



名流置业集团股份有限公司

2010 年年度报告

重要提示:

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

公司负责人刘道明先生、主管会计工作负责人吕卉女士及会计机构负责人吴红英女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录:

一、公司基本情况.....	1
二、会计数据和业务数据摘要.....	3
三、股本变动及股东情况.....	5
四、董事、监事、高级管理人员及员工情况	9
五、公司治理结构.....	14
六、股东大会情况简介.....	24
七、董事会报告	25
八、监事会报告	45
九、重要事项	47
十、财务报告	54
十一、备查文件.....	150

一、公司基本情况

(一) 公司中文名称：名流置业集团股份有限公司

英文名称：Milord Real Estate Development Group CO.,LTD

(二) 公司法定代表人：刘道明

(三) 公司董事会秘书：冯 娴

联系地址：武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 楼

电 话：027-87838669

传 真：027-87836606

邮政编码：430071

电子信箱：IR@000667.com

公司董事会证券事务代表：李瑞琦

联系地址：云南省昆明市国防路 129 号恒安写字楼 5 楼

电 话：0871-3610134 传 真：0871-3625615

邮政编码：650031 电子信箱：IR@000667.com

(四) 公司注册地址：昆明市国防路 129 号恒安写字楼 5 楼

公司办公地址：武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 楼

国际互联网网址：www.000667.com

公司电子信箱：IR@000667.com

(五) 公司年度报告备置地点：董事会办公室、深圳证券交易所

公司选定的信息披露报纸名称：证券时报、中国证券报、上海证券报

登载年度报告网址：<http://www.cninfo.com.cn>

(六) 股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：名流置业

股票代码：000667

(七) 其他有关资料

1、公司首次注册登记日期、地点：公司于 1996 年 10 月 17 日在云南省工商行政管理局办理了首次注册登记。

2、公司最近一次变更注册登记日期、地点：公司于 2010 年 6 月 12 日在云南省工商行政管理局办理了公司变更注册登记。

3、公司企业法人营业执照注册号：5300000000006503

4、公司税务登记号码：53010221665904X

5、公司组织机构代码：21665904-X

6、公司聘请的会计师事务所名称：中审亚太会计师事务所有限公司

办公地址：云南省昆明市白塔路 131 号汇都国际 C 栋 6 楼

邮 编：650011

7、公司聘请的律师事务所名称：北京市万商天勤律师事务所

办公地址：北京市朝阳区东四环中路 39 号华业国际中心 A 座 3 层

邮 编：100025

二、会计数据和业务数据摘要

1、主要会计数据

单位：（人民币）元

	2010 年	2009 年	本年比上年增 减（%）	2008 年
营业收入	1,955,113,701.93	888,350,810.22	120.08%	1,029,686,169.00
利润总额	267,743,882.26	364,685,109.82	-26.58%	418,972,886.36
归属于上市公司股东的净利润	200,521,910.84	280,164,872.04	-28.43%	314,332,195.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	160,081,961.08	214,567,442.08	-25.39%	313,823,062.30
经营活动产生的现金流量净额	-237,150,339.84	-397,060,257.16	40.27%	-1,116,352,139.41
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年 末增减（%）	2008 年末
总资产	9,623,022,154.57	8,512,906,024.94	13.04%	6,219,117,530.84
归属于上市公司股东的所有者权益	5,053,810,753.54	4,922,427,934.82	2.67%	4,685,265,377.52
股本	2,559,592,332.00	1,347,153,859.00	90.00%	1,347,153,859.00

2、主要财务指标

单位：（人民币）元

	2010 年	2009 年	本年比上年增 减（%）	2008 年
基本每股收益（元/股）	0.08	0.11	-27.27%	0.12
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.11	-27.27%	0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.06	0.08	-25.00%	0.12
全面摊薄净资产收益率（%）	3.97%	5.69%	-1.72 个百分点	6.71%
加权平均净资产收益率（%）	4.02%	5.83%	-1.81 个百分点	7.30%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	3.17%	4.36%	-1.19 个百分点	6.70%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.21%	4.47%	-1.26 个百分点	7.29%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.09	-0.29	68.97%	-0.83
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年 末增减（%）	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.97	3.65	-46.03%	3.48

3、非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	39,578,539.47
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	15,457,887.50
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-490,533.38
所得税影响额	-14,105,943.83
合计	40,439,949.76

4、按中国证监会《公开发行证券公司信息披露规则第9号》的要求，按全面摊薄及加权平均计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	净资产收益率（%）			
	本期数		上年同期数	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
归属于公司普通股股东的净利润	3.97%	4.02%	5.69%	5.83%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.17%	3.21%	4.36%	4.47%
报告期利润	每股收益（元/股）			
	本期数		上年同期数	
	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	0.08	0.08	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.06	0.08	0.08

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表（截至 2010 年 12 月 31 日）

数量单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,347,153,859	100.00%			1,212,438,473		1,212,438,473	2,559,592,332	100.00%
1、人民币普通股	1,347,153,859	100.00%			1,212,438,473		1,212,438,473	2,559,592,332	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,347,153,859	100.00%			1,212,438,473		1,212,438,473	2,559,592,332	100.00%

注：公司于 2010 年 6 月 1 日实施了利润分配方案，具体方案为：以公司总股本 1,347,153,859 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税，扣税后，个人投资者、投资基金、合格境外机构投资者每 10 股实际派发现金 0.45 元）；同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 9 股。本次利润分配实施后，公司总股本增至 2,559,592,332 股。（详见公司于 2010 年 5 月 26 日《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网站刊登的公告）

2、股票发行与上市情况

(1) 近三年内公司股票发行情况

公司实施 2007 年度公开发行股票，发行情况如下：

- ① 股票类型：境内上市人民币普通股（A 股）。
- ② 发行日期：2008 年 1 月 17 日
- ③ 发行价格：15.23 元/股
- ④ 发行数量：196,979,645 股
- ⑤ 上市日期：2008 年 1 月 28 日

(2) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]784 号文许可，2009 年 10 月 30 日，

公司公开发行面值不超过 18 亿元的 5 年期固定利率公司债券，该债券票面利率确定为 7.05%，债券上市日为 2009 年 11 月 19 日，上市地为深圳证券交易所，证券代码为“112012”，简称“09 名流债”。报告期内，公司于 2010 年 11 月 2 日，完成了“09 名流债”2010 年的付息工作，本次债券票面利率为 7.05%。每手“09 名流债”面值 1,000 元派发利息为 70.50 元（含税）。（详见公司于 2010 年 10 月 28 日《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网站刊登的公告）

（3）截至报告期末公司无内部职工股。

（4）报告期内，公司未有其他原因引起的股份总数及结构变动。

（二）股东情况介绍

1、股东数量和持股情况

日期：截至 2010 年 12 月 31 日，单位：股

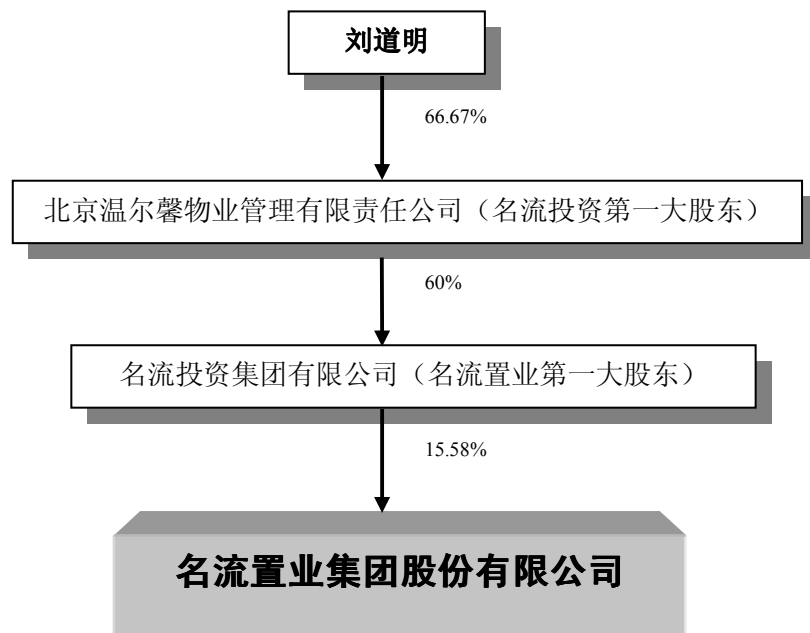
股东总数		193,892 户			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
名流投资集团有限公司	境内非国有法人	15.58%	398,828,402	0	240,120,000
北京国财创业投资有限公司	境内非国有法人	11.73%	300,298,572	0	285,000,000
海南洋浦众森科技投资有限公司	境内非国有法人	8.21%	210,236,680	0	0
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.94%	23,987,636	0	0
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	0.85%	21,846,074	0	0
中国人民人寿保险股份有限公司－分红－一个险分红	其他	0.80%	20,358,000	0	0
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.74%	19,026,254	0	0
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.40%	10,270,763	0	0
中国工商银行－华夏沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.28%	7,046,880	0	0
王浩	境内自然人	0.27%	6,931,800	0	0
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	
名流投资集团有限公司		398,828,402		人民币普通股	
北京国财创业投资有限公司		300,298,572		人民币普通股	
海南洋浦众森科技投资有限公司		210,236,680		人民币普通股	
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金		23,987,636		人民币普通股	
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金		21,846,074		人民币普通股	
中国人民人寿保险股份有限公司－分红－一个险分红		20,358,000		人民币普通股	
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金		19,026,254		人民币普通股	
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金		10,270,763		人民币普通股	
中国工商银行－华夏沪深 300 指数证券投资基金		7,046,880		人民币普通股	
王浩		6,931,800		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	在前十名股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动				

	人。 在前十名无限售条件的流通股股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系，公司未知其它无限售条件的流通股股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
--	--

2、控股股东及实际控制人情况

本公司控股股东名流投资集团有限公司成立于 1996 年 5 月 14 日，公司类型为有限责任公司，法定代表人：刘道明，注册资本：人民币 5,000 万元，住所：深圳市福田区上步南路国企大厦永辉楼 14B，经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、投资管理、信息咨询。截至本报告期末，名流投资持有本公司股份 398,828,402 股，占总股本的 15.58%，名流投资所持本公司股份不存在冻结情况，质押股份为 240,120,000 股，占本公司总股本的 9.38%。

公司实际控制人刘道明先生，生于 1957 年，中国国籍，无他国居留权。第十届、第十一届全国人大代表。1976 年 2 月至 1983 年年底在工程兵某部队服役；1984 年至 1988 年在湖北省政府驻京办事处工作。1988 年以来历任海南名流置业发展公司总经理、北京名流置业发展公司总裁。现任本公司董事长、名流投资董事长、湖北美标汽车制冷系统有限公司董事、湖北名流累托石科技股份有限公司董事长、中国工商联直属委员、中国房地产沙龙副理事长、湖北省慈善总会名誉会长。刘道明先生为北京温尔馨物业管理有限责任公司的控股股东，该公司为本公司第一大股东名流投资集团有限公司的控股股东，刘道明先生为本公司的实际控制人。



3、其他持有本公司 5%以上股份的股东情况

①公司股东北京国财创业投资有限公司成立于 2002 年 8 月 27 日，注册地点：北京市丰台区角门 18 号枫竹苑二区 1 号楼 14 层，注册资本 12,000 万元，法定代表人：刘立浩。企业经营范围：项目投资；投资咨询；财务顾问。截至报告期末，该股东持有本公司股份 300,298,572 股，占总股本的 11.73%。

②公司股东海南洋浦众森科技投资有限公司成立于 2002 年 1 月，注册地址：海南洋浦利浦商业楼 217 号，注册资本金 12,000 万元，法定代表人：林书舜。企业经营范围：实业投资；高科技项目投资、开发及成果转让；生物技术开发；环保节能技术研究及产品开发；对外贸易；投资理财顾问。截至报告期末，该股东持有本公司股份 210,236,680 股，占总股本的 8.21%。

（三）公司债券持有人持债情况（截止 2010 年 12 月 31 日）

序号	持有人名称	持债张数	持债比例
1	国泰君安证券股份有限公司	4000000	22.22%
2	中信证券股份有限公司	1944826	10.80%
3	中国农业银行—富国汇利分级债券型证券投资基金	1062565	5.90%
4	中国建设银行—工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	800000	4.44%
5	广发证券股份有限公司	700000	3.89%
6	中国建设银行—富国天丰强化收益债券型证券投资基金	601000	3.34%
7	国泰君安—建行—国泰君安君得惠债券集合资产管理计划	548210	3.05%
8	上海百汇房地产开发有限公司	500000	2.78%
9	北京鼎力缘筑咨询有限公司	500000	2.78%
10	中金公司-建行-中金增强型债券收益集合资产管理计划	500000	2.78%

注：公司未知上述债券持有人之间是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

四、董事、监事、高级管理人员及员工情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

董事、监事和高级管理人员报酬经公司股东大会审议确定。

2、董事、监事、高级管理人员报酬情况

2010年度在本公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员的年度报酬（包括基本工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费和各项保险费、公积金以及以其他形式从公司获得的税前实发报酬总额）均依据公司董事会下设的薪酬与考核委员会依据岗位职责、绩效以及行业相关岗位的薪酬水平制定的有关工资管理和等级标准相关规定进行发放。

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
刘道明	董事长	男	53	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		162.43	否
肖新才	副董事长 总裁	男	58	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		116.71	否
	财务负责人			2008年07月23日	2010年04月10日					
熊晟楼	董事	男	50	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		96.43	否
	常务副总裁									
黄斌	董事	男	42	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		82.40	否
	副总裁									
孙 华	独立董事	男	43	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		11.36	否
张连起	独立董事	男	47	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		11.36	否
明云成	独立董事	男	70	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		11.36	否
冯果	独立董事	男	42	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		11.36	否
赵汉忠	独立董事	男	53	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		11.36	否
彭少民	监事长	男	72	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		22.77	否
高泽雄	监事	男	63	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		10.00	否
张锐	监事	女	27	2009年07月13日	2011年07月22日	0	0		8.44	否
冯娟	董事会秘书	女	29	2008年07月23日	2011年07月22日	0	0		78.80	否
吕卉	财务负责人	女	39	2010年04月10日	2011年07月22日	0	0		51.41	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	686.19	-

注：上表中董事、监事、高级管理人员年龄为截至本报告期末实际年龄。

3、董事、监事和高级管理人员的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

董事

刘道明先生，1957年生，工学硕士，第十届、第十一届全国人大代表。1976年2月至1983年底在工程兵某部队服役；1984年至1988年在湖北省政府驻京办事处工作；1988年后曾任海南名流置业发展公司总经理、北京名流置业发展公司总裁。现任公司董事长、湖北美标汽车制冷系统有限公司董事、湖北名流累托科技股份有限公司董事长、中国工商联直属委员、中国房地产沙龙副理事长、湖北省慈善总会名誉会长。

肖新才先生，1952年生，大专学历，高级经济师。曾历任洪湖市化纤（集团）公司总经理（法定代表人），洪湖市纺织局局长，洪湖市经委主任等职；2000年9月至2008年8月历任幸福实业总经理、董事长职务，2008年7月至2010年4月任公司财务负责人。现任公司副董事长、总裁、名流投资副董事长、湖北美标汽车制冷有限公司董事、潜江市工商联副主席。

熊晟楼先生，1960年生，本科学历。1983年至1990年在深圳三立达实业公司任主管、部门经理；1991年至1996年海南达丰房地产公司任副总经理；1997年至2004年北京万胜房地产开发有限公司任副总经理。现任公司董事、常务副总裁。

黄斌先生，1968年生，东南大学（原南京工学院）土木工程系工业与民用建筑专业学士，中南财经大学投资经济专业硕士，高级工程师，国家一级注册结构工程师。1990年至2002年在中南建筑设计院从事建筑结构设计工作，担任结构专业组组长；2002年至2006年历任武汉正信国有资产经营公司下属武汉正信房地产开发有限公司和武汉国信房地产发展有限公司总经理助理兼开发部经理、副总经理、总经理等职务。现任公司董事、副总裁。

独立董事

孙华先生，1967年出生，中国人民大学工商管理硕士学位、美国威斯康辛大学中国科学院管理干部EMBA研修班结业。历任长江证券投行总部发行部副经理、经理、总经理助理、副总经理；2000年11月任华资资产管理有限公司董事、总经理。现任公司独立董事、中国科技产业投资管理有限公司总经理。

张连起先生，1963年出生，北京大学金融学博士，中国注册会计师、注册资产评估师、注册税务师。曾任岳华会计师事务所总经理；现任公司独立董事、第五届董事会审计委员会主任、中瑞岳华会计师事务所高级合伙人、中国注册会计师协会专业委员会委员、北京注册会计师协会专业技术指导委员会主任、财政部内控委员会咨询专家。

明云成先生，1940年出生，大专学历，高级经济师。1975年至1999年历任湖北省黄

石市财办副主任，中国人民银行湖北省分行副行长、行长、党委书记，农行湖北省分行副行长、副书记、农行三峡分行组长、农行四川省分行行长、党委书记、农行海南省分行行长、党委书记，中国人民银行武汉分行副行长、副书记，长江证券董事长、党委书记。现任公司独立董事。

冯果先生，1968 年出生，武汉大学法学博士、中山大学历史学学士。历任武汉大学法学院助教、讲师、副教授。现任公司独立董事、武汉大学法学院教授、博士生导师、副院长。

赵汉忠先生，1957 年出生，复旦大学 EMBA，高级工程师。历任金地集团股份有限公司企业发展部经理、总经理助理兼总经理办公室主任、党总支副书记、监事会监事长、第四届董事会董事、常务副总裁、第五届董事会董事、高级副总裁、金地（集团）上海公司董事长。现任公司独立董事、上海星浩投资管理有限公司 CEO。

监事

彭少民先生，1938年生，本科学历，土木与建筑教授，武汉市第八届政协委员。历任武汉工业大学土木与建筑学院院长、教授、博士生导师，湖北名流累托科技股份有限公司监事，幸福实业监事会主席，公司总工程师，中国土木工程学会纤维混凝土委员会委员，全国高校土木工程专业指导委员会委员，湖北省土建学会常务理事，湖北省工程建设专家委员会副主任委员等职。现任公司专家委员会主任、监事长。

高泽雄先生，1947年生，大专学历，高级经济师。历任湖北省水电局局长秘书，湖北省水产局秘书科长、办公室主任、副局长、党组副书记，湖北省农业厅副厅长、巡视员。现任公司监事、专家顾问。

张锐女士，1983年生，本科学历。曾任职于广东冠豪高新技术股份有限公司董事会秘书处主任助理；2008年10月至今任职于名流置业集团股份有限公司董事会办公室。现任公司监事。

高级管理人员

肖新才先生（见董事简历）。

熊晟楼先生（见董事简历）。

黄斌先生（见董事简历）。

冯娴女士，1981年生，本科学历。2000年加入名流，2004年1月起任职于公司董事会办公室，现任名流置业董事会秘书、总裁办公室主任、人力资源中心总监；华远地产

（SH. 600743）董事。

吕卉女士，1971年生，本科学历，中国注册会计师，高级会计师。历任武汉市江夏区第一人民医院任财务科长、武汉远东绿世界集团任财务经理、武汉人武建设集团任财务经理、在武汉众环会计师事务所任职、名流投资集团任审计部副部长、名流置业法务审计部副总监、总监、计划财务部总监，现任公司财务负责人。

3、董事、监事和高级管理人员变动情况

公司第五届董事会第三十一次会议于2010年4月10日召开，会议审议通过了《关于改聘公司财务负责人的议案》，同意改聘吕卉女士为公司财务负责人，任期自2010年4月10日起至本届董事会届满。（详见公司于2010年4月13日《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网站刊登的《第五届董事会第三十一次会议决议公告》）

（二）公司员工情况

截至 2010 年 12 月 31 日，公司在册员工较上年同期增长 19.37%。截至报告期末公司无离退休人员。

序号	类 别		人数（人）	占员工总数的比例
1	总人数		795	100%
2	性别	男	459	57.74%
3		女	336	42.26%
4	专业分工	中、高层管理人员	144	18.11%
5		市场营销人员（含客服）	113	14.21%
6		工程技术人员	90	11.32%
7		研发设计人员	29	3.65%
8		投资开发人员	24	3.02%
9		成本预算人员	46	5.79%
10		财会人员	59	7.42%
11		行政人资人员	87	10.94%
12		招标采购人员	3	0.38%
13		商业管理人员	6	0.75%
14		法务审计人员	3	0.38%
15		其他人员	191	24.03%
16	学历	硕士及以上	20	2.52%
17		本科	269	33.84%
18		大专	300	37.74%
19		高中及以下	206	25.91%
20	职称	高级	42	5.28%
21		中级	118	14.84%
22		初级	65	8.18%
23	年龄	35 岁及以下	564	70.94%
24		35 岁—45 岁	138	17.36%
25		45 岁及以上	93	11.70%
26	工龄	1 年以下	168	21.13%
27		1 年—5 年（含 5 年）	332	41.76%
28		5 年以上	295	37.11%

五、公司治理结构

（一） 公司治理情况

1、股东大会召集召开程序、提案审议程序、决策程序均符合相关规定。为确保全体股东，尤其是中小股东能按其所持股份享有平等权利，并能充分行使其相应的权利。同时，公司通过股东会采用网络投票等形式，保证了全体股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。历次股东大会均有律师到场见证，并作有完整的会议记录，切实维护上市公司和全体股东的合法权益。

2、公司控股股东能够按照法律、法规及《公司章程》的规定行使权利，通过股东大会正常行使出资人权力，没有逾越股东大会直接或间接地干预公司的经营和决策活动，公司与控股股东进行的所有关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到五分开。报告期内控股股东及其附属企业等关联方不存在非经营性占用公司资金或要求为其担保或为他人担保的情况。

3、公司董事会严格执行《公司董事会议事规则》，会议的召集、召开及表决程序合法有效；公司董事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求，并严格按照其要求开展工作和履行职责，认真出席董事会和股东大会；公司董事通过自学及监管部门的培训熟悉并掌握相关法律法规，从根本上保证董事立足于维护公司和全体股东的最大利益，忠实、诚信、勤勉地履行职责。

4、公司监事会向股东大会负责，严格执行《公司监事会议事规则》；监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求；监事能够认真履行职责，遵循程序，列席（参加）全部现场董事会会议等公司重要会议和活动，并向股东大会汇报工作，提交监事会报告和有关议案；监事会依法对公司财务、董事会、经营管理层履行责任的合法合规性等进行日常监督检查。

5、公司充分尊重和维护股东、职工、客户等其他利益相关者的合法权益，推动公司持续、健康发展。

6、公司不断强化信息披露，提升经营管理透明度。（1）严格按照法律、法规和《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，并指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网为公司信息披露

的报纸和网站，确保所有投资者能够公平获取公司信息。（2）加强内幕信息管理，认真做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，维护信息披露的公平原则，保护广大投资者的合法权益；（3）通过电话、电子邮件等方式接待来访者，加强投资者关系管理。报告期内，公司董事会按照监管部门的相关规定制定了《内幕信息知情人登记制度》、《外部单位报送信息管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》及《年报报告制度》，并根据公司的发展情况适时修订了《董事会议事规则》及《投资管理制度》，进一步健全和完善公司的公司治理结构和内控体系。公司内控制度的建立健全，对公司的生产经营起到了很大监督、控制和指导的作用，有力地保障了公司经营管理的正常化和决策的科学化。

（二） 公司独立董事履行职责情况

公司第五届董事会独立董事孙华、张连起、赵汉忠、明云成、冯果先生均严格按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》及相关法律、法规和规定的要求，本着诚信、勤勉、尽责的工作态度，确保足够的时间和精力有效地履行独立董事的职责，各位独立董事关注公司经营管理、财务状况和法人治理，均能按时出席公司召开的董事会和股东大会。报告期内独立董事出席董事会会议的情况如下：

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	应出席专业委员会会议	出席专业委员会会议
孙华	14	14	0	0	11	11
张连起	14	14	0	0	8	8
赵汉忠	14	13	1	0	8	8
明云成	14	14	0	0	3	3
冯果	14	14	0	0	7	7

对于公司所提供的相关资料，各位独立董事均根据其专业知识和能力对公司的日常运作情况以及重大投资、融资决策等方面做出独立、客观、公正的判断，对公司的制度建设、经营决策提出了科学的、专业性意见和建议，并按规定对公司定期报告、临时报告、关联交易等事项发表了独立、客观的意见，为董事会的规范运作和科学决策发挥了积极作用，切实维护了公司和广大股东的利益。对公司本年度董事会议案和非董事会议案均未提出异议。在各专门委员会任职的独立董事能够充分发挥作用，对公司发展战略规划、会计政策及审计报告均能提出独立意见和建议，发挥了重要的监督作用。

（三）公司与控股股东在业务、人员、资产、财务、机构的分开情况。

1、人员分开情况

公司拥有独立的员工团队，全体员工均与公司签定了劳动合同，并在公司领取薪酬。公司制定了劳动、人事、工资等管理制度，公司高级管理人员均在公司专职工作并领取薪酬，未在公司股东及其他关联单位领取报酬或兼任行政职务。公司自 2002 年 7 月实施重大资产重组以来，建立了一整套完全独立于大股东的劳动、人事、工资管理及生产经营制度。

2、资产分开情况

公司拥有开展主营业务所需的全部资产，与控股股东明确界定资产的权属关系，不存在控股股东及其他关联方无偿占用、挪用公司资产的现象。

3、财务分开情况

公司拥有独立的财务部门，按照企业会计准则的要求建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度（包括对子公司、分公司的财务管理制度）；独立在银行开户，不存在与控股股东共用银行账户的情况；公司独立纳税，在社会保障、薪酬管理等方面独立于控股股东。公司能够独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

4、机构分开情况

公司拥有完全独立于控股股东及其他关联单位的办公和经营场所，不存在混合经营、合署办公等情况。公司机构设置独立、完整；股东大会、董事会、监事会等法人治理机构均独立、有效运作；不存在控股股东干预公司机构设置或公司机构从属于控股股东相关职能部门的现象。

5、业务分开情况

公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务体系及自主经营能力。控股股东已按照资产重组时的承诺退出了房地产开发领域，其控制的企业也未从事房地产业务。公司在重大经营决策和重大投资事项均按程序由总裁办公会集体讨论通过后，根据授权报董事长或董事会作出决策，对须由股东大会决定的事项报请股东大会审议批准后执行。

公司与控股股东及其他关联单位之间在业务、人员、资产、机构、财务方面完全分开，具有独立完整的业务和自主经营能力。报告期内，公司未向控股股东、实际控制人提供未公开信息。公司总裁、副总裁等高级管理人员在公司领取薪酬，未在股东单位

担任除董事、监事以外的职务。

（四）内部控制自我评价报告

根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等部门对上市公司内部控制的有关要求，以及《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》、《上市公司规范运作指引》等相关法律、规范性文件，公司结合自身实际特点和情况制订了相应的内控制度，以保证公司的正常生产经营和公司资产的安全及完整，防范和控制公司风险，并随着公司业务发展以及外部环境变化不断调整、完善，使之更有利于提高上市公司风险管理水平，保护投资者的合法权益。2010 年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全面深入的自查，在此基础上对公司的内部控制做出自我评价。

1、内部控制综述

（1）内部控制的组织架构

本年度, 公司内部控制的组织架构未发生变化。

公司股东大会是公司的最高权力机构，确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

公司监事会是公司的监督机构，对董事、总经理及高级管理人员的行为及各子公司的财务状况进行监督及检查，并向股东大会负责。

公司董事会是公司的决策机构，对公司内部控制体系的建立和监督负责，建立和完善内部控制的制度和方案，监督内部控制的执行。董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会。四个专业委员会对董事会负责。同时，董事会下设董事会办公室具体负责处理董事会日常事务。

总裁办公会对董事会负责，在公司法、公司章程和董事会赋予的职权范围内行使决策权。

公司总裁办公会下设行政人事部、计划财务部、法务审计部、招标采购部、成本管理部和工程管理部、设计研发部、市场营销部、投资运营部，对内部控制制度的制定和有效执行负责，通过指挥、协调、管理、监督各控股子公司和职能部门行使经营管理权，保证公司的正常经营。

各控股子公司和职能部门实施具体生产经营业务，管理公司日常事务。

（2）内部控制的制度建设情况：

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》及中国证监会、深交所有关要求建立了“三会”相关制度及一系列有关上市公司管理的专项制度。上述制度在公司内部、控股子公司得到了有效地贯彻执行。公司在行政、人事、财务、经营、投资、开发、销售、招标、采购等方面均建立了比较完善的内部管理制度体系。

2、公司内部控制重点活动

(1) 公司分、子公司控制结构

截至报告期末，公司共拥有 31 家分子公司, 其中 2 家分公司、29 家子公司。

(2) 内部审计

公司设立了法务审计部全面负责内部审计及内部监察工作，通过执行综合审计、专项审计或专项调查等业务，评价内部控制设计和执行的效率与效果，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查，促进内控工作质量的持续改善与提高。对在审计或调查中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向管理层或审计委员会及监事会报告。并督促相关部门采取积极措施予以改进和优化。公司内部审计工作起到了事前法律风险评估，事中审计监督，事后审计评价的作用，促进了公司风险防范机制的健全和内控制度的有效执行。

(3) 对分子公司的管理控制

①公司已建立集团总部、分子公司二级架构体系。在二级架构体系下，集团总部对分子公司授权和职责划分坚持不相容职责分离的原则。2010 年 3 月公司投资运营部对《名流置业集团股份有限公司组织管理手册》、《名流置业集团股份有限公司授权手册》、《各部门作业流程及指引》等文件进行了补充修订。集团对各分子公司的机构设置、资金调配、人员编制、重要岗位人员录用、调配、任免及集团战略采购实行统一管理，以保证公司在经营管理方面重要事项的高度集中。

②公司通过制定《名流置业集团开发项目实施二三级市场联动促进销售的指导意见》、《房地产开发成本管理办法》、《销售回款管理办法》、《工程项目招标采购管理办法》等制度，加强了对战略规划、投资决策、新项目开发、设计研发、财务管理、成本控制以及工程项目建设与销售方案的制定等方面的过程控制。公司还对项目前期准备阶段、项目设计阶段、项目施工阶段、产品销售及售后服务阶段等全过程进行监督管理，保证公司生产经营活动的正常高效运行。对于新并购的子公司，公司在对其加强业务整合的同时，还通过内部培训和企业文化宣讲，加快企业融合进程；公司通过统一使用的信息

系统平台，做到内部信息及时传递，实现公司范围内信息系统共享。

③公司要求控股子公司执行公司统一的财务管理制度，由公司计划财务部对控股子公司的会计核算和财务管理实施指导、监督；对控股子公司预算执行、资金调配、关联交易等方面进行监督管理。

④公司建立了对各控股子公司的绩效考核体系并不断完善，定期对各控股子公司进行经营绩效考核。

⑤公司法务审计部对控股子公司内部控制、经营绩效等实施审计，监督其控制风险，督促其规范运行。

⑥公司建立了总裁办公会会议，总经理办公会等定期、不定期专题办公会制度，把握集团整体经营状况，决策重大经营管理事项。

公司主要通过上述控制措施，确保控股子公司的经营活动及经营方向符合国家法律法规及公司的经营管理目标和总体发展战略。

（4）关联交易的内部控制

根据关联交易的有关规范性文件的要求，公司制定了《关联交易管理制度》。公司股东大会审议关联交易时，关联股东应当回避表决；董事会审议关联交易事项时，关联董事应回避表决和不能代理其他董事表决。

在资金管理方面，为了强化与关联方之间的资金往来管理，公司按照《控股股东及关联方资金往来规范管理办法》，进一步明确了对关联方资金占用防范措施、资金往来支付程序、关联方资金的清收措施、责任追究及处罚，强化了对大股东所持股份“占用即冻结”的机制。在《公司章程》和“三会”相关制度中，进一步规范控股股东的行为，突出董事、监事和高级管理人员对公司的忠实和勤勉义务，明确董事、高级管理人员的禁止性行为和责任，强调控股股东、董事、监事和高级管理人员对其滥用职权等违法、违规行为应当承担的经济、法律责任。

（5）对外担保的内部控制

根据相关法律法规，结合本公司实际，特制定《对外担保管理制度》，明确规定了担保业务的审批权限与审查程序。

（6）募集资金使用的内部控制

根据相关法律、法规的要求，经董事会审议批准，公司在银行设立专用募集资金存储账户，对募集资金实行集中存放，并与开户银行、保荐机构签订募集资金专用帐户使

用和督导的三方协议。公司设立存放募集资金的专用账户由董事会批准。公司对募集资金的存放和使用情况，每年由外部审计机构进行审计，审计结果和投资项目进展情况在年报中予以披露。

（7）重大投资的内部控制

公司按照已制定的《投资管理制度》的要求，严格执行董事会的授权和决议意见。对于房地产新项目的拓展，通过严格的分级授权审批程序对重大投资实施全程监控。

（8）信息披露的内部控制

公司根据实际情况制定了信息披露流程和《内幕信息知情人登记制度》，明确了各个环节的责任人，并按照已制订的《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《关联交易管理制度》等各项制度，选择《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网作为公开信息披露的媒体。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员严格以公司公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。

（9）人力资源政策

公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。对每个新入职员工，在考察其工作胜任能力的同时，专门对其开展入职培训。每年度，公司组织员工进行户外拓展或学习，并聘请相关专家对员工进行相应的职业技能培训，以保持和提高员工的工作胜任能力。对各部门负责人、分子公司总经理等高、中管人员实施 360 度考核，以考核其是否胜任本职工作，并将综合能力及业绩与薪酬挂钩。公司制订了《人力资源管理制度》，规范了员工招聘与配置、培训与开发、绩效管理、薪酬福利管理、劳动关系管理等各项内容。为健全现有的绩效考核机制，使职责和权限相对应，公司制定了符合公司自身实际情况的完整的绩效考核体系，加强了绩效的量化和节点考核，奖惩分明。增强了相关考核问责条款的适用性和可操作性。

3、风险评估

公司根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统持续地收集相关信息，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并相应调整风险应对策略。公司总裁办公会对于新项目的投资，在充分进行市场调查和可行性研究的基础上，聘请专家组成专家小组，对其进行讨论与论证。在项目投资实施过程中，根据实际情况

适时修正偏差，将风险降至最小。

4、报告期公司为建立和完善内部控制所进行的重要活动

①2010年1月，公司修订并颁布了档案管理制度，更进一步规范了公司档案管理工作并保证档案的完整性及保密性。

②2010年1月，公司修订并实施了《人力资源管理制度》，进一步规范了人力资源管理。在原制度上新增了《员工手册》和《入职引导人》，从细节上增加了对新进员工的关怀。

③2010年3月，公司结合证监会公告【2009】34号文件要求，经过董事会审议通过，颁布了《内幕信息知情人登记制度》，完善了公司信息披露业务管理流程，明确了重大信息披露过程的保密、报送及责任追究等的环节管理要求，进一步提高了公司的信息披露质量。

④2010年6月，公司对项目招标采购回避、供方管理实施作业指引、战略采购实施作业指引进行了修订，以全力维护招标采购各方当事人的合法权益，提高公司招标采购工作的严谨性、严肃性和科学性，确保招标采购过程和结果的规范、公平和公正。

⑤2010年9月，公司在原有的《人力资源管理制度》中增加了《员工考勤管理办法》、《员工请休假管理办法》、《员工入职管理办法》，以加强员工的自律及预防违纪行为的发生。

⑥2010年10月，为进一步加强制度建设，规范财务管理行为与会计核算，制定了《财务印鉴管理办法》、《结算资金管理办法》，规避了在资金使用和账务核算等方面的风险，有效促进了公司财务会计基础工作质量的整体提高，进一步加强了公司内部控制。

⑦2010年11月，公司为规范工程施工控制管理，明确控制步骤，确保施工质量，制定了外墙纸皮砖施工工艺作业指引、混凝土结构贯穿性裂缝防治措施作业指引、外墙保温系统施工工艺作业指引、低温热水地板辐射供暖工程施工作业指引、镀锌副框门窗安装施工工艺作业指引上述一系列举措提升了企业的经营质量、管理效率和专业能力，促进了公司发展由规模速度型向质量效益型转变。

5、信息与沟通

公司建立了一系列针对内部和外部的信息交流与沟通制度，确保信息及时沟通，促进内部控制有效运行。2010年度，公司OA办公系统、视频会议系统、内部刊物《名流人》、职工代表大会和企业网站等多种途径来保障公司内、外部的信息沟通。

6、重点控制活动中的问题及整改计划

(1) 公司内部控制活动中存在的问题及改进措施

公司按照《公司法》、《上市公司内部控制指引》等相关法律法规的要求，加强公司内部控制制度建设，取得了一定成效。随着公司的快速发展和环境的不断变化，已制定的各项管控流程将不断完善和更新，并增强对内控制度的理解与执行力：

①由于公司进入快速发展时期，公司采用各种形式加强培训力度，强化相关人员对关联关系和关联交易的认识和敏感性，严格按照法律法规及公司《重大事项内部报告制度》、《关联交易管理制度》，执行相关交易事项；

②各分子公司应进一步加强对管控流程的学习，同时集团公司各职能部门加大对各分子公司对口部门培训和指导的力度。

③进一步健全和完善内控体系，强化制度执行力度，落实逐级问责机制。

④通过不断的自检自查，及时查找不足和缺漏，并加以完善和改进。

内部控制建设是一项重要而长期的工作，公司将通过不断发展而持续优化内控体系。

(2) 其他需要说明的事项

公司不存在中国证监会处罚、交易所对公司及相关人员作公开谴责的情形。

(3) 董事会对公司内部控制的自我评估报告意见，见公司《2010 年内部控制自我评价报告》。

(4) 公司监事会对公司内部控制自我评价的意见，见公司《2010 年内部控制自我评价报告》。

(5) 公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见，见公司《2010 年内部控制自我评价报告》。

(五) 公司对高级管理人员的考评及激励机制

公司薪酬与考核委员会制定了高级管理人员激励制度，2003 年年度股东大会审议通过了《公司激励基金实施方法》，对董事和高级管理人员的考核标准等作了明确的规定。每一年度，公司在年初与管理人员签订岗位目标责任书，以量化的考核指标定期对高级管理人员进行业绩考核。并根据会计师事务所年度审计报告中所反映的经营业绩，由薪酬与考核委员会以决议形式确定考核结果后实施。

报告期内，公司对董事、监事及高级管理人员的薪酬考核以年薪制为基础，同时结

合激励基金考核办法综合考核。2010年度因公司整体经营情况未达到考核标准，经公司第五届董事会薪酬与考核委员会审议决定不计提本年度激励基金。

六、股东大会情况简介

（一）报告期内公司年度股东大会情况如下：

2009年年度股东大会于2010年5月5日在武汉市武昌区东湖路10号水果湖广场5层公司会议室召开，会议审议并通过了如下议案：公司2009年度董事会工作报告；公司2009年度监事会工作报告；公司计提资产减值准备的报告；公司2009年度财务报告；公司2009年度利润分配预案；公司独立董事年度述职报告；公司2009年年度报告全文及摘要；关于续聘公司财务审计机构的议案；公司2010年度经营计划；关于公司为全资子公司银行贷款提供担保的议案；关于控股股东名流投资集团有限公司为公司提供担保暨关联交易的议案；关于修订公司《董事会议事规则》的议案；关于修订公司《投资管理制度》的议案；关于提请公司股东大会授权董事会向社会进行公益捐赠的议案；关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案；关于对募集资金项目的募集资金投入额度调整的议案；关于调整公司独立董事津贴的议案；关于调整董事及高级管理人员薪酬的议案。会议决议公告登载于2010年5月6日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。

（二）报告期内公司临时股东大会情况如下：

2010年度第一次临时股东大会于2010年11月5日在武汉市武昌区东湖路10号水果湖广场5层公司会议室召开，会议审议并通过了关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案。会议决议公告登载于2010年11月6日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。

七、董事会报告

（一）管理层对行业发展趋势判断及相应对策

1、2010 年是中国房地产宏观调控频次最为密集的一年，房地产历经三轮调控，市场量价出现阶段性波动，房地产业仍然保持了快速发展。

2010 年，我国房地产市场继续保持了 2009 年 5 月份以来供销两旺的势头，全国各大中城市的房屋销售价格继续较快上涨，一些城市天价地王频现；各地住宅消费市场投资性需求比例上升较快；二季度后引起了政府的高度重视，政府土地、税收、金融和行业监管调控政策频出，特别是风传已久的房产税试行渐行渐近。

据搜房网有关数据显示，2010 年全国房地产开发企业完成投资 42,697 亿元，同比增长 36.5%，远高于 2009 年的 17.8%；房地产开发企业本年资金来源 63,220 亿元，同比增长 31.2%；各个地方政府 2010 年土地出让收入高达 2.7 万亿元，比 2009 年全年增加 70.4%。

管理层认为从短期看基于确保国民经济发展目标而实施的积极的财政政策、比较宽松的货币政策，持续走高的 CPI 和存款负利率客观上加剧了公众对未来物价上涨、房价上涨的预期，投资房产抗通胀、保值增值成为居民共识。从长期看是人口红利和城镇化发展、经济发展产生的刚性需求和改善性需求推动产业发展。

公司根据 2010 年市场发展情况及其对未来市场发展的判断，及时调整了年度经营计划，加快部分项目的开发进度。针对新政影响，公司合理控制开发节奏，鉴于公司在售项目销售较好的客观情况，公司确定保重点项目建设，确保 2010 年能竣工、备案的项目建设的策略，确保已销售产品的按期交房；对已开盘有存量房的项目如武汉“名流·人和天地”、惠州“名流印象”项目，下半年加大了工程建设进度和项目推售量；加大力度推进新开工项目，博罗“名流·幸福庄园”、合肥“名流·高尔夫庄园”等项目按计划如期开工。

新项目投资方面，公司对中长线项目加大力度推进，短期资金压力较大项目适度放缓，公司积极推进武汉邓甲村、东莞凤岗等城中村改造及旧改项目，通过充分合理有效的利用资金，减少资金占用，以利于战略布局和持续发展。特别是 2010 年以来，公司持续加大城中村和旧城改造等政策性房地产开发项目的土地储备力度，确保可持

续发展。

2、宏观调控经济手段和行政措施并用，综合调控力度空前。

2010 年政府出台了一系列政策，在企业融资、土地开发、商品房交易等环节加强管理，规范房地产企业及相关人员行为，促进房地产市场健康发展。中央及地方政府主要实施了以下政策措施：通过实施差别化信贷政策、限购政策、上调住房公积金贷款利率等限制抑制投资投机需求；通过增加住房特别是保障房供应，大幅增加保障房土地供给，提高保障房用地比重，通过减免税费，鼓励保障房建设，通过金融支持保障房建设来增加保障房供应。同时加强市场管理，促进房地产市场健康发展。

针对宏观调控政策公司采取相应的积极的响应措施，如继续加大二三线城市如武汉、东莞及西安的土地储备，扩大开发规模，积极探索并参与政府政策支持的保障房项目、旧城改造危房改造棚户区改造和城中村改造项目的开发。

3、房屋销售价格和销售面积增幅较大，房地产开发商规模实力增强。

据搜房网有关数据显示，2010 年商品房销售面积 82,541 万平方米，销售额为 42,278 亿元，分别比 2009 年增长 9.8%和 17.5%；2010 年房价仍总体增幅较快，6-8 月平稳甚至下跌，但 9 月以来大幅上涨。管理层认为这是资金流动性充足、投资性需求旺盛、地王再现、通胀预期等综合因素作用的结果。

针对市场供需两旺的形势，公司及时调整了销售策略，年中确定“保价走量”的策略，积极借势消化部分城市项目存货；在充分研究政府宏观调控政策的情况下，制定不同阶段的销售策略，如针对限购主推大户型住宅销售；针对住宅调控，积极推动武汉“名流·人和天地”的商业项目销售，此项目的集庆街和集中商业开盘一个月内即清盘，针对区域城市采取区别化的策略。

4、房地产企业实力增强但融资环境变差、融资成本上升；

2010 年 4 月“国十条”要求，商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理，对违规企业证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。11 月 12 日，银监会发布通知，要求各信托公司应立即对房地产信托业务进行合规性风险自查，各银监局要督促信托公司在开展房地产信托业务时审慎选择交易对，加强信托资金运用监控。这些措施的出台将加大房地产开发企业的融资难度和资金压力。

管理层认为在适度宽松的货币政策转向稳健的货币政策情况下，房地产业融资环境不再宽松，融资成本增加是一种必然的趋势，开发商需主动积极寻找应对策略，适

应转变。

公司面对融资环境的不利变化，积极寻找应对策略，扩大银行政策支持旧城改造和城市城中村改造的信贷比例，尝试信托、基金等新的融资渠道。

5、市场需求一二线城市“两头热、中间冷”，即高端物业以及总价控制的中小户型或者低端物业比较热，而中端产品则相对较冷。

管理层认为这是宏观调控影响结果之一，同时也是市场特点决定的，鉴于此，公司一方面加大合肥“名流·高尔夫庄园”和博罗“名流·幸福庄园”高端产品开发，一方面投入大量资金研究和实施开发老年公寓、青年公寓等细分市场产品。

（二）公司未来发展战略

公司管理层认为，在系列房地产宏观调控组合拳下，2010年全国部分重点城市房地产市场仍在快速发展，特别是部分城市住宅销售价格上涨明显，房地产市场投机仍未得到有效控制，人民群众对高房价长期诟病，各级政府面临多方社会舆论压力，鉴于中央政府十二五重点调整经济结构、转变经济增长方式和转变房地产业发展思路的大背景，管理层认为此次房地产调控中央政府显示了稳定房价、抑制投机性购房、满足正常居住需求、促进房地产行业规范有序发展的坚定决心。未来必将实施严格的差别化住房信贷政策，这将明显挤压出部分投资和投机性购房需求，逐渐还原住宅居住的固有属性；对于改善性需求来说，二套房等提高首付比例、取消利率优惠的政策将会增加购房负担，使部分刚性需求出现观望；而严格的信贷政策同时将在短期内增加房地产企业的销售压力和融资难度。

公司管理层认为2011年房地产业将呈现以下特点：调控将坚持保民生导向，保障房将实现“按时足量”供应；房产税试点开展；货币政策由适度宽松转向稳健偏紧；未来一年一二线城市房价存在一定的下行压力，总体价格长期持平；市场预期改变，卖方增加，买方减弱；部分企业的新开工面积还将保持惯性增加，供需关系存在阶段性改变趋势。

考虑到国家实施宏观调控组合拳累积效应在未来将逐步显现，国家出台更多宏观调控政策的可能性逐步增加，结合公司开发项目和总体经营情况实际，在充分研究当前宏观调控政策和房地产业未来发展趋势的前提下，公司在未来拟实施以下战略：

1、项目开发短、中、长期相结合的可持续发展战略

2010年，公司坚持了项目开发短、中、长期相结合的可持续发展战略，着眼于集团

的可持续发展和分子公司的滚动开发进行土地储备。新项目拓展在五年规划基础上，综合考虑投入资金、区域布局和分子公司的持续开发等因素。积极关注“城中村”改造和危旧改造项目，继续关注土地市场“招拍挂”和项目转让，谨慎选择项目储备。在此基础上，2011年及其今后的可持续发展战略如下：

（1）制定动态、弹性和前瞻性的经营开发计划。

2010年的宏观调控将势必一定程度上影响各房地产公司2011年的销售业绩，但鉴于公司2010年项目开发的客观情况，公司将适当加快重庆名流公馆等部分项目开发进度，确保2011年和未来公司开发项目产品供应。同时积极拓展新项目，增加武汉、重庆、西安、芜湖、惠州等城市的土地储备量，确保2013和2015年3年与5年投资与开发目标、计划的实现。

（2）积极参与和实施政府政策支持项目开发，扩大投资规模。

积极参与政府支持的保障性住房建设，抓住未来房地产开发的市场机会点；2010年国家通过大幅增加土地供给，提高保障房用地比重，通过减免税费，鼓励保障房建设，通过金融支持保障房建设来增加保障房供应。2011年将是保障房建设元年，保障房建设将是未来房地产开发的重要组成部分，是政府确保房地产投资拉动经济增长的重要措施，参与保障房建设是公司未来发展的战略选择之一，是确保公司可持续发展的重要措施。

扩大不受政策影响而受到各级政府支持的商业商住项目、商务公寓开发比例，保持适当的持有物业的比例。从目前的宏观调控政策分析，目前国家对商业商住项目（含城市综合体）、商务公寓并未采取调控政策，而各级政府从解决就业、增加税收、发展现代服务业、改善城市环境、满足人民生活需要的角度考虑将继续支持此类项目的开发，作为上市公司开发一定比例的商住商业项目有着重要的意义，公司将再适当扩大此类项目的开发比例，以适应行业未来发展趋势。

积极参与政府政策支持的商品房项目开发，如旧城、危房和棚户区改造、城中村改造项目开发参与旧城、危房和棚户区改造、城中村改造项目开发，将获得政府税费、融资等多方面的政策支持，公司正在积极拓展武汉等地的城市更新、城中村改造项目，未来将继续扩大此类项目的拓展和开发投入力度。

公司加大多渠道融资力度和销售回款工作，积极研究房地产金融，通过信托、地产基金等多种方式融资；加快销售进度，加大销售回款工作力度，保证集团发展所需

的资金和保持合理的现金流水平，保证集团可持续发展所需的资金。

(3) 抢抓宏观调控带来的企业发展机遇，积极多途径拓展新项目。

研究表明，中国房地产市场的企业集中度已从 2007 年的 7% 上升到目前 11%，而未来也将近一度上升。随着宏观调控政策影响的持续，一流企业，依旧保持规模扩张，强者恒强；中型企业将在细分市场获得发展；而项目较少的小型企业则将面临“优胜劣汰频率加快”的状况。公司将抢抓这一历史性机遇，做大做强公司规模，通过合作、收购、竞买等多种方式拓展新项目，为企业中长期发展储备资源。

(4) 实施差别化的城市发展战略。

从宏观调控政策和中国房地产发展的轨迹看，2010 年三四线城市成为了调控的避风港，在目前的政策调控密集期，三四线城市已经并将继续在未来成为房地产企业投资的主要方向，从资金避险的角度，需求也将向三四线城市转移，未来发展空间较大。在未来，由于价格泡沫较低，刚性需求为主的中西部城市、三四线中小城市将有所受益。公司将根据各分子公司所在地项目的开发实际，现实的投资回报、城市产业投资环境、城市综合竞争力和未来中国房地产行业地域城市梯级发展趋势，对现有各城市进行投资评估和定性分析，从而确定在各城市的未来投资策略，实现有保有压，有强有弱，实现公司资源的最优配置，提高资源使用效率。

2、精细化、多样化的产品品牌战略

公司确定 2010 年为“品牌建设·质量年”，着力夯实质量管理基础工作，继续贯彻精品化、多样化的产品品牌战略。质量是基础，服务是保证，文化是提升。公司今后几年的持续发展，分为“质量、服务、文化”三个层次，不断提升品牌内涵与影响力。

2011 年，公司将通过将调整集团组织结构，组建新的产品研发中心，强化对产品和四新科技应用的研究，不断提高产品的附加价值；强调过程控制，在产品方案设计、工程管理、招投标材料供应等环节精耕细作；公司强化工程管理，企业内部实施质量高标准的“名流杯”评选活动；实施 2011 年品牌建设服务年活动，全面提升产品品质。

拓展新的产品细分市场，进一步丰富公司产品线，为迎接中国老龄化社会到来的需要，公司实施既定的老年公寓开发战略，2011 年选择武汉等地试点开发老年公寓项目；研究尝试新农村建设和小城镇建设；开发青年公寓产品；在抢占细分市场的同时丰富集团产品线。

3、规范化、精细化、信息化的管理升级战略

2010 年，公司管理提升的重点放在梳理优化制度流程、全方位提升执行力上，特别是提升中、高级管理人员的执行力。进一步完善计划运营管理制度，加强计划的预警机制，统筹兼顾，提升落实计划的执行力，改变工作方式，深入一线现场解决问题。

2011 年将在 2010 年的管理提升的基础上，公司继续深化团队建设，通过管理提升、集团组织变革、流程优化，实施符合企业阶段发展需要的授权管理，通过理顺中工建设、幸福物业与开发企业关系，不断提高企业管理水平和项目开发效率、降低各项开发成本。

4、产业链整合战略

2010 年，公司下属的中工建设公司先后承接武汉“名流·人和天地”、芜湖“名流印象”、合肥“名流·高尔夫庄园”、沈阳“名流印象”、罗浮山市政等项目的全部施工任务，项目施工综合管理水平有了明显提升，并在 2010 年 10 月 15 日，经国家住房和城乡建设部批准，中工建设晋升为“房屋建筑工程施工总承包一级资质”。进一步建立健全了质量管理体系。产业链整合战略，明显的提升了公司的经营能力和盈利能力。

2011 年，中工建设将进一步打好基础，健全机制，加强项目建设管理，培养人才，力争三年内达到建筑行业内真正意义上总承包商的目标。同时，公司将根据市场形势、相关产业发展状况和自身项目开发需要，重点进一步调整与健全幸福物业的管理能力，进一步整合房地产产业链。

（三）公司主营业务及经营情况

（1）按行业划分

单位：（人民币）万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率	
	金额	较上年增减	金额	较上年增减	比率	较上年增减
1、主营业务	192,489.28	124.98%	136,163.85	261.02%	29.26%	下降 26.66 个百分点
其中：房地产开发	192,101.87	127.95%	135,879.42	270.26%	29.27%	下降 27.19 个百分点
物业服务	387.40		284.43		26.58%	
2、其他业务	3,022.09	-7.73%	1,239.49	244.77%	58.99%	下降 30.04 个百分点
合计	195,511.37		137,403.34		29.72%	下降 27.42 个百分点

（2）按区域划分

单位：（人民币）万元

地区	主营业务收入	比上年增减（%）
北京	295.52	-88.98
湖北	78,613.79	49.92

广东	31,035.92	58.39
西安	2,157.24	-80.11
安徽	31,190.19	
沈阳	49,196.61	
合计	192,489.28	124.98

(四) 主要供应商和客户情况:

前五名供应商金额合计	39,524.26	占采购总额比例	19.27%
前五名销售客户金额合计	3,351.42	占销售总额比例	1.71%

(五)、公司财务状况分析

单位: 万元

项目	2010年12月31日	2009年12月31日	变动幅度(%)	主要影响因素
资产总额	962,302.22	851,290.60	13.04	公司经营规模扩大
应收账款	21,718.09	7,517.20	188.91	结算收入较上年同期增加
预付账款	124,561.71	66,044.34	88.60	支付西安曲江项目及武汉邓甲村城中村改造项目土地预付款
其他应收款	48,549.83	27,285.62	77.93	支付投标保证金
其他流动资产	6,001.98	24.68	24221.64	本期预交税金增加
长期应收款	5,289.38	2,751.78	92.22	BT项目投入增加
投资性房地产	35,885.64	4,248.51	744.66	芜湖主力百货店出租后转入
在建工程	2,853.42	562.86	406.95	合肥酒店及独立客房投入增加
递延所得税资产	5,039.50	2,567.05	96.32	子公司可抵扣亏损增加、抵销未实现内部交易损益增加
负债总额	456,921.14	345,547.36	32.23	公司经营规模扩大
短期借款	12,000.00	19,000.00	-36.84	归还短期借款
应付账款	47,113.69	14,095.33	234.25	应付工程款增加所致
预收账款	77,206.34	12,757.49	505.18	预售房款增加
其他应付款	37,342.64	28,444.24	31.28	北京国财借款增加
长期借款	58,667.00	31,400.00	86.84	公司加大融资力度
股本	255,959.23	134,715.39	90.00	实施2009年度利润分配方案
资本公积	153,586.67	275,008.66	-44.15	实施2009年度利润分配方案
项目	2010年度	2009年度	变动幅度(%)	主要影响因素
营业收入	195,511.37	88,835.08	120.08	公司商品房销售收入增加
营业成本	137,403.34	38,075.86	260.87	公司商品房销售收入增加
营业税金及附加	15,225.60	8,746.35	74.08	营业收入增加
销售费用	6,030.67	2,492.41	141.96	营业收入增加
财务费用	6,888.72	2,549.49	170.20	计提债券利息
资产减值损失	-130.11	1,612.62	-108.07	需计提坏账准备的应收款项减少
投资收益	5,646.38	8,262.02	-31.66	本期出售华远地产(600743)股票收益减少

(1) 公司资产主要构成情况分析

单位: 万元

项目	2010年12月31日		2009年12月31日		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
货币资金	191,259.15	19.88	250,333.97	29.41	-9.53
预付账款	124,561.71	12.94	66,044.34	7.76	5.18
其他应收款	48,549.83	5.05	27,285.62	3.21	1.84
存货	472,573.20	49.11	447,085.45	52.52	-3.41

投资性房地产	35,885.64	3.73	4,248.51	0.50	3.23
应付账款	47,113.69	4.90	14,095.33	1.66	3.24
预收账款	77,206.34	8.02	12,757.49	1.50	6.52
长期借款	58,667.00	6.10	31,400.00	3.69	2.41
应付债券	178,805.07	20.97	178,542.52	20.97	

(2) 报告期内现金流量构成及变动情况

单位：万元

项目	2010 年度	2009 年度	增减额	增长率	主要影响因素
经营活动现金净流量	-23,715.03	-39,706.03	15,991.00	40.27%	本年营业收入增长
投资活动现金净流量	-18,535.92	-16,915.86	-1,620.06	-9.58%	
筹资活动现金净流量	-16,815.05	202,405.99	-219,221.04	-108.31%	2009 年度发债资金流入

(六)、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元

公司名称	注册资本	权益	主营业务	总资产	净资产	营业利润	净利润
武汉名流地产有限公司	50,000	100%	房地产开发	106,143.37	68,341.55	11,834.23	8,856.27
惠州名流实业投资有限公司	30,000	100%	房地产开发	41,578.06	35,915.00	4,313.49	3,209.20
芜湖名流置业有限公司	40,000	100%	房地产开发	154,040.41	43,692.11	6,536.67	5,147.71
沈阳印象名流置业有限公司	22,628.86	100%	房地产开发	181,720.34	27,040.39	11,465.67	8,567.57

（七）公司报告期内投资情况

1、募集资金使用情况

单位：万元

募集资金总额			297,140.30			本年度投入募集资金总额	64,860.04			
报告期内变更用途的募集资金总额			0			已累计投入募集资金总额	221,366.19			
累计变更用途的募集资金总额			0							
累计变更用途的募集资金总额比例			0%							
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
北京“名流广场”项目	否	40,000.00	40,000.00		31,900.30	79.75%	2013年		尚未结算	否
芜湖“名流印象”项目一期	否	50,000.00	80,000.00	31,678.23	80,000.00	100%	2010年起陆续竣工	4,412.83	是	否
惠州“名流印象”项目	否	60,000.00	80,000.00	19,191.58	61,052.92	76.32%	2008年12月起陆续竣工	4,350.31	是	否
惠州罗浮山“名流庄园”项目一期	否	70,000.00	47,140.30	5,640.60	14,356.88	30.46%	2011年起陆续竣工		尚未结算	否
武汉“名流·人和天地”项目润和园、沁和园	否	80,000.00	50,000.00	8,349.63	34,056.09	68.11%	2010年起陆续竣工	4,880.98	是	否
承诺投资项目小计			300,000.00	297,140.30	64,860.04	221,366.19	—	—	13,644.12	
超募资金投向		无								

未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	1、北京“名流广场”项目：项目的规划已根据北京市地铁规划的调整,正在报批之中。 2、惠州罗浮山“名流庄园”项目：已开工建设。 3、武汉“名流·人和天地”项目润和园、沁和园项目：由于项目规划调整原因，导致开工延期，项目竣工时间较预计时间有所延期
项目可行性发生重大变化的情况说明	无
超募资金的金额、用途及使用进展情况	无
募集资金投资项目实施地点变更情况	无
募集资金投资项目实施方式调整情况	无
募集资金投资项目先期投入及置换情况	1、募集资金到位前，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资额为 79,772 万元。经公司第四届董事会第三十三次会议批准，公司以募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。 2、惠州“名流印象”项目根据规划调整，增加了一幅土地，公司以自筹资金预先投入该地块 12,817.52 万元。经公司第五届董事会第三十四次会议批准，公司以募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	经 2010 年 10 月 19 日召开的第五届董事会第三十九次会议和经 2010 年 11 月 5 日召开的 2010 年第一次临时股东大会批准,公司使用 30,000 万元闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过股东大会批准之日起半年内，即使用期限不超过 2011 年 5 月 4 日。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2010 年 12 月 31 日止，公司尚未使用的前次募集资金为人民币 75,774.11 万元，占所募集资金净额的 25.50%。上述尚未使用的募集资金将随着项目的后续开发陆续投入于预定项目中。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

2、报告期内房地产项目投资情况

单位：万平方米

序号	项目	用地面积	目前规划 建筑面积	累计竣工 面积	累计结算 面积	2010 年结 算面积	2010 年预 售面积	开发进 度
一、非公开发行股份募集资金项目								
1	北京“未来假日花园二期”	3.43	13.74	13.74	13.45	0.02		完工
2	武汉“名流·人和天地”太和园、广和园	22.24	39.39	39.39	38.23	12.6		完工
3	西安“名流·水晶宫”	0.66	5.58	5.58	5.53	0.01		完工
小计		26.33	58.71	58.71	57.21	12.63		
二、2008 年增发募集资金项目情况								
4	北京“名流广场”	1.05	9.46					拟建
5	武汉“名流·人和天地”润和园、沁和园	13.93	36.50	10.99	9.62	9.62	0.03	在建
6	惠州“名流印象”	12.88	34.56	17.20	11.31	5.86		在建
7	博罗“名流·幸福庄园”一期	49.7	7.09					在建
8	芜湖“名流印象”一期	3.48	24.13	15.25	3.89	3.89	7.54	在建
小计		81.04	111.73	43.44	24.82	19.37	7.57	
三、其他项目								
9	武汉“名流·人和天地”后期	17.87	37.66	1.28				拟建
10	惠州“名流公馆”	0.37	1.85	1.85	0.18	0.18		完工
11	芜湖“名流印象”后期	5.22	24.88					在建
12	重庆“名流公馆”	5.17	12.31					在建
13	沈阳“名流印象”	25.81	98.15	16.10	8.51	8.51	4.81	在建
14	沈阳“名流公馆”	7.07	14.13					在建
15	合肥“名流·高尔夫庄园”	200	45.4	0.38			2.07	在建
小计		261.51	234.38	19.61	8.69	8.69	6.88	
四、已签订合作协议，拟将取得土地使用权的项目								
10	武汉“邓甲村项目”	24.54	73.62					拟建
11	博罗“名流·幸福庄园”后期	110.26	17.64					拟建
12	东莞“凤岗项目”	17.77	35.54					拟建
13	武汉“鹦鹉村项目”	11.26	27.35					拟建
14	西安“曲江项目”	18.73	56.19					拟建
15	武汉“新湖村项目”	7.47	20.00					拟建
小计		190.03	230.34					
合计		558.91	635.17	121.75	90.72	40.69	14.45	

（八）2011 年度经营计划

1、2010 年度经营计划完成情况回顾

公司在 2010 年半年报中披露的经营计划：“预计全年实现开工 68.76 万平方米，

复工 81.16 万平方米，竣工 69.93 万平方米”。由于项目规划进一步明确、调整，开发计划根据市场情况调整等原因，如芜湖未全部按计划开工，导致开工面积减少，重庆名流公馆规划调整导致复工面积减少，博罗、沈阳、芜湖、合肥等项目未按计划竣工或全部竣工导致竣工面积减少，2010 年实际实现开工 49.63 万平方米，复工 75.24 万平方米，竣工 49.57 万平方米。

2、2011 年度经营计划

2011 年总体的工作思路：以“品牌建设·服务年”为主题，以实现利润为目标，以管理升级为重点，不断提升产品和服务质量，继续深化团队建设，切实提高计划运营管理水平 and 执行力，狠抓市场营销、特别是商业和高端产品销售。为确保年度经营目标的实现，公司将做好以下重点工作。

（1）启动“品牌建设·服务年”活动，提升计划执行力

围绕提升客户服务满意度，将名流品牌建设工作深入进行，以服务促品质，以品质树品牌，用品牌打造“百年名流”。服务年活动重点是服务制度化、流程化和标准化，把服务的客户满意度列为重要关注指标。

在计划管理上，公司将对计划及运营管理进行调整和转型，发挥分子公司计划和运营管理的主导权，调动其积极性，提高企业宏观管理和企业发展规划的制定和指导能力，提升集团各职能营运计划监控服务职能，推动和建立分子公司主导的计划和运营管理体系的建立和完善。

（2）其他重要经营策略

按公司长期发展规划的要求，制定公司三年发展规划和实施计划，确保利润递增。

加强营销管理。公司将加大商业物业和低密度住宅的开发和销售力度，推进持有物业的开发、经营；完善、维护 EAS 销售系统，提高销售数据的及时、准确，加强销售的动态管理；加强销售案场管理规范检查、客户满意度调查，达到销售流程标准化、销售说辞统一化、销售管理精细化。

拓宽融资渠道。根据各开发项目的工程进度，做好融资服务工作。在紧缩的信贷政策下，完成融资计划，保障项目开发及拓展对资金的需求。

2011 年经营目标：总施工面积约 205 万平方米，其中，开工面积约 141 万平方米，

复工面积约 64 万平方米；计划竣工面积约 50 万平方米；可销售面积约 103 万平方米；新增项目储备开发面积约 200 万平方米。根据公司发展规划和 2011 年经营目标，2011 年公司计划投资总额约 78 亿元。2011 年度，公司开工、竣工计划如下表：

2011 年度项目开发计划

单位：万 m²

序号	项目名称	位置	占地面积	目前规划建筑面积	开工面积	复工面积	竣工面积	可售面积
1	武汉“名流·人和天地”	武汉市黄陂区盘龙城经济开发区	54.04	113.55	29.10	9.87	3.88	28.73
2	武汉邓甲村项目	武汉市汉阳区江堤乡邓甲村	24.54	73.62	33.00			
3	惠州“名流印象”	惠州市西南角，紧邻惠深高速公路，麦地南路与鹅岭南路之间	12.88	34.56	7.17	11.23	11.23	13.68
4	博罗“名流·幸福庄园”一期	惠州市博罗县湖镇镇显岗村	49.70	7.09	3.80	1.51	2.81	2.81
5	博罗“名流·幸福庄园”后期	惠州市博罗县湖镇镇显岗村	110.26	17.64	2.00			
	北京“名流广场”	北京市丰台区六里桥立交西南侧	1.05	9.46	9.46			7.84
6	沈阳“名流印象”	沈阳浑河南岸的浑南新区	25.81	98.15	18.82	11.05	11.05	12.75
7	沈阳“名流公馆”	沈阳浑河南岸的浑南新区	7.07	14.13	9.24	9.11	5.93	11.79
8	芜湖“名流印象”	芜湖市中心城区，北临北京西路，东临吉和南路，西、南两侧临石头路	8.70	49.01	15.73	9.16	3.03	15.82
9	重庆“名流公馆”	重庆市渝中区下曾家岩片区	5.17	12.31		12.31	12.31	9.45
10	东莞“凤岗项目”	东莞市凤岗镇官井头村南区	17.77	35.54	13.00			
合计			316.99	465.05	141.32	64.24	50.24	102.87

（九）董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况及决议内容

报告期内共召开 14 次董事会。

（1）以现场方式召开董事会会议共 2 次

①第五届董事会第三十一次会议于 2010 年 4 月 10 日在武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 层公司会议室召开，会议审议并通过了如下议案：审议公司 2009 年度董事会工作报告；审议公司计提资产减值准备的报告；审议公司 2009 年度财务报告；审议公司 2009 年度利润分配预案；审议公司独立董事年度述职报告；审议公司 2009 年年

度报告及报告摘要；审议公司 2010 年经营计划；审议关于续聘公司财务审计机构的议案；审议关于前次募集资金 2009 年度存放及使用情况的专项说明；审议公司 2009 年度内部控制自我评价报告；审议公司 2009 年公司社会责任报告；审议关于成立武汉好幸福物业管理有限公司的议案；审议关于调整总裁办公会成员的议案；审议关于改聘公司财务负责人的议案；审议关于调整公司职能部门的议案；审议关于控股股东名流投资集团有限公司为公司提供担保暨关联交易的议案；审议关于公司为全资子公司银行贷款提供担保的议案；审议修订公司《董事会议事规则》的议案；审议修订公司《投资管理制度》的议案；审议关于提请股东大会授权董事会向社会进行公益捐赠的议案；审议关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案；审议关于对募集资金项目的募集资金投入额度调整的议案；审议关于调整公司独立董事津贴的议案；审议关于调整董事及高级管理人员薪酬的议案；审议关于薪酬体系调整的议案；审议公司关于召开 2009 年年度股东大会的议案。相关公告刊登在 2010 年 4 月 13 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上。

②第五届董事会第三十六次会议于 2010 年 8 月 14 日在武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 层公司会议室召开，会议审议并通过了审议公司 2010 年半年度报告及摘要，相关公告刊登在 2010 年 8 月 17 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上。

（2）以通讯方式召开董事会会议共 12 次

①第五届董事会第二十七次会议于 2010 年 1 月 19 日以通讯方式召开，会议审议并通过了关于投资设立深圳名流置业有限公司的议案。

②第五届董事会第二十八次会议于 2010 年 2 月 25 日以通讯方式召开，会议审议并通过了如下议案：关于出让子公司湖北现代基业商品砼有限公司股权的议案；关于投资设立名流置业武汉有限公司的议案；关于内幕信息知情人登记制度的议案；关于外部单位报送信息管理制度的议案；关于年报信息披露重大差错责任追究制度的议案；关于年报报告制度的议案。

③第五届董事会第二十九次会议于 2010 年 3 月 15 日以通讯方式召开，会议审议并通过了关于参与西安曲江新区项目意向的议案。

④第五届董事会第三十次会议于 2010 年 3 月 24 日以通讯方式召开，会议审议并通过了如下议案：关于参与湖北省武汉市鹦鹉村“城中村”改造项目议案；关于为子惠州

名流置业有限公司借款提供担保的议案。

⑤第五届董事会第三十二次会议于 2010 年 4 月 25 日以通讯方式召开，会议审议并通过了关于公司 2010 年第一季度报告的议案；关于投资设立西安名流房地产开发有限公司的议案。

⑥第五届董事会第三十三次会议于 2010 年 5 月 27 日以通讯方式召开，会议审议并通过了关于为子公司中工建设有限公司借款提供担保的议案。

⑦第五届董事会第三十四次会议于 2010 年 6 月 8 日以通讯方式召开，会议审议并通过了关于公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目自筹资金的议案。

⑧第五届董事会第三十五次会议于 2010 年 7 月 16 日以通讯方式召开，会议审议并通过了如下议案：关于调整《A 股股票期权激励计划（修订稿）》股票期权数量和行权价格的议案；关于调整公司职能部门的议案。

⑨第五届董事会第三十七次会议于 2010 年 9 月 17 日以通讯方式召开，会议审议并通过了审议关于全资子公司名流置业武汉有限公司发行股权信托的议案。

⑩第五届董事会第三十八次会议于 2010 年 10 月 15 日以通讯方式召开，会议审议并通过了关于置换“09 名流债”部分抵押资产的议案。

⑪第五届董事会第三十九次会议于 2010 年 10 月 19 日以通讯方式召开，会议审议并通过了如下议案：关于公司 2010 年第三季度报告的议案；关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案；关于召开 2010 年第一次临时股东大会的议案。

⑫第五届董事会第四十次会议于 2010 年 11 月 12 日以通讯方式召开，会议审议并通过了如下议案：关于投资设立武汉名流幸福置业有限公司的议案；关于投资设立重庆名流置业有限公司的议案。

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上予以相应披露。

2、董事会对股东大会决议执行情况

（1）根据2009年年度股东大会决议，董事会组织实施了公司2009年度分红派息方案。2009年度权益分派方案为：以公司现有总股本1,347,153,859股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利0.5元（含税，扣税后，个人投资者、投资基金、合格境外机构投资者每10股实际派发现金0.45元）；同时，以资本公积金向全体股东每10股转增9股。利润分配股权登记日为2010年5月31日，除息日为2010年6月1日。现金红利发放日为：

2010年6月1日。

(2) 根据 2010 年度第一次临时股东大会的决议，公司使用 30,000 万元闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过股东大会批准之日起半年。

3、董事会专门委员会履职情况

董事会战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专门委员会实施细则赋予的权力和义务，认真履行职责。

(1) 董事会战略委员会：报告期内召开会议 5 次，通过表决审议事项 6 项。对公司新项目的参与、公司各子公司的设立及股权出让等重大事项进行了讨论和审议，并提交公司董事会。

(2) 董事会审计委员会：报告期内，审计委员会召开了 6 次会议，对公司 2009 年年度报告、2010 年第一季度报告、2010 年半年度报告和 2010 年第三季度报告等定期报告以及对关于公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目自筹资金的议案进行了认真审议。对公司 2009 年年度审计工作，会计师事务所正式进场审计前，审计委员会与会计师事务所工作人员进行了面对面的沟通，并对 2009 年度财务报告审计计划发表了意见，确定了公司 2009 年度审计工作总体安排和重点审计领域。2010 年 4 月 10 日，审计委员会对会计师事务所审计报告初稿进行审议，发表了意见。此外审计委员会对新会计准则下的会计政策、审计费用、内部审计部门设置、内部控制建设等事项进行检查监督，并多次与内部审计机构进行沟通，了解掌握公司财务状况，此外对公司年度会计师事务所的聘任进行了审议并向董事会提交了相关议案。

(3) 董事会薪酬与考核委员会：报告期内召开会议 2 次，通过表决审议事项 4 项。审议了关于调整董事及高级管理人员薪酬的议案；关于薪酬调整的议案及关于调整《A 股股票期权激励计划》股票期权数量和行权价格的议案。

(4) 董事会提名委员会：报告期内召开会议 1 次，通过表决审议事项 2 项。审议了关于改聘公司财务负责人的议案；关于调整公司总裁办公会成员的议案。

2010 年年度财务报告审计工作开展以来，审计委员会积极与审计师确定有关审计工作的时间安排及审计重点。报告期末以来，审计委员会又召开了审计委员会会议和沟通会两次，审阅财务报表，出具审阅意见，并督促会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保审计工作顺利完成，并对会计师事务所的聘任、审计费等问题作出决议。

董事会审计委员会对中审亚太会计师事务所有限公司 2010 年审计工作总结如下：

按照中国证监会《关于做好上市公司2010年年度报告及相关工作的通知》的规定，现对中审亚太会计师事务所有限公司从事本年度审计工作总结如下：

一、审计前的准备工作

（一）审计计划的确定

2011年2月25日审计委员会收到了中审亚太会计师事务所发来的对公司2010年度审计的初步工作计划后，审计委员会就上述审计工作计划与中审亚太会计师事务所有限公司项目负责人作了充分沟通，最终确定的审计工作时间为：2011年2月27日开始进场审计，2011年4月9日出具2010年度审计报告初稿提交审计委员会审阅。

（二）未审报表的审阅

审计进场前，审计委员会对公司编制的财务报表进行了审阅，并形成书面意见认为：公司财务报表在所有重大方面公允反映了公司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。同意在此财务报表的基础上进行2010年度的财务审计工作。

二、审计过程中的工作

中审亚太会计师事务所有限公司审计人员共12人（含项目负责人）按照上述审计工作计划约定，于2011年2月27日进场审计。

审计过程中，审计委员会先后两次发函督促年审注册会计师严格按照审计计划安排审计工作，按时提交审计报告初稿。并以电话及见面会形式，与项目负责人就报表合并、会计调整事项、会计政策运用以及审计中发现的有待完善的会计工作等情况作了持续、充分的沟通。通过沟通，各方对公司经营情况、会计核算情况以及新企业会计准则的运用与实施等方面有了更加深入的了解，亦使得年审注册会计师出具公允的审计结论有了更为成熟的判断。

年审注册会计师按照调整后的审计计划完成了审计工作，于2011年4月9日向审计委员会提交了审计报告初稿。

三、审计报告初稿的审阅

审计委员会全体委员认真审阅了中审亚太会计师事务所有限公司提交的审计报告初稿。审计委员会认为，年审注册会计师已严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计结论符合公司的实际情况。

请各位审计委员会委员审议。

名流置业集团股份有限公司

董事会审计委员会

2011年4月10日

审计委员会决议，提请董事会审议继续聘请中审亚太会计师事务所有限公司，负责公司2011年度财务报表及按照监管部门的规定出具相关报告。

4、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	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年1月14日	武汉公司会议室	实地调研	工银瑞信基金管理有限公司、海通证券股份有限公司、日信证券有限责任公司、德邦证券有限责任公司、中天证券有限责任公司、诺安基金管理有限公司、上海申银万国证券研究所有限公司、长江证券有限公司、航天科工财务有限责任公司、兴业证券股份有限公司、江苏瑞华投资发展有限公司、华安基金管理有限公司、中信金通证券有限责任公司、海通证券股份有限公司、摩根士丹利华鑫基金管理有限公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断
2010年1月15日	武汉公司会议室	实地调研	兴业证券股份有限公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断
2010年4月13日	武汉公司会议室	实地调研	华泰联合证券有限公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断
2010年5月10日	合肥、芜湖公司会议室	实地调研	华夏基金管理有限公司、华富基金管理有限公司、长盛基金管理有限公司、长城基金管理有限公司、华宝兴业基金管理有限公司、交银施罗德基金管理有限公司、中国人寿资产管理有限公司、上海混沌道然资产管理有限公司、上海睿信投资管理有限公司、诺安基金管理有限公司、光大金控资产管理有限公司、上海尚雅投资管理有限公司、泰达荷银基金管理有限公司、浦银安盛基金管理有限公司、建信基金管理有限公司、大成基金管理有限公司、上海景林资产管理有限公司、东方基金管理有限公司、银华基金管理有限公司、新华基金管理有限公司、嘉实基金管理有限公司、东北证券股份有限公司、华宝信托有限责任公司、上投摩根基金管理有限公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断
2010年7月6日	武汉公司办公室	实地调研	浙江金系投资公司、浙江省经协集团有限公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断
2010年7月13日	武汉公司会议室	实地调研	汇添富基金管理有限公司、兴业证券股份有限公司、华宝信托有限责任公司、长城证券有限责任公司、金鹰基金管理有限公司、华安基金管理有限公司、中国人寿资产管理有限公司、兴业证券股份有限公司	公司发展情况及未来规划
2010年7月27日	武汉公司会议室	实地调研	中国国际金融有限公司	公司发展情况及未来规划
2010年7月30日	武汉公司办公室	实地调研	新加坡 UG 投资顾问有限公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断
2010年9月2日	武汉公司会议室	实地调研	国富基金管理有限公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断

2010年9月9日	武汉公司会议室	实地调研	大成基金管理有限公司	公司发展情况及未来规划
2010年9月20日	北京公司会议室	实地调研	中国国际金融有限公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断
2010年10月21日	武汉公司会议室	实地调研	兴业证券股份有限公司	公司发展情况及未来规划
2010年11月9日	武汉公司会议室	实地调研	汇添富基金管理有限公司	公司发展情况及未来规划
2010年12月1日	武汉公司会议室	实地调研	湘财证券有限责任公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断
2010年12月27日	武汉公司会议室	电话接待	融通基金管理有限公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断
2010年12月28日	武汉公司会议室	实地调研	广发证券股份有限公司、宝盈基金管理有限公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断
2010年12月30日	武汉公司会议室	实地调研	兴业证券股份有限公司	公司的经营情况、发展战略及对行业的判断

(十) 本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案

经中审亚太会计师事务所有限公司审计，公司2010年度可供分配利润情况如下：

单位：元

项目	集团合并报表	母公司报表
年初未分配利润	648,617,583.94	460,676,641.09
加：2010年度实现归属于母公司所有者净利润	200,521,910.84	68,332,403.39
减：分配2009年度股利	67,357,692.93	67,357,692.93
减：提取10%法定盈余公积金	6,833,240.34	6,833,240.34
2010年度可供股东分配利润	774,948,561.51	454,818,111.21

由于公司目前处于快速发展阶段，公司在经营中需要不断加大投入力度，为促进公司更稳健、高效发展，且着眼于股东长远利益，公司决定2010年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

公司最近三年现金分红情况表

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)	年度可分配利润
2009年	67,357,692.93	280,164,872.04	24.04	669,117,145.23
2008年	26,943,077.18	314,332,195.37	8.57	444,849,575.26
2007年	38,490,110.28	295,764,492.01	13.01	459,145,376.94
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)		44.75		

（十一）其他报告事项

1、本报告期内公司信息披露的报刊为《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》。

2、对照证监会颁发的《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》（以下简称“证监发[2003]56 号文”），报告期内公司董事会认真进行了自查，未发生证监发（2003）56 号《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》涉及的违规担保事项，也无任何违规与关联方资金往来的行为。

3、本公司财务审计机构中审亚太会计师事务所有限公司对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明。

“我们对汇总表所载资料与我们审计名流置业 2010 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。”

4、独立董事对执行《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》规定情况专项说明及独立意见。

“按照《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）（以下简称“《通知》”）精神，我们认真审阅了中审亚太会计师事务所有限公司出具的《关于名流置业集团股份有限公司 2010 年度控股股东及其他关联方资金占用及对外担保情况的专项说明》，并对名流置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）2010 年度控股股东及其他关联方占用资金情况、对外担保情况进行了审慎核查。

经核查，我们认为，截至报告期末，公司与控股股东及其他关联方之间发生的资金往来均为正常的经营性资金往来，不存在违背《通知》的规定的情形；公司能够严格控制对外担保风险。”

八、监事会报告

（一）监事会会议召开情况

报告期内公司监事会共召开 5 次会议，主要内容如下：

1、第五届监事会第十六次会议于 2010 年 4 月 10 日在武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 层公司会议室举行，会议以记名投票表决方式一致通过了如下事项：

- （1）公司 2009 年度监事会工作报告；
- （2）公司 2009 年度财务报告；
- （3）公司关于计提 2009 年度资产减值准备的议案；
- （4）公司 2009 年度利润分配预案；
- （5）公司 2009 年年度报告全文和摘要；
- （6）公司 2010 年经营计划；
- （7）公司关于历次募集资金 2009 年度存放及使用情况的专项说明；
- （8）公司内部控制自我评价报告；
- （9）关于续聘公司财务审计机构的议案；
- （10）关于公司为全资子公司银行贷款提供担保的议案；
- （11）关于控股股东名流投资集团有限公司为公司提供担保暨关联交易的议案；
- （12）关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案
- （13）关于对募集资金项目的募集资金投入额度调整的议案。

2、第五届监事会第十七次会议于 2010 年 4 月 25 日以通讯方式召开，会议以记名投票表决方式一致通过了公司 2010 年第一季度报告。

3、第五届监事会第十八次会议于 2010 年 6 月 8 日以通讯方式召开，会议以记名投票表决方式一致通过了关于公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目自筹资金的议案。

4、第五届监事会第十九次会议于 2010 年 8 月 14 日在武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 5 层公司会议室召开，会议以记名投票表决方式一致通过了公司 2010 年半年度报告及摘要。

5、第五届监事会第二十次会议于 2010 年 10 月 19 日以通讯方式召开，会议以记名

投票表决方式一致通过如下决议：

(1) 公司 2010 年第三季度报告；

(2) 关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案。

(二) 监事会对公司 2010 年度有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

2010 年，公司监事会认真履行了《公司章程》所赋予的职责，充分发挥监督职能，本着勤勉、尽责的工作态度，通过对公司运作，内部规章制度执行情况的检查以及对公司董事、高级管理人员履职情况的监督。监事会审阅了公司 2010 年度内部控制自我评价报告，认为报告反映了公司治理和内部控制的实际情况，对有关报告没有异议。监事会认为，公司董事会依据有关法律、法规运作，工作认真负责，建立和不断完善相关的内部控制制度。董事和高级管理人员执行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害股东利益的行为。

2、检查公司财务情况

监事会对公司的财务制度和财务状况进行了检查，认为公司 2010 年度财务报告真实、公允地反映了公司的财务状况和经营情况，中审亚太会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的审计报告是客观和公正的。

3、募集资金使用情况：通过检查财务报表、巡视投资项目等方式，监事会对公司募集资金的使用情况进行了跟踪和检查，募集资金使用规范，实际投入和承诺投资项目一致。

4、报告期内监事会审议的关于控股股东名流投资集团有限公司为公司提供担保暨关联交易的议案，属关联交易，监事会认为，公司董事会履行了进行关联交易应有的程序，关联交易是公平的，未损害公司利益。

5、重大资产收购、出售及关联交易情况：公司年内无重大资产收购及出售。

6、报告期内公司未进行盈利预测。

7、报告期内公司未发生违规对外担保行为。

九、重要事项

（一）重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

（二）持有上市公司股权的情况

（1）持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600743	华远地产	73,984,554.48	3.78%	105,834,624.61	54,815,998.90	-51,338.77	长期股权投资	受让
合计		73,984,554.48	-	105,834,624.61	54,815,998.90	-51,338.77	-	-

注：报告期损益含出售华远地产股票收益 39,655,965.59 元，按权益法核算确认的投资收益 15,160,033.31 元。

（2）报告期内公司未持有非上市金融企业、拟上市公司股权。

（三）报告期内收购及出售资产的情况

报告期内，根据公司规章制度的审批程序，经总裁办公会审议通过，并报董事长审批，本公司全资子公司沈阳印象名流置业有限公司以 20,430.40 万元收购了沈阳幸福置业有限公司 49%的股权，本次收购完成后，沈阳幸福置业有限公司成为公司的全资子公司。

（四）股权激励计划报告期实施情况

2009 年 12 月 28 日，本公司 2009 年第四次临时股东大会审议通过了《A 股股票期权激励计划（修订稿）》。2009 年 12 月 29 日，本公司第五届董事会第二十六次会议审议通过了《关于确定公司 A 股股票期权激励计划授予日的议案》，确定公司股票期权激励计划授予日为 2009 年 12 月 30 日。该计划授予 90 名激励对象 20,000,000 份股票期权。

2010年6月1日公司实施了利润分配方案，即以公司总股本1,347,153,859股为基数，用资本公积金向全体股东每10股转增9股。以公司现有总股本1,347,153,859股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利0.5元（含税）；同时，以资本公积金向全体股东每

10股转增9股。据此，经过2009年度利润分配后，公司激励对象所获授的股票期权份数由20,000,000份调整为38,000,000份。股票期权行权价格由8.20元调整为4.29元。

由于2010年的经营业绩未能达到行权条件，公司股权激励计划已不具备继续实施条件。经公司五届董事会第四十五次会议审议通过，决定终止A股股票期权激励计划，该事项尚需公司股东大会审议。

（五）报告期内重大关联交易事项

（1）提供担保

子公司武汉名流地产有限公司向荆州市商业银行银海支行借款10,000万元，借款期限为2010年8月18日至2013年8月18日，该借款分期偿还，其中：2011年偿还1,000万元，2012年还款2,500万元，2013年偿还6,500万元。该笔借款由本公司第一大股东名流投资集团有限公司以其持有的本公司股份5,000万股提供质押担保。

子公司中工建设有限公司向兴业银行武汉分行借款6,000万元，借款期限为2010年8月17日至2011年8月16日。该借款由本公司第一大股东名流投资集团有限公司以其持有的本公司股份4,500万股提供质押担保。

子公司名流置业武汉有限公司向山东省国际信托有限公司融资40,500万元，融资期限为2010年9月30日至2012年9月30日。该融资由本公司实际控制人刘道明先生和本公司提供连带责任保证，同时，以本公司持有子公司名流置业武汉有限公司55.25%的股权质押担保，并承诺子公司名流置业武汉有限公司将来取得的“邓甲村”城中村改造项目国有土地使用权作抵押担保。

截至2010年12月31日，本公司为子公司提供保证担保情况如下：

被担保单位	担保单位	贷款金融机构	担保额	借款余额	借款到期日
名流置业武汉有限公司	本公司	山东省国际信托有限公司	405,000,000.00	405,000,000.00	2012.9.30
中工建设有限公司	本公司	中国银行武汉洪山支行	60,000,000.00	60,000,000.00	2011.5.31
沈阳印象名流置业有限公司	本公司	盛京银行中山支行	190,000,000.00	143,000,000.00	2011.5.18
惠州名流置业有限公司	本公司	浦发银行惠州支行	34,000,000.00	30,000,000.00	2012.3.24
合计			689,000,000.00	638,000,000.00	

上述沈阳印象名流置业有限公司的原借款本金为19,000万元，本期偿还4,700万元，借款余额为14,300万元。

（2）关联方资金拆借

1、2010年2月11日，子公司沈阳印象名流置业有限公司与北京国财创业投资有限

公司签署借款协议，北京国财创业投资有限公司将其向盛京银行股份有限公司沈阳市中山支行借款 31,000 万元（借款期限 2010 年 2 月 11 日至 2011 年 2 月 10 日，借款年利率 5.94%）以同等利率和按相同期限全部借给沈阳印象名流置业有限公司使用。

2、本期子公司沈阳印象名流置业有限公司偿还了 2009 年 2 月 4 日向北京国财创业投资有限公司的借款 24,000 万元，2008 年 3 月 11 日向名流投资集团有限公司的借款 26,000 万元。

（3）其他关联交易

子公司北京名流未来置业有限公司将其拥有的名流花园公建设施委托北京温尔馨物业管理有限公司管理，按每年 50 万元向北京温尔馨物业管理有限公司收取管理费用。本期收取管理费用 50 万元。

（4）关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	刘道尧		2,113,926.20
其他应付款	北京国财创业投资有限公司	310,000,000.00	240,000,000.00
长期应付款	名流投资集团有限公司		260,000,000.00

刘道尧系本公司实际控制人之兄

（六）重大合同及履行情况

1、公司报告期内未发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司的重大资产事项；也无以前期间发生但延续到报告的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的重大事项。

2、重大担保、借款事项

（1）抵押担保情况

2010 年 1 月 19 日，子公司沈阳印象名流置业有限公司向盛京银行股份有限公司沈阳市中山支行借款 19,000 万元，借款期限为 2010 年 1 月 19 日至 2011 年 5 月 18 日。以其拥有的国有土地使用权 80,892 平方米以及面积为 39,056.52 平方米的地上在建项目作抵押物进行担保。上述借款已归还 4,700 万元，期末借款余额为 14,300 万元。

2009 年 5 月 31 日，子公司芜湖名流置业有限公司向交通银行芜湖分行借款 25,000 万元，借款期限为 2009 年 5 月 31 日至 2011 年 5 月 31 日，分期还款，其中：2010 年偿还 10,000 万元，2011 年偿还 15,000 万元，以其拥有的国有土地使用权 34,830 平方米为抵押物作借款担保。上述借款已归还 10,000 万元，期末借款余额为 15,000 万元。

2010年12月29日，子公司芜湖名流置业有限公司与交通银行芜湖分行签署借款合同，合同约定借款金额20,000万元，截止本期末，在此合同项下借款4,000万元，该项借款的抵押物为43,316.83平方米的投资性房地产中的主力百货店房产。

2009年8月19日，子公司惠州名流置业有限公司与工行惠州江南支行签署《最高额抵押合同》，该公司用在建项目名流印象二期部分楼盘作抵押物担保借款8,000万元，借款期限为2009年8月28日至2012年8月15日。本期末借款余额为2,167万元，

子公司名流置业武汉有限公司向山东省国际信托有限公司融资40,500万元，融资期限为2010年9月30日至2012年9月30日。该融资由本公司实际控制人刘道明先生和本公司提供连带责任保证，同时，以本公司持有子公司名流置业武汉有限公司55.25%（账面价值50,000万元）的股权质押担保，并承诺子公司名流置业武汉有限公司将来取得的“邓甲村”城中村改造项目国有土地使用权作抵押担保。

根据本公司与债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签署的《土地使用权抵押协议》，本公司用全资子公司的土地使用权作抵押物于2009年11月3日公开发行公司债券180,000万元，抵押期限为债权存续期。具体抵押情况如下：

资产拥有单位	股权及土地使用权证号	面积或股数（单位：平方米、万股）
博罗名流实业有限公司	博府国用（2009）第130114号	216,900.00
博罗名流实业有限公司	博府国用（2009）第130115号	280,100.00
重庆东方豪富房地产开发有限公司	101房地证D2008字第13号	40,795.00
沈阳印象名流置业有限公司	沈南国用（2009）第031号	121,410.20
合肥名流置业有限公司	肥西国用（2009）第2627号	272,801.36
合肥名流置业有限公司	肥西国用（2009）第2626号	233,201.17
惠州名流置业有限公司	惠府国用（2006）第13021300058号	65,790.00
武汉名流地产有限公司	黄陂国用（2008）第203-1号	55,446.35
武汉名流地产有限公司	黄陂国用（2008）第203-2号	88,556.40
武汉名流地产有限公司	黄陂国用（2008）第203-3号	59,571.45
上述子公司的土地使用权小计		1,434,571.93
名流置业集团股份有限公司	对华远地产的股权	3,150

截止2010年12月31日，上述土地使用权抵押或股权的抵押登记手续已办理完毕。

（2）保证担保情况

截止2010年12月31日，本公司为子公司提供的保证担保情况如下：

被担保单位	担保单位	贷款金融机构	担保额	借款余额	借款到期日
名流置业武汉有限公司	本公司	山东省国际信托有限公司	405,000,000.00	405,000,000.00	2012.9.30
中工建设有限公司	本公司	中国银行武汉洪山支行	60,000,000.00	60,000,000.00	2011.5.31
沈阳印象名流置业有限公司	本公司	盛京银行中山支行	190,000,000.00	143,000,000.00	2011.5.18
惠州名流置业有限公司	本公司	浦发银行惠州支行	34,000,000.00	30,000,000.00	2012.3.24

合计		689,000,000.00	638,000,000.00
----	--	----------------	----------------

(3) 其他担保情况

按房地产经营惯例房地产开发企业为商品房承购人提供连带责任担保。截止 2010 年 12 月 31 日, 本公司的房地产类子公司为商品房承购人提供阶段性保证的担保额合计为人民币 91,543.66 万元, 其中: 用于商品房承购人按揭贷款提供阶段性保证的保证金金额为 1027.53 万元。

3、报告期内, 本公司无委托理财事项。

4、公司报告期内未发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司的重大资产事项; 也无以前期间发生但延续到报告期末的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的重大事项。

(七) 公司或持股5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
名流投资集团有限公司	该公司承诺其持有的非流通股份自获得上市流通权之日起, 至少在十二个月内不上市交易或者转让, 在前项承诺期期满后二十四个月内, 通过交易所挂牌交易的价格不低于 8 元/股。名流投资集团有限公司如有违反承诺的卖出交易, 将卖出资金划入上市公司帐户归公司所有。	严格履行	
北京国财创业投资有限公司	该公司承诺其持有的非流通股份自获得上市流通权之日起, 至少在十二个月内不上市交易或者转让, 在前项承诺期期满后, 通过证券交易所挂牌交易出售股份, 出售数量占名流置业股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五, 在二十四个月内不超过百分之十。	严格履行	
海南洋浦众森科技投资有限公司	该公司承诺其持有的非流通股份自获得上市流通权之日起, 至少在十二个月内不上市交易或者转让, 在前项承诺期期满后, 通过证券交易所挂牌交易出售股份, 出售数量占名流置业股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五, 在二十四个月内不超过百分之十。	严格履行	

(八) 公司聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内公司续聘中审亚太会计师事务所有限公司为公司审计机构, 2010年度支付其审计费用人民币55万元。

(九) 报告期内, 公司、公司董事会及高级管理人员没有受到监管部门的稽查、处罚、通报批评及证券交易所公开谴责的情况。

(十) 其他重要事项

1、2010年2月25日，经公司五届二十八次董事会审议批准，公司将持有的湖北现代基业商品砼有限公司96%的股权出售给自然人王巍先生，经双方友好协商，交易价格以公司对中工建设有限公司的出资额为依据，出让价格为4,800万元（详见公司于2010年2月27日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告）。

2、经2010年3月16日召开的第五届董事会第二十九次会议审议通过，本公司与西安曲江新区管理委员会（以下简称“曲江管委会”）签署《合作协议》，由曲江管委会为本公司在西安市曲江新区寻找符合要求的土地资源进行储备。协议约定，目标地块土地面积约281亩，容积率约2.5-3.5。上述地块将在约定时间内以每亩360万元的单价挂牌出让给本公司。截止2010年12月31日，本公司已支付诚意金50,000万元（详见公司于2010年3月17日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告）。

3、经2010年3月25日召开的第五届董事会第三十次会议审议通过，本公司与武汉鸚鵡洋盛投资有限公司（以下简称“鸚鵡洋盛”）签订意向性协议，由鸚鵡洋盛与本公司共同合作参与鸚鵡村“城中村”改造项目，本项目开发及还建捆绑用地面积约11.26万m²，根据测算，计容建筑总面积约40.05万m²，其中：可销售建筑面积约27.35万m²，还建建筑面积约12.70万m²（详见公司于2010年3月26日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告）。

4、经2010年9月17日召开的第五届董事会第三十七次会议审议通过，本公司全资子公司名流置业武汉有限公司（以下简称“名流武汉”）与山东省国际信托有限公司（以下简称“山东信托”）签订《增资扩股协议》，山东信托以“名流武汉股权投资集合资金信托计划”项下的信托资金对名流武汉增资扩股。山东信托本次实际投入名流武汉人民币40,500万元。增资后，名流武汉注册资金由人民币50,000万元增加到90,500万元，本公司占名流武汉股权比例为55.25%，山东信托占名流武汉股权比例为44.75%。

本公司全资子公司武汉名流地产有限公司（以下简称“武汉地产”）与山东信托签订《股权收购协议》。山东信托持股期限为两年，山东信托授予武汉地产在山东信托持股期限内收购其持有的名流武汉股权的选择权。如武汉地产行使该选择权收购名流武汉的股权，应向山东信托支付选择权对价款和股权收购款。

根据上述约定及《企业会计准则第37号—金融工具列报》的规定，本公司将山东信

托对名流武汉的增资款作长期借款处理（详见公司于2010年9月18日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告）。

5、2010年9月，本公司与江岸区后湖街新湖村村民委员会（以下简称“新湖村委会”）、武汉宏润实业有限公司（以下简称“宏润实业”）签订意向性协议，由新湖村委会、宏润实业与本公司共同合作参与新湖村“城中村”综合改造建设项目，本项目开发及还建用地面积约159亩（约106,000 m²）（具体面积以土地规划部门实测审批文件为准，新湖村和邻村的交界以规划部门的图纸标注为准），其中开发用地净用地面积为74,700 m²，开发用地容积率在3.5—4.2之间；还建和产业用地净用地面积为31,300 m²，各方将共同努力促成以上开发用地净用地面积数据和容积率的落实，促成开发用地净用地面积和还建、产业用地面积不低于以上数据，促成开发用地容积率在以上区间（详见公司于2010年9月29日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告）。

6、2009年4月，公司启用新商标“”，近期公司已获得国家工商总局商标局颁发的商标注册证书。

7、鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）2010年出具的鹏信评[2010]跟踪第[009]号《信用等级通知书》，对本公司2009年18亿元公司债券进行了跟踪分析与评估，确定本公司主体长期信用等级为AA-，评级展望为稳定，本期18亿元公司债券的信用等级为AA+。（详见公司于2010年6月11日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告）

十、财务报告

中审亚太会计师事务所有限公司

中审亚太审【2011】020071号

审计报告

名流置业集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的名流置业集团股份有限公司（以下简称名流置业）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2010 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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名流置业管理层的责任。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，名流置业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名流置业 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。

中审亚太会计师事务所有限公司

中国注册会计师：管云鸿

中国注册会计师：王文政

中国·北京

二〇一一年四月十六日

合并资产负债表

编制单位：名流置业集团股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位：元 币种：人民币

资 产	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	5. 1	1,912,591,517.77	2,503,339,741.98
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	5. 2	217,180,888.38	75,171,993.12
预付账款	5. 3	1,245,617,149.74	660,443,383.57
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	5. 4	3,673,762.40	
其他应收款	5. 5	485,498,311.55	272,856,159.49
买入返售金融资产			
存货	5. 6	4,725,732,043.76	4,470,854,505.22
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5. 7	60,019,761.69	246,775.11
流动资产合计		8,650,313,435.29	7,982,912,558.49
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	5. 8	52,893,769.20	27,517,752.50
长期股权投资	5. 10	179,982,339.63	143,204,953.39
投资性房地产	5. 11	358,856,403.17	42,485,126.07
固定资产	5. 12	283,698,184.72	266,960,643.68
在建工程	5. 13	28,534,213.01	5,628,560.60
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	5. 14	1,866,674.35	1,898,384.04
开发支出			
商誉	5. 15	15,136,593.59	15,136,593.59
长期待摊费用	5. 16	1,345,556.17	1,490,993.71
递延所得税资产	5. 17	50,394,985.44	25,670,458.87
其他长期资产			
非流动资产合计		972,708,719.28	529,993,466.45
资产总计		9,623,022,154.57	8,512,906,024.94

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：吕卉

会计机构负责人：吴红英

合并资产负债表（续）

编制单位：名流置业集团股份有限公司

2010 年 12 月 31 日 单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	5.20	120,000,000.00	190,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	5.21	471,136,850.23	140,953,251.42
预收账款	5.22	772,063,397.87	127,574,946.68
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5.23	17,378,241.14	12,354,956.10
应交税费	5.24	111,786,854.68	26,312,004.95
应付利息	5.25	22,346,635.50	23,085,841.44
应付股利			
其他应付款	5.26	373,426,411.40	284,442,434.84
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	5.27	303,000,000.00	290,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,191,138,390.82	1,094,723,435.43
非流动负债：			
长期借款	5.28	586,670,000.00	314,000,000.00
应付债券	5.29	1,788,050,686.32	1,785,425,227.75
长期应付款	5.30		260,000,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他长期负债	5.31	3,352,323.89	1,324,932.62
非流动负债合计		2,378,073,010.21	2,360,750,160.37
负债合计		4,569,211,401.03	3,455,473,595.80
股东权益：			
股本	5.32	2,559,592,332.00	1,347,153,859.00
资本公积	5.33	1,535,866,730.57	2,750,086,602.76
减：库存股			
专项储备	5.34	8,680,725.13	8,680,725.13
盈余公积	5.35	174,722,404.33	167,889,163.99
一般风险准备			
未分配利润	5.36	774,948,561.51	648,617,583.94
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		5,053,810,753.54	4,922,427,934.82
少数股东权益			135,004,494.32
股东权益合计		5,053,810,753.54	5,057,432,429.14
负债和股东权益总计		9,623,022,154.57	8,512,906,024.94

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：吕卉

会计机构负责人：吴红英

合并利润表

编制单位: 名流置业集团股份有限公司

2010 年度

单位: 元 币种: 人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,955,113,701.93	888,350,810.22
其中: 营业收入	5. 37	1,955,113,701.93	888,350,810.22
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,743,269,161.54	606,065,434.00
其中: 营业成本	5. 37	1,374,033,426.89	380,758,585.80
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	5. 38	152,255,957.05	87,463,523.07
销售费用	5. 39	60,306,748.86	24,924,072.69
管理费用	5. 40	89,086,917.54	71,298,162.29
财务费用 (收益以“-”号填列)	5. 41	68,887,216.43	25,494,892.79
资产减值损失	5. 42	-1,301,105.23	16,126,197.36
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)	5. 43	56,463,822.37	82,620,175.86
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		15,158,396.16	16,925,363.56
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		268,308,362.76	364,905,552.08
加: 营业外收入	5. 44	2,520,438.92	2,305,678.08
减: 营业外支出	5. 45	3,084,919.42	2,526,120.34
其中: 非流动资产处置净损失		101,054.34	52,400.02
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		267,743,882.26	364,685,109.82
减: 所得税费用	5. 46	67,608,322.53	84,636,045.61
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		200,135,559.73	280,049,064.21
归属于母公司所有者的净利润		200,521,910.84	280,164,872.04
少数股东损益		-386,351.11	-115,807.83
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)	5. 47. 2	0. 08	0. 11
(二) 稀释每股收益(元/股)			
七、其他综合收益	5. 48	-51,338.77	1,476,000.00
八、综合收益总额		200,084,220.96	281,525,064.21
归属于母公司所有者的综合收益总额		200,470,572.07	281,640,872.04
归属于少数股东的综合收益总额		-386,351.11	-115,807.83

法定代表人: 刘道明

主管会计工作负责人: 吕卉

会计机构负责人: 吴红英

合并现金流量表

编制单位: 名流置业集团股份有限公司

2010 年度

单位: 元 币种: 人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,412,958,339.45	952,217,387.90
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5. 49(1)	929,427,986.65	641,844,987.79
经营活动现金流入小计		3,342,386,326.10	1,594,062,375.69
购买商品、接受劳务支付的现金		2,051,403,564.19	1,258,987,477.10
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		63,551,109.77	49,052,832.70
支付的各项税费		255,593,667.05	177,929,590.77
支付其他与经营活动有关的现金	5. 49(2)	1,208,988,324.93	505,152,732.28
经营活动现金流出小计		3,579,536,665.94	1,991,122,632.85
经营活动产生的现金流量净额		-237,150,339.84	-397,060,257.16
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		77,598,958.54	91,658,758.02
取得投资收益收到的现金		3,844,715.80	11,525,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		207,500.00	172,107.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		41,357,249.69	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		123,008,424.03	103,355,865.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		74,063,626.68	9,044,689.10
投资支付的现金		234,304,000.00	124,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			138,969,739.13
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		308,367,626.68	272,514,428.23
投资活动产生的现金流量净额		-185,359,202.65	-169,158,562.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		71,686,650.00	133,147,950.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		71,686,650.00	133,147,950.00
取得借款收到的现金		1,195,000,000.00	560,000,000.00
发行债券收到的现金			1,785,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,266,686,650.00	2,478,147,950.00
偿还债务支付的现金		1,169,330,000.00	356,480,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		265,507,117.95	97,608,025.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,434,837,117.95	454,088,025.38
筹资活动产生的现金流量净额		-168,150,467.95	2,024,059,924.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-88,213.77	-163,800.00
五、现金及现金等价物净增加额		-590,748,224.21	1,457,677,304.50
加：期初现金及现金等价物余额		2,503,339,741.98	1,045,662,437.48
六、期末现金及现金等价物余额		1,912,591,517.77	2,503,339,741.98

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：吕卉

会计机构负责人：吴红英

合并股东权益变动表

编制单位: 名流置业集团股份有限公司

2010 年度

单位: 元

币种: 人民币

项目	本金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库 存股	专项储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,347,153,859.00	2,750,086,602.76		8,680,725.13	167,889,163.99		648,617,583.94		135,004,494.32	5,057,432,429.14
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,347,153,859.00	2,750,086,602.76		8,680,725.13	167,889,163.99		648,617,583.94		135,004,494.32	5,057,432,429.14
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,212,438,473.00	-1,214,219,872.19			6,833,240.34		126,330,977.57		-135,004,494.32	-3,621,675.60
(一) 净利润							200,521,910.84		-386,351.11	200,135,559.73
(二) 其他综合收益		-51,338.77								-51,338.77
上述 (一) 和 (二) 小计		-51,338.77					200,521,910.84		-386,351.11	200,084,220.96
(三) 所有者投入和减少资本		-147,262.52							-134,618,143.21	-134,765,405.73
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-150,000.00								-150,000.00
3. 其他		2,737.48							-134,618,143.21	-134,615,405.73
(四) 利润分配					6,833,240.34		-74,190,933.27			-67,357,692.93
1. 提取盈余公积					6,833,240.34		-6,833,240.34			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者 (或股东) 的分配							-67,357,692.93			-67,357,692.93
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	1,212,438,473.00	-1,212,438,473.00								
1. 资本公积转增资本 (或股本)	1,212,438,473.00	-1,212,438,473.00								
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他		-1,582,797.90								-1,582,797.90
四、本期期末余额	2,559,592,332.00	1,535,866,730.57		8,680,725.13	174,722,404.33		774,948,561.51			5,053,810,753.54

法定代表人: 刘道明

主管会计工作负责人: 吕卉

会计机构负责人: 吴红英

合并股东权益变动表（续）

编制单位: 名流置业集团股份有限公司

2010 年度

单位: 元

币种: 人民币

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,347,153,859.00	2,771,566,177.02			147,389,602.70		416,829,829.02		4,429,246.05	4,687,368,713.79
加：会计政策变更				3,260,388.43			-934,478.65		-68,468.16	2,257,441.62
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,347,153,859.00	2,771,566,177.02		3,260,388.43	147,389,602.70		415,895,350.37		4,360,777.89	4,689,626,155.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-21,479,574.26		5,420,336.70	20,499,561.29		232,722,233.57		130,643,716.43	367,806,273.73
（一）净利润							280,164,872.04		-115,807.83	280,049,064.21
（二）其他综合收益		1,476,000.00								1,476,000.00
上述（一）和（二）小计		1,476,000.00					280,164,872.04		-115,807.83	281,525,064.21
（三）所有者投入和减少资本		-22,955,574.26							130,759,524.26	107,803,950.00
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额		150,000.00								150,000.00
3. 其他		-23,105,574.26							130,759,524.26	107,653,950.00
（四）利润分配					20,499,561.29		-47,442,638.47			-26,943,077.18
1. 提取盈余公积					20,499,561.29		-20,499,561.29			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-26,943,077.18			-26,943,077.18
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备				5,420,336.70						5,420,336.70
1. 本期提取				5,420,336.70						5,420,336.70
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,347,153,859.00	2,750,086,602.76		8,680,725.13	167,889,163.99		648,617,583.94		135,004,494.32	5,057,432,429.14

法定代表人: 刘道明

主管会计工作负责人: 吕卉

会计机构负责人: 吴红英

母公司资产负债表

编制单位: 名流置业集团股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位: 元 币种: 人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		626,540,238.93	1,198,602,574.49
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	12.1	3,068,500.00	
预付款项		91,908,000.00	115,000,000.00
应收利息			
应收股利		78,673,762.40	150,000,000.00
其他应收款	12.2	619,768,446.10	2,491,094,661.39
存货			17,926,222.31
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,419,958,947.43	3,972,623,458.19
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		1,742,623,870.85	200,000,000.00
长期股权投资	12.3	5,609,583,849.59	3,992,293,185.35
投资性房地产		34,004,694.01	35,190,843.27
固定资产		11,978,245.69	12,708,363.41
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,298,001.64	1,376,323.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		9,876,252.23	5,905,266.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,409,364,914.01	4,247,473,981.72
资产总计		8,829,323,861.44	8,220,097,439.91

法定代表人: 刘道明

主管会计工作负责人: 吕卉

会计机构负责人: 吴红英

母公司资产负债表（续）

编制单位: 名流置业集团股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位: 元 币种: 人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			879,578.65
预收款项		70,096.68	304,648.26
应付职工薪酬		970,244.73	9,984,399.06
应交税费		2,527,791.21	3,163,295.03
应付利息		20,797,500.00	20,797,500.00
应付股利			
其他应付款		2,263,831,254.10	1,647,239,874.45
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,288,196,886.72	1,682,369,295.45
非流动负债:			
长期借款			
应付债券		1,788,050,686.32	1,785,425,227.75
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,788,050,686.32	1,785,425,227.75
负债合计		4,076,247,573.04	3,467,794,523.20
股东权益:			
实收资本（或股本）		2,559,592,332.00	1,347,153,859.00
资本公积		1,563,943,440.86	2,776,583,252.63
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		174,722,404.33	167,889,163.99
一般风险准备			
未分配利润		454,818,111.21	460,676,641.09
股东权益合计		4,753,076,288.40	4,752,302,916.71
负债和股东权益总计		8,829,323,861.44	8,220,097,439.91

法定代表人: 刘道明

主管会计工作负责人: 吕卉

会计机构负责人: 吴红英

母公司利润表

编制单位:名流置业集团股份有限公司

2010 年度

单位: 元 币种: 人民币

项 目	注释号	本期金额	上期金额
一、营业收入	12. 4	22,477,246.07	16,326,645.35
减: 营业成本	12. 4	19,122,492.57	1,188,328.93
营业税金及附加		1,452,518.37	906,338.31
销售费用			
管理费用		1,880,795.64	22,494,341.03
财务费用		61,921,715.98	18,732,314.29
资产减值损失		238,701.63	70,999.13
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)	12. 5	129,815,981.75	232,595,175.86
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		15,160,016.16	16,925,363.56
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		67,677,003.63	205,529,499.52
加: 营业外收入		758,372.12	21,301.58
减: 营业外支出		807.98	2,785.19
其中: 非流动资产处置损失			2,785.19
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		68,434,567.77	205,548,015.91
减: 所得税费用		102,164.38	552,403.04
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		68,332,403.39	204,995,612.87
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益		-51,338.77	1,476,000.00
七、综合收益总额		68,281,064.62	206,471,612.87

法定代表人: 刘道明

主管会计工作负责人: 吕卉

会计机构负责人: 吴红英

母公司现金流量表

编制单位: 名流置业集团股份有限公司

2010 年度

单位: 元 币种: 人民币

项 目	注释号	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		19,012,694.49	11,807,266.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,858,031,390.81	4,688,224,541.45
经营活动现金流入小计		7,877,044,085.30	4,700,031,807.82
购买商品、接受劳务支付的现金		592,787,578.65	115,002,032.00
支付给职工以及为职工支付的现金		3,306,691.08	10,424,660.09
支付的各项税费		12,131,185.50	1,865,456.17
支付其他与经营活动有关的现金		6,230,170,482.04	5,078,348,399.93
经营活动现金流出小计		6,838,395,937.27	5,205,640,548.19
经营活动产生的现金流量净额		1,038,648,148.03	-505,608,740.37
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		77,598,958.54	91,658,758.02
取得投资收益收到的现金		153,824,715.80	291,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			28,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		231,423,674.34	383,186,758.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		253,007.00	943,042.41
投资支付的现金		1,647,623,458.00	851,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,647,876,465.00	852,743,042.41
投资活动产生的现金流量净额		-1,416,452,790.66	-469,556,284.39
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			1,785,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			1,785,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		194,257,692.93	26,943,077.18
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		194,257,692.93	26,943,077.18
筹资活动产生的现金流量净额		-194,257,692.93	1,758,056,922.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-572,062,335.56	782,891,898.06
加: 期初现金及现金等价物余额		1,198,602,574.49	415,710,676.43
六、期末现金及现金等价物余额		626,540,238.93	1,198,602,574.49

法定代表人: 刘道明

主管会计工作负责人: 吕卉

会计机构负责人: 吴红英

母公司股东权益变动表
2010年度

编制单位: 名流置业集团股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

项 目	本年金额						
	实收资本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
一、上年年末余额	1,347,153,859.00	2,776,583,252.63			167,889,163.99		460,676,641.09
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,347,153,859.00	2,776,583,252.63			167,889,163.99		460,676,641.09
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,212,438,473.00	-1,212,639,811.77			6,833,240.34		-5,858,529.88
(一) 净利润							68,332,403.39
(二) 其他综合收益		-51,338.77					-51,338.77
上述(一)和(二)小计		-51,338.77					68,332,403.39
(三) 所有者投入和减少资本		-150,000.00					-150,000.00
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-150,000.00					-150,000.00
3. 其他							
(四) 利润分配					6,833,240.34		-74,190,933.27
1. 提取盈余公积					6,833,240.34		-6,833,240.34
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者(或股东)的分配							-67,357,692.93
4. 其他							
(五) 所有者权益内部结转	1,212,438,473.00	-1,212,438,473.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	1,212,438,473.00	-1,212,438,473.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(七) 其他							
四、本期期末余额	2,559,592,332.00	1,563,943,440.86			174,722,404.33		454,818,111.21

法定代表人: 刘道明

主管会计工作负责人: 吕卉

会计机构负责人: 吴红英

母公司股东权益变动表

编制单位: 名流置业集团股份有限公司

2010 年度

单位: 元

币种: 人民币

项 目	上年金额							
	实收资本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,347,153,859.00	2,774,957,252.63			147,389,602.70		303,123,666.69	4,572,624,381.02
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,347,153,859.00	2,774,957,252.63			147,389,602.70		303,123,666.69	4,572,624,381.02
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,626,000.00			20,499,561.29		157,552,974.40	179,678,535.69
(一) 净利润							204,995,612.87	204,995,612.87
(二) 其他综合收益		1,476,000.00						1,476,000.00
上述(一)和(二)小计		1,476,000.00					204,995,612.87	206,471,612.87
(三) 所有者投入和减少资本		150,000.00						150,000.00
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		150,000.00						150,000.00
3. 其他								
(四) 利润分配					20,499,561.29		-47,442,638.47	-26,943,077.18
1. 提取盈余公积					20,499,561.29		-20,499,561.29	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-26,943,077.18	-26,943,077.18
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,347,153,859.00	2,776,583,252.63			167,889,163.99		460,676,641.09	4,752,302,916.71

法定代表人: 刘道明

主管会计工作负责人: 吕卉

会计机构负责人: 吴红英

财务报表附注

1、企业的基本情况

名流置业集团股份有限公司（以下简称“本公司”）原名云南华一投资集团股份有限公司，1989年经云南省经济体制改革委员会云体改[1989]6号文批准成立。本公司社会公众股于1996年12月5日在深圳证券交易所上市。上市时公司总股本8751万股，其中国有股6480万股，社会公众股2271万股。1997年度公司对全体股东实施了每10股送3股转增7股的分配方案，总股本由8751股变为17502万股，其中国有股12960万股，社会公众股4542万股。1998年度公司对全体股东实施了每10股送2股转增2股的分配方案，总股本由17502万股变为24502.8万股，其中国有股18144万股，社会公众股6358.8万股。2002年4月29日和6月14日公司国有股股东昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司股份分别转让给名流投资集团有限公司7200万股、海南洋浦众森科技投资有限公司5300万股，经批准，上述转让事项已于2003年5月办理股权变更及过户手续；2002年12月24日，昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司5644万股国有股转让给北京国财创业投资有限公司，并于2006年2月13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股权过户手续。

2006年1月24日召开的2006年度第一次临时股东大会暨相关股东会议审议通过公司股权分置改革的相关议案，公司以目前流通股总股本63,588,000股为基数，以资本公积金向方案实施股份变更登记日登记在册的全体流通股股东每10股转增1.37股，以盈余公积金向方案实施股份变更登记日登记在册的全体流通股股东每10股转增2.50股，合计向全体流通股股东每10股转增3.87股。

2006年6月5日召开的2006年度第二次临时股东大会审议通过2006年非公开发行股票方案，并于2006年9月27日获得了中国证券监督管理委员会《关于核准名流置业集团股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2006]86号文)核准，公司于2006年9月30日以4.60元/股的价格向十名特定投资者定向发行了11,300万股股份，共募集资金51,980万元，扣除1,986.40万元发行费用，募集资金净额为49,993.60万元。

2007年3月29日召开的2006年度股东大会通过决议，公司以总股本38,263.66万股为基数向全体股东按每10股送红股2股，以资本公积按每10股转增8股，共送转38,263.66万股。

2007年10月30日中国证券监督管理委员会“证监发行字[2007]379号文”核准公司公开发行新股不超过30,000万股股份,公司于2008年1月17日以15.23元/股的价格向不特定对象公开募集境内上市人民币普通股(A股)19,697.96万股A股。2008年1月28日,上述公司增发的股票在深圳证券交易所上市交易。

2008年5月6日召开的2007年度股东大会通过决议,公司以2008年1月17日公开募集A股后的股份96,225.28万股为基数,每10股送转4股,共送转38,490.11万股。经本次送转方案实施后,公司注册资本变更为人民币134,715.39万元。

2010年5月5日召开的2009年度股东大会通过决议,以2009年12月31日股份总数1,347,153,859股为基数,用资本公积每10股转增9股,共计1,212,438,473元。经本次转增后,公司注册资本变更为人民币255,959.23万元。

本公司注册地址为昆明市国防路129号恒安写字楼5楼,法定代表人为刘道明。

本公司主要业务包括投资、房地产业务。经营范围是:资产管理、股权、产权的投资转让,投资策划咨询服务、实业投资;国内贸易(除专项规定);房地产业、科研信息咨询服务及市场建设的开发投资和经营管理,房地产开发、经营,房屋租赁(凭许可证开展经营活动)。(以上经营范围涉及国家法律、行政法规规定的专项审批,按审批的项目和时限开展经营活动)。

2、重要会计政策、会计估计和前期差错

2.1 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提,根据实际发生的交易和事项,按照企业会计准则的规定进行确认和计量,并在此基础上编制财务报表。

2.2 遵循企业会计准则的声明

本公司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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2.3 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

2.4 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

2.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2.5.1 同一控制下的企业合并

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

本公司为企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，在发生时计入当期损益。

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

2.5.2 非同一控制下的企业合并

在非同一控制下的企业合并中，本公司以付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券等在购买日的公允价值之和作为企业合并成本，作为合并对价付出的资产公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入合并当期损益。

本公司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，在发生时计入当期损益。

2.6 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司控制的子公司。控制是指一个企业能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从另一个企业的经营活动中获取利益的权力。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的年初数进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将其纳入本公司合并范围。

本公司自子公司的少数股东处购买股权，因购买少数股权新取得的长期股权投资成

本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）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置投资对应的享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司因处置部分股权或其他原因丧失对原有子公司控制权，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，在丧失控制权的当期转为投资收益。

本公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，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当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司的当期损益中不属于母公司所享有的部分作为少数股东收益在合并利润表中净利润项目后单独列示。

2.7 会计计量属性

2.7.1 计量属性

本公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

2.7.2 计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

2.8 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持

有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

2.9 外币业务

2.9.1 发生外币交易时的折算方法

本公司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）折算为人民币金额。

2.9.2 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，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。

2.9.3 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

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。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表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。

2.10 金融工具

2.10.1 金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终

止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

2.20.2 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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；②其他金融负债。

2.10.3 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

（3）可供出售金融资产按照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形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

（4）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，以及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，按照成本计量。

（5）其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①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，按照成本计量。

②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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷

款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.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。

2.10.4 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

①在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

②金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

（2）金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

2.10.5 金融资产减值准备计提方法

（1）持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试。本公司将单项金额大于或等于 500 万元的持有至到期投资视为单项金额重大。

（2）应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 2.11。

（3）可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形

成的累计损失一并转出，计入减值损失。

(4) 其他

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发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

2.10.6 金融资产转移

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

2.11 应收款项

2.11.1 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

2.11.2 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

2.11.3 坏账准备的计提方法及计提比例

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	500 万元以上（含 500 万元）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

①确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据:

账龄组合: 相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

关联及其他组合: 该组合为纳入本公司合并范围的主体之间的应收款项以及单项金额重大经单独测试后未减值的且未纳入账龄组合的应收款项, 该组合的应收款项具有类似信用风险特征

按组合计提坏账准备的计提方法:

账龄组合: 账龄分析法

关联及其他组合: 实际损失率为 0, 不计提坏账准备

②账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
一年以内	5	5
一到二年	10	10
二到三年	15	15
三到四年	20	20
四到五年	30	30
五年以上	40	40

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、长期应收款、应收利息等, 根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备。

2.12 存货

2.12.1 存货的分类

本公司存货包括: 原材料、库存商品、开发产品、开发成本及低值易耗品、周转房等。

2.12.2 发出存货的计价方法

开发产品发出时采用个别计价法计价; 原材料、库存商品发出时采用先进先出法计价。

2.12.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日, 本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。在对存货进行全面盘点的基础上, 对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希

望、使用该项原材料生产的产品的成本大于产品的销售价格、产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。包装物及低值易耗品由于数量繁多、单价较低，按照存货类别计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

2.12.4 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

2.12.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品及包装物于领用时按一次摊销法摊销。

2.12.6 房地产开发中的存货核算方法

(1) 开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

(2) 本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

(3) 公共配套设施费用的核算方法：因建设开发产品而一并开发建设的配套设施，包括道路、派出所、消防、水塔等非经营性的文教、卫生、行政管理设施以及将无偿交付市政管理部门使用的各种市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本科目核算。

(4) 周转房的摊销方法：根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限进行摊销，周转房用途改变时，作为商品房对外销售，按周转房摊余价值结转销售成本。

2.12.7 适用《企业会计准则第 15 号—建造合同》子公司中工建设有限公司的存货核算方法

建造合同的计价和报表列示：建造合同工程按累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)减已办理结算的价款金额计价。成本以实际成本核算，包括直接材料费、直接人工费、施工机械费、其他直接费及应占的施工间接成本等。个别合同工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)超过已办理结算价款的金额列为流动资产；若个别合同工程已办理结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)的金额列为流动负债。

2.13 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者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权益性投资。

2.13.1 长期股权投资的初始计量

(1) 本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日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。

②通过多次交易分步实现企业合并形成的对子公司的长期股权投资，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为全部投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

③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，在发生时计入当期损益。

④在合并合同或协议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，本公司将其计入合并成本。

(2) 除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

2.13.2 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

(1) 本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

(2) 本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资。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；长期股权投资的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。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条

件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

①本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

②投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。

③其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

2.13.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位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的，认定为共同控制。

对被投资单位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的，认定为重大影响。

2.14 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。本公司投资性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和已出租的建筑物。

2.14.1 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件时确认：

- (1) 与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

2.14.2 投资性房地产初始计量

(1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

2.14.3 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第4号——固定资产》和《企业会计准则第6号——无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法计提折旧，预计使用年限和预计净残值率如下：

资产类别	预计使用年限	净残值率（%）	年折旧率（%）
投资性房地产	30-40	5	2.38-3.17

2.14.4 投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

2.14.5 投资性房地产减值准备

本公司投资性房地产减值准备的确认标准和计提方法同固定资产。

2.15 固定资产

2.15.1 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、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。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2.15.2 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的

必要支出构成。

(3) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的有关规定确定。

2.15.3 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备等。

2.15.4 固定资产折旧

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

类别	折旧年限	预计净残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	30-40	5	2.38-3.17
机器设备	10	5	9.50
运输设备	8	5	11.88
办公设备	5	5	19.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(2) 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法

的改变作为会计估计变更处理。

2.15.5 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

2.16 在建工程

2.16.1 在建工程计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

2.16.2 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

2.17 借款费用资本化

2.17.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生。
- (2) 借款费用已经发生。
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2.17.2 借款费用资本化期间

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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当

期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

2.17.3 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2.18 无形资产

2.18.1 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

（1）符合无形资产的定义。

(2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。

(3) 该资产的成本能够可靠计量。

2.18.2 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(3) 自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

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，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。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

2.18.3 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
财务、办公等软件	5-10

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

2.19 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

2.20 股份支付及权益工具

2.20.1 本公司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。

2.20.2 以权益结算的股份支付的确认和计量

（1）对于换取职工服务的股份支付，本公司以股份支付所授予的权益工具的公允价值计量。在等待期内的每个资产负债表日，以根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量做出的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积中的其他资本公积；

（2）对于授予后立即可行权的换取职工提供服务的权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值，将取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积中的股本溢价。

权益工具的公允价值按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定。

2.20.3 以现金结算的股份支付的确认和计量

（1）本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计（如根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出）为基础，按照公司承担负债的公允

价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入负债（应付职工薪酬），并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益；

（2）对于授予后立即可行权的现金结算的股份支付，在授予日按照公司承担负债的公允价值计入相关资产成本或当期费用，同时计入负债（应付职工薪酬），并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

2.21 资产减值

2.21.1 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、生物资产、无形资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

（1）公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（2）存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

2.21.3 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

2.21.4 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

2.22 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；养老保险、失业保险、工伤保险等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

（1）辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当公司已经制定正式的解除劳动关系计划（或提出自愿裁减建议）并即将实施，且公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

（2）其他方式的职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本及资产成本。

2.23 预计负债

2.23.1 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2.23.2 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

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

2.24 质量保证金的核算方法

本公司按照施工单位工程总值的 5%预留质量保证金，通过“应付账款”科目核算。开发产品出售后，在保修期内发生的维修费用，冲减质量保证金，不足冲减的部分，计入销售费用。待工程验收合格后并在约定的保修期满后，如无质量问题，再支付给原施工单位。

2.25 收入确认

2.25.1 销售商品的收入确认

- (1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- (3) 收入的金额能够可靠的计量；
- (4) 与交易相关的经济利益能够流入企业；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2.25.2 提供劳务的收入确认

- (1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。
- (2) 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠

估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

（3）合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

2.25.3 让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

（1）利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2.25.4 建筑施工收入：根据《企业会计准则第 15 号——建造合同》的规定确认：

（1）在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。

（2）对于建造合同的结果能可靠估计的，分别下列情况处理：①在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。②当期完成的建造合同，按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

（3）对于建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：①合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。②合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

（4）合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

2.25.5 除以上收入确认原则，根据房地产行业特点，本公司按以下原则确认涉及房地产行业的收入：

①销售开发产品须同时满足：a.开发产品已竣工验收合格并在相关主管部门备案且与买方签订了销售合同；b.本公司已将开发产品的主要风险和报酬转移给买方；价款已经取得或取得收款的凭据；c.相关收入和成本能够可靠计量。

②出售自用房屋：视同销售开发产品。

③接受委托代建房屋和工程业务：在工程竣工验收合格并办妥交接手续，开具相关结算账单并经委托单位签字认可后确认收入。

④物业出租收入：视同让渡资产使用权。

⑤物业管理收入：在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

2.26 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但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。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则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时，直接将返还的金额计入当期损益。

2.27 所得税

所得税包括以本公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

2.27.1 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

（1）商誉的初始确认；

（2）同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

2.27.2 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

（1）该项交易不是企业合并；

（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

2.27.3 资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进

行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

2.28 租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

2.28.1 融资性租赁

(1) 符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%（含）以上）；
- ④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

(2) 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

2.28.2 经营性租赁

作为承租人支付的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

2.29 持有待售资产

2.29.1 确认标准

同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：

- ①公司已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ③该项转让将在一年内完成。

2.29.2 会计处理

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

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固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

（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再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

2.30 安全生产费

2.30.1 计提标准

根据财政部、国家安全生产监督管理总局“关于印发《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》的通知”（财企[2006]478号）规定：

建筑施工企业以建筑安装工程造价为计提依据。房屋建筑工程安全费用按 2.0%提取。

2.30.2 会计处理

根据财政部《企业会计准则解释第3号》（财会[2009]8号）的有关规定，安全生产费用核算方法如下：

（1）按照国家规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本，同时记入专项储备科目。

（2）企业使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。企业使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待

安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

2.31 会计政策、会计估计变更和前期差错

2.31.1 会计政策变更

本公司 2010 年度未发生会计政策变更。

2.31.2 会计估计变更

本公司 2010 年度未发生会计估计变更。

2.31.3 前期差错更正

本公司 2010 年度未发生重大前期差错更正事项。

3、税项

3.1、流转税及其他

主要税（费）种	税（费）率	计税依据
（1）增值税	6%	应税销售额
（2）营业税	3%、5%	应税营业收入
（3）土地增值税	30%-60%	转让房地产的所取得的增值额
（4）城市维护建设税	7%	增值税、营业税的应纳税额
（5）教育费附加	3%	增值税、营业税的应纳税额
（6）地方教育费附加	1%	增值税、营业税的应纳税额

3.2、企业所得税

本公司及子公司执行 25%的法定税率。

本公司的子公司中工建设有限公司企业所得税按主管税局 2010 年 3 月 12 日《企业所得税征收方式鉴定表》的意见及武地税发[2010]66 号《市地税局转发关于建筑企业所得税征管有关规定的通知》的精神，2010 年按 5%应税所得率核定征收。具体计算公式为：应交企业所得税＝（营业收入＋其他收入）×核定应税所得率×企业所得税率（25%）。

4、企业合并及合并财务报表

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

4.1 子公司情况

4.1.1 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
武汉名流地产有限公司	全资子公司	湖北·武汉	房地产	50000	房地产开发及销售	50000		100	100	是			
西安名流置业有限公司	全资子公司	陕西·西安	房地产	12000	房地产开发及销售	12000		100	100	是			
北京浩达天地置业有限公司	全资子公司	中国·北京	房地产	27202	房地产开发及销售	29461.4		100	100	是			
合肥名流置业有限公司	全资子公司	安徽·合肥	房地产	20000	房地产开发经营	20000		100	100	是			
东莞名流置业有限公司	全资子公司	广东·东莞	房地产	30000	房地产开发经营、物业管理	30000		100	100	是			
北京名流幸福置业有限公司	全资子公司	中国·北京	房地产	5000	房地产开发及销售	5000		100	100	是			
名流置业武汉有限公司	全资子公司	湖北·武汉	房地产	90500	房地产开发与销售	50000		55.25	55.25	是			
深圳名流置业有限公司	全资子公司	中国·深圳	房地产	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			
武汉名流幸福物业服务集团有限公司	全资子公司	湖北·武汉	物业服务	500	物业管理服务	500		100	100	是			
陕西名流置业有限公司	全资子公司	陕西·西安	房地产	20000	房地产开发与销售	20000		100	100	是			
重庆名流置业有限公司	全资子公司	中国·重庆	房地产	20000	房地产开发经营	20000		100	100	是			

2010年2月25日，公司第五届董事会第二十八次会议通过《关于投资设立名流置业武汉有限公司的议案》，本公司出资30,000万元于2010年3月18日设立了名流置业武汉有限公司（以下简称“名流武汉”），2010年7月27日，本公司对其增资20,000万元，共计投资50,000万元，持股比例100%。2010年9月17日，公司第五届董事会第三十七次会议通过《关于全资子公司名流置业武汉有限公司股权信托融资的议案》，2010年9月18日本公司及名流武汉与山东省国际信托有限公司（以下简称“山东信托”）签订《增资扩股协议》，山东信托以“名流武汉股权投资集合资金信托计划”项下的信托资金对名流武汉增资扩股。山东信托于2010年10月8日实际投入名流武汉人民币40,500万元，增资后，名流武汉注册资金由人民币50,000万元增加到90,500万元，本公司占名流武汉股权比例为55.25%，山东信托占名流武汉股权比例为44.75%。2010年年9月18日，子公司武汉名流地产有限公司（以下简称“武汉地产”）与山东信托签订《股权收购协议》，山东信托持股期限为两年，山东信托授予武汉地产在山东信托持股期限内收购其持有的名流武汉股权的选择权，武汉地产行使该选择权收购名流武汉的股权，向山东信托支付选择权对价款和股权收购款。

根据上述签署的协议，为保证武汉地产向山东信托履行支付选择权对价及标的股权收购款的义务，本公司及本公司实际控制人刘道明先生提供第三方连带责任保证，用本公司持有55.25%股权提供质押担保，同时，承诺将名流武汉未来取得的邓甲村城中村改造项目国有土地使用权提供抵押担保。上述担保使山东信托在本次交易中能够确保获得定额的收益，不承担和享有作为名流武汉股东应承担和享有的风险及收益，且实质上不参与名流武汉的经营管理。

根据上述情况及《企业会计准则第37号—金融工具列报》的规定，本公司将山东信托对名流武汉的增资款在合并报表中作长期借款处理。

4.1.2 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京名流未来置业有限公司	全资子公司	中国·北京	房地产	5000	房地产开发及销售	23235		100	100	是			

4.1.3 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
惠州名流置业有限公司	全资子公司	广东·惠州	房地产	20000	房地产开发及销售	20075		100	100	是			
惠州名流实业投资有限公司	全资子公司	广东·惠州	房地产	30000	房地产开发及销售	30801		100	100	是			
博罗名流实业有限公司	全资子公司	广东·惠州	房地产	30000	房地产开发经营	32875		100	100	是			
芜湖名流置业有限公司	全资子公司	安徽·芜湖	房地产	40000	房地产开发经营	44066		100	100	是			
重庆东方豪富房地产开发有限公司	全资子公司	中国·重庆	房地产	40000	房地产开发经营	62347		100	100	是			
沈阳印象名流置业有限公司	全资子公司	辽宁·沈阳	房地产	22629	房地产开发经营	65000		100	100	是			
安徽东磁投资有限公司	全资子公司	安徽·合肥	房地产	30000	房地产开发经营等	40359		100	100	是			

4.2 纳入合并范围的孙公司情况

4.2.1 通过设立或投资等方式取得的孙公司

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减孙公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该孙公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
洪湖市名流工业贸易有限公司	全资	湖北·洪湖	贸易	1000	通用机械、五金交电销售、房屋租赁	1000		100	100	是			
博罗名流置业有限公司	全资	广东·惠州	房地产	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			
芜湖名流商业管理有限公司	全资	安徽·芜湖	商业管理	500	商业运营管理、市场招商服务、商铺租售、物业管理	500		100	100	是			
沈阳幸福置业有限公司	全资	辽宁·沈阳	房地产	41802	房地产开发	41749		100	100	是			
合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司	全资	安徽·合肥	体育管理	50	体育管理和咨询	50		100	100	是			
沈阳中工建设有限公司	全资	辽宁·沈阳	建筑	2600	房屋建筑工程施工	2600		100	100	是			
芜湖中工建设有限公司	全资	安徽·芜湖	建筑	200	房屋建筑工程施工	200		100	100	是			
西安名流幸福物业服务服务有限公司	全资	陕西·西安	物业服务	50	物业管理服务	50		100	100	是			
合肥名流幸福物业服务服务有限公司	全资	安徽·合肥	物业服务	300	物业管理服务	300		100	100	是			

4.2.2 同一控制下企业合并取得的孙公司

无

4.2.3 非同一控制下企业合并取得的孙公司

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比 例(%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	少数股东权 益	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
中工建设有限公司	全资	湖北·武 汉	建筑	10000	房屋建筑工程 施工	10230		100	100	是			

4.3 合并范围发生变更的说明

4.3.1 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

4.3.1.1 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润	新增方式
北京名流幸福置业有限公司	49,148,040.03	-851,959.97	新设
名流置业武汉有限公司	498,013,599.66	-1,986,400.34	新设
深圳名流置业有限公司	95,096,570.93	-4,903,429.07	新设
陕西名流置业有限公司	199,834,768.58	-165,231.42	新设
重庆名流置业有限公司	199,845,417.01	-154,582.99	新设
沈阳中工建设有限公司	25,968,540.91	-31,459.09	新设
芜湖中工建设有限公司	1,994,522.78	-5,477.22	新设
武汉名流幸福物业服务有限公司	3,892,348.13	-1,107,651.87	新设
西安名流幸福物业服务有限公司	392,366.53	-107,633.47	新设
合肥名流幸福物业服务有限公司	2,988,378.08	-11,621.92	新设

4.3.1.2 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润	减少方式
湖北现代基业商品砼有限公司	49,951,393.01	0.00	出售

2010年3月5日，子公司中工建设有限公司与王巍先生签署《湖北现代基业商品砼有限公司股权转让合同》，将其持有湖北现代基业商品砼有限公司96%的股权以人民币4800万元转让给王巍先生，该公司不再纳入合并范围。

4.4 其他

本公司拥有半数以上股权，但未能对其形成控制的被投资公司的情况：

2007年11月21日子公司博罗名流置业有限公司与廖强、朱光荣先生已签署《企业股权转让协议书》，以人民币5394万元受让廖强、朱光荣先生分别持有的惠州市大田水乡投资有限公司90%、10%的股权，截止2010年12月31日已支付股权受让款3775.80万元，博罗名流置业有限公司持有其股权90%。

2007年11月21日子公司博罗名流置业有限公司与廖文凯、黄立初先生已签署《企业股权转让协议书》，以人民币4193.4万元受让廖文凯、黄立初先生分别持有的惠州市冠盈实业有限公司87.5%、12.5%的股权，截止2010年12月31日已支付股权受让款2935.38万元，博罗名流置业有限公司持有其股权90%。

由于上述两家目标公司的剩余股权10%过户手续尚未完成，根据股权交易协议，股权交易双方未办理目标公司资产、印章、法律文件和账册等的移交，也未控制目标公司

的财务和经营政策，因此，本公司本期尚未将上述公司纳入合并报表范围。

5、合并财务报表附注（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

以下注释“期末”是指 2010 年 12 月 31 日，“年初”是指 2009 年 12 月 31 日；“本期”是指 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日，“上期”是指 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日。

以下各项目增减变动幅度较大的原因，除特别说明外，均系本期合并范围内新增 10 家公司，减少 1 家公司所致。合并范围增加详见注释“4.3 合并范围发生变更的说明”。

5.1 货币资金

项目	期末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			1,443,095.98			1,494,994.21
人民币			1,443,095.98			1,494,994.21
银行存款：			1,911,148,421.79	54.17		2,501,844,747.77
人民币			1,911,148,421.79			2,501,844,377.88
美元				54.17	6.8282	369.89
其他货币资金：						
人民币						
合计			1,912,591,517.77	54.17		2,503,339,741.98

银行存款期末中有 1,027.53 万元用于为商品房承购人按揭贷款提供阶段性保证的保证金额。

5.2 应收账款

5.2.1 分类：

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	229,030,148.60	100	11,849,260.22	100	79,633,204.82	100	4,461,211.70	100
关联及其他组合								
组合小计	229,030,148.60	100	11,849,260.22	100	79,633,204.82	100	4,461,211.70	100
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	229,030,148.60	100	11,849,260.22	100	79,633,204.82	100	4,461,211.70	100

应收账款种类的说明：见附注 2.11.3。

应收账款期末数比期初数增加 188.91%，主要是应收房款增加所致。

本公司无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

本公司无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

5.2.2 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	期末数				年初数			
	余额	比例 %	坏账准备	计提比例 %	余额	比例 %	坏账准备	计提比例 %
1 年以内	226,334,479.20	98.82	11,316,723.96	5	74,417,969.02	93.45	3,720,898.45	5
1 年至 2 年	579,886.17	0.25	57,988.61	10	3,835,889.30	4.82	383,588.93	10
2 年至 3 年	1,133,497.00	0.50	170,024.55	15	730,949.50	0.92	109,642.43	15
3 年以上	982,286.23	0.43	304,523.10	20-40	648,397.00	0.81	247,081.89	20-40
合计	229,030,148.60	100	11,849,260.22		79,633,204.82	100	4,461,211.70	

5.2.3 本报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
自然人	果岭费	19,481.00	多次催收，无法收回	否
自然人	果岭费	100.00	多次催收，无法收回	否
合计		19,581.00		

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

本报告期应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上的股东单位欠款。

5.2.5 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	占应收账款总额的比例(%)
自然人	商品房承购人	4,720,000.00	2010 年	2.06
自然人	商品房承购人	2,350,000.00	2010 年	1.03
自然人	商品房承购人	1,900,000.00	2010 年	0.83
自然人	商品房承购人	1,850,000.00	2010 年	0.81
自然人	商品房承购人	1,660,000.00	2010 年	0.72
合计		12,480,000.00		5.45

5.2.6 应收关联方账款情况

本报告期无应收关联方账款的情况。

5.3 预付款项

5.3.1 按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,117,186,054.58	89.69	524,435,363.76	79.41
1 至 2 年	125,948,297.16	10.11	43,611,890.00	6.60
2 至 3 年	2,482,798.00	0.20	92,394,337.81	13.99
3 年以上			1,792.00	
合计	1,245,617,149.74	100	660,443,383.57	100

期末数较期初增加 88.60%，主要是支付西安曲江新区财政局获取土地使用权诚意

金 50,000.00 万元，支付武汉红骏马经贸有限公司拆迁及还建工程款 33,844.60 万元。

5.3.2 账龄超过 1 年且金额较大的预付账款明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
阳江市源泰投资有限公司	项目协作单位	101,025,000.00	2009 年	协作事项尚未完成
江汉油田视博昌海建设工程有限公司	劳务供应商	23,253,622.94	2009 年	工程尚未结算
合计		124,278,622.94		

5.3.3 预付账款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位预付款。

5.3.4 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结清原因
西安曲江新区财政局	政府部门	500,000,000.00	2010 年	未获土地使用权
武汉红骏马经贸有限公司	劳务供应商	338,446,036.50	2010 年	拆迁工程未完
阳江市源泰投资有限公司	项目协作单位	245,314,385.52	2009-2010 年	协作事项尚未完成
武汉鸚鵡沔盛投资有限公司	劳务供应商	66,000,000.00	2010 年	城中村改造未完
江汉油田视博昌海建设工程有限公司	劳务供应商	35,513,622.94	2009-2010 年	工程尚未结算
合计		1,185,274,044.96		

5.4 应收股利

账龄结构	期末数	年初数
1 年以内	3,673,762.40	
合计	3,673,762.40	

期末数是华远地产股份有限公司的已宣告分配的现金股利。

5.5 其他应收款

5.5.1 分类：

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	42,718,606.42	8.72	4,430,294.87	10.37	287,688,083.79	100.00	14,831,924.30	5.16
关联及其他组合	447,210,000.00	91.28						
组合小计	489,928,606.42	100.00	4,430,294.87	0.90	287,688,083.79	100.00	14,831,924.30	5.16
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	489,928,606.42	100	4,430,294.87	0.90	287,688,083.79	100	14,831,924.30	5.16

其他应收款种类的说明：见附注 2.11.3。

其他应收款期末数比期初数增加 77.93%，主要是付重庆市土地和矿业权交易中心土

地使用权竞标款 44,721.00 万元所致。

本公司无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

本公司无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

5.5.2 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄结构	期末数				年初数			
	余额	比例%	坏账准备	计提比例%	余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	14,859,087.80	34.78	742,954.39	5	282,884,252.89	98.33	14,144,212.64	5
1 年至 2 年	18,214,306.70	42.64	1,821,430.67	10	2,432,698.23	0.85	243,269.82	10
2 年至 3 年	975,327.67	2.28	146,299.15	15	1,295,138.38	0.45	194,270.76	15
3 年以上	8,669,884.25	20.30	1,719,610.66	20-40	1,075,994.29	0.37	250,171.08	20-40
合计	42,718,606.42	100.00	4,430,294.87		287,688,083.79	100.00	14,831,924.30	

期末数账龄三年以上的其他应收款原值中含本期从“预付账款”转入 735.61 万元。

5.5.3 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
自然人	商品房款	421,524.79	房产拍卖不足偿还，无法收回	否
自然人	往来款	91,736.00	长期挂账，无法收回	否
自然人	商品房款	65,613.36	房产拍卖不足偿还，无法收回	否
自然人	往来款	50,000.00	长期挂账，无法收回	否
自然人	往来款	34,969.44	长期挂账，无法收回	否
自然人	商品房款	14,496.00	多次催收，无法收回	否
自然人	押金	14,000.00	多次催收，无法收回	否
自然人	商品房款	258.00	多次催收，无法收回	否
自然人	押金	195.00	多次催收，无法收回	否
合计		692,792.59		

5.5.4 本期无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年度又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的其他应收款。

5.5.5 期末余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

5.5.6 前五名的其他应收款金额合计 470,240,103.30 元，占其他应收款总额的 95.98%，其账龄及金额明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
重庆市土地和矿业权交易中心	往来单位	447,210,000.00	2010 年	91.28
芜湖市房地产开发项目资本金监管专户	往来单位	10,000,000.00	2009 年	2.05
博罗县粤富实业开发有限公司	往来单位	7,356,103.30	2007 年	1.50
博罗县罗浮山水果场	往来单位	3,200,000.00	2009-2010 年	0.65
沈阳市浑南新区行政事业单位财务集中管理办公室	往来单位	2,474,000.00	2009 年	0.50

合计		470,240,103.30		95.98
----	--	----------------	--	-------

5.6 存货

5.6.1 存货明细

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,785,468.88		2,785,468.88	4,217,925.72		4,217,925.72
开发成本	4,274,776,052.94		4,274,776,052.94	3,985,529,116.34		3,985,529,116.34
开发产品	445,343,296.00		445,343,296.00	475,784,263.92		475,784,263.92
库存商品	14,359.59		14,359.59	22,529.44		22,529.44
周转材料	2,716,791.65		2,716,791.65	5,249,736.30		5,249,736.30
包装物及低值易耗品	96,074.70		96,074.70	50,933.50		50,933.50
合计	4,725,732,043.76		4,725,732,043.76	4,470,854,505.22		4,470,854,505.22

存货期末余额中土地使用权、在建项目用于抵押担保的情况见附注 8 或有事项 8.1。

期末存货不存在需计提存货跌价准备的情况。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 292,751,481.35 元，借款费用资本化率为 5.4%-9.58%。

5.6.2 开发产品增减变动情况如下：

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
武汉“名流·人和天地”太和园、广和园、怡和园	2006 年-2009 年陆续竣工	315,271,761.30	8,799,904.83	297,603,374.75	26,468,291.38
武汉“名流·人和天地”润和园	2010 年		288,033,811.78	256,192,768.63	31,841,043.15
惠州“名流印象”一期	2008 年 12 月	129,764,240.40	11,706,301.57	102,775,615.84	38,694,926.13
惠州“名流印象”二期	2010 年 9 月		178,897,185.10	133,617,837.21	45,279,347.89
惠州“名流公馆”	2010 年 12 月		90,936,113.83	16,027,666.24	74,908,447.59
西安“名流水晶宫”	2007 年 12 月	294,731.53		294,731.53	
北京“未来假日花园”一期	2003 年 5 月	8,424,053.87		3,957,210.36	4,466,843.51
北京“未来假日花园”二期	2006 年 11 月	4,103,254.51		4,103,254.51	
西安“名流天地”	2006 年 6 月	17,926,222.31		17,926,222.31	
芜湖名流印象一期 1#楼	2010 年 12 月		562,363,065.19	539,610,907.23	22,752,157.96
沈阳“名流印象”	2010 年 12 月起陆续竣工		564,376,818.56	363,444,580.17	200,932,238.39
总计		475,784,263.92	1,705,113,200.86	1,735,554,168.78	445,343,296.00

5.6.3 开发成本情况如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	年初数	期末数
武汉“名流·人和天地”润和园、沁和园	2007.12	2010 年起陆续竣工	99,510	191,363,467.60	60,181,851.47

武汉“名流·人和天地”后期	2008.10	2010 年起陆续竣工	133,000	83,057,270.64	99,316,654.90
合肥“名流·高尔夫庄园”一期	2010.3	2011 年起陆续竣工	135,610	436,579,747.14	399,320,311.37
合肥“名流·高尔夫庄园”后期	2013.8	2014 年起陆续竣工	150,390		112,970,144.65
芜湖“名流印象”	2008.11	2010 年起陆续竣工	224,500	700,377,780.51	700,010,485.09
惠州·名流印象	2007.8	2008 年起陆续竣工	110,238	197,055,307.31	90,657,489.77
惠州“名流公馆”	2009.2	2010 年竣工	8,756	20,768,527.49	
罗浮山“名流·幸福庄园”一期	2008.12	2011 年起陆续竣工	117,436	55,525,519.41	155,422,495.52
罗浮山“名流·幸福庄园”后期			330,850	62,019,569.00	62,019,569.00
东莞“凤岗项目”	2011.9	2012 年起陆续竣工	128,975	2,058,667.07	33,709,114.22
沈阳“名流印象”	2009.3	2010 年起陆续竣工	385,724	1,639,910,953.52	1,496,273,166.33
“邓甲村”城中村改造项目	2011.10	2013 年起陆续竣工	349,401		118,304,310.02
沈阳“名流公馆”	2010.3	2011 年起陆续竣工	91,841	4,425,487.50	289,053,326.67
北京“名流广场”	2011.11	2013 年竣工	78,616	162,570,738.50	163,428,867.02
重庆“名流公馆”	2008.10	2011 年竣工	82,766	429,816,080.65	485,788,350.24
西安“曲江项目”	2012.3	2014 年起陆续竣工	287,026		7,147,916.67
其他项目					1,172,000.00
合计				3,985,529,116.34	4,274,776,052.94

5.7 其他流动资产

项目	期末数	年初数
预交土地增值税	17,522,753.35	
预交营业税	37,261,537.76	
预交城建税	2,516,152.86	
预交教育费附加	1,117,846.07	
预交地方教育费附加	372,615.32	
预交水利基金	270,873.13	
预交印花税	180,578.85	
预交文化建设事业费	55,711.20	
预交企业所得税	721,693.15	
预付场地租金		133,334.45
其他		113,440.66
合计	60,019,761.69	246,775.11

5.8 长期应收款

项目	期末数	年初数
融资租赁		
其中：未实现融资收益		
分期收款销售商品		
分期收款提供劳务		
其他	52,893,769.20	27,517,752.50
合计	52,893,769.20	27,517,752.50

其他项目是子公司博罗名流置业有限公司建设的 BT 项目余额。该公司于 2009 年

6月3日与广东省惠州市博罗县人民政府签订《惠州市博罗县罗浮山风景区道路系统升级改造工程项目投资建设转让与回购合同》，项目总投资5408.30万元，工期10个月，回购日为全部工程合格地通过交工验收之日，回购款按工程总投资及投资回报率确定，并于回购日起4年内平均支付。目前该项目尚未竣工验收。

5.9 合营企业和联营企业的投资

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
华远地产股份有限公司	3.78	3.78	9,658,763,997.74	7,490,743,782.71	2,168,020,215.03	1,778,913,454.43	446,432,959.76
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	34.32	34.32	8,240,773.23		8,240,773.23		-49.96
惠州市大田水乡投资有限公司	90.00	注 1	36,023,196.07	26,094,018.07	9,929,178.00		-1,800.00
惠州市冠盈实业有限公司	90.00	注 2	26,871,153.65	27,512,013.65	-1,540,560.00		

注 1 和注 2 见本附注“4、企业合并及合并财务报表中的 4.4 其他”。 股权抵押担保情况详见附注 8 或有事项。

5.10 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
华远地产股份有限公司	权益法	73,984,554.48	131,167,401.22	-25,332,776.61	105,834,624.61	3.78	3.78				3,824,715.80
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	权益法	6,537,608.00	6,537,552.17	-17.15	6,537,535.02	34.32	34.32				
惠州市大田水乡投资有限公司	权益法	37,758,000.00		37,756,380.00	37,756,380.00	90.00	注 1				
惠州市冠盈实业有限公司	权益法	29,353,800.00		29,353,800.00	29,353,800.00	90.00	注 2				
上海中油大港油品销售公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	-5,000,000.00							
北京农村商业银行股份有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	0.01	0.01				20,000.00
合计		153,133,962.48	143,204,953.39	36,777,386.24	179,982,339.63						3,844,715.80

注 1 和注 2 见本附注“4、企业合并及合并财务报表中的 4.4 其他”。

本公司本期减持华远地产股份有限公司股份 1,107.13 万股，减持后尚持有该公司股份 3,673.76 万股，占该公司总股本的 3.78%。本公司在华远地产股份有限公司的董事会中派有代表，并享有相应的实质性的参与决策权。根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定本公司对华远地产股份有限公司的投资划分为按权益法核算的长期股权投资。

根据本公司与李翥月签署了《股权转让合同》，本期以人民币 500 万元转让了上海中油大港油品销售公司 5% 的股权。

期末长期股权投资不存在需计提减值准备的情况。

5.11 投资性房地产

5.11.1 按成本计量的投资性房地产明细

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	45,496,743.80	362,493,003.57	44,088,996.99	363,900,750.38
房屋、建筑物	45,496,743.80	362,493,003.57	44,088,996.99	363,900,750.38
土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	3,011,617.73	2,156,867.62	124,138.14	5,044,347.21
房屋、建筑物	3,011,617.73	2,156,867.62	124,138.14	5,044,347.21
土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	42,485,126.07	360,336,135.95	43,964,858.85	358,856,403.17
房屋、建筑物	42,485,126.07	360,336,135.95	43,964,858.85	358,856,403.17
土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
房屋、建筑物				
土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	42,485,126.07	360,336,135.95	43,964,858.85	358,856,403.17
房屋、建筑物	42,485,126.07	360,336,135.95	43,964,858.85	358,856,403.17
土地使用权				

本期期末数较期初增加 744.66%的主要原因是子公司芜湖名流置业有限公司主力百货店出租增加 34,736.12 万元。

本期折旧额为 2,156,867.62 元。

期末投资性房地产不存在需计提减值准备的情况。

投资性房地产作抵押担保情况详见附注 8 或有事项。

5.12 固定资产

5.12.1 固定资产情况

项目	年初数	本期增加		本期减少	期末数
一、账面原值合计：	301,395,319.74	44,402,670.19		19,397,063.70	326,400,926.23
其中：房屋及建筑物	219,268,691.20	37,375,851.34			256,644,542.54
机器设备	35,572,609.33	432,730.00		5,869,557.36	30,135,781.97
运输工具	35,493,853.67	4,529,902.65		12,796,668.00	27,227,088.32
办公设备	11,060,165.54	2,064,186.20		730,838.34	12,393,513.40
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	34,434,676.06	112,252.03	14,708,582.11	6,552,768.69	42,702,741.51
其中：房屋及建筑物	8,079,863.53		5,812,679.82		13,892,543.35
机器设备	10,712,341.19		2,702,907.46	1,616,951.45	11,798,297.20
运输工具	11,174,880.38	81,622.94	3,433,180.23	4,708,006.80	9,981,676.75
办公设备	4,467,590.96	30,629.09	2,759,814.60	227,810.44	7,030,224.21
三、固定资产账面净值合计	266,960,643.68				283,698,184.72

其中：房屋及建筑物	211,188,827.67		242,751,999.19
机器设备	24,860,268.14		18,337,484.77
运输工具	24,318,973.29		17,245,411.57
办公设备	6,592,574.58		5,363,289.19
四、减值准备合计			
其中：房屋及建筑物			
机器设备			
运输工具			
办公设备			
五、固定资产账面价值合计	266,960,643.68		283,698,184.72
其中：房屋及建筑物	211,188,827.67		242,751,999.19
机器设备	24,860,268.14		18,337,484.77
运输工具	24,318,973.29		17,245,411.57
办公设备	6,592,574.58		5,363,289.19

累计折旧中本期新增系本期购入已使用固定资产购入时点前计提的折旧。本期减少数主要是湖北现代基业商品砼有限公司不再纳入合并范围而减少。

期末固定资产不存在需计提减值准备的情况。

本期折旧额 14,708,582.11 元。

5.13 在建工程

5.13.1 在建工程明细

项目	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
酒店及独立客房	26,422,402.25		26,422,402.25	4,364,320.00		4,364,320.00
球场改造	1,688,172.56		1,688,172.56	1,101,944.80		1,101,944.80
搬迁工程	162,295.80		162,295.80	162,295.80		162,295.80
临时土地租赁费	90,000.00		90,000.00			
食堂	22,038.00		22,038.00			
临时活动板房	149,304.40		149,304.40			
合计	28,534,213.01		28,534,213.01	5,628,560.60		5,628,560.60

期末在建工程不存在需计提减值准备的情况。

5.13.2 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数 (万元)	年初数	本期增加	转入 固定 资产	其他 减少	工程投入 占预算比 例(%)	工程 进度	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(%)	资金 来源	期末数
一、原价合计		5,628,560.60	22,905,652.41								自筹	28,534,213.01
酒店及独立客房	12,242.46	4,364,320.00	22,058,082.25			20.60	20.60				自筹	26,422,402.25
球场改造工程	203	1,101,944.80	586,227.76			83.16	83.16				自筹	1,688,172.56
武汉项目部生活区 搬迁工程	80	162,295.80				20.29	20.29				自筹	162,295.80
其他			261,342.40								自筹	261,342.40
二、减值准备												
三、账面价值合计		5,628,560.60	22,905,652.41									28,534,213.01

期末数较期初增加 406.95%的主要原因是酒店及独立客房项目建设投入增加。

5.14 无形资产

5.14.1 无形资产情况

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	2,244,980.00	252,472.41		2,497,452.41
软件	2,244,980.00	252,472.41		2,497,452.41
二、累计摊销合计	346,595.96	284,182.10		630,778.06
软件	346,595.96	284,182.10		630,778.06
三、无形资产账面净值合计	1,898,384.04			1,866,674.35
软件	1,898,384.04			1,866,674.35
四、减值准备合计				
软件				
五、无形资产账面价值合计	1,898,384.04			1,866,674.35
软件	1,898,384.04			1,866,674.35

(1) 期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

(2) 本期摊销额为 284,182.10 元。

5.15 商誉

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
惠州名流置业有限公司	926,697.57			926,697.57	
惠州名流实业投资有限公司	8,055,843.31			8,055,843.31	
中工建设有限公司	3,359,470.97			3,359,470.97	
博罗名流实业有限公司	2,794,581.74			2,794,581.74	
合计	15,136,593.59			15,136,593.59	

期末商誉不存在需计提减值准备的情况。

5.16 长期待摊费用

项目	年初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修		1,452,070.29	526,839.31		925,230.98	
模型款	27,562.50	28,000.00	36,749.97		18,812.53	
临时设施	1,463,431.21		238,809.36	823,109.19	401,512.66	注
合计	1,490,993.71	1,480,070.29	802,398.64	823,109.19	1,345,556.17	

注：其他减少数是合并范围减少而转出。

5.17 递延所得税资产

(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	年初数
提取资产减值形成	4,052,825.37	4,709,422.79
开办费摊销形成		85,072.29
可抵扣亏损形成	19,224,612.10	4,429,378.90
固定资产账面值小于计税基础	1,157,397.40	1,209,711.60

存货账面值小于计税基础	23,001,052.83	9,966,574.37
长期股权投资账面值小于计税基础	2,959,097.74	2,959,097.74
预提费用		2,311,201.18
递延所得税资产合计	50,394,985.44	25,670,458.87

期末数较期初增加 96.32%的主要原因是存货可抵扣暂时性差异的递延所得税影响及可抵扣亏损形成递延所得税资产增加。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数		年初数	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	21,484,224.78	5,371,056.20	18,202,104.08	4,550,526.02
可抵扣暂时性差异	68,253.61	17,063.40	455,444.84	113,861.21
合计	21,552,478.39	5,388,119.60	18,657,548.92	4,664,387.23

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	年初数	备注
2011		432,771.57	
2012	303,110.01	2,578,505.18	
2013	2,182,100.32	7,013,060.81	
2014	3,059,856.93	4,756,806.03	
2015	15,939,157.52		
合计	21,484,224.78	14,781,143.59	

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
提取资产减值形成	16,211,301.48
当期亏损形成递延所得税资产	76,898,448.40
固定资产账面值小于计税基础	4,629,589.60
存货账面值小于计税基础	92,004,211.32
长期股权投资账面值小于计税基础	11,836,390.96
合计	201,579,941.76

5.18 资产减值准备明细

项目	年初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
1.坏账准备	19,293,136.00	-1,301,105.23		1,712,475.68	16,279,555.09

2.存货跌价准备					
3.可供出售金融资产减值准备					
4.持有至到期投资减值准备					
5.长期股权投资减值准备					
6.投资性房地产减值准备					
7.固定资产减值准备					
8.工程物资减值准备					
9.在建工程减值准备					
10.生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
11.油气资产减值准备					
12.无形资产减值准备					
13.商誉减值准备					
14.其他					
合计	19,293,136.00	-1,301,105.23		1,712,475.68	16,279,555.09

本期转销数含合并范围变化影响数 1,000,102.09 元，其余转销见应收款项核销情况表。

5.19 所有权受到限制的资产

(1) 资产所有权受到限制的原因

本公司以下述资产作为抵押物向债权人借款合计 215,467 万元，其中发行债券 180,000 万元。

(2) 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
一、用于担保的资产	2,795,420,554.02	815,978,852.31	1,477,207,521.68	2,134,191,884.65
1、存货	2,795,420,554.02	402,572,900.00	1,477,207,521.68	1,720,785,932.34
2、长期股权投资		90,745,952.31		90,745,952.31
2、投资性房地产		322,660,000.00		322,660,000.00
二、其他原因造成所有权受到限制的资产				
合计	2,795,420,554.02	815,978,852.31	1,477,207,521.68	2,134,191,884.65

5.20 短期借款

项目	期末数	年初数
质押借款	60,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款		80,000,000.00
保证借款	60,000,000.00	60,000,000.00
信用借款		
合计	120,000,000.00	190,000,000.00

期末质押借款是由本公司第一大股东名流投资集团有限公司以其持有的本公司的股权 4500 万股作质押担保，子公司中工建设有限公司向兴业银行武汉分行借款 6,000 万元，借款期限 2010 年 8 月 17 日至 2011 年 8 月 16 日；保证借款是本公司提供连带责任保证担保，子公司中工建设有限公司向中国银行武汉洪山支行借款 6,000 万元，借款期限 2010 年 6 月 1 日至 2011 年 5 月 31 日。

期末数较期初减少 36.84%主要是本期偿还了抵押借款 8,000 万元。

5.21 应付账款

5.21.1 应付账款按照账龄

项目	期末数	年初数
1 年以内	454,484,040.34	117,467,716.59
1 年至 2 年	16,652,809.89	23,485,534.83
合计	471,136,850.23	140,953,251.42

期末数较期初增加 234.25%的主要原因是应付工程款及材料增加所致。

5.21.2 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

5.21.3 本报告期账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
辽宁泰宸混凝土有限责任公司	材料供应商	2,090,068.00	2009 年	材料未结算
武汉奥楠园林绿化工程有限公司	工程承包商	1,147,932.80	2009 年	工程未结算
正太集团有限公司	工程承包商	723,495.98	2009 年	工程未结算
惠州晖华混凝土有限公司	材料供应商	629,088.00	2009 年	材料未结算
武汉市昌龙工贸有限公司	材料供应商	540,832.00	2009 年	材料未结算
合计		5,131,416.78		

5.22 预收款项

5.22.1 预收账款按照账龄

项目	期末数	年初数
1 年以内（含 1 年）	771,252,241.87	126,827,315.28
1 年以上	811,156.00	747,631.40
合计	772,063,397.87	127,574,946.68

5.22.1 本报告期预收款项中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

期预收款项中无预收持有公司 5%以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

5.22.2 其中预收房款明细如下:

项目名称	期末数	年初数	竣工时间
武汉“名流·人和天地”太和园、广和园、怡和园	2,017,032.00	2,344,204.00	2006 年至 2009 年上半年陆续竣工
武汉“名流·人和天地”润和园	1,785,982.00	64,917,282.00	2010 年起陆续竣工
武汉“名流·人和天地”中百仓储、商业街	9,794,805.00		2011 年竣工
北京未来假日花园二期		41,000.00	2006 年竣工
惠州“名流印象”	622,856.00	13,150,916.00	2008 年竣工
惠州“名流公馆”	752,721.00		2010 年竣工
芜湖“名流印象”	361,157,534.00		2010 年起陆续竣工
沈阳“名流印象”	291,918,510.00	41,044,120.00	2010 年起陆续竣工
合肥“名流·高尔夫庄园”	86,263,130.38		2011 年起陆续竣工
合计	754,312,570.38	121,497,522.00	

期末数较期初增加 520.85%的主要原因是芜湖“名流印象”、沈阳“名流印象”预收售房款增加。

5.23 应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,586,237.56	56,527,301.81	52,718,090.58	13,395,448.79
二、职工福利费		1,486,192.87	1,486,192.87	
三、社会保险费	186,084.86	6,708,304.51	6,704,108.94	190,280.43
其中：1.医疗保险费	116,455.38	1,651,495.57	1,661,140.52	106,810.43
2.基本养老保险费	65,429.85	4,514,121.28	4,501,171.53	78,379.60
3.年金缴费（补充养老保险）		2,712.03	2,579.12	132.91
4.失业保险费	4,234.79	245,883.60	244,639.90	5,478.49
5.工伤保险费	-35.16	156,209.07	156,184.14	-10.23
6.生育保险费		137,882.96	138,393.73	-510.77
四、住房公积金	137,582.80	2,621,576.08	2,527,097.52	232,061.36
五、工会经费和职工教育经费	2,396,904.31	2,703,360.63	1,662,700.07	3,437,564.87
六、非货币性福利				
七、辞退福利及内退补偿				
八、其他	48,146.57	74,739.12		122,885.69
合计	12,354,956.10	70,121,475.02	65,098,189.98	17,378,241.14

期末数中无属于拖欠性质的款项。

本期减少数中含因合并范围减少而转出的应付职工薪酬 115,619.86 元。

期末数较期初增加 40.66%，主要原因是计提了年度绩效工资。

5.24 应交税费

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
增值税	428,207.06		428,207.06	

营业税	5,277,808.03	131,670,087.85	95,369,999.34	41,577,896.54
企业所得税	18,567,365.92	92,667,946.91	74,620,394.70	36,614,918.13
土地增值税	-3,059,749.28	42,570,889.54	21,603,060.41	17,908,079.85
城建税	587,395.93	9,075,268.81	6,607,813.77	3,054,850.97
教育费附加	172,355.31	3,950,115.66	2,871,266.40	1,251,204.57
地方教育费附加	30,531.82	1,143,581.31	955,018.02	219,095.11
个人所得税	457,771.09	10,537,530.43	9,074,384.68	1,920,916.84
土地使用税	2,271,744.56	12,240,007.28	8,480,335.66	6,031,416.18
房产税	544,763.75	1,276,182.86	1,244,195.19	576,751.42
印花税	855,085.13	3,242,404.34	2,227,377.99	1,870,111.48
契税		9,726,050.94	9,726,050.94	
资源税	40,301.12	122,810.76	117,787.88	45,324.00
车船使用税		16,653.82	16,653.82	
水利基金	6,630.82	570,679.09	288,765.71	288,544.20
价格调节及平抑基金	-53,714.15	815,193.50	630,554.61	130,924.74
文化事业建设费	1,396.80	101,468.46	76,797.10	26,068.16
堤防费	62,321.35	1,209,862.33	1,001,478.27	270,705.41
河道费	22,382.69	28,672.79	51,225.19	-169.71
残疾人就业保障基金		23,086.20	23,086.20	
堤围费		796.90	580.11	216.79
代扣代缴税金	99,407.00		99,407.00	
合计	26,312,004.95	320,989,289.78	235,514,440.05	111,786,854.68

期末数较期初增加 324.85%，主要原因是 12 月计提的应交营业税、土地增值税、企业所得税较上期增加。

本期减少数中含合并范围减少而转出的税金 328,503.09 元。

5.25 应付利息

项目	期末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款	782,050.50	1,085,700.00
企业债券利息	20,797,500.00	20,797,500.00
短期借款应付利息	767,085.00	1,202,641.44
合计	22,346,635.50	23,085,841.44

5.26 其他应付款

5.26.1 其他应付款情况

项目	期末数	年初数
1 年以内	356,201,374.71	261,626,374.22

1 年至 2 年	6,898,750.59	2,941,785.95
2 年至 3 年	257,486.10	19,751,274.67
3 年以上	10,068,800.00	123,000.00
合计	373,426,411.40	284,442,434.84

期末数较期初数增加 31.28%，主要原因是向北京国财创业投资有限公司的借款增加。

5.26.2 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位名称	期末数	年初数	备注
北京国财创业投资有限公司	310,000,000.00	240,000,000.00	本公司第二大股东
刘道尧		2,113,926.20	本公司实际控制人之兄
合 计	310,000,000.00	242,113,926.20	

5.26.3 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	说明
黄国平	子公司原股东	10,000,000.00	3-4 年	股权款
合计		10,000,000.00		

5.26.4 金额较大的其他应付款

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
北京国财创业投资有限公司	本公司第二大股东	310,000,000.00	2010 年	借款
浙江中联建设集团有限公司	工程施工方	10,903,000.00	2010 年	工程保证金
黄国平	非关联方	10,000,000.00	2007 年	未支付的股权收购款
山东省国际信托有限公司	非关联方	8,383,500.00	2010 年	股权回购选择权对价款
自然人	商品房承购人	3,365,432.00	2010 年	办房产证费
重庆建工第三建设有限责任公司	工程施工方	3,106,000.00	2010 年	招投标保证金
合计		345,757,932.00		

5.27 一年内到期的非流动负债

5.27.11 年内到期的非流动负债情况

项目	期末账面余额	年初账面余额
1 年内到期的长期借款	303,000,000.00	290,000,000.00
合计	303,000,000.00	290,000,000.00

5.27.21 年内到期的长期借款

项目	期末数	年初数
质押借款	10,000,000.00	
抵押借款	293,000,000.00	
保证借款		290,000,000.00

合计	303,000,000.00	290,000,000.00
----	----------------	----------------

抵押借款余额中有 14,300 万元是抵押加保证担保。

5.27.3 金额前五名的 1 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	利率 (%)	期末数	
					外币金额	本币金额
荆州商行银海支行	2010.8.18	2011.8.18				10,000,000.00
交通银行芜湖分行芜宁路支行	2009.5.31	2011.5.31	人民币	基准利率上浮 10%		150,000,000.00
盛京银行中山支行	2010.1.19	2011.5.18	人民币	5.94%		143,000,000.00
合计						303,000,000.00

质押借款为本公司第一大股东名流投资集团有限公司以其持有的本公司的股权 5,000 万股作质押，为子公司武汉名流地产有限公司向荆州市商业银行银海支行借款 10,000 万元提供质押担保，借款期限 2010 年 8 月 18 日至 2013 年 8 月 18 日。合同约定分期偿还，其中 2011 年 8 月到期 1,000 万元。

抵押担保情况详见附注 8 或有事项。

5.28 长期借款

5.28.1 长期借款分类

项目	期末数	年初数
信用借款		
抵押借款	61,670,000.00	314,000,000.00
保证借款	435,000,000.00	
质押借款	90,000,000.00	
合计	586,670,000.00	314,000,000.00

期末数较期初增加 86.84%，主要原因是子公司借款增加。

5.28.2 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	利率 (%)	期末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
山东国际信托有限公司	2010.9.30	2012.9.30	人民币	9.58		405,000,000.00		
荆州市商业银行银海支行	2010.8.18	2013.8.18	人民币	5.4		90,000,000.00		
交通银行芜湖分行芜宁路支行	2010.12.29	2012.12.29	人民币	基准利率上浮 10%		40,000,000.00		
上海浦东发展银行惠州支行	2010.3.25	2012.3.24	人民币	5.4		30,000,000.00		
交通银行芜湖分行芜宁路支行	2009.5.31	2011.5.31	人民币	基准利率上浮 10%				250,000,000.00
中国工商银行惠州江南支行	2009.8.28	2012.8.15	人民币	5.4		21,670,000.00		64,000,000.00
合计						586,670,000.00		314,000,000.00

抵押担保情况详见附注 8 或有事项。

5.29 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
09 名流债	1,800,000,000.00	2009.11.3	5 年	1,785,425,227.75	20,797,500.00	126,900,000.00	126,900,000.00	20,797,500.00	1,788,050,686.32
合计	1,800,000,000.00			1,785,425,227.75	20,797,500.00	126,900,000.00	126,900,000.00	20,797,500.00	1,788,050,686.32

2009 年本公司公开发行公司债券的总额为 18 亿元，期限 5 年，起息日为 2009 年 11 月 3 日。

本公司公开发行的抵押物担保的公司债券，其固定年利率 7.05%，并附有本公司在本次债券存续期的第三年末上调本次债券后两年票面利率的选择权，以及投资者在本公司行使利率调整选择权后将其持有的债券全部或部分按面值回售给本公司的选择权。

抵押担保情况详见附注 8 或有事项。

5.30 长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位	期限	初始金额	利率 (%)	期末数	期初数	期限
名流投资集团有限公司	3 年	260,000,000.00	5.94		260,000,000.00	2008-3-11 至 2011-3-10
合计		260,000,000.00			260,000,000.00	

本期已提前归还该项借款。

5.31 其他长期负债

项目	期末账面余额	年初账面余额
预收高尔夫会籍费	3,352,323.89	1,324,932.62
合计	3,352,323.89	1,324,932.62

高尔夫会籍费将随着服务的提供而结转。上述项目的流动部分已转入预收款项。

5.32 股本

项目	年初数		本期变动增减 (+、-)					期末数	
	金额	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,347,153,859.00	100			1,212,438,473.00		1,212,438,473.00	2,559,592,332.00	100
1、人民币普通股	1,347,153,859.00	100			1,212,438,473.00		1,212,438,473.00	2,559,592,332.00	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,347,153,859.00	100			1,212,438,473.00		1,212,438,473.00	2,559,592,332.00	100

2010年5月5日召开的2009年度股东大会通过决议，以2009年12月31日股份总数1,347,153,859股为基数，用资本公积每10股转增9股，共计1,212,438,473元。经本次转增后，公司注册资本变更为人民币255,959.23万元，本次转送新增股本经中审亚太会计师事务所有限公司审验，并出具了中审亚太验【2010】020009号《验资报告》。

5.33 资本公积

项目	年初数	本期增加数	本期减少数	期末数
股本溢价	2,746,448,859.66	2,737.48	1,212,438,473.00	1,534,013,124.14
其他资本公积	2,054,945.20	378,000.00	579,338.77	1,853,606.43
同一控制下企业合并增加期初净资产	1,582,797.90		1,582,797.90	
合计	2,750,086,602.76	380,737.48	1,214,600,609.67	1,535,866,730.57

股本溢价本期增加数是子公司沈阳印象名流置业有限公司收购沈阳幸福置业有限公司少数股东股权的对价与相应可辨认净资产份额之间的差额 2,737.48 元。本期减少数是经 2009 年度股东大会通过决议，以资本公积每 10 股转增 9 股，共计 1,212,438,473 元转增股本。

其他资本公积本期增加数是本公司对华远地产股份有限公司的投资按权益法核算，该公司 2010 年度其他综合收益增加 10,000,000.00 元，按持股比例享有相应权益 378,000.00 元；本期减少数是出售华远地产股份有限公司股票，同时转出原确认的其他综合收益 429,338.77 元；本公司 2009 年度实施的股权激励计划由于业绩考核指标不能达成，该激励计划确认终止实施，冲回 2009 年确认的费用 150,000.00 元。

同一控制下企业合并增加期初净资产项目的本期减少数是本期转让同一控制下企业合并形成的子公司的股权，转出原确认的资本公积。

5.34 专项储备

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
安全生产费	8,680,725.13			8,680,725.13
合计	8,680,725.13			8,680,725.13

5.35 盈余公积

项目	年初账面余额	本期增加数	本期减少数	期末账面余额
法定盈余公积	167,234,841.07	6,833,240.34		174,068,081.41
任意盈余公积	654,322.92			654,322.92
合计	167,889,163.99	6,833,240.34		174,722,404.33

法定盈余公积增加数系按母公司本期净利润 10%计提法定盈余公积。

5.36 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年期末未分配利润	648,617,583.94	

项目	金额	提取或分配比例
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	648,617,583.94	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	200,521,910.84	
减：提取法定盈余公积	6,833,240.34	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	67,357,692.93	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	774,948,561.51	

2010年5月5日召开的2009年度股东大会通过决议，以2009年12月31日股份总数1,347,153,859股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利0.5元（含税），共分配现金股利67,357,692.93元，相应减少未分配利润。

5.37 营业收入

5.37.1 营业收入明细表如下：

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,955,113,701.93	888,350,810.22
其中：主营业务收入	1,924,892,758.86	855,596,782.51
其他业务收入	30,220,943.07	32,754,027.71
营业成本	1,374,033,426.89	380,758,585.80
其中：主营业务成本	1,361,638,479.19	377,163,411.38
其他业务支出	12,394,947.70	3,595,174.42

营业收入、营业成本的本期发生额较上期分别增加120.08%、260.87%，主要原因是芜湖“名流印象”、沈阳“名流印象”开盘结算收入。

5.37.2 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,921,018,747.50	1,358,794,164.73	842,745,676.20	366,988,446.80
商品砼			12,851,106.31	10,174,964.58
物业服务	3,874,011.36	2,844,314.46		
合计	1,924,892,758.86	1,361,638,479.19	855,596,782.51	377,163,411.38

5.37.3 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售商品房收入	1,921,018,747.50	1,358,794,164.73	468,760,308.66	273,660,909.77
商品砼			12,851,106.31	10,174,964.58

土地一级开发			373,985,367.54	93,327,537.03
物业服务	3,874,011.36	2,844,314.46		
合计	1,924,892,758.86	1,361,638,479.19	855,596,782.51	377,163,411.38

5.37.4 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	2,955,223.00	1,314,802.14	26,807,136.00	7,658,676.30
湖北	786,137,920.27	558,080,744.33	524,382,671.85	203,043,040.68
广东	310,359,218.71	222,809,959.21	195,945,864.00	131,942,497.64
西安	21,572,444.38	18,998,266.28	108,461,110.66	34,519,196.76
安徽	311,901,865.50	197,712,402.08		
沈阳	491,966,087.00	362,722,305.15		
合计	1,924,892,758.86	1,361,638,479.19	855,596,782.51	377,163,411.38

5.37.5 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人	9,468,048.00	0.48
自然人	8,652,427.00	0.44
自然人	5,693,076.00	0.29
杭州乐荣电线电器有限公司	4,990,283.00	0.26
自然人	4,710,336.00	0.24

5.38 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	109,342,186.88	55,115,801.56	按应税收入的 3%、5%
城建税	7,604,491.44	3,972,219.43	按流转税的 7%
教育费附加	3,280,278.62	1,704,728.54	按流转税的 3%
地方教育发展费		746,904.47	按应税收入的 0.1%
堤防费	865,575.56	815,753.62	按应税收入的 0.1%
水利基金	18,298.84	34,612.90	按应税收入的 0.08%
土地增值税	29,467,376.55	23,756,476.73	按增值额的 30%-60%
平抑基金	811,660.63	484,954.49	按应税收入的 0.1%
资源税	122,810.76	89,073.07	按应税收入的 0.125%
个人所得税(工程)	392,994.47	285,033.83	按应税收入的 0.4%
物价调节费		51,640.34	按应税收入的 0.1%
堤围费	310,567.12		
其他	39,716.18	406,324.09	
合计	152,255,957.05	87,463,523.07	

本期发生额较上期增加 74.08%，主要原因是收入增加。

5.39 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,277,035.14	5,958,105.21
广告宣传费	24,434,432.30	10,725,925.80
营销推广费	15,535,898.16	1,314,039.80
其他费用	8,059,383.26	6,926,001.88
合计	60,306,748.86	24,924,072.69

本期发生额较上期增加 141.96%，主要原因是广告费、营销推广费增加。

5.40 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	42,223,732.20	40,221,644.23
行政经费	21,870,519.47	14,247,210.33
税金及规费	9,350,184.01	5,330,919.92
折旧及摊销	7,348,208.53	6,149,222.30
其他费用	8,294,273.33	5,349,165.51
合计	89,086,917.54	71,298,162.29

5.41 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	75,134,079.72	28,974,327.96
减：利息收入	7,254,684.20	4,387,443.60
加：汇兑损失	88,213.77	163,800.00
减：汇兑收益		
手续费	919,607.14	744,208.43
合计	68,887,216.43	25,494,892.79

本期发生额较上期增加 170.20%，主要原因是本期借款增加。

5.42 资产减值损失

类别	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,301,105.23	16,126,197.36
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		

类别	本期发生额	上期发生额
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-1,301,105.23	16,126,197.36

本期发生额较上期较少 108.07%，主要原因是其他应收款收回。

5.43 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	20,000.00	25,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	15,158,396.16	16,925,363.56
处置长期股权投资产生的投资收益	41,285,426.21	65,669,812.30
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		
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		
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		
合计	56,463,822.37	82,620,175.86

处置长期股权投资产生的投资收益主要是本期转让华远地产股份有限公司的 1,107.13 万股股票的转让收益。

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
华远地产股份有限公司	15,160,033.31	16,925,419.39	注 1

本表仅列示投资收益占利润总额 5%以上的投资单位。

注 1：本期投资收益减少的原因是对华远地产股份有限公司的持股比例减少所致。

5.44 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	23,628.22	63,672.00
其中：固定资产处置利得	23,628.22	63,672.00
其他	2,496,810.70	2,242,006.08
合计	2,520,438.92	2,305,678.08

其他项目中含子公司中工建设有限公司本期收到企业扶持发展基金 60 万元。

5.45 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

1、非流动资产处置损失合计	101,054.34	52,400.02
其中：固定资产处置损失	101,054.34	52,400.02
2、对外捐赠支出	1,293,000.00	2,415,000.00
3、赔偿、违约、罚款支出	1,681,579.22	2,581.72
4、其他	9,285.86	56,138.60
合计	3,084,919.42	2,526,120.34

5.46 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	92,667,946.91	96,867,660.68
递延所得税费用	-25,059,624.38	-12,231,615.07
合计	67,608,322.53	84,636,045.61

5.47 净资产收益率和每股收益的计算过程

5.47.1 加权平均净资产收益率

项目	序号	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	a	200,521,910.84	280,164,872.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	b	160,081,961.08	214,567,442.08
归属于公司普通股股东的期初净资产	c	4,922,427,934.82	4,685,265,377.52
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	d		
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	e	67,357,692.93	26,943,077.18
报告月份数	f	12	12
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	g		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	h	6	6
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	i	-1,781,399.19	-16,059,237.56
其中：收购中工建设有限公司少数股权	i.1		-511,574.26
收购北京浩达天地置业有限公司少数股权	i.2		-22,594,000.00
收购沈阳幸福置业有限公司少数股东股权	i.3	2,737.48	
股份支付	i.4	-150,000.00	150,000.00
权益法确定华远地产股份有限公司资本公积变动	i.5	-51,338.77	1,476,000.00
转让湖北现代基业商品砼有限公司股权	i.6	-1,582,797.90	
计提安全经费	i.7		5,420,336.70
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	j		
其中：收购中工建设有限公司少数股权	j.1		9
收购北京浩达天地置业有限公司少数股权	j.2		6
收购沈阳幸福置业有限公司少数股权	j.3	5	
股份支付	j.4		
权益法确定华远地产股份有限公司资本公积变动	j.5	6	
转让湖北现代基业商品砼有限公司股权	j.6	11	
计提安全经费	j.7		

项目	序号	本期发生额	上期发生额
加权平均净资产收益率	$l=a/(c+a\div 2+d\times g\div f-e\times h\div f\pm i\times j\div f)$	4.02%	5.83%
	$m=b/(c+a\div 2+d\times g\div f-e\times h\div f\pm i\times j\div f)$	3.21%	4.47%

5.47.2 基本每股收益

项目	序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数	a	1,347,153,859.00	1,347,153,859.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的加权平均股份数	b	1,212,438,473.00	1,212,438,473.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d		
报告期月份数	e	12	12
报告期因回购等减少股份数	f		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g		
报告期缩股数	h		
发行在外的普通股加权平均数	$i=a+b+c\times d\div e-f\times g\div e-h$	2,559,592,332.00	2,559,592,332.00
归属于公司普通股股东的净利润	j	200,521,910.84	280,164,872.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	k	160,081,961.08	214,567,442.08
基本每股收益	$l=j\div i$	0.08	0.11
	$m=k\div i$	0.06	0.08

5.47.3 稀释每股收益

2009 年、2010 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

5.48 其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-51,338.77	1,476,000.00
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-51,338.77	1,476,000.00
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		

减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	-51,338.77	1,476,000.00

上述其他综合收益是本公司对华远地产股份有限公司的投资按权益法核算，该公司 2010 年度其他综合收益增加 1,000 万元，按持股比例享有的权益 378,000.00 元，出售华远地产股份有限公司股票，同时转出原确认的其他综合收益 429,338.77 元，共计影响 -51,338.77 元。

5.49 现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 929,427,986.65 元，其中主要项目及金额如下：

主要项目	金额
收回保证金	466,449,851.49
与相关单位往来	267,959,133.22
代收款项	24,005,996.21
合计	758,414,980.92

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 1,208,988,324.93 元，其中主要项目及金额如下：

主要项目	金额
支付保证金、押金	681,682,849.43
与相关单位往来	357,237,035.71
期间费用	76,997,708.92
合计	1,115,917,594.06

(3) 现金流量表补充资料

补充资料：	2010 年度	2009 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	200,135,559.73	280,049,064.21

加:计提的资产减值准备	-1,301,105.23	16,126,197.36
固定资产折旧	16,865,449.73	13,385,791.49
无形资产的摊销	284,182.10	186,026.79
长期待摊费用的摊销	802,398.64	711,126.21
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失(减:收益)	44,523.14	-57,341.81
固定资产报废损失	32,902.98	46,069.83
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用	75,134,079.72	29,138,127.96
投资损失(减:收益)	-56,463,822.37	-82,620,175.86
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-25,059,624.38	-12,231,615.07
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(减:增加)	-444,959,281.67	-370,582,680.55
经营性应收项目的减少(减:增加)	-881,610,919.43	49,828,924.59
经营性应付项目的增加(减:减少)	878,945,317.19	-321,039,772.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-237,150,339.84	-397,060,257.16
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
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增加情况:		
货币资金的期末余额	1,912,591,517.77	2,503,339,741.98
减:货币资金的期初余额	2,503,339,741.98	1,045,662,437.48
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	-590,748,224.21	1,457,677,304.50

(4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		153,592,504.75
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		140,000,000.00
减:子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		1,030,260.87
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		138,969,739.13
4. 取得子公司的净资产		25,596,506.17
流动资产		170,422,045.26
非流动资产		179,236,203.91
流动负债		324,061,743.00
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	48,000,000.00	

2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	48,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	6,642,750.31	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	41,357,249.69	
4. 处置子公司的净资产	49,951,393.01	
流动资产	44,436,630.00	
非流动资产	12,287,659.65	
流动负债	6,772,896.64	
非流动负债		

(5) 披露现金和现金等价物

项目	本期余额	上期余额
一、现金	1,912,591,517.77	2,503,339,741.98
其中：库存现金	1,443,095.98	1,494,994.21
可随时用于支付的银行存款	1,911,148,421.79	2,501,844,747.77
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,912,591,517.77	2,503,339,741.98
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

6、关联方关系及其交易

6.1 本企业的母公司情况

本公司的母公司为名流投资集团有限公司。

母公司对本公司的持股比例和表决权比例均为 15.58%。本公司的最终控制方为自然人刘道明先生，北京温尔馨物业管理有限责任公司持有名流投资集团有限公司 60%股权，刘道明持有北京温尔馨物业管理有限责任公司 66.67%股权。

本企业的母公司情况的说明：

工商登记类型：有限公司

注册地址：深圳市福田区上步南路国企大厦永辉楼 14B

注册资本：5000 万元

法定代表人：刘道明

经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、投资管理、信息咨询（不含限制项目）。

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
刘道明	最终实际控制人								是	
北京温尔馨物业管理有限责任公司	控股股东的母公司	有限责任	中国·北京	刘道明	物业管理	3,000 万元				10268349-8
名流投资集团有限公司	控股股东	有限责任	中国·深圳	刘道明	实业投资	5,000 万元	15.58	15.58		10001959-3

6.2 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
1、北京名流未来置业有限公司	子公司	有限责任	中国·北京	刘道明	房地产开发及销售	5,000.00	100	100	72261633-3
2、北京浩达天地置业有限公司	子公司	有限责任	中国·北京	熊晟楼	房地产开发及销售	27,202.00	100	100	74890551-2
3、北京名流幸福置业有限公司	子公司	有限责任	中国·北京	熊晟楼	房地产开发及销售	5000.00	100	100	55137839-2
4、武汉名流地产有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	熊晟楼	房地产开发及销售	50,000.00	100	100	74478692-3
5、名流置业武汉有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	熊晟楼	房地产开发及销售	90,000.00	55.25	55.25	55196178-0

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
6、西安名流置业有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	肖新才	房地产开发及销售	12,000.00	100	100	67892009-7
7、陕西名流置业有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	熊晟楼	房地产开发及销售	20,000.00	100	100	56147733-5
8、惠州名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	熊晟楼	房地产开发及销售	20,000.00	100	100	77834985-2
9、惠州名流实业投资有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	熊晟楼	房地产开发及销售	30,000.00	100	100	77834985-2
10、芜湖名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	熊晟楼	房地产开发经营	40,000.00	100	100	77283541-1
11、芜湖名流商业管理有限公司	孙公司	有限责任	安徽·芜湖	赵全民	商业运营管理、市场招商服务	500.00	100	100	79318688-7
12、博罗名流置业有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	熊晟楼	房地产开发经营	10,000.00	100	100	78389004-5
13、博罗名流实业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	熊晟楼	房地产开发经营	30,000.00	100	100	78389004-5
14、洪湖市名流工业贸易有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	熊晟楼	通用机械、五金交电销售、房屋租赁	1,000.00	100	100	66620696-1
15、合肥名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	熊晟楼	房地产开发经营	20,000.00	100	100	66620696-1
16、中工建设有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	熊晟楼	房屋建筑工程施工	10,000.00	100	100	73911756-5
17、沈阳中工建设有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	周建刚	房屋建筑工程施工	2,600.00	100	100	55996032-8
18、芜湖中工建设有限公司	孙公司	有限责任	安徽·芜湖	周建刚	房屋建筑工程施工	200.00	100	100	56340523-9
19、重庆东方豪富房地产开发有限公司	子公司	有限责任	中国·重庆	熊晟楼	普通住宅开发及销售	40,000.00	100	100	77818497-1
20、重庆名流置业有限公司	子公司	有限责任	中国·重庆	熊晟楼	房地产开发经营	20,000.00	100	100	56560865-4
21、沈阳印象名流置业有限公司	子公司	有限责任	辽宁·沈阳	熊晟楼	房地产开发、物业管理	22,628.86	100	100	79318688-7
22、沈阳幸福置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	熊晟楼	房地产开发经营	41,802.36	100	100	77834985-2
23、安徽东磁投资有限公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	熊晟楼	房地产开发经营	30,000.00	100	100	74890551-2
24、合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	熊晟楼	体育管理	50.00	100	100	69249489-9
25、东莞名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·东莞	熊晟楼	房地产开发经营	30,000.00	100	100	69249489-9
26、深圳名流置业有限公司	子公司	有限责任	中国·深圳	熊晟楼	房地产开发经营	10,000.00	100	100	55211503-3
27、武汉名流幸福物业服务服务有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	肖新才	物业管理服务	500.00	100	100	55502837-3
28、合肥名流幸福物业服务服务有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	张志高	物业管理服务	300.00	100	100	55921417-3
29、西安名流幸福物业服务服务有限公司	孙公司	有限责任	陕西·西安	张志高	物业管理服务	50.00	100	100	55698904-5

6.3 本企业的合营和联营企业情况

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(%)	关联关系	组织机构代码
华远地产股份有限公司	股份有限公司	湖北省潜江市湖滨路 21 号	任志强	房地产开发与经营	97,266.14	3.78	3.78	联营企业	18367213-2
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	有限责任	广东·惠州	宫继展	开发建设农业旅游景点	824.00	34.32	34.32	联营企业	70816879-X

惠州市冠盈实业有限公司	有限责任	博罗县罗阳镇人民路天第花 G 型二楼	熊晟楼	房地产开发与经营	90.00	90.00	900	联营企业	76731598-0
惠州市大田水乡投资有限公司	有限责任	博罗县罗阳镇商业东街段信合大厦 12 楼	熊晟楼	房地产开发与经营	1,000.00	9000	90.00	联营企业	79466318-X

6.4 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
北京国财创业投资有限公司	本公司第二大股东	74231042-X
海南洋浦众森科技投资有限公司	本公司第三大股东	73582687-4
湖北美标汽车制冷系统有限公司	同一控股股东	74463696-8
湖北名流累托石科技股份有限公司	同一控股股东	72202229-5
湖北钟祥名流累托石开发有限公司	同一控股股东	71464108-8
潜江华明电力有限公司	同一控股股东	77392429-9
海南名流置业发展有限公司	同一实际控制人	28409947-8
信阳中远房地产开发有限公司	实际控制人之弟持 43% 出资	76782194-7

6.5 关联交易情况

6.5.1 担保

子公司武汉名流地产有限公司向荆州市商业银行银海支行借款 10,000 万元，借款期限为 2010 年 8 月 18 日至 2013 年 8 月 18 日，该借款分期偿还，其中：2011 年偿还 1,000 万元，2012 年还款 2,500 万元，2013 年偿还 6,500 万元。该笔借款由本公司第一大股东名流投资集团有限公司以其持有的本公司股份 5,000 万股提供质押担保。

子公司中工建设有限公司向兴业银行武汉分行借款 6,000 万元，借款期限为 2010 年 8 月 17 日至 2011 年 8 月 16 日。该借款由由本公司第一大股东名流投资集团有限公司以其持有的本公司股份 4,500 万股提供质押担保。

子公司名流置业武汉有限公司向山东省国际信托有限公司融资 40,500 万元，融资期限为 2010 年 9 月 30 日至 2012 年 9 月 30 日。该融资由本公司实际控制人刘道明先生和本公司提供连带责任保证，同时，以本公司持有子公司名流置业武汉有限公司 55.25% 的股权质押担保，并承诺子公司名流置业武汉有限公司将来取得的“邓甲村”城中村改造项目国有土地使用权作抵押担保。

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司为子公司提供保证担保情况如下：

被担保单位	担保单位	贷款金融机构	担保额	借款余额	借款到期日
名流置业武汉有限公司	本公司	山东省国际信托有限公司	405,000,000.00	405,000,000.00	2012.9.30
中工建设有限公司	本公司	中国银行武汉洪山支行	60,000,000.00	60,000,000.00	2011.5.31
沈阳印象名流置业有限公司	本公司	盛京银行中山支行	190,000,000.00	143,000,000.00	2011.5.18
惠州名流置业有限公司	本公司	浦发银行惠州支行	34,000,000.00	30,000,000.00	2012.3.24
合计			689,000,000.00	638,000,000.00	

上述沈阳印象名流置业有限公司的原借款本金为 19,000 万元，本期偿还 4,700 万元，借款余额为 14,300 万元。

6.5.2 关联方资金拆借

1、2010 年 2 月 11 日，子公司沈阳印象名流置业有限公司与北京国财创业投资有限公司签署借款协议，北京国财创业投资有限公司将其向盛京银行股份有限公司沈阳市中山支行借款 31,000 万元（借款期限 2010 年 2 月 11 日至 2011 年 2 月 10 日，借款年利率 5.94%）以同等利率和按相同期限全部借给沈阳印象名流置业有限公司使用。

2、本期子公司沈阳印象名流置业有限公司偿还了 2009 年 2 月 4 日向北京国财创业投资有限公司的借款 24,000 万元、2008 年 3 月 11 日向名流投资集团有限公司的借款 26000 万元。

6.5.3 其他关联交易

子公司北京名流未来置业有限公司将其拥有的名流花园公建设施委托北京温尔馨物业管理有限公司管理，按每年 50 万元向北京温尔馨物业管理有限公司收取管理费用。本期收取管理费用 50 万元。

6.5.4 关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	刘道尧		2,113,926.20
其他应付款	北京国财创业投资有限公司	310,000,000.00	240,000,000.00
长期应付款	名流投资集团有限公司		260,000,000.00

刘道尧系本公司实际控制人之兄。

7、股份支付

2009 年 12 月 28 日，本公司 2009 年第四次临时股东大会审议通过了《A 股股票期权激励计划（修订稿）》，2009 年 12 月 29 日，公司第五届董事会第二十六次会议于审议通过了《关于确定公司 A 股股票期权激励计划授予日的议案》，确定公司股票期权激励计划授予日为 2009 年 12 月 30 日，公司拟授予激励对象 20,000,000 份股票期权，每份股票期权拥有在行权有效期内以行权价格和行权条件购买一股本公司股票的权利。根据规定：股票期权行权限制期（2010 年至 2014 年）内，各年度归属于母公司所有者的净利润及扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润均不低于授予日前最近三个会计年度的平均水平且不为负。2010 年的经营业绩未能达到行权条件。因此，公司股权激励计划已不具备继续实施条件。经公司第五届董事会第四十五次会议审议通过，决定

终止 A 股股票期权激励计划（修订稿），该事项将提交公司股东大会审议。

8、或有事项

8.1 抵押担保情况

2010 年 1 月 19 日，子公司沈阳印象名流置业有限公司向盛京银行股份有限公司沈阳市中山支行借款 19,000 万元，借款期限为 2010 年 1 月 19 日至 2011 年 5 月 18 日。以其拥有的国有土地使用权 80,892 平方米以及面积为 39,056.52 平方米的地上在建项目作抵押物进行担保。上述借款已归还 4,700 万元，期末借款余额为 14,300 万元。

2009 年 5 月 31 日，子公司芜湖名流置业有限公司向交通银行芜湖分行借款 25,000 万元，借款期限为 2009 年 5 月 31 日至 2011 年 5 月 31 日，分期还款，其中：2010 年偿还 10,000 万元，2011 年偿还 15,000 万元，以其拥有的国有土地使用权 34,830 平方米为抵押物作借款担保。上述借款已归还 10,000 万元，期末借款余额为 15,000 万元。

2010 年 12 月 29 日，子公司芜湖名流置业有限公司与交通银行芜湖分行签署借款合同，合同约定借款金额 20,000 万元，截止本期末，在此合同项下借款 4,000 万元，该项借款的抵押物为 43,316.83 平方米的投资性房地产中的主力百货店房产。

2009 年 8 月 19 日，子公司惠州名流置业有限公司与工行惠州江南支行签署《最高额抵押合同》，该公司用在建项目名流印象二期部分楼盘作抵押物担保借款 8,000 万元，借款期限为 2009 年 8 月 28 日至 2012 年 8 月 15 日。本期末借款余额为 2,167 万元，

子公司名流置业武汉有限公司向山东省国际信托有限公司融资 40,500 万元，融资期限为 2010 年 9 月 30 日至 2012 年 9 月 30 日。该融资由本公司实际控制人刘道明先生和本公司提供连带责任保证，同时，以本公司持有子公司名流置业武汉有限公司 55.25%（账面价值 50,000 万元）的股权质押担保，并承诺子公司名流置业武汉有限公司将来取得的“邓甲村”城中村改造项目国有土地使用权作抵押担保。

根据本公司与债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签署的《土地使用权抵押协议》，本公司用全资子公司的土地使用权作抵押物于 2009 年 11 月 3 日公开发行公司债券 180,000 万元，抵押期限为债权存续期。具体抵押情况如下：

资产拥有单位	股权及土地使用权证号	面积(平方米)或股数（万股）
博罗名流实业有限公司	博府国用（2009）第 130114 号	216,900.00
博罗名流实业有限公司	博府国用（2009）第 10115 号	280,100.00
重庆东方豪富房地产开发有限公司	101 房地证 D2008 字第 13 号	40,795.00

沈阳印象名流置业有限公司	沈南国用（2009）第 031 号	121,410.20
合肥名流置业有限公司	肥西国用（2009）第 2627 号	272,801.36
合肥名流置业有限公司	肥西国用（2009）第 2626 号	233,201.17
惠州名流置业有限公司	惠府国用（2006）第 13021300058 号	65,790.00
武汉名流地产有限公司	黄陂国用（2008）第 203-1 号	55,446.35
武汉名流地产有限公司	黄陂国用（2008）第 203-2 号	88,556.40
武汉名流地产有限公司	黄陂国用（2008）第 203-3 号	59,571.45
上述子公司的土地使用权小计		1,434,571.93
名流置业集团股份有限公司	对华远地产的股权	3,150

截止 2010 年 12 月 31 日，上述土地使用权或股权的抵押登记手续已办理完毕。

8.2 保证担保情况

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司为子公司提供的保证担保情况如下：

被担保单位	担保单位	贷款金融机构	担保额	借款余额	借款到期日
名流置业武汉有限公司	本公司	山东省国际信托有限公司	405,000,000.00	405,000,000.00	2012.9.30
中工建设有限公司	本公司	中国银行武汉洪山支行	60,000,000.00	60,000,000.00	2011.5.31
沈阳印象名流置业有限公司	本公司	盛京银行中山支行	190,000,000.00	143,000,000.00	2011.5.18
惠州名流置业有限公司	本公司	浦发银行惠州支行	34,000,000.00	30,000,000.00	2012.3.24
合计			689,000,000.00	638,000,000.00	

8.3 其他担保情况

按房地产经营惯例房地产开发企业为商品房承购人提供连带责任担保。截止 2010 年 12 月 31 日，本公司的房地产类子公司为商品房承购人提供阶段性保证的担保额合计为人民币 91,543.66 万元，其中：用于商品房承购人按揭贷款提供阶段性保证的保证金金额为 1027.53 万元。

9、承诺事项

截止2010年12月31日，本公司已签定获取土地合同但尚未支付的资本项目支出共计人民币262,247.14万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下（单位:万元）：

项目	合同金额	已付金额	未付金额
邓甲村“城中村”综合改造项目	141,858.00	35,344.60	106,513.40
鸚鵡村“城中村”综合改造项目	54,920.18	7,600.00	47,320.18
新湖村“城中村”综合改造项目	47,835.00	1,590.00	46,245.00
东莞凤岗项目	35,540.00	24,531.44	11,008.56
西安曲江项目	101,160.00	50,000.00	51,160.00
合计	381,313.18	119,066.04	262,247.14

10、资产负债表日后事项中的非调整事项

根据《公司法》和公司章程规定，本公司于2011年4月16日召开的第五届董事会第四十五次会议表决通过了2010年度利润分配预案，该预案的主要内容为：由于公司目前正处于快速发展阶段，公司在经营中需要不断加大投入，为促进公司更好更快的发展，从公司发展和股东长远利益出发，公司2010年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。该预案尚需提交公司股东大会审议表决。

11、其他重要事项

(1) 经2010年3月16日召开的第五届董事会第二十九次会议审议通过，本公司与西安曲江新区管理委员会（以下简称“曲江管委会”）签署《合作协议》，由曲江管委会为本公司在西安市曲江新区寻找符合要求的土地资源进行储备。协议约定，目标地块土地面积约281亩，容积率约2.5-3.5。上述地块将在约定时间内以每亩360万元的单价挂牌出让给本公司。截止2010年12月31日，本公司已支付诚意金50,000万元。

(2) 经2010年3月25日召开的第五届董事会第三十次会议审议通过，本公司与武汉鹦鹉沔盛投资有限公司（以下简称“鹦鹉沔盛”）签订意向性协议，由鹦鹉沔盛与本公司共同合作参与鹦鹉村“城中村”改造项目，本项目开发及还建捆绑用地面积约11.26万m²，根据测算，计容建筑总面积约40.05万m²，其中：可销售建筑面积约27.35万m²，还建建筑面积约12.70万m²。

(3) 经2010年9月17日召开的第五届董事会第三十七次会议审议通过，本公司全资子公司名流置业武汉有限公司（以下简称“名流武汉”）与山东省国际信托有限公司（以下简称“山东信托”）签订《增资扩股协议》，山东信托以“名流武汉股权投资集合资金信托计划”项下的信托资金对名流武汉增资扩股。山东信托本次实际投入名流武汉人民币40,500万元。增资后，名流武汉注册资金由人民币50,000万元增加到90,500万元，本公司占名流武汉股权比例为55.25%，山东信托占名流武汉股权比例为44.75%。

本公司全资子公司武汉名流地产有限公司（以下简称“武汉地产”）与山东信托签订《股权收购协议》。山东信托持股期限为两年，山东信托授予武汉地产在山东信托持股期限内收购其持有的名流武汉股权的选择权。如武汉地产行使该选择权收购名流武汉的股权，应向山东信托支付选择权对价款和股权收购款。

根据上述约定及《企业会计准则第37号—金融工具列报》的规定，本公司将山东信托对名流武汉的增资款作长期借款处理。

(4) 2010年9月，本公司与江岸区后湖街南湖村村民委员会（以下简称“南湖村委

会”)、武汉宏润实业有限公司(以下简称“宏润实业”)签订意向性协议,由新湖村委会、宏润实业与本公司共同合作参与新湖村“城中村”综合改造建设项目,本项目开发及还建用地面积约159亩(约106,000 m²)(具体面积以土地规划部门实测审批文件为准,新湖村和邻村的交界以规划部门的图纸标注为准),其中开发用地净用地面积为74,700 m²,开发用地容积率在3.5—4.2之间;还建和产业用地净用地面积为31,300 m²,各方将共同努力促成以上开发用地净用地面积数据和容积率的落实,促成开发用地净用地面积和还建、产业用地面积不低于以上数据,促成开发用地容积率在以上区间。

12、母公司财务报表主要项目注释

12.1 应收账款

12.1.1 分类:

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	3,230,000.00	100	161,500.00	5				
关联及其他组合								
组合小计	3,230,000.00	100	161,500.00	5				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	3,230,000.00	100	161,500.00	5				

应收账款种类的说明：见附注 2.11.3。

应收账款期末数主要是应收房款增加所致。

本公司无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

本公司无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

12.1.2 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	期末数				年初数			
	余额	比例 %	坏账准备	计提比例%	余额	比例 %	坏账准备	计提比例%
1 年以内	3,230,000.00	100	161,500.00	5				
1 年至 2 年				10				
2 年至 3 年				15				
3 年以上				20-40				
合计	3,230,000.00	100	161,500.00					

12.1.3 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款情况

12.1.4 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况
本报告期应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上的股东单位欠款。

12.1.5 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	占应收账款总额的比例(%)
自然人	商品房承购人	1,850,000.00	2010 年	57.28
自然人	商品房承购人	600,000.00	2010 年	18.57
自然人	商品房承购人	410,000.00	2010 年	12.69
自然人	商品房承购人	370,000.00	2010 年	11.46
合计		3,230,000.00		100

12.1.6 应收关联方账款情况

本报告期无应收关联方账款的情况。

12.2 其他应收款

12.2.1 分类：

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	2,217,017.40	0.36	211,222.57	9.53	2,676,099.10	0.11	134,020.94	5.01
关联及其他组合	617,762,651.27	99.64			2,488,552,583.23	99.89		
组合小计	619,979,668.67	100.00	211,222.57	0.03	2,491,228,682.33	100.00	134,020.94	5.01
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	619,979,668.67	100	211,222.57	0.03	2,491,228,682.33	100	134,020.94	5.01

期末数较期初减少 75.12%，主要原因是收回子公司往来款。

12.2.2 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	期末账面余额			年初账面余额		
	余额	比例%	坏账准备	余额	比例%	坏账准备
1 年以内	213,300.40	9.62	10,665.02	2,671,779.40	99.84	133,588.97
1 年至 2 年	2,000,000.00	90.21	200,000.00	4,319.70	0.16	431.97
2 年至 3 年	3,717.00	0.17	557.55			
3 年以上						
合计	2,217,017.40	100	211,222.57	2,676,099.10	100	134,020.94

12.2.3 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款情况

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

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

12.2.5 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
重庆名流置业有限公司	本公司的子公司	237,970,000.00	1 年以内	38.38
重庆市土地和矿业权交易中心	非关联方	223,670,000.00	1 年以内	36.08
沈阳印象名流置业有限公司	本公司的子公司	32,680,042.73	1 年以内	5.27
博罗名流实业有限公司	本公司的子公司	31,623,573.84	1 年以内	5.10
东莞名流置业有限公司	本公司的子公司	20,128,154.18	1 年以内	3.25
合计		546,071,770.75		88.08

12.2.6 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
重庆名流置业有限公司	本公司的子公司	237,970,000.00	38.38
沈阳印象名流置业有限公司	本公司的子公司	32,680,042.73	5.27
博罗名流实业有限公司	本公司的子公司	31,623,573.84	5.10
东莞名流置业有限公司	本公司的子公司	20,128,154.18	3.25
深圳名流置业有限公司	本公司的子公司	8,630,000.00	1.39
陕西名流置业有限公司	本公司的子公司	1,370,833.33	0.22
芜湖名流置业有限公司	本公司的子公司	1,134,564.00	0.18
合肥名流置业有限公司	本公司的子公司	500,000.00	0.09
合计		334,037,168.08	53.88

12.3 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
惠州名流置业有限公司	成本法	200,752,240.00	200,752,240.00		200,752,240.00	100	100				
北京名流未来置业有限公司	成本法	232,347,409.64	232,347,409.64		232,347,409.64	100	100				45,000,000.00
武汉名流地产有限公司	成本法	500,000,000.00	460,000,000.00	40,000,000.00	500,000,000.00	100	100				
西安名流置业有限公司	成本法	113,600,000.00	113,600,000.00		113,600,000.00	94.67	94.67				
博罗名流实业有限公司	成本法	328,750,000.00	328,750,000.00		328,750,000.00	100	100				
芜湖名流置业有限公司	成本法	440,664,000.00	440,664,000.00		440,664,000.00	100	100				
合肥名流置业有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100	100				
惠州名流实业投资有限公司	成本法	308,009,458.00	250,000,000.00	58,009,458.00	308,009,458.00	100	100				
重庆东方豪富房地产开发有限公司	成本法	623,474,582.32	623,474,582.32		623,474,582.32	100	100				
沈阳印象名流置业有限公司	成本法	650,000,000.00	650,000,000.00		650,000,000.00	100	100				30,000,000.00
东莞名流置业有限公司	成本法	300,000,000.00	100,000,000.00	200,000,000.00	300,000,000.00	100	100				
安徽东磁投资有限公司	成本法	250,000,000.00	250,000,000.00		250,000,000.00	83.33	83.33				
深圳名流置业有限公司	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	100	100				
北京名流幸福置业有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100	100				
名流置业武汉有限公司	成本法	500,000,000.00		500,000,000.00	500,000,000.00	55.25	55.25				
武汉名流幸福物业服务有限公司	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	100	100				
陕西名流置业有限公司	成本法	200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00	100	100				
重庆名流置业有限公司	成本法	200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00	100	100				
北京浩达天地置业有限公司	成本法	294,614,000.00		294,614,000.00	294,614,000.00	100	100				
上海中油大港油品销售公司	成本法		5,000,000.00	-5,000,000.00	0.00						
华远地产股份有限公司	权益法	73,984,554.48	131,167,401.22	-25,332,776.61	105,834,624.61	3.78	3.78				
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	权益法	6,537,608.00	6,537,552.17	-17.15	6,537,535.02	34.32	34.32				
合计		5,577,733,852.44	3,992,293,185.35	1,617,290,664.24	5,609,583,849.59						75,000,000.00

本期增减变动中，对东莞名流置业有限公司增资 30,000 万元；武汉名流地产有限公司、惠州名流实业投资有限公司、北京浩达天地置业有限公司的变动数是受让股权；华远地产股份有限公司的变动的数是投资收益增加及出售股权；上海中油大港油品销售公司的变动数是出售股权；博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司的变动数是投资收益增加；其余公司的变动数是本期新设增加。

12.4 营业收入和营业成本

12.4.1 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入		
其中：主营业务收入	19,772,709.00	
其他业务收入	2,704,537.07	16,326,645.35
合计	22,477,246.07	16,326,645.35
营业成本		
其中：主营业务成本	17,802,084.17	
其他业务支出	1,320,408.40	1,188,328.93
合计	19,122,492.57	1,188,328.93

12.5 投资收益

12.5.1 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	75,000,000.00	150,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	15,160,016.16	16,925,363.56
处置长期股权投资产生的投资收益	39,655,965.59	65,669,812.30
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		
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		
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		
合计	129,815,981.75	232,595,175.86

处置长期股权投资产生的投资收益主要是本期转让华远地产股份有限公司的1,107.13 万股股票的转让收益。

12.5.2 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
武汉名流地产有限公司		150,000,000.00	
北京名流未来置业有限公司	45,000,000.00		
沈阳印象名流置业有限公司	30,000,000.00		
合计	75,000,000.00	150,000,000.00	

12.5.3 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
华远地产股份有限公司	15,160,033.31	16,925,419.39	注 1

本表仅列示投资收益占利润总额 5%以上的投资单位。

注 1：本期投资收益减少的原因是对华远地产股份有限公司的持股比例减少所致。

12.6 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	68,332,403.39	204,995,612.87
加:资产减值准备	238,701.63	70,999.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,197,662.12	2,021,262.22
无形资产摊销	191,321.58	150,820.15
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-18,489.06
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	66,736,004.37	21,222,727.75
投资损失（收益以“-”号填列）	-129,815,981.75	-232,595,175.86
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,970,985.76	-2,202,358.05
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）	17,926,222.31	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	411,276,597.01	-1,004,961,751.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	605,536,203.13	505,707,612.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,038,648,148.03	-505,608,740.37
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	626,540,238.93	1,198,602,574.49
减: 现金的期初余额	1,198,602,574.49	415,710,676.43
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	-572,062,335.56	782,891,898.06

13、补充资料

13.1 本年度非经常性损益明细表

非经常性损益项目	金额	说明
1、非流动性资产处置损益；	39,578,539.47	注 1
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；		
3、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；		
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	15,457,887.50	注 2
5、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；		
6、非货币性资产交换损益；		
7、委托他人投资或管理资产的损益；		
8、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；		
9、债务重组损益；		
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；		
11、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；		
12、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；		
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
14、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；		
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		
16、对外委托贷款取得的损益；		
17、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；		
18、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损益的影响；		
19、受托经营取得的托管费收入；		
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	-490,533.38	
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目；		
22、所得税影响额	-14,105,943.83	
合计	40,439,949.76	

注 1：主要是本公司本期转让华远地产股份有限公司股份 1,107.13 万股股票，转让收益 39,655,965.59 元。

注 2：主要是收取北京宣福房地产开发有限公司的资金占用费。

14、财务报表的批准

本年度财务报表已于 2011 年 4 月 16 日经公司董事会批准。

十一、备查文件

公司办公地点备有齐备、完整的备查文件，以供国家有关部门及股东查询。备查文件包括：

- （1）董事长亲笔签署的 2010 年年度报告正本；
- （2）载有法定代表人、财务负责人、会计经办人员签名并盖章的会计报表；
- （3）载有中审亚太会计师事务所有限公司盖章、注册会计师亲笔签字并盖章的审计报告正本；
- （4）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- （5）公司章程。

名流置业集团股份有限公司

董 事 会

董事长：刘道明

2011 年 4 月 16 日