



华远地产股份有限公司

600743

2011 年半年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、 董事会报告	7
六、 重要事项	13
七、 财务会计报告（未经审计）	18
八、 备查文件目录	93

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) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
冯娴	董事	因公务原因未能亲自出席会议	任志强

(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：保证本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) 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	9,417,812,578.51	9,658,763,997.74	-2.49
所有者权益(或股东权益)	2,144,134,348.39	2,060,195,203.28	4.07
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.6957	2.1181	-19.94
	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	337,321,905.57	243,280,242.65	38.66
利润总额	335,355,678.82	242,078,610.53	38.53
归属于上市公司股东的净利润	181,205,285.91	171,490,925.44	5.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	182,717,874.57	172,580,454.78	5.87
基本每股收益(元)	0.14	0.18	-22.22
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.14	0.18	-22.22

稀释每股收益(元)	0.14	0.18	-22.22
加权平均净资产收益率(%)	8.55	9.61	减少 1.06 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-477,118,748.06	-622,191,001.03	23.32
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.3773	-0.6397	41.02

注：根据 2010 年度利润分配方案，公司每 10 股派送红股 3 股，送股完成后公司总股本由 972,661,408 股变更为 1,264,459,830 股。

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	-5,976.85
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	-21,803.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,960,249.90
所得税影响额	491,556.69
少数股东权益影响额（税后）	-16,114.84
合计	-1,512,588.66

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	752,611,408	77.377		225,783,422			225,783,422	978,394,830	77.377
1、国家持股									
2、国有法人持股	623,319,275	64.084		186,995,782			186,995,782	810,315,057	64.084
3、其他内资持股	129,292,133	13.293		38,787,640			38,787,640	168,079,773	13.293
其中：境内非国有法人持股	129,292,133	13.293		38,787,640			38,787,640	168,079,773	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	220,050,000	22.623		66,015,000			66,015,000	286,065,000	22.623
1、人民币普通股	220,050,000	22.623		66,015,000			66,015,000	286,065,000	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	972,661,408	100		291,798,422			291,798,422	1,264,459,830	100.000

股份变动的批准情况

本公司于 2011 年 3 月 24 日召开的 2010 年度股东大会审议通过了本公司 2010 年度利润分配方案，根据该方案，公司以总股本 972,661,408 股为基数向全体股东每 10 股派送红股 3 股，送股完成后公司总股本由 972,661,408 股变更为 1,264,459,830 股。

股份变动的过户情况

公司 2010 年度利润分配方案于 2011 年 4 月实施完成，股权登记日为 4 月 7 日，除权日为 4 月 8 日，新增可流通股份于 4 月 11 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						40,970 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	582,520,298	134,427,761	582,520,298	质押	439,537,387
北京华远浩利投资股份有限公司	境内非国有法人	10.058	127,185,408	29,350,479	127,185,408	质押	127,185,407
北京京泰投资管理中心	国有法人	9.008	113,897,380	26,284,011	113,897,380	无	
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	9.008	113,897,379	26,284,010	113,897,379	无	
名流置业集团股份有限公司	境内非国有法人	3.777	47,758,911	11,021,287	35,750,000	质押	40,950,000
潜江市农村信用合作联社	境内非国有法人	0.580	7,333,284	1,692,296	0	无	
北京市华远国际旅游有限公司	境内非国有法人	0.407	5,144,365	1,187,161	5,144,365	无	
广州市天河大东园酒店	境内非国有法人	0.169	2,136,504	493,039	0	冻结	2,136,504

潜江市国有资产监督管理委员会办公室	国有法人	0.169	2,136,504	493,039	0	无
崔晓东	境内自然人	0.145	1,827,150	421,650	0	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			12,008,911		人民币普通股 12,008,911	
潜江市农村信用合作联社			7,333,284		人民币普通股 7,333,284	
潜江市国有资产监督管理委员会办公室			2,136,504		人民币普通股 2,136,504	
广州市天河大东园酒店			2,136,504		人民币普通股 2,136,504	
崔晓东			1,827,150		人民币普通股 1,827,150	
谭俊宁			1,400,300		人民币普通股 1,400,300	
方舜玲			1,271,280		人民币普通股 1,271,280	
中国工商银行股份有限公司—汇添富上证综合指数证券投资基金			1,179,871		人民币普通股 1,179,871	
饶骞			976,829		人民币普通股 976,829	
魏建东			876,850		人民币普通股 876,850	

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	582,520,298	2013年8月28日	134,427,761	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	127,185,408	2011年8月28日	29,350,479	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	113,897,380	2011年8月28日	26,284,011	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	113,897,379	2011年8月28日	26,284,010	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	35,750,000	2011年8月28日	8,250,000	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	5,144,365	2011年8月28日	1,187,161	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

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

(三) 公司董事长任志强先生已辞去北京市华远集团有限公司董事长职务，详见公司 2011 年 4 月 21 日公告。

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

2011 年上半年我国 GDP 同比增长 9.6%，投资、出口、消费、城乡居民收入均平稳增长，国民经济平稳发展，总体良好。

上半年全国房地产开发投资 2.6 万亿元，同比增长 32.9%。其中，住宅投资 1.9 万亿元，增长 36.1%；全国商品房新开工面积 9.9 亿平方米，同比增长 23.6%；全国房地产开发企业施工面积 40.6 亿平方米，同比增长 31.6%；全国商品房销售面积 4.4 亿平方米，同比增长 12.9%，其中住宅销售面积增长 12.1%；上半年全国商品房销售额 2.5 万亿元，同比增长 24.1%；全国商品房和住宅销售均价分别为 5536 元/平方米和 5190 元/平方米，与去年 6 月相比，全国 100 个城市住宅平均价格上涨 5.19%，涨幅趋于平稳；2011 年 1000 万套保障房建设计划已开工 500 万套以上。统计数据显示，上半年房地产市场在调控中平稳发展。

2011 年 4 月公布的第六次全国人口普查公告显示，2010 年中国城镇化率达到 49.68%，比十年前第五次人口普查时增加 13%，十年间城镇化率平均每年增加 1.3%。2010 年我国人均 GDP 达到 4500 美元。目前我国的城镇化率水平比发达国家在同等发展水平时的城镇化率要低十几个百分点。在未来二、三十年，中国城镇化率将逐步提高到 80% 以上，这是中国经济结构转变、扩大内需、改善民生、提高人民生活水平的必由之路。中国城镇化的过程将给房地产业健康发展提供巨大的空间。房地产业发展过程中经历了一些曲折、坎坷，出现过一些问题，需要加以管理、调控。政府调控的目的是为了让房地产行业健康发展，使人民的居住、生活、工作条件在城镇化率不断提高的同时不断改善，让人民生活得更幸福。

2011 年以来不断推出的房地产行业宏观调控政策与房地产行业 2010 年以来的宏观调控

都是同一指导思想：大力增加保障房和普通商品房的供应量；抑制投资性需求和投机性需求；严格规范市场，确保市场有秩序运行。2011 年建设 1000 万套保障房和十二·五期间建设 3600 万套保障房；部分城市推出限贷、限购、提高首付比例；上海、重庆开征房产税；国土部推出 2011 年 21 万公顷供地计划；央行六次调整存款准备金率、二次上调银行存贷款利率。这一系列调控政策和措施都是为了落实中央的指导思想。在上述政策综合作用下，一线城市的购房需求和市场成交在 2010 年下降基础上 2011 年上半年继续下降，二、三、四线城市则因为真实的自住需求是主要需求，所以房地产市场投资、开发、建设、销售都稳步增长。

基于以上对房地产行业发展前景和政府房地产业宏观调控指导思想的认识，公司对 2011 年及未来几年房地产市场始终保持谨慎乐观。乐观是对行业的发展前景所产生的，谨慎是任何一个企业面对市场都必须具备的。公司预计房地产市场宏观调控将持续进行，居民仍将继续改善居住和生活条件，公司将始终保持清醒头脑，量力而行，既不盲目扩张，也不放过可能的机会，认真研究分析市场，积极调整自己的策略和开发节奏，确保稳健经营。

2、报告期内公司的经营情况

(1) 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 11.25 亿元，比上年同期增长 64.66%，实现营业利润 3.37 亿元，比上年同期增长 38.66%，实现净利润 1.81 亿元，比上年同期增长 5.66%。

报告期内，公司实现开复工面积 103.8 万平方米，比 2010 年同期增长 47.9%，其中新开工 35.9 万平方米、竣工 11.8 万平米，完成销售签约额 11 亿元，销售签约面积 13 万平方米。

项 目	开复工面积	其中：新开	竣工
开复工面积(万平方米)	103.8	35.9	11.8
北京九都汇项目	10.0		
青岛汤米公馆项目	8.7		8.7
西安君城二期 A 区项目	3.1		3.1
西安君城二期 B 区项目	7.5		
西安君城二期 C 区项目	12.6		
西安君城三期 A 区项目	14.0		
西安君城三期 B 区项目	18.0	18.0	
西安海蓝城一期项目	17.9	17.9	
长沙华远华中心一期项目	12.0		

报告期内，公司的已完工、在建和拟建项目均按计划推进。

报告期内，受政策调控及房地产市场环境变化的影响，公司北京地区的项目销售工作遇到了较大的压力。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，下半年将增加新盘推出量，预计全年销售签约额和签约面积都将超过去年。

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，对十几个项目进行了深入调研和洽谈，截至报告期末，公司未有增加新的土地储备。下半年公司将继续跟进土地市场情况和变化趋势，适当增加土地储备资源，使公司的土地储备保持在合理范围，能够支持公司持续发展、扩张。

(2) 报告期内主要开发项目进展情况

已完工在售项目

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，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，规划性质为酒店式公寓和高档商场，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。下半年继续进行余房销售。

2011 年 6 月 22 日，公司与昆仑饭店正式签署《昆仑·汇租赁协议》，将“昆仑汇”部分面积包租给昆仑饭店整体经营。协议签订后，“昆仑汇”商业出租率为 100%。

西安君城一期、二期 A 区项目

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（最终以规划审批面积为准），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，住宅及商业部分总建筑面积 17.3 万平方米，于 2010 年 3 月开始入住。截至报告期末项目住宅部分已售完，客户入住已基本完成；商业部分累计销售率为 80%。二期 A 区占地 3.57 万平方米，总建筑面积 12.7 万平方米，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。截至报告期末，项目累计销售率为 97%；住宅部分的累计入住率已超过 95%。下半年预计完成尾房销售。

青岛汤米公馆项目(原汇丰名车世界项目)

项目位于青岛市市北区福州路，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，功能为公寓、商场。于 2009 年 12 月实现结构封顶，2010 年 9 月开盘销售，已按计划于 2011 年 3 月竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 62%，已售面积的入住率为 95%。下半年将进行余房销售，商业部分将于下半年陆续开业。

在建项目

西安君城二期 B、C 区和三期 A、B 区项目

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、C 区均在按计划进行地上结构施工。B 区于 2010 年 11 月开盘销售，截至报告期末，项目累计销售率为 94%。预计 7 月底封顶，至年底进行外檐、设备安装及内装施工，预计 2012 年上半年竣工入住。C 区于 2011 年 6 月开盘销售，截至报告期末，项目累计销售率为 13%，至年底继续进行地上结构施工，预计 2012 年四季度竣工入住。

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，报告期末正在按计划进行地上结构施工；住宅部分于 2010 年 12 月陆续开盘销售，截至报告期末，已开盘的 5 栋住宅楼累计销售率为 73%，剩余 1 栋住宅楼及商业部分尚未开盘。项目预计在 9 月封顶，至年底进行外檐、设备安装及内装施工，预计在 2012 年内陆续竣工入住。

三期 B 区占地 3.40 万平方米，总建筑面积约 18 万平方米，于 2011 年 6 月 28 日开工（至此西安君城项目已全部开工）。截至报告期末正在进行基础施工。下半年继续进行结构施工，预计下半年开盘销售，2013 年竣工入住。

西安海蓝城一期项目

该项目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。

该项目由西安曲江唐瑞置业有限公司负责开发，公司享有 100% 权益。地上总建筑面积约 34 万平方米。其中，一期项目地上建筑面积约 12.9 万平方米，规划 1.9 的超低容积率，以精心设计的欧式园林花园及英伦风情的自然建筑，创新人与人、人与自然、人与建筑和谐关系的极致升级。项目已于 2011 年 1 月 15 日开工，报告期末在按计划进行地上结构施工。项目计划在四季度开盘销售，下半年继续结构施工，计划 2012 年陆续竣工入住。

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。截至报告期末，北区正在按计划进行施工收尾、南区正在按计划进行精装修施工。截至报告期末，项目累计销售率为 62%。项目计划于今年下半年竣工入住。

长沙华远华中心项目(原长沙金外滩项目)一期

长沙华远华中心（原长沙金外滩项目）紧邻长沙市湘江大道，占地总面积 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。项目分为南区、北区，北区已完成拆迁总量的 94%，将分五期进行建设开发；南区尚未开始拆迁，正在进行规划。

北区一期项目规划建筑面积 12 万平方米（其中地上 9.7 万平方米），为 198 米的超高层高档公寓及商场，报告期末正在进行地上结构施工。下半年继续地上结构施工，预计年底开盘销售，2013 年竣工入住。

拟建项目

西安海蓝城二期项目

海蓝城二期项目地上建筑面积约 21.1 万平方米，报告期末在按计划进行项目报审手续及规划设计等工作。

长沙华远华中心二~五期项目

截至报告期末，项目北区二~五期各项前期手续办理和规划方案设计等工作正在进行中，待规划设计及拆迁完成后陆续开工建设。

北京通州砖厂项目

该项目位于北京市通州区梨园镇，由北京新通致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 65.67% 权益。项目地上总建筑面积 30.9 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，地上地下总建筑面积约 39.3 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 年内开工并开盘销售。

(3) 报告期主要财务状况、经营成果指标比较情况

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：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
货币资金	1,221,393,203.13	2,405,315,910.30	-1,183,922,707.17	-49.22	项目投入、偿还到期贷款所致
应付职工薪酬	19,412,003.02	13,472,535.80	5,939,467.22	44.09	应付未付薪酬增加所致
应交税费	-5,177,768.89	94,806,424.13	-99,984,193.02	-105.46	项目税费清缴及预缴所致
应付股利	0.00	10,000,000.00	-10,000,000.00	-100.00	支付应付股利所致
其他应付款	1,187,408,612.22	898,106,091.30	289,302,520.92	32.21	应付未付款增加所致

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	1,124,676,348.44	683,026,931.99	441,649,416.45	64.66	项目结算收入增加所致
营业成本	565,007,555.41	311,686,130.00	253,321,425.41	81.27	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	136,713,963.47	96,142,734.14	40,571,229.33	42.20	营业收入增长,相应税金增长所致
财务费用	946,115.68	6,027,802.44	-5,081,686.76	-84.30	在施项目增加导致借款费用资本化增加所致
投资收益	3,633,235.11	66,533,121.34	-62,899,886.23	-94.54	本期较上年股权收益减少所致
所得税费用	93,336,772.42	62,241,769.10	31,095,003.32	49.96	结算收支变化所致
投资活动产生的现金流量净额	19,887,554.18	53,895,790.35	-34,008,236.17	-63.10	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	-726,691,513.29	418,764,058.05	-1,145,455,571.34	-273.53	本期项目暂未达到银行借款条件所致

②、总体财务状况分析

截至 2011 年 6 月 30 日, 公司资产总额为 941,781.26 万元, 负债总额为 710,174.70 万元, 归属于上市公司股东的净资产为 214,413.43 万元, 归属于上市公司股东的每股净资产为 1.70 元。公司资产质量优良, 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 75%, 其他资产大部分为货币资金及流动性较强的其他应收款项。在负债总额的构成中, 不需要对外实际现金支付的预收账款为 265,135.66 万元, 占负债总额的 37%; 银行等金融机构借款合计 306,161.49 万元, 占负债总额的 43 %, 其中一年内到期的长期借款为 56,859.28 万元, 占金融机构借款的 19 %, 长期借款 249,302.21 万元, 占金融机构借款的 81%, 公司短期偿债压力较小。总体来说公司的负债水平和结构比较合理。

报告期内, 公司维持了良好的运营状态, 公司财务状况保持了持续的稳定和健康。公司业务规模继续增长, 加大了在建项目的开发建设的投入, 长沙项目和西安项目大幅推进, 北京项目也在积极运作。

报告期内, 公司取得了较好的经营业绩。2011 年上半年, 公司实现营业收入 112,467.63 万元, 与上年同期相比增长 64.66%, 实现营业利润 33,732.19 万元, 与上年同期相比增长了 38.66%; 实现利润总额 33,535.57 万元, 与上年同期相比增长 38.53%; 实现归属于上市公司股东的净利润为 18,120.53 万元, 与上年同期相比增长 5.66%。

3、下半年经营环境预测及公司经营思路

控通胀、稳增长是下半年的宏观经济政策核心，现行的房地产业调控政策及措施将保持连续性、稳定性。随着供应量的加大和保障房的建设开发，房价上涨趋势将会减缓，部分城市会有所下降。大量增加的供应量和中国经济 30 多年高速发展带来的居民购买力增加将会在一个逐渐规范的房地产市场上找到新的均衡，下半年房地产市场将会延续上半年的平稳发展。

面对复杂的政策及市场环境，公司将认真研究各地具体的市场环境，有针对性地灵活调整经营策略，保证公司经营计划的实现。公司将及时跟进政策动向和已进入城市的市场动态，合理安排开发节奏，均衡开发周期，同时采取适当销售策略，加快销售节奏和资金回笼。同时将继续上半年在土地储备拓展方面的工作进展，密切关注土地公开市场，积极寻找市场机会，争取获得较优质的土地储备，为下一步发展打好基础。

(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	1,114,121,020.15	560,832,794.29	49.66	65.92	79.94	减少 3.92 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华北地区	35,582,315.64	-92.58
西北地区	552,923,652.51	188.27
华东地区	525,615,052.00	

(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《董事会秘书工作制度》,并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 2010 年度利润分配方案,本次分配以公司总股本 972,661,408 股为基数,向全体股东每 10 股派送红股 3 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 0.6 元),共计分配利润 389,064,562.8 元,其中派发红股 291,798,422 股,现金红利 97,266,140.8 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 2011 年 4 月 7 日,除权除息日为 2011 年 4 月 8 日,新增可流通股份上市流通日为 2011 年 4 月 11 日,现金红利发放日为 2011 年 4 月 13 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 2010 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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(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、资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
北京市华远集团有限公司	控股股东	销售除商品以外的资产	销售华远大厦三层	市场价格	4,174,761.12	9,317,900.00	9,317,900.00	按市场价格定位	现金	4,630,654.38

2、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京市华远集团有限公司	控股股东			490,000,000.00	490,000,000.00
合计				490,000,000.00	490,000,000.00

(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

单位:万元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	47,400.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	47,400.00
公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	47,400.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	22.11

截止报告期末,公司除以上担保及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;控股子公司未对公司提供担保;控股子公司之间提供的担保详见附注七、(七)、5。

3、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

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。(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</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>

	<p>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，其通过接受原北京市华远地产股份有限公司五位股东对名流投资集团有限公司的补偿股份而获得的本公司股份，自本公司股权分置改革实施之日起，36 个月内不上市交易或转让。</p>	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	同上一至三条	同上一至三条
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：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。	按承诺履行中。

(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

本报告期公司无其他重大事项。

(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 2010 年度业绩快	《中国证券报》A28 《上海证券报》	2011 年 1 月 5 日	上海证券交易所网站：

报	B6《证券时报》D10		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 2010 年年度报告摘要	《中国证券报》B013《上海证券报》B17《证券时报》D17	2011 年 3 月 3 日	同上
华远地产第五届董事会第二十六次会议决议公告	《中国证券报》B014《上海证券报》B17《证券时报》D17	2011 年 3 月 3 日	同上
华远地产第五届监事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》B014《上海证券报》B17《证券时报》D17	2011 年 3 月 3 日	同上
华远地产关联交易公告	《中国证券报》B014《上海证券报》B17《证券时报》D17	2011 年 3 月 3 日	同上
华远地产关于 2010 年度股东大会的通知	《中国证券报》B014《上海证券报》B17《证券时报》D17	2011 年 3 月 3 日	同上
华远地产 2010 年度股东大会决议公告	《中国证券报》A26《上海证券报》B72《证券时报》D6	2011 年 3 月 25 日	同上
华远地产 2010 年利润分配实施公告	《中国证券报》A30《上海证券报》B192《证券时报》A12	2011 年 3 月 31 日	同上
华远地产 2011 年第一季度业绩快报	《中国证券报》B015《上海证券报》88《证券时报》B14	2011 年 4 月 9 日	同上
华远地产关于任志强先生职务变动的公告	《中国证券报》B136《上海证券报》B133《证券时报》D142	2011 年 4 月 21 日	同上
华远地产 2011 年第一季度报告	《中国证券报》B139《上海证券报》B174《证券时报》D90	2011 年 4 月 22 日	同上
华远地产第五届董事会第二十八次会议决议公告	《中国证券报》B003《上海证券报》12《证券时报》B2	2011 年 5 月 14 日	同上
华远地产关于完成注册资本变更公告	《中国证券报》A23《上海证券报》B29《证券时报》A7	2011 年 5 月 24 日	同上
华远地产关于控股股东股权质押的公告	《中国证券报》B010《上海证券报》32《证券时报》B2	2011 年 6 月 25 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

2011 年 6 月 30 日

编制单位:华远地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(六)、1	1,221,393,203.13	2,405,315,910.30
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(六)、2	1,932,606.55	1,954,410.31
应收票据			
应收账款	(六)、3	412,928.94	53,266.00
预付款项	(六)、5	111,106,306.95	104,162,149.71
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	673,903,527.95	872,285,004.18
买入返售金融资产			
存货	(六)、6	6,596,456,083.66	5,428,252,182.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,605,204,657.18	8,812,022,922.51
非流动资产:			
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	98,910,325.89	117,253,741.96
投资性房地产	(六)、9	463,530,964.44	474,325,092.22
固定资产	(六)、10	87,136,287.95	87,245,156.64
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	50,752,000.47	51,360,352.83
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	65,496,259.21	69,774,648.21
其他非流动资产			

非流动资产合计		812,607,921.33	846,741,075.23
资产总计		9,417,812,578.51	9,658,763,997.74
流动负债：			
短期借款			
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)、15	187,132,649.26	218,268,240.00
预收款项	(六)、16	2,651,356,562.89	2,650,590,541.55
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(六)、17	19,412,003.02	13,472,535.80
应交税费	(六)、18	-5,177,768.89	94,806,424.13
应付利息			
应付股利	(六)、19		10,000,000.00
其他应付款	(六)、20	1,187,408,612.22	898,106,091.30
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)、21	568,592,824.98	618,264,589.46
其他流动负债			
流动负债合计		4,608,724,883.48	4,503,508,422.24
非流动负债：			
长期借款	(六)、22	2,493,022,103.90	2,987,235,360.47
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		2,493,022,103.90	2,987,235,360.47
负债合计		7,101,746,987.38	7,490,743,782.71
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(六)、23	1,264,459,830.00	972,661,408.00
资本公积	(六)、24	40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(六)、25	90,692,042.03	90,692,042.03
一般风险准备			
未分配利润	(六)、26	748,982,476.36	956,841,753.25

外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,144,134,348.39	2,060,195,203.28
少数股东权益		171,931,242.74	107,825,011.75
所有者权益合计		2,316,065,591.13	2,168,020,215.03
负债和所有者权益总计		9,417,812,578.51	9,658,763,997.74

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

2011 年 6 月 30 日

编制单位:华远地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		941,449.02	4,646,130.74
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	(十二)、2	474,786,453.66	501,992,221.43
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		475,727,902.68	506,638,352.17
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十二)、3	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
投资性房地产			
固定资产		3,411.00	
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		1,046,785,494.37	1,046,782,083.37
资产总计		1,522,513,397.05	1,553,420,435.54
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			

预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		4,800.00	9,600.00
应付利息			
应付股利			10,000,000.00
其他应付款		8,845,967.00	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		8,850,767.00	13,945,567.00
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		8,850,767.00	13,945,567.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,264,459,830.00	972,661,408.00
资本公积		40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		90,692,042.03	90,692,042.03
一般风险准备			
未分配利润		118,510,758.02	436,121,418.51
所有者权益（或股东权益） 合计		1,513,662,630.05	1,539,474,868.54
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		1,522,513,397.05	1,553,420,435.54

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
2011 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		1,124,676,348.44	683,026,931.99
其中：营业收入	(六)、27	1,124,676,348.44	683,026,931.99
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		790,965,874.22	506,091,505.43
其中：营业成本	(六)、27	565,007,555.41	311,686,130.00
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)、28	136,713,963.47	96,142,734.14
销售费用	(六)、29	37,008,941.65	47,381,018.56
管理费用	(六)、30	51,626,465.66	49,361,550.45
财务费用	(六)、31	946,115.68	6,027,802.44
资产减值损失	(六)、34	-337,167.65	-4,507,730.16
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	(六)、32	-21,803.76	-188,305.25
投资收益（损失以“－”号填列）	(六)、33	3,633,235.11	66,533,121.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,297,805.39	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）		337,321,905.57	243,280,242.65
加：营业外收入	(六)、35		250,000.00
减：营业外支出	(六)、36	1,966,226.75	1,451,632.12
其中：非流动资产处置损失		5,976.85	13,703.80
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		335,355,678.82	242,078,610.53
减：所得税费用	(六)、37	93,336,772.42	62,241,769.10
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		242,018,906.40	179,836,841.43
归属于母公司所有者的净利润		181,205,285.91	171,490,925.44
少数股东损益		60,813,620.49	8,345,915.99
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.14	0.18
（二）稀释每股收益		0.14	0.18
七、其他综合收益	(六)、39		10,000,000.00
八、综合收益总额		242,018,906.40	189,836,841.43
归属于母公司所有者的综合收益总额		181,205,285.91	181,490,925.44
归属于少数股东的综合收益总额		60,813,620.49	8,345,915.99

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
2011 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		1,566,522.31	1,409,185.72
财务费用		-20,424.62	-13,401.61
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）	(十二)、4	73,000,000.00	65,860,071.06
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）		71,453,902.31	64,464,286.95
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）		71,453,902.31	64,614,286.95
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		71,453,902.31	64,614,286.95
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
七、综合收益总额		71,453,902.31	74,614,286.95

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

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,127,206,874.20	1,155,057,678.32
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)、40	1,009,454,775.92	2,946,671,025.18
经营活动现金流入小计		2,136,661,650.12	4,125,864,397.67
购买商品、接受劳务支付的现金		1,505,235,039.63	721,686,432.71
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		62,114,963.27	59,387,457.88
支付的各项税费		328,180,683.09	400,746,456.70
支付其他与经营活动有关的现金	(六)、40	718,249,712.19	3,566,235,051.41
经营活动现金流出小计		2,613,780,398.18	4,748,055,398.70
经营活动产生的现金流量净额		-477,118,748.06	-622,191,001.03
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		22,234,377.77	54,023,560.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,480.00	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		22,235,857.77	54,025,760.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,090,577.00	129,970.00
投资支付的现金		257,726.59	
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		2,348,303.59	129,970.00
投资活动产生的现金流量净额		19,887,554.18	53,895,790.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		51,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		51,500,000.00	
取得借款收到的现金		215,161,000.00	920,718,370.00
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		266,661,000.00	920,718,370.00
偿还债务支付的现金		759,046,021.05	315,118,451.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		234,014,693.82	178,715,860.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		12,400,000.00	16,285,859.01
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)、40	291,798.42	8,120,000.00
筹资活动现金流出小计		993,352,513.29	501,954,311.95
筹资活动产生的现金流量净额		-726,691,513.29	418,764,058.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,183,922,707.17	-149,531,152.63
加：期初现金及现金等价物余额		2,405,315,910.30	2,375,156,852.32
六、期末现金及现金等价物余额		1,221,393,203.13	2,225,625,699.69

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

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		100,056,695.47	81,753,929.93
经营活动现金流入小计		100,056,695.47	81,753,929.93
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		1,113,437.97	1,618,841.01
经营活动现金流出小计		1,113,437.97	1,633,861.01
经营活动产生的现金流量净额		98,943,257.50	80,120,068.92
二、投资活动产生的现金流量:			
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			

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		102,356,140.80	77,812,912.60
支付其他与筹资活动有关的现金		291,798.42	1,400,000.00
筹资活动现金流出小计		102,647,939.22	79,212,912.60
筹资活动产生的现金流量净额		-102,647,939.22	-79,212,912.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-3,704,681.72	907,156.32
加：期初现金及现金等价物余额		4,646,130.74	262,894.33
六、期末现金及现金等价物余额		941,449.02	1,170,050.65

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

2011 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	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
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	291,798,422.00						-207,859,276.89		64,106,230.99	148,045,376.10
(一) 净利润							181,205,285.91		60,813,620.49	242,018,906.40
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							181,205,285.91		60,813,620.49	242,018,906.40
(三) 所有者投入和减少资本									51,500,000.00	51,500,000.00
1. 所有者投入资本									51,500,000.00	51,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配	291,798,422.00						-389,064,562.80		-48,207,389.50	-145,473,530.30

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	291,798,422.00						-389,064,562.80		-48,207,389.50	-145,473,530.30
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	1,264,459,830.00	40,000,000.00			90,692,042.03		748,982,476.36		171,931,242.74	2,316,065,591.13

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	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					-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										
（七）其他										
四、本期期末余额	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

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

2011 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	972,661,408.00	40,000,000.00			90,692,042.03		436,121,418.51	1,539,474,868.54
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	972,661,408.00	40,000,000.00			90,692,042.03		436,121,418.51	1,539,474,868.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	291,798,422.00						-317,610,660.49	-25,812,238.49
（一）净利润							71,453,902.31	71,453,902.31
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							71,453,902.31	71,453,902.31
（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	291,798,422.00						-389,064,562.80	-97,266,140.80
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	291,798,422.00						-389,064,562.80	-97,266,140.80
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	1,264,459,830.00	40,000,000.00			90,692,042.03	118,510,758.02	1,513,662,630.05

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	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					-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							
(七) 其他							
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

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 万元。

1998 年度,幸福实业实施了 10 配 1.5 的配股方案,并在配股后进行了 10 送 3 股转增 4 股的利润分配及资本公积转增股本方案,使幸福实业总股本由 16,000 万元增至 31,280 万元。

2007 年 2 月,幸福实业与北京市华远地产股份有限公司(以下简称"原北京华远")及名流投资集团有限公司(以下简称"名流投资")签订了《资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书》;2007 年 3 月 1 日幸福实业与原北京华远及名流投资、名流置业集团股份有限公司(以下简称"名流置业")签订《关于〈资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书〉的补充协议书》;2007 年 10 月 22 日幸福实业与原北京华远及名流投资、名流置业签订《〈资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书〉的补充协议书(二)》。

2008 年 2 月,幸福实业根据中国证券监督管理委员会"证监许可(2008)120 号"《关于核准

湖北幸福实业股份有限公司重大资产出售暨定向发行股份换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的批复》发行了 65,300.9126 万股的人民币普通股换股吸收合并原北京华远，并于 2008 年 5 月 21 日办理了工商变更登记，变更后的注册资本为 77,812.9126 万元。原北京华远于 2008 年 6 月 11 日注销工商登记。

2008 年 8 月 28 日，公司完成股权分置改革，股票复牌；2008 年 10 月 6 日，经湖北省潜江市工商局核准，公司更名为“华远地产股份有限公司”。2009 年 3 月 26 日，经上海证券交易所核准，公司的股票简称由“ST 幸福”变更为“华远地产”，股票代码“600743”不变。

2011 年 3 月 1 日，公司董事会决议以公司 2010 年末总股本 972,661,408 股为基数，每 10 股派发现金股利 1 元（含税），并派送红股 3 股，共计派发现金股利 97,266,140.8 元，股票股利 291,798,422 股。该议案业经 2011 年 3 月 24 日召开的 2010 年度股东大会审议批准实施，股权登记日为 2011 年 4 月 7 日，除权除息日为 2011 年 4 月 8 日，新增可流通股份上市流通日为 2011 年 4 月 11 日，公司已办理完毕工商变更手续，变更后的注册资本为 1,264,459,830 元。

住所：湖北省潜江市湖滨路 21 号

法定代表人：任志强

经营范围：房地产开发；商品房销售；旧城区危房成片改造、土地开发；市政设施建设；房屋租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金、交电、化工（不含危险化学品）、制冷空调设备销售；信息咨询（不含中介服务）；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：

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

2、 遵循企业会计准则的声明：

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

3、 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

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

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

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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

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

6、合并财务报表的编制方法:

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

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

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

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

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

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

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准:

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

8、外币业务和外币报表折算:

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

9、 金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

②、持有至到期投资

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

确认金额。

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③、应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④、可供出售金融资产

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

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

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

⑤、其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①、所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①、终止确认部分的账面价值；

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

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

（4）金融负债终止确认条件

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

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

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

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

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

（6）金融资产（不含应收款项）减值准备计提

①、可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，

预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

②、持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

10、 应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。
坏账准备的计提方法	根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(4) 其他说明

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

本公司合并会计报表范围内公司之间发生的应收款项实际损失率为 0.00，不计提坏账准备。

对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经公司董事会或股东大会批准后列作坏账损失，冲销提取的坏账准备。

坏账损失按以下原则确认：

- ①、债务人被依法宣告破产、撤销，其剩余财产确实不足清偿的应收款项；
- ②、债务人死亡或依法被宣告死亡、失踪，其财产或遗产确实不足清偿的应收款项；
- ③、债务人遭受重大自然灾害或意外事故，损失巨大，以其财产（包括保险赔款等）确实无法清偿的应收款项；
- ④、债务人逾期未履行偿债义务，经法院裁决，确实无法清偿的应收款项；
- ⑤、逾期 5 年以上仍未收回的应收款项；
- ⑥、经国家税务局批准核销的应收款项。

11、 存货：

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

个别认定法

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

(5) 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地列入"存货—开发成本"科目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

(6) 公共配套设施费用的核算方法

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

(7) 低值易耗品和包装物的摊销方法

①、低值易耗品

一次摊销法

②、包装物

一次摊销法

12、 长期股权投资：

(1) 投资成本确定

①、企业合并形成的长期股权投资

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

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

②、其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提

下,非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

①、后续计量

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算,编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。

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

②、损益确认

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

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

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,经过上述处理,按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的,按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的,公司在扣除未确认的亏损分担额后,按与上述相反的顺序处理,减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值,同时确认投资收

益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、 投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

14、 固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法:

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

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

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

公司在承租开始日, 将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值, 其差额作为未确认的融资费用。

(5) 其他说明

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

15、 在建工程:

(1) 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

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

16、 借款费用:

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,

计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ①、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②、借款费用已经发生；
- ③、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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

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

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

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

（3）暂停资本化期间

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

（4）借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

17、 无形资产：

(1) 无形资产的计价方法

①、 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

②、 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

(4) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

18、 预计负债：

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

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；
履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

19、 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：

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:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目金额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京华远嘉利房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	4,000.00	房地产开发销售	2,424.37		60.00	60.00	是	1,941.08		
北京华远盈都房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	2,000.00	房地产开发销售	3,525.96		100.00	100.00	是			
北京华和房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	5,000.00	房地产开发销售	1,000.00		100.00	100.00	是			
北京新通源远房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	1,000.00	房地产开发销售	850.00		85.00	85.00	是	149.94		
北京新通致远房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	15,000.00	房地产开发销售	9,850.00		65.67	99.00	是			
青岛市华安房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	青岛	房地产	1,000.00	房地产开发销售	438.09		51.00	51.00	是	6,183.45		
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	1,000.00	房地产开发销售	200.00		48.00	100.00	是			
西安万华房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	西安	房地产	35,638.00	房地产开发销售	35,252.49		99.00	99.00	是	356.38		
长沙人韵投资有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	投资	10,600.00	房地产开发经营	9,888.75		93.00	93.00	是	746.55		

长沙橘韵投资有限公司	控股子公司的 控股子公司	长沙	投资	22,800.00	房地产开发经营	21,249.08		93.00	93.00	是	1,585.55		
长沙地韵投资有限公司	控股子公司的 控股子公司	长沙	投资	15,400.00	房地产开发经营	14,347.50		93.00	93.00	是	1,081.29		

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所有 者权益冲减子 公司少数股东 分担的本期亏 损超过少数股 东在该子公司 期初所有者权 益中所享有份 额后的余额
北京市华远置业有限公司	控股子公司	北京	房地产	100,000.00	房地产开发销售	104,678.21		100.00	100.00	是			
北京新威房地产开发有限责任公司	控股子公司的 控股子公司	北京	房地产	18,932.52	房地产开发销售	11,913.45		100.00	100.00	是			
北京金秋莱太房地产开发有限公司	控股子公司的 控股子公司	北京	房地产	10,000.00	房地产开发销售	9,389.27		100.00	100.00	是			
北京嘉华利远商业管理有限公司	控股子公司的 控股子公司	北京	商业管理	50.00	商业管理、 物业管理	50.00		60.00	60.00	是			
西安曲江唐瑞置业有限公司	控股子公司的 控股子公司	西安	房地产	5,000.00	房地产开发销售	12,092.27		100.00	100.00	是			

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的资产期末余额
北京建华置地有限公司		34,241,477.74

北京建华置地有限公司（以下简称“建华置地”）为中外合作企业，2004年3月29日本公司与 SOHO 中国（BVI-7）有限公司（系 SOHO 中国有限公司的子公司）签订股权转让协议，按照协议约定本公司拥有建华置地 5%的股权，享有其经营开发的尚都国际中心 A 座项目的全部收益，SOHO 中国（BVI-7）有限公司享有尚都国际中心二、三期项目的全部收益，公司将尚都国际中心 A 座项目全部纳入合并范围。

3、母公司拥有半数以上股权，但未能对其形成控制的被投资单位及其原因

按照本公司与北京霄云绿都房地产开发有限公司（以下简称“霄云绿都”）原股东海口大都置业有限公司、海南网汇通信息网络开发有限公司签订的《股权转让合同》，本公司于 2007 年 4 月受让海口大都置业有限公司、海南网汇通信息网络开发有限公司持有霄云绿都 55% 的股权。按照与《股权转让合同》同时签订的“北京天元港项目合作协议”及霄云绿都股东会决议，公司持有霄云绿都 55% 股权仅为未来收购天元港项目公司的过渡方式，此期间不享有来源于天元港项目以外的公司分红及风险责任，亦不参与霄云绿都的日常经营管理。本公司对霄云绿都无实际控制权。因此，本期未纳入合并范围。

4、纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其原因

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

(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：	124,663.91	73,330.71
人民币	124,663.91	73,330.71
银行存款：	1,194,699,211.50	2,373,989,913.76
人民币	1,194,699,211.50	2,373,989,913.76
其他货币资金：	26,569,327.72	31,252,665.83
人民币	26,569,327.72	31,252,665.83
合计	1,221,393,203.13	2,405,315,910.30

(1) 其中受限制的货币资金明细如下:

项 目	期末余额	年初余额
信用卡	125,276.11	61,906.04
保证金	26,444,051.61	31,190,759.79
共管户	60,000,000.00	60,000,000.00
合 计	86,569,327.72	91,252,665.83

(2) 货币资金期末数比年初数减少 1,183,922,707.17 元, 减少比例为 49.22%, 变动原因主要为项目投入及偿还到期银行借款所致。

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

2、 交易性金融资产:

(1) 交易性金融资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资		
2.交易性权益工具投资		
3.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,932,606.55	1,954,410.31
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	1,932,606.55	1,954,410.31

(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) 应收账款按种类披露:

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
	412,928.94	100.00			53,266.00	100.00		
组合小计	412,928.94	100.00			53,266.00	100.00		
合计	412,928.94	/		/	53,266.00	/		/

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	283,203,610.50	41.43			319,011,000.00	36.36		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
	395,520,932.40	58.27	4,821,014.95	1.22	558,432,186.78	63.64	5,158,182.60	0.93
组合小计	395,520,932.40	58.27	4,821,014.95	1.22	558,432,186.78	63.64	5,158,182.60	0.93
合计	678,724,542.90	/	4,821,014.95	/	877,443,186.78	/	5,158,182.60	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	378,025,218.20	95.58		540,087,074.89	96.71	
1 年以内小计	378,025,218.20	95.58		540,087,074.89	96.71	
1 至 2 年	6,127,692.13	1.55	622,769.21	6,231,520.13	1.12	623,152.01
2 至 3 年	7,433,826.52	1.88	2,230,147.96	7,613,826.52	1.36	2,284,147.96

3至4年	3,932,195.55	0.99	1,966,097.78	4,227,195.55	0.76	2,113,597.78
4至5年				270,569.69	0.05	135,284.85
5年以上	2,000.00		2,000.00	2,000.00		2,000.00
合计	395,520,932.40	100.00	4,821,014.95	558,432,186.78	100.00	5,158,182.60

(2) 期末余额中按个别认定法未计提坏账准备的事项:

①、下属控股孙公司西安万华房地产开发有限公司(以下简称"西安万华")提供给西安大明宫建材实业(集团)有限公司的借款 234,726,610.50 元,由本公司承诺的西安大明宫建材实业(集团)有限公司未来在西安万华的应分配税后利润扣除,无坏账风险;

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

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
第一名	合作方	234,726,610.50	2-3 年	34.83
第二名	合作方(注 1)	200,000,000.00	1 年以内	29.68
第三名	合作方	150,567,438.68	1 年以内	22.34
第四名	合作方	48,477,000.00	2-3 年	7.19
第五名	合作方	16,430,000.00	1 年以内	2.44
合计	/	650,201,049.18	/	96.48

1、期末其他应收款中无持本公司 5.00%以上(含 5.00%)表决权股份的股东单位欠款。

2、期末应收关联方款项详见附注七、(七)、6。

注 1:为公司拟购买项目用地支付的诚意金。

5、预付款项:

(1) 预付款项按账龄列示

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	100,418,437.74	90.38	88,960,588.50	85.41
1 至 2 年	10,147,098.00	9.13	14,660,790.00	14.07

2 至 3 年	507,569.10	0.46	507,569.10	0.49
3 年以上	33,202.11	0.03	33,202.11	0.03
合计	111,106,306.95	100.00	104,162,149.71	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第一名	合作方	42,500,000.00	1-3 年	未达到结算条件
第二名	供应方	14,359,401.00	1 年以内	未达到结算条件
第三名	供应方	13,260,000.00	1 年以内	未达到结算条件
第四名	供应方	9,180,809.00	1-2 年	未达到结算条件
第五名	供应方	4,710,719.81	1-2 年	未达到结算条件
合计	/	84,010,929.81	/	/

(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：

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

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	6,160,516,854.62		6,160,516,854.62	4,983,227,684.01		4,983,227,684.01
开发产品	435,939,229.04		435,939,229.04	445,024,498.00		445,024,498.00
合计	6,596,456,083.66		6,596,456,083.66	5,428,252,182.01		5,428,252,182.01

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
九都汇项目	2009 年 4 月	2011 年	142,339 万元	1,151,729,981.58	1,025,706,900.74
新通源远项目					10,580.00
通州砖厂项目	2011 年	2013 年	353,000 万元	1,888,157,173.86	873,087,976.00
青岛汤米公馆项目	2009 年 4 月	2011 年	62,220 万元		428,199,600.08
西安君城项目	2008 年 6 月	2014 年	298,871 万元	598,642,937.18	410,534,272.57
西安海蓝城项目	2011 年	2014 年	257,164 万元	725,389,478.92	687,046,604.07

长沙地韵项目				154,477,064.43	149,566,355.66
长沙橘韵项目	2011 年	2017 年	659,945 万元	1,514,770,958.20	1,284,095,033.88
长沙人韵项目				127,349,260.45	124,980,361.01
合计				6,160,516,854.62	4,983,227,684.01

②、开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
华远企业号	2006 年 10 月	32,889,052.55		556,587.52	32,332,465.03
尚都国际中心 A 座	2004 年 9 月	9,925,070.98		2,010,964.59	7,914,106.39
昆仑公寓	2006 年 3 月	54,123,146.72			54,123,146.72
青岛汤米公馆项目	2011 年		544,731,843.49	271,454,408.26	273,277,435.23
西安君城一、二期	2010 年	348,087,227.75		279,795,152.08	68,292,075.67
合计		445,024,498.00	544,731,843.49	553,817,112.45	435,939,229.04

③、期末控股公司长沙人韵、橘韵、地韵投资有限公司、海蓝城项目的土地使用权和青岛汤米公馆项目、西安君城项目抵押情况见附注七（十）、1。

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 544,009,959.29 元。

7、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
北京市圣瑞物业服务有限公司	40.00	40.00	23,127,395.81	16,668,622.47	6,458,773.34	3,674,169.99	837,341.67
北京嘉里华远房地产开发有限公司	29.00	29.00	530,262,675.37	334,557,542.24	195,705,133.13	30,485,435.00	8,985,097.30
北京华远房地产经纪有限公司	22.00	22.00	9,617,163.57	6,861,516.04	2,755,647.53	7,083,704.73	-2,222,753.25
北京盛同联行房地产经纪有限公司	22.00	22.00	13,116,047.89	11,347,280.93	1,768,766.96	94,327.00	-699,108.07

8、 长期股权投资:

(1) 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
北京市城远市政工程有限公司	500,000.00	500,000.00		500,000.00		2.24	2.24	
上海中城联盟投资管理有限公司	9,030,000.00	9,430,000.00	257,726.59	9,687,726.59		2.28	2.28	
北京霄云绿都房地产开发有限公司	27,500,000.00	27,500,000.00		27,500,000.00		55.00		见 附 注 (五)、3
上海建银精瑞资产管理有限公司	400,000.00	400,000.00		400,000.00		4.00	4.00	

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	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有限公司	2,000,000.00	3,031,952.86	-264,011.38	2,767,941.48		598,948.05	40.00	40.00	
北京嘉里华远房地产开发有限公司	51,765,000.00	74,693,283.83	-17,694,321.78	56,998,962.05		20,300,000.00	29.00	29.00	
北京华远房地产经纪有限公司	440,000.00	1,128,143.74	-489,005.72	639,138.02			22.00	22.00	

北京盛同联行房地产经纪有限公司	110,000.00	570,361.53	-153,803.78	416,557.75			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	537,591,781.32	4,500.00	7,863,328.50	529,732,952.82
1.房屋、建筑物	537,591,781.32	4,500.00	7,863,328.50	529,732,952.82
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	63,266,689.10	6,623,866.66	3,688,567.38	66,201,988.38
1.房屋、建筑物	63,266,689.10	6,623,866.66	3,688,567.38	66,201,988.38
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	474,325,092.22	-6,619,366.66	4,174,761.12	463,530,964.44
1.房屋、建筑物	474,325,092.22	-6,619,366.66	4,174,761.12	463,530,964.44
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	474,325,092.22	-6,619,366.66	4,174,761.12	463,530,964.44
1.房屋、建筑物	474,325,092.22	-6,619,366.66	4,174,761.12	463,530,964.44
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额: 6,623,866.66 元。

(2) 其他说明

① 期末投资性房地产抵押情况详见附注七、(十)、1。

②、期末投资性房地产不存在需计提减值准备的情况。

10、固定资产:

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	105,642,641.89	2,086,077.00		235,180.15	107,493,538.74
其中：房屋及建筑物	91,867,595.07	434,180.00			92,301,775.07
办公设备	5,520,380.18	413,492.00		235,180.15	5,698,692.03
运输设备	8,254,666.64	1,238,405.00			9,493,071.64
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	18,397,485.25		2,187,488.84	227,723.30	20,357,250.79
其中：房屋及建筑物	7,771,206.51		1,478,915.64		9,250,122.15
办公设备	3,850,256.24		369,053.80	227,723.30	3,991,586.74
运输设备	6,776,022.50		339,519.40		7,115,541.90
三、固定资产账面净值合计	87,245,156.64	/		/	87,136,287.95
其中：房屋及建筑物	84,096,388.56	/		/	83,051,652.92
办公设备	1,670,123.94	/		/	1,707,105.29
运输设备	1,478,644.14	/		/	2,377,529.74
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
办公设备		/		/	
运输设备		/		/	
五、固定资产账面价值合计	87,245,156.64	/		/	87,136,287.95
其中：房屋及建筑物	84,096,388.56	/		/	83,051,652.92
办公设备	1,670,123.94	/		/	1,707,105.29
运输设备	1,478,644.14	/		/	2,377,529.74

本期折旧额：2,187,488.84 元。

期末固定资产不存在需计提固定资产减值准备的情况。

11、无形资产：

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	55,025,303.78			55,025,303.78
其中：土地使用权	54,682,503.78			54,682,503.78
其他	342,800.00			342,800.00
二、累计摊销合计	3,664,950.95	608,352.36		4,273,303.31
其中：土地使用权	3,542,633.09	591,212.40		4,133,845.49
其他	122,317.86	17,139.96		139,457.82
三、无形资产账面净值合计	51,360,352.83	-608,352.36		50,752,000.47
其中：土地使用权	51,139,870.69	-591,212.40		50,548,658.29

其他	220,482.14	-17,139.96		203,342.18
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
其他				
五、无形资产账面价值合计	51,360,352.83	-608,352.36		50,752,000.47
其中：土地使用权	51,139,870.69	-591,212.40		50,548,658.29
其他	220,482.14	-17,139.96		203,342.18

本期摊销额：608,352.36 元。

期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

12、商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
北京市华远置业有限公司	46,782,083.37			46,782,083.37	
合计	46,782,083.37			46,782,083.37	

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：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,204,421.25	1,287,734.41
合并报表抵销的内部利润	4,406,737.26	4,406,737.26
可结转的税款抵扣	54,983,037.18	59,171,935.52
未付工资	3,364,187.50	3,364,187.50
交易性金融资产公允价值变动	6,937.56	6,937.56
预提成本	1,530,938.46	1,537,115.96
小计	65,496,259.21	69,774,648.21

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
合并报表抵销的内部利润	17,626,949.03

坏账准备	4,821,014.95
可结转的税款抵扣	219,932,148.72
未付工资	13,456,750.00
交易性金融资产公允价值变动	27,750.25
预提成本	6,123,753.84
小计	261,988,366.79

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	5,158,182.60		337,167.65		4,821,014.95
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	5,158,182.60		337,167.65		4,821,014.95

15、 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)	147,090,378.72	165,084,780.82
1 年至 2 年 (含 2 年)	33,918,516.71	47,034,995.35
2 年至 3 年 (含 3 年)		
3 年以上	6,123,753.83	6,148,463.83
合计	187,132,649.26	218,268,240.00

(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	10,894,435.46	未达到付款条件
第二名	5,431,109.97	未达到付款条件
第三名	4,063,646.00	未达到付款条件
第四名	2,239,048.20	未达到付款条件
第五名	1,827,921.00	未达到付款条件

注：期末余额全部为未付项目工程款。

16、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）	1,549,249,224.31	1,545,242,171.97
1 年至 2 年（含 2 年）	1,102,107,338.58	1,105,208,369.58
2 年至 3 年（含 3 年）		
3 年以上		140,000.00
合计	2,651,356,562.89	2,650,590,541.55

期末余额中无预收持本公司 5.00%以上（含 5.00%）表决权股份的股东款项。

期末关联往来情况详见附注七、（七）、6。

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

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

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

17、 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	13,456,750.00	52,443,917.17	47,628,514.02	18,272,153.15
二、职工福利费		1,353,385.37	1,353,385.37	
三、社会保险费	7,438.84	7,517,519.64	7,521,030.28	3,928.20
四、住房公积金	1,488.80	3,675,676.00	3,673,039.00	4,125.80
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	6,858.16	1,481,522.77	356,585.06	1,131,795.87
合计	13,472,535.80	66,472,020.95	60,532,553.73	19,412,003.02

工会经费和职工教育经费金额 1,131,795.87 元。

应付职工薪酬期末余额比年初余额增加 5,939,467.22 元，增加比例 44.09%，主要原因是公司高管人员未全额领取薪酬所致。

18、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-124,835,821.48	-88,067,941.59
企业所得税	36,808,925.75	115,390,956.71
个人所得税	884,661.25	1,409,510.72
城市维护建设税	-8,738,507.60	-6,163,787.69
土地增值税	95,055,424.77	75,608,773.47
教育费附加	-3,753,178.10	-2,794,708.42
防洪费	-599,273.48	-576,379.07
合计	-5,177,768.89	94,806,424.13

应交税费比年初减少的原因是本期税费清缴及预缴所致。

公司已按照土地增值税相关政策和地方政府规定，取得房地产预售款的同时预交了土地增值税，并按当期确认的收入及配比的成本对"西安君城"、"青岛汤米公馆"项目计提了土地增值税。

19、 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
北京市华远集团有限公司		6,172,128.54	
北京华远浩利投资股份有限公司		1,351,891.77	

北京京泰投资管理中心		1,210,649.35	
北京首创阳光房地产有限责任公司		1,210,649.35	
北京市华远国际旅游有限公司		54,680.99	
合计		10,000,000.00	/

应付股利变化原因为：公司重大资产重组报告中披露的原北京华远两项未结诉讼案件（即尚都国际项目刘国立案以及后海北沿 27 号院案）在公司重大资产重组基准日 2006 年 10 月 31 日之前发生，原北京华远五位股东已同意承担该诉讼可能给本公司造成的全部损失，为此，原北京华远五位股东依承诺按各自持股比例将来自本公司 2008 年度分红所得合计 1,000 万元留在本公司，用于补偿本公司因上述诉讼可能产生的损失。待上述两项诉讼结案后，根据实际产生的损失情况，由原北京华远五位股东按各自持股比例多退少补。本期因上述两个案件已结案，根据诉讼结果，公司于 2011 年 2 月与原北京华远五位股东结算，将返还共计 509 万元，此款已于支付 2010 年度分红时一并支付完毕。

20、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）	1,116,486,704.79	740,203,612.45
1 年至 2 年（含 2 年）	62,445,067.27	149,257,203.69
2 年至 3 年（含 3 年）	271,119.90	271,119.90
3 年以上	8,205,720.26	8,374,155.26
合计	1,187,408,612.22	898,106,091.30

(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	498,023,626.94	600,000,000.00
合计	498,023,626.94	600,000,000.00

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位排名	期末余额	性质或内容
第一名	60,000,000.00	未结算款

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位排名	期末余额	性质或内容
第一名	498,023,626.94	借款
第二名	215,130,000.00	借款
第三名	208,870,000.00	借款
第四名	110,000,000.00	未结算款
第五名	60,000,000.00	未结算款

(5) 其他说明

① 其他应付款期末数比年初数增加 289,302,520.92 元，增幅为 32.21%，主要原因为股东借款增加所致。

②、期末其他应付款中应付持有公司 5.00%（含 5.00%）以上表决权股份的股东款项情况详见附注七、（七）、6。

21、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	568,592,824.98	618,264,589.46
合计	568,592,824.98	618,264,589.46

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	168,592,824.98	168,264,589.46
保证借款	400,000,000.00	450,000,000.00
合计	568,592,824.98	618,264,589.46

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
民生银行总行营业部	2009 年 5 月 31 日	2012 年 5 月 31 日	人民币	5.40	400,000,000.00	
民生银行青岛分行	2010 年 11 月 2 日	2012 年 5 月 21 日	人民币	6.16	33,350,000.00	
民生银行青岛分行	2010 年 6 月 3 日	2011 年 7 月 31 日	人民币	5.94	21,028,370.00	96,028,370.00

民生银行青岛分行	2010年8月26日	2011年7月31日	人民币	5.94	17,533,220.00	17,533,220.00
民生银行青岛分行	2010年11月23日	2012年5月21日	人民币	6.16	16,500,000.00	
合计	/	/	/	/	488,411,590.00	113,561,590.00

① 期末抵押情况详见附注七、(十)、1。

抵押借款中向民生银行青岛分行的借款 150,327,090 元、向东亚银行北京分行的借款 8,265,734.98 元同时由全资子公司华远置业提供保证担保；

② 期末担保情况详见附注七、(七)、5。

22、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	1,893,022,103.90	1,937,235,360.47
保证借款	600,000,000.00	1,050,000,000.00
合计	2,493,022,103.90	2,987,235,360.47

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
北京银行阜成支行	2009年9月30日	2012年9月28日	人民币	5.40	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
中国银行长沙芙蓉支行	2010年3月1日	2013年2月28日	人民币	5.40	300,000,000.00	300,000,000.00
民生银行总行营业部	2010年12月6日	2013年11月10日	人民币	6.16	300,000,000.00	300,000,000.00
中信北京广渠路支行	2009年7月31日	2013年7月31日	人民币	5.184	300,000,000.00	300,000,000.00
中国对外经济贸易信托有限公司	2011年3月1日	2013年2月28日	人民币	11.5	200,000,000.00	
合计	/	/	/	/	2,100,000,000.00	1,900,000,000.00

① 期末公司无逾期借款。

② 期末抵押情况详见附注七、(十)、1。其中：

• 向工行西安太华路支行的借款 130,000,000 元、向东亚银行北京分行的借款 97,022,103.90 元、向中国对外经济贸易信托有限公司的借款 200,000,000 元同时由全资子公司华远置业提供保证担保；

- 向北京银行阜城门支行的借款 1,000,000,000 元同时由控股股东北京市华远集团有限公司以持有本公司股份中的 439,537,387 股提供质押担保；
- 向民生银行总行营业部的借款 300,000,000 元同时由全资子公司华远置业以孙公司西安曲江唐瑞置业有限公司 100% 股权提供质押担保，并由该孙公司提供保证担保。

③、 期末担保情况详见附注七、（七）、5。

23、 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	972,661,408.00		291,798,422.00			291,798,422.00	1,264,459,830.00

2011 年 4 月本公司因送股转增股本 291,798,422.00 元，该增资事项业经立信会计师事务所有限公司于 2011 年 4 月 8 日以信会师报字（2011）第 81463 号验资报告验证。

本公司股份质押情况：

（1）控股股东北京市华远集团有限公司以持有本公司限售流通股 439,537,387 股为本公司的全资子公司华远置业向北京银行阜城门支行的借款 10 亿元提供质押担保；

（2）本公司第二大股东北京华远浩利投资股份有限公司以其持有的本公司限售流通股 127,185,407 股为公司控股股东北京市华远集团有限公司向民生银行贷款 1.7 亿元提供质押担保。

24、 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	40,000,000.00			40,000,000.00
合计	40,000,000.00			40,000,000.00

25、 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	90,692,042.03			90,692,042.03
合计	90,692,042.03			90,692,042.03

26、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	956,841,753.25	/
调整后 年初未分配利润	956,841,753.25	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	181,205,285.91	/
应付普通股股利	97,266,140.80	
转作股本的普通股股利	291,798,422.00	
期末未分配利润	748,982,476.36	/

27、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,114,121,020.15	671,468,793.33
其他业务收入	10,555,328.29	11,558,138.66
营业成本	565,007,555.41	311,686,130.00

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	1,114,121,020.15	560,832,794.29	671,468,793.33	311,686,130.00
合计	1,114,121,020.15	560,832,794.29	671,468,793.33	311,686,130.00

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
开发产品	1,078,143,246.51	547,309,415.96	636,370,404.56	298,266,509.87
出租房产	35,977,773.64	13,523,378.33	35,098,388.77	13,419,620.13
合计	1,114,121,020.15	560,832,794.29	671,468,793.33	311,686,130.00

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区	35,582,315.64	16,090,930.44	479,659,540.73	186,143,125.13
华东地区	525,615,052.00	271,454,408.26		
西北地区	552,923,652.51	273,287,455.59	191,809,252.60	125,543,004.87
合计	1,114,121,020.15	560,832,794.29	671,468,793.33	311,686,130.00

(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	9,317,900.00	0.86
第二名	4,524,150.00	0.42
第三名	3,973,948.00	0.37
第四名	3,275,577.00	0.30
第五名	3,272,880.00	0.30
合计	24,364,455.00	2.25

营业收入本期发生数比上期增加 441,649,416.45 元，增加比例为 64.66%，变动主要原因为本期西安君城项目一、二期及青岛汤米公馆项目结利所致。

28、 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	57,159,822.89	35,544,034.90	应税收入
城市维护建设税	4,000,219.32	2,486,487.51	应纳流转税
教育费附加	2,086,910.51	1,065,668.35	
土地增值税	72,688,813.37	56,893,050.89	
防洪费	778,197.38	153,492.49	
合计	136,713,963.47	96,142,734.14	/

营业税金及附加本期发生额比上期增加 40,571,229.33 元，增加比例为 42.20%，变动主要原因为本期收入比上期增加所致。

29、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	14,175,171.18	25,416,164.66
广告费	11,074,243.00	14,083,692.60

营销推广费	10,664,237.07	6,911,472.75
其他	1,095,290.40	969,688.55
合计	37,008,941.65	47,381,018.56

30、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及社会保险	32,412,324.64	33,634,467.43
税费	5,624,764.78	3,837,530.40
摊销折旧费	2,517,178.53	2,483,854.97
办公通讯费	4,314,298.90	4,730,816.84
中介机构费	1,393,679.87	1,308,500.00
其他	5,364,218.94	3,366,380.81
合计	51,626,465.66	49,361,550.45

31、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	623,750.07	5,801,388.63
其他费用	322,365.61	226,413.81
合计	946,115.68	6,027,802.44

32、 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	-21,803.76	-188,305.25
合计	-21,803.76	-188,305.25

33、 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	1,335,429.72	1,283,367.60
权益法核算的长期股权投资收益	2,297,805.39	27,978,146.52
处置长期股权投资产生的投资收益		37,271,607.22
合计	3,633,235.11	66,533,121.34

34、 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	-337,167.65	-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	-337,167.65	-4,507,730.16

35、 营业外收入：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他		250,000.00	
合计		250,000.00	

36、 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	5,976.85	13,703.80	5,976.85
其中：固定资产处置损失	5,976.85	13,703.80	5,976.85
对外捐赠	1,916,400.00		1,916,400.00
罚款、滞纳金及其他	43,849.90	1,437,928.32	43,849.90
合计	1,966,226.75	1,451,632.12	1,966,226.75

37、 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	89,064,560.92	68,933,415.80
递延所得税调整	4,272,211.50	-6,691,646.70
合计	93,336,772.42	62,241,769.10

38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为年初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期年末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期年末的累计月数。

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

39、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
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		10,000,000.00
合计		10,000,000.00

40、 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	948,840,323.28
利息收入	9,277,612.98
代收款	12,633,073.91
其他	38,703,765.75
合计	1,009,454,775.92

(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	631,858,316.13
应付代收	21,346,960.64
其他	65,044,435.42
合计	718,249,712.19

(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
分红手续费	291,798.42
合计	291,798.42

41、 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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	242,018,906.40	179,836,841.43

加：资产减值准备	-337,167.65	-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	8,811,355.50	8,820,975.93
无形资产摊销	608,352.36	608,352.36
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）	-4,632,134.38	-2,200.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	7,456.85	15,903.80
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	21,803.76	188,305.25
财务费用（收益以“-”号填列）		3,743,587.93
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,633,235.11	-66,533,121.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,278,389.00	-7,729,556.24
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）	-1,168,203,901.65	-608,595,679.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	448,504,114.10	578,593,563.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,562,687.24	-706,630,244.50
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-477,118,748.06	-622,191,001.03
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,221,393,203.13	2,225,625,699.69
减：现金的期初余额	2,405,315,910.30	2,375,156,852.32
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	-1,183,922,707.17	-149,531,152.63

(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	1,221,393,203.13	2,405,315,910.30
其中：库存现金	124,663.91	73,330.71
可随时用于支付的银行存款	1,134,699,211.50	2,313,989,913.76
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	1,221,393,203.13	2,405,315,910.30

(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	城市建设开发	121,074.68	46.07	46.07	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会	10112457-1

注：2011 年 7 月 1 日，北京市华远集团有限公司法人代表已变更为杜凤超。

2、 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京市华远置业有限公司	有限责任公司	北京	任志强	房地产开发、销售	100,000.00	100	100	736451197
北京建华置地有限公司	有限责任公司	北京	潘石屹	房地产开发销售	10,397.00	5	100	62590822-x
北京华远嘉利房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	4,000.00	60	60	752637514
北京华远盈都房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	2,000.00	100	100	746141109
北京新威房地产开发有限责任公司	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

北京华和房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	5,000.00	100	100	56211037-5
北京新通源远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	1,000.00	85	85	56575747-3
北京新通致远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	15,000.00	65.67	99	56575735-0
青岛市华安房地产开发有限公司	有限责任公司	青岛	邢江红	房地产开发销售	1,000.00	51	51	79402029-9
青岛源远置业有限责任公司	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
西安万华房地产开发有限公司	有限责任公司	西安	孙秋艳	房地产开发销售	35,638.00	99	99	66319343-X
西安曲江唐瑞置业有限公司	有限责任公司	西安	孙秋艳	房地产开发销售	5,000.00	100	100	69860750-8
长沙人韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产开发经营	10,600.00	93	93	67076107-9
长沙地韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产开发经营	15,400.00	93	93	67076106-0
长沙橘韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产开发经营	22,800.00	93	93	67076104-4

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
二、联营企业								
北京市圣瑞物业服务有限公司	有限责任	北京	谭宇青	物业服务	500.00	40.00	40.00	73822862-6
北京嘉里华远房地产开发有限公司	有限责任	北京	何述勤	房地产开发	17,850.00	29.00	29.00	74234252-8
北京华远房地产经纪有限公司	有限责任	北京	胡晓坤	房地产经纪	200.00	22.00	22.00	73645114-6

北京盛同联行房地产经纪有限公司	有限责任	北京	胡晓坤	房地产经纪	50.00	22.00	22.00	79904877-6
-----------------	------	----	-----	-------	-------	-------	-------	------------

单位:万元 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
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	2,312.739581	1,666.862247	645.877334	367.416999	83.734167
北京嘉里华远房地产开发有限公司	53,026.267537	33,455.754224	19,570.513313	3,048.5435	898.509730
北京华远房地产经纪有限公司	961.716357	686.151604	275.564753	708.370473	-222.275325
北京盛同联行房地产经纪有限公司	1,311.604789	1,134.728093	176.876696	9.432700	-69.910807

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
北京霄云绿都房地产开发有限公司	其他	79160237-3
北京千禧房地产开发有限公司	其他	72260030-7

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北京华远房地产经纪有限公司	代理费	市场价格	10,270,288.06	67.39	10,208,246.38	38.74
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	物业费	市场价格	2,947,943.98	80.61	1,839,869.05	46.91
北京市华远集团有限公司	利息	同期利率	9,516,863.89	7.98	12,233,650.00	14.46

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北京市华远集团有限公司	销售商品	市场价格	9,317,900.00	0.86		

(2) 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
北京市华远集团有限公司、北京金秋莱太房地产开发有限公司	北京市华远置业有限公司	40,000.00	2009年5月31日~2012年5月31日	否
北京市华远集团有限公司	北京市华远置业有限公司	100,000.00	2009年9月30日~2012年9月28日	否
西安曲江唐瑞置业有限公司	北京市华远置业有限公司	30,000.00	2010年12月6日~2013年11月10日	否
北京华远盈都房地产开发有限公司	北京市华远置业有限公司	9,000.00	2010年11月15日~2015年11月14日	否
北京市华远置业有限公司	北京华远盈都房地产开发有限公司	10,528.78	2010年11月12日~2020年11月11日	否
北京市华远集团有限公司、北京市华远置业有限公司	北京金秋莱太房地产开发有限公司	30,000.00	2009年7月31日~2013年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	2,102.84	2010年6月3日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	469.00	2010年6月28日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	501.45	2010年7月12日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	885.00	2010年7月27日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	224.00	2010年8月11日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	1,753.32	2010年8月26日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	1,564.39	2010年9月21日~2011年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	1,031.61	2010年9月21日~2012年5月21日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	3,335.00	2010年11月2日~2012年5月21日	否
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	1,650.00	2010年11月23日~	否

	限公司		2012 年 5 月 21 日	
北京市华远置业有限公司	青岛市华安房地产开发有限公司	1,516.10	2010 年 11 月 23 日~ 2012 年 5 月 21 日	否
北京市华远置业有限公司	西安万华房地产开发有限公司	8,000.00	2010 年 6 月 2 日~ 2012 年 10 月 22 日	否
北京市华远置业有限公司	西安万华房地产开发有限公司	5,000.00	2010 年 7 月 7 日~ 2013 年 5 月 20 日	否
北京市华远置业有限公司	北京金秋莱太房地产开发有限公司	20,000.00	2011 年 3 月 1 日~ 2013 年 2 月 28 日	否
北京市华远置业有限公司	长沙橘韵投资有限公司	30,000.00	2010 年 3 月 1 日~ 2013 年 2 月 28 日	否
华远地产股份有限公司	北京新通致远房地产开发有限公司	24,050.00	2011 年 5 月 19 日~ 2013 年 5 月 19 日	否
华远地产股份有限公司	北京新通致远房地产开发有限公司	23,350.00	2011 年 5 月 19 日~ 2013 年 5 月 19 日	否

(3) 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市华远集团有限公司	370,000,000.00	2011 年 6 月 2 日	2012 年 6 月 1 日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	120,000,000.00	2010 年 12 月 10 日	2011 年 12 月 10 日	向控股股东借款
北京银行股份有限公司	1,000,000,000.00	2009 年 9 月 30 日	2012 年 9 月 28 日	公司董事长为此银行董事

6、 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京圣瑞物业服务有限公司	846,722.12		1,543,168.80	
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	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京华远房地产经纪有限公司	708,606.33	708,606.33

其他应付款	北京市华远集团有限公司	498,023,626.94	600,000,000.00
其他应付款	北京华远投资有限公司	54,833.00	54,833.00
其他应付款	北京千禧房地产开发有限公司	1,280,087.61	1,280,087.61
其他应付款	北京嘉里华远房地产开发有限公司	390,343.53	390,343.53
其他应付款	北京圣瑞物业服务有限公司	904,003.11	970,771.71
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	公司高管人员及关联人	27,813,684.00	27,958,023.00

(八) 股份支付:

无

(九) 或有事项:

1、 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 2011 年 6 月 30 日, 本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 1,305,550,968.84 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、(九)、1。

(2) 其他重大财务承诺事项

①、 抵押资产情况

借款金额 (万元)	抵押期限	抵押物类别	抵押物
6,880.00	2008.11.11-2016.11.11	投资性房地产	昆仑公寓部分商业用房(朝阳区新源南路 2 号地上二层房号 02201、地上三层房号 03301)
1,720.00	2009.04.24-2016.11.11	投资性房地产	昆仑公寓部分商业用房(朝阳区新源南路 2 号地下一层房号 01、04、05、06、07)
9,000.00	2010.11.15-2015.11.14	投资性房地产	海淀区知春路甲 48 号 4#楼 D110 室
10,528.78	2010.11.12-2020.11.11		

20,000.00	2011.03.01-2013.02.28	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
100,000.00 (注 1)	2009.09.30-2012.09.28	长沙橘韵公司项目土地	长国用(2011)第 055934、055935 号(天心区解放西路)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
15,032.71	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)
8,000.00	2010.06.02-2012.10.22	土地使用权及在建工程	华远君城部分土地使用权西未国用(2007 出)第 964 号(西安市未央区马旗寨路南)及一、二期在建工程
5,000.00	2010.07.07-2013.05.20	土地使用权及在建工程	华远君城部分土地使用权西未国用(2007 出)第 964 号(西安市未央区马旗寨路南)及一、二期在建工程
30,000.00	2010.12.06-2013.11.10	土地使用权	西安曲江唐瑞置业有限公司西安市未央区东二环路东侧 WY4-99-33-1 号宗地及 WY4-99-34-2 号宗地土地使用权

注 1: 此借款同时由北京市华远集团有限公司提供质押担保, 详见附注七、(七)、5。

②、 质押资产情况

质押物名称	年末账面价值 (万元)	质押权人名称	质押借款余额(万元)
全资子公司华远置业持有的西安曲江唐瑞置业有限公司 100%的股权	12,092.27	民生银行总行营业部	30,000.00
全资子公司华远置业持有的北京新通致远房地产开发有限公司 32.35%的股权	4,852.00	中城利华(天津)股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	23,350.00
全资子公司华远置业持有的北京新通致远房地产开发有限公司 33.32%的股权	4,998.00	中城元华(天津)股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	24,050.00

③、 关于下属控股孙公司西安万华房地产开发有限公司借款事项

公司下属控股孙公司西安万华房地产开发有限公司(以下简称“西安万华”)提供给西安大

明宫建材实业（集团）有限公司的借款 234,726,610.50 元，由本公司承诺的西安大明宫建材实业（集团）有限公司未来在西安万华的应分配税后利润扣除。

(十一) 其他重要事项:

1、 其他

关于孙公司北京新通致远房地产开发有限公司增资事项的说明

公司控股子公司华远置业与中城元华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“中城元华”）和中城利华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“中城利华”）就公司所开发的位于北京市通州区梨园镇的通州砖厂项目进行合作，并签订相关法律协议；经公司第五届董事会第二十八次会议审议通过同意华远置业与中城元华、中城利华共同对该项目的项目公司北京新通致远房地产开发有限公司（以下简称“新通致远”）进行增资，其中中城元华和中城利华对新通致远合计增资 5000 万元；华远置业对新通致远增资 5000 万元。增资完成后新通致远注册资本由 5000 万元增加到 15000 万元，公司股东持股比例变更为：中城元华和中城利华合计持有 33.33%，华远置业持有 65.67%，北京盛世新业房地产有限公司持有 1%。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款:

(1) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、 其他应收款:

(1) 其他应收款按种类披露:

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
	474,786,453.66	100.00			501,992,221.43	100.00		
组合小计	474,786,453.66	100.00			501,992,221.43	100.00		
合计	474,786,453.66	/		/	501,992,221.43	/		/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	474,786,453.66	100.00		501,992,221.43	100.00	
1 年以内小计	474,786,453.66	100.00		501,992,221.43	100.00	
合计	474,786,453.66	100.00		501,992,221.43	100.00	

本期无实际核销的其他应收款。

期末余额中应收全资子公司华远置业款项 472,986,453.66 元，占其他应收款总额的比例为 99.62%。

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增 减 变 动	期末余额	减 值 准 备	本期计 提减值 准备	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)
北京市华远置 业有限公司	1,000,000,000.00	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37			100.00	100.00

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	73,000,000.00	65,860,071.06
合计	73,000,000.00	65,860,071.06

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	71,453,902.31	64,614,286.95
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）	-73,000,000.00	-65,860,071.06
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）	100,202,356.77	81,320,364.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	286,998.42	45,489.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	98,943,257.50	80,120,068.92
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	941,449.02	1,170,050.65
减：现金的期初余额	4,646,130.74	262,894.33
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	-3,704,681.72	907,156.32

(十三) 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	-5,976.85
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	-21,803.76

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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,960,249.90
所得税影响额	491,556.69
少数股东权益影响额（税后）	-16,114.84
合计	-1,512,588.66

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	8.55	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.63	0.14	0.14

八、备查文件目录

- 1、 载有公司董事长签名的 2011 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 2011 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
2011 年 8 月 15 日