

华丽家族股份有限公司

2010年度股东大会会议资料

二〇一一年三月十五日

会 议 议 程

- 一、会议时间：2011年3月25日上午9:30。
- 二、会议地点：上海市松江区石湖荡镇三新公路207号
- 三、主持人：董事长王伟林
- 四、宣布大会参加人数、代表股数、会议有效。介绍会议出席人员，介绍律师事务所律师见证律师。
- 五、股东逐项审议以下议案：
 - 1、审议《关于2010年年度报告全文及摘要的议案》
 - 2、审议《关于2010年度董事会工作报告的议案》
 - 3、审议《关于2010年度监事会工作报告的议案》
 - 4、审议《关于2010年度财务决算报告的议案》
 - 5、审议《关于2010年度利润分配预案的议案》
 - 6、审议《关于续聘会计师事务所并决定其2010年年报审计报酬的议案》
 - 7、审议《关于公司2011年度日常关联交易的议案》
 - 8、审议《关于华丽家族股份有限公司2011年度董事、监事津贴的议案》
 - 9、审议《关于为全资子公司提供银行贷款担保额度的议案》
 - 10、审议《关于修订公司章程的议案》
 - 11、审议《关于公司董事会换届选举的议案》
 - 12、审议《关于公司监事会换届选举的议案》
 - 13、审议《关于公司出售上海弘圣房地产开发有限公司31.5239%股权的议案》
- 六、议案表决
- 七、表决结果统计
- 八、宣布表决结果
- 九、股东发言
- 十、签署、宣读2010年度股东大会决议、会议记录
- 十一、宣读法律意见书
- 十二、会议闭幕

议案一

审议《华丽家族股份有限公司 2010 年度报告全文及摘要的议案》
各位股东：

现将《公司 2010 年度报告全文及摘要》提交如下，因内容较多，请参见上海
证券交易所网站（www.sse.com.cn），此处不再宣读。。

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15日

议案二

审议《华丽家族股份有限公司 2010 年度董事会工作报告的议案》

各位股东：

现将《公司2010年度董事会工作报告》提交如下，因内容较多，请参见附件一，此处不再宣读。

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

议案三

审议《华丽家族股份有限公司2010年度监事会工作报告的议案》

各位股东：

华丽家族股份有限公司监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开的次数	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 年年度社会责任报告的议案》、《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。

经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。

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

议案四

审议《华丽家族股份有限公司2010年度财务决算报告的议案》

各位股东：

现将《公司2008年度利润分配预案》提交如下：

《公司 2010 年度财务报告》已经上海立信会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。具体情况如下：

1、总资产

报告期末，公司总资产为 737,378.1 万元，较年初增加 345,936.11 万元，上升幅度为 88.37%。主要原因是：报告期内新增合并上海金叠房地产开发有限公司导致总资产上升及原在建项目的投入。

2、负债总额

报告期末，公司负债总额为 490,664.19 万元，较年初增加 253,449.56 万元，上升幅度为 106.84%，主要原因是：报告期内新增合并上海金叠房地产开发有限公司导致负债上升及原在建项目贷款增加。

3、归属于母公司所有者权益合计

报告期末，公司归属于母公司所有者权益合计为 163,100.00 万元，较年初增加 51,814.87 万元，上升幅度为 46.56%，主要原因是：报告期本年利润增加。

4、利润完成情况

报告期内，公司实现营业收入 45,751.79 万元，比上年同期增加 37,741.89 万元，上升幅度为 471.19%，主要原因是：苏州地福房地产开发有限公司和苏州华丽家族置业投资有限公司实现销售收入所致。

报告期内，公司实现营业外收入 51,497.39 万元，比上年同期增加 49,402.11 万元，上升幅度为 2357.78%，主要原因是：公司在报告期内转让“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”的合同收购权利所致。

报告期内，公司实现归属于母公司所有者的净利润 51,897.21 万元，比上年同期增加 42,425.46 万元，上升幅度为 447.92%。主要原因是：公司在报告期内苏州地福房地产开发有限公司和苏州华丽家族置业投资有限公司实现销售收入和转让“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”的合同收购权利所致。

5、主要财务指标

报告期内，公司实现基本每股收益 0.98 元，较上年每股收益 0.18 元相比增加 0.80 元，上升幅度为 444.44%。扣除非经常性损益每股收益 0.178 元，较上年扣除非经常性损益 0.15 元，上升幅度为 18.67%。

报告期内，公司每股净资产 3.09 元，较上年末每股净资产 2.11 元，增加了 0.98 元，上升幅度为 46.45%，主要原因是：本期利润增加。

报告期内，公司实现全面摊薄净资产收益率 31.82%，较上年净资产收益率 8.51%，上升 23.31 个百分点，上升幅度为 273.91%，主要原因是净利润增加。

报告期末，公司资产负债率 66.54%，较上年末资产负债率 60.60%，上升了 5.94 个百分点，上升幅度为 9.80%，主要原因是本期项目贷款增加所致。

报告期末，公司流动比率 3.77，较上年流动比率 6.28，下降了 2.51，下降幅度为 39.97%，主要原因是流动负债中的预收账款及其他应付款大幅增加所致。

报告期末，公司速动比率 0.88，较上年速动比率 2.32，下降了 1.44，下降幅度为 62.07%，主要原因是流动资产中存货大量增加所致。

报告期末，每股资本公积 0.046 元，较上年每股资本公积 0.048 元，减少了 0.002 元，减幅为 4.17%，主要原因是收购控股子公司上海弘圣房地产开发有限公司少数股东股权 0.0179%所致。

报告期末，每股盈余公积 0.21 元，较上年每股盈余公积 0.12 元，上升了 0.09，上升幅度为 75.00%，主要原因是本年计提所致。

报告期末，每股未分配利润 1.84 元，较上年每股未分配利润 0.94 元，上升了 0.90 元，上升幅度为 95.74%，主要原因是报告期公司实现盈利，未分配利润增加。

(有关公司 2010 年度财务情况的分析请参见公司 2010 年年度报告（正文）“董事会报告”)

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

议案五

审议《关于2010年度利润分配方案的议案》

各位股东：

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下一年度，公司本次不进行资本公积转增股本。

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

议案六

审议《关于续聘会计师事务所并决定其2010年年报审计报酬的议案》

各位股东：

续聘立信会计师事务所有限公司为公司2011年度审计机构并确定2010年度审计费用为68万元人民币。

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

议案七

审议《关于公司 2011 年度日常关联交易的议案》

各位股东：

公司与公司控股股东上海南江(集团)有限公司由于历史原因及行业特殊性, 2011 年上海南江(集团)有限公司将在其自身具备筹资能力并考虑到 2011 年房地产市场的不确定性的前提下向本公司及本公司控股子公司提供总额不超过人民币 10 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。

公司与公司董事的关联企业上海白玉兰律师事务所签订金额为 110 万元的 2011 年法律顾问合同, 以帮助公司处理法律方面事务。

详见《华丽家族股份有限公司关于预计 2011 年度关联交易金额的公告》。

请各位股东审议, 并请关联股东回避。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

议案八

审议《关于华丽家族股份有限公司2011年度董事、监事津贴的议案》

各位股东：

自 2011 年 1 月 1 日起，公司董事、监事津贴的考核依据和标准如下：

- 一、 公司非执行董事（包括独立董事），在本公司只领取董事津贴，董事津贴的标准为每人每年人民币 10 万元。董事津贴按年度一次发放；
- 二、 董事长王伟林 2011 年度津贴为人民币 200 万元；
- 三、 其他董事，同时任公司高管的董事不领取董事津贴，不担任高管的董事领取每人每年人民币 10 万元。董事津贴按年一次发放。
- 四、 全体监事的监事津贴为每人每年人民币 10 万元，监事津贴按年度一次发放。

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

议案九

审议《关于为全资子公司提供银行贷款担保额度的议案》

各位股东：

公司自 2010 年度股东大会审议通过《关于为全资子公司提供银行贷款担保额度的议案》之日起至 2011 年度股东大会召开前对全资子公司的银行贷款提供总额不超过 10 亿元的担保。

董事会认为本次担保的授权额度为人民币 10 亿元，系为满足公司召开 2011 年度股东大会前全资子公司各项目开发之需要，符合公司战略发展。

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

议案十

审议《关于修订公司章程的议案》

各位股东：

根据《公司法》的有关规定及本公司实际情况，拟修改《公司章程》中的相应条款，具体内容如下：

原第一百二十七条 董事会由 9 名董事组成，其中，独立董事 4 人。

董事会设董事长 1 人，经董事会决议，也可设副董事长 1-2 人。

修订为：

第一百二十七条 董事会由 7 名董事组成，其中，独立董事 3 人。

董事会设董事长 1 人，经董事会决议，也可设副董事长 1-2 人。

原第二百零三条 公司指定《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）为刊登公司公告和和其他需要披露信息的媒体。

修订为：

第二百零三条 公司指定《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）为刊登公司公告和和其他需要披露信息的媒体。

原第二百零五条 公司合并，应当由合并各方签订合并协议，并编制资产负债表及财产清单。公司应当自作出合并决议之日起 10 日内通知债权人，并于 30 日内在《上海证券报》上公告。债权人自接到通知书之日起 30 日内，未接到通知书的自公告之日起 45 日内，可以要求公司清偿债务或者提供相应的担保。

修订为：

第二百零五条 公司合并，应当由合并各方签订合并协议，并编制资产负债表及财产清单。公司应当自作出合并决议之日起 10 日内通知债权人，并于 30 日内在《上海证券报》、《中国证券报》上公告。债权人自接到通知书之日起 30 日内，未接到通知书的自公告之日起 45 日内，可以要求公司清偿债务或者提供相应的担保。

原第二百零七条 公司分立，其财产作相应的分割。公司分立，应当编制资产负债表及财产清单。公司应当自作出分立决议之日起 10 日内通知债权人，并于 30 日内在《上海证券报》上公告。

修订为：

第二百零七条 公司分立，其财产作相应的分割。公司分立，应当编制资产负债表及财产清单。公司应当自作出分立决议之日起 10 日内通知债权人，并于 30 日内在《上海证券报》、《中国证券报》上公告。

原第二百一十条 公司需要减少注册资本时，必须编制资产负债表及财产清单。

公司应当自作出减少注册资本决议之日起 10 日内通知债权人，并于 30 日内在《上海证券报》上公告。债权人自接到通知书之日起 30 日内，未接到通知书的自公告之日起 45 日内，有权要求公司清偿债务或者提供相应的担保。

公司减资后的注册资本将不低于法定的最低限额。

修订为：

第二百一十条 公司需要减少注册资本时，必须编制资产负债表及财产清单。

公司应当自作出减少注册资本决议之日起 10 日内通知债权人，并于 30 日内在《上海证券报》、《中国证券报》上公告。债权人自接到通知书之日起 30 日内，未接到通知书的自公告之日起 45 日内，有权要求公司清偿债务或者提供相应的担保。

公司减资后的注册资本将不低于法定的最低限额。

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

议案十一

审议《关于公司董事会换届选举的议案》

各位股东：

鉴于华丽家族股份有限公司第三届董事会任期将于 2011 年 4 月 18 日届满。根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》及《董事会议事规则》的有关规定将产生第四届董事会，现拟定董事会成员为 7 人，其中独立董事 3 人。

经公司股东单位推荐、公司董事会提名委员会进行审查并提出建议，本届董事会提议王伟林、曾志锋、狄自中、陈志坚、张维宾、张军、梁文辉为公司第四届董事会董事候选人，其中：张维宾、张军、梁文辉为独立董事候选人。

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

议案十二

审议《关于公司监事会换届选举的议案》

各位股东：

鉴于华丽家族股份有限公司第三届监事会任期将于 2011 年 4 月 18 日届满，根据《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的有关规定将产生新一届（第四届）监事会。现推选王坚忠、林全为公司第四届监事会监事候选人。职工监事王伟年（已由公司职工代表大会选举产生）。

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

议案十三

审议《关于公司出售上海弘圣房地产开发有限公司31.5239%股权的议案》

各位股东：

公司与搜候（上海）投资有限公司签署了《上海弘圣房地产开发有限公司股权转让协议》，同意将上海弘圣房地产开发有限公司 31.5239%的股权转让给搜候（上海）投资有限公司。

请各位股东审议。

华丽家族股份有限公司董事会

2011年3月15

附件一：

华丽家族股份有限公司董事会报告

(九) 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状况需要改善。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 ²	949848.51 m ²	208691.62 m ²	158457.5 m ²	709223.07 m ²
新天地	上海市马当路 388 号	51.5239%	20084 m ²	137442 m ²	0	0	0
汇景天地	上海市瞿溪路 968 号	51%	18185.3 m ²	137628.1 m ²	0	137628.1 m ²	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

(十) 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公司	投资管理	100.00	
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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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

华丽家族股份有限公司董事会
2011 年 2 月 21 日