



华远地产股份有限公司  
HUAYUAN PROPERTY CO.,LTD.

华远地产股份有限公司

600743

2011 年年度报告

# 目 录

一、 重要提示.....	2
二、 公司基本情况.....	2
三、 会计数据和业务数据摘要.....	4
四、 股本变动及股东情况.....	6
五、 董事、监事和高级管理人员.....	11
六、 公司治理结构.....	15
七、 股东大会情况简介.....	20
八、 董事会报告.....	20
九、 监事会报告.....	33
十、 重要事项.....	34
十一、 财务会计报告.....	39
十二、 备查文件目录.....	116

## 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

注册地址	湖北省潜江市湖滨路 21 号
注册地址的邮政编码	433100
办公地址	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼
办公地址的邮政编码	100044
公司国际互联网网址	www.hy-online.com
电子信箱	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》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 2 月 8 日	
公司首次注册登记地点	湖北省潜江市张金镇幸福北路 1 号	
首次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 5 月 21 日
	公司变更注册登记地点	湖北省潜江市张金镇幸福北路 1 号
	企业法人营业执照注册号	429005000006101
	税务登记号码	429005183672132
	组织机构代码	18367213-2
二次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 10 月 6 日
	公司变更注册登记地点	湖北省潜江市园林办事处章华南路 28 号 1 楼
	企业法人营业执照注册号	429005000006101
	税务登记号码	429005183672132
	组织机构代码	18367213-2
三次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 9 月 22 日
	公司变更注册登记地点	湖北省潜江市湖滨路 21 号
	企业法人营业执照注册号	429005000006101
	税务登记号码	429005183672132
	组织机构代码	18367213-2
四次变更	公司变更注册登记日期	2010 年 4 月 8 日
	公司变更注册登记地点	湖北省潜江市湖滨路 21 号
	企业法人营业执照注册号	429005000006101
	税务登记号码	429005183672132

	组织机构代码	18367213-2
五次变更	公司变更注册登记日期	2011 年 5 月 20 日
	公司变更注册登记地点	湖北省潜江市湖滨路 21 号
	企业法人营业执照注册号	429005000006101
	税务登记号码	429005183672132
	组织机构代码	18367213-2
公司聘请的会计师事务所名称		立信会计师事务所（特殊普通合伙）
公司聘请的会计师事务所办公地址		上海南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼
公司其他基本情况		公司于 2008 年 8 月完成重大资产重组暨股权分置改革，以原湖北幸福实业股份有限公司重大资产出售暨定向发行股份换股吸收合并原北京市华远地产股份有限公司。2008 年 10 月公司名称由“湖北幸福实业股份有限公司”变更为“华远地产股份有限公司”。

### 三、 会计数据和业务数据摘要

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	773,102,677.29
利润总额	771,004,570.02
归属于上市公司股东的净利润	466,581,150.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	468,500,195.64
经营活动产生的现金流量净额	-754,452,029.85

#### (二) 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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-5,976.85	-14,521.32	-205.17
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			1,539,040.01
债务重组损益			3,049,266.22
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	-329,038.65	61,446.98	441,828.74
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,092,130.42	-1,545,007.61	-2,362,983.04
少数股东权益影响额	-16,426.24	-179,442.68	-544,131.09
所得税影响额	524,526.82	389,882.23	-530,703.92
合计	-1,919,045.34	-1,287,642.40	1,592,111.75

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年 增减 (%)	2009 年
营业总收入	2,614,754,011.82	1,778,913,454.43	46.99	1,159,789,512.11
营业利润	773,102,677.29	602,947,008.70	28.22	463,890,828.92
利润总额	771,004,570.02	601,387,479.77	28.20	466,115,946.94
归属于上市公司股东的净利润	466,581,150.30	401,059,082.26	16.34	344,343,540.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	468,500,195.64	402,346,724.66	16.44	342,751,428.75
经营活动产生的现金流量净额	-754,452,029.85	-773,387,837.92	不适用	496,262,726.84
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
资产总额	9,414,985,325.43	9,658,763,997.74	-2.52	6,881,453,655.62
负债总额	6,806,453,539.30	7,490,743,782.71	-9.14	5,043,107,628.73
归属于上市公司股东的所有者权益	2,429,510,212.78	2,060,195,203.28	17.93	1,726,949,033.62
总股本	1,264,459,830.00	972,661,408.00	30.00	778,129,126.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年 增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.37	0.32	15.63	0.44
稀释每股收益 (元 / 股)	0.37	0.32	15.63	0.44
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.37	0.32	15.63	0.44
加权平均净资产收益率 (%)	20.94	21.34	减少 0.4 个百分点	21.39
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	21.02	21.40	减少 0.38 个百分点	21.29
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.60	-0.61	不适用	0.62
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	1.92	1.63	17.79	2.22
资产负债率 (%)	72.29	77.55	减少 5.26 个百分点	73.29

注：公司在报告期内实施了 2010 年度利润分配方案，以每 10 股送 3 股进行了送股，总股本发生变化。公司 2010 年 12 月 31 日总股本为 972,661,408 股，2011 年 12 月 31 日总股本为

1,264,459,830 股。上表中 2010 年基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益、每股经营活动产生的现金流量净额以及归属于上市公司股东的每股净资产均按 2011 年 12 月 31 日公司总股本调整计算，以便于对比。

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	1,954,410.31	1,625,371.66	-329,038.65	-329,038.65
合计	1,954,410.31	1,625,371.66	-329,038.65	-329,038.65

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		发行新股	本次变动增减（+，-）			本次变动后		
	数量	比例（%）		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		-395,874,532	-170,091,110	582,520,298	46.069
1、国家持股									
2、国有法人持股	623,319,275	64.084		186,995,782		-227,794,759	-40,798,977	582,520,298	46.069
3、其他内资持股	129,292,133	13.293		38,787,640		-168,079,773	-129,292,133	0	0
其中： 境内非国有法人持股	129,292,133	13.293		38,787,640		-168,079,773	-129,292,133	0	0
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	220,050,000	22.623		66,015,000		395,874,532	461,889,532	681,939,532	53.931
1、人民币普通股	220,050,000	22.623		66,015,000		395,874,532	461,889,532	681,939,532	53.931
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		0	291,798,422	1,264,459,830	100

### 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。

2011 年 8 月 29 日，公司股改后第二批解禁的限售流通股计 395,874,532 股上市流通（详见公司于 2011 年 8 月 24 日公告的《股改限售流通股上市公告》）。

本次限售股份解禁系按照公司 2008 年 8 月实施的重大资产重组暨股权分置改革的有关股改限售及解禁安排作出的。关于本次重大资产重组暨股权分置改革的批准情况详见公司于 2009 年 3 月 6 日公告的公司 2008 年度报告第四"股本变动及股东情况"。

### 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。

公司第二批限售流通股解禁股份于 2011 年 8 月 29 日上市流通。

## 2、 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京市华远集团有限公司	448,092,537	0	134,427,761	582,520,298	依照重大资产重组暨股改中的限售承诺	2013 年 8 月 28 日
北京华远浩利投资股份有限公司	97,834,929	127,185,408	29,350,479	0	同上	2011 年 8 月 28 日
北京京泰投资管理中心	87,613,369	113,897,380	26,284,011	0	同上	2011 年 8 月 28 日
北京首创阳光房地产有限责任公司	87,613,369	113,897,379	26,284,010	0	同上	2011 年 8 月 28 日
名流置业集团股份有限公司	27,500,000	35,750,000	8,250,000	0	同上	2011 年 8 月 28 日
北京市华远国际旅游有限公司	3,957,204	5,144,365	1,187,161	0	同上	2011 年 8 月 28 日
合计	752,611,408	395,874,532	225,783,422	582,520,298	/	/



注：北京华远浩利投资股份有限公司和北京首创阳光房地产有限责任公司特别承诺：自 2011 年 8 月 29 日起至 2012 年 8 月 28 日止一年内不减持所持公司股票。

(二) 证券发行与上市情况

1、 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

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

公司于 2008 年 8 月实施完成重大资产重组暨股权分置改革，经中国证监会批准，向北京市华远地产股份有限公司（以下简称“原北京华远”）五位股东北京市华远集团公司、北京华远浩利投资股份有限公司、北京首创阳光房地产有限责任公司、北京京泰投资管理中心、北京市华远国际旅游有限公司共计发行 653,009,126 股用以换股吸收合并原北京华远，本公司的换股价格为 3.88 元/股，原北京华远的换股价格为 5.06 元/股，本公司与原北京华远的换股比例为 1:0.767，原北京华远股份总数为 500,858,000 股，换为本公司股份 653,009,126 股。此项重大资产重组暨股权分置改革于 2008 年 8 月 28 日实施完毕。

2、 公司股份总数及结构的变动情况

公司于 2011 年 4 月实施了 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。股份变动详细情况见四（一）1、“股份变动情况表”。

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

2011 年末股东总数	37,395 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	37,507 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	0	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	0	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	0	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	0	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	0.372	4,700,000	742,796	0	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			
北京华远浩利投资股份有限公司		127,185,408		人民币普通股		127,185,408	
北京京泰投资管理中心		113,897,380		人民币普通股		113,897,380	
北京首创阳光房地产有限责任公司		113,897,379		人民币普通股		113,897,379	
名流置业集团股份有限公司		47,758,911		人民币普通股		47,758,911	
潜江市农村信用合作联社		7,333,284		人民币普通股		7,333,284	
北京市华远国际旅游有限公司		4,700,000		人民币普通股		4,700,000	
广州市天河大东园酒店		2,136,504		人民币普通股		2,136,504	
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	
崔晓东		1,827,150		人民币普通股		1,827,150	
谭俊宁		1,400,900		人民币普通股		1,400,900	
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	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、控股股东及实际控制人情况

### (1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

公司实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

### (2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

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

### (3) 实际控制人情况

○ 法人

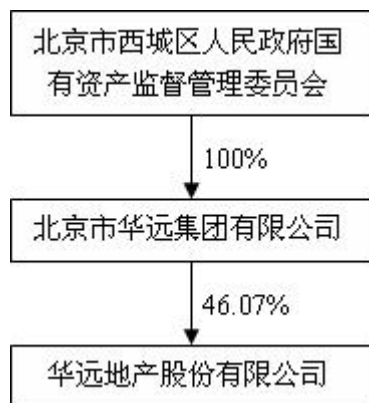
单位：元 币种：人民币

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

### (4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

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

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
任志强	董事长	男	61	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	691.66	否
杜凤超	副董事长	男	50	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		是
孙秋艳	董事兼总经理	女	50	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	474.52	否
王立华	董事	男	48	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		是
唐军	董事	男	53	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		是
冯娴	董事	女	31	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		是
宁高宁	独立董事	男	54	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	10	否
刘淀生	独立董事	男	65	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	10	否
张富根	独立董事	男	51	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	10	否
刘丽云	监事会主席	女	52	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		是
杨治昌	监事	男	43	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		是
张馥香	监事	女	51	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		是

刘香	职工监事	女	54	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	64.47	否
赵立文	职工监事	女	45	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	46.82	否
许智来	副总经理	男	45	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	176.47	否
刘康	副总经理	男	53	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	154.69	否
孙怀杰	副总经理	男	38	2010年1月28日	2011年10月8日	0	0	181.76	否
李然	副总经理	男	39	2010年1月28日	2011年10月8日	0	0	277.14	否
焦瑞云	财务总监	女	57	2009年8月20日	2011年10月8日	0	0	207.69	否
窦志康	董事会秘书	男	56	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	127.36	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	2,432.58	/

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

张富根：曾任中瑞岳华会计师事务所副总经理，现任中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。

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

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

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

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

赵立文：曾任北京市华远地产股份有限公司会计主管等职务，现任北京新通源远房地产开发有限公司财务部经理，本公司职工监事。

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

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

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

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

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

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

注：公司第五届董事会、第五届监事会任期于 2011 年 10 月 8 日到期。鉴于第六届董事会、第六届监事会候选人的推荐工作尚未完成，导致公司董事会、监事会换届选举工作延期，公司董事会专门委员会和管理层任期亦相应顺延。第五届董事会、第五届监事会及董事会专门委员会、管理层将继续履行职责至换届选举完成之日。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
任志强	北京市华远集团有限公司	董事长	1993 年 9 月 28 日	2011 年 3 月 30 日	否
任志强	北京华远浩利投资股份有限公司	董事长兼总经理	2002 年 9 月 9 日	——	否
杜凤超	北京市华远集团有限公司	董事长兼总经理	2011 年 3 月 30 日	——	是
唐军	北京首创阳光房地产有限责任公司	董事长	2004 年 8 月 30 日	——	否
冯娴	名流置业集团股份有限公司	副总裁	2011 年 7 月 21 日	——	是
刘丽云	北京市华远集团有限公司	财务总监	2009 年 9 月 18 日	——	是
张馥香	北京首创阳光房地产有限责任公司	董事	2000 年 11 月 13 日	——	否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
任志强	北京银行股份有限公司	董事	2007年4月25日	——	否
王立华	京泰实业(集团)有限公司	董事副总经理兼北京办事处主任(首席代表)	2007年6月1日	——	是
唐军	首创置业股份有限公司	总裁	2002年11月30日	——	是
唐军	广西阳光股份有限公司	董事长	1998年12月1日	——	是
宁高宁	中粮集团有限公司	董事长	2004年12月28日	——	是
宁高宁	中国蒙牛乳业有限公司	董事	2009年8月27日	——	否
宁高宁	中粮包装控股有限公司	董事	2009年10月23日	——	否
张富根	中瑞岳华会计师事务所	副总经理	1996年6月1日	——	是
杨治昌	北京控股集团有限公司	改革发展部经理	2011年5月16日	——	是
张馥香	首创置业股份有限公司	副总裁	2006年3月1日	——	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会和股东大会审核通过后执行；公司高级管理人员报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会审核通过后执行；董事长和高级管理人员的奖励基金提取与发放根据公司股东大会审核通过的公司《奖励基金管理办法》执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司根据企业经营情况，结合责、权、利相结合的原则，以相关人员的岗位价值、个人能力及业绩评估作为支付薪酬的主要依据。 根据公司已批准的报酬方案，公司董事长薪酬为年薪 320 万元，公司总经理年薪 235 万元，公司高管年薪 70-150 万元，并按公司《公司奖励基金管理办法》获得公司奖励基金。公司独立董事津贴 10 万元/年。公司其他董事、监事中在公司任职的按其所任职务获得薪酬，不在公司任职的不在公司获得薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按上述原则执行，具体支付金额见本节（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表。其中公司董事长及高级管理人员领取报酬中包含 2010 年度奖励基金（公司于当年度根据上年度业绩完成及考核情况发放上年度奖励基金）。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	313
公司需承担费用的离退休职工人数	12
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
企业管理	56
财务管理	33
运营管理	122
建筑工程	102
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	37
本科	197
大专	69
其他	10

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和其他有关法律、法规以及公司实际情况，建立了较为完善的法人治理结构。股东大会是公司的最高权力机构，享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。董事会是公司的常设决策机构，下设提名与薪酬委员会、审计委员会、战略与投资委员会三个专门委员会，其中审计委员会下设内审部为日常办事机构。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、经理的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司建立了一系列较完善的制度，包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《募集资金管理制度》、《公司奖励基金管理办法》、《信息披露管理制度》、《总经理工作细则》、《投资者关系管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《高管人员持有本公司股份及变动管理制度》、《独立董事年度报告工作制度》、《审计委员会年度审计工作规程》、《审计委员会工作细则》、《内审工作制度》、《外部单位报送信息管理制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》、《年报报告制度》、《董事会秘书工作制度》等，有效强化了公司治理结构和管理体系，



确保公司治理各个环节规范运行。

报告期内公司治理的主要方面如下：

1、关于股东与股东大会

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

2、关于董事与董事会

报告期内公司共召开了 6 次董事会会议。公司董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东大会负责并报告工作。董事会下设的审计、提名与薪酬、战略与投资等三个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。

3、关于监事与监事会

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

4、关于高级管理人员

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

5、关于控股股东和其他关联方

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

6、关于信息披露与透明度

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

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
任志强	否	6	6	4	0	0	否

杜凤超	否	6	6	4	0	0	否
孙秋艳	否	6	6	4	0	0	否
王立华	否	6	6	4	0	0	否
唐军	否	6	6	4	0	0	否
冯娴	否	6	5	4	1	0	否
宁高宁	是	6	6	4	0	0	否
刘淀生	是	6	6	4	0	0	否
张富根	是	6	6	4	0	0	否

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，未出现独立董事对公司有关事项提出异议的情况。

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

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

报告期内公司独立董事均认真、诚信、勤勉地履行了各项相关职责。

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

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司拥有完全独立的业务体系和自主经营能力，具有独立自主进行经营活动的能力，拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权。公司经营决策均严格按照公司章程的规定履行必要程序，控股股东除行使股东权利之外，不对公司的业务活动进行任何干预。控股股东的其他控股子公司均未从事与公司具有实质性竞争的业务。
人员方面独立完整情况	是	公司具有完全独立的劳动、人事及工资管理体系，公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员和营销负责人、核心技术人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员均专职

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

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司致力于建立完善的内部控制体系，现已建立了一套比较系统完善的内部控制制度，基本涵盖了公司管理与经营的各个方面包括法人治理结构、行政人事管理、财务控制、项目投资管理以及房地产开发各相关环节。各项制度均结合国家相关法律法规及业务管理和运作需要制定，在运行过程中有效地起到了规范内部管理、提高运营效率、降低风险的作用。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司根据已有内控制度的执行情况、公司经营情况的发展变化情况以及政府和监管机构新的法律法规等要求进行内控制度的修订和建立新制度。报告期内制定了《董事会秘书工作制度》、修改完善了《内幕信息知情人登记管理制度》，对公司的内控体系进行不断完善。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司运营管理部负责公司经营管理过程中的监督检查，董事会审计委员会下设内审部从内部审计角度进行监督检查。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	运营管理部按月向公司管理层报送经营管理内部检查情况报告，内审部根据公司董事会审计委员会的要求及《内审工作制度》和《2011 年度内审部工作计划》，开展了专项审计和公司内部管理审计，有效协助审计委员会督促公司各职能部门防范控制风险，提高管理效率。公司自 2009 年度开始编写和对外披露内部控制自我评价报告，并请公司审计机构出具鉴证报告。
董事会对内部控制有关工	公司董事会审计委员会通过下设的内审部对公司内部控制进行检查，审

作的安排	计委员会定期听取内审部检查情况报告，对内控体系日常运行情况进行监督。董事会对公司内部控制的自我评价报告进行审核，并对公司内控体系提出健全和完善的意见。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司贯彻执行国家统一的《企业会计准则》，加强会计基础工作，加强财务管理和经济核算。按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》，建立和完善了与财务报告相关的内部控制制度，对财务报告的编制、财务报告的对外提供以及财务报告的分析利用等方面进行规范，以保证公司财务报告的真实与完整。同时规范了公司的会计核算和财务管理工作，公司的核算工作基本实现了信息化管理，为会计信息及资料的真实完整提供了良好保证。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司现有的内部控制制度基本完善，报告期内公司不存在内部控制重大缺陷。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

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

(六) 公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：是
- 3、公司是否披露社会责任报告：是

上述报告的披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况

3、报告期内无业绩预告修正情况

**七、股东大会情况简介**

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年年度股东大会	2011 年 3 月 24 日	《中国证券报》、《上海证券报》《证券时报》	2011 年 3 月 25 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 9 月 13 日	《中国证券报》、《上海证券报》《证券时报》	2011 年 9 月 14 日

**八、董事会报告**

**第一部分 管理层分析**

**一、宏观经济形势分析**

2011 年中国经济平稳发展，全年国内生产总值 471,564 亿元，同比增长 9.2%。投资、消费、城乡居民收入、财政收入都稳步增长。房地产行业平稳发展：全国商品房销售额 5.9 亿元，同比增长 12.1%；商品房销售面积 10.99 亿平方米，同比增长 4.9%；房地产开发投资 6.17 万亿元，同比增长 27.9%；新开工面积 19 亿平方米，同比增长 16.2%；施工面积 50.8 亿平方米，同比增长 25.3%；保障房开工超过 1000 万套。

持续多年的房地产市场调控初见成效，2011 年四季度，全国 70 个大中城市房价环比开始下降，2012 年 1 月京沪等十大城市住宅平均价格同比下降 0.62%。在京沪等一线城市商品房销售大幅下降的同时，全国商品房销售额、销售面积仍有增长，反映全国二、三、四线以刚性需求为主的城市居民购房需求巨大，可以在弥补一线城市销量下降的缺口之后仍然使全国商品房销售面积增长 10% 以上。中国巨大的经济总量、人口总量、城市化的巨大潜力使房地产市场发展潜力巨大。

2011 年房地产调控在全国几十个城市实行限购、限贷、限价，使房地产行业的经营环境面临严峻考验。2011 年连续六次提高存款准备金率、三次提高金融机构存贷款利率，增加了企业融资成本和融资难度。2011 年房地产行业在巨大的市场潜力和严峻的政策与市场环境下虽然艰难，但全行业经济数据反映，行业还是取得平稳发展。

面对 2011 年复杂的形势，公司积极应变，采取了谨慎安全、灵活有效的经营策略，开发规模继续稳步扩张，面向刚性需求与改善性需求的普通住宅项目加快推进，在增加土地储备方面多看少动，等待机会，根据自身特点，选择多种合作方式，积极拓宽融资渠道，保证公司正常经营。经过公司上下共同努力，较好地完成了公司年度经营目标。

## 第二部分、2011 年公司经营业绩回顾

### 一、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 26.15 亿元，比上年同期增长 46.99%，实现营业利润 7.73 亿元，比上年同期增长 28.22%，实现净利润 4.67 亿元，比上年同期增长 16.34%。

报告期内，公司实现开复工面积 133.6 万平方米，比 2010 年同期增长 40.9%，其中新开工 65.7 万平方米、竣工 21.8 万平米，完成销售签约额 22.4 亿元，销售签约面积 25.6 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)	133.6	65.7	21.8
北京九都汇项目	10.0		10
北京铭悦项目	29.8	29.8	
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、在建和拟建项目的开发进度均基本按计划推进，公司开发规模稳步扩大。

报告期内，受政策调控及房地产市场环境变化的影响，公司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，应对市场变化。由于销售准备工作的变化及市场方面的原因，原定于四季度推出销售的北京铭悦项目和长沙华远华中心项目延期到 2012 年上半年开盘，所以 2011 年完成的销售签约额比 2010 年少 6.6 亿元，签约面积比 2010 年少 1.5 万平方米。

报告期内，公司利用各种资源力求增加土地储备，全年对 50 余个协议转让项目进行了跟踪分析及洽谈，对北京、青岛土地公开交易市场上上市交易的 30 余个项目进行了重点分析和现场调研。但是，在房地产市场宏观调控持续加强的形势下，公司本着稳健经营、谨慎选择、控制投资风险的策略，暂未新增土地储备，以规避风险，确保经营安全。

### 二、报告期内主要开发项目进展情况

## 1、已完工在售项目

### 北京昆仑公寓项目

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 92%，已售房屋客户已全部入住。

### 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。项目于 2009 年 11 月开盘销售，于报告期内全部竣工，北区于 8 月开始办理入住、南区于 11 月开始办理入住。截至报告期末，项目累计销售率为 67%，部分业主已入住。

### 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并全部入住，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。项目于 2011 年 3 月全部竣工入住。截至报告期末，项目销售已基本完成；住宅部分的累计入住率已超过 98%。

### 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，商场已开业。截至报告期末，项目累计销售率为 66%，已售面积的入住率为 97%。

## 2、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 区在进行施工收尾、C 区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，项目销售已基本完成，计划 2012 年 3 月入住；

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 60%，计划 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 84%，剩余 1 栋住宅楼及商业部分尚未开盘。截至报告期末，项目已全部封顶，在进行外檐、设备安装及内装施工，计划 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。项目于 2011 年 11 月底开盘销售，截至报告期末，项目累计销售率为 4%，计划 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，一期总建筑面积 17.9 万平方米(其中地上建筑面积 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、9 月开盘销售。截至报告期末，项目在按计划进行地上结构施工，累计销售率为 25%，计划 2012 年陆续竣工入住。

### **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 99%，将分五期进行建设开发；南区尚未开始拆迁，正在进行控规方案研究。

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，报告期末项目已按计划完成地上 26 层结构施工，预计 2012 年上半年开盘



销售，2013 年竣工入住。

### 3、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，预计 2012 年开工并开盘销售。

#### 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。

公司与香格里拉中国有限公司就建设香格里拉国际品牌酒店事宜达成合作意向，于 2011 年 6 月 28 日签订了长沙金外滩项目合作框架协议，正在按协议约定开展后续工作。

#### 北京铭悦项目(原通州砖厂项目)

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 99% 权益。项目地上总建筑面积 30.9 万平方米，包含保障房（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 40 万平方米。截至报告期末，保障房及部分商品房总计 29.8 万平方米已开工，剩余 10.2 万平方米商品房计划 2012 年开工。保障房中的限价房已于 2011 年底开始摇号销售收款，2012 年上半年商品房将开盘销售。预计 2013 年、2014 年陆续竣工入住。

### 三、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

金额单位：万元

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度	主要原因
货币资金	91,063.94	240,531.59	-149,467.65	-62.14%	项目投入及归还贷款所致
预付账款	6,699.11	10,416.21	-3,717.10	-35.69%	预付工程材料款结转开发成本所致
其他应收款	47,190.70	87,228.50	-40,037.80	-45.90%	收回款项所致
存货	718,038.68	542,825.22	175,213.46	32.28%	公司项目推进开发进度继续加大投入
长期股权投资	7,930.41	11,725.37	-3,794.96	-32.37%	处置参股公司所致
应付账款	28,949.55	21,826.82	7,122.73	32.63%	项目结算确认的应付账款增加
应付职工薪酬	1,863.72	1,347.25	516.47	38.34%	公司高管人员未全额领取薪酬所致

应缴税费	24,846.94	9,480.64	15,366.30	162.08%	项目收入计提应交税金增加
应付股利	0.00	1,000.00	-1,000.00	-100.00%	支付应付股利所致
一年内到期的流动负债	128,144.83	61,826.46	66,318.37	107.27%	银行借款按还款时间重分类所致
长期借款	145,946.51	298,723.54	-152,777.03	-51.14%	银行借款按还款时间重分类所致
<b>项目</b>	<b>本期数</b>	<b>上年同期</b>	<b>增减额</b>	<b>增减幅度</b>	<b>主要原因</b>
营业收入	261,475.40	177,891.35	83,584.05	46.99%	项目结算收入增加
营业成本	128,738.42	84,654.99	44,083.43	52.07%	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	38,660.00	25,539.56	13,120.44	51.37%	营业收入增长,相应税金增长所致
财务费用	-23.42	1,644.05	-1,667.47	-101.42%	利息资本化增加及归还银行贷款所致
资产减值损失	2,076.88	-1,468.22	3,545.10	241.46%	按规定计提应收款项坏账准备增加所致
投资收益	502.22	6,971.89	-6,469.67	-92.80%	本期参股公司较上年股权投资收益减少所致
所得税费用	20,554.57	15,495.45	5,059.12	32.65%	利润增加相应所得税费用增加
经营活动产生的现金流量净额	-75,445.20	-77,338.78	1,893.58	2.45%	变化不大,主要是报告期内房地产开发项目投入增长所致
投资活动产生的现金流量净额	2,191.30	-6,445.42	8,636.72	134.00%	投资活动现金流入增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-75,842.81	80,526.25	-156,369.06	-194.18%	偿还借款所致

## 2、主要控股公司的经营情况及业绩

金额单位:万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京金秋莱太房地产开发有限公司	房地产开发	九都汇项目	10000	181738	18603	31301
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	西安君城项目	35638	186588	39520	16166
青岛华安房地产开发有限公司	房地产开发	汤米公馆项目	1000	28040	11867	12071

## 3、主要供应商、客户情况

金额单位:万元

向前五名供应商采购金额合计	40482.49	占年度采购总额比例	28.19%
前五名销售客户销售金额合计	14545.75	占销年度售总额比例	5.74%

#### 4、总体财务状况分析

报告期内，公司继续维持了良好的运营状态，在整体经济环境尤其是融资环境以及市场环境极为不利的情况下，公司大力挖潜，通过严密的资金计划严格控制成本费用支出，提高公司资金使用效益，整合优化现有资源，公司财务状况保持了稳定而健康的发展态势。

截至 2011 年 12 月 31 日，公司资产总额为 94.15 亿元，负债总额 68.06 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 24.30 亿元。总资产与上年末相比变化不大，负债总额与上年末相比减少 9.14%，主要因为归还银行借款所致。公司持续保持了良好的盈利状况，归属于上市公司股东的净资产比上年末增长了 17.93%。

公司整体资产结构比较合理，资产质量优良，存货（开发产品及开发成本）及投资性房地产等具备较强升值能力的优质资产占总资产的 81.12%，是公司发展的有力保证。公司其他资产大部分为货币资金（约占资产总额 10%）及流动性较强的其他应收款项。货币资金余额较期初有较大幅度的下降，一方面是公司现有项目开发正常推进，继续加大投入，以及公司 2010 年底新增土地储备款项部分于本年初支付；另一方面，是公司归还到期贷款以及经过综合平衡提前归还部分贷款所致。

2011 年末，公司资产负债率 72.29%，较上年的 77.55% 有所下降，负债构成中，预收账款为 23.61 亿元，占负债总额的 34.69%，这部分预收账款会随着项目达到结算条件转化为公司的营业收入，是公司未来利润的保障。扣除这部分并不构成实际负债的预收账款影响后，公司的其他各项负债占总资产的比例实际上仅为 47.21%，实际负债水平相对较低。

公司本年度银行借款期末余额 27.41 亿元，占负债总额的 40.27%，较期初的 36.05 亿元减少了 8.64 亿元。其中短期借款和一年内到期的长期借款为 12.81 亿元，占金融机构借款的 46.75%，长期借款 14.59 亿元，占金融机构借款的 53.25%，公司短期偿债压力较上年度有所加大。但总体来说公司的负债水平和结构比较合理。

报告期内，公司经营业绩保持稳定增长，盈利能力进一步增强。全年实现营业总收入 26.15 亿元，比上年增长 46.99%，营业利润 7.73 亿元，比上年增长 28.22%，利润总额 7.71 亿元，比上年增长 28.20%，归属于上市公司股东的净利润 4.67 亿元，比上年增长 16.34%。公司加权平均净资产收益率为 20.94%，表现了公司良好的成长性和净资产盈利能力。归属于上市公司股东的每股净资产 1.92 元，基本每股收益 0.37 元。总体来说公司持续保持了稳健的财务状况。

本年度销售市场低迷，加之银行信贷政策紧缩，购房客户取得按揭贷款的难度加大、成

本增加，一定程度上影响了公司销售回款，公司采取措施开源节流，同时量入为出，加强成本费用的控制，经营活动产生的现金净流量与上年相比变化不大。

公司利润增长部分依赖于之前年度现金流入的积累。一方面房地产结算有滞后性，另一方面本年度现金流入确实受到市场低迷的影响，一定程度上影响了企业销售利润空间。未来公司资金压力依然存在，应加大经营现金尤其是销售现金的流入，以支撑净利润的稳步增长。

### 第三部分、2012 年公司展望

#### 一、 外部环境及行业趋势分析

2012 年尽管国际国内经济发展都存在许多不确定因素，中国经济仍将保持 7% 以上的经济增长速度。中国 2011 人均 GDP 达到 5400 美元，城市化率在 2011 年超过 51%，与发达国家在同等经济发展水平时的城市化率 70% 左右相比，中国的城市化率至少还有 20 年高速发展期。持续的经济增长和人民收入的增长，巨大的城市化发展潜力，这两方面将支撑房地产业至少还有 20 年的高速增长。中央政府对房地产业的宏观调控将常态化，调控的目的是为了行业的健康发展，不断改善人民的居住和生活条件。调控政策仍然是增加保障房和普通住宅的有效供给，抑制投机性和投资性需求，加强监管保证市场规范运行。在这样一个大前提下，公司对行业发展保持谨慎乐观，2012 年房地产业仍将平稳发展。我们将专注于在房地产行业的发展，不会去盲目进行多元化扩张。

#### 二、 公司 2012 年发展方向与策略

2012 年，房地产市场的复苏前景、金融环境及市场环境存在不确定性。2012 年政府对房地产市场的宏观调控将持续进行，房地产企业的经营环境依然严峻，公司依然会坚定的克服重重困难努力前行。

公司二次创业十年来，一直在稳步扩大发展规模，2012 年公司的经营方针是：稳中求进，顺势发展。公司将本着安全、稳健的经营原则，继续扩大开发规模。公司现有的开发项目，基本上都是符合当地市场需求的项目，公司将通过调整经营策略、深化内部管理、继续完善区域布局等一系列措施，进一步优化公司管理，加速推进现有项目的开发建设，缩短开发周期，提高运营效率，确保项目工程质量和计划进度，降低成本，按时按质按量向客户提供满意的产品和服务。

持续不断的宏观调控压缩了房地产行业的融资空间，2012 年公司将继续利用控股股东的资金优势和公司的品牌优势，积极研究关注新形势下融资政策和融资手段的变化，寻找适合公司的新的融资方式，拓宽融资渠道，通过多种融资渠道和多种合作方式进行融资，以支持公司业务的发展。积极推进销售，加快项目资金周转，是提高公司利润率的重要手段，销售回款是公司最重要的资金来源，2012 年公司将积极分析市场，抓住所有能够抓住的市场

机会，顺应市场需求，调整销售策略和手段，加速推盘，加速销售，加快公司资金周转速度。

公司在未来几年都将处于在不断扩张开发规模、扩大公司实力和影响力的过程中，2012 年房地产市场的竞争会更激烈，市场在充满风险的同时也将会出现机会，公司将保持敏锐的洞察力，积极寻找机会，适度增加公司的土地储备，为公司持续发展扩张做好准备。

2012 年公司进入二次创业的第二个十年，公司将努力践行“责任地产，品质建筑”的公司理念，积极克服前进道路上的重重困难，努力实现公司经营目标，为股东创造更大收益，为社会作出我们的贡献。

### 三、 2012 年经营计划

#### （一）、开发规模

2012 年全部开复工面积为 184 万平方米，同比增长 37.7%；其中新开工 72.2 万平方米，同比增长 9.9%；竣工 52 万平方米，同比增长 138.5%。其中，

2012 年计划新开工的房地产项目如下：

- 北京铭悦项目项目新开工 10.2 万平方米。
- 西安海蓝城二期项目新开工 16 万平方米；
- 长沙华远华中心三、四期项目新开工 46 万平方米；

2012 年计划竣工的房地产项目如下：

- 西安君城二期项目竣工 20.1 万平方米；
- 西安君城三期项目竣工 14.0 万平方米；
- 西安海蓝城一期项目竣工 17.9 万平方米。

#### （二）、商品房销售

2012 年在售项目为北京昆仑公寓项目、九都汇项目、铭悦项目，西安君城二、三期项目和海蓝城项目，以及青岛汤米公馆项目。鉴于 2012 年的宏观调控政策仍存在较大不确定性，面对可能会出现的市场不利形势，公司将采取更为积极与灵活的销售策略，力争在 2012 年取得良好的销售业绩。

### 四、 2012 年投资计划

根据公司发展规划和 2012 年经营计划，2012 年公司计划房地产开发直接投资总额 46 亿元。

其中，在建及已完工项目约 22 亿元，主要包括：西安君城二~三期项目，海蓝城一期；青岛汇丰名车世界项目；北京铭悦项目、九都汇项目；长沙华远华中心一期等；

拟建项目约 4 亿元，主要包括：北京通州一级开发项目；西安海蓝城二期；长沙金外滩二~五期项目等；

新项目拓展约 20 亿元。

董事会提请股东大会授权管理层具体执行 2012 年度投资计划，并给予如下具体授权：

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

2、授权董事会视公司 2012 年度资金情况及项目拓展需要，在不超过年度投资计划 20% 的范围内增加总投资。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

## 1、公司主营业务及其经营状况

### (1) 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产业	2,603,440,337.65	1,283,209,447.33	50.71	48.26	51.58	减少 1.08 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	1,393,543,523.73	71.36
华东地区	600,290,157.00	
西北地区	609,606,656.92	-35.33

## 2、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

### (二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	244,270
投资额增减变动数	-111,929
上年同期投资额	356,199
投资额增减幅度(%)	-31.42

### 被投资的公司情况

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

北京金秋莱太房地产开发有限公司	房地产开发销售，主要开发莱太（即九都汇）项目	100	
北京华远嘉利房地产开发有限公司	房地产开发销售，主要开发昆仑公寓项目	60	
北京华远盈都房地产开发有限公司	房地产开发销售，主要开发盈都项目	100	
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发销售，主要开发西安君城项目	99	
长沙人韵投资有限公司	房地产开发销售，主要开发长沙华远华中心项目	93	
长沙地韵投资有限公司	房地产开发销售，主要开发长沙华远华中心项目	93	
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发销售，主要开发长沙华远华中心项目	93	
青岛市华安房地产开发有限公司	房地产开发销售，主要开发青岛汤米公馆项目	51	
北京嘉里华远房地产开发有限公司	房地产开发销售，主要开发新源二期项目	29	
北京建华置地有限公司	房地产开发销售，主要开发尚都一期项目	5	
北京新通源远房地产开发有限公司	土地一级开发	85	
北京新通致远房地产开发有限公司	房地产开发销售，主要开发北京铭悦项目	99	
西安曲江唐瑞置业有限公司	房地产开发销售，主要开发西安海蓝城项目	100	

### 1、 委托理财及委托贷款情况

#### (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

#### (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

### 2、 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。

### 3、 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。

### (三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

### (四) 董事会日常工作情况

#### 1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届董事会第二十六次会议	2011年3月1日		《中国证券报》、《上海证券报》《证券时报》	2011年3月3日
第五届董事会第二十七次会议	2011年4月20日	审议并通过了公司《2011年第一季度报告》		
第五届董事会第二十八次会议	2011年5月13日		《中国证券报》、《上海证券报》《证券时报》	2011年5月14日

第五届董事会第二十九次会议	2011 年 8 月 15 日		《中国证券报》、《上海证券报》《证券时报》	2011 年 8 月 17 日
第五届董事会第三十次会议	2011 年 9 月 9 日		《中国证券报》、《上海证券报》《证券时报》	2011 年 9 月 10 日
第五届董事会第三十一次会议	2011 年 10 月 25 日	审议并通过了公司《2011 年第三季度报告》		

## 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

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

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

董事会审计委员会按照《公司章程》和《董事会议事规则》履行其职责：建立了《董事会审计委员会工作细则》和《审计委员会年度审计工作规程》作为运作细则；设立内审部为审计委员会下设专门机构，按照审计委员会的要求实施专项内部审计；对公司聘用的审计机构立信会计师事务所的工作进行考核，并提出续聘建议；在公司 2011 年度报告编制过程中充分履行监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。

## 4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内董事会提名与薪酬委员会按照《公司章程》和《董事会议事规则》履行其职责：审核确认了公司 2010 年度经营计划完成情况并同意公司按《公司奖励基金管理办法》提取并发放奖励基金；根据参考市场调研数据情况综合考虑，确认高管薪酬调整议案。

## 5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

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

## 6、 董事会对于内部控制责任的声明

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

## 7、 内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况



公司于 2010 年 1 月 28 日经第五届董事会第十六次会议审议通过，建立了《内幕信息知情人登记制度》，并于 2012 年 3 月 9 日经第五届董事会第三十二次会议审议通过，对该制度进行了补充完善，调整为《内幕信息知情人登记管理制度》。公司一直按照该制度进行内幕信息知情人的登记管理，未发生违规情况。

8、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

(五) 现金分红政策的制定及执行情况

依照 2009 年 3 月 26 日召开的公司 2008 年度股东大会审议通过的《关于修订公司章程的议案》，公司章程规定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 2008-2010 年度均按照该现金分红政策实施了利润分配方案。

(六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，公司 2011 年度合并利润中归属于母公司所有者的净利润 466,581,150.30 元，期末未分配利润余额 987,461,248.66 元。公司 2011 年度母公司实现净利润 468,970,920.88 元，根据《公司章程》按本年净利润的 10% 提取法定盈余公积金 46,897,092.09 元，加母公司以前年度结余未分配利润 47,056,855.71 元，母公司 2011 年可供分配利润总计为 469,130,684.50 元。

公司拟定的 2011 年利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2011 年 12 月 31 日公司 1,264,459,830 股总股本为基数，每 10 股派发现金股利 1 元（含税），并派送红股 2.5 股，共计派发现金股利 126,445,983 元，红股 316,114,958 股。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额 26,569,743.5 元，全部结转以后年度分配。

(七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数(元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的

						比率(%)
2010	3	1	0	97,266,140.80	401,059,082.26	24.25
2009	2.5	1	0	77,812,912.60	344,343,540.50	22.60
2008	0	2.5	0	194,532,281.50	404,038,394.32	48.15

## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2011年3月1日召开第五届监事会第十二次会议	审议并一致通过了《2010年年报及年报摘要》、《2010年度监事会工作报告》、《2010年内部控制的自我评价报告》、《2010年履行社会责任的报告》、《2010年财务决算、审计报告》
2011年4月20日召开第五届监事会第十三次会议	审议并一致通过了公司《2011年第一季度报告》
2011年8月15日召开第五届监事会第十四次会议	审议并一致通过了公司《2011年半年度报告》
2011年10月25日召开第五届监事会第十五次会议	审议并一致通过了公司《2011年第三季度报告》

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，监事会依照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》、公司《监事会议事规则》等有关法律法规认真履行职责，对监事会负责审核的事项进行了认真审核，通过列席公司董事会会议、股东大会会议等参与了公司重大经营决策的讨论，并对公司财务状况、经营情况进行了监督。监事会认为，2011年度公司严格依法运作，各项决策合法有效，公司内控制度不断完善，内部控制状况良好，公司董事、高级管理人员执行公司职务时均能勤勉尽职，遵守国家法律、法规和《公司章程》，维护公司利益。

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司自1998年以来无募集资金，也没有募集资金使用延续到报告期的情况发生。

### (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内公司收购、出售资产交易行为均已履行了必要的审批程序，交易价格公允合理，

没有发现内幕交易及损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

(七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

公司监事会认真审阅了董事会出具的《2011 年度关于公司内部控制的自我评价报告》,认为该报告全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

十、 重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
海南奥联实业有限公司	公司持有的北京霄云绿都房地产开发有限公司 55% 股权及债权	2011 年 12 月 28 日	7,911.70	0	-730.48	否	根据交易标的具体情况和目前市场状况,经双方协商	是	是		无

2011 年 12 月,公司的全资子公司北京市华远置业有限公司(以下简称“华远置业”)与

海南奥联实业有限公司（以下简称“海南奥联”）、北京霄云绿都房地产开发有限公司（以下简称“霄云绿都”）、北京天元港房地产开发有限公司（以下简称“天元港”）签订了股权及债权转让协议，华远置业将其所持有的霄云绿都 55% 股权及债权转让给海南奥联，股权转让款 2,750 万元及债权转让款 5,161.7 万元，合计共 7,911.7 万元。华远置业投资霄云绿都实质为取得天元港项目。股权及债权转让款 7,911.7 万元由海南奥联负责分期偿还，海南奥联同时以其持有的霄云绿都 55% 股权及霄云绿都持有天元港 40% 的股权质押给华远置业做为担保。本次资产出售，能够优化整合公司资产，降低经营风险。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京市华远集团有限公司	控股股东	销售商品	销售华远大厦三层房产	经专业评估机构评估定价	931.79	931.79	100	现金	931.79	

2、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	控股股东			-23,000	37,000

(六) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

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
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	47,400
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
担保总额占公司净资产的比例(%)	19.51
其中:	
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	47,400
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	47,400

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财务报告附注(八)、4、(2)。

3、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、上市公司、控投股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	股份限售	北京市华远集团有限公司	本次重大资产重组暨股权分置改革完成后,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 60 个月内不上市交易或者转让	是	是		
	其他	北京市华远集团有限公司	在股权分置改革实施后,将根据相关法律法规,适时提议启动本公司股权激励计划	否	否	本公司仍在计划适时启动新的资本市场融资方案,按照相关法规融资与股权激励计划不能同时进行。	待本公司新的融资计划实施结束后,将适时提议启动本公司股权激励计划。
	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	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	否	是		
	股份限售	北京华远浩利投资股份有限公司	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	是	是		

	售						
	其他	北京华远浩利投资股份有限公司	在 36 个月限售期满后，所持有的本公司股份的上市交易和转让将严格按照《中华人民共和国公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、部门规章和规范性文件所规定的上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份上市交易和转让方式执行	否	是		
	股份限售	北京市华远国际旅行社有限公司	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	是	是		
	股份限售	北京京泰投资管理中心	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	是	是		
	股份限售	北京首创阳光房地产有限责任公司	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	是	是		
	股份限售	名流置业集团股份有限公司	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	是	是		
	股份限售	北京华远浩利投资股份有限公司、北京首创阳光房地产有限责任公司	自 2011 年 8 月 29 日起至 2012 年 8 月 28 日止一年内不减持所持公司股票。	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	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、北京市华远国际旅行社有限公司	避免同业竞争	否	是		
	解决关联交易	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、北京市华远国际旅行社有限公司	减少及规范关联交易	否	是		
	股份限售	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、北京市华远国际旅行社有限公司	严守新增股份的锁定期	是	是		
	其他	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、北京市华远国际旅行社有限公司	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；不违反“证监发[2005]120 号文”及“证监发[2003]56 号文”	否	是		

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	800,000
境内会计师事务所审计年限	4 年

公司聘任的会计师事务所立信会计师事务所有限公司于报告期内改制为特殊普通合伙,名称变更为"立信会计师事务所(特殊普通合伙)"。

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

公司及董事、监事、高级管理人员、公司控股股东在报告期内均未受到监管部门的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十一) 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 年度业绩快报	《中国证券报》A28《上海证券报》B6《证券时报》D10	2011 年 1 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华远地产关于任志强先	《中国证券报》B136《上海证券报》B133	2011 年 4 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

生职务变动的公告	《证券时报》D142		
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华远地产 2011 年半年度业绩快报	《中国证券报》B009《上海证券报》B14 《证券时报》D11	2011 年 7 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华远地产 2011 年半年度报告摘要	《中国证券报》B029《上海证券报》B36 《证券时报》C8	2011 年 8 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华远地产第五届董事会第二十九次会议决议公告	《中国证券报》B029《上海证券报》B36 《证券时报》C8	2011 年 8 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华远地产关于 2011 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》B029《上海证券报》B36 《证券时报》C8	2011 年 8 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华远地产股改限售流通股上市公告	《中国证券报》A42《上海证券报》B192 《证券时报》D19	2011 年 8 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华远地产关于公司股东一年内不减持所持股票的公告	《中国证券报》A42《上海证券报》B192 《证券时报》D19	2011 年 8 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华远地产第五届董事会第三十次会议决议公告	《中国证券报》B012《上海证券报》20 《证券时报》B14	2011 年 9 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华远地产 2011 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》A20《上海证券报》B20 《证券时报》D10	2011 年 9 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华远地产 2011 年第三季度业绩快报	《中国证券报》B004《上海证券报》B14 《证券时报》B3	2011 年 10 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华远地产 2011 年第三季度报告	《中国证券报》B023《上海证券报》B38 《证券时报》D39	2011 年 10 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师朱锦梅、王可审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一)审计报告

#### 审计报告



华远地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华远地产股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2011 年度的利润表和合并利润表、2011 年度的现金流量表和合并现金流量表、2011 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师：朱锦梅

中国注册会计师：王可

二〇一二年三月九日

## (二)财务报表

**合并资产负债表**  
2011 年 12 月 31 日

编制单位:华远地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(七)、1	910,639,355.50	2,405,315,910.30
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七)、2	1,625,371.66	1,954,410.31
应收票据			
应收账款	(七)、3	194,006.72	53,266.00
预付款项	(七)、5	66,991,095.87	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	(七)、4	471,907,014.25	872,285,004.18
买入返售金融资产			
存货	(七)、6	7,180,386,845.23	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		8,631,743,689.23	8,812,022,922.51
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)、8	79,304,067.36	117,253,741.96
投资性房地产	(七)、9	456,924,341.16	474,325,092.22
固定资产	(七)、10	85,686,398.14	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	(七)、11	50,143,648.11	51,360,352.83
开发支出			
商誉	(七)、12	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	(七)、13	64,401,098.06	69,774,648.21

其他非流动资产			
非流动资产合计		783,241,636.20	846,741,075.23
资产总计		9,414,985,325.43	9,658,763,997.74
<b>流动负债：</b>			
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	(七)、15	289,495,489.73	218,268,240.00
预收款项	(七)、16	2,361,439,911.55	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	(七)、17	18,637,152.57	13,472,535.80
应交税费	(七)、18	248,469,368.10	94,806,424.13
应付利息			
应付股利	(七)、19		10,000,000.00
其他应付款	(七)、20	1,147,415,982.96	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	(七)、21	1,281,448,318.37	618,264,589.46
其他流动负债			
流动负债合计		5,346,906,223.28	4,503,508,422.24
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(七)、22	1,459,465,056.36	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		82,259.66	
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,459,547,316.02	2,987,235,360.47
负债合计		6,806,453,539.30	7,490,743,782.71
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(七)、23	1,264,459,830.00	972,661,408.00
资本公积	(七)、24	40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(七)、25	137,589,134.12	90,692,042.03

一般风险准备			
未分配利润	(七)、26	987,461,248.66	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		2,429,510,212.78	2,060,195,203.28
少数股东权益		179,021,573.35	107,825,011.75
所有者权益合计		2,608,531,786.13	2,168,020,215.03
负债和所有者权益总计		9,414,985,325.43	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 12 月 31 日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		535,816.46	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	(十四)、2	869,062,163.18	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		869,597,979.64	506,638,352.17
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十四)、3	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
投资性房地产			
固定资产		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		1,916,383,474.01	1,553,420,435.54
<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		4,800.00	9,600.00
应付利息			
应付股利			10,000,000.00
其他应付款		5,199,025.39	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		5,203,825.39	13,945,567.00
<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		5,203,825.39	13,945,567.00
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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		137,589,134.12	90,692,042.03
一般风险准备			
未分配利润		469,130,684.50	436,121,418.51
所有者权益（或股东权益）合计		1,911,179,648.62	1,539,474,868.54
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		1,916,383,474.01	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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,614,754,011.82	1,778,913,454.43
其中: 营业收入	(七)、27	2,614,754,011.82	1,778,913,454.43
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,846,344,497.04	1,245,746,748.39
其中: 营业成本	(七)、27	1,287,384,208.45	846,549,873.95
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(七)、28	386,599,978.25	255,395,612.59
销售费用	(七)、29	69,321,895.97	65,378,749.82
管理费用	(七)、30	82,503,842.34	76,664,161.67
财务费用	(七)、31	-234,203.91	16,440,528.52
资产减值损失	(七)、34	20,768,775.94	-14,682,178.16
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	(七)、32	-329,038.65	61,446.98
投资收益(损失以“—”号填列)	(七)、33	5,022,201.16	69,718,855.68
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		10,591,546.86	31,163,880.86
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		773,102,677.29	602,947,008.70
加: 营业外收入	(七)、35	27,000.00	2,065,061.49
减: 营业外支出	(七)、36	2,125,107.27	3,624,590.42
其中: 非流动资产处置损失		5,976.85	14,521.32
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		771,004,570.02	601,387,479.77
减: 所得税费用	(七)、37	205,545,673.13	154,954,520.01
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		565,458,896.89	446,432,959.76
归属于母公司所有者的净利润		466,581,150.30	401,059,082.26
少数股东损益		98,877,746.59	45,373,877.50
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.37	0.41

(二) 稀释每股收益		0.37	0.41
七、其他综合收益	(七)、39		10,000,000.00
八、综合收益总额		565,458,896.89	456,432,959.76
归属于母公司所有者的综合收益总额		466,581,150.30	411,059,082.26
归属于少数股东的综合收益总额		98,877,746.59	45,373,877.50

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		4,049,991.98	1,964,317.72
财务费用		-20,912.86	-23,903.70
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	(十四)、4	473,000,000.00	414,298,197.34
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）		468,970,920.88	412,357,783.32
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）		468,970,920.88	412,507,783.32
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		468,970,920.88	412,507,783.32
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		468,970,920.88	422,507,783.32

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,333,953,857.69	3,050,782,137.35
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			24,135,694.17
收到其他与经营活动有关的现金	(七)、41	877,349,824.55	7,206,151,137.24
经营活动现金流入小计		3,211,303,682.24	10,281,068,968.76
购买商品、接受劳务支付的现金		2,481,294,624.99	2,457,138,546.05
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		105,046,529.48	90,495,330.33
支付的各项税费		442,337,733.50	506,818,154.61
支付其他与经营活动有关的现金	(七)、41	937,076,824.12	8,000,004,775.69
经营活动现金流出小计		3,965,755,712.09	11,054,456,806.68
经营活动产生的现金流量净额		-754,452,029.85	-773,387,837.92
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		3,800,000.00	
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			37,271,288.53
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		26,035,857.77	91,297,048.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,865,171.00	668,558.70
投资支付的现金		1,257,726.59	34,160,000.00



质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			120,922,739.63
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,122,897.59	155,751,298.33
投资活动产生的现金流量净额		21,912,960.18	-64,454,249.45
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		51,500,000.00	1,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		51,500,000.00	1,500,000.00
取得借款收到的现金		822,841,000.00	1,650,166,090.00
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		874,341,000.00	1,651,666,090.00
偿还债务支付的现金		1,263,427,575.20	531,084,029.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		369,341,488.72	285,569,677.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		79,181,185.00	16,285,859.02
支付其他与筹资活动有关的现金			29,749,848.12
筹资活动现金流出小计		1,632,769,063.92	846,403,554.91
筹资活动产生的现金流量净额		-758,428,063.92	805,262,535.09
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			-17.46
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,490,967,133.59	-32,579,569.74
加：期初现金及现金等价物余额		2,314,125,150.51	2,346,704,720.25
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		823,158,016.92	2,314,125,150.51

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		130,230,465.39	85,675,205.61
经营活动现金流入小计		130,230,465.39	85,675,205.61
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		31,984,638.87	1,834,188.48
经营活动现金流出小计		31,984,638.87	1,849,208.48

经营活动产生的现金流量净额		98,245,826.52	83,825,997.13
<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			
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			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		102,356,140.80	77,812,912.60
支付其他与筹资活动有关的现金			1,629,848.12
筹资活动现金流出小计		102,356,140.80	79,442,760.72
筹资活动产生的现金流量净额		-102,356,140.80	-79,442,760.72
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-4,110,314.28	4,383,236.41
加：期初现金及现金等价物余额		4,646,130.74	262,894.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		535,816.46	4,646,130.74

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

合并所有者权益变动表

2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	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				46,897,092.09		30,619,495.41		71,196,561.60	440,511,571.10
（一）净利润							466,581,150.30		98,877,746.59	565,458,896.89
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							466,581,150.30		98,877,746.59	565,458,896.89
（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				46,897,092.09		-435,961,654.89		-79,181,184.99	-176,447,325.79
1. 提取盈余公积					46,897,092.09		-46,897,092.09			
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		-79,181,184.99	-176,447,325.79
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			137,589,134.12		987,461,248.66		179,021,573.35	2,608,531,786.13

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			41,250,778.33		87,463,109.33		-3,571,981.52	329,674,188.14
(一)净利润							401,059,082.26		45,373,877.50	446,432,959.76
(二)其他综合收益		10,000,000.00								10,000,000.00
上述(一)和(二)小计		10,000,000.00					401,059,082.26		45,373,877.50	456,432,959.76
(三)所有者投入和减少资本									-32,660,000.00	-32,660,000.00
1.所有者投入资本									-32,660,000.00	-32,660,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配	194,532,282.00				41,250,778.33		-313,595,972.93		-16,285,859.02	-94,098,771.62
1.提取盈余公积					41,250,778.33		-41,250,778.33			

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	194,532,282.00						-272,345,194.60		-16,285,859.02	-94,098,771.62
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	972,661,408.00	40,000,000.00			90,692,042.03		956,841,753.25		107,825,011.75	2,168,020,215.03

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							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	
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				46,897,092.09		33,009,265.99	371,704,780.08
(一) 净利润							468,970,920.88	468,970,920.88
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							468,970,920.88	468,970,920.88
(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				46,897,092.09		-435,961,654.89	-97,266,140.80
1. 提取盈余公积					46,897,092.09		-46,897,092.09	
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			137,589,134.12		469,130,684.50	1,911,179,648.62

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、本年初余额	778,129,126.00	30,000,000.00			49,441,263.70		337,209,608.12	1,194,779,997.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	194,532,282.00	10,000,000.00			41,250,778.33		98,911,810.39	344,694,870.72
（一）净利润							412,507,783.32	412,507,783.32



(二) 其他综合收益		10,000,000.00						10,000,000.00
上述(一)和(二)小计		10,000,000.00					412,507,783.32	422,507,783.32
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	194,532,282.00				41,250,778.33		-313,595,972.93	-77,812,912.60
1. 提取盈余公积					41,250,778.33		-41,250,778.33	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	194,532,282.00						-272,345,194.60	-77,812,912.60
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	972,661,408.00	40,000,000.00			90,692,042.03		436,121,418.51	1,539,474,868.54

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

### (三)公司概况

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

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

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

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

2008 年 2 月,幸福实业根据中国证券监督管理委员会"证监许可(2008)120 号"《关于核准湖北幸福实业股份有限公司重大资产出售暨定向发行股份换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的批复》发行了 65,300.9126 万股的人民币普通股换股吸收合并原北京华远,并于 2008 年 5 月 21 日办理了工商变更登记,变更后的注册资本为 77,812.9126 万元。原北京华远于 2008 年 6 月 11 日注销工商登记。

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

经 2010 年 2 月 24 日召开的 2009 年度股东大会审议批准实施分红方案,共计派发现金股利 77,812,912.60 元,股票股利 194,532,282 股。变更后的注册资本为 972,661,408 元。

经 2011 年 3 月 31 日召开的 2010 年度股东大会审议批准实施分红方案，共计派发现金股利 97,266,140.8 元，股票股利 291,798,422 股。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；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进口的商品及技术除外）。

(四)公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、财务报表的编制基础：

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称"企业会计准则")、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号--财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

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：

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

4、记账本位币：

采用人民币为记账本位币。

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。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，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,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。

## (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,确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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,经复核后,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。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日不符合递延所得税资产确认条件的,不予以确认。购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产,计入当期损益。

非同一控制下企业合并,购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以

及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### 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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。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。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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，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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

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。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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。因处置部分股权投资或其他

原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### 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，如有客观证据表明其已发生减值，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，将其归入相应组合计提坏账准备。
----------------------	---

(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) 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

### (6) 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地列入"存货—开发成本"科目核算。

### (7) 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。

## 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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，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：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

#### 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。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### (3)确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### (4)减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## 13、投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地

使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

#### 14、固定资产：

##### (1)固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

##### (2)各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-40	3-5	2.38-3.23
机器设备	5	3-5	19.00-19.40
电子设备	5	3-5	19.00-19.40
运输设备	5	3-5	19.00-19.40

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

##### (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。

## 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。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。

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。

## 16、借款费用：

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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的各部分分别完工，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，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。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。

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。

## 18、商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的

公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的,按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益,且在以后会计期间不予转回。

#### 19、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:

- 1) 该义务是本公司承担的现时义务;
- 2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;
- 3) 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。

## 20、质量保证金核算办法

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

## 21、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。

## 22、股份支付及权益工具：

### （1）股份支付的种类：

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用期权定价模型确定。

在满足业绩条件和服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

## (2) 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。

## 23、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。

24、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；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

25、递延所得税资产/递延所得税负债：

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。



当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### 26、经营租赁、融资租赁：

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

#### 27、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- 1) 本公司的母公司；
- 2) 本公司的子公司；
- 3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- 5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- 6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

## 28、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

## 29、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(五) 税项：

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30.00%-60.00%
营业税	按应税营业收入计征	5.00%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	5.00%、7.00%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25.00%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3.00%

### 2、其他说明

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

(六) 企业合并及合并财务报表

#### 1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京华远嘉利房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	4,000.00	房地产开发销售	2,424.37	0	60.00	60.00	是	3,062.03		
北京华远盈都房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	2,000.00	房地产开发销售	3,525.96	0	100.00	100.00	是			
北京华和房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	5,000.00	房地产开发销售	1,000.00	0	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	北京	房地产	1,000.00	房地产开发销售	850.00	0	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	北京	房地产	15,000.00	房地产开发销售	9,850.00	0	65.67	75.00	是	5,146.08		
青岛市华安房地产开发有限公司	控股子公司	青岛	房地产	1,000.00	房地产开发销售	438.09	0	51.00	51.00	是	5,814.60		
青岛源远置业有限责任公司	控股子公司	青岛	房地产	1,000.00	房地产开发销售	200.00	0	48.00	100.00	是			
西安万华房地产开发有限公司	控股子公司	西安	房地产	35,638.00	房地产开发销售	35,252.49	0	99.00	99.00	是	356.38		
长沙人韵投资有限公司	控股子公司	长沙	投资	10,600.00	房地产开发经营	9,888.75	0	93.00	93.00	是	746.55		
长沙橘韵投资有限公司	控股子公司	长沙	投资	22,800.00	房地产开发经营	21,249.08	0	93.00	93.00	是	1,545.30		
长沙地韵投资有限公司	控股子公司	长沙	投资	15,400.00	房地产开发经营	14,347.50	0	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	100,000	房地产开发销售	104,678.21	0	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	0	100.00	100.00	是			
北京金秋莱太房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000	房地产开发销售	9,389.27	0	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	0	60.00	60.00	是			
西安曲江唐瑞置业有限公司	控股子公司的控股子公司	西安	房地产	5,000	房地产开发销售	12,092.27	0	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:万元 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		3,191.66

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、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责任公司，华远置业持股 48%，但享有董事会表决权比例为 100%，本年将其纳入合并范围。

(七)合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	125,547.82	73,330.71
人民币	125,547.82	73,330.71
银行存款：	883,013,962.60	2,373,989,913.76
人民币	883,013,962.60	2,373,989,913.76
其他货币资金：	27,499,845.08	31,252,665.83
人民币	27,499,845.08	31,252,665.83
合计	910,639,355.50	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	18,506.50	61,906.04
保证金	27,481,338.58	31,190,759.79
共管户	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	87,499,845.08	91,252,665.83

(2) 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	1,625,371.66	1,954,410.31
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	1,625,371.66	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：								
	194,006.72	100.00			53,266.00	100.00		
组合小计	194,006.72	100.00			53,266.00	100.00		
合计	194,006.72	/		/	53,266.00	/		/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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：						

	194,006.72	100.00		53,266.00	100.00	
1 年以内小计	194,006.72	100.00		53,266.00	100.00	
合计	194,006.72	100.00		53,266.00	100.00	

(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	203,752,815.00	41.04			319,011,000.00	36.36		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
	292,762,025.24	58.96	24,607,825.99	8.41	558,432,186.78	63.64	5,158,182.60	0.93
组合小计	292,762,025.24	58.96	24,607,825.99	8.41	558,432,186.78	63.64	5,158,182.60	0.93
合计	496,514,840.24	/	24,607,825.99	/	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：						
	81,563,027.39	27.86		540,087,074.89	96.71	
1 年以内小计	81,563,027.39	27.86		540,087,074.89	96.71	
1 至 2 年	202,176,312.41	69.06	20,217,631.24	6,231,520.13	1.12	623,152.01
2 至 3 年	610,739.89	0.21	183,221.97	7,613,826.52	1.36	2,284,147.96
3 至 4 年	4,477,750.00	1.53	2,238,875.00	4,227,195.55	0.76	2,113,597.78
4 至 5 年	3,932,195.55	1.34	1,966,097.78	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	292,762,025.24	100.00	24,607,825.99	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:

下属控股孙公司西安万华房地产开发有限公司(以下简称"西安万华")提供给西安大明宫建材实业(集团)有限公司的借款 270,534,000 元,双方约定由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,至今已分配 66,781,185 元,尚有余额 203,752,815 元,无坏账风险。

(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	203,752,815.00	3-4 年	41.03
第二名	合作方	200,000,000.00	1-2 年	40.28
第三名	受让方	77,117,000.00	1 年以内	15.53
第四名	合作方	3,563,800.00	3-4 年	0.72
第五名	客户	3,282,345.55	4-5 年	0.66
合计	/	487,715,960.55	/	98.22

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	34,582,389.37	51.62	88,960,588.50	85.41
1 至 2 年	27,025,146.29	40.34	14,660,790.00	14.07
2 至 3 年	5,383,560.21	8.04	507,569.10	0.49
3 年以上			33,202.11	0.03
合计	66,991,095.87	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	供应商	14,146,416.00	1 年以内	未达到结算条件
第二名	供应商	13,694,029.00	1-2 年	未达到结算条件
第三名	供应商	9,180,809.00	1 年以内	未达到结算条件
第四名	供应商	8,629,449.00	1-3 年	未达到结算条件
第五名	供应商	5,012,240.00	1 年以内	未达到结算条件

合计	/	50,662,943.00	/	/
----	---	---------------	---	---

(3)本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况  
本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4)预付款项的说明:

预付款项期末余额比年初余额减少 37,171,053.84 元, 减少比例为 35.69%, 主要原因为本年部分项目结算所致。

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	6,060,985,191.27		6,060,985,191.27	4,983,227,684.01		4,983,227,684.01
开发产品	1,119,401,653.96		1,119,401,653.96	445,024,498.00		445,024,498.00
合计	7,180,386,845.23		7,180,386,845.23	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 7 月	142,339 万元		1,025,706,900.74
新通源远项目				159,433,472.74	10,580.00
通州铭悦项目	2011 年 11 月	2013 年	353,000 万元	2,027,704,646.24	873,087,976.00
青岛汤米公馆项目	2009 年 4 月	2011 年 3 月	62,220 万元		428,199,600.08
西安君城项目	2008 年 6 月	2014 年	298,871 万元	942,067,645.90	410,534,272.57
西安海蓝城项目	2011 年 9 月	2014 年	257,164 万元	881,151,418.95	687,046,604.07
长沙地韵项目				137,504,393.66	149,566,355.66
长沙橘韵项目	2011 年 5 月	2017 年	659,945 万元	1,782,822,320.15	1,284,095,033.88
长沙人韵项目				130,301,293.63	124,980,361.01
合计				6,060,985,191.27	4,983,227,684.01

2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
华远企业号	2006 年 10 月	32,889,052.55		1,739,521.18	31,149,531.37
青岛汤米公馆项目	2011 年 3 月		550,546,334.64	349,406,002.06	201,140,332.58
九都汇项目	2011 年 7 月		1,396,636,099.43	595,172,519.84	801,463,579.59



尚都国际中心 A 座	2004 年 9 月	9,925,070.98		2,188,402.62	7,736,668.36
昆仑公寓	2006 年 3 月	54,123,146.72		20,499,583.04	33,623,563.68
西安君城一、二期	2011 年	348,087,227.75		303,799,249.37	44,287,978.38
合计		445,024,498.00	1,947,182,434.07	1,272,805,278.11	1,119,401,653.96

3) 期末计入存货成本的借款费用资本化金额为 593,055,965.44 元。

4) 期末控股公司西安唐瑞置业、长沙人韵、橘韵、地韵投资有限公司的土地使用权及西安君城项目抵押情况见(十一)、1、(2)。

5) 期末存货不存在需计提存货跌价准备的情况。

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	29,756,084.80	22,293,069.29	7,463,015.51	11,406,009.90	1,841,583.84
北京嘉里华 远房地产开发 有限公司	29.00	29.00	492,060,841.10	271,430,929.61	220,629,911.49	121,204,995.00	33,325,273.78
北京华远房 地产经纪有 限公司	22.00	22.00	17,195,553.44	10,820,921.97	6,374,631.47	24,850,831.17	1,048,502.72
北京盛同联 行房地产经 纪有限公司	22.00	22.00	13,828,155.16	10,437,058.24	3,391,096.92	5,871,696.58	392,416.42

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(%)
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	9,430,000.00	9,430,000.00	257,726.59	9,687,726.59		2.057	2.057
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				
上海建银精瑞资产管理有限公司	400,000.00	400,000.00	-400,000.00				

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(%)
北京圣瑞物业服务服务有限公司	2,000,000.00	3,031,952.86	-46,746.66	2,985,206.20		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	-10,710,609.50	63,982,674.33		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	274,275.18	1,402,418.92			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	175,679.79	746,041.32			22.00	22.00

年末长期股权投资不存在需计提减值准备的情况。

## 9、投资性房地产：

### (1)按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
----	--------	-------	-------	--------

一、账面原值合计	537,591,781.32		7,863,328.50	529,728,452.82
1.房屋、建筑物	537,591,781.32		7,863,328.50	529,728,452.82
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	63,266,689.10	13,225,989.94	3,688,567.38	72,804,111.66
1.房屋、建筑物	63,266,689.10	13,225,989.94	3,688,567.38	72,804,111.66
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	474,325,092.22	-13,225,989.94	4,174,761.12	456,924,341.16
1.房屋、建筑物	474,325,092.22	-13,225,989.94	4,174,761.12	456,924,341.16
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	-13,225,989.94	4,174,761.12	456,924,341.16
1.房屋、建筑物	474,325,092.22	-13,225,989.94	4,174,761.12	456,924,341.16
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：13,225,989.94 元。

- 1) 期末投资性房地产抵押情况详见(十一)、1、(2)。
- 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	2,983,271.00		348,880.15	108,277,032.74
其中：房屋及建筑物	91,867,595.07	841,500.00			92,709,095.07
机器设备					
运输工具					
办公设备	5,520,380.18	789,666.00		235,180.15	6,074,866.03
运输设备	8,254,666.64	1,352,105.00		113,700.00	9,493,071.64
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	18,397,485.25	4,531,161.65		338,012.30	22,590,634.60
其中：房屋及建筑物	7,771,206.51	2,935,774.33			10,706,980.84
机器设备					
运输工具					
办公设备	3,850,256.24	731,750.89		227,723.30	4,354,283.83
运输设备	6,776,022.50	863,636.43		110,289.00	7,529,369.93
三、固定资产账面净值合计	87,245,156.64	/		/	85,686,398.14
其中：房屋及建筑物	84,096,388.56	/		/	82,002,114.23
机器设备		/		/	

运输工具		/	/	
办公设备	1,670,123.94	/	/	1,720,582.20
运输设备	1,478,644.14	/	/	1,963,701.71
四、减值准备合计		/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
五、固定资产账面价值合计	87,245,156.64	/	/	85,686,398.14
其中：房屋及建筑物	84,096,388.56	/	/	82,002,114.23
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
办公设备	1,670,123.94	/	/	1,720,582.20
运输设备	1,478,644.14	/	/	1,963,701.71

本期折旧额：4,531,161.65 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	1,216,704.72		4,881,655.67
其中：土地使用权	3,542,633.09	1,182,424.80		4,725,057.89
其他	122,317.86	34,279.92		156,597.78
三、无形资产账面净值合计	51,360,352.83	-1,216,704.72		50,143,648.11
其中：土地使用权	51,139,870.69	-1,182,424.80		49,957,445.89
其他	220,482.14	-34,279.92		186,202.22
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	51,360,352.83	-1,216,704.72		50,143,648.11
其中：土地使用权	51,139,870.69	-1,182,424.80		49,957,445.89
其他	220,482.14	-34,279.92		186,202.22

本期摊销额：1,216,704.72 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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备

的事项					
北京市华远置 业有限公司	46,782,083.37			46,782,083.37	
合计	46,782,083.37			46,782,083.37	

年末商誉不存在需计提减值准备的情况。

13、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	6,149,706.50	1,287,734.41
未付工资	4,568,038.29	3,364,187.50
交易性金融资产公允价值变动		6,937.56
预提成本	1,511,167.06	1,537,115.96
合并报表抵销的内部利润	4,784,022.27	4,406,737.26
可结转的税款抵扣	47,388,163.94	59,171,935.52
小计	64,401,098.06	69,774,648.21
递延所得税负债：		
交易性金融资产公允价值变动	82,259.66	
小计	82,259.66	

(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	19,136,089.08
坏账准备	24,598,826.00
可结转的税款抵扣	189,552,655.76
未付工资	18,272,153.16
交易性金融资产公允价值变动	
预提成本	6,044,668.24
小计	257,604,392.24

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	21,128,955.57	360,179.63	1,319,132.55	24,607,825.99
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	21,128,955.57	360,179.63	1,319,132.55	24,607,825.99

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）	258,711,599.95	165,084,780.82
1 年至 2 年（含 2 年）	3,719,431.27	47,034,995.35
2 年至 3 年（含 3 年）	21,019,790.28	
3 年以上	6,044,668.23	6,148,463.83
合计	289,495,489.73	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

1) 期末关联往来情况详见（八）、5。

2) 账龄超过一年的大额应付账款：

单位排名	金额	未偿还原因
第一名	5,431,109.97	未达到付款条件
第二名	4,637,699.39	未达到付款条件
第三名	4,063,646.00	未达到付款条件
第四名	1,227,921.00	未达到付款条件
第五名	788,300.00	未达到付款条件

3) 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）	1,447,872,345.81	1,545,242,171.97
1 年至 2 年（含 2 年）	738,309,265.74	1,105,208,369.58
2 年至 3 年（含 3 年）	175,258,300.00	
3 年以上		140,000.00
合计	2,361,439,911.55	2,650,590,541.55

(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

1) 期末关联往来情况详见（八）、5。

2) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明：

项目名称	年初余额	期末余额	原因
九都汇项目	1,097,969,577.58	682,275,005.58	未办理入住

3) 期末余额全部为预收售房款。

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	77,513,243.09	72,697,839.94	18,272,153.15
二、职工福利费		2,573,049.58	2,573,049.58	
三、社会保险费	7,438.84	15,543,309.49	15,505,024.27	45,724.06
四、住房公积金	1,488.80	7,669,963.60	7,656,786.60	14,665.80
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	6,858.16	2,229,114.65	1,931,363.25	304,609.56
合计	13,472,535.80	105,528,680.41	100,364,063.64	18,637,152.57

工会经费和职工教育经费金额 304,609.56 元。

应付职工薪酬期末余额比年初余额增加 5,164,616.77 元，增加比例 38.33%，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
增值税	245,107,691.05	75,608,773.47
营业税	-109,095,753.10	-88,067,941.59
企业所得税	124,964,114.54	115,390,956.71
个人所得税	719,135.28	1,409,510.72
城市维护建设税	-7,636,702.82	-6,163,787.69
教育费附加	-4,470,708.73	-2,794,708.42
防洪费	-1,118,408.12	-576,379.07
合计	248,469,368.10	94,806,424.13

(1) 期末余额比年初余额增加 153,662,943.97 元，增加比例为 162.08%，主要原因为本年北京“九都汇”、青岛“汤米公馆”项目结利所致。

(2) 公司已按照土地增值税相关政策和地方政府规定，取得房地产预售款的同时预交了土地增值税，并按当期确认的收入及配比的成本对本期结利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	/

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）	968,940,023.29	740,203,612.45
1 年至 2 年（含 2 年）	116,440,819.64	149,257,203.69
2 年至 3 年（含 3 年）	53,861,647.93	271,119.90
3 年以上	8,173,492.10	8,374,155.26
合计	1,147,415,982.96	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	370,000,000.00	600,000,000.00
合计	370,000,000.00	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	90,000,000.00	购项目款
第二名	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

金额较大的其他应付款

单位排名	期末余额	性质或内容
第一名	370,000,000.00	借款
第二名	215,130,000.00	借款
第三名	208,870,000.00	借款
第四名	90,000,000.00	购项目款
第五名	60,000,000.00	未结算款

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	1,281,448,318.37	618,264,589.46
合计	1,281,448,318.37	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	881,448,318.37	168,264,589.46
保证借款	400,000,000.00	450,000,000.00
合计	1,281,448,318.37	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
北京银行阜成支行	2009 年 9 月 30 日	2012 年 9 月 28 日	人民币	5.400	800,000,000.00	
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	

工行西安太华路支行	2010年6月2日	2012年10月22日	人民币	5.400	40,000,000.00	
东亚银行北京分行	2010年11月5日	2012年11月14日	人民币	5.960	10,000,000.00	
交行北京三元支行	2008年11月11日	2012年11月11日	人民币	7.920	9,600,000.00	8,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,259,600,000.00	8,000,000.00

(3) 年末抵押情况详见(十一)、1、(2)。

抵押借款中向工行西安太华路支行的借款 40,000,000 元、向东亚银行北京分行的借款 8,458,318.37 元同时由全资子公司华远置业提供保证担保；向北京银行阜成门支行的借款共计 810,990,000 元同时由控股股东北京市华远集团有限公司以其持有本公司的股份中 439,537,387 股提供质押担保。

(4) 年末担保情况详见(八)、4、(2)。

## 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	959,465,056.36	1,937,235,360.47
保证借款	500,000,000.00	1,050,000,000.00
合计	1,459,465,056.36	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
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	5.400	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	6.160	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	200,000,000.00	200,000,000.00
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	11.500	200,000,000.00	
东亚银行北京分行	2010年11月12日	2020年11月11日	人民币	6.140	92,775,056.36	101,069,270.47
合计	/	/	/	/	1,092,775,056.36	901,069,270.47

(3) 年末公司无逾期借款。

(4) 年末抵押情况详见 (十一)、1、(2)。其中：

1) 向中国对外经济贸易信托有限公司的借款 200,000,000 元、向工行西安太华路支行的借款 50,000,000 元、向东亚银行北京分行的借款 92,775,056.36 元同时由全资子公司华远置业提供保证担保；

2) 向北京银行阜城门支行的借款 172,690,000 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；

3) 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。

(5) 年末担保情况详见 (八)、4、(2)。

## 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

(1) 本年股本变动情况：

1) 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。该出资业经立信会计师事务所于 2011 年 4 月 8 日出具了信会师报字 (2011) 第 81463 号验资报告验证。

2) 2011 年 8 月 29 日，公司股改后第二批解禁的限售流通股计 395,874,532 股上市流通 (详见公司于 2011 年 8 月 24 日公告的《股改限售流通股上市公告》)。

本次限售股份解禁系按照公司 2008 年 8 月实施的重大资产重组暨股权分置改革的有关股改限售及解禁安排作出的。关于本次重大资产重组暨股权分置改革的批准情况详见公司于 2009 年 3 月 6 日公告的公司 2008 年度报告第四“股本变动及股东情况”。

(2) 期末股份质押情况：

1) 控股股东北京市华远集团有限公司以其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 983,680,000 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，截止 2011 年 12 月 31 日，贷款已偿还，解押手续在办理之中。

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	46,897,092.09		137,589,134.12
合计	90,692,042.03	46,897,092.09		137,589,134.12

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	466,581,150.30	/
减：提取法定盈余公积	46,897,092.09	10.00
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	987,461,248.66	/

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	2,603,440,337.65	1,755,941,085.77
其他业务收入	11,313,674.17	22,972,368.66
营业成本	1,287,384,208.45	846,549,873.95

(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	2,603,440,337.65	1,283,209,447.33	1,755,941,085.77	846,549,873.95
合计	2,603,440,337.65	1,283,209,447.33	1,755,941,085.77	846,549,873.95

(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	2,534,991,518.92	1,256,630,204.62	1,691,928,792.75	825,626,953.95
出租房产	68,448,818.73	26,579,242.71	64,012,293.02	20,922,920.00
合计	2,603,440,337.65	1,283,209,447.33	1,755,941,085.77	846,549,873.95

(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	1,393,543,523.73	645,381,884.60	813,240,354.06	291,022,413.18
华东地区	600,290,157.00	340,536,009.85		
西北地区	609,606,656.92	297,291,552.88	942,700,731.71	555,527,460.77
合计	2,603,440,337.65	1,283,209,447.33	1,755,941,085.77	846,549,873.95

(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	35,000,000.00	1.38
第二名	33,000,000.00	1.30
第三名	28,304,200.00	1.12
第四名	28,128,671.00	1.11
第五名	21,024,614.00	0.83
合计	145,457,485.00	5.74

营业收入本年发生数比上年度增加 835,840,557.39 元，增加比例为 46.99%，变动主要原因为本年北京“九都汇”、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	132,067,706.01	91,648,997.07	按应税营业收入计征
城市维护建设税	9,128,400.57	6,409,470.72	按实际缴纳的流转税计征
教育费附加	4,615,313.13	2,746,948.89	
土地增值税	239,915,278.54	153,835,965.44	
防洪费	873,280.00	754,230.47	
合计	386,599,978.25	255,395,612.59	/

营业税金及附加本期金额比上年度增加 131,204,365.66 元，增加比例为 51.37%，变动主要原因为本年收入比上年度增加所致。

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
其中：销售代理费	20,433,637.58	31,888,654.42
广告费	19,434,010.00	17,272,789.60
营销推广费	21,630,642.88	11,855,051.68
其他	7,823,605.51	4,362,254.12
合计	69,321,895.97	65,378,749.82

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
其中：职工薪酬及社会保险	43,050,073.94	48,203,878.35
税费	10,907,054.84	7,497,262.16
摊销折旧费	5,045,396.41	4,936,057.36
办公通讯费	4,486,182.72	4,850,666.37
其他	19,015,134.43	11,176,297.43
合计	82,503,842.34	76,664,161.67

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	-810,538.98	15,863,482.04
汇兑净损失		17.46
其他费用	576,335.07	577,029.02
合计	-234,203.91	16,440,528.52

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	-329,038.65	61,446.98
合计	-329,038.65	61,446.98

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	1,735,429.71	1,283,367.60
权益法核算的长期股权投资收益	10,591,546.86	31,163,880.86
处置长期股权投资产生的投资收益	-7,304,775.41	37,271,607.22
合计	5,022,201.16	69,718,855.68

本年处置长期股权投资产生的收益为转让北京霄云绿都房地产开发有限公司股权所致。

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	20,768,775.94	-14,682,178.16
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	20,768,775.94	-14,682,178.16

35、营业外收入：

(1)营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、罚款、违约金	7,000.00		7,000.00
其他	20,000.00	2,065,061.49	20,000.00
合计	27,000.00	2,065,061.49	27,000.00

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	14,521.32	5,976.85
其中：固定资产处置损失	5,976.85	14,521.32	5,976.85
对外捐赠	1,916,400.00		1,916,400.00
罚款、滞纳金及其他	202,730.42	3,610,069.10	202,730.42
合计	2,125,107.27	3,624,590.42	2,125,107.27

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	200,115,812.22	183,229,991.85
递延所得税调整	5,429,860.91	-28,275,471.84
合计	205,545,673.13	154,954,520.01

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 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	725,690,700.78
投标保证金	130,217,515.00
利息收入	13,303,405.83
代收款	4,715,077.64
其他	3,423,125.30
合计	877,349,824.55

(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	725,307,413.69
投标保证金	120,000,000.00
应付代收	21,232,076.80
其他	70,537,333.63
合计	937,076,824.12

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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	565,458,896.89	446,432,959.76
加：资产减值准备	20,768,775.94	-14,682,178.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,646,862.59	17,632,167.93
无形资产摊销	1,216,704.72	1,216,704.72
长期待摊费用摊销		

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-1,382.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	5,976.85	15,903.80
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	329,038.65	-61,446.98
财务费用（收益以“-”号填列）	12,492,866.85	39,856,871.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,022,201.16	-69,718,855.67
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,373,550.15	-30,208,892.85
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	82,259.66	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,752,134,663.22	-1,883,881,517.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-948,360,819.64	1,385,670,938.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,327,690,721.87	-665,659,110.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-754,452,029.85	-773,387,837.92
<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	823,158,016.92	2,314,125,150.51
减：现金的期初余额	2,314,125,150.51	2,346,704,720.25
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	-1,490,967,133.59	-32,579,569.74

(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	823,158,016.92	2,314,125,150.51
其中：库存现金	125,547.82	73,330.71
可随时用于支付的银行存款	823,032,469.10	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	823,158,016.92	2,314,125,150.51

(3) 现金流量表补充资料的说明

年末现金及现金等价物余额与年末货币资金的差额 87,481,335.58 元，主要为公司向银行为商品房购买人发放抵押贷款提供保证的保证金及共管账户款。

(八)关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京市华远集团有限公司	国有独资公司	北京	杜凤超	城市建设开发	121,074.68	46.07	46.07	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会	10112457-1

2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京市华远置业有限公司	有限责任公司	北京	任志强	房地产开发、销售	100,000.00	100	100	736451197
北京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	75	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责任公司	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	北京	胡晓坤	房地产经纪	50.00	22.00	22.00	79904877-6

### 4、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	13,423,269.92	72.16	17,409,905.63	54.60
北京盛同联行房地产经纪有限公司	代理费	市场价格	388,924.15	2.09		

北京市圣瑞物业服务有限 公司	物业费	市场价格	4,510,699.91	75.09	3,835,871.69	56.79
北京市华远集团有限公司	担保费	同期价格			800,000.00	100.00
北京市华远集团有限公司	利息	同期利率	37,898,075.83	13.57	28,062,937.78	6.31

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易 内容	关联交易 定价方式 及决策程 序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交 易金额的 比例 (%)	金额	占同类交易 金额的比例 (%)
北京市华远集 团有限公司	销售商品	评估定价	9,317,900.00	100.00	206,000,000.00	12.18
高管及关联人 (注 1)	销售商品	市场价格	29,653,174.00	1.17		
北京华远房地 产经纪有限公 司	管理费	协商价格	1,742,393.51	100.00		

注 1：为本年结利金额。

(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	80,000.00	2009 年 9 月 30 日~ 2012 年 9 月 28 日	否
北京市华远集团有限公司	北京市华远置业有限公司	5,300.00	2011 年 8 月 16 日~ 2014 年 4 月 18 日	否
北京市华远集团有限公司	北京市华远置业有限公司	2,100.00	2011 年 9 月 21 日~ 2014 年 4 月 18 日	否
北京市华远集团有限公司	北京市华远置业有限公司	3,900.00	2011 年 10 月 28 日~ 2014 年 4 月 18 日	否
北京市华远集团有限公司	北京市华远置业有限公司	2,180.00	2011 年 11 月 21 日~ 2014 年 4 月 18 日	否
北京市华远集团有限公司	北京市华远置业有限公司	3,788.00	2011 年 11 月 29 日~ 2014 年 4 月 18 日	否
北京市华远集团有限公司	北京市华远置业有限公司	1,100.00	2011 年 12 月 8 日~ 2014 年 4 月 18 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	10,123.34	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	20,000.00	2009年7月31日~ 2013年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	西安万华房地产开发有限公司	4,000.00	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2日	向控股股东借款
北京银行股份有限公司	800,000,000.00	2009年9月30日	2012年9月28日	公司董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	53,000,000.00	2011年8月16日	2014年4月18日	公司董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	21,000,000.00	2011年9月21日	2014年4月18日	公司董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	39,000,000.00	2011年10月28日	2014年4月18日	公司董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	21,800,000.00	2011年11月21日	2014年4月18日	公司董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	37,880,000.00	2011年11月29日	2014年4月18日	公司董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	11,000,000.00	2011年12月8日	2014年4月18日	公司董事长为此银行董事

(4)其他关联交易

关键管理人员薪酬

项目	本期金额（万元）
董事	1,196.18
监事	111.29
其他高级管理人员	1,125.11

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京圣瑞物业服务有限公司	1,409,325.74		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	
其他应收款	北京华远房地产经纪有限公司	3,828.00		3,828.00	

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京华远房地产经纪有限公司		708,606.33
其他应付款	北京市华远集团有限公司	370,000,000.00	600,000,000.00
其他应付款	北京市华远土地开发中心	54,833.00	54,833.00
其他应付款	北京千禧房地产开发有限公司		1,280,087.61
其他应付款	北京嘉里华远房地产开发有限公司	390,343.53	390,343.53
其他应付款	北京圣瑞物业服务有限公司	970,771.11	970,771.71
其他应付款	北京华远房地产经纪有限公司		25,000.00
预收账款	公司高管人员及关联人	6,007,787.00	27,958,023.00

(九)股份支付:

无

(十)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 12 月 31 日,本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 1,558,873,455.11 元抵押贷款提供保证,该担保为阶段性连带担保,担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起,至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

(十一)承诺事项:

1、重大承诺事项

(1) 对外经济担保事项见(十)、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
6,080.00	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）
1,520.00	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
10,123.34	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
80,000.00（注 1）	2009.09.30-2012.09.28	长沙橘韵公司、人韵公司、地韵公司项目土地	长国用（2011）第 055934、055935 号（天心区解放西路）土地使用权、长国用（2008）第 007002 号（天心区西文庙亭）土地使用权、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
5,300.00	2011.08.16-2014.04.18		
2,100.00	2011.09.21-2014.04.18		
3,900.00	2011.10.28-2014.04.18		
2,180.00	2011.11.21-2014.04.18		
3,788.00	2011.11.29-2014.04.18		
1,100.00	2011.12.08-2014.04.18		
4,000.00	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	2010.06.02-2013.05.20		
30,000.00	2010.12.06-2013.11.10	土地使用权	西安曲江唐瑞置业有限公司西安市未央区东二环路东侧 WY4-99-33-1 号宗地及 WY4-99-34-2 号宗地土地使用权

注 1：此借款同时由北京市华远集团有限公司提供质押担保，详见（八）、4、（2）。

2) 质押资产情况

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



全资子公司华远置业持有的北京新通致远有限公司 32.35%的股权	4,852.25	中城利华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,887.00
全资子公司华远置业持有的北京新通致远有限公司 33.32%的股权	4,997.75	中城元华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	21,513.00

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 270,534,000 元，由本公司承诺的西安大明宫建材实业（集团）有限公司未来在西安万华的应分配税后利润扣除。截止 2011 年 12 月 31 日，已分配 66,781,185 元，尚有余额 203,752,815 元。

4) 关于拟回购北京新通致远房地产开发有限公司股权事项

2011 年 5 月，公司与下属子公司北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）及其控股子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”）与中城利华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“中城利华”）及中城元华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“中城元华”）签订了合作框架协议书，约定由中城利华及中城元华以股权和债权投资的方式对新通致远进行投资，其中股权投资合计 5,000 万元、债权投资合计 42,400 万元。投资期限为 24 个月。双方约定并同意：投资期满后，华远置业或其指定的第三方以双方约定价格受让中城利华及中城元华持有新通致远的全部股权；投资期间，中城利华及中城元华不享有新通致远的分红。

截止 2011 年 12 月 31 日，新通致远已收到上述股权及债权投资，并办理了工商变更登记手续。

(十二)其他重要事项:

1、其他

关于转让北京霄云绿都房地产开发有限公司股权事项

2011 年 12 月，公司的全资子公司华远置业与海南奥联实业有限公司（以下简称“海南奥联”）、北京霄云绿都房地产开发有限公司（以下简称“霄云绿都”）、北京天元港房地产开发有限公司（以下简称“天元港”）签订了股权及债权转让协议，华远置业将其所持有的霄云绿都 55% 股权及债权转让给海南奥联，股权转让款 2,750 万元及债权转让款 5,161.7 万元，合计共 7,911.7 万元。华远置业投资霄云绿都实质为取得天元港项目。股权及债权转让款 7,911.7 万元由海南奥联负责分期偿还，海南奥联同时以其持有的霄云绿都 55% 股权及霄云绿都持有天元港 40% 的股权质押给华远置业做为担保。

截止 2011 年 12 月 31 日，本事项的股权转让手续已办理完成。

(十三)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：								
	869,062,163.18	100.00			501,992,221.43	100.00		
组合小计	869,062,163.18	100.00			501,992,221.43	100.00		
合计	869,062,163.18	/		/	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：						
	503,024,410.52	57.88		501,992,221.43	100.00	
1 年以内小计	503,024,410.52	57.88		501,992,221.43	100.00	
1 至 2 年	366,037,752.66	42.12				
合计	869,062,163.18	100.00		501,992,221.43	100.00	

1) 本年无实际核销的其他应收款。

2) 期末余额比年初余额增加 367,069,941.75 元，增加比例为 73.12%，增加原因为与子公司之间往来款增加所致。

3) 期末余额全部为应收全资子公司华远置业款项。

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

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

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

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

年末长期股权投资不存在需计提减值准备的情况。

4、投资收益：

(1)投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	473,000,000.00	414,298,197.34
合计	473,000,000.00	414,298,197.34

(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	473,000,000.00	414,298,197.34	利润增加，分红相应增加
合计	473,000,000.00	414,298,197.34	/

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	468,970,920.88	412,507,783.32
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）	-473,000,000.00	-414,298,197.34

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）	105,926,647.25	81,450,596.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,651,741.61	4,165,815.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	98,245,826.52	83,825,997.13
<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	535,816.46	4,646,130.74
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	-4,110,314.28	4,383,236.41

(十四)补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-5,976.85	-14,521.32	-205.17
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			1,539,040.01
债务重组损益			3,049,266.22
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	-329,038.65	61,446.98	441,828.74
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,092,130.42	-1,545,007.61	-2,362,983.04
少数股东权益影响额	-16,426.24	-179,442.68	-544,131.09
所得税影响额	524,526.82	389,882.23	-530,703.92
合计	-1,919,045.34	-1,287,642.40	1,592,111.75

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	20.94	0.37	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股	21.02	0.37	0.37

股东的净利润			
--------	--	--	--

## 十二、 备查文件目录

- 1、 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司财务报表。
- 2、 载有立信会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
- 3、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

**董事长：任志强**  
**华远地产股份有限公司**  
**2012年3月13日**