.45 元。

投资性房地产本期减值准备计提额：0.00 元。

10、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	161,926,305.43	1,185,792.00	57,099,903.78	106,012,193.65
其中：房屋及建筑物	149,137,998.85		57,099,903.78	92,038,095.07
机器设备				
运输工具	8,059,473.52	424,051.00		8,483,524.52
办公设备	4,728,833.06	761,741.00		5,490,574.06
二、累计折旧合计	12,623,846.34	1,789,191.82	1,773,961.17	12,639,076.99
其中：房屋及建筑物	4,362,069.61	871,896.57	1,773,961.17	3,460,005.01
机器设备				
运输工具	5,707,618.21	325,187.76		6,032,805.97
办公设备	2,554,158.52	592,107.49		3,146,266.01
三、固定资产净值合计	149,302,459.09	-603,399.82	55,325,942.61	93,373,116.66
其中：房屋及建筑物	144,775,929.24	-871,896.57	55,325,942.61	88,578,090.06
机器设备				
运输工具	2,351,855.31	98,863.24		2,450,718.55
办公设备	2,174,674.54	169,633.51		2,344,308.05
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑				

物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、固定资产净额合计	149,302,459.09	-603,399.82	55,325,942.61	93,373,116.66
其中：房屋及建筑物	144,775,929.24	-871,896.57	55,325,942.61	88,578,090.06
机器设备				
运输工具	2,351,855.31	98,863.24		2,450,718.55
办公设备	2,174,674.54	169,633.51		2,344,308.05

本期折旧额：1,789,191.82 元。

固定资产期末数比年初数减少比例为 37%，主要原因为将土地使用权重分类至无形资产所致。

11、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		55,854,235.98		55,854,235.98
二、累计摊销合计		1,840,007.87		1,840,007.87
三、无形资产净值合计		54,014,228.11		54,014,228.11
四、减值准备合计				
五、无形资产净额合计		54,014,228.11		54,014,228.11

本期摊销额：1,840,007.87 元。

无形资产期末数比年初数增加 54,014,228.11 元，主要原因为土地使用权重分类所致。

12、商誉

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
北京市华远置业有限公司	46,782,083.37	46,782,083.37
合计	46,782,083.37	46,782,083.37

13、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
合并报表抵销的内部利润	445,931.41	445,931.41
减值准备	918,441.65	918,441.65
可结转的税款抵减	27,489,642.59	39,814,440.79
可抵扣的经营亏损	1,673,500.81	1,673,500.81
公允价值变动	131,318.14	131,318.14
预提成本	1,964,861.98	1,964,861.98
合计	32,623,696.58	44,948,494.78

递延所得税资产期末数比年初数减少 12,324,798.20 元，减少比例为 27%，主要原因为本期裘马都项目结算收入，原预缴税款本年计提所致。

14、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	6,109,353.42					6,109,353.42
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	6,109,353.42					6,109,353.42

15、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	28,000,000.00	28,000,000.00
合计	28,000,000.00	28,000,000.00

(2) 逾期短期借款情况

期末不存在已到期未偿还的款项。

(3) 期末该抵押借款同时由子公司北京市华远置业有限公司提供担保，抵押借款情况详见附注（十一）、2、（1）。

16、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

债权人排名	金额	未偿还原因
第一名	4,015,045.40	尚未结算
第二名	2,258,016.00	尚未结算

第三名	1,950,000.00	尚未结算
第四名	1,300,000.00	尚未结算
第五名	1,253,215.74	尚未结算

17、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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
北京圣瑞物业服务有限公司	875,474.00	875,474.00
合计	875,474.00	875,474.00

(2) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

债权人排名	金额	未结转原因
第一名	72,600,000.00	未达到收入确认条件
第二名	70,700,000.00	未达到收入确认条件

18、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		41,055,721.79	41,055,721.79	
二、职工福利费		1,316,214.86	1,316,214.86	
三、社会保险费		5,641,599.26	5,635,341.74	6,257.52
四、住房公积金		2,807,103.80	2,806,528.00	575.80
五、其他		5,900,860.00		5,900,860.00
六、工会经费和职工教育经费	873,751.92	1,245,864.68	1,240,804.47	878,812.13
合计	873,751.92	57,967,364.39	52,054,610.86	6,786,505.45

应付职工薪酬期末数比年初数增加 5,912,753.53 元，增加比例 676.71%，主要原因是公司领导未全额领取薪酬所致。

19、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	-48,707,388.47	-53,613,949.40	房地产销售收入等

所得税	19,158,381.09	44,403,429.22	应纳税所得额
个人所得税	348,016.02	379,706.83	
城建税	-3,393,110.42	-3,735,589.63	营业税
土地增值税	106,239,693.17	80,638,524.85	
教育费附加	-1,476,923.99	-1,623,705.36	营业税
土地使用税	-301,396.50	2.00	
防洪费	-104,914.21	37,486.50	
合计	71,762,356.69	66,485,905.01	/

(1) 营业税、城建税、教育费附加比上年增加的原因是本年“裘马都”、“昆仑公寓”项目实现销售及结利所致。

(2) 公司已按照土地增值税相关政策和地方政府规定，取得房地产预售款的同时预交了土地增值税。根据 2007 年 1 月 17 日国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，基于清算口径，本期计提了土地增值税。

20、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	未支付原因
现金股利	10,000,000.00		见下面文字说明
合计	10,000,000.00		/

期末未付主要原因为：公司重大资产重组报告中披露的原北京华远两项未结诉讼案件（即尚都国际项目刘国立案以及后海北沿 27 号院案）在公司重大资产重组基准日 2006 年 10 月 31 日之前发生，原北京华远五位股东已同意承担该诉讼可能给本公司造成的全部损失，为此，原北京华远五位股东依承诺按各自持股比例将来自本公司 2008 年度分红所得合计 1000 万元留在本公司账户中，用于补偿本公司因上述诉讼可能产生的损失。待这两个诉讼结案后，若本公司因诉讼实际产生的损失大于 1000 万元，由原北京华远五位股东按各自持股比例再补给本公司；若本公司因诉讼实际产生的损失少于 1000 万元，由本公司按各自持股比例将多留款退回原北京华远五位股东。

21、其他应付款

(1) 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
北京市华远集团公司	873,958,616.67	243,958,616.67
合计	873,958,616.67	243,958,616.67

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人排名	金额	性质或内容
第一名	190,000,000.00	往来款
第二名	39,784,266.22	往来款
第三名	36,740,674.68	往来款
第四名	9,461,475.82	往来款
第五名	2,926,000.00	补偿款

(3) 对于金额较大的其他应付款，应说明其性质和内容

债权人排名	金额	性质或内容
第一名	873,958,616.67	往来款
第二名	190,000,000.00	往来款
第三名	109,400,905.00	往来款
第四名	39,784,266.22	往来款
第五名	36,740,674.68	往来款

22、一年到期的长期负债

(1) 一年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	6,000,000.00	150,000,000.00
保证借款	400,000,000.00	760,000,000.00
合计	406,000,000.00	910,000,000.00

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末数		期初数	
			利率(%)	本币金额	利率(%)	本币金额
中国银行北京分行	2007年6月1日	2009年8月31日	6.2415	30,000,000.00	6.2415	30,000,000.00
中国银行北京分行	2007年6月1日	2009年10月30日	6.2415	60,000,000.00	6.2415	60,000,000.00
中国银行北京分行	2008年	2009年	7.182	60,000,000.00	7.182	60,000,000.00

	5 月 16 日	10 月 30 日				
民生银行阜成门支行	2007 年 8 月 21 日	2009 年 8 月 21 日	7.02	250,000,000.00	7.02	250,000,000.00
交行三元支行	2008 年 11 月 11 日	2009 年 11 月 11 日	7.92	4,800,000.00		
交行三元支行	2009 年 4 月 24 日	2009 年 11 月 11 日	6.534	1,200,000.00		
建设银行北京西四支行	2006 年 3 月 30 日	2009 年 3 月 29 日			6.2415	150,000,000.00
中国银行北京市分行	2007 年 6 月 1 日	2009 年 2 月 28 日			6.2415	30,000,000.00
中国银行北京市分行	2007 年 6 月 1 日	2009 年 5 月 31 日			6.2415	30,000,000.00
兴业银行北京西客站支行	2007 年 5 月 31 日	2009 年 5 月 30 日			6.75	150,000,000.00
民生银行北京阜成门支行	2007 年 6 月 29 日	2009 年 6 月 28 日			7.29	100,000,000.00
工商银行北京地安门支行	2007 年 3 月 22 日	2009 年 3 月 20 日			7.56	50,000,000.00
合计	/	/	/	406,000,000.00	/	910,000,000.00

23、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	335,328,537.52	327,882,426.14
保证借款	840,000,000.00	
合计	1,175,328,537.52	327,882,426.14

(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
			利率 (%)	本币金额	本币金额
民生银行	2009 年 5 月 31 日	2012 年 5 月 31 日	5.400	400,000,000.00	
招商银行北京分行	2009 年 6 月 30 日	2011 年 6 月 29 日	5.400	200,000,000.00	
东亚银行北京分行	2006 年 2 月 6 日	2016 年 2 月 5 日	6.732	64,206,393.72	67,986,211.03
东亚银行北京分行	2006 年 12 月 29 日	2016 年 2 月 5 日	6.84	47,122,143.80	49,896,215.11
交行三元支行	2008 年 11 月 11 日	2016 年 11 月 11 日	7.920	75,200,000.00	80,000,000.00
交行三元支行	2009 年 4 月 24 日	2016 年 11 月 11 日	6.534	18,800,000.00	
交行三元支行	2009 年 6 月 30 日	2011 年 6 月 25 日	5.670	80,000,000.00	
中信银行西安分行	2008 年 10 月 31 日	2010 年 10 月 10 日	8.722	60,000,000.00	130,000,000.00
中信银行西安分行	2009 年 1 月 4 日	2010 年 10 月 10 日	5.940	70,000,000.00	
中国工商银行南门口支行	2009 年 6 月 23 日	2014 年 6 月 22 日	5.760	160,000,000.00	
合计	/	/	/	1,175,328,537.52	327,882,426.14

①、期末公司无逾期借款。

②、长期借款期末数比年初数增加 847,446,111.38 元，增加比例为 258%，变动原因为本期银行借款增加所致。

③、期末抵押情况详见附注（十一）、2、（1）。

④、向东亚银行北京分行借款由子公司北京市华远置业有限公司提供担保，期末其他担保情况详见附注（八）、5、（2）。

24、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	778,129,126.00	100.00						778,129,126.00	100.00

25、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
其他资本公积		30,000,000.00		30,000,000.00
合计		30,000,000.00		30,000,000.00

资本公积期末数比年初数增加 30,000,000.00，变动原因为：本公司控股股东北京市华远集团公司履行公司重大资产重组和股改中的承诺，放弃领取公司 2008 年度分红方案中的 4,000 万元红利，将其回赠予本公司。

根据证监会公告[2008]48 号以及财政部《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函〔2008〕60 号）及国税发〔2003〕45 号文有关规定，将华远集团回赠予本公司的 4000 万元扣除企业所得税后计 3000 万元计入资本公积。

26、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	14,495,979.63			14,495,979.63
合计	14,495,979.63			14,495,979.63

27、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)	754,512,668.99	/
调整后 年初未分配利润	754,512,668.99	/
加：本期净利润	155,507,695.21	/

减：应付普通股股利	194,532,281.50	
期末未分配利润	715,488,082.70	/

28、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	483,714,651.40	711,028,988.61
其他业务收入	1,311,315.88	3,719,854.38
合计	485,025,967.28	714,748,842.99

(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
房地产业	483,714,651.40	239,633,524.48	711,028,988.61	500,083,422.69
合计	483,714,651.40	239,633,524.48	711,028,988.61	500,083,422.69

(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
(1) 开发产品	459,855,465.00	228,223,091.06	683,569,892.00	489,735,064.03
(2) 出租开发产品	23,859,186.40	11,410,433.42	27,459,096.61	10,348,358.66
合计	483,714,651.40	239,633,524.48	711,028,988.61	500,083,422.69

(4) 主营业务（分地区）

地区分布标准：客户所在地

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	483,714,651.40	239,633,524.48	711,028,988.61	500,083,422.69
合计	483,714,651.40	239,633,524.48	711,028,988.61	500,083,422.69

(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 (%)
第一名	11,039,442.00	2.40
第二名	11,014,669.00	2.40
第三名	10,581,263.00	2.30
第四名	10,459,103.00	2.27
第五名	10,013,519.00	2.18
合计	53,107,996.00	11.55

营业收入本报告期发生数比上年发生数减少 229,722,875.71 元，减少比例为 32.14%，变动主要原因因为本报告期项目结算收入减少所致。

29、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	24,500,339.20	29,205,845.48	房地产销售收入等
城建税	1,714,043.70	889,596.72	营业税
教育费附加	734,617.94	476,149.39	
地方教育费附加	9.10		
土地增值税	28,789,276.76	9,723,900.00	
合计	55,738,286.70	40,295,491.59	/

营业税金及附加本报告期发生数比上年发生数增加 15,442,795.11 元，增加比例为 38.32%，变动主要原因为本报告期裘马都项目确认收入计提营业税及土地增值税所致。

30、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	172,447.97	-1,293,415.24
合计	172,447.97	-1,293,415.24

31、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
成本法核算的长期股权投资收益	-15,819.46	
权益法核算的长期股权投资收益	-553,886.81	1,261,500.66
处置长期股权投资产生的投资收益	98,717,481.43	83,649,405.84
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		1,279,263.89
合计	98,147,775.16	86,190,170.39

本期“处置长期股权投资产生的收益”为转让北京野力房地产开发有限公司剩余 45%股权产生的股权转让收益，详见附注（十一）、2、（3）。

32、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	0.00	-21,400.00
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	0.00	-21,400.00

33、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
政府补助		7,250,000.00
其他	2,848,219.41	75,085.14
合计	2,848,219.41	7,325,085.14

34、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		89,967.39
其中：固定资产处置损失		89,967.39
公益性捐赠支出		200,000.00
其他	100,500.00	
合计	100,500.00	289,967.39

35、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	55,332,728.14	44,293,995.28
递延所得税调整	1,817,982.96	-651,653.62
合计	57,150,711.10	43,642,341.66

36、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为年初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期年末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期年末的月份数。

稀释每股收益

稀释每股收益=[P+（已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用）×（1—所得税率）]/（S0 + S1 + Si×Mi÷M0 - Sj×Mj÷M0—Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

37、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
往来款	1,105,310,942.13
代收款	14,523,550.32
利息收入	2,822,180.79
其他	12,349,239.05
合计	1,135,005,912.29

(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
往来款	351,120,699.13
应付代收	53,100,434.02
应收垫付款	4,569,673.44
其他	37,468,563.79
合计	446,259,370.38

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
财务顾问费	3,843,200.00
返还少数股东投资款	4,207,881.08
合计	8,051,081.08

38、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	152,508,719.07	141,881,569.09
加：资产减值准备		-21,400.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,231,021.87	7,788,466.62
无形资产摊销	1,789,106.51	289,100.00
长期待摊费用摊销		36,343.86
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)	-1,539,040.01	8,557.50
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		81,409.89
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-172,447.97	1,293,415.24
财务费用(收益以“-”号填列)	10,659,922.31	14,626,683.08
投资损失(收益以“-”号填列)	-98,147,775.16	-86,190,170.39
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	12,324,798.20	6,080,634.19
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)	-40,168,682.43	-188,438,701.73
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	201,110,951.94	-689,344,834.86
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	394,728,678.16	1,452,757,355.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	641,325,252.49	660,848,428.39
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	1,701,305,554.27	619,585,409.56
减：现金的期初余额	594,887,652.07	1,141,632,380.02
加：现金等价物的期末余额		1,982,160.56
减：现金等价物的期初余额		1,500,000.00
现金及现金等价物净增加额	1,106,417,902.20	-521,564,809.90

(七) 母公司会计报表附注

1、应收账款

(1) 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。

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	15,547,246.27	100			339,183,966.92	100		
合计	15,547,246.27	/		/	339,183,966.92	/		/

其他应收款期末数比年初数减少 323,636,720.65 元，减少比例为 95%，减少原因为收回往来款及其他应收款所致。

(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、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 (%)
北京市华远置业有限公司	194,472,083.37	646,782,083.37	400,000,000.00	1,046,782,083.37			100	100

长期股权投资期末数比年初数增加 400,000,000.00 元，增加比例为 61.84%，增加原因为本报告期增资全资子公司北京市华远置业有限公司所致

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		190,000,000.00
其他业务收入		882,400.00
合计		190,882,400.00

(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
房地产业			190,000,000.00	156,640,675.25
合计			190,000,000.00	156,640,675.25

(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
(1) 开发产品			190,000,000.00	156,640,675.25
合计			190,000,000.00	156,640,675.25

(4) 主营业务（分地区）

地区分布标准：客户所在地

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			190,000,000.00	156,640,675.25
合计			190,000,000.00	156,640,675.25

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
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		81,273.56
合计	200,000,000.00	81,273.56

(2) 按成本法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	上期金额	本期金额	本期比上期增减变动的原因
北京市华远置业有限公司		200,000,000.00	
合计		200,000,000.00	/

本报告期收到全资子公司北京市华远置业有限公司 2008 年度分红款 200,000,000.00 元。

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	197,772,817.84	-3,757,076.24
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		420,471.71
无形资产摊销		14,454.99
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)		439,346.44
财务费用(收益以“-”号填列)		9,815,540.95
投资损失(收益以“-”号填列)	-200,000,000.00	-3,367,157.22
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）		155,841,816.70
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	524,468,509.51	507,578,557.44
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-812,588.86	249,458,451.19
其他		
经营活动产生的现金流量净额	521,428,738.49	916,444,405.96
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	789,845.29	7,271,631.83
减：现金的期初余额	23,893,388.30	763,396,045.34
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	-23,103,543.01	-756,124,413.51

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元 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
北京市华远集团公司	国有企业（全民所有制企业）	北京	任志强	城市建设开发	100,097.10	45.92	45.92	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会	10112457-1

2、本企业的子公司情况

单位:万元 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
北京市华远置业有限公司	有限责任公司	北京	任志强	房地产	100,000.00	100.00	100.00	736451197
北京建华置地有限公司	有限责任公司	北京	潘石屹	房地产	10,397.00	5.00	100.00	62590822-X
北京华远嘉利房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产	4,000.00	60.00	60.00	75263751-4
北京华远盈都房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产	2,000.00	100.00	100.00	74614110-9
北京华远龙苑房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产	1,000.00	100.00	100.00	75873958-9
北京海利房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产	2,800.00	100.00	100.00	76750484-5
北京融诚利房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	窦志康	房地产	1,000.00	100.00	100.00	76846282-7
北京新威房地产开发有限责任公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产	18,932.52	100.00	100.00	74880234-5
北京嘉华利远商业管理有限公司	有限责任公司	北京	焦瑞云	商业管理	50.00	60.00	60.00	79513399-x

北京金秋莱太房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产	10,000.00	100.00	100.00	74261472-2
青岛市华安房地产开发有限公司	有限责任公司	青岛	邢江红	房地产	1,000.00	51.00	51.00	79402029-9
西安立丰御海置业有限公司	有限责任公司	西安	颜明	房地产	1,500.00	80.00	80.00	79165042-0
西安万华房地产开发有限公司	有限责任公司	西安	孙秋艳	房地产	35,638.00	99.00	99.00	66319343-X
长沙地韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产	15,400.00	86.00	86.00	67076106-0
长沙橘韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产	22,800.00	86.00	86.00	67076104-4
长沙人韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产	10,600.00	86.00	86.00	67076107-9

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
二、联营企业								
北京市圣瑞物业服务 有限公司	有限责任 公司	北京	焦瑞云	物业服 务	5,000,000.00	40.00	40.00	73822862-6

北京嘉里华远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	何述勤	房地产开发	178,500,000.00	29.00	29.00	74234252-8
北京华远房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	胡晓坤	房地产经纪	2,000,000.00	22.00	22.00	73645114-6
北京盛同联行房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	胡晓坤	房地产经纪	500,000.00	22.00	22.00	79904877-6

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
二、联营企业					
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	15,942,545.84	9,691,739.72	6,250,806.12	3,318,198.44	945,802.45
北京嘉里华远房地产开发有限公司	676,625,807.33	508,687,002.61	167,938,804.72		-3,136,590.81
北京华远房地产经纪有限公司	5,555,681.93	1,726,701.59	3,828,980.34	11,902,135.02	45,597.71
北京盛同联行房地产经纪有限公司	10,045,915.18	9,995,100.02	50,815.16		-148,308.93

4、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
北京霄云绿都房地产开发有限公司	其他	79160237-3
北京千禧房地产开发有限公司	其他	72260030-7

5、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 (%)
北京华远房地产经纪有限公司	接受代理	支付代理费	交易价格以市场价格为基础由双方协商确定	4,252,153.41	92.06	11,976,031.40	81.57
北京市华远集团公司	其它流出	支付利息	交易价格以市场价格为基础由双方协商确定	12,046,075.00	20.01	1,362,000.00	1.66

(2) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
北京市华远集团公司	北京市华远置业有限公司	30,000,000.00	2007年6月1日~2009年8月31日	否
北京市华远集团公司	北京市华远置业有限公司	60,000,000.00	2007年6月1日~2009年10月30日	否
北京市华远集团公司	北京市华远置业有限公司	60,000,000.00	2008年5月16日~2009年10月30日	否
北京市华远集团公司、北京	北京市华远置业有限公司	250,000,000.00	2007年8月21日~2009年8月21日	否

新威房地产开发有限责任公司				
北京市华远集团公司、北京金秋莱太房地产开发有限公司	北京市华远置业有限公司	400,000,000.00	2009年5月31日~ 2012年5月31日	否
北京市华远集团公司	北京市华远置业有限公司	200,000,000.00	2009年6月30日~ 2011年6月29日	否

6、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
其他应收款	北京市圣瑞物业服务有限公司	507,471.21	495,316.21
其他应收款	北京霄云绿都房地产开发有限公司	48,477,000.00	48,477,120.00
其他应收款	北京华远房地产经纪有限公司	57,000.00	
应付账款	北京华远房地产经纪有限公司	2,634,201.60	3,837,491.18
其他应付款	北京市华远集团公司	873,958,616.67	243,958,616.67
其他应付款	北京市华远土地开发中心	54,833.00	54,833.00
其他应付款	北京千禧房地产开发有限公司	36,740,674.68	53,176,661.61
其他应付款	北京嘉里华远房地产开发有限公司	390,343.53	390,343.53
其他应付款	北京市圣瑞物业服务有限公司	1,104,307.11	1,045,579.08
其他应付款	北京华远房地产经纪有限公司	25,000.00	25,000.00
预收账款	北京市圣瑞物业服务有限公司	875,474.00	875,474.00

(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

2006 年 6 月，鸦儿胡同 54 号房屋的产权人之一向西城区人民法院提起诉讼，诉本公司在鸦儿胡同 54 号房屋内有违章建筑（后海北沿二十七号院内九号、十号房）对其生活造成影响，要求本公司拆除此项建筑。现西城法院正在重新审理过程中，截至本报告日，尚未有结果。

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

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 946,784,681.22 元抵押贷款提供保证，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交与按揭银行之日止。

3、其他或有负债及其财务影响

2008 年 4 月，中信银行股份有限公司北京国际大厦支行向朝阳区人民法院提起诉讼，要求下属孙公司北京建华置地有限公司就其开发的尚都 1808、1809 号两套房屋全部银行按揭款承担担保责任，2009 年 6 月 1 日，经二审法院终审判决，北京建华置地需承担约 449 万元按揭担保责任。

2008 年 4 月、6 月，招商银行北京分行、中国农业银行北京西城区支行、中国光大银行股份有限公司北京天宁寺支行向朝阳区人民法院、西城区人民法院提起诉讼，要求下属孙公司北京建华置地有限公司就其开发的尚都 1805、1812、1816 号三套房屋全部按揭款共计约 932 万元承担担保责任，经二审法院终审判决，免除北京建华置地有限公司担保责任。

2008 年 11 月，中国银行股份有限公司北京市分行向北京市仲裁委员会提出仲裁申请，要求下属孙公司北京建华置地有限公司就其开发的尚都 1807、1815 号两套房屋全部银行按揭款共计约 419 万元承担担保责任，2009 年 2 月 27 日，北京仲裁委做出裁决，免除北京建华置地有限公司担保责任。

(十一) 承诺事项

1、 对外经济担保事项见附注（十）、2。

2、 其他重大财务承诺事项

(1) . 抵押资产情况

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物	抵押物账面 价值(万元)
8,000.00	2008-11-11	2016-11-11	投资性房地产	昆仑公寓部分商业用房（朝阳区新源南路2号地上二层房号02201、地上三层房号03301）	16,090.83
2,000.00	2009-04-24	2016-11-11	投资性房地产	昆仑公寓部分商业用房（朝阳区新源南路2号地下一层房号01、04、05、06、07）	5,158.50
13,000.00	2008-10-31	2010-10	土地使用权及在建工程	西未国用（2007出）第964号（西安市未央区马旗寨路南）	35,730.80
15,000.00	2005-2-5	2010-2-4	长沙橘韵公司项目土地	长国用（2008）第030544、030545号（天心区解放西路）土地使用权	16,841.55
4,000.00	2005-2-5	2010-2-4	长沙人韵公司项目土地	长国用（2008）第007002号（天心区西文庙亭）	7,806.13
17,800.00	2006-2-6	2016-2-5	投资性房地产	海淀区知春路甲48号4#楼D110室	25,155.79

(2) . 关于北京千禧房地产开发有限公司股权转让

原北京华远2007年11月2日与北京市首旅华远房地产开发有限公司(08年4月更名为北京市华远置业有限公司,以下简称“华远置业”)及北京搜候物业管理有限公司(以下简称“搜候物业”)签订了股权及债权转让协议,约定分四次转让原持有北京千禧房地产开发有限公司(以下简称“千禧”)的100%股权(本公司48.96%、华远置业51.04%)及债权。其中:股权转让款40,600万元;债权转让款100,669.89万元。协议规定:除另有明确说明外,受让方含其指定的关联方包括北京国际信托投资有限公司(以下简称“北国投”)、新设企业或受让方指定的其他SOHO中国有限公司全资拥有的其他公司等。同日原北京华远、华远置业与受让方北国投签署了51%(本公司48.96%、华远置业2.04%)的股权转让协议,北国投以信托方式代表搜候物业持有该股权,待新投资公司成立后,北国投将持有千禧所有股权转让予新投资公司。原北京华远于当月收到了股权转让款20,706万元。2008年1月16收到了搜候物业支付协议约定的债权款100,669.89万元。

“股权及债权转让协议”约定公司自51%股权转让完成之日,转让方将不参与千禧的管理与经营,在受让方按本协议约定按期支付应付款项的前提下,转让方不参与千禧的分红。

协议约定完成转让51%股权后,千禧收购协议的各订约方将于2008年1月15日前办理千禧24%股权的转让手续。完成转让75%千禧股权及将中影集团置换面积的房屋所有权办至千禧名下后3日,

各订约方将办理千禧 20%股权的转让程序。待买方取得项目建筑工程竣工验收备案表后，但于任何情况下不迟于 2009 年 1 月 30 日，千禧收购协议的各订约方将办理转让剩余 5%千禧股权的手续。协议中还约定如转让方未按照约定期限取得中影置换面积所对应的项目房屋所有权的，受让方同意给予三个月的展期，展期内不计收违约金。

2008 年 1 月，按前述协议，“华远置业”向北国投转让了 24%的股权，北国投支付股权转让价款 9,744 万元。

截止本报告日，双方已签订 25%股权转让协议，但尚有前期工程遗留问题正在处理过程中。

(3) . 关于北京野力房地产开发有限公司股权转让

2007 年 11 月 2 日，原北京华远、北京尚城投资管理有限公司（以下简称“尚城投资”）与搜候物业签订《北京野力房地产开发有限公司（以下简称“北京野力”）股权及民源大厦项目权益转让协议书》，将原北京华远及尚城投资持有北京野力 100%的股权转让给搜候物业及其指定企业。同日按照转让协议约定，原北京华远及尚城投资将持有北京野力 55%的股权（其中原北京华远 54%、尚城投资 1%）转让给受让方所指定的北国投，由北国投代受让方持有该等标的股权。原北京华远及尚城投资于当月收到了 55%的股权转让款共计 38,655 万元。

“股权及权益转让协议”约定原北京华远自 55%股权转让完成后，转让方不参与目标公司的管理与经营，在受让方按协议约定按期支付应付款项的前提下，转让方不参与目标公司的分红。于 2009 年 1 月 10 日或之前，野力收购协议的所有订约方将作出转让野力余下 45%股权的程序，并支付剩余款项。

2008 年 4 月 7 日，北京野力召开股东会，原北京华远将其持有北京野力 45%的股权转让给子公司北京市华远置业有限公司，并于当月办理完毕工商变更。

2009 年 5 月，双方签订了 45%股权转让协议，北京市华远置业有限公司收到股权转让款 33,445 万元。至此，我公司已履行完毕“股权及权益转让协议”中所述的全部责任。

(十二) 资产负债表日后事项

无

(十三) 其他重要事项

1、 关于子公司北京市华远置业有限公司增资情况的说明

根据华远地产股份有限公司 2008 年度股东大会决议，2009 年 4 月 10 日，华远地产股份有限公司向北京市华远置业有限公司增资 20000 万元，将其注册资本增至 80,000 万元，业经北京中天泰会计师事务所有限责任公司出具了中天泰验字[2009]第 2-039 号验资报告验证。

2009 年 6 月 8 日，华远地产股份有限公司向北京市华远置业有限公司再增资 20000 万元，将其注册资本由 80,000 万元增至 100,000 万元，业经北京中天泰会计师事务所有限责任公司出具了中天泰验字[2009]第 2-075 号验资报告验证。

2、 关于温哥华森林项目开发情况的说明

2006 年 12 月，原北京华远控股子公司北京海利房地产开发有限公司（以下简称“海利”）与北京枫树置业有限公司（以下简称“枫树置业”）签订了“枫树家园”转让框架协议，约定枫树置业将其“枫树家园”项目尚未开发的面积为 260,789 平方米的建设用地按协议约定条件转让给海利。海利的原控股母公司原北京华远、枫树置业的控股母公司首创置业股份有限公司为该协议的担保方。项目转让价款为人民币 63,830.44 万元，按照协议约定条件分期支付。根据协议约定如枫树置业在 2007 年 6 月 30 日前未取得其名下的项目新区《建设工程规划许可证》，或虽取得但容积率不符合原审批方案的，则海利有权解除该协议，在协议解除之日起 20 日内枫树置业需返还海利按协议约定支付的款项和相应的资金占用费。

海利拟在此地块上开发的项目为“温哥华森林别墅”，因政府对别墅项目暂停审批，所以截至本报告日，温哥华森林项目的土地使用权尚未过户至海利名下，海利已按协议约定支付款项 35,000 万元，此项目前期规划设计等工作仍在进行中。

（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
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	1,539,040.01
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	172,447.97
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	100,500.00
少数股东权益影响额	-615,866.00
所得税影响额	-25,075.00
合计	1,171,046.98

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	10.11	9.90	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.03	9.83	0.20	0.20

3、境内外会计准则差异

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期初数	期末数
按中国会计准则	155,507,695.21	128,707,034.97	1,547,137,774.62	1,538,113,188.33

八、备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的 2009 年半年度报告。
- 2、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司 2009 年半年度财务报告。
- 3、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的原稿

董事长：任志强

华远地产股份有限公司

2009 年 8 月 22 日