



## 华远地产股份有限公司

### 2010 年年度报告摘要

#### §1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 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。

1.4 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

1.6 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。

#### § 2 公司基本情况简介

##### 2.1 基本情况简介

股票简称	华远地产
股票代码	600743
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼
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

## 2.2 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

## § 3 会计数据和业务数据摘要

### 3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	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

### 3.2 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
----------------------	------	------	-------	------

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

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

#### § 4 股本变动及股东情况

##### 4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	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

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
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	/	/

4.2 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一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	
陈海钿		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。				

#### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

##### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 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。

4.3.2.2 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

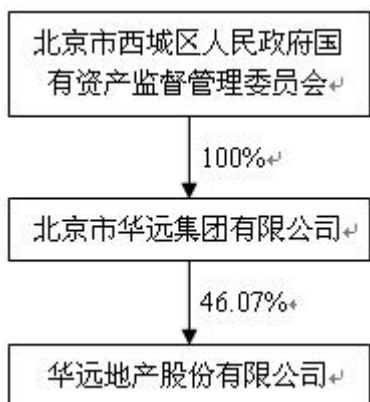
名称	北京市华远集团有限公司
单位负责人或法定代表人	任志强
成立日期	1993 年 9 月 28 日
注册资本	1,210,746,785.94
主要经营业务或管理活动	投资及投资管理；城市建设开发；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。

4.3.2.3 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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

## § 5 董事、监事和高级管理人员

### 5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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	职工监事	女	53	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	60.41	否
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	男	38	2010年1月	2011年10月	0	0	213.06	否

	理			28 日	8 日				
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	/

## § 6 董事会报告

### 6.1 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指导思路已经明确。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，在不超出年度投资计划 20% 的范围内增加总投资。

### 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)

分行业						
房地产业	1,755,941,085.77	846,549,873.95	51.79	51.99	51.37	增加 0.2 个百分点

### 6.3 主营业务分地区情况表

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	

### 6.4 募集资金使用情况

适用 不适用

变更项目情况

适用 不适用

### 6.5 非募集资金项目情况

适用 不适用

报告期内公司各项目均按照计划推进，详见 6.1 “管理层讨论与分析”。

### 6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### 6.7 董事会本次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。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

## § 7 重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

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	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（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）	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
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	是	是

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

□适用 √不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
北京市华远集团有限公司	20,600	12.18		

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额206,000,000元。

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
北京市华远集团有限公司			600,000,000.00	600,000,000.00

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

适用 不适用

### 7.5 委托理财

适用 不适用

### 7.6 承诺事项履行情况

#### 7.6.1 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

适用 不适用

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 个月内不上市交易或转让。</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>
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	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	<p>一、按承诺履行中。</p> <p>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</p>



<p>诺</p>	<p>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。</p> <p>二、另外，因重大资产重组截至吸收合并基准日 2006 年 10 月 31 日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。</p>	<p>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。</p>
----------	--	---

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

适用 不适用

### 7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

#### 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，建华置地需为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。

## 7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

### 7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

### 7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

### 7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

### 7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任报告，详见年报全文。

## § 8 监事会报告

### 8.1 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。

### 8.2 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。

### 8.3 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。

### 8.4 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。

### 8.5 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。

## § 9 财务会计报告

### 9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

### 9.2 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



9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 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。

9.5.2 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。

9.5.3 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

9.5.3.1 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主体

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

9.5.3.2 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

9.5.4 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		

董事长:任志强  
 华远地产股份有限公司  
 2011年3月3日