

**华丽家族股份有限公司**

**600503**

**2009 年年度报告**

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	5
五、董事、监事和高级管理人员.....	9
六、公司治理结构.....	13
七、股东大会情况简介.....	17
八、董事会报告.....	18
九、监事会报告.....	25
十、重要事项.....	26
十一、财务会计报告.....	32
十二、备查文件目录.....	2

## 一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 立信会计事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	王伟林
主管会计工作负责人姓名	金鑫
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	邢海霞

公司负责人王伟林、主管会计工作负责人金鑫及会计机构负责人（会计主管人员）邢海霞声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

公司的法定中文名称	华丽家族股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	华丽家族
公司的法定英文名称	Deluxe Family Co., Ltd
公司的法定英文名称缩写	Deluxe Family
公司法定代表人	王伟林

### (二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	金鑫	李元
联系地址	上海市虹桥路 2272 号虹桥商务中心 3 楼 L 座	上海市虹桥路 2272 号虹桥商务中心 3 楼 L 座
电话	021-62376199	021-62376199
传真	021-62376089	021-62376089
电子信箱	dmb@deluxe-family.com	dmb@deluxe-family.com

### (三) 基本情况简介

注册地址	上海市卢湾区打浦路 1 号 D2-809 室
注册地址的邮政编码	200023
办公地址	上海市虹桥路 2272 号虹桥商务中心 3 楼 L 座
办公地址的邮政编码	200336
公司国际互联网网址	www.deluxe-family.com
电子信箱	dmb@deluxe-family.com

### (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点	上海市虹桥路 2272 号虹桥商务中心 3 楼 L 座
------------	-----------------------------

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A	上海证券交易所	华丽家族	600503	SST 新智

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1999 年 10 月 27 日
公司首次注册登记地点		福建福州市五一中路 57 号
首次变更	公司变更注册登记日期	2000 年 6 月 16 日
	公司变更注册登记地点	福建省福州市台江区长汀路 3 号
	企业法人营业执照注册号	35000010017171/1
	税务登记号码	350103158163838
再次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 6 月 18 日
	公司变更注册登记地点	上海市卢湾区打浦路 1 号 D2-809 室
	企业法人营业执照注册号	310000000094312
	税务登记号码	310103158163838
	组织机构代码	15816383-8
公司聘请的会计师事务所名称		立信会计事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		上海市南京东路 61 号 4 楼

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	102,672,653.48
利润总额	123,124,597.38
归属于上市公司股东的净利润	94,717,472.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	78,758,598.39
经营活动产生的现金流量净额	-526,977,016.08

(二) 境内外会计准则差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	94,717,472.73	204,870,785.81	1,112,951,334.28	1,028,233,861.55

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	94,717,472.73	204,870,785.81	1,112,951,334.28	1,028,233,861.55

(三) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-704.95	固定资产处置损失
计入当期损益的政府补助（与企业	20,797,623.20	公司、子公司上海南江绿化环

业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		保有限公司、上海天建建筑装饰工程有限公司和天津华地投资管理有限公司财政补助
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	577,247.50	为同一控制下合并子公司上海华丽家族商业投资管理有限公司产生
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-344,974.35	主要为公司捐赠华丽家族特困助学专项基金 500000.00 元和公司及各子公司个人所得税手续费返还
所得税影响额	-5,070,317.06	
合计	15,958,874.34	

(四) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
营业收入	80,099,000.06	820,710,905.00	-90.24	474,349,725.00
利润总额	123,124,597.38	344,890,684.16	-64.30	182,455,177.20
归属于上市公司股东的净利润	94,717,472.73	204,870,785.81	-53.77	103,268,829.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	78,758,598.39	199,280,083.53	-60.48	93,275,646.44
经营活动产生的现金流量净额	-526,977,016.08	-2,725,513.74	-19,234.96	141,133,492.06
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
总资产	3,914,420,238.38	2,757,415,831.98	41.96	2,703,955,347.47
所有者权益 (或股东权益)	1,112,951,334.28	1,028,233,861.55	8.24	715,823,165.14

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.18	0.42	-57.14	0.26
稀释每股收益 (元 / 股)	0.18	0.42	-57.14	0.26
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.15	0.41	-63.41	0.23
加权平均净资产收益率 (%)	8.81	23.04	减少 14.23 个百分点	15.04
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	7.35	22.65	减少 15.30 个百分点	13.45
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-1.00	-0.01	9,900.00	0.22
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	2.11	1.95	8.21	1.75

注：2008 年 3 月 26 日，中国证券监督管理委员会批复核准新智科技股份有限公司公司重大资产出售

暨定向发行股份吸收合并上海华丽家族(集团)有限公司方案，本次重大资产重组于 2008 年 5 月完成。

按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》及《企业会计准则讲解》2008 版中关于反向购买的处理原则，原新智科技股份有限公司作为吸收合并的法律主体，而上海华丽家族（集团）有限公司作为会计主体。所以，除特别注明外，本报告所用所有会计数据均有如下变更：本报告期初及以前年度会计数据均为原上海华丽家族（集团）有限公司期初及以前年度数据，报告期末数据以原新智科技股份有限公司账面留存的 11,000 万元现金及 11,000 万元净资产与原上海华丽家族（集团）有限公司财务数据相合并所得。

#### 四、股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
福建大乾数字信息有限公司	14,462,000	14,462,000			股权分置改革	2009年7月16日
张晓明	11,788,000	11,788,000			股权分置改革	2009年7月16日
湖南省信托投资有限责任公司	11,067,000	11,067,000			股权分置改革	2009年7月16日
王栋	8,050,000	8,050,000			股权分置改革	2009年7月16日
李少林	6,300,000	6,300,000			股权分置改革	2009年7月16日
合计	51,667,000	51,667,000			/	/

##### (二) 证券发行与上市情况

##### 1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A	2008年5月12日	8.59	40,335	2011年7月16日	40,335	
A	2008年7月14日		1,400	2008年7月16日	1,400	

2008年5月12日，公司向上海南江（集团）有限公司及一致行动人曾志锋、狄自中、金鑫和陈志坚发行共计 40335 万股股份，公司总股本变为 51335 万股。

2008年7月14日，公司实施股改承诺，向流通股股东每 10 股转增 3.5 股，共计转增股本 1400 万股，公司总股本变为 52735 万股。

##### 2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				13,018 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海南江(集团)有限公司	境内非国有法人	55.83	294,445,500		294,445,500	质押 103,400,000
曾志锋	境内自然人	7.88	41,535,067	766,700	40,335,000	质押 41,535,000
狄自中	境内自然人	7.65	40,335,000		40,335,000	质押 40,335,000
金鑫	境内自然人	3.98	20,967,597	527,090	20,167,500	质押 20,967,000
福建大乾数字信息有限公司	境内非国有法人	2.74	14,462,000		0	冻结 14,462,000
陈志坚	境内自然人	1.53	8,067,000		8,067,000	质押 7,163,000
王栋	境内自然人	1.53	8,050,000		0	冻结 8,050,000

李少林	境内自然人	1.19	6,300,000		0	冻结	6,300,000
泉州市闽发物业发展有限公司	境内非国有法人	1.09	5,733,000		5,733,000	冻结	5,733,000
招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选股票型证券投资基金	未知	1.01	5,349,134		0	未知	
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
福建大乾数字信息有限公司		14,462,000		人民币普通股		14,462,000	
王栋		8,050,000		人民币普通股		8,050,000	
李少林		6,300,000		人民币普通股		6,300,000	
招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选股票型证券投资基金		5,349,134		人民币普通股		5,349,134	
顾振民		2,663,285		人民币普通股		2,663,285	
太原市唐都大酒店有限公司		2,437,575		人民币普通股		2,437,575	
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)		1,900,000		人民币普通股		1,900,000	
姚伟		1,662,380		人民币普通股		1,662,380	
中国建设银行—诺德价值优势股票型证券投资基金		1,230,000		人民币普通股		1,230,000	
曾志锋		1,200,067		人民币普通股		1,200,067	
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司第一大股东上海南江（集团）有限公司与曾志锋为限售流通股一致行动人，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海南江（集团）有限公司	294,445,500	2011年7月16日		公司股权分置改革实施之日起36个月
2	曾志锋	40,335,000	2011年7月16日		公司股权分置改革实



			日	施之日起 36 个月
3	狄自中	40,335,000	2011 年 7 月 16 日	公司股权分置改革实施之日起 36 个月
4	金鑫	20,167,500	2011 年 7 月 16 日	公司股权分置改革实施之日起 36 个月
5	陈志坚	8,067,000	2011 年 7 月 16 日	公司股权分置改革实施之日起 36 个月
6	泉州市闽发物业发展有限公司	5,733,000		
7	陈大勇	4,900,000		
8	朱芳	4,550,000		
9	石狮融盛企业集团公司	3,150,000		
上述股东关联关系或一致行动人的说明			公司第一大股东上海南江（集团）有限公司与曾志锋、狄自中、金鑫和陈志坚为限售流通股一致行动人，公司未知以上其他有限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。第 6 至第 9 大限售流通股股东按照股权分置改革的有关规定，已可以上市流通，但该等股东至今未向公司董事会提出解除限售申请。	

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

南江集团成立于 1993 年 7 月 16 日，注册地址为上海市陆家浜路 1332 号 20 楼，取得上海市工商行政管理局核发的注册号为 3100002000419 的企业法人营业执照。南江集团注册资本 12,000 万元，法定代表人为王伟林，经营范围：实业投资、科技服务、投资管理、室内设计、物业管理、国内贸易（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

截至本报告期末，南江集团持有发行人 294,445,500 股有限售条件股份，持股比例为 55.83%。

王伟林是公司的实际控制人，王伟林先生持有南江集团 90% 的股权，刘雅娟女士持有南江集团 10% 的股权，王伟林先生为南江集团控股股东，王伟林、刘雅娟为夫妻关系。

王伟林，男，1962 年 3 月出生，大学学历。无永久境外居留权。身份证号码为：310102196203062411。1985 年 10 月至 1993 年 7 月任宝钢集团运输部干部、上海科威机电技术研究所主任；1993 年 7 月创办上海南江企业发展有限公司并任总经理，2006 年 1 月至今任南江集团董事长；1999 年 12 月-2008 年 4 月任上海华丽家族房地产开发有限公司、上海华丽家族（集团）有限公司董事长；2008 年 4 月-2008 年 7 月任新智科技董事长；2008 年 7 月至今任华丽家族股份有限公司董事长。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	上海南江（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	王伟林
成立日期	1993 年 7 月 16 日
注册资本	12,000
主要经营业务或管理活动	实业投资，科技服务，投资管理，室内设计，物业管理，国内贸易（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）

(3) 实际控制人情况

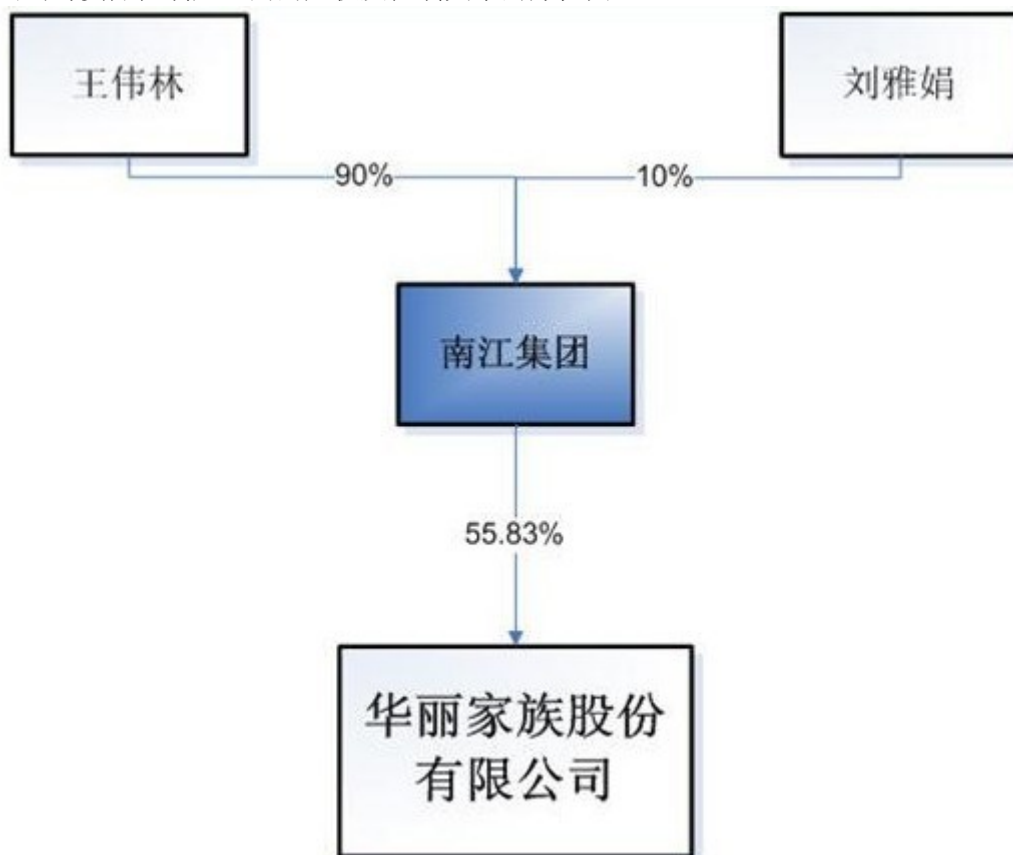
○ 自然人

姓名	王伟林
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	上海南江（集团）有限公司董事长、上海华丽家族（集团）有限公司董事长、新智科技股份有限公司董事长、华丽家族股份有限公司董事长

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	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报酬、津贴
王伟林	董事长	男	47	2008	2011	0	0		200	否

				年 4 月 18 日	年 4 月 17 日					
曾志锋	董事、 总裁	男	46	2008 年 4 月 18 日	2011 年 4 月 17 日	40,768,367	41,535,067	二级市场 增持	112	否
狄自中	董事、 副总裁	男	53	2008 年 4 月 18 日	2011 年 4 月 17 日	40,335,000	40,335,000		84	否
金鑫	董事、 副总裁、财 务总监、董 事会秘书	男	45	2008 年 4 月 18 日	2011 年 4 月 17 日	20,440,507	20,967,597	二级市场 增持	84	否
陈志坚	董事、 法务主任	男	54	2008 年 4 月 18 日	2011 年 4 月 17 日	8,067,000	8,067,000		10	是
陈伟恕	独立董 事	男	63	2008 年 4 月 18 日	2011 年 4 月 17 日	0	0		10	否
张军	独立董 事	男	46	2008 年 4 月 18 日	2011 年 4 月 17 日	0	0		10	否
张维宾	独立董 事	女	62	2008 年 4 月 18 日	2011 年 4 月 17 日	0	0		10	否
梁文辉	独立董 事	男	39	2008 年 4 月 18 日	2011 年 4 月 17 日	0	0		10	否
王坚忠	监事长	男	40	2008 年 4 月 18 日	2011 年 4 月 17 日	0	0		30	否
王伟年	监事	男	55	2008 年 4 月 18 日	2011 年 4 月 17 日	0	0		30	否
林全	监事	男	40	2007 年 4 月 7 日	2011 年 4 月 17 日	0	0		10	否
郑康瑞	副总裁	男	49	2009 年 10 月 14 日	2011 年 4 月 17 日	0	0		25.05	否
合计	/	/	/	/	/	109,610,874	110,904,664	/	625.05	/

王伟林：1999 年 12 月-2008 年 4 月上海华丽家族（集团）有限公司 董事长；2006 年 1 月-至今 上海南江（集团）有限公司 董事长、总裁；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司董事长；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 董事长

曾志锋：2000 年 1 月-2004 年 6 月 上海华丽家族房地产开发有限公司 董事；2004 年 6 月-2008 年 4 月 上海华丽家族（集团）有限公司 董事、总裁；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 董事、总裁；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 董事、总裁

狄自中：狄自中：1999 年-2004 年 6 月 上海华丽家族房地产开发有限公司董事、 副总裁；2004 年 6 月-2008 年 4 月 上海华丽家族（集团）有限公司董事、副总裁；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 董事、副总裁；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司董事、副总裁

金鑫：2001 年 5 月-2004 年 6 月 上海南江（集团）有限公司 财务总监；2004 年 6 月-2008 年 4 月 上海华丽家族（集团）有限公司 董事、副总裁、财务总监；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 董事、副总裁、财务总监、董事会秘书；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 董事、副总裁、财务总监、董事会秘书

陈志坚：2004 年 5 月-2008 年 4 月 上海华丽家族（集团）有限公司 董事、法务部主任；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 董事、法务部主任；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 董事、法务部主任；2006 年 3 月-至今 上海南江（集团）有限公司 监事

陈伟恕：2004 年-2006 年上海实业（集团）有限公司副董事长、党委副书记；上海上实（集团）有限公司董事长；上海实业发展股份有限公司董事长；2007 年迄今，退休，兼任浦东发展银行顾问；上海国际港务（集团）股份有限公司独立董事，上海世界观察研究院理事长，苏格兰皇家银行（中国）有限公司独立董事；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 独立董事；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 独立董事

张军：2003 年 4 月-至今 复旦大学中国经济研究中心主任 教授；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 独立董事；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 独立董事

张维宾：上海立信会计学院 教授 会计学系主任（至 2008 年 6 月）；上海立信会计学院 教授 立信会计研究院副院长（至今）；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 独立董事；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 独立董事

梁文辉：2003 年-2009 年 上海四维乐马律师事务所 合伙人；2009 年-至今 中伦律师事务所合伙人；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 独立董事；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 独立董事

王坚忠：2004 年-2008 年 4 月 上海华丽家族（集团）有限公司 财务部经理、董事长助理；2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技有限公司 董事长助理、监事会主席；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 董事长助理、监事会主席

王伟年：2003 年 5 月-至今 上海南江绿化环保有限公司 总经理 2008 年 4 月-2008 年 7 月 新智科技股份有限公司 职工监事；2008 年 7 月-至今 华丽家族股份有限公司 职工监事

林全：2002 年至 2008 年 6 月在新智科技股份有限公司工作，任网络信息部负责人；2008 年 7 月至今 华丽家族股份有限公司 监事

郑康瑞：历任上海上实置业有限公司董事总经理，上海瑞南置业有限公司副总经理，上海上实置业集团公司集团工程部负责人，上海铭源实业集团公司房地产业部总经理，上海中桥基建（集团）公司常务副总裁，上海南都置地有限公司常务副总经理，上海万科房地产有限公司副总经理，2009 年 10 月加入华丽家族股份有限公司

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王伟林	上海南江（集团）有限公司	董事长			否
陈志坚	上海南江（集团）有限公司	监事			否

王伟林是公司控股股东“上海南江（集团）有限公司”董事长，为公司的实际控制人。

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
曾志锋	苏州华丽家族置业投资有限公司	执行董事			否
	苏州地福房地产开发有限公司	执行董事			否
金鑫	上海地福投资有限公司	执行董事			否
	上海南江绿化环保有限公司	执行董事			否

	上海华丽家族商业投资有限公司	执行董事			否
陈伟恕	上海国际港务(集团)股份有限公司	独立董事			是
	上海世界观察研究院	理事长			否
	荷兰皇家银行(中国)有限公司	独立董事			是
张维宾	上海立信会计学院	会计研究院副院长			是
	上海益民商业股份有限公司	独立董事			是
	腾达建设集团股份有限公司	独立董事			是
	上海徐家汇商城股份有限公司	独立董事			是
	江苏新宁现代物流股份有限公司	独立董事			是
张军	复旦大学	中国经济研究中心主任			是
	腾达建设集团股份有限公司	独立董事			是
梁文辉	中伦律师事务所	合伙人			是
王伟年	上海南江绿化环保有限公司	总经理			是
王坚忠	天津华地投资管理有限公司	执行董事			否
陈志坚	上海白玉兰律师事务所	律师			是
王伟林	上海弘圣房地产开发有限公司	董事长			否
	上海长春藤房地产有限公司	董事长			否

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的薪酬由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案报董事会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司的实际经营业绩和具体岗位及个人贡献进行考评。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	本年度由于未完成公司年初制定的计划，全体高管年薪按额定额的 70% 发放；董事津贴仍然按年初确定额发放。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郑康瑞	副总裁	聘任	新聘

(五) 公司员工情况

在职员工总数	149
公司需承担费用的离退休职工人数	1
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
建筑工程	47
财务管理	11
销售、策划	18
企业管理	25
绿化	21
其他	27
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	5
本科	38
大专及其他	106

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

为了完善公司治理机制、加强内部控制建设，充分发挥董事会审计委员会在年报编制和信息披露工作方面的监督职能，公司制定并审议通过了《董事会审计委员会年报工作规程》和《防范控股股东及关联方占用公司资金制度》。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会有关法规的要求，结合公司实际情况，规范信息披露工作，不断完善公司的法人治理结构，规范公司运作，为公司治理水平提升奠定了良好的基础。具体情况如下：

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司在审议定向增发系列议案的 2009 年第一次临时股东大会采用了现场与网络投票相结合的方式，尽可能确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东不存在同业竞争关系，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司对截止 2009 年 12 月 31 日控股股东及其关联方占用资金等的事项进行了自查，公司不存在违规占用资金的情况。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设审计、提名、薪酬与考核和战略与决策四个专门委员会，专门委员

会成员全部由董事组成，其中审计、提名、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士，专门委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接，各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学决策提供强有力的支持。

4、关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司正逐步系统地建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

6、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《上海证券报》和《中国证券报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于投资者关系及相关利益者：为使公司以更加透明、公开、热情的态度通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作，公司接待了各类投资者到公司现场参观、考察。接待投资者及向投资者宣传、推介公司的具体情况，尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康地发展。

## （二）董事履行职责情况

### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王伟林		6	2	4			否
曾志锋		6	2	4			否
狄自中		6	2	4			否
金鑫		6	2	4			否
陈志坚		6	2	4			否
陈伟恕	是	6	2	4			否
张维宾	是	6	2	4			否
张军	是	6	1	4	1		否
梁文辉	是	6	2	3		1	否

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

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

### 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事制度》，独立董事职责具体如下：

一、独立董事除具有公司法和其他相关法律、法规及公司章程赋予董事的职权外，公司独立董事享有以下特别职权：

（一）重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

（二）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

（三）向董事会提请召开临时股东大会；

（四）提议召开董事会；

- (五) 独立聘请外部审计机构和咨询机构;
- (六) 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

二、独立董事应当对本公司重大事项发表独立意见:

- (一) 提名、任免董事;
- (二) 聘任或解聘高级管理人员;
- (三) 公司董事、高级管理人员的薪酬;
- (四) 本公司股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于本公司最近经审计净资产值的 5% 的借款或其他资金往来, 以及公司是否采取有效措施回收欠款;
- (五) 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项;
- (六) 公司章程规定的其他事项。

报告期内, 独立董事对公司高管聘任、聘任审计机构、资产出售、关联交易、非公开发行等事项均发表了独立意见, 很好地履行了独立董事职责。

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

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司自主经营, 自负盈亏, 与控股股东不存在同业竞争。公司拥有完整的决策机制、业务运营体系, 能够自主地进行日常经营与决策。		
人员方面独立完整情况	是	公司总裁、副总裁、董事会秘书、财务总监等高级管理人员和业务骨干均专职在本公司工作并领取薪酬。		
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系明晰, 资产独立于控股股东, 公司对其资产有完全的控制权与支配权, 不存在控股股东占用上市公司资产的情形。		
机构方面独立完整情况	是	公司机构设置独立, 各职能机构与控股股东机构完全分开, 也不存在隶属关系, 依法行使各自职能职权。		
财务方面独立完整情况	是	公司具有独立的财务核算部门, 独立的财务核算体系和财务管理制度, 能够独立作出财务决策。		



(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>公司根据《内部会计控制规范-基本规范(试行)》等有关法律和法规的要求,建立健全内部控制制度,并使之达到有效运行。公司的内部控制以基本管理制度为基础,下设业务制度、工作制度、部门职能、岗位职责等,基本管理制度包括股东大会会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、业务管理制度、内部控制规范、财务管理制度、人力资源管理规定等。这些制度已涵盖了公司运营的各层面和各环节,特别是房地产项目市场研发、规划报建、项目开发建设、销售等整个经营过程,形成了规范管理体系,使内部控制制度体系完整、层次分明。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>公司根据市场环境和企业实际需要加强了制度建设,公司及各子公司遵循公司统一的业务标准和操作要求,结合各自特点,制定了全面、系统、成文的政策、制度和程序。通过部门意见征集、高管会讨论、董事会讨论等程序,有计划、有步骤地推进制度工作,报告期内推出了《董事会审计委员会年报工作规程》、《防范控股股东及关联方占用公司资金制度》和《募集资金管理办法(修订稿)》等制度规范。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司已成立了专门的内控管理机构,并将审计部作为公司的常设机构,进一步强化风险管理的职能,通过及时检查和监督内部控制制度的运行情况,有效防范了经营决策及管理风险,确保了公司的规范运作和健康发展。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>公司的内部审计部门对公司及子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督,并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。当内部审计发现重大问题时,直接向董事会下设的审计委员会报告,并督促相应单位改进和完善,审计委员会则至少每个季度向董事会报告一次。同时,公司监事会按照监事会相关工作制度行使自己的权力,对董事会、高管进行必要的监督。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>董事会每年审查公司内部控制的自我评价报告,并提出健全和完善的意见,通过下设的审计委员会,定期听取公司各项制度和流程的执行情况,审计委员会定期组织公司内部审计机构对公司内部控制制度的执行情况进行检查。</p>
<p>与财务核算相关的内部控制制度的完善情况</p>	<p>针对公司下属子公司的现状,公司按照《会计法》、《企业会计准则》等有关规定,统一了子公司的会计核算方法,采用统一的会计政策和会计估计,健全了会计核算体系。 公司的会计管理内部控制完整、合理、有效;公司已建立涵盖所有业务环节的财务管理制度,具有较强的可操作性;公司已建立明确的资金审批权限等规定,已控制相关风险;公司各级会计人员具备相应的专业素质;公司的会计岗位设置贯</p>

	彻了“责任分离、相互制约”的原则；公司对重要会计业务和电算化操作制定和执行了明确的授权规定，并按期组织对账。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截至报告期末，公司未发现存在内部控制设计和执行方面的重大缺陷。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

目前，公司高管除郑康瑞外均持有公司股权并与公司大股东上海南江（集团）有限公司为限售股一致行动人，使得公司的发展和经理层的利益一致，极大地调动了经理层的积极性和创造性，有利于公司实现长期战略与目标。同时，公司通过年初制定的全年经营责任制，并确定各个业务部门和子公司当年的工作任务，在半年度及年底进行考核。本报告期内，各高管进行年度述职，公司针对各高管人员所分管的业务系统所实现的财务绩效目标、员工发展等方面进行综合业绩评估。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

华丽家族股份有限公司 2009 年度社会责任报告  
披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

根据公司《信息披露管理办法》规定，信息披露义务人或知情人因工作失职或违反本规定的，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，查明原因，依情节轻重追究当事人的责任。

截至报告期，公司未出现年报信息披露重大差错。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
华丽家族股份有限公司 2008 年度股东大会	2009 年 5 月 22 日	上海证券报、中国证券报	2009 年 5 月 23 日

华丽家族股份有限公司 2008 年度股东大会于 2009 年 5 月 22 日上午 10:00 在上海市松江区石湖荡镇三新公路 207 号公司会议室召开。出席会议的股东及股东授权委托代表共 9 人，代表 39659.1715 万股，占公司总股本的 75.72%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司部分董事、监事、高管出席了会议。大会由董事长王伟林先生主持。

会议审议并表决通过了《关于 2008 年年度报告全文及摘要的议案》、《关于 2008 年度董事会工作报告的议案》、《关于 2008 年度财务决算报告的议案》、《关于 2008 年度利润分配预案的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于公司 2009 年度日常关联交易的议案》、《关于华丽家族股份有限公司 2009 年度董事、监事津贴的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于为全资子公司提供银行贷款担保额度的议案》、《关于 2008 年度监事会工作报告的议案》。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
华丽家族股份有限公司 2009 年度第一次临时股东大会	2009 年 9 月 15 日	上海证券报、中国证券报	2009 年 9 月 16 日

华丽家族股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 9 月 15 日下午 1:30 在上海市松江区石湖荡镇三新公路 207 号公司会议室召开。出席会议的股东及股东授权委托代表共 48 人，代表 419472615 股，占公司总股本的 79.54%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司部分董事、监事、高管出

席了会议。大会由董事长王伟林先生主持。

会议审议并表决通过了《华丽家族股份有限公司募集资金管理办法（修订稿）》、《关于前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《关于本次募集资金使用的可行性分析的议案》、《关于签署〈关于上海弘圣房地产开发有限公司 48.4761%股权转让的框架协议〉的议案》、《关于上海立信资产评估有限公司出具的上海弘圣房地产开发有限公司股权转让整体资产评估报告书的议案》、《关于授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》。

## 八、董事会报告

### （一）管理层讨论与分析

#### 1、报告期内，我国房地产行业发展状况

##### （1）房地产业已成为国民经济的重要支柱产业

投资拉动是我国国民经济增长的内在动力之一。2004—2008 年，由于人民对住房条件改善的需求推动，我国国民经济中房地产投资占固定资产投资的比例维持在较高水平，为 18%左右。房地产行业在国民经济中支柱产业的地位日益巩固，其长期健康稳定发展对我国经济增长起重要的作用。从中长期看，决定房地产行业未来发展趋势的根本性因素，如 GDP 增长对房地产行业的依赖、城镇化进程的加速、人口红利、住房消费升级、中国的土地供应总体偏紧等因素，均能够支撑房地产行业未来的持续发展。房地产行业产业链延展性强、与其他行业关联度高的特性，也决定了其已经成为并将继续成为中国未来经济成长的支柱之一。未来，国家宏观调控将更多的着眼于房地产市场的健康、稳定发展，发挥房地产行业对国民经济的支柱性产业作用。因此，国内房地产市场发展长期向好。

##### （2）2009 年以来国内房地产市场开始回暖

2008 年，随着“国六条”出台，国家各项宏观调控措施效应不断显现以及外部国际金融危机持续蔓延，国内房地产行业进入调整期。根据国家统计局公布的数据，2008 年我国商品房竣工 58,502 万平方米，比上年增加 0.5%；2008 年完成商品房销售 62,089 万平方米，比上年下降 18.5%，需求略大于供给，2008 年竣工销售面积比为 0.94。由于 2008 年受国家宏观调控影响，房地产开发企业纷纷推迟了开发计划，报告期内国内房地产市场回暖，供需矛盾凸显。

报告期内，在国家以“促内需、保增长”为基调的宏观调控政策背景下，国家及各地方政府也纷纷出台了促进本地房地产健康发展的相关政策。随着持续降息以及政策回暖，自住性需求在房价下降、降息、减税等刺激下开始合理释放，国内房地产市场走出低谷，交投开始活跃，市场逐渐回暖。

##### （3）行业优势向具有品牌、资金优势的地产商集中

随着国家宏观调控政策的出台，房地产行业的进入门槛逐渐提高。随着土地出让日益公开、公平，房地产行业竞争的重心将向融资能力及品牌影响力倾斜，而资金实力和开发资质弱的房地产企业将逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将进入快速整合期，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

#### 2、报告期内公司总体经营情况

2008 年下半年，国内房地产行业受国家财税政策、土地政策、金融信贷政策等宏观调控及国际经济金融危机冲击影响，行业形势变化较大，公司当时考虑外部环境等因素，为降低经营风险，调整了开发计划，同时因为项目资格文件审批进度的原因，导致华丽家族·太上湖项目一期于 2009 年 3 月正式全面开工，2009 年 12 月 25 日才取得预售许可证，预计 2010 年才可逐步销售并确认销售收入。由于外部环境等因素导致的开发计划调整，公司销售收入在 2009 年呈现较大的不均衡情形，公司通过出售现有物业，努力拓宽融资渠道等多种措施积极应对新问题、迎接新挑战，全年实现营业收入 80,099,000.06 元，实现净利润 94,721,467.58 元，其中归属母公司的净利润为 94,717,472.73 元。

#### 3、报告期公司重点工作

（1）报告期内，公司通过非公开发行方案。公司董事会分别在 2009 年 8 月 10 日第三届董事会第八次会议和 2009 年 8 月 21 日第三届董事会第九次会议审议通过了有关非公开发行的系列议案，并在 2009 年 9 月 15 日经公司 2009 年第一次临时股东大会通过了该等系列议案。目前相关非公开发行材料已上报中国证券监督管理委员会进行审核。

①本次非公开发行的目的。本次非公开发行是为了公司主业发展需要，提高公司资本实力、增厚公司未来业绩，提高股东价值、助推公司战略实现。本次非公开发行将有利于公司可持续发展、缩小与竞争对手规模差距；有利于增强公司资本实力，为公司实现规模扩张提供重要支撑。本次非公开发行还有利于增加公司项目开发资金来源，加快上海新天地?43 号街坊项目和苏州项目二期的开发进度，有

利于提高公司资本实力，迅速开展后续房地产开发项目，有利于公司实施全国化和规模化战略、合理配置公司资产结构、增加可长期持有的优质商业项目，从而确保公司经营业绩的稳定性与良好成长性。本次非公开发行是公司为实现发展战略所采取的主动措施。

②本次非公开发行投资计划。本次非公开发行 A 股股票预计募集资金净额不超过 130,000 万元人民币，发行数量不超过 10,000 万股。最终发行数量公司董事将会与保荐机构（主承销商）根据具体情况协商确定。本次发行募集资金拟用于：（1）苏州华丽家族?太上湖项目二期建设；（2）收购上海盛大房地产开发有限公司持有的弘圣房地产全部股权。预计两个项目资金总需求不超过 291,529.10 万元。具体如下：

项目名称	预计项目总投资/股权价值（万元）	拟投入募集资金（万元）
苏州华丽家族?太上湖项目二期	191,529.10	80,000
收购盛大房地产持有的弘圣房地产全部股权不超过 100,000.00		50,000
合计不超过：	291,529.10	130,000

实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分由公司通过自筹资金解决；超出部分将全部用于补充公司流动资金。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

（2）报告期内，公司主要项目苏州华丽家族?太上湖项目和上海新天地?43 号街坊项目的建设情况

#### ①华丽家族?太上湖项目

公司华丽家族?太上湖项目一期低层住宅部分已达到预售标准，公司已于 2009 年 12 月 25 日取得 37 套低层住宅的预售许可证，预计 2010 年 1 季度末，将取得全部 139 套低层住宅的预售许可证。华丽家族?太上湖项目一期商业部分预计 2010 年 4 月末结构封顶，达到预售标准，可于 2010 年 9 月竣工交付。截至本报告期末，华丽家族?太上湖项目一期 C 地块低层住宅主体结构已封顶，二次结构已完成 60%，已实际投资 19,385.78 万元。其中：土地成本 9,032.63 万元、前期费用 656.81 万元、建筑安装工程费用 4,455.39 万元，开发间接费 4,888.47 万元，未来仍需投入的主要为建筑安装工程费用约 7,000 万元，并将于 2010 年 2 季度末之前全部完成。

#### ②上海新天地?43 号街坊

2009 年 8 月 27 日，公司与盛大房地产签订《框架协议》，公司拟受让盛大房地产持有的弘圣房地产 48.4761% 股权，交易总价款为 79,940 万元，包括盛大房地产持有的弘圣房地产 48.4761% 的股权作价 70,710 万元和公司须提供给弘圣房地产的股东借款 7,594 万元（应付金额 9,230 万元扣除已支付的 1,636 万元后的余额）两部分。公司拟利用非公开发行募集资金中的 50,000 万元用于该次受让股权，其余资金自筹。根据《框架协议》，该次交易付款时间安排为：A、交易定金：1,000 万元，《框架协议》签署后三日内支付，其中：公司向盛大房地产支付股权交易定金 500 万元，公司向弘圣房地产支付 500 万元用于归还应付而未付盛大房地产的款项；B、第二期款：2009 年 9 月至 12 月 31 日期间支付交易总价中的人民币 32,304 万元；C、余款：2010 年 3 月 31 日前，本公司支付交易总价中的余款 45,000 万元。

截至本本报告期末，公司已支付交易款项 33,304 万元（其中股权转让款 25,710 万元），尚待支付的款项为 45,000 万元。根据非公开发行股票实施进度和协议约定的付款时间安排，公司拟采用自筹资金等方式先行支付相关款项，待募集资金到位后予以置换。

截至本报告期末，弘圣房地产开发的新天地?43 号街坊项目已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。为配合世博会专用线——地铁 13 号线的建设，该项目地下与地铁体相结合部分已于 2007 年底开工，该项目主体工程于 2009 年 9 月开工。

（3）报告期内，公司取得依云花园商铺产权并将其整体出售后实现净利润 6,589.65 万元。

（4）报告期内，公司高管曾志锋、金鑫完成了 2008 年所作的有关在二级市场增持公司股份的承诺，曾志锋增持 1200067 股，金鑫增持 800097 股。

（5）报告期内，公司确立“规则文化”为公司的管理文化，健全和完善了公司各项制度及流程，重新优化和建立了各部门规章制度及流程。“规则文化”的有力实施，使公司逐步实现了业务流程化、管理制度完整化和岗位职责明晰化的管控体系，企业管理文化得到了进一步提升。

#### 4、2010 年公司经营情况展望

(1) 2010 年房地产市场的判断:

尽管我国房地产市场再次调整的可能性较大,但调整的具体时间和幅度主要取决于政策尤其是货币政策和宏观经济走势两大因素。从政策因素来看,随着经济企稳回升态势的确立、通货膨胀压力的不断增大,货币政策操作将不断收紧,投资和投机性需求将受到一定程度的抑制,不排除明年部分城市出现房价和成交量下降的可能;但从宏观经济运行来看,国际金融危机冲击最坏的时期已经过去,受宏观经济景气上升、居民收入增加、流动性总体宽松和消费结构升级等因素的支撑,明年房价大幅下跌的可能性不大。总体判断,尽管我国房地产市场存在调整的可能性,但 2010 年全国房市调整即房价和成交量大幅下降的可能不大。

我们认为,尽管今年以来房市升温对扩内需和保增长发挥了积极作用,但房价过高、上涨过快也不利于行业发展和宏观经济金融稳定。因此,未来一段时间我国房地产市场调控可能将以“稳”字优先,坚持增加供给和抑制不合理需求并举,把鼓励首次置业需求,保护二次改善需求和抑制投资投机需求作为制定下一阶段房市政策的基本方针。

我们认为,针对我国房价总体偏高和价格涨幅过快的情况,根据我国房地产市场消费不足和消费过度并存的现象,未来我国房地产调控政策会把增加供给和抑制不合理需求作为政策调控的重中之重,满足自住性和改善性需求,抑制投资性和投机性需求,促进房地产市场健康稳定发展。

此外,我们认为政策调控将对 2010 年的房地产投资增速有一定的负面影响,但影响不会太大:1、2009 年下半年商品房供求矛盾突出,供求缺口大,而随着价格的上涨,开发商开始加快了施工进度;2、由于 2009 年期房销售剧增,期房销售将推动 2010 年房地产投资增长。从期房销售与房地产投资的增速关系来看,我们预计 2010 年房地产投资增速将回归至过去十年来的平均值,即 22%左右。

2010 年公司将审时度势,在保证资金平衡的基础上保持适度发展规模,同时公司将根据市场变化情况,适时调整开发规模、开发节奏、以及产品结构、资产结构、负债结构(增加 3 年以上长期债务比例)以提高公司抗风险能力,为完成 2010 年经营目标及重大资产重组时所作的盈利承诺奠定基础。

(2) 2010 年经营计划

公司年度经营计划如下:

2009 年公司主要项目开发情况

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	09 年开工面积	09 年竣工面积	截至 09 年末累计竣工面积
太上湖	苏州太湖国家旅游度假区环太湖大道 138 号		567424 m <sup>2</sup>	949848.51 m <sup>2</sup> (708832.36 m <sup>2</sup> 尚未获规划许可证)	134035.13 m <sup>2</sup>	0	0
新天地	上海市马当路 388 号		20084 m <sup>2</sup>	137442 m <sup>2</sup>	137442 m <sup>2</sup>	0	0

2010 年公司主要项目情况

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	10 年开工面积	10 年竣工面积	截至 09 年末未开工规划建设面积
太上湖	苏州太湖国家旅游度假区环太湖大道 138 号		567424 m <sup>2</sup>	949848.51 m <sup>2</sup> (708832.36 m <sup>2</sup> 尚未获规划许可证)	338691.62 m <sup>2</sup>	241016.15 m <sup>2</sup>	106981.02 m <sup>2</sup>
新天地	上海市马当路 388 号		20084 m <sup>2</sup>	137442 m <sup>2</sup>	0	0	0

## 2010 年公司利润目标

公司 2010 年的利润目标：归属于母公司的利润不低于 50,529 万元。

## 5、2010 年公司投资计划

### (1) 股权投资

公司 2010 年股权投资计划是在有充裕资金来源的前提下，努力实现不超过 20 亿元的股权投资计划。

### (2) 房地产直接投资

2010 年度，公司预计房地产直接投资额在 15 亿元，主要用于现有项目的开发投入。

## 6、资金需求和使用计划

2010 年，公司资金仍然处于较紧张局面，各类资金需求约为 18 亿元，所需资金拟通过如下方式筹措：苏州华丽家族?太上湖楼盘申请开发贷款约 4 亿元；公司非公开发行获得资金约 13 亿元。

为保证 2010 年经营计划的顺利实施，公司将进一步增强资源储备，增强整体实力和抗风险能力，增强多渠道融资能力，资金来源主要渠道主要有：

(1) 大力推进公司本次非公开发行进程，拓宽资本市场融资渠道。

(2) 继续保持与银行、信托等金融机构已有的良好合作关系，探索并运用各种创新型融资方式。

(3) 加速项目开发，加大营销力度，根据市场变化和 demand，主动采取措施，以合理的价格促进销售，提高资金周转率。。

## 7、风险因素及应对策略

### (一) 宏观经济和政策风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，并且作为典型的资源依赖型行业，受政府宏观政策与行业政策的影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应宏观经济、行业趋势和监管政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。公司将采取相应措施：一是及时掌握国际经济金融局势和国内宏观经济的變化，依据政策导向，结合市场变化，开发适销对路的产品，在保证“太上湖”和“卢湾区 43 街所带来的风险。

### (二) 项目开发资金短缺风险

房地产项目开发周期长，资金需求量大。目前本公司的资金主要依靠银行开发贷款及南江集团股东借款，如果因国家信贷政策调整或南江集团自身原因，导致公司资金紧张，可能面临阶段性现金流量不足和资金周转压力。对公司而言，一方面要建立、维持一支专业化的管理队伍，另一方面要通过提升整个队伍的管理水平和管理效率来防范此类风险。

### (三) 土地储备风险

对于房地产开发企业而言，土地是最重要的自然资源。本公司目前的土地资源储备基本满足公司未来 3 年的开发需要。公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，如政府对土地供应政策进行调整，相对于资本实力强的一线地产商而言，公司可能面临土地储备不足的局面，影响后续项目的持续开发，造成公司的经营业绩波动。公司会在资金许可的情况下，增加公司的土地储备。

### (四) 每股收益和净资产收益率摊薄的风险

如本次非公开发行成功，则将扩大公司股本及净资产规模将大幅增加，在募投项目尚未实现效益前，将可能摊薄公司的每股收益和净资产收益率。由于房地产开发项目的开发周期较长，募集资金投向项目的利润释放需要一定时间，从而导致短期内公司的每股收益和净资产收益率存在被摊薄的风险。增加公司的盈利能力，通过本次非公开发行获得的资金尽快为股东带来回报。

### (五) 存货跌价风险

目前公司存货主要为已经投入但尚未完工销售的开发成本，这些存货存在因市场变化发生价格波动而跌价的风险。公司将加快工程建设，加大销售力度，力争把存货跌价风险降到最低。

### (六) 项目开发风险

房地产项目开发具有投资大、开发期长，涉及合作方多的行业特征。一个项目的开发要经过前期论证、收购土地、规划设计、施工管理、销售等多个环节，其中规划设计、建筑施工等环节主要由公司聘请相关专业公司进行，在整个过程中还涉及到多个政府部门的审批和监督。以上各环节变化都可能对项

目周期、项目成本和销售构成影响。公司一方面将加强内部控制，另一方面将与项目开发的相关各方协调好关系，加快项目的进程。

(七) 工程质量风险

在房地产项目开发过程中，如果项目的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，可能会给项目的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响项目的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害。公司将加强对工程建设承包商的监督，把握好工程质量。

(八) 销售风险

随着我国房地产业的发展以及客户个性化需求的不断提高，对产品细分和客户群体细分的要求越来越高，如果公司的产品在项目选址、项目定位、规划设计、销售策略等方面不能适应市场的变化，可能存在产品滞销的风险；同时宏观经济形势变化、政府政策变化、土地及建筑成本增加等因素均可能会引发销售风险。针对上述风险，公司将紧盯国家政策的变化和宏观形势，适时推出符合市场需要的高性价比的产品，通过对公司销售人员的培训，借助国际销售团队，通过灵活多样且富有针对性的营销手段，加大项目销售力度等措施来化解该项风险。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产	7,661,850.00	2,519,718.18	67.11	-99.05	-99.61	增加 46.97 个百分点
绿化	15,218,820.00	5,290,526.00	65.24	23,774.16	101,640.88	减少 26.61 个百分点
装饰	50,614,980.06	34,792,286.79	31.26	579.40	395.74	增加 25.47 个百分点
分产品						
售房收入	7,661,850.00	2,519,718.18	67.11	-99.05	-99.61	增加 46.97 个百分点
绿化收入	15,218,820.00	5,290,526.00	65.24	23,774.16	101,640.88	减少 26.61 个百分点
建筑装饰	50,614,980.06	34,792,286.79	31.26	579.40	395.74	增加 25.47 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	73,495,650.06	-90.99

2、对公司未来发展的展望

(1) 新年度经营计划

收入计划 (亿元)	费用计划 (亿元)	新年度经营目标	为达目标拟采取的策略和行动
18	0.6	公司 2010 年净利润将主要来自华丽家族·太上湖项目一期的销售，若全部	华丽家族·太上湖项目按照实现不低于 17 亿元的销售收入测算即可实现 4.50 亿元以上的净利润。此外，公司还将通过出售尚未销售的车库及其他物业资产，进一步开

	销售完毕，则可为公司贡献约 45,000 万元的净利润。	拓绿化工程、装饰装修等辅助业务、并力求其他业务及投资收益为公司贡献利润以确保 2009 年度和 2010 年度实现的归属于母公司所有者的净利润不低于 6 亿元。
--	------------------------------	--

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位：万元

报告期内投资额	81,398.68
投资额增减变动数	81,398.68
上年同期投资额	3,100
投资额增减幅度(%)	2,525.76

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
上海西郊帝庭苑房地产开发公司	房地产开发经营	100	
上海南江绿化环保有限公司	农业类	100	
苏州华丽家族置业投资有限公司	房地产开发经营	100	
苏州地福房地产开发有限公司	房地产开发经营	100	
上海长春藤房地产有限公司	房地产开发经营	85	
上海天建建筑装饰工程有限公司	建筑装饰工程施工	100	
上海弘圣房地产开发有限公司	房地产开发经营	51.506	
天津华地投资管理有限公司	投资管理咨询	100	
上海华丽家族商业投资有限公司	商业投资实业投资	100	

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容



会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
三届七次	2009 年 4 月 16 日		上海证券报、中国证券报	2009 年 4 月 20 日
三届八次	2009 年 8 月 10 日		上海证券报、中国证券报	2009 年 8 月 12 日
三届九次	2009 年 8 月 27 日		上海证券报、中国证券报	2009 年 8 月 28 日
三届十次	2009 年 9 月 22 日	《华丽家族股份有限公司证监局现场检查整改报告》的议案		
三届十一次	2009 年 10 月 14 日		上海证券报、中国证券报	2009 年 10 月 15 日
三届十二次	2009 年 10 月 26 日		上海证券报、中国证券报	2009 年 10 月 27 日

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

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

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

报告期内董事会审计委员会按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会审计委员会工作细则》和《审计委员会年报审计工作规程》等要求认真履职。董事会审计委员会下辖的内审部按照审计委员会的要求实施专项内部审计；对公司聘用的审计机构立信会计师事务所有限公司的工作进行考核，并提出续聘建议；在公司 2009 年度报告编制过程中充分履行监督职能，在审前、审中和审后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。

审计委员会认为公司 2009 年年底报告的审计工作符合公司的审计安排，编制符合企业会计准则和相关规定要求，年度报告公允地反映了公司的经营、财务状况。

## 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内董事会薪酬与考核委员会按照《公司章程》、《董事会议事规则》和《董事会薪酬与考核委员会工作细则》履行其职责：审核确认了公司 2009 年度董监事和高级管理人员的薪酬水平，并在年末对高管进行了必要的考核并同意按考核情况发放相关薪酬；同意公司聘请郑康瑞先生担任公司副总裁并确定年薪为人民币 120 万元。

### (五) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
公司目前现金流比较紧张，为了公司进一步发展，故本年度不进行分红，也不进行资本公积金转增股本。	公司将未分红的资金全部用于公司项目的建设。

### (六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2008	0	204,870,785.81	0
2007	0	-26,616,266.33	0
2006	0	3,505,684.12	0

### (七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司《信息披露事务管理制度》对外部单位报送信息的管理、披露已作出了明确的规定：本公司及下属企业根据要求向国家有关部门报送的材料、报表等信息，公司各权属企业应切实履行信息保密义务，防止在公司公开信息披露前泄露。子公司认为报送的信息较难保密的，应事先通知并及时报送公司董事会秘书，由公司董事会秘书根据有关信息披露的规定予以处理。同时，该制度还规定：公司公开披露信息的媒体为《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站。公司根据规定应当公开披露的信息，公司及子公司不得先于指定报纸在其他公共媒体（包括各类网站）发布，不得以新闻发布会或答记者问等形式代替公司的正式公告。

## 九、监事会报告

### （一）监事会的工作情况

监事会会议情况	监事会会议议题
2009 年 4 月 16 日公司第三届监事会第五次会议	审议并通过了《关于 2008 年年度报告全文及摘要的议案》、《关于 2008 年年度监事会工作报告的议案》、《华丽家族股份有限公司 2008 年年度社会责任报告的议案》、《关于 2008 年年度利润分配方案的议案》、《关于 2008 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2009 年度日常关联交易的议案》、《关于续聘会计师事务所并支付其 2008 年年报审计费用的预案的议案》、《关于 2009 年第一季度报告的议案》
2009 年 8 月 10 日公司第三届监事会第六次会议	审议并通过了《关于 2009 年半年度报告及摘要的议案》、《关于前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《华丽家族股份有限公司非公开发行 A 股股票预案》、《关于本次募集资金运用可行性分析的议案》、《关于与上海盛大房地产开发有限公司签订附条件生效的《股权转让意向书》的议案》
2009 年 8 月 27 日公司第三届监事会第七次会议	审议并通过公司《关于补充本次非公开发行股票预案的议案》、《关于上海立信资产评估有限公司出具的上海弘圣房地产开发有限公司股权转让整体资产评估报告书的议案》
2009 年 9 月 22 日公司第三届监事会第八次会议	审议并通过《华丽家族股份有限公司证监局现场检查整改报告》的议案
2009 年 10 月 26 日公司第三届监事会第九次会议	审议并通过《关于 2009 年第三季度报告的议案》

公司报告期内共召开 5 次监事会，全体监事均出席了会议，按照监事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并形成了决议。

### （二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会根据国家有关法律法规，对公司依法经营情况、公司决策程序和高管人员履职尽责情况进行了检查监督。监事会认为：公司董事会能够严格按照《公司法》、《公司章程》等法律法规的规定进行规范运作，认真执行股东大会通过的各项决议，逐步完善内部管理，建立了较好的内部管理机制，决策程序符合法律法规的要求。公司董事、经理和其他高管人员履行了诚信勤勉义务，未发现违反法律法规，滥用职权，损害公司和股东利益的情况发生。

### （三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会检查了公司和控股子公司的财务制度和财务情况。通过对公司财务报告、会计账目资料的检查监督，监事会认为：公司财务制度完备、管理规范。利润分配方案符合公司实际。上海立信会计师事务所出具的审计报告真实、客观地反映了公司财务状况和经营业绩。

(四) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
叶罗彬, 汤斯捷	上海华丽家族商业投资有限公司将其持有的上海福地投资管理有限公司 100%的股权及上海地之福商业投资管理有限公司 100%的股权	2009年5月25日	200,609,024		83,450,394.59	否	本次资产出售采取了整体出售的交易方式,有助于公司降低交易费用并能快速回笼资金。基于本次资产出售为整体出售并参照目前物业周边市场行情确定了本次出售的价格,本次出售的平均价格为每平方米 1.12 万元。	是	是		

上述资产的出售对上市公司的影响

1、有利于提高公司整体资产的盈利能力

公司一直秉承稳健经营的原则，本公司的财务及资金现状均处良性或健康状态。公司出售该资产产生的现金回笼可以投入到公司急需资金的项目上，既提高了公司的资产盈利能力，也增强了公司的可持续发展能力。

2、满足公司的现金流、改善公司的财务状况

出售该商业物业产生的现金流将改善公司的资金状况，充足的现金流量将大大提高公司的抗风险能力。另外，通过出售资产将直接产生较为丰厚的利润，提高公司的每股收益水平，有利于全体股东的利益最大化。本次交易为公司贡献 8345.04 万元的净利润。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

(六) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

本年度公司无担保事项。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	1、上海南江（集团）有限公司及限售流通股一致行动人曾志锋、狄自中、金鑫和陈志坚承诺将按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司股权分置改革管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定履行股份锁定等法定义务。华丽家族股权分置改革方案实施之日起，在三十六个月内不转让所持有的华丽家族股份。	正常履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	控股东南江集团承诺通过重大资产重组后，华丽家族股份有限公司 2009 年度和 2010 年度实现的归属于母公司所有者的净利润合计不低于 6 亿元。若实际实现的利润数低于承诺数，南江集团将以现金方式向上市公司补足该期间实际实现的净利润与承诺的利润数的差额部分。	正常履行

控股股东南江集团承诺通过重大资产重组后，华丽家族股份有限公司 2009 年度和 2010 年度实现的归属于母公司所有者的净利润合计不低于 6 亿元。若实际实现的利润数低于承诺数，南江集团将以现金方式向上市公司补足该期间实际实现的净利润与承诺的利润数的差额部分，目前公司正在履行过程中。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	2

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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

公司在 2009 年推出了非公开发行方案，该方案已于 2009 年 8 月 10 日经公司第三届董事会第八次会议审议通过，并于 2009 年 8 月 21 日经公司第三届董事会第八次会议对本次收购弘圣房地产股权的审计、评估结果、作价等事项进行补充修订，本次非公开发行在 2009 年 9 月 15 日经公司股东大会审议批准，目前已上报中国证监会。在获得证监会核准后，公司将向上海证券交易所和中国证券登记结算公司办理股票发行和上市事宜，完成本次非公开发行股票全部呈报批准程序。

一、本次非公开发行的目的

(一) 适应公司主业发展需要，提高公司资本实力

本公司拟通过本次非公开发行进一步提高公司资本实力，做大做强公司主业。截止 2009 年 12 月 31 日，公司净资产、总资产分别为 1,112,951,334.28 元、3,914,420,238.38 元，和行业平均水平比较，公司净资产和总资产规模均较小。房地产行业属资金密集型、竞争规模化产业，净资产和总资产规模偏小已成为公司拓展新项目的瓶颈，融资渠道单一使得公司难以进一步巩固和提高核心竞争优势、实现可持续发展。此次非公开发行将有利于公司可持续发展、缩小与竞争对手规模差距；有利于增强公司资本实力，为公司实现规模扩张提供重要支撑。

(二) 增厚公司未来业绩，提高股东价值

1、苏州项目二期开发

2009 年以来，随着持续的降息、政策回暖以及自住性需求的合理释放，国内房地产市场走出低谷，交投开始活跃，市场逐渐回暖，超出本公司的预期。2009 年上半年的苏州楼市也开始复苏，成交量快速上涨，呈现量价齐升的良好发展势头。本公司根据目前房地产市场发展形势，主动采取措施，准备加快本公司苏州项目二期开发，增加市场供给量。

目前，本公司开发的苏州项目一期已开工建设。为加快项目二期建设，须扩充项目公司的自有资金。苏州项目整体总投资额高达 60 亿元，自有资金需求在 20 亿元以上。项目公司现有的自有资金已主要用于购买土地和支付前期开发费用，如采取分期滚动开发的方式，将项目一期利润作为后续开发的自有资金，则周期较长。如在项目一期利润未结算的情况下启动二期开发，则二期开发所需的自有资金明显不足。

苏州项目二期前期配套已于 2009 年 11 月开工，预计项目建设周期 36 个月左右。部分低层住宅于 2010 年第 3 季度可达到预售标准，并将于 2010 年底交付业主使用，同时确认相应销售收入。如本次募集资金按时足额到位且全部实现销售则苏州二期项目将于 2010 年至 2012 年为上市公司贡献近 6 亿元的净利润。

2、收购盛大房地产持有的弘圣房地产全部股权

本公司计划将本次非公开发行股票募集资金部分用于收购盛大房地产持有的弘圣房地产全部股权。弘圣房地产拟开发的卢湾区第 43 号街坊位于上海知名的新天地商圈，具体位置为连接上海中心城区主要商圈的地铁 10 号线与世博专用线 13 号线的交汇处。该项目定位为上海中心城区的综合性商业项目，地理位置极其优越，周边区域繁荣的商业对商业物业的需求巨大，项目商业价值高，升值潜力大。该项目预计总投资约 27 亿元，届时如全部对外销售则预计可实现销售收入约 60~70 亿元，净利润约 16~20 亿元。从企业发展战略考虑，如长期持有该物业，则可每年为公司带来长期稳定的现金流和可观的收

益，有利于公司合理配置资产结构和盈利结构，从而确保公司经营业绩的稳定性与良好成长性。因此，从长远来看，收购该项目对提高未来归属于上市公司股东的净利润和股东价值具有重要的意义。

此外，从项目开发建设方面来看，本公司也必须收购盛大房地产持有的弘圣房地产全部股权。本公司在 2007 年收购弘圣房地产 51% 股权时，本意是整体收购，但由于资金问题，只能采取分步收购。如果弘圣房地产股权结构维持现状，则两个均具有开发商背景的股东由于各自的经营理念及战略不同，可能会造成项目公司在开发、建设和未来租售等方面产生分歧，为项目的成功开发、建设与运营带来较大不确定性。

### （三）助推公司战略实现

本公司发展战略是以精品住宅项目为主，未来在经济良好，潜力巨大的二三线城市集中发展中高品质的居住物业，以及核心区的商业综合体项目。公司以上海、苏州为核心，不断提高华丽家族品牌的凝聚力和市场占有率，同时公司将抓住机遇着力拓展其他发展潜力较大的长三角区域中心城市，尽快实现公司业务的全局战略布局，力争实现每年储备新项目 2-3 个，储备规模 30-50 万平米。争取在 2012 年末，实现公司地产业务开发规模进入上海市地产企业前 10 名、全国地产上市公司前 20 强企业的目标。

本次非公开发行，有利于增加公司项目开发资金来源，加快上海新天地 43 号街坊项目和苏州项目二期的开发进度，有利于提高公司资本实力，迅速开展后续房地产开发项目，有利于公司实施全国和规模化战略、合理配置公司资产结构、增加可长期持有的优质商业项目，从而确保公司经营业绩的稳定性与良好成长性。本次非公开发行是公司为实现发展战略所采取的主动措施。

### 二、发行对象及其与公司的关系

本次发行对象包括证券投资基金、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及法律法规规定可以购买人民币普通股（A 股）股票的其他投资者，全部发行对象不超过 10 名。最终发行对象将在本次非公开发行获得中国证监会核准文件后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先原则确定。基金管理公司以多个投资账户持有股份的，视为一个发行对象，信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

### 三、本次非公开发行的概况

#### （一）本次发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

#### （二）发行方式

本次发行全部采取向特定对象非公开发行方式，在中国证监会核准后 6 个月内将选择适当时机向特定对象发行 A 股股票。

#### （三）发行数量

本次发行的股票数量为不超过 10,000 万股。

若公司的股票在定价基准日至发行日期间除权除息的，发行数量将进行相应调整。董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况与保荐机构协商确定最终发行数量。

#### （四）发行对象及认购方式

本次发行对象包括证券投资基金、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及法律法规规定可以购买人民币普通股（A 股）股票的其他投资者，全部发行对象不超过 10 名。最终发行对象将在本次非公开发行获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先原则确定。基金管理公司以多个投资账户持有股份的，视为一个发行对象，信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

本次非公开发行的 A 股股票所有发行对象均须通过现金方式认购。

#### （五）定价基准日和发行价格

本次发行的定价基准日为 2009 年 8 月 13 日。

本次发行的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司 A 股股票均价的 90%（注：定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量），即每股人民币 13.25 元。具体的发行价格在公司取得发行核准批文后，以竞价方式确定。

#### （六）发行数量、发行价格的调整

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为的，本次发行的发行底价将根据以下公式进行调整：

除权后发行底价=原发行底价×（公司 A 股股票除权日参考价/除权前一交易日公司股票收盘价）；

除息后发行底价=原发行底价×（公司 A 股股票除息日参考价/除息前一交易日公司股票收盘价）。

同时，本次发行股票的发行数量将参照经上述公式计算的除权（除息）后发行底价进行相应调整。

(七) 本次非公开发行的股票的限售期

本次发行的发行对象认购的股票自发行结束之日起 12 个月内不得转让。

(八) 未分配利润的安排

本次发行前的未分配利润由本次发行完成后的新老股东共享。

(九) 上市地点

本次发行的股票将申请在上海证券交易所上市。

四、募集资金用途

本次非公开发行股票拟募集资金净额不超过 130,000 万元，其中 80,000 万元拟投入苏州华丽家族?太上湖项目二期建设，50,000 万元拟用于收购盛大房地产持有的弘圣房地产全部股权。具体如下：

项目名称 预计项目总投资/股权价值(万元) 拟投入募集资金(万元)

苏州华丽家族?太上湖项目二期 191,529.10 80,000

收购盛大房地产持有的弘圣房地产全部股权 不超过 100,000.00 50,000

合计不超过 291,529.10 130,000

本次非公开发行股票拟募集资金净额不超过 130,000 万元。如果本次实际募集资金相对于拟投入募集资金存在不足，公司将通过自筹资金弥补不足部分；如果本次实际募集资金规模超过拟投入募集资金，超出部分将全部用于补充公司流动资金。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

五、本次非公开发行股票决议有效期

自公司股东大会通过本次非公开发行股票相关议案之日起十二个月内有效。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
华丽家族股份有限公司 2008 年度业绩预增公告	《上海证券报》C15 版	2009 年 1 月 15 日	http://www.sse.com.cn
华丽家族股份有限公司第三届董事会第七次会议决议公告	《上海证券报》A62 版、《中国证券报》D061 版	2009 年 4 月 20 日	http://www.sse.com.cn
华丽家族股份有限公司第三届监事会第五次会议决议公告	《上海证券报》A62 版、《中国证券报》D061 版	2009 年 4 月 20 日	http://www.sse.com.cn
华丽家族股份有限公司关于预计 2009 年度关联交易金额公告	《上海证券报》A62 版、《中国证券报》D061 版	2009 年 4 月 20 日	http://www.sse.com.cn
华丽家族股份有限公司 2008 年年度股东大会会议通知公告	《上海证券报》A62 版、《中国证券报》D061 版	2009 年 4 月 20 日	http://www.sse.com.cn
华丽家族股份有限公司高管增持实施完成公告	《上海证券报》A14 版、《中国证券报》C08 版	2009 年 5 月 11 日	http://www.sse.com.cn
华丽家族股份有限公司补充公告	《上海证券报》A21 版、《中国证券报》B04 版	2009 年 5 月 21 日	http://www.sse.com.cn
华丽家族股份有限公司 2008 年年度股东大会决议公告	《上海证券报》13 版、《中国证券报》C005 版	2009 年 5 月 23 日	http://www.sse.com.cn
华丽家族股份有限公司资产出售公告	《上海证券报》A14 版、《中国证券报》D009 版	2009 年 6 月 1 日	http://www.sse.com.cn

华丽家族股份有限公司股权质押公告	《上海证券报》23 版、 《中国证券报》C012 版	2009 年 7 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司关于有限售条件的流通股上市流通的公告	《上海证券报》A9 版、 《中国证券报》D004 版	2009 年 7 月 13 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司第三届董事会第八次会议决议公告	《上海证券报》C54 版、 《中国证券报》A17 版	2009 年 8 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司第三届监事会第六次会议决议公告	《上海证券报》C54 版、 《中国证券报》A17 版	2009 年 8 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司股权质押公告	《上海证券报》53 版、 《中国证券报》C060 版	2009 年 8 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司第三届董事会第九次会议决议公告	《上海证券报》C207 版、 《中国证券报》C08 版	2009 年 8 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司第三届监事会第七次会议决议公告	《上海证券报》C207 版、 《中国证券报》C08 版	2009 年 8 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会通知	《上海证券报》C207 版、 《中国证券报》C08 版	2009 年 8 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司更正公告	《上海证券报》180 版、 《中国证券报》B12 版	2009 年 8 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会通知的提示性公告	《上海证券报》181 版、 《中国证券报》D004 版	2009 年 9 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司关于 2009 年第一次临时股东大会通知的提示性公告	《上海证券报》24 版、 《中国证券报》C012 版	2009 年 9 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司更正公告	《上海证券报》24 版、 《中国证券报》C012 版	2009 年 9 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B12 版、 《中国证券报》C08 版	2009 年 9 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司股权解除质押公告	《上海证券报》B17 版、 《中国证券报》B05 版	2009 年 9 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司股权质押公告	《上海证券报》10 版、 《中国证券报》C008 版	2009 年 9 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司第三届董事会第十一次会议决议	《上海证券报》B20 版、 《中国证券报》D004 版	2009 年 10 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>



公告			
华丽家族股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议公告	《上海证券报》B82 版、 《中国证券报》D091 版	2009 年 10 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司股权质押公告	《上海证券报》B15 版、 《中国证券报》D005 版	2009 年 11 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股份有限公司股权质押公告	《上海证券报》B6 版、 《中国证券报》D004 版	2009 年 12 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所有限公司注册会计师中国注册会计师：钱志昂、中国注册会计师：吴洁审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

## 审计报告

华丽家族股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华丽家族股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2009 年度的利润表和合并利润表、2009 年度的现金流量表和合并现金流量表、2009 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

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

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。

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：中国注册会计师：钱志昂、中国注册会计师：吴洁

中国上海南京东路 61 号

2010 年 1 月 31 日

(二) 财务报表

合并资产负债表  
2009 年 12 月 31 日

编制单位: 华丽家族股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		829,764,589.10	336,161,001.76
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		11,078,832.32	82,039,320.00
预付款项		599,303,270.47	59,990,152.79
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		1,774,198.26	13,632,141.77
买入返售金融资产			
存货		2,468,072,013.59	2,259,721,063.97
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,909,992,903.74	2,751,543,680.29
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产		4,269,893.23	5,605,665.42
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			

长期待摊费用			
递延所得税资产		157,441.41	266,486.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,427,334.64	5,872,151.69
资产总计		3,914,420,238.38	2,757,415,831.98
<b>流动负债：</b>			
短期借款		16,000,000.00	16,000,000.00
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		16,510,218.84	72,884,338.40
预收款项			29,506,430.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		344,044.11	348,327.72
应交税费		191,784,797.76	283,722,182.49
应付利息			
应付股利			
其他应付款		397,507,256.10	1,297,402,099.38
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			
其他流动负债			
流动负债合计		622,146,316.81	1,699,863,377.99
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,750,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,750,000,000.00	
负债合计		2,372,146,316.81	1,699,863,377.99
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		527,350,000.00	527,350,000.00

资本公积		25,268,054.37	35,268,054.37
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		62,008,392.20	46,875,970.31
一般风险准备			
未分配利润		498,324,887.71	418,739,836.87
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,112,951,334.28	1,028,233,861.55
少数股东权益		429,322,587.29	29,318,592.44
所有者权益合计		1,542,273,921.57	1,057,552,453.99
负债和所有者权益 总计		3,914,420,238.38	2,757,415,831.98

法定代表人：王伟林 主管会计工作负责人：金鑫 会计机构负责人：邢海霞

母公司资产负债表  
2009 年 12 月 31 日

编制单位: 华丽家族股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		2,187,222.56	117,266,642.62
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		257,100,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		264,913,502.50	1,559,318,859.86
存货		52,979,242.50	52,979,242.50
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		577,179,967.56	1,729,564,744.98
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,213,664,947.65	399,678,086.90
投资性房地产			
固定资产		3,398,754.49	4,477,014.85
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,217,063,702.14	404,155,101.75
资产总计		1,794,243,669.70	2,133,719,846.73
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款			2,565.50
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		7,317,831.92	7,272,313.49
应付利息			
应付股利			
其他应付款		888,638,120.44	1,278,016,585.65
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		895,955,952.36	1,285,291,464.64
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		895,955,952.36	1,285,291,464.64
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		527,350,000.00	527,350,000.00
资本公积		25,254,915.12	25,268,054.37
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		51,863,217.76	46,875,970.31
一般风险准备			
未分配利润		293,819,584.46	248,934,357.41
所有者权益（或股东权益） 合计		898,287,717.34	848,428,382.09
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		1,794,243,669.70	2,133,719,846.73

法定代表人：王伟林 主管会计工作负责人：金鑫 会计机构负责人：邢海霞

合并利润表  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		80,099,000.06	820,710,905.00
其中:营业收入		80,099,000.06	820,710,905.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		60,876,741.17	789,683,526.06
其中:营业成本		42,650,358.39	652,304,538.90
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		-19,298,023.29	94,643,980.68
销售费用		10,105,412.46	2,420,541.57
管理费用		28,098,152.66	48,205,223.34
财务费用		224,088.88	2,032,381.38
资产减值损失		-903,247.93	-9,923,139.81
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)		83,450,394.59	307,473,782.51
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		102,672,653.48	338,501,161.45
加:营业外收入		20,952,788.84	7,688,326.01
减:营业外支出		500,844.94	1,298,803.30
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		123,124,597.38	344,890,684.16
减:所得税费用		28,403,129.80	122,572,999.43
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		94,721,467.58	222,317,684.73
归属于母公司所有者的净利润		94,717,472.73	204,870,785.81
少数股东损益		3,994.85	17,446,898.92
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.18	0.42

(二) 稀释每股收益		0.18	0.42
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额		94,717,472.73	204,870,785.81
归属于少数股东的综合收益总额		3,994.85	17,446,898.92

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：577,247.50 元。

法定代表人：王伟林 主管会计工作负责人：金鑫 会计机构负责人：邢海霞



母公司利润表  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		6,200,000.00	4,962,300.00
减:营业成本			
营业税金及附加		341,000.00	361,439.62
销售费用			
管理费用		14,306,459.93	25,926,734.36
财务费用		-680,721.47	1,152,842.47
资产减值损失		559.65	165,160,677.10
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)		58,000,000.00	346,277,586.26
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		50,232,701.89	158,638,192.71
加:营业外收入		139,782.61	2,938,901.28
减:营业外支出		500,010.00	1,019,557.89
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		49,872,474.50	160,557,536.10
减:所得税费用			735,885.71
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		49,872,474.50	159,821,650.39
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			
七、综合收益总额			

法定代表人:王伟林 主管会计工作负责人:金鑫 会计机构负责人:邢海霞

合并现金流量表  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		121,083,652.06	633,507,391.73
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			7,677,694.00
收到其他与经营活动有关的现金		702,431,895.27	715,207,679.07
经营活动现金流入小计		823,515,547.33	1,356,392,764.80
购买商品、接受劳务支付的现金		521,691,031.20	538,008,210.13
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		15,316,545.81	15,686,059.70
支付的各项税费		101,340,066.07	48,873,048.33
支付其他与经营活动有关的现金		712,144,920.33	756,550,960.38
经营活动现金流出小计		1,350,492,563.41	1,359,118,278.54
经营活动产生的现金流量净额		-526,977,016.08	-2,725,513.74
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		200.00	5,958.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		94,450,330.07	350,532,380.52
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		94,450,530.07	350,538,338.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,362,302.22	459,884.14
投资支付的现金		267,100,000.00	20,000,000.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		268,462,302.22	20,459,884.14
投资活动产生的现金流量净额		-174,011,772.15	330,078,454.65
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			110,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,773,000,000.00	
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,773,000,000.00	110,000,000.00
偿还债务支付的现金		23,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,504,236.00	2,610,292.50
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		522,206,508.43	139,585,153.10
筹资活动现金流出小计		578,710,744.43	142,195,445.60
筹资活动产生的现金流量净额		1,194,289,255.57	-32,195,445.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		493,300,467.34	295,157,495.31
加：期初现金及现金等价物余额		336,141,001.76	40,983,506.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		829,441,469.10	336,141,001.76

法定代表人：王伟林 主管会计工作负责人：金鑫 会计机构负责人：邢海霞

母公司现金流量表  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,200,000.00	
收到的税费返还			2,933,700.00
收到其他与经营活动有关的现金		806,276,550.27	1,346,887,182.28
经营活动现金流入小计		812,476,550.27	1,349,820,882.28
购买商品、接受劳务支付的现金		2,565.50	
支付给职工以及为职工支付的现金		7,277,492.87	7,333,240.60
支付的各项税费		266,400.00	2,039,861.34
支付其他与经营活动有关的现金		720,687,119.74	1,743,746,720.87
经营活动现金流出小计		728,233,578.11	1,753,119,822.81
经营活动产生的现金流量净额		84,242,972.16	-403,298,940.53
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		11,000,000.00	44,000,000.00
取得投资收益收到的现金		58,000,000.00	546,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		69,000,000.00	590,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,222,392.22	102,987.14
投资支付的现金		267,100,000.00	51,000,000.00
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		268,322,392.22	51,102,987.14
投资活动产生的现金流量净额		-199,322,392.22	538,897,012.86
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			110,000,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			110,000,000.00
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			1,350,116.50
支付其他与筹资活动有关的现金			139,585,153.10
筹资活动现金流出小计			140,935,269.60
筹资活动产生的现金流量净额			-30,935,269.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-115,079,420.06	104,662,802.73
加：期初现金及现金等价物余额		117,266,642.62	12,603,839.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,187,222.56	117,266,642.62

法定代表人：王伟林 主管会计工作负责人：金鑫 会计机构负责人：邢海霞



投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-10,000,000.00							-10,000,000.00
(四)利润分配					15,132,421.89	-15,132,421.89			
1. 提取盈余公积					15,132,421.89	-15,132,421.89			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转								400,000,000.00	400,000,000.00
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								400,000,000.00	400,000,000.00
(六)专项储备									



1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	527,350,000.00	25,268,054.37			62,008,392.20		498,324,887.71		429,322,587.29	1,542,273,921.57

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	110,000,000.00	179,268,054.37			30,893,805.27		383,789,611.98		11,871,693.52	715,823,165.14
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他		10,000,000.00					-588,395.88			9,411,604.12
二、本年年年初余额	110,000,000.00	189,268,054.37			30,893,805.27		383,201,216.10		11,871,693.52	725,234,769.26
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	417,350,000.00	-154,000,000.00			15,982,165.04		35,538,620.77		17,446,898.92	332,317,684.73
(一) 净利润							204,870,785.81		17,446,898.92	222,317,684.73
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							204,870,785.81		17,446,898.92	222,317,684.73

(三) 所有者投入和减少资本	403,350,000.00	-140,000,000.00					-153,350,000.00			110,000,000.00
1. 所有者投入资本	403,350,000.00	-140,000,000.00					-153,350,000.00			110,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					15,982,165.04		-15,982,165.04			
1. 提取盈余公积					15,982,165.04		-15,982,165.04			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	14,000,000.00	-14,000,000.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	14,000,000.00	-14,000,000.00								
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										
四、本期末余额	527,350,000.00	35,268,054.37			46,875,970.31		418,739,836.87		29,318,592.44	1,057,552,453.99

法定代表人：王伟林 主管会计工作负责人：金鑫 会计机构负责人：邢海霞

母公司所有者权益变动表  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	527,350,000.00	25,268,054.37			46,875,970.31		248,934,357.41	848,428,382.09
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	527,350,000.00	25,268,054.37			46,875,970.31		248,934,357.41	848,428,382.09
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-13,139.25			4,987,247.45		44,885,227.05	49,859,335.25
(一)净利润							49,872,474.50	49,872,474.50
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							49,872,474.50	49,872,474.50
(三)所有者投入和减少资本		-13,139.25						-13,139.25
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他		-13,139.25						-13,139.25
(四)利润分配					4,987,247.45		-4,987,247.45	
1.提取盈余公积					4,987,247.45		-4,987,247.45	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								

3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本期期末余额	527,350,000.00	25,254,915.12			51,863,217.76		293,819,584.46

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
一、上年年末余额	110,000,000.00	179,268,054.37			30,893,805.27		258,444,872.06
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	110,000,000.00	179,268,054.37			30,893,805.27		258,444,872.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	417,350,000.00	-154,000,000.00			15,982,165.04		-9,510,514.65
(一) 净利润							159,821,650.39
(二) 其他综合收益							
上述(一)和(二)小计							159,821,650.39
(三) 所有者投入和减少资本	403,350,000.00	-140,000,000.00					-153,350,000.00
1. 所有者投入资本	403,350,000.00	-140,000,000.00					-153,350,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配					15,982,165.04		-15,982,165.04
1. 提取盈余公积					15,982,165.04		-15,982,165.04
2. 提取一般风险准备							

3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转	14,000,000.00	-14,000,000.00					
1. 资本公积转增资本（或股本）	14,000,000.00	-14,000,000.00					
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							
四、本期期末余额	527,350,000.00	25,268,054.37			46,875,970.31	248,934,357.41	848,428,382.09

法定代表人：王伟林 主管会计工作负责人：金鑫 会计机构负责人：邢海霞

### (三) 公司概况

华丽家族股份有限公司（以下简称：公司）系由原新智科技股份有限公司吸收合并上海华丽家族（集团）有限公司后更名而来。

上海华丽家族（集团）有限公司前身为上海华丽家族房地产开发有限公司，由上海南江企业发展有限公司及万鸿巧、刘雅娟、刘玮和胡柏君四位自然人共同出资发起设立，公司成立日期为2000年1月17日，组织机构代码：63167567-X。公司设立时注册资本为人民币5,000万元。2001年8月，万鸿巧、刘雅娟、刘玮和胡柏君将所持上海华丽家族房地产开发有限公司股份转让给上海南江企业发展有限公司（后更名为：上海南江（集团）有限公司）、曾志锋和狄自中；2001年12月，曾志锋和狄自中将所持上海华丽家族房地产开发有限公司股份按原价转让给上海南江衡和生物科技有限公司；2003年7月，上海南江衡和生物科技有限公司将所持上海华丽家族房地产开发有限公司5%的股权，计价人民币250万元转让给曾志锋；其余5%的股权，计价人民币250万元转让给狄自中；2004年3月，上海南江（集团）有限公司将所持上海华丽家族房地产开发有限公司的全部股权转让给王伟林；2004年5月，上海华丽家族房地产开发有限公司采用货币出资、未分配利润转增的方式增资20,000万元，其中王伟林以货币资金出资10,498.77万元，未分配利润转增资本3,751.23万元，曾志锋以货币资金出资2,041.60万元，未分配利润转增资本208.40万元，狄自中以货币资金出资2,041.60万元，未分配利润转增资本208.40万元，金鑫以货币资金出资1,250万元，增资后注册资本达到25,000万元，王伟林、曾志锋、狄自中、金鑫的持股比例分别为75%、10%、10%、5%；2004年6月，上海华丽家族房地产开发有限公司变更为上海华丽家族（集团）有限公司，股权结构不变；2004年9月以及2006年3月，王伟林分两次将其持有的上海华丽家族（集团）有限公司75%的股权，计价18,750万元转让给上海南江（集团）有限公司；2007年3月，上海南江（集团）有限公司将其所持上海华丽家族（集团）有限公司2%的股权，计价500万元转让给陈志坚。转让完成后，公司注册资本不变，仍为25,000万元，股东为上海南江（集团）有限公司及曾志锋、狄自中、金鑫、陈志坚等四位自然人。

2008年3月26日，中国证券监督管理委员会批复核准公司重大资产重组的申请，新智科技股份有限公司（原壳公司，下称：新智科技）向上海南江（集团）有限公司（华丽家族的控股股东，下称：南江集团）及其一致行动人曾志锋、狄自中、金鑫、陈志坚发行合计不超过40335万股人民币普通股（占发行后总股本的76.48%）购买南江集团及上述四人的相关资产；中国证监会对南江集团及上述四人根据有关规定公告的《公司收购报告书》全文无异议，并同意豁免其因公司定向发行股份购买资产导致持股数量达到40335万股而应履行的要约收购义务。2008年5月12日，新智科技在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完成了新增股份吸收合并华丽家族的股权登记相关事宜。本次重大资产出售暨以新增股份吸收合并完成后，原上海华丽家族（集团）有限公司法人资格注销，新智科技作为法律上的合并方依法存续，新智科技原总股本11,000万元，吸收合并上海华丽家族（集团）有限公司后，增加股本40,335万元；6月19日新智科技更名为“华丽家族股份有限公司”，证券代码600503保持不变。2008年7月股权分置改革方案实施完成，流通股股东每持有10股流通股获得3.5股的转增股份，共计以资本公积转增股份1,400万股，公司总股本变更为52,735万股。公司已取得了上海工商行政管理局核发的注册号为310000000094312的《企业法人营业执照》。

截至2009年12月31日，公司注册资本为52,735万元，累计发行股本总数52,735万股。公司经营范围：房地产开发经营，房屋土地建设和房屋（附属内部装修设施）出售，租赁，物业管理，房屋设备，园林绿化，实业投资，投资管理（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。

公司注册地址：上海市卢湾区打浦路1号D2-809室。法定代表人：王伟林。总部办公地址：上海市虹桥路2272号虹桥商务中心三楼L座。

### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

#### 1、财务报表的编制基础：

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

#### 2、遵循企业会计准则的声明：

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

#### 3、会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 4、记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1、 同一控制下企业合并

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

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

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

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

##### 2、 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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

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

#### 6、合并财务报表的编制方法：

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

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

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

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

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

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

#### 7、现金及现金等价物的确定标准：

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

#### 8、外币业务和外币报表折算：

外币业务按发生当日中国人民银行公布的人民币市场（中间）汇价作为折算汇率，折合成人民币记账。外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

#### 9、金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

##### 1、金融工具的分类

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

##### 2、金融工具的确认依据和计量方法

###### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

###### （2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

###### （3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

###### （4）可供出售金融资产

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

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

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

###### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

##### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

###### （1）所转移金融资产的账面价值；

###### （2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为



可供出售金融资产的情形)之和。

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

(1) 终止确认部分的账面价值;

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

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

#### 4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

#### 5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考期末活跃市场中的报价。

#### 6、 金融资产(不含应收款项)减值准备计提

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

#### 10、 应收款项:

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	占应收款项余额 10% 以上且金额在 200 万元以上。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	年末对于单项金额重大的单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。如减值测试后,预计未来现金流量不低于其账面价值的,则按账龄分析法计提坏账准备。

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

根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内 (含 1 年)	1%	1%
1—2 年	5%	5%
2—3 年	5%	5%
3 年以上	30%	30%
3—4 年	30%	30%

4—5 年	30%	30%
5 年以上	100%	100%

11、存货：

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品、库存商品（包括自制的产成品和外购商品等）、工程施工、在产品、消耗性生物资产等。

(2) 发出存货的计价方法

加权平均法

(1) 存货发出时按加权平均法计价

(2) 周转材料的摊销方法：低值易耗品采用一次摊销法

(3) 开发产品按单项实际成本计算确定

(4) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。

(5) 开发用土地的核算方法为：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(6) 公共配套设施费用的核算方法为：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(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

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

2) 包装物

一次摊销法

12、长期股权投资：

(1) 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，

调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

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

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### (2) 后续计量及损益确认方法

#### (1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

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

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

#### (2) 损益确认

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

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，

该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### 13、投资性房地产：

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

### 14、固定资产：

#### (1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

#### (2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40-60	3%	1.61%-2.42%
机器设备	5	3%	19.40%
电子设备	5	3%	19.40%
运输设备	5	3%	19.40%

#### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

#### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

### 15、在建工程：

#### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

#### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。

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

### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

## 16、 借款费用：

### 1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3、 暂停资本化期间

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

### 4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

## 17、 无形资产：

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其

他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

## (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

## 2、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

## 18、长期待摊费用：

长期待摊费用在受益期内平均摊销

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

## 19、预计负债：

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

### 1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对

于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## 20、收入：

### 1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。其中：房地产销售

- （1）工程已经竣工，具备入住交房条件，签署房屋交接书；
- （2）具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- （3）履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- （4）成本能够可靠地计量。

### 2、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 3、提供劳务或建造合同收入的确认依据

在资产负债表日提供劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。完工百分比进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例来确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- （1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- （2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## 21、政府补助：

### 1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 2、会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

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

## 22、递延所得税资产/递延所得税负债：

### 1、确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

23、 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

24、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(五) 税项:

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	3%、5%	3%、5%
城市维护建设税	1%、7%	1%、7%
企业所得税	利润总额	2%、25%
土地增值税	注	1%、30%-60%

2、 税收优惠及批文

公司全资子公司上海天建建筑装饰工程有限公司注册于上海市松江区惠民经济开发区，根据松江区税务局有关确认，从 2008 年 1 月 1 日起，企业所得税按季度核定征收，核定应税所得率为 8%，适用税率为 25%，即实际按营业额的 2%带征。

3、 其他说明

注：土地增值税按税法规定实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%；普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20%的免征土地增值税。公司在未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前，自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。

公司按照转让房地产所取得的增值额和规定的税率计提，按 1%的预征率缴纳。



(六) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
苏州华丽家族置业投资有限公司	全资子公司	江苏省苏州市	房地产开发经营	10,000	房地产开发经营, 园林绿化工程, 物业管理, 房屋租赁; 旅游项目投资开发与经营, 房屋室内装饰装潢, 实业投资及其管	10,000	18,000	100	100	是			

					理； 建材 销售								
苏州地福房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省苏州市	房地产开发经营	12,000	房地产开发经营（凭资质证）	12,000	10,000	100	100	是			
天津华地投资管理有限公司	全资子公司	天津市	投资管理咨询	2,000	以自有资金对房地产业、工业、商业投资	2,000		100	100	是			

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海南江绿化环保有限公司	全资子公司	上海市	农业类	800	绿化养殖、经营, 绿化环保工程及产品销	800		100	100	是			

					售, 农业休闲服务, 菌类培育、销售, 小型饭店(含熟食卤味)								
上海华丽家族商业投资有限公司	全资子公司	上海市	商业投资	1,000	商业投资, 实业投资, 投资咨询与投资管理, 物业管理, 金属材料、建筑材料、计算机及配件、家用电器的销售(涉及许可经营的凭许可证经营)	1,000		100	100	是			

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位: 万元 币种: 人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成	持股比例(%)	表决权比例	是否合并报	少数股东权益	少数股东权益中用于冲	从母公司所
-------	-------	-----	------	------	------	---------	-------	---------	-------	-------	--------	------------	-------

						对子公司净投资的其他项目余额		(%)	表		减少股东损益的金额	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
上海西郊帝庭房地产开发有限公司	全资子公司	上海市	房地产开发经营	10,000	房地产开发经营(暂定三级),物业管理,非等级室内装潢等	10,000	100	100	是			
上海天建建筑	全资	上海	建筑	1,000	建筑装饰装修	500	100	100	是			

装饰工程 有限公司	子 公司	市	装饰 工程 施工		工程施 工（二 级）， 水、电、 采暖制 冷设备 安装 （除专 控）， 建筑装 饰材料 （除专 控及易 燃易爆 品）。 批发零 售								
上海长 春藤房 地产有 限公司	控 股子 公司	上 海 市	房 地 产 开 发 经 营	17,600	在批租 地块范 围内从 事内外 销房的 开发、 建造、 销售、 出租、 物业、 管理和 有关房 地产咨 询、筹 建：房 屋中介 业务、 商场、 餐饮及 娱乐等 服务设 施（凭 许可证 内容登 记经营 范围后 方可经 营）	20,555.73		85	85	是	2,361.45	8.03	
上海弘 圣房地 产开发 有限公 司	控 股子 公司	上 海 市	房 地 产 开 发 经 营	84,000	房地 产开 发、 经营 （暂定 三级）， 物业管 理，建 筑装潢 等	50,915		51	51	是	40,570.80	-7.63	

2、合并范围发生变更的说明

- 1、 与上年相比本期新增合并单位 1 家，系同一控制下吸收合并。
- 2、 本期减少合并单位 2 家，原因为转让股权而减少合并。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
上海华丽家族商业投资有限公司	17,839,860.28	65,852,999.53

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

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海地之福商业投资有限公司	10,000,000.00	9,564.21
上海福地投资管理有限公司	1,000,000.00	2,443.90

4、本期发生的同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
上海华丽家族商业投资有限公司	系本公司实际控制人配偶所控制的公司	王伟林		577,247.50	

(七) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位:元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	165,118.14	163,029.44
人民币	165,118.14	163,029.44
银行存款:	829,589,336.59	335,942,768.78
人民币	829,589,336.59	335,942,768.78
其他货币资金:	10,134.37	55,203.54
人民币	10,134.37	55,203.54
合计	829,764,589.10	336,161,001.76

年末其他货币资金 10,134.37 元系信用卡存款。

2、应收账款:

(1) 应收账款按种类披露:

单位:元 币种:人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	11,461,850.00	99.90	394,618.50	3.44	82,500,000.00	99.56	825,000.00	1.00

其他不重大应收账款	11,718.00	0.10	117.18	1.00	368,000.00	0.44	3,680.00	1.00
合计	11,473,568.00	/	394,735.68	/	82,868,000.00	/	828,680.00	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提:

单位: 元 币种: 人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
天津地福商场经营管理有限公司	7,000,000.00	350,000.00	5.00	按账龄计提坏账准备
古北花园 4 号 1202 室	4,461,850.00	44,618.50	1.00	按账龄计提坏账准备
合计	11,461,850.00	394,618.50	/	/

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

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

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
天津地福商场经营管理有限公司	非关联方	7,000,000.00	1-2 年	61.01
古北花园 4 号 1202 室	非关联方	4,461,850.00	1 年以内	38.89
上海欣生源药业有限公司	非关联方	11,718.00	1 年以内	0.10
合计	/	11,473,568.00	/	100.00

### 3、其他应收款:

(1) 其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款					9,400,000.00	63.93		
单	467,911.37	19.70	371,244.92	79.34	1,967,136.44	13.38	817,490.04	41.56

项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大的其他应收款	1,907,851.38	80.30	230,319.57	12.07	3,335,873.43	22.69	253,378.06	7.60
合计	2,375,762.75	/	601,564.49	/	14,703,009.87	/	1,070,868.10	/



(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
上海华盛电力安装装潢工程有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回, 个别认定
合计	200,000.00	200,000.00	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 至 4 年	138,094.93	5.81	41,428.48	1,642,352.00	11.17	492,705.60
5 年以上	329,816.44	13.88	329,816.44	324,784.44	2.21	324,784.44
合计	467,911.37	19.69	371,244.92	1,967,136.44	13.38	817,490.04

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

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

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
苏州市房地产经纪服务所	非关联公司	500,000.00	1 年以内	21.05
上海虹桥商务大厦有限公司	非关联公司	388,219.37	1-5 年	16.34
上海电力公司	非关联公司	301,600.00	1 年以内	12.69
业主	非关联公司	252,526.49	1-2 年	10.63
上海华盛电力安装装潢工程有限公司	非关联公司	200,000.00	4-5 年	8.42
合计	/	1,642,345.86	/	69.13

4、预付款项:

(1) 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	579,303,270.47	96.66	39,990,152.79	66.66
1 至 2 年			20,000,000.00	33.34
2 至 3 年	20,000,000.00	3.34		
合计	599,303,270.47	100.00	59,990,152.79	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海盛大房地产开发有限公司	非关联方公司	257,100,000.00	2009 年	预付股权转让款

龙元建设集团股份有限公司	非关联方公司	250,000,000.00	2009 年	预付弘圣项目工程款
龙元建设集团股份有限公司	非关联方公司	69,763,561.14	2009 年	预付苏州项目工程款
苏州太湖旅业发展有限公司	非关联方公司	20,000,000.00	2007 年	预付定金（2010 年 1 月已收回）
上海丽笙广告有限公司	非关联方公司	2,238,700.00	2009 年	预付制作费
合计	/	599,102,261.14	/	/

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

(4) 预付款项的说明:

预付款项年末数较年初数增加 539,313,117.68 元,增加比例为 899.00%,变动的主要原因是本期公司为收购子公司上海弘圣房地产开发有限公司少数股东股权而预付的股权受让款,及新增预付龙元建设集团股份有限公司二个项目的工程款

5、存货:

(1) 存货分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
消耗性生物资产	8,124,781.00		8,124,781.00	13,035,871.00		13,035,871.00
开发成本	2,388,580,942.84		2,388,580,942.84	2,166,438,869.30		2,166,438,869.30
开发产品	71,366,289.75		71,366,289.75	73,933,835.35		73,933,835.35
工程施工				6,312,488.32		6,312,488.32
合计	2,468,072,013.59		2,468,072,013.59	2,259,721,063.97		2,259,721,063.97

苏州项目资本化金额为 119,422,428.38 元、弘圣项目资本化金额为 145,844,097.48 元。  
 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 265,266,525.86 元。

6、固定资产:

(1) 固定资产情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	18,674,620.65	1,361,312.22	18,099.00	20,017,833.87
其中:房屋及建筑物				
机器设备	1,564,202.60	202,000.00	18,099.00	1,748,103.60

运输工具	17,110,418.05	1,159,312.22		18,269,730.27
二、累计折旧合计:	13,068,955.23	2,696,179.46	17,194.05	15,747,940.64
其中:房屋及建筑物				
机器设备	699,567.41	316,294.67	17,194.05	998,668.03
运输工具	12,369,387.82	2,379,884.79		14,749,272.61
三、固定资产账面净值合计	5,605,665.42	1,361,312.22	2,697,084.41	4,269,893.23
其中:房屋及建筑物				
机器设备	864,635.19	202,000.00	317,199.62	749,435.57
运输工具	4,741,030.23	1,159,312.22	2,379,884.79	3,520,457.66
四、减值准备合计				
其中:房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
五、固定资产账面价值合计	5,605,665.42	1,361,312.22	2,697,084.41	4,269,893.23
其中:房屋及建筑物				
机器设备	864,635.19	202,000.00	317,199.62	749,435.57
运输工具	4,741,030.23	1,159,312.22	2,379,884.79	3,520,457.66

本期折旧额: 2,678,985.41 元。

7、递延所得税资产/递延所得税负债:

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	157,441.41	266,486.27
小计	157,441.41	266,486.27

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	629,765.64	1,065,945.08
合计	629,765.64	1,065,945.08

8、资产减值准备明细:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	1,899,548.10		903,247.93		996,300.17
二、存货跌价准备					

三、可供出售金融资产减值准备				
四、持有至到期投资减值准备				
五、长期股权投资减值准备				
六、投资性房地产减值准备				
七、固定资产减值准备				
八、工程物资减值准备				
九、在建工程减值准备				
十、生产性生物资产减值准备				
其中：成熟生产性生物资产减值准备				
十一、油气资产减值准备				
十二、无形资产减值准备				
十三、商誉减值准备				
十四、其他				
合计	1,899,548.10		903,247.93	996,300.17

9、短期借款：

(1) 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	16,000,000.00	16,000,000.00
合计	16,000,000.00	16,000,000.00

下属子公司上海天建建筑装饰工程有限公司向中国工商银行奉贤支行流动资金借款 1600 万，期限：2009.8.28-2010.8.27。

10、应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
工程款	16,510,218.84	72,884,338.40
合计	16,510,218.84	72,884,338.40

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

11、预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
工程款		29,506,430.00
合计		29,506,430.00

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

12、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		13,220,434.54	13,220,434.54	
二、职工福利费		31,606.04	31,606.04	
三、社会保险费	248.87	2,197,105.30	2,197,262.70	91.47
1. 医疗保险		691,264.65	691,264.65	
2. 基本养老保险费		1,324,510.82	1,324,510.82	
3. 年金缴费				
4. 失业保险金	248.87	126,939.43	127,096.83	91.47
5. 工伤保险费		28,513.90	28,513.90	
6. 生育保险费		25,876.50	25,876.50	
四、住房公积金		415,274.88	415,274.88	
五、辞退福利				
六、其他		1,908.60	1,908.60	
工会经费和职工教育经费	348,078.85	18,277.80	22,404.01	343,952.64
合计	348,327.72	15,884,607.16	15,888,890.77	344,044.11

工会经费和职工教育经费金额 343,952.64 元。

13、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	406,802.36	30,622,829.65
企业所得税	83,053,269.17	112,351,245.08
个人所得税	161,983.40	192,688.71
城市维护建设税	28,282.86	2,080,480.94
教育费附加	12,204.06	892,505.83
河道管理费	4,068.04	301,643.69
土地增值税	107,557,936.47	137,280,788.59
土地使用税	560,251.40	
合计	191,784,797.76	283,722,182.49

14、其他应付款：

- (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
上海南江(集团)有限公司		522,206,508.43
上海盛大房地产有限公司		402,890,000.00
香港长春藤国际开发股份有限公司	63,340,725.40	255,690,195.56
上海弘扬房地产开发有限公司		51,000,000.00

上海锦都房地产开发经营有限公司	11,294,820.05	24,544,461.16
上海每日咨询有限公司		19,000,000.00
天津武清石各庄镇人民政府		10,800,000.00
上海立信会计师事务所有限公司		2,700,000.00
上海金骁投资咨询有限公司		1,260,000.00
龙元建设集团股份有限公司	319,676,000.00	
上海金叠房地产开发有限公司	1,168,307.05	
其他	2,027,403.60	7,310,934.23
合计	397,507,256.10	1,297,402,099.38

(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  
 本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

1. 与龙元建设集团股份有限公司的其他应付款为往来款项。
2. 与香港长春藤国际开发股份有限公司的其他应付款为原股东往来款

15、长期借款：

(1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,750,000,000.00	
合计	1,750,000,000.00	

(2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数
					本币金额
中国农业银行股份有限公司上海黄浦支行	2009年9月30日	2014年9月26日	人民币	5.184	1,000,000,000.00
中国工商银行苏州木渎支行	2009年4月16日	2012年4月15日	人民币	5.40	375,000,000.00
中国工商银行苏州木渎支行	2009年4月16日	2012年4月15日	人民币	5.40	275,000,000.00
中国农业银行股份有限公司上海黄浦支行	2009年12月17日	2014年9月16日	人民币	5.184	100,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,750,000,000.00

长期借款期末 1,750,000,000.00 元系子公司苏州华丽家族置业有限公司、苏州地福房地产开发有限公司、上海弘圣房地产开发有限公司本期以在建开发项目抵押新增借款所致。

16、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	527,350,000.00						527,350,000.00

17、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	31,111,942.23		10,000,000.00	21,111,942.23
其他资本公积	4,156,112.14			4,156,112.14
合计	35,268,054.37		10,000,000.00	25,268,054.37

注：因本期内同一控制合并子公司上海华丽家族商业投资有限公司，根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，将其自年初起纳入合并报表，按投资份额所对应的该公司年初除未分配利润以外的净资产 10,000,000.00 元，调整列报于年初合并报表资本溢价项下，在收购完成后随财务报表的合并抵销而减少。

18、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	46,875,970.31	15,132,421.89		62,008,392.20
合计	46,875,970.31	15,132,421.89		62,008,392.20

根据公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。

19、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前 上年末未分配利润	419,330,223.62	/
调整 年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	-590,386.75	/
调整后 年初未分配利润	418,739,836.87	/
加：本期归属于母公司所有者的 净利润	94,717,472.73	/
减：提取法定盈余公积	15,132,421.89	10
期末未分配利润	498,324,887.71	/

调整年初未分配利润明细：

(1) 由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润-590,386.75 元。

20、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	73,495,650.06	815,459,995.00
其他业务收入	6,603,350.00	5,250,910.00
营业成本	42,650,358.39	652,304,538.90

(2) 主营业务(分行业)

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	7,661,850.00	2,519,718.18	807,946,287.00	645,162,083.75
绿化	15,218,820.00	5,290,526.00	63,746.00	5,200.00
装饰	50,614,980.06	34,792,286.79	7,449,962.00	7,018,301.76
合计	73,495,650.06	42,602,530.97	815,459,995.00	652,185,585.51

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
售房销售	7,661,850.00	2,519,718.18	807,946,287.00	645,162,083.75
绿化工程	15,218,820.00	5,290,526.00	63,746.00	5,200.00
装饰工程	50,614,980.06	34,792,286.79	7,449,962.00	7,018,301.76
合计	73,495,650.06	42,602,530.97	815,459,995.00	652,185,585.51

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	73,495,650.06	42,602,530.97	815,459,995.00	652,185,585.51
合计	73,495,650.06	42,602,530.97	815,459,995.00	652,185,585.51

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
南京西路 818 广场（装饰工程收入）	30,957,075.06	42.12
上海欣博房地产有限公司（装饰工程收入）	16,136,430.00	21.95
上海欣博房地产有限公司（绿化工程收入）	15,210,200.00	20.70
古北花园 4 号 1202 室（房产销售收入）	4,861,850.00	6.62
上海海厦房地产发展有限公司（装饰工程收入）	2,421,607.00	3.29
合计	69,587,162.06	94.68

21、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	2,079,381.23	40,846,428.21	3%、5%
城市维护建设税	-716,689.85	2,834,298.15	1%、7%
教育费附加	92,554.02	1,224,907.13	3%
土地增值税	-20,753,268.69	49,738,347.19	注
合计	-19,298,023.29	94,643,980.68	/

子公司帝庭苑根据纳税评估税收执行下达单冲回多计的土地增值税 22,251,406.19 元，相应补提所得税费用 497 万元。

22、投资收益：



(1) 投资收益明细情况:

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	83,450,394.59	307,473,782.51
合计	83,450,394.59	307,473,782.51

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津地福商场经营管理 有限公司		307,196,196.25	
上海欣博房地产有限公 司		277,586.26	
上海福地投资管理有限 公司	18,801,790.21		本期子公司上海华丽家族商 业投资管理有限公司转让其 投资取得收益
上海地之福商业管理有 限公司	64,648,604.38		本期子公司上海华丽家族商 业投资管理有限公司转让其 投资取得收益
合计	83,450,394.59	307,473,782.51	/

1、本公司投资收益汇回无重大限制。

2、投资收益本期发生额比上期发生额减少 224,023,387.92 元, 主要原因为本期子公司上海华丽家族商业投资管理有限公司转让其投资的上海福地投资管理有限公司和上海地之福商业管理有限公司股权取得收益 8,345.04 万元, 而上年子公司天津华地投资管理有限公司转让其投资的天津地福商场经营管理有限公司股权取得收益 30,719.62 万元。

23、资产减值损失:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-903,247.93	-9,923,139.81
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-903,247.93	-9,923,139.81

24、营业外收入:

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	20,889,623.20	7,677,694.00
其他	63,165.64	10,632.01
合计	20,952,788.84	7,688,326.01

(2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
华丽家族股份有限公司	92,000.00	2,933,700.00	
上海西郊帝庭苑房地产开发有限公司		4,655,994.00	
上海天建建筑业装饰工程有限公司	169,000.00	88,000.00	
上海南江绿化环保有限公司	25,395.20		
天津华地投资管理有限公司	20,603,228.00		
合计	20,889,623.20	7,677,694.00	/

25、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	704.95	81,146.47
其中：固定资产处置损失	704.95	81,146.47
对外捐赠	500,000.00	1,000,000.00
赔偿及补偿支出		173,000.00
罚款支出	139.99	44,656.83
合计	500,844.94	1,298,803.30

26、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	28,294,084.94	121,928,037.73
递延所得税调整	109,044.86	644,961.70
合计	28,403,129.80	122,572,999.43

27、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益

基本每股收益 =  $P \div S$

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

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

归属于公司普通股股东的净利润基本每股收益 =  $94,717,472.73 / (527,350,000.00 + 0) = 0.1796$

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润基本每股收益 =  $(94,717,472.73 -$

15,958,874.34) / (527,350,000.00+0) = 0.1493

稀释每股收益

稀释每股收益=[P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息-转换费用)×(1-所得税率)]/(S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。

公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

归属于公司普通股股东的净利润稀释每股收益=94,717,472.73/(527,350,000.00+0)=0.1796

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润稀释每股收益=(94,717,472.73-

15,958,874.34) / (527,350,000.00+0) = 0.1493

28、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
企业间往来	688,727,946.53
政府补助	10,089,623.20
存款利息收入	3,147,809.90
租赁收入	403,350.00
其他营业外收入	63,165.64
合计	702,431,895.27

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
企业间往来	687,127,545.75
费用性支出	24,356,773.15
手续费支出	112,634.02
捐赠支出	500,000.00
罚款支出	139.99
租赁支出	47,827.42
合计	712,144,920.33

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
归还股东借款	522,206,508.43
合计	522,206,508.43

29、现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	94,721,467.58	222,317,684.73
加：资产减值准备	-903,247.93	-9,923,139.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,445,649.67	3,027,863.18
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	704.95	81,146.47

(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	1,262,036.00	2,610,292.50
投资损失(收益以“-”号填列)	-83,450,394.59	-307,473,782.51
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	109,044.86	644,961.70
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)	-208,350,949.62	164,802,114.29
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-169,373,417.06	67,874,237.39
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-163,437,909.94	-146,686,891.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-526,977,016.08	-2,725,513.74
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	829,441,469.10	336,141,001.76
减: 现金的期初余额	336,141,001.76	40,983,506.45
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	493,300,467.34	295,157,495.31

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元 币种: 人民币

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		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
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	94,450,394.59	362,865,660.96
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	94,450,394.59	351,196,196.25
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	64.52	663,815.73
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	94,450,330.07	350,532,380.52
4. 处置子公司的净资产	11,000,000.00	20,000,000.00
流动资产	117,158,629.41	598,591,815.73
非流动资产		
流动负债	106,158,629.41	578,591,815.73
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	829,441,469.10	336,141,001.76
其中：库存现金	165,118.14	163,029.44
可随时用于支付的银行存款	829,266,216.59	335,922,768.78
可随时用于支付的其他货币资金	10,134.37	55,203.54
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	829,441,469.10	336,141,001.76

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海南江(集团)有限公司	有限责任公司	上海市陆家浜路1332号20楼	王伟林	投资管理	120,000,000.00	55.83	55.83	王伟林	13244100-0

2、本企业的子公司情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
上海西郊帝庭苑房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	王坚忠	房地产	100,000,000.00	100	100	13464434-6
上海南江绿化环保有限公司	有限责任公司	上海	金鑫	农业类	8,000,000.00	100	100	63169644-6
苏州华丽家族置业投资有限公司	有限责任公司	苏州	曾志峰	房地产开发经营	100,000,000.00	100	100	77053970-7
苏州地福房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州	曾志峰	房地产开发经营	120,000,000.00	100	100	79741130-8

司								
上海长 春藤房 地产有 限公司	有限责 任公司	上海	王伟林	房地 产开 发经 营	176,000,000.00	85	85	60726075-7
上海天 建建筑 装饰工 程有限 公司	有限责 任公司	上海	宋雁民	建筑 装饰 工程 施工	10,000,000.00	100	100	60725538-4
上海弘 圣房地 产开发 有限公 司	有限责 任公司	上海	王伟林	房地 产开 发经 营	840,000,000.00	51	51	75059787-0
天津华 地投资 管理有 限公司	有限责 任公司	天津	王坚忠	投资 管理 咨询	20,000,000.00	100	100	67597240-6
上海华 丽家族 商业投 资有限 公司	有限责 任公司	上海	金鑫	商业 投资 实业 投资	10,000,000.00	100	100	79451058-9

3、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
刘雅娟	其他	310102196003061246
王伟年	其他	310108195401020451
曾志锋	参股股东	320103196303212016
狄自中	参股股东	310106195611113338
金鑫	参股股东	510103640829341
陈志坚	参股股东	310225195505256217
上海地福建材有限公司	母公司的控股子公司	78058429-6
上海地福投资有限公司	其他	75477966-3
上海地福物业管理有限公司	其他	78425315-2

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(2) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
上海南江（集团）有限公司和自然人	上海天建建筑装饰工程有限公司	16,000,000.00	2009年8月28日~ 2010年8月27日	否

上海南江（集团）有限公司和自然人以评估价值共计 2423 万元的房产提供抵押担保

5、关联方应收应付款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	上海南江（集团）有限公司		522,206,508.43

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

无

(十一) 承诺事项:

1、重大承诺事项

(一) 截止 2009 年 12 月 31 日公司无对外经济担保事项。

(二) 其他重大财务承诺事项

1、公司资产已用于抵押的情况:

借款单位	借款金额	抵押期限	抵押物类别	抵押物
上海弘圣房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	2009.9.30	2014.9.29	存货 卢湾区 43 街坊 2/1 丘地块土地使用权及在建工程
苏州地福房地产开发有限公司	275,000,000.00	2009.4.16	2012.4.15	存货 苏州太湖国家旅游度假区环太湖大道北侧黄金水岸土地使用权
苏州华丽家族置业投资有限公司	375,000,000.00	2009.4.16	2012.4.15	存货 苏州太湖国家旅游度假区梅舍、渔帆镇土地使用权

(十二) 资产负债表日后事项:

1、其他资产负债表日后事项说明

2010 年 2 月 8 日, 公司第 届董事会第 次会议审议通过了《关于 2009 年度利润分配预案的议案》。除上述事项外, 截止 2010 年 1 月 31 日公司无需要披露的重大日后事项。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款:

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

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

2、其他应收款:

(1) 其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	264,834,570.79	99.97			1,559,295,333.50	99.99		
其他不重大的其他应收款	79,729.00	0.03	797.29	1.00	23,764.00	0.01	237.64	1.00
合计	264,914,299.79	/	797.29	/	1,559,319,097.50	/	237.64	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
苏州地福房地产开发有限公司	153,694,650.83			应收子公司款不提坏账
苏州华丽家族置业投资有限公司	111,139,919.96			应收子公司款不提坏账
合计	264,834,570.79		/	/

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

- (4) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
苏州地福房地产开发有限公司	子公司	153,694,650.83	1-2 年	58.02
苏州华丽家族置业投资有限公司	子公司	111,139,919.96	1-2 年	41.95
上海东昌汽车贸易有限公司	非关联方	50,000.00	1 年以内	0.02
零星	非关联方	29,729.00	1 年以内	0.01
合计	/	264,914,299.79	/	100.00

- (5) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例 (%)
苏州地福房地产开发有限公司	子公司	153,694,650.83	58.02
苏州华丽家族置业投资有限公司	子公司	111,139,919.96	41.95
合计	/	264,834,570.79	99.97



### 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海西郊帝庭苑房地产开发有限公司	115,745,212.57	115,745,212.57		115,745,212.57			100	100
上海南江绿化环保有限公司	7,012,941.27	7,012,941.27		7,012,941.27			100	100
苏州华丽家族置业投资有限公司	99,989,285.44	99,989,285.44	180,000,000.00	279,989,285.44			100	100
苏州地福房地产开发有限公司	9,996,383.23	9,996,383.23	210,000,000.00	219,996,383.23			100	100
上海天建建筑装饰工程有限公司	14,330,970.29	14,330,970.29		14,330,970.29			100	100
上海长春藤房地产有限公司	205,557,276.40	205,557,276.40		205,557,276.40	168,103,982.30		85	85
上海弘圣房地产开发有限公司	84,150,000.00	84,150,000.00	425,000,000.00	509,150,000.00			51	51
天津华地投资管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00			100	100
上海地之福商业投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-10,000,000.00					
上海福地投资管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-1,000,000.00					
上海华丽家族商业投资管理有限公司	9,986,860.75		9,986,860.75	9,986,860.75			100	100

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入		135,000.00
其他业务收入	6,200,000.00	4,827,300.00

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产			135,000.00	
合计			135,000.00	

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售车位收入			135,000.00	
合计			135,000.00	

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海			135,000.00	
合计			135,000.00	

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海莱茵房地产开发有限公司	6,200,000.00	100
合计	6,200,000.00	100.00

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	58,000,000.00	346,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		277,586.26
合计	58,000,000.00	346,277,586.26

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海西郊帝庭苑房地产开发有限公司		140,000,000.00	
天津华地投资管理有限公司		206,000,000.00	

上海华丽家族商业投资管理有限公司	58,000,000.00		
合计	58,000,000.00	346,000,000.00	/

投资收益本期发生额比上年发生额减少 288,277,586.26 元，减少比例为 83.25%，减少原因为：本期从子公司分得的利润较上年度有所减少。

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	49,872,474.50	159,821,650.39
加：资产减值准备	559.65	165,160,677.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,300,652.58	2,634,258.87
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		18,950.77
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）		1,350,116.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-58,000,000.00	-346,277,586.26
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	222,304,797.71	-338,921,160.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-132,235,512.28	-47,085,847.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	84,242,972.16	-403,298,940.53
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,187,222.56	117,266,642.62
减：现金的期初余额	117,266,642.62	12,603,839.89
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	-115,079,420.06	104,662,802.73

(十四) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-704.95	固定资产处置损失
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	20,797,623.20	公司、子公司上海南江绿化环保有限公司、上海天建建筑装饰工程有限公司和天津华地投资管理有限公司财政补助

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	577,247.50	为同一控制下合并子公司上海华丽家族商业投资管理有限公司产生
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-344,974.35	主要为公司捐赠华丽家族特困助学专项基金 500000.00 元和公司及各子公司个人所得税手续费返还
所得税影响额	-5,070,317.06	
合计	15,958,874.34	

2、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	94,717,472.73	204,870,785.81	1,112,951,334.28	1,028,233,861.55

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	94,717,472.73	204,870,785.81	1,112,951,334.28	1,028,233,861.55

3、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.81	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.35	0.15	0.15

十二、备查文件目录

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

董事长：王伟林

华丽家族股份有限公司

2010 年 2 月 8 日

## 华丽家族股份有限公司独立董事

### 关于公司对外担保的独立意见

根据证监发 200356 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》（以下简称“通知”）、证监发 200457 号《关于规范 独立董事对于担保事项专项说明和独立意见的通知》和证监发 2005120 号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的规定，我们作为华丽家族股份有限公司的独立董事，本着严谨、实事求是的态度对公司对外担保情况进行了认真核查，现将核查情况说明如下：

2009 年度公司没有为其控股子公司提供担保，公司及其控股子公司没有为公司控股股东及公司持股 50% 以下的其他关联方、任何法人单位、任何非法人单位或个人提供担保。控股股东及其他关联方也未强制公司对外提供担保。

截至 2009 年 12 月 31 日公司及其控股子公司对外担保金额为零。我们认为，公司能够贯彻执行通知的要求和《公司对外担保管理制度》，2009 年度没有发生对外担保。我们将要求公司继续加强内部控制，杜绝违规担保情况的发生。

华丽家族股份有限公司董事会

2010 年 2 月 8 日

独立董事签字页（本页无正文）

陈伟恕

张维宾

张军

梁文輝

## 华丽家族股份有限公司 2009 年度社会责任报告书

### 前 言

1、本报告是公司 2009 年 4 月 20 日首次发布《年度社会责任报告》后，在 2009 年度的经营管理中，继续践行“和谐社会、责任地产”的经营理念，致力于成为建设精品住宅的地产商，成为资产优良/管理体系和治理结构完善的优秀上市公司的愿景和承诺的成果。

2、2008 年华丽家族股份有限公司（以下统称“华丽家族”）在落实科学发展观，构建和谐社会，推进经济社会可持续发展方面做了力所能及的工作，《华丽家族股份有限公司 2009 年度社会责任报告书》（以下简称“社会责任报告”或“本报告”）系统反映和披露了华丽家族 2009 年度落实科学发展观，构建和谐社会，推进经济社会可持续发展，对国家和社会的全面发展，对公司股东、债权人、职工、消费者、供应商、社区利益相关者承担相应社会责任等方面所做到工作、存在的差距及拟采取的改进措施。

3、本报告经 2010 年 2 月 8 日召开的公司第三届董事会第十三次会议审议通过。

2009 年 4 月公司第三届董事会第五次会议审议通过了《华丽家族股份有限公司 2008 年度社会责任报告》，之后的 4 月 20 日首次披露了年度社会责任报告。2009 年，公司坚持“和谐社会、责任地产”的理念，在经营活动过程中，公司遵守自愿、公平、等价有偿、诚实守信的原则，遵守社会公德、商业道德，接受政府和社会公众的监督，杜绝通过贿赂等非法活动谋取不正当利益，确保股东利益最大化；在追求经济效益、保护股东收益的同时，用于承担对公司股东特别是中小股东、客户、员工、环境等利益相关者的责任并切实履行应尽的业务，实现可持续发展。公司通过实际行动，从各个方面诠释了我们对社会责任的不断深入的认识和理解。

### 第一章 关于股东和债权人权益的保护

股东是企业生存的重要生命线，股东的认可是保持企业永续发展的根源，保障股东权益是公司的义务和职责。

股东与债权人，作为公司的所有者及最密切的利益相关人，其权益保障是公司治理及运作的基本出发点。作为一家上市公司，保证股东特别是中小股东的利益，维护债权人的合法权益，是公司最基本的社会责任。华丽家族作为 2008 年资本市场的新军，公司自上市以来，不断完善公司的治理结构。

一、上市以来，公司进一步完善治理结构，保证股东对于公司的营运的知情权、参与权及对于经营成果的分享。

为了完善公司治理机制、加强内部控制建设，充分发挥董事会审计委员会在年报编制和信息披露工作方面的监督职能，公司制定并审议通过了《董事会审计委员会年报工作规程》和《防范控股股东及关联方占用公司资金制度》。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会有关法规的要求，结合公司实际情况，规范信息披露工作，不断完善公司的法人治理结构，规范公司运作，特别是报告期内，公司完成了重大资产重组，公司的主营业务和基本面发生了质的

变化，为公司治理水平提升奠定了良好的基础。具体情况如下：

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东不存在同业竞争关系，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司对截止 2009 年 12 月 31 日控股股东及其关联方占用资金等的事项进行了自查，公司不存在违规占用资金的情况。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设审计、提名、薪酬与考核和战略与决策四个专门委员会，专门委员会成员全部由但是组成，其中审计、提名、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士，专业委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接，各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学决策提供强有力的支持。

4、关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司正逐步系统地建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

6、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《上海证券报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于投资者关系及相关利益者：为使公司以更加透明、公开、热情的态度通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作，公司接待了各类投资者到公司现场参观、考察。接待投资者及向投资者宣传、推介公司的具体情况，尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康地发展。

二、公司充分考虑债权人合法权益，实现股东利益和债权人利益的双赢。

公司在经营决策中，充分考虑债权人的合法权益，及时向债权人通报与其相关的重大信息，在法律允许条件下，配合及支持债权人对公司有关财务、经营和管理的知情权。严格按照与债权人签订的合同及以债权人认可的方式履行债务，保障债权人的合法权益。

1、银行债权人：公司与发生业务的银行保持着良好的关系，从未有过逾期贷款的现象，得到了众多银行的首肯。

2、大股东债权人：由于历史原因及行业特殊性，公司与公司的控股股东上海南江（集团）有限公司已形成稳定的资金往来关系。基于公司 2009 年度的项目开发、流动资金和日常经营的需要，上海南江（集团）有限公司在其自身具备融资能力的前提下向本公司及本公司控股子公司提供余额不超过人民币 4 亿元的资金，用于本公司及本公司控股子公司项目开发、流动资金及日常经营。公司与上述关联方的交易均按照公开、公平、公正的原则，结合市场价格执行。本着互惠互利的双赢原则，与大股东保持良好的资金往来关系。

3、供应商及合作伙伴债权人：公司十分重视与建筑设计单位、施工单位和供应商的合作共



赢，按时足额的支付各类款项，同时积极督促施工单位按有关规定确保农民工工资的发放。通过与优秀的合作伙伴建立长期稳定的战略合作关系，推动合作伙伴业务发展的同时，也为公司节约经营成本、保证产品质量。

## 第二章 职工权益保护

华丽家族的发展让公司意识到：员工是公司最大的财富。多年来，公司一直致力于从多方面为员工创造一个快乐、优良的成长和发展平台。

1、公司为员工提供了具有市场竞争力的薪资及福利体系，建立透明高效的绩效评估系统。同时，为保证企业与员工的共同发展，不断提升员工能力，工作满意度及工作成就感，公司建立了有助于员工提升的薪酬激励体系。从业绩和价值观两方面对员工进行全面客观的考核，绩效考核不仅提供员工自己工作表现的反馈信息，激励员工不断进步，同时也为工资调整、奖金分配、职务晋升等提供了决策依据。

2、公司严格遵守《劳动法》，完善员工工作、生活条件，保障员工各项权益。

公司不断改善工作环境，加大劳动保护设施的投入，为员工提供了更清洁、更安全的生产环境。公司还规范了用工机制，促进劳资关系和谐稳定。根据新《劳动法》及有关法律法规的规定，为员工按时足额缴纳社会养老、医疗、工伤、生育等各项保险，解除了员工的后顾之忧；在员工节假日加班严格按照有关规定补足加班工资，并且修订了《公司带薪休假制度》，本年度所有员工均按规定享受了带薪休假。

3、公司积极开展职工培训，并鼓励和支持职工参加各类职业进修培训。员工专业技能、管理水平提高为公司带来更大经营成功的同时，也为职工发展提供更多的机会。

## 第三章 环境保护与可持续发展

公司虽然从事的房地产开发与经营，属于轻污染行业，但仍然十分注重环境保护工作。在工程上注意节能减排。

公司在苏州太上湖项目中非常重视环境保护和施工安全，苏州市吴中区环境保护局已对该项目环境影响报告书进行审核并给予了好评。

该项目位于苏州太湖国家旅游度假区的苏州太湖国家旅游度假区黄金水岸“苏地 2005-G-25”地块，拟在设计、施工和管理中采取以下环境保护措施：

（1）制定施工期环境保护手册，实施施工期环境监督管理，做到文明施工、规范施工。

1) 严格控制施工期物料装卸、运输、堆放、拌和等过程中的扬尘和废气污染。物料拌和场、堆场等的选址远离居民住宅、学校、文物（蒯祥墓）等重点保护目标。施工作业中设置挡风墙，经常洒水，有效控制施工期粉尘等废气污染，不得扰民。

2) 施工期产生的生活污水配套有效的处理设施，废水经处理达标后排入市政污水管网，不得排入周围水体，禁止向太湖排放任何污染物。

3) 选用低噪声施工机械和工艺，有效控制施工噪声污染。采取有效降噪措施，合理安排作业时间，禁止夜间（22:00-6:00）进行强噪声机械施工作业。

（2）项目建设周期年，至 2012 年 4 月底全部竣工完成。项目正式投入使用后，设置的室内恒温游泳池采用电加热，并且经处理后循环使用，不得外排；其他生活污水（527,534.5 吨/年）经预处理达接管标准后接入光福污水厂集中处理，达标排放。

（3）商业用房进驻的项目必须满足《江苏省环境噪声污染防治条例》、《苏州市餐饮业环境污染防治管理办法》中的相关要求，并且进驻项目必须另行申报。商业用房中若设置餐饮功能的必须修专用公共烟道，合理设置烟道排放口，尽量远离居民等环境敏感目标。

（4）采取有效的隔声降噪措施，确保交通噪声对本项目环境影响降到最低，边界外噪声达到《工厂企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）II 类标准，即昼≤60 分贝，夜≤50

分贝。

(5) 生活垃圾送规定地点进行处理，不得随意扔撒货栈堆放。禁止向太湖湖体排放任何污染物。

(6) 施工结束后立即修复被破坏的生态环境，减少水土流失。加强对饮用水源保护区、太湖水体、蒯祥墓等环境敏感点的保护，禁止向周边环境排放任何污染源，确保饮用水源的安全。

公司另一个项目位于上海市卢湾区 43 号街坊马当路 388 号地块，根据有关环境保护的要求，上海市卢湾区环境保护局已对该项目环境影响报告书进行审核，并于 2007 年 9 月 5 日出具《关于卢湾区 43 街坊马当路 388 号地块调整建设内容项目环境影响报告表的审核意见》(卢环保许管[2007]第 120 号)。

公司在设计、施工和经营中采取以下环保设施和污染防治措施：

(1) 基地内雨污水分流，地下车库设沉沙隔油池，餐饮业含油废水经隔油池处理后与其他生活污水一并排入公共合流污水管网。

(2) 餐饮业根据《上海市饮食服务业环境污染防治管理办法》和《上海市饮食行业环境保护设计规程》(DGJ08-110-2004)的要求，设置油烟气排放专用烟道，油烟气经净化后通过专门烟道于房顶排放，排放口远离敏感目标大于 20 米以上，油烟气排放达到《饮食业油烟排放标准》(GB18483-2001)。

(3) 地下车库设置根据《机动车停车库(场)环境保护设计规程》(DGJ-98-2002)中的规定，废气排口应离地 2.5 米以上。

(4) 使用清洁能源(电、煤气、天然气等)；合理设置燃气锅炉废气排放口。

(5) 合理布局，落实地铁风亭噪声、异味的防治措施，减轻对敏感目标的影响。

(6) 35KV 变电站建设时，墙体采用钢筋结构，变电站内的钢筋与主变设备应有良好的接地，设备层窗口采用带金属丝的玻璃，变电站主变压器外壳应采用良好的接地措施。对变电站、开关站采取屏蔽措施后，其对周围环境电磁场影响应满足(HJ/T24-1998)标准中的推荐评价标准，综合电场(0.5-250MHz)满足国家《电磁辐射防护规定》(GB8702-88)中相应频段的公众导出限值。

(7) 空调安装应符合《上海市空调设备安装使用管理规定》；选用低噪声设备，合理布局，对水泵、风机、中央空调、冷却塔、变电站燃气锅炉等动力设备采取综合性减振降噪措施，边界噪声达到《工厂企业厂界噪声标准》(GB12348-90)二类厂界噪声标准。

(8) 固体废弃物分类收集，妥善处理处置；泔脚、废弃食用油脂等委托有资质单位处理。

(9) 商业用房招商时，另行办理相关的环保审批手续。

(10) 建设方根据《上海市扬尘污染防治管理办法》，制定扬尘防治方案，施工期间按照方案，落实有效措施，减少烟尘和噪声等方面的污染。

#### 第四章 公共关系和社会公益事业

##### 1、鼓励员工积极回馈社会

公司除了积极参与社会公益事业外，还鼓励全体员工主动回馈社会，参与各种形式的捐助、义工、便民活动，以支持各项公益慈善事业。对此，公司自上而下形成了良好的文化和氛围。2009 年 10 月，由董事长王伟林批准设立的“华丽家族特困助学专项基金”成立，金额 50 万元，用于资助皖南山区池州市内家庭特困或重大疾病的在校中小学生的学习和生活。截至 2009 年底，本基金已向 25 位特困家庭学生每人资助 600 元，2 位家庭特困之特困小学生分别获得 6000 元和 8000 元的资助

公司副总裁金鑫担任新成立的安徽省池州仁众教育基金会的理事长，该基金会由上海工作

的池州籍同乡共同创立的，经安徽省民政厅批准的非公募基金会。基金会自2007年筹建以来，共资助100余名在沪上学到大学生和池州市100多位中小學生，資助金額50萬元，代理完成了四所小學的建設，其中2009年9月開工建設的池州市貴池區烏沙鎮橫塘凱迪小學綜合樓是由金鑫聯系落實，上海凱迪（集團）有限公司出資50萬元捐建的。

公司堅持誠實守信，依法納稅，積極回報社會，2009年度公司實現淨利潤94,717,472.73元；繳納稅收107,081,118.08元。

#### 五、持之以恆，繼續努力履行公司的社會責任

2009 年度，在社會各界的關懷和支持下，在公司經營班子和全體員工的共同努力下，公司在環境保護、可持續發展、社會公益事業以及對相關利益者的權益保護方面做出了一定的成績。但是我們也深感在構建和諧社會的過程中，我們社會責任的履行情況與上市公司社會責任的相關規定存在差距，我們在企业社會責任方面還有很多地方需要深入實踐。

展望未來，公司將繼續以科學發展觀為指導，不斷提升公司的戰略管理水平，強化公司的可持續發展能力，提高企業經濟效益，切實履行應盡的社會責任，促進公司與全社會的協調、統一、和諧發展。

華麗家族股份有限公司董事會

2010年2月8日