

深圳华侨城股份有限公司

2010 年年度报告

(送审稿)

二〇一一年三月一日

目 录

第一节	重要提示.....	4
第二节	公司基本情况简介.....	5
第三节	会计数据和业务数据摘要.....	10
第四节	股本变动及股东情况.....	10
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	16
第六节	公司治理结构.....	23
第七节	股东大会情况简介.....	29
第八节	董事会报告.....	29
第九节	监事会报告.....	51
第十节	重要事项.....	52
第十一节	财务报告.....	56
第十二节	备查文件目录.....	178

董事长致辞

尊敬的各位股东：

2010 年是“十一五”的收官之年，“十一五”是全面建设小康社会的关键时期，是我国经济社会发展极不平凡的五年，是华侨城在挑战中奋力前行的五年，也是对华侨城具有战略意义的五年。

五年间，我们经受住了国际金融危机、国家宏观政策调整、汶川地震等一系列严峻挑战，通过调整资产结构、深化商业模式，集中发展了旅游、文化演艺及主题地产，培育了成片综合开发的核心竞争能力；完成了第一轮全国布点布局，在市场竞争中拥有了先发之利；形成了以欢乐谷为代表的都市（城市）娱乐产品体系和以深圳东部华侨城为代表的生态休闲度假旅游产品体系；丰富了主题地产和主题酒店产品形态，形成了特色鲜明、高附加值的住宅和酒店产品；成功实施了股权分置改革，并在 2009 年成功实现华侨城主营业务整体上市，为进一步整合资源、统筹运作、加速发展奠定了基础。

在“十一五”期间，华侨城股份的资产规模、收入水平、盈利能力按同口径较上一个五年都有大幅增长。2010 年公司资产总额达到 485 亿元，比 2005 年同期增长 8.3 倍，销售收入 173 亿元，增长 25.2 倍，利润总额 43.5 亿元，增长 7.7 倍，旅游接待人数突破 2000 万人次，增长 1.4 倍。公司综合实力和可持续发展能力显著提高，也为全体股东带来了较高的价值回报。在这些值得骄傲的数字背后，更重要的是：我们打造了中国旅游第一品牌，创造了独特的商业模式，培育了敢为人先的创想文化，锻炼了一支具有国际竞争力的人才队伍，推动了中国现代旅游产业的崛起，践行了中国企业公民的社会责任。

自 2011 年正式拉开序幕的“十二五”，将是公司整体上市后调结构、打基础、谋篇布局上台阶的历史阶段。按照科学发展的要求转变发展观念、创新体制机制、调整发展模式、丰富产品系列、扩大人才队伍，是我们在未来五年保持持续较快发展的根本之策。

“品质华侨城、幸福千万家”集中表达了公司管理层对转变发展方式的深刻认识，将作为我们企业科学发展的重要理念。在这个理念的指导下，我们将充分发挥华侨城 25 年积淀的经验和优势，并不断深化、丰富和拓展，力争实现：旅游全国最强、文化演艺全国第一、城市现代服务业成片综合开发全国领先，并以此打造中国旅游行业和文化演艺产业航空母舰的发展目标。

过去的发展历程使我们深刻认识到，正是通过不断创新来满足人们日益增长的生活品质需求，才有了华侨城持续的成长。在此，我们衷心感谢顾客、合作伙伴和全体股东

对我们的支持和帮助！同时，我们也诚挚感谢在全国各地努力为顾客提供个性化优质服务的两万名华侨城员工。面向下一个五年，让我们并肩携手，秉承独特的创想文化，继续为提高中国人的生活品质而努力！

第一节 重要提示

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

二、公司于 2011 年 3 月 1 日召开第五届董事会第五次会议，对公司 2010 年年度报告等事项进行了审议，全体董事均出席了本次会议，公司监事及高级管理人员列席了本次会议。

三、中瑞岳华会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司法定代表人任克雷先生、财务负责人王晓雯女士、会计机构负责人林育德先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：深圳华侨城股份有限公司

公司法定英文名称：Shenzhen Overseas Chinese Town Co., Ltd

二、公司法定代表人：任克雷

三、董事会秘书：倪征

证券事务代表：李珂晖

咨询电话：0755—26909069

公司总机：0755—26600248

传真：0755—26600936

联系地址：深圳市南山区华侨城集团办公大楼

E-MAIL: 000069IR@chinaoct.com

四、公司注册地址及办公地址：广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼

邮编：518053

国际互联网网址：<http://www.octholding.com>

五、公司选定的信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：华侨城 A 股票代码：000069

七、公司首次注册登记日期：一九九七年九月二日

公司首次注册登记地点：深圳市工商局

营业执照注册号：440301101382083

税务登记号码：（地税）20040007

组织机构代码：27937410-5

八、公司聘请的会计师事务所名称及地址：中瑞岳华会计师事务所有限公司

广州天河区华夏路 49 号津滨腾越大厦南塔 1007-1008

九、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

简称	公司
公司/本公司	深圳华侨城股份有限公司
华侨城集团	华侨城集团公司
深圳欢乐谷	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
锦绣中华	深圳锦绣中华发展有限公司
东部华侨城	深圳东部华侨城有限公司
北京华侨城	北京世纪华侨城实业有限公司
上海华侨城	上海华侨城投资发展有限公司
成都华侨城	成都天府华侨城实业发展有限公司
华侨城房地产	深圳华侨城房地产有限公司
华侨城旅行社	深圳华侨城国际旅行社有限公司
长沙世界之窗	长沙世界之窗有限公司
国际传媒	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
演艺公司	深圳歌舞团演艺有限公司
旅游策划公司	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
泰州华侨城	泰州华侨城投资发展有限公司
天津华侨城	天津华侨城实业有限公司
云南华侨城	云南华侨城实业有限公司
酒店集团	深圳市华侨城酒店集团有限公司
香港华侨城	香港华侨城有限公司
传媒广告	深圳华侨城传媒广告有限公司
茶艺度假	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
康佳集团	康佳集团股份有限公司
南磨房	北京南磨房旅游发展有限公司

简称	公司
华侨城投资	深圳华侨城投资有限公司
秋实公司	深圳市秋实投资有限公司
港中投	香港中旅国际投资有限公司
摩信科技	深圳市摩信科技有限公司
华夏演出	深圳华夏演出有限公司
北京物业	北京华侨城物业管理有限公司
东部物业	深圳东部华侨城物业有限公司
信息宽带	重庆网通信息宽带网络有限公司
水电公司	深圳华侨城水电有限公司
酒店管理公司	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
城市客栈	深圳市华侨城城市客栈有限公司
东部置业	深圳东部华侨城置业有限公司
武汉华侨城	武汉华侨城实业发展有限公司
华侨城物业	深圳市华侨城物业管理有限公司
华中发电	深圳市华中发电有限公司
欢乐海岸	深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司
三峡旅游	长江三峡旅游发展有限责任公司
星美机电	深圳星美机电科技实业公司
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
华夏艺术中心	深圳华夏艺术中心有限公司
侨城加油	深圳市侨城加油站有限公司
北京物业服务	北京华侨城物业服务有限公司
北京四方	北京四方投资管理有限公司
侨建监理	深圳市侨建工程监理有限公司

简称	公司
侨香加油	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	深圳市华侨城消防安装工程有限公司
建筑安装	深圳特区华侨城建筑安装工程公司
华侨城高尔夫	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
侨城装饰	深圳特区华侨城装饰工程公司
上海天祥华侨城	上海天祥华侨城投资有限公司
招商华侨城	深圳招商华侨城投资有限公司
招商华侨城物业	深圳招商华侨城物业管理有限公司
华侨城会所	深圳华侨城会所管理有限公司
体育中心	深圳市华侨城体育中心有限公司
上海万锦置业	上海万锦置业发展有限公司
华侨城工程检测	深圳华侨城工程检测有限公司
华侨城大酒店	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	深圳海景奥思廷酒店有限公司
兴侨实业	深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司
华侨城培训中心	深圳特区华侨城培训中心
人力资源公司	深圳市华侨城人力资源服务有限公司
番禺华力	广州市番禺华力友德彩印包装有限公司
华力控股	华力控股(集团)有限公司
华力包装	深圳华力包装贸易有限公司
上海华励	上海华励包装有限公司
华励惠州	华励包装(惠州)有限公司
中山华励	中山华励包装有限公司
华侨城亚洲	华侨城(亚洲)控股有限公司

简称	公司
耀豪国际	耀豪国际有限公司
中山华力	中山华力包装有限公司
安徽华力	安徽华力包装有限公司
惠州华力	惠州华力包装有限公司
深圳华友包装	深圳华友包装贸易有限公司
上海浦深	上海浦深投资管理有限公司
西安华侨城	西安华侨城投资有限公司
国资委	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	中国证券监督管理委员会深圳监管局

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据

单位：人民币元

项目	金额
营业利润	4,298,858,683.71
利润总额	4,345,532,808.69
归属于上市公司股东的净利润	3,039,456,390.71
扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润	3,007,973,280.35
经营活动产生的现金流量净额	-5,361,569,250.37
非经常性损益项目	
项目	金额
政府补助	4,124,588.00
非流动资产处置损失	36,878,709.75
委托他人投资或管理资产的损益	
处置交易性金融资产取得的投资收益；	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
其他营业外收支	-14,459,377.01
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响	-4,953,457.86
少数股东损益影响	14,268.24
合计	31,483,110.36

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号》，按加权平均法计算的 2010 年的合并会计报表净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
	（%）	（元）	（元）
归属于公司普通股股东的净利润	25.71%	0.978	0.978
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	25.44%	0.968	0.968

二、截至报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

项目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业收入	17,317,671,615.23	10,956,957,394.27	8,657,321,329.67
利润总额	4,345,532,808.69	2,380,853,454.31	1,960,939,806.82
归属于上市公司股东的净利润	3,039,456,390.71	1,705,573,398.55	1,433,375,210.42
扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润	3,007,973,280.35	1,165,877,742.17	878,308,299.36
经营活动产生的现金流量净额	-5,361,569,250.37	7,256,315,254.49	2,082,271,626.54
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.725	2.335	0.794
基本每股收益（元/股）	0.978	0.551	0.461
总资产	48,538,233,403.44	30,744,801,789.20	29,346,464,634.44
股东权益	13,215,869,813.73	10,479,295,993.34	9,296,963,797.03
归属于上市公司股东每股净资产（元/股）	4.253	3.372	3.547
净资产收益率	25.71%	17.08%	16.24%

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

公司股份变动情况表

截至 2010 年 12 月 31 日 单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)				本次变动后	
	数量	比例 (%)	资本公积金转增股本	限制性股票解除限售	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	1,818,596,756	58.52		-16,662,100		-16,662,100	1,801,934,656	57.99
1、国家持股	0	0					0	0
2、国有法人持股	1,751,478,024	56.36					1,751,478,024	56.36
3、其他内资持股	67,118,732	2.16		-16,662,100		-16,662,100	50,456,632	1.63
其中：								
境内法人持股	0	0					0	0
境内自然人持股	67,118,732	2.16		-16,662,100		-16,662,100	50,456,632	1.63
二、无限售条件股份	1,288,881,264	41.48		+16,662,100		+16,662,100	1,305,543,364	42.01
1、人民币普通股	1,288,881,264	41.48		+16,662,100		+16,662,100	1,305,543,364	42.01
三、股份总数	3,107,478,020	100.00	0	0	0	0	3,107,478,020	100.00

报告期内，公司股份总数未发生变化，股本结构发生了变化，说明如下：

(一) 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定解除公司第三期限制性股票限售，公司境内自然人持有的有限售条件流通股减少 16,662,100 股，公司无限售条件流通股份相应增加。

限售股份情况变动表

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
华侨城集团	1,751,478,024	0	0	1,751,478,024	---	---
任克雷	1,066,800	266,600	0	800,200	限制性股票激励计划实施	2008 年至 2013 年分 6 年匀速解锁
郑凡	1,066,800	266,600	0	800,200	限制性股票激励计划实施	同上
董亚平	1,066,800	266,600	0	800,200	限制性股票激励计划实施	同上
刘平春	1,066,800	266,600	0	800,200	限制性股票激励计划实施	同上

陈剑	1,066,800	266,600	0	800,200	限制性股票激励计划实施	同上
王晓雯	1,000,000	250,000	0	750,000	限制性股票激励计划实施	同上
吴斯远	1,000,000	250,000	0	750,000	限制性股票激励计划实施	同上
张立勇	666,800	166,600	0	500,200	限制性股票激励计划实施	同上
姚军	1,000,000	250,000	0	750,000	限制性股票激励计划实施	同上

说明:

(一) 关于华侨城集团持有限售股份的解除限售情况说明

1、华侨城集团在公司股改时承诺:

(1) 其持有的股票自股改方案实施后首个交易日(2006年1月6日)起,至少在二十四个月内不上市交易或者转让,在此之后的十二个月内,华侨城集团通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过公司总股本的百分之五。即至2009年1月6日,应有111,120,524股到期解除限售。目前,华侨城集团未提出解除限售申请,亦无挂牌交易出售股份行为。

(2) 之后的二十四个月内华侨城集团通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过公司总股本的百分之十。即至2011年1月6日,有222,241,048股到期解除限售。目前,华侨城集团未提出解除限售申请,亦无挂牌交易出售股份行为。

2、华侨城集团持有的权证行权时认购的股份及通过二级市场增持的股份(包括公司实施资本公积金转增股本方案新增股份)总数为49,987,576股,已委托中国证券登记结算有限公司深圳分公司进行临时保管并限售,目前已有部分股份到期可解除限售,华侨城集团尚未发出关于解除限售的申请。

3、华侨城集团在公司非公开发行时认购的486,389,894股股份,自发行结束之日起三十六个月不得转让。

(三) 关于公司董事、监事和高级管理人员持有的限售股份的解除限售情况说明

根据公司限制性股票激励计划的规定,禁售期满后的6年,即2008年-2013年为限制性股票解锁期,解锁期内任一年度,若达到限制性股票的解锁条件,激励对象可以申请对其通过本计划所持限制性股票按6年期限匀速解锁的比例而进行转让。报告期内,公司完成了第三期限制性股票的解除限售的相关手续。

二、证券发行与上市情况

1、2007 年 9 月，公司完成了限制性股票激励计划的授予工作，本次限制性股票的发行数量为 50,000,000 股，公司总股本因此发生变动，增加至 1,161,205,242 股。

2、公司因股权分置改革时发行的认股权证于 2007 年 11 月 19 日-23 日进入行权期，截至 2007 年 11 月 23 日，共有 149,338,821 份“侨城 HQC1”成功行权，183,746 份未行权的认股权证注销，公司总股本因此发生变动，增加至 1,310,544,063 股。

3、公司实施 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，每 10 股以资本公积金转增 10 股，公司总股本增加至 2,621,088,126 股。

4、2009 年 11 月 11 日，公司向控股股东华侨城集团非公开发行的 486,389,894 股股份上市，公司总股本增加至 3,107,478,020 股。

5、报告期，公司无内部职工股。

三、股东情况介绍

1、股东总数和前 10 名股东持股情况

股东总数	106,863 户				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华侨城集团	国有股东	56.36%	1,751,478,024	1,751,478,024	0
长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	其他	1.89	58,663,202	0	未知
鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	0.79	24,499,936	0	未知
深圳市荣超投资发展有限公司	其他	0.61	18,900,000	0	未知
重阳 3 期证券投资集合资金信托	其他	0.61	18,826,619	0	未知
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.60	18,650,899	0	未知
大成蓝筹稳健证券投资基金	其他	0.54	16,809,130	0	未知
华夏平稳增长混合型证券投资基金	其他	0.54	16,746,996	0	未知
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.48	15,063,704	0	未知
上海国际信托有限公司 - T-0204	其他	0.48	15,054,001	0	未知
前 10 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数量		股份种类		
长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	58,663,202		A 股		
鹏华价值优势股票型证券投资基金	24,499,936		A 股		
深圳市荣超投资发展有限公司	18,900,000		A 股		
重阳 3 期证券投资集合资金信托	18,826,619		A 股		
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	18,650,899		A 股		
大成蓝筹稳健证券投资基金	16,809,130		A 股		
华夏平稳增长混合型证券投资基金	16,746,996		A 股		
融通深证 100 指数证券投资基金	15,063,704		A 股		
上海国际信托有限公司 - T-0204	15,054,001		A 股		

德盛精选股票证券投资基金	13,000,000	A 股
上述股东 关联关系 或一致行动 的说明	公司控股股东情况：前十名股东中，国有法人股股东华侨城集团与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。前十名流通股股东不存在关联关系。	

2、公司控股股东及实际控制人情况介绍

(1) 公司控股股东：华侨城集团

法定代表人：任克雷

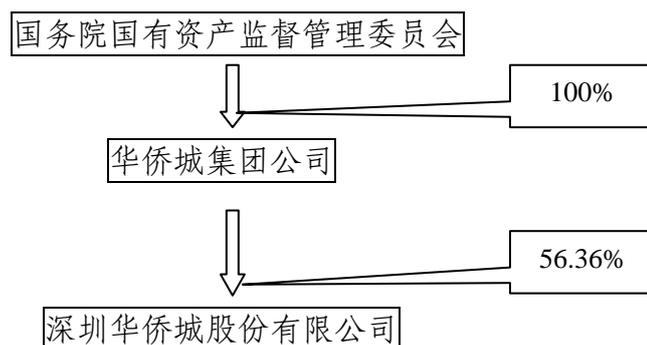
成立日期：1985 年 11 月 11 日

注册资本：人民币 20 亿元

经营范围：主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品，机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部【92】外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向工业、旅游、房地产、商贸、金融保险行业投资。

兼营：公司出口商品转内销和进口商品的内销业务，旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠、汽车保税仓、会议展览服务。

(2) 公司实际控制人情况介绍



3、其他持股在 10%以上(含 10%)的法人股东情况

报告期内，除控股股东华侨城集团外，公司无其他持股在 10%以上(含 10%)的法人股东。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

1、第五届董事、监事、高级管理人员基本情况

序号	姓名	性别	年龄	职务	任职起止	持股数(股)		限制性股票数量 (股)
						期初	期末	
1	任克雷	男	60	董事长	2010/1—2013/1	1,533,400	1,533,400	800,200
2	郑凡	男	55	副董事长	2010/1—2013/1	1,333,400	1,333,400	800,200
3	董亚平	男	57	副董事长	2010/1—2013/1	1,292,600	1,292,600	800,200
4	刘平春	男	55	董事、总裁	2010/1—2013/1	1,433,400	1,433,400	800,200
5	陈剑	男	47	董事、副总裁	2010/1—2013/1	1,333,400	1,333,400	800,200
6	杜胜利	男	47	独立董事	2010/1—2013/1	0	0	0
7	赵留安	男	62	独立董事	2010/1—2013/1	0	0	0
8	曹远征	男	56	独立董事	2010/1—2013/1	0	0	0
9	谢家瑾	女	63	独立董事	2010/1—2013/1	0	0	0
10	韩小京	男	55	独立董事	2010/1—2013/1	0	0	0
11	苏征	男	54	监事长	2010/1—2013/1	0	0	0
12	叶向阳	男	42	监事	2010/1—2013/1	0	0	0
13	郭金	男	41	监事	2010/1—2013/1	0	0	0
14	王晓雯	女	41	副总裁	2010/1—2013/1	1,359,074	1,359,074	750,000
15	侯松容	男	42	副总裁	2010/1—2013/1	0	0	0
16	吴斯远	男	46	副总裁	2010/1—2013/1	1,370,000	1,370,000	750,000
17	张立勇	男	45	副总裁	2010/10—2013/1	916,700	1,000,000	500,200
18	姚军	男	50	副总裁	2010/10—2013/1	1,198,800	1,198,800	750,000
19	倪征	男	42	董事会秘书	2010/1—2013/1	0	0	0

公司董事、监事、高级管理人员持股变动原因

报告期内，公司副总裁张立勇先生增持公司股份，其余董事、监事、高级管理人员持股未发生变动。

(二) 现任公司董事、监事和高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1、在股东单位的任职情况

(1) 董事长任克雷，现任公司控股股东华侨城集团总经理、党委副书记，总经理任职期间自 1995 年 7 月至今，党委副书记任职期间自 2008 年 3 月至今。

(2) 董事郑凡，现任公司控股股东华侨城集团党委书记、副总经理，任职期间自

2008 年 3 月至今。

(3) 董事董亚平，现任公司控股股东华侨城集团副总经理、党委常委，副总经理任职期间自 2000 年 7 月至今，党委常委任职期间自 2008 年 3 月至今。

(4) 董事刘平春，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年 3 月至今。

(5) 董事陈剑，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年 3 月至今。

(6) 监事长苏征，现任公司控股股东华侨城集团党委副书记、纪委书记，任职期间自 2008 年 3 月至今。

(7) 副总裁王晓雯，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年 3 月至今。

(8) 副总裁侯松容，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年 3 月至今。

2、主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

(1) 董事

任克雷，男，1950 年出生，本科学历，经济师、高级政工师。曾任国家经济委员会政策研究室副主任，中国包装总公司副总经理兼中国包装总公司美国公司总裁，深圳市委秘书长兼办公厅主任，深圳特区华侨城建设指挥部主任，华侨城经济发展总公司总经理、党委书记，华侨城集团首席执行官兼总裁、党委书记，本公司董事长、华侨城房地产董事长、香港华侨城董事长、康佳集团董事局主席。现任华侨城集团总经理、党委副书记，何香凝美术馆馆长，公司董事长、党委委员。

郑凡，男，1955 年出生，本科学历，政工师。曾任中共中央宣传部干部，华侨城集团办公室主任、总经理助理，香港华侨城总经理、董事长，华侨城（亚洲）董事局主席，华侨城集团党委副书记、纪委书记、首席文化官，云南华侨城董事长，华侨城房地产监事长。现任华侨城集团党委书记、副总经理，公司党委书记、副董事长、首席文化官。

董亚平，男，1953 年出生，大专学历，经济师、高级政工师。曾任监察部外事金融监察司处长，国务院侨务办公室干部，华侨城集团党委副书记、纪委书记、副总裁，本公司监事长，长沙世界之窗副董事长，成都华侨城董事，泰州华侨城监事长。现任华侨城集团党委常委、副总经理，东部华侨城监事，康佳集团监事长，公司副董事长、党

委委员。

刘平春，男，1955 年出生，本科学历，高级政工师。曾任华侨城经济发展总公司总经理助理兼策划部总经理，华侨城集团副总裁，本公司董事兼总裁、董事长，深圳欢乐谷董事长，锦绣中华董事长，深圳世界之窗副董事长，上海华侨城董事长。现任华侨城集团党委常委，暨南大学深圳旅游学院院长，公司总裁、党委副书记。

陈 剑，男，1963 年出生，工学硕士、高级工商管理硕士，高级建筑师。曾任华侨城经济发展总公司总经理助理兼规划建设部总经理，华侨城集团副总裁，深圳特区华侨城房地产开发公司常务副总经理、总经理，成都华侨城董事长，北京华侨城监事长，招商华侨城副董事长，上海天祥华侨城董事长，欢乐海岸执行董事。现任华侨城集团党委常委，华侨城房地产执行董事、法定代表人，何香凝美术馆副馆长，公司副总裁、党委委员。

（2）独立董事

杜胜利，男，1963 年出生，经济学博士，管理学博士后，会计学副教授。曾任中国纺织机械集团公司总会计师，中纺机集团财务有限公司总经理，曾兼任中国财务公司协会副秘书长，中国总会计师协会副秘书长。现任清华大学会计研究所副所长，兼任中国钢研科技集团有限公司外部董事，公司独立董事。

赵留安，男，1948 年出生，毕业于中国民用航空高级航空学校，专业飞机驾驶，一级飞行员。曾任中国民用航空新疆维吾尔自治区管理局处长，民航乌鲁木齐管理局处长、飞行大队大队长、副局长、局长，新疆航空公司副总经理、总经理，中国南方航空集团公司副总经理，中国南方航空航股份公司董事，重庆航空公司董事长，第十届全国人民代表大会代表。现任公司独立董事。

曹远征，男，1954 年出生，经济学博士，研究员，国家特殊津贴获得者。曾任国务院经济体制改革委员会国外经济体制司处长，经济体制改革研究院常务副院长，渤海银行、公司独立董事。现任中银国际控股有限公司董事兼首席经济学家，中银国际证券有限责任公司董事，中国银行首席经济学家，泰康人寿保险公司独立董事，公司独立董事。

谢家瑾，女，1947 年出生，中国科技大学管理科学专业研究生毕业，高级工程师。曾任武汉市房地产管理局副局长，建设部房地产业司副司长，住宅与房地产业司（住房制度改革办公室、住房公积金监管司）司长，建设部总经济师兼住宅与房地产业司（住房制度改革办公室、住房公积金监管司）司长。现任住房与城乡建设部科技委副主任、

中国物业管理协会会长、江苏银行高级顾问，公司独立董事。

韩小京，男，1955 年出生，中国政法大学法学硕士，律师。1986 年至 1992 年任职中国法律事务中心，其间，1989 年至 1991 年在加拿大齐默尔曼律师事务所学习工作，1991 年至 1992 年在香港廖绮云律师事务所工作，1992 年参与设立通商律师事务所，为创始合伙人、律师。现任远洋地产控股有限公司独立董事，远东宏信有限公司独立董事，公司独立董事。

（3）监事

苏征，男，1956 年出生，大专学历、高级工程师。曾任中国航天科工集团深圳广宇工业集团党委书记、副总经理，航天科工集团深圳地区资产整合工作小组组长，航天科工深圳（集团）公司党委书记、董事、副董事长、三九企业集团（深圳南方制药厂）党委副书记，上海天祥华侨城董事，云南华侨城监事长。现任华侨城集团党委副书记、纪委书记，康佳集团董事，公司监事长、党委副书记兼纪委书记。

叶向阳，男。1968 年出生，硕士研究生学历，曾任康佳集团股份有限公司企管部总监、审计部总监、职工监事，现任泰州华侨城有限公司监事长，公司监事、审计部总监。

郭金，男，1969 年出生，本科学历。曾任吉林省人保南关支公司业务主管，国泰证券海南分公司基金部副经理，公司证券事务部副总监、总监、证券事务代表。现任公司职工监事、董事会秘书处副总监。

（4）高级管理人员

刘平春，参见董事简历。

陈剑，参见董事简历。

王晓雯，女，1969 年出生，本科学历。曾任深圳华侨城实业发展股份有限公司董事、财务总监，华侨城集团总裁办公室行政总监、财务金融部总监、总裁助理，康佳集团监事，华侨城大酒店董事，公司监事，华侨城房地产董事，成都华侨城董事，华侨城酒店集团董事长。现任华侨城集团公司党委常委，香港华侨城董事长华侨城亚洲董事局主席，华侨城投资董事长，康佳集团董事，华联发展集团有限公司董事，欢乐海岸投资公司监事，公司副总裁、党委委员。

侯松容，男，1968 年出生，研究生学历。曾任康佳集团常务副总裁、总裁、党委书记，康佳集团董事局副主席，康佳集团党委书记，香港华侨城董事长，华侨城亚洲董事局主席。现任华侨城集团公司党委常委，康佳集团董事局主席，公司副总裁。

吴斯远，男，1964 年出生，研究生学历。曾任华侨城经济发展总公司办公室副总经理、总经理，华侨城集团人力资源部总监，深圳欢乐谷总经理，成都华侨城总经理，华侨城集团总裁助理，公司副总裁、董事，北京华侨城副董事长，成都华侨城董事长，武汉华侨城执行董事。现任深圳世界之窗副董事长，云南华侨城董事长，锦绣中华董事长，东部华侨城执行董事，公司副总裁。

张立勇，男，1965 年出生，大学本科学历。曾任华侨城房地产开发公司副总经理、董事，华侨城水电公司董事，北京华侨城公司董事，华侨城物业董事。现任华侨城房地产总经理兼党委副书记，天津华侨城执行董事，水电公司执行董事，华中发电执行董事，公司副总裁。

姚军，男，1960 年出生，硕士研究生学历，曾任华侨城经济发展总公司副总经理，华侨城旅行社总经理，公司副总经理、总裁、党委书记，曲阜孔子国际旅游有限公司董事长，锦绣中华党委书记、董事、常务副总经理，北京华侨城总经理，国际传媒董事长、总经理，云南华侨城董事长、总经理。现任武汉华侨城执行董事，成都华侨城董事长，北京华侨城副董事长，公司副总裁。

倪征，男，1968 年出生，研究生学历。曾任康佳集团董事，华侨城集团投资发展部总经理，深圳华力董事长，上海华励董事长，惠州华力董事长，香港华侨城党委书记、总裁，华侨城亚洲执行董事、总裁、董事局主席。现任公司董事会秘书。

(三) 年度报酬情况

1、董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序及确定依据

公司董事和监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬是由董事会根据公司中长期发展战略目标的实施情况、年度经营目标的实际完成情况以及在公司所担任的职务来确定。

2、报告期内从公司获得报酬的情况

董事、监事及高级管理人员共 8 人按照所任管理职务在公司领取报酬。

姓名	职务	报酬月数	税前报酬（元）
刘平春	董事、总裁	9	162675

陈 剑	董事、副总裁	9	162675
王晓雯	副总裁	9	153637
吴斯远	副总裁	9	396000
姚 军	副总裁	12	1275340
倪 征	董事会秘书	9	312800
叶向阳	监事	9	209700
郭 金	监事	12	315795

注：领取 9 个月报酬的均为当年基本年薪，领取 12 个月报酬的均为当年基本薪酬加上以前年度奖励年薪。

3、在公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员报酬合计：2988622 元（不含独立董事报酬）。

4、独立董事年度报酬：独立董事年度报酬为 8 万元人民币；担任董事会专门委员会召集人的，年度报酬为 10 万元人民币。

5、报告期内，董事、监事和公司高级管理人员中，有 6 人未在公司领取报酬，其中董事长任克雷，副董事长郑凡、董亚平及监事长苏征在公司控股股东华侨城集团公司领取报酬；副总裁侯松容在公司控股股东华侨城集团控股公司康佳集团领取报酬；副总裁张立勇在公司控股公司深圳华侨城房地产有限公司领取报酬。

6、董事、监事和高级管理人员获得的股权激励情况

公司董事、监事和高级管理人员获得限制性股票的情况详见第四节“限售股份变动情况表”，授予价格为 7 元/股。

（四）报告期内董事、监事及高级管理人员变动情况

1、2010 年 1 月 21 日，经公司第五届董事会第一次会议审议通过以下相关事项：

（1）公司第五届董事会设董事长 1 名，副董事长 2 名，选举任克雷担任公司董事长，郑凡和董亚平担任副董事长；

（2）同意聘请刘平春担任公司总裁，任期为三年；

（3）同意聘请陈剑、王晓雯、侯松容、吴斯远担任公司副总裁，其中王晓雯为公司财务负责人，上述人员任期均为三年；

（4）聘请倪征担任公司第五届董事会秘书，聘任李珂晖为第五届董事会证券事务代表，任期均为三年；

（5）同意公司董事会新设执行委员会，委员人数设置为 5 人。根据董事长的提名，公司第五届董事会专门委员会委员名单如下：

战略委员会（5名）：任克雷、刘平春、陈剑、谢家瑾，其中任克雷为召集人，战略委员会设置5名委员，尚有一名待今后董事会选举增补；

提名委员会（3名）：韩小京、郑凡、谢家瑾，其中韩小京为召集人；

审计委员会（3名）：杜胜利、董亚平、曹远征，其中杜胜利为召集人；

薪酬与考核委员会（3名）：曹远征、郑凡、赵留安，其中，曹远征为召集人；

执行委员会（5名）：任克雷、郑凡、董亚平、刘平春、陈剑，其中，任克雷为主任委员。

以上各委员会委员任期与本届董事会一致。

2、2010年1月21日，经公司第五届监事会第一次会议审议通过，选举苏征先生担任公司第五届监事会监事长。经公司2010年第一次临时股东大会审议通过，公司第五届监事会股东监事为苏征，公司第五届监事会职工监事由郭金担任，任期均与本届监事会一致。

3、2010年5月14日，经公司2009年度股东大会审议通过，增补叶向阳为公司第五届监事会监事，任期与本届监事会一致。

4、2010年10月15日，经公司第五届董事会第五次临时会议审议通过，同意聘任张立勇、姚军为公司副总裁；任期与本届董事会任期一致。

二、员工情况

（一）截止报告期末，公司（含控股公司）共有员工 19337 人。

1、按专业构成分类为：管理人员 2522 人、工程技术人员 1685 人、专职审计人员 47 人、市场营销和销售人员 354 人，其他人员 14729 人；

2、按教育程度分类为：博士后 1 人，博士研究生 10 人、硕士研究生 349 人、本科生 2636 人、大专生 4110、中专生及以下 12231 人。

（二）截止报告期末，公司共有退休人员 502 人。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况

公司始终坚持按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》和《深圳证券交易所股票上市规则》及其它有关上市公司治理的法律法规的要求，不断完善法人治理结构、规范公司运作，公司法人治理结构的实际情况与上述法规的要求不存在差异。

报告期内公司治理情况具体说明如下：

（一）公司依照有关上市公司治理的法律法规，结合公司实际情况，制定和修订了《公司章程》（2010 年修订）、《公司派出执行董事管理暂行规定》、《投资管理办法及执行流程》、《资金审批管理制度》等规章制度。

（二）公司严格执行中国证监会颁布的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56 号），规范执行对外担保的审批程序。公司业务经营运作规范，切实控制和防范了各种风险，确保了公司及广大股东的利益不受任何损害。报告期内公司未发生控股股东资金占用及违规对外担保的情况。

（三）公司严格按照有关规定通知和召开股东大会，确保所有股东能够依法行使股东权利。

（四）公司高级管理人员的聘任符合法律法规和公司章程的要求。

（五）公司董事会和监事会严格按照法律法规和公司章程履行职权。董事会和监事会历次会议的通知、决议和信息披露等工作均按照法定程序完成。公司董事和监事勤勉尽责地履行职责，维护了公司和全体股东的合法权益。

（六）公司董事会下设专门委员会正常运作，就公司重大事项进行讨论与研究，为董事会决策提供了专业支持。

（七）报告期内，按照中国证监会的统一部署，对照证券监管部门下发的有关法律法规和公司内部规章制度，2010 年公司重新梳理了内部治理的各个环节，进一步完善了包括基础性制度和经营管理制度在内的内部控制制度，规范了“三会”运作，加强了信息披露工作，并强化了公司董事、监事和高级管理人员的勤勉尽责意识，努力促进了公司治理水平的提高。

（八）关于向大股东、实际控制人提供未公开信息情况的说明

根据国有资产监管部门的要求，公司目前存在向华侨城集团报送年度经营计划、月

度参控股企业经营数据、月度参控股企业及重点项目经营及建设情况、黄金周经营情况和财务快报等信息的情况。相关内幕信息知情人员名单已按月报送深圳证监局备案。

二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司共召开了 10 次董事会会议，所有独立董事都积极参与董事会决策，从股东利益、特别是中小股东利益出发，作为相关专业的专家，对公司日常经营运作及时跟踪、深入了解、认真监督，对公司发展战略、财务管理、风险控制、治理结构和激励机制等方面积极发表建设性意见，切实履行了独立董事的职责。

独立董事出席董事会的情况：

独立董事姓名	本年应出席董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
杜胜利	10	10	0	0	---
赵留安	10	10	0	0	---
曹远征	10	10	0	0	---
谢家瑾	10	9	1	0	书面委托
韩小京	10	10	0	0	---

独立董事对公司有关事项提出异议的情况：没有。

三、报告期内公司独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到五分开，并具有独立完整的业务及自主经营能力。

四、报告期内对高管人员的考评、激励机制与相关奖励制度的建立、实施情况

公司高级管理人员的年度报酬主要包括基本年薪和奖励年薪。奖励年薪由董事会每年根据高管人员对公司中长期发展战略目标的实施情况和年度经营目标的实际完成情况来确定，按一定比例分 2 年发放。

五、内部控制自我评估报告

按照《企业内部控制基本规范》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》和《关于做好上市公司 2010 年年度报告工作的通知》等文件的要求，2010 年深圳华侨城股份有限公司（以下简称公司）以董事会为主导，对公司内部控制制度的建立健全和有效实施进行了系统深入的自查，在此基础上对公司 2010 年度内部控制情况进行了全面客观的评价。

（一）内部控制环境

1、公司内部控制的组织机构

公司按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求设立了股东大会、董事会、监事会和董事会各专门委员会，制定了《公司章程》和股东大会、董事会、监事会议事规则及董事会专门委员会实施细则，明确了各级机构的职责权限、议事规则和工作程序，确保决策、执行和监督相互分离，形成制衡。

股东大会是公司的最高权力和决策机构，按照《公司章程》和《股东大会议事规则》等制度规定履行职责，享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使对公司经营方针、投资、利润分配等重大事项的表决权。

董事会对股东大会负责，其成员由股东大会选举产生，按照《公司章程》、《董事会议事规则》等规定履行职责，在规定范围内行使经营决策权，并负责内部控制的建立健全和有效实施。公司董事会共有 10 名成员，其中董事长 1 名，独立董事 5 名。董事会下设执行委员会和战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，按照董事会各专门委员会实施细则履行职责，为董事会科学决策提供支持。现有治理结构为独立董事和各委员会发挥作用提供了充分的保障。

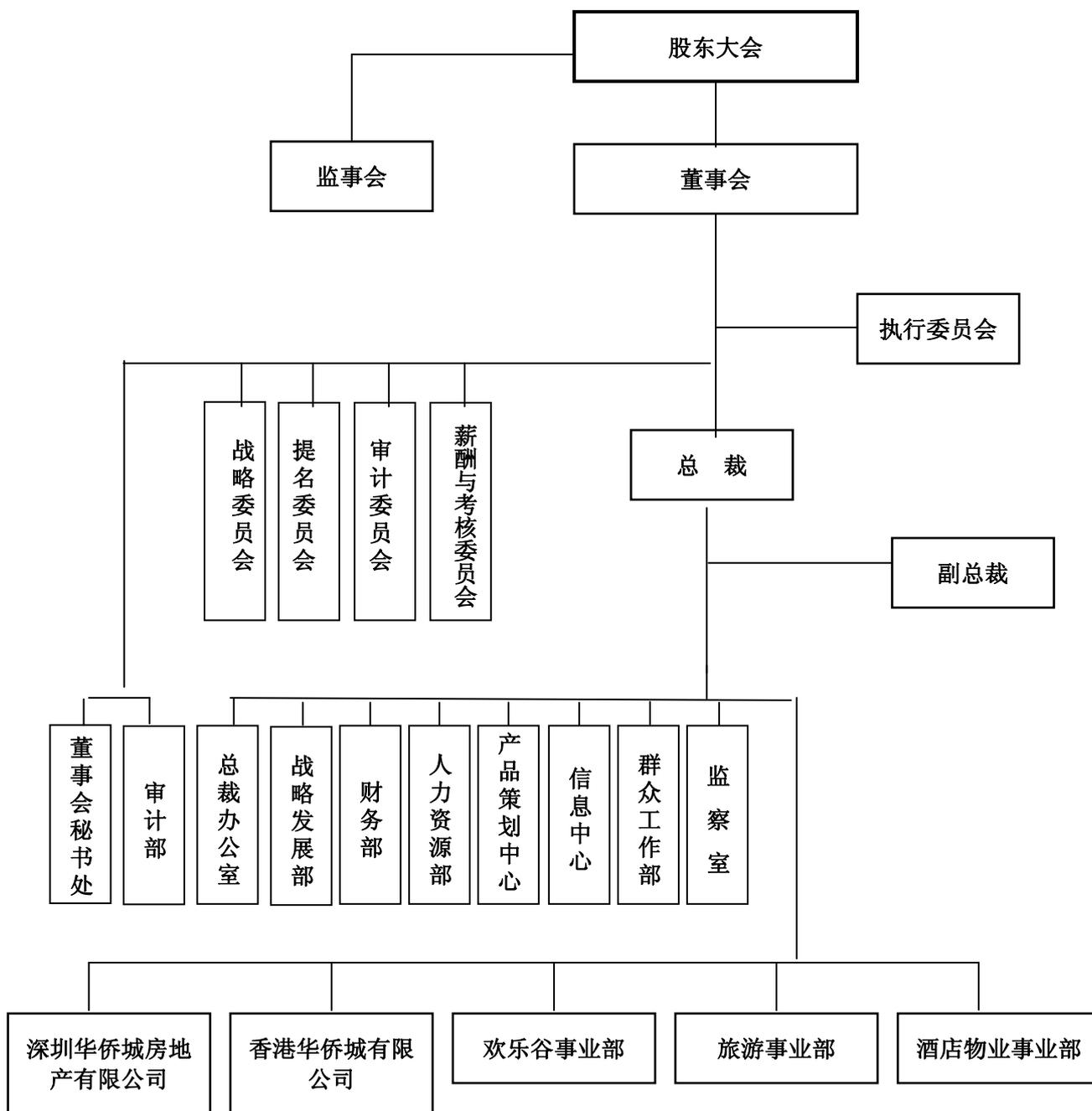
监事会对股东大会负责，由 3 名监事组成。监事会按照《公司章程》、《监事会议事规则》等规定履行职责，监督公司董事、总裁和其他高级管理人员依法履行职责，维护公司及股东的合法权益。

经理层对董事会负责，负责组织实施股东大会、董事会的决议事项，主持公司的日常生产经营管理工作。职能部门职责明确，分工合理，形成了各司其职、各负其责、相互制约、相互协调的工作机制。

公司的重大决策、重要人事任免、重大项目安排及大额度资金运作业务等，均按照规定的权限和程序实行集体决策审批或联签制度，符合现代企业制度要求。

公司与控股股东华侨城集团公司机构、业务、人员、资产、财务分开，符合中国证监会关于上市公司与控股股东之间“五分开”的要求。

2010 年，采用了职能部门+事业部（子公司）的组织架构，进一步提高了经营管理的专业化程度。报告期末，公司组织架构图如下：



2、公司内部控制制度建立健全情况

公司遵循科学、规范、透明的基本原则，按照权责明确、结构合理、权力与责任对等的原则，根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制规范》及《深圳证券交易所内部控制指引》等法律法规和相关规定的要求，并结合旅游、房地产、酒店管理、纸包装等行业特点及公司业务结构特点制定了涉及行政、人力资源、财务管理、项目投资管理、

审计管理、档案管理、关联交易、对外担保、信息披露及股东大会、董事会、监事会事务管理等方面的内部控制制度。这些内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各层面和各环节,形成了较为完备的内部控制制度体系,确保了各项经营活动有章可循。相关制度的有效执行有力地促进了公司的规范运作,为公司可持续发展奠定了坚实的基础。

3、公司内部控制检查监督部门的设置及工作情况

公司董事会下设立审计委员会。审计委员会监督公司的内部审计制度及其实施,负责内部审计与外部审计之间的沟通,审查公司内控制度等。

公司设立了独立的内部审计部门,对董事会和审计委员会负责,配备了具备财务、审计和管理等方面专业知识的审计人员,负责内部控制的检查和监督工作。对监督检查中发现的内部控制重大缺陷,有权直接向董事会及审计委员会、监事会报告。2010年,公司内部审计部门对公司及下属 33 家参控股企业的管理和财务情况进行了审计,从内部控制、资金管理、财务预算管理、工程管理、市场营销管理、合同管理等方面提出了审计意见和建议,为公司及参控股企业建立健全内部控制、规范管理、提升效益发挥了重要作用。

4、人力资源管理控制情况

公司高度重视人力资源建设,根据发展战略,建立和实施了招聘、培训、绩效考核、休假、福利等人事管理制度,明确界定了各部门和各岗位的目标、职责和权限。各关键岗位招聘具备相应专业水准的人员,做到了因事设岗、以岗定人、有规可依、依规办事。同时切实加强员工培训和继续教育,不断提升员工素质。

5、2010 年公司完善内部控制所进行的重要活动、工作及成效

(1) 梳理、完善内部控制制度体系

2010 年,按照《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等文件的要求,并结合公司实际情况,公司对现有内部控制制度体系进行了系统梳理,修订了公司章程,并出台了《深圳华侨城股份有限公司总裁工作条例》、《深圳华侨城股份有限公司财务负责人和会计机构负责人管理制度》、《深圳华侨城股份有限公司保密制度》等规章制度,拟订了《深圳华侨城股份有限公司派出执行董事管理暂行规定》、《深圳华侨城股份有限公司派出执行董事管理暂行规定实施细则(试行)》,进一步完善了内部控制制度体系。

(2) 深入开展规范会计基础工作专项活动

2010 年 4 月,深圳证监局发布《关于在深圳辖区深入全面开展规范会计基础工作专项活动的通知》。按照通知要求,公司成立专项活动工作小组,并制定了专项活动实

施方案，在全公司范围内组织开展规范财务会计基础工作专项活动，公司本部及所属各级企业共计 61 家参加了本次专项活动，审计委员会对活动的开展情况进行了检查和指导。通过本次专项活动，规范了财务会计基础工作，提升了公司规范运作水平。

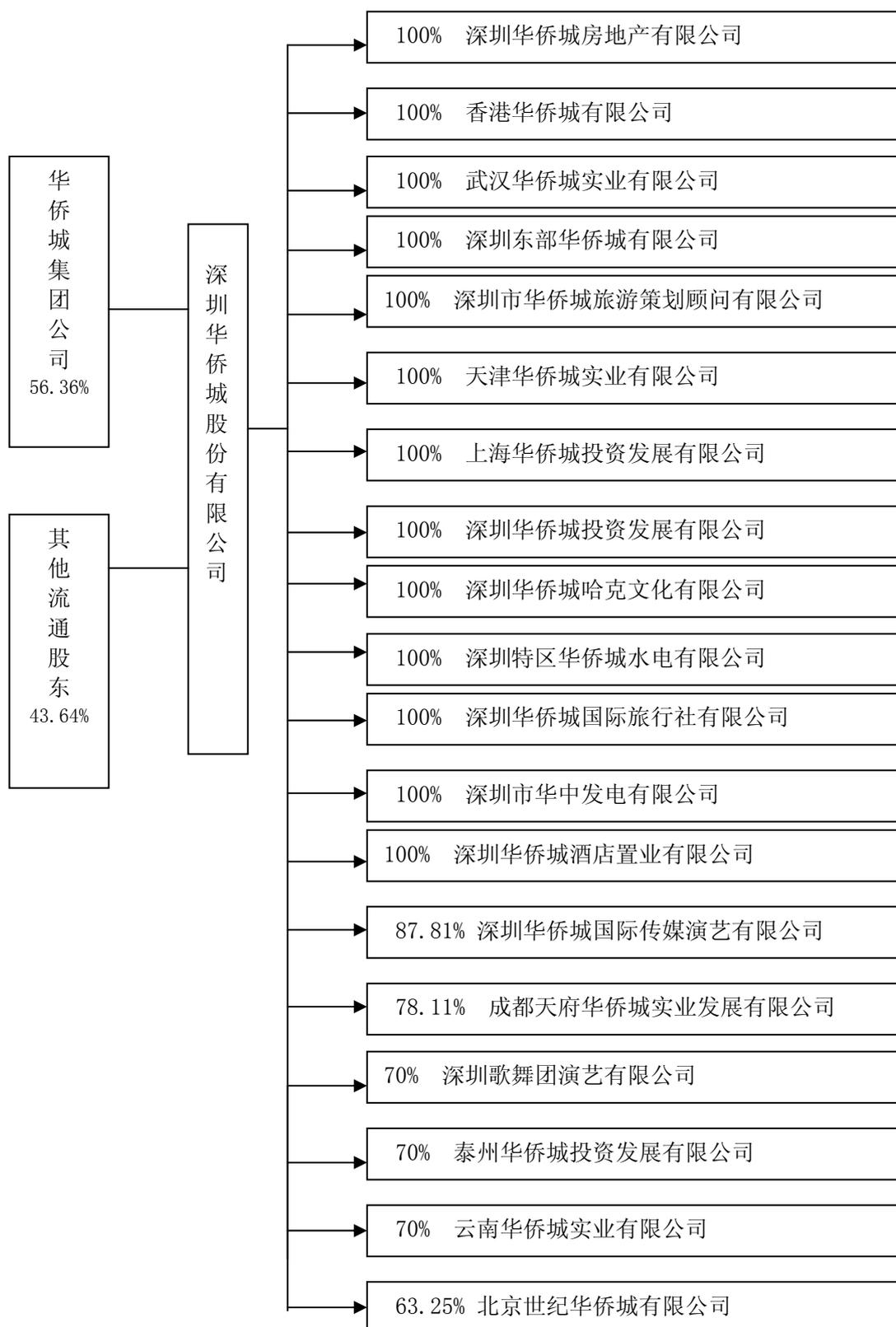
2010 年，随着公司进一步完善内部控制制度、健全内控体系，公司的治理水平和规范运作水平得到了较大的提升，各项经营活动处于严谨的制度控制之下，业务活动趋于程序化、制度化。

2、重点控制活动

(1) 对控股子公司的管理控制

公司通过股东会及委派董事、监事、高级管理人员等方式对控股子公司实行管理控制，并明确其职责权限；将财务、重大投资、人事及信息披露等方面工作纳入统一的管理体系，并制定统一的管理制度；公司定期取得各控股子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告；公司各职能部门对控股子公司的相关业务和管理进行指导、服务和监督等，强化了对控股子公司的管理控制。

报告期末，公司控股子公司控制结构及持股比例见下表：



2、对关联交易的内部控制

报告期内，公司通过发布编号为 2010-010 和 011 公告，在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上及时披露了公司拟在 2010 年进行采购原材料、燃料、动力、接受劳务、提供劳务等方面的日常性关联交易，交易总额预计为 15,400 万元左右事宜，

和公司拟在 2010-2011 年度向控股股东华侨城集团公司申请委托借款，额度不超过 90 亿元人民币事宜。公司对关联交易的审议程序和信息披露符合《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》和公司相关规章制度的要求。公司严格执行《公司章程》和《关联交易制度》，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，未损害公司和其他股东的利益，并对关联交易及时履行了信息披露义务。

3、对外担保的内部控制

公司在《公司章程》中明确规定了股东大会、董事会对于对外担保的审批权限及对外担保的决策程序。公司制订了《对外担保制度》，规范了对外担保的各项审批程序。

报告期内，公司对外担保较好地遵循了《公司章程》和《对外担保制度》的规定。

4、募集资金使用的内部控制

公司募集资金的使用遵循规范、安全、高效、透明的原则，遵守承诺，注重使用效益。

报告期内，公司无新募集资金。

5、重大投资的内部控制

公司的重大投资遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。

公司在公司章程、《项目投资管理办法》及工作流程中明确了对外投资的审批权限和流程，并在实际工作中严格执行。公司内部设立了战略发展部，负责对公司重大项目的可行性、投资风险、投资回报等事项进行研究和评估。报告期内，公司对所有新投资项目严格执行前期考察、可行性研究、内部评估及投资决策等程序，重大项目投资的决策均按相关法规履行了股东大会或董事会的审批程序。

2010 年公司发生的重大投资事项主要包括：

公司子公司华侨城房地产公司出资设立上海置地，主要经营范围为房地产开发。该公司注册资本为 15 亿元，公司持股比例为 100%。

6、信息披露的内部控制

在内部信息沟通传递方面，公司制定了《重大事项备案制度》，明确公司重大事项的范围和内容、各部门沟通的方式和时限等，通过建立重大事项内部传递体系，使得公司内部沟通渠道畅通，信息传递及时，从而保证公司在信息披露的内部控制方面严格、高效。

在对外信息沟通传递方面，公司制定了《信息披露管理制度》，对信息披露工作的内容、流程、责任进行了明确规定，建立了由董事会秘书处制作文稿、董事会秘书审核、

董事长审批的信息披露内部责任制。

在内幕信息管理方面，公司制定了《内幕信息知情人登记制度》，进一步规范了公司内幕信息管理行为，加强了公司内幕信息保密工作，维护了信息披露的公平原则。同时按照深圳证监局的要求，我司定期上报《上市公司向大股东实际控制人提供未公开信息情况表》。

报告期内，按照《上市公司信息披露管理办法》及公司相关规章制度的要求，公司较好地完成了信息披露工作。

（三）问题及整改

按照《企业内部控制基本规范》和《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等文件的要求，公司已建立了较为完善的内部控制体系，但从中国证券监督管理委员会深圳监管局下发的《关于深圳华侨城股份有限公司现场检查的监管意见》（以下简称《监管意见》）来看，公司在公司治理和规范运作等方面仍有待完善和提高，在投资及担保等审批决策程序及相关信息披露工作仍存在不够完善的个案。2011 年，公司将按照《监管意见》的要求，认真学习相关法律法规，制定严格的整改方案，限期完成整改工作，并以此为契机，进一步健全公司治理，规范公司运作，完善信息披露工作。

（四）总体评价

公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》和《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，在所有重大方面均建立并运行了较为有效的内部控制，并通过不断的梳理和优化，形成了一套较为完善、有效、合规的内部控制体系，在保证公司正常有序经营、保护资产安全完整、保证会计信息真实准确等方面发挥了重要作用，为公司的可持续发展提供了有力的保障。

第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了 3 次股东大会（包括年度大会和临时股东大会）

一、2010 年第一次临时股东大会

2010 年第一次临时股东大会现场会议于 2010 年 1 月 21 日上午 9 时 30 分在深圳市威尼斯酒店威尼斯宴会厅一厅会议室召开，会议由公司董事会召集，由刘平春董事长主持。

会议审议通过了关于选举公司第五届董事会董事和独立董事的提案等 3 项提案，相关股东大会决议公告刊登在 2010 年 1 月 22 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

二、2009 年度股东大会

公司 2009 年度股东大会现场会议于 2010 年 5 月 14 日下午 2 时 30 分在深圳市南山区华侨城集团大楼五楼会议室召开，会议由公司董事会召集，由董事长任克雷主持。

会议审议通过了公司 2009 年年度报告等 13 项提案，相关股东大会决议公告刊登在 2010 年 5 月 15 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

三、2010 年第二次临时股东大会

公司 2010 年第二次临时股东大会现场会议于 2010 年 12 月 13 日下午 2 时 30 分在深圳市南山区华侨城集团大楼五楼会议室召开，会议由公司董事会召集，由董事长任克雷主持。

会议审议通过了关于吸收合并全资子公司深圳市华侨城酒店集团有限公司的提案，相关股东大会决议公告刊登在 2010 年 12 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

第八节 董事会报告

报告期内，在董事会的领导下，公司围绕年初既定的目标，在主营业务发展、重点项目建设、新项目拓展、新兴业务实践、公司治理水平提升等方面均作出了积极的探索和努力，继续保持了良好的发展态势和领先的市场地位，取得了较好的经营成果。

一、报告期内公司经营情况的回顾

(一) 报告期内总体经营情况分析

单位：万元

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减率
营业收入	1,731,767.16	1,095,695.74	636,071.42	58.05%
营业利润	429,885.87	237,834.43	192,051.44	80.75%
归属于母公司净利润	303,945.64	170,557.34	133,388.30	78.21%

报告期内本公司的营业收入、营业利润和净利润同比均有较高增幅，主要是由于公司完成重大资产重组之后，加快了统一运作平台建设，优化经营结构，着力提升各项主营业务的开发和运营能力，旅游综合收入、房地产收入、纸包装收入均有较高增幅，相应盈利能力也有较大提升。

(二) 公司主营业务及经营状况

本公司主营业务为主要是旅游、房地产业和纸包装业务。

占公司主营业务收入 10% 以上的行业为旅游业和房地产业。本报告期内，公司的主营业务收入取得了历史最好成绩。本公司在 2010 年度实现营业收入 1,731,767.16 万元，其中主营业务收入 1,723,709.67 万元，实现营业利润 429,885.87 万元。本年度利润构成情况没有发生重大变化。

报告期内公司主营业务的经营情况如下：

1、按业务分类的主营业务情况：

单位：万元

2010 年	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增加	营业成本比上年同期增加	毛利率比上年同期增加
旅游综合收入	944,762.31	493,892.67	47.72%	32.65%	21.24%	4.92%

房地产收入	703,190.69	285,175.04	59.45%	116.31%	109.19%	1.39%
纸包装收入	75,756.67	66,648.65	12.02%	25.38%	24.47%	0.64%
小计	1,723,709.67	845,716.36	50.94%	57.03%	41.61%	5.35%
内部相互抵消	0.00	0.00				
合计	1,723,709.67	845,716.36	50.94%	57.32%	43.16%	4.85%

报告期内由于旅游业务接待人数和房地产业务销售面积均有较大幅度增加，故旅游综合项目收入和房地产收入均比去年增加较大，由于世界经济的复苏，纸包装行业的收入也有所增加。

(三) 公司资产构成分析

单位：万元

项目	本年数		上年数		增减
	金额	占资产总额比例	金额	占资产总额比例	
应收款项净额	380,775.02	7.84%	200,546.91	6.52%	1.32%
存货	1,957,471.72	40.33%	909,933.59	29.60%	10.73%
投资性房地产	164,572.06	3.39%	163,716.09	5.33%	-1.93%
长期股权投资	86,447.59	1.78%	72,359.77	2.35%	-0.57%
固定资产净额	1,084,420.38	22.34%	908,905.02	29.56%	-7.22%
在建工程	188,836.00	3.89%	171,837.97	5.59%	-1.70%
短期借款	443,938.78	9.15%	375,729.29	12.22%	-3.07%
长期借款	1,382,470.94	28.48%	275,447.13	8.96%	19.52%
总资产	4,853,823.34	100.00%	3,074,480.18	100.00%	0.00%

变动情况说明：公司存货占总资产比例增加的主要原因是本年度公司的地产项目投资力度加大，工程建设进度加快，新项目购入土地增加所致；公司长期借款占总资产比例增加的原因是一是由于本年度公司为增强房地产业务调控的应对能力，调整优化负债结构，加大了长期借款的比例；二是公司投资规模增大，资金需求增加所致。

(四) 公司的期间费用所得税等数据构成分析

单位: 万元

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减率
销售费用	73,999.87	59,438.90	14,560.96	24.50%
管理费用	125,653.65	99,998.49	25,655.16	25.66%
财务费用	25,521.90	13,146.65	12,375.25	94.13%
所得税	101,699.92	51,654.17	50,045.75	96.89%

变动情况说明: 公司本年度销售费用和管理费用比去年同期均有所增加, 主要是由于本年度的收入大幅增加带动相应的费用增加; 财务费用增加的主要原因是由于公司本年度加快工程投入, 资金需求加大, 相应的利息支出也增加较大; 所得税增加的主要原因是本年度利润增加以及深圳地区的所得税率增加所致。

(五) 公司现金流量表相关数据构成分析

单位: 万元

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减率
经营活动产生的现金流量	-536,156.93	725,631.53	-1,261,788.45	-173.89%
投资活动产生的现金流量	-314,000.40	-234,502.31	-79,498.09	-33.90%
筹资活动产生的现金流量	1,098,135.86	-379,927.40	1,478,063.26	389.04%
现金及现金等价物净增加额	247,820.16	111,183.05	136,637.11	122.89%

变动情况说明: 本年度经营活动产生的现金流量净额大幅下降, 主要是因为土地储备增加及加快项目建设带来的大量现金支出; 本年度投资活动产生的现金流量净额也下降较大, 主要是因为随着土地储备的增加及在建项目的加快建设带来的现金支出增加; 本年度筹资活动产生的现金流量净额增加较大, 主要是由于资金需求增加, 借款增加所致。

(六) 本公司主要子公司的经营情况及业绩

1、主要控股公司

(1) 北京华侨城主营业务为建设开发旅游景区、房地产开发、销售自主开发后商品房、自有房产的物业管理、旅游景区、园林的策划设计、设计制作雕塑、组织文化艺术交流活动等, 注册资本为 18,093 万元, 本公司持股比例为 63.25%。截止 2010 年底,

该公司总资产为 232,840 万元，全年实现营业收入 178,346 万元，实现净利润 43,722 万元。

(2) 东部华侨城主营业务为从事生态旅游项目的投资建设、开发经营；投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业，注册资本为 70,000 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2010 年底，该公司总资产为 762,089 万元，全年实现营业收入 373,252 万元，净利润 57,199 万元。

(3) 上海华侨城主营业务为旅游及其关联产业投资，景区策划、设计、施工，景区景点策划及管理的咨询业务，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，房地产投资开发与经营；自有房屋出租、维修，物业管理，注册资本为 40,000 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2010 年底，该公司总资产为 198,175 万元，全年实现营业收入 31,672 万元，净利润 4,079 万元。

(4) 云南华侨城主营业务为投资开发与经营；景区策划；旅游商品的批发与零售；文艺活动策划；舞台设计；房屋出租；物业管理；建筑材料；装饰材料；水暖器材、电工器材、家具、五金的批发与零售，注册资本为 56,000 万元，本公司持股比例为 70%。截止 2010 年底，该公司总资产为 89,516 万元。目前，该公司处于建设阶段。

(5) 武汉华侨城主营业务为旅游及其关联产业投资；景区策划、设计、施工；景区景点策划及管理的咨询业务；设计、制作各类广告；利用自有媒体发布广告；房地产游资开发与经营；自有房屋出租、维修；物业管理；建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、建筑五金销售；从事货物及技术的进出口业务，注册资本为 100,000 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2010 年底，该公司总资产为 254,460 万元。目前，该公司处于建设阶段。

(6) 华侨城房地产主营业务为从事房地产开发经营业务；开办管理深圳华侨城商品市场，投资兴办实业。注册资本为 150,000 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2010 年底，该公司总资产为 2,600,745 万元，全年实现营业收入 719,156 万元，实现净利润 171,648 万元（不含投资收益）。

(7) 香港华侨城主营业务为从事投资管理，制造及销售纸箱及纸制品、旅游及房地产、进口代理等业务，实收资本为港币 80,100 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2010 年底，该公司总资产为 595,567 万元，全年实现营业收入 251,723 万元，净利润 6,204 万元。

2、主要参股公司

(1) 深圳世界之窗主营业务为世界名胜微缩景区及其配套设施的建设与经营, 注册资本为 USD2,950 万元, 本公司持股比例为 49%。截止 2010 年底, 该公司总资产为 52,057 万元, 全年实现营业收入 31,673 万元, 实现净利润 8,991 万元。

(2) 锦绣中华主营业务为经营景区游览; 景点, 场景复制销售; 国内外旅游代理与咨询; 旅游商品制作与销售; 饮食烹饪, 冷饮, 园林雕塑, 壁画设计与施工; 交通服务等, 注册资本为 18,400 万元, 本公司持股比例为 49%。截止 2010 年底, 该公司总资产为 34,232 万元, 全年实现主营业务收入 14,933 万元, 实现净利润 2,344 万元。

(3) 招商华侨城主营业务为房地产开发, 注册资本为 10,000 万元, 本公司持股比例为 50%。截止 2010 年底, 该公司总资产为 277,250 万元, 全年实现主营业务收入 213,709 万元, 实现净利润 65,639 万元。

3、其他控股及参股公司情况见会计报表附注。

二、报告期内公司经营状况分析

(一) 主营业务加速发展

1、旅游综合业务发展迅猛

公司旅游综合业务发展迅速, 欢乐谷事业部、旅游事业部、酒店物业事业部及所属控参股企业采取行之有效的举措, 全力以赴完成各项经营计划, 全年共实现旅游综合业务收入 94.5 亿元, 接待游客首次突破 2,000 万人次, 提前实现公司提出的战略目标。

2、房地产业务持续增长

公司房地产业务准确把握行业市场变化的情况, 锐意进取, 全年实现房地产业务收入 70.3 亿元。

3、包装印刷业务稳健提升

公司控股子公司香港华侨城通过调整营销策略, 扩大内销比例, 全年实现营业收入 7.6 亿元。

(二) 重点项目建设齐头并进

公司各重点项目扎实推进。泰州华侨城 4 月建成开业, 迅速成为市场热点, 成功实现当年开业当年盈利; 武汉华侨城欢乐谷主题公园计划 2012 年“五一”建成开业; 云南华侨城加快规划和建设的步伐, 部分项目计划 2011 年投入运营; 欢乐海岸完成项目主体工程, 招商工作全面推进, 2011 年 7 月试业; 西安华侨城抢抓建设进度, 实现“当

年拿地、当年销售”。

（三）战略布局持续深入

公司大型旅游综合项目加快拓展步伐。7月，公司获取天津华侨城旅游项目综合用地；11月，成立青岛华侨城项目公司。公司还积极对国内重点城市的投资机会进行调研论证。

（四）新兴业务加快探索实践

公司积极探索实践文化产业链延伸发展新途径：

一是着眼于对公司现有文化产业的资源整合和规模扩张，着手编制公司文化产业发展的战略规划。

二是适时进入儿童教育娱乐消费领域，注册成立哈克文化公司，开发连锁经营的儿童职业体验馆。首批项目计划于2011年底在深圳欢乐海岸与成都华侨城建成开放。

三是探索数字动漫业务，以4D电影、3D舞台剧、高科技影视游乐项目等为突破口，促进主题公园游乐产品与数字动漫产品的结合，目前已启动相关影片的策划及创意制作。

四是文化演艺业务再上新台阶，东部华侨城《天禅》、北京华侨城《金面王朝》等精品演出的市场开拓效果明显；成都华侨城《天府蜀韵》成功试演；欢乐海岸、武汉华侨城的演艺节目前期策划也按计划积极推进。

（五）提高公司治理水平，加强投资者关系管理

公司按照监管要求，进一步完善内控制度建设，制订了《投资管理办法及执行流程》和《资金审批管理制度》等项制度，并对《公司章程》等规范文件进行修订，进一步规范了公司内部治理。

公司共接待来访投资者36批，超过100人次，接听投资者电话超过1,000次，还通过举办分析师会、主动拜访、开展股东检阅日活动等多种手段加强与股东和投资者的有效沟通，取得了良好的效果。

公司获得“2010年度中国最受尊敬上市公司”等多项荣誉。

三、新年度业务发展计划

从宏观经济形势看，自全球金融危机之后，世界经济出现恢复性增长，但经济复苏基础依然脆弱，不确定因素依然很多。“十一五”期间，我国政府紧紧抓住战略机遇期，贯彻落实科学发展观，积极构建和谐社会，令中国经济保持了良好的发展势头；“十二五”时期，将成为我国全面建设小康社会的关键时期，是深化改革开放、加快转变经济

发展方式的攻坚时期。2011 年我国宏观经济政策的主旋律是转变经济发展方式、调整优化经济结构，其中将包括加快发展旅游业等服务业、积极拓展新型服务领域等系列举措。公司将抓住机遇谋求发展，新年度业务发展计划如下：

（一）创新求变，全面提升各项主营业务发展能力

1、旅游综合业务：

旅游综合业务是公司核心主营业务，经过多年的积淀，在这一领域形成的大量文化、旅游、酒店及商业物业资产是公司未来发展的宝贵物质基础，其整体运营效益至关重要。因此，如何推进文化旅游资产的内涵式发展，挖掘潜力扩大产出效益，成为公司需要集中解决的重要课题。

（1）旅游景区业务

2011 年，公司将着力于旅游景区业务全方位创新发展，提升经营效益。

积极探索引入国际先进的主题公园经营管理理念和体系，提高现有景区的运营管理水平 and 接待能力；

借助知名渠道商的市场渗透能力和网络平台，加强对市场的有效组织，拓展长期的产品及品牌营销平台；

延伸产业链条，抓紧开发文化创意产品，并以此为源头向主题商品、文化包装等领域渗透，加强以数字娱乐技术为依托的游乐项目研发，形成自主的技术集成能力；

深入推进连锁发展，将连锁经营作为提高经营效益的重要手段，通过对品牌、采购、旅游商品、市场组织等进行整合创造附加价值；

全力实施景区收入倍增计划，将倍增计划作为全面提升景区运营能力和管理水平的系统工程。要调整优化产品结构，提高产品丰富程度，努力实现全天候、全季节运营；要提高精细化管理水平，提供优质服务，提高游客满意度和重游率；建立专业化的市场营销体系，创新渠道挖掘潜在市场机会；优化经营收益模式，寻找商品、餐饮、租赁、服务项目经营等方面的可挖潜空间和具体的拓展措施，提升消费水平，实现景区收入明显增长。力争用 3-5 年时间，实现公司旅游景区业务再上新台阶。

（2）酒店业务

2011 年，公司要抓住策划设计和经营管理两个重点，做好两种能力的培养，将其作为酒店产业化发展的要素支撑。要尽快培养健全专业化运营团队，形成强大的咨询服务和策划设计能力；要强化流程规范和管理规范，健全规章制度和监督考核机制，大力提升酒店经营管理水平，提升服务品质，创造管理品牌。

（3）文化演艺和数字娱乐业务

要致力创新发展演艺产业，学习借鉴国内外演艺运作成功经验，以部分优质演艺产品为试点，强化渠道、品牌建设和市场化运作，力争在演艺产品独立运营环节上取得突破。

要尽快在数字娱乐领域取得实质性进展。要以市场运作为导向，依托主题公园平台，构筑新的业务架构。

要深入研究发展手段问题，尝试搭建文化产业发展资本平台。

2、房地产业务

公司房地产业务在旅游地产领域具有独特优势，通过将旅游、文化、酒店、艺术、创意、地产、公共空间和其他配套资源等进行综合运营，已向市场推出了众多精品项目。

2011 年，公司房地产业务要以实现“城市现代服务业综合开发全国领先”为战略目标，坚持突出旅游地产特色，根据各项目所在区域的市场需求特点，加强旅游、文化和都市娱乐资源的融入，充分发挥综合开发的整体竞争优势。

在秉承以人为本、规划先进、配套完善的发展理念同时，旅游地产项目要突出环境优美、低碳环保的特色，文化地产项目要突出文化创意、多元融合的特色，主题商业地产项目要突出时尚娱乐、健康生活的特色，纯住宅项目要坚持优质精品的特色，努力提升项目所在城市品牌价值和公众居住生活品质，践行构建和谐社会的企业社会责任。

要继续推进产品标准化和设计标准化等工作，全面提升运营效率；要采取积极措施，准确把握项目开发节奏，针对不同区域市场采用灵活的销售策略，提高资产周转效率。

3、包装印刷业务

2011 年，公司要抓住国家生态环保、低碳经济的战略机遇，创新发展，加快从单纯制造商向生产服务商的转变，加强新产品新市场的探索，做好新的布点布局的前期工作，稳步提升包装业务的市场规模和盈利能力。

（二）统筹兼顾，全力推进重点项目建设

2011 年，公司将集中优势资源，全力抓好上海苏河湾、欢乐海岸、武汉华侨城、云南华侨城、天津华侨城等重点项目。

1、上海苏河湾：要按照打造上海城市地标的要求，高质量、高效率推进规划设计和工程建设，部分产品年内进入市场。

2、欢乐海岸：要围绕一期项目 2011 年 7 月试业的目标，充分做好试运营筹备工作，系统开展品牌推广工作，高品质、高效率推进项目运营前期工作，确保一期项目整体效

果和品质，打造中国新型都市娱乐综合体。

3、武汉华侨城：要重点推进欢乐谷、玛雅水公园、商业及配套地产项目的规划建设，要提前着手做好品牌推广、演艺作品制作等运营筹备工作，为 2012 年实现全面开业奠定坚实基础。

4、云南华侨城：要全面加快建设进度，2011 年要完成温泉水公园、湿地公园及生态餐厅、体育公园主体工程，生态花谷、滨水酒店及会议中心要实现开工建设，配套地产项目要实现销售。

5、天津华侨城：要抓紧推进规划建设，实现冬季狂欢节项目试运营，娱乐岛室内外水公园项目主体竣工，同时抓好酒店和家庭娱乐中心项目规划设计，年内实现开工，力争 2011 年配套地产项目实现销售。

（三）深化研究产品模式，稳步推进战略布局

2011 年，公司将继续研究休闲度假、都市娱乐以及文化产业的发展趋势和策略，积极探索新的业态组合，不断总结归纳形成可复制操作的投入产出模型。

同时，公司将继续在国内重点城市及区域中心城市寻求投资机会，稳步推进战略布局，为公司可持续发展奠定基础。

（四）统筹资金管理，改善负债结构

2011 年，公司将继续完善资金统一管理平台，加大资金内部统筹力度，增强资金调控能力，提高资金周转率。

同时，公司将密切关注金融市场形势和货币政策变化，积极探索并实质性推进多种渠道融资，优化配置中长期贷款、债券、中期票据等负债比例，使公司整体负债结构趋于合理稳健，降低财务风险。

华侨城亚洲作为公司体系内重要的境外资本平台，要充分发挥境外融资便捷的优势，全面提升融资能力和效率。

（五）深入推进市值管理，持续提升估值水平

公司将通过不断优化在行业估值体系内的各项指标，提升信息披露工作的深度和广度，提高投资者关系管理工作的质量和效率，引导市场深入认识公司价值内涵全力提升公司估值水平，努力为全体股东创造丰厚的投资回报。

截止 2010 年末，公司旅游综合业务配套地产储备面积 662.80 万平方米，房地产业务储备面积 233.76 万平方米。

2011 年度，公司旅游综合业务配套地产与房地产业务计划开工面积为 143 万平方

米，计划可售面积为 151 万平方米。

四、报告期内的投资情况

（一）报告期内募集资金的使用情况说明

报告期内，公司无新募集资金。

（二）报告期内非募集资金投资的重大项目情况说明

公司子公司华侨城房地产公司独资设立上海置地，主要经营范围为房地产开发。该公司注册资本为15亿元，公司持股比例为100%

五、报告期内，中瑞岳华会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告

六、本报告期公司无会计政策变更和会计差错更正。

七、报告期内董事会日常工作情况

（一）报告期内董事会会议情况及决议内容

报告期内，公司共召开了 10 次董事会会议。

1、公司第五届董事会第一次会议于 2010 年 1 月 21 日召开，相关决议公告刊登在 2010 年 1 月 23 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

2、公司第五届董事会第一次临时会议于 2010 年 3 月 19 日召开，相关决议公告刊登在 2010 年 3 月 23 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

3、公司第五届董事会第二次会议于 2010 年 4 月 19 日召开，相关决议公告刊登在 2010 年 4 月 22 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

4、公司第五届董事会第二次临时会议于 2010 年 4 月 28 日召开，相关决议公告刊登在 2010 年 4 月 29 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

5、公司第五届董事会第三次临时会议于 2010 年 5 月 30 日召开，会议审议通过了《关于规范财务会计基础工作专项活动的自查报告》。

6、公司第五届董事会第三次会议于 2010 年 8 月 16 日召开，相关决议公告刊登在 2010 年 8 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

7、公司第五届董事会第四次临时会议于 2010 年 9 月 10 日召开，相关决议公告刊登在 2010 年 9 月 11 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

8、公司第五届董事会第五次临时会议于 2010 年 10 月 15 日召开，相关决议公告刊登在 2010 年 10 月 16 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

9、公司第五届董事会第六次临时会议于 2010 年 10 月 22 日召开，相关决议公告刊登在 2010 年 10 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

10、公司第五届董事会第四次会议于 2010 年 12 月 13 日召开，相关决议公告刊登在 2010 年 12 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

(二) 报告期内，公司股东大会共通过 17 项决议，公司董事会均已遵照执行。

(三) 董事会执行委员会履职情况报告

公司于 2010 年 1 月 21 日召开的第五届董事会第一次会议同意公司董事会新设执行委员会。报告期内，执行委员会按照《执行委员会实施细则》的要求，认真履行了执行委员会职责。现将执行委员会 2010 年度工作情况汇报如下：

(1) 执行委员会 2010 年第一次会议

2010 年 2 月 9 日，公司第五届董事会执行委员会 2010 年第一次会议在公司本部召开，会议审议并通过了关于投资上海松江项目的议案、关于制订《公司财务支出审批权限暂行规定》的议案、关于启动公司专项资产管理计划的议案。

(2) 执行委员会 2010 年第二次会议

2010 年 3 月 3 日，公司第五届董事会执行委员会 2010 年第一次会议在公司本部召开，会议审议并通过了关于闸北苏河湾项目的工作计划；审议了关于分离房地产公司所属城区物业，并将分离物业纳入酒店物业事业部的议案；审议并原则通过了关于公司年经营工作会有关情况的议案；审议了关于公司 2010 年经营计划、资金预算、投资策略及更名方案的议案；审议了关于华侨城（亚洲）2009 年度业绩公布工作计划和增资成都华侨城项目费用预算的报告；审议并通过了公司向房地产公司增加注册资本金的议案。

(3) 执行委员会 2010 年第三次会议

2010 年 4 月 9 日，第五届董事会执行委员会 2010 年第三次会议在公司本部召开。会议审议了公司 2009 年报中的董事长致辞和董事会工作报告、关于公司 2010 年度财务预算的议案、关于修订公司资金审批管理制度的议案、关于制定公司投资管理办法及执行流程的议案、关于公司 2009 年度企业社会责任报告的议案、公司 2009 年度市值分析报告，会议一致决定将上述议题提请公司董事会审议。会议听取了关于公司第五届董事会第二次会议筹备工作的情况汇报和关于公司薪酬的情况报告。

(4) 执行委员会 2010 年第四次会议

2010 年 5 月 7 日，第五届董事会执行委员会 2010 年第四次会议在公司本部召开。会议审议了关于对香港华侨城增加投资额度的议案、关于华夏艺术中心委托管理的议

案；会议听取了关于深圳华侨城酒店集团有限公司重组并注销法人资格的报告。

(5) 执行委员会 2010 年第五次会议

2010 年 6 月 13 日，第五届董事会执行委员会 2010 年第五次会议在公司本部召开。会议审议了关于增加建安公司注册资本金的议案；会议听取了天津项目有关情况的汇报；会议审议了关于华侨城房地产所属租赁业务重组的议案、关于华侨城酒店集团重组方案的议案、关于儿童职业体验项目公司组建与业务运营方案的议案；会议听取了关于上海华侨城地产项目有关情况的报告、关于上海苏河湾项目有关情况的报告；会议审议了关于成立深圳市华侨城酒店置业有限公司的议案、关于转让天创国际演艺公司部分股权的议案、关于转让深圳华侨城国际传媒演艺有限公司部分股权的议案、关于转让深圳歌舞团演艺有限公司部分股权的议案。

(6) 执行委员会 2010 年第六次会议

2010 年 8 月 5 日，第五届董事会执行委员会 2010 年第六次会议在公司本部召开。会议审议了关于公司第五届董事会第三次会议筹备工作的情况汇报、公司 2010 年半年度报告、关于制定公司总裁办公条例的议案、关于成都欢乐谷演员宿舍和排练厅改造的报告、关于武汉华侨城购买升降机的议案、关于成都华侨城大型剧目《中国元素·天府蜀韵》投资预算的议案、关于在欢乐谷事业部增设备管理部门及充实公司安委办人员的议案，会议原则同意上述事项并一致决定将公司 2010 年半年度报告及总裁工作条例提请公司董事会审议批准。会议还听取了关于东部华侨城大侠谷“6.29”事故和近期安全生产大检查有关情况的报告、关于青岛项目进展情况的报告，会议要求将上述报告事项连同天津项目的进展情况在董事会会议期间向独立董事汇报。

(7) 执行委员会 2010 年第七次会议

2010 年 8 月 20 日，第五届董事会执行委员会 2010 年第七次会议以通讯方式召开。会议审议了关于上海华侨城 B 地块酒店项目的议案；会议认真研究了有关上海华侨城 B 地块酒店项目的情况报告；会议审议了关于上海松江新城广富林 2-5 和祥和路 2 号项目的议案。

(8) 执行委员会 2010 年第八次会议

关于受让华侨城集团公司 IT 服务器及相关办公用品资产的议案、关于受让深圳市华侨城酒店集团有限公司部分股权的议案；会议审议通过了深圳欢乐谷玛雅水公园改造方案、深圳欢乐谷关于推出综艺晚会的议案、深圳欢乐谷“欢乐水世界”项目部分资产报废的议案；会议听取了华侨城大厦物业发展定位报告和天津华侨城“娱乐岛”项目

规划设计汇报。

(9) 执行委员会 2010 年第九次会议

2010 年 11 月 2 日，第五届董事会执行委员会第九次会议在公司本部召开。会议审议通过了关于威尼斯酒店维护更新的可行性研究报告；会议听取了青岛项目的工作进度报告。

(10) 执行委员会 2010 年第十次会议

2010 年 11 月 8 日，第五届董事会执行委员会第十次会议在公司本部召开。会议审议并原则同意西安瓦胡同村项目可行性方案及主要商业条件内容有关事项。

(11) 执行委员会 2010 年第十一次会议

2010 年 12 月 13 日，第五届董事会执行委员会第十一次会议在公司本部召开。会议审议了关于泰州华侨城增加公司注册资本金的报告。

(四) 董事会审计委员会履职情况报告

1、审计委员会会议情况：

报告期内，审计委员会共召开五次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

(1) 审计委员会 2010 年第一次会议

2010 年 1 月 21 日，审计委员会 2010 年第一次会议在深圳威尼斯皇冠假日酒店召开。会议选举杜胜利先生担任第五届董事会审计委员会召集人，确定审计部总监为第五届董事会审计委员会工作小组联系人，公司财务管理部副总监协助执行工作，并同意提交董事会审议。

(2) 审计委员会 2010 年第二次会议

2010 年 3 月 19 日，审计委员会 2010 年第二次会议在上海外滩茂悦大酒店召开。会议听取并通过了公司对 2009 年度财务报告审计工作的进度安排，审阅了《公司 2009 年度财务快报》，审议通过了《审计委员会 2009 年度履职情况的报告》，并同意就相关提案提请公司董事会审议。

(3) 审计委员会 2010 年第三次会议

2010 年 4 月 18 日，审计委员会 2010 年第三次会议在深圳东部华侨城茵特拉根酒店 琉森湖 1 会议室召开。会议听取了《中瑞岳华会计师事务所关于对深圳华侨城控股股份有限公司 2009 年年度审计工作的总结报告》、《董事会审计委员会关于中瑞岳华会计师事务所从事 2009 年年度审计工作的总结报告》，审议了《深圳华侨城控股股份有限

公司 2009 年度审计报告》、《关于 2010 年年度续聘会计师事务所的议案》和《关于制定开展规范财务会计基础工作专项活动方案的议案》，同意就相关提案提请公司董事会审议；会议确定成立审计委员会工作小组，根据董事会审计委员会 2010 年第一次会议纪要关于“确定审计部总监为第五届董事会审计委员会工作小组联系人，公司财务管理部副总监协助执行工作”的要求，确定审计部应指定 1 至 2 名工作人员负责工作小组具体工作，公司财务部和董事会秘书处各指定 1 名工作人员负责具体协助执行工作。

（4）审计委员会 2010 年第四次会议

2010 年 5 月 29 日，审计委员会 2010 年第四次会议以通讯方式召开。会议审议了《关于规范财务会计基础工作专项活动的自查报告》，并决定将该报告提交公司董事会审议。

（5）审计委员会 2010 年第五次会议

2010 年 10 月 19 日，审计委员会 2010 年第五次会议以通讯方式召开。会议审议了《关于开展规范财务会计基础工作专项活动的整改报告》，并决定将该报告提交公司董事会审议。

2、审查公司内控制度，监督公司的内部审计制度及其实施

公司设立了独立的内部审计部门，对董事会及审计委员会负责，配备了具备财务、审计和管理等方面专业知识的审计人员，负责内部控制的检查和监督工作。对监督检查中发现的内部控制重大缺陷，有权直接向董事会及审计委员会、监事会报告。2010 年度，公司内部审计部门对公司及下属 33 家参控股企业的管理和财务情况进行了审计，对 6 位离任的企业负责人进行了经济责任审计，为公司及参控股企业建立健全内部控制、规范管理、提升效益发挥了重要作用。

3、审核公司财务信息及其披露的合规性

报告期内，审计委员会按照证监会相关要求，先后两次对年度财务会计报告发表了书面意见。

在年审注册会计师进场前，审计委员会审阅了公司编制的财务会计报表，发表了首次书面意见。审计委员会认为：公司财务会计报表基本反映了公司报告期的财务状况和经营成果及现金流量，并同意以此财务报表为基础进行年度的财务审计工作。

在年审注册会计师进场后，审计委员会加强与注册会计师的沟通，在其出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，第二次形成书面意见，确认审计委员会与注册会计师之间在公司年度财务报告重要问题上不存在争议，同意以此审计报告为基础制作

公司年度财务报告正文及其摘要，提交董事会审议，以保证公司如期披露2009年年度报告。

4、负责内部审计与外部审计之间的沟通

报告期内，审计委员会根据证监会相关要求认真开展工作。年度期末，审计委员会与内部审计部门经过与会计师事务所沟通，确定了公司年度财务报告审计工作的时间安排；在审计过程中，审计委员会与内部审计部门与主要项目负责人进行沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，及时反馈给公司有关部门。为保证年报审计工作的质量和效率，审计委员会与内部审计部门通过公司分别于2010年1月17日、3月29日、4月2日三次发函给会计师事务所，要求项目审计人员按照原定的时间表及时推进审计工作。通过对年报审计工作全程跟踪督促，有效保证了公司财务报告披露的及时性。

5、检查评价外聘审计机构的工作，提议续聘外部审计机构

2010年4月18日，公司审计委员会会议听取了《中瑞岳华会计师事务所关于对深圳华侨城控股股份有限公司2009年年度审计工作的总结报告》，并对会计师事务所的年度审计报告初稿进行了审核。审计委员会认为，公司聘请的中瑞岳华会计师事务所在为公司提供审计服务的过程中，能恪尽职守，遵循独立、客观、公正的职业准则，较好地履行了审计业务约定书中规定的责任与义务。审计委员会建议续聘中瑞岳华会计师事务所为公司2010年度外部审计机构。

6、会计基础工作检查监督情况

2010年4月，深圳证监局发布《关于在深圳辖区深入全面开展规范会计基础工作专项活动的通知》。按照通知要求，公司开展了规范会计基础工作专项活动，审计委员会对活动的开展情况进行了指导和检查。2010年5月29日，审计委员会2010年第四次会议审议了《关于规范财务会计基础工作专项活动的自查报告》，并决定将该报告提交公司董事会审议。2010年8月21日，审计委员会在北京华侨城听取了北京华侨城和北京华侨城物业公司有关经营情况及深入开展规范财务会计基础工作专项活动情况的汇报，了解了公司规范财务会计基础工作等事项的开展情况，并提出了指导意见。2010年10月19日，审计委员会2010年第五次会议审议了《关于开展规范财务会计基础工作专项活动的整改报告》，并将该报告提交公司董事会审议。

（五）董事会薪酬与考核委员会履职情况报告

2010年度，薪酬与考核委员会按照《薪酬与考核委员会实施细则》和监管部门相关

要求，认真履行职责，提升公司治理水平。现将薪酬与考核委员会 2010 年度工作情况汇报如下：

1、薪酬与考核委员会会议召开情况

薪酬与考核委员会在 2010 年共召开三次会议：第一次会议于 1 月 21 日在深圳威尼斯皇冠假日酒店召开，第二次会议于 3 月 19 日在上海外滩茂悦大酒店召开，第三次会议于 9 月 1 日在华控公司召开。

2、薪酬与考核委员会 2009 年主要工作情况

(1) 明确了第五届董事会薪酬与考核委员会召集人及工作小组联系人。

选举曹远征担任第五届董事会薪酬与考核委员会召集人。确定人力资源部总监为第五届董事会薪酬与考核委员会工作小组联系人。

(2) 审议薪酬与考核委员会 2009 年度履职情况。

审议通过了《薪酬与考核委员会 2009 年度履职情况的报告》，并对薪酬与考核委员会 2010 年度工作进行了安排，针对公司高级管理人员及员工薪酬与考核，提出了相关建议。

(3) 审核限制性股票激励对象考核结果

2010 年 8 月，董事会按照《限制性股票激励计划实施考核办法》相关规定，对全体激励对象共 130 人进行了业绩、职业道德、态度、能力等方面的考核，考核结果作为限制性股票激励计划的实施依据。根据考核结果，所有激励对象的考核结果均为良好以上，均满足允许解除锁定全部相应额度限制性股票的条件。薪酬与考核委员会讨论通过了考核结果，同意提请董事会审议。

(4) 审核限制性股票解锁条件

根据有关规定，薪酬与考核委员会对华侨城 A 限制性股票解锁条件进行了审核，认为第三期解锁条件均已满足，同意提请董事会审议。

2010 年是第五届董事会薪酬与考核委员会的第一个工作年度，薪酬与考核委员会从自身建设入手，在总结第四届董事会薪酬与考核委员会工作经验的基础上，明确了工作计划，针对高级管理人员及公司员工的薪酬与考核，提出了相关建议，审核了限制性股票考核结果及解锁条件，薪酬与考核委员会的专业作用得到进一步发挥。

(六) 董事会战略委员会履职情况报告

2010 年董事会战略委员会共召开了三次正式会议，所有委员均认真履行了职责。

战略委员会会议主要讨论了公司战略，对公司 2010 年投资计划进行了审议，致力于推动公司创新发展。现将 2010 年履职情况汇报如下：

1、2010 年战略委员会第一次会议

2010 年 1 月 21 日，公司第五届董事会战略委员会 2010 年第一次会议在深圳威尼斯皇冠假日酒店召开，会议审议并通过《关于确定公司董事会战略委员会投资评审小组组长和副组长的议案》，确定第五届董事会战略委员会投资评审小组组长为刘平春总裁，公司战略发展部总监为副组长。

2、2010 年战略委员会第二次会议

2010 年 3 月 19 日，公司第五届董事会战略委员会 2010 年第二次会议于在上海外滩茂悦大酒店召开。会议审议了《关于 2009 年度公司董事会战略委员会履职情况的报告》和《关于公司年度投资计划的报告》，重点研究和讨论了 2010 年公司发展策略和投资策略。

3、2010 年战略委员会第三次会议

2010 年 12 月 13 日，公司第五届董事会战略委员会 2010 年第三次会议于在深圳市华侨城洲际大酒店马德里三厅召开，会议审议了《关于制定公司 2010—2012 年发展战略的报告》，并同意向董事会报告。

（七）董事会提名委员会履职情况报告

2010 年度，提名委员会按照《提名委员会实施细则》和证监会相关要求，认真履行职责，对公司董事和高管人员的人选、选择标准和程序等进行监督审查。2010 年度提名委员会共召开四次正式会议，现将工作情况汇报如下：

1、提名委员会 2010 年第一次会议

2010 年 1 月 21 日，公司第五届董事会提名委员会 2010 年第一次会议在深圳威尼斯皇冠假日酒店召开。会议选举韩小京先生担任第五届董事会提名委员会召集人；确定刘平春为第五届董事会提名委员会工作小组联系人，公司人力资源部负责执行工作，并将该提案提交董事会。

2、提名委员会 2010 年第二次会议

2010 年 3 月 19 日，公司第五届董事会提名委员会 2010 年第二次会议在上海外滩茂悦大酒店召开。会议审议通过了《提名委员会 2009 年度履职情况的报告》，并将该提案提交董事会。

3、提名委员会 2010 年第三次会议

2010 年 8 月 16 日，公司第五届董事会提名委员会 2010 年第三次会议在天津市莱佛士酒店会议室召开。会议听取了关于拟聘任公司高管人员的情况报告(拟聘任张立勇、姚军担任公司副总裁职务；明确董事会秘书倪征为公司经营班子成员，享受公司副总裁待遇)，并决定将该事项提请公司董事会研究讨论。

4、提名委员会 2010 年第四次会议

2010 年 9 月 1 日，公司第五届董事会提名委员会 2010 年第四次会议在华侨城集团办公楼召开。会议审议通过了《关于拟聘任公司高管人员的议案》(拟聘任张立勇、姚军担任公司副总裁职务)，并将该提案提交董事会。

八、2009 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案

公司 2010 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：

公司以 2010 年 12 月 31 日的总股本 3,107,478,020 股为基数，向全体股东按 10:5 的比例送股、按 10:3 的比例用资本公积转增股本，并每 10 股派发现金红利 0.60 元(含税)，合计派发现金股利 186,448,681.20 元。本预案需提交公司 2010 年年度股东大会审议。

公司前三年现金分红情况

单位：(人民币)元

	现金分红金额(含税)	合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率
2009 年	314,530,575.12	1705573398.55	18.22%
2008 年	314530575.12	917435346.72	34.28%
2007 年	301425134.49	750370522.26	40.17%

九、公司指定的信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

第九节 监事会报告

一、报告期内公司监事会的工作情况

报告期内，公司监事会共召开了 5 次会议，即公司第五届监事会第一至第五次次会议。会议审议通过了关于提名第五届监事会监事人选的议案；关于选举第五届监事会监事长的议案；公司 2009 年度监事会工作报告；关于公司 2009 年年度报告的审核意见；关于公司 2009 年年度利润分配及资本公积金转增股本的议案；关于修订公司资金审批管理制度的议案；关于修订公司会计政策的议案；公司 2010 年第一季度报告；公司 2010 年半年度报告；关于公司 2010 年第三季度报告的审核意见；关于防止资金占有长效机制建立和落实情况的自查报告的审核意见等议案。

二、公司监事会对下列事项发表独立意见：

（一）公司依法运作情况

报告期内，公司监事会成员列席了公司各次董事会和股东大会，并依照有关法律法规和公司章程的有关规定，对公司股东大会、董事会的召开程序、议案事项、决议执行情况等进行了监督。

监事会认为：公司在报告期内各项决策程序合法，并进一步完善了内部控制制度，公司董事和其他高管人员在执行公司职务时没有违反法律法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（二）检查公司财务情况

监事会认为：中瑞岳华会计师事务所对公司 2010 年财务报告出具的审计意见是客观的，财务报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）本年度关联交易情况

监事会认为：公司本年度进行的关联交易，价格公平合理，没有损害公司利益。

（四）本年度对限制性股票激励计划激励对象名单的审核意见

经监事会审查，自 2008 年 8 月 7 日董事会向 130 名激励对象授予相应的限制性股票至今，上述 130 名激励对象未发生变化，未出现因不符合相关条件而进行激励对象调整的情况。

第十节 重要事项

一、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内，公司无破产重组相关事项。

三、报告期内，公司无参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权情况

四、报告期内，公司收购、出售资产、吸收合并事项

吸收合并：根据本公司第二次临时股东大会决议，本年度本公司对酒店集团本部进行吸收合并并注销了酒店集团法人资格。该事项对公司的损益无重大影响。

五、报告期内，公司股权激励计划的具体实施情况

根据公司限制性股票激励计划，截至2008年6月22日，公司限制性股票禁售期已满。经公司第四届董事会第十八次临时会议审议，公司第一期限限制性股票已完成解除限售。

2010年9月10日，经公司第五届董事会第四次临时会议审议，公司第三期限限制性股票解除销售的条件已经成就，不存在不能解除限售或不得成为激励对象的情形。公司于2010年10月13日取得中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《股权激励股份解除锁定申请受理回执》，公司限制性股票第三期解除限售手续办理完毕。本次解除限售的股份总数为16,662,100股，占公司总股本的比例为0.536%；可上市流通的日期为2010年10月14日。

六、报告期内重大关联交易事项

1、公司与关联方存在的担保事项

单位：元

担保方	被担保方	担保金额 (元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华侨城房地产	上海天祥华侨城	275,000,000.00	2010-4-22	2011-4-21	否
华侨城房地产有限	上海天祥华侨城	330,000,000.00	2010-2-26	2011-2-25	否
华侨城股份	香港华侨城	HKD120,520,000.00	2010-5-28	2012-5-28	否
华侨城集团	香港华侨城	HKD425,000,000.00	2009-11-1	2012-11-1	否
华侨城投资	东部华侨城	8,181,800.00	2006-1-28	2017-1-27	否
华侨城股份	长沙世界之窗	21,120,000.00	2010-4-30	2011-3-31	否
ForeverGalaxies Limited、 MiracleStone Development Limited、 FortuneCrown Limited	华侨城（亚洲）	HKD38,400,000.00	2008-6-12	2011-6-30	否
华力控股有限公司、 锐振有限公司、汇骏	华侨城（亚洲）	HKD27,000,000.00	2010-9-15	2012-9-16	否

发展有限公司、荣添
投资有限公司、兴永
投资有限公司

华侨城（亚洲） 华力控股 HK\$7,000,000.00 2009-9-21 2014-9-22 否

2、公司与关联方存在的资金拆借事项

单位：元

关联方		拆借金额	起始日	到期日
拆出方：	拆入方			
锦绣中华	本公司	108,000,000.00	2010.8-2010.12	2013.8
世界之窗	本公司	60,000,000.00	2010.9-2010.11	2013.8
何香凝美术馆	本公司	10,000,000.00	2005.12	2015.12
	本公司	4,430,000,000.00	2010.2-2010.9	2012.8-2013.8
	云南华侨城	200,000,000.00	2010.1	2013.8
	华侨城房地产	1,800,000,000.00	2009.9-2010.12	2011.12-2012.8
华侨城集团	东部华侨城	1,000,000,000.00	2008.7-2009.9	2012.8-2013.7
	上海天祥华侨城	700,000,000.00	2008.7	2013.7
	泰州华侨城	1,000,000,000.00	2008.8-2010.9	2012.8-2013.8
	成都华侨城	1,100,000,000.00	2008.7-2009.9	2012.8-2013.7

3、其他关联交易事项见会计报表附注。

七、报告期内重大合同及履行情况见会计报表附注

八、报告期内，公司聘任、解聘会计师事务所情况

2010年5月14日，公司召开2009年度股东大会，同意续聘中瑞岳华为2010年度外部审计机构，为公司提供会计报表审计、净资产验证及其他相关咨询服务。

九、报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人未发生受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及深圳证券交易所公开谴责的情形。

十、报告期内，公司发生的其它属于《公开发行股票公司信息披露实施细则》所列的重大事件

（一）关于2010年度华侨城集团向公司提供委托借款的关联交易事项已作为临时公告（2010-011）刊登在2010年4月22日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

（二）关于公司完成限制性股票第三期解除限售手续的事项已作为临时公告（编号2010-022）刊登在2010年10月14日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》

上。

十一、公司控股股东承诺事项及履行情况

(一) 控股股东在股权分置改革中的承诺事项及履行情况

1、华侨城集团持有的股票自获得上市流通权之日起，至少在二十四个月内不上市交易或者转让；在此之后的十二个月内，通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过公司总股本的百分之五，之后的二十四个月内通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过公司总股本的百分之十。上述承诺禁售的股份包括华侨城集团原持有的流通股份及因执行对价安排的相应新增股份，但不包括权证行权所认购的股份。

2、华侨城集团承诺在所持非流通股份获得上市流通权后的5年内，对公司的持股比例不低于40%。

3、华侨城集团承诺在本次股权分置改革完成后的连续三年，提出公司现金分红比例不低于当期实现可分配利润的40%的年度股东大会议案，并保证在股东大会表决时对该议案投赞成票。

自股权分置改革方案实施至今，华侨城集团未发生减持公司股票的情况，对公司的持股比例不低于40%。

华侨城集团已经在2005年至2008年连续4年，提出公司现金分红比例不低于当期实现可分配利润的40%的议案，并在2005、2006、2007、2008年年度股东大会表决时对利润分配方案投了赞成票，上述议案均已通过并实施。

(二) 控股股东在公司重大资产重组涉及标的资产业绩的承诺事项及履行情况

公司收购的标的公司中采用了假设开发法和收益法评估的相关分类资产2009年度、2010年度和2011年度的预测净利润合计数为246,987.20万元。若会计师事务所专项审核的该部分相关分类资产2009年度至2011年度的实际净利润合计数低于上述预测净利润合计数，华侨城集团同意在公司的2011年年度报告披露后的30日内，对差额部分以现金方式补偿给公司。

根据中瑞岳华会计师事务所出具的《关于深圳华侨城股份有限公司2010年度标的资产业绩承诺执行情况的专项审核报告》(中瑞岳华专审字[2011]第0296号)，标的资产2009-2010年度实现的归属于母公司所有者的净利润为210,730.47万元。

(三) 控股股东在公司重大资产重组涉及标的资产价值的承诺事项及履行情况

公司收购的标的公司中采用了市场比较法评估的相关分类资产的评估值为58,002.92万元。若在2009年、2010年、2011年的会计年度结束时，具有证券从业资

格的资产评估机构参照本次资产评估报告中该部分相关分类资产的评估价值进行减值测试时出现减值，华侨城集团同意在本公司年度报告披露后的 30 日内，对差额部分以现金方式补偿给本公司。

履行情况：根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《深圳华侨城股份有限公司为财务报告目的委托房地产评估项目资产评估报告书》（中企华评报字（2011）第 055 号），标的资产 2010 年评估价值为 64,998.22 万元，未出现减值。

十二、报告期内公司接待投资者调研情况

报告期内，公司按照《上市公司公平信息指引》的要求，在接待调研及采访时，公司及相关信息披露义务人严格遵守公平信息披露的原则，不存在实行差别对待政策，有选择地、私下地提前向特定对象披露、透露或泄露非公开信息的情形。

报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待对象	接待方式	接待人员	讨论内容及提供资料
2010 年 5 月	公司办公地点	20 余家机构投资者	机构投资者交流会	公司高层	公司战略方向、发展思路介绍
2010 年 9 月	公司办公地点	10 余家机构投资者	机构投资者交流会	董事会秘书、财务部负责人	公司情况介绍及定期报告和临时公告等公开资料
2010 年全年	公司办公地点	招商证券、安信证券、嘉实基金、长江证券、泰康人寿、民生加银基金、诺安基金、融通基金、榕树投资、联合证券、华安基金、汇添富基金、泰信基金、国信证券、国海证券、富国基金、长信基金、银河证券、中信证券、国海富兰克林基金、易方达基金、湘财证券、光大证券、广发证券、深圳盈泰投资、长城证券、齐鲁证券、中国人寿、第一创业、东莞证券、兴业全球基金、世纪证券、日兴资产、交银施罗德基金、摩根士丹利华鑫基金、鹏华基金、高盛高华、长盛基金、东方港湾、国联安基金、国泰君安、泽熙投资、中金公司、马可波罗资产、大成基金、华宝兴业基金、银华基金、东兴证券、信达澳银基金	实地调研、座谈	董事会秘书、证券事务代表	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2010 年全年	公司办公地点	投资者	电话沟通、书面询问	董事会秘书、证券事务代表	

第十一节 财务报告

审计报告

中瑞岳华审字[2011]第 00671 号

深圳华侨城股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳华侨城股份有限公司（以下简称“贵公司”）及其子公司（统称“贵集团”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2010 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和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，上述财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵集团和贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

中瑞岳华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：刘剑华

中国·北京

中国注册会计师：周小俊

2011 年 3 月 1 日

合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七. 1	5,453,245,934.92	2,999,254,441.08
交易性金融资产	七. 2		225,521.74
应收票据	七. 3	91,040,194.37	56,090,826.06
应收账款	七. 5	189,236,794.77	178,872,177.26
预付款项	七. 7	3,219,911,885.27	861,361,137.45
应收利息			
应收股利	七. 4	54,627,031.35	61,555,628.90
其他应收款	七. 6	252,934,333.42	847,589,376.62
存货	七. 8	19,574,717,212.35	9,099,335,892.33
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七. 9		505,910,187.84
流动资产合计		28,835,713,386.45	14,610,195,189.28
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七. 10	864,475,921.18	723,597,669.97
投资性房地产	七. 11	1,645,720,583.90	1,637,160,884.57
固定资产	七. 12	10,844,203,763.70	9,089,050,242.12
在建工程	七. 13	1,888,360,009.23	1,718,379,679.51
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. 14	2,858,185,262.38	1,404,916,480.70
开发支出			
商誉	七. 15	749,740,671.71	987,766,283.97
长期待摊费用	七. 16	209,937,198.56	229,295,197.62
递延所得税资产	七. 17	607,667,265.45	308,389,574.88
其他非流动资产	七. 19	34,229,340.88	36,050,586.58
非流动资产合计		19,702,520,016.99	16,134,606,599.92
资产总计		48,538,233,403.44	30,744,801,789.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表(续)

2010年12月31日

编制单位: 深圳华侨城股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	七, 20	4, 439, 387, 758. 03	3, 757, 292, 923. 05
交易性金融负债			
应付票据	七, 21	411, 654, 598. 54	272, 941, 931. 52
应付账款	七, 22	3, 829, 748, 538. 89	2, 611, 670, 161. 45
预收款项	七, 23	3, 523, 478, 502. 92	4, 765, 900, 831. 19
应付职工薪酬	七, 24	276, 409, 323. 38	195, 354, 471. 62
应交税费	七, 25	1, 148, 258, 008. 18	814, 942, 941. 66
应付利息	七, 26	3, 562, 440. 53	
应付股利	七, 27	5, 900, 000. 00	800, 000. 00
其他应付款	七, 28	6, 109, 807, 732. 20	3, 735, 705, 251. 47
一年内到期的非流动负债	七, 29	176, 426, 533. 32	178, 404, 705. 00
其他流动负债			
流动负债合计		19, 924, 633, 435. 99	16, 333, 013, 216. 96
非流动负债:			
长期借款	七, 30	13, 824, 709, 396. 71	2, 754, 471, 288. 00
应付债券			
长期应付款		1, 527, 485. 18	4, 335, 463. 59
专项应付款	七, 31	2, 000, 000. 00	2, 000, 000. 00
预计负债			
递延所得税负债	七, 17	7, 081, 332. 86	3, 266, 196. 49
其他非流动负债	七, 32	68, 000, 000. 00	198, 000, 000. 00
非流动负债合计		13, 903, 318, 214. 75	2, 962, 072, 948. 08
负债合计		33, 827, 951, 650. 74	19, 295, 086, 165. 04
所有者权益(或股东权益):			
股本	七, 33	3, 107, 478, 020. 00	3, 107, 478, 020. 00
资本公积	七, 34	1, 365, 571, 616. 91	1, 344, 086, 934. 86
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积	七, 35	1, 351, 328, 179. 67	1, 204, 101, 014. 73
一般风险准备			
未分配利润	七, 36	7, 447, 266, 530. 44	4, 865, 785, 106. 67
外币报表折算差额		-55, 774, 533. 29	-42, 155, 082. 92
归属于母公司股东的所有者权益合计		13, 215, 869, 813. 73	10, 479, 295, 993. 34
少数股东权益		1, 494, 411, 938. 97	970, 419, 630. 82
所有者权益合计		14, 710, 281, 752. 70	11, 449, 715, 624. 16
负债和所有者权益总计		48, 538, 233, 403. 44	30, 744, 801, 789. 20

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2010年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入	七、37	17,317,671,615.23	10,956,957,394.27
其中：营业收入	七、37	17,317,671,615.23	10,956,957,394.27
二、营业总成本		13,408,692,671.85	8,861,296,917.84
其中：营业成本	七、37	8,471,773,209.68	5,907,368,552.28
营业税金及附加	七、38	2,426,264,842.60	1,039,362,805.78
销售费用	七、39	739,998,658.66	594,389,021.64
管理费用	七、40	1,256,536,493.29	999,984,882.89
财务费用	七、41	255,219,017.73	131,466,494.27
资产减值损失	七、44	258,900,449.89	188,725,160.98
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、42	-	97,569.60
投资收益（损失以“-”号填列）	七、43	389,879,740.34	282,586,286.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		385,848,902.57	253,350,010.93
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,298,858,683.72	2,378,344,332.12
加：营业外收入	七、45	94,856,706.09	19,328,575.45
减：营业外支出	七、46	48,182,581.12	16,819,453.26
其中：非流动资产处置损失		19,600,464.56	12,729,268.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,345,532,808.69	2,380,853,454.31
减：所得税费用	七、47	1,016,999,204.48	516,541,680.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,328,533,604.21	1,864,311,773.41
归属于母公司所有者的净利润		3,039,456,390.71	1,705,573,398.55
少数股东损益		289,077,213.50	158,738,374.86
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	七、48	0.978	0.551
（二）稀释每股收益		0.978	0.551
七、其他综合收益	七、49	-13,619,450.37	1,062,341.38
八、综合收益总额		3,314,914,153.84	1,865,374,114.79
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,025,836,940.34	1,706,635,739.93
归属于少数股东的综合收益总额		289,077,213.50	158,738,374.86

2009年9月30日，公司发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润分别为421,328,862.14元。

上述同一控制下企业合并中的被合并方于合并日前实现的净利润已包含于上表“净利润”中。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2010年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,931,123,828.55	14,865,767,643.57
收到的税费返还		1,320,439.40	737,419.09
收到其他与经营活动有关的现金	七、50	4,563,598,538.83	985,933,076.08
经营活动现金流入小计		21,496,042,806.78	15,852,438,138.74
购买商品、接受劳务支付的现金		19,315,762,822.79	4,489,072,799.76
支付给职工以及为职工支付的现金		999,019,925.93	802,721,888.53
支付的各项税费		2,291,075,205.26	1,353,163,439.26
支付其他与经营活动有关的现金	七、50	4,251,754,103.17	1,951,164,756.70
经营活动现金流出小计		26,857,612,057.15	8,596,122,884.25
经营活动产生的现金流量净额		-5,361,569,250.37	7,256,315,254.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,065,019,159.52	399,932,994.32
取得投资收益收到的现金		258,659,433.90	260,626,636.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		153,025,786.63	1,276,383.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	253,187,989.39
收到其他与投资活动有关的现金	七、50	31,921,824.11	559,373,089.65
投资活动现金流入小计		1,508,626,204.16	1,474,397,093.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,162,166,137.84	3,063,541,441.97
投资支付的现金		486,464,096.80	717,530,059.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-58,538,531.75
支付其他与投资活动有关的现金	七、50	-	96,887,267.30
投资活动现金流出小计		4,648,630,234.64	3,819,420,237.02
投资活动产生的现金流量净额		-3,140,004,030.48	-2,345,023,143.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		263,152,657.47	139,048,900.33
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		263,152,657.47	139,048,900.33
取得借款收到的现金		19,754,362,058.03	8,170,840,639.05
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	七、50	289,987.00	23,489,947.50
筹资活动现金流入小计		20,017,804,702.50	8,333,379,486.88
偿还债务支付的现金		8,113,207,381.00	11,105,238,636.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		889,468,040.91	846,246,863.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		53,506,487.34	58,935,135.28
支付其他与筹资活动有关的现金	七、50	33,770,706.75	181,168,032.91
筹资活动现金流出小计		9,036,446,128.66	12,132,653,532.23
筹资活动产生的现金流量净额		10,981,358,573.84	-3,799,274,045.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,583,696.03	-187,591.39
五、现金及现金等价物净增加额		2,478,201,596.96	1,111,830,473.87
加：期初现金及现金等价物余额	七、51	2,948,803,858.60	1,836,973,384.73
六、期末现金及现金等价物余额	七、51	5,427,005,455.56	2,948,803,858.60

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2010年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额						少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司股东的所有者权益					外币报表差额		
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润				
一、上年年末余额	3,107,478,020.00	1,344,086,934.86	1,204,101,014.73	4,865,785,106.67	-42,155,082.92	970,419,630.82	11,449,715,624.16	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	3,107,478,020.00	1,344,086,934.86	1,204,101,014.73	4,865,785,106.67	-42,155,082.92	970,419,630.82	11,449,715,624.16	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	21,484,682.05	147,227,164.94	2,581,481,423.77	-13,619,450.37	523,992,308.15	3,260,566,128.54	
（一）净利润	-	-	-	3,039,456,390.71	-	289,077,213.50	3,328,533,604.21	
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-13,619,450.37	-	-13,619,450.37	
上述（一）和（二）小计	-	-	-	3,039,456,390.71	-13,619,450.37	289,077,213.50	3,314,914,153.84	
（三）所有者投入和减少资本	-	21,484,682.05	-	-	-	288,421,581.99	309,906,264.04	
1.所有者投入资本	-	-13,543,558.71	-	-	-	288,421,581.99	274,878,023.28	
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	35,028,240.76	-	-	-	-	35,028,240.76	
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	
（四）利润分配	-	-	147,227,164.94	-457,974,966.94	-	-53,506,487.34	-364,254,289.34	
1.提取盈余公积	-	-	147,227,164.94	-147,227,164.94	-	-	-	
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	
3.对股东的分配	-	-	-	-310,747,802.00	-	-53,506,487.34	-364,254,289.34	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	
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	3,107,478,020.00	1,365,571,616.91	1,351,328,179.67	7,447,266,530.44	-55,774,533.29	1,494,411,938.97	14,710,281,752.70	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2010年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额						少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司股东的所有者权益					外币报表差额		
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润				
一、上年年末余额	2,621,088,126.00	2,040,249,797.36	1,160,164,217.38	3,518,679,080.59	-43,217,424.30	1,235,159,968.21	10,532,123,765.24	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	2,621,088,126.00	2,040,249,797.36	1,160,164,217.38	3,518,679,080.59	-43,217,424.30	1,235,159,968.21	10,532,123,765.24	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	486,389,894.00	-696,162,862.50	43,936,797.35	1,347,106,026.08	1,062,341.38	-264,740,337.39	917,591,858.92	
（一）净利润	-	-	-	1,705,573,398.55	-	158,738,374.86	1,864,311,773.41	
（二）其他综合收益	-	-	-	-	1,062,341.38	-	1,062,341.38	
上述（一）和（二）小计	-	-	-	1,705,573,398.55	1,062,341.38	158,738,374.86	1,865,374,114.79	
（三）所有者投入和减少资本	486,389,894.00	-696,162,862.50	-	-	-	-364,543,576.97	-574,316,545.47	
1.所有者投入资本	486,389,894.00	3,683,876,269.38	-	-	-	-27,986,948.04	4,142,279,215.34	
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	41,951,625.08	-	-	-	-	41,951,625.08	
3.其他	-	-4,421,990,756.96	-	-	-	-336,556,628.93	-4,758,547,385.89	
（四）利润分配	-	-	43,936,797.35	-358,467,372.47	-	-58,935,135.28	-373,465,710.40	
1.提取盈余公积	-	-	43,936,797.35	-43,936,797.35	-	-	-	
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	
3.对股东的分配	-	-	-	-314,530,575.12	-	-58,935,135.28	-373,465,710.40	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	
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	3,107,478,020.00	1,344,086,934.86	1,204,101,014.73	4,865,785,106.67	-42,155,082.92	970,419,630.82	11,449,715,624.16	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2010年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		577,891,046.12	69,292,731.06
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十四.1	4,926,823.45	300,623.69
预付款项		3,016,018.12	31,200.00
应收利息		-	-
应收股利		1,347,537,000.00	-
其他应收款	十四.2	1,721,004,989.81	1,611,354,927.08
存货		6,028,475.22	2,493,369.27
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		3,660,404,352.72	1,683,472,851.10
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		3,030,000,000.00	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十四.3	9,077,761,128.39	8,085,890,371.56
投资性房地产		-	-
固定资产		751,951,245.52	526,492,309.34
在建工程		134,192,292.88	12,487,633.54
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		70,053,445.75	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		4,961,892.06	4,045,632.30
递延所得税资产		99,100.41	60,141.51
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		13,069,019,105.01	8,628,976,088.25
资产总计		16,729,423,457.73	10,312,448,939.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表(续)

2010年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
短期借款		1,400,000,000.00	1,020,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		53,024,662.33	24,538,464.55
预收款项		220,485.80	1,013,025.60
应付职工薪酬		68,989,034.27	24,922,548.27
应交税费		2,536,870.40	2,891,642.70
应付利息			
应付股利			
其他应付款		585,019,745.50	672,425,893.20
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动资产合计		2,109,790,798.30	1,745,791,574.32
非流动资产：			
长期借款		4,898,000,000.00	
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			
非流动资产合计		4,898,000,000.00	
负债合计		7,007,790,798.30	1,745,791,574.32
所有者权益(或股东权益)：			
股本		3,107,478,020.00	3,107,478,020.00
资本公积		4,052,352,187.91	4,058,900,740.91
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		530,740,054.53	383,512,889.59
一般风险准备			
未分配利润		2,031,062,396.99	1,016,765,714.53
所有者权益(或股东权益)合计		9,721,632,659.43	8,566,657,365.03
负债和所有者权益(或股东权益)总计		16,729,423,457.73	10,312,448,939.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2010年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四.4	332,818,969.27	319,307,829.60
减：营业成本	十四.4	123,519,832.96	131,390,296.02
营业税金及附加		10,651,660.77	9,991,291.28
销售费用		21,530,797.55	12,496,713.91
管理费用		220,493,837.00	141,320,151.84
财务费用		160,689,914.96	44,129,774.63
资产减值损失		277,003.60	115,243.66
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）	十四.5	1,677,704,303.46	467,507,262.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		57,276,622.38	48,462,422.15
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,473,360,225.89	447,371,620.89
加：营业外收入		8,174,585.38	712,727.95
减：营业外支出		9,755,480.54	1,746,810.19
其中：非流动资产处置损失		9,093,351.15	1,732,613.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,471,779,330.73	446,337,538.65
减：所得税费用		-492,318.67	6,969,565.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,472,271,649.40	439,367,973.48
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		1,472,271,649.40	439,367,973.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2010年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		346,178,995.35	330,677,226.86
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		721,726,379.60	366,764,671.73
经营活动现金流入小计		1,067,905,374.95	697,441,898.59
购买商品、接受劳务支付的现金		51,210,650.34	33,901,669.90
支付给职工以及为职工支付的现金		85,387,073.45	68,299,676.90
支付的各项税费		46,176,487.38	59,841,633.50
支付其他与经营活动有关的现金		1,392,477,426.82	325,728,657.29
经营活动现金流出小计		1,575,251,637.99	487,771,637.59
经营活动产生的现金流量净额		-507,346,263.04	209,670,261.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		615,882,661.72	559,930,000.00
取得投资收益收到的现金		529,554,439.80	521,023,276.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		36,050.00	200,622.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		96,909,370.88	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		1,242,382,522.40	1,081,153,899.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		123,403,564.67	12,879,107.61
投资支付的现金		4,831,189,796.80	1,356,409,299.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		4,954,593,361.47	1,369,288,406.61
投资活动产生的现金流量净额		-3,712,210,839.07	-288,134,507.68
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		7,828,000,000.00	2,390,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		930,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		8,758,000,000.00	2,390,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,610,000,000.00	2,235,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		489,844,502.63	355,735,938.12
支付其他与筹资活动有关的现金		930,000,000.00	9,463,745.61
筹资活动现金流出小计		4,029,844,502.63	2,600,199,683.73
筹资活动产生的现金流量净额		4,728,155,497.37	-210,199,683.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-80.20	-898.30
五、现金及现金等价物净增加额		508,598,315.06	-288,664,828.71
加：期初现金及现金等价物余额		69,292,731.06	357,957,559.77
六、期末现金及现金等价物余额		577,891,046.12	69,292,731.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2010年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额					上期金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,107,478,020.00	4,058,900,740.91	383,512,889.59	1,016,765,714.53	8,566,657,365.03	2,621,088,126.00	324,342,861.72	339,576,092.24	935,865,113.52	4,220,872,193.48
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,107,478,020.00	4,058,900,740.91	383,512,889.59	1,016,765,714.53	8,566,657,365.03	2,621,088,126.00	324,342,861.72	339,576,092.24	935,865,113.52	4,220,872,193.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-6,548,553.00	147,227,164.94	1,014,296,682.46	1,154,975,294.40	486,389,894.00	3,734,557,879.19	43,936,797.35	80,900,601.01	4,345,785,171.55
（一）净利润				1,472,271,649.40	1,472,271,649.40				439,367,973.48	439,367,973.48
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计				1,472,271,649.40	1,472,271,649.40				439,367,973.48	439,367,973.48
（三）所有者投入和减少资本		-6,548,553.00			-6,548,553.00	486,389,894.00	3,734,557,879.19			4,220,947,773.19
1.所有者投入资本						486,389,894.00	3,692,606,254.11			4,178,996,148.11
2.股份支付计入所有者权益的金额		35,028,240.76			35,028,240.76		41,951,625.08			41,951,625.08
3.其他		-41,576,793.76			-41,576,793.76					
（四）利润分配			147,227,164.94	-457,974,966.94	-310,747,802.00			43,936,797.35	-358,467,372.47	-314,530,575.12
1.提取盈余公积			147,227,164.94	-147,227,164.94				43,936,797.35	-43,936,797.35	
2.提取一般风险准备										
3.对股东的分配				-310,747,802.00	-310,747,802.00				-314,530,575.12	-314,530,575.12
4.其他										
（五）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
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	3,107,478,020.00	4,052,352,187.91	530,740,054.53	2,031,062,396.99	9,721,632,659.43	3,107,478,020.00	4,058,900,740.91	383,512,889.59	1,016,765,714.53	8,566,657,365.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳华侨城股份有限公司
2010 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司设立情况

深圳华侨城股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名深圳华侨城控股股份有限公司,是经国务院侨务办公室侨经发(1997)第 03 号文及深圳市人民政府深府函[1997]第 37 号文批准,由华侨城经济发展总公司(国有独资,现名华侨城集团公司,以下简称“华侨城集团”)经重组其属下部分优质旅游及旅游配套资产独家发起设立的、从事旅游业及相关产业经营的股份有限公司。1997 年 7 月 22 日经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监发字[1997]第 396 号文批准,公司于 1997 年 8 月 4 日向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股(含内部职工股 442 万股),发行价每股人民币 6.18 元。1997 年 9 月 2 日,本公司在深圳市工商行政管理局注册登记,营业执照注册号为 440301103282083,执照号为深司字 N32726,注册资本为人民币 19,200 万元。1997 年 9 月 10 日,社会公众股(除内部职工股外)在深圳证券交易所上市交易,股票简称“华侨城 A”,股票代码“000069”。

2、公司设立后股本变化情况

1998 年 9 月 15 日,经本公司临时股东大会决议,并经深圳市证券管理办公室深证办复[1998]75 号文批准,本公司以 1998 年 6 月 30 日的股份总数 19,200 万股为基数,向全体股东每 10 股送 2 股红股,同时以资本公积每 10 股转增 6 股,共送红股 3,840 万股,转增 11,520 万股,此次送股及转增后,公司股份总数为 34,560 万股,注册资本变更为人民币 34,560 万元。

经本公司 1999 年度第一次临时股东大会决议及中国证监会批准,本公司于 2000 年 9 月实施 1999 年度配股方案,配股价为每股 9 元,共配售 2,700 万股,配股后,公司股份总数为 37,260 万股,注册资本变更为人民币 37,260 万元。

2001 年 5 月 10 日,经本公司 2000 年度股东大会决议,以 2000 年 12 月 31 日的总股本 37,260 万股为基数,用资本公积金向全体股东按每 10 股转增 2 股,转增后公司股份总数为 44,712 万股,注册资本变更为人民币 44,712 万元。

2003 年 4 月 28 日,经本公司 2002 年度股东大会决议,以 2002 年 12 月 31 日的总股本 44,712 万股为基数,向全体股东每 10 股送 6 股红股,同时以资本公积每 10 股转增 2 股,共送红股 26,827.20 万股,转增 8,942.40 万股,此次送股及转增后,公司股

份总数为 80,481.60 万股，注册资本变更为人民币 80,481.60 万元。

2003 年 9 月 23 日，经本公司 2003 年度第二次临时股东大会决议，以 2003 年 6 月 30 日的总股本 80,481.60 万股为基数，以资本公积向全体股东按每 10 股转增 3 股，转增后公司股份总数为 104,626.08 万股，注册资本变更为人民币 104,626.08 万元。

经中国证监会证监发行字[2003]143 号文件核准，公司于 2003 年 12 月 31 日向社会公开发行 4,000,000 张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 4 亿元，期限为 3 年，于 2004 年 1 月 6 日起于深圳证券交易所挂牌交易。自 2005 年 1 月 31 日至 2005 年 3 月 8 日，公司股票价格已经连续 20 个交易日的收盘价高于当期转股价格（6.15 元/股）的 30%，符合《可转换公司债券募集说明书》约定的赎回条件，公司于第三届董事会第八次临时会议通过《关于赎回公司可转债的决议》，决定行使侨城转债赎回权。截止赎回日 2005 年 4 月 22 日，共有账面价值 399,409,600 元可转换公司债券实施转股，次转股增加 64,944,442 股。转股赎回完成后，公司总股本由 1,046,260,800 股增加至 1,111,205,242 股。

经中国证监会证监发字[2006]125 号文核准，本公司于 2005 年度向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东以 10: 3.8 的比例免费派发百慕大式认股权证，共计 149,522,568 份，截止 2007 年 11 月 23 日交易时间结束时，共有 149,338,821 份“侨城 HQC1”成功行权，占权证总发行数量的 99.877%，尚有 183,746 份“侨城 HQC1”认购权证未成功行权，已被注销。本次认股权行权后，公司注册资本变更为 1,310,544,063 元。

2006 年 6 月 23 日，本公司第一次临时股东大会决议，通过了关于公司限制性股票激励计划，本公司以发行新股的方式，向激励对象授予 5,000 万股限制性股票，授予价格为人民币 7.00 元/股。本限制性股票激励计划期限为 6 年，包括等待期 1 年、禁售期 1 年、限售期 4 年，自限制性股票激励计划获批之日起 1 年为授予等待期；等待期满，本公司发行有限售条件股份 5,000 万股，注册资本变更为人民币 1,161,205,242 元。2008 年 8 月 14 日，本公司 2008 年第三次临时股东大会决议对原《关于公司限制性股票激励计划有关事项的提案》进行了修改。主要修改内容为“本限制性股票激励计划的期限为 8 年，包括禁售期 2 年和解锁期 6 年。自本限制性股票激励计划获得本公司 2006 年第一次临时股东大会批准实施之日起 2 年，为限制性股票禁售期”。

2008 年 3 月 28 日，根据本公司 2007 年年度股东大会决议和修改后的章程规定，公司申请新增注册资本人民币 1,310,544,063.00 元，以 2007 年末总股本 1,310,544,063 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.3 元（含税），每 10 股转增 10 股的比例，以资本公

积金向全体股东转增股份总额 1,310,544,063 股，每股面值 1 元，合计增加股本 1,310,544,063 元。转增基准日为 2008 年 4 月 10 日，变更后的注册资本为人民币 2,621,088,126.00 元。

经本公司 2009 年第二次临时股东大会决议，并经中国证监会 2009 年 10 月 14 日证监许可[2009]1083 号文《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司向华侨城集团发行股份购买资产的批复》、商务部商合批[2008]626 号文《商务部关于同意香港华侨城有限公司股权转让的批复》核准，本公司采取非公开发行股票方式向控股股东华侨城集团发行股份 486,389,894 股，华侨城集团以资产认购 486,389,894 股，发行价为 15.16 元/股。变更后的注册资本为人民币 3,107,478,020.00 元。

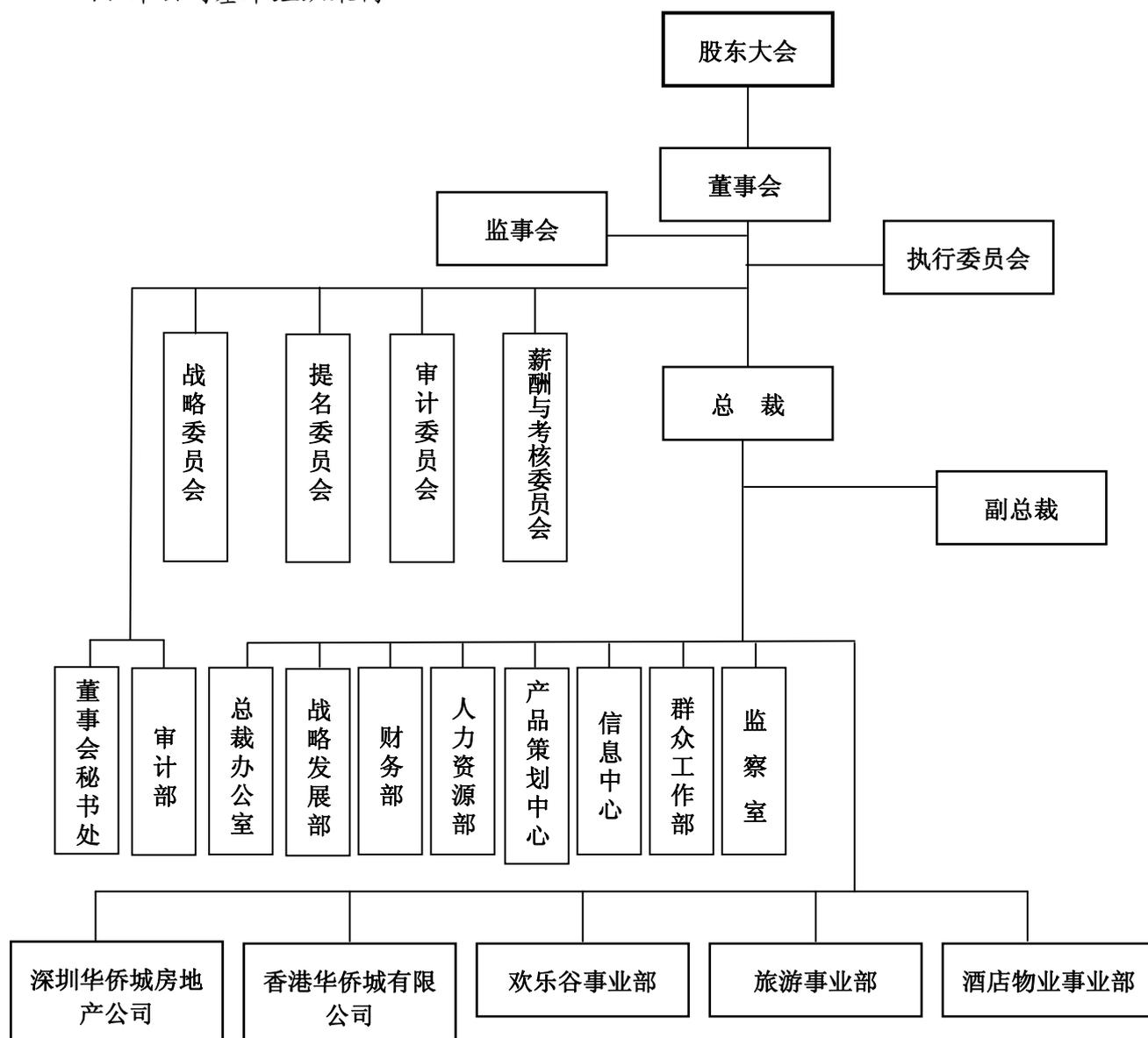
3、经本公司 2009 年度股东大会审议通过，本公司名称由“深圳华侨城控股股份有限公司”变更为“深圳华侨城股份有限公司”英文名称相应由“Shenzhen Overseas Chinese Town Holding Company”变更为“Shenzhen Overseas Chinese Town Co., Ltd”。本公司于 2010 年 6 月 8 日取得了深圳市市场监督管理局颁发的变更后企业法人营业执照。

4、本公司及子公司（统称“本集团”）属旅游服务行业，主要经营主题公园、酒店服务、房地产开发、纸包装等。

5、公司经营范围包括：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅游工艺品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

6、本集团的母公司及实际控制人为华侨城集团，最终控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

7、本公司基本组织架构



本财务报表业经本公司董事会于 2011 年 3 月 1 日决议批准报出。

8、本报告中提及的公司名称简称对照表

公司简称	公司全称
华侨城集团	华侨城集团公司
深圳欢乐谷	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
锦绣中华	深圳锦绣中华发展有限公司
东部华侨城	深圳东部华侨城有限公司
北京华侨城	北京世纪华侨城实业有限公司
上海华侨城	上海华侨城投资发展有限公司
成都华侨城	成都天府华侨城实业发展有限公司
华侨城房地产	深圳华侨城房地产有限公司
华侨城旅行社	深圳华侨城国际旅行社有限公司
长沙世界之窗	长沙世界之窗有限公司
国际传媒	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司

公司简称	公司全称
演艺公司	深圳歌舞团演艺有限公司
旅游策划公司	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
泰州华侨城	泰州华侨城投资发展有限公司
天津华侨城	天津华侨城实业有限公司
云南华侨城	云南华侨城实业有限公司
酒店集团	深圳市华侨城酒店集团有限公司
香港华侨城	香港华侨城有限公司
传媒广告	深圳华侨城传媒广告有限公司
茶艺度假	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
康佳集团	康佳集团股份有限公司
南磨房	北京南磨房旅游发展有限公司
华侨城投资	深圳华侨城投资有限公司
秋实公司	深圳市秋实投资有限公司
华夏演出	深圳华夏演出有限公司
北京物业	北京华侨城物业管理有限公司
东部物业	深圳东部华侨城物业有限公司
水电公司	深圳华侨城水电有限公司
酒店管理公司	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
城市客栈	深圳市华侨城城市客栈有限公司
东部置业	深圳东部华侨城置业有限公司
武汉华侨城	武汉华侨城实业发展有限公司
华侨城物业	深圳市华侨城物业管理有限公司
华中发电	深圳市华中发电有限公司
欢乐海岸	深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司
星美机电	深圳星美机电科技实业有限公司
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
华夏艺术中心	深圳华夏艺术中心有限公司
侨城加油	深圳市侨城加油站有限公司
北京四方	北京四方投资管理有限公司
侨建监理	深圳市侨建工程监理有限公司
侨香加油	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	深圳市华侨城消防安装工程服务有限公司
建筑安装	深圳特区华侨城建筑安装工程公司
华侨城高尔夫	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
侨城装饰	深圳特区华侨城装饰工程公司
上海天祥华侨城	上海天祥华侨城投资有限公司
招商华侨城	深圳招商华侨城投资有限公司
招商华侨城物业	深圳招商华侨城物业管理有限公司
华侨城会所	深圳华侨城会所管理有限公司
体育中心	深圳市华侨城体育中心有限公司
上海万锦置业	上海万锦置业发展有限公司
工程检测	深圳华侨城工程检测有限公司
华侨城大酒店	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	深圳海景奥思廷酒店有限公司
兴侨实业	深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司
华侨城培训中心	深圳特区华侨城培训中心
人力资源公司	深圳市华侨城人力资源服务有限公司
番禺华力	广州市番禺华力友德彩印包装有限公司

公司简称	公司全称
华力控股	华力控股(集团)有限公司
深圳华力	深圳华力包装贸易有限公司
上海华励	上海华励包装有限公司
华励惠州	华励包装(惠州)有限公司
中山华励	中山华励包装有限公司
华侨城亚洲	华侨城(亚洲)控股有限公司
耀豪国际	耀豪国际有限公司
中山华力	中山华力包装有限公司
安徽华力	安徽华力包装有限公司
惠州华力	惠州华力包装有限公司
深圳华友包装	深圳华友包装贸易有限公司
上海浦深	上海浦深投资管理有限公司
西安华侨城	西安华侨城投资有限公司
上海置地	华侨城(上海)置地有限公司
哈克公司	深圳华侨城哈克文化有限公司
天津丽湖	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
酒店置业	华侨城酒店置业有限公司

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础编制，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”）、以及中国证监会《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。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2010 年 12 月 31 日的财务状况及 2010 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证监会 2010 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司香港华侨城根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含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，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。对合并成本的调整很可能发生且能够可靠计量的，确认或有对价，其后续计量影响商誉。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本集团合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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购买日所属当期投资收益，同时

将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对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以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 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，则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的，计入当期损益。

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本集团开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10 “长期股权投资”或本附注四、7 “金融工具”。

5、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：① 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；② 用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益；以及③ 可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入所有者权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；所有者权益类项目除“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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

7、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A 取得该金融资产的目的，主

要是为了近期内出售；B 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B 本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计

量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合

同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累

计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

本集团对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本集团在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本集团将单项金额占期末余额的比例超过 10%的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②对单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未发生减值的应收款项，按账龄划分为若干组合，根据应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

旅游、酒店、房地产等业务：

对应收关联方资金一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的；对非关联方资金坏账准备计提比例如下：

账 龄	计提比例
1 年以内(含 1 年, 下同)	1-5%
1-2 年	3-10%
2-3 年	5-30%
3 年以上	5-100%

纸包装业务：

对应收关联方资金一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的；对非关联方资金坏账准备计提比例如下：

账 龄	计提比例
信用期内	2%
逾期 0-90 天	5%
逾期 90-180 天	50%
逾期 180 天以上	100%

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本集团对于单项金额虽不重大且未按账龄组合的应收款项，单独进行减值测试，

有客观证据表明其发生了减值的，根据其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。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

9、存货

（1）存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品。非房地产开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品、影视剧本、生产成本等。

①已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

②在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

③影视剧本是指计划提供拍摄电影或电视剧的文学剧本的实际成本。

④库存商品包含电影企业电影片、电影拷贝及其后产品、电视剧等各种产成品的实际成本。

⑤生产成本是指在影片制片、译制、洗印以及工业制造等生产过程所发生的各项生产费用。

（2）存货取得和发出的计价方法

购入和入库按实际成本计价，发出采用加权平均法核算，惟影视剧产品发出采用计划收入比例法核算。

①公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且本集团拥有收益权的配套设施并能单独出售和计量的计入“投资性房地产”。

②为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注四、14 借款费用”

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的

金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

10、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并方包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净

损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本集团首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。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。重大影

响是指对一个企业的财务和经营政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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11、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、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及景区建筑物	5-40 年	0-10%	2.25-20%
机器设备	5-30 年	0-10%	3-20%
电子设备	2-10 年	0-10%	9-50%
运输设备	3-10 年	0-10%	9-33.33%
其他设备	3-40 年	0-10%	2.25-33.33%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的

无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

17、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；

不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

19、股份支付

（1）股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具

为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

(3) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。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，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

20、维修基金、质量保证金核算方法

住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金；本集团按规定比例提取的公共设施专用基金计入“在建开发产品”核算。

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

21、收入

本集团的营业收入主要包括商品销售收入、房地产销售收入、物业出租收入、门票收入、旅游团费收入、让渡资产使用权收入及其他服务收入，其收入确认原则如下：

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

(2) 房地产销售收入的确认方法

签订了销售合同，房地产已完工验收合格，并达到销售合同约定的可交付使用条件，同时房款已按销售合同约定全部收清时确认销售收入的实现。

(3) 物业出租收入的确认方法

物业出租收入的确认方法详见本附注四、24 (2)。

(4) 门票收入、旅游团费收入及其他提供劳务服务收入的确认方法

本集团在资产负债表日劳务已经提供，相关票款收入已经收到或取得了收款的证据时，确认门票收入、旅游团费收入及其他提供劳务收入的实现。

(5) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：① 收入的金额能够可靠地计量；② 相关的经济利益很可能流入企业；③ 交易的完工程度能够可靠地确定；④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该

合同全部作为销售商品处理。

(6) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(7) 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定

22、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递

延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同

的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

25、持有待售资产

若本集团已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确 认条件，本集团停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：

（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

26、职工薪酬

本集团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。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团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，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

27、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本期无会计政策变更。

（2）会计估计变更

本期无会计估计变更。

28、前期会计差错更正

本期无前期重大会计差错更正。

29、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本集团根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本集团是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本集团根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）非金融非流动资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行

调整。

(6) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(7) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(8) 内部退养福利及补充退休福利

本集团内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本集团内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

(9) 预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本集团会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本集团近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。水电公司供水采用简易办法计缴增值税,税率为6%。

税种	具体税率情况
营业税	房地产销售、旅游团费、餐饮、设计服务、培训、房租等收入适用营业税，税率为 5%；门票收入及演艺收入适用营业税，税率为 3%；游戏机收入、高尔夫收入适用营业税，税率为 20%。其中，本集团的旅游团费收入以取得的全部价款和价外费用扣除代旅游者支付给其他单位或者个人的住宿费、餐费、交通费、旅游景点门票和支付给其他接团旅游企业的旅游费后的余额为计税营业额。
城市维护建设税、教育附加	城市维护建设税除泰州华侨城按 5% 计缴外，其他都按实际缴纳流转税额的 1% 或 7% 计缴，教育费附加按实际缴纳流转税额的 3% 计缴。
企业所得税	本集团于中国境内注册的企业之企业所得税的适用税率除了深圳注册的公司外税率为 25%。（注）
土地增值税	本集团房地产收入之土地增值税按超率累进税率或核定征收率计算。
房产税	除上海华侨城按房产原值 80% 为计税依据，本集团以房产原值的 70% 为计税依据，适用税率为 1.2%。
文化事业建设费	游戏机、高尔夫、歌舞厅及音乐茶座按经营收入的 3% 征收。

注：（1）本集团于中国境内注册的企业之企业所得税的适用税率除了深圳注册的公司外税率为 25%。根据开曼群岛及英属维尔京群岛的规则及规例，香港华侨城本报告期内无需缴纳开曼群岛及英属维尔京群岛任何所得税。由于香港华侨城本年度并没有任何香港的应评税溢利，因此没有对香港所得税项计提准备。

（2）本公司及于深圳注册之子公司企业所得税的适用税率按照国发〔2007〕39号《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》执行，2010年适用税率为 22%。

（3）香港华侨城于中国大陆地区注册成立的部分子公司享受的优惠税率列示如下：

享受优惠税率的公司	2010 年	2009 年
深圳华力	22%	20%
中山华力①	25%	12.5%
安徽华力①	12.5%	12.5%
上海华励②	22%	20%
深圳港威置业策划有限公司	22%	20%
深圳华友包装①	11%	10%

①根据《中华人民共和国外商投资企业所得税法》，中山华力、安徽华力、深圳华友包装从开始获利的年度起，即弥补以前年度可抵扣亏损后仍有应纳税所得额的年度，第 1 年至第 2 年免征企业所得税，第 3 年至第 5 年减半征收企业所得税。安徽华力、

深圳华友包装 2010 年度处于减半征收期。

②根据上海市浦东新区国家税务局及地方税务局浦税十二减（2006）文批准，上海华励被认定为先进技术企业，自 2006 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间享受 10% 的所得税优惠税率。自 2008 年 1 月 1 日起，公司适用的所得税率由原先享有的优惠税率在 5 年内逐步过渡为法定税率 25%。公司本年度实行优惠税率 22%。

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

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
华侨城旅行社	深圳	旅游业	1,219.00	组织旅行团（者）旅游	19217844-3	1,219.00	---
国际传媒①	深圳	传媒业	5,000.00	电视综艺、专题、动画故事片制作、复制、发行及电视剧发行	73307487-5	5,000.00	---
北京华侨城②	北京	旅游业、房地产业	18,093.00	建设开发旅游景区、房地产开发等	74005033-7	18,093.00	---
东部华侨城③	深圳	旅游业、房地产业	70,000.00	投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业	75252879-9	70,000.00	---
演艺公司④	深圳	文艺	50.00	文艺演出、文艺活动策划，舞台	76636115-X	50.00	---
上海华侨城⑤	上海	旅游业、房地产业	40,000.00	旅游及其关联产业投资	78589775-0	40,000.00	---
云南华侨城⑥	云南	旅游业、房地产业	56,000.00	投资开发与经营旅游业	66829287-5	56,000.00	---
武汉华侨城⑦	武汉	旅游业、房地产业	100,000.00	旅游及其关联产业投资	69531802-2	100,000.00	---
哈克公司⑧	深圳	文化	8,000.00	儿童职业体验馆的项目投资	56151942-7	8,000.00	---

(续)

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	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
华侨城旅行社	100	---	100	是	---	---	---
国际传媒①	70	18.92	90	是	385.62	---	---
北京华侨城②	29.28	33.97	66.22	是	30,561.17	---	---
东部华侨城③	50	50	100	是	---	---	---
演艺公司④	70	---	70	是	15.30	---	---
上海华侨城⑤	65	35	100	是	---	---	---
云南华侨城⑥	50	20	70	是	16,312.36	---	---
武汉华侨城⑦	60	40	100	是	---	---	---
哈克公司⑧	100	---	100	是	---	---	---

①国际传媒及其控股子公司

国际传媒为本公司、康佳集团、深圳世界之窗和华侨城集团共同出资成立的有限责任公司，各方投资比例分别 50%、25%、10%、15%，该公司于 2001 年 11 月领取深司字 N78291 号企业法人营业执照，营业期限 30 年。2007 年 7 月，康佳集团将所持有的 25% 的股份转让给华侨城集团 5%，上海华侨城、成都华侨城各 10%。2009 年本公司购入华侨城集团持有的 20% 的股权，重组后公司持有其 88.92% 的股权，表决权比例为 90%。

金额单位：人民币万元

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	组织机构代码	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
传媒广告	有限公司	深圳	服务业	500.00	广告策划	76049608-8	500.00	---

(续)

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	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
传媒广告	---	86.25	97.00	是	18.05	---	---

②北京华侨城

北京华侨城为本公司、华瀚投资集团有限公司（原名：北京世纪城房地产开发有限公司）、南磨房和华侨城房地产共同出资成立的有限责任公司，投资比例分别为 32.5%、26%、11.5%和 30%，于 2002 年 6 月在北京市工商行政管理局领取 1100001388176 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。根据该公司 2003 年第二次股东会决议，增加北京四方为该公司新股东，新增注册资本金人民币 1,100 万元，增资后该公司注册资本金为人民币 11,100 万元，持股比例分别变更为 29.28%、23.42%、10.36%、27.03%和 9.91%。根据 2009 年 4 月 2 日股东会的决议，该公司以未分配利润 6,993 万元按原有的股权比例转增资本，转增后注册资本变更为 18,093 万元。重组后公司持有其 63.25%的股权，表决权比例为 66.22%。

③东部华侨城及其控股子公司

东部华侨城原名为深圳华侨城三洲投资有限公司，系由本公司、华侨城投资和秋实公司共同出资成立的有限责任公司，投资比例分别为 50%、45%和 5%，于 2003 年 7 月在深圳市工商行政管理局领取 4403011118942 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。该公

司旅游项目主要由体育公园、观光茶园和生态旅游园组成。2009年重组后公司合计持有其100%的股权。

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
泰州华侨城	东部华侨城控股公司	泰州	旅游业、房地产业	20,000.00	生态旅游项目及房地产开发与经营	79457788-X	20,000.00	---
茶艺度假	东部华侨城控股公司	深圳	旅游业	5,000.00	旅游景区及其配套设施的开发与经营	75861530-8	5,000.00	---
东部置业	东部华侨城全资公司	深圳	服务业	1,000.00	房地产开发	67667776-7	1,000.00	---
东部物业	东部华侨城全资公司	深圳	服务业	500.00	物业管理	66854477-X	500.00	---

(续)

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	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
泰州华侨城(注A)	20	50	70	是	4,996.15	---	---
茶艺度假	---	80	80	是	1,000.00	---	---
东部置业	---	100	100	是	---	---	---
东部物业	---	100	100	是	---	---	---

注：A.泰州华侨城由东部华侨城、华侨城集团、深圳市朝向东部体育管理有限公司、广东恒丰投资集团有限公司共同出资成立，投资比例分别为50%、20%、15%和15%，注册资本6,500万元，于2006年11月在泰州市姜堰工商行政管理局领取321284000007518

号企业法人营业执照，营业期限 40 年。2008 年 7 月 28 日该公司股权结构变更为：东部华侨城 50%，华侨城集团 20%，广东恒丰投资集团有限公司 30%。根据该公司 2008 年 9 月 28 日股东会临时会议决议，注册资本增至 20,000 万元，三方股东持股比例不变，名称变更为泰州华侨城有限公司。2009 年本公司购入华侨城集团持有的 20% 的股权，重组后本公司持有其 70% 的股权。

④演艺公司

由本公司和深圳世界之窗共同出资成立，投资比例分别为 70% 和 30%，该公司于 2004 年 8 月领取深司字 N95255 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。

⑤上海华侨城

由本公司、华侨城房地产、华侨城集团共同出资成立，投资比例分别为 40%、35% 和 25%，注册资本 40,000 万元，于 2006 年 2 月 9 日在上海市工商行政管理局松江分局领取 3102271009794 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。2009 年本公司购入华侨城集团持有的 25% 的股权，重组后公司持有其 100% 的股权。

⑥云南华侨城

由本公司、云南省城市建设投资有限公司共同出资设立，投资比例分别为 70%、30%，注册资本 40,000 万元。于 2007 年 12 月 25 日经云南昆明市宜良县工商行政管理局核准成立，领取 5302125000000346 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。根据昆明市商务局批准文件以及公司设立合同和修改后的公司章程的规定，增加注册资本 16,000 万元。新增注册资本由股东云南省城市建设投资有限公司、香港华侨城认缴，增资后注册资本变更为人民币 56,000 万元，本公司、云南省城市建设投资有限公司、香港华侨城持股比例分别为 50%、30%、20%。2009 年重组后公司合计持有其 70% 的股权。

⑦武汉华侨城

系本公司和华侨城房地产共同出资组建，于 2009 年 10 月 21 日取得武汉工商行政管理局东湖生态旅游风景区分局核发的 420120000001195 号《企业法人执照》，注册资本人民币 60,000 万元，实收资本 60,000 万元，公司持有 75% 的股权，华侨城房地产持有 25% 的股权。12 月 18 日根据股东会议决议和修改后的公司章程的规定，新增注册资本 40,000 万元，其中公司认缴 15,000 万

元，华侨城房地产认缴 25,000 万元，增资后，公司持有其 60% 的股权，华侨城房地产持有其 40% 的股权。

⑧ 哈克公司

深圳华侨城哈克文化有限公司于 2010 年 8 月 25 日成立，由本公司独资设立，注册资本为人民币 8,000 万元。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
华侨城房地产	深圳	房地产业	150,000.00	房地产开发	19217778-2	150,000.00	---
香港华侨城	香港	制造业	HKD80,100.00	投资管理；制造及销售纸箱及纸制品	X1893756-3	HKD80,100.00	---
华侨城投资	深圳	投资业	20,000.00	投资兴办实业	79457788-X	20,000.00	---
华中发电	深圳	电力制造业	4,257.33	生产、经营燃油发电	61881525-2	4,257.33	---
水电公司	深圳	水电服务业	1,000.00	供电、供水管理及维修	19217869-7	1,000.00	---

(续)

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	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
华侨城房地产①	100	---	100	是	---	---	---
香港华侨城②	100	---	100	是	---	---	---
华侨城投资③	51	49	100	是	---	---	---

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	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
华中发电④	71.83	28.17	100	是	---	---	---
水电公司⑤	100	---	100	是	---	---	---

① 华侨城房地产及其控股子公司

华侨城房地产经深圳市人民政府深府函(1986)22 号文批准, 于 1986 年 9 月成立, 注册资本为人民币 100,000.00 万元。重组前华侨城集团持有该公司 60%的股权, 本公司持有该公司 40%的股权。2009 年重组本公司购入华侨城集团持有的 60%的股权, 重组后公司持有其 100%的股权。2010 年 3 月, 注册资本增加到 150,000.00 万元。

金额单位: 人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
侨建监理	华侨城房地产全资子公司	深圳	建筑业	300.00	承担建筑项目的建设监理业务	19234817-4	300.00	---
华侨城物业(注 A)	华侨城房地产控股公司	深圳	服务业	600.00	物业管理	19240251-3	600.00	---
侨香加油	华侨城房地产控股公司	深圳	商业	200.00	汽油、柴油、润滑油零售业务	70849783-3	240.00	---
消防安装	华侨城房地产	深圳	工业	350.00	消防工程施	70845696-X	350.00	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
建筑安装	全资子公司 华侨城房地产 全资子公司	深圳	建筑业	6,000.00	工业务 房屋建筑、 工程施工总 承包	19219426-7	7,028.26	---
华侨城高尔夫	华侨城房地产 全资子公司	深圳	娱乐业	100.00	高尔夫球练 习场；场地 租赁	72301917-8	100.00	---
侨城装饰	华侨城房地产 全资子公司	深圳	建筑业	44.00	装饰工程设 计与施工	19217987-6	44.00	---
上海天祥 华侨城 (注B)	华侨城房地产 控股公司	上海	房地 产 业	71,333.39	房地产开发	74805502-8	227,919.27	---
华侨城会所	华侨城房地产 全资子公司	深圳	服务业	200.00	提供会所经 营管理；会 所场地出租 服务	78136342-8	200.00	---
天津华侨城 (注C)	华侨城房地产 控股公司	天津	旅游 业、 房地 产 业	100,000.00	房地产开发	69740808-0	100,000.00	---
天津丽湖	天津华侨城之 全资子公司	天津	旅游 业	1,000.00	开发经营及 管理主体公 园；会议服 务	56265594-9	1,000.00	---
上海置地	华侨城房地产 全资子公司	上海	房地 产 业	150,000.00	房地产开发 经营	551533444	150,000.00	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
西安华侨城	华侨城房地产控股公司	西安	房地产业	20,000.00	房地产开发	69383289-6	20,000.00	---
侨城加油	华侨城房地产控股公司	深圳	商业	77.00	汽油、柴油、润滑油剂、汽车美容产品、副食品销售等	19219228-8	321.69	---
北京物业	华侨城物业控股公司	北京	服务业	500.00	物业管理	76142608-1	500.00	---
北京四方	华侨城房地产控股公司	北京	投资公司	1,150.00	投资管理、企业管理咨询	75013609-7	2,787.40	---
上海万锦置业	华侨城房地产全资子公司	上海	房地产业	5,000.00	房地产开发经营	73852564-7	30,000.00	---
上海浦深	华侨城房地产控股公司	上海	投资公司	800.00	投资管理	74618747-3	800.00	---

(续)

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	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

子公司名称	直接持股 比例 (%)	间接持股 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
侨建监理	---	100	100	是	---	---	---
华侨城物业 (注 A)	45	55	100	是	---	---	---
侨香加油	---	60	60	是	371.89	---	---
消防安装	---	100	100	是	---	---	---
建筑安装	---	100	100	是	---	---	---
华侨城高尔夫	---	100	100	是	---	---	---
侨城装饰	---	100	100	是	---	---	---
上海天祥华侨城 (注 B)	---	86.12	87.24	是	28,157.88	---	---
华侨城会所	---	100	100	是	---	---	---
天津华侨城 (注 C)	40	60	100	是	---	---	---
天津丽湖	---	100	100	是	---	---	---
上海置地	---	100	100	是	---	---	---
西安华侨城	---	100	100	是	---	---	---
侨城加油	---	60	60	是	520.90	---	---
北京物业	---	85.30	100	是	---	---	---
北京四方	---	70	70	是	2,978.07	---	---
上海万锦置业	---	100	100	是	---	---	---
上海浦深	---	50	50	是	2,428.33	---	---

注：A. 华侨城物业于 1995 年 6 月 20 日成立，领取注册号为 4403001103062179 号企业法人营业执照。注册资本为人民币 600 万元，华侨城房地产持有该公司 55% 的股权，华侨城集团持有该公司 45% 的股权。2009 年购入华侨城集团持有的 45% 股权，重组后

本公司直接和间接持有其 100% 的股权。

B. 上海天祥华侨城于 2003 年 3 月 13 日成立，领取了上海市工商行政管理局颁发的 3101122086814 号企业法人营业执照，成立时注册资本为人民币 10,000 万元。2007 年 11 月 10 日，股东会决议以资本公积转增资本，注册资本人民币 20,000 万元。2008 年 4 月 28 日根据该公司股东会决议，增加注册资本 51,333.39 万元，由华侨城房地产以货币资金单方增资，本次增资后：注册资本为人民币 71,333.39 万元，其中华侨城房地产持有该公司 85% 的股权，上海天祥实业有限公司持有该公司 12.76% 的股权，上海浦深持有该公司 2.24% 的股权。2009 年重组后本公司持有其 86.12% 的股权，表决权比例为 87.24%。

C. 天津华侨城由华侨城房地产和本公司共同出资设立，投资比例分别为 60% 和 40%，注册资本为人民币 100,000 万元，并于 2009 年 11 月 18 日经天津市工商行政管理局核准成立，营业执照号 120110000078630，营业期限 50 年。

②香港华侨城及其控股子公司

香港华侨城于 1997 年 10 月经中华人民共和国对外贸易经济合作部批准成立，由华侨城集团出资设立，并于 1997 年 10 月 31 日在香港注册，原法定股本为港币 100.00 万元，分为 100.00 万股每股面值港币 1 元的普通股。于 2000 年 12 月 30 日，该公司将法定股本增至港币 45,500.00 万元，分为 45,500.00 万股每股面值港币 1 元的普通股。经中华人民共和国商务部商合批（2008）714 号批复，注册资本变更至港币 80,100.00 万元，总投资变更至港币 80,500.00 万元（实收资本港币 45,500.00 万元）。

2009 年重组公司从华侨城集团购入其 100% 的股权，重组后公司合计持有其 100% 的股权。

2010 年 1 月 20 日，本公司对其增资港币 34,600.00 万元，增资后的实收资本为港币 80,100.00 万元。

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
PacificClimaxLimited	英属维尔京群岛	投资	美元 1 元	投资控股		美元 1 元	---
OCTTravelInvestmentLimited	英属维尔京群岛	投资	美元 1 元	投资控股		美元 1 元	---
宽利发展有限公司	英属维尔京群岛	投资	美元 1 元	投资控股		美元 1 元	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
华侨城亚洲（注A）	英属开曼群岛	投资	港币2亿元	投资控股		港币8.1亿元	---
深圳港威置业策划有限公司	深圳	投资	港币500万元	房地项目策划及信息咨询	782751158-8	港币500万元	---
华侨城企业有限公司	香港	投资	港币1元	投资控股		港币1元	---
群陞发展有限公司	香港	投资	港币1元	投资控股		港币1元	---
盈丰有限公司	英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股		美元1元	---
OCTInvestmentsLimited	英属维尔京群岛	投资	美元100元	投资控股		美元100元	---
ForeverGalaxiesLimited	英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股		美元1元	---
裕冠国际有限公司	英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股		美元1元	---
MiracleStoneDevelopmentLimited	英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股		美元1元	---
华力控股	香港	投资	港币100万元	投资控股		港币100万元	---
GrandSignalLimited	英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股		美元1元	---
耀豪国际	香港	投资	港币1元	投资控股		港币1元	---
荣添投资有限公司	香港	投资	港币1元	投资控股		港币1元	---
汇骏发展有限公司	香港	投资	港币1元	投资控股		港币1元	---
兴永投资有限公司	香港	投资	港币100元	投资控股		港币100元	---
锐振有限公司	香港	投资	港币1元	投资控股		港币1元	---
创力发展有限公司	香港	投资	港币1元	投资控股		港币1元	---
深圳华力（注B）	深圳	制造加工	港币4000万元	制造及销售纸箱及纸质品	61881654-6	港币4000万元	---
上海华励（注B）	上海	制造加工	5,500.00	制造及销售纸	60737971-5	5,500.00	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
中山华力（注B）	中山	工 制造加 工	港币 4,000 万元	箱及纸质品 制造及销售纸 箱及纸质品	74367181-7	港币 4000 万元	---
中山华励（注B）	中山	工 制造加 工	港币 500 万 元	箱及纸质品 制造及销售纸 箱及纸质品	68440258-7	港币 500 万元	---
安徽华力（注B）	安徽	工 制造加 工	港币 4000 万元	箱及纸质品 制造及销售纸 箱及纸质品	76276957X	港币 4000 万元	---
惠州华力（注B）	惠州	工 制造加 工	港币 9000 万元	箱及纸质品 制造及销售纸 箱及纸质品	79932011-9	港币 9000 万元	---
华励惠州（注B）	惠州	工 制造加 工	港币 1000 万元	箱及纸质品 制造及销售纸 箱及纸质品	68061271-2	港币 1000 万元	---
深圳华友包装（注B）	深圳	工 制造加 工	300.00	箱及纸制品 制造及销售纸 箱及纸制品	76198355-8	300.00	---
成都华侨城（注C）	成都	旅游业、 房地 产 业	61,200.00	房地产开发与 经营；旅游设施 开发与经营	78012858-1	61,200.00	---
成都天府华侨城湖滨商业管 理有限公司	成都	商业	1,000.00	企业管理咨询； 市场营销策划； 餐饮娱乐项目 管理	67965282-1	1,000.00	---
成都天府华侨城创展商业区 管理有限公司	成都	商业	1,000.00	企业管理咨询； 市场营销策划； 餐饮娱乐项目 管理	67965285-6	1,000.00	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
成都天府华侨城大剧院管理有限公司	成都	剧院	1,000.00	提供演出场地； 舞美设计	67965280-5	1,000.00	---
成都天府华侨城万汇商城管 理有限公司	成都	娱乐	1,000.00	企业管理咨询； 市场营销策划； 餐饮娱乐项目 管理	67965279-2	1,000.00	---
成都天府华侨城都市娱乐有 限公司	成都	商业	1,000.00	餐饮娱乐项目 管理；文化交流 活动的组织策划	67965278-4	1,000.00	---
成都天府华侨城公园广场管 理有限公司	成都	商业	1,000.00	市场营销策划； 餐饮娱乐项目 管理；文化交流 活动组织策划	67965287-2	1,000.00	---
成都天府华侨城酒店管理有 限公司	成都	酒店	1,000.00	酒店、餐饮娱乐 项目管理；企业 管理咨询；市场 营销策划	67965291-X	1,000.00	---
成都天府华侨城纯水岸商业 管理有限公司	成都	商业	1,000.00	企业管理咨询； 市场营销策划； 餐饮娱乐项目 管理	67965281-3	1,000.00	---
成都天府华侨城商业广场管 理有限公司	成都	商业	1,000.00	企业管理咨询； 市场营销策划； 餐饮娱乐项目	67965293-6	1,000.00	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
管理							
(续)							
子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	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
PacificClimaxLimited	---	100	100	是	---	---	---
OCTTravelInvestmentLimited	---	100	100	是	---	---	---
宽利发展有限公司	---	100	100	是	---	---	---
华侨城亚洲 A	---	57.072	57.072	是	61,582.63	---	---
深圳港威置业策划有限公司	---	100	100	是	---	---	---
华侨城企业有限公司	---	100	100	是	---	---	---
群陞发展有限公司	---	100	100	是	---	---	---
盈丰有限公司	---	57.072	100	是	---	---	---
OCTInvestmentsLimited	---	57.072	100	是	---	---	---
ForeverGalaxiesLimited	---	57.072	100	是	---	---	---
裕冠国际有限公司	---	57.072	100	是	---	---	---
MiracleStoneDevelopmentLimited	---	57.072	100	是	---	---	---

子公司名称	直接 持股 比例 (%)	间接持股 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
华力控股	---	57.072	100	是	---	---	---
GrandSignalLimited	---	57.072	100	是	---	---	---
耀豪国际	---	57.072	100	是	---	---	---
荣添投资有限公司	---	57.072	100	是	---	---	---
汇骏发展有限公司	---	57.072	100	是	---	---	---
兴永投资有限公司	---	57.072	100	是	---	---	---
锐振有限公司	---	57.072	100	是	---	---	---
创力发展有限公司	---	57.072	100	是	---	---	---
深圳华力(注B)	---	57.072	100	是	---	---	---
上海华励(注B)	---	57.072	100	是	---	---	---
中山华力(注B)	---	57.072	100	是	---	---	---
中山华励(注B)	---	57.072	100	是	---	---	---
安徽华力(注B)	---	57.072	100	是	---	---	---
惠州华力(注B)	---	57.072	100	是	---	---	---
华励惠州(注B)	---	57.072	100	是	---	---	---
深圳华友包装(注B)	---	57.072	100	是	---	---	---
成都华侨城(注C)	24.20	78.11	100	是	---	---	---
成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司	---	78.11	100	是	---	---	---
成都天府华侨城创展商业区管理有限公司	---	78.11	100	是	---	---	---
成都天府华侨城大剧院管理有限公司	---	78.11	100	是	---	---	---
成都天府华侨城万汇商城管理有限公司	---	78.11	100	是	---	---	---

子公司名称	直接 持股 比例 (%)	间接持股 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
成都天府华侨城都市娱乐有限公司	---	78.11	100	是	---	---	---
成都天府华侨城公园广场管理有限公司	---	78.11	100	是	---	---	---
成都天府华侨城酒店管理有限公司	---	78.11	100	是	---	---	---
成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司	---	78.11	100	是	---	---	---
成都天府华侨城商业广场管理有限公司	---	78.11	100	是	---	---	---

注：A. 华侨城亚洲于2005年2月28日根据开曼群岛法例第22章公司法（1961年法例3（经综合及修订））在开曼群岛注册成立为豁免有限公司，原法定股本为港币39.00万元，分为390.00万股面值港币0.10元的普通股。2005年期间，通过重组、配售及公开发售股份新增法定股本199,610万股，每股面值港币0.1元，其法定股本增至港币20,000万元。2007至2008年，通过配售及定向增发至2009年底香港华侨城持有该公司56.704%的股权。公司主要从事制造及销售纸箱及纸制品。2009年重组后本公司持有其56.704%的股权。2010年6月以每股认购价5港元向香港华侨城发行9,180万股，至2010年底香港华侨城持有其57.072%的股权。

B. 该等公司为华侨城亚洲全资子公司，主要经营范围为：从事生产经营国际标准的瓦楞纸及纸箱及商标印刷业务。

C. 成都华侨城于2005年10月31日成立，领取了企合川蓉总字第003774号企业法人营业执照。注册资本为人民币40,000万元，其中：华侨城房地产持有该公司38%的股权，本公司持有该公司35%的股权、耀豪国际持有该公司25%的股权、华侨城集团持有该公司2%的股权。2009年本公司购入华侨城集团持有的2%股权，重组后本公司持有其89.18%的股权，表决权比例为100%。

2010年9月，由耀豪国际单方增资，注册资本变更为人民币61,200万元。增资完成后，耀豪国际、华侨城房地产和本公司分别持有成都华侨城51%、24.8%和24.2%的股权。

③ 华侨城投资

华侨城投资于2003年6月25日在深圳注册成立，注册资本为人民币20,000.00万元，华侨城集团持有51.00%的股权，华侨城房地产持有49.00%的股权。2009年重组本公司向华侨城集团购入其持有的51.00%的股权，重组后本公司持有其100%的股权。秋实公司为华侨城投资的全资子公司。

④华中发电

华中发电系经深圳市人民政府外复[1990]163号文批准，于1990年6月6日成立的有限责任公司，注册资本为人民币4,257.33万元，华侨城集团持有其71.83%的股权，水电公司持有其28.17%的股权，营业期限为20年。2009年重组本公司向华侨城集团购入其持有的71.83%股权，重组后本公司持有其100%的股权。

⑤水电公司

水电公司于1989年6月10日在深圳注册成立，注册资本为人民币1,000.00万元，华侨城集团持有其100.00%股权。2009年本公司从华侨城集团购入其100%的股权，重组后本公司持有其100%的股权。

⑥原酒店集团下属子公司

酒店集团成立于1999年10月18日，华侨城房地产和华侨城集团分别持有该公司18.00%和82.00%的股权。2009年本公司从华侨城集团购入其82%的股权，重组后公司持有其100%的股权。2010年6月，公司第五届董事会执行委员会2010年第五次会议审议批准了酒店集团的重组方案，由本公司在收购华侨城房地产持有其18%的股权基础上吸收合并并注销酒店集团法人资格，华侨城大酒店、海景酒店和酒店管理公司成为本公司之子公司。2010年12月25日，酒店集团完成工商注销登记。

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	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
华侨城大酒店	全资子公司	深圳	服务业	HKD72,241.70	住宿, 餐饮服务	61881633-5	HKD72,241.70	---
海景酒店	全资子公司	深圳	服务业	12,000.00	住宿, 餐饮服务	19245584-2	12,000.00	---
酒店管理公司	全资子公司	深圳	服务业	15,000.00	酒店管理	19217649-9	15,000.00	---
酒店置业	全资子公司	深圳	旅游业	48,000.00	房地产开发; 提供酒店管理 管理服务	56153607-5	48,000.00	---
城市客栈	酒店管理公司 之全资子公司	深圳	服务业	13,140.00	住宿、餐饮	19222398-8	13,140.00	---
兴侨实业	酒店管理公司 之全资子公司	深圳	制造业	1,000.00	房屋出租	27929828-8	1,000.00	---
华侨城培训中心	酒店管理公司 之全资子公司	深圳	服务业	20.00	培训	74661203-8	20.00	---
人力资源公司	酒店管理公司 之全资子公司	深圳	服务业	300.00	求职登记, 职业介绍	76046889-6	300.00	---
番禺华力	酒店管理公司 之全资子公司	广州	制造业	300.00	印刷包装	72378549-7	300.00	---

(续)

子公司名称	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	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
华侨城大酒店(注A)	95.02	4.98	100	是	---	---	---
海景酒店(注B)	82	18	100	是	---	---	---

子公司名称	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	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
酒店管理公司(注C)	100	---	100	是	---	---	---
酒店置业(注D)	100	---	100	是	---	---	---
城市客栈(注E)	---	100	100	是	---	---	---
兴侨实业	---	100	100	是	---	---	---
华侨城培训中心	---	100	100	是	---	---	---
人力资源公司	---	100	100	是	---	---	---
番禺华力	---	100	100	是	---	---	---

注: A.华侨城大酒店原名深圳湾大酒店,系经广东省经济特区管理委员会以特管[1981]028号文批准的中外合作经营企业,于1984年1月30日经工商行政管理部门批准正式成立,领取企作粤深总字第200271号企业法人营业执照。2002年11月15日,酒店集团分别受让华侨城房地产和香港华侨城持有的华侨城大酒店55%和5%的股权。该转让完成后,酒店集团、华侨城房地产和香港华侨城分别持有华侨城大酒店60%、15%和25%的股权。2009年重组后本公司通过酒店集团、华侨城房地产和香港华侨城间接持有其100%的股权。

2010年2月4日,由酒店集团单方增资港币63,241.70万元,注册资本变更为港币72,241.70万元。增资完成后,酒店集团、华侨城房地产和香港华侨城分别持有华侨城大酒店95.02%、1.87%和3.11%的股权。2010年酒店集团注销后,本公司直接持有该公司95.02%的股权。

B.海景酒店系经深圳市人民政府批准于1997年12月25日成立的有限公司,领取深司字第N38054号企业法人营业执照,注册资本为人民币3,000万元。2002年3月20日酒店集团与华侨城房地产签订股权转让协议,华侨城房地产将持有的海景酒店27%的股权

转让给酒店集团，同年6月15日经海景酒店股东会决议，海景酒店注册资本由3,000万元增加到12,000万元，增加注册资本后，酒店集团和华侨城房地产分别持有该公司股权的82%和18%。2009年重组后本公司通过酒店集团和华侨城房地产间接持有其100%的股权。2010年酒店集团注销后，本公司直接持有该公司82%的股权。

C.酒店管理公司系经深圳市工商行政管理局批准于1985年6月28日成立的国有企业。1998年8月改制成为有限责任公司，领取深司字N53132号企业法人营业执照，注册资本2,280万元，由华侨城集团和华侨城总部工会委员会共同出资，出资比例分别为80%和20%。2005年9月15日华侨城集团将其持有的酒店管理公司60%的股份转让给酒店集团，华侨城集团总部工会委员会将其持有的酒店管理公司20%的股份转让给酒店集团。转让完成后，酒店集团持有酒店管理公司80%的股份，华侨城集团持有酒店管理公司20%的股份。2007年10月根据酒店管理公司股东大会决议，酒店管理公司的注册资本由人民币2,280万元增加至人民币15,000万元，增资后各股东持股比例不变。2009年重组本公司购入华侨城集团持有的20%股权。2010年酒店集团注销后，本公司直接持有其100%股权。

D.酒店置业系经深圳市市场监督管理局核准由酒店集团投资于2010年8月30日成立的有限责任公司，注册资本为人民币48,000万元。酒店集团注销后，本公司直接持有其100%股权。

E.城市客栈系1993年4月23日成立的全民企业，2003年改制成为有限责任公司，领取深司字N87231号企业法人营业执照，注册资本为420万元，股东分别为酒店管理公司及兴侨实业，出资比例分别为90%和10%。2007年11月经股东大会决议，将注册资本增加至13,140.00万元，增资后各股东持股比例不变。2009年重组后本公司持有其100%的股权。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位金额：人民币万元

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	组织机构代码证
旅游策划公司	有限公司	深圳	服务业	200.00	旅游项目策划、旅游规划业务	200.00	200.00	75045759-5

(续)

子公司名称	直接持股比例(%)	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
旅游策划公司	100.00	100.00	是	---	---	---

旅游策划公司由本公司、深圳华侨城控股股份有限公司工会委员会以及高军、曹珊等 10 名自然人共同出资成立，投资比例分别为 19%、28%、53%，注册资本 200 万元。于 2003 年 5 月 26 日经深圳市工商行政管理局核准成立，领取深司字 S86548 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。根据本公司第四届董事会第一次临时会议决议，本公司受让深圳华侨城控股股份有限公司工会委员会和高军、曹珊、丁新等 10 名自然人持有该公司的 81% 股权，受让后，本公司持有该公司 100% 的股权。

2、合并范围发生变更的说明

合并范围发生变更的情况详见附注六、3。

3、报告期新纳入合并范围的主体和报告期不再纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产	本期净利润
上海置地(注 A)	1,468,717,494.65	-31,282,505.35
哈克公司(注 B)	79,618,651.56	-381,348.44
天津丽湖(注 C)	9,992,175.85	-7,824.15
酒店置业(注 D)	475,299,332.65	-4,700,667.35

注：A.上海置地为本期新设公司。

B.哈克公司为本期新设公司。

C.天津丽湖为本期新设公司。

D. 酒店置业为本期新设公司。

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

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润	不纳入合并范围原因
酒店集团	819,397,864.28	34,554,273.88	吸收合并
工程检测	1,643,282.79	9,439.12	注销

注：本公司本期吸收合并酒店集团，其相关资产、负债并入本公司。

4、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

项目	资产和负债项目	
	2010年12月31日	2010年1月1日
	1 美元 =6.6227 人民币	1 美元 = 6.8282 人民币
	1 港币 =0.85093 人民币	1 港币 =0.88048 人民币
项目	收入、费用和现金流量项目	
	2010年度	2009年度
	1 美元 =6.6767 人民币	1 美元 =6.8314 人民币
	1 港币 =0.85093 人民币	1 港币 =0.88048 人民币

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，期初指 2010 年 1 月 1 日，期末指 2010 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金:			3,251,302.84			4,544,876.24
其中: 人民币			3,148,984.20			4,487,903.47
港币	32,378.63	0.8509	27,544.53	33,889.04	0.8805	29,839.30
美元	6,282.42	6.6227	41,601.26	3,972.69	6.8282	27,126.32
欧元	3,766.86	8.8065	33,172.85	0.73	9.7972	7.15
银行存款:			5,423,633,156.53			2,909,369,301.45
其中: 人民币			5,346,807,928.96			2,584,339,180.28
港币	50,205,052.17	0.8509	42,746,882.28	303,342,477.07	0.8805	267,093,051.06
美元	5,133,148.95	6.6227	33,995,328.08	5,611,548.67	6.8282	38,316,776.63
欧元	9,056.29	8.8065	79,753.98	2,002,632.87	9.7972	19,620,194.75
瑞士法郎	14.47	7.0559	102.10	14.47	6.8228	98.73
加元	478.65	6.6043	3,161.13	---	---	---
其他货币资			26,361,475.55			85,340,263.39
金:						
其中: 人民币			26,361,475.55			85,340,263.39
合计			5,453,245,934.92			2,999,254,441.08

注: 其他货币资金期末数额中包括不可随时支取的各类保证金存款 26,240,479.36 元, 其中承兑汇票保证金为 6,000,000.00 元, 保函保证金 20,240,479.36 元。

2、交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性权益工具投资-股票投资	---	225,521.74
合计	---	225,521.74

3、应收票据

(1) 应收票据分类

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	91,040,194.37	56,090,826.06

种类	期末数	期初数
合计	91,040,194.37	56,090,826.06

(2) 本期应收关联方票据见附注八、9。

(3) 应收票据中无已质押的应收票据情况。

(4) 本期无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据情况。

(5) 期末已经背书给其他方但尚未到期的票据情况（金额最大的前五项）

出票单位	出票日期	到期日	金额	是否已终止确认	备注
珠海格力电器股份有限公司	2010.10.28	2011.04.28	4,982,001.57	否	
康佳集团	2010.12.07	2011.05.06	4,301,620.65	否	
康佳集团	2010.12.28	2011.06.09	3,911,446.35	否	
康佳集团	2011.12.07	2011.05.06	3,863,308.15	否	
康佳集团	2010.11.03	2011.03.07	3,748,549.88	否	
合计			20,806,926.60		

4、应收股利

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	61,555,628.90	204,628,031.35	211,556,628.90	54,627,031.35		
其中：招商华侨城	61,555,628.90	204,628,031.35	211,556,628.90	54,627,031.35		否
合计	61,555,628.90	204,628,031.35	211,556,628.90	54,627,031.35		

注：期末余额为应收招商华侨城分红款。

5、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	199,610,630.17	94.57	10,373,835.40	5.20
组合 1：账龄组合	199,610,630.17	94.57	10,373,835.40	5.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	11,465,604.60	5.43	11,465,604.60	100.00

合计	211,076,234.77	100.00	21,839,440.00	10.35
----	-----------------------	---------------	----------------------	--------------

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	189,759,263.17	94.30	10,887,085.91	5.74
组合 1: 账龄组合	189,759,263.17	94.30	10,887,085.91	5.74
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	11,465,604.60	5.70	11,465,604.60	100.00
合计	201,224,867.77	100.00	22,352,690.51	11.11

注: 单项金额重大的应收账款划分的标准为单项金额大于期末余额的 10% 的款项。

(2) 应收账款按账龄列示

项目	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	178,720,080.02	84.76	175,113,763.70	87.01
1 至 2 年	15,570,120.96	7.38	10,639,340.23	5.29
2 至 3 年	4,600,778.84	2.18	3,360,576.10	1.67
3 至 4 年	1,788,056.05	0.28	51,475.24	0.03
4 至 5 年	51,095.92	0.50	6,253,821.00	3.11
5 年以上	10,346,102.98	4.90	5,805,891.50	2.89
合计	211,076,234.77	100.00	201,224,867.77	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 期末无单项金额重大的应收账款坏账准备计提情况。

② 按账龄组合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	177,007,780.15	88.67	3,661,703.72	175,113,763.70	92.28	7,004,082.02
1 至 2 年	15,570,120.96	7.80	5,558,326.12	10,639,340.23	5.61	2,819,617.65
2 至 3 年	4,600,778.84	2.30	769,320.17	3,360,576.10	1.77	839,178.99
3 至 4 年	1,788,056.05	0.90	54,493.44	51,475.24	0.03	36,054.61
4 至 5 年	51,095.92	0.03	200.00	594,107.90	0.31	188,152.64
5 年以上	592,798.25	0.30	329,791.95	---	---	---
合计	199,610,630.17	100.00	10,373,835.40	189,759,263.17	100.00	10,887,085.91

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
段文茂	2,657,918.00	100.00	2,657,918.00	收回的可能性小
北京华亿联盟文化传媒投资有限公司	3,007,686.60	100.00	3,007,686.60	收回的可能性小
北京东方正艺影视传播有限公司	5,800,000.00	100.00	5,800,000.00	收回的可能性小
合计	11,465,604.60	100.00	11,465,604.60	

(4) 报告期应收账款中应收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况详见附注八、9、关联方应收应付款项。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
北京东方正艺影视传播有限公司	非关联	5,800,000.00	5 年以上	2.75
康佳集团	关联	5,343,841.00	1 年以内	2.53
深圳施乐高科技有限公司	非关联	4,751,618.56	1 年以内	2.25
佳能 (中山) 办公设备有限公司	非关联	3,051,222.72	1 年以内	1.45
北京华亿联盟文化传媒投资有限公司	非关联	3,007,686.60	5 年以上	1.42
合计		21,954,368.88		10.40

(6) 应收关联方账款情况

详见附注八、9 关联方应收应付款项。

6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	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款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	278,495,367.72	91.30	25,561,034.30	9.18
组合 1: 账龄组合	278,495,367.72	91.30	25,561,034.30	9.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	26,534,838.93	8.70	26,534,838.93	100.00
合计	305,030,206.65	100.00	52,095,873.23	17.08

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	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款	---	---	---	---

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	876,973,689.50	97.07	29,384,312.88	7.96
组合 1: 账龄组合	876,973,689.50	97.07	29,384,312.88	7.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	26,534,838.93	2.93	26,534,838.93	100.00
合计	903,508,528.43	100.00	55,919,151.81	6.19

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	139,145,014.50	45.62	658,073,442.32	72.83
1 至 2 年	39,813,400.20	13.05	178,769,230.43	19.79
2 至 3 年	65,756,721.09	21.56	17,315,160.89	1.92
3 至 4 年	13,592,328.14	4.46	3,251,757.61	0.36
4 至 5 年	1,203,951.08	0.39	1,811,802.03	0.20
5 年以上	45,518,791.64	14.92	44,287,135.15	4.90
合计	305,030,206.65	100.00	903,508,528.43	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 本期无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

② 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

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	139,145,014.50	49.96	2,661,311.41	658,073,442.32	75.04	4,285,026.58
1 至 2 年	39,813,400.20	14.30	2,692,341.57	178,769,230.43	20.38	6,497,372.94
2 至 3 年	65,756,721.09	23.61	2,110,289.82	17,315,160.89	1.97	327,420.64
3 至 4 年	13,592,328.14	4.88	377,140.12	3,251,757.61	0.37	533,501.41
4 至 5 年	1,203,951.08	0.43	632,987.00	1,811,802.03	0.21	387,095.74
5 年以上	18,983,952.71	6.82	17,086,964.38	17,752,296.22	2.03	17,353,895.57
合计	278,495,367.72	100.00	25,561,034.30	876,973,689.50	100.00	29,384,312.88

③ 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
兴宁华中电力有限公司	26,534,838.93	100.00	26,534,838.93	该公司因经营严重亏损进入破产程序, 预计难以收回
合计	26,534,838.93	100.00	26,534,838.93	

(4) 报告期其他应收款中应收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况详见附注八、9、关联方应收应付款项。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
青岛李沧区人民政府	非关联方	70,000,000.00	1 年以内	22.95
兴宁华中电力有限公司	关联方	26,534,838.93	5 年以上	8.70
北京市朝阳区市政管理委员会	非关联方	17,970,000.00	1-2 年	5.89
成都电业局	非关联方	13,207,589.85	1 年以内	4.33
深圳市南山区教育局	非关联方	4,500,000.00	1-2 年	1.48
合计		132,212,428.78		43.35

(6) 应收关联方款项情况

详见附注八、9 关联方应收应付款项。

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,099,085,874.77	96.25	390,962,928.61	45.39
1 至 2 年	116,825,091.30	3.63	375,370,779.80	43.58
2 至 3 年	2,843,939.27	0.09	93,908,018.28	10.90
3 年以上	1,156,979.93	0.03	1,119,410.76	0.13
合计	3,219,911,885.27	100.00	861,361,137.45	100.00

(2) 预付款项金额前五名的单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	预付时间	未结算原因
武汉市国土资源局	非关联方	2,300,000,000.00	2010 年	预付土地出让金
西安曲江新区财政局	非关联方	350,000,000.00	2010 年	预付土地出让金
江苏省华建建筑股份有限公司深圳分公司	非关联方	225,050,000.00	2010 年	未到期结算
深圳报业集团	非关联方	18,308,998.00	2009 年	未到期结算
上海佘山国家旅游度假区联合发展总公司	非关联方	6,143,780.35	2009 年	预付土地款
合计		2,899,502,778.35		

(3) 期末预付款项中无预付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

8、存货

(1) 存货分类

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：			
开发成本	17,493,093,972.27	---	17,493,093,972.27
开发产品	1,874,239,663.19	---	1,874,239,663.19
小计	19,367,333,635.46	---	19,367,333,635.46
非房地产开发项目：			
原材料	162,203,910.06	5,035,173.05	157,168,737.01
影视剧本	4,153,791.79	1,913,000.00	2,240,791.79
低值易耗品	905,386.26	---	905,386.26
库存商品	49,623,505.21	5,831,206.03	43,792,299.18
在产品	1,794,643.68	---	1,794,643.68
发出商品	1,481,718.97	---	1,481,718.97
小计	220,162,955.97	12,779,379.08	207,383,576.89
合计	19,587,496,591.43	12,779,379.08	19,574,717,212.35

(续)

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：			
开发成本	8,028,653,729.28	---	8,028,653,729.28
开发产品	897,660,019.23	---	897,660,019.23
小计	8,926,313,748.51	---	8,926,313,748.51
非房地产开发项目：			
原材料	98,295,023.99	3,916,927.59	94,378,096.40
影视剧本	18,797,503.34	1,913,000.00	16,884,503.34
低值易耗品	19,372,346.71	---	19,372,346.71
库存商品	41,731,739.52	5,426,186.66	36,305,552.86
在产品	2,357,700.78	---	2,357,700.78
发出商品	3,723,943.73	---	3,723,943.73
小计	184,278,258.07	11,256,114.25	173,022,143.82
合计	9,110,592,006.58	11,256,114.25	9,099,335,892.33

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	期初数	期末数
华侨城房地产项目	2007年	2,127,054,340.77	3,117,410,574.71
天祥华侨城项目	2008年	1,484,564,989.38	2,938,167,558.53
上海万锦项目	2005年	1,457,895,531.91	1,730,346,360.41
西安华侨城项目	2009年	104,054.00	406,811,969.23
天津华侨城项目	2009年	1,337,715.40	3,089,092,350.92

项目名称	开工时间	期初数	期末数
上海置地项目	2010年	---	3,587,920,828.89
北京华侨城项目	2007年	464,637,277.60	276,431,269.52
成都华侨城项目	2007年	1,238,533,499.55	1,303,607,343.44
武汉华侨城项目	2010年	---	96,290,271.05
东部华侨城项目	2008年	955,490,861.72	428,229,499.28
泰州华侨城项目	2009年	97,149,384.43	38,896,987.41
云南华侨城项目	2009年	201,886,074.52	199,099,756.36
酒店置业项目	2010年	---	280,789,202.52
合计		8,028,653,729.28	17,493,093,972.27

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
华侨城房地产项目	2010年	289,621,610.85	1,368,120,744.41	1,227,354,009.24	430,388,346.02
天祥华侨城项目	2010年	285,553,256.50	1,645,926,376.74	1,009,999,530.42	921,480,102.82
北京华侨城项目	2010年	98,662,877.14	484,171,592.94	427,591,272.59	155,243,197.49
成都华侨城项目	2010年	150,342,729.97	842,782,012.54	896,606,683.73	96,518,058.79
东部华侨城项目	2010年	73,479,544.77	1,106,641,857.60	1,015,405,222.31	164,716,180.05
泰州华侨城项目		---	271,208,816.56	165,315,038.54	105,893,778.02
合计		897,660,019.23	5,718,851,400.79	4,742,271,756.83	1,874,239,663.19

(4) 无分期收款开发产品明细情况。

(5) 存货跌价准备变动情况

项目	期初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回数	转销数	
开发成本	---	---	---	---	---
开发产品	---	---	---	---	---
分期收款开发产品	---	---	---	---	---
周转房	---	---	---	---	---
原材料	3,916,927.59	1,175,160.19	56,914.73	---	5,035,173.05
影视剧本	1,913,000.00	---	---	---	1,913,000.00
低值易耗品	---	---	---	---	---
库存商品	5,426,186.66	1,433,157.64	1,028,138.27	---	5,831,206.03
在产品	---	---	---	---	---

项目	期初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回数	转销数	
发出商品	---	---	---	---	---
合计	11,256,114.25	2,608,317.83	1,085,053.00	---	12,779,379.08

(6) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 298,629,899.56 元。

9、其他流动资产

项目	期末数	期初数
待摊费用	---	5,910,187.84
持有至到期投资	---	500,000,000.00
合计	---	505,910,187.84

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对合营企业投资	631,109,337.50	382,611,774.20	244,970,651.36	768,750,460.34
对联营企业投资	38,132,033.47	3,237,128.37	---	41,369,161.84
其他股权投资	55,121,299.00	---	---	55,121,299.00
减: 长期股权投资 减值准备	765,000.00	---	---	765,000.00
合计	723,597,669.97	385,848,902.57	244,970,651.36	864,475,921.18

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
锦绣中华	权益法	105,720,330.44	155,259,562.46	7,728,742.24	162,988,304.70
深圳世界之窗	权益法	138,368,457.14	232,770,808.82	5,968,131.74	238,738,940.56
长沙世界之窗	权益法	25,681,050.43	35,540,748.59	3,237,128.38	38,777,876.97
江通动画股份	成本法	54,979,299.00	54,979,299.00	---	54,979,299.00
华夏演出	成本法	100,000.00	100,000.00	---	100,000.00
星美机电	权益法	1,000,000.00	426,284.88	---	426,284.88
深圳物业管理研 究所	成本法	42,000.00	42,000.00	---	42,000.00
体育中心	成本法	1,400,000.00	1,400,000.00	---	1,400,000.00
招商华侨城物业	权益法	2,500,000.00	2,929,497.09	376,992.15	3,306,489.24
招商华侨城	权益法	50,000,000.00	240,149,469.13	123,567,256.70	363,716,725.83
兴侨科技	权益法	765,000.00	765,000.00	---	765,000.00
减: 长期股权投资 减值准备			765,000.00	---	765,000.00

合计	723,597,669.97	140,878,251.21	864,475,921.18
----	-----------------------	-----------------------	-----------------------

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
锦绣中华	49	49		---	---	3,009,874.99
深圳世界之窗	49	49		---	---	37,332,745.01
长沙世界之窗	25	25		---	---	---
江通动画股份	10.08	10.08		---	---	---
华夏演出	10	10		---	---	---
深圳物业管理研究所	5.25	5.25		---	---	---
体育中心	46.67	46.67		---	---	---
招商华侨城物业	50	50		---	---	---
招商华侨城	50	50		---	---	204,628,031.35
星美机电	50	50		---	---	---
兴侨科技	45	45		765,000.00	---	---
合计				765,000.00		244,970,651.35

(3) 对合营企业投资和联营企业投资

①合营企业情况

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 (万元)	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)
深圳世界之窗	有限公司	中国深圳	卢瑞安	旅游业	22,614.90	49	49
锦绣中华	有限公司	中国深圳	刘平春	旅游业	18,400.00	49	49
招商华侨城物业	有限公司	中国深圳	陈俊和	服务业	500.00	50	50
招商华侨城	有限公司	中国深圳	林少斌	房地产业	10,000.00	50	50

(续)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
深圳世界之窗	520,568,804.48	66,199,099.55	454,369,704.93	316,728,278.92	89,909,102.90
锦绣中华	342,323,961.12	51,695,231.35	290,628,729.77	149,329,537.35	23,438,220.81
招商华侨城	2,772,496,171.61	1,966,105,595.49	806,390,576.12	2,137,087,660.00	656,390,576.12

②联营企业情况

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 (万元)	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例
---------	------	-----	------	------	-----------	-------------	----------------

(%)

长沙世界之窗	有限公司	中国长沙	魏文彬	旅游业	10,000.00	25	25
--------	------	------	-----	-----	-----------	----	----

(续)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
长沙世界之窗	227,450,176.57	110,333,527.36	117,116,649.21	101,571,658.03	17,265,948.78

(4) 长期股权投资减值准备明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
兴侨科技	765,000.00	---	---	765,000.00
合计	765,000.00	---	---	765,000.00

11、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	1,637,160,884.57	331,599,133.97	323,039,434.64	1,645,720,583.90
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	---	---	---	---
减：投资性房地产减值准备	---	---	---	---
合计	1,637,160,884.57	331,599,133.97	323,039,434.64	1,645,720,583.90

(2) 按成本计量的投资性房地产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原值合计	2,132,024,675.36	331,599,133.97	230,179,149.22	2,233,444,660.11
房屋、建筑物	2,132,024,675.36	331,599,133.97	230,179,149.22	2,233,444,660.11
二、累计折旧和摊销合计	494,863,790.79	167,383,802.65	74,523,517.23	587,724,076.21
房屋、建筑物	494,863,790.79	167,383,802.65	74,523,517.23	587,724,076.21
三、减值准备合计	---	---	---	---
房屋、建筑物	---	---	---	---
四、账面价值合计	1,637,160,884.57			1,645,720,583.90
房屋、建筑物	1,637,160,884.57			1,645,720,583.90

注：本期折旧和摊销额为 167,383,802.65 元。

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产无账面价值高于可收回金额的情况。

(4) 截至 2010 年 12 月 31 日尚未办妥产权证的房屋建筑物账面价值为 873,432,233.57 元。

12、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	11,636,855,898.35	3,201,596,785.43	432,676,846.61	14,405,775,837.17
房屋及景区建筑物	6,767,467,093.49	1,884,241,966.66	154,859,177.75	8,496,849,882.40
机器设备	3,454,649,175.50	728,154,869.63	142,882,427.56	4,039,921,617.57
运输设备	191,434,926.49	36,041,507.36	9,631,862.72	217,844,571.13
电子设备	534,281,649.66	402,767,900.90	73,776,932.61	863,272,617.95
其他设备	689,023,053.21	150,390,540.88	51,526,445.97	787,887,148.12
二、累计折旧				
累计折旧合计	2,506,216,894.62	1,144,010,474.70	152,750,140.07	3,497,477,229.25
房屋及景区建筑物	987,140,521.72	502,246,335.48	10,261,098.63	1,479,125,758.57
机器设备	1,013,654,767.77	340,565,613.59	55,448,166.05	1,298,772,215.31
运输设备	87,387,249.18	25,915,472.24	8,792,837.40	104,509,884.02
电子设备	182,304,250.51	155,626,521.49	40,125,269.29	297,805,502.71
其他设备	235,730,105.44	119,656,531.90	38,122,768.70	317,263,868.64
三、账面净值合计	9,130,639,003.73			10,908,298,607.92
房屋及景区建筑物	5,780,326,571.77			7,017,724,123.83
机器设备	2,440,994,407.73			2,741,149,402.26
运输设备	104,047,677.31			113,334,687.11
电子设备	351,977,399.15			565,467,115.24
其他设备	453,292,947.77			470,623,279.48
四、减值准备合计	41,588,761.61	23,060,920.00	554,837.39	64,094,844.22
房屋及景区建筑物	12,330,745.63	---	---	12,330,745.63
机器设备	28,802,552.14	20,212,292.00	554,837.39	48,460,006.75
运输设备	127,100.00	---	---	127,100.00
电子设备	---	2,732,478.00	---	2,732,478.00
其他设备	328,363.84	116,150.00	---	444,513.84
五、账面价值合计	9,089,050,242.12			10,844,203,763.70
房屋及景区建筑物	5,767,995,826.14			7,005,393,378.20
机器设备	2,412,191,855.59			2,692,689,395.51
运输设备	103,920,577.31			113,207,587.11
电子设备	351,977,399.15			562,734,637.24
其他设备	452,964,583.93			470,178,765.64

注：本期折旧额为 1,144,010,474.70 元。本期由在建工程转入固定资产原价为 2,490,416,223.55 元。

(2) 截至 2010 年 12 月 31 日，尚未办妥产权证的房屋建筑物账面价值为 3,848,766,416.28 元。

13、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	1,874,441,372.66	---	1,874,441,372.66	1,684,948,352.88	---	1,684,948,352.88
酒店装修项目	2,068,254.61	---	2,068,254.61	4,289,480.85	---	4,289,480.85
强夯土方工程及设备工程	11,850,381.96	---	11,850,381.96	29,141,845.78	---	29,141,845.78
合计	1,888,360,009.23	---	1,888,360,009.23	1,718,379,679.51	---	1,718,379,679.51

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	预算数(万元)	期初数	本期增加数	本期转入固定资产数	其他减少数	期末数
上海华侨城项目	162,000.00	119,960,895.02	52,065,204.71	170,407,759.00	---	1,618,340.73
云南华侨城项目	24,500.00	20,548,310.61	95,550,604.26	---	---	116,098,914.87
深圳欢乐谷项目	24,000.00	11,947,633.54	130,455,712.21	5,506,800.00	2,704,252.87	134,192,292.88
北京华侨城项目	---	63,117,117.68	121,091,700.94	184,208,818.62	---	---
东部华侨城酒店	170,422.43	671,959,029.88	920,566,990.60	1,242,391,040.33	25,175,281.51	324,959,698.64
东部华侨城生态旅游区	205,716.00	284,668,129.07	441,923,501.14	379,862,490.69	---	346,729,139.52
欢乐海岸项目	250,000.00	349,589,325.84	462,579,377.33	76,875.00	---	812,091,828.17
成都欢乐谷项目	220,692.83	156,867,055.54	52,494,951.52	202,089,843.61	4,642,537.54	2,629,625.91
成都商业街项目	60,000.00	4,926,855.70	30,243,997.37	---	20,045,997.45	15,124,855.62
天津东丽湖项目	156,700.00	1,364,000.00	8,926,370.77	---	---	10,290,370.77
武汉东湖项目	---	---	110,706,305.55	---	---	110,706,305.55

工程名称	预算数(万元)	期初数	本期增加数	本期转入固定资产数	其他减少数	期末数
酒店装修	---	4,289,480.85	272,381,136.05	272,199,674.30	2,402,687.99	2,068,254.61
强夯土方工程及设备工程	---	29,141,845.78	16,381,458.18	33,672,922.00	---	11,850,381.96
合计		1,718,379,679.51	2,715,367,310.63	2,490,416,223.55	54,970,757.36	1,888,360,009.23

(续)

工程名称	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	工程投入占预算的比例(%)	工程进度(%)	资金来源
东部华侨城酒店	3,841,425.93	4,006,030.41	3.8	41	41	自有资金及金融机构贷款
东部华侨城生态旅游区	22,007,664.98	---	---	53	53	自有资金
深圳欢乐谷项目	870,000.00	870,000.00	4.37	54	60	金融机构贷款
欢乐海岸项目	40,099,631.94	26,225,401.98	4.94	32	32	金融机构贷款
成都商业街项目	57,636.33	51,849.09	3.91	20	20	金融机构贷款

14、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	1,492,740,591.42	1,518,742,384.46	1,105,874.41	3,010,377,101.47
土地使用权	1,478,073,922.35	1,517,092,491.46	---	2,995,166,413.81
软件	12,991,169.07	1,629,893.00	---	14,621,062.07
其他	1,675,500.00	20,000.00	1,105,874.41	589,625.59
二、累计折耗合计	87,824,110.72	64,367,728.37	---	152,191,839.09
土地使用权	83,096,638.45	62,347,473.13	---	145,444,111.58
软件	4,387,243.22	1,922,971.24	---	6,310,214.46
其他	340,229.05	97,284.00	---	437,513.05
三、减值准备累计金额合计	---	---	---	---
土地使用权	---	---	---	---
软件	---	---	---	---
其他	---	---	---	---
四、账面价值合计	1,404,916,480.70			2,858,185,262.38
土地使用权	1,394,977,283.90			2,849,722,302.23
软件	8,603,925.85			8,310,847.61
其他	1,335,270.95			152,112.54

注：本期摊销金额为 64,367,728.37 元。

(2) 无形资产期末数中无抵押担保等使用受限情况。

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日，本集团无形资产无账面价值高于可收回金额的情况。

15、商誉

(1) 商誉明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
增持上海天祥华侨城股份	1,140,491,268.66	---	---	1,140,491,268.66	412,759,359.39
收购上海万锦置业股份	22,008,762.44	---	---	22,008,762.44	---
合计	1,162,500,031.10	---	---	1,162,500,031.10	412,759,359.39

(2) 商誉减值测试方法和减值准备计提方法

2008 年 4 月，本公司之子公司华侨城房地产单方增持上海天祥华侨城之股权形成 1,140,491,268.66 商誉，该商誉与该公司开发项目相关，随着项目开发的陆续完成，该商誉中所包含的经济利益逐步实现，故随相关项目土地开发完成

实现销售时，计提相应的减值准备，进行摊销。

16、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
绿化费	2,282,330.69	---	2,282,330.69	---	---
演艺创作费	17,912,578.18	1,984,272.60	9,099,546.72	---	10,797,304.06
装修费	180,455,645.47	17,524,689.53	25,020,005.49	---	172,960,329.51
软件许可证费	79,635.00	---	33,510.00	---	46,125.00
其他	28,565,008.28	14,478,693.12	16,910,261.41	---	26,133,439.99
合计	229,295,197.62	33,987,655.25	53,345,654.31	---	209,937,198.56

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产		
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	147,952,370.99	119,843,312.65
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	345,344,809.05	177,532,837.06
留抵以后年度抵扣应纳税所得额的所得税资产	18,848,008.53	10,974,705.66
其他	95,522,076.88	38,719.51
小计	607,667,265.45	308,389,574.88
递延所得税负债		
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税负债 (注①)	3,114,456.29	3,114,456.29
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税负债 (注②)	3,966,876.57	151,740.20
小计	7,081,332.86	3,266,196.49

注：①因本公司之子公司华中发电 1997 年改制资产评估形成的预提所得税；

② 因本公司之子公司香港华侨城境内子公司尚未支付的已分配股利形成的预提所得税。

(2) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异

项目	期末数	期初数
递延所得税资产-暂时性差异		
开办费	42,973,979.64	72,321,122.65
预收房款	559,287,665.46	739,746,124.32
税法规定期内可抵扣亏损	91,700,891.19	43,600,166.07
减值准备	37,442,899.62	44,737,746.49
辞退福利	1,403,073.36	6,636,165.79

项目	期末数	期初数
内部交易未实现损益	277,054,484.47	283,950,457.28
固定资产折旧	135,929,544.35	89,549,346.69
其他(注)	1,400,156,241.33	59,821,406.71
合计	2,545,948,779.42	1,340,362,536.00

注:其他暂时性差异主要包括未支付的工程款、已计提未缴纳的税金及预提费用等。

18、资产减值准备明细

项目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备合计	78,271,842.32	1,957,086.09	5,666,433.29	627,181.89	73,935,313.23
其中: 应收账款	22,352,690.51	1,957,086.09	2,060,795.82	409,540.78	21,839,440.00
其他应收款	55,919,151.81	---	3,605,637.47	217,641.11	52,095,873.23
其他	---	---	---	---	---
二、存货跌价准备合计	11,256,114.25	2,608,317.83	1,085,053.00	---	12,779,379.08
其中: 库存商品	5,426,186.66	1,433,157.64	1,028,138.27	---	5,831,206.03
原材料	3,916,927.59	1,175,160.19	56,914.73	---	5,035,173.05
影视剧本	1,913,000.00	---	---	---	1,913,000.00
三、长期股权投资减值准备	765,000.00	---	---	---	765,000.00
四、固定资产减值准备合计	41,588,761.61	23,060,920.00	---	554,837.39	64,094,844.22
其中: 房屋、建筑物	12,330,745.63	---	---	---	12,330,745.63
机器设备	28,802,552.14	20,212,292.00	---	554,837.39	48,460,006.75
运输设备	127,100.00	---	---	---	127,100.00
电子设备	---	2,732,478.00	---	---	2,732,478.00
其他	328,363.84	116,150.00	---	---	444,513.84
	174,733,747.1	238,025,612.2	---	---	412,759,359.3
五、商誉减值准备	3	6	---	---	9
六、其他	---	---	---	---	---
合计	306,615,465.3	265,651,936.18	6,751,486.29	1,182,019.28	564,333,895.92

19、其他非流动资产

项目	内容	期末数	期初数
东园物业经营权和新侨大厦	深圳华侨城东园综合大楼 30	11,098,657.77	11,914,221.69

经营权	年经营权及深圳新侨大厦第一层、第二层 25 年经营权		
架空层	架空层	23,130,683.11	24,136,364.89
合计		34,229,340.88	36,050,586.58

20、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末数	期初数
委托借款	1,320,000,000.00	2,920,000,000.00
担保借款	605,000,000.00	164,000,000.00
信用借款	2,514,387,758.03	673,292,923.05
合计	4,439,387,758.03	3,757,292,923.05

注：①担保借款见附注八、6。

②委托借款见附注八、7。

(2) 本报告期无已到期未偿还的短期借款情况。

21、应付票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	411,654,598.54	272,941,931.52
合计	411,654,598.54	272,941,931.52

注：下一会计期间将到期的金额为 411,654,598.54 元。

22、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项目	期末数	期初数
1 年以内	2,525,645,050.50	2,283,942,697.23
1-2 年	1,171,897,074.95	251,002,232.60
2-3 年	102,543,364.94	56,608,787.20
3 年以上	29,663,048.50	20,116,444.42
合计	3,829,748,538.89	2,611,670,161.45

(2) 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详见附注八、9、关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

应付账款期末数中账龄超过 1 年的大额应付账款主要系未到结算期的应付工程款。

(4) 应付账款中包括外币余额如下：

项目	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	---	---	---	47,880.00	6.8282	326,934.22

项目	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
港元	34,128,246.87	0.8509	29,039,725.26	3,391,189.57	0.8805	2,985,874.59
欧元	9,800.00	8.8065	86,303.70	---	---	---
合计			29,126,028.96			3,312,808.81

23、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项目	期末数	期初数
1 年以内	3,448,882,157.60	4,706,112,588.64
1-2 年	45,697,855.25	50,590,627.46
2-3 年	21,213,021.06	6,984,279.19
3 年以上	7,685,469.01	2,213,335.90
合计	3,523,478,502.92	4,765,900,831.19

(2) 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的款项情况详见附注八、9、关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

预收款项期末数中账龄超过 1 年的大额预收款项主要是尚未结算的预收房款。

(4) 预收房款

项目名称	期初数	期末数	预计竣工时间
纯水岸项目	2,201,895,536.00	2,121,477,199.27	2011 年
湾厦花园项目	486,011,984.00	3,552,709.00	2011 年
上海新浦江城项目	310,646,567.38	322,998,414.24	2011 年
上海合利坊项目	---	728,646,289.42	2011 年
西安曲江项目	---	73,938,904.00	2011 年
北京欢乐嘉园项目	624,998,202.50	67,906,293.33	2010 年
东部天麓项目	1,004,461,492.02	21,210,011.93	2010 年
合计	4,628,013,781.90	3,339,729,821.19	

24、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资奖金	146,279,957.52	859,034,354.86	784,560,132.36	220,754,180.02
职工福利费	5,220,256.61	62,973,238.49	63,858,435.08	4,335,060.02
社会保险费	18,563,380.72	108,829,075.13	100,820,737.23	26,571,718.62
其中：养老保险	7,923,822.79	61,959,783.08	62,243,286.32	7,640,319.55
医疗保险	902,520.07	20,179,033.85	19,058,126.84	2,023,427.08
工伤保险	153,063.85	1,719,481.34	1,922,668.70	-50,123.51
失业保险	209,337.62	2,770,617.39	2,533,164.71	446,790.30

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
生育保险	45,816.58	1,461,095.04	1,399,319.05	107,592.57
年金缴费	9,328,819.81	20,739,064.43	13,664,171.61	16,403,712.63
住房公积金	1,000,058.20	8,844,056.02	8,477,288.55	1,366,825.67
工会经费和职工教育经费	15,054,735.13	13,873,366.13	12,825,475.09	16,102,626.17
非货币性福利	898,569.33	6,162,292.05	4,893,372.56	2,167,488.82
辞退福利	6,636,165.79	1,268,931.04	7,768,172.12	136,924.71
外聘临时工费用	2,395.00	9,269,377.68	5,429,609.02	3,842,163.66
股份支付	---	35,028,240.76	35,028,240.76	---
其他补偿	1,698,953.32	20,576,303.61	21,142,921.24	1,132,335.69
合计	195,354,471.62	1,125,859,235.77	1,044,804,384.01	276,409,323.38

25、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	1,246,820.99	2,025,411.54
营业税	96,303,130.66	-7,588,162.21
企业所得税	772,618,414.72	510,961,610.12
土地增值税	218,051,455.28	252,869,081.05
城市维护建设税	3,814,483.08	903,096.47
教育费附加	3,152,650.05	-655,846.47
房产税	9,968,558.24	1,427,030.70
土地使用税	10,924,105.43	22,768,022.39
个人所得税	3,456,912.80	21,741,222.68
其他	28,721,476.93	10,491,475.39
合计	1,148,258,008.18	814,942,941.66

26、应付利息

项目	期末数	期初数
银行借款应付利息	3,562,440.53	---
合计	3,562,440.53	---

27、应付股利

单位名称	期末数	期初数
深圳市盐田区投资控股有限公司	800,000.00	800,000.00
自然人股东	5,100,000.00	---
合计	5,900,000.00	800,000.00

28、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	期末数	期初数
1 年以内	3,494,936,561.33	2,138,317,020.78
1-2 年	1,168,421,881.30	1,308,965,156.44
2-3 年	1,232,083,895.26	158,407,906.62
3 年以上	214,365,394.31	130,015,167.63
合计	6,109,807,732.20	3,735,705,251.47

(2) 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的款项情况详见附注八、9、关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额	报表日后是否归还
预提税金—土地增值税	1,502,829,371.51	否

(4) 对于金额较大的其他应付款的说明

本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径计提了土地增值税，2010 年 12 月 31 日余额人民币 2,936,918,425.32 元。

29、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期负债明细情况

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款 (附注七、30)	44,104,983.32	52,652,704.00
租赁收入财产信托 (5 年期) (附注七、32)	132,321,550.00	125,752,001.00
合计	176,426,533.32	178,404,705.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款明细情况

项目	期末数	期初数
担保借款	44,104,983.32	52,652,704.00
合计	44,104,983.32	52,652,704.00

② 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数		期初数	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
南洋商业银行	2008-1-13	2011-6-27	港币	38,400,000.00	32,674,560.00	40,800,000.00	35,923,584.00
恒生银行	2010-9-15	2011-9-15	港币	8,100,000.00	6,892,290.00	15,000,000.00	13,207,200.00
恒生银行	2010-9-21	2011-9-21	港币	5,333,333.32	4,538,133.32	4,000,000.00	3,521,920.00
合计					44,104,983.32		52,652,704.00

30、长期借款

(1) 长期借款的分类

项目	期末数	期初数
抵押借款(注③)	328,333,200.00	---
委托借款	9,108,000,000.00	2,310,000,000.00
担保借款	442,481,180.03	497,123,992.00
信用借款	3,990,000,000.00	---
减：一年内到期的长期借款(附注七、29)	44,104,983.32	52,652,704.00
合计	13,824,709,396.71	2,754,471,288.00

注：① 关联方担保借款见附注八、6。

② 关联方委托借款见附注八、7。

③ 2010年5月11日上海万锦置业以上海合利坊5、6号楼及地下车库房屋建设工程抵押及土地使用权抵押与中信银行上海普陀支行签订了编号为<沪银贷字第73113100019号>的抵押贷款合同，贷款金额5亿，期限为2010年5月11日至2012年8月31日。上海万锦置业本期已归还了上述借款中的171,666,800.00元。截止2010年12月31日，抵押物账面价值为1,308,251,693.77元。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数		期初数	
				外币金额(万元)	本币金额(万元)	外币金额(万元)	本币金额(万元)
中国建设银行股份有限公司深圳分行	2010-4-26	2013-7-31	RMB		110,000		---
中国建设银行股份有限公司深圳分行	2008-7-30	2013-7-31	RMB		70,000		---
中国建设银行股份有限公司深圳分行	2009-9-4	2012-9-4	RMB		80,000		80,000
中国建设银行股份有限公司深圳分行	2010-8-16	2013-8-1	RMB		60,000		---
中国工商银行深圳喜年支行	2009-9-2	2012-8-30	RMB		50,000		50,000
合计					370,000		130,000

31、专项应付款

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注
OCT-LOFT 园区建设资金	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00	用于园区(基地)基础建设、公共平台建设或企业文化产品的研发及市场推广

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注
合计	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00	

注：OCT-LOFT 园区建设资金为深圳市南山区人民政府文化产业发展办公室拨入的专项资金，该资金专门用于 LOFT 园区基础建设、公共平台建设或企业文化产品的研发及市场推广。

32、其他非流动负债

项目	期末数	期初数
租赁收入财产信托(5年期)	68,000,000.00	198,000,000.00
合计	68,000,000.00	198,000,000.00

注：2007年3月28日，华侨城房地产与中国工商银行股份有限公司深圳分行和中信信托公司合作，发行“租赁收入财产信托”。华侨城房地产自愿将其合法拥有的基于特定物业的可供出租面积 363,339.56 m²所享有的收益权作为信托财产，委托中信信托公司设立发行信托产品，包括人民币 59,000 万元优先级信托受益权和人民币 6,000 万元次级受益权。其中次级受益权由华侨城房地产购买。信托存续期五年，每满 6 个月为当期信托利益核算日期，共 10 个核算期。信托存续期内每期优先信托利益和信托费用足额偿付后，信托账户中的剩余资金作为次级信托受益分配。

截至 2010 年 12 月 31 日应付信托赎回款及利息余额为 200,321,550.00 元，其中：2010 年度应付信托赎回款及本期应付利息 132,321,550.00 元列入一年内到期流动负债，其余的信托赎回款 68,000,000.00 元列入其他非流动负债。

33、股本

项目	期初数	本期增减变动(+、-)			期末数
		发行新股	其他	小计	
一、有限售条件股份					
1.国家持股	---	---	---	---	---
2.国有法人持股	1,751,478,024.00	---	---	---	1,751,478,024.00
3.其他内资持股	67,118,732.00	---	-16,662,100.00	-16,662,100.00	50,456,632.00
其中：境内法人持股	---	---	---	---	---
境内自然人持股	67,118,732.00		-16,662,100.00	-16,662,100.00	50,456,632.00
4.外资持股	---	---	---	---	---
其中：境外法人持股	---	---	---	---	---
境外自然人持股	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	1,818,596,756.00	---	-16,662,100.00	-16,662,100.00	1,801,934,656.00
二、无限售条件股份					

项目	期初数	本期增减变动(+、-)			期末数
		发行新股	其他	小计	
1.人民币普通股	1,288,881,264.00	---	16,662,100.00	16,662,100.00	1,305,543,364.00
2.境内上市的外资股	---	---	---	---	---
3.境外上市的外资股	---	---	---	---	---
4.其他	---	---	---	---	---
无限售条件股份合计	1,288,881,264.00	---	16,662,100.00	16,662,100.00	1,305,543,364.00
三、股份总数	3,107,478,020.00	---	---	---	3,107,478,020.00

34、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	1,155,413,141.94	---	13,543,558.71	1,141,869,583.23
其中：投资者投入的资本	1,155,413,141.94	---	13,543,558.71	1,141,869,583.23
其他资本公积	188,673,792.92	35,028,240.76	---	223,702,033.68
其中：以权益结算的股份支付权益 工具公允价值	188,673,792.92	35,028,240.76	---	223,702,033.68
合计	1,344,086,934.86	35,028,240.76	13,543,558.71	1,365,571,616.91

注：1、本期增加资本公积 35,028,240.76 元系本年股份支付确认的资本公积；

2、本期减少资本公积 13,543,558.71 元系子公司华侨城亚洲向少数股东发行股票确认的资本公积。

35、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,192,532,446.41	147,227,164.94	---	1,339,759,611.35
任意盈余公积	11,568,568.32	---	---	11,568,568.32
合计	1,204,101,014.73	147,227,164.94	---	1,351,328,179.67

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。

36、未分配利润

项目	本期数	上期数
调整前上期未分配利润	4,865,785,106.67	3,518,679,080.59
期初未分配利润调整合计数（调 增+，调减-）	---	---
调整后期初未分配利润	4,865,785,106.67	3,518,679,080.59
加：本期归属于母公司所有者的 净利润	3,039,456,390.71	1,705,573,398.55
减：提取法定盈余公积	147,227,164.94	43,936,797.35

应付普通股股利	310,747,802.00	314,530,575.12
期末未分配利润	7,447,266,530.44	4,865,785,106.67

(2) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

子公司名称	提取盈余公积	归属于母公司金额
华侨城旅行社	109,096.07	109,096.07
北京华侨城	43,721,965.51	27,652,831.52
上海华侨城	3,789,930.57	3,789,930.57
东部华侨城	56,782,826.67	56,782,826.67
旅游策划	140,463.77	140,463.77
华侨城房地产	184,427,126.86	184,427,126.86
华侨城投资	26,377,640.17	26,377,640.17
香港华侨城	253,230.59	253,230.59
海景酒店	677,632.71	677,632.71
酒店管理公司	3,932.70	3,932.70
合计	316,283,845.62	300,214,711.63

37、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	17,237,096,677.33	10,894,486,629.75
其他业务收入	80,574,937.90	62,470,764.52
营业收入合计	17,317,671,615.23	10,956,957,394.27
主营业务成本	8,457,163,603.88	5,903,120,020.24
其他业务成本	14,609,605.80	4,248,532.04
营业成本合计	8,471,773,209.68	5,907,368,552.28

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
旅游综合收入	9,447,623,068.53	4,938,926,723.70	7,059,658,817.94	4,069,267,482.66
房地产收入	7,031,906,927.44	2,851,750,354.83	3,250,800,284.45	1,363,246,224.46
纸包装收入	757,566,681.36	666,486,525.35	604,212,335.83	535,440,697.36
小计	17,237,096,677.33	8,457,163,603.88	10,914,671,438.22	5,967,954,404.48
减：内部抵销数/ 调整	---	---	20,184,808.47	64,834,384.24
合计	17,237,096,677.33	8,457,163,603.88	10,894,486,629.75	5,903,120,020.24

(3) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2010 年度	586,560,000.00	3.39
2009 年度	288,820,000.00	2.64

38、营业税金及附加

项目	本期发生数	上期发生数
营业税	785,424,370.40	473,376,924.60
城市维护建设税	16,558,531.80	7,057,070.63
教育费附加	20,599,771.30	12,255,028.51
文化事业建设费	1,073,933.27	1,730,797.74
土地增值税	1,595,928,605.95	542,494,661.96
其他	6,679,629.88	2,448,322.34
合计	2,426,264,842.60	1,039,362,805.78

39、销售费用

项目	本期发生数	上期发生数
工资奖金	132,722,814.56	101,334,118.52
广告费	131,677,522.43	118,219,591.18
市场推广费	87,625,452.26	18,932,670.84
销售佣金	52,198,176.92	34,794,465.27
物料消耗	29,878,436.60	23,567,234.74
租赁及物业管理费	27,326,083.85	14,397,365.18
市场拓展费用	26,450,144.51	22,995,074.02
专项活动费	24,523,082.12	11,867,656.33
交通费	14,047,877.80	11,946,456.07
福利费	11,363,317.77	6,481,335.12
其他费用	202,185,749.84	229,853,054.37
合计	739,998,658.66	594,389,021.64

40、管理费用

项目	本期发生数	上期发生数
工资奖金	278,643,978.04	204,980,755.29
税金	73,260,851.74	36,590,330.02
折旧费用	71,413,832.17	64,769,345.95
长期待摊费用	65,733,722.16	42,710,151.60
租赁及物业管理费	60,341,750.33	51,185,072.42
社会保险费	44,391,304.32	40,928,970.67

项目	本期发生数	上期发生数
能源费用	70,064,676.53	63,693,240.16
市场推广费	40,751,213.85	3,834,173.76
土地使用费	39,748,361.67	28,051,187.99
无形资产摊销	38,522,260.17	30,707,323.56
其他费用	473,664,542.31	432,534,331.47
合计	1,256,536,493.29	999,984,882.89

41、财务费用

项目	本期发生数	上期发生数
利息支出	314,480,444.89	188,850,767.45
减：利息收入	57,254,903.78	66,156,873.29
汇兑损益	-13,807,073.08	64,557.94
减：汇兑损益资本化金额	---	167,236.63
手续费	9,252,159.70	7,113,130.49
其他	2,548,390.00	1,762,148.31
合计	255,219,017.73	131,466,494.27

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生数	上期发生数
交易性金融资产	---	97,569.60
合计	---	97,569.60

43、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项目	本期发生数	上期发生数
成本法核算的长期股权投资收益		---
权益法核算的长期股权投资收益	385,848,902.57	253,350,010.93
处置长期股权投资产生的投资收益	---	6,269,620.03
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	---	---
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	3,948,750.00	14,802,024.60
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	---	---
处置交易性金融资产取得的投资收益	---	3,407.47
持有至到期投资取得的投资收益	---	---
可供出售金融资产等取得的投资收益	---	---
其他	82,087.77	8,161,223.06
合计	389,879,740.34	282,586,286.09

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生数	上期发生数
锦绣中华	10,738,617.24	2,781,589.61
深圳世界之窗	43,300,876.73	40,902,653.57
长沙世界之窗	3,237,128.39	4,778,178.97
招商华侨城	328,195,288.06	204,627,031.33
招商物业	376,992.15	260,557.45
合计	385,848,902.57	253,350,010.93

44、资产减值损失

项目	本期发生数	上期发生数
坏账损失	-3,709,347.20	13,503,058.00
存货跌价损失	1,523,264.83	-161,158.78
固定资产减值损失	23,060,920.00	649,514.63
商誉减值损失	238,025,612.26	174,733,747.13
合计	258,900,449.89	188,725,160.98

45、营业外收入

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	76,473,324.91	1,089,823.62	76,473,324.91
其中：固定资产处置利得	72,186,808.61	1,089,823.62	72,186,808.61
其他非流动资产处置所得	4,286,516.30	---	4,286,516.30
债务重组利得	---	---	---
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	4,124,588.00	7,775,013.15	4,124,588.00
其他	9,344,847.32	9,013,704.82	9,344,847.32
罚款净收入	1,503,964.28	390,091.86	1,503,964.28
违约金收入	3,409,981.58	1,059,942.00	3,409,981.58
合计	94,856,706.09	19,328,575.45	94,856,706.09

其中，政府补助明细：

项目	本期发生数	上期发生数	说明
华港展览费用补贴	9,000.00	---	
劳动力培训补贴费用	25,500.00	---	
劳动力培训补贴费用	35,400.00	---	
浦东新区针对彩印项目的科技发展基金-研发补贴	889,100.00	---	
新开业企业员工社保金返还	566,190.00	---	

项目	本期发生数	上期发生数	说明
金牛区旅游局发放的新评4A级景区补贴款及年接待游客10万人次以上补贴款	250,000.00	---	
拨给大剧院庙会经费	160,000.00	---	
收盐田区财政局划拨宣传推介费	2,189,398.00	---	
北京市朝阳区旅游局拨款	---	365,000.00	
文化创意产业发展专项资金	---	4,200,013.15	
盐田区财政局 CCTV6 爱看电影推介费	---	2,000,000.00	
盐田区财政局市场宣传费	---	1,000,000.00	
盐田区财政局风光互补路灯项目拨款	---	100,000.00	
广东省旅游局<中国精品景区>拍摄工作补助经费	---	100,000.00	
姜堰市财政局“十强投资企业”奖励金	---	10,000.00	
合计	4,124,588.00	7,775,013.15	

46、营业外支出

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	19,600,464.56	12,729,268.09	19,600,464.56
其中：固定资产处置损失	13,920,345.56	12,715,071.09	13,920,345.56
其他资产处置损失	5,680,119.00	14,197.00	5,680,119.00
捐赠支出	1,499,000.00	1,355,760.00	1,499,000.00
罚款支出	1,401,788.39	2,050,736.03	1,401,788.39
赔偿费支出	21,958,813.01	---	21,958,813.01
非常损失	---	---	---
其他支出	3,722,515.16	683,689.14	3,722,515.16
合计	48,182,581.12	16,819,453.26	48,182,581.12

47、所得税费用

项目	本期发生数	上期发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,312,461,758.68	670,869,377.72
递延所得税调整	-295,462,554.20	-154,327,696.82
合计	1,016,999,204.48	516,541,680.90

48、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当期期初转换；当期发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本期发生数		上期发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	0.978	0.978	0.551	0.551
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.968	0.968	0.431	0.431

（2）每股收益和稀释每股收益的计算过程

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本期发生数	人民币元 上期发生数
归属于普通股股东的当期净利润	3,039,456,390.71	1,705,573,398.55
其中：归属于持续经营的净利润	3,039,456,390.71	1,705,573,398.55
归属于终止经营的净利润		
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3,007,973,280.35	1,165,877,742.17
其中：归属于持续经营的净利润	3,007,973,280.35	1,165,877,742.17
归属于终止经营的净利润		

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项目	本期发生数	人民币元 上期发生数
----	-------	---------------

期初发行在外的普通股股数	3,107,478,020.00	3,107,478,020.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
期末发行在外的普通股加权数	3,107,478,020.00	3,107,478,020.00

49、其他综合收益

项目	本期发生数	上期发生数
外币财务报表折算差额	-13,619,450.37	1,062,341.38
减：处置境外经营当期转入损益的净额	---	---
小 计	-13,619,450.37	1,062,341.38
合计	-13,619,450.37	1,062,341.38

50、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
利息收入	57,254,903.78	30,146,237.16
押金、保证金	40,703,133.48	108,818,269.69
补贴收入	4,124,588.00	7,775,013.15
购房诚意金	34,940,000.00	176,826,122.02
往来款项	4,111,995,000.00	433,809,025.73
其他	314,580,913.57	228,558,408.33
合计	4,563,598,538.83	985,933,076.08

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
银行手续费	9,252,159.70	5,296,210.71
市场拓展费用	148,743,746.11	80,663,784.82
购房诚意金	1,400,000.00	120,070,787.00
押金、保证金	104,619,652.18	635,627,821.53
土地使用费	13,819,754.35	17,902,966.25
备用金	46,093,355.47	45,780,167.94
往来款项	3,296,000,000.00	448,118,948.65
其他付现费用	631,825,435.36	597,704,069.80
合计	4,251,754,103.17	1,951,164,756.70

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
收回理财产品	---	2,000,000.00
代建工程款	30,000,000.00	220,000,000.00
资金往来款	---	337,373,089.65

项目	本期发生数	上期发生数
其他	1,921,824.11	---
合计	31,921,824.11	559,373,089.65
(4) 支付其他与投资活动有关的现金		
项目	本期发生数	上期发生数
支付工程相关的保证金	---	25,132,995.70
资金往来款	---	7,500,000.00
合并范围变化对现金的影响	---	64,254,271.60
合计	---	96,887,267.30
(5) 收到其他与筹资活动有关的现金		
项目	本期发生数	上期发生数
银行承兑汇票保证金	---	22,733,092.90
租赁信托次级收益	289,987.00	756,854.60
合计	289,987.00	23,489,947.50
(6) 支付其他与筹资活动有关的现金		
项目	本期发生数	上期发生数
上市相关费用	---	9,463,745.61
银行承兑汇票保证金	---	29,441,846.32
付租赁信托次级收益	---	132,022,440.98
资金往来款	31,000,000.00	10,000,000.00
其他	2,770,706.75	240,000.00
合计	33,770,706.75	181,168,032.91

51、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	3,328,533,604.21	1,864,311,773.41
加: 资产减值准备	258,900,449.89	188,725,160.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,313,215,523.05	837,425,096.65
无形资产摊销	64,367,728.37	44,556,658.70
长期待摊费用摊销	53,345,654.31	63,148,932.44
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)	-56,872,860.35	9,902,118.07
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	---	1,735,622.70
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	---	-97,569.60
财务费用(收益以“-”号填列)	314,480,444.89	188,850,767.45
投资损失(收益以“-”号填列)	-389,879,740.34	-282,586,286.09

项目	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-299,277,690.57	-152,296,880.98
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,815,136.37	-2,030,815.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	-10,476,903,064.85	3,127,688,979.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,425,763,987.41	-877,075,967.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,915,441,311.30	2,202,106,039.65
其他	35,028,240.76	41,951,625.08
经营活动产生的现金流量净额	-5,361,569,250.37	7,256,315,254.49
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,427,005,455.56	2,948,803,858.60
减：现金的期初余额	2,948,803,858.60	1,836,973,384.73
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	2,478,201,596.96	1,111,830,473.87

(2) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	---	8,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	---	8,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	---	66,538,531.75
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	---	-58,538,531.75
4. 取得子公司的净资产	---	85,313,738.40
其中：流动资产	---	70,799,203.08
非流动资产	---	29,052,829.46
流动负债	---	14,538,294.14
非流动负债	---	---
二、处置子公司及其他营业单位有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	---	1,004,800,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	---	440,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	---	10,812,010.61
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	---	429,187,989.39
4. 处置子公司的净资产	---	997,186,300.10
其中：流动资产	---	1,817,055,642.60
非流动资产	---	1,388,296.85
流动负债	---	21,257,639.35

项目	本期金额	上期金额
非流动负债	---	800,000,000.00
(3) 现金及现金等价物的构成		
项目	期末数	期初数
一、现金	5,427,005,455.56	2,948,803,858.60
其中：库存现金	3,251,302.84	4,544,876.24
可随时用于支付的银行存款	5,423,633,156.53	2,909,369,301.45
可随时用于支付的其他货币资金	120,996.19	34,889,680.91
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	5,427,005,455.56	2,948,803,858.60

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
华侨城集团	母公司	国有企业	深圳	任克雷	旅游业、地产业、电子业

(续)

母公司名称	注册资本 (万元)	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
华侨城集团	545,000.00	56.36	56.36	国资委	19034617-5

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本集团的合营和联营企业情况

详见附注七、10、(3)、对合营企业投资和联营企业投资。

4、本集团的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
康佳集团	同受母公司控制
华侨城医院	同受母公司控制
华夏艺术中心	同受母公司控制
锦绣中华	本公司之合营公司
深圳世界之窗	本公司之合营公司
星美机电	本公司之联营公司
长沙世界之窗	本公司之联营公司

其他关联方名称	与本公司关系
上海美灵中央空调有限公司	其他关联方
兴宁华中电力有限公司	其他关联方
上海汇阳实业有限公司	其他关联方
深圳皮皮王旅游商品开发有限公司	其他关联方
何香凝美术馆	其他关联方
南磨房	北京华侨城之股东
康佳通信科技有限公司	同受母公司控制
广东恒丰投资集团有限公司	泰州华侨城之股东

5、关联方交易情况

①采购商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交 易内容	关联交易 定价原则 及决策程 序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类 交易金 额之比 例(%)	金额	占同类 交易金 额之比 例(%)
康佳集团及其子公司和联营公司	采购货物	市场公允价格	2,142,000.40	0.27	24,957,150.00	65.93
华侨城集团	租赁支出	市场公允价格	13,254,160.00	0.63	10,985,080.00	4.93

②出售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交 易内容	关联交易 定价原则 及决策程 序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类 交易金 额之比 例(%)	金额	占同类 交易金 额之比 例(%)
康佳集团	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	9,184,104.93	3.94	9,006,052.37	3.97
锦绣中华	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	7,134,451.62	3.28	8,261,558.63	3.64
华侨城集团	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	2,279,016.71	0.98	1,616,072.76	0.71
华侨城医院	水电	按深圳市政府规定	1,681,963.62	0.72	1,729,360.89	7.22

		的水电费 标准定价				
康佳集团及其子公司和联营公司	包装纸箱	市场公允价格	85,671,806.55	11.01	57,302,426.50	9.48
康佳集团及其子公司和联营公司	酒店客房餐饮	市场公允价格	7,981,730.72	29.96	3,966,715.92	38.54
华侨城集团及其子公司和联营公司	租赁收入	市场公允价格	3,787,568.00	1.52	2,553,532.00	2.24

③ 商标使用费

“华侨城”商标由华侨城集团注册并拥有，根据本公司与华侨城集团签订的《商标许可使用合同》，华侨城集团许可本公司及本公司的分公司、子公司及参股公司使用注册商标，商标许可使用期限为商标有效期，华侨城集团应于商标有效期到期前6个月办理商标续展手续维护其注册效力，并于商标续展申请获得批准后与本公司续签《商标使用许可合同》，签订许可合同后本公司继续使用上述商标。本公司每年按约定计提商标使用费50万元。

6、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华侨城房地产①	上海天祥华侨城	275,000,000.00	2010-4-22	2011-4-21	否
华侨城房地产②	上海天祥华侨城	330,000,000.00	2010-2-26	2011-2-25	否
本公司③	香港华侨城	HKD120,520,000.00	2010-5-28	2012-5-28	否
华侨城集团④	香港华侨城	HKD425,000,000.00	2009-11-1	2012-11-1	否
华侨城投资⑤	东部华侨城	8,181,800.00	2006-1-28	2017-1-27	否
本公司⑥	长沙世界之窗	21,120,000.00	2010-4-30	2011-3-31	否
ForeverGalaxiesLimited ⑦、 MiracleStoneDevelopmentLimited、 FortuneCrownLimited	华侨城(亚洲)	HKD38,400,000.00	2008-6-12	2011-6-30	否
华力控股、锐振有限公司、 汇骏发展有限公司、 荣添投资有限公司、 兴永投资有限公司⑧	华侨城(亚洲)	HKD27,000,000.00	2010-9-15	2012-9-16	否

华侨城亚洲^⑨ 华力控股 HKD7,000,000.00 2009-9-21 2014-9-22 否

注：① 截止至 2010 年 12 月 31 日，华侨城房地产为上海天祥华侨城与交通银行徐汇分行额度为 RMB48,000.00 万元的借款合同提供担保，实际担保金额为 27,500.00 万元；担保期限为担保合同生效日至主合同期满两年。

② 截止至 2010 年 12 月 31 日，华侨城房地产为上海天祥华侨城与中国银行上海浦东开发区支行额度为 RMB60,000.00 万元的借款合同提供担保，实际担保金额为 33,000.00 万元；担保期限为担保合同生效日至主合同期满两年。

③ 本公司为香港华侨城提供境内银行担保，额度为 HKD20,000 万元，则境内银行为香港华侨城向境外银行借款提供担保，而香港华侨城以此贷款为武汉华侨城垫付境外设备款，由武汉华侨城按计划还款。截止至 2010 年 12 月 31 日，境外银行以此担保为香港华侨城提供贷款金额为 HK12,052.00 万元；合同期限为 2010 年 5 月 28 日至 2012 年 5 月 28 日。

④ 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司之母公司华侨城集团为香港华侨城在中国工商银行（亚洲）有限公司以及经其审批同意办理融资担保的其他境外银行办理融资业务提供担保，该担保种类为内保外贷项下的融资类保函（含备用信用证），担保额度为 HKD46,800.00 万元，实际担保金额为 HKD42,500.00 万元；担保期限自 2009 年 11 月起至 2012 年 11 月止。

⑤ 公司之子公司东部华侨城与深圳市财政局于 2006 年 1 月 26 日签订了《三洲田欢乐茶山基础设施建设项目利用转贷资金协议》，协议约定深圳市财政局将中央转贷深圳市的国债资金的 1,500 万转贷给东部华侨城，东部华侨城作为该转贷资金的债务人，负责向深圳市财政局还本付息并由华侨城投资提供担保。截止 2010 年 12 月 31 日，该贷款余额为 818.18 万元。

⑥ 2010 年 4 月 30 日，本公司为长沙世界之窗与平安银行深圳分行金额为 RMB2,362.00 万元的借款合同提供担保，12 月份该公司归还 250.00 万元，截止至 2010 年 12 月 31 日，实际担保金额为 2,112.00 万元。

⑦ 截止至 2010 年 12 月 31 日，公司控股之下属公司 ForeverGalaxiesLimited、MiracleStoneDevelopmentLimited、FortuneCrownLimited 为华侨城亚洲 HKD3,840.00 万元的银行贷款提供担保。

⑧ 截止至 2010 年 12 月 31 日，公司控股之下属公司华力控股、锐振有限公司、汇骏发展有限公司、荣添投资有限公司、兴永投资有限公司为华侨城亚洲 HKD2,700.00 万元的银行贷款提供担保。

⑨ 截止至 2010 年 12 月 31 日，公司控股之下属公司华侨城亚洲为华力控股 HKD700.00 万元的银行贷款提供担保。

7、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日
-----	------	-----	-----

拆出方:	拆入方:			
锦绣中华	本公司	108,000,000.00	2010.8-2010.12	2013.8
世界之窗	本公司	60,000,000.00	2010.9-2010.11	2013.8
何香凝美术馆	本公司	10,000,000.00	2005.12	2015.12
	本公司	4,430,000,000.00	2010.2-2010.9	2012.8-2013.8
	云南华侨城	200,000,000.00	2010.1	2013.8
	华侨城房地产	1,800,000,000.00	2009.9-2010.12	2011.12-2012.8
华侨城集团	东部华侨城	1,000,000,000.00	2008.7-2009.9	2012.8-2013.7
	上海天祥华侨城	700,000,000.00	2008.7	2013.7
	泰州华侨城	1,000,000,000.00	2008.8-2010.9	2012.8-2013.8
	成都华侨城	1,100,000,000.00	2008.7-2009.9	2012.8-2013.7

注：本集团本期向华侨城集团支付利息 270,384,452.81 元，上期支付 275,612,922.61 元。

8、关键管理人员报酬

年度报酬区间	本期数	上期数
总额	298.86 万元	417.88 万元
其中：(各金额区间人数)		
20 万元以上	5 人	9 人
15~20 万元	3 人	
10~15 万元		2 人

9、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收、预付款项

项目名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
康佳集团及所属子公司	6,515,178.06	---	2,714,691.87	201,755.35
南磨房	1,240,928.00	---	5,981,208.00	191,561.36
华侨城集团	1,190,623.34	---	3,209,260.60	---
合计	8,946,729.40	---	11,905,160.47	393,316.71
应收票据:				
康佳集团及所属子公司	47,917,239.92	---	22,997,156.28	---
合计	47,917,239.92	---	22,997,156.28	---
预付款项:				
康佳集团及所属子公司	---	---	684,000.00	---
合计	---	---	684,000.00	---
其他应收款:				

项目名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
华夏艺术中心	---	---	907.20	---
华侨城集团	1,062,556.88	---	1,416,125.30	---
兴宁华中电力有限公司	26,534,838.93	26,534,838.93	26,534,838.93	26,534,838.93
深圳世界之窗	---	---	62,835.54	---
长沙世界之窗	---	---	18,121.12	---
何香凝美术馆	200,000.00	---	200,000.00	---
康佳集团及所属子公司	600,000.00	---	180,000.00	---
合计	28,397,395.81	26,534,838.93	28,411,920.89	26,534,838.93

(2) 关联方应付、预收款项

项目名称	期末数	期初数
应付账款:		
华侨城集团	38,658,230.50	8,038,327.00
康佳集团及所属子公司	1,076,687.60	3,218,688.00
合计	39,734,918.10	11,257,015.00
应付票据:		
合计	-	-
预收款项:		
华侨城集团	---	297,003.00
深圳世界之窗	---	1,819,313.00
锦绣中华	---	1,053,302.87
合计	---	3,169,618.87
其他应付款:		
华侨城集团	126,051,343.63	519,871,403.23
康佳集团及所属子公司	515,499.92	2,412,481.19
体育中心	280,000.00	280,000.00
星美机电	446,455.18	446,455.18
深圳皮皮王旅游商品开发有限公司	3,953,262.38	3,363,830.96
深圳世界之窗	722,435.69	1,756,593.10
广东恒丰投资集团有限公司	---	150,000.00
合计	131,968,996.80	528,280,763.66

九、股份支付

1、本公司股份支付情况

2006年6月23日,本公司2006年第一次临时股东大会决议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划有关事项的提案》。本限制性股票激励计划的具体内

容、实施情况以及成本费用的确认情况如下：

(1) 计划的具体内容

本公司以发行新股的方式，向激励对象授予 5,000 万股限制性股票，限制性股票数量占本计划签署时公司股本总额的 4.5%，限制性股票的授予价格为 7 元/股。本限制性股票激励计划的期限为 6 年，包括等待期 1 年，禁售期 1 年、限售期 4 年。

2008 年 8 月 14 日，本公司 2008 年第三次临时股东大会决议对原《关于公司限制性股票激励计划有关事项的提案》进行了修改。主要修改内容为“本限制性股票激励计划的期限为 8 年，包括禁售期 2 年和解锁期 6 年。自本限制性股票激励计划获得本公司 2006 年第一次临时股东大会批准实施之日起 2 年，为限制性股票禁售期”。

(2) 计划的实施情况

公司 2006 年度财务会计报告经深圳大华天诚会计师事务所审计，相关业绩指标均已达到本次限制性股票授予条件，经董事会薪酬与考核委员会考核，公司所有激励对象均符合授予条件，公司第四届董事会第三次会议审议通过《关于限制性股票激励计划相关事项的决议》授予激励对象相应股票，公司已于 2007 年 9 月 27 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成了授予限制性股票的相关手续。

(3) 确认成本费用

按照《企业会计准则第 11 号 - 股份支付》的规定，对于权益结算的涉及职工的股份支付，应当按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积，不确认其后续公允价值变动。

本公司在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，按照该期期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

公司授予激励对象股份总数为 5,000 万股，授予价格为 7 元/股，授予日股票价格为 11.68 元/股，故限制性股票的公允价值为 4.68 元/股，5,000 万份限制性股票应确认的总费用为 23,400 万元。截至 2010 年 12 月 31 日，公司累计已确认的费用 189,358,928.57 元，其中 2010 年度确认的费用为 35,028,240.76 元。

2、华侨城亚洲股份支付情况

(1) 华侨城亚洲于 2005 年 10 月 12 日采纳一项认股权计划, 据此, 华侨城亚洲董事会可全权根据其认为适合的条款向该公司的职员(全职或兼职)、董事、咨询顾问及顾问或公司任何主要股东售出购股权, 使彼等可认购该公司股份。购股权计划将于截至 2015 年 10 月 11 日十年期间内有效, 除非该公司股东于股东大会提前终止则另作别论。

(2) 2006 年 2 月 7 日, 根据华侨城亚洲的购股权计划, 5,400,000 份和 13,900,000 份购股权被发行予若干董事及员工(截至 2005 年 12 月 31 日年度内并无发行购股权), 每份购股权授予持有人认购华侨城亚洲面值港币 0.1 元的普通股的选择并以股份实物支付, 购股权即时归属, 并可于其后十年间内行使。行使价按购股权计划中有关规定确定为港币 1.41 元。2010 年度行权合 6,810,000 份购股权, 截至 2010 年 12 月 31 日, 累计行使 14,870,000 份购股权, 本年内未有购股权因持有人放弃行权而作废。

(3) 本年度期末剩余购股权均属于有效及可供行使, 其剩余合约期限自 2011 年 1 月 1 日起至 2015 年 10 月 11 日止。

(4) 购股权的公允价值和假设

于计量日期的公允价值(授予日)	0.2271 港元
股份价格(授予日)	1.41 港元
行使价	1.41 港元
预计波幅	28.30%
到期期限	10 年
购股权持有人预计的行使时期	2 年
预计股息	2.60%
无风险利率(根据外汇基金债券)	3.89%

预计波幅是以香港类似上市纸制品包装公司的持续复合回报率的年度化标准差作出估计。预计股息是由管理层估计。该购股权并无任何附加的市场条件限制。主观参数假设的变动可对公允价值的估计产生重大的影响。

十、或有事项

1、公司之子公司东部华侨城与深圳市财政局于 2006 年 1 月 26 日签订了《三洲田欢乐茶山基础设施建设项目利用转贷资金协议》, 协议约定深圳市财政局将中央转贷深圳市的国债资金的 1,500 万转贷给东部华侨城, 东部华侨城作为该转贷资金的债务人, 负责向深圳市财政局还本付息并由华侨城投资提供担保。截止

2010年12月31日，该贷款余额为818.18万元。

2、2010年4月30日，本公司为长沙世界之窗与平安银行深圳分行金额为RMB2,362.00万元的借款合同提供担保，12月份该公司归还250.00万元，截止至2010年12月31日，实际担保金额为2,112.00万元。

3、本公司之子公司东部华侨城、北京华侨城、上海万锦和上海天祥华侨城为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至2010年12月31日，尚未结清的担保金额为455,580.44万元。

4、除上述或有事项外，截至2010年12月31日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十一、承诺事项

1、重大承诺事项

根据北京华侨城、东部华侨城、上海华侨城、华侨城房地产已签订的有关合同，截至2010年12月31日，该等公司尚需支付的合同价款约929,784万元。

2、除存在上述承诺事项外，截至2010年12月31日，本公司无其他重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况说明

公司于2011年3月1日召开了第五届董事会第五次会议，会议审议通过的公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以公司2010年末总股本3,107,478,020股为基数，每10股送5股红股、派0.6元现金（含税）；公司2010年度资本公积金转增股本预案为：以公司2010年末总股本3,107,478,020股为基数，每10股转增3股。该预案将提请公司股东大会审议批准后实施。

十三、其他重要事项说明

1、租赁

有关通过经营租赁租出固定资产类别情况。

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内（含1年）	38,641,065.06
1年以上2年以内（含2年）	37,780,995.40
2年以上3年以内（含3年）	37,274,994.58
3年以上	292,576,315.54
合计	406,273,370.58

2、其他重要事项

(1) 根据本公司之子公司东部华侨城与深圳市盐田区人民政府签订的《土地租赁协议》，该公司租用位于盐田区三洲田附近土地 1,945.19 亩，租赁年限为 40 年。该公司将在租赁山林土地内开展观光等经营活动。

(2) 华中发电公司 2007 年至 2010 年度处于停产热待机状态。

(3) 洲际饭店集团下属公司假日酒店（中国）有限公司、洲际酒店公司分别与本公司之子公司酒店集团及其子公司华侨城大酒店签订管理合同。根据合同约定，管理期限为开业之日起十年，假日酒店（中国）有限公司、洲际酒店公司收取管理费，其中基本管理费按照酒店调整总收入的 2% 计取，鼓励性管理费用按照总营业毛利润的 4%-8% 计取。

3、除上述事项外，截至 2010 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重要事项。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	4,947,008.09	100.00	20,184.64	0.41
组合 1: 账龄组合	4,947,008.09	100.00	20,184.64	0.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
合计	4,947,008.09	100.00	20,184.64	0.41

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---

按组合计提坏账准备的应收账款	324,006.64	100.00	23,382.95	7.22
组合 1: 账龄组合	324,006.64	100.00	23,382.95	7.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
合计	324,006.64	100.00	23,382.95	7.22

(2) 应收账款按账龄列示

项目	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,676,463.41	94.53	251,658.59	77.67
1 至 2 年	270,544.68	5.47	36,364.37	11.22
2 至 3 年	---	---	2,300.00	0.71
3 至 4 年	---	---	33,683.68	10.40
合计	4,947,008.09	100.00	324,006.64	100.00

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	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款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,721,324,557.05	100.00	319,567.24	0.02
组合 1: 账龄组合	1,721,324,557.05	100.00	319,567.24	0.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
合计	1,721,324,557.05	100.00	319,567.24	0.02

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	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款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,611,604,914.63	100.00	249,987.55	0.02
组合 1: 账龄组合	1,611,604,914.63	100.00	249,987.55	0.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
合计	1,611,604,914.63	100.00	249,987.55	0.02

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	339,793,571.16	19.74	730,022,678.75	45.30
1 至 2 年	500,356,253.52	29.07	479,624,822.90	29.76
2 至 3 年	479,612,998.34	27.86	401,222,350.63	24.90
3 至 4 年	401,150,559.73	23.30	318,806.35	0.02
4 至 5 年	258,550.35	0.02	180,960.00	0.01
5 年以上	152,623.95	0.01	235,296.00	0.01
合计	1,721,324,557.05	100.00	1,611,604,914.63	100.00

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资	6,459,613,689.91	2,235,837,160.15	701,144,158.04	7,994,306,692.02
对合营企业投资	388,030,371.28	54,039,493.99	40,342,620.00	401,727,245.27
对联营企业投资	450,451,049.58	176,296,842.52	---	626,747,892.10
其他股权投资	787,795,260.79	---	732,815,961.79	54,979,299.00
减: 长期股权投资 减值准备	---	---	---	---
合计	8,085,890,371.56	2,466,173,496.66	1,474,302,739.83	9,077,761,128.39

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
中旅社	成本法	15,040,173.21	15,040,173.21	---	15,040,173.21
华侨城房地产	成本法	3,910,017,169.65	3,410,017,169.65	500,000,000.00	3,910,017,169.65
国际传媒	成本法	32,180,412.71	32,180,412.71	---	32,180,412.71
北京华侨城	成本法	32,500,000.00	32,500,000.00	---	32,500,000.00
旅游策划公司	成本法	2,426,150.93	2,426,150.93	---	2,426,150.93
东部华侨城	成本法	265,000,000.00	265,000,000.00	---	265,000,000.00
歌舞团演艺	成本法	350,000.00	350,000.00	---	350,000.00
上海华侨城	成本法	295,245,340.17	295,245,340.17	---	295,245,340.17
云南华侨城	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00	---	280,000,000.00
武汉华侨城	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	---	600,000,000.00
水电公司	成本法	81,397,857.05	81,397,857.05	---	81,397,857.05
华侨城投资	成本法	219,852,300.54	219,852,300.54	---	219,852,300.54
华中发电	成本法	36,267,622.58	36,267,622.58	---	36,267,622.58
香港华侨城	成本法	793,087,705.03	488,192,505.03	304,895,200.00	793,087,705.03
酒店集团	成本法	701,144,158.04	701,144,158.04	-701,144,158.04	---
国酒管	成本法	152,537,287.38	27,040,285.87	125,497,001.51	152,537,287.38
华侨城大酒店	成本法	617,411,183.15	---	617,411,183.15	617,411,183.15

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
海景酒店	成本法	100,993,489.62	---	100,993,489.62	100,993,489.62
哈克公司	成本法	80,000,000.00	---	80,000,000.00	80,000,000.00
酒店置业	成本法	480,000,000.00	---	480,000,000.00	480,000,000.00
锦绣中华	权益法	105,720,330.44	155,259,562.46	7,728,742.25	162,988,304.71
深圳世界之窗	权益法	138,368,457.14	232,770,808.82	5,968,131.74	238,738,940.56
长沙世界之窗	权益法	25,681,050.43	35,540,748.59	3,237,128.39	38,777,876.98
成都华侨城	成本法	146,059,236.56	146,059,236.56	---	146,059,236.56
天津华侨城实业	成本法	400,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	400,000,000.00
华侨城物业	成本法	5,957,008.40	5,957,008.40	---	5,957,008.40
泰州华侨城	成本法	35,853,770.16	35,853,770.16	---	35,853,770.16
^波托菲诺^项目	权益法	389,962,661.72	732,815,961.79	-732,815,961.79	---
江通动画股份	成本法	54,979,299.00	54,979,299.00	---	54,979,299.00
高尔夫俱乐部	成本法	100,000.00	---	100,000.00	100,000.00
合计			8,085,890,371.56	991,870,756.83	9,077,761,128.39

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
中旅社	100.00	100.00		---	---	3,238,627.06
华侨城房地产	100.00	100.00		---	---	1,319,990,000.00
国际传媒	70.00	70.00		---	---	---
北京华侨城	29.28	56.31	受托管理	---	---	27,547,000.00
旅游策划公司	100.00	100.00		---	---	4,403,620.81
东部华侨城	50.00	50.00		---	---	---
歌舞团演艺	70.00	70.00		---	---	---
上海华侨城	65.00	65.00		---	---	---
云南华侨城	50.00	50.00		---	---	---
武汉华侨城	60.00	60.00		---	---	---
水电公司	100.00	100.00		---	---	49,800,000.00
华侨城投资	51.00	51.00		---	---	---
华中发电	71.83	71.83		---	---	---
香港华侨城	100.00	100.00		---	---	28,635,134.51
国酒管	100.00	100.00		---	---	---
华侨城大酒店	95.02	95.02		---	---	---
海景酒店	82.00	82.00		---	---	43,054,850.94
哈克公司	100.00	100.00		---	---	---
酒店置业	100.00	100.00		---	---	---

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
锦绣中华	49.00	49.00		---	---	3,009,874.99
深圳世界之窗	49.00	49.00		---	---	37,332,745.01
长沙世界之窗	25.00	25.00		---	---	---
成都华侨城	24.20	24.20		---	---	---
天津华侨城实业	40.00	40.00		---	---	---
华侨城物业	45.00	45.00		---	---	1,997,054.26
泰州华侨城	20.00	20.00		---	---	---
江通动画股份	10.08	10.08		---	---	---
高尔夫俱乐部	10.00	10.00		---	---	---
合计						1,519,008,907.58

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	332,818,969.27	319,307,829.60
其他业务收入	---	---
营业收入合计	332,818,969.27	319,307,829.60
主营业务成本	123,519,832.96	131,390,296.02
其他业务成本	---	---
营业成本合计	123,519,832.96	131,390,296.02

(2) 主营业务 (分行业)

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
旅游综合收入	332,818,969.27	123,519,832.96	319,307,829.60	131,390,296.02
合计	332,818,969.27	123,519,832.96	319,307,829.60	131,390,296.02

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项目	本期发生数	上期发生数
成本法核算的长期股权投资收益	1,558,611,436.64	54,243,828.33
权益法核算的长期股权投资收益	57,276,622.38	391,315,722.22
处置长期股权投资产生的投资收益	---	2,389,599.42
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	---	---
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	61,816,244.44	11,396,889.60
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	---	---

项目	本期发生数	上期发生数
处置交易性金融资产取得的投资收益	---	---
持有至到期投资取得的投资收益	---	---
可供出售金融资产等取得的投资收益	---	---
其他	---	8,161,223.06
合计	1,677,704,303.46	467,507,262.63

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
北京华侨城	27,547,000.00	49,175,248.29
中旅社	3,238,627.06	5,068,580.04
房地产公司	1,319,990,000.00	---
旅游策划公司	4,403,620.81	---
香港华侨城	28,635,134.51	---
水电公司	49,800,000.00	---
酒店集团	123,000,000.00	---
物业公司	1,997,054.26	---
合计	1,558,611,436.64	54,243,828.33

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生数	上期发生数	增减变动原因
深圳世界之窗	43,300,876.75	40,902,653.57	
锦绣中华	10,738,617.24	2,781,589.61	
长沙世界之窗	3,237,128.39	4,778,178.97	
“波托菲诺”项目	---	342,853,300.07	项目结束
合计	57,276,622.38	391,315,722.22	

6、现金流量表补充资料

项目	本期数	上期数
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,472,271,649.40	439,367,973.48
加: 资产减值准备	277,003.60	115,243.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	75,769,922.71	54,861,796.10
无形资产摊销	2,214,877.30	---
长期待摊费用摊销	2,997,996.18	3,175,840.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	4,366,988.08	-138,779.60
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	---	1,718,770.48
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	---	---
财务费用(收益以“-”号填列)	162,558,703.44	46,527,877.43
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,677,704,303.46	-467,507,262.63

项目	本期数	上期数
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-38,958.90	16,205.75
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）	-3,535,105.96	1,618,302.23
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,116,629,257.10	27,977,546.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	535,075,980.91	59,985,122.75
其他	35,028,240.76	41,951,625.08
经营活动产生的现金流量净额	-507,346,263.04	209,670,261.00
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	577,891,046.12	69,292,731.06
减：现金的期初余额	69,292,731.06	357,957,559.77
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	508,598,315.06	-288,664,828.71

十五、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	单位：元	
	本期数	上期数
非流动性资产处置损益	36,878,709.75	-5,368,120.74
越权审批，或无正式批准文件的税收返还、减免	---	---
计入当期损益的政府补助，（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,124,588.00	7,775,013.15
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	---
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	---	---
非货币性资产交换损益	---	---
委托他人投资或管理资产的损益	---	2,236,710.00
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	---
债务重组损益	---	---
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	---	---
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	---
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	421,328,862.14
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	---
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	---	97,569.60
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	---
对外委托贷款取得的损益	---	---
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	---
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	---
受托经营取得的托管费收入	---	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,459,377.01	6,371,849.81
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	170,309,758.85
小计	26,543,920.74	602,751,642.81
所得税影响额	-4,953,457.86	51,994,349.68
少数股东权益影响额（税后）	14,268.24	11,061,636.75
合计	31,483,110.36	539,695,656.38

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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（元/股）	
		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	25.71%	0.978	0.978
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	25.44%	0.968	0.968

注：（1）加权平均净资产收益率=3,039,456,390.71 ÷ (10,479,295,993.34 + 3,039,456,390.71 ÷ 2 + 35,028,240.76 ÷ 2 - 13,543,558.71 ÷ 2 - 13,619,450.37 ÷ 2 - 310,747,802.00 × 7 ÷ 12)

（2）基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、48。

3、本集团合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

（1）货币资金2010年期末余额为5,453,245,934.92元，比年初增加81.82%，其主要原因是资金储备增加所致。

（2）应收票据2010年期末余额为91,040,194.37元，比年初增加62.31%，其主要原因是期末票据结算业务增加所致。

（3）预付款项2010年期末余额为3,219,911,885.27元，比年初增加273.82%，其主要原因是本集团为购买土地预付的土地出让金增加所致。

（4）其他应收款2010年期末余额为252,934,333.42元，比年初减少70.16%，其主要原因是收到天津华侨城投资有限公司股权转让款所致。

（5）存货2010年期末余额为19,574,717,212.35元，比年初增加115.12%，其主要原因是本期房地产项目投资及建设投入增加所致。

（6）其他流动资产2010年期末余额为零元，比年初减少的主要原因是本期收回武汉旅游发展投资集团有限公司5亿元委托贷款所致。

（7）无形资产2010年期末余额为2,858,185,262.38元，比年初增加103.44%，其主要原因是本期土地使用权增加所致。

（8）递延所得税资产2010年期末余额为607,667,265.45元，比年初增加97.05%，其主要原因是地产业务预收款及已提未付（交）款项增加所致。

（9）应付票据2010年期末余额为411,654,598.54元，比年初增加50.82%，其主要原因是期末票据支付增加所致。

（10）应付账款2010年期末余额为3,829,748,538.89元，比年初增加46.64%，其主要原因是本期建设投入加快，相应的应付工程款增加所致。

（11）应付职工薪酬2010年期末余额为276,409,323.38元，比年初增加

41.49%，其主要原因是本期新增项目员工增加，相应的薪酬增加所致。

(12) 应交税费2010年期末余额为1,148,258,008.18元，比年初增加40.90%，其主要原因是期末应付的营业税及企业所得税增加所致。

(13) 应付股利2010年期末余额为5,900,000.00元，比年初增加637.50%，其主要原因是期末待付的股利增加所致。

(14) 其他应付款2010年期末余额为6,109,807,732.20元，比年初增加63.55%，其主要原因是基于清算口径计算的土地增值税增加所致。

(15) 长期借款2010年期末余额为13,824,709,396.71元，比年初增加401.90%，其主要原因是本年度投资加大，相应的资金需求增加所致。

(16) 营业收入2010年度发生数为17,317,671,615.23元，比上年同期发生数增加58.05%，其主要原因是本集团地产及旅游综合业务增长所致。

(17) 营业成本2010年度发生数为8,471,773,209.68元，比上年同期发生数5,907,368,552.28元增加43.41%，其主要原因是本集团地产及旅游综合业务增长所致。

(18) 营业税金及附加2010年度发生数为2,426,264,842.60元，比上年同期发生数1,039,362,805.78元增加133.44%，其主要原因是本集团地产、旅游综合收入增长及基于清算口径计提的土地增值税增加所致。

(19) 财务费用2010年度发生数为255,219,017.73元，比上年同期发生数131,466,494.27元增加94.13%，其主要原因是本集团本期借款增加所致。

(20) 资产减值损失2010年度发生数为258,900,449.89元，比上年同期发生数188,725,160.98元增加37.18%，其主要原因是商誉减值、事故资产减值增加所致。

(21) 投资收益2010年度发生数为389,879,740.34元，比上年同期发生数282,586,286.09元增加37.97%，其主要原因是权益法核算的长期股权投资收益增加所致。

(22) 营业外收入2010年度发生数为94,856,706.09元，比上年同期发生数19,328,575.45元增加390.76%，其主要原因是固定资产处置收入增加所致。

(23) 营业外支出2010年度发生数为48,182,581.12元，比上年同期发生数16,819,453.26元增加186.47%，其主要原因是事故赔偿支出增加所致。

(24) 所得税费用2010年度发生数为1,016,999,204.48元，比上年同期发生数516,541,680.90元增加96.89%，其主要原因是本期利润总额的增加及深圳地区所

得税税率提高所致。

第十二节 备查文件目录

一、载有董事长任克雷、副总裁王晓雯和会计机构负责人林育德签名并盖章的财务报表；

二、载有中瑞岳华会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件；

三、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和公告的原稿。

以上备查文件置于公司董事会秘书处。

董事长：**任克雷**

二〇一一年三月一日