

**华丽家族股份有限公司**

**600503**

**2010 年年度报告**

## 目录

华丽家族股份有限公司.....	0
600503 .....	0
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.....	10
六、 公司治理结构 .....	15
七、 股东大会情况简介.....	20
八、 董事会报告 .....	21
九、 监事会报告 .....	28
十、 重要事项 .....	29
十一、 财务会计报告 .....	38
十二、 备查文件目录 .....	122

**一、重要提示**

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

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
梁文辉	独立董事	出国	张维宾

(三) 立信会计师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 号虹桥商务大厦 3 楼 L 座	上海市虹桥路 2272 号虹桥商务大厦 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	《中国证券报》、《上海证券报》
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	
第四变更	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	立信会计师事务所有限公司	
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	146,725,587.81
利润总额	661,415,583.55
归属于上市公司股东的净利润	518,972,067.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	93,903,785.62
经营活动产生的现金流量净额	-422,421,342.60

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	23,649,852.14	主要为出售上海长春藤房地产有限公司 85% 股权收益。
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）	10,050,100.00	政府补助系张江镇人民政府拨入的扶持资金
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-13,459.77	投资交易性金融资产公允价值变动。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	504,652,800.23	本年转让对盛大房地产开发有限公司持有的上海弘圣房地产开发有限公司 48.4761% 股权的合同收购权利而获取的收益 50480 万元
所得税影响额	-113,270,955.95	
少数股东权益影响额（税后）	-54.41	
合计	425,068,282.24	

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	457,517,949.00	80,099,000.06	471.19	820,710,905.00
利润总额	661,415,583.55	123,124,597.38	437.19	344,890,684.16
归属于上市公司股东的净利润	518,972,067.86	94,717,472.73	447.92	204,870,785.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	93,903,785.62	78,758,598.39	19.23	199,280,083.53
经营活动产生的现金流量净额	-422,421,342.60	-526,977,016.08	19.84	-2,725,513.74
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	7,373,781,344.64	3,914,420,238.38	88.37	2,757,415,831.98
所有者权益（或股东权益）	1,631,099,993.65	1,112,951,334.28	46.56	1,028,233,861.55

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.98	0.18	444.44	0.42
稀释每股收益 (元 / 股)	0.98	0.18	444.44	0.42
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.18	0.15	20.00	0.41
加权平均净资产收益率 (%)	37.83	8.81	增加 29.02 个百分点	23.04
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	6.84	7.35	减少 0.51 个百分点	22.65
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.80	-1.00	20.00	-0.01
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年同期末增 减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	3.09	2.11	46.45	1.95

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响 金额
交易性金融资产		4,971,640.23	-13,459.77	-28,359.77
合计		4,971,640.23	-13,459.77	-28,359.77

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

报告期内,本公司限售股份无变动情况。

(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，公司实施股权分置改革，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					11,685 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	0	294,445,500	质押 234,350,000
曾志锋	境内自然人	7.88	41,535,067	0	40,335,000	无
狄自中	境内自然人	7.65	40,335,000	0	40,335,000	无
金鑫	境内自然人	3.98	20,967,597	0	20,167,500	无
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
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	未知	1.71	9,003,000			无

陈志坚	境内自然人	1.53	8,067,000	0	8,067,000	无
王栋	境内自然人	1.53	8,050,000	0		冻结 8,050,000
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	0		冻结 5,733,000
陈大勇	境内自然人	0.93	4,900,000	0		冻结 4,900,000

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
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	9,003,000	人民币普通股	9,003,000
王栋	8,050,000	人民币普通股	8,050,000
顾振民	2,806,568	人民币普通股	2,806,568
山东省国际信托有限公司—泽熙瑞金 1 号	2,636,841	人民币普通股	2,636,841
中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	2,168,104	人民币普通股	2,168,104
中国建设银行股份有限公司—农银汇理策略价值股票型证券投资基金	2,113,171	人民币普通股	2,113,171
曾志锋	1,200,067	人民币普通股	1,200,067
中国农业银行—富国天源平衡混合型证券投资基金	1,100,000	人民币普通股	1,100,000
姚伟	1,004,414	人民币普通股	1,004,414
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。		

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,公司未知以上其他前十名股东之间以及前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件



单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	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

#### (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，注册地址为上海市闸北区天目中路380号401室，取得上海市工商行政管理局核发的注册号为310000000022010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、总裁；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

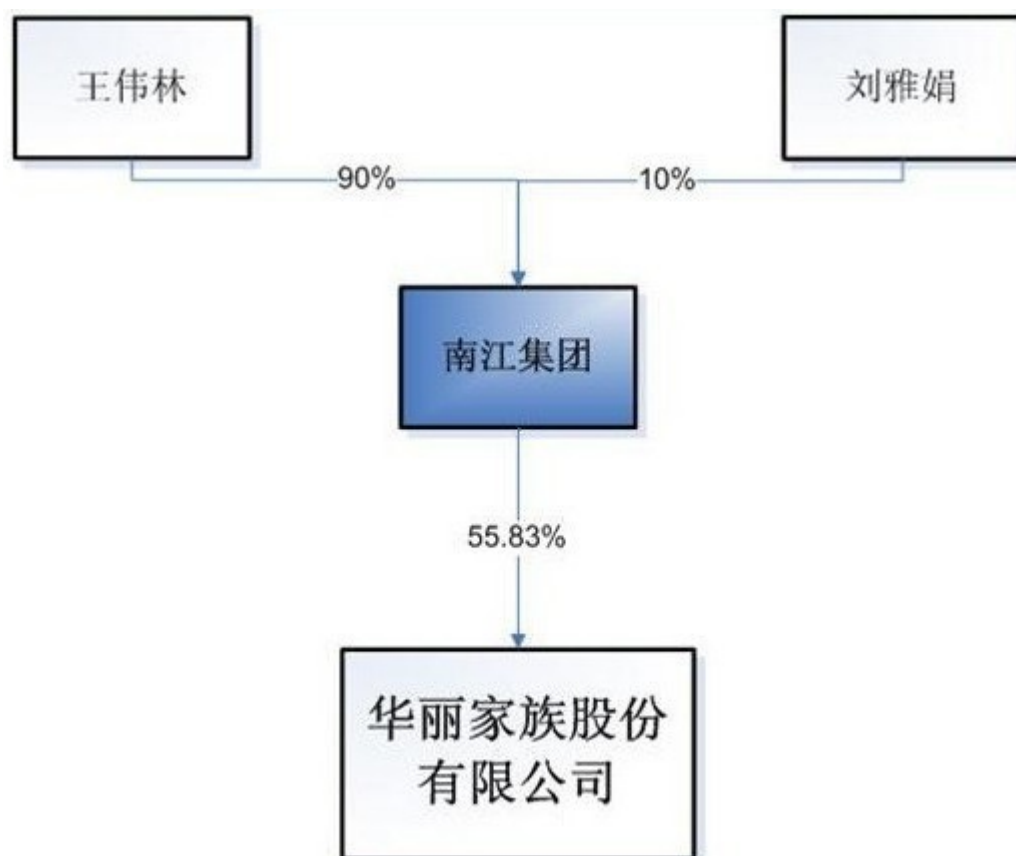
自然人

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	48	2008年4月18日	2011年4月17日	0	0		200	否
曾志锋	董事、总裁	男	47	2008年4月18日	2011年4月17日	41,535,067	41,535,067		160	否

狄自中	董事、 副总裁	男	54	2008年 4月18 日	2011年 4月17 日	40,335,000	40,335,000		120	否
金鑫	董事、 副 总 裁、财 务 总 监、董 事会秘 书	男	46	2008年 4月18 日	2011年 4月17 日	20,967,597	20,967,597		120	否
陈志坚	董事、 法务主 任	男	55	2008年 4月18 日	2011年 4月17 日	8,067,000	8,067,000		10	否
陈伟恕	独立董 事	男	64	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	63	2008年 4月18 日	2011年 4月17 日	0	0		10	否
梁文辉	独立董 事	男	40	2008年 4月18 日	2011年 4月17 日	0	0		10	否
王坚忠	监事长	男	41	2008年 4月18 日	2011年 4月17 日	0	0		30	否
王伟年	监事	男	56	2008年 4月18 日	2011年 4月17 日	0	0		30	是
林全	监事	男	41	2007年 4月7 日	2011年 4月17 日	0	0		10	否
合计	/	/	/	/	/	110,904,664	110,904,664	/	720	/

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: 1999年-2004年6月 上海华丽家族房地产开发有限公司 副总裁; 2004年6月-2008年4月 上海华丽家族(集团)有限公司 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 上海中伦律师事务所 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

(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

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

	限公司				
金鑫	上海南江绿化环保有限公司	执行董事			否
	华泰长城期货有限公司	副董事长			否
	上海华丽家族投资有限公司	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	上海司法会计鉴定专家委员会委员	委员			否
	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
	中海发展股份有限公司	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	总经理			是

	化环保有限公司				
王坚忠	上海西郊帝庭苑房地产开发有限公司	执行董事			否
陈志坚	华泰长城期货有限公司	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
	上海金叠房地产开发有限公司	董事长			否
狄自中	上海天建建筑装饰工程有限公司	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	本年度经薪酬与考核委员会考核，已完成公司年初制定的计划，高管薪酬 100% 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	离任	个人原因辞职

(五) 公司员工情况

在职员工总数	155
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	39
财务管理	14
销售、策划	18
企业管理	29

绿化	16
其他	39
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	5
本科	33
大专及其他	117

## 六、公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及中国证监会有关法律法规的要求，公司不断完善法人治理结构，切实按照公司制定的章程和各项治理细则规范运作。报告期内，公司修订了《章程》，明确了公司现金分红政策；修订了《董事会审计委员会年报工作规程》，明确了董事会审计委员会在发生改聘会计师事务所情形下的工作职责，从制度上进一步提升了公司规范运作的水平。截止报告期末，公司的治理状况具体如下：

1、股东与股东大会：公司已经制订了《股东大会议事规则》；公司能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利；公司能够严格按照股东大会规范意见的要求召集、召开股东大会，行使股东的表决权。

2、控股股东与上市公司：控股股东行为规范，依法行使股东权利，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；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面做到了“五独立”，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

3、董事与董事会：公司董事会制定了《董事会议事规则》并得到了执行，公司各位董事能够以勤勉尽责的态度切实履行董事的权利和义务，认真并审慎地讨论决定公司的重大决策和投资事项。公司已经按照有关规定成立了董事会战略、审计、提名、薪酬与考核等四个专业委员会，并制订了相关议事规则。各委员会根据职责分工就相关问题积极开展工作，对提高董事会的决策效率发挥了日益重要的作用。

4、监事和监事会：公司监事会已制定了《监事会议事规则》；公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和公司章程的要求；公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着对股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、总经理和经营领导班子：公司制定了《总经理工作细则》，公司经营领导班子定期召开经理办公会议讨论相关应由经营领导班子决定的事项，公司经营领导班子严格按照《公司章程》的规定履行职责，严格执行董事会决议。公司经营领导班子在日常经营过程中，规范运作，诚信经营，不存在未能忠实履行职务、违背诚信义务的情形。

6、绩效评价与激励约束机制：公司高管人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定；公司对高管人员实行任期业绩考核制度，在考核的基础上确定其薪酬收入。独立董事根据股东大会的决议领取津贴。

7、信息披露与透明度：公司已经制定了《信息披露事务管理制度》，明确公司董事会负责管理公司信息披露工作，公司董事长为第一责任人。明确董事会秘书负责处理公司信息披露事务，负责接待股东来访和咨询。公司努力严格按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息。



年内完成整改的治理问题	
编号	问题说明
1	公司财务总监金鑫先生辞去董事会审计委员会委员一职，其财务总监职务与审计委员会委员职务存在冲突。

(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	否	8	2	6			否
曾志锋	否	8	2	6			否
狄自中	否	8	2	6			否
金鑫	否	8	2	6			否
陈志坚	否	8	2	6			否
陈伟恕	是	8	2	6			否
张维宾	是	8	2	6			否
张军	是	8	2	6			否
梁文辉	是	8	1	6	1		否

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6

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

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。

三、独立董事的履职情况

独立董事均严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》、《公司独立董事制度》《公司独立董事年报工作制度》等法规制度的规定, 诚信、勤勉、尽责, 忠实履行独立董事的职责, 出席了公司 2010 年的相关会议, 对董事会的相关议案发表了独立意见, 维护了公司和股东特别是社会公众股股东的利益, 较好地发挥了独立董事作用。

(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, 能够自主的进行日常经营与决策。控股股东不存在直接或间接干预公司经营运作的情形。		
人员方面独立完整情况	是	公司建立了独立的劳动人事制度, 拥有独立的员工队伍和完整的劳动、人事、工资管理体系, 公司的高级管理人员均在本公司工作并领取报酬。公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面完全独立。		
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系清晰, 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，亦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	公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，公司股东大会、董事会、监事会和经理层职责权限划分明确，制定并完善了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》；公司拥有独立的机构设置，所有部门均独立行使职权，独立开展生产经营活动，不受控股股东及其他任何单位或个人的干预。		
财务方面独立完整情况	是	公司实行独立核算，拥有独立的财务部门和财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司开设独立的银行帐号，并依法独立纳税。公司财务决策独立，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司致力于建立完善的内部控制体系。公司内部控制的目的是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现持续健康发展。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，公司结合房地

	产行业与公司业务结构的特点，制定了涉及公司各运营环节和管理层次的内部控制体系，并在生产经营、财务管理、信息披露等各方面有效执行。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司将继续按照国家五部委发布的《企业内部控制基本规范》的要求，持续对公司内部控制体系进行梳理和优化，并依据公司业务发展及时进行补充和完善，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营等目标的实现提供有效的保障。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司设立了专门的内部控制、审计机构并配备审计人员，负责执行内部控制的监督和检查，独立行使审计监督职权。在公司董事会的监督与指导下，审计部独立开展公司内部审计、督查工作，采取定期与不定期检查方式，对公司和子公司财务、重大项目、生产经营活动等进行审计、核查，并对公司内部管理体系以及子公司内部控制制度的情况进行监督检查。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司内控内审部对公司的经营活动、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。审计委员会对审计部的审计工作予以指导，协调内部控制审计工作及其他事宜。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司内控内审部对公司销售和工程等部门进行定期、专项的审计工作。公司董事会下设董事会审计委员会，定期听取公司审计部关于公司内控制度执行情况的总结汇报，对内控监督中发现的较为严重的问题进行讨论，提出整改方案，并督促及时落实整改。
内部控制存在的缺陷及整改情况	本公司已经建立起的内部控制体系符合《上海证券交易所上市公司内部控制指引》和相关监管部门的要求，内部控制机制和内部控制制度在完整性、合理性等方面不存在重大缺陷。当然，由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现错误，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，以保障财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营等目标的实现。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司经营层在年初将公司高管人员年薪数额提交董事会审议确定，每年年终由公司薪酬与考核委员会对高管人员进行考核，针对年初制定的计划，如全部完成则全额发放年薪，如未能全部完成则年薪按 70% 发放。

(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 2010 年度内部控制评价报告》、《华丽家族股份有限公司 2010 年度社会责任报告书》

披露网址：<http://www.sse.com.cn>

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：<http://www.sse.com.cn>

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

公司制定了《公司信息披露管理办法》，对定期报告的编制、审议和披露程序以及信息披露过程中的职责界定作出明确规定。信息披露责任人因工作失职或违反本制度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，将依情节轻重追究当事人责任。

2011 年 2 月 20 日，经公司第三届董事会第 21 次会议审议通过，公司建立了《年报披露重大差错责任追究制度》，对在年报信息披露工作中有关人员因不履行或者不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的，将按制度严格追究责任。

报告期内，公司未发生年报披露重大差错情况。

## 七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
华丽家族股份有限公司 2009 年度股东大会	2010 年 3 月 19 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 3 月 21 日

华丽家族股份有限公司 2009 年度股东大会于 2010 年 3 月 19 日下午 1:00 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 7 人，代表 426126988 股，占公司总股本的 80.81%，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 2009 年年度报告全文及摘要的议案》、《关于 2009 年度董事会工作报告的议案》、《关于 2009 年度监事会工作报告的议案》、《关于 2009 年度财务决算报告的议案》、《关于 2009 年度利润分配预案的议案》、《关于续聘会计师事务所并决定其 2009 年年报审计报酬的议案》、《关于公司 2010 年度日常关联交易的议案》、《关于华丽家族股份有限公司 2010 年度董事、监事津贴的议案》、《关于为全资子公司提供银行贷款担保额度的议案》。

(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 2010 年第一次临时股东大会	2010 年 10 月 27 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 10 月 28 日
华丽家族股份有限公司 2010 年第二次临时股东大会	2010 年 11 月 8 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 11 月 9 日

华丽家族股份有限公司 2010 年第一次临时股东大会于 2010 年 10 月 27 日上午 9:30 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 6 人,代表 415259544 股,占公司总股本的 78.74%,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。经国浩律师集团(上海)事务所乐伟伟律师、张隽律师现场见证,本次大会的召集、召开程序符合《证券法》、《公司法》、《股东大会规则》和公司章程的有关规定,大会表决结果合法有效。本次股东大会有一项临时议案提交表决,没有否决、修改提案提交表决事项。本次股东大会审议通过了《华丽家族股份有限公司收购上海金叠房地产开发有限公司 51%股权》、《华丽家族股份有限公司与搜候(上海)投资有限公司关于上海弘圣房地产开发有限公司及复兴天地中心项目的合作框架协议》的议案。

华丽家族股份有限公司 2010 年第二次临时股东大会于 2010 年 11 月 8 日上午 9:30 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 6 人,代表 413400164 股,占公司总股本的 78.39%,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。经国浩律师集团(上海)事务所乐伟伟律师、张隽律师现场见证,本次大会的召集、召开程序符合《证券法》、《公司法》、《股东大会规则》和《公司章程》的有关规定,大会表决结果合法有效。本次临时股东大会审议通过了《关于收购广东华孚投资控股有限公司 100%的股权的议案》的议案。

## 八、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、 报告期内总体经营情况

就房地产市场的环境背景而言,2010 年以来,国内经济较快增长,经济结构调整步伐加快,改善民生成效显著,房地产业作为国民经济的支柱产业发挥积极作用。2010 年 12 月 10 日至 12 日在北京召开的中央经济工作会议进一步指出,2011 年将以加快转变经济发展方式为主线,实施积极的财政政策和稳健的货币政策。货币政策由"适度宽松"转为"稳健"意味着未来信贷投放更加谨慎,房地产企业的资金面将受到影响。

2010 年房地产市场调控紧锣密鼓地展开,从 1 月份"国十一条"开始,"国四条"、"新国四条"、"国十条"、"差别化住房信贷"、"加强房地产用地和建设管理"、"支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠"、"房地产交易环节契税个人所得税优惠政策"、"规范住房公积金个人住房贷款"、"规范境外机构和个人购房管理"等,房地产政策调控力度史无前例。

政策对房地产市场的影响是不言而喻的,2010 年是我国房地产市场的调控之年,在一系列政策密集调控下,房地产市场有所降温。国家统计局数据显示,2010 年 11 月份全国 70 个大中城市房价同比上涨幅度已连续 7 个月同比回落,且回落趋势有所加大。同时,从近期房地产市场运行来看,开发商囤地现象得到初步遏制,利用贷款投资和投机住宅的需求也得到初步控制,三轮调控政策的影响效果进一步显现。

面对如此严厉的市场环境和政府调控政策,公司在报告期内,通过各种方法,力争为广大投资者带来丰厚的回报。本报告期内,取得营业收入 45,751.79 万元,实现营业外收入 51,497.39 万元,归属于母公司的净利润 51,894.91 万元,圆满的完成了公司在定向增发时所作的利润承诺。

#### 2、 报告期公司重点工作

(1) 报告期内,公司将其持有的上海长春藤房地产有限公司 85%的股权一次性出让给上海长春藤房地产有限公司的另一股东上海锦都房地产经营开发有限公司或该公司指定的第三方,本次股权转让的总价为 157,751,710.86 元。本次出售有利于提高公司整体资产的盈利能

力,本次资产出售有利于上市公司有效地配置资源,将资金用于公司项目建设,满足公司的现金流、改善公司的财务状况。

(2) 报告期内,公司与公司的控股股东上海南江(集团)有限公司(以下简称"南江集团")签署联合收购协议,南江集团指定公司为上海金叠房地产开发有限公司(以下简称"金叠房产")51%股权的收购方,南江集团则受让剩余的49%股权。为了避免和公司形成同业竞争,南江集团放弃除所有权及分红权之外的其他所有权力,同时承诺:待条件成熟时,南江集团愿意将其在金叠公司的股权部分甚至全部转让给上市公司。金叠房产的项目预计在2011年全部竣工,公司收购金叠房产的股权将对公司2011年及2012年的利润产生较大影响。该项目可售面积约为100920平方米,预计全部销售后可实现销售收入约为人民币45亿元,产生的净利润约为人民币10亿元。

(3) 报告期内,公司与搜候(上海)投资有限公司签署相关协议,将公司在原股东间框架协议项下所享有按照原股东间框架协议约定的价格取得上海弘圣房地产开发有限公司48.4761%股权的权利按既定价格转让给搜候(上海)投资有限公司,本次转让,为公司带来净利润39,171.73万元。

(4) 报告期内,公司全资子公司上海华丽家族商业投资有限公司与上海新谊房地产开发有限公司签署协议,收购其持有的广东华孚投资控股有限公司100%的股权,本次股权转让的总价为55,500万元(含注册资本金部分24,000万元)。本次资产收购的实质是收购华泰长城期货有限公司40%的股权。由于公司主营业务是单一的房地产开发,随着国家政策的调整及房地产开发经营的周期性等原因影响,公司利润在各年度分布不均。通过本次收购,间接持有华泰长城期货有限公司,可使公司资产得到合理配置、有效平滑公司的业绩波动。

(5) 报告期内,经公司第三届董事会第17次会议决议决定,鉴于市场环境和政策环境的变化,公司放弃向特定对象非公开发行股票,并在未来三个月内不再讨论非公开发行股票事项。

(6) 报告期内,苏州"华丽家族·太上湖"项目开工面积为106,579.2平方米,竣工面积为105,953.14平方米;共销售21,655.21平方米,取得销售收入405,234,426元;预售面积为14,083.57平方米,取得预售收入159,611,940元。

(7) 报告期内,上海"汇景天地"项目共完成结构及外立面门窗、幕墙施工,其中住宅面积48,558平方米、公寓式办公18,286平方米、商业34,088平方米、地下停车位590个,预售面积10,509.09平方米,取得预售收入532,617,633元。

## 2、对公司未来发展的展望

### (1) 2011年房地产市场的判断:

总体而言,中国市场广阔,增长潜力较大,经济发展的长期趋势没有改变,加之近期宏观调控逐步发挥作用,国民经济可望继续保持平稳较快增长。近年来,随着我国经济的快速发展,居民可支配收入的快速增长,人口红利作用以及不断提速的城市化进程来看,房地产行业长期向好的条件依然存在,首次购房需求以及住房改善性需求正处于快速增长期。作为公司主要投资区域的上海及长三角地区,国民经济在未来几年保持较快增长是可以预期的,因此,我们认为,上海及周边地区的房地产业的发展仍然将维持一个较快的增长格局。

然而,在宏观调控政策持续出台的背景下,2011年的货币政策也将从一定层面的适度宽松转变到积极稳健状态,同时随着市场观望气氛的形成以及市场景气指数的下降,我们认为2011年的房地产行业依然是复杂、多变的一年,市场和企业面临非常严峻的挑战。

在新的一年里,我们认为,房地产企业将会跟随我国城市化进程的步伐,进一步向二、三线城市发展,同时,响应节能环保的号召,低碳等科技创新理念和产品将逐步进入房地产领域,房地产产品高科技含量将稳步提高,市场将呈现有序竞争,资源集中的局面,综合实力、专业能力和经营特色成为重要竞争力指标。

(2) 2011 年非房地产业务

公司 2010 年利用全资子公司上海华丽家族投资有限公司的平台，开始进军非房地产业务，在完成首次非房地产业务投资仅 4 个月后，就取得了投资收益 10,707,446.09 元。随着国家宏观调控的进一步深入对房地产市场的影响也日益加大，公司单靠房地产业务一条腿走路的情况需要改善。因此，在 2011 年度，公司将利用自身优势，在做好房地产主营业务的同时，公司将密切关注诸如生物医药、新能源、节能环保和金融等行业，选择在适当的时间，公司将审慎地、有选择地进行尝试性的投资，并逐步培育公司的第二主业。公司将把广大投资者利益放在公司生产经营的首位，力争在未来几年给广大投资者带来丰厚的回报。

(3) 2011 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	2011 年开工面积	2011 年竣工面积	截至 2010 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	100%	567424 m <sup>2</sup>	949848.51 m <sup>2</sup>	208691.62 m <sup>2</sup>	158457.5 m <sup>2</sup>	709223.07 m <sup>2</sup>
新天地	上海市马当路 388 号	51.5239%	20084 m <sup>2</sup>	137442 m <sup>2</sup>	0	0	0
汇景天地	上海市瞿溪路 968 号	51%	18185.3 m <sup>2</sup>	137628.1 m <sup>2</sup>	0	137628.1 m <sup>2</sup>	0

(4) 2011 年公司投资计划

a、股权投资

公司 2011 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。

b、房地产直接投资

2011 年度，公司预计房地产直接投资额约 20 亿元，主要用于现有项目的开发投入。

3、公司面临的风险因素分析及应对措施

(1) 宏观经济及政策风险

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。近年以来，政府陆续出台一系列宏观调控措施，在一定程度上将会限制和制约房地产企业的快速发展，对公司项目建设、项目销售、资金回笼、盈利能力等各环节将会造成较大影响。房地产政策的频繁变化还将不断强化市场参与者（房地产开发企业、银行、消费者等）的观望气氛，政策趋向的判定与把握无疑成为了房地产企业无法回避的问题。

应对措施：公司将密切关注宏观形势，加强对政策的研究及跟踪，依据政策导向，结合市场变化，在项目顺利开发建设的基础上，针对项目所处的不同开发阶段，及时合理的调整产品结构和开发节奏，积极、快速进行市场应变。

(2) 市场风险

新一轮宏观调控措施的出台，将使得市场观望气氛渐浓，市场景气指数下降，市场持币观望普遍，进而对房地产市场带来冲击。

应对措施：面对复杂的市场环境和激烈的市场竞争，公司将充分运用自身的品牌优势、良好的人脉资源，不断提高自身经营能力，全面推进“规则文化”建设，坚持营销创新，推进非住



宅物业的销售，强化营销管理，将有关措施落实到点，落实到人，保持公司持续稳定发展。

(3) 原材料价格波动风险

公司所采购的原材料主要包括钢材、水泥、沙石等建筑材料及装饰材料，其供应渠道的顺畅与否、价格的波动都会直接影响到公司的建筑成本和生产成本，从而对公司的生产经营产生较大影响。

应对措施：公司将继续大力推进集团采购，切实加强工程招、投标管理，降低生产、开发成本，同时不断优化产品结构、改进工艺流程，实施科学灵活的产品定价策略，加快资金回笼速度，化解原材料价格波动风险。

(4) 项目单一风险

公司目前仅有“华丽家族·太上湖”、“上海新天地 43 街坊”和“汇景天地”三个大型项目，这三个项目的开发、销售情况将直接决定公司未来几年的经营业绩。随着公司房地产开发规模的不断扩大，公司可能面临土地储备不足的风险。

应对措施：公司将通过深入分析消费者需求，不断完善项目的设计水平、调整产品结构、提升施工品质，加大营销力度等手段，力争完成经营目标。同时，公司将积极研究制定项目储备规划，在产品结构、规模设置和业绩贡献比等方面形成量化指标，促进投资决策规范化、科学化。同时，公司将利用自身优势，在做好房地产主营业务的同时，公司将密切关注诸如生物医药、新能源、节能环保和金融等行业，选择在适当的时间，公司将审慎地、有选择地进行尝试性的投资，尽快培育出公司的第二主业。

(5) 财务风险

房地产行业属于资金密集型企业。公司目前进行房地产开发的资金来源主要依靠自有资金、银行开发贷款及大股东借款。如果因国家宏观政策、信贷政策的调整，房地产行业步入调整期，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来不利影响。

应对措施：一方面，公司将加大销售回款力度，合理使用财务杠杆等方式拓宽资金来源；另一方面，在政策及市场允许的情况下，公司将进一步扩展融资渠道，提高公司的直接和间接融资能力，在条件允许的情况下，继续获取大股东的资金支持。不仅追求及时足额筹集到发展所需资金，也要争取支付较低的资金成本。

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	418,809,676.00	194,770,933.88	53.49	5,366.17	7,629.87	减少 13.62 个百分点
绿化				-100.00	-100.00	减少 65.24 个百分点
装饰	37,757,443.00	19,491,662.49	48.38	-25.4	-43.98	增加 17.12 个百分点
分产品						

售房收入	418,809,676.00	194,770,933.88	53.49	5,366.17	7,629.87	减少 13.62 个百分点
绿化工程				-100.00	-100.00	减少 65.24 个百分点
建筑装饰	37,757,443.00	19,491,662.49	48.38	-25.4	-43.98	增加 17.12 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 (%)
1、上海地区	16,332,693.00	-77.78
2、除上海以外的华东地区	440,234,426.00	

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
30	0.7		

(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	129,480
投资额增减变动数	106,924.27
上年同期投资额	81,398.68
投资额增减幅度(%)	59.07

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有限公司	房地产开发经营	100.00	
上海南江绿化环保有限公司	农业类	100.00	
苏州华丽家族置业投资有限公司	房地产开发经营	100.00	
苏州地福房地产开发有限公司	房地产开发经营	100.00	
上海天建建筑装饰工程有限公司	建筑装饰工程施工	100.00	
上海弘圣房地产开发有限公司	房地产开发经营	51.5239	
上海华丽家族投资有限	投资管理	100.00	

公司			
上海金叠房地产开发有限公司	房地产开发经营	51.0	
广东华孚投资控股有限公司	投资管理	100.00	间接持有华泰长城期货有限公司 40% 的股权

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 13 次会议	2010 年 2 月 8 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 2 月 10 日
三届 14 次会议	2010 年 3 月 25 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 3 月 26 日
三届 15 次会议	2010 年 6 月 30 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 1 日
三届 16 次会议	2010 年 8 月 25 日	《关于 2010 年半年度报告及摘要的议案》		
三届 17 次会议	2010 年 9 月 14 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 9 月 15 日
三届 18 次会议	2010 年 10 月 9 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 10 月 12 日
三届 19 次会议	2010 年 10 月 12 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 10 月 14 日
三届 20 次会议	2010 年 10 月 21 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 10 月 23 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

公司董事会审计委员会根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《审计委员会年报工作规程》的有关规定，本着勤勉尽职的原则，依法规范履行职责，在公司 2010 年度财务审计与年报的编制过程中，有效地发挥事前、事中及事后审核作用。2010 年，公司董事会审计委员会的主要工作如下：

公司董事会审计委员会主要从提高审计工作质量，有效地监督年报审计工作，完善公司治理机制，加强内部控制建设，提高公司信息披露质量等方面开展工作；监督公司内控体系的建立健全、有效运行及自我评估；认真审核公司财务信息和信息披露的真实、准确和完整性，加强内部审计和外部审计之间的沟通，严格审查公司的重大关联交易。对公司的生产经营起到了有效的监督、控制和保证作用。

审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了会计师事务所针对公司的总体审计策略及项目组讨论纪要，商定了本年度财务报告审计工作的安排，同时认真审阅了公司初步编制的 2010 年度财务会计报表，认为基本上公允反映了公司财务状况，同意在此基础上进行 2010 年度的财务审计工作。

在年审注册会计师进场后通过电话，或由董秘办公室转达等联系方式，与年审会计师进行了沟通，并督促会计师事务所在约定时限内提交审计报告。

在年审注册会计师出具初步审计意见后再一次审阅了公司财务会计报表，认为符合《企业会计准则》的要求，报表公允地反映了公司截止至 2010 年 12 月 31 日的财务状况和 2010 年度公司的经营成果及现金流量，并对财务会计报表进行表决，同意提交公司董事会审议。

审计委员会通过对立信会计师事务所多年来为公司所作的各项审计工作的考量，建议公司董事会续聘立信会计师事务所有限公司为公司 2011 年度的财务审计机构。

### 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，公司董事会提名、薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》以及《提名、薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定，审核了公司经营层的履职情况，认为公司经营层均履行了勤勉尽责的义务，完成了董事会下达的各项工作目标，核定了经营层年度报酬，并提交年度董事会审议。

### 5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

报告期内，公司严格按照《公司信息披露管理办法》、《内幕知情人登记制度》的相关规定，加强对需向外部单位信息报送或披露的管理。

2011 年 2 月 20 日，公司第四届董事会第 21 次会议审议通过了《外部信息使用人管理制度》，对外部信息使用人管理进行了进一步规范。

### 6、 董事会对于内部控制责任的声明

报告期内，公司董事会审阅了《2010 年度内部控制自我评估报告》。董事会认为公司内部控制设计较为合理，执行有效，能够合理地保证内部控制目标的达成，公司在 2010 年度未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

### 7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

报告期内，公司严格按照《内幕信息及知情人管理制度》加强内幕信息的保密管理，完善内幕信息知情人登记备案，经公司自查，未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的情况。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经立信会计师事务所有限公司审计认定，本公司 2010 年度实现归属于母公司利润 51,894.91 万元，母公司本年度末可供分配利润 73,749.64 万元。

根据《公司法》、《公司章程》及公司实际经营情况及 2011 年业务安排，公司拟以 2010 年末的股份总数 527,350,000 股为基数，向本公司全体股东每 10 股派发现金红利为 5 元（含税），派发现金红利总额为 263,675,000 元；每 10 股送红股 3.5 股，共计送红股 184,572,500 股，剩余未分配利润结转下一年度，公司本次不进行资本公积转增股本。

(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上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007	0	-26,626,266.33	0
2008	0	204,870,785.81	0
2009	0	94,717,471.73	0

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
三届监事会第 10 次会议	审议并通过了《关于 2009 年年度报告全文及摘要的议案》、《关于 2009 年年度监事会工作报告的议案》、《华丽家族股份有限公司 2009 年年度社会责任的议案》、《关于 2009 年年度利润分配方案的议案》、《关于 2009 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2010 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 2009 年年报审计费用的预案的议案》
三届监事会第 11 次会议	审议并通过了《关于 2010 年第一季度报告的议案》
三届监事会第 12 次会议	审议并通过了《关于 2010 年半年度报告全文及摘要的议案》
三届监事会第 13 次会议	审议并通过了《关于 2010 年第三季度报告的议案》

公司报告期内共召开 4 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

报告期内，监事会通过列席股东大会和董事会各次会议、参与公司重大经营决策讨论和重大经营方针的制定，对董事会、股东大会的召集召开、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司规范运作、内部规章制度执行情况以及公司董事、高级管理人员履职的情况进行了监督，认为：公司董事会严格根据《公司法》、《证券法》、中国证监会有关法律法规及《公司章程》的有关规定进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序科学、合法，各项内部控制制度建立健全；公司董事、高级管理人员在履行职务时勤勉尽责，没有违反法律、法规、公司章程、损害公司利益和股东利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司严格按照企业会计制度规范财务管理工作，财务状况良好，运营稳健。公司定期报告真实、准确、完整，无虚假记载。公司 2010 年度会计报表公允地反映了公司本年度的财务状况和经营成果。

立信会计师事务所有限公司注册会计师审计的《华丽家族股份有限公司 2010 年度报告》是实事求是、客观公正的。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司无募集资金使用行为。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产事项均依法定程序进行，未发现有内幕交易、损害股东权益或造成资产流失的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的关联交易决策程序合法合规，公司各项关联交易遵循了公正、公平的原则。

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

报告期内，立信会计师事务所未对本公司出具非标独立意见。

(八) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

公司监事会认为本公司的内部控制已经得到了初步的建立，在重大风险、管理失职、重大流程错误等方面，发挥了应有的控制与防范作用。在执行内部控制制度过程中，公司也未发现重大风险失控，管理失职及重大流程错误等重大缺陷。因此，公司监事会认为，公司在 2010 年度未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

## 十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
华泰长城期货有限公司	240,000,000		40	564,900,153.47	10,707,446.09	10,707,446.09	长期股权投资	出资购入

子公司上海华丽家族投资有限公司本期溢价收购广东华孚投资控股有限公司,从而间接持有华泰长城期货有限公司 40%的股权。本期对广东华孚的非同一控制下企业合并,在合并日增加长期股权投资 266,844,205.90 元,合并日至报表日按权益法核算增加本期长期股权投资 10,707,446.09 元,广东华孚按公允价值计价新增本期长期股权投资 287,348,501.48 元。

(四) 资产交易事项

1、 收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
------------	-------	-----	--------	----------------------	------------------------------------	--------------------	----------	---------------	-----------------	-------------------------	------

上海新谊房地产开发有限公司	广东华孚投资控股有限公司 100% 股权	2010 年 11 月 17 日	555,000,000.00	10,522,880.79		否		是	是		全资子公司
中信信托有限责任公司	上海金叠房地产开发有限公司 51% 股权	2010 年 11 月 9 日	448,800,000.00	-730,275.45		否		是	是		控股子公司
上海中城企业集团有限公司	上海弘圣房地产开发有限公司 0.0179% 股权	2010 年 6 月 12 日	1,000,000.00	-23.50		否		是	是		控股子公司

1、收购金叠房产 51%股权：金叠房产的项目预计在 2011 年全部竣工，公司收购金叠房产的股权将对公司 2011 年及 2012 年的的利润产生较大影响。该项目可售面积约为 100920 平方米，预计全部销售后可实现销售收入约为人民币 45 亿元，产生的净利润约为人民币 10 亿元。

2：收购广东华孚投资控股有限公司：公司主营业务是单一的房地产开发，随着国家政策的调整及房地产开发经营的周期性等原因影响，公司利润在各年度分布不均。通过本次收购，



间接持有华泰长城期货有限公司 40% 股权，可使公司资产得到合理配置、有效熨平公司的业绩波动。

2、 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	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例（%）	关联关系
上海锦都房地产经营开发有限公司	上海长春藤房地产有限公司 85% 的股权	2010 年 3 月 26 日	157,751,710.86	273,319.00	23,662,756.63	否		是	是		控股子公司

出售上海长春藤房地产有限公司的股权，有利于上市公司有效地配置资源，将资金用于公司项目建设。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 共同对外投资的重大关联交易

单位:万元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的资产规模	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况
华丽家族股份有限公司、上海南江(集团)有限公司	母公司的控股子公司	上海金叠房地产开发有限公司	房地产开发经营	55,500	228,749.77	-143.19	2010年6月开始预售,预计2011年12月底竣工。

2010年10月8日公司与其控股股东南江集团签署联合收购协议,南江集团指定公司为上海金叠房地产开发有限公司(以下简称:金叠)51%股权的收购方,公司以4.488亿元人民币进行收购,南江集团则受让剩余的49%股权。2010年10月完成股权交割,2010年11月华丽家族支付全额交易款,同月该项交易完成工商变更登记手续。为了避免和公司形成同业竞争,南江集团放弃除所有权及分红权之外的所有权利,同时承诺:待条件成熟时,南江集团愿意将金叠公司的股权部分甚至全部转让给上市公司。

(六) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	145,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计(B)	145,000,000.00
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额(A+B)	145,000,000.00
其中:	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)	145,000,000.00
上述三项担保金额合计(C+D+E)	145,000,000.00

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

2010 年 10 月 14 日，公司发布了重大合同公告，经过公司第三届董事会第 19 次会议审议通过公司将上海弘圣房地产开发有限公司 48.4761% 股权的权利转让给搜候（上海）投资有限公司。该重大合同于 2010 年 10 月 27 日召开的公司 2010 年第一次临时股东大会上审议通过。

(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	<p>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。</p> <p>关于规划方面的承诺：</p> <p>A、公司于 2008 年 3 月 28 日披露的《新智科技重大资产出售暨以新增股份吸收合并华丽家族报告书》中有关卢湾区 43 街坊（新天地项目）规划方面的承诺事项为：</p> <p>“（1）如本项目最终批准的总体建筑面积、单位价值高达地上公寓式办公和商铺的建筑面积低于华丽家族拟定的规划设计方案（即评估报告中的口径）中的相应面积 72278 平方米、39600 平方米和 18144 平方米，南江集团将对差额面积对应的评估利润（即根据资产评估报告具体参数计算的差额面积可实现的净利润）计算的金额向上市公司作出赔偿。</p> <p>（2）如出现上述赔偿情况，南江集团将在规划批准的当月一次补足。”</p> <p>B、公司于 2008 年 3 月 28 日披露的《新智科技重大资产出售暨以新增股份吸收合并华丽家族报告书》中有</p>	正常履行

	<p>关苏州项目规划方面的承诺事项为： “（1）如本项目最终批准的总体建筑面积及单位价值高的低密度住宅（独栋住宅、连排住宅）建筑面积低于华丽家族拟定的规划设计方案（即评估报告中的口径）中的相应面积 761126 平方米（总建筑面积）、109435 平方米（独立住宅面积）和 66625 平方米（连排住宅），南江集团将对差额面积对应的评估利润（即根据资产评估报告具体参数计算的差额面积可实现的净利润）计算的金额向上市公司作出赔偿。 （2）如出现上述赔偿情况，南江集团将在规划批准的当月一次补足。”</p>	
<p>其他对公司中小股东所作承诺</p>	<p>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。</p>	<p>已履行完毕</p>

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。经审计，公司 2009 年、2010 年两年实现的归属于母公司所有者的净利润合计为 61,366.61 万元，该项承诺已履行完毕。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

<p>是否改聘会计师事务所：</p>	<p>否</p>
	<p>现聘任</p>
<p>境内会计师事务所名称</p>	<p>立信会计师事务所有限公司</p>
<p>境内会计师事务所报酬</p>	<p>68</p>
<p>境内会计师事务所审计年限</p>	<p>3</p>

(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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十二) 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 2009 年 度业绩预减公 告	《上海证券报》B10 版、 《中国证券报》D004 版	2010 年 1 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权质押 公告	《上海证券报》B15 版、 《中国证券报》B16 版	2010 年 1 月 13 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权质押 公告	《上海证券报》B1 版、 《中国证券报》A20 版	2010 年 2 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族第三节董 事会第十三次会议 决议公告	《上海证券报》B38 版、 《中国证券报》D015 版	2010 年 2 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族第三节监 事会第十次会议决 议公告	《上海证券报》B38 版、 《中国证券报》D015 版	2010 年 2 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族关于预计 2010 年度关联交 易金额的公告	《上海证券报》B38 版、 《中国证券报》D015 版	2010 年 2 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族关于召开 2009 年年度股东 大会通知的公告	《上海证券报》B38 版、 《中国证券报》D015 版	2010 年 2 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族关联方资 金往来审核报告	《上海证券报》B38 版、 《中国证券报》D015 版	2010 年 2 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权解除 质押公告	《上海证券报》B38 版、 《中国证券报》D015 版	2010 年 2 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族年报	《上海证券报》B38 版、 《中国证券报》D016 版	2010 年 2 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族年报摘要	《上海证券报》B38 版、 《中国证券报》D016 版	2010 年 2 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族 2009 年 年度股东大会决议 公告	《上海证券报》80 版、 《中国证券报》C029 版	2010 年 3 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权质押 公告	《上海证券报》87 版、 《中国证券报》D005 版	2010 年 3 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族资产出售 公告	《上海证券报》87 版、 《中国证券报》D005 版	2010 年 3 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族第三届董 事会第十四次会议 决议公告	《上海证券报》87 版、 《中国证券报》D005 版	2010 年 3 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权质押	《上海证券报》B16 版、	2010 年 4 月 7	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

公告	《中国证券报》D013 版	日	
华丽家族第一季度季报	《上海证券报》B114 版、《中国证券报》D065 版	2010 年 4 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族关于高管辞职的公告	《上海证券报》B26 版、《中国证券报》B012 版	2010 年 5 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权质押公告	《上海证券报》B18 版、《中国证券报》B008 版	2010 年 6 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族第三届董事会第十五次会议决议公告	《上海证券报》B24 版、《中国证券报》B005 版	2010 年 7 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族重大事项公告	《上海证券报》B24 版、《中国证券报》B005 版	2010 年 7 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权质押公告	《上海证券报》B24 版、《中国证券报》B005 版	2010 年 7 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族半年报摘要	《上海证券报》B161 版、《中国证券报》B061 版	2010 年 8 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族半年报	《上海证券报》B161 版、《中国证券报》B061 版	2010 年 8 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族临时停牌公告	《上海证券报》B5 版、《中国证券报》B008 版	2010 年 9 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族临时停牌公告	《上海证券报》B01 版、《中国证券报》B004 版	2010 年 9 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族关于签署购买股权意向书的公告	《上海证券报》B13 版、《中国证券报》B004 版	2010 年 9 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族第三届董事会第十七次会议决议公告	《上海证券报》B13 版、《中国证券报》B004 版	2010 年 9 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权质押公告	《上海证券报》B01 版、《中国证券报》B008 版	2010 年 9 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》B13 版、《中国证券报》B008 版	2010 年 10 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族资产收购公告	《上海证券报》B13 版、《中国证券报》B008 版	2010 年 10 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族第三届董事会第十八次会议决议公告	《上海证券报》B13 版、《中国证券报》B008 版	2010 年 10 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族关于增加 2010 年第一次临时	《上海证券报》B7 版、《中国证券报》A28 版	2010 年 10 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

股东大会临时提案的公告暨 2010 年第一次临时股东大会补充公告			
华丽家族重大合同公告	《上海证券报》B7 版、 《中国证券报》A28 版	2010 年 10 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族第三届董事会第十九次会议决议公告	《上海证券报》B7 版、 《中国证券报》A28 版	2010 年 10 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权质押公告	《上海证券报》B28 版、 《中国证券报》B004 版	2010 年 10 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	《上海证券报》29 版、 《中国证券报》B009 版	2010 年 10 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权质押公告	《上海证券报》29 版、 《中国证券报》B009 版	2010 年 10 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族资产收购公告	《上海证券报》29 版、 《中国证券报》B009 版	2010 年 10 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族第三届董事会第二十次会议决议公告	《上海证券报》29 版、 《中国证券报》B009 版	2010 年 10 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族第三季度季报	《上海证券报》29 版、 《中国证券报》B009 版	2010 年 10 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族更正公告	《上海证券报》B08 版、 《中国证券报》B004 版	2010 年 10 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族 2010 年临时股东大会决议公告	《上海证券报》B85 版、 《中国证券报》A40 版	2010 年 10 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族 2010 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B25 版、 《中国证券报》B005 版	2010 年 11 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权解除质押公告	《上海证券报》B9 版、 《中国证券报》B004 版	2010 年 11 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华丽家族股权质押公告	《上海证券报》B25 版、 《中国证券报》B005 版	2010 年 12 月 23 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

信会师报字（2011）第 10473 号

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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、 管理层对财务报表的责任

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

### 二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司 中国注册会计师：钱志昂

中国注册会计师：吴洁

中国·上海

二〇一一年二月二十日



(二) 财务报表

合并资产负债表

2010 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		1,209,110,909.41	829,764,589.10
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		4,971,640.23	
应收票据			
应收账款		77,584,715.80	11,078,832.32
预付款项		38,339,525.75	599,303,270.47
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		252,452,865.81	1,774,198.26
买入返售金融资产			
存货		5,221,574,575.64	2,468,072,013.59
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		6,804,034,232.64	3,909,992,903.74
<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		564,900,153.47	
投资性房地产			
固定资产		4,645,573.05	4,269,893.23
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		201,385.48	157,441.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		569,747,112.00	4,427,334.64
资产总计		7,373,781,344.64	3,914,420,238.38
<b>流动负债：</b>			
短期借款		162,510,000.00	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		129,710,259.54	16,510,218.84
预收款项		555,301,093.00	
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		43,332.37	344,044.11
应交税费		249,129,980.30	191,784,797.76
应付利息		3,987,500.00	
应付股利			
其他应付款		702,959,727.02	397,507,256.10
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		1,803,641,892.23	622,146,316.81
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,103,000,000.00	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		3,103,000,000.00	1,750,000,000.00
负债合计		4,906,641,892.23	2,372,146,316.81
<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		24,444,645.88	25,268,054.37
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		111,305,819.21	62,008,392.20
一般风险准备			
未分配利润		967,999,528.56	498,324,887.71
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,631,099,993.65	1,112,951,334.28
少数股东权益		836,039,458.76	429,322,587.29
所有者权益合计		2,467,139,452.41	1,542,273,921.57
负债和所有者权益 总计		7,373,781,344.64	3,914,420,238.38

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

2010 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		5,009,989.47	2,187,222.56
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		4,750,000.00	
预付款项			257,100,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		253,756,739.94	264,913,502.50
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		316,495,971.91	577,179,967.56
<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		1,896,011,653.55	1,213,664,947.65
投资性房地产			
固定资产		2,825,770.25	3,398,754.49
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		1,898,837,423.80	1,217,063,702.14
资产总计		2,215,333,395.71	1,794,243,669.70
<b>流动负债:</b>			
短期借款		150,000,000.00	
交易性金融负债			

应付票据			
应付账款		853,327.56	
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		4,103,739.74	7,317,831.92
应付利息		3,987,500.00	
应付股利			
其他应付款		665,126,840.95	888,638,120.44
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		824,071,408.25	895,955,952.36
<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		824,071,408.25	895,955,952.36
<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	25,254,915.12
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		101,160,644.77	51,863,217.76
一般风险准备			
未分配利润		737,496,427.57	293,819,584.46
所有者权益(或股东权益) 合计		1,391,261,987.46	898,287,717.34
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		2,215,333,395.71	1,794,243,669.70

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  
2010 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		457,517,949.00	80,099,000.06
其中：营业收入		457,517,949.00	80,099,000.06
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		345,137,116.06	60,876,741.17
其中：营业成本		214,358,251.20	42,650,358.39
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		73,203,265.66	-19,298,023.29
销售费用		13,924,694.16	10,105,412.46
管理费用		37,446,235.43	28,098,152.66
财务费用		5,964,850.18	224,088.88
资产减值损失		239,819.43	-903,247.93
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-13,459.77	
投资收益（损失以“－”号填列）		34,358,214.64	83,450,394.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,707,446.09	
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		146,725,587.81	102,672,653.48
加：营业外收入		514,973,869.30	20,952,788.84
减：营业外支出		283,873.56	500,844.94
其中：非流动资产处置损失		12,904.49	704.95
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		661,415,583.55	123,124,597.38
减：所得税费用		143,147,598.73	28,403,129.80
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		518,267,984.82	94,721,467.58
归属于母公司所有者的净利润		518,972,067.86	94,717,472.73
少数股东损益		-704,083.04	3,994.85
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.98	0.18

（二）稀释每股收益		0.98	0.18
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		518,267,984.82	94,721,467.58
归属于母公司所有者的综合收益总额		518,972,067.86	94,717,472.73
归属于少数股东的综合收益总额		-704,083.04	3,994.85

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**  
2010 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		400,000.00	6,200,000.00
减：营业成本			
营业税金及附加		44,000.00	341,000.00
销售费用			
管理费用		19,100,461.25	14,306,459.93
财务费用		5,000,199.84	-680,721.47
资产减值损失		249,769.57	559.65
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）		517,146,169.14	58,000,000.00
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）		493,151,738.48	50,232,701.89
加：营业外收入		41,553.06	139,782.61
减：营业外支出		219,021.42	500,010.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		492,974,270.12	49,872,474.50
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		492,974,270.12	49,872,474.50
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		492,974,270.12	49,872,474.50

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  
2010 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		561,987,299.00	121,083,652.06
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		765,732,909.86	702,431,895.27
经营活动现金流入小计		1,327,720,208.86	823,515,547.33
购买商品、接受劳务支付的现金		617,795,881.80	521,691,031.20
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		20,707,216.88	15,316,545.81
支付的各项税费		80,262,721.99	101,340,066.07
支付其他与经营活动有关的现金		1,031,375,730.79	712,144,920.33
经营活动现金流出小计		1,750,141,551.46	1,350,492,563.41
经营活动产生的现金流量净额		-422,421,342.60	-526,977,016.08
<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		2,911.92	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		203,479.67	200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-19,014,229.85	94,450,330.07
收到其他与投资活动有关的现金		511,900,000.00	
投资活动现金流入小计		493,092,161.74	94,450,530.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,093,209.00	1,362,302.22
投资支付的现金		6,000,000.00	267,100,000.00
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		429,341,111.29	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		437,434,320.29	268,462,302.22
投资活动产生的现金流量净额		55,657,841.45	-174,011,772.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
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		654,126,328.87	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		281,016,305.64	
筹资活动现金流入小计		935,142,634.51	1,773,000,000.00
偿还债务支付的现金		88,000,000.00	23,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		106,553,931.45	33,504,236.00
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
筹资活动现金流出小计		194,553,931.45	578,710,744.43
筹资活动产生的现金流量净额		740,588,703.06	1,194,289,255.57
<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>		373,825,201.91	493,300,467.34
加：期初现金及现金等价物余额		829,441,469.10	336,141,001.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,203,266,671.01	829,441,469.10

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  
2010 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			
收到其他与经营活动有关的现金		419,627,353.96	806,276,550.27
经营活动现金流入小计		419,627,353.96	812,476,550.27
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		7,801,425.20	7,277,492.87
支付的各项税费		3,258,292.18	266,400.00
支付其他与经营活动有关的现金		645,415,255.91	720,687,119.74
经营活动现金流出小计		656,474,973.29	728,233,578.11
经营活动产生的现金流量净额		-236,847,619.33	84,242,972.16
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		277,100,000.00	11,000,000.00
取得投资收益收到的现金		396,847,752.38	58,000,000.00
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		157,751,710.86	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		831,699,463.24	69,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		918,283.00	1,222,392.22
投资支付的现金		291,000,000.00	267,100,000.00
取得子公司及其他营		448,800,000.00	

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		740,718,283.00	268,322,392.22
投资活动产生的现金流量净额		90,981,180.24	-199,322,392.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		150,000,000.00	
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		150,000,000.00	
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		1,310,794.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,310,794.00	
筹资活动产生的现金流量净额		148,689,206.00	
<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>		2,822,766.91	-115,079,420.06
加：期初现金及现金等价物余额		2,187,222.56	117,266,642.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,009,989.47	2,187,222.56

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

合并所有者权益变动表

2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-823,408.49			49,297,427.01		469,674,640.85		406,716,871.47	924,865,530.84
(一)净利润							518,972,067.86		-704,083.04	518,267,984.82

(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计						518,972,067.86		-704,083.04	518,267,984.82	
(三)所有者投入和减少资本		-823,408.49						407,420,954.51	406,597,546.02	
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		-823,408.49						407,420,954.51	406,597,546.02	
(四)利润分配					49,297,427.01	-49,297,427.01				
1. 提取盈余公积					49,297,427.01	-49,297,427.01				
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										
(七)其他										
四、本期期末 余额	527,350,000.00	24,444,645.88			111,305,819.21		967,999,528.56		836,039,458.76	2,467,139,452.41



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	527,350,000.00	25,268,054.37			46,875,970.31		419,330,223.62		29,318,592.44	1,048,142,840.74
加：										
会计政策变更										
前期差错更正										
其他		10,000,000.00					-590,386.75			9,409,613.25
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-10,000,000.00			15,132,421.89		79,585,050.84		400,003,994.85	484,721,467.58
（一）净利润							94,717,472.73		3,994.85	94,721,467.58
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							94,717,472.73		3,994.85	94,721,467.58

(三) 所有者投入和减少资本		-10,000,000.00								-10,000,000.00
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
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										
(七) 其他										
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

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

2010 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	25,254,915.12			51,863,217.76		293,819,584.46	898,287,717.34
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	25,254,915.12			51,863,217.76		293,819,584.46	898,287,717.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					49,297,427.01		443,676,843.11	492,974,270.12
（一）净利润							492,974,270.12	492,974,270.12
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							492,974,270.12	492,974,270.12
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					49,297,427.01		-49,297,427.01	
1. 提取盈余公积					49,297,427.01		-49,297,427.01	
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								
（七）其他								
四、本期期末余额	527,350,000.00	25,254,915.12			101,160,644.77		737,496,427.57	1,391,261,987.46

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	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								
（七）其他								
四、本期期末余额	527,350,000.00	25,254,915.12			51,863,217.76		293,819,584.46	898,287,717.34

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 40,335 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 40,335 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》。

截止 2010 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：

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

##### 4、 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

##### 5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

###### 1、 同一控制下企业合并

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

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

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

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

###### 2、 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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

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

公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按照公允价值计量;取得的被购买方或有负债,其公允价值能可靠计量的,单独确认为负债并按照公允价值计量。

#### 6、合并财务报表的编制方法:

(1) 本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有子公司均纳入合并财务报表。所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致,如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

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

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

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

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

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:

外币业务采用交易发生日的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，期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。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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

### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

### (1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

#### 4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

#### 5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考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) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	占应收款项余额 10%以上且金额在 200 万元以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	年末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，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) 按组合计提坏账准备应收款项：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	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%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	金额虽不属重大但存在明显减值迹象的应收款项。
坏账准备的计提方法	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。

## 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

期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、库存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。

期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

#### 12、 长期股权投资：

##### (1) 投资成本确定

###### (1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

###### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

##### (2) 后续计量及损益确认方法

### (1) 后续计量

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

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

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

### (2) 损益确认

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

权益法下,在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。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

#### 14、 固定资产：

##### (1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

##### (2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40-60 年	3	1.61—2.42
机器设备	5 年	3	19.4
电子设备	5 年	3	19.4
运输设备	5 年	3	19.4

##### (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：

##### 摊销方法

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
增值税	销售收入	17%
营业税	3%、5%	3%、5%
城市维护建设税	1%、7%	1%、7%
企业所得税	应纳税所得额	2%、25%
教育费附加	流转税	3%
土地增值税	增值额	注

#### 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%，适用所得税率为 25%，即实际按营业额的 2% 核定征收。

#### 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。苏州华丽家族置业投资有限公司和苏州地福房地产开发有限公司开发的非普通住宅按 3% 的预征率缴纳；上海金叠房地产开发有限公司开发的其他住宅按 5% 的预征率缴纳。上海西郊帝庭苑房地产开发有限公司开发的住宅按 2% 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	28,000	房地产开发经营,园林绿化工程,物业管理,房屋	28,000		100	100	是			

					租 赁； 旅 游 项 目 投 资 开 发 经 营， 房 屋 内 装 饰 装 潢， 实 业 投 资 及 其 管 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 书 经 营)	12,000	10,000	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
上海南江绿色环保有限公司	全资子公司	上海市	绿化养殖经营	800	绿化养殖、经营, 绿化环保工程及销售, 农业休闲服务, 菌类培育、销售, 小型饭店(含熟食卤味)。(上述经营范围及行政许可证的, 凭许可	800		100	100	是				



					证 经 营)。								
上海 华丽 家族 投资 有限 公司	全 资 公 子 司	上 海 上 市	投 资 管 理 咨 询	30,000	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 许 可 证 经 营)。	30,000		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 对 子 公 司 净	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



海西郊帝庭苑房地产开发有限公司	全资子公司	上海市	产开发经营		产开经营营(暂定叁级), 物业管理, 非等室内装潢, 销售建筑装饰潢材料(涉行政许可的, 凭许可证经营)。								
上海天建建筑装饰工程有限公司	全资子公司	上海市	建筑装饰工程施工	1,000	建筑装饰工程施工(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	500.00	100	100	是				

					燃 易 爆 品)。 批 发 零 售。								
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、物 业 管 理、建 筑 装 潢 材 料、金 属 材 料、五 金 交 电、机 电 设 备、汽 摩 配 件、通 讯 设 备 及 相 关 产 品、 日 用 百 货、 办 公 用 品、 家 具、 服 装 鞋 帽、 电 脑 配 件、 工 艺 品(除 黄 金) 的 销 售。	51,015.00		51.5239	51.5239	是	40,554.11	-5.07	
广东华孚	全资子公	广东省	投 资、 销 售 工 业	24,000	投 资 家 政 策 允 许	55,500.00		100	100	是			

投资控股有限公司	司		材料		投资项目;销售工业生产资料(不含小汽车、危险化学品),五金、交电、百货,日用杂货,电子计算机及配件,建筑材料,仪器仪表,工艺美术品。							
上海金叠房地产开发有限公司	控股子公司	上海市	房地产开发经营	55,500	房地产开发、经营、物业管理、室内装潢工程、建筑装饰材料的销售	44,880.00	51	51	是	43,049.84	-70.16	

2、合并范围发生变更的说明

- 1、与上年相比本年新增合并单位 2 家，系非同一控制下企业合并。

2、 本年减少合并单位 2 家，原因为转让股权及注销。

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
广东华孚投资控股有限公司	278,174,379.31	10,522,880.79
上海金叠房地产开发有限公司	533,209,339.33	-1,431,912.67

(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
上海长春藤房地产有限公司	157,751,710.86	321,551.77
天津华地投资管理有限公司	56,847,752.38	-1,300,110.48

4、 本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
广东华孚投资控股有限公司		
上海金叠房地产开发有限公司		

5、 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
上海长春藤房地产有限公司	2010 年 3 月 31 日	转让对价与转让时点权益份额的差额

(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:	132,229.34	165,118.14
人民币	132,229.34	165,118.14
银行存款:	1,208,974,879.68	829,589,336.59
人民币	1,208,974,879.68	829,589,336.59
其他货币资金:	3,800.39	10,134.37
人民币	3,800.39	10,134.37
合计	1,209,110,909.41	829,764,589.10

其中年末受限制的货币资金 5,844,238.40 元。其中保函保证金 5,055,638.40，阶段性按揭贷

款保证金 788,600.00。

2、交易性金融资产：

(1) 交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资		
2.交易性权益工具投资	4,971,640.23	
3.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	4,971,640.23	

(2) 交易性金融资产的说明

全资子公司苏州华丽家族置业投资有限公司本期 12 月在中国工商银行股份有限公司苏州木渎支行购买了为期 3 个月的“东吴财富 2 号”理财产品，截止 2010 年 12 月 31 日公司持有该理财产品数量 4,985,100，单位净值 0.9973 元。

3、应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄分析法	78,570,420.00	100.00	985,704.20	1.25	11,473,568.00	100.00	394,735.68	3.44
组合小计	78,570,420.00	100.00	985,704.20	1.25	11,473,568.00	100.00	394,735.68	3.44
合计	78,570,420.00	/	985,704.20	/	11,473,568.00	/	394,735.68	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
	73,570,420.00	93.64	735,704.20	4,473,568.00	38.99	44,735.68

1 年以内小计	73,570,420.00	93.64	735,704.20	4,473,568.00	38.99	44,735.68
1 至 2 年				7,000,000.00	61.01	350,000.00
2 至 3 年	5,000,000.00	6.36	250,000.00			
合计	78,570,420.00	100	985,704.20	11,473,568.00	100	394,735.68

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
古北花园 4 号 1202 室	收回房款	按账龄计提坏账准备	44,618.50	4,461,850.00	
天津地福商场经营管理有限公司	子公司转让, 债权债务转移	按账龄计提坏账准备	100,000.00	2,000,000.00	
合计	/	/	144,618.50	/	/

(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 (%)
陆希琳	非关联方	12,074,240.00	1 年以内	15.37
王冶	非关联方	9,783,820.00	1 年以内	12.45
陆中槟	非关联方	9,142,360.00	1 年以内	11.64
徐俊	非关联方	9,000,000.00	1 年以内	11.45
陶立益	非关联方	8,080,000.00	1 年以内	10.28
合计	/	48,080,420.00	/	61.19

4、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额	250,000,000.00	98.93						



重大并单项计提坏账准备的其他应收账款								
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
采用账龄分析法	2,503,281.21	0.99	50,415.40	2.01	2,175,762.75	91.58	401,564.49	18.46
组合小计	2,503,281.21	0.99	50,415.40	2.01	2,175,762.75	91.58	401,564.49	18.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	200,000.00	0.08	200,000.00	100.00	200,000.00	8.42	200,000.00	100.00
合计	252,703,281.21	/	250,415.40	/	2,375,762.75	/	601,564.49	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

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
搜候（上海）投资有限公司	250,000,000.00			合同转让权利转让款尾款，预计收回无风险
合计	250,000,000.00		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	1,875,591.50	74.93	18,755.91	1,376,824.89	63.27	13,768.25
1 年以内小计	1,875,591.50	74.93	18,755.91	1,376,824.89	63.27	13,768.25
1 至 2 年	401,600.00	16.04	20,080.00	305,626.49	14.05	15,281.32
2 至 3 年	224,989.71	8.99	11,249.49	25,400.00	1.17	1,270.00
3 至 4 年	1,100.00	0.04	330.00	40,000.00	1.84	12,000.00
4 至 5 年				98,094.93	4.51	29,428.48
5 年以上				329,816.44	15.16	329,816.44
合计	2,503,281.21	100	50,415.40	2,175,762.75	100	401,564.49

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海华盛电力安装装潢工程有限公司	200,000.00	200,000.00	100	预计无法收回
合计	200,000.00	200,000.00	/	/

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

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

(3) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

应收搜候（上海）投资有限公司 250,000,000.00 元为合同转让权利转让款尾款，预计可予收回。

(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(%)
搜候（上海）投资有限公司	非关联方	250,000,000.00	1 年以内	98.93
苏州市吴中区房产管理局	非关联方	600,000.00	1 年以内	0.24
上海市电力公司	非关联方	591,020.72	1 年以内	0.23
古北华丽家族业主	非关联方	224,989.71	2-3 年	0.09
上海华盛电力安装装潢工程有限公司	非关联方	200,000.00	1 年以内	0.08
合计	/	251,616,010.43	/	99.57

5、 预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	38,339,525.75	100.00	579,303,270.47	96.66
2 至 3 年			20,000,000.00	3.34
合计	38,339,525.75	100.00	599,303,270.47	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
苏州市新吴城集团有限公司	非关联方	18,649,292.84	1 年以内	预付工程款
上海丽笙广告有限公司	非关联方	7,034,020.90	1 年以内	预付工程款
上海三菱电梯有限公司	非关联方	2,801,084.40	1 年以内	预付工程款
苏州市吴中区燃气有限公司	非关联方	1,763,090.00	1 年以内	预付工程款
上海鑫泉建筑设备安装工程有限公司	非关联方	1,285,011.30	1 年以内	预付工程款
合计	/	31,532,499.44	/	/

(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。

6、 存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
消耗性生物资产	9,079,180.06		9,079,180.06	8,124,781.00		8,124,781.00
开发成本	4,607,776,296		4,607,776,296	2,388,580,942.84		2,388,580,942.84
开发产品	587,329,341.09		587,329,341.09	71,366,289.75		71,366,289.75
工程施工	17,389,758.49		17,389,758.49			
合计	5,221,574,575.64		5,221,574,575.64	2,468,072,013.59		2,468,072,013.59

苏州项目资本化金额 117,702,336.99 元，弘圣项目资本化金额 197,942,313.59 元，金叠项目资本化金额

58,944,162.90 元。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 374,588,813.48 元。

7、 对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单	本企业持股比例	本企业在被投资单	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润

位 名 称	(%)	位表 决权 比例 (%)					
一、合营企业							
二、联营企业							
华 泰 长 城 期 货 有 限 公 司	40.00	40.00	5,603,409,843.11	4,909,530,713.15	693,879,129.96	64,089,781.94	26,768,615.23

8、 长期股权投资:

(1) 长期股权投资情况

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资 单位	投资成本	期初余 额	增减变动	期末余额	减值准 备	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 持股比 例与表 决权比 例不一 致的说 明
华 泰 长 城 期 货 有 限 公 司	240,000,000.00		564,900,153.47	564,900,153.47		40.00	

子公司上海华丽家族投资有限公司本期溢价收购广东华孚投资控股有限公司,从而间接持有了华泰长城期货有限公司 40%的股权。本期对广东华孚的非同一控制下企业合并,在合并日增加长期股权投资 554,192,707.38 元,合并日至资产负债表日按权益法核算增加本期长期股权投资 10,707,446.09 元。

9、 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：	20,017,833.87	2,859,382.10		500,683.00	22,376,532.97
其中：房屋及建筑物					
机器设备	1,748,103.60	870,146.10		30,300.00	2,587,949.70
运输工具	18,269,730.27	1,989,236.00		470,383.00	19,788,583.27
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	15,747,940.64	2,261,318.12	1,810,461.26	278,298.84	17,730,959.92
其中：房屋及建筑物					
机器设备	998,668.03	521,710.45	327,801.44	14,107.56	1,506,270.92
运输工具	14,749,272.61	1,739,607.67	1,482,659.82	264,191.28	16,224,689.00
三、固定资产账面净值合计	4,269,893.23	/		/	4,645,573.05
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备	749,435.57	/		/	1,081,678.78
运输工具	3,520,457.66	/		/	3,563,894.27
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	4,269,893.23	/		/	4,645,573.05
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备	749,435.57	/		/	1,081,678.78
运输工具	3,520,457.66	/		/	3,563,894.27

本期折旧额：1,810,461.26 元。

期末无暂时闲置的固定资产

期末无未办妥产权证书的固定资产

10、 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	201,385.48	157,441.41
小计	201,385.48	157,441.41

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	805,541.92
小计	805,541.92

11、 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	996,300.17	239,819.43			1,236,119.60
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	996,300.17	239,819.43			1,236,119.60

12、 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
保证借款	162,510,000.00	
合计	162,510,000.00	16,000,000.00

13、 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
工程及设备款	129,710,259.54	16,510,218.84
合计	129,710,259.54	16,510,218.84

(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。

14、 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
华丽家族汇景天地	442,955,035.00	
太上湖一期	112,346,058.00	
合计	555,301,093.00	

(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。

15、 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		16,874,833.32	16,874,833.32	
二、职工福利费		34,193.00	34,193.00	
三、社会保险费	91.47	2,686,415.49	2,686,506.96	
其中：医疗保险费		817,847.37	817,847.37	
基本养老保险费		1,625,646.88	1,625,646.88	
失业保险费	91.47	166,838.16	166,929.63	

工伤保险费		35,229.71	35,229.71	
生育保险费		40,853.37	40,853.37	
四、住房公积金		644,461.00	644,461.00	
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	343,952.64	1,685.00	302,305.27	43,332.37
合计	344,044.11	20,241,587.81	20,542,299.55	43,332.37

16、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	5,825.34	
营业税	-2,282,320.60	406,802.36
企业所得税	165,878,579.83	83,053,269.17
个人所得税	355,827.42	161,983.40
城市维护建设税	-388,330.83	28,282.86
土地增值税	84,815,444.15	107,557,936.47
土地使用税	836,073.03	560,251.40
教育费附加	16,236.25	12,204.06
河道管理费	-107,354.29	4,068.04
合计	249,129,980.30	191,784,797.76

17、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	3,987,500.00	
合计	3,987,500.00	

18、 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
企业往来款	377,816,305.64	321,744,307.05
代垫款	1,265,627.89	74,732,949.05
押金保证金	68,077,793.49	430,000.00
股权转让款	255,000,000.00	
预提款项	800,000.00	600,000.00
合计	702,959,727.02	397,507,256.10

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



单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
上海南江（集团）有限公司	377,816,305.64	

(3) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

上海南江（集团）有限公司企业往来款 377,816,305.64

上海新谊房地产开发有限公司股权转让款 255,000,000.00。

上海房屋销售(集团)有限公司保证金 60,000,000.00。

19、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	2,958,000,000.00	1,750,000,000.00
保证借款	145,000,000.00	
合计	3,103,000,000.00	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	期初数
					本币金额	本币金额
中国建设银行 股份有限公司 上海浦东分行	2009 年 12 月 23 日	2012 年 12 月 22 日	人民币	4.8600	1,180,000,000.00	
中国农业银行 上海黄浦支行	2009 年 9 月 30 日	2014 年 9 月 26 日	人民币	5.1840	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
中国农业银行 上海黄浦支行	2009 年 12 月 17 日	2014 年 9 月 26 日	人民币	5.1840	100,000,000.00	100,000,000.00
中国工商银行 苏州吴中支行	2009 年 4 月 16 日	2012 年 4 月 15 日	人民币	5.4000	375,000,000.00	375,000,000.00
中国工商银行 苏州吴中支行	2009 年 4 月 16 日	2012 年 4 月 15 日	人民币	5.4000	203,000,000.00	275,000,000.00
中国工商银行 苏州吴中支行	2010 年 5 月 14 日	2013 年 12 月 31 日	人民币	5.6000	245,000,000.00	
			人民币			
合计	/	/	/	/	3,103,000,000.00	1,750,000,000.00

20、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

21、 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）	21,111,942.23		823,408.49	20,288,533.74
其他资本公积	4,156,112.14			4,156,112.14
合计	25,268,054.37		823,408.49	24,444,645.88

本期资本公积减少系溢价收购控股子公司上海弘圣房地产开发有限公司少数股东所持的 0.0179% 股权所致。

22、 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	62,008,392.20	49,297,427.01		111,305,819.21
合计	62,008,392.20	49,297,427.01		111,305,819.21

23、 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	498,324,887.71	/
调整后 年初未分配利润	498,324,887.71	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	518,972,067.86	/
减：提取法定盈余公积	49,297,427.01	9.5
期末未分配利润	967,999,528.56	/

24、 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	456,567,119.00	73,495,650.06
其他业务收入	950,830.00	6,603,350.00
营业成本	214,358,251.20	42,650,358.39

(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	418,809,676.00	194,770,933.88	7,661,850.00	2,519,718.18
绿化			15,218,820.00	5,290,526.00
装饰	37,757,443.00	19,491,662.49	50,614,980.06	34,792,286.79
合计	456,567,119.00	214,262,596.37	73,495,650.06	42,602,530.97

(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
售房收入	418,809,676.00	194,770,933.88	7,661,850.00	2,519,718.18
绿化收入			15,218,820.00	5,290,526.00
建筑装饰	37,757,443.00	19,491,662.49	50,614,980.06	34,792,286.79
合计	456,567,119.00	214,262,596.37	73,495,650.06	42,602,530.97

(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
1、上海地区	16,332,693.00	6,237,292.97	73,495,650.06	42,602,530.97
2、除上海以外的华东地区	440,234,426.00	208,025,303.40		
合计	456,567,119.00	214,262,596.37	73,495,650.06	42,602,530.97

(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（%）
陆希琳	31,580,800.00	6.90
陆梦辉	26,143,250.00	5.71
王冶	24,279,400.00	5.31
陆中槟	24,141,200.00	5.28
陈晨	15,732,000.00	3.44
合计	121,876,650.00	26.64

25、 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	22,089,823.59	2,079,381.23	3%、5%
城市维护建设税	1,076,145.36	-716,689.85	1%、7%
教育费附加	865,311.93	92,554.02	3%

土地增值税	49,171,984.78	-20,753,268.69	
合计	73,203,265.66	-19,298,023.29	/

26、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	11,140,223.30	6,575,163.86
业务宣传费	1,447,144.39	396,431.39
租赁及物业管理费	418,148.45	121,626.00
展览费	725,673.69	367,933.57
营销费	193,504.33	2,395,290.47
工资		209,240.17
其他经营费用		39,727.00
合计	13,924,694.16	10,105,412.46

27、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工工资及社保福利费	15,669,803.38	12,439,407.49
通讯差旅办公费	3,648,047.53	3,848,417.85
租赁及物业管理费	3,652,003.49	3,200,787.70
折旧费	1,599,900.40	2,613,119.32
保险费	261,460.87	235,525.22
税金	2,081,230.26	448,850.11
服务咨询费	6,115,676.00	1,351,880.00
业务招待费	1,191,877.38	1,254,406.20
独董等津贴	800,000.00	800,000.00
会务费	349,351.56	731,336.00
运杂及修理费	1,204,087.07	860,661.37
其他管理费	872,797.49	313,761.40
合计	37,446,235.43	28,098,152.66

28、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	5,678,124.96	111,454.86
其他	286,725.22	112,634.02
合计	5,964,850.18	224,088.88

29、公允价值变动收益：

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-13,459.77	
合计	-13,459.77	

30、 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
权益法核算的长期股权投资收益	10,707,446.09	
处置长期股权投资产生的投资收益	23,662,756.63	83,450,394.59
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-11,988.08	
合计	34,358,214.64	83,450,394.59

(2) 按权益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
华泰长城期货有限公司	10,707,446.09		本期新增投资
合计	10,707,446.09		/

31、 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	239,819.43	-903,247.93
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	239,819.43	-903,247.93

32、 营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	10,050,100.00	20,889,623.20	10,050,100.00
罚款收入	123,769.30		123,769.30
其他	504,800,000.00	63,165.64	504,800,000.00
合计	514,973,869.30	20,952,788.84	514,973,869.30

(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
上海华丽家族投资有限公司	10,050,100.00		
华丽家族股份有限公司		92,000.00	
上海天建建筑装饰工程有限公司		169,000.00	
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	10,050,100.00	20,889,623.20	/

政府补助系张江镇人民政府拨入的扶持资金。

其他营业外收入系本公司本年转让对盛大房地产开发有限公司持有的上海弘圣房地产开发有限公司 48.4761% 股权的合同收购权利而获取的收益。

33、 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	12,904.49	704.95	12,904.49
其中：固定资产处置损失	12,904.49	704.95	12,904.49
对外捐赠		500,000.00	
罚款支出	270,969.07	139.99	270,969.07
合计	283,873.56	500,844.94	283,873.56

34、 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	143,191,542.80	28,294,084.94

所得税		
递延所得税调整	-43,944.07	109,044.86
合计	143,147,598.73	28,403,129.80

35、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> 为报告期月份数；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。

2010 年度

归属于公司普通股股东的净利润基本每股收益 =  $518,972,067.86 \div 527,350,000.00 = 0.9841$

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 =  $(518,972,067.86 - 425,068,282.24) \div 527,350,000.00 = 0.1781$

2009 年度

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

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 =  $(94,717,472.73 - 15,958,874.34) \div 527,350,000.00 = 0.1493$

稀释每股收益

稀释每股收益 =  $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，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。

2010 年度

归属于公司普通股股东的净利润稀释每股收益 =  $518,972,067.86 \div 527,350,000.00 = 0.9841$

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 =  $(518,972,067.86 - 425,068,282.24) \div 527,350,000.00 = 0.1781$

2009 年度

归属于公司普通股股东的净利润稀释每股收益 =  $94,717,472.73 \div 527,350,000.00 = 0.1796$

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 =  $(94,717,472.73 - 15,958,874.34) \div 527,350,000.00 = 0.1493$

36、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	754,062,086.80
政府补助	10,050,100.00
存款利息收入	546,123.76
租赁收入	950,830.00
罚款收入	74,535.75
其他营业外收入	49,233.55
合计	765,732,909.86

(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	999,882,249.96
费用性支出	31,222,511.76
罚款支出	270,969.07
合计	1,031,375,730.79

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
转让合同权利的收益	511,900,000.00
合计	511,900,000.00

(4) 收到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
收到股东借款	281,016,305.64
合计	281,016,305.64

37、 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	518,267,984.82	94,721,467.58
加：资产减值准备	239,819.43	-903,247.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,810,461.26	2,445,649.67
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	12,904.49	704.95



(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)	13,459.77	
财务费用(收益以“—”号填列)	6,224,248.72	1,262,036.00
投资损失(收益以“—”号填列)	-34,358,214.64	-83,450,394.59
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-43,944.07	109,044.86
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)	-684,855,251.43	-208,350,949.62
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	86,076,715.40	-169,373,417.06
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-315,809,526.35	-163,437,909.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-422,421,342.60	-526,977,016.08
<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	1,203,266,671.01	829,441,469.10
减: 现金的期初余额	829,441,469.10	336,141,001.76
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	373,825,201.91	493,300,467.34

(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
<b>一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:</b>		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	1,003,800,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	748,800,000.00	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	319,458,888.71	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	429,341,111.29	
4. 取得子公司的净资产	802,292,750.52	
流动资产	2,026,785,899.47	
非流动资产	267,159,522.14	
流动负债	558,268,999.96	
非流动负债	933,383,671.13	
<b>二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:</b>		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	157,751,710.86	94,450,394.59
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	157,751,710.86	94,450,394.59
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	176,765,940.71	64.52
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-19,014,229.85	94,450,330.07

4. 处置子公司的净资产	157,751,710.86	11,000,000.00
流动资产	334,517,651.57	117,158,629.41
非流动资产	6,000.00	
流动负债	176,771,940.71	106,158,629.41
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	1,203,266,671.01	829,441,469.10
其中：库存现金	132,229.34	165,118.14
可随时用于支付的银行存款	1,203,130,641.28	829,266,216.59
可随时用于支付的其他货币资金	3,800.39	10,134.37
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,203,266,671.01	829,441,469.10

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海江南(集团)有限公司	有限责任公司	上海市闸北区天目中路380号401室	王伟林	投资管理	12,000.00	55.83	55.83	王伟林	13244100-0

2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
上海西	有限责	上海	王坚忠	房地产	10,000.00	100.00	100.00	13464434-6

郊帝庭苑房地产开发有限公司	任公司			开发经营				
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	800.00	100.00	100.00	63169644-6
苏州华丽置业投资有限公司	有 限 责 任 公 司	苏州	曾志峰	房 地 产 开 发 经 营	28,000.00	100.00	100.00	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	12,000.00	100.00	100.00	79741130-8
上海天建建筑装饰工程有限公司	有 限 责 任 公 司	上海	狄自中	建 筑 装 饰 工 程 施 工	1,000.00	100.00	100.00	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	84,000.00	51.52	51.52	75059787-0
上海华丽家族投资有限公司	有 限 责 任 公 司	上海	金鑫	商 业 投 资	30,000.00	100.00	100.00	79451058-9
上海金叠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	55,500.00	51.00	51.00	69295457-6
广东华孚投资控股有限公司	有 限 责 任 公 司	广东	彭弘	商 业 投 资	24,000.00	100.00	100.00	23113156-9

## 3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
二、联营企业								
华泰长城期货有限公司	有限责任公司	广州市越秀区先烈中路65号东山广场东楼11层	吴建党	商品/金融期货经纪	60,000.00	40.00	40.00	10002225-8

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
刘雅娟	其他	310102196003061246
王伟年	其他	310108195401020451
曾志峰	参股股东	320103196303212016
狄自中	参股股东	310106195611113388
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
上海地福物业管理有限公司	其他	78425315-2

5、关联交易情况

(1) 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	华丽家族股份有限公司	150,000,000.00	2010年9月25日~2011年10月25日	否
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	12,510,000.00	2010年9月10日~2011年6月5日	否
华丽家族股份有限公司	苏州地福房地产开发有限公司	145,000,000.00	2010年5月14日~2013年12月31日	否
		307,510,000.00		

(2) 其他关联交易

(1) 本期向股东上海南江(集团)有限公司支付的资金占用费 8,016,305.66 元, 该资金占

用费系按上海南江（集团）有限公司实际向银行支付的利率执行。上期支付额 14,165,642.00 元。

## (2) 和关联方联合收购交易情况

2009 年 9 月，南江集团与中信信托、建银国际天津、中国建设银行股份有限公司上海市分行（以下简称“建行上海分行”）签署了有关信托计划的一揽子协议，包括但不限于购买次级信托产品、质押上市公司股票、以及回购金叠公司股权。

其中，建行上海分行为《中国建设银行上海分行“建行财富”莱茵广场理财产品》（以下简称“理财产品”）的管理人，自愿将理财计划资金委托给中信信托设立信托。中信信托已据此设立了“莱茵广场股权投资单一资金信托”，以 7.5 亿元信托资金对金叠房产增资，增资后中信信托将持有金叠房产 99.34% 股权（建行上海分行据此设立 B 档理财产品）；中信信托将剩余信托资金 7 亿元委托建设银行上海市浦东分行向金叠房产发放委托贷款（建行上海分行据此设立 A 档理财产品）；金叠房产用 14 亿元收购了“莱茵广场”在建工程项目。

同时，南江集团向建行上海分行购买了“建行财富”莱茵广场理财产品 B 档次级（以下简称“B 档次级理财产品”，产品编号：SH012009003024M01）。作为 B 档次级理财产品的投资人，南江集团在支付全部股权转让款后，有权按照相关协议的约定受让/或指定第三方受让金叠公司 100% 的股权。若南江集团未按时按约履行股权受让义务，或未支付足额股权受让款，在分配的信托利益扣除了理财产品 A 档和理财产品 B 档优先级理财本金和收益，以及相关费用后的超额收益的 80% 由南江集团享有。南江集团作为次级受益人，是理财产品的风险承担者或剩余利益的享有者。

根据上述信托安排，南江集团与中信信托于 2009 年 9 月 21 日签订了编号为：P200JM12SSHJD001-0003《上海金叠房地产开发有限公司股权转让合同》（以下简称《股权转让合同》），根据该份《股权转让合同》的约定，南江集团及其未来指定的经中信信托认可的第三方有关根据《股权转让合同》规定的期限和条件受让中信信托持有的金叠公司 99.34% 的股权。

南江集团与建银国际于 2009 年 10 月 29 日签订了编号为：建津 2009-10《股权转让协议》，根据该份《股权转让协议》的约定，南江集团有权收购/或指定第三方收购建银国际持有的金叠公司 0.66% 的股权。

上述两项合同同时约定，若南江集团要求提前受让股权，金叠公司股权受让价格以原中信信托与建银国际出资购买金叠房产股权价格为基础加计相应利息计算。

2010 年 10 月 19 日，根据中信信托与南江集团签订的相关协议，南江集团或其指定的第三方提前行使了受让金叠公司股权合同权利。南江集团指定公司在“莱茵理财”信托计划期满一年时受让金叠房产的 51% 股权，而南江集团受让金叠房产另外 49% 股权。

经公司与南江集团对合同受让价格进行协商，转让价格按照 2010 年 9 月 30 日（基准日）经第三方中介机构上海立信资产评估有限公司评估的金叠房产的净资产价值为基准，双方协商确认金叠房产 51% 股权的相应价格。经评估，金叠房产 100% 股权的评估价值（评估号为：信资评报字[2010]第 187 号）为人民币 92,699.59 万元，双方经协商按 10.8 亿元（评估值人民币 8.8 亿元及股东借款人民币 2 亿元）作为 100% 股权的交易价格，相应 51% 股权的转让价格约定为人民币 5.508 亿元，其中股权部分为人民币 4.488 亿元，股东借款部分为人民币 1.02 亿元，据此，公司分别与中信信托和建银国际签署了相关金叠房产 51% 股权的受让合同。按照约定，南江集团作为 B 档次级理财产品的投资人，享有股权受让合同相关的剩余利益。

公司通过南江集团指定，受让了原南江集团享有的受让金叠房产 51% 股权的合同权利，受让价格为以金叠房产的评估价值为基础协商计算的相应金叠房产 51% 的股权价值，从而与

南江集团构成了关联交易。

2010 年 10 月双方完成股权交割，2010 年 11 月华丽家族支付全额交易款，同月该项交易完成工商变更登记手续。为了避免和公司形成同业竞争，南江集团放弃除所有权及分红权之外的所有权利，同时承诺：待条件成熟时，南江集团愿意将金叠公司的股权部分甚至全部转让给上市公司。

6、关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海南江（集团）有限公司	377,816,305.64	

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

为苏州地福房地产开发有限公司提供 145,000,000 元担保.债务到期日 2013-12-31。对应于商品房开发建设所需，基本无不良影响。

(十一) 承诺事项:

1、重大承诺事项

- 1、截止 2010 年 12 月 31 日公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同。
- 2、截止 2010 年 12 月 31 日公司无已签订的正在或准备履行的大额发包合同。
- 3、截止 2010 年 12 月 31 日公司无已签订的正在或准备履行的租赁合同。
- 4、截止 2010 年 12 月 31 日公司无已签订的正在或准备履行的并购协议
- 5、截止 2010 年 12 月 31 日公司无已签订的正在或准备履行的重组计划。
- 6、其他重大财务承诺事项

(1) 抵押及质押资产情况:

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	2014.9.26	存货	卢湾区 43 街坊 2/1 丘地块土地使用权及在建工程
上海金叠房地产开发有限公司	1,180,000,000.00	2009.12	2012.12	存货	汇景天地项目房产，抵押面积 125495.63 平方米
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
苏州地福房地产开发有限公司	303,000,000.00	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

借款单位	借款金额	抵押期限	抵押物类别	抵押物
				黄金水岸土地使用权

(十二) 资产负债表日后事项:

1、 资产负债表日后利润分配情况说明

单位: 元 币种: 人民币

拟分配的利润或股利	448,247,500.00
-----------	----------------

2、 其他资产负债表日后事项说明

2011年2月20日,公司第三届董事会第二十一次会议审议通过了《关于2010年度利润分配预案的议案》:根据《公司法》、《公司章程》及公司实际经营情况和2011年业务安排,公司拟以2010年末的股份总数527,350,000股为基数,向本公司全体股东每10股派发现金红利为5元(含税),派发现金红利总额为263,675,000元;每10股送红股3.5股,共计送红股184,572,500股,剩余未分配利润结转以后年度分配。本年度不进行资本公积金转增股本。此议案尚需公司2010年度股东大会审议批过。

(十三) 其他重要事项:

1、 以公允价值计量的资产和负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)		-13,459.77			4,971,640.23
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产					
金融资产小计		-13,459.77			4,971,640.23
上述合计		-13,459.77			4,971,640.23

2、 其他

1、 合同权利转让收入的说明

2009年8月华丽家族与上海盛大房地产开发有限公司(以下简称:盛大)签署约定,欲购买盛大持有的弘圣48.4761%股权(以下简称:标的股权)。截止2010年10月,公司已累计付款37,381万。后双方于2010年9月10日签署《协议书》约定,盛大同意在收到剩余的

33,329 万转让价尾款后，将标的股权转让给华丽家族指定的第三方。同年 10 月，公司与搜候（上海）投资有限公司（以下简称：搜候投资）签订《合作框架协议》，搜候投资以人民币 50,480 万元的对价取得华丽家族指定第三方所享有的以 70,710 万元购买标的股权的合同权利（华丽家族指定其全资子公司上海华丽家族投资有限公司享有转让权利的对价），公司本期确认此项合同转让交易的收入 50,480 万元。本次合同权利转让的作价依据为上海银信汇业资产评估有限公司出具的沪银信汇业字评报字（2010）第 A253 号评估报告，该评估报告对主要流动资产——存货采用假设开发法及成本法，对土地的市场价值采用市场比较法来认定。对弘圣公司净资产评估的市场价值为 256,880.36 万元，双方同意以此评估价为基础，约定目标公司的企业价值为 25 亿，48.4761%对应的价值为 121,190 万元。

此外，根据《合作框架协议》4.2.1 项：“双方同意未来弘圣公司在补缴契税时，搜候投资将根据实际补缴额扣除人民币 1000 万后向华丽家族据实结算（即搜候公司将根据实际补缴的契税超过或少于 1000 万的差额向华丽家族收取或退还）”，此次交易实施前弘圣公司账面已确认契税 1,426.54 万，截止资产负债表日弘圣公司未发生新增补缴契税情况；根据《合作框架协议》7.2.4 项：华丽家族同意在本协议生效后由搜候投资拥有对弘圣房地产开发项目的冠名权，截止资产负债表日，弘圣公司开发的项目名称尚未变更，仍被称为“复兴天地”项目。

2、除上述事项外，截止 2010 年 12 月 31 日公司无需披露的其他重要事项。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄分析法	5,000,000.00	100.00	250,000.00	5.00				
组合小计	5,000,000.00	100.00	250,000.00	5.00				
合计	5,000,000.00	/	250,000.00	/		/		/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
2 至 3 年	5,000,000.00	100	250,000.00			
合计	5,000,000.00	100	250,000.00			

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

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



(3) 金额较大的其他应收账款的性质或内容

本公司因转让子公司上海长春藤房地产有限公司股权而承接其应收天津地福商场经营管理有限公司债权。

(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	5,000,000.00	2-3 年	100.00
合计	/	5,000,000.00	/	100

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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	253,700,620.80	99.98			264,834,570.79	99.97		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄分析法	56,686.00	0.02	566.86	1.00	79,729.00	0.03	797.29	1.00
组合小计	56,686.00	0.02	566.86	1.00	79,729.00	0.03	797.29	1.00
合计	253,757,306.80	/	566.86	/	264,914,299.79	/	797.29	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

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
苏州华丽家族置业投资公司	125,965,591.83			子公司往来，预计无坏账风险
上海华丽家族投资有限公司	78,307,492.53			子公司往来，预计无坏账风险
苏州地福房地产开发有限公司	49,427,536.44			子公司往来，预计无坏账风险
合计	253,700,620.80		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	56,686.00	100.00	566.86	79,729.00	100.00	797.29
1 年以内小计	56,686.00	100.00	566.86	79,729.00	100.00	797.29
合计	56,686.00	100.00	566.86	79,729.00	100.00	797.29

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

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

(3) 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(%)
苏州华丽家族置业投资公司	子公司	125,965,591.83	1 年以内	49.64
上海华丽家族投资有限公司	子公司	78,307,492.53	1 年以内	30.86
苏州地福房地产开发有限公司	子公司	49,427,536.44	1 年以内	19.48
合计	/	253,700,620.80	/	99.98

(4) 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(%)
苏州华丽家族置业投资公司	子公司	125,965,591.83	49.64
上海华丽家族投资有限公司	子公司	78,307,492.53	30.86
苏州地福房地产开发有限公司	子公司	49,427,536.44	19.48
合计	/	253,700,620.80	99.98

### 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准	本期计	在被投	在被投	在被投
							资单位	资单位	资单位
							持股比	表决权	表决权

单位					备	提 减 值 准 备	例(%)	比例 (%)	资 单 位 持 股 比 例 与 表 决 权 比 例 不 一 致 的 说 明
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			100.00	100.00	
上海南江绿化环保有	7,012,941.27	7,012,941.27		7,012,941.27			100.00	100.00	

限公司									
苏州华丽家族置业投资有限公司	99,989,285.44	279,989,285.44		279,989,285.44			100.00	100.00	
苏州地福房地产开发有限公司	9,996,383.23	219,996,383.23		219,996,383.23			100.00	100.00	
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			100.00	100.00	

上海 长春 藤房 地 产 有 限 公 司 (注 1)	205,557,276.40	37,453,294.10	-37,453,294.10						
上海 弘 圣 房 地 产 开 发 有 限 公 司	84,150,000.00	509,150,000.00	1,000,000.00	510,150,000.00			51.5239	51.5239	
天 津 华 地 投 资 管 理 有 限 公 司 (注 2)	20,000,000.00	20,000,000.00	-20,000,000.00						
上 海 华	9,986,860.75	9,986,860.75	290,000,000.00	299,986,860.75			100.00	100.00	

丽家族投资有限公司									
上海金叠房地产开发有限公司	448,800,000.00		448,800,000.00	448,800,000.00			51.00	51.00	

注 1: 2010 年 3 月 25 日, 华丽家族与长春藤的另一股东上海锦都房地产经营开发有限公司 (以下简称: 锦都) 签订股权转让协议, 约定由锦都或锦都指定的第三方 (后指定为上海早道企业管理咨询有限公司, 以下简称: 早道公司) 收购华丽家族持有的长春藤公司 85% 股权, 交易金额 157,751,710.86 元人民币。本次股权转让价格的作价依据为上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字 (2010) 第 103 号"上海长春藤房地产有限公司股权转让整体资产评估报告", 该评估报告采用的评估方法为成本法, 对长春藤公司净资产的评估价值为 15,778.15 万元, 双方同意以此评估价为基础, 约定转让的 85% 股权的交易价格为 157,751,710.86 元。

注 2: 2010 年 12 月, 全资子公司天津华地投资管理有限公司予以注销, 已取得天津市工商行政管理局武清分局核准的"准予注销登记通知书"、取得天津市武清区国家税务局核发的"津武国税通 (2010) 16527 号"同意注销税务登记通知书。

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
其他业务收入	400,000.00	6,200,000.00

(2) 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 (%)
上海天河投资咨询有限公司	400,000.00	100
合计	400,000.00	100

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	396,847,752.38	58,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	120,298,416.76	
合计	517,146,169.14	58,000,000.00

(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
上海华丽家族投资有限公司	350,000,000.00	58,000,000.00	
上海天建建筑装饰工程有限公司	10,000,000.00		
天津华地投资管理有限公司	36,847,752.38		
合计	396,847,752.38	58,000,000.00	/

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	492,974,270.12	49,872,474.50
加：资产减值准备	249,769.57	559.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,491,267.24	2,300,652.58
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	5,298,294.00	
投资损失（收益以“-”号填列）	-517,146,169.14	-58,000,000.00
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）	6,156,992.99	222,304,797.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-225,872,044.11	-132,235,512.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-236,847,619.33	84,242,972.16
<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	5,009,989.47	2,187,222.56
减：现金的期初余额	2,187,222.56	117,266,642.62
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,822,766.91	-115,079,420.06

(十五) 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	23,649,852.14	主要为出售上海长春藤房地产有限公司 85% 股权收益。
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）	10,050,100.00	政府补助系张江镇人民政府拨入的扶持资金
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-13,459.77	投资交易性金融资产公允价值变动。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	504,652,800.23	本年转让对盛大房地产开发有限公司持有的上海弘圣房地产开发有限公司 48.4761% 股权的合同收购权利而获取的收益 50480 万元
所得税影响额	-113,270,955.95	
少数股东权益影响额（税后）	-54.41	
合计	425,068,282.24	

2、 净资产收益率及每股收益



报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	37.83	0.98	0.98
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.84	0.18	0.1780

### 3、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上期金额）	变动比率	变动原因
货币资金	1,209,110,909.41	829,764,589.10	45.72%	因下属项目公司开发项目所需，本期新增银行借款所致。
应收账款	77,584,715.80	11,078,832.32	600.30%	随本年新开盘项目销售的增加而增加。
预付款项	38,339,525.75	599,303,270.47	-93.60%	上年预付项目工程款，本年收到发票计入开发成本。
其他应收款	253,592,865.81	1,774,198.26	14193.38%	上海盛大房地产开发有限公司原持有上海弘圣房地产开发有限公司 48.4761% 的股权，公司享有对该股权的收购权利，本年公司向搜候（上海）投资有限公司转让该权利而应收其的交易尾款 2.5 亿元。
存货	5,052,348,799.25	2,468,072,013.59	104.71%	苏州太上湖一、二期项目全面开建，以及合并范围增加上海金叠房地产开发有限公司所致。
短期借款	162,510,000.00	16,000,000.00	915.69%	主要系华丽家族新增信托借款所致。
应付账款	129,710,259.54	16,510,218.84	685.64%	苏州太上湖项目二期开建，随工程量增加引起应付工程款增加。
其他应付款	704,159,727.02	397,507,256.10	77.14%	大股东上海南江（集团）有限公司提供的往来款增加，以及合并范围增加上海金叠房地产开发有限公司所致。
长期借款	3,103,000,000.00	1,750,000,000.00	77.31%	子公司苏州地福房地产开发有限公司本期以项目用

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上期金额）	变动比率	变动原因
				地抵押新增借款，以及合并范围增加上海金叠房地产开发有限公司所致。
营业收入	457,517,949.00	80,099,000.06	471.19%	本年苏州太上湖一期项目开盘销售。
营业成本	214,358,251.20	42,650,358.39	402.59%	本年苏州太上湖一期项目开盘销售相应结转成本。
营业税金及附加	73,181,265.66	-19,298,023.29	479.22%	本年苏州太上湖一期项目开盘销售相应计提税金，及华丽投资本期确认合同权利转让收入相应计提税金所致。
财务费用	5,964,850.18	224,088.88	2561.82%	对外借款增加所致。
投资收益	34,358,214.64	83,450,394.59	-58.83%	本年公司转让子公司上海长春藤房地产有限公司股权取得收益 2,366.27 万元，以及本年新收购的全资孙子公司广东华孚投资有限公司因权益法核算华泰长城期货有限公司计提的本年投资收益 1,071.03 万元；而上年子公司上海华丽家族商业投资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。
营业外收入	514,973,869.30	20,952,788.84	2357.78%	上海盛大房地产开发有限公司原持有上海弘圣房地产开发有限公司 48.4761% 的股权，公司享有对该股权的收购权利，本年公司向搜候（上海）投资有限公司转让该权利而获得收益 50,480 万元。
所得税费用	143,132,598.73	28,403,129.80	403.93%	利润大幅增加导致所得税费用相应增加。

## 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  
2011年2月20日

# 华丽家族股份有限公司 2010 年度内部控制评价报告

华丽家族股份有限公司全体股东：

华丽家族股份有限公司董事会（以下简称“董事会”）对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。

一、华丽家族股份有限公司是国内致力于高端精品房地产开发的公司之一，专注于上海中心城区及长三角地区精品住宅的开发，以“开发的是土地，经营的是艺术，创造的是价值”、“和谐社会、责任地产”为经营理念，通过多年的经验积累和不断探索，逐渐形成了“契合房地产消费品味，引领房地产消费趋势”的精品住宅设计理念和较为成熟的精品住宅房地产运作模式，主营业务取得了长足进步。公司已经从单个项目开发、单一的上海城区开发的项目型公司，逐渐发展成多个项目同时开发、跨区域开发的集团化运作的专业房地产开发商。

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。

内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且内部控制的有效性亦可能随公司内外环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

本公司严格遵照上市公司的治理准则以及有关《公司法》和已经披露的有关治理细则、公司章程开展经营活动，公司在 2009 年年报中已经披露公司内部控制制度的建立健全情况，董事会认为本内部控制评价报告真实反映了公司 2010 年的内控现状。

二、内控评价的总体情况：

公司依法组建，从法人治理到组织架构以及内部制度，这些制度已涵盖公司经营各层面各环节，形成了规范体系，相对全面适用，适应公司发展需要，配备了专业内审人员参与督促检查，形成良性互动。在董事会下设审计委员会，由董

事会授权内审部开展日常内控检查,并书面提供内控评价报告,同时定期开展年度内审工作,针对公司经营特点对于下属子公司总经理以及工程合约、职能部门行政效率等具体操作业务开展专项内控审计,并用书面形式或电子邮件形式汇报给董事会、审计委员会并抄报高管。

内部控制的评价依据:

《企业内部控制基本规范》以及最新国家五部委颁发的《企业内部控制应用指引第1号—组织架构》等18项应用指引、《企业内部控制评价指引》以及公司制定的有关内部控制制度和管理办法。

四、内部控制评价的范围:

上市公司本部及控股、参股项目公司相关的内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等内控因素所涉及业务事项,对内部控制设计与运行情况进行全面评价,确保公司经营管理的的主要方面不存在重大遗漏,促进公司实现发展战略。

五、内部控制评价的程序和方法:

对项目公司结合半年度、年度审计开展内部控制评价,经过现场测试,综合运用个别访谈、专题讨论、穿行测试、实地查验、抽样和比较分析等方法,充分收集被评价单位内部控制设计和运行是否有效的证据,按照评价的具体内容,如实填写评价工作底稿,研究分析内部控制缺陷,提出整改建议并跟踪督促完善改进。

六、我公司在内部控制自我评价过程中关注到的与非财务报告相关的内部控制缺陷情况包括:

1、对现场质量管理,包括利用外聘协作的工程监理单位的质量反馈和监督,项目工期出现进度问题、现场监理考评有待加强。

2、项目概预算严肃性不够,变更设计、招投标管理有待加强,项目变更方案以及现场调整签证,突破预算幅度较大。

3、对于资本运作项目包括收购、出售资产应作为内控检查监督计划的必备事项，内审介入不够深入。

#### 七、内部控制缺陷的整改情况及拟采取的整改措施。

1、公司全员应不断学习上市公司法律法规，起草下发配套《内控版员工手册》，继续推进内控指引培训，使内控意识深入人心，形成自觉行为，改变宽泛的理念为真切的执行。

2、整合完善修订有关房地产相关制度，建立《项目公司内控管理办法》，结合公司项目开发特点，建立人力资源储备引进激励考核机制，组建招投标委员会，加强概预算执行监控，严格执行各项内控制度，加强项目公司的动态反映监控，围绕预算抓管理。《项目公司内控管理办法》在来年继续完善，在试行中补充完善。

3、加强内部审计工作，充分发挥审计委员会和内部审计的日常监控反映职能、监督职能，除常规财务审计外，围绕风险、效率深入开展内控评价，确保各项制度得到有效执行，促进公司战略实现。

我公司未聘请会计师事务所对公司财务报告相关内部控制有效性进行审计并出具内部控制审计报告。本报告已于2011年2月20日经公司第三届董事会二十一次会议审议通过，

董事长：

华丽家族股份有限公司董事会

2011-2-20

# 华丽家族股份有限公司 2010 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 2008 年《年度社会责任报告》后，在 2009 年 2010 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、2010 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 2010 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 2010 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 2011 年 2 月 20 日召开的公司第三届董事会第 21 次会议审议通过。2009 年 4 月 20 日首次披露了 2008 年度社会责任报告。这是我们第三年披露年度社会责任报告。2010 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，作为公司的拥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2010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。

8、2010年五部委颁发了《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》等有关公司治理办法,公司积极启动学习,自我对照,对成文制度进行梳理完善修改,拟在2011年加大力度全员培训,根据自查完善自我,向管理要效益,增强内控意识。《内控版员工手册》、《项目公司内控管理办法》已在修订中,内部按内控指引通报内控评价报告,高管认真思考内控内审提出的有关建议,形成良好互动。

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2010年度的项目开发、投资运作、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5亿元的资金,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。并在年底提出员工调薪计划，增资幅度 25%，预计 2011 年执行。

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。

一、公司在苏州太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 5 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。

二、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）。

因世博会和谐建设需要，上海市人民政府关于加强 2010 年上海世博会筹备和举办期间本市建设工程施工管理的通告，（沪府发〔2009〕43 号），二〇〇九年八月十一日公告之日起执行，公司响应号召，坚决执行，因属限制区域，停止建设工程施工作业。

三、公司收购的上海金叠房地产开发有限公司项目，其所经营的上海市鲁班路 611 号“华丽家族·汇景天地”（原名“莱茵广场”），亦属于世博管制区域，公司积极配合世博会需要，暂停施工作业，为和谐世博默默奉献。

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节地,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《工业企业厂界噪声标准》(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。2010年“华丽家族助学金”6次资助生源在池州地区、石台县、青阳县等大、中、小学困难学生38人合计金额62000元。

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。2010年当年又募集教育基金549538元,当年资助支付850015元,资助学生158人次,

以及教育设施、教具、文具书籍等支出。其中，2010年金鑫副总裁在安徽池州灯塔小学捐款2万元，设立“兴华教育基金”，为学校补助特困生，添置办公用品。

2、公司财务部、工程部、营销部接纳数名大学生实习，言传身教，并留用一部分，得到学生及家长的好评。

3、公司坚持诚实守信，依法纳税，积极回报社会，2010年度公司实现净利润518,245,184.82(归母公司的518,971,317.86)元；缴纳税收100,989,110.31元。

## **五、持之以恒，继续努力履行公司的社会责任**

公司的房产品质和小区建设已在业界和住家形成了良好口碑，2010年度，在社会各界的关怀和支持下，在公司经营班子和全体员工的共同努力下，公司在环境保护、可持续发展、社会公益事业以及对相关利益者的权益保护方面做出了一定的成绩。但是我们也深感在构建和谐社会的进程中，我们社会责任的履行情况与上市公司社会责任的相关规定存在差距，我们在企业社会责任方面还有很多地方需要深入实践。

展望未来，公司将继续以科学发展观为指导，不断提升企业的战略管理水平，强化公司的预算执行能力，认真思考绿色环保建筑、和谐社区建设理念，提高企业经济效益，为股东带来更高的经济回报，切实履行应尽的社会责任，促进公司与全社会的协调、统一、和谐发展。

**华丽家族股份有限公司董事会**

2011年2月20日