

(上接D17版)
一、外部环境及行业趋势分析
根据国家统计局公布,我国已经陆续出台的房地产调控政策常态化,政府还将会从土地、信贷、税收、市场监管等方面出新政策,抑制房价过快上涨。从需求角度来看,市场刚性需求依然存在,2011年调控将继续以增加供给、大量建设保障房、抑制投机、加强监管、保持市场健康发展为目标。随着调控政策及相关细则的继续深化,预计全年市场将保持平稳发展,不排除个别阶段有部分地区出现波动,房地产市场的机遇与挑战将长期共存。

2011年,公司将保持谨慎乐观的态度,继续采取稳健的经营策略,密切关注宏观政策及房地产市场环境的变化,及时做出具有前瞻性的分析,判断,并采取积极有效的措施应对。同时,公司充分认识到制度建设重要性,将在现有完备的制度与流程体系基础上,通过持续不断改进、完善,优化公司各项管理制度和业务流程,以提高公司运营效率,保证公司能够持续、稳定、健康发展。

2011年,公司面临的经营压力将进一步加大,各城市公司项目陆续进入销售期,项目销售业绩目标将力争在2010年基础上有较大幅度的提升。公司将继续严格控制项目的投资节奏,持续完善与加强全过程成本管理,合理地进行现金流动态规划,加速公司资金周转,并将采取更加积极与灵活地措施加大在低项目销售与回款力度,通过增加回款、控制支出,降低公司项目风险,在高速发展的同时保证公司整体资金安全,保障经营安全。同时,在政策及资本市场变化的情况下,公司将努力争取以股票、债券等形式实现从资本市场融资,同时充分利用多种渠道融资,结合公司自有资金,为公司开发经营活动提供资金保障。

2011年,公司将结合国家产业、节能减排、环保等相关政策,在公司既有研究成果、已建成项目节能减排案例的基础上,加大节能环保生态建筑、建筑节能技术应用及绿色住宅等方面的研发投入,对公司产品标准进行全面的梳理,提升产品内涵,充分抓住产业、市场转型的契机,进一步提高公司产品技术附加值。

展望2011年,远大地产将迈入二次创业的第十年,也将进入公司战略发展的关键阶段。公司管理层将带领全体员工尽职尽责,用实际行动践行“责任地产、品质建筑”的公司理念。虽然在前进的道路上将会面临各种挑战和困难,但公司有信心迎难而上,努力克服阻碍,实现公司的经营目标,为股东创造应有的价值和回报。

(三) 2011年经营计划
1. 开发规模
2011年新开工面积为143.1万平方米,同比增长51%;其中新开工75.2万平方米,同比增长63.1%;竣工21.8万平方米,其中:

- 2011年计划新开工的房地产项目如下:
●西安君城二期(含)项目新开工18万平方米;
●西安尚城一期项目新开工17.9万平方米;
●西安尚城二期项目新开工13.9万平方米;
●2011年计划竣工的房地产项目如下:
●青岛米公馆项目竣工8.7万平方米;
●西安君城二期项目竣工3.1万平方米;
●北京九都汇项目竣工1.0万平方米。
(二) 商品销售
2011年在售项目为北京金安公寓项目、九都汇项目、西安君城二、三期项目以及青岛米公馆项目。鉴于2011年的宏观调控政策仍存在较大不确定性,面对可能出现的市场不利形势,公司将采取更为积极稳妥的销售策略,力争在2011年取得良好的销售业绩。

根据公司发展规划和2011年经营计划,2011年公司计划房地产开发直接投资总额60亿元。其中,在建及已完工项目约17.8亿元,主要包括:西安尚城一期、二期项目及三期A区项目;青岛汇丰名车世界项目;北京九都汇项目、昆仑项目及裘马庄园项目;长沙金外滩二期项目等;拟投资项目约17.2亿元,主要包括:北京通州广项目;西安君城二期B区项目;西安尚城一期;长沙金外滩二期项目等。

新项目拓展约25亿元。
董事会提请股东大会授权管理层具体执行2011年度投资计划,并授予如下具体授权:
1. 在不超过年度投资计划总额的前提下,授权管理层根据具体情况调整各项目之间的投资;
2. 授权公司董事会2011年度资金情况及投资项目拓展,在不超过年度投资计划20%的范围内增加投资。

6.2 主营业务分行业、产品情况表
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 行业或产品分类, 营业收入, 营业成本, 营业利润(亏损), 营业毛利率(亏损率), 营业利润率(亏损率)

6.3 主营业务分地区情况表
单位:元 币种:人民币

Table with 3 columns: 地区, 营业收入, 营业收入比上年增减(%)

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

报告期内公司各项目均按照计划推进,详见6.1 管理层讨论与分析。
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
根据会计师事务所出具的审计报告,公司2010年度合并利润中归属于上市公司所有者的净利润401,059,082.26元,期末未分配利润余额956,841,753.25元。公司2010年度母公司实现净利润412,507,783.32元,根据《公司章程》按本年净利润的10%提取法定盈余公积金41,250,778.33元,加母公司以前年度结余未分配利润64,864,413.52元,母公司2010年可供分配利润总计为436,121,418.51元。

公司拟定的分红预案为:以母公司为主体进行利润分配,按2010年12月31日公司972,661,408股总股本为基数,每10股派发现金股利1元(含税),并派送红股1股,共计派发现股利97,266,140.8元,红股201,798,422股,本次分红方案实施后母公司未分配利润余额47,056,855.71元,全部结转以后年度分配。
公司报告期内盈利但未提出现金利润分配预案
□适用 √不适用

6.8 重要事项
7.1 收购资产
√适用 □不适用
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 交易对方或收购资产, 收购资产, 交易价格, 本报告期末, 本报告期初

7.2 出售资产
□适用 √不适用
7.3 重大担保
□适用 √不适用
7.4 重大关联交易
7.4.1 经日常经营相关的关联交易
√适用 □不适用
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 关联方, 关联交易内容, 关联交易金额, 占期末总资产比例(%)

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额206,000,000.00元。
7.4.2 关联债权债务往来
√适用 □不适用
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 关联方, 关联债权债务内容, 关联债权债务金额, 本报告期末, 本报告期初

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 承诺事项履行情况
7.5.1 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

Table with 3 columns: 承诺事由, 承诺内容, 履行情况

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期内仍在盈利预测期间内,公司就资产或项目是否达到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
1. 魏一胡同一案:
2006年6月,魏一胡同54号《购房合同》(牌号为北海后街27号)房屋的权利人之一魏一胡同向西城区人民法院提起诉讼,诉称北京远大方房地产开发有限公司(以下简称“远大方”)在“魏一胡同”被法院判决,要求本公司解除该购房合同,按购房合同约定,一并,再购房。2010年5月6日,北京市第一中级人民法院作出终审判决,判决解除北京远大方购房合同,并由被告赔偿原告北京远大方380万元。此判决为生效终审判决,根据该判决,公司已收回380万补偿款项,此案审判及执行工作已全部终结。

2. 尚都国际中心立项纠纷一案
公司于2006年12月,向北京市住房和城乡建设委员会(以下简称“住建委”)申请立项位于北京市朝阳区东大桥路8号尚都国际中心A座的8套房屋,因因立项与第三方的经济纠纷,2006年被法院判决,因立项买房供款房屋当时未办理完抵押登记手续,建华置地要求公司向银行承担担保责任,并有权利向建华置地。刘国立一案全部诉讼均已申请进入执行程序,公司累计代刘国立偿还借款本金及利息共计1042万,目前公司正从法院诉讼,及北京市高级人民法院对刘国立财产强制执行款共计551万,刘国立向远大方公司借款的491万,目前,公司已对刘国立名下的一处房产,解除抵押权,1806万,刘国立向法院申请执行,其财产正在查封过程中,综上所述,截止2010年12月31日,公司因刘国立实际损失491万,但损失可能通过后续的有效执行相应减少。

3. 上市公司与北京远大方房地产开发有限公司(以下简称“远大方”)在“魏一胡同”被法院判决,要求本公司解除该购房合同,按购房合同约定,一并,再购房。2010年5月6日,北京市第一中级人民法院作出终审判决,判决解除北京远大方购房合同,并由被告赔偿原告北京远大方380万元。此判决为生效终审判决,根据该判决,公司已收回380万补偿款项,此案审判及执行工作已全部终结。

7.8 其他重大事件及其影响和解决方案的分析说明
7.8.1 证券投资决策情况
□适用 √不适用
7.8.2 持有其他上市公司股权投资情况
□适用 √不适用
7.8.3 持有非上市公司金融企业股权投资情况
□适用 √不适用
7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况
□适用 √不适用
7.9 公司披露内部控制自我评价报告或履行社会责任报告,详见年报全文。

80 监事会报告
报告期内,监事会对公司依法运作情况的独立意见
报告期内,监事会对《中华人民共和国公司法》、《公司章程》、《公司章程》、《公司章程》等法律法规履行监督,对监事会负责审核的事项进行了认真审核,通过列席公司董事会会议、股东大会会议也参与了公司重大经营决策的讨论,并对公司财务状况、经营情况进行了监督。监事会认为,2010年度公司严格执行法律,各项决策合法有效,公司内部控制不断完善,内部控制制度良好,对公司董事、高级管理人员执行公司职务行为合法合规性、遵守法律法规、法规和《公司章程》维护公司利益。

81 监事会对检查公司财务情况的独立意见
监事会认为,报告期内公司财务行为严格遵守《国家相关法律法规和公司财务管理规定》,公司财务报告真实、公允地反映了公司财务状况和经营情况。立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司出具的标准的无保留意见审计报告是客观、公正的,遵守法律法规、法规和《公司章程》维护公司利益。

82 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
公司自1998年以来无募集资金,也没有募集资金使用连续到报告期期的情况发生。

83 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、出售资产情况如下:
(一) 收购资产
(二) 出售资产
(三) 收购、出售资产情况
(四) 收购、出售资产情况

84 监事会对公司关联交易情况的独立意见
监事会对报告期内公司关联交易情况进行了核查,认为公司发生的关联交易均按市场公平交易的原则进行,定价公允,程序合规,不存在损害公司和股东合法权益的情况发生。

89 财务会计报告
9.1 审计意见
9.2 财务报表
编制单位:华远地产股份有限公司
单位:元 币种:人民币

Balance Sheet table with columns: 项目, 期末余额, 年初余额

母公司利润表
2010年1-12月
单位:元 币种:人民币

Profit Statement table with columns: 项目, 本期金额, 上期金额

法定代表人:任志强 主管会计工作负责人:熊瑞云 会计机构负责人:李陆凌

母公司现金流量表
2010年1-12月
单位:元 币种:人民币

Cash Flow Statement table with columns: 项目, 本期金额, 上期金额

法定代表人:任志强 主管会计工作负责人:熊瑞云 会计机构负责人:李陆凌

所有者权益变动表
2010年1-12月
单位:元 币种:人民币

Equity Statement table with columns: 项目, 本期金额, 上期金额

法定代表人:任志强 主管会计工作负责人:熊瑞云 会计机构负责人:李陆凌

母公司现金流量表
2010年1-12月
单位:元 币种:人民币

Cash Flow Statement table with columns: 项目, 本期金额, 上期金额

法定代表人:任志强 主管会计工作负责人:熊瑞云 会计机构负责人:李陆凌

所有者权益变动表
2010年1-12月
单位:元 币种:人民币

Equity Statement table with columns: 项目, 本期金额, 上期金额

法定代表人:任志强 主管会计工作负责人:熊瑞云 会计机构负责人:李陆凌

所有者权益变动表
2010年1-12月
单位:元 币种:人民币

Equity Statement table with columns: 项目, 本期金额, 上期金额

法定代表人:任志强 主管会计工作负责人:熊瑞云 会计机构负责人:李陆凌

所有者权益变动表
2010年1-12月
单位:元 币种:人民币

Equity Statement table with columns: 项目, 本期金额, 上期金额