

# 华丽家族股份有限公司

## 2010 年年度报告摘要

### §1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 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
梁文焯	独立董事	出国	张维宾

1.3 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。

1.4 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

1.6 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。

### § 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	华丽家族
股票代码	600503
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	上海市虹桥路 2272 号虹桥商务中心 3 楼 L 座
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

2.2 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

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	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

#### 3.2 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

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	23,649,852.14
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
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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	504,652,800.23
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

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

#### § 4 股本变动及股东情况

##### 4.1 股份变动情况表

□适用 √不适用

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

##### 4.2 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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海南江（集团）有限公司	境内非国有法人	55.83	294,445,500	294,445,500	质押 234,350,000
曾志锋	境内自然人	7.88	41,535,067	40,335,000	无
狄自中	境内自然人	7.65	40,335,000	40,335,000	无

金鑫	境内自然人	3.98	20,967,597	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		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		未知
陈志坚	境内自然人	1.53	8,067,000	8,067,000	无
王栋	境内自然人	1.53	8,050,000		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		冻结 5,733,000
陈大勇	境内自然人	0.93	4,900,000		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。				

#### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

##### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

##### 4.3.2.1 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。

##### 4.3.2.2 控股股东情况

###### ○ 法人

单位：万元 币种：人民币

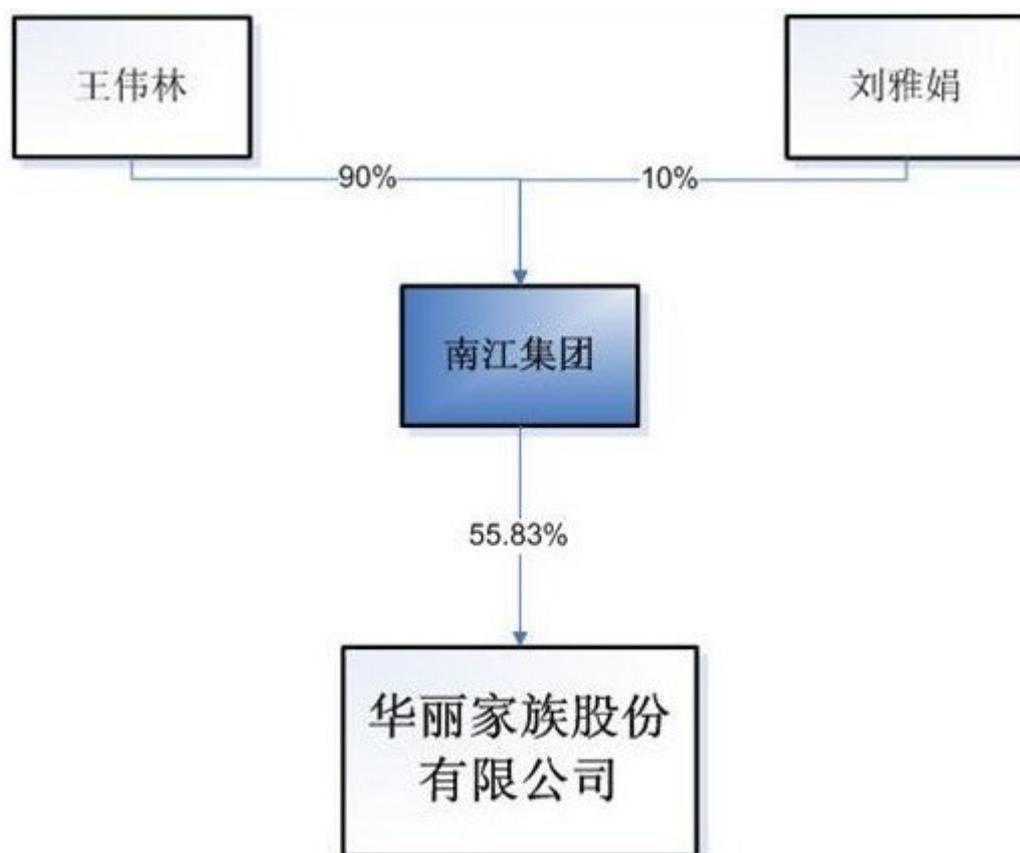
名称	上海南江（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	王伟林
成立日期	1993 年 7 月 16 日
注册资本	12,000
主要经营业务或管理活动	实业投资，科技服务，投资管理，室内设计，物业管理，国内贸易（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）

##### 4.3.2.3 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

#### 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## § 5 董事、监事和高级管理人员

### 5.1 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	/

## § 6 董事会报告

### 6.1 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。

(5) 全年收入预计为 30 亿元，费用约为 7000 万元。

### 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。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

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

6.3 主营业务分地区情况表

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	

6.4 募集资金使用情况

适用 不适用

变更项目情况

适用 不适用

6.5 非募集资金项目情况

适用 不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.7 董事会本次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。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

## §7 重要事项

### 7.1 收购资产

适用 不适用

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	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（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）	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
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
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
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

### 7.2 出售资产

√适用 □不适用

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出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	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
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

### 7.3 重大担保

√适用 □不适用

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	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	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	145,000,000.00
上述三项担保金额合计	145,000,000.00

### 7.4 重大关联交易

#### 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

#### 7.4.2 关联债权债务往来

□适用 √不适用

#### 7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止报告期末,上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的,董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

### 7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 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

适用 不适用

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》中有关苏州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）、</p>	正常履行

	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。”	
其他对公司中小股东所作承诺	控股东南江集团承诺通过重大资产重组后，华丽家族股份有限公司 2009 年度和 2010 年度实现的归属于母公司所有者的净利润合计不低于 6 亿元。若实际实现的利润数低于承诺数，南江集团将以现金方式向上市公司补足该期间实际实现的净利润与承诺的利润数的差额部分。	已履行完毕

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

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	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

城 期 货 有 限 公 司								
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

#### 7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任报告，详见年报全文。

### § 8 监事会报告

#### 8.1 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。

#### 8.2 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。

#### 8.3 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。

#### 8.4 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，未发现内幕交易、损害股东权益或造成资产流失的情况。

#### 8.5 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。

#### 8.6 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。

## § 9 财务会计报告

### 9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

### 9.2 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		831,699,463.24	69,000,000.00

小计			
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业单位支付的现金净额		448,800,000.00	
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

六、期末现金及现金等价物余额		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）							94,717,472.73		3,994.85	94,721,467.58

小计										
(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

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 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。

9.5.2 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

9.5.2.1 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

9.5.2.2 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

9.5.3 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		

9.5.4 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