



**华远地产股份有限公司**

**600743**

**2010 年年度报告**

## 目录

一、 重要提示.....	2
二、 公司基本情况.....	2
三、 会计数据和业务数据摘要.....	4
四、 股本变动及股东情况.....	5
五、 董事、监事和高级管理人员.....	11
六、 公司治理结构.....	15
七、 股东大会情况简介.....	20
八、 董事会报告.....	20
九、 监事会报告.....	38
十、 重要事项.....	39
十一、 财务会计报告.....	45
十二、 备查文件目录.....	123

**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。

(三) 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	任志强
主管会计工作负责人姓名	焦瑞云
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	李延凌

公司负责人任志强、主管会计工作负责人焦瑞云及会计机构负责人（会计主管人员）李延凌声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

**二、公司基本情况**

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	华远地产股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	华远地产
公司的法定英文名称	Hua Yuan Property Co.,Ltd.
公司法定代表人	任志强

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	窦志康	谢青
联系地址	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼
电话	010-68036966	010-68036688-526
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	douzk@hy-online.com	xieq@hy-online.com

(三) 基本情况简介

注册地址	湖北省潜江市湖滨路 21 号
注册地址的邮政编码	433100
办公地址	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼
办公地址的邮政编码	100044
公司国际互联网网址	www.hy-online.com
电子信箱	xieq@hy-online.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	华远地产	600743	ST 幸福

(六)其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 2 月 8 日	
公司首次注册登记地点	湖北省潜江市张金镇幸福北路 1 号	
首次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 5 月 21 日
	公司变更注册登记地点	湖北省潜江市张金镇幸福北路 1 号
	企业法人营业执照注册号	429005000006101
	税务登记号码	429005183672132
	组织机构代码	18367213-2
二次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 10 月 6 日
	公司变更注册登记地点	湖北省潜江市园林办事处章华南路 28 号 1 楼
	企业法人营业执照注册号	429005000006101
	税务登记号码	429005183672132
	组织机构代码	18367213-2
三次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 9 月 22 日
	公司变更注册登记地点	湖北省潜江市湖滨路 21 号
	企业法人营业执照注册号	429005000006101
	税务登记号码	429005183672132
	组织机构代码	18367213-2

四次变更	公司变更注册登记日期	2010 年 4 月 8 日
	公司变更注册登记地点	湖北省潜江市湖滨路 21 号
	企业法人营业执照注册号	429005000006101
	税务登记号码	429005183672132
	组织机构代码	18367213-2
公司聘请的会计师事务所名称		立信会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		上海南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼
公司其他基本情况		公司于 2008 年 8 月完成重大资产重组暨股权分置改革，以原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原北京市华远地产股份有限公司。2008 年 10 月公司名称由“湖北幸福实业股份有限公司”变更为“华远地产股份有限公司”。

### 三、 会计数据和业务数据摘要

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	602,947,008.70
利润总额	601,387,479.77
归属于上市公司股东的净利润	401,059,082.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	402,346,724.66
经营活动产生的现金流量净额	-773,387,837.92

#### (二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-14,521.32
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	61,446.98
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,545,007.61
所得税影响额	389,882.23
少数股东权益影响额（税后）	-179,442.68
合计	-1,287,642.40

#### (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	1,778,913,454.43	1,159,789,512.11	53.38	2,256,027,167.29
利润总额	601,387,479.77	466,115,946.94	29.02	552,326,502.82
归属于上市公司股东的净利润	401,059,082.26	344,343,540.50	16.47	404,038,394.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	402,346,724.66	342,751,428.75	17.39	399,138,430.65
经营活动产生的现金流量净额	-773,387,837.92	496,262,726.84	-255.84	342,599,690.25
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	9,658,763,997.74	6,881,453,655.62	40.36	4,889,815,640.34
所有者权益(或股东权益)	2,060,195,203.28	1,726,949,033.62	19.30	1,547,137,774.62

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.41	0.44	-6.82	0.68
稀释每股收益(元/股)	0.41	0.44	-6.82	0.68
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.41	0.44	-6.82	0.67
加权平均净资产收益率(%)	21.34	21.39	减少 0.05 个百分点	28.91
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	21.40	21.29	增加 0.11 个百分点	28.56
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.80	0.64	-225.00	0.44
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.12	2.22	-4.50	1.99

#### 四、股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

##### 1、 股份变动情况表

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	602,089,126	77.377		150,522,282			150,522,282	752,611,408	77.377
1、国家持股									
2、国有法人持股	498,655,420	64.084		124,663,855			124,663,855	623,319,275	64.084
3、其他内资持股	103,433,706	13.293		25,858,427			25,858,427	129,292,133	13.293
其中：境内非国有法人持股	103,433,706	13.293		25,858,427			25,858,427	129,292,133	13.293
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									
二、无限售条件流通股份	176,040,000	22.623		44,010,000			44,010,000	220,050,000	22.623
1、人民币普通股	176,040,000	22.623		44,010,000			44,010,000	220,050,000	22.623
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	778,129,126	100		194,532,282			194,532,282	972,661,408	100

#### 股份变动的批准情况

本公司于 2010 年 2 月 23 日召开的 2009 年度股东大会审议通过了本公司 2009 年度利润分配方案，根据该方案，公司以总股本 778,129,126 股为基数向全体股东每 10 股派送红股 2.5 股，送股完成后公司总股本由 778,129,126 股变更为 972,661,408 股。

#### 股份变动的过户情况

公司 2009 年度利润分配方案于 2010 年 3 月实施完成，股权登记日为 3 月 5 日，除权日为 3 月 8 日，新增可流通股份于 3 月 9 日上市流通。

2、限售股份变动情况

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
北京市华远集团有限公司	358,474,030	0	89,618,507	448,092,537	依照重大资产重组暨股改中的限售承诺	2013年8月28日
北京华远浩利投资股份有限公司	78,267,943	0	19,566,986	97,834,929	同上	2011年8月28日
北京京泰投资管理中心	70,090,695	0	17,522,674	87,613,369	同上	2011年8月28日
北京首创阳光房地产有限责任公司	70,090,695	0	17,522,674	87,613,369	同上	2011年8月28日
名流置业集团股份有限公司	22,000,000	0	5,500,000	27,500,000	同上	2011年8月28日
北京市华远国际旅游有限公司	3,165,763	0	791,441	3,957,204	同上	2011年8月28日
合计	602,089,126	0	150,522,282	752,611,408	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
限售流通股	2008年8月26日	3.88	653,009,126	2008年8月28日	653,009,126	

公司于 2008 年 8 月实施完成重大资产重组暨股权分置改革，经中国证监会批准，向北京市华远地产股份有限公司（以下简称“原北京华远”）五位股东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共计发行 653,009,126 股用以换股吸收合并原北京华远，本公司的换股价格为 3.88 元/股，原北京华远的换股价格为 5.06 元/股，本公司与原北京华远的换股比例为 1:0.767，原北京华远股份总数为 500,858,000 股，换为本公司股份 653,009,126 股。此项重大资产重组暨股权分置改革于 2008 年 8 月 28 日实施完毕。



2、 公司股份总数及结构的变动情况

公司于 2010 年 3 月实施了 2009 年度分红送股方案，送股完成后公司总股本由 778,129,126 股变更为 972,661,408 股，股份变动详细情况见四（一）1、“股份变动情况表”。

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 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					31,165 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
北京市华远集团有限公司	国有法人	46.069	448,092,537	89,618,507	448,092,537	质押 448,092,537
北京华远浩利投资股份有限公司	境内非国有法人	10.058	97,834,929	19,566,986	97,834,929	质押 97,834,929
北京京泰投资管理中心	国有法人	9.008	87,613,369	17,522,674	87,613,369	无
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	9.008	87,613,369	17,522,674	87,613,369	无
名流置业集团股份有限公司	境内非国有法人	3.777	36,737,624	-1,509,543	27,500,000	质押 31,500,000
深圳市君利得商贸有限公司	境内非国有法人	1.953	19,000,000	3,800,000	0	无
潜江市农村信用合作联社	境内非国有法人	0.580	5,640,988	1,128,198	0	无
北京市华远国际旅游有限公司	境内非国有法人	0.407	3,957,204	791,441	3,957,204	无
华夏银行股份有限公司一益民红利成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.203	1,977,992	1,977,992	0	无
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	国有法人	0.169	1,643,465	328,693	0	无
广州市天河大东园酒店	境内非国有法人	0.169	1,643,465	328,693	0	冻结 1,643,465
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		股份种类及数量			
深圳市君利得商贸有限公司	19,000,000		人民币普通股 19,000,000			
名流置业集团股份有限公司	9,237,624		人民币普通股 9,237,624			

潜江市农村信用合作联社	5,640,988	人民币普通股	5,640,988
华夏银行股份有限公司—益民红利成长混合型证券投资基金	1,977,992	人民币普通股	1,977,992
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	1,643,465	人民币普通股	1,643,465
广州市天河大东园酒店	1,643,465	人民币普通股	1,643,465
陈海钊	1,499,015	人民币普通股	1,499,015
崔晓东	1,405,500	人民币普通股	1,405,500
湖北华明实业股份有限公司	1,390,000	人民币普通股	1,390,000
谭俊宁	1,124,675	人民币普通股	1,124,675
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京市华远集团有限公司、北京华远浩利投资股份有限公司和北京市华远国际旅游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	北京市华远集团有限公司	448,092,537	2013年8月28日	89,618,507	自公司股改方案实施之日起60个月内不上市交易或转让
2	北京华远浩利投资股份有限公司	97,834,929	2011年8月28日	19,566,986	自公司股改方案实施之日起36个月内不上市交易或转让
3	北京京泰投资管理中心	87,613,369	2011年8月28日	17,522,674	自公司股改方案实施之日起36个月内不上市交易或转让
4	北京首创阳光房地产有限责任公司	87,613,369	2011年8月28日	17,522,674	自公司股改方案实施之日起36个月内不上市交易或转让
5	名流置业集团股份有限公司	27,500,000	2011年8月28日	5,500,000	自公司股改方案实施之日起36个月内不上市交易或转让
6	北京市华远国际旅游有限公司	3,957,204	2011年8月28日	791,441	自公司股改方案实施之日起36个月内不上市交易或转让
上述股东关联关系或一致行动人的说明			北京市华远集团有限公司、北京华远浩利投资股份有限公司和北京市华远国际旅游有限公司为一致行动人关系，公司未知以上其他有限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。截至报告期末，公司除上述六家股东外无其他有限售条件股东。		

2、 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东为北京市华远集团有限公司，该公司为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会下属的国有独资有限责任公司，主要承担管理和投资职能，不从事具体的经营活动。投资的企业领域包括房地产业、金融、商业、高科技、国际旅游、物业管理、餐饮等，注册资本为 121,074.678594 万元。

公司实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京市华远集团有限公司
单位负责人或法定代表人	任志强
成立日期	1993 年 9 月 28 日
注册资本	1,210,746,785.94
主要经营业务或管理活动	投资及投资管理；城市建设开发；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。

(3) 实际控制人情况

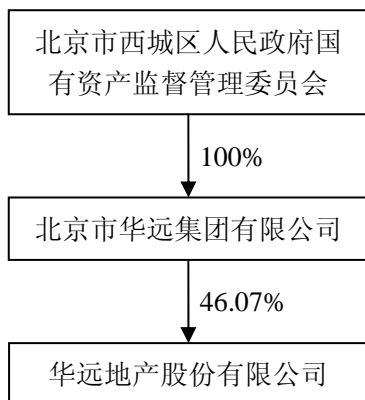
单位：元 币种：人民币

名称	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	牛明奇
主要经营业务或管理活动	国有资产监督管理

(4) 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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
北京华远浩利投资股份有限公司	任志强	2002年9月9日	投资管理；投资信息咨询（不含中介服务）；房地产信息咨询（不含中介服务）；技术开发。	66,980,000

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	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
任志强	董事长	男	60	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	758.17	否
杜凤超	副董事长	男	49	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	0	是
孙秋艳	董事兼总经理	女	49	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	516.08	否
王立华	董事	男	47	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	0	是
唐军	董事	男	52	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	0	是
冯娴	董事	女	30	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	0	是
宁高宁	独立董事	男	53	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	10	否
刘淀生	独立董事	男	64	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	10	否
张富根	独立董事	男	50	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	10	否
刘丽云	监事会主席	女	51	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	0	是
杨治昌	监事	男	42	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	0	是
张馥香	监事	女	50	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	0	是
刘香	职工监	女	53	2008年10月	2011年10月	0	0	60.41	否

	事			9 日	8 日				
赵立文	职工监 事	女	44	2008 年 10 月 9 日	2011 年 10 月 8 日	0	0	30.35	否
许智来	副总经 理	男	44	2008 年 10 月 9 日	2011 年 10 月 8 日	0	0	163.56	否
刘康	副总经 理	男	52	2008 年 10 月 9 日	2011 年 10 月 8 日	0	0	141.91	否
孙怀杰	副总经 理	男	37	2010 年 1 月 28 日	2011 年 10 月 8 日	0	0	164.69	否
李然	副总经 理	男	38	2010 年 1 月 28 日	2011 年 10 月 8 日	0	0	213.06	否
焦瑞云	财务总 监	女	56	2009 年 8 月 20 日	2011 年 10 月 8 日	0	0	165.72	否
窦志康	董事会 秘书	男	55	2008 年 10 月 9 日	2011 年 10 月 8 日	0	0	122	否
合计	/	/	/	/	/			2,365.95	/

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历如下：

任志强：1993 年至今任北京市华远集团总裁，曾任北京市华远集团公司董事长兼总经理，北京市华远地产股份有限公司董事长兼总经理等职务，现任北京市华远集团有限公司董事长、党委副书记，本公司董事长。

杜凤超：曾任北京市华远集团公司副总经理、常务副总经理等职务，现任北京市华远集团有限公司党委书记、总经理、北京市华远集团副总裁，本公司副董事长。

孙秋艳：曾任北京市华远地产股份有限公司副董事长、副董事长兼总经理等职务，现任本公司董事兼总经理、党总支书记。

王立华：曾任北京京泰投资管理中心副总经理、京泰实业（集团）有限公司办公室（北京）主任、京泰实业（集团）有限公司总经理助理等职务，现任京泰实业（集团）有限公司董事副总经理、京泰实业（集团）有限公司北京办事处主任（首席代表）。

唐军：2004 年 8 月至今担任首创阳光房地产有限责任公司董事长，2002 年 11 月至今担任首创置业股份有限公司总裁，1998 年至今担任广西阳光股份有限公司董事长。

冯娴：曾任名流置业集团股份有限公司证券事务助理、董事会办公室主任等职务，现任名流置业集团股份有限公司董事会秘书。

宁高宁：曾任华润（集团）有限公司副董事长兼总经理等职务，现任中粮集团有限公司董事长。

刘淀生：曾任北京市热力集团党委书记、董事长兼总经理、董事长等职务。现任北京市人大城建环保委员会委员。

张富根：1996 年至今担任中瑞岳华会计师事务所副总经理。

刘丽云：曾任北京市华远集团公司会计、华远世纪物业有限责任公司财务部经理、北京市华远集团公司财务部经理、总会计师等职务，现任北京市华远集团有限公司财务总监。

杨治昌：曾任北京正通网络通信有限公司董事副总裁等职务，京泰集团投资发展部经理，现任北京控股集团有限公司战略发展部经理。

张馥香：曾任北京阳光房地产综合开发公司财务总监、首创置业股份有限公司财务总监等职务，现任首创置业股份有限公司副总裁。

刘香：曾任北京市华远地产股份有限公司工会主席，现任本公司工会主席，职工监事。

赵立文：曾任北京市华远地产股份有限公司会计主管等职务，现任华远地产股份有限公司高级会计主管，职工监事。

许智来：曾任北京市华远地产股份有限公司成本管理中心经理、总经理助理、副总经理等职务，现任本公司副总经理。

刘康：曾任北京市华远地产股份有限公司项目总经理、总经理助理、副总经理等职务，现任本公司副总经理。

孙怀杰：曾任北京市华远地产股份有限公司市政工程部经理、项目总经理、总经理助理等职务，现任本公司副总经理。

李然：曾任北京市首旅华远房地产开发有限公司项目总监、北京市华远地产股份有限公司项目总经理等职务，现任本公司副总经理。

焦瑞云：曾任北京市华远地产股份有限公司财务副总监、北京市华远置业有限公司财务副总监兼财务部总经理等职务，现任本公司财务总监。

窦志康：曾任北京市华远地产股份有限公司董事兼董事会秘书、董事会办公室主任，现任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
任志强	北京市华远集团有限公司	董事长	1993年9月28日	——	否
任志强	北京华远浩利投资股份有限公司	董事长兼总经理	2002年9月9日	——	否
杜凤超	北京市华远集团有限公司	总经理	2009年9月18日	——	是
唐军	北京首创阳光房地产有限责任公司	董事长	2004年8月30日	——	否
冯娴	名流置业集团股份有限公司	董事会秘书	2007年3月6日	——	是
刘丽云	北京市华远集团有限公司	财务总监	2009年9月18日	——	是

张馥香	北京首创阳光房地 产有限责任公 司	董事	2000 年 11 月 13 日	——	否
-----	-------------------------	----	------------------	----	---

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取 报酬津贴
任志强	北京银行股份 有限公司	董事	2007 年 4 月 25 日	——	否
王立华	京泰实业（集 团）有限公司	董事副总经理 兼北京办事处 主任（首席代 表）	2007 年 6 月 1 日	——	是
唐军	首创置业股份 有限公司	总裁	2002 年 11 月 30 日	——	是
唐军	广西阳光股份 有限公司	董事长	1998 年 12 月 1 日	——	是
宁高宁	中粮集团有限 公司	董事长	2004 年 12 月 28 日	——	是
宁高宁	中国蒙牛乳业 有限公司	董事	2009 年 8 月 27 日	——	否
宁高宁	中粮包装控股 有限公司	董事	2009 年 10 月 23 日	——	否
张富根	中瑞岳华会计 师事务所	副总经理	1996 年 6 月 1 日	——	是
杨治昌	北京控股集团 有限公司	战略发展部经 理	2010 年 6 月 1 日	——	是
张馥香	首创置业股份 有限公司	副总裁	2006 年 3 月 1 日	——	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人 员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会和股东大会审核通过后执行；公司高级管理人员报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会审核通过后执行；董事长和高级管理人员的奖励基金提取与发放根据公司股东大会审核通过的公司《奖励基金管理办法》执行。
董事、监事、高级管理人 员报酬确定依据	公司根据企业经营情况，结合责、权、利相结合的原则，以相关人员的岗位价值、个人能力及业绩评估作为支付薪酬的主要依据。 根据公司已批准的报酬方案，公司董事长薪酬为年薪 320 万元，公司总经理年薪 235 万元，副总经理年薪 80-96 万元，财务总监年薪 96 万元，董事会秘书年薪 68 万元，并按公司《公司奖励基金管理办法》获得公司奖励基金。公司独立董事津贴 10 万元/年。公司其他董事、监事中在公

	司任职的按其所任职务获得薪酬，不在公司任职的不在公司获得薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按上述原则执行，具体支付金额见本节（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表。其中公司董事长及高级管理人员领取报酬中包含 2009 年度奖励基金（公司于当年度根据上年度业绩完成及考核情况发放上年度奖励基金）。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
孙怀杰	副总经理	聘任	新聘任
李然	副总经理	聘任	新聘任

(五) 公司员工情况

在职员工总数	174
公司需承担费用的离退休职工人数	10
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
企业管理	35
财务管理	21
运营管理	70
建筑工程	48
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	22
本科	115
大专	29
其他	8

## 六、 公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

公司根据《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》和其他有关法律、法规以及公司实际情况，建立了较为完善的法人治理结构。股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的常设决策机构，下设提名与薪酬委员会、审计委员会、战略与投资委员会三个专门委员会，其中审计委员会下设内审部为日常办事机构。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、经理的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司建立了一系列较完善的制度，包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《募集资金管理制度》、《公司奖励基金管理办法》、《信息披露管理制度》、《总经理工作细则》、《投资者关系管理制度》、《重大信息



内部报告制度》、《高管人员持有本公司股份及变动管理制度》、《独立董事年度报告工作制度》、《审计委员会年度审计工作规程》、《审计委员会工作细则》、《内审工作制度》、《外部单位报送信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》、《年报报告制度》等，有效强化了公司治理结构和管理体系,确保公司治理各个环节规范运行。

报告期内公司治理的主要方面如下：

#### 1、关于股东与股东大会

报告期内公司共召开了 1 次年度股东大会和 1 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正、合理的原则。

#### 2、关于董事与董事会

报告期内公司共召开了 10 次董事会。公司董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东大会负责并报告工作。董事会下设的审计、提名与薪酬、战略与投资等三个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。

#### 3、关于监事与监事会

报告期内公司共召开了 4 次监事会。公司监事均能认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司财务和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

#### 4、关于高级管理人员

报告期内，公司高级管理人员均严格按照国家和公司相关法规、制度忠实、勤勉地履行了个人职责。

#### 5、关于控股股东和其他关联方

公司控股股东严格履行对重大资产重组中作出的与上市公司"五分开"承诺和不竞争承诺等相关承诺，除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响。控股股东与公司之间进行的关联交易均按规定履行了董事会、股东大会审核程序，并依法披露。公司亦没有发生控股股东或其他关联方违规占用公司资金的情况。报告期内控股股东及其他关联方没有任何侵占上市公司利益的情况发生。

#### 6、关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站为公司信息披露媒体，使所有股东都有平等的机会获得信息。

### (二) 董事履行职责情况

#### 1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
任志强	否	10	10	8	0	0	否
杜凤超	否	10	10	8	0	0	否
孙秋艳	否	10	10	8	0	0	否
王立华	否	10	10	8	0	0	否
唐军	否	10	9	8	1	0	否
冯娴	否	10	10	8	0	0	否
宁高宁	是	10	10	8	0	0	否
刘淀生	是	10	10	8	0	0	否
张富根	是	10	10	8	0	0	否

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## 2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，未出现独立董事对公司有关事项提出异议的情况。

## 3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司建立了《独立董事工作制度》和《独立董事年度报告工作制度》。其中《独立董事工作制度》对独立董事的任职资格、提名、选举和更换、特别职权、工作条件等进行了详细规定，是独立董事履行职责的基本管理制度。《独立董事年度报告工作制度》对独立董事在公司年报编制与披露过程中负有的审核与监督职责等作出了规定。

报告期内公司独立董事均认真、诚信、勤勉地履行了各项相关职责。

### (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司拥有完全独立的业务体系和自主经营能力，具有独立自主进行经营活动的能力，拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权。公司经营决策均严格按照公司章程的规定履行必要程序，控股股东除行使股东权利之外，不对公司的业务活动进行任何干预。控股股东的其他控股子公司均未从事与公司具有实质性竞争的业务。
人员方面独	是	公司具有完全独立的劳动、人事及工资管理体系，公司总

立完整情况		经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员和营销负责人、核心技术人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。
资产方面独立完整情况	是	公司各股东投入的货币资金已足额到位。公司已完成与业务及生产经营有关的资产权属的变更，与各股东产权关系明确。公司拥有独立完整的研发、项目运作管理、销售系统及配套设施，拥有商标等无形资产；目前公司办公场所为自有资产。不存在任何资金、资产被控股公司或其他关联方占用的情形。
机构方面独立完整情况	是	公司办公机构和经营场所与控股股东完全分开。公司具有独立健全的法人治理结构和独立、完整的组织机构，独立开展生产经营活动。控股股东及其职能部门与公司及其职能部门之间不存在从属关系。
财务方面独立完整情况	是	公司设立了独立的财务部门，拥有专职的会计人员，按照《会计法》、《企业财务通则》和《企业会计准则》等有关法规要求，建立了独立的财务核算体系，制定了规范的财务会计制度和财务管理制度，独立进行财务决策。公司有独立的银行账号，依法独立纳税。公司与控股股东在财务方面分账独立管理，公司财务人员不存在在控股股东及实际控制人控制的其他企业兼职情形。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司致力于建立完善的内部控制体系，现已建立了一套比较系统完善的内部控制制度，基本涵盖了公司管理与经营的各个方面包括法人治理结构、行政人事管理、财务控制、项目投资管理以及房地产开发各相关环节。各项制度均结合国家相关法律法规和业务管理和运作需要制定，在运行过程中有效地起到了规范内部管理、提高运营效率、降低风险的作用。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司根据已有内控制度的执行情况、公司经营情况的发展变化情况以及政府和监管机构新的法律法规等要求进行内控制度的修订和建立新制度。报告期内制定了《外部单位报送信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》、《年报报告制度》等相关制度，对公司的内控体系进行不断完善。

内部控制检查监督部门的设置情况	公司运营管理部负责公司经营管理过程中的监督检查，董事会审计委员会下设内审部从内部审计角度进行监督检查。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	运营管理部按月向公司管理层报送经营管理内部检查情况报告，内审部根据公司董事会审计委员会的要求及《内审工作制度》和《2010 年度内审部工作计划》，开展了专项审计和公司内部管理审计，有效协助审计委员会督促公司各职能部门防范控制风险，提高管理效率。公司自 2009 年度开始编写和对外披露内部控制自我评价报告，并请公司审计机构出具鉴证报告。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会审计委员会通过下设的内审部对公司内部控制进行检查，审计委员会定期听取内审部检查情况报告，对内控体系日常运行情况进行监督。董事会对公司内部控制的自我评价报告进行审核，并对公司内控体系提出健全和完善的意见。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司贯彻执行国家统一的《企业会计准则》，加强会计基础工作，加强财务管理和经济核算。按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》，建立和完善了与财务报告相关的内部控制制度，对财务报告的编制、财务报告的对外提供以及财务报告的分析利用等方面进行规范，以保证公司财务报告的真实与完整。同时规范了公司的会计核算和财务管理工作，公司的核算工作基本实现了信息化管理，为会计信息及资料的真实完整提供了良好保证。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司每年度结束后根据高级管理人员岗位职责、年度经营计划完成情况等对高级管理人员进行考评，并按照公司《奖励基金管理办法》及公司年度业绩完成情况提取上年度奖励基金，根据考评结果确定对高级管理人员的奖励基金分配方案。公司每年于当年度发放上年度奖励基金。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

《华远地产股份有限公司 2010 年度关于公司内部控制的自我评价报告》和《华远地产股份有限公司 2010 年履行社会责任的报告》

披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是

披露网址: [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司于 2010 年 1 月 28 日经第五届董事会第十六次会议审议通过, 建立了《年报披露重大差错责任追究制度》, 对于在年报信息披露工作中有关人员因不履行或者不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的, 将按制度严格追究责任。

**七、 股东大会情况简介**

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度股东大会	2010 年 2 月 23 日	《中国证券报》、《上海证券报》 《证券时报》	2010 年 2 月 24 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 11 月 19 日	《中国证券报》、《上海证券报》 《证券时报》	2010 年 11 月 20 日

**八、 董事会报告**

(一) 管理层讨论与分析

**第一部分 管理层分析**

**一、宏观经济形势分析**

**(一)、2010 年宏观经济情况**

2010 年中国经济高速平稳发展, 全年国内生产总值 397, 983 亿元, 比上年增长 10. 3%; CPI 全年上涨 3. 3%; 城镇居民人均可支配收入 19, 109 元, 增长 11%; 农民人均纯收入 5, 919 元, 增长 14. 9%; 全国社会消费品零售额 154, 554 亿元, 增长 18. 4%; 固定资产投资 278, 140 亿元, 增长 23. 8%; 外贸进出口 29, 728 亿美元, 增长 34. 7%; 财政收入 83, 080 亿元, 增长 21. 3%。中国经济实力上了一个新的台阶。

**(二)、2010 年房地产行业基本情况**

中国经济的良好发展为房地产业的发展提供了坚实的基础和广阔的发展空间, 2010 年房地产开发经营主要情况如下:

2010 年，全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，比去年同期增长 10.1%；商品房销售额为 5.25 万亿元，同比增长 18.3%。从区域分布来看，中西部销售增速略高于东部，北京、上海等城市销售面积下降 30-40%。2010 年，全国房地产全年完成投资 48267 亿元，同比增长 33.2%，新开工面积 16.38 亿平方米，同比增长 40.7%，施工面积 40.55 亿平方米，同比增长 26.6%。但从各月份来看，前几个月增速更快，自 5、6 月份起，投资增速持续小幅回落。

2010 年，全国 70 个大中城市土地交易价格一、二、三季度分别同比上涨 21.2%、22.1%、21.3%，70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 10%，一季度到四季度 70 个大中城市房价分别同比上涨 10.6%、12.2%、9.6%、7.6%。4 月份新国十条出台后，房价涨幅逐季缩小。

整体看来，宏观调控已经初见成效，房地产发展趋于平稳。

### （三）、2010 年行业政策环境及发展分析

2010 年，全国房地产市场供给增长较快，房价年初上涨较多，但全年涨幅回落。

2010 年年初，全国房地产市场延续 2009 年末的快速增长趋势，并达到前所未有的热度，房地产市场需求旺盛，房地产开发企业库存迅速消化，房价快速上涨。为了抑制过热的市场环境，从 2010 年初开始，政府的宏观调控步步推进，从 2010 年 1 月发布“国十一条”，确定宏观调控基调，到 4 月出台“新国十条”，再到 9 月出台“新国五条”，房地产调控政策从供需、信贷、税收、市场监管等多方面全面展开，2010 年房地产市场调控已成为一种常态，并且将在未来持续下去。

中央政府的调控思路是：扩大供给尤其是扩大保障房和普通商品房的供给；抑制投资投机性需求；遏制过快上涨的房价，使房地产市场健康发展，最终使人民群众住有所居，改善居住条件，生活幸福。为此陆续推出了一系列政策措施：2010 年土地供应 18 万公顷；建设 580 万套保障房；进一步加大差别性住房信贷政策的执行力度、提高房贷首付比例、提高二套房贷利率、停发三套房贷等；十多个城市先后推出限购令；调整住房相关税费优惠政策；部分银行暂停房企开发贷款的净投放；将房企贷款余额的上限降至可建工程价值的 50%；北京和浙江等地实施商品房预售资金专户管理；央行两次加息、六次提高存款准备金率；限制境外个人在境内购房等。一系列政策的出台，使房地产市场在 2010 年显现平稳态势。

市场化过度而保障房缺失的矛盾是房地产市场当前所面临的阶段性矛盾，解决这个矛盾需要一个较长的时期。2011 年中央提出要建设 1000 万套保障房，未来将继续扩大保障房建设规模，从而实现市场的归市场，保障的归保障。在上述转变完成之前，调控将成为常态，从而为缓解市场的供求矛盾而争取时间和空间。同时，国家“十二五”规划以结构转变为首要目标，更加注重全面协调可持续发展，更加注重保障和改善民生，本轮对于房地产行业的调控乃是根源于当前通胀的压力和全局的、战略性的社会发展和经济结构调整，这一过程将

是中长期的、持续深化的。而房地产行业也有望在调控过后，实现更为健康可持续的成长。

#### （四）、2011 年宏观经济分析预测

目前全球经济正在逐步走向复苏，但存在很多不确定因素。主要发达经济体内需不足，失业率居高不下，财政和债务风险加大，新兴经济体资本大量流入，通胀风险上升。2010 年 11 月中央经济工作会议确定了 2011 年中国宏观经济政策取向要积极稳健、审慎灵活，更加积极稳妥地处理好保持经济平稳较快发展、调整经济结构、管理通胀预期的关系，加快推进经济结构战略性调整，把稳定价格总水平放在更加突出的位置，切实增强经济发展的协调性、可持续性和内生动力。

2010 年中国人均 GDP 已经达到 4500 美元，但中国的城市化率 2009 年仅 46%（以户籍计算的城市化率仅 34%），大大低于发达国家在同等发展水平时的城市化率。大幅度提高城市化率是未来 20 年中国经济结构转变、扩大内需、改善民生、提高人民生活水平的必由之路，也是减少农民数量提高农民人均农产品产量，彻底解决三农问题的需要。未来 20 年的城市化发展将给中国房地产业发展带来巨大的空间。中央政府的房地产业发展思路已经明确。2011 年 1 月 26 日国务院新发布的“国八条”，首先肯定了 2010 年的调控已初步见效，并且沿袭了现有的调控思路：2011 年土地供应不少于前两年实际年均供应量；加大保障房建设；通过提高首付比例、限购新建商品房及提高二手房转让税费等手段抑制投资和投机需求。在这样一个大前提下，我们认为 2011 年房地产市场仍将平稳发展：首先，需求巨大，每年 1%的城市化率，每年 1000 万对结婚的新家庭中 34%的城镇新婚家庭，每年城镇新增家庭的户数都大于商品住宅的实际供给量，所以中央 2011 年在保障商品住宅有效供给的同时要新建 1000 万套保障房。其次，2010 年房地产业投资、购置土地、新开工面积、施工面积等各项指标都有大幅增长，2011 年的供应量会有较大增长，房地产开发企业对市场很有信心，2011 年上述指标将继续增长，但增幅回落。第三，中央增加供给、抑制投资和投机性需求、加强监管保证市场规范运行的调控政策已为全社会所熟悉，市场不会有大起大落。

综上所述，公司对 2011 年的房地产市场谨慎乐观。尽管行业发展前景广阔，空间巨大，但市场竞争也非常激烈，市场永远存在很多不可预测的因素：国际、国内的经济形势变化；政府财政、货币政策；消费者的支付能力和个人偏好；同行业竞争者的水平和实力及其竞争策略；公司自身的实力；行业内技术、材料、工艺、经营理念的变化趋势；每一个开发项目的具体条件等等，所有这些因素及其自身变化和相互影响构成了复杂的市场环境。面对市场，公司需不断分析，调整自身适应市场，确保稳健经营，始终保持头脑清醒、理智，不做力所不及的事，但同时也不放过可能的机会。

## 二、 公司策略及发展方向

2010 年,公司针对市场变化及时调整经营方向,一方面加速推进满足刚性需求的普通住宅项目的开发建设,扩大开复工面积,积极推进在售项目的销售,另一方面不断努力寻找机会增加公司土地储备,为公司的持续发展作好准备。由于房地产企业项目开发周期至少两年以上,考虑到房地产期房销售和竣工入住结算的会计制度,公司需在现有项目开发建设和寻找新的土地储备方面齐头并进。2010 年公司在两方面都取得了较好的经营业绩。

通过对 2010 年经营业绩的回顾,虽然 2010 年在国家出台一系列调控政策后,一线城市的销售受到冲击较大,京、沪、深 2010 年房屋销量都有 30~40%的下降,但全国的房屋销售面积和销售额都有 10%以上的增长,二、三线城市房屋的销售都有较大幅度增长。以刚性需求为主的二、三线城市销售量补足了一线城市销量下跌的缺口并使全国销量增长超过 10%。公司自 2006 年开始向二、三线城市发展的战略在 2010 年有了实质性收获,2010 年公司利润来源中,二线城市的贡献首次接近 50%。

因此,2011 年公司仍将继续采取谨慎乐观的策略,继续密切关注宏观形势及政策的变化,以便及时做出准确的分析、判断,积极应对。公司将积极响应国家大力建设保障性住房的政策,开发更多的保障房建设项目。同时积极利用控股股东的资金优势和品牌优势,在政策及市场允许的情况下,通过股权融资、债权融资、项目融资、培育战略投资者和合作者等融资手段,充分利用公司项目条件,努力拓宽融资渠道,力争开展多渠道融资活动,结合自有资金以保证对公司发展的资金支持。

公司将加大在二、三线城市尤其是现有项目所在城市的业务布局与投资比例,加速推进已取得项目的开发建设,控制好项目投资节奏,持续推进全过程成本管理,加强现金流动态规划和支出计划管理,积极调整在售项目的销售策略及推广力度,努力扩大已进入城市的品牌影响与市场份额,加快资金回笼,以降低财务风险,确保公司稳健发展,并实现预期收益。同时,加快业务结构调整的步伐,随着发展规模的不断扩大,积极与商业地产合作方合作,增加公司在商业地产方面的投资,以丰富公司的产品线。利用产品结构的多元化,以达到平衡市场风险,保障公司获得持续、稳定的发展和经营收益的战略目标。

## 第二部分、2010 年公司经营业绩回顾

### 一、 房地产开发经营情况说明

2010 年,在政策调控及市场环境不利等情况下,经公司全体员工的积极努力,较好的完成了全年开复工和销售计划。

#### (一) 、开复工面积

报告期内,公司实现开复工面积 94.8 万平方米,比 2009 年增长 94.7%,其中新开工 46.1 万平方米,比 2009 年增长 103.1%,竣工 26.9 万平米。



项目	开复工面积	其中：新开	竣工
开复工面积(万平方米)	94.8	46.1	26.9
九都汇项目	10		
汤米公馆项目	8.7		
君城一期项目	17.3		17.3
君城二期 A 区项目	12.7		9.6
君城二期 B 区项目	7.5	7.5	
君城二期 C 区项目	12.6	12.6	
君城三期 A 区项目	14	14	
长沙金外滩一期项目	12	12	

## （二）、项目销售

受政策调控及房地产市场环境变化的影响，个别项目的销售在二季度出现较大幅度下滑，销售工作遇到了较大压力。面对不利的市场环境，公司积极拓展销售渠道，及时调整销售策略。报告期内，各项目合计完成签约 29.03 亿元，收款 29.5 亿元，同比分别增长 69%、72%。

## （三）、各项目总体进度

报告期内，西安君城一期项目、二期 A 区项目的 5 栋板楼按计划完成竣工验收并办理入住、君城二期 B 区和三期 A 区已相继开工，且君城二期 B 区已实现开盘销售；长沙金外滩项目整体拆迁顺利推进，其中一期 12 万平方米已于 11 月开始基础施工、四期已完成用地范围内的拆迁工作；青岛汤米公馆项目已开始按计划组织竣工验收工作，销售情况较好；北京本地精装公寓裘马都项目已全部售完、九都汇项目施工及销售继续按计划进行。总体来说，公司的已建、在建和拟建项目在 2010 年均取得了较好的经营业绩，公司跨区域开发战略已全面进入实质性发展阶段。

各项目具体进展情况如下：

### 1. 已完工在售项目

#### 裘马都项目

位于北京市朝阳区三元桥国门区域，紧邻燕莎商圈，占地面积约 4.88 万平方米，总建

筑面积约 16.56 万平方米，规划性质为住宅及商业。该项目由北京新威房地产开发有限责任公司负责开发，公司享有 100%权益，项目已于 2008 年 10 月全部竣工，包括停车位在内的全部房屋于 2010 年全部售完，客户入住已基本完成。

### **昆仑公寓项目**

项目地处北京燕莎商圈核心，南临亮马河及使馆区，东临昆仑饭店，距东三环路 220 米，西临京城俱乐部，占地面积 5552 平方米，总建筑面积约 3 万平方米，规划性质为酒店公寓和高档商场，是燕莎商业区内具代表性的顶级公寓及商场。该项目由北京华远嘉利房地产开发有限公司开发，公司享有 60%权益。截至报告期末，项目公寓部分已累计销售 85%，已售房屋客户已全部入住。商场在出租经营中。

### **西安君城一期项目**

西安君城项目位于西安市未央区太原路南，项目总体建设规模约 84 万平方米，规划性质为住宅、商业。该项目由西安万华房地产开发有限公司负责分期开发，公司享有 99%权益。

其中一期占地 4.97 万平方米，住宅及商场部分总建筑面积 17.3 万平方米，于 2010 年 3 月开始入住，截至报告期末，住宅已基本售完、累计入住率已超过 95%；商场部分累计销售率为 80%。

## **2. 在建项目**

### **西安君城二期 A、B、C 区和三期 A 区项目**

**二期 A 区**占地 3.57 万平方米，总建筑面积 12.7 万平方米，项目于 2010 年 4 月开盘销售，其中小学校和幼儿园已于 2010 年 9 月正式投入使用，5 栋板楼及车库已竣工并开始办理入住，剩余 1 栋塔楼约 3.1 万平方米将于 2011 年一季度竣工入住。截至报告期末，累计销售率已达 81%，其中住宅部分累计销售率为 95%、累计入住率已超过 50%。

**二期 B、C 区**占地 2.66 万平方米，总建筑面积 20.1 万平方米，分别于 2010 年 4 月、8 月陆续开工。截至报告期末，B 区在进行地上结构施工、C 区在进行基础施工，B 区于 2010 年 11 月开盘销售，截至报告期末，累计销售率已达 72%，其中住宅部分累计销售率为 90%。

**三期 A 区**占地 2.76 万平方米，总建筑面积 14 万平方米，于 2010 年 6 月开工。截至报告期末正在进行地下结构施工，12 月部分住宅楼开盘销售。

### **青岛汤米公馆项目(原汇丰名车世界项目)**

由青岛市华安房地产开发有限公司负责开发，公司享有 51%权益。项目占地面积 1.5 万平方米，总建筑面积 8.7 万平米，项目功能为公寓、商场，位于青岛市市北区福州路，于 2009 年 12 月实现结构封顶，2010 年 9 月开盘销售，计划 2011 年上半年竣工入住。截至报

告期末项目已完成各专业施工，正在按计划进行竣工验收工作。截至报告期末，项目累计销售率约为 45%。

### **北京九都汇项目(原莱太项目)**

由北京金秋莱太房地产开发有限公司负责开发，公司享有 100%权益。项目占地面积约 1.6 万平方米，总建筑面积约 10.04 万平方米，规划性质为住宅、公寓及商业。项目于 2009 年 11 月开盘销售，北区已按计划于 5 月完成结构封顶，南区于 10 月封顶，正在进行二次结构施工，计划于 2011 年实现竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 60%。

### **长沙金外滩一期项目**

长沙金外滩项目紧邻长沙市湘江大道，2010 年新增土地面积 15287 平方米，占地总面积扩大到 11.49 万平方米，规划总建筑面积约 120 万平方米(其中地上约 82 万平方米，最终以通过规划审批的面积为准)。项目主题定位为城市核心的高品质、国际化的城市商务、文化及居住核心区。项目建成后将成为长沙市未来文化、金融、商业、休闲、影视、旅游观光、居住集于一体的大型城市综合体。该项目由长沙橘韵投资有限公司、长沙地韵投资有限公司、长沙人韵投资有限公司开发建设，公司分别享有三个公司 93%权益。

其中，金外滩一期项目规划建筑面积 12 万平方米，为 198 米的超高层高档公寓及商场，2010 年 6 月完成项目用地范围内拆迁，11 月取得基坑支护和土石方工程施工许可通知单，开始基础施工。截至报告期末，正在进行土方施工，预计 2011 年底开盘销售，2013 年竣工入住。

## **3. 拟建项目**

### **西安君城三期 B 区项目**

占地 3.40 万平方米，总建筑面积约 18 万平方米(最终以通过规划审批的面积为准)。截至报告期末，正在进行项目前期手续办理和规划方案设计等工作，计划 2011 年开工及开盘。

### **西安海蓝城项目**

海蓝城项目是公司在 2010 年 9 月通过收购西安唐瑞置业有限公司 100%股权方式新获取的项目，地上总建筑面积约 34 万平方米。邻近城市交通主干道-东、北二环，与政府重点推进发展的经开区、大明宫遗址公园区、文教区、老城区、浐灞生态区等五个城市中心区域环绕交集，项目将以品质生活新理念、新风尚传导全城，联动区域价值的快速升级，成为“城市中心生活的缔造者与引领者”，打造西安环城第一居所。

其中，一期项目约 17.9 万平方米(含地下建筑面积)已于 2010 年 10 月完成方案设计，计划 2011 年 2 月开工、9 月开盘销售，2012 年竣工入住。2010 年 11 月，项目售楼处已开

工建设，二期项目正在进行方案设计，地上建筑面积约 21 万平方米(最终以通过规划审批的面积为准)，计划于 2011 年下半年开工建设。

#### **长沙金外滩二~五期项目**

截至报告期末，项目已完成拆迁总量的 91%，项目各项前期手续办理和规划方案设计等工作正在进行中。

#### **北京通州砖厂项目**

本项目是 2010 年 11 月通过土地公开市场获得的新项目，位于通州区梨园镇。项目地上总建筑面积 30.9 万平方米，地上地下总建筑面积约 39.3 万平方米，包含定向安置房及限价商品房合计约 15.8 万平方米和普通商品房约 15.1 万平方米。截至报告期末，正在进行项目前期手续办理和规划方案设计等工作，计划 2011 年投入开发建设。

#### **(四)、土地储备**

报告期内，公司对 50 余个协议转让项目进行了跟踪分析及洽谈，并对北京土地公开交易市场上上市交易的 15 个项目进行了投标竞买。2010 年 9 月，公司通过收购西安曲江唐瑞置业有限公司 100%股权，获取了位于陕西省西安市浐灞区的 2 宗土地使用权，土地用途均为住宅，新增土地储备约 34 万平方米地上建筑面积；11 月通过土地公开市场，获得北京通州梨园镇砖厂项目的开发权，新增土地储备约 31 万平方米地上建筑面积。2010 年公司累计新增土地储备地上建筑面积约 65 万平方米。

## **二、主要下属公司情况说明**

2010 年度，公司实现净利润 4.46 亿元，其中归属于上市公司股东的净利润为 4.01 亿元。报告期内形成公司主要利润来源的下属公司情况如下：

#### **北京市华远置业有限公司**

北京市华远置业有限公司是公司的全资子公司，主要业务为房地产开发销售。公司注册资本 100,000 万元。截至 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额为 62.43 亿元，净资产 12.38 亿元。2010 年全年实现净利润 0.45 亿元，占归属于上市公司股东的净利润总比为 11%。主要是转让北京千禧房地产开发有限公司股权产生的股权转让收益及北京嘉里华远房地产开发有限公司投资收益。

#### **北京新威房地产开发有限责任公司**

主要业务为房地产开发销售，经营开发裘马都项目。注册资本 18,932.52 万元，公司所占权益比例为 100%。截至 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额为 3.53 亿元，净资产 2.55 亿

元。2010 年确认收入总额为 6.03 亿元，占收入总比 33%；实现利润总额为 2.3 亿元，实现净利润 1.67 亿元，占归属于上市公司股东的净利润总比 40%，为 2010 年利润来源的主要公司。

### 西安万华房地产开发有限公司

主要业务为房地产开发销售，经营开发华远·君城项目。注册资本 35638 万元，公司所占权益比例为 99%。截至 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额为 18.47 亿元，净资产 5.58 亿元。确认收入总额为 9.4 亿元，占收入总比为 52%；实现利润总额为 2.86 亿元，实现净利润 2.14 亿元，归属于上市公司股东的净利润 1.93 亿元，占归属于上市公司股东的净利润总比为 46%。为 2010 年利润来源主要公司。

### 北京华远嘉利房地产开发有限公司

主要业务为房地产开发销售，经营开发昆仑公寓项目。注册资本 4000 万元，公司所占权益比例为 60%。截至 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额为 3.09 亿元，净资产 0.83 亿元。确认收入总额为 1.7 亿元，占收入总比为 9%；实现利润总额为 0.56 亿元，实现净利润 0.35 亿元，归属于上市公司股东净利润 0.21 亿元，占归属于上市公司股东的净利润总比为 5%。

## 三、 2010 年公司财务状况分析

### (1) 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

单位：万元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度	主要原因
资产总额	965,876.40	688,145.37	277,731.03	40.36%	公司经营规模扩大
预付账款	10,416.21	7,505.44	2,910.77	38.78%	预付工程材料款增加所致
存货	542,825.22	287,653.35	255,171.87	88.71%	开发项目持续投入及新增开发项目所致
预收账款	265,059.05	136,415.98	128,643.07	94.30%	销售回款增加所致
应付职工薪酬	1,347.25	679.03	668.23	98.41%	公司高管人员未全额领取薪酬所致
一年内到期的非流动负债	61,826.46	12,800.00	49,026.46	383.02%	银行借款按还款时间重分类所致

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度	主要原因
营业收入	177,891.35	115,978.95	61,912.39	53.38%	项目结算收入增加所致
营业成本	84,654.99	55,924.80	28,730.19	51.37%	项目结算收入增加相应结算成本增加所致
营业税金及附加	25,539.56	14,728.84	10,810.72	73.40%	营业收入增长，相应税金增长所致

销售费用	6,537.87	4,008.70	2,529.17	63.09%	本期项目营销费用增加所致
投资收益	6,971.89	17,086.06	-10,114.17	-59.20%	本期较上年股权处置收益减少所致
所得税费用	15,495.45	10,404.60	5,090.85	48.93%	利润增加相应所得税费用增加
经营活动产生的现金流量净额	-77,338.78	49,626.27	-126,965.06	-255.84%	本期项目投入增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-6,445.42	38,792.79	-45,238.22	-116.62%	本期投资支出较上期增加所致

## (二)、总体财务状况分析

报告期内，公司维持了良好的运营状态，公司财务状况稳定而健康。截至 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额为 96.59 亿元，比期初增长了 40%，归属于上市公司股东的净资产为 20.60 亿元，比期初增长了 19%。公司资产结构比较合理，资产质量优良，存货（主要是开发项目）及投资性房地产等具备较强升值能力的经营性资产占总资产的 61%，其他资产大部分为货币资金（占资产总额 25%）及流动性较强的其他应收款项。公司持续保持了稳健的财务状况。

通过与优秀的同行业公司相比较，我们也注意到公司虽然在净资产收益率上处于领先地位，但在资金周转速度上还有一定差距。差距就是潜力，公司将通过调整经营策略，提高公司执行力，进一步优化公司管理，加快项目开发速度，缩短开发周期，从而提高公司资金周转速度，提高公司投资回报。

报告期内，公司经营业绩保持稳定增长。全年实现营业收入 17.79 亿元，同比增长 53.38%；实现净利润 4.46 亿元，其中归属于上市公司股东的净利润为 4.01 亿元，同比增长 16.47%。公司盈利能力进一步增强。

2009 年 11 月 26 日公司股东大会批准的《关于公司向特定对象非公开发行股票的议案》的有效期于 2010 年 11 月 25 日结束，公司未能实现从资本市场融资。公司自 2008 年完成重组以来，在未能从资本市场融资的条件下，营业收入、净利润、公司总资产、净资产都有了巨大的增长。公司每股净资产由重组前的 0.01 元增长到 2010 年底的每股 2.12 元。重组注入原北京市华远地产股份有限公司（下称“原北京华远”）的 7.4 亿元净资产，经过 2007~2010 四年经营，在向股东发放两次现金分红共计 2.7 亿元后，达到 2010 年末的 20.6 亿元，2010 年净资产是重组前原北京华远净资产的 2.64 倍，公司净资产 4 年增加 164%，平均每年增长 41%。

### 第三部分、2010 年公司管理建设

2010 年，公司进一步完善了上市公司内部治理机制，增加了《外部单位报送信息管理制度》、《年报报告制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息知情人登记制度》，进一步完善了上市公司内部治理相关制度。

2010 年，公司从整体发展战略角度出发，在管控体系建设方面，根据 2009 年执行的反馈情况，结合“地产总部—城市公司”的二级管控模式，在组织架构、运营管理体系、人力资源及绩效管理体系等方面进行了优化与调整，修订了《华远置业组织管理手册》、《总部授权手册》，并在此基础上根据各城市公司组织架构调整及业务工作需要，补充、完善了《城市公司级授权手册》，以上修订使公司各层级职责架构更加明晰，整体管理绩效得到进一步提升。

2010 年，公司结合业务流程体系文件实施过程中的经验，对现有流程体系文件进行了修订、细化。修订后公司业务流程体系文件共计 22 个流程、24 个作业指引，对比 2009 年新增 2 个流程文件，并对其他各类业务管理流程进行了梳理，进一步规范了管理动作。另一方面，公司结合跨地区业务的推进，在现行联检制度中增加了风险控制的检查环节，不断加强联检工作的力度与深度，在进行合规性检查的同时，重点关注关键业务工作成果的内在质量。通过提高公司全员工作严谨性与风险防范意识，使各项业务工作质量逐步提升、合理预控经营风险，使公司在各城市公司快速开发、建设阶段保持了健康有序地发展。

2010 年，公司在人力资源战略管理上，为满足公司跨地区开发人才输出与储备的需求，适应公司远期人才规划，对已建立的后备管理人才梯队培养方式进行了调整，从公司业务规模、知识结构、资源配置、人才储备等方面制定了不同层级、层次的培训计划，并从专业能力及管理基础能力两方面，组织进行了多种模式的培训与实践，以促进公司管理人员综合素质的提升，满足公司未来发展对管理人才的需求。8 月份，公司正式启动了“华远地产领导力发展”项目，通过此项目的实施，基于公司战略目标制定了符合公司实际发展需求的各项核心能力，为公司更有针对性地培养、选拔各级管理人员奠定了基础。同时，随着公司跨区域开发战略全面进入实质性发展阶段，公司积极推动跨地区公司人才本地化发展，已有部分当地员工进入管理岗位，为城市公司人才的本地化发展建立了良好开端。

2010 年，公司在产品技术研究、产品标准研究、战略合作伙伴发展研究等方面也取得了较大进展，研究工作重点从项目应用角度出发，兼顾公司战略发展的需求，有效提高了研究工作的实用性、持续性、前瞻性。结合公司的业务管理流程，重点关注研究成果的内部推广及应用，并在阶段性工作成果文件中予以落实，通过列入计划考核保证了成果的落地与执行。全年共完成产品技术研究工作 18 项，并根据技术研究成果，对公司产品标准进行了补充与修订，通过不断完善、丰富产品内涵，加强了公司产品的核心竞争力。

2010 年是公司实施战略合作伙伴管理的第四年，根据公司在战略合作伙伴发展积累的经验及各城市公司项目的实际需求，在原有合作方式的基础上，增加了非定价类战略合作、战略合作供方等合作方式，有效拓宽了战略合作伙伴的合作渠道。目前公司签约战略合作伙伴已达 49 家，比上年增加 10 家。通过在项目实施过程中积极推行战略合作采购，有效保证了项目品质，提高了工作效率，降低了采购成本。

公司在 2010 年加大了对担保市场的调研工作，与有合作意向的担保公司进行了深入洽谈和沟通工作，并引入了第二家担保公司成为合作伙伴，通过引入竞争机制促使担保公司服务水平与服务质量不断提高，继续推行、完善工程保证担保制度，切实发挥工程担保在工程风险防控中的重要作用，有效地保障业主的利益。

#### **第四部分、2010 年公司品牌及企业文化建设与推广**

2010 年公司在 2009 年品牌建设及推广工作成果的基础上继续深化，全面将品牌策划与推广工作贯穿于项目实际运作，结合华远品牌形象及品牌口号的整体展示，确保了公司在各类推广活动中，以“责任地产、品质建筑”的统一品牌形象出现，借助多种渠道积极传播品牌内涵，将项目品牌与公司品牌有机结合，互为补充、互为支撑，对公司品牌进行了全方位的宣传，增加了品牌曝光度，增强了品牌影响力。

企业文化理念和行为规范被广大员工所认可，成为自觉的行为准则，2010 年是公司的“文化深化年”，年度内系统地开展了一系列企业文化主题活动，促进了不同城市公司、不同部门间的相互了解，加强了公司领导与员工间的互动与沟通。让公司企业文化理念深入员工心灵深处并引发共鸣，使员工更深体会到公司“以人为本”的企业理念，增强了全体员工的认同感与企业凝聚力。

通过全年持续的各类品牌策划与项目推广工作，在年度各类活动及评选中，公司接连获得“2009 年度首都房地产法学研究特别贡献单位”、“中国房地产企业 2010 优秀内刊”、“战略合作贡献企业奖”、“西城区和谐劳动关系单位”、“2010 年北京地产资信 20 强企业”、“2010 品牌中国 1000 强”等荣誉。

西安城市公司接连获得西安市“未央区 2009 年度区域经济发展突出贡献企业”、西安市消协“2009 年度诚信承诺企业”、“2009 西安市地方税收百名突出贡献纳税人”、“A 级纳税人”、青岛城市公司获得“2010 年度青岛最具责任地产企业”等荣誉。

各城市公司开发的项目分别获得北京地产“优秀项目奖”、北京地产“影响力楼盘大奖”、“2010 年青岛最值得期待楼盘”、“2010 年青岛最具升值潜力楼盘”、“青岛市十大民生楼盘”、“西安市及未央区重点建设项目荣誉称号”、“中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”、“样板房空间设计优秀奖”、“长沙市绿色建筑试点项目”、“2010 青岛最具影响力楼盘”等



奖项。

公司董事长任志强先生也被评为“年度人物领袖奖”、“地产风云人物”、“2010 年度影响力人物奖”等。

## 第五部分、2011 年公司展望

### 一、 外部环境及行业趋势分析

根据前文管理层分析内容，政府已经陆续出台的房地产调控政策将常态化，政府还将会从土地、信贷、税收、市场监管等方面出台新政策，抑制房价过快上涨。从需求角度来说，市场刚性需求依然存在。2011 年调控将继续以增加供给，大量建设保障房，抑制投机，加强监管，保持市场健康发展为目标。随着调控政策及相关细则的继续深化，预计全年市场将维持平稳发展，不排除个别时段有些地方出现少量波动，房地产市场的机遇与压力将同时存在。

### 二、 公司 2011 年发展方向与策略

2011 年，公司将保持谨慎乐观的态度，继续采取稳健的经营策略，密切关注宏观政策及房地产市场环境的变化，及时做出具有前瞻性的分析、判断，并采取积极有效的措施应对。同时，公司充分认识到制度建设重要性，将在现有完备的制度与流程体系基础上，通过坚持不断改进、完善、优化公司各项管理制度和业务流程，以提高经营决策的效率，保证公司能够持续、稳定、健康地发展。

2011 年，公司面临的经营压力将进一步加大，各城市公司项目陆续进入销售期，项目销售业绩目标将力争在 2010 年基础上有较大幅度的提升。公司将继续严格控制项目的投资节奏，持续完善与加强全过程成本管理，合理的进行现金流动态规划，加速公司资金周转，并将采取更加积极与灵活地措施加大在售项目销售及回款力度，通过增加回款、控制支出，降低公司财务风险，在高速发展的同时保证公司整体资金管理不失控，确保经营安全。同时，在政策及资本市场允许的情况下，公司将努力争取以股票、债券形式实现从资本市场融资，同时充分利用多种渠道融资，结合公司自有资金，为公司的开发经营活动提供资金保障。

2011 年，公司将结合国家产业、节能减排、环保等相关政策，在公司既有研究成果、已建成项目节能措施应用实例总结的基础上，加大对绿色生态建筑、建筑节能技术应用及老年住宅等方面的研究投入，对公司产品标准进行全面的梳理，提升产品内涵，充分抓住产业、市场转型的契机，进一步提高公司产品技术附加值。

展望 2011 年，华远地产将迈入二次创业的第十年，也将进入公司战略发展的关键阶段，公司管理层将带领全体员工尽职尽责，用实际行动践行“责任地产、品质建筑”的公司理念。

虽然在前进的道路上肯定会遇到各种问题和困难，但公司有信心迎难而上，努力克服困难，实现公司的经营目标，为股东创造应有的价值和回报。

### 三、 2011 年经营计划

#### （一）、开发规模

2011 年全部开复工面积为 143.1 万平方米，同比增长 51%；其中新开工 75.2 万平方米，同比增长 63.1%；竣工 21.8 万平方米。其中，

2011 年计划新开工的房地产项目如下：

- 西安君城三期 B 区(五期)项目新开工 18 万平方米；
- 西安海蓝城一期项目新开工 17.9 万平方米；
- 北京通州砖厂项目新开工 39.3 万平方米。

2011 年计划竣工的房地产项目如下：

- 青岛汤米公馆项目竣工 8.7 万平方米；
- 西安君城二期项目竣工 3.1 万平方米；
- 北京九都汇项目竣工 10 万平方米。

#### （二）、商品房销售

2011 年在售项目为北京昆仑公寓项目、九都汇项目，西安君城二、三期项目以及青岛汤米公馆项目。鉴于 2011 年的宏观调控政策仍存在较大不确定性，面对可能会出现的市场不利形势，公司将采取更为积极与灵活的销售策略，力争在 2011 年取得良好的销售业绩。

### 四、 2011 年投资计划

根据公司发展规划和 2011 年经营计划，2011 年公司计划房地产开发直接投资总额 60 亿元。

其中，在建及已完工项目约 17.8 亿元，主要包括：西安君城一期、二期项目及三期 A 区项目；青岛汇丰名车世界项目；北京九都汇项目、昆仑项目及裘马都项目；长沙金外滩一期项目等；

拟建项目约 17.2 亿元，主要包括：北京通州砖厂项目；西安君城三期 B 区项目、西安海蓝城一期；长沙金外滩二~五期项目等；

新项目拓展约 25 亿元。

董事会提请股东大会授权管理层具体执行 2011 年度投资计划，并给予如下具体授权：

1、在不超出年度投资计划总额的前提下，授权管理层根据具体情况适当调整各项目之间的投资。

2、授权董事会视公司 2011 年度资金情况及项目拓展需要，在不超过年度投资计划 20% 的范围内增加总投资。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

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						
房地产业	1,755,941,085.77	846,549,873.95	51.79	51.99	51.37	0.2

(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(%)
华北地区	813,240,354.06	-29.61
西北地区	942,700,731.71	

2、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	356,199
投资额增减变动数	228,650
上年同期投资额	127,549
投资额增减幅度(%)	179

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
北京市华远置业有限公司	房地产开发销售，主要开发企业号项目，并持有下属各项目公司股权	100	

北京新威房地产开发有限责任公司	房地产开发销售，主要开发裘马都项目	100	
北京金秋莱太房地产开发有限责任公司	房地产开发销售，主要开发莱太（即九都汇）项目	100	
北京华远嘉利房地产开发有限责任公司	房地产开发销售，主要开发昆仑公寓项目	60	
北京华远盈都房地产开发有限责任公司	房地产开发销售，主要开发盈都项目	100	
西安万华房地产开发有限责任公司	房地产开发销售，主要开发西安君城项目	99	
长沙人韵投资有限公司	房地产开发销售，主要开发长沙金外滩项目	93	
长沙地韵投资有限公司	房地产开发销售，主要开发长沙金外滩项目	93	
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发销售，主要开发长沙金外滩项目	93	
青岛市华安房地产开发有限公司	房地产开发销售，主要开发青岛汇丰名车世界项目	51	
北京嘉里华远房地产开发有限公司	房地产开发销售，主要开发新源二期项目	29	
北京建华置地有限公司	房地产开发销售，主要开发尚都一期项目	5	
北京新通源远房地产开发有限公司	土地一级开发	85	
北京新通致远房地产开发有限公司	房地产开发销售，主要开发通州砖厂项目	97	
西安曲江唐瑞置业有限公司	房地产开发销售，主要开发西安海蓝城项目	100	

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

报告期内公司各项目均按照计划推进，详见本节（一）“管理层讨论与分析”。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届董事会第	2010年1月28日		《中国证券报》、《上海	2010年2月1日

十六次会议			证券报》《证券时报》	
第五届董事会第十七次会议	2010年4月23日	审议并通过了公司《2010年第一季度报告》		
第五届董事会第十八次会议	2010年5月10日	同意全资子公司北京市华远置业有限公司参与组建项目公司竞投青岛胶南地块		
第五届董事会第十九次会议	2010年8月10日	审议并通过了公司《2010年半年度报告》		
第五届董事会第二十次会议	2010年9月2日		《中国证券报》、《上海证券报》《证券时报》	2010年9月4日
第五届董事会第二十一次会议	2010年9月9日		《中国证券报》、《上海证券报》《证券时报》	2010年9月10日
第五届董事会第二十二次会议	2010年10月22日	审议并通过了公司《2010年第三季度报告》		
第五届董事会第二十三次会议	2010年11月3日		《中国证券报》、《上海证券报》《证券时报》	2010年11月4日
第五届董事会第二十四次会议	2010年12月10日	同意子公司北京市华远置业有限公司与北京盛世新业房地产有限公司共同设立北京新通致远房地产开发有限公司和北京新通源远房地产开发有限公司，负责通州梨园镇项目开发和土地一级开发		
第五届董事会第二十五次会议	2010年12月28日		《中国证券报》、《上海证券报》《证券时报》	2010年12月29日

## 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议。董事会在履职过程中未超越股东大会授权范围。

## 3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

董事会审计委员会按照《公司章程》和《董事会议事规则》履行其职责：建立了《董事会审计委员会工作细则》和《审计委员会年度审计工作规程》作为运作细则；设立内审部为审计委员会下设专门机构，按照审计委员会的要求实施专项内部审计；对公司聘用的审计机构立信会计师事务所有限公司的工作进行考核，并提出续聘建议；在公司 2010 年度报告编制过程中充分履行监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。

审计委员会认为公司 2010 年年度报告的审计工作符合公司的审计安排，编制符合企业会计准则和相关规定要求，年度报告公允地反映了公司的经营、财务状况。

#### 4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内董事会提名与薪酬委员会按照《公司章程》和《董事会议事规则》履行其职责：审核确认了公司 2009 年度经营计划完成情况并同意公司按《公司奖励基金管理办法》提取并发放奖励基金；经认真审查任职资格，同意聘任孙怀杰、李然为公司副总经理；根据参考市场调研数据情况综合考虑，确认高管薪酬调整议案。

#### 5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司于 2010 年 1 月 28 日经第五届董事会第十六次会议审议通过，建立了《外部单位报送信息管理制度》和《内幕信息知情人登记制度》，对于外部信息使用人的管理进行了明确规定，确保外部信息使用人对公司信息使用的合法合规。

#### 6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会严格按照相关法律法规的各项要求，通过建立并落实执行规范有效的内部控制制度，保证公司各项生产经营管理活动的正常进行，对经营风险起到有效控制作用，并保证财务报告的真实性、可靠性。

#### 7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

经公司自查，报告期内无内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

### (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

根据立信会计师事务所有限公司出具的审计报告，公司 2010 年度合并利润中归属于母公司所有者的净利润 401,059,082.26 元，期末未分配利润余额 956,841,753.25 元。公司 2010 年度母公司实现净利润 412,507,783.32 元，根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定盈余公积金 41,250,778.33 元，加母公司以前年度结余未分配利润 64,864,413.52 元，母公司 2010 年可供分配利润总计为 436,121,418.51 元。

公司拟定的分红预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2010 年 12 月 31 日公司 972,661,408 股总股本为基数，每 10 股派发现金股利 1 元（含税），并派送红股 3 股，共计派发股利 97,266,140.8 元，红股 291,798,422 股。本次分红方案实施后母公司未分配利润余

额 47,056,855.71 元，全部结转以后年度分配。

(六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2009	77,812,912.60	344,343,540.50	22.60
2008	194,532,281.50	404,038,394.32	48.15
2007	0	1,881,241.72	

注：公司于 2008 年 8 月完成重大资产重组，上表中 2007 年数据为重组前的公司前身原湖北幸福实业股份有限公司财务数据，2008 年、2009 年为重组后的公司数据。

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2010 年 1 月 28 日召开第五届监事会第八次会议	审议并一致通过了《2009 年年报及年报摘要》、《2009 年度监事会工作报告》、《2009 年内部控制的自我评估报告》、《2009 年履行社会责任的报告》、《2009 年财务决算、审计报告》
2010 年 4 月 23 日召开第五届监事会第九次会议	审议并一致通过了公司《2010 年第一季度报告》
2010 年 8 月 10 日召开第五届监事会第十次会议	审议并一致通过了公司《2010 年半年度报告》
2010 年 10 月 22 日召开第五届监事会第十一次会议	审议并一致通过了公司《2010 年第三季度报告》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，监事会依照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》、公司《监事会议事规则》等有关法律法规认真履行职责，对监事会负责审核的事项进行了认真审核，通过列席公司董事会会议、股东大会会议等参与了公司重大经营决策的讨论，并对公司财务状况、经营情况进行了监督。监事会认为，2010 年度公司严格依法运作，各项决策合法有效，公司内控制度不断完善，内部控制状况良好，公司董事、高级管理人员执行公司职务时均能勤勉尽职，遵守国家法律、法规和《公司章程》，维护公司利益。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，报告期内公司财务行为严格遵守了国家相关法律法规和公司财务管理制度，公司财务报告真实、公允地反映了公司财务状况和经营情况。立信会计师事务所有限公司为公司出具的标准无保留意见的审计报告是客观和公正的。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司自 1998 年以来无募集资金，也没有募集资金使用延续到报告期的情况发生。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内公司收购西安曲江唐瑞置业有限公司 100% 股权及债权（第五届董事会第 20 次会议审议通过）、向北京市华远集团有限公司出售华远大厦三层房产（第五届董事会第 25 次会议审议通过）等收购、出售资产交易行为均已履行了必要的审批程序，交易价格公允合理，没有发现内幕交易及损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会对报告期内发生的关联交易进行了监督和核查，认为公司发生的关联交易均按市场公平交易的原则进行，定价公允，程序合规，不存在损害公司和股东利益的情况发生。

(七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

公司监事会认真审阅了董事会出具的《2010 年度关于公司内部控制的自我评价报告》，认为该报告全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

#### 1、 鸦儿胡同一案：

2006 年 6 月，鸦儿胡同 54 号（该房屋另一门牌号为后海北沿 27 号）房屋的产权人之一蔡潜向西城区人民法院提起诉讼，诉原北京华远在鸦儿胡同 54 号房屋内有违章建筑，对其生活造成影响，要求本公司拆除此项建筑。该案历经一审、二审、再审程序，2010 年 5 月 6 日，北京市第一中级人民法院下达终审判决，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 万元。此判决为生效终审判决。根据该判决，公司已收回 380 万补偿款项，此案审判及执行工作已全部终结。

#### 2、 尚都国际中心刘国立一案

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 8 套房屋，因刘国立与第三方的经济纠纷于 2006 年被法院查封，刘国立买房贷款因房屋当时未办理完毕抵押登记手续，建华置地为向其向银行承担担保责任，并有权向其追偿。刘国立一案全部诉讼均已审结进入执行程序，公司累计代刘国立偿还贷款本息金额共计 1042 万，目前公司已经从朝阳法院、第一中级人



民法院处置刘国立资产收回案款共计 551 万，刘国立尚欠本公司款项约 491 万元。目前，公司已对刘国立名下的一处房产（尚都国际中心 1806 号房屋）启动拍卖程序，其他财产正在查找过程中。综上所述，截止 2010 年 12 月 31 日，公司因该案产生实际损失 491 万元，但该损失可能通过后续的有效执行而相应减少。

综上所述，由于以上两诉讼案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分红所得合计 1,000 万元在公司账户中，根据目前诉讼结果，截止 2010 年 12 月 31 日两项诉讼实际产生的损失为 491 万元，少于五位股东留存分红 1,000 万元，故公司在扣除实际损失后，按五位股东各自持股比例将剩余款项 509 万元退回原北京华远五位股东。如未来向刘国立案追偿收回款项，则将按上述原则退还原北京华远五位股东。

### 3、西安 1001 厂诉讼

2010 年 8 月 2 日，公司收到西安市中级人民法院诉讼通知，1001 工厂作为原告提起诉讼，被告一为西安立丰御海置业有限公司（以下简称“西安御海公司”）、被告二为立丰（西安）房地产开发有限公司（以下简称“西安立丰公司”）、被告三为原北京华远。此案详情请见公司于 2010 年 8 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的编号为临 2010-13 号澄清公告。2011 年 2 月 21 日公司收到西安市中级人民法院判决，判决结果如下：①、解除 1001 工厂与西安御海公司及西安立丰公司之间的《合作建房合同》、《合作建房补充合同》、《合同书》；②、判决生效五日内，西安御海公司按土地现状将合作项目所在土地交还 1001 工厂；③、判决生效五日内，1001 工厂返还西安御海公司各项费用共计 61419314 元；④、驳回 1001 工厂其余诉讼请求；5、驳回西安御海公司其余反诉请求。因此，根据该判决，公司不需承担连带责任。公司将继续关注 1001 工厂上诉情况，并积极维护自身合法权益。2010 年 9 月，西安立丰公司和西安御海公司欠公司的股权转让款和股东贷款本息已向公司全部支付。

#### (二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

#### (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

#### (四) 资产交易事项

##### 1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
西安曲江大明宫投资(集团)有限公司	西安曲江唐瑞置业有限公司	2010年9月2日	120,922,739.63			否	双方协商	是	是		无

2010年9月,本公司的全资子公司北京市华远置业有限公司从西安曲江大明宫投资(集团)有限公司收购西安曲江唐瑞置业有限公司100%股权,股权转让款为12,092.27万元。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京市华远集团有限公司	控股股东	销售商品	销售裘马都10号楼及车位	市场价格	20,600	20,600	12.18	现金	20,600	—
合计				/	/	20,600	12.18	/	/	/

2、关联债权债务往来

单位: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
北京市华远集团有限公司	控股股东			600,000,000.00	600,000,000.00

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额10%以上(含10%)的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

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详见十一、财务会计报告、附注（八）、5、（2）。

3、 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、 公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>尚在履行中的股改承诺包括：</p> <p>一、北京市华远集团有限公司（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）在股权分置改革实施后，华远集团将根据相关法律法规，适时提议启动本公司股权激励计划。（3）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；</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，其通过接受原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</p>	<p>一、（1）按承诺履行中。（2）本公司仍在计划适时启动新的资本市场融资方案，待新的融资计划实施结束后，华远集团将适时提议启动本公司股权激励计划。（3）按承诺履行中；</p> <p>二至四、按承诺履行中。</p>

	交易或转让。	
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
其他对公司中小股东所作承诺	尚在履行中的公司重大资产重组相关承诺包括：一、华远集团及其一致行动人承诺：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。 二、另外，因重大资产重组截至吸收合并基准日 2006 年 10 月 31 日原北京华远存在两个合计约 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原北京华远的损失，将由五位股东按照各自所占原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。	一、按承诺履行中。 二、目前两个诉讼均已了结，对本公司造成损失 491 万元，原北京华远五位股东将严格履行承诺，承担相关损失。五位股东已按各自持股比例预留 2008 年度来自公司的分红所得合计 1,000 万元在公司账户中，其中 491 万元用于补偿公司损失，其余 509 万元退还原北京华远五位股东。

(八) 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
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	800,000
境内会计师事务所审计年限	1 年

公司原聘任会计师事务所立信会计师事务所有限公司将整体改制为特殊普通合伙，改制后事务所的全称为“立信会计师事务所（特殊普通合伙）”。公司 2010 年度审计报告仍以立信会计师事务所有限公司名义出具。

(九) 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

公司及董事、监事、高级管理人员、公司控股股东在报告期内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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

公司于 2009 年 10 月 30 日召开的公司第五届董事会第十三次会议和 2009 年 11 月 26 日召开的 2009 年第三次临时股东大会审议通过了关于公司向特定对象非公开发行股票的一系列议案，决议的有效期自发行方案提交股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。该非公开发

行方案于 2009 年 11 月获得北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准后上报中国证监会审批，至 2010 年 11 月 25 日该议案股东大会批准的有效期已终止。公司的发展离不开资本市场的支持，公司未来将根据市场情况在适当时机再次启动以股票或债券形式向资本市场融资。

(十二) 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
华远地产 2009 年度业绩快报	《中国证券报》C002《上海证券报》24《证券时报》B16	2010 年 1 月 16 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
华远地产年报摘要	《中国证券报》C006《上海证券报》28《证券时报》A14	2010 年 2 月 1 日	同上
华远地产第五届董事会第十六次会议决议公告	《中国证券报》C006《上海证券报》28《证券时报》A14	2010 年 2 月 1 日	同上
华远地产关于 2009 年度股东大会的通知	《中国证券报》C006《上海证券报》28《证券时报》A14	2010 年 2 月 1 日	同上
华远地产关联交易公告	《中国证券报》C006《上海证券报》28《证券时报》A14	2010 年 2 月 1 日	同上
华远地产第五届监事会第八次会议决议公告	《中国证券报》C006《上海证券报》28《证券时报》A14	2010 年 2 月 1 日	同上
华远地产澄清公告	《中国证券报》D006《上海证券报》B10《证券时报》C12	2010 年 2 月 4 日	同上
华远地产 2009 年度股东大会决议公告	《中国证券报》D003《上海证券报》B13《证券时报》D11	2010 年 2 月 24 日	同上
华远地产 2009 年利润分配实施公告	《中国证券报》D003《上海证券报》B15《证券时报》D31	2010 年 3 月 2 日	同上
华远地产关于实施 2009 年度分红方案后调整非公开发行股票数量上限和发行底价的公告	《中国证券报》B07《上海证券报》B48《证券时报》D35	2010 年 3 月 12 日	同上
华远地产 2010 年第一季度业绩快报	《中国证券报》D060《上海证券报》B76《证券时报》D55	2010 年 4 月 9 日	同上
华远地产关于完成注册资本变更公告	《中国证券报》B06《上海证券报》B11《证券时报》D34	2010 年 4 月 15 日	同上
华远地产第一季度季报	《中国证券报》D010《上海证券报》B127《证券时报》D88	2010 年 4 月 27 日	同上
华远地产 2010 年半年度业	《中国证券报》A34《上海证券	2010 年 7 月 7 日	同上

绩快报	报》B7《证券时报》A8		
华远地产半年报摘要	《中国证券报》B049《上海证券报》B50《证券时报》D36	2010年8月12日	同上
华远地产澄清公告	《中国证券报》A31《上海证券报》B105《证券时报》B11	2010年8月24日	同上
华远地产第五届董事会第二十次会议决议公告	《中国证券报》B011《上海证券报》21《证券时报》B11	2010年9月4日	同上
华远地产关于收购唐瑞置业公司的公告	《中国证券报》B011《上海证券报》21《证券时报》B11	2010年9月4日	同上
华远地产第五届董事会第二十一次会议决议公告	《中国证券报》B002《上海证券报》B23《证券时报》B3	2010年9月10日	同上
华远地产关联交易公告	《中国证券报》B002《上海证券报》B23《证券时报》B4	2010年9月10日	同上
华远地产关于公司股东股份减持的公告	《中国证券报》A07《上海证券报》B5《证券时报》C7	2010年9月29日	同上
华远地产 2010 年第三季度业绩快报	《中国证券报》B010《上海证券报》B27《证券时报》D20	2010年10月12日	同上
华远地产第三季度季报	《中国证券报》B037《上海证券报》B125《证券时报》D46	2010年10月26日	同上
华远地产第五届董事会第二十三次会议决议公告	《中国证券报》B006《上海证券报》B19《证券时报》D11	2010年11月4日	同上
华远地产关于 2010 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》B006《上海证券报》B19《证券时报》D12	2010年11月4日	同上
华远地产关联交易公告	《中国证券报》B006《上海证券报》B19《证券时报》D13	2010年11月4日	同上
华远地产 2010 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B002《上海证券报》15《证券时报》A20	2010年11月20日	同上
华远地产关于公司获取项目的公告	《中国证券报》B002《上海证券报》13《证券时报》B10	2010年11月27日	同上
华远地产关于公司股东股权质押公告	《中国证券报》B014《上海证券报》29《证券时报》B19	2010年12月11日	同上
华远地产第五届董事会第二十五次会议决议公告	《中国证券报》B007《上海证券报》B39《证券时报》D18	2010年12月29日	同上
华远地产关联交易公告	《中国证券报》B007《上海证券报》B39《证券时报》D18	2010年12月29日	同上

## 十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所有限公司注册会计师朱锦梅、王可审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

**审计报告**

信会师报字（2011）第80021号

华远地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华远地产股份有限公司（以下简称华远地产）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是华远地产管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）做出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，华远地产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了华远地产2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司

中国·上海

中国注册会计师：朱锦梅

中国注册会计师：王 可

二〇一一年三月一日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2010 年 12 月 31 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(七)、1	2,405,315,910.30	2,375,156,852.32
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七)、2	1,954,410.31	1,892,963.33
应收票据			
应收账款	(七)、3	53,266.00	
预付款项	(七)、5	104,162,149.71	75,054,414.18
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	(七)、4	872,285,004.18	682,303,556.27
买入返售金融资产			
存货	(七)、6	5,428,252,182.01	2,876,533,487.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,812,022,922.51	6,010,941,273.34
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
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	(七)、8	117,253,741.96	153,189,815.71
投资性房地产	(七)、9	474,325,092.22	487,448,836.24
固定资产	(七)、10	87,245,156.64	90,948,834.05
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	(七)、11	51,360,352.83	52,577,057.55
开发支出			
商誉	(七)、12	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用			



递延所得税资产	(七)、13	69,774,648.21	39,565,755.36
其他非流动资产			
非流动资产合计		846,741,075.23	870,512,382.28
资产总计		9,658,763,997.74	6,881,453,655.62
<b>流动负债:</b>			
短期借款	(七)、15		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	(七)、16	218,268,240.00	223,799,579.35
预收款项	(七)、17	2,650,590,541.55	1,364,159,822.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七)、18	13,472,535.80	6,790,257.99
应交税费	(七)、19	94,806,424.13	134,354,132.54
应付利息			
应付股利	(七)、20	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	(七)、21	898,106,091.30	817,585,947.80
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	(七)、22	618,264,589.46	128,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,503,508,422.24	2,712,689,739.68
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	(七)、23	2,987,235,360.47	2,330,417,889.05
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		2,987,235,360.47	2,330,417,889.05
负债合计		7,490,743,782.71	5,043,107,628.73
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)	(七)、24	972,661,408.00	778,129,126.00
资本公积	(七)、25	40,000,000.00	30,000,000.00

减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(七)、26	90,692,042.03	49,441,263.70
一般风险准备			
未分配利润	(七)、27	956,841,753.25	869,378,643.92
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,060,195,203.28	1,726,949,033.62
少数股东权益		107,825,011.75	111,396,993.27
所有者权益合计		2,168,020,215.03	1,838,346,026.89
负债和所有者权益 总计		9,658,763,997.74	6,881,453,655.62

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		4,646,130.74	262,894.33
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十四)、2	501,992,221.43	167,744,620.12
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		506,638,352.17	168,007,514.45
<b>非流动资产:</b>			
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	(十四)、3	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
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	1,046,782,083.37
资产总计		1,553,420,435.54	1,214,789,597.82
<b>流动负债:</b>			
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		9,600.00	10,009,600.00
应付利息			
应付股利		10,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款		3,935,967.00	
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		13,945,567.00	20,009,600.00
<b>非流动负债：</b>			
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		13,945,567.00	20,009,600.00
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		972,661,408.00	778,129,126.00
资本公积		40,000,000.00	30,000,000.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		90,692,042.03	49,441,263.70
一般风险准备			
未分配利润		436,121,418.51	337,209,608.12
所有者权益(或股东权益) 合计		1,539,474,868.54	1,194,779,997.82
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		1,553,420,435.54	1,214,789,597.82

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

合并利润表  
2010 年 1—12 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		1,778,913,454.43	1,159,789,512.11
其中: 营业收入	(七)、28	1,778,913,454.43	1,159,789,512.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,245,746,748.39	867,195,313.95
其中: 营业成本	(七)、28	846,549,873.95	559,248,022.32
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	(七)、29	255,395,612.59	147,288,420.85
销售费用	(七)、30	65,378,749.82	40,087,017.31
管理费用	(七)、31	76,664,161.67	86,468,901.10
财务费用	(七)、32	16,440,528.52	19,941,404.20
资产减值损失	(七)、35	-14,682,178.16	14,161,548.17
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	(七)、33	61,446.98	436,075.32
投资收益(损失以“—”号填列)	(七)、34	69,718,855.68	170,860,555.44
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		31,163,880.86	48,882,219.32
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		602,947,008.70	463,890,828.92
加: 营业外收入	(七)、36	2,065,061.49	6,091,540.44
减: 营业外支出	(七)、37	3,624,590.42	3,866,422.42
其中: 非流动资产处置损失		14,521.32	205.17
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		601,387,479.77	466,115,946.94
减: 所得税费用	(七)、38	154,954,520.01	104,046,009.58
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		446,432,959.76	362,069,937.36
归属于母公司所有者的净利润		401,059,082.26	344,343,540.50
少数股东损益		45,373,877.50	17,726,396.86
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.41	0.44

(二) 稀释每股收益		0.41	0.44
七、其他综合收益	(七)、40	10,000,000.00	30,000,000.00
八、综合收益总额		456,432,959.76	392,069,937.36
归属于母公司所有者的综合收益总额		411,059,082.26	374,343,540.50
归属于少数股东的综合收益总额		45,373,877.50	17,726,396.86

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

母公司利润表  
2010 年 1—12 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			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,964,317.72	3,413,477.47
财务费用		-23,903.70	-123,067.33
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	(十四)、4	414,298,197.34	352,743,250.87
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）		412,357,783.32	349,452,840.73
加：营业外收入		150,000.00	
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		412,507,783.32	349,452,840.73
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		412,507,783.32	349,452,840.73
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		10,000,000.00	30,000,000.00
七、综合收益总额		422,507,783.32	379,452,840.73

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

合并现金流量表  
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,050,782,137.35	1,330,779,021.44
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		24,135,694.17	
收到其他与经营活动有关的现金	(七)、41	7,206,151,137.24	3,936,274,408.66
经营活动现金流入小计		10,281,068,968.76	5,267,053,430.10
购买商品、接受劳务支付的现金		2,457,138,546.05	1,002,152,947.58
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		90,495,330.33	75,816,472.58
支付的各项税费		506,818,154.61	195,510,429.65
支付其他与经营活动有关的现金	(七)、41	8,000,004,775.69	3,497,310,853.45
经营活动现金流出小计		11,054,456,806.68	4,770,790,703.26
经营活动产生的现金流量净额		-773,387,837.92	496,262,726.84
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			405,371,902.45
取得投资收益收到的现金		54,023,560.35	1,863,210.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,200.00	68,027.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		37,271,288.53	
收到其他与投资活动有关的现金			1,284,570.57
投资活动现金流入小计		91,297,048.88	408,587,711.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		668,558.70	659,775.00
投资支付的现金		34,160,000.00	20,000,000.00
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		120,922,739.63	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		155,751,298.33	20,659,775.00
投资活动产生的现金流量净额		-64,454,249.45	387,927,936.42
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,500,000.00	
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		1,650,166,090.00	2,258,000,000.00
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		1,651,666,090.00	2,258,000,000.00
偿还债务支付的现金		531,084,029.12	1,037,464,537.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		285,569,677.67	277,567,288.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		16,285,859.02	11,154,872.52
支付其他与筹资活动有关的现金	(七)、41	29,749,848.12	30,321,081.08
筹资活动现金流出小计		846,403,554.91	1,345,352,906.65
筹资活动产生的现金流量净额		805,262,535.09	912,647,093.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-17.46	-189.27
五、现金及现金等价物净增加额		-32,579,569.74	1,796,837,567.34
加：期初现金及现金等价物余额		2,346,704,720.25	549,867,152.91
六、期末现金及现金等价物余额		2,314,125,150.51	2,346,704,720.25

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

母公司现金流量表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		85,675,205.61	514,411,408.09
经营活动现金流入小计		85,675,205.61	514,411,408.09
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		15,020.00	
支付其他与经营活动有关的现金		1,834,188.48	193,509,620.56
经营活动现金流出小计		1,849,208.48	193,509,620.56
经营活动产生的现金流量净额		83,825,997.13	320,901,787.53
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			200,000,000.00
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			200,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			400,000,000.00
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
投资活动产生的现金流量净额			-200,000,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		77,812,912.60	144,532,281.50
支付其他与筹资活动有关的现金		1,629,848.12	
筹资活动现金流出小计		79,442,760.72	144,532,281.50
筹资活动产生的现金流量净额		-79,442,760.72	-144,532,281.50
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		4,383,236.41	-23,630,493.97
加：期初现金及现金等价物余额		262,894.33	23,893,388.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,646,130.74	262,894.33

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

合并所有者权益变动表

2010 年 1—12 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	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	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	30,000,000.00			49,441,263.70		869,378,643.92		111,396,993.27	1,838,346,026.89
加: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	30,000,000.00			49,441,263.70		869,378,643.92		111,396,993.27	1,838,346,026.89
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	194,532,282.00	10,000,000.00			41,250,778.33		87,463,109.33		-3,571,981.52	329,674,188.14
(一)净利润							401,059,082.26		45,373,877.50	446,432,959.76
(二)其他综合收益		10,000,000.00								10,000,000.00
上述(一)和(二)小计		10,000,000.00					401,059,082.26		45,373,877.50	456,432,959.76
(三)所有者投入和减少资本									-32,660,000.00	-32,660,000.00
1.所有者投入资本									-32,660,000.00	-32,660,000.00

2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配	194,532,282.00				41,250,778.33		-313,595,972.93		-16,285,859.02	-94,098,771.62
1. 提取盈余公积					41,250,778.33		-41,250,778.33			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	194,532,282.00						-272,345,194.60		-16,285,859.02	-94,098,771.62
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										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	972,661,408.00	40,000,000.00			90,692,042.03		956,841,753.25		107,825,011.75	2,168,020,215.03

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	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：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		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			34,945,284.07		114,865,974.93		-551,763.68	179,259,495.32
（一）净利润							344,343,540.50		17,726,396.86	362,069,937.36
（二）其他综合收益		30,000,000.00								30,000,000.00
上述(一)和(二)小计		30,000,000.00					344,343,540.50		17,726,396.86	392,069,937.36
（三）所有者投入和减少资本									-7,000,000.00	-7,000,000.00
1.所有者投入资本									-7,000,000.00	-7,000,000.00
2.股份支付计入										

所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					34,945,284.07		-229,477,565.57		-11,278,160.54	-205,810,442.04
1. 提取盈余公积					34,945,284.07		-34,945,284.07			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-194,532,281.50		-11,154,872.52	-205,687,154.02
4. 其他									-123,288.02	-123,288.02
(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										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	778,129,126.00	30,000,000.00			49,441,263.70		869,378,643.92		111,396,993.27	1,838,346,026.89

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌



母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库存 股	专项储 备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	778,129,126.00	30,000,000.00			49,441,263.70		337,209,608.12	1,194,779,997.82
加: 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	30,000,000.00			49,441,263.70		337,209,608.12	1,194,779,997.82
三、本期增减变动金额(减 少以“-”号填列)	194,532,282.00	10,000,000.00			41,250,778.33		98,911,810.39	344,694,870.72
(一) 净利润							412,507,783.32	412,507,783.32
(二) 其他综合收益		10,000,000.00						10,000,000.00
上述(一)和(二)小计		10,000,000.00					412,507,783.32	422,507,783.32
(三) 所有者投入和减少资 本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权 益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	194,532,282.00				41,250,778.33		-313,595,972.93	-77,812,912.60
1. 提取盈余公积					41,250,778.33		-41,250,778.33	
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配	194,532,282.00						-272,345,194.60	-77,812,912.60
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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	972,661,408.00	40,000,000.00			90,692,042.03		436,121,418.51	1,539,474,868.54

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
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			34,945,284.07		119,975,275.16	184,920,559.23
(一) 净利润							349,452,840.73	349,452,840.73
(二) 其他综合收 益		30,000,000.00						30,000,000
上述(一)和(二) 小计		30,000,000.00					349,452,840.73	379,452,840.73
(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 有者权益的金额								
3. 其他								

(四) 利润分配					34,945,284.07		-229,477,565.57	-194,532,281.50
1. 提取盈余公积					34,945,284.07		-34,945,284.07	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-194,532,281.50	-194,532,281.50
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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	778,129,126.00	30,000,000.00			49,441,263.70		337,209,608.12	1,194,779,997.82

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

### (三) 公司概况

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 万元增至 31,280 万元。

2007 年 2 月,幸福实业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)》。

2008 年 2 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"。2009 年 3 月 26 日,经上海证券交易所核准,公司的股票简称由"ST 幸福"变更为"华远地产",股票代码"600743"不变。

2010 年 1 月 28 日,公司董事会决议以公司 2009 年末总股本 778,129,126 股为基数,每 10 股派发现金股利 1 元(含税),并派送红股 2.50 股,共计派发现金股利 77,812,912.60 元,股票股利 194,532,282 股。该议案业经 2010 年 2 月 23 日召开的 2009 年度股东大会审议批准实施,股权登记日为 2010 年 3 月 5 日,除权除息日为 2010 年 3 月 8 日,新增可流通股份上市

流通日为 2010 年 3 月 9 日，公司于当月办理完毕工商变更手续，变更后的注册资本为 972,661,408 元。

住所：湖北省潜江市湖滨路 21 号

法定代表人：任志强

经营范围：房地产开发；商品房销售；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）。

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

##### 1、 财务报表的编制基础：

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

##### 2、 遵循企业会计准则的声明：

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、现金流量等有关信息。

##### 3、 会计期间：

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、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

###### (1) 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

## （2）非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

## 6、合并财务报表的编制方法：

(1) 本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的年初数；将子公司合并当期年初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期年初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表年初数；将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司年初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司年初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

#### 7、 现金及现金等价物的确定标准：

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### 8、 外币业务和外币报表折算：

##### （1） 外币业务

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算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

##### （2） 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债



表所有者权益项目下单独列示。

## 9、金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### （1）金融工具的分类

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；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### （2）金融工具的确认依据和计量方法

#### 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

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) 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 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活跃市场中的报价。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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。

10、 应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额前五名
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入帐龄组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据:	
组合名称	依据
账龄组合	除单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项外, 其余应收款项按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法:	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

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—4 年	50.00	50.00
4—5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。
坏账准备的计提方法	根据预计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。

(4) 其他说明

本公司对除应收账款和其他应收款外的应收款项, 结合本公司的实际情况, 确定预计损失率为 0.00, 对于个别信用风险特征明显不同的, 单独分析确定实际损失率。

本公司合并会计报表范围内公司之间发生的应收款项实际损失率为 0.00, 不计提坏账准备。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项, 经公司董事会或股东大会批准前列作坏账损失, 冲销提取的坏账准备。

坏账损失按以下原则确认:

- ①、债务人被依法宣告破产、撤销, 其剩余财产确实不足清偿的应收款项;

- ②、债务人死亡或依法被宣告死亡、失踪，其财产或遗产确实不足清偿的应收款项；
- ③、债务人遭受重大自然灾害或意外事故，损失巨大，以其财产（包括保险赔款等）确实无法清偿的应收款项；
- ④、债务人逾期未履行偿债义务，经法院裁决，确实无法清偿的应收款项；
- ⑤、逾期 5 年以上仍未收回的应收款项；
- ⑥、经国家税务局批准核销的应收款项。

## 11、 存货：

### (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) 发出存货的计价方法

个别认定法

### (3) 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年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。

### (4) 存货的盘存制度

永续盘存制

### (5) 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施所发生的支出列入"开发成本"，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

### (6) 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地列入"存货—开发成本"科目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

### (7) 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### 1) 低值易耗品

一次摊销法

#### 2) 包装物

一次摊销法

## 12、长期股权投资：

### (1) 投资成本确定

#### 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：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

#### 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) 后续计量及损益确认方法

#### ①、后续计量

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。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。

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）。

## ②、损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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。

## (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。

## (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，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。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### 13、 投资性房地产：

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。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

### 14、 固定资产：

#### (1) 固定资产确认条件、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。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-40	3-5	2.38-3.23
运输设备	5	3-5	19.00-19.40
办公设备及其他	5	3-5	19.00-19.40

#### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。



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

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

#### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- ①、租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- ②、公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- ③、租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- ④、租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将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租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

#### (5) 其他说明

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。

### 15、 在建工程：

#### (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。

### （3）工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## 16、 借款费用:

### （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。

### （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。

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。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### （3）暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### （4）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。

## 17、无形资产：

### （1）无形资产的计价方法

①、公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形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无形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且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无形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无形资产的成本，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。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## ②、后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### （2）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	40 年-50 年	土地使用权年限

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### （3）使用寿命不确定的无形资产的判断依据

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

### （4）无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

#### 18、 预计负债：

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

##### （1）预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

##### （2）预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 19、 应付职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；养老保险、失业保险、工伤保险等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

### （1） 辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当公司已经制定正式的解除劳动关系计划（或提出自愿裁减建议）并即将实施，且公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

### （2） 其他方式的职工薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本及资产成本。

## 20、 质量保证金核算办法

公司实行工程担保制度。采用工程担保制度的单位，不扣质量保证金，完工后付款，若发生工程质量问题，由担保公司负责解决。

## 21、 股份支付及权益工具：

### (1) 股份支付的种类：

#### 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。

## 22、 收入：

### （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。

23、 政府补助：

(1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

除与资产相关之外的政府补助，确认为当期收益，计入营业外收入。

24、 递延所得税资产/递延所得税负债：

(1) 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。

(2) 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

25、 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无



26、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(五) 税项：

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5.00%
城市维护建设税	应纳流转税	7.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%
教育费附加	应纳流转税	3.00%
土地增值税	土地增值额	30.00-60.00%

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。

(六) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 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	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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	4,000.00	房地产开发销售	2,424.37		60.00	60.00	是	3,370.81		
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	2,000.00	房地产开发销售	3,525.96		100.00	100.00	是			
北京华和房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地	5,000.00	房地产开发销	1,000.00		100.00	100.00	是			

限公司			产		售								
北京新通源远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	1,000	房地产开发销售	850		85.00	85.00	是	149.99		
北京新通致远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	5,000	房地产开发销售	4,850		97.00	100.00	是			
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	1,000.00	房地产开发销售	438.09		51.00	51.00	是	-100.38		
青岛源远置业有限公司	控股子公司的控股子公司	青岛	房地产	1,000.00	房地产开发销售	200.00		48.00	100.00	是			
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	35,638.00	房地产开发销售	35,252.49		99.00	99.00	是	3,937.12		
长沙人韵投资有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	投资	10,600.00	房地产开发经营	9,888.75		93.00	93.00	是	746.55		
长沙橘韵投资有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	投资	22,800.00	房地产开发经营	21,249.08		93.00	93.00	是	1,597.11		
长沙地韵投资有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	投资	15,400.00	房地产开发经营	14,347.50		93.00	93.00	是	1,081.29		

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 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	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京市华远置业	控股子公司	北京	房地产	100,000	房地产开发销售	104,678.21		100.00	100.00	是			
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	房地产	18,932.52	房地产开发销售	11,913.45		100.00	100.00	是			
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	10,000	房地产开发销售	9,389.27		100.00	100.00	是			
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	商业管理	50	商业管理、物业管理	50.00		60.00	60.00	是			
西安曲江唐瑞置业有限公司	控股子公司的控股子公司	西安	房地产	5,000	房地产开发销售	12,092.27		100.00	100.00	是			

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的资产期末余额
北京建华置地有限公司		36,749,989.62

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拥有建华置地 5%的股权，享有其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，公司将尚都国际中心 A 座项目全部纳入合并范围。

### 3、 母公司拥有半数以上股权，但未能对其形成控制的被投资单位及其原因

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，公司持有霄云绿都 55%股权仅为未来收购天元港项目公司的过渡方式，此期间不享有来源于天元港项目以外的公司分红及风险责任，亦不参与霄云绿都的日常经营管理。本公司对霄云绿都无实际控制权。因此，本年未纳入合并范围。

### 4、 纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其原因

2010 年 5 月，本公司的控股子公司北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）与北京北广移动传媒有限公司合资成立了青岛源远置业有限公司，华远置业持股 48%，但享有董事会表决权比例为 100%，本年将其纳入合并范围。

### 5、 合并范围发生变更的说明

（1）与上年同期相比本报告期新增合并范围内的 5 家公司，原因为：

- ①、青岛源远置业有限公司，详见附注（六）、4；
- ②、2010 年 9 月，本公司的全资子公司华远置业与其控股子公司北京华远盈都房地产开发有限公司合资成立了北京华和房地产开发有限公司，本年将其纳入合并范围。
- ③、2010 年 9 月，本公司的全资子公司华远置业收购西安曲江唐瑞置业有限公司 100% 股权，支付股权转让款 12,092.27 万元，当月办理完毕工商变更，本年将其纳入合并范围。
- ④、2010 年 12 月，本公司的全资子公司华远置业与北京盛世新业房地产有限公司合资成立了北京新通源远房地产开发有限公司，注册资本 1,000 万元，华远置业持股 85%，本年将其纳入合并范围。
- ⑤、2010 年 12 月，本公司的全资子公司华远置业与北京盛世新业房地产有限公司合资成立了北京新通致远房地产开发有限公司，注册资本 5,000 万元，华远置业持股 97%，本年将其

纳入合并范围。

(2) 与上年同期相比本报告期减少 1 家合并报表范围内公司，原因为：

本公司的全资子公司华远置业原持有北京融诚利房地产开发有限公司 100% 的股权，因该公司一直无具体业务，已办理工商注销手续。

6、 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
西安曲江唐瑞置业有限公司	49,910,904.96	-73,386.26
青岛源远置业有限公司	1,987,844.15	-12,155.85
北京华和房地产开发有限公司	9,995,472.01	-4,527.99
北京新通源远房地产开发有限公司	9,999,600.00	-400.00
北京新通致远房地产开发有限公司	48,498,620.00	-1,380.00

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京融诚利房地产开发有限公司	9,983,439.03	100.17

7、 本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
西安曲江唐瑞置业有限公司		

(七) 合并财务报表项目注释

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：	73,330.71	193,770.05
人民币	73,330.71	193,770.05
银行存款：	2,373,989,913.76	2,333,501,968.50
人民币	2,373,989,913.76	2,333,501,968.50
其他货币资金：	31,252,665.83	41,461,113.77
人民币	31,252,665.83	41,461,113.77
合计	2,405,315,910.30	2,375,156,852.32

(1) 其中受限制的货币资金明细如下:

项 目	年末余额	年初余额
信用卡	61,906.04	8,981.70
保证金	31,190,759.79	41,452,132.07
共管户	60,000,000.00	
合 计	91,252,665.83	41,461,113.77

(2) 年末保证金主要为按揭贷款保证金, 共管户为转让北京千禧房地产开发有限公司根据协议约定尚未结算的款项。

2、 交易性金融资产:

(1) 交易性金融资产情况

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	1,954,410.31	1,892,963.33
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	1,954,410.31	1,892,963.33

(2) 交易性金融资产的说明

年末交易性金融资产投资变现不存在重大限制。

3、 应收账款:

(1) 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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
	53,266.00	100.00						
组合小计	53,266.00	100.00						
合计	53,266.00	/		/		/		/

(2) 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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	319,011,000.00	36.36			319,011,000.00	45.43		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
	558,432,186.78	63.64	5,158,182.60	0.93	383,132,917.03	54.57	19,840,360.76	5.18
组合小计	558,432,186.78	63.64	5,158,182.60	0.93	383,132,917.03	54.57	19,840,360.76	5.18
合计	877,443,186.78	/	5,158,182.60	/	702,143,917.03	/	19,840,360.76	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备	坏账准备	账面余额		坏账准备	坏账准备
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
1 年以内								
其中：								
	540,087,074.89	96.71			302,740,286.23	79.02		
1 年以内小计	540,087,074.89	96.71			302,740,286.23	79.02		
1 至 2 年	6,231,520.13	1.12	623,152.01		21,975,180.80	5.74	2,197,518.08	
2 至 3 年	7,613,826.52	1.36	2,284,147.96		57,829,411.60	15.10	17,348,823.48	
3 至 4 年	4,227,195.55	0.76	2,113,597.78		586,038.40	0.14	293,019.20	
4 至 5 年	270,569.69	0.05	135,284.85		2,000.00		1,000.00	
5 年以上	2,000.00		2,000.00					
合计	558,432,186.78	100.00	5,158,182.60		383,132,917.03	100.00	19,840,360.76	

(2) 年末余额中按个别认定法未计提坏账准备的事项

①、下属控股孙公司西安万华房地产开发有限公司（以下简称"西安万华"）提供给西安大明宫建材实业（集团）有限公司的借款 270,534,000 元，由本公司承诺的西安大明宫建材实业（集团）有限公司未来在西安万华的应分配税后利润扣除，无坏账风险；

②、公司按协议约定支付给非控股公司霄云绿都收购"北京天元港"项目公司股权款，金额为 48,477,000 元，非债权性质。

(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) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
第一名	招标方（注 1）	300,000,000.00	1 年以内	34.46
第二名	合作方	270,534,000.00	2-3 年	31.08
第三名	合作方（注 2）	200,000,000.00	1 年以内	22.98
第四名	合作方	48,477,000.00	2-3 年	5.57
第五名	合作方	13,400,000.00	1 年以内	1.54
合计	/	832,411,000.00	/	95.63

注 1：为公司购买通州项目用地支付的保证金。详见附注（十三）、1、（1）；

注 2：为公司拟购买项目用地支付的诚意金。

5、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	88,960,588.50	85.41	74,513,642.97	99.28
1 至 2 年	14,660,790.00	14.07	507,569.10	0.68
2 至 3 年	507,569.10	0.49	33,202.11	0.04
3 年以上	33,202.11	0.03		
合计	104,162,149.71	100.00	75,054,414.18	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第一名	合作方	42,500,000.00	1-3 年	未达到结算条件
第二名	供应方	16,500,000.00	1-2 年	未达到结算条件
第三名	供应方	16,020,354.00	1 年以内	未达到结算条件
第四名	供应方	8,978,159.00	1-2 年	未达到结算条件
第五名	供应方	6,697,794.00	1-2 年	未达到结算条件
合计	/	90,696,307.00	/	/

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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。

(4) 预付款项的说明：

①、年末预付账款余额中无持本公司 5.00%以上（含 5.00%）表决权股份的股东单位欠款。

②、预付款项年末余额比年初余额增加 29,107,735.53 元，增加比例为 38.78%，主要原因为本年开发西安君城项目预付款项增加所致。

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	4,983,227,684.01		4,983,227,684.01	2,482,184,892.57		2,482,184,892.57
开发产品	445,024,498.00		445,024,498.00	394,348,594.67		394,348,594.67
合计	5,428,252,182.01		5,428,252,182.01	2,876,533,487.24		2,876,533,487.24

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	年末余额	年初余额
九都汇项目	2009 年 4 月	2011 年	142,339 万元	1,025,706,900.74	774,292,306.12
新通源远项目				10,580.00	
通州砖厂项目	2011 年	2013 年	353,000 万元	873,087,976.00	
青岛汇丰项目	2009 年 4 月	2011 年	62,220 万元	428,199,600.08	250,885,456.51
西安君城项目	2008 年 6 月	2014 年	298,871 万元	410,534,272.57	727,998,966.34
西安海蓝城项目	2011 年	2014 年	257,164 万元	687,046,604.07	
长沙地韵项目				149,566,355.66	140,703,882.33
长沙橘韵项目	2011 年	2017 年	659,945 万元	1,284,095,033.88	466,009,576.99
长沙人韵项目				124,980,361.01	122,294,704.28
合计				4,983,227,684.01	2,482,184,892.57

本公司孙公司北京新通致远房地产开发有限公司负责开发的“北京市通州区梨园镇砖厂村居住项目”，尚未取得土地使用权证，详见附注（十三）、1、（1）。

②、 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
华远企业号	2006 年 10 月	32,558,254.42	1,015,986.70	685,188.57	32,889,052.55
尚都国际中心 A 座	2004 年 9 月	10,693,969.24		768,898.26	9,925,070.98
昆仑公寓	2006 年 3 月	106,061,459.37	264,600.00	52,202,912.65	54,123,146.72
裘马都	2008 年 10 月	245,034,911.64		245,034,911.64	
西安君城一、二期	2010 年		903,614,688.52	555,527,460.77	348,087,227.75
合计		394,348,594.67	904,895,275.22	854,219,371.89	445,024,498.00



③、年末控股公司长沙人韵、橘韵、地韵投资有限公司的土地使用权及西安君城项目抵押情况见附注（十一）、1、（2）。

④、年末存货不存在需计提存货跌价准备的情况。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 415,914,622.05 元。

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	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	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
一、合营企业							
二、联营企业							
北京市圣瑞物业服务有 限公司	40.00	40.00	23,379,388.70	16,260,586.91	7,118,801.79	10,882,737.89	1,663,744.58
北京嘉里华 远房地产开发 有限公司	29.00	29.00	698,088,757.23	446,004,764.25	252,083,992.98	372,658,785.00	104,256,472.93
北京华远房 地产经纪有 限公司	22.00	22.00	12,640,004.57	7,331,126.46	5,308,878.11	24,157,320.78	978,828.04
北京盛同联 行房地产经 纪有限公司	22.00	22.00	13,497,303.06	10,971,501.62	2,525,801.44	4,804,512.73	221,198.62

8、长期股权投资：

(1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	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	
北京市城远市政工 程有限公司	500,000.00	500,000.00		500,000.00		2.24	
上海中城联盟投资	9,030,000.00	9,430,000.00		9,430,000.00		2.24	

管理有限公司							
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 (六)、3
上海建银精瑞资产管理 管理有限公司	400,000.00	400,000.00		400,000.00		4.00	

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减 值 准 备	本期现金红 利	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投资 单位持股 比例与表 决权比例 不一致的 说明
北京市圣瑞物 业服务有限公 司	2,000,000.00	2,906,647.78	125,305.08	3,031,952.86		540,192.75	40.00	
北京嘉里华远 房地产开发有 限公司	51,765,000.00	96,658,906.68	-21,965,622.85	74,693,283.83		52,200,000.00	29.00	
北京华远房地 产经纪有限公 司	440,000.00	912,801.57	215,342.17	1,128,143.74			22.00	
北京盛同联行 房地产经纪有 限公司	110,000.00	521,697.83	48,663.70	570,361.53			22.00	

年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：

(1) 按成本计量的投资性房地产

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、账面原值合计	537,386,512.62	205,268.70		537,591,781.32
1.房屋、建筑物	537,386,512.62	205,268.70		537,591,781.32
2.土地使用权				
二、累计折旧和累 计摊销合计	49,937,676.38	13,329,012.72		63,266,689.10
1.房屋、建筑物	49,937,676.38	13,329,012.72		63,266,689.10
2.土地使用权				
三、投资性房地产 账面净值合计	487,448,836.24	-13,123,744.02		474,325,092.22
1.房屋、建筑物	487,448,836.24	-13,123,744.02		474,325,092.22

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	487,448,836.24	-13,123,744.02		474,325,092.22
1.房屋、建筑物	487,448,836.24	-13,123,744.02		474,325,092.22
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：13,329,012.72 元。

(2) 其他说明

- ①、年末投资性房地产抵押情况详见（十一）、1、（2）。
- ②、年末投资性房地产不存在需计提减值准备的情况。

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		本期减少	期末账面余额
一、 账面原值合 计：	105,386,701.91	616,199.12		360,259.14	105,642,641.89
其中：房屋及建筑 物	91,867,595.07				91,867,595.07
机器设备					
运输工具					
办公设备	5,408,549.32	472,090.00		360,259.14	5,520,380.18
运输设备	8,110,557.52	144,109.12			8,254,666.64
		本期新增	本期计提		
二、 累计折旧合 计：	14,437,867.86		4,303,155.21	343,537.82	18,397,485.25
其中：房屋及建筑 物	4,813,375.23		2,957,831.28		7,771,206.51
机器设备					
运输工具					
办公设备	3,437,437.93		756,356.13	343,537.82	3,850,256.24
运输设备	6,187,054.70		588,967.80		6,776,022.50
三、 固定资产账面 净值合计	90,948,834.05	/		/	87,245,156.64
其中：房屋及建筑 物	87,054,219.84	/		/	84,096,388.56
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	

办公设备	1,971,111.39	/	/	1,670,123.94
运输设备	1,923,502.82	/	/	1,478,644.14
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		/	/	
运输设备		/	/	
五、固定资产账面价值合计	90,948,834.05	/	/	87,245,156.64
其中：房屋及建筑物	87,054,219.84	/	/	84,096,388.56
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
办公设备	1,971,111.39	/	/	1,670,123.94
运输设备	1,923,502.82	/	/	1,478,644.14

本期折旧额：4,303,155.21 元。

年末固定资产不存在需计提固定资产减值准备的情况。

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	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	55,025,303.78			55,025,303.78
其中：土地使用权	54,682,503.78			54,682,503.78
其他	342,800.00			342,800.00
二、累计摊销合计	2,448,246.23	1,216,704.72		3,664,950.95
其中：土地使用权	2,360,208.29	1,182,424.80		3,542,633.09
其他	88,037.94	34,279.92		122,317.86
三、无形资产账面净值合计	52,577,057.55	-1,216,704.72		51,360,352.83
其中：土地使用权	52,322,295.49	-1,182,424.80		51,139,870.69
其他	254,762.06	-34,279.92		220,482.14
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
其他				
五、无形资产账面价值合计	52,577,057.55	-1,216,704.72		51,360,352.83
其中：土地使用权	52,322,295.49	-1,182,424.80		51,139,870.69
其他	254,762.06	-34,279.92		220,482.14

本期摊销额：1,216,704.72 元。

年末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

12、 商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
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	

年末商誉不存在需计提减值准备的情况。

13、 递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,287,734.41	4,982,957.29
合并报表抵销的内部利润	4,406,737.26	289,855.41
可结转的税款抵扣	59,171,935.52	32,603,357.38
未付工资	3,364,187.50	
交易性金融资产公允价值变动	6,937.56	22,299.31
预提成本	1,537,115.96	1,667,285.97
小计	69,774,648.21	39,565,755.36

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
合并报表抵销的内部利润	17,626,949.03
坏账准备	5,158,182.60
可结转的税款抵扣	236,687,742.08
未付工资	13,456,750.00
交易性金融资产公允价值变动	27,750.25
预提成本	6,148,463.84
小计	279,105,837.80

14、 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	19,840,360.76		14,682,178.16		5,158,182.60

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	19,840,360.76		14,682,178.16	5,158,182.60

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
合计		28,000,000.00

16、 应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	165,084,780.82	213,017,634.40
1 年至 2 年（含 2 年）	47,034,995.35	1,050,755.00
2 年至 3 年（含 3 年）		3,062,046.10
3 年以上	6,148,463.83	6,669,143.85
合计	218,268,240.00	223,799,579.35

(2) 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。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过一年的大额应付账款：

单位：元 币种：人民币

单位排名	金额	未偿还原因
第一名	14,363,777.32	未达到付款条件
第二名	5,431,109.97	未达到付款条件
第三名	4,344,404.30	未达到付款条件
第四名	4,063,646.00	未达到付款条件
第五名	3,523,688.00	未达到付款条件

注：年末余额全部为未付项目工程款。

17、预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	1,545,242,171.97	1,038,503,400.00
1 年至 2 年（含 2 年）	1,105,208,369.58	125,053,402.00
2 年至 3 年（含 3 年）		200,603,020.00
3 年以上	140,000.00	
合计	2,650,590,541.55	1,364,159,822.00

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

项目名称	年初余额	年末余额	预计竣工时间
九都汇项目		1,097,969,577.58	2011 年

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	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,742,105.00	79,543,363.47	72,828,718.47	13,456,750.00
二、职工福利费	5,984.00	2,710,166.08	2,716,150.08	
三、社会保险费	18,482.00	14,351,336.56	14,362,379.72	7,438.84
四、住房公积金	12,480.80	7,021,762.00	7,032,754.00	1,488.80
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	11,206.19	1,918,720.14	1,923,068.17	6,858.16
合计	6,790,257.99	105,545,348.25	98,863,070.44	13,472,535.80

工会经费和职工教育经费金额 6,858.16 元。

应付职工薪酬年末余额比年初余额增加 6,682,277.81 元，增加比例 98.41%，主要原因是公司高管人员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
营业税	-88,067,941.59	-44,364,158.29
企业所得税	115,390,956.71	29,044,069.28
个人所得税	1,409,510.72	365,939.70
城市维护建设税	-6,163,787.69	-3,089,084.33
土地增值税	75,608,773.47	153,993,873.07
教育费附加	-2,794,708.42	-1,346,631.63
土地使用税		37,486.50
防洪费	-576,379.07	-287,361.76
合计	94,806,424.13	134,354,132.54

(1) 营业税、城建税、教育费附加比上年增加的原因是本年"西安君城"、"裘马都"、"昆仑公寓"项目结利比上年收入增加所致。

(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，并按当期确认的收入及配比的成本对"西安君城"、"裘马都"、"昆仑公寓"项目计提了土地增值税。

20、 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
北京市华远集团公司	6,172,128.54	6,172,128.54	
北京华远浩利投资股份有限公司	1,351,891.77	1,351,891.77	
北京京泰投资管理中心	1,210,649.35	1,210,649.35	
北京首创阳光房地产有限责任公司	1,210,649.35	1,210,649.35	
北京市华远国际旅游有限公司	54,680.99	54,680.99	
合计	10,000,000.00	10,000,000.00	/

股利未付主要原因为：公司重大资产重组报告书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 1,000 万元留在本公司，用于补偿本公司因上述诉讼可能产生的损失。待上述两项诉讼结案后，根



据实际产生的损失情况，由原北京华远五位股东按各自持股比例多退少补。本年因上述两个案件已结案，根据诉讼结果，公司于 2011 年 2 月与原北京华远五位股东结算，将返还共计 509 万元，此款将于支付 2010 年度分红时一并支付。

21、其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	740,203,612.45	754,802,125.31
1 年至 2 年（含 2 年）	149,257,203.69	49,168,908.31
2 年至 3 年（含 3 年）	271,119.90	293,524.52
3 年以上	8,374,155.26	13,321,389.66
合计	898,106,091.30	817,585,947.80

(2) 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
北京市华远集团有限公司	600,000,000.00	578,500,000.00
合计	600,000,000.00	578,500,000.00

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位排名	年末余额	性质或内容
第一名	60,000,000.00	未结算款
第二名	7,288,000.00	代收款

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位排名	年末余额	性质或内容
第一名	600,000,000.00	借款
第二名	160,000,000.00	未结算款
第三名	60,000,000.00	未结算款
第四名	15,729,768.77	代收款
第五名	8,092,168.31	押金等

22、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	618,264,589.46	128,000,000.00
合计	618,264,589.46	128,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 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	168,264,589.46	128,000,000.00
保证借款	450,000,000.00	
合计	618,264,589.46	128,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
招商银行北京分行	2009 年 6 月 30 日	2011 年 6 月 29 日	人民币	5.40	200,000,000.00
招商银行北京分行	2010 年 3 月 31 日	2011 年 6 月 29 日	人民币	5.13	100,000,000.00
民生银行青岛分行	2010 年 6 月 3 日	2011 年 7 月 31 日	人民币	5.94	96,028,370.00
交行北京三元支行	2009 年 6 月 30 日	2011 年 6 月 25 日	人民币	5.67	80,000,000
交行北京三元支行	2010 年 7 月 28 日	2011 年 6 月 25 日	人民币	5.67	50,000,000
合计	/	/	/	/	526,028,370

(1) 年末抵押情况详见附注 (十一)、1、(2)。

抵押借款中向民生银行青岛分行的借款 150,000,000 元、向东亚银行北京分行的借款 8,264,589.46 元同时由全资子公司华远置业提供保证担保；

(2) 年末担保情况详见附注 (八)、5、(2)。

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	1,937,235,360.47	1,190,417,889.05
保证借款	1,050,000,000.00	1,140,000,000.00
合计	2,987,235,360.47	2,330,417,889.05

(2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起 始日	借款终 止日	币种	利率（%）	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
北京银行阜成支行	2009年9月30日	2012年9月28日	人民币	5.40	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
民生银行总行营业部	2009年5月31日	2012年5月31日	人民币	5.40	400,000,000.00	400,000,000.00
中国银行长沙芙蓉支行	2010年3月1日	2012年2月28日	人民币	5.40	300,000,000.00	
民生银行总行营业部	2010年12月6日	2013年11月10日	人民币	6.16	300,000,000.00	
中信北京广渠路支行	2009年7月31日	2013年7月31日	人民币	5.184	300,000,000.00	300,000,000.00
合计	/	/	/	/	2,300,000,000.00	1,700,000,000.00

①、年末公司无逾期借款。

②、年末抵押情况详见附注（十一）、1、（2）。其中：

- 向民生银行青岛分行的借款 60,166,090 元、向工行西安太华路支行的借款 360,000,000 元、向东亚银行北京分行的借款 101,069,270.47 元同时由全资子公司华远置业提供保证担保；

- 向北京银行阜城门支行的借款 1,000,000,000 元同时由控股股东北京市华远集团有限公司以持有本公司股份中的 439,537,388 股提供质押担保；

- 向民生银行总行营业部的借款 300,000,000 元同时由全资子公司华远置业以孙公司西安曲江唐瑞置业有限公司 100% 股权提供质押担保，并由该孙公司提供保证担保。

③、年末担保情况详见附注（八）、5、（2）。

24、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	778,129,126.00		194,532,282.00			194,532,282.00	972,661,408.00

2010年3月本公司因送股转增股本 194,532,282.00 元，该增资事项业经立信会计事务所有限公司于 2010 年 3 月 8 日以信会师报字（2010）第 80398 号验资报告验证。

本公司股份质押情况：

(1) 控股股东北京市华远集团有限公司以持有本公司限售流通股 439,537,388 股为本公司的全资子公司华远置业向北京银行阜城门支行的借款 10 亿元提供质押担保；

(2) 本公司第二大股东北京华远浩利投资股份有限公司以其持有的本公司限售流通股 97,834,929 股为公司控股股东北京市华远集团有限公司向民生银行贷款 1.7 亿元提供质押担保。

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	10,000,000.00		40,000,000.00
合计	30,000,000.00	10,000,000.00		40,000,000.00

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	49,441,263.70	41,250,778.33		90,692,042.03
合计	49,441,263.70	41,250,778.33		90,692,042.03

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	869,378,643.92	/
调整后 年初未分配利润	869,378,643.92	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	401,059,082.26	/
减：提取法定盈余公积	41,250,778.33	10.00
应付普通股股利	77,812,912.60	
转作股本的普通股股利	194,532,282.00	
期末未分配利润	956,841,753.25	/

28、 营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

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	1,755,941,085.77	1,155,306,779.91
其他业务收入	22,972,368.66	4,482,732.20
营业成本	846,549,873.95	559,248,022.32

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	1,755,941,085.77	846,549,873.95	1,155,306,779.91	559,248,022.32
合计	1,755,941,085.77	846,549,873.95	1,155,306,779.91	559,248,022.32

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
开发产品	1,691,928,792.75	825,626,953.95	1,105,159,955.00	535,288,356.32
出租房产	64,012,293.02	20,922,920.00	50,146,824.91	23,959,666.00
合计	1,755,941,085.77	846,549,873.95	1,155,306,779.91	559,248,022.32

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区	813,240,354.06	291,022,413.18	1,155,306,779.91	559,248,022.32
西北地区	942,700,731.71	555,527,460.77		
合计	1,755,941,085.77	846,549,873.95	1,155,306,779.91	559,248,022.32

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
第一名	206,000,000.00	12.18
第二名	55,500,000.00	3.28
第三名	37,000,000.00	2.19
第四名	35,400,000.00	2.09
第五名	9,000,000.00	0.53
合计	342,900,000.00	20.27

营业收入本年发生数比上年度增加 619,123,942.32 元，增加比例为 53.38%，变动主要原因为本年西安君城项目一、二期结利所致。

29、 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	91,648,997.07	60,217,568.94	应税收入
城市维护建设税	6,409,470.72	4,213,081.45	应纳流转税
教育费附加	2,746,948.89	1,805,606.36	

土地增值税	153,835,965.44	81,052,104.70	
防洪费	754,230.47	59.40	
合计	255,395,612.59	147,288,420.85	/

营业税金及附加本年发生额比上年增加 108,107,191.74 元，增加比例为 73.40%，变动主要原因为本年收入比上年增加所致。

### 30、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其中：销售代理费	31,888,654.42	18,753,480.51
广告费	17,272,789.60	8,179,508.49
营销推广费	11,855,051.68	5,023,128.25
其他	4,362,254.12	8,130,900.06
合计	65,378,749.82	40,087,017.31

### 31、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其中：职工薪酬及社会保险	48,203,878.35	54,342,042.96
税费	7,497,262.16	5,990,800.67
摊销折旧费	4,936,057.36	5,612,058.40
办公通讯费	4,850,666.37	5,073,434.21
其他	11,176,297.43	15,450,564.86
合计	76,664,161.67	86,468,901.10

### 32、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	15,863,482.04	13,965,860.22
汇兑净损失	17.46	189.27
其他费用	577,029.02	5,975,354.71
合计	16,440,528.52	19,941,404.20

### 33、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	61,446.98	436,075.32
合计	61,446.98	436,075.32

### 34、投资收益：

(1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,283,367.60	1,237,569.30
权益法核算的长期股权投资收益	31,163,880.86	48,882,219.32
处置长期股权投资产生的投资收益	37,271,607.22	120,735,013.40
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		5,753.42
合计	69,718,855.68	170,860,555.44

本年处置长期股权投资产生的收益主要为转让北京千禧房地产开发有限公司剩余 25% 股权产生的股权转让收益。

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京嘉里华远房地产开发有限公司	30,234,377.15	47,862,574.25	本年收入比上年减少
合计	30,234,377.15	47,862,574.25	/

35、 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	-14,682,178.16	14,161,548.17
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	-14,682,178.16	14,161,548.17

36、 营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得		3,049,266.22	
赔偿金、罚款、违约金		1,309,179.40	
其他	2,065,061.49	1,733,094.82	
合计	2,065,061.49	6,091,540.44	

37、 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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	14,521.32	205.17	14,521.32
其中：固定资产处置损失	14,521.32	205.17	14,521.32
罚款、滞纳金及其他	3,610,069.10	3,866,217.25	3,610,069.10
合计	3,624,590.42	3,866,422.42	3,624,590.42

38、 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
按税法及相关规定计算的当期所得税	183,229,991.85	101,816,181.92
递延所得税调整	-28,275,471.84	2,229,827.66
合计	154,954,520.01	104,046,009.58

39、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益=PO÷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：P0 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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期年末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期年末的累计月数。

稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

40、 其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他	10,000,000.00	30,000,000.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	10,000,000.00	30,000,000.00
合计	10,000,000.00	30,000,000.00

41、 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	5,383,071,769.64
投标保证金	1,682,270,000.00
利息收入	23,993,371.89
代收款	55,356,831.64
其他	61,459,164.07
合计	7,206,151,137.24

(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	5,853,991,715.09
投标保证金	1,983,340,000.00
应付代收	81,485,820.93
其他	81,187,239.67
合计	8,000,004,775.69

(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
担保费	800,000.00
财务顾问费	27,320,000.00
分红手续费	229,848.12
中介费	1,400,000.00
合计	29,749,848.12

42、 现金流量表补充资料：

(1) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	446,432,959.76	362,069,937.36
加：资产减值准备	-14,682,178.16	14,161,548.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,632,167.93	17,054,237.48
无形资产摊销	1,216,704.72	2,403,400.19
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）	-1,382.48	205.17
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	15,903.80	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-61,446.98	-436,075.32
财务费用（收益以“-”号填列）	39,856,871.52	23,277,545.57
投资损失（收益以“-”号填列）	-69,718,855.67	-170,860,555.44
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-30,208,892.85	5,382,739.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		217,136,558.06
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,883,881,517.80	-150,089,509.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,385,670,938.72	303,677,286.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-665,659,110.43	-127,514,590.48
其他		

经营活动产生的现金流量净额	-773,387,837.92	496,262,726.84
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	2,314,125,150.51	2,346,704,720.25
减: 现金的期初余额	2,346,704,720.25	549,867,152.91
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	-32,579,569.74	1,796,837,567.34

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	120,922,739.63	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	120,922,739.63	
4. 取得子公司的净资产		
流动资产	589,000,000.00	
非流动资产		
流动负债	539,077,260.37	
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	37,271,288.53	
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	2,314,125,150.51	2,346,704,720.25
其中: 库存现金	73,330.71	193,770.05

可随时用于支付的银行存款	2,313,989,913.76	2,333,501,968.50
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,314,125,150.51	2,346,704,720.25

(4) 现金流量表补充资料的说明

年末现金及现金等价物余额与年末货币资金的差额 91,190,759.79 元，主要为公司向银行为商品房购买人发放抵押贷款提供保证的保证金及共管账户款。

(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
北京市华远集团有限公司	国有独资公司	北京	任志强	城市建设开发	121,074.68	46.07	46.07	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	房地产开发、销售	100,000.00	100	100	736451197
北京建华置地有限公司	有限责任公司	北京	潘石屹	房地产开发销售	10,397.00	5	100	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	房地产开发销售	4,000.00	60	60	752637514
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	房地产开发销售	2,000.00	100	100	746141109
北京新威房地产开发有限责	公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	18,932.52	100	100	748802345

任公司								
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	房地产开发销售	50.00	60	60	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	房地产开发销售	10,000.00	100	100	742614722
北京华和房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	5,000.00	100	100	56211037-5
北京新通源远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	1,000.00	85	85	56575747-3
北京新通致远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	5,000.00	97	100	56575735-0
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	房地产开发销售	1,000.00	51	51	79402029-9
青岛源远置业有限公司	有限责任公司	青岛	刘志刚	房地产开发销售	1,000.00	48	100	55397289-7
西安万华房地产开发有限公司	有限责任公司	西安	孙秋艳	房地产开发销售	35,638.00	99	99	66319343-X
西安曲江唐瑞置业有限公司	有限责任公司	西安	孙秋艳	房地产开发销售	5,000.00	100	100	69860750-8
长沙人韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产开发经营	10,600.00	93	93	67076107-9
长沙地韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产开发经营	15,400.00	93	93	67076106-0
长沙橘韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产开发经营	22,800.00	93	93	67076104-4

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 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
一、合营企业								
二、联营企业								
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	有限责任	北京	谭宇青	物业服务	500.00	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	北京	何述勤	房地产开发	17,850.00	29.00	29.00	74234252-8
北京华远房地产经纪有限公司	有限责任	北京	胡晓坤	房地产经纪	200.00	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	北京	胡晓坤	房地产经纪	50.00	22.00	22.00	79904877-6

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	参股股东	72260030-7

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			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	代理费	市场价格	17,409,905.63	54.60	22,875,829.42	98.42
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	物业费	市场价格	3,835,871.69	56.79	4,255,273.46	56.79
北京市华远集团有限公司	担保费	同期价格	800,000.00	100.00	15,200,000.00	100.00
北京市华远集团有限公司	利息	同期利率	28,062,937.78	6.31	28,021,293.05	6.31

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北京市华远集团有限公司	销售商品	市场价格	206,000,000.00	12.18		

(2) 关联担保情况

单位：万元 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
北京市华远集团有限公司、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	40,000.00	2009年5月31日~2012年5月31日	否
北京市华远集团有限公司	北京市华远置业有限公司	20,000.00	2009年6月30日~2011年6月29日	否
北京市华远集团有限公司	北京市华远置业有限公司	100,000.00	2009年9月30日~2012年9月28日	否
北京市华远集团有限公司	北京市华远置业有限公司	10,000.00	2010年3月31日~2011年6月29日	否
西安曲江唐瑞置业有限公司	北京市华远置业有限公司	30,000.00	2010年12月6日~2013年11月10日	否
北京市华远置业有限公司	北京华远盈都房地产开发有限公司	10,933.39	2010年11月12日~2020年11月11日	否
北京市华远集团有限公司、北京市华远置业有限公司	北京金秋莱太房地产开发有限公司	30,000.00	2009年7月31日~2013年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	北京金秋莱太房地产开发有限公司	8,000.00	2009年6月30日~2011年6月25日	否
北京市华远置业有限公司	北京金秋莱太房地产开发有限公司	2,000.00	2010年7月28日~2011年6月25日	否
北京市华远置业有限公司	北京金秋莱太房地产开发有限公司	5,000.00	2010年9月26日~2011年6月25日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	9,602.84	2010年6月3日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	469.00	2010年6月28日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	501.45	2010年7月12日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	885.00	2010年7月27日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	224.00	2010年8月11日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	1,753.32	2010年8月26日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	2,596.00	2010年9月21日~2012年5月21日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	3,335.00	2010年11月2日~2012年5月21日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	1,650.00	2010年11月23日~2012年5月21日	否

北京市华远置业有限公司	西安万华房地产开发有限公司	10,000.00	2010年6月2日~ 2012年10月22日	否
北京市华远置业有限公司	西安万华房地产开发有限公司	21,000.00	2010年6月2日~ 2013年5月20日	否
北京市华远置业有限公司	西安万华房地产开发有限公司	5,000.00	2010年7月7日~ 2013年5月20日	否
北京市华远置业有限公司	长沙橘韵投资有限公司	30,000.00	2010年3月1日~ 2012年2月28日	否

(3) 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市华远集团有限公司	30,000,000.00	2010年12月29日	2011年5月14日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	400,000,000.00	2010年6月1日	2011年5月31日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	170,000,000.00	2010年12月10日	2011年12月10日	向控股股东借款
北京银行股份有限公司	1,000,000,000.00	2009年9月30日	2012年9月28日	公司董事长为此银行董事

(4) 其他关联交易

关键管理人员薪酬

项目	本年发生额（万元）
董事	1,304.25
监事	90.76
其他高级管理人员	970.94

6、 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京圣瑞物业服务有限 公司	1,543,168.80		83,438.91	
其他应收款	北京霄云绿都房地产开 发有限公司	48,477,000.00		48,477,000.00	
其他应收款	北京华远房地产经纪有 限公司	3,828.00		3,828.00	



上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京华远房地产经纪有限公司	708,606.33	6,707,613.30
其他应付款	北京市华远集团有限公司	600,000,000.00	578,500,000.00
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	1,280,087.61	34,783,262.68
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	北京圣瑞物业服务有限公司	970,771.71	580,122.81
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	北京圣瑞物业服务有限公司		875,474.00
预收账款	公司高管人员及关联人	27,958,023.00	11,363,107.00

(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。该案历经一审、二审、再审程序，2010年5月6日，北京市第一中级人民法院下达终审判决，判决原北京华远将房屋直接交予被申请人，并由其补偿原北京华远380万元，此判决为生效终审判决。2010年10月，本公司已收到补偿款380万元。

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2010年12月31日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为270,108,964.20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》交予按揭银行之日止。

(十一) 承诺事项：

1、 重大承诺事项

(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
6,880.00	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)
1,720.00	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)
9,000.00	2010.11.15-2015.11.14	投资性房地产	海淀区知春路甲48号4#楼D110室
10,933.39	2010.11.12-2020.11.11		
100,000.00 (注1)	2009.09.30-2012.09.28	固定资产、投资性房地产及土地使用权	西城区北展北街9、11、15号
	2009.09.30-2012.09.28	长沙橘韵公司项目土地	长国用(2008)第030544、030545、007317号(天心区解放西路、天心区湘江大道)土地使用权
	2009.09.30-2012.09.28	长沙人韵公司项目土地	长国用(2008)第007002号(天心区西文庙亭)土地使用权
	2009.09.30-2012.09.28	长沙地韵公司项目土地	长国用(2008)第007001号(天心区湘江大道人民东路东南角)土地使用权
21,016.61	2010.06.03-2012.05.21	土地使用权及在建工程	青房地权市字第20073350号(青岛市市北区福州北路139号)
10,000.00	2010.06.02-2012.10.22	土地使用权及在建工程	华远君城部分土地使用权西未国用(2007)出第964号(西安市未央区马旗寨路南)及一、二期在建工程
21,000.00	2010.06.02-2013.05.20		
30,000.00	2010.12.06-2013.11.10	土地使用权	西安曲江唐瑞置业有限公司西安市未央区东二环路东侧WY4-99-33-1号宗地及WY4-99-34-2号宗地土地使用权

注1: 此借款同时由北京市华远集团有限公司提供质押担保, 详见附注(八)、5、(2)。

②、质押资产情况

质押物名称	年末账面价值(万元)	质押权人名称	质押借款余额(万元)
全资子公司华远置业持有的西安曲江唐瑞置业有限公司100%的股权	12,092.27	民生银行总行营业部	30,000.00

②、关于下属控股孙公司西安万华房地产开发有限公司借款事项

公司下属控股孙公司西安万华房地产开发有限公司（以下简称“西安万华”）提供给西安大明宫建材实业（集团）有限公司的借款 270,534,000 元，由本公司承诺的西安大明宫建材实业（集团）有限公司未来在西安万华的应分配税后利润扣除。

(十二)资产负债表日后事项:

资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	389,064,562.8
经审议批准宣告发放的利润或股利	389,064,562.8

(十三) 其他重要事项:

1、 其他

(1) 关于本公司获取项目用地的说明

2010 年 11 月 26 日，公司的全资子公司华远置业获得北京市国土资源局发出的中标通知书，华远置业与北京盛世新业房地产有限公司（以下简称盛世新业）组成的联合体以联合投标的方式取得了北京市通州区梨园镇砖厂村居住项目（配建“限价商品住房”与“定向安置房”）国有建设用地使用权（交易编号：京土整储招（通）[2010]126 号），项目竞买成交价为 178,000 万元，华远置业与盛世新业投资设立了北京新通致远房地产开发有限公司负责开发此项目，并于 12 月 15 日取得了企业法人营业执照。截止本报告签发日，土地使用权证正在办理之中。

(2) 关于本公司向关联方转让房产事项的说明

2010 年 12 月 28 日，公司的全资子公司华远置业召开董事会，决议将名下的北京市西城区南礼士路 36 号华远大厦三层销售给本公司控股股东北京市华远集团有限公司，购买价款为 931.79 万元，双方已签订转让协议。截至本报告报出日，价款已收到，房产过户手续正在办理之中。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
	501,992,221.43	100.00			167,744,620.12	100.00		
组合小计	501,992,221.43	100.00			167,744,620.12	100.00		
合计	501,992,221.43	/		/	167,744,620.12	/		/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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 (%)	
1 年以内						
其中：						
	501,992,221.43	100.00		167,744,620.12	100.00	
1 年以内小计	501,992,221.43	100.00		167,744,620.12	100.00	
合计	501,992,221.43	100.00		167,744,620.12	100.00	

本年无实际核销的其他应收款。

年末数比年初数增加 334,247,601.31 元，增加比例为 199.26%，增加原因为与子公司之间往来款增加所致。

年末余额中应收全资子公司华远置业款项 500,192,221.43 元，占其他应收款总额的比例为 99.64%。

(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	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	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	1,000,000,000.00	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37			100.00	100.00

年末长期股权投资不存在需计提减值准备的情况。

4、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	414,298,197.34	352,743,250.87
合计	414,298,197.34	352,743,250.87

5、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	412,507,783.32	349,452,840.73
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		
无形资产摊销		
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-414,298,197.34	-352,743,250.87
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	81,450,596.03	304,182,597.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,165,815.12	20,009,600.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	83,825,997.13	320,901,787.53
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	4,646,130.74	262,894.33
减：现金的期初余额	262,894.33	23,893,388.30
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	4,383,236.41	-23,630,493.97

(十五) 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-14,521.32
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	61,446.98
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,545,007.61
所得税影响额	389,882.23
少数股东权益影响额（税后）	-179,442.68
合计	-1,287,642.40

2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		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	21.34	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.40	0.41	0.41

十二、 备查文件目录

- 1、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财务报表。
- 2、载有立信会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
- 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**  
**2011年3月3日**

# 内部控制鉴证报告

信会师报字（2011）第 80023 号

华远地产股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的华远地产股份有限公司（以下简称贵公司）董事会《关于内部控制的自我评价报告》涉及的与 2010 年 12 月 31 日财务报表相关的内部控制有效性的认定。

贵公司董事会的责任是建立健全内部控制并保持其有效性，我们的责任是对贵公司内部控制的有效性发表意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对贵公司在所有重大方面保持了与财务报表相关的内部控制有效性评价是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生和未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序的遵循程度，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

我们认为，贵公司按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》规定的标准于 2010 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：朱锦梅

中国注册会计师：王 可

中国·上海

二〇一一年三月一日



## 华远地产股份有限公司 2010 年度 关于公司内部控制的自我评价报告

### 一、 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。

2007 年 2 月，幸福实业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）》。

2008 年 2 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”。2009 年 3 月 26 日，经上海证券交易所核准，公司的股票简称由“ST 幸福”变更为“华远地产”，股票代码“600743”不变。

2010 年 3 月，公司实施了 2009 年度分红送股方案，每 10 股送 2.5 股，使公司总股本由 77,812.9126 万股增至 97,266.1408 万股。

住所：湖北省潜江市湖滨路 21 号

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（不含危险化学品）；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）。

## 二、 公司建立内部控制制度的目标及遵循的原则

### （一） 公司建立内部控制制度的目标：

- 1、加强公司经营管理，提升管理水平，提高管理效率；
- 2、规范会计行为，保证会计资料真实、完整；

- 3、堵塞漏洞、消除隐患，防止并及时发现、纠正错误及舞弊行为，保护公司资产的安全、完整；
- 4、确保国家有关法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行。

**(二) 公司内部控制制度的建立遵循了以下基本原则：**

- 1、内部控制应当符合国家有关法律、法规以及公司的实际情况；
- 2、内部控制应当约束公司内部涉及经济、会计工作的所有人员，任何单位和个人都不得拥有超越内部会计控制的权力；
- 3、内部控制应当涵盖公司内部涉及会计工作的各项经济业务及相关岗位，并应针对业务处理过程中的关键控制点，落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节；
- 4、内部控制应当保证公司内部涉及会计工作的机构、岗位的合理设置及其职责权限的合理划分，坚持不相容职务相互分离，确保不同机构和岗位之间权责分明、相互制约、相互监督；
- 5、内部控制应当遵循成本效益原则，以合理的控制成本达到最佳的控制效果；
- 6、内部控制应随着外部环境的变化、公司业务职能的调整和管理要求的提高，不断修订和完善。

**三、 公司内部控制制度的主要组成及实施情况**

**(一) 公司法人治理结构**

公司根据《公司法》、《上市公司章程指引》和其他有关法律、法规以及公司实际情况，建立了较为完善的法人治理结构。股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的常设决策机构，下设提名与薪酬委员会、审计委员会、战略与投资委员会三个专门委员会，其中审计委员会下设内审部为日常办事机构。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，对《公司章程》规定应由股东大会决定的重大事项提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、经理的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司根据需要对《公司章程》不断进行修订和完善，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》以及《总经理工作细则》。公司“三会”制度对股东大会、董事会、监事会、总经理的职责和工作程序，董事长、董事、监事、总经理的任职资格、职权、义务等作出了明确的规定，规范了公司“三会”日常运作，明确了公司股东大会、董事会、监事会以及经营管理层之间的权力制衡关系，保证公司最高权力、决策、监督、管理机构的规范运作。同时，公司制定了《独立董事工作制度》、《奖励基金管理办法》、《信息披露管理制度》、《高管持股管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《投资者关系管理制度》、《募集资金管理制度》、《独立董事年度报告工作制度》、《审计委员会年度审计工作规程》、《审计委员会工作细则》、《内审工作制度》、《外部单位报送信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》、《年报报告制度》等相关制度。其中《外部单位报送信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》、《年报报告制度》是 2010 年度为确保公司信息披露公平、真实、准确、及时而新制定并实施的。

我们认为公司治理结构完善，各权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间权责分明、各司其职、相互制衡，符合《公司法》、《证券法》、公司“三会”制度及其他相关法律法规的要求。股东大会通过董事会对公司进行日常管理和监督；董事会全面负责公司的经营管理决策，制订公司的经营方针、战略目标和年度综合计划，很好地履行了其职责，对股东大会负责并报告工作；董事会下设的提名与薪酬委员会、审计委员会、战略与投资委员会等委员会认真履行职责，辅助董事会工作；监事会认真履行其职责，起到很好的监督作用。

## **(二) 财务管理制度**

公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，按照《会计法》、企业会计准则等有关规定，结合公司实际情况制定了《财务管理制度》、《会计核算管理办法》、《资金管理制度》、《资金统一调配管理制度》、《总部对城市公司财务管理规定》等基本管理制度，并在此基础上制定了包括《财务人员岗位职责》、《支票、现金领取及

报销的管理办法》、《固定资产管理制度》、《合同及收付款管理办法》、《销售业务中的财务管理原则》、《成本核算管理办法》及《会计档案管理办法》等实际工作管理办法，规范了公司的会计核算和财务管理工作。

公司严格执行了上述的财务管理制度，真实完整地提供了公司的会计信息，保证了公司财务数据的真实可靠，确保机构分离、职责分离、钱账分离、账物分离，明确了各机构和岗位的职责权限，形成相互制衡机制，经济业务的发生均经过合规的授权审批。

每季度末公司对资产进行分类分析，从流动性、安全性、收益性等方面对公司资产进行逐项分析，及时发现问题，防止不良资产的产生和恶化。

### **(三) 劳动人事分配管理规章制度**

公司依据国家有关法律法规，结合绩效工资分配改革，编制了《人力资源管理制度》、《培训制度》、《职员守则》、《薪酬制度》、《绩效管理制度》、《异地外派管理制度》等制度，对劳动合同管理、工资分配管理、员工和技术人员以及干部管理考核、奖惩条例、劳动定员和调配管理、员工培训、员工纪律、社会保险管理以及退休管理等作出了全面的规定，全面规范公司的劳资关系和人事管理。同时在实际过程中根据管理需求不断进行完善。

### **(四) 工程保证担保体系**

公司从 2002 年起开始推行“工程保证担保”，其中包括：投标保证担保、承包商全程履约保证担保、开发商支付保证担保、劳务工资支付担保、监理全程履约保证担保、工程保修保证担保、设计（地质勘查）履约保证担保、房屋质量保修担保八种形式，旨在通过完整的担保制度体系建立“信誉机制”，通过各合作伙伴和公司的优良合作，达到产品信誉好、品质高、客户满意的最终目标，创造客户、开发商、承包商、材料供应商多方“共赢”的局面。此外，通过担保的实施，鼓励信誉良好的承包商、材料供应商更好地合作履约，同时为信誉良好的企业提供更多的机会，降低双方的运营成本，逐渐形成整个公司的战略发展联盟体。

### **(五) 信息化管理**

公司为在全国范围内跨地域发展打下了坚实的信息化基础，实现精细化管理，提高工作效率，并根据公司组织架构和业务流程的调整不断完善 OA 办公自动化系统和 ERP 系统。同时建立异地城市档案管理数字化系统，提供远程在线查询等功能。进一步强化内部信息共享，有效地整合了现有及未来业务应用系统的信息数据。为保证公司 IT 系统的安全与稳定，对办公楼网络设备技术等级、综合布线系统、安全保障系统和视频会议系统等不断进行升级完善。信息管理人员任务分工明确、恪尽职守，有效地履行了公司赋予的职责。

#### **(六) 业务环节内部控制制度**

(1) 运营方面，公司以“跨区域、多项目”发展模式为出发点，施行“总部—城市公司”两级管控模式，规范了总部及各城市公司的组织关系、权责结构和岗位职责，建立了较为完善的流程体系，业务范围涉及研发类、设计类、工程类、采购类、营销类、客服类、成本类、计划类、后评估类、资产类、联检类、流程类、品牌类等 13 个管理领域。涵盖了项目论证、定位策划、规划设计、施工建设、营销售后、物业管理各阶段，保证了项目开发建设全过程业务工作均处于受控状态。形成了比较完善的业务内部控制体系，各业务单元职责明确、具体，涵盖了公司经营管理的各层面和各主要业务环节，保证了各项业务有章可循、规范操作。年内公司结合实际工作开展的具体反馈，持续对授权体系、流程体系文件进行了优化及完善，共完成流程修订 53 次，修订后的全套流程文件共 46 个，包含 22 个流程和 24 个作业指引。公司还将在今后的工作实践中进一步健全和完善各项流程及制度，以提高公司的管理水平和业务工作效率，防范经营风险。

(2) 技术方面，根据公司整体管控模式，在公司项目的设计管理、工程管理方面严格执行《设计管理流程》、《工程管理流程、材料设备验收管理流程》、《产品、技术及标准研究管理流程》、《产品标准管理流程》等 5 个主要管理流程及《专项设计管理作业指引》、《设计评审作业指引》、《施工组织设计审查及进度控制作业指引》、《施工过程关键工序检查管理作业指引》、《工程档案管理作业指引》、《现场施工样板管理作业指引》、《工程验收管理作业指引》、《房屋接管及维保管理作业指引》、《城市公司工程检查管理作业指引》等流程指引。并根据公司管理实践进行修订和完善。

在产品设计管理方面，公司各项目产品设计工作按照项目定位报告、项目一级开发计划及各阶段成本限价指标要求开展，并依据公司《授权手册》及相关设计管理流程、指引文件进行设计组织及成果评审工作。通过对产品设计流程及标准化文件的健全及实施，对产品的设计质量、进度、成本实现了整体的把控及细节管理。

在工程管理方面，根据公司管控模式建立了二级检查、监督机制，并通过流程修订明确了各岗位管理职责，从工程施工组织设计审查、关键工序检查管理、工程营造全过程管理与监督、工程竣工验收与物业接管等方面加强了监督与检查力度，确保了项目的施工过程处于受控状态，使项目的工程质量、进度、成本及资源得到最合理的控制。

另外，在产品标准及产品研究工作的组织及管理中，推行精细化管理。通过将公司产品标准及一系列研究成果在公司项目中的整体实施，有效的对项目定位、设计及实施过程提供了全面的基础性支持、进一步加强对产品细节的关注力度、规范了管理及操作方法。

(3) 成本控制方面，公司总部在成本管理中心和城市公司合约预算部设有专业成本管理岗位，每个项目均设置成本主管和预算工程师负责成本管控工作。为对项目开发成本进行有效的控制，公司制定了《项目成本管理流程》、《合同管理作业指引》、《变更（洽商）管理作业指引》、《造价咨询管理作业指引》，并依据流程制度对成本进行管控。公司每个项目须制定《设计阶段目标成本指导书》和《实施阶段目标成本控制书》，经评审和会签程序审批后作为项目成本的控制依据。在项目实施过程中，成本管理人员通过对项目动态成本监控和预计，对发现的问题及时进行成本预警和纠偏，保证项目成本控制在合理范围。成本管理中心和合约预算部在设计阶段下达设计限额，对设计成果进行评审，对超设计限额和不合理的问题提出评审意见和改进建议。根据《招标管理流程》，成本管理中心和合约预算部负责招标相关工作，包括招标文件经济条款编制、经济标评标等工作，对定标提供成本专业意见。合同的签订、变更洽商、应付款和付款均需按流程及《授权手册》的规定进行成本审核。城市公司合约预算部按流程规定对工程结算书进行审核后方可进行合同结算和结算款支付，按《授权手册》规定需上报的由总部成本管理中心进行专业审计。

4、招标采购与付款方面，建立岗位责任制，明确相关岗位的职责、权限，确保不相容岗位相互分离、制约和监督。公司制定并严格执行《合同管理作业指引》、《招标管理流程》、《评标作业指引》、《供方及合作伙伴管理作业指引》，通过以上制度文件严格控制招标考察、招标报名、发标、投标、评标等各个关键环节，规范工作方法和工作标准。依照招标法等相关规定，本着公开、公平、公正的原则进行招标采购工作，择优选择最适合公司项目开发建设的承包商和供货商。

(5) 投资管理方面，为保持公司可持续性发展，公司建立健全了一系列关于投资管理的制度，并组建了相应的控制程序，在确定项目投资前，需对其可行性进行科学论证，公司各个层面均有明确的分工。为降低公司项目投资管理的诸多风险，公司设有战略投资委员会，由董事长、总经理、财务总监、董秘、总经理助理等人员组成，并制订了相应的《项目决策委员会工作章程》。在具体操作过程中，主要参与部门有：研究发展部、风险控制部、财务中心、董办、成本管理中心、技术部及城市公司经营开发部等部门，上述部门依据《项目论证与可行性研究管理流程》进行分析讨论，对投资可能产生的决策风险、法律风险、财务成本风险、工程技术等各类风险进行提前预警及防范。

(6) 财产保全方面，严禁未经授权的人员对财产的直接接触，采取了定期盘点、财产记录、账实核对、财产保险等措施，确保各项财产的安全完整。公司已对货币资金的收支和保管业务建立了较严格的授权批准程序，对办理货币资金业务的不兼容岗位已作分离，相关机构和人员存在相互制约关系，资金管理方面未出现坐支现金、违规支付和账实不符的现象，没有影响货币资金安全的不适当之处。固定资产方面，公司每年组织编制下年度固定资产购置计划，经公司审批程序批准后下达执行。公司制定的《固定资产管理制度》规范了固定资产的购置、领用、核算、日常管理维护、清查报废等。

(7) 对外担保法规方面，根据《公司法》及证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》要求，在《公司章程》中严格规定了对外担保的审批程序和审批权限，有效地防范了公司对外担保风险。



(8) 关联交易方面，根据有关法律法规的规定，公司在《公司章程》和《董事会议事规则》、《股东会议事规则》中严格规定了关联交易的审批权限和审批程序，做到了关联交易的公平和公允性，有效地维护股东和公司的利益。

#### **(七) 控股子公司内部控制**

公司目前拥有 1 家全资子公司，该子公司拥有 15 家控股子公司、4 家联营公司、4 家参股公司。根据公司总体战略规划的要求，公司建立完善了总部内部控制和对参控股公司的内部控制制度，如《北京市华远置业有限公司授权手册》、《总部对商业管理公司授权手册》、《总部对城市公司授权手册》、《物业公司申报审批授权体系》等。公司建立了对参控股公司的控制架构；明确公司对参控股公司的三会管理及公司向参控股公司派出、选任董事、监事、高级管理人员的方法。统一协调参控股公司的经营策略和风险管理策略；制定重大事项内部报告制度；规范子公司重大投资、收购或出售资产、对外担保、签订重大合同等经济行为；定期取得参控股公司财务报表和生产经营分析资料，及时检查、了解控股子公司生产经营及管理状况。对参控股公司在生产经营控制、财务监督与管理、投资管理、劳动人事工资管理及信息披露等方面进行了规定，规范了参控股公司的各项生产经营管理活动，有利于公司总体经营及战略目标的实现。

公司董事会审计委员会下设的内审部，2010 年根据公司董事会审计委员会的要求及《内审工作制度》和《2010 年度内审部工作计划》，开展了专项审计和公司内部管理审计，有效协助审计委员会督促公司各职能部门防范控制风险，提高管理效率。

#### **(八) 行政管理制度**

公司行政管理严格按照《公章使用制度》、《档案资料管理规定》、《公文管理及行文规定》、《会议管理规定》、《施工现场办公区管理规定》、《办公用品、办公设备购买规定》、《公司集体活动管理规定》、《出差管理规定》、《机动车及驾驶员管理规定》、《公司制度制定及颁布规定》、《重大事项报告及内部常规工作信息管理规定》、《品牌管理规定》、《危机管理制度》等制度规定运行，保证公司行政办公秩序的正常有效运行。

#### 四、 控制程序

##### (一) 内部稽核

为了加强会计核算和会计监督，提高会计工作质量，保证会计信息的真实性、完整性和合法性，根据公司的实际情况，制定了内部稽核制度。

##### (二) 交易授权

公司根据不同事项类别，采用不同的授权审批方式。

一是一般授权，公司每个部门制定管理制度，并汇编成册，明确各个环节的授权，如费用开支方面，以财务管理制度为基础，制订了费用报销程序；

二是特别授权，根据《公司法》、《公司章程》以及相关法律法规的规定，对经营方针、重大投资、融资、担保、关联交易等重大经营活动，由董事会审议决定；超越董事会权限的，由董事会审议，报股东大会批准。

##### (三) 职责划分

公司在经营管理过程中，为防止错误或舞弊的发生，建立了岗位责任制度和内部牵制制度，实施不相容职务相互分离控制方法，确保机构分离、职责分离、钱账分离，明确各机构和岗位的职责权限，形成相互制衡机制。不相容职务主要包括：授权批准、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等职务。

##### (四) 监督检查

公司各项内部控制制度的主导部门，会对制度的执行情况定期进行检查，以保证各项制度的有效实施。公司结合房地产行业的特点及自身具体情况，制定了《流程管理制度》、《绩效管理制度》以及《总部对城市公司联检管理流程》，并进一步制订了《总部各业务单元流程检查标准》、《城市公司联检评价表》，明确了流程检查的标准，对内控制度的执行情况定期进行检查，以保证各项制度的有效实施。由公司运营管理部主导，每月根据公司业务进展情况，制定流程检查计划，并按计划对总部各业务单元的各项制度执

行情况进行检查，以保证制度的执行无偏差；以运营管理部为主，组织成本管理中心、技术部、招标采购部、客服中心、人力资源部、风险控制部、总经理办公室等专业单元，每月对城市公司的经营管理、成本控制、设计及施工管理、营销管理、客户服务、人力资源管理、风险控制、行政管理等各方面的进展情况进行跟踪了解及日常检查，对发现的问题随时进行沟通、改进；每季度依据《联检计划》赴城市公司现场进行检查，以保证各城市公司开展的各项经营活动符合公司内控制度的要求。以上的月度、季度检查情况按公司《绩效管理制度》进行考核。

内审部按照《内审工作制度》进行监督检查，并向公司董事会审计委员会报告，起到了监督检查作用。

#### **(五) 风险评估**

公司风险防范意识强，以预防控制为主。事前审批经济业务的合理性、合法性，是否违反国家法律法规和公司的规章制度；经济业务办理过程中审核其是否在授权范围内经办；事后对经济业务进行再审核，严格控制各方面的风险。公司充分认识到风险评估是有效实施内部控制的重要环节，重视对影响企业内部控制目标实现的各种不确定因素进行评估分析并采取积极应对策略，以提高公司抵御风险的能力，实现经营目标，维护公司持续、稳定、健康的发展。

### **五、 内部控制的改进和完善**

公司现有的内部控制制度符合国家法律法规的要求，符合当前公司生产经营实际情况需要，能够为公司各项生产经营管理活动的健康运行提供保证。对于目前公司在内部控制制度方面存在的问题，公司拟采取下列措施加以改进、提高：

- (一) 加强对与公司生产经营和证券管理有关的法律法规、制度的宣传和学习，增强广大职工特别是公司董事、监事、高级管理人员、关键部门负责人、各业务部门主要负责人的诚实守信、依法经营意识。**

- (二) 制定内部控制制度要考虑周详,既要全面覆盖公司经营管理的各个方面,也要有所侧重,将控制重点放在对企业经营管理有重大影响或者比较容易产生漏洞的重要环节、重要业务、重点岗位、重要人员上。同时,要考虑内部控制的适用性、可操作性,应充分考虑企业的经营特点和产权结构。
- (三) 进一步加强对公司内控制度的执行力度,充分发挥公司风险控制部和内审部的职能作用,强化内部审计工作,继续抓好季度和年度全面检查工作和专项检查工作,推动内部审计从事后、事中审计向全过程审计转变,突出抓好关键问题和关键环节的检查控制。
- (四) 注重内部控制体系的不断改进与完善,根据国家的相关法律、法规以及经济环境的变化适时改进内部控制制度。

## 六、 内部控制自我评价

我们认为:公司现有的内部控制制度完整、系统、合理、合法,符合我国有关法规和证券监管部门的要求;内部控制制度的制定从公司当前经营管理实际情况出发,实用性、可操作性强;建立的内部控制制度有效并得到了一贯的落实和执行,保证了公司各项生产经营管理活动的正常进行,对经营风险起到有效的控制作用,能够保证财务报告的真实性、可靠性。

华远地产股份有限公司  
二〇一一年三月三日

## 华远地产股份有限公司 2010 年履行社会责任的报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

### 一、 前言

企业社会责任，是指企业在创造利润、对股东承担法律责任的同时，还要承担对员工、消费者、社区和环境的责任。企业在经营过程中除了要考虑投资人的利益或企业本身的利益之外，还应考虑利益相关者和全社会的利益，以实现企业与经济社会可持续发展的和谐统一。随着经济的发展与社会的进步，企业的可持续发展越来越与社会的可持续发展紧密结合，企业对社会责任的承担也越来越成为全面评价企业的重要标准之一。

华远地产股份有限公司（以下简称“华远地产”或“公司”）一直秉承“来源于社会，服务于社会”的企业宗旨，在企业的持续发展过程中充分尊重与重视对社会所担负的责任，将企业的成长与对投资人及客户的价值回馈、员工的发展以及社会环境的发展等等密切结合，努力在实现自我发展目标的同时为社会创造更大的价值。

公司于 2010 年创造的每股社会贡献值为 1.22 元（每股社会贡献值的计算主要根据归属于母公司所有者的净利润 401,059,082.26

元、为国家创造的税收 506,818,154.61 元、向员工支付的薪酬 90,495,330.33 元、向银行等债权人支付的借款利息 191,470,906.06 元,合计 1,189,843,473.26 元,以公司总股本 972,661,408.00 股为基数计算),比 2009 年增长 22%。

## 二、 践行承诺,持续推行业权与担保制度

华远地产创新行业规则、规范自身行为,在业界创立并实践多年的“工程保证担保制度”和“业权制度”,在 2010 年度进入第七个年头,两项制度继续深入推行实施,并取得进一步成果:

业权分配,即购房业主所享有的权益不仅应包含自己所购买的房屋的权益,还应按份额与其他业主共同享有社区可经营的公共场所、公共位置广告、人防工程、地面公共停车位等公共部分的全部收益(按政策规定归政府或其他部门的权益除外)。

2010 年度,尚都、盈都两个项目业主共获得业权收益逾百万元,将用于为业主抵扣物业管理费用等。

截至 2010 年,除华远·尚都国际中心、华远·盈都大厦外,华远地产旗下华远·静林湾、华远·裘马都、华远·君城、华远·九都汇等多个项目都实行了业权分配制度,保障华远业主获得应有的权利和利益。

工程担保制度下公司为每位购房者提供一份额外的产品质量保障,即由担保公司开具的《保函》。保函中规定:当业主入住后,房屋如果出现质量问题,担保公司将始终监督并保证保修单位在房屋保

修期内，按《商品房买卖合同》约定以及其他文件的规定履行保修义务，如果经过正常的保修或维修后仍然无法修复时，业主可以利用保函向担保公司进行索赔。

继在华远·尚都国际中心、华远·盈都大厦、华远·静林湾、华远·昆仑公寓、华远·裘马都、华远·君城等多个项目实践之后，2010年度公司在华远·九都汇项目开始实施工程担保制度，为该项目高水平的工程质量提供保驾护航。

### 三、完善企业产品标准

2010年，公司在产品技术研究、产品标准研究、战略合作伙伴发展研究等方面也取得了较大进展，研究工作重点从项目应用角度出发，兼顾公司战略发展的需求，有效提高了研究工作的实用性、持续性、前瞻性。结合公司的业务管理流程，重点关注研究成果的内部推广及应用，并在阶段性工作成果文件中予以落实，通过列入计划考核保证了成果的落地与执行。全年共完成产品技术研究工作18项，其中“常用材料、技术、设备系统研究”1项、“模块及基础性研究”8项、“施工工艺研究”1项、“四新类专题研究”1项、“战略合作伙伴发展支持性研究”5项、“邀请供方发展支持性收集、研究”3项，并根据技术研究成果，对公司产品标准进行了补充与修订，合计新增标准条目101条、修订16条，通过不断完善、丰富产品内涵，加强了公司产品的核心竞争力，在确保为社会提供高品质产品的同时，也力求实现企业与合作伙伴的和谐共赢。

#### 四、参与保障房建设，为改善社会民生出力

当低收入人群的购房需求与高企的房价之间的矛盾日益突出，加大保障房供应，成为当前保障民生、缓解社会矛盾的重要手段，这不仅是政府的责任，也是房地产企业的责任。

2010年，公司通过联合投标的方式取得了北京市通州区梨园镇砖厂村居住项目，该项目由定向安置房、限价商品房和普通商品房三部分组成，总建筑面积约31万平方米中包含定向安置房约8.8万平方米和限价商品房7万平方米。目前该项目已在紧密筹备建设中，华远地产将严格控制施工质量和工期，建设符合品质要求的保障房屋，为保障房建设工程出一份力。

#### 五、持续完善各项服务工作，提供客户贴心服务体验

2010年，华远地产持续推进“全员、全程、全新”的三全服务模式，在产品开发各环节都主动前置的以客户需求为导向进行整体决策，同时公司各部门之间形成系统的客户服务职能体系，将“诚信为本、客户至上、服务为先”的服务宗旨坚持贯穿于工作始末，积极为客户提供全方位高品质的贴心服务。

华远地产一直在客户服务模式的创新之路上不断探索前进，力求通过一系列服务举措，增强客户服务触点感受并努力超越客户期望。如项目总经理信箱的建立，是主动为客户搭建透明公开交流平台的专业方式；向客户承诺“客户入住阶段房屋缺陷七天内全部解决”，为提高维修服务工作提供了有效保障；客户服务热线电话的开通，实现了与客户零距离沟通的便捷途径等。



客户满意度是华远地产始终关注的重点工作，定期组织开展所有项目的客户满意度调查工作，并借此更加全面深入的收集客户意见建议，调整工作提升方向，鞭策我们改善服务管理水平，从而提高客户对华远地产品牌及产品、服务的忠诚度与自豪感。

华远地产通过对自身客户关系管理平台使用功能的不断优化，为接收客户报修和投诉、帮助客户解决问题起到了更加高效的支持作用，功能优化后的信息显示方式更为清晰、系统报表的分析数据更为全面、操作程序随着优化的深入更为方便快捷，同时相关数据也为工程、设计、营销等多部门提供了产品提升工作建议。

2010年，华远客户俱乐部“华远会”成功推出一周年，通过我们积极开拓服务渠道、提供贴心周密服务的良好运营，对华远地产品牌提升、项目持续营销、客户互动维系起到了积极推动作用。目前会员人数已突破4千人，华远会汇同近百家品牌商户为会员提供了全方位的专属服务及会员活动。作为华远地产与业主、社会各界之间沟通的平台，华远会将继续倡导“建筑家、分享爱”的理念，发挥积极的纽带作用，以细致高效的服务，打造更多高品质产品。

## **六、保障员工权益，注重员工发展**

2010年，公司继续实施完善的员工保障体系和员工培训与发展体系，在原有的各项安排基础上，年内公司为全员增加购置了人身意外伤害保险，为员工举办压力管理等方面的培训，组织员工参加各类文体活动，促进员工身心平衡健康发展。同时，公司从业务规模、知识结构、资源配置、人才储备等方面制定了不同层级、层次的培训计划，并从专业能力及管理基础能力两方面，组织进行了多种模式的培

训与实践，以促进公司管理和业务人员综合素质的提升。2010 年公司对 KSP（重点梯队培养计划）团队人员继续实施系统培养方案，共输送 7 名 KSP 人员参加《清华大学房地产总裁研修班》，并组织其他定向培养人员参加了公司《团队管理》、《高校经理人的选用育留》等专题内训。另外，为了提升公司管理人员的管理能力，公司在 2010 年实施了在线管理课程学习计划，公司所有管理人员以及 KSP 团队人员全部参加了为期一年的在线课程学习。通过整合资源的在线学习方式，参加学习人员在 2010 年先后学习了十几门管理类课程，为公司管理人员尤其是新任经理人提升管理意识和水平起到较大的帮助。

## 七、积极参与公益活动

华远地产与全国工商联住宅产业商会等六家单位共同组建 REICO 工作室，在 2010 年度继续发布专业性的市场分析报告，真实客观反映、解读房地产市场现状以及各种行业数据信息，为投资者、决策者、管理者、消费者提供具说服力的判断依据。

另外，2010 年公司组织员工志愿者参与了多项社会志愿服务活动，包括探访打工子弟学校流动儿童，组织安康灾区慰问爱心公益活动，参加“送温暖、献爱心”社会捐助活动等等，为社会贡献一份温暖和爱心。

公司连续二十多年支持中国的体育事业，特别是桥牌运动。华远女队的全部队员分别于 2009 年和 2010 年两次作为主力队员组成国家队取得“威尼斯杯”世界桥牌女子团体锦标赛和“麦考尼尔杯”世界桥牌综合锦标赛女子团体赛冠军，并受到国家体育总局、全国妇联

的表彰并授予三八红旗手团体称号。

步入2011年，华远地产将继续在追求企业经营效益，为投资人创造良好回报的同时，积极地承担企业的社会责任，在企业发展的同时，积极推动周边社会的可持续发展，力争实现经济、社会和环境的和谐共赢。

华远地产股份有限公司

董事会

2011年3月3日