

**华远地产股份有限公司**

**600743**

**2010 年半年度报告**

# 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、董事会报告.....	7
六、重要事项.....	11
七、财务会计报告（未经审计）.....	16
八、备查文件目录.....	82

**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) 公司半年度财务报告未经审计。

(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：保证半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	ir@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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 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) 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,详见公司于 2008 年 8 月 25 日公告的《湖北幸福实业股份有限公司关于重大资产出售暨以新增股份换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司实施情况报告书》及《湖北幸福实业股份有限公司股权分置改革实施公告》。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”。

(七) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	7,713,875,427.98	6,881,453,655.62	12.10
所有者权益(或股东权益)	1,830,627,046.46	1,726,949,033.62	6.00
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.8821	2.2194	-15.20
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	243,280,242.65	206,911,710.76	17.58
利润总额	242,078,610.53	209,659,430.17	15.46
归属于上市公司股东的净利润	171,490,925.44	155,507,695.21	10.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	172,580,454.78	154,336,648.23	11.82
基本每股收益(元)	0.18	0.20	-10.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.18	0.20	-10.00
稀释每股收益(元)	0.18	0.20	-10.00
加权平均净资产收益率(%)	9.61	9.78	减少 0.17 个百分点

经营活动产生的现金流量净额	-622,191,001.03	641,325,252.49	-197.02
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.6397	0.8242	-177.61

## 2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-13,703.80
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	-188,305.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,187,928.32
所得税影响额	300,408.03
合计	-1,089,529.34

## 三、股本变动及股东情况

### （一）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。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				32,285 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	无
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	4.915	47,808,948	9,561,790	27,500,000	无
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
马信琪	境内自然人	0.688	6,693,184	6,693,184	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
湖北华明实业股份有限公司	境内非国有法人	0.529	5,150,000	30,000	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
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			
名流置业集团股份有限公司	20,308,948		人民币普通股 20,308,948			
深圳市君利得商贸有限公司	19,000,000		人民币普通股 19,000,000			
马信琪	6,693,184		人民币普通股 6,693,184			
潜江市农村信用合作联社	5,640,988		人民币普通股 5,640,988			
湖北华明实业股份有限公司	5,150,000		人民币普通股 5,150,000			

广州市天河大东园酒店	1,643,465	人民币普通股	1,643,465
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
陈海翎	1,160,000	人民币普通股	1,160,000
谭俊宁	1,129,375	人民币普通股	1,129,375
查勤	964,400	人民币普通股	964,400
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变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

经公司于 2010 年 1 月 28 日召开的第五届董事会第十六次会议作出决议，聘任孙怀杰、李然为公司副总经理（关于两人的情况请见 2010 年 2 月 1 日相关董事会决议公告）。此外公司无董事、监事、高级管理人员变动情况。

## 五、董事会报告

### （一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1、宏观经济形势分析

2010 年上半年的中国经济，承接 2009 年末经济的迅速回升，继续高速平稳发展，一季度 GDP 增长 11.9%，二季度 GDP 增长 10.3%，上半年 GDP 增长 11.1%，上半年 CPI 同比上涨 2.6%。上半年城镇居民人均可支配收入同比增长 10.2%，农民人均现金收入同比增长 12.6%。全国社会消费品零售额同比增长 18.2%；固定资产投资同比增长 25%；外贸进出口同比增长 43.1%，其中 6 月份出口额创出历史新高。面对 2010 年复杂的国内外经济形势，我国政府宏观经济政策的主基调是保持政策的连续性和稳定性，核心是处理好经济平稳较快发展、调整经济结构和管理好通胀预期三者之间的关系，继续实施积极财政政策和适度宽松的货币政策。从上半年国内外经济发展趋势来看，2010 年中国经济不存在二次探底的可能，经济发展形势会好于 2009 年。

国民经济的良好发展为中国房地产业的发展提供了坚实的基础和广阔的空间。统计数据显示，2010 年上半年全国商品房销售 3.94 亿平方米，同比增长 15.4%，商品房销售额 1.98 万亿，同比增长 25.4%，房地产投资 19747 亿元，同比增长 38.1%，全部房地产企业房屋施工面积 30.84 亿平方米，同比增长 28.7%，房屋新开工面积 8.5 亿平方米，同比增长 67.9%，房屋竣工面积 2.44 亿平方米，同比增长 18.2%。

我国目前大部分购房需求为自住需求，但房屋的资产属性也导致投资和投机需求的存在，尤其在部分一线城市和旅游城市，投资和投机性需求增加了市场供不应求的压力。2010 年一季度房地产市场延续了 2009 年底房地产市场回升后的高速发展，部分城市房价出现过快上涨，土地拍卖市场也出现高价成交现象。中央政府从 2009 年底开始陆续推出房地产调控政策，2010 年 4 月 17 日推出国十条及一系列配套政策，抑制投资和投机性需求，增加土地供应，鼓励开发廉租房、保障性住房。目的在于遏制部分城市房价过快上涨，使全国房地产市场健康发展，逐步实现居民住有所居。房地产调控政策出台几个月来，全国各地房屋销量下降，房价逐渐平稳，部分城市房价开始下降。6 月份全国 70 个大中城市房价尽管同比上涨 11.4%，但环比上个月（5 月份）在过去十六个月来首次下降 0.1%。

2009 年中国城市化率仅 46%（若以户籍计算，仅有 34%），城市化的发展和居民改善居住的需求给中国房地产业带来巨大的发展空间。市场化的商品房和中低收入居民的保障房两条腿走路解决中国城市居民住房问题的思路已明确。公司董事会相信，政府的调控政策将为房地产行业创造更加稳定的发展环境。在同样的政策和市场环境下，房地产企业之间竞争的是公司的经营管理能力和资本实力。尽管行业发展前景广阔，但市场受宏观经济形势（包括国际经济形势）、政府财政和货币政策、居民购买力及消费者个人偏好、市场竞争者的水平和实力、公司自身实力、开发项目的具体条件等多重因素影响，会有各种变化。公司需要适应市场变化，调整自身，稳健经营，市场过热时要保持头脑清醒，不冒进，不做力所不及的事，市场过冷时要保持头脑冷静，不停滞，不放过可能产生的机会。



## 2、报告期内公司的经营情况

### (1) 报告期内主要经营情况

2010 年上半年，公司所有开发项目的进展情况良好，经营业绩较上年同期有所增长：

报告期内，公司实现营业收入 6.83 亿元，比上年同期增长 41%，实现营业利润 2.43 亿元，比上年同期增长 18%，实现净利润 1.71 亿元，比上年同期增长 10%。

报告期内，公司实现开复工面积 70.2 万平方米，比 2009 年同期增长 95%，其中新开工 21.5 万平方米；报告期内竣工 17.3 万平方米；完成销售签约额 13.7 亿元，销售面积 9.1 万平方米。

下半年，西安君城二期 C 区 12.6 万平方米、三期 B 区 20.7 万平方米和长沙金外滩项目 10 万平方米（届时以通过规划审批的面积为准），将陆续在下半年开工，全年计划开复工面积 113.5 万平方米，比年初计划额增加 37%，其中，新开工 64.8 万平方米，比年初计划额增加 91%；全年计划竣工约 35 万平方米。

报告期内，公司利用各种资源在增加土地储备方面做了积极的努力，对若干个项目进行了深入调研和洽谈。鉴于房地产宏观形势的变化，公司在新项目投资上采取更为谨慎的原则，并将选择重点更多地放在目前受调控影响较小、市场发展潜力更大的二三线城市。

### (2) 报告期内主要开发项目进展情况

#### 裘马都项目

项目已于 2008 年 10 月全部竣工，项目的住宅销售已全部完成，98%的业主已办理入住手续。

#### 昆仑公寓项目

截至报告期末，项目公寓部分已累计销售约 85%。商场在出租经营中。

#### 西安君城项目

公司拥有项目 99%权益，项目分期开发：

一期 17.3 万平方米已全部竣工入住，住宅基本完成销售、底商累计销售率为 76%；

二期 A 区 12.7 万平方米在建施工中，已于 4 月开盘销售，截止报告期末住宅部分累计销售率约为 40%。

二期 B 区 7.5 万平方米已于 4 月开工，至报告期末正在进行基础施工；

三期 A 区 14 万平方米于 6 月开工，至报告期末正在进行基础施工；

二期 C 区 12.6 万平方米和三期 B 区 20.7 万平方米(届时以通过规划审批的面积为准)在进行方案设计，计划在下半年陆续开工。

#### 青岛汤米公馆项目（原汇丰名车世界项目）

项目总建筑面积约 8.7 万平方米，公司享有 51%权益。项目正在按计划在进行各项专业施工，计划年内实现竣工。下半年将开始销售。

北京九都汇项目(原莱太项目)

项目总建筑面积约 10.04 万平方米，公司享有 100%权益。项目北区已完成结构封顶，南区正在进行结构施工。于 2009 年 11 月开盘销售，截至本报告期末，已累计销售逾 50%。

长沙金外滩项目

正在进行项目规划设计与前期准备工作，至报告期末项目一期整体拆迁已完成近 90%，其中一期 A 区已完成拆迁，计划年内开工建设。

(3) 报告期主要财务状况、经营成果指标比较情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
预付账款	46,733,759.33	75,054,414.18	-28,320,654.85	-37.73	预付款项结转开发成本所致
其他应收款	1,125,829,666.92	682,303,556.27	443,526,110.65	65.00	应收往来款项增加所致
预收款项	1,861,089,310.21	1,364,159,822.00	496,929,488.21	36.43	销售回款增加
应付职工薪酬	12,842,417.12	6,790,257.99	6,052,159.13	89.13	公司领导未全额领取薪酬所致
应交税费	-81,081,610.90	134,354,132.54	-215,435,743.44	-160.35	本期缴纳税金增加
一年内到期的长期负债	388,000,000.00	128,000,000.00	260,000,000.00	203.13	银行借款按还款时间重分类所致
项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	683,026,931.99	485,025,967.28	198,000,964.71	40.82	项目结算收入增加所致
营业成本	311,686,130.00	239,633,524.48	72,052,605.52	30.07	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	96,142,734.14	55,738,286.70	40,404,447.44	72.49	营业收入增长,相应税金增长所致
销售费用	47,381,018.56	11,013,147.06	36,367,871.50	330.22	本期项目营销费用增加所致
财务费用	6,027,802.44	10,183,454.64	-4,155,652.20	-40.81	本期存款利息收入增加所致
投资收益	66,533,121.34	98,147,775.16	-31,614,653.82	-32.21	本期较上年股权收益减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-622,191,001.03	641,325,252.49	-1,263,516,253.52	-197.02	公司项目投资增加所致

投资活动产生的现金流量净额	53,895,790.35	334,177,328.91	-280,281,538.56	-83.87	投资相关活动比上年同期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	418,764,058.05	130,915,320.80	287,848,737.25	219.87	本期银行借款增加所致

### 3、下半年经营环境预测及公司经营思路

下半年调控新政的实施将保持连续性、稳定性，预计市场在一段时间内将维持 4 月以来的惯性，前期房价上涨过快的城市房价将持续平稳下降，投资和投机需求减少，部分自住需求观望等待。但从长远来看，基于居民改善居住条件和中国城市化进程不断加快的大背景，强大的自住购房需求仍然存在，因此房地产市场长期向好的趋势不会改变。中央政府调控要抑制的主要是投资和投机性住房需求，而不是自住需求。当调控使房价达到市场各方能够接受的水平后，前期过热的市场趋于平稳，市场将在新的平衡之上进入稳定发展，为今后的房地产市场长期健康发展创造更有利的基础。由于本次房地产市场调控没有调整利率，个人自住需求的首套按揭购房利率低于 2007 年上次调控时的贷款利率，购房人的资金利息成本低于 2007 年，这有可能促使自住需求缩短观望等待的时间。

在此背景之下，如何应对复杂的政策及市场环境，保证公司经营计划的顺利实现是公司下半年工作的重点。因此，公司将认真分析总结各地陆续出台的调控配套落实政策，掌握政策动向，及时做出应对措施。公司将在下半年及时跟进已进入城市的市场动态，分析市场形势并顺势而为，根据市场变化，适时调整自己，积极推进各项目开发进度和销售进度。

在土地储备拓展方面，前期一系列宏观调整政策包括增加土地供应、土地出让方式和结构变化、加强开竣工监管等各个方面，土地市场成交溢价已大幅下降，土地市场的机遇与压力同时存在。公司将继续上半年在土地储备拓展方面的工作进展，争取在下半年取得实质性成果，同时将密切关注土地公开市场，积极寻找市场机会，为公司下一步发展做好充分准备。

同时，公司仍将坚持“责任地产、品质建筑”的使命，以建设优质产品为己任，并加强企业运营各环节的精细化管理与过程控制，持续提升综合经营管理能力，确保公司的开发及销售计划得到实现。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产	671,468,793.33	311,686,130.00	53.58	38.82	30.07	增加 3.12 个百分点
其他	11,558,138.66		100.00	781.42		

### 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京地区	479,659,540.73	-0.84
西安地区	191,809,252.60	

3、参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10%以上的情况）

单位:元 币种:人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
北京嘉里华远房地产开发有限公司	房地产开发	98,236,068.00	28,488,459.72	16.61

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

**六、重要事项**

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规和公司内控制度认真、诚信、勤勉地履行了职责，董事会及下设的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会对公司日常经营管理进行决策，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，向股东会负责并报告。公司控股股东亦严格履行在重大资产重组中作出的与公司“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，确保公司的独立运作。

报告期内，公司按照有关要求制定了《内幕信息知情人登记制度》、《年报报告制度》、《外部单位报送信息管理制度》和《年报信息披露重大差错责任追究制度》，加强信息披露管理，确保信息披露及时、公平、真实、准确、完整。按照相关法律法规和公司建立的一系列管理制度，继续不断完善公司的法人治理结构和治理水平，确保公司规范运作。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司于报告期内实施完成了 2009 年度利润分配方案，本次分配以公司总股本 778,129,126 股为基数，向全体股东每 10 股派送红股 2.5 股并派发现金红利 1 元（含税，红股和现金红利均按 10% 代扣代缴个人所得税，扣税后每 10 股派发现金红利 0.65 元），共计分配利润 272,345,194.6 元，其中派发红股 194,532,282 股，现金红利 77,812,912.6 元。剩余未分配利润结转下一年度分配。本次分配的股权登记日为 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，现金红利发放日为 2010 年 3 月 11 日。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

根据公司章程，公司的现金分红政策为：在公司现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司每年现金分红额不低于当年净利润额的 10%，具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。公司于报告期内按照该现金分红政策实施了 2009 年度利润分配方案，详见本报告“六（二）报告期实施的利润分配方案执行情况”。

(四) 重大诉讼仲裁事项

单位:元 币种:人民币

起诉 (申请)方	应诉 (被申请)方	承担连带 责任方	诉讼仲裁 类型	诉讼(仲裁) 基本情况	诉讼(仲裁) 涉及金额	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲 裁)审理结 果及影响	诉讼(仲 裁)判决执 行情况
蔡潜	北京市华远 地产股份有 限公司	无	诉讼	已审结	3,800,000	已审结	已审结	尚未执行

2006 年 6 月，原告蔡潜向北京市西城区人民法院提起诉讼，将原北京市华远地产股份有限公司（以下简称“原北京华远”）列为被告，申请法院拆除其私有房院内鸦儿胡同 54 号院内的违章建筑。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。该判决尚未执行。

由于该诉讼案以及尚都国际刘国立诉讼案（已结案，正在执行中，详见公司于 2009 年 8 月 22 日公告的 2009 年半年度报告）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，待刘国立诉讼执行结案后，若公司因诉讼实际产生的损失大于 1,000 万元，由原北京华远五位股东按各自持股比例补给公司；若公司因诉讼实际产生的损失少于 1,000 万元，由公司按各自持股比例退回原北京华远五位股东。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(七) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(八) 重大关联交易

1、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京市华远集团有限公司	母公司			59,000	59,000
合计				59,000	59,000

(九) 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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

截止报告期末，公司除日常业务必须的为购房客户提供的按揭担保之外，公司及控股子公司无对外担保事项；公司未对子公司提供担保；控股子公司也未对公司提供担保；控股子公司之间互相提供担保。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 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。</p> <p>（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</p>	<p>一、（1）按承诺履行中。（2）华远集团将在适当时机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>

	行； 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； 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股份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。	
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、目前尚有一件诉讼未了结，待了结后如对公司造成损失，五位股东将严格履行承诺，承担相关损失。原北京华远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，用于公司因上述诉讼可能产生的损失。待这两个诉讼结案后，若公司因诉讼实际产生的损失大于 1,000 万元，由原北京华远五位股东按各自持股比例补给公司；若公司因诉讼实际产生的损失少于 1,000 万元，由公司按各自持股比例退回原北京华远五位股东。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 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

(十二) 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、实际控制人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。

(十三) 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系列议案，公司拟向特定对象非公开发行合计不超过 1.1 亿股（含 1.1 亿股）股票，发行对象不超过十名特定投资者，发行价格不低于定价基准日第五届董事会第十三次会议决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价的百分之九十，即 9.36 元/股，募集资金不超过 95,000 万元（募集资金总额扣除发行费用之后的净额）。该非公开发行方案已于 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，目前正在中国证监会审批过程中。

报告期内因公司实施 2009 年度分红送股方案，本次发行数量的上限调整为 1.375 亿股，发行底价调整为 7.41 元/股，详见公司于 2010 年 3 月 12 日公告的《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》。

(十四) 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



七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表  
2010 年 6 月 30 日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(六)、1	2,225,625,699.69	2,375,156,852.32
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(六)、2	1,704,658.08	1,892,963.33
应收票据			
应收账款			
预付款项	(六)、5	46,733,759.33	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	(六)、4	1,125,829,666.92	682,303,556.27
买入返售金融资产			
存货	(六)、6	3,485,129,166.49	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		6,885,022,950.51	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	(六)、8	114,068,007.63	153,189,815.71
投资性房地产	(六)、9	480,784,329.88	487,448,836.24
固定资产	(六)、10	89,050,539.80	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	(六)、11	51,968,705.19	52,577,057.55

开发支出			
商誉	(六)、12	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	(六)、13	46,198,811.60	39,565,755.36
其他非流动资产			
非流动资产合计		828,852,477.47	870,512,382.28
资产总计		7,713,875,427.98	6,881,453,655.62
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(六)、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	(六)、16	184,806,440.48	223,799,579.35
预收款项	(六)、17	1,861,089,310.21	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	(六)、18	12,842,417.12	6,790,257.99
应交税费	(六)、19	-81,081,610.90	134,354,132.54
应付利息			
应付股利	(六)、20	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	(六)、21	734,276,966.78	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	(六)、22	388,000,000.00	128,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,109,933,523.69	2,712,689,739.68
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(六)、23	2,704,017,807.58	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		2,704,017,807.58	2,330,417,889.05
负债合计		5,813,951,331.27	5,043,107,628.73
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）	(六)、24	972,661,408.00	778,129,126.00
资本公积	(六)、25	40,000,000.00	30,000,000.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(六)、26	49,441,263.70	49,441,263.70
一般风险准备			
未分配利润	(六)、27	768,524,374.76	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		1,830,627,046.46	1,726,949,033.62
少数股东权益		69,297,050.25	111,396,993.27
所有者权益合计		1,899,924,096.71	1,838,346,026.89
负债和所有者权益 总计		7,713,875,427.98	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 6 月 30 日

编制单位:华远地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,170,050.65	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	(十一)、 2	153,684,327.15	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		154,854,377.80	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	(十一)、 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		1,201,636,461.17	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		45,489.00	
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		10,055,089.00	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		10,055,089.00	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		49,441,263.70	49,441,263.70
一般风险准备			
未分配利润		129,478,700.47	337,209,608.12
所有者权益（或股东权益） 合计		1,191,581,372.17	1,194,779,997.82
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		1,201,636,461.17	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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		683,026,931.99	485,025,967.28
其中:营业收入	(六)、28	683,026,931.99	485,025,967.28
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		506,091,505.43	376,434,479.65
其中:营业成本	(六)、28	311,686,130.00	239,633,524.48
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(六)、29	96,142,734.14	55,738,286.70
销售费用		47,381,018.56	11,013,147.06
管理费用		49,361,550.45	59,866,066.77
财务费用		6,027,802.44	10,183,454.64
资产减值损失	(六)、32	-4,507,730.16	
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	(六)、30	-188,305.25	172,447.97
投资收益(损失以“—”号填列)	(六)、31	66,533,121.34	98,147,775.16
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		27,978,146.52	
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		243,280,242.65	206,911,710.76
加:营业外收入	(六)、33	250,000.00	2,848,219.41
减:营业外支出	(六)、34	1,451,632.12	100,500.00
其中:非流动资产处置损失		13,703.80	
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		242,078,610.53	209,659,430.17
减:所得税费用	(六)、35	62,241,769.10	57,150,711.10
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		179,836,841.43	152,508,719.07
归属于母公司所有者的净利润		171,490,925.44	155,507,695.21
少数股东损益		8,345,915.99	-2,998,976.14
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.18	0.20

(二) 稀释每股收益		0.18	0.20
七、其他综合收益	(六)、37	10,000,000.00	30,000,000.00
八、综合收益总额		189,836,841.43	182,508,719.07
归属于母公司所有者的综合收益总额		181,490,925.44	185,507,695.21
归属于少数股东的综合收益总额		8,345,915.99	-2,998,976.14

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,409,185.72	2,326,844.47
财务费用		-13,401.61	-99,662.31
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）	(十一)、4	65,860,071.06	200,000,000.00
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）		64,464,286.95	197,772,817.84
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）		64,614,286.95	197,772,817.84
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		64,614,286.95	197,772,817.84
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		74,614,286.95	227,772,817.84

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—6 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		1,155,057,678.32	330,392,273.53
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	(六)、38	2,946,671,025.18	1,135,005,912.29
经营活动现金流入小计		4,125,864,397.67	1,465,398,185.82
购买商品、接受劳务支付的现金		721,686,432.71	219,640,473.06
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		59,387,457.88	49,021,409.05
支付的各项税费		400,746,456.70	109,151,680.84
支付其他与经营活动有关的现金	(六)、38	3,566,235,051.41	446,259,370.38
经营活动现金流出小计		4,748,055,398.70	824,072,933.33
经营活动产生的现金流量净额		-622,191,001.03	641,325,252.49
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			334,450,000.00
取得投资收益收到的现金		54,023,560.35	1,082,193.77
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	
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		54,025,760.35	335,532,193.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		129,970.00	1,354,864.86
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		129,970.00	1,354,864.86
投资活动产生的现金流量净额		53,895,790.35	334,177,328.91
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		920,718,370.00	958,000,000.00
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		920,718,370.00	958,000,000.00
偿还债务支付的现金		315,118,451.47	614,553,888.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		178,715,860.48	204,479,709.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		16,285,859.01	11,362,753.61
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)、38	8,120,000.00	8,051,081.08
筹资活动现金流出小计		501,954,311.95	827,084,679.20
筹资活动产生的现金流量净额		418,764,058.05	130,915,320.80
<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>		-149,531,152.63	1,106,417,902.20
加：期初现金及现金等价物余额		2,375,156,852.32	594,887,652.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,225,625,699.69	1,701,305,554.27

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—6 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		81,753,929.93	713,932,465.07
经营活动现金流入小计		81,753,929.93	713,932,465.07
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		1,618,841.01	192,503,726.58
经营活动现金流出小计		1,633,861.01	192,503,726.58
经营活动产生的现金流量净额		80,120,068.92	521,428,738.49
<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			
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			
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			-400,000,000.00
<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			
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		1,400,000.00	
筹资活动现金流出小计		79,212,912.60	144,532,281.50
筹资活动产生的现金流量净额		-79,212,912.60	-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>		907,156.32	-23,103,543.01
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>		1,170,050.65	789,845.29

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	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					-100,854,269.16		-42,099,943.02	61,578,069.82
(一)净利 润							171,490,925.44		8,345,915.99	179,836,841.43
(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					171,490,925.44		8,345,915.99	189,836,841.43
(三)所有 者投入 和减少 资本									-34,160,000.00	-34,160,000.00
1. 所有 者投入 资本									-34,160,000.00	-34,160,000.00
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						-272,345,194.60		-16,285,859.01	-94,098,771.61
1. 提取 盈余 公 积										
2. 提取 一般 风险 准 备										
3. 对所 有者 (或 股 东) 的 分 配	194,532,282.00						-272,345,194.60		-16,285,859.01	-94,098,771.61
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										
四、本期末 余额	972,661,408.00	40,000,000.00			49,441,263.70		768,524,374.76		69,297,050.25	1,899,924,096.71

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、本年年 初余额	778,129,126.00				14,495,979.63		754,512,668.99		111,948,756.95	1,659,086,531.57
三、本期增 减变动金额 (减少以 “-”号填列)		30,000,000.00					-39,024,586.29		-18,361,729.75	-27,386,316.04
(一)净利 润							155,507,695.21		-2,998,976.14	152,508,719.07
(二)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					155,507,695.21		-2,998,976.14	182,508,719.07
(三)所有 者投入和减 少资本									-4,000,000.00	-4,000,000.00
1.所有者投 入资本									-4,000,000.00	-4,000,000.00
2.股份支付 计入所有者 权益的金额										
3.其他										
(四)利润							-194,532,281.50		-11,362,753.61	-205,895,035.11

分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-194,532,281.50		-11,362,753.61	-205,895,035.11
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	778,129,126.00	30,000,000.00			14,495,979.63		715,488,082.70	93,587,027.20	1,631,700,215.53

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—6 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					-207,730,907.65	-3,198,625.65
(一)净利润							64,614,286.95	64,614,286.95
(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					64,614,286.95	74,614,286.95
(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						-272,345,194.60	-77,812,912.60
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	194,532,282.00						-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								
四、本期期末余额	972,661,408.00	40,000,000.00			49,441,263.70		129,478,700.47	1,191,581,372.17

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					3,240,536.34	33,240,536.34
(一)净利润							197,772,817.84	197,772,817.84
(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					197,772,817.84	227,772,817.84
(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							-194,532,281.50	-194,532,281.50
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-194,532,281.50	-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								
四、本期期末余额	778,129,126.00	30,000,000.00			14,495,979.63		220,474,869.30	1,043,099,974.93

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

## (二) 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 万股。

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。

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；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进口的商品及技术除外）。

## (三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

### 1、财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2、遵循企业会计准则的声明：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 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：

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期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该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期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期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期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期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，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期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：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 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) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

<p>单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准</p>	<p>年末对于单项金额重大的应收款项 (包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等) 单独进行减值测试。单项金额重大是指: 应收款项余额前五名。</p>
<p>单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法</p>	<p>如有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来</p>

	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。
--	---------------------------------

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	对于期末单项金额非重大的应收款项，单独进行减值测试（或包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试）。单独测试未发生减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项），包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。	
根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	0.00%	0.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%
计提坏账准备的说明	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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后列作坏账损失，冲销提取的坏账准备。</p>	

(3) 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期末账面成本高于可变现净值的差额提取，可变现净值按估计售价减去预计完工成本、销售费用和相关税费后确定。

### (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

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

### (6) 开发用土地的核算方法

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

### (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) 初始投资成本确定

#### A. 企业合并形成的长期股权投资

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

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

#### B. 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

### A. 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）。

### B. 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。

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期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。

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。

(1) 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) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期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：

A. 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；

B. 借款费用已经发生；

C. 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。

#### (5) 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

A. 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。

#### B. 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	土地使用证年限

每期末，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，本年期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

每期末，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，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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、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。

#### 20、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。

#### 21、股份支付及权益工具：

##### （1）股份支付的种类：

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

公积中其他资本公积。

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

(2) 权益工具公允价值的确定方法：

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

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据：

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

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

## 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

(四) 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。

(五) 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: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	40,000,000.00	房地产开发销售	24,243,722.87		60.00	60.00	是	30,963,330.72		
北京华远盈都房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	20,000,000.00	房地产开发销售	35,259,576.54		100.00	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	10,000,000.00	房地产开发销售	4,380,930.22		51.00	51.00	是	223,380.83	4,676,619.17	
西安万华房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	西安	房地产	356,380,000.00	房地产开发销售	352,524,852.23		99.00	99.00	是	3,825,451.74		
长沙人韵投资有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	房地产	106,000,000.00	房地产开发经营	98,887,547.09		93.00	93.00	是	7,461,055.69		
长沙橘韵投资有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	房地产	228,000,000.00	房地产开发经营	212,490,782.60		93.00	93.00	是	16,014,177.49		
长沙地韵投资有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	房地产	154,000,000.00	房地产开发经营	143,474,963.53		93.00	93.00	是	10,809,653.78		
青岛源远置业有限责任公司	控股子公司的控股子公司	青岛	房地产	10,000,000.00	房地产开发经营	2,000,000.00		48.00	100.00	是			

注:报告期内,华远置业收购湖南青和投资集团有限公司所持长沙人韵、橘韵、地韵三公司各 7% 的股权,收购完成后,华远置业持有长沙人韵、橘韵、地韵三公司各 93% 的股权。

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	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
北京市华远置业有限公司	控股子公司	北京	房地产	1,000,000,000.00	房地产开发销售	1,046,782,083.37		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	189,325,200.00	房地产开发销售	119,134,482.99		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	100,000,000.00	房地产开发销售	93,892,718.63		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	500,000.00	商业管理、物业管理	500,000.00		60.00	60.00	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、负债期末余额
北京建华置地有限公司	将尚都国际中心 A 座项目收益纳入合并范围	35,473,208.82

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内容，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，本期未纳入合并范围。

4、合并范围发生变更的说明

(1) 本年新增合并范围内的 1 家公司，为下属控股子公司北京市华远置业有限公司于本报告期内投资设立的青岛源远置业有限责任公司，注册资本 1000 万元，按照章程约定华远置业名义上持有其 48% 的股权，实际拥有其 100% 的表决权，为青岛源远的实际控股股东，故本期纳入合并范围内。

(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：

子公司北京市华远置业有限公司、孙公司北京华远盈都房地产开发有限公司合计持有北京融诚利房地产开发有限公司 100% 的股权，因该公司现无具体业务，本年已办理工商注销手续。

5、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
青岛源远置业有限责任公司	1,984,795.00	-15,205.00

(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	9,983,238.69	-100.17

(六) 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：	359,744.86	193,770.05
人民币	359,744.86	193,770.05
银行存款：	2,187,679,215.88	2,333,501,968.50
人民币	2,187,679,215.88	2,333,501,968.50
其他货币资金：	37,586,738.95	41,461,113.77
人民币	37,586,738.95	41,461,113.77
合计	2,225,625,699.69	2,375,156,852.32

(1) 其他货币资金明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
信用卡	29,073.64	8,981.70
保证金	37,557,665.31	41,452,132.07
合 计	37,586,738.95	41,461,113.77

(2) 期末保证金主要为按揭贷款保证金。

(3) 期末货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

## 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	1,704,658.08	1,892,963.33
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合计	1,704,658.08	1,892,963.33

(2) 交易性金融资产的说明

期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) 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 (%)
单项金额重大的其他应收款	1,108,945,771.61	97.18	12,540,955.95	1.13	650,218,325.21	92.60	12,540,955.95	1.93
其他不重大的其他应收款	32,216,525.91	2.82	2,791,674.65	8.67	51,925,591.82	7.40	7,299,404.81	14.06
合计	1,141,162,297.52	/	15,332,630.60	/	702,143,917.03	/	19,840,360.76	/

(2) 其他应收款构成

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额	比例%	坏账准备	坏账准备比例 (%)	账面余额	比例%	坏账准备	坏账准备比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	756,983,226.08	66.34			177,873,657.30	25.33	---	
1 年至 2 年 (含 2 年)	305,527,499.14	26.77	2,189,787.91	0.72	430,471,429.73	61.31	2,197,518.08	0.51
2 年至 3 年 (含 3 年)	78,063,533.90	6.84	12,848,823.49	16.46	93,210,791.60	13.28	17,348,823.48	18.61
3 年至 4 年 (含 4 年)	586,038.40	0.05	293,019.20	50.00	586,038.40	0.08	293,019.20	50.00
4 年至 5 年 (含 5 年)	2,000.00		1,000.00	50.00	2,000.00		1,000.00	50.00
5 年以上	---		---		---		---	
合计	1,141,162,297.52	100.00	15,332,630.60		702,143,917.03	100.00	19,840,360.76	

(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	合作方	500,000,000.00	1 年以内	43.81
第二名	合作方	270,534,000.00	1-2 年	23.71
第三名	合作方	200,000,000.00	1 年以内	17.53
第四名	原控股孙公司	59,193,438.51	1-3 年	5.19
第五名	非控股孙公司	48,477,000.00	1-2 年	4.25
合计	/	1,078,204,438.51	/	94.49

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	46,192,988.12	98.84	74,513,642.97	99.28
1 至 2 年	507,569.10	1.09	507,569.10	0.68

2 至 3 年	33,202.11	0.07	33,202.11	0.04
合计	46,733,759.33	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	14,726,394.00	1 年以内	未达到结算条件
第二名	供应方	6,874,491.78	1 年以内	未达到结算条件
第三名	供应方	4,682,301.90	1 年以内	未达到结算条件
第四名	合作方	4,336,540.55	1 年以内	未达到结算条件
第五名	合作方	3,567,903.00	1 年以内	未达到结算条件
合计	/	34,187,631.23	/	/

(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：

预付款项期末余额比年初余额减少 28,320,654.85 元，减少比例为 37.73%，主要原因为本期长沙金外滩项目、九都汇项目开发预付款项结转开发成本所致。

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	2,877,113,662.60		2,877,113,662.60	2,482,184,892.57		2,482,184,892.57
开发产品	608,015,503.89		608,015,503.89	394,348,594.67		394,348,594.67
合计	3,485,129,166.49		3,485,129,166.49	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	期末余额	年初余额
青岛汤米公馆项目（原汇丰项目）	2009 年 4 月	2010 年 12 月	52,115 万元	308,016,717.87	250,885,456.51
西安君城项目（原大明宫项目）	2008 年 6 月	2014 年	280,000 万元	450,698,810.60	727,998,966.34
北京九都汇项目（原莱太项目）	2009 年 4 月	2011 年 12 月	142,339 万元	917,139,280.38	774,292,306.12
长沙金外滩地韵项目			---	145,458,016.95	140,703,882.33
长沙金外滩橘韵项目			---	932,297,416.32	466,009,576.99

长沙金外滩人韵项目			---	123,503,420.48	122,294,704.28
合计			---	2,877,113,662.60	2,482,184,892.57

②. 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初金额	本年增加额	本年减少额	期末金额
华远企业号	2006 年 10 月	32,558,254.42	1,015,436.70		33,573,691.12
尚都国际中心 A 座	2004 年 9 月	10,693,969.24		59,146.02	10,634,823.22
昆仑公寓	2006 年 3 月	106,061,459.37		38,906,576.83	67,154,882.54
裘马都	2008 年 10 月	245,034,911.64		144,957,782.05	100,077,129.59
西安君城项目			522,117,982.39	125,543,004.97	396,574,977.42
合计		394,348,594.67	523,133,419.09	309,466,509.87	608,015,503.89

③. 期末下属控股公司长沙金外滩项目的土地使用权、青岛汤米公馆项目及西安君城项目抵押情况见附注（十）、1、（2）。

④. 期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 330,433,348.89 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	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 (%)	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服务有限公司	有限责任公司	北京	谭宇青	物业服务	5,000,000.00	40.00	40.00	18,006,070.77	11,529,734.40	6,476,336.37	3,118,212.99	1,021,279.16
北京嘉里华远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	何述勤	房地产开发	178,500,000.00	29.00	29.00	597,175,356.03	345,829,913.26	251,345,442.77	183,742,823.00	98,236,068.00
北京华远房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	胡晓琄	房地产经纪	2,000,000.00	22.00	22.00	5,745,556.24	5,361,230.70	384,325.54	12,170,309.67	-4,202,011.87
北京盛同联行房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	胡晓琄	房地产经纪	500,000.00	22.00	22.00	14,428,108.32	12,043,847.10	2,384,261.22	3,605,381.73	25,535.23



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	初始投资成本	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(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
北京千禧房地产开发有限公司	49,000,000.00	14,359,761.85	-14,359,761.85					
北京市城远市政工程	500,000.00	500,000.00		500,000.00		2.24	2.24	
上海中城联盟投资管理	9,030,000.00	9,430,000.00		9,430,000.00		2.62	2.62	
北京霄云绿都房地产开发	27,500,000.00	27,500,000.00		27,500,000.00		55.00		见附注(五)、3
上海建银精瑞资产管理	400,000.00	400,000.00		400,000.00		4.00	4.00	

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
北京市圣瑞物业服务	2,000,000.00	2,906,647.78	-131,681.09	2,774,966.69		540,192.75	40.00	40.00	
北京嘉里华远房地产开发	51,765,000.00	96,658,906.68	-23,711,540.28	72,947,366.40		52,200,000.00	29.00	29.00	
北京华远房地产经纪	440,000.00	912,801.57	-924,442.61	-11,641.04			22.00	22.00	
北京盛同联行房地产经纪	110,000.00	521,697.83	5,617.75	527,315.58			22.00	22.00	

期末长期股权投资不存在需计提减值准备的情况。

9、投资性房地产：

(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			537,386,512.62
1. 房屋、建筑物	537,386,512.62			537,386,512.62
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	49,937,676.38	6,664,506.36		56,602,182.74
1. 房屋、建筑物	49,937,676.38	6,664,506.36		56,602,182.74
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	487,448,836.24	-6,664,506.36		480,784,329.88
1. 房屋、建筑物	487,448,836.24	-6,664,506.36		480,784,329.88
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	-6,664,506.36		480,784,329.88
1. 房屋、建筑物	487,448,836.24	-6,664,506.36		480,784,329.88
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额：6,664,506.36 元。

期末投资性房地产抵押情况详见附注(十)、1、(2)。

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	274,079.12	356,609.14	105,304,171.89
其中：房屋及建筑物	91,867,595.07			91,867,595.07
机器设备				
运输工具	8,110,557.52	144,109.12		8,254,666.64
办公设备	5,408,549.32	129,970.00	356,609.14	5,181,910.18
二、累计折旧合计：	14,437,867.86	2,156,469.57	340,705.34	16,253,632.09
其中：房屋及建筑物	4,813,375.23	1,478,915.64		6,292,290.87
机器设备				
运输工具	6,187,054.70	288,664.60		6,475,719.30

办公设备	3,437,437.93	388,889.33	340,705.34	3,485,621.92
三、固定资产账面净值合计	90,948,834.05	-1,882,390.45	15,903.80	89,050,539.80
其中：房屋及建筑物	87,054,219.84	-1,478,915.64		85,575,304.20
机器设备				
运输工具	1,923,502.82	-144,555.48		1,778,947.34
办公设备	1,971,111.39	-258,919.33	15,903.80	1,696,288.26
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	90,948,834.05	-1,882,390.45	15,903.80	89,050,539.80
其中：房屋及建筑物	87,054,219.84	-1,478,915.64		85,575,304.20
机器设备				
运输工具	1,923,502.82	-144,555.48		1,778,947.34
办公设备	1,971,111.39	-258,919.33	15,903.80	1,696,288.26

本期折旧额：2,156,469.57 元。

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	608,352.36		3,056,598.59
其中：土地使用权	2,360,208.29	591,212.40		2,951,420.69
其他	88,037.94	17,139.96		105,177.90
三、无形资产账面净值合计	52,577,057.55	-608,352.36		51,968,705.19
其中：土地使用权	52,322,295.49	-591,212.40		51,731,083.09
其他	254,762.06	-17,139.96		237,622.10
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
其他				
五、无形资产账面	52,577,057.55	-608,352.36		51,968,705.19

价值合计				
其中：土地使用权	52,322,295.49	-591,212.40		51,731,083.09
其他	254,762.06	-17,139.96		237,622.10

本期摊销额：608,352.36 元。

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	

期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：

(1) 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	3,857,957.30	4,982,957.29
合并报表抵销的内部利润	289,855.41	289,855.41
可结转的税款抵减	40,420,004.08	32,603,357.38
交易性金融资产公允价值变动	22,299.31	22,299.31
预提成本	1,608,695.50	1,667,285.97
小计	46,198,811.60	39,565,755.36

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		4,507,730.16		15,332,630.60
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		4,507,730.16	15,332,630.60

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

期末不存在已到期未偿还的款项。

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）	175,110,726.38	213,017,634.40
1 年至 2 年（含 2 年）	1,050,755.00	1,050,755.00
2 年至 3 年（含 3 年）	2,210,177.10	3,062,046.10
3 年以上	6,434,782.00	6,669,143.85
合计	184,806,440.48	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

单位排名	金额	未偿还原因
第一名	2,759,931.47	未达到付款条件
第二名	725,751.33	未达到付款条件
第三名	721,465.65	未达到付款条件

第四名	622,500.00	未达到付款条件
第五名	616,744.00	未达到付款条件

①. 应付账款期末数比年初数减少 38,993,138.87 元, 减少比例为 17%, 主要原因为部分应付账款达到实际支付条件所致。

②. 期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)	1,748,711,657.21	1,038,503,400.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	55,673,520.00	125,053,402.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	56,704,133.00	200,603,020.00
合计	1,861,089,310.21	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

债权人排名	金 额	未结转原因
第一名	16,089,480.00	尚未办理入住
第二名	10,055,925.00	尚未办理入住
第三名	8,350,000.00	尚未办理入住
第四名	7,911,296.00	尚未办理入住
第五名	7,734,569.00	尚未办理入住

期末余额全部为预收售房款。

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	53,670,040.64	47,590,595.64	12,821,550.00
二、职工福利费	5,984.00	1,249,022.16	1,250,822.16	4,184.00
三、社会保险费	18,482.00	6,697,847.91	6,708,679.36	7,650.55
四、住房公积金	12,480.80	3,295,291.00	3,306,196.00	1,575.80
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	11,206.19	1,397,492.37	1,401,241.79	7,456.77
合计	6,790,257.99	66,309,694.08	60,257,534.95	12,842,417.12

应付职工薪酬期末数比年初数增加 6,052,159.13 元，增加比例 89%，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	-85,275,813.80	-44,364,158.29
企业所得税	16,621,208.03	29,044,069.28
个人所得税	544,118.38	365,939.70
城市维护建设税	-5,968,817.09	-3,089,084.33
土地增值税	-3,917,725.94	153,993,873.07
教育费附加	-2,558,058.93	-1,346,631.63
土地使用税	37,486.50	37,486.50
水利基金	-564,008.05	-287,361.76
合计	-81,081,610.90	134,354,132.54

应交税费比年初减少的原因是本期缴纳税金增加所致。

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鸭儿胡同 54 号院蔡潜案）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。

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）	723,692,754.84	754,802,125.31

1 年至 2 年 (含 2 年)	1,643,593.17	49,168,908.31
2 年至 3 年 (含 3 年)	3,707,606.36	293,524.52
3 年以上	5,233,012.41	13,321,389.66
合计	734,276,966.78	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	590,000,000.00	578,500,000.00
合计	590,000,000.00	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	金 额	性质或内容
第一名	2,926,000.00	补偿款
第二名	1,403,087.61	往来款
第三名	515,376.02	应付代收款
第四名	390,343.53	往来款
第五名	349,109.51	押金

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位排名	金 额	性质或内容
第一名	590,000,000.00	借款
第二名	60,000,000.00	往来款
第三名	18,886,000.00	往来款
第四名	10,218,990.00	应付代收款
第五名	9,894,689.61	应付代收款

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	388,000,000.00	128,000,000.00
合计	388,000,000.00	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	8,000,000.00	128,000,000.00
保证借款	380,000,000.00	
合计	388,000,000.00	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	期初数
					本币金额	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	5.400	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	5.130	100,000,000.00	
交行北京三元支行	2009 年 6 月 30 日	2011 年 6 月 25 日	人民币	5.670	80,000,000.00	
交行北京三元支行	2008 年 11 月 11 日	2010 年 11 月 11 日	人民币	7.920	6,400,000.00	6,400,000.00
交行北京三元支行	2009 年 4 月 24 日	2010 年 11 月 11 日	人民币	6.534	1,600,000.00	1,600,000.00
合计	/	/	/	/	388,000,000.00	8,000,000.00

期末抵押情况详见附注（十）、1、（2）。

期末担保情况详见附注（七）、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	1,704,017,807.58	1,190,417,889.05
保证借款	1,000,000,000.00	1,140,000,000.00
合计	2,704,017,807.58	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
北京银行阜城支行	2009 年 9 月 30 日	2012 年 9 月 28 日	人民币	5.400	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	5.400	400,000,000.00	400,000,000.00
中信银行广渠路支行	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
中行长沙芙蓉支行	2010年3月1日	2012年2月28日	人民币	5.400	300,000,000.00	
工行西安太华路支行	2010年6月2日	2013年5月20日	人民币	5.400	210,000,000.00	
合计	/	/	/	/	2,210,000,000.00	1,700,000,000.00

①. 期末公司无逾期借款。

②. 长期借款期末数比年初数增加比例为 16%，变动原因为本期开发长沙金外滩项目、北京九都汇项目、西安君城项目银行借款增加所致。

③. 抵押借款中向东亚银行北京分行借款同时由子公司北京市华远置业有限公司提供担保，向北京银行阜城支行借款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 43,953.7388 万股提供质押担保。

④. 期末担保情况详见附注（七）、5、（2）；期末抵押情况详见（十）、1、（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

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			49,441,263.70
合计	49,441,263.70			49,441,263.70

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	171,490,925.44	/
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	768,524,374.76	/

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	671,468,793.33	483,714,651.40
其他业务收入	11,558,138.66	1,311,315.88
营业成本	311,686,130.00	239,633,524.48

(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	671,468,793.33	311,686,130.00	483,714,651.40	239,633,524.48
合计	671,468,793.33	311,686,130.00	483,714,651.40	239,633,524.48

(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	636,370,404.56	298,266,509.87	459,855,465.00	228,223,091.06
出租开发产品	35,098,388.77	13,419,620.13	23,859,186.40	11,410,433.42
合计	671,468,793.33	311,686,130.00	483,714,651.40	239,633,524.48

(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
北京地区	479,659,540.73	186,143,125.13	483,714,651.40	239,633,524.48
西安地区	191,809,252.60	125,543,004.87		
合计	671,468,793.33	311,686,130.00	483,714,651.40	239,633,524.48

(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	54,000,000.00	8.49
第二名	35,000,000.00	5.50
第三名	34,600,000.00	5.44
第四名	21,673,714.00	3.41
第五名	21,071,370.00	3.31
合计	166,345,084.00	26.15

营业收入本期发生数比上年同期增加 198,000,964.71 元，增加比例为 40.82%，变动主要原因为本期项目结利增加所致。

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	35,544,034.90	24,500,339.20	应税收入
城市维护建设税	2,486,487.51	1,714,043.70	应纳流转税
教育费附加	1,065,668.35	734,627.04	
土地增值税	56,893,050.89	28,789,276.76	
水利基金	153,492.49		
合计	96,142,734.14	55,738,286.70	/

营业税金及附加本期发生数比上年同期增加 40,404,447.44 元，增加比例为 72.49%，变动主要原因为本期确认收入比去年增加所致。

30、公允价值变动收益：

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-188,305.25	172,447.97
合计	-188,305.25	172,447.97

31、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	-15,819.46
权益法核算的长期股权投资收益	27,978,146.52	-553,886.81
处置长期股权投资产生的投资收益	37,271,607.22	98,717,481.43
合计	66,533,121.34	98,147,775.16

(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	28,488,459.72	-909,611.33	本期项目结利确认收入
合计	28,488,459.72	-909,611.33	/

32、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-4,507,730.16	
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	-4,507,730.16	

33、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
其他	250,000.00	2,848,219.41
合计	250,000.00	2,848,219.41

34、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	13,703.80	

其中：固定资产处置损失	13,703.80	
其他	1,437,928.32	100,500.00
合计	1,451,632.12	100,500.00

35、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	68,933,415.80	55,332,728.14
递延所得税调整	-6,691,646.70	1,817,982.96
合计	62,241,769.10	57,150,711.10

36、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

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

其中：P<sub>0</sub> 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；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益 = P<sub>1</sub> / (S<sub>0</sub> + S<sub>1</sub> + S<sub>i</sub> × M<sub>i</sub> ÷ M<sub>0</sub> - S<sub>j</sub> × M<sub>j</sub> ÷ M<sub>0</sub> - S<sub>k</sub> + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P<sub>1</sub> 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。

37、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		
合计	10,000,000.00	30,000,000.00

38、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	2,866,562,128.18
利息收入	17,542,679.37
代收款	29,806,430.37
其他	32,759,787.26
合计	2,946,671,025.18

(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	3,426,920,372.36
应付代收	41,168,096.81
其他	98,146,582.24
合计	3,566,235,051.41

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
财务顾问费	6,720,000.00
咨询费	1,400,000.00
合计	8,120,000.00

39、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	179,836,841.43	152,508,719.07
加：资产减值准备	-4,507,730.16	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,820,975.93	8,231,021.87
无形资产摊销	608,352.36	1,789,106.51
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）	-2,200.00	-1,539,040.01
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）	188,305.25	-172,447.97
财务费用（收益以“-”号填列）	3,743,587.93	10,659,922.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-66,533,121.34	-98,147,775.16
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-7,729,556.24	12,324,798.20
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）	-608,595,679.25	-40,168,682.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	578,593,563.76	201,110,951.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-706,630,244.50	394,728,678.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-622,191,001.03	641,325,252.49
<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	2,225,625,699.69	1,701,305,554.27
减：现金的期初余额	2,375,156,852.32	594,887,652.07



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	-149,531,152.63	1,106,417,902.20

(2) 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	2,225,625,699.69	2,375,156,852.32
其中：库存现金	359,744.86	193,770.05
可随时用于支付的银行存款	2,187,679,215.88	2,333,501,968.5
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	2,225,625,699.69	2,375,156,852.32

(七) 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	投资管理	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
青岛源远置业有限责任公司	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
北京新威房地产开发有限责任公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发、销售	18,932.52	100	100	748802345
北京嘉华利远商业管理有限公司	有限责任公司	北京	焦瑞云	商业管理、物业管理	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
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
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
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:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	组织机构代码
二、联营企业								
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	有限责任公司	北京	谭宇青	物业服务	5,000,000.00	40.00	40.00	73822862-6
北京嘉里华远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	何述勤	房地产开发	178,500,000.00	29.00	29.00	74234252-8
北京华远房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	胡晓珅	房地产经纪	2,000,000.00	22.00	22.00	73645114-6
北京盛同联行房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	胡晓珅	房地产经纪	500,000.00	22.00	22.00	79904877-6

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
二、联营企业					
北京市圣瑞物业服务 有限公司	18,006,070.77	11,529,734.40	6,476,336.37	3,118,212.99	1,021,279.16
北京嘉里华远房地 产开发有限公司	597,175,356.03	345,829,913.26	251,345,442.77	183,742,823.00	98,236,068.00
北京华远房地产经 纪有限公司	5,745,556.24	5,361,230.70	384,325.54	12,170,309.67	-4,202,011.87
北京盛同联行房地 产经纪有限公司	14,428,108.32	12,043,847.10	2,384,261.22	3,605,381.73	25,535.23

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

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交 易类型	关联交 易内容	关联交易定价方 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	接受 代理	代理费	交易价格以市场 价格为基础由双 方协商确定	10,208,246.38	38.74	4,252,153.41	92.06
北京市圣瑞 物业服务有 限公司	接受 劳务	物业费	交易价格以市场 价格为基础由双 方协商确定	1,839,869.05	46.91		
北京市华远 集团有限公 司	其它 流出	利息	交易价格以市场 价格为基础由双 方协商确定	12,233,650.00	14.46	12,046,075.00	20.01

(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
北京市华远置业有限公司	北京华远盈都房地产开发 有限公司	9,729.9	2006年2月6日~ 2016年2月6日	否
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	40,000.0	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	20,000.0	2009年6月30日~	否

			2011 年 6 月 29 日	
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	30,000.0	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	8,000.0	2009 年 6 月 30 日~ 2011 年 6 月 25 日	否
北京市华远集团有限公司	北京市华远置业有限公司	100,000.0	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	10,000.0	2010 年 3 月 31 日~ 2011 年 6 月 29 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	9,602.8	2010 年 6 月 3 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	469.0	2010 年 6 月 28 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	11,000.0	2010 年 6 月 2 日~ 2011 年 10 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	10,000.0	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	21,000.0	2010 年 6 月 2 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	30,000.0	2010 年 3 月 1 日~ 2012 年 2 月 28 日	否

(3) 关联方资金拆借

单位：万元 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	4,000.00	2010 年 5 月 14 日	2011 年 5 月 14 日	本公司向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	40,000.00	2010 年 6 月 1 日	2011 年 5 月 31 日	本公司向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	15,000.00	2010 年 6 月 7 日	2011 年 6 月 6 日	本公司向控股股东借款
北京银行股份有限公司	100,000.00	2009 年 9 月 30 日	2012 年 9 月 28 日	本公司董事长为此银行董事

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	
		金额	其中：计提 减值金额	金额	其中：计提 减值金额
其他应收款	北京市圣瑞物业服务有限公司	49,149.64		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	

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		期初	
		金额	其中：计提 减值金额	金额	其中：计提 减值金额
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	北京市华远集团公司	590,000,000.00		578,500,000.00	
其他应付款	北京市华远土地开发有限公司	54,833.00		54,833.00	
其他应付款	北京嘉里华远房地产开发有限 公司	390,343.53		390,343.53	
其他应付款	北京市圣瑞物业服务有限公司	907,492.44		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	北京市圣瑞物业服务有限公司	869,122.00		875,474.00	
预收账款	公司高管人员及关联人	14,172,353.00		11,363,107.00	

(八) 股份支付：

无

(九) 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号院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。

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6月30日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为795,908,231.85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) 承诺事项：

1、重大承诺事项

(1) 对外经济担保事项见附注（七）、5、（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
7,520.00	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)
1,880.00	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)
11,000.00	2010.06.02-2011.10.20	土地使用权及在建工程	西未国用(2007出)第964号(西安市未央区马旗寨路南)
10,000.00	2010.06.02-2012.10.22		
21,000.00	2010.06.02-2013.05.20		
9,729.94	2006.02.06-2016.02.05	投资性房地产	海淀区知春路甲48号4#楼D110室
10,071.84	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)
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

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(七)、5、(2)。

②. 关于北京千禧房地产开发有限公司股权转让

原北京华远2007年11月2日与北京市首旅华远房地产开发有限公司(即现北京市华远置业有限公司, 以下简称“首旅华远”)及北京搜候物业管理有限公司(以下简称“搜候物业”)签订了股权及债权转让协议, 约定分四次转让原持有北京千禧房地产开发有限公司(以下简称“千禧”)的100%股权(本公司48.96%、首旅华远51.04%)及债权。其中: 股权转让款40,600万元; 债权转让款100,669.89万元。

截止本报告期末, 上述转让工商登记变更手续已全部办理完毕。

(十一) 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 (%)
单项金额重大的其他应收款	153,684,327.15	100.00			167,744,620.12	100.00		
合计	153,684,327.15	/		/	167,744,620.12	/		/

本期无实际核销的其他应收款。

期末数比年初数减少 14,060,292.97 元，减少比例为 9.15%，减少原因为收回往来款所致。

(2) 其他应收款构成

账龄	期末数				年初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)	账面余额	比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)
1年以内 (含1年)	153,684,327.15	100.00	---		167,744,620.12	100.00	---	
1年至2年 (含2年)			---		---		---	
2年至3年 (含3年)			---		---		---	
3年至5年 (含5年)			---		---		---	
5年以上			---		---		---	
合计	153,684,327.15	100.00	---		167,744,620.12	100.00	---	

(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) 其他应收账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	占其他应收账款总额的比例 (%)
北京市华远置业有限公司	全资子公司	153,684,327.15	1 年以内	100.00
合计	/	153,684,327.15	/	

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增 减 变 动	期末余额	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

期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	65,860,071.06	200,000,000.00
合计	65,860,071.06	200,000,000.00

(2) 按成本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
北京市华远置业有限公司	65,860,071.06	200,000,000.00	
合计	65,860,071.06	200,000,000.00	/

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	64,614,286.95	197,772,817.84
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）	-65,860,071.06	-200,000,000.00



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）	81,320,364.03	524,468,509.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	45,489.00	-812,588.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	80,120,068.92	521,428,738.49
<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	1,170,050.65	789,845.29
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	907,156.32	-23,103,543.01

(十二) 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	-13,703.80
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	-188,305.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,187,928.32
所得税影响额	300,408.03
合计	-1,089,529.34

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	9.61	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.67	0.18	0.18

### 计算过程

$$(1) \text{ 加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P<sub>0</sub> 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

$$(2) \text{ 基本每股收益} = P_0 \div S$$

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

其中：P<sub>0</sub> 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；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

$$(3) \text{ 稀释每股收益} = P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中，P<sub>1</sub> 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。

2、 本报告期不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

3、 资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司发行在外普通股或潜在普通股股数未发生变化。

## 八、备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的 2010 年半年度报告。
- 2、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司 2010 年半年度财务报告。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

**董事长：任志强**  
**华远地产股份有限公司**  
**2010 年 8 月 10 日**