

# 上海新黄浦置业股份有限公司

600638

## 2009 年年度报告

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	5
五、董事、监事和高级管理人员.....	8
六、公司治理结构.....	11
七、股东大会情况简介.....	13
八、董事会报告.....	14
九、监事会报告.....	22
十、重要事项.....	23
十一、财务会计报告.....	27
十二、备查文件目录.....	113

## 一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 立信会计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	王伟旭
主管会计工作负责人姓名	胡少波
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	段铭华

公司负责人王伟旭、主管会计工作负责人胡少波及会计机构负责人（会计主管人员）段铭华声明：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	上海新黄浦置业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	新黄浦
公司的法定英文名称	SHANGHAI NEW HUANG PU REAL ESTATE CO., LTD.
公司的法定英文名称缩写	NHPRECL
公司法定代表人	王伟旭

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李薇洁	蒋舟铭
联系地址	上海市北京东路 668 号东楼 32 层	上海市北京东路 668 号东楼 32 层
电话	(021) 63238888	(021) 63238888
传真	(021) 63237777	(021) 63237777
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.com

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市北京东路 668 号西楼 32 层
注册地址的邮政编码	200001
办公地址	上海市北京东路 668 号东楼 32 层
办公地址的邮政编码	200001
公司国际互联网网址	http://www.600638.com
电子信箱	600638@600638.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

## (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 股	上海证券交易所	新黄浦	600638	

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1992 年 8 月 15 日
公司首次注册登记地点		上海延安东路 110 号 7 楼
最后一次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 1 月 17 日
	公司变更注册登记地点	上海北京东路 668 号东楼 32 层
	企业法人营业执照注册号	3100001007450
	税务登记号码	310101132345908
	组织机构代码	13234590-8
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
公司其他基本情况		第一次工商注册变更情况：1993 年 11 月 2 日，注册资金变更为：8024 万元，领取新的营业执照； 第二次工商注册变更情况：1994 年 6 月 30 日，注册资金变更为：17013 万元，领取新的营业执照； 第三次工商注册变更情况：1997 年 7 月 14 日，注册资金变更为：45233 万元，领取新的营业执照； 第四次工商注册变更情况：1997 年 12 月 17 日，注册资金变更为：51830 万元，领取新的营业执照； 第五次工商注册变更情况：2003 年 3 月 26 日，公司住所变更为：上海北京东路 668 号西楼 32 层，注册资本变更为：56116 万元，领取新的营业执照。

## 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	162,395,766.38
利润总额	192,869,079.97
归属于上市公司股东的净利润	159,680,124.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	114,707,809.33
经营活动产生的现金流量净额	-23,694,448.40

## (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	10,962,040.27	下属公司拥有的持有至到期投资到期取得收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，	22,363,851.17	主要为科技京城发展基金及

按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		相关补贴
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	19,410,372.96	主要为股票等交易性金融资产带来的收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,305,019.38	主要为项目保证金罚没收入等
所得税影响额	-14,662,947.43	
少数股东权益影响额(税后)	-1,406,021.50	
合计	44,972,314.85	

## (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	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
营业收入	513,170,770.83	449,404,508.83	14.19	551,279,879.64
利润总额	192,869,079.97	222,389,930.63	-13.27	248,344,444.57
归属于上市公司股东的净利润	159,680,124.18	173,262,896.81	-7.84	176,040,341.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	114,707,809.33	84,748,600.81	35.35	60,374,654.33
经营活动产生的现金流量净额	-23,694,448.40	8,121,254.48	-391.76	-96,881,573.10
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
总资产	6,430,370,549.01	3,826,366,407.89	68.05	3,638,090,560.07
所有者权益(或股东权益)	2,669,184,527.41	2,542,734,278.75	4.97	2,421,894,171.05

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.285	0.309	-7.77	0.314
稀释每股收益(元/股)	0.285	0.309	-7.77	0.314
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.204	0.151	35.10	0.108
加权平均净资产收益率(%)	6.16	6.91	减少 0.75 个百分点	7.10
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.43	3.38	增加 1.05 个百分点	2.44
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.0422	0.0145	-391.03	-0.1726
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.7565	4.5312	4.97	4.3158

#### 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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	90,459,586	16.12				-90,459,586	-90,459,586	0	
1、国家持股	14,806,177	2.64				-14,806,177	-14,806,177	0	
2、国有法人持股	75,653,409	13.48				-75,653,409	-75,653,409	0	
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	470,704,402	83.88				90,459,586	90,459,586	561,163,988	100
1、人民币普通股	470,704,402	83.88				90,459,586	90,459,586	561,163,988	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	561,163,988	100						561,163,988	100

##### 股份变动的批准情况

2009年5月11日，经保荐机构核查，并报上海证券交易所审批通过，上海新华闻投资有限公司持有的75,653,409股、黄浦区国资委持有的14,806,177股有限售条件股份按股改时承诺被解除股份限售，可上市流通数量为90,459,586股，占总股本的16.12%。

##### 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海新华闻投资有限公司	75,653,409	75,653,409	0	0		2009年5月11日
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	14,806,177	14,806,177	0	0		2009年5月11日
合计	90,459,586	90,459,586	0	0	/	/

## (二) 证券发行与上市情况

## 1、前三年历次证券发行情况

单位：万股 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
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
09 新黄浦(公司债)	2009 年 12 月 16 日	100	100,000	未定		

公司于 2009 年 12 月 14 日刊登《公司公开发行公司债券发行公告》及《公开发行公司债券募集说明书》，本期有担保公司债券发行规模为不超过 10 亿元，债券期限为 5 年，12 月 16 日刊登《公司公开发行公司债券票面利率公告》，确定本期公司债券票面年利率为 5.9%，12 月 18 日刊登《公司公开发行公司债券发行结果公告》，本期公司债券发行总额为 10 亿元，网上一般社会公众投资者的认购数量为 4,951.9 万元人民币，网下机构投资者认购数量为 95,048.1 万元人民币。

## 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				104,758 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
上海新华闻投资有限公司	国有法人	13.48	75,653,409	0	0	冻结 36,173,327
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	国家	12.64	70,922,575	0	0	未知
李凤英	境内自然人	0.91	5,098,662	5,098,662	0	未知
上海新黄浦(集团)有限责任公司	国有法人	0.83	4,690,000	-500,000	0	未知
舒逸民	境内自然人	0.78	4,362,600	4,362,600	0	未知
肖海东	境内自然人	0.55	3,080,407	3,080,407	0	未知
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.52	2,921,463	40,044	0	未知
上海众鑫白领酒店管理有限公司	境内非国有法人	0.51	2,849,904	-1,800,180	0	质押 1,000,000
成萍萍	境内自然人	0.47	2,620,578	2,620,578	0	未知

上海华晨实业公司	未知	0.38	2,106,000	0	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
上海新华闻投资有限公司		75,653,409		人民币普通股 75,653,409		
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会		70,922,575		人民币普通股 70,922,575		
李凤英		5,098,662		人民币普通股 5,098,662		
上海新黄浦（集团）有限责任公司		4,690,000		人民币普通股 4,690,000		
舒逸民		4,362,600		人民币普通股 4,362,600		
肖海东		3,080,407		人民币普通股 3,080,407		
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金		2,921,463		人民币普通股 2,921,463		
上海众鑫白领酒店管理有限公司		2,849,904		人民币普通股 2,849,904		
成萍萍		2,620,578		人民币普通股 2,620,578		
上海华晨实业公司		2,106,000		人民币普通股 2,106,000		
上述股东关联关系或一致行动的说明		上海新黄浦（集团）有限责任公司系上海市黄浦区国有资产监督管理委员会下属全资子公司。公司未知其余股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	上海新华闻投资有限公司
成立日期	2001 年 1 月 17 日
注册资本	50,000
主要经营业务或管理活动	实业投资、资产经营及管理（非金融业务），国内贸易（专项审批除外），电子产品的制造及销售（专项审批除外），绿化，及其以上相关业务的咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。

(2) 实际控制人情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

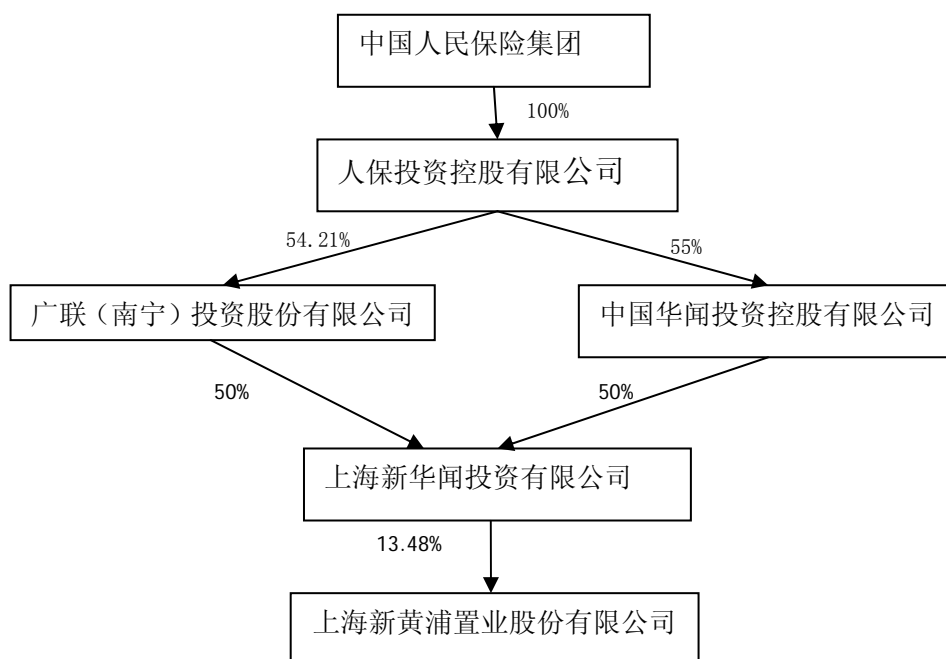
名称	人保投资控股有限公司
单位负责人或法定代表人	周立群
成立日期	2007 年 8 月 23 日
注册资本	5,000
主要经营业务或管理活动	实业、房地产投资；资产经营和管理；物业管理；企业管理咨询、财务咨询、投资咨询、法律事务咨询。

(3) 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。



(4) 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  
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会

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
王伟旭	董事长	男	55	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0			是
陆却非	副董事长 (执行董事)	男	54	2008年9月10日	2011年9月10日	507	507		50	否
周厚杰	董事	男	46	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0			是
乔卫兵	董事	男	43	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0			是
李任	董事	男	48	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0			是
罗忠	董事	男	61	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0			是
柴强	独立董事	男	49	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0		5	否
邢天荣	独立董事	男	62	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0		5	否

于小镭	独立董事	男	47	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0		5	否
胡耕华	监事长	男	60	2008年9月10日	2011年9月10日	15,386	15,386		35	否
李彩茹	监事	女	42	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0			是
姚建东	监事	男	40	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0		14.5	否
朱坚勇	副总经理	男	52	2008年9月10日	2011年9月10日	8,000	8,000		35	否
张群革	副总经理	男	40	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0		35	否
施洵	副总经理	男	52	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0		35	否
李薇洁	董事会秘书	女	54	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0		35	否
胡少波	财务总监	男	46	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0		35	否
合计	/	/	/	/	/	23,893	23,893	/	289.5	/

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

王伟旭：曾任人民日报社计财司副司长、中国华闻投资控股有限公司董事长，现任中国华闻投资控股有限公司副总裁、上海新黄浦置业股份有限公司董事长。

陆却非：现任上海新黄浦置业股份有限公司副董事长（执行董事）兼总经理。

周厚杰：曾先后任中国银联总公司财务部总经理、上海分公司总经理，中国银联总公司银行服务部总经理，现任中国华闻投资控股有限公司副总裁。

乔卫兵：曾先后任中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司副总经理、党委副书记，中盛国际保险经纪公司董事长、党委书记、总经理，现任中国华闻投资控股有限公司党委委员、副总裁。

李任：曾任上海新黄浦（集团）有限责任公司董事，现任上海市黄浦区国有资产总公司总经理。

罗忠：曾先后任上海市黄浦区财政局科长，上海市黄浦区监事会管理办公室科长，现任上海市黄浦区国有资产监督管理委员会董监事管理中心主任科员。

柴强：曾先后任建设部政策研究中心房地产与住宅研究所所长、中心副总经济师，中国房地产估价师学会副会长兼秘书长，现任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长。

邢天荣：曾任中央纪委监察部第二、第八纪检监察室副局级检查员，监察专员。

于小镭：曾任岳华（集团）会计师事务所高级合伙人，现任中企港资本服务集团董事长，亚太中汇会计师事务所集团战略合伙人。

胡耕华：现任上海新黄浦置业股份有限公司党委书记，上海新黄浦置业股份有限公司监事长。

李彩茹：曾任毕马威华振会计师事务所注册会计师，现任中国华闻投资控股有限公司财务管理部总经理。

姚建东：现任上海新黄浦置业股份有限公司审计室主任。

朱坚勇：曾任上海欣龙企业发展有限公司总经理，现任上海新黄浦置业股份有限公司副总经理。

张群革：曾任中泰信托投资有限公司总裁助理、副总裁，现任上海新黄浦置业股份有限公司副总经理。

施洵：曾在中国国家管理机关从事监管工作，现任上海新黄浦置业股份有限公司副总经理。

李薇洁：现任新黄浦置业股份有限公司董事会秘书、董事会办公室经理。

胡少波：现任上海新黄浦置业股份有限公司财务总监。

(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
王伟旭	中国华闻投资控股有限公司	副总裁	2008-07	至今	是
周厚杰	中国华闻投资控股有限公司	副总裁	2008-07	至今	是
乔卫兵	中国华闻投资控股有限公司	党委委员、副总裁	2008-07	至今	是

李任	上海市黄浦区国有资产总公司	总经理	2002-03	至今	是
罗忠	上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	董监事管理中心主任科员	2005-10	至今	是
李彩茹	中国华闻投资控股有限公司	财务管理部总经理	2002-02	至今	是

## 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
柴强	中国房地产估价师与房地产经纪人学会	副会长兼秘书长	1999-03	至今	是
于小镭	中企港资本服务集团	董事长	2001-05	至今	是

## (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	根据公司董事会制定的年度计划和经营目标，经营团队与董事会签订全年工作目标作为报酬考评依据，实行先预支一定比例薪酬，经年终审计考核后，根据年终各项指标完成情况和经营管理团队按审计考核结果分步兑现年薪。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司有完整的薪酬管理制度，而且每年会依据市场和行业的趋势结合本企业的实际情况而作调整和完善，对董事、监事、高级管理人员按其所担任的岗位职责的重要性的和工作业绩来确定薪资报酬；本公司独立董事的报酬由董事会依据行业和上市公司的平均水平及其履行职责的工作量而定，并报股东大会审议通过。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按上述原则执行，具体支付金额见本节（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表。

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	271
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	30
财务人员	35
技术人员	136
行政人员	70
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士、硕士、研究生	22
本科	142
大专	75
中专及以下	32

## 六、公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

多年来，公司已逐步建立和完善符合公司实际情况的公司组织制度和法人治理结构。股东大会、董事会、监事会和经营层分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。公司制订了较为齐全的内部管理与控制制度，包括治理、业务、管理、财务、人事、行政、审计，涵盖了财务管理、工程项目管理、对外投融资、行政管理等整个经营、管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。上述各项内控制度建立之后得到了有效的贯彻执行，对公司的经营、管理运作起到了有效的控制、促进和监督作用。

为完善公司治理机制、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，公司修订《董事会审计委员会工作细则》的第六章《年报工作规程》，并经 2009 年 3 月 20 日召开的第六届六次董事会审议通过。

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，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。

3、关于董事和董事会:公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的换届选举程序选举董事，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。公司建立了《独立董事制度》，公司独立董事严格遵守该制度。公司董事会下设的战略决策委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，作用得到了真正的发挥和进一步的加强。

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》、《证券时报》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:公司制定有《投资者关系管理工作制度》，明确危机事件的相应处理办法，落实了公司投资者关系管理职能部门、具体责任人、投资者关系管理工作办法和实施细则等，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。尊重和维相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康地发展。

### (二) 董事履行职责情况

#### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王伟旭	否	7	7	4	0	0	否
陆却非	否	7	7	4	0	0	否
周厚杰	否	7	7	4	0	0	否
乔卫兵	否	7	6	4	1	0	否
李任	否	7	7	4	0	0	否

罗忠	否	7	7	4	0	0	否
柴强	是	7	5	4	2	0	否
邢天荣	是	7	7	4	0	0	否
于小镭	是	7	6	4	1	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	4

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

## 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

本报告期内，独立董事勤勉负责，按照《独立董事工作制度》履行各项职责，了解公司经营情况，积极参加董事会、股东大会，认真审议各项议案，发挥自己的专业知识，对董事会的科学决策和公司稳定发展发挥积极作用，并按各有关规定对需要发表独立意见的事项发表独立意见，充分发挥独立董事的作用。

### (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
业务方面独立完整情况	是	公司业务独立于控股股东，自主经营，业务结构完整，公司拥有完整的决策机制、业务运营体系，能够自主地进行日常经营与决策。
人员方面独立完整情况	是	公司制定了劳动、人事及工资管理制度，公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均在本公司领取报酬，未在控股股东单位领取报酬或担任职务。
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系明晰，资产独立于控股股东，公司对其资产有完全的控制权与支配权，公司现有存量房产，包括写字楼及少量住宅，产权清晰。
机构方面独立完整情况	是	公司设立了较健全的组织机构体系，董事会、监事会独立运作，各职能部门在总经理的领导下根据各部门的职责独立开展工作，不存在与控股股东职能部门之间的隶属关系，公司与控股股东及其关联企业的办公机构和生产经营场所分开，不存在混合经营办公的情况。
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务部门，建立健全了财务、会计管理制度，独立核算，独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用情况，公司在银行开设独立的帐户，并依法独立纳税。

### (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	报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《上海证券交易所上市公司内部控制指引》的要求，搭建了内控体系，首先依据公司经营运作的情况，健全了原有的包括预算管理制度、投资管理制度、融资管理制度、费用报支制度、内部审计制度、四项准备金的计提和损失核销的内部控制制度、流动资金管理制度、固定资产管理制度、存货的核算和管理制度、会计档案管理规定等内部控制制度，涵盖了公司内部的各项业务、各个部门和各个岗位，并针对业务处理过程中的关键控制点，将内部控制制度落实到决策、执行、监督、检查、反馈等各个环节，同时建立
-------------	--

	内控制度内部评价体系，对内控制度有效性进行评价，使之更好地提高和完善管理水准，保障公司利益和股东利益最大化。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司根据已有内控制度的执行情况、公司经营情况的发展变化情况以及政府和监管机构新的法律法规等要求进行内控制度的修订和建立新制度。报告期内公司对《公司章程》进行了修订，并修订了《审计委员会工作细则》等相关制度，对公司的内控体系进行不断完善。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司专设审计室为内部控制的核查部门，制定了一系列关于经营管理方面的专项管理制度，在董事会审计委员会的指导下进行工作，进一步健全了相关的控制程序，如：经营授权控制、责任分工控制、凭证与记录控制等等，有效保证了公司经营管理的正常开展，为公司可持续发展奠定了坚实基础。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	审计室定期向公司管理层报送经营管理内部检查情况报告，向审计委员会报告内审情况报告。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会审计委员定期听取公司审计室检查情况报告，对内控体系日常运行情况进行监督。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	认真执行国家财经政策和各项法律法规，严格按照《会计法》、《企业会计准则》等相关规定来处理相关会计事项，公司的会计管理程序完整、合理、有效，对下属子公司的会计核算方法，采用统一的会计政策和会计估计，健全了会计核算体系。
内部控制存在的缺陷及整改情况	为进一步强化审计委员会职能，经公司董事会审议通过，公司于 09 年 3 月修订了《董事会审计委员会工作细则》中的第六章《审计委员会年度审计工作规程》，对审计委员会的运作进行了进一步规范。审计委员会严格按照《上市公司治理准则》等有关要求有效监督公司的内部审计制度的制定和实施，对公司的各方面经济活动进行监督检查，有效履行其职责。 虽然公司建立有《独立董事年度报告工作制度》、《审计委员会年度审计工作规程》，但为了进一步加强公司年报编制及信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整，经六届十三次董事会审议通过，新制定了《外部单位报送信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》，公司将严格按制度执行，确保公司年报编制和信息披露严谨规范。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了完善的考核指标体系和考核程序，高层管理人员直接向董事会负责，承担董事会下达的经营目标责任，签定经营责任书，董事会根据利润完成情况和经营、管理、廉政、安全生产等情况对照责任制和利润目标对高层管理人员进行考核，与收入分配挂钩，奖惩分明。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：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

经公司六届十三次董事会审议通过，公司建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，根据相关制度规定，信息披露义务人或信息知情人因工作失职或违反制度规定，导致公司信息披露工作出现差错，应查明原因并追究相关人员的责任。

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度	2009 年 5 月 15 日	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 5 月 16 日

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

2009 年公司直面国际金融危机不利影响,在把握市场趋势、突出战略重点、深化市场调研、细化预算管理、强化风险控制、优化资源配置、提高资产质量和提升品牌效应等方面实施了全方位多渠道的举措,从而保持了各项工作持续健康向好态势,较为完满地完成了年初董事会制订的任务目标。实现主营收入 499,585,978.47 元,净利润 163,720,576.15 元。

#### 1、房产开发

2009 年度,公司大力贯彻“做大房地产开发、做强房地产经营、做好房地产金融、做精房地产营销服务”的既定战略,而在这其中,最为基础性的工作就是,在房产开发环节即确保质量、讲求回报。

(1) 浦东南馨佳苑经济适用房项目,全部工程符合计划节点要求,结构封顶、内外装饰、竣工验收、以及交付使用均提前 2 个月完成,为 2010 年实屋销售提供了保障,该项目荣获 2009 年第六届“上海优秀住宅”规划建筑奖和房型设计奖。

(2) 普陀怡佳公寓项目,项目团队日夜奋战、赶抢进度,为公司提前实现销售收入奠定基础;

(3) 北外滩浦江国际金融广场项目,尽管刚刚动工,但仅通过科学调整日照影响一项,就已先期节约成本两千多万元;

(4) 嘉兴科技京城项目,较好实现了“整体规划、精心设计、分步实施、相机而动”的预定方略;

(5) 嘉兴昊基酒店公寓项目,正在谋求做到建造、销售同步推进;

(6) 青浦华新 2 号地块配套商品房项目,正在进行正式开工前的全套准备。

报告期内,根据市场行情走势,结合公司现有土地储备规模以及人员、资金配比情况,集中调配人、财、物力,重点跟踪、商谈了一批潜在项目,视野覆盖普通住宅、商办楼宇、酒店公寓、创意园区、旧城改造等各个领域,通过严格论证、科学规划,在风险可控的前提下从中收购了 1-2 个开发及改造项目。

#### 2、房产销售

面对国际金融危机对商办楼出售不利影响,公司坚持主业为本不动摇,集中调用优势资源迎难而上。通过努力,2009 年共出售商业房产 1.17 万平方米,实现销售收入 19,915.43 万元,销售均价在行情较为低迷的情况下高出市场价格水平。

#### 3、房产租赁

面对商办楼租赁市场较为普遍的低迷行情,公司及时采取了有效措施应对外部形势变化造成的冲击,确保业绩平稳、健康、有序发展。

报告期内,公司实现房产租赁收入 17,036.78 万元,实现物业管理收入 4,421.46 万元。房产租赁价格则在去年基础上略有上浮,其中科技京城实现出租收入约为 1.05 亿元,年度租金及物业管理费收缴率均保持在 95%以上;赛格电子铺位出租率继续保持 100%,各项经营指标超额完成年初预算;创意园区有效扭转出租率下降不利局面,实现租金收入 0.33 亿元;广安世纪实现租金收入 0.32 亿元。

#### 4、期货公司

2009 年度,华闻期货公司在业务拓展方面绩效明显,单月手续费收入、代理成交量、月末客户保证金权益等主要经营指标逐月好转,增长速度高于行业平均水平,全年日均客户保证金权益基本稳定在 2.8 亿元左右,单月客户资金回报率达到 30%左右。目前,华闻期货黄金期货日成交量已经稳居交易所排名前 5 位,豆油、豆粕、铜等期货品种日持仓量屡屡突破交易所排名前 10 位,主要经营指标排名与注册资本排名互相匹配。

瑞奇期货公司扎实稳健经营,管理再上一个台阶,经营业绩均创新高。实现代理成交量 779.86 万手,较上年同期增长 20.67%,代理成交额 4287.31 亿元,较上年增长 27.51%,实现手续费净收入

4058 万元，较上年增长 3.78%，保证金规模 3.08 亿元，较上年同期增长 52.48%，净增一个亿。目前开户数达 9829 个，净资本 6434 万元。为瑞奇期货公司的发展壮大打下了坚实的基础，同时抗风险能力得到进一步加强。

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						
房地产业	361,961,445.07	178,493,647.61	50.69	4.18	-4.73	10.02
服务业	38,380,560.37	39,517,918.95	-2.96	-4.42	-6.23	-40.13
商业	99,243,973.03	97,012,044.38	2.25	86.89	88.35	-25.28
分产品						
房地产销售	199,154,345.28	85,678,357.80	56.98	13.92	-23.96	60.28
投资性房地产	130,823,012.02	70,457,405.47	46.14	-14.24	7.91	-19.33
经营性房产出租	31,984,087.77	22,357,884.34	30.10	59.28	138.06	-43.46

### (2) 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	467,084,990.84	17.16
北京	32,500,987.63	-22.65

## 2、公司资产和费用构成情况分析

单位：元

项目名称	年初数	年末数	增减额	增减幅度 (%)	变动主要原因
货币资金	621,253,189.45	1,756,064,158.51	1,134,810,969.06	182.66	本期收到发行债券实际募集资金净额 9.88 亿元
存货	518,338,728.02	1,861,549,987.01	1,343,211,258.99	259.14	本期新增浦江国际金融广场和青浦华沁经济适用房项目
应付账款	12,530,065.92	114,083,261.14	101,553,195.22	810.48	年末结转项目开发成本相应增加应付工程款
其他应付款	193,838,168.21	556,135,741.79	362,297,573.58	186.91	本期收购鸿泰房产的股东方项目投入款 1.59 亿元及静安土地管理中心保



					证金 2.5 亿元
长期借款	513,360,000.00	1,033,355,000.00	519,995,000.00	101.29	公司因房产项目发展需要本年新增长期借款 5.51 亿元

项目名称	本年数	上年数	增减额	增减幅度(%)	变动主要原因
营业费用	3,068,408.10	1,780,866.40	1,287,541.70	72.30	本期增加完工平江综合楼办理产证费用
财务费用	21,557,933.60	48,672,325.80	-27,114,392.20	-55.71	本期部分利息费用资本化
营业外收入	30,839,129.30	104,465,132.69	-73,626,003.39	-70.48	本期政府补助项目同比减少

## 3、报告期内公司现金流量情况分析

单位：元

项目	上年数	本年数	增减%	变动主要原因
经营活动产生的现金流量	8,121,254.48	-23,694,448.40	-391.76	本期支付与其他经营活动有关的现金较去年增多
投资活动产生的现金流量	-324,035,214.76	-273,347,367.49	-15.64	本期收回投资收到的现金较去年增多
筹资活动产生的现金流量	-84,727,550.03	1,427,990,645.24	1,785.39	本期收到发债资金

## 4、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净利润
华闻期货经纪有限公司	向各投资机构、保值企业、贸易商等提供期货代理、投资咨询、交易培训等专业服务。	10,000	50,103.30	896.79
上海赛格电子市场经营管理有限公司	为本市场内电子电器元器件、微型计算机软硬件及配件、仪器仪表、电子设备、五金交电、音响设备、灯具的商品经营者提供市场管理服务。	500	5,253.95	920.82
上海鸿泰房地产有限公司	在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售，物业管理，咨询服务等	44,392	88,078.10	-29.60
上海欣龙企业发展有限公司	地块项目开发营建、租赁、销售	19,600	38,692.24	-37.53
北京广安世纪贸易发展有限公司	物业管理；信息咨询（不含中介服务）；劳务服务；承办展览展示；出租写字间；销售电子产品、工艺美术品、化妆品、日用百货；	5,000	32,249.16	-21.37

	技术开发；投资管理。			
北京世纪昌运商贸有限公司	销售电子产品、工艺美术品、化妆品、日用百货；信息咨询（中介除外）；劳务服务；承办展览展示；技术开发；项目投资。	4,000	20,299.32	-216.29
上海科技京城市管理发展有限公司	五金交电、通讯电子产品贸易及咨询服务	1,500	11,182.40	-317.61
中泰信托投资有限责任公司	受托经营资金信托业务，受托经营动产、不动产及其他财产信托业务等。	51,660	280,006.34	22,624.08
江西瑞奇期货经纪有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪（凭许可证经营）；期货业务咨询、期货业务培训。	5,600	39,551.58	925.86

## 5、对公司未来发展的展望

### (1) 新年度经营计划

2010 年公司的经营方针是：以“立正望远，崇本务实”为指导思想，面对复杂多变的经济形势和房地产市场环境，坚定发展信心，夯实发展基础、以经济效益为中心，准确把握经营力度，适度扩大经营规模，努力提高公司盈利能力，以规范化管理为目标，加强信息化建设，实现精细化运营，提升企业管理水平。

① 全年预计营业总收入近10.1亿元，预计营业成本费用总计为8.5亿元。

② 继续做好各在建六大项目开发、建设与销售全方位推进，其中南汇南馨佳苑经济适用房项目春节前进入小区总体排管及配套排管施工阶段，今年 9 月整体竣工验收完成，年底交付使用；青浦华新 2 号地块配套商品房项目 2010 年上半年开工，年底前完成桩基施工、基础施工、结构施工；北外滩浦江国际金融广场项目 6 月底桩基施工与基坑维护完成，当年年底前力争在受“世博”因素影响情况下完成部分后续工程；普陀怡佳公寓项目 8 月竣工验收完成，年底交付使用；嘉兴科技京城项目争取上半年开工，年内主体结构基本完成；嘉兴吴基酒店公寓项目 9 月结构封顶，年底前水电气等配套工程安装工作基本完工。

③ 适时进行 1-2 个项目收购，增加公司土地储备。

④ 控参股的二家期货公司进一步优化管理，整合资源，夯实网点，做大业务，提升品牌，做出特色。

### (2) 行业发展趋势

2009年，在全球经济走出低谷，渐现复苏的背景下，国内宽松的货币政策及积极的财政政策等多种有利因素的刺激下，房地产市场出现了量价齐升、供不应求的局面，现在的房价已经到了历史最高位置；而且土地市场的成交价格不断刷新，在部份城市频现“地王”。

房地产作为国民经济的重要支柱产业，对拉动钢铁、建材及家电等产业发展举足轻重，对金融业的稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要意义，国家为了促使房地产市场健康发展，重申、强调并出台了一系列的政策措施。

从短期看，一系列政策的实施，在一定程度上抑制了投资需求，也给刚性需求增加了交易成本，在总体上会影响需求；但是，随着调控政策的有效实施，更能促使房地产市场回归理性发展，有利于房地产市场长期健康发展。从中长期看，随着中国经济的高速发展，在政府扩大内需、城市化进程、

城际地铁轻轨建设提速、居民消费水平提高等的带动下，中国房地产市场在未来相当长时间将保持稳健增长态势。

### (3) 公司发展机遇

公司现有项目所处的一、二线城市，需求结构总体表现良好，在城市化进程、城际地铁轻轨建设提速和居民生活水平不断提高等有利因素驱动下，一、二线城市量价下跌空间极小，且有稳步上升趋势，为公司平稳快速发展提供了广阔的空间，公司将紧紧把握市场机遇，提高公司产品质量与服务水准，并不断扩大公司所在城市的市场占有率，确立公司的品牌优势。

### (4) 公司面临的主要困难

公司未来收入主要来源于房产开发项目的销售，国家对房地产行业的政策调控会给公司的房地产销售带来压力。当前经济发展的不确定性因素仍然很多，宏观经济政策和货币政策的调整、证券市场波动，监管政策的强势转变，使信托公司、期货公司客观上造成新旧业务转变的断层，进而导致信托业务拓展的波动。

### (5) 风险因素及应对策略

**宏观调控风险：**房地产业与国民经济状况联系密切，受经济周期和国家宏观政策影响较大，近期国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，可能会对公司从事的房地产开发业务产生影响，楼价下降，成交量萎缩，将对公司的收益产生较大的影响，公司面临收益波动的风险。

**资金、财务风险：**产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整，将对公司的外部资金筹措产生影响。目前公司收入主要来源于房产开发项目的销售，房地产行业的调整会给公司的经营带来一些压力。为此，公司一方面将进一步扩展资本和融资渠道，提高公司直接和间接的融资能力，另一方面，通过加大销售回款的力度，合理使用财务杠杆等方式拓宽资金来源，为公司的稳定发展提供融资支持。

**规模扩大后的管理风险：**公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了新的更高的要求。

### (6) 公司未来资金需求、使用计划及来源情况

2010年，公司同时开工的项目有2—3个，公司开发的产品并非全部当年可以销售，因此对未来的资金需求：

- ① 坚持贯彻稳健的财务政策，加快销售速度与销售资金的回笼；
- ② 加强与银行与非银行金融机构的良好合作，采用灵活的融资手段，开展多样化的融资方式，来满足公司资金的需求；
- ③ 加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。

预计2010年公司未来发展资本性开支约需10亿元左右。

### (7) 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	277,054,775.00
投资额增减变动数	63,109,360.56
上年同期投资额	213,945,414.44
投资额增减幅度(%)	29.50

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(%)
上海鸿泰房地产有限公司	在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售,物业管理,咨询服务等	55
上海欣沁置业有限公司	房地产开发经营,物业管理,室内装潢等	100
上海上体产业发展有限公司	体育场馆设施投融资建设、开发及经营管理;体育产品的生产、加工及销售;体育商品的国内贸易;	25
安润国际保险经纪(北京)有限公司	为委托人提供风险评估、风险管理咨询业务;为投保人拟订投保方案办理投保手续等	12.13

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

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
公司以增资的形式,收购上海鸿泰房地产有限公司55%的股权	24,415.4775	于2009年2月10日签署《增资协议书》,于3月23日完成工商变更登记手续。	-29.6
公司投资设立上海欣沁置业有限公司	1000	于2009年7月15日完成工商注册登记手续。	-0.13
公司以增资的形式,对上海上体产业发展有限公司进行增资扩股,持有该公司25%的股权	2000	于2009年7月23日签署《增资协议书》,于8月7日完成工商变更登记手续。	80.19
公司以现金方式出资,占安润国际保险经纪(北京)有限公司12.13%股份	290	于2009年5月27日签署《协议书》,于2009年7月获中国保险监督管理委员会批准,于11月12日完成工商注册登记手续。	

(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
第六届五次	2009年2月9	审议通过《公司以增资的形	《上海证券报》、	2009年2月12

	日	式收购上海鸿泰房地产有限公司 55%的股权的议案》	《证券时报》	日
第六届六次	2009年3月20日	审议通过《公司2008年年度报告及年报摘要》、《2008年年度董事会工作报告》、《2008年度财务决算报告》、《2008年度利润分配预案》、《公司009年续聘立信会计师事务所及2008年度报酬支付的议案》、《修改公司章程的议案》、《关于修订公司〈董事会审计委员会实施工作细则〉第六章〈年报工作规程〉的议案》、《关于召开公司2008年度股东大会的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2009年3月24日
第六届七次	2009年4月8日	审议通过董事会委托董事长与公司经营层代表总经理陆却非先生签订《上海新黄浦置业股份有限公司经营管理目标责任书》		
第六届八次	2009年4月21日	审议通过《公司2009年第一季度报告》、《关于召开公司2008年度股东大会的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2009年4月23日
第六届九次	2009年8月20日	审议通过《公司2009年半年度报告及半年报摘要》		
第六届十次	2009年10月26日	审议通过《公司2009年第三季度报告》		
第六届十一次	2009年10月27日	审议通过《公司下属全资子公司华闻期货经纪有限公司认购中泰信托有限责任公司〈经典黄浦1号旧城改造股权投资集合资金信托计划〉的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2009年10月29日

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

本年度内董事会认真履行了公司章程规定的职责，严格执行、认真落实了股东大会的各项决议。

2009年7月，根据公司2008年度股东大会的决议，董事会实施了2008年度利润分配方案：2008年度利润分配采取派发现金股利的形式，以2008年末总股本561,163,988股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.30元（含税），共分配现金红利计72,951,318.44元。

2009年7月2日刊登了公司2008年度分红派息实施公告，股权登记日为2009年7月7日，除息日为2009年7月8日，红利发放日为2009年7月13日。相关公告刊登在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站上。

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

报告期内，审计委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责，完成了本职工作。

审计委员会依照《审议委员会工作细则中》的年报工作规程，本着勤勉尽责的原则，已召开会议对公司2009年定期财务报告、审计师聘任等事项进行审议。在公司2009年年报审计中履行了如下工

作职责：

(1) 认真审阅了公司 2009 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的立信会计师事务所有限公司的注册会计师协商确定了公司 2009 年度财务报告审计工作的时间安排；

(2) 在年审注册会计师进场前认真审阅了公司财务部初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；公司会计政策选用恰当，会计估计合理，未发现重大错报、漏报情况；未发现大股东占用公司资金情况；未发现公司有对外违规担保情况及异常关联交易情况；公司财务报表可以提交注册会计师事务所进行年度审计。

(3) 公司年审注册会计师出具初步审计意见后，再一次审阅了公司 2009 年度财务会计报表，并形成书面审议意见：

公司 2009 年度财务会计报表符合国家有关法规和证券监管部门的要求，符合公司生产经营实际情况，会计师事务所获取的审计证据是充分、适当的，对公司按照企业会计准则的规定编制的财务年度报表，2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果的审计意见是客观、公正的，并形成了书面意见。

(4) 在审阅了公司财务提交的、经年审会计师事务所出具的标准无保留意见的 2009 年度审计报告后，出具了书面审核意见：

公司 2009 年度财务报告真实、准确、完整地反映了公司的整体情况，同意将公司编制的经年审注册会计师审计的 2009 年度财务报告提交董事会审议。

(5) 董事会审计委员会向董事会提交的会计事务所从事本年度审计工作的总结报告：

立信会计师事务所有限公司为公司 2009 年度的审计机构，立信会计师事务所有限公司人员组织合理，通过获取有关财务报表金额和披露的审计证据，评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计的合理性，会计师事务所完成了所有审计程序，取得了充分适当的审计证据，并向审计委员会提交了无保留意见的审计报告。对此我们表示赞同。

(6) 董事会审计委员会就公司董事会聘请 2010 年度会计师事务所的事宜形成如下决议

通过跟踪、了解立信会计师事务所有限公司对公司 2009 年度年审工作及审阅其出具的财务审计报告，我们认为：公司聘请的立信会计师事务所有限公司在为公司提供 2009 年度审计服务工作中，恪尽职守，遵循独立、客观、公正的职业准则，从会计专业角度维护公司与股东利益，建议公司继续聘请立信会计师事务所有限公司为 2010 年度审计机构。

通过审计委员会的日常履职，保证董事会对管理层的有效监督，进一步完善了公司治理结构。

#### 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，薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责。

薪酬与考核委员会根据《公司章程》和《董事会专门委员会工作细则》的规定，对 2009 年年度报告中披露公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，并出具了审核意见：公司董事、监事和高级管理人员所披露的薪酬与实际情况相符，薪酬的确定符合公司薪酬管理和绩效考核制度的有关规定。

#### (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审计，公司 2009 年度实现净利润 159,680,124.18 元，提取 10% 法定盈余公积金 14,886,228.48 元，提取风险准备金 896,790.47 元，加上年初未分配利润 724,379,023.39 元，扣除 2008 年度实际分红 72,951,318.44 元，实际可供股东分配利润为 795,324,810.18 元。经董事会审议决定：根据公司实际需要，2009 年度利润不分配，也不实施资本公积金转增股本。

以上预案需经公司 2009 年度股东大会审议通过。

#### (六) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
2010 年公司需对已启动和将要开发的房地产项目进行注资，为了保持公司持续经营的能力，所以本年度不进行现金红利分配，也不进行资本公积金转增股本。	2010 年公司将加大对上海、浙江嘉兴等地区的房地产项目的开发建设，需大量资金投入，预计在未来的几年中会给公司带来更好地经济效益，也使股东得到更好地回报。

## (七) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2006 年度	56,116,398.80	59,155,877.33	94.86
2007 年度	0	176,040,341.94	0
2008 年度	72,951,318.44	173,262,896.81	42.10

## (八) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

为提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，加强内幕信息知情人管理制度执行情况的披露，同时进一步加强对外部单位报送信息的管理和披露，杜绝内幕交易，公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会的有关规定，制定了《内幕信息知情人管理制度》及《外部单位报送信息管理制度》，并经公司第六届十三次董事会会议审议通过。

## 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
2009 年 3 月 20 日召开公司第六届三次监事会	审议通过公司《2008 年度监事会工作报告》、《公司 2008 年年度报告及年报摘要》
2009 年 4 月 21 日召开公司第六届四次监事会	审议通过《公司 2009 年第一季度报告》
2009 年 8 月 20 日召开公司第六届五次监事会	审议通过《公司 2009 年半年度报告及半年度报告摘要》
2009 年 10 月 26 日召开公司第六届六次监事会	审议通过《公司 2009 年第三季度报告》

## (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

本年度公司各项工作均依照相关法律法规和公司《章程》进行，有较完善的内部控制制度，公司决策程序日趋严格、合法、规范，未发现公司董事、经理执行公司职务时违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

## (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

1、公司高管层能严格执行《公司财务制度》、《上市公司对外担保制度》《公司内部控制制度》，加强对财务费用、管理费用的控制，并取得了较好的成效。  
2、对立信会计师事务所有限公司出具的公司 2009 年度财务报告审计意见，监事会认为审计意见真实反映公司的财务状况和经营成果。

## (四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，未发现有损害部分股东权益或者造成公司资产流失的情况。

## (五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司与关联方的关联交易遵循公开、公平、公正的原则，相关信息披露及时、充分，独立董事对关联交易作出了客观、独立的判断意见，因此关联交易未损害公司利益及中小股东利益。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

#### 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
中泰信托投资有限责任公司	211,938,297.00		29.97	457,168,172.19	66,086,125.84	105,786,547.82	长期股权投资	货币投资
华闻期货经纪有限公司	132,996,692.18		100	132,996,692.18			长期股权投资	货币投资
爱建证券有限责任公司	130,000,000.00		5.91	130,000,000.00			长期股权投资	货币投资
江西瑞奇期货经纪有限公司	32,340,000.00		43.75	34,783,682.52	2,499,198.05	697,105.95	长期股权投资	货币投资
合计	507,274,989.18		/	754,948,546.89	68,585,323.89	106,483,653.77	/	/

#### 2、买卖其他上市公司股份的情况

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 6,113,943.94 元。

### (四) 资产交易事项

#### 1、收购资产情况

单位:万元 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	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	关联关系
公司以增资的形式	上海鸿泰房地产有限公司 55%的股权	2009年2月10日	24,415.4775	-16.28	否	是	是	无关联

### (五) 报告期内公司重大关联交易事项

#### 1、其他重大关联交易

2009年10月27日,公司第六届十一次董事会以通讯表决的方式召开,审议通过了:公司下属全资子公司华闻期货经纪有限公司认购中泰信托投资有限责任公司《经典黄浦1号旧城改造股权投资集合资金信托计划》产品8000万元的议案,该项交易构成关联交易。

该事项公告详见2009年10月29日的《上海证券报》、《证券时报》。

### (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	182,000,000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	479,500,000
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)	479,500,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	16.31

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

其他事项:

(1)、2009年5月27日,经公司总经理办公会议审议通过,公司与中达资产管理公司、深圳证券时报传媒有限公司、中诚信托公司、北京中煤地物资经销有限责任公司、上海金广燃料有限公司,共同发起设立安润国际保险经纪(北京)有限公司,安润国际保险经纪(北京)有限公司注册资本为2390万元,公司以现金方式出资290万元,占12.13%股份。已于2009年7月获中国保险监督管理委员会批准,并于11月办理完成了工商注册登记。

(2)、2009年6月23日,经公司总经理办公会议审议通过,公司出资1000万元人民币,投资设立上海欣沁置业有限公司,经营范围:房地产开发经营,物业管理,室内装潢等,于7月15日办理了工商注册登记。该公司将主要负责建设位于上海青浦区华新镇市政配套商品房项目,项目规模约19万平方米,预计2010年上半年开工。

(3)、2009年7月23日,经公司总经理办公会议审议通过,公司以现金增资的形式出资2000万元,对上海上体产业发展有限公司进行增资扩股,持有该公司25%的股权,体育局下属关联企业合并持有62.5%股权,上海森钵投资有限公司持有12.5%股权。增资后,上海体育局将把体育局内的经营性场馆经营权、其它可注入优质资源和增量项目,逐步转入上体产业发展有限公司。

(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	上海新华闻投资有限公司,承诺持有的非流通股股份将在获得上市流通权之日起,在三十六个月内不上市交易或转让。 黄浦区国资委,承诺持有的非流通股股份将在获得上市流通权之日起,在二十四个月内不上市交易或转让。另外,在上述承诺期满后,通过上海证券交易所挂牌交易出售的原非流通股股份,出售数量占新黄浦股份总数的比例在十二个月内不超过百分之十。	以上承诺事项均按承诺履行。 2009年5月11日,上海新华闻投资有限公司持有的75,653,409股、黄浦区国资委持有的14,806,177股有限售条件股份按股改时承诺被解除股份限售。至此公司原全部有限售条件股份均解除股份限售。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	90 万元
境内会计师事务所审计年限	10 年

(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

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

(十) 其他重大事项的说明

1、2009 年 9 月 3 日，本公司获悉中国证券登记结算有限责任公司上海分公司《股权司法冻结及司法划转通知》（2009 司冻 200 号）及上海市第一中级人民法院《协助执行通知书》（2009 沪一中执字第 218 号）文：

(1)、解除本公司第一大股东上海新华闻投资有限公司所持有的本公司 12,994,044 股股票的冻结。

(2)、继续冻结上海新华闻投资有限公司持有的本公司股票 36,173,327 股，冻结期限至 2010 年 9 月 1 日。

2、2009 年 3 月，公司下属子北京广安世纪贸易发展有限公司分立设立了北京世纪昌运商贸有限公司。

3、2010 年 1 月 30 日公司与北京世纪天乐国际服装市场有限公司（以下简称世纪天乐）签订股权转让框架协议，公司拟将持有的北京广安世纪贸易发展有限公司 100%股权转让给世纪天乐，转让价以公司持有的南八楼房产作价不低于人民币 27,500 万元为基础，根据其他留存的资产和债务调整后确定。公司已于 2010 年 2 月 10 日收到世纪天乐支付的定金人民币 3,000 万元。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于大股东股权司法续冻的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 1 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第六届五次董事会公告及对外投资公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 2 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第六届六次董事会公告、公司第六届三次监事会决议公告、公司 2008 年度报告摘要	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 3 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第六届八次董事会决议公告及召开公司 2008 年度股东大会的公告、公司 2009 年第一季度报告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 4 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于解除股份限售的提示性公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 5 月 6 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司 2008 年度股东大会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 5 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司 2008 年度分红派息实施公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 7 月 2 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司债券发行申请获得中国证券监督管理委员会发行审核	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 7 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

委员会核准通过的公告			
公司 2009 年半年度报告摘要	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 8 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于解除大股东部分股票司法冻结的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 9 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公开发行公司债券获中国证监会核准的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 10 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第六届十一次董事会决议公告、公司 2009 年第三季度报告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 10 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司公开发行公司债券发行公告、公司公开发行公司债券网上路演公告、公开发行公司债券募集说明书摘要	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 12 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司公开发行公司债券票面利率公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 12 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司公开发行公司债券发行结果公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 12 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于参股公司出售重大资产的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 12 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、财务会计报告

### (一) 审计报告

# 审计报告

信会师报字(2010)第10291号

### 上海新黄浦置业股份有限公司全体股东：

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

#### 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2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师: 刘楨

中国注册会计师: 施云飞

中国·上海

二〇一〇年三月二十五日

## (二) 财务报表

## 上海新黄浦置业股份有限公司

## 资产负债表

2009 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,424,742,708.62	163,061,995.49
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	1,345,483.15	29,201,490.17
预付款项			1,108,050.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	1,097,333,911.78	714,523,347.47
存货		32,304,694.15	45,617,436.16
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>2,555,726,797.70</b>	<b>953,512,319.29</b>
<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	(三)	1,628,938,887.10	1,244,212,208.73
投资性房地产		945,756,938.08	1,030,873,362.03
固定资产		10,529,725.17	3,145,455.52
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		1,974,019.63	2,446,354.13
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,587,199,569.98</b>	<b>2,280,677,380.41</b>
<b>资产总计</b>		<b>5,142,926,367.68</b>	<b>3,234,189,699.70</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司  
资产负债表（续）  
2009 年 12 月 31 日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		250,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		4,756,736.16	4,540,525.16
预收款项		2,293,417.00	3,151,146.00
应付职工薪酬		2,256,000.00	1,166,373.54
应交税费		26,511,874.66	-5,995,296.99
应付利息		2,458,333.33	
应付股利		20,249,898.60	20,353,175.09
其他应付款		581,545,015.36	182,543,614.27
一年内到期的非流动负债		71,255,000.00	103,320,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>961,326,275.11</b>	<b>409,079,537.07</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		695,355,000.00	443,360,000.00
应付债券		988,733,578.52	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,688,337,788.42</b>	<b>447,609,209.90</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,649,664,063.53</b>	<b>856,688,746.97</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积		1,152,982,241.86	1,113,131,856.80
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		224,992,025.28	210,105,796.80
一般风险准备			
未分配利润		554,124,049.01	493,099,311.13
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>2,493,262,304.15</b>	<b>2,377,500,952.73</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>5,142,926,367.68</b>	<b>3,234,189,699.70</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司  
合并资产负债表  
2009年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	1,756,064,158.51	621,253,189.45
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	119,460.00	
应收票据	(三)	300,000.00	
应收账款	(四)	27,379,097.52	49,103,232.15
预付款项	(六)	514,863.87	89,665,350.18
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	(五)	5,586,392.00	40,784,213.65
买入返售金融资产			
存货	(七)	1,861,549,987.01	518,338,728.02
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	286,219,749.85	77,621,678.35
<b>流动资产合计</b>		<b>3,937,733,708.76</b>	<b>1,396,766,391.80</b>
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	(九)	116,500,000.00	90,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	(十一)	686,914,897.50	556,342,994.13
投资性房地产	(十二)	1,521,500,132.75	1,629,177,685.89
固定资产	(十三)	18,434,013.28	10,955,469.16
在建工程	(十四)	50,000.00	876,964.88
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	(十五)	134,016.61	231,416.65
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十六)	145,220,044.86	136,924,445.90
递延所得税资产	(十七)	2,483,735.25	3,691,039.48
其他非流动资产	(十九)	1,400,000.00	1,400,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,492,636,840.25</b>	<b>2,429,600,016.09</b>
<b>资产总计</b>		<b>6,430,370,549.01</b>	<b>3,826,366,407.89</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

## 上海新黄浦置业股份有限公司

## 合并资产负债表（续）

2009 年 12 月 31 日（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	（二十）	250,000,000.00	174,000,000.00
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	（二十一）	3,836,281.00	
应付账款	（二十二）	114,083,261.14	12,530,065.92
预收款项	（二十三）	49,162,196.48	58,389,422.14
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金	（二十四）	106,565.16	3,371.89
应付职工薪酬	（二十五）	6,839,873.03	3,785,115.04
应交税费	（二十六）	21,894,875.56	7,837,649.66
应付利息	（二十七）	2,458,333.33	
应付股利	（二十八）	20,249,898.60	20,353,175.09
其他应付款	（二十九）	556,135,741.79	193,838,168.21
应付分保账款			
期货风险准备金	（三十）	2,376,514.40	1,534,263.42
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	（三十一）	91,255,000.00	103,320,000.00
其他流动负债	（三十二）	346,615,749.40	127,828,415.61
<b>流动负债合计</b>		<b>1,465,014,289.89</b>	<b>703,419,646.98</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	（三十三）	1,033,355,000.00	513,360,000.00
应付债券	（三十四）	988,733,578.52	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	（十七）	4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,026,337,788.42</b>	<b>517,609,209.90</b>
<b>负债合计</b>		<b>3,491,352,078.31</b>	<b>1,221,028,856.88</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	（三十五）	561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积	（三十六）	1,086,550,908.81	1,046,829,465.89
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（三十七）	225,248,029.95	210,361,801.47
一般风险准备	（三十八）	896,790.47	
未分配利润	（三十九）	795,324,810.18	724,379,023.39
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,669,184,527.41	2,542,734,278.75
少数股东权益		269,833,943.29	62,603,272.26
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>2,939,018,470.70</b>	<b>2,605,337,551.01</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>6,430,370,549.01</b>	<b>3,826,366,407.89</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华



**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**利润表**  
**2009 年度**  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	259,892,400.18	260,766,671.77
减：营业成本	(四)	118,068,024.85	150,626,147.27
营业税金及附加		38,345,479.14	15,143,809.23
销售费用		1,594,675.51	1,040,621.25
管理费用		35,755,999.81	30,565,985.68
财务费用		13,640,222.86	49,597,502.90
资产减值损失		-1,747,060.93	1,512,330.51
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）	(五)	90,144,075.86	75,137,742.71
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）		144,379,134.80	87,418,017.64
加：营业外收入		25,922,862.00	20,000,000.00
减：营业外支出		100,000.00	2,991,122.81
其中：非流动资产处置损失			2,885,122.81
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		170,201,996.80	104,426,894.83
减：所得税费用		21,339,712.00	4,010,079.62
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		148,862,284.80	100,416,815.21
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.265	0.179
（二）稀释每股收益		0.265	0.179
六、其他综合收益		39,700,421.98	-16,280,308.69
七、综合收益总额		188,562,706.78	84,136,506.52

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**合并利润表**  
**2009 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		531,410,981.76	462,135,708.35
其中：营业收入	(四十)	513,170,770.83	449,404,508.83
利息收入		2,209,504.33	2,990,801.25
已赚保费			
手续费及佣金收入		16,030,706.60	9,740,398.27
二、营业总成本		472,323,205.48	435,487,648.36
其中：营业成本	(四十)	318,861,360.36	282,113,378.99
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取期货风险准备金		842,250.97	517,927.53
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(四十一)	47,838,916.80	24,352,780.12
销售费用		3,068,408.10	1,780,866.40
管理费用		84,312,098.63	81,504,649.56
财务费用	(四十四)	21,557,933.60	48,672,325.80
资产减值损失	(四十三)	-4,157,762.98	-3,454,280.04
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）	(四十二)	103,307,990.10	95,777,326.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		162,395,766.38	122,425,386.92
加：营业外收入	(四十五)	30,839,129.30	104,465,132.69
减：营业外支出	(四十六)	365,815.71	4,500,588.98
其中：非流动资产处置损失		195,896.92	2,917,610.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		192,869,079.97	222,389,930.63
减：所得税费用	(四十七)	29,148,503.82	38,035,190.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		163,720,576.15	184,354,740.14
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		159,680,124.18	173,262,896.81
少数股东损益		4,040,451.97	11,091,843.33
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(四十八)	0.285	0.309
（二）稀释每股收益	(四十八)	0.285	0.309
七、其他综合收益	(四十九)	39,700,421.98	-16,280,308.69
八、综合收益总额		203,420,998.13	168,074,431.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		199,380,546.16	156,982,588.12
归属于少数股东的综合收益总额		4,040,451.97	11,091,843.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 王伟旭

主管会计工作负责人： 胡少波

会计机构负责人： 段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**现金流量表**  
**2009 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	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	274,060,543.41	218,000,435.22
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	59,061,403.97	73,057,890.08
经营活动现金流入小计	333,121,947.38	291,058,325.30
购买商品、接受劳务支付的现金	9,619,716.83	7,606,904.02
支付给职工以及为职工支付的现金	14,561,653.78	20,383,074.18
支付的各项税费	36,155,342.75	43,500,931.92
支付其他与经营活动有关的现金	20,323,390.78	131,599,747.07
经营活动现金流出小计	80,660,104.14	203,090,657.19
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>252,461,843.24</b>	<b>87,967,668.11</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	14,101,952.73	38,914,364.86
取得投资收益所收到的现金	8,220,604.82	6,423,737.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	22,322,557.55	45,338,101.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,117,957.09	2,124,030.30
投资支付的现金	32,900,000.00	137,340,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	244,154,775.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	285,172,732.09	139,464,030.30
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-262,850,174.54</b>	<b>-94,125,928.44</b>
<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	1,618,649,970.00	250,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,618,649,970.00	250,000,000.00
偿还债务支付的现金	260,070,000.00	353,320,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,510,925.57	53,683,606.21
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	346,580,925.57	407,003,606.21
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,272,069,044.43</b>	<b>-157,003,606.21</b>
<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>	<b>1,261,680,713.13</b>	<b>-163,161,866.54</b>
加: 年初现金及现金等价物余额	163,061,995.49	326,223,862.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,424,742,708.62</b>	<b>163,061,995.49</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司合并现金流量表**  
**2009 年度（除特别注明外，金额单位均为人民币元）**

项 目	附注五	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		527,144,100.86	418,682,032.14
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		19,054,523.39	13,349,351.63
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	(五十)	525,160,962.17	326,997,443.26
经营活动现金流入小计		1,071,359,586.42	759,028,827.03
购买商品、接受劳务支付的现金		591,414,741.89	543,812,043.36
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		38,025,571.27	38,656,796.13
支付的各项税费		77,976,046.81	91,853,543.21
支付其他与经营活动有关的现金	(五十)	387,637,674.85	76,585,189.85
经营活动现金流出小计		1,095,054,034.82	750,907,572.55
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-23,694,448.40	8,121,254.48
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		109,410,372.96	63,979,657.84
取得投资收益所收到的现金		16,076,098.83	6,398,028.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		745,000.00	48,708.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		126,231,471.79	70,426,394.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,020,942.00	109,777,109.89
投资支付的现金		139,519,460.00	277,340,000.00
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		244,038,437.28	7,344,499.54
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		399,578,839.28	394,461,609.43
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-273,347,367.49	-324,035,214.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		6,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,000,000.00	
取得借款收到的现金		1,204,000,000.00	394,000,000.00
发行债券收到的现金		988,649,970.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,198,649,970.00	394,000,000.00
偿还债务支付的现金		620,070,000.00	417,320,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		150,589,324.76	61,407,550.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,701,720.81	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		770,659,324.76	478,727,550.03
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		1,427,990,645.24	-84,727,550.03
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		25,858.71	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,130,974,688.06	-400,641,510.31
加：年初现金及现金等价物余额		621,253,189.45	1,021,894,699.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,752,227,877.51	621,253,189.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**所有者权益变动表**  
**2009 年度**  
**(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)**

项 目	本期金额							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	
一、上年年末余额	561,163,988.00	1,113,131,856.80			210,105,796.80		493,099,311.13	2,377,500,952.73
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	561,163,988.00	1,113,131,856.80			210,105,796.80		493,099,311.13	2,377,500,952.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		39,850,385.06	-	-	14,886,228.48	-	61,024,737.88	115,761,351.42
(一) 净利润							148,862,284.80	148,862,284.80
(二) 其他综合收益		39,700,421.98						39,700,421.98
上述(一)和(二)小计		39,700,421.98					148,862,284.80	188,562,706.78
(三) 所有者投入和减少资本		149,963.08	-	-	-	-	-	149,963.08
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		149,963.08						149,963.08
(四) 利润分配					14,886,228.48		-87,837,546.92	-72,951,318.44
1. 提取盈余公积					14,886,228.48		-14,886,228.48	-
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-72,951,318.44	-72,951,318.44
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	561,163,988.00	1,152,982,241.86			224,992,025.28		554,124,049.01	2,493,262,304.15

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**所有者权益变动表（续）**  
**2009 年度**  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年同期金额							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	
一、上年年末余额	561,163,988.00	1,129,347,888.70			200,064,115.28		402,724,177.44	2,293,300,169.42
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	561,163,988.00	1,129,347,888.70			200,064,115.28		402,724,177.44	2,293,300,169.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-16,216,031.90			10,041,681.52		90,375,133.69	84,200,783.31
（一）净利润							100,416,815.21	100,416,815.21
（二）其他综合收益		-16,280,308.69						-16,280,308.69
上述（一）和（二）小计		-16,280,308.69					100,416,815.21	84,136,506.52
（三）所有者投入和减少资本		64,276.79					-	64,276.79
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		64,276.79						64,276.79
（四）利润分配					10,041,681.52		-10,041,681.52	-
1. 提取盈余公积					10,041,681.52		-10,041,681.52	-
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	561,163,988.00	1,113,131,856.80			210,105,796.80		493,099,311.13	2,377,500,952.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 王伟旭

主管会计工作负责人： 胡少波

会计机构负责人： 段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**合并所有者权益变动表**  
**2009 年度**  
**(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)**

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	561,163,988.00	1,046,829,465.89			210,361,801.47		724,379,023.39		62,603,272.26	2,605,337,551.01
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	561,163,988.00	1,046,829,465.89			210,361,801.47		724,379,023.39		62,603,272.26	2,605,337,551.01
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		39,721,442.92			14,886,228.48	896,790.47	70,945,786.79		207,230,671.03	333,680,919.69
(一) 净利润							159,680,124.18		4,040,451.97	163,720,576.15
(二) 其他综合收益		39,700,421.98								39,700,421.98
上述(一)和(二)小计		39,700,421.98					159,680,124.18		4,040,451.97	203,420,998.13
(三) 所有者投入和减少资本		21,020.94							205,891,939.87	205,912,960.81
1. 所有者投入资本									6,000,000.00	6,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		21,020.94							199,891,939.87	199,912,960.81
(四) 利润分配					14,886,228.48	896,790.47	-88,734,337.39		-2,701,720.81	-75,653,039.25
1. 提取盈余公积					14,886,228.48		-14,886,228.48			
2. 提取一般风险准备						896,790.47	-896,790.47			
3. 对所有者(或股东)的分配							-72,951,318.44		-2,701,720.81	-75,653,039.25
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	561,163,988.00	1,086,550,908.81			225,248,029.95	896,790.47	795,324,810.18		269,833,943.29	2,939,018,470.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
2009 年度（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

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	561,163,988.00	1,099,252,255.00			200,320,119.95		561,157,808.10		67,221,150.54	2,489,115,321.59
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	561,163,988.00	1,099,252,255.00			200,320,119.95		561,157,808.10		67,221,150.54	2,489,115,321.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”		-52,422,789.11			10,041,681.52		163,221,215.29		-4,617,878.28	116,222,229.42
（一）净利润							173,262,896.81		11,091,843.33	184,354,740.14
（二）其他综合收益		-16,280,308.69								-16,280,308.69
上述（一）和（二）小计		-16,280,308.69					173,262,896.81		11,091,843.33	168,074,431.45
（三）所有者投入和减少资本		-36,142,480.42							-13,793,242.79	-49,935,723.21
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		-36,142,480.42							-13,793,242.79	-49,935,723.21
（四）利润分配					10,041,681.52		-10,041,681.52		-1,916,478.82	-1,916,478.82
1. 提取盈余公积					10,041,681.52		-10,041,681.52			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-1,916,478.82	-1,916,478.82
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期末余额	561,163,988.00	1,046,829,465.89			210,361,801.47		724,379,023.39		62,603,272.26	2,605,337,551.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 王伟旭

主管会计工作负责人： 胡少波

会计机构负责人： 段铭华



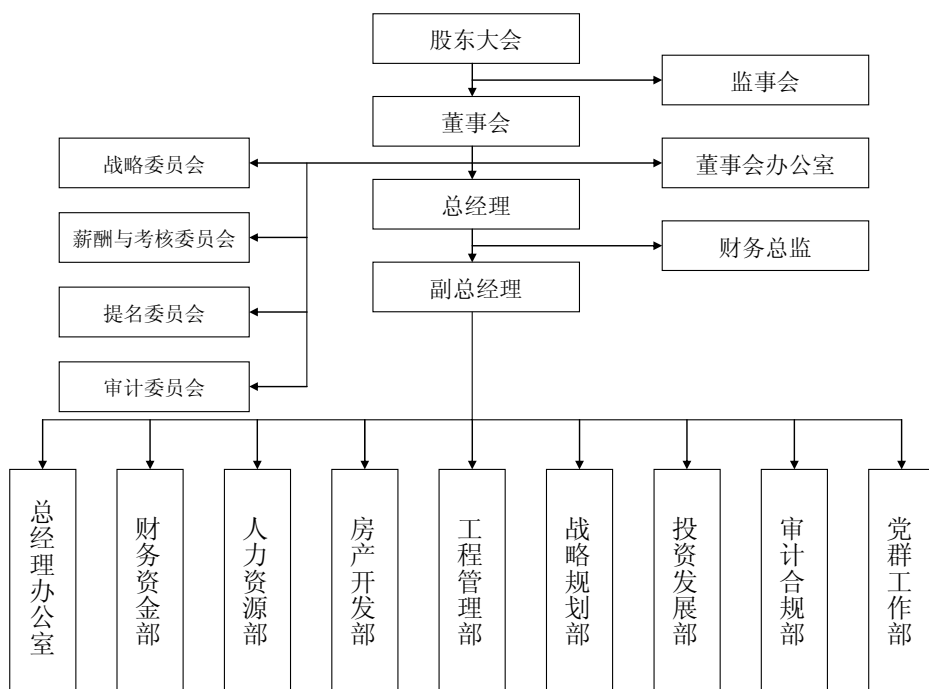
(三) 二 00 九年度财务报表附注

一、 公司基本情况

上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）（原名上海黄浦房地产股份有限公司）前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。企业法人营业执照注册号：3100001007450。一九九二年十二月经批准改制为股份有限公司，一九九三年三月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

2006 年 4 月 24 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有 10 股获得 3 股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。截止到 2009 年 12 月 31 日，股本总数为 561,163,988 股，已全部上市流通。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 561,163,988 股，公司注册资本为 561,163,988.00 元，经营范围为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。（以上范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）。公司注册地：上海市北京东路 668 号西楼 32 层，总部办公地：上海市北京东路 668 号东楼 32 层。公司组织机构如下：



## 二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

### (一) 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。

### (二) 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。

### (三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### (五) 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。

#### **(六) 合并财务报表的编制方法**

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年初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的年初数；将子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期年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年初数；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，则该子公司年初至处置日的收入、费用、利润纳入合并

利润表；该子公司年初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

#### (七) 现金及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。

#### (八) 外币业务和外币报表折算

##### 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率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。

##### 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

#### (九) 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；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、其他应收款、应收票据、预付账款、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（或：部分）直接参考活跃市场中的报价。

#### **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。

### **（十） 应收款项**

应收款项指应收帐款、应收票据、预付账款、其他应收款和长期应收款等，按照实际发生额记账。对于应收款项坏账准备的确认标准和计提方法规定如下：

#### **1、 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：**

##### **（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：**

单项金额重大的具体标准为：金额超过 3,000 万元（不含 3,000 万元）以上的应收款项。

##### **（2）单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：**

对于期末单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

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

(1)、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据为单项金额不重大且账龄三年以上的应收款项。

(2)、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的计提比例如下：

应收账款、其他应收款账龄	提取比例 (%)
3 年—4 年	20.00
4 年—5 年	20.00
5 年以上	50.00

### 3、账龄分析法：

除已单独计提减值准备以及合并范围内的应收账款和其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项（应收账款和其他应收款）组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

应收账款、其他应收款账龄	提取比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5.00
1 年—2 年	10.00
2 年—3 年	15.00
3 年—4 年	20.00
4 年—5 年	20.00
5 年以上	50.00

### 4、计提坏账准备的说明

合并范围内关联方的应收款项不计提坏账准备。

期末对于不适用按账龄段划分的类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

## (十一) 存货

### 1、 存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、开发成本、开发产品等。

### 2、 发出存货的计价方法



存货发出时按先进先出法计价。

### 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

(1) 除开发商品、开发成本的存货：按重要性原则对主要存货项目以其单个存货的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。如果以后存货价值又得以恢复，在已提跌价准备的范围内转回。

(2) 开发商品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提。

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

采用永续盘存制。

### 5、 周转材料的摊销方法

(1) 低值易耗品采用五五摊销法；

(2) 开发用土地的核算方法

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的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(3) 公共配套设施费用的核算方法

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：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(4) 出租开发产品及周转房的摊销方法

按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。期末对于意图出售而暂时出租的开发产品的帐面价值,应在存货项目内列示;对于以出租为目的的出租开发产品的帐面价值,在资产负债表的“投资性房地产”项目中列示。

## (十二) 长期股权投资

### 1、 初始投资成本确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、 后续计量及损益确认

### (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

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。

### (十三) 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—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。

### (十四) 固定资产

#### 1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-40	5	2.375-3.167
运输设备	8	5	11.875
专用设备	8	5	11.875
电子设备	5-6	5	15.83-19
其他设备	5	5	19

### 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。

## (十五) 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。

## (十六) 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。

## (十七) 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、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
软件	10 年	
特许经营权	10 年	协议

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

## 4、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。

#### (十八) 长期待摊费用

##### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

##### 2、 摊销年限

项目名称	摊销期限	依据
创邑金沙谷改造项目	18 年	租赁合同年限
幸福湾改建项目	14 年	租赁合同年限
装修工程	10 年	预计可使用年限

#### (十九) 维修基金的核算方法

按上海市物价局、上海市房地产局公布的沪价房（1996）第 116 号、第 157 号文的规定，提取维修基金，计入开发成本，支付给物业管理公司。

#### (二十) 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留扣下，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

#### (二十一) 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；
- (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) 出租物业收入：
  - a. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
  - b. 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；
  - c. 出租开发产品成本能够可靠地计量。

## 3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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。

## (二十二) 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。

### **(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债**

#### **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。

### **(二十四) 客户保证金的核算方法**

公司收到客户或分级结算制度下全面结算会员收到非结算会员缴存的货币保证金，全额存入公司指定的期货保证金存款账户，同时确认为一项负债，与客户或非结算会员进行相关的结算。

公司设置的所有营业部均实行统一计算、统一风险控制、统一资金调度、统一财务管理与会计结算。

### **(二十五) 质押品的核算方法**

以标准仓单质押的，按标准仓单交存日前一交易日该品种最近交割月份合约结算价（或交割结算价）为基准价核算其市值，质押金额不高于标准仓单市值的 80%。

### **(二十六) 实物交割的核算方法**

与交易所结算方法相一致。

### **(二十七) 主要会计政策、会计估计的变更**

1、 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2、 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(二十八) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

2、 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、 税项

公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	销售商品取得的增值额	17
营业税	提供应税劳务、销售房产所收取的全部价款和价外费用	5
企业所得税	应纳税所得额	20、25
土地增值税	转让房地产所取得的土地增值额	超率累进税率、按收入的 1%预缴

根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39号），上海市浦东新区 2009 年度实施 20% 的过渡优惠税率，华闻期货经纪有限公司 2009 年度按 20% 缴纳企业所得税。

#### 四、 企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

##### (一) 子公司情况

##### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

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	年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例 (%)	合并范围内享有的表决权比例 (%)	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年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
上海欣龙企业发展有限公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	服务业	19,600	房地产经营开发、营建、租赁销售、物业管理、室内装潢、室内贸易(除专营), 展览展示服务;食品销售管理(非实物方式)。	18,000		91.84	91.84	是	3,511.83		
上海科技京城管理发展有限公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	服务业	1,500	物业管理, 资产管理, 实业投资, 在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务, 国内贸易 (不含国家专营、专控、专卖商品), 停车场经营、管理, 企业形象策划, 代办车船票, 订房服务, 会务服务, 展览展示, 办公设备保养及维修, 广告设计、制作、发布, 代理国内各类广告, 附设分支机构 (以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)。	1,350		90.00	90.00	是	266.30		
上海赛格电子市场有限公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	服务业	500	为本市场内电子电器元器件、微型计算机软硬件及配件、仪器仪表、电子设备、五金交电、音响设备、灯具的商品经营者提供市场管理服务。(以上涉及行政许可的, 凭许可证经营)	275		55.00	55.00	是	957.65		
上海欣南房地产开发有限公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	房地产业	1,000	房地产经营开发; 物业管理; 室内装潢; 机械设备安装 (含维修)、金属材料、木材、五金交电、日用百货、化工原料 (除危险品)、电工器材、汽车配件, 销售。(涉及行政许可的, 凭许可证经营)	950		95.00	100.00	是			
上海新黄浦医疗器械有限公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	制造业	2,400	三类医疗器械的生产(限分支机构)和销售, 二类、一类医疗器械的销售, 电子产品, 电子设备, 终端设备, 电子元器件, 计算机软硬件及外围设备, 仪器仪表, 机械设备。(涉及行政许可的, 凭许可证经营)	1,710		71.25	75.00	是	622.29		
上海弘浦商业经营管理有限公司	有限责任公司 (国有控股)	上海	房地产业	2,000	企业管理咨询, 商务咨询, 投资咨询 (除金融, 除专项), 房地产咨询 (以上均不得从事经纪), 房屋租赁 (手产权人委托) (除经纪), 广告设计、制作, 会展服务, 企业形象策划及营销策划, 市场信息咨询与调	1,100		55.00	55.00	是	1,139.63		

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	年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	合并范围内享有的表决权比例(%)	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年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
					查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验), 室内装潢; 销售: 工艺品(除文物), 百货, 五金交电, 针纺织品, 计算机及配件, 电子产品, 体育用品, 建材, 机电产品(涉及行政许可的, 凭许可证经营)								
上海怡隆置业有限公司	有限责任公司(国内合资)	上海	房地产业	3,333.33	房地产开发、经营、咨询; 物业管理; 建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货销售。	1,833.33		55.00	100.00	是			
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	有限责任公司	嘉兴	房地产业	3,000	嘉兴科技京城高新技术产业区的投资开发建设、物业管理(凭资质证经营)高新技术产业资讯服务。				100.00	是			
上海幸福湾投资管理有限公司	一人有限责任公司	上海	服务业	2,800	投资管理; 投资咨询; 市场信息咨询与调查; 商务信息咨询; 企业形象策划与营销策划; 在计算机、电子通信、网络专业科技领域内从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务; 工艺品销售; 停车(库)服务(涉及行政许可的, 凭许可证经营)。				100.00	是			
上海欣沁置业有限公司	一人有限责任公司	上海	房地产业	1,000	房地产开发、经营, 物业管理, 室内装潢, 机械设备安装及维修, 销售建筑装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料(除危险、监控、易制毒化学品, 民用爆炸物品)、汽车配件、日用百货。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)。	1,000		100.00	100.00	是			

注: 嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司由本公司下属子公司上海欣龙企业发展有限公司和上海科技京城管理有限公司共同投资设立; 上海幸福湾投资管理有限公司由本公司下属子公司上海弘浦商业经营管理有限公司投资设立。

## 2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

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	年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例 (%)	本公司合计享有的表决权比例 (%)	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年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
上海恒立房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	房地产开发	USD2,353	房地产经营开发及内部配套服务设施(提供服务设施和场地)	12,393.29		95.00	95.00	是	522.71		
华闻期货经纪有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海	期货经纪	10,000	商品期货经济,金融期货经纪	10,000		100.00	100.00	是			

## 3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

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	年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例 (%)	本公司合计享有的表决权比例 (%)	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年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京广安世纪贸易发展有限公司	有限责任公司	北京	服务产业	5,000	物业管理;信息咨询(不含中介服务);劳务服务;承办展览展示;出租写字间;销售电子产品、工艺美术品、化妆品、日用百货;技术开发;投资管理。	4,800		96.00	100.00	是			
嘉兴市昊基房地产有限公司	有限责任公司(法人独资)	嘉兴	房地产业	800	房地产开发经营(凭资质经营)				100.00	是			
北京世纪昌运商贸有限公司	其他有限责任公司	北京	服务产业	4,000	销售电子产品、工艺美术品、化妆品、日用百货;信息咨询(中介除外);劳务服务;承办展览展示;技术开发;项目投资	3,840		96.00	100.00	是			
上海鸿泰房地产有限公司	有限责任公司(国内合资)	上海	房地产业	44,391.7673	在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售、物业管理、咨询服务及相应的配套商业服务的场地和设施(涉及许可经营的凭许可证经营)。	24,415.48		55.00	55.00	是	19,962.98		

注 1: 嘉兴市昊基房地产有限公司由本公司下属子公司上海怡隆置业有限公司投资设立。

注 2: 本公司下属子公司北京广安世纪贸易发展有限公司本年 3 月分立成为北京广安世纪贸易发展有限公司和北京世纪昌运商贸有限公司。

## (二) 合并范围发生变更的说明

与上年相比本年新增合并单位 3 家, 分别为: 北京世纪昌运商贸有限公司、上海鸿泰房地产有限公司和上海欣沁置业有限公司。其中: 北京世纪昌运商贸有限公司系公司下属子公司北京广安世纪贸易发展有限公司本年 3 月分立设立的企业, 上海鸿泰房地产有限公司系公司增资达到 55.00% 股权年末纳入合并报表范围, 上海欣沁置业有限公司是公司投资新设的企业。

**(三) 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体****1、 本年新纳入合并范围的子公司**

名称	购买日净资产	期末净资产	2009 年 4-12 月净利润
上海鸿泰房地产有限公司	441,085,680.94	443,621,760.96	-296,011.77

注：公司本年单方增资对其持股比例达到 55% 而纳入合并范围。

**2、 本年公司下属子公司北京广安世纪贸易发展有限公司分立情况**

2008 年 12 月 30 日北京广安世纪贸易发展有限公司（以下简称广安世纪）第六届第七次股东会决议，广安世纪拟分立为北京世纪昌运商贸有限公司（以下简称世纪昌运）和广安世纪。

被分立企业广安世纪所有股东按原持股比例取得分立企业世纪昌运的股权，广安世纪和世纪昌运均不改变原来的实质经营活动。

广安世纪原注册资本为 9,000 万元，其中：公司出资 8,640 万元，占原注册资本 96%；子公司上海科技京城管理发展有限公司（以下简称科技京城）出资 360 万元，占原注册资本 4%。

分立后，广安世纪注册资本为 5,000 万元，其中：公司出资 4,800 万元，占注册资本 96%；科技京城出资 200 万元，占注册资本 4%。并于 2009 年 3 月 19 日取得北京市工商行政管理局颁布的企业法人营业执照。世纪昌运注册资本为 4,000 万元，其中：公司出资 3,840 万元，占注册资本 96%；科技京城出资 160 万元，占注册资本 4%。并于 2009 年 3 月 19 日取得北京市工商行政管理局颁布的企业法人营业执照。

分立企业世纪昌运，被分立企业广安世纪分别对相应分立的资产和负债承担相应的权利和义务。

分立前，广安世纪资产总计 456,192,452.84 元，负债总计 366,419,955.34 元，净资产为 89,772,497.50 元。分立后，广安世纪资产总计 399,473,240.98 元，负债总计 349,599,641.37 元，净资产为 49,873,599.61 元；世纪昌运资产总计 56,719,211.86 元，负债总计 16,820,313.97 元，净资产为 39,898,897.89 元。

**五、 合并财务报表主要项目注释**

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）



## (一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金		
人民币	157,904.38	177,033.82
银行存款		
人民币	1,671,889,999.71	558,970,445.12
其他货币资金		
人民币	84,016,254.42	62,105,710.51
合 计	1,756,064,158.51	621,253,189.45

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	3,836,281.00	

## (二) 交易性金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
交易性债券投资		
交易性权益工具投资		
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	119,460.00	
衍生金融资产		
其他		
合 计	119,460.00	

无变现有限制的交易性金融资产。

**(三) 应收票据****1、 应收票据的分类:**

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	300,000.00	
商业承兑汇票		
合计	300,000.00	

**2、 期末无质押的应收票据情况。****3、 无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况。****(四) 应收账款****1、 应收账款按种类披露:**

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	743,209.00	2.55	307,944.50	41.43	531,009.00	1.02	135,739.80	25.56
其他不重大应收账款	28,405,657.34	97.45	1,461,824.32	5.15	51,355,204.20	98.98	2,647,241.25	5.15
合计	29,148,866.34	100.00	1,769,768.82		51,886,213.20	100.00	2,782,981.05	

**2、 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款。****3、 期末单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款:**

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
3 至 4 年	212,200.00	28.55	42,440.00	20.00				
4 至 5 年					432,549.00	81.46	86,509.80	20.00
5 年以上	531,009.00	71.45	265,504.50	50.00	98,460.00	18.54	49,230.00	50.00
合计	743,209.00	100.00	307,944.50		531,009.00	100.00	135,739.80	

## 4、其他不重大的应收账款：

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内	27,903,759.14	98.23	1,395,187.96	5.00	49,977,783.36	97.32	2,498,889.17	5.00
1 至 2 年	172,967.40	0.61	17,296.74	10.00	1,165,220.84	2.27	116,522.08	10.00
2 至 3 年	328,930.80	1.16	49,339.62	15.00	212,200.00	0.41	31,830.00	15.00
合计	28,405,657.34	100.00	1,461,824.32		51,355,204.20	100.00	2,647,241.25	

5、无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的应收账款情况。

6、本年无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

7、本报告期无实际核销的应收账款情况。

8、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

9、应收账款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
康达医疗器械（上海）有限公司	销售客户	13,134,998.00	1 年以内	45.06
翁信旺	租赁客户	1,347,747.44	1 年以内	4.62
上海宝钢工程技术有限公司	租赁客户	1,184,477.68	1 年以内	4.06
王世荣	租赁客户	1,109,349.55	1 年以内	3.81
黄瑜	租赁客户	672,762.76	1 年以内	2.31

10、期末应收款中无关联方欠款。

11、无终止确认的应收款项情况。

12、无以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(五) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)
单项金额重大的其他应收款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	4,906,591.74	63.54	1,885,098.35	38.42	4,416,803.09	9.61	1,784,621.55	40.41
其他不重大其他应收款	2,815,721.81	36.46	250,823.20	8.91	41,546,077.86	90.39	3,394,045.75	8.17
合计	7,722,313.55	100.00	2,135,921.55		45,962,880.95	100.00	5,178,667.30	

2、 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款。

3、 期末单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
3 至 4 年	493,991.74	10.07	98,798.35	20.00	1,400,000.00	31.70	280,000.00	20.00
4 至 5 年	1,400,000.00	28.53	280,000.00	20.00	12,600.00	0.29	2,520.00	20.00
5 年以上	3,012,600.00	61.40	1,506,300.00	50.00	3,004,203.09	68.01	1,502,101.55	50.00
合计	4,906,591.74	100.00	1,885,098.35		4,416,803.09	100.00	1,784,621.55	

4、 其他不重大的其他应收款：

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内	784,945.71	27.88	39,247.29	5.00	15,211,240.65	36.61	760,562.03	5.00
1 至 2 年	1,860,810.02	66.08	186,081.00	10.00	26,334,837.21	63.39	2,633,483.72	10.00
2 至 3 年	169,966.08	6.04	25,494.91	15.00				
合计	2,815,721.81	100.00	250,823.20		41,546,077.86	100.00	3,394,045.75	

5、 无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的其他应收款以及本年通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况。

6、 本报告期实际核销的其他应收款：

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
马伟巨（苏志刚房东）	代垫房租	3,300.00	无法收回	否
北园路房东	代垫房租	6,600.00	无法收回	否
谢锦云（林绚房东）	代垫房租	2,800.00	无法收回	否
柳耀婷	保证金暂扣款	4,203.09	无法收回	否
合 计		16,903.09		

7、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

## 8、其他应收款金额前五名情况：

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(%)	性质或内容
上海黄浦投资(集团)发展有限公司	动迁客户	3,000,000.00	5年以上	38.85	动迁尾款
上海市住宅建设发展中心	土地拍卖机构	1,200,000.00	4-5年	15.54	投标保证金
上海幸福摩托车有限公司	租赁客户	1,342,762.00	1-2年	17.39	押金
上海倍苑实业有限公司	租赁客户	463,536.19	3-4年	6.00	押金
瑞丰大厦	租赁客户	106,336.06	1年以内	1.38	押金

## 9、期末无应收关联方账款。

## 10、无终止确认的其他应收款项情况。

## 11、无以其他应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

## (六) 预付款项

## 1、预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	442,496.87	85.94	89,665,350.18	100.00
1至2年	72,367.00	14.06		
2至3年				
3年以上				
合计	514,863.87	100.00	89,665,350.18	100.00

## 2、期末预付款项中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

## (七) 存货

## 1、存货分类：

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,774,752,891.97		1,774,752,891.97	418,921,586.95		418,921,586.95
开发产品	83,954,617.65	2,952,388.80	81,002,228.85	87,639,376.62	3,090,462.79	84,548,913.83
拟开发土地						
出租开发产品						
库存商品	3,845,775.36		3,845,775.36	12,684,395.01		12,684,395.01
周转材料	12,404.00		12,404.00	6,422.00		6,422.00

在途物资	1,701,457.88		1,701,457.88			
原材料	482,978.30	247,749.35	235,228.95	1,058,250.47	247,749.35	810,501.12
发出商品				1,366,909.11		1,366,909.11
合计	1,864,750,125.16	3,200,138.15	1,861,549,987.01	521,676,940.16	3,338,212.14	518,338,728.02

(1) 开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
浦江国际金融广场	2009年9月	2012年12月	2,040,000,000.00	856,122,230.69	
青浦区华新镇经济适用房	2010年4月	2012年4月	800,000,000.00	102,333,533.10	
南汇区保障性经济适用房	2008年8月	尚不能明确	617,560,000.00	357,898,495.86	152,295,945.52
科技京城嘉兴商办园	2009年12月	尚不能明确	580,000,000.00	72,894,215.87	70,867,040.20
普陀区金光住宅小区商品房	2009年3月	2010年7月	560,000,000.00	344,537,463.32	153,932,819.51
嘉兴海派秀城公寓式酒店	2009年4月	2011年4月	149,000,000.00	40,966,953.13	31,125,898.02
平江智荟苑综合楼	2006年2月	2009年	18,000,000.00		10,699,883.70
合计				1,774,752,891.97	418,921,586.95

注: 本年收购股权而纳入合并范围的上海鸿泰房地产有限公司带入浦江国际金融广场项目期初开发成本 805,814,878.55 元。

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
陈家宅基地住宅	1995年	218,275.20		218,275.20	
凌家弄基地	1996年	138,073.99		138,073.99	
南川基地	1996年	4,217,606.86			4,217,606.86
平江三期	2003年	8,318,093.43		66,016.61	8,252,076.82
科技京城	2000年	58,696,532.13		927,844.67	57,768,687.46
外购商品房		16,050,795.01		2,334,548.50	13,716,246.51
合计		87,639,376.62		3,684,758.97	83,954,617.65

## 2、 存货跌价准备:

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本					
开发产品	3,090,462.79			138,073.99	2,952,388.80
拟开发土地					
出租开发产品					
库存商品					
原材料	247,749.35				247,749.35
周转材料					
合 计	3,338,212.14			138,073.99	3,200,138.15

## 3、 存货的说明（计入期末存货余额的借款费用资本化金额）:

存货项目 名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本年确认资本化金额的 资本化率(%)
			本期转入存 货额	其他减少		
浦江国际金融 广场（注）		244,326,552.47			244,326,552.47	5.4
南汇区保障性 经济适用房		12,623,539.60			12,623,539.60	5.4
科技京城嘉兴 商办园		1,149,100.00			1,149,100.00	5.4
普陀区金光住 宅小区商品房		12,552,950.00			12,552,950.00	5.4
合 计		270,652,142.07			270,652,142.07	

注：本年收购股权而纳入合并范围的上海鸿泰房地产有限公司带入浦江国际金融广场期初借款费用资本化金额 220,920,632.69 元。

## (八) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
应收货币保证金	286,219,749.85	77,621,678.35



**应收货币保证金：**

项目	期末数	年初数
一、上海期货交易所		
1. 结算准备金	26,754,047.85	8,846,013.46
2. 交易保证金	89,590,591.00	31,109,334.35
二、大连商品交易所		
1. 结算准备金	28,105,664.50	10,530,802.49
2. 交易准备金	40,661,203.00	2,291,432.15
三、郑州商品交易所		
1. 结算准备金	41,615,498.95	8,479,855.20
2. 交易保证金	59,492,744.55	16,364,240.70
合计	286,219,749.85	77,621,678.35

**(九) 持有至到期投资**

**1、 持有至到期投资情况：**

项目	期末账面余额	年初账面余额
上市公司股票质押单一资金信托产品		90,000,000.00
经典黄浦1号旧城改造股权投资集合资金信托计划	100,000,000.00	
2009年度04期一年期国债	10,000,000.00	
本利丰	6,500,000.00	
合计	116,500,000.00	90,000,000.00

**2、 无本年出售但尚未到期的持有至到期投资情况。**

**(十) 对联营企业投资**

(金额单位：万元)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	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(%)	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
上海微电子设计有限公司	有限责任公司	北京东路666号	林旭伟	服务业	700	28.57	28.57	3,548.67	347.57	3,201.10	1,021.73	378.84
中泰信托投资有限责任公司	有限责任公司	浦东大道1号	曾北川	金融业	51,660	29.97	29.97	271,937.84	50,462.04	221,475.80	120,570.96	22,050.76
江西瑞奇期货经纪有限公司	有限责任公司	南昌市广场南路205号	张平	金融业	5,600	43.75	43.75	39,551.58	32,108.54	7,443.04	4,287.42	571.25
上海上体产业发展有限公司	有限责任公司	上海市杨浦区淞沪路245号3号楼	王伟旭	服务业	8,000	25.00	25.00	6,576.26	27.17	6,549.09	161.71	80.19
上海彼菱计算机软件有限公司(注)	有限责任公司	北京东路666号	张忠德	服务业	104	23.00	23.00					

注：上海彼菱计算机软件有限公司处于歇业状态，投资成本 240,000.00 元，累计确认损失 240,000.00 元。

### (十一) 长期股权投资

#### 1、 长期股权投资明细情况：

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海微电子设计有限公司	权益法	2,000,000.00	7,913,246.64	1,232,297.25	9,145,543.89	28.57	28.57				
中泰信托投资有限责任公司	权益法	211,938,297.00	367,218,755.27	105,786,547.82	473,005,303.09	29.97	29.97				
江西瑞奇期货经纪有限公司	权益法	32,340,000.00	34,086,576.57	697,105.95	34,783,682.52	43.75	43.75				1,802,092.10
上海上体产业发展有限公司	权益法	20,000,000.00		19,955,952.35	19,955,952.35	25.00	25.00				
权益法小计		266,278,297.00	409,218,578.48	127,671,903.37	536,890,481.85						1,802,092.10
上海国际信托投资公司	成本法	16,668,300.00	16,668,300.00		16,668,300.00	0.067	0.067				1,000,098.00
上海永华房地产有限公司	成本法	4,422,436.00	4,422,436.00		4,422,436.00	5.00	5.00				2,116,311.50
上海金信房地产开发有限公司	成本法	4,115,717.74	4,115,717.74		4,115,717.74	10.00	10.00		4,115,717.74		
上海外滩源发展有限公司	成本法	2,500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00	5.00	5.00				
上海美华建筑装饰有限公司	成本法	1,693,743.48	1,693,743.48		1,693,743.48	30.00	30.00				
国嘉实业	成本法	152,551.00	152,551.00		152,551.00				152,551.00		
爱建证券有限责任公司	成本法	130,000,000.00	114,162,869.10		114,162,869.10	5.91	5.91				
中达资产管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	20.00	20.00		2,322,932.93		
安润国际保险经纪(北京)有限公司	成本法	2,900,000.00		2,900,000.00	2,900,000.00	12.13	12.13				
成本法小计		172,452,748.22	153,715,617.32	2,900,000.00	156,615,617.32				6,591,201.67		3,116,409.50
合计		438,731,045.22	562,934,195.80	130,571,903.37	693,506,099.17				6,591,201.67		4,918,501.60

#### 2、 向投资企业转移资金的能力未受到限制。

### (十二) 投资性房地产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
1. 账面原值合计	1,891,256,397.27		73,141,248.82	1,818,115,148.45
(1) 房屋、建筑物	1,891,256,397.27		73,141,248.82	1,818,115,148.45
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	262,078,711.38	46,600,798.80	12,064,494.48	296,615,015.70
(1) 房屋、建筑物	262,078,711.38	46,600,798.80	12,064,494.48	296,615,015.70
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	1,629,177,685.89	-46,600,798.80	61,076,754.34	1,521,500,132.75

(1) 房屋、建筑物	1,629,177,685.89	-46,600,798.80	61,076,754.34	1,521,500,132.75
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	1,629,177,685.89	-46,600,798.80	61,076,754.34	1,521,500,132.75
(1) 房屋、建筑物	1,629,177,685.89	-46,600,798.80	61,076,754.34	1,521,500,132.75
(2) 土地使用权				

本年计提折旧和摊销额 46,600,798.80 元。

注：抵押情况详见附注八（一）6。

### （十三）固定资产原价及累计折旧

#### 1、 固定资产情况：

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	21,522,618.34	10,508,060.37	2,307,938.59	29,722,740.12
其中：房屋及建筑物	4,223,805.57			4,223,805.57
运输设备	9,221,941.46	9,962,846.83	2,053,614.59	17,131,173.70
电子设备	6,825,432.59	486,656.45	242,969.00	7,069,120.04
其他设备	1,251,438.72	58,557.09	11,355.00	1,298,640.81
二、累计折旧合计：	7,684,737.58	2,448,168.67	1,726,591.01	8,406,315.24
其中：房屋及建筑物	891,474.63	19,880.16		911,354.79
运输设备	3,579,771.33	1,129,309.02	1,686,393.03	3,022,687.32
电子设备	2,340,176.02	1,173,994.55	34,633.60	3,479,536.97
其他设备	873,315.60	124,984.94	5,564.38	992,736.16
三、固定资产账面净值合计	13,837,880.76	10,508,060.37	3,029,516.25	21,316,424.88
其中：房屋及建筑物	3,332,330.94		19,880.16	3,312,450.78
运输设备	5,642,170.13	9,962,846.83	1,496,530.58	14,108,486.38
电子设备	4,485,256.57	486,656.45	1,382,329.95	3,589,583.07
其他设备	378,123.12	58,557.09	130,775.56	305,904.65
四、减值准备合计	2,882,411.60			2,882,411.60
其中：房屋及建筑物	2,882,411.60			2,882,411.60
运输设备				
电子设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	10,955,469.16	10,508,060.37	3,029,516.25	18,434,013.28
其中：房屋及建筑物	449,919.34		19,880.16	430,039.18

运输设备	5,642,170.13	9,962,846.83	1,496,530.58	14,108,486.38
电子设备	4,485,256.57	486,656.45	1,382,329.95	3,589,583.07
其他设备	378,123.12	58,557.09	130,775.56	305,904.65

注：本年计提折旧额 2,448,168.67 元，本年无在建工程转入固定资产。

- 2、 期末无暂时闲置的固定资产。
- 3、 无通过融资租赁租入的固定资产。
- 4、 无通过经营租赁租出的固定资产。
- 5、 期末无持有待售的固定资产。
- 6、 期末无未办妥产权证书的固定资产。

#### (十四) 在建工程

##### 1、

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
科技京城地下餐厅改造				876,964.88		876,964.88
手机测试平台	50,000.00		50,000.00			
合 计	50,000.00		50,000.00	876,964.88		876,964.88

##### 2、 重大在建工程项目变动情况：

工程项目名称	预算数	年初余额	本期增加	转入 固定 资产	其他减少	工程投 入占预 算比例 (%)	工程进度	利息资本 化累计金 额	其中：本 期利息资 本化金额	本期利 息资本 化率 (%)	资金来 源	期末余额
科技京城地下餐厅改造	1,169,555.09	876,964.88	292,590.21		1,169,555.09	100	完工				自有	
手机测试平台			50,000.00				准备阶 段				自有	50,000.00
合 计		876,964.88	342,590.21		1,169,555.09							50,000.00

注：本年其他减少 1,169,555.09 元系转入长期待摊费用。

## 3、 无在建工程减值准备。

## (十五) 无形资产

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1、账面原值合计	1,014,000.00			1,014,000.00
(1). 软件	14,000.00			14,000.00
(2). 特许经营权	1,000,000.00			1,000,000.00
2、累计摊销合计	782,583.35	97,400.04		879,983.39
(1). 软件	583.35	1,400.04		1,983.39
(2). 特许经营权	782,000.00	96,000.00		878,000.00
3、无形资产账面净值合计	231,416.65		97,400.04	134,016.61
(1). 软件	13,416.65		1,400.04	12,016.61
(2). 特许经营权	218,000.00		96,000.00	122,000.00
4、减值准备合计				
(1). 软件				
(2). 特许经营权				
5、无形资产账面价值合计	231,416.65		97,400.04	134,016.61
(1). 软件	13,416.65		1,400.04	12,016.61
(2). 特许经营权	218,000.00		96,000.00	122,000.00

本年摊销额 97,400.04 元。

## (十六) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
赛格市场五期改造项目	457,629.10		457,629.10		
科技京城改造工程	5,957,215.13		2,902,816.20		3,054,398.93
创邑金沙谷改造项目	51,922,259.33	538,600.00	3,077,781.44		49,383,077.89

幸福湾改建项目	62,878,344.07	5,445,745.18	4,755,341.01		63,568,748.24
装修工程	11,662,751.12	2,789,902.40	1,820,532.30		12,632,121.22
东浩环保工程租金摊销		14,135,000.00	1,049,634.16		13,085,365.84
其他	4,046,247.15	1,333,755.09	1,883,669.50		3,496,332.74
合计	136,924,445.90	24,243,002.67	15,947,403.71		145,220,044.86

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

- 1、 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
- 2、 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债：

项 目	期末数	年初数
<b>递延所得税资产：</b>		
坏账准备	963,097.81	1,998,383.54
存货跌价准备	800,034.54	834,553.04
固定资产减值准备	720,602.90	720,602.90
预计负债		137,500.00
小 计	2,483,735.25	3,691,039.48
<b>递延所得税负债：</b>		
收购股权收益	4,249,209.90	4,249,209.90

- 3、 未确认递延所得税资产明细：

项 目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	53,299.24	68,114.26
(2) 可抵扣亏损	42,259,920.95	44,542,561.76
合计	42,313,220.19	44,610,676.02

## 4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

项 目	期末余额	年初余额
2011 年	21,514,888.72	31,251,626.79
2012 年	8,982,119.27	1,136,373.48
2013 年	4,529,648.98	12,154,561.49
2014 年	7,233,263.98	
合计	42,259,920.95	44,542,561.76

## 5、引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异：

(1) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异：

项目	暂时性差异金额
坏账准备	3,905,690.37
存货跌价准备	3,200,138.15
固定资产减值准备	2,882,411.60
合计	9,988,240.12

(2) 引起暂时性差异的负债项目对应的暂时性差异：

项目	暂时性差异金额
收购股权收益	16,996,839.58

## (十八) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	7,961,648.35	-4,039,054.89		16,903.09	3,905,690.37
存货跌价准备	3,338,212.14			138,073.99	3,200,138.15
可供出售金融资产减值准备					
持有至到期投资减值准备					
长期股权投资减值准备	6,591,201.67				6,591,201.67
投资性房地产减值准备					

固定资产减值准备	2,882,411.60				2,882,411.60
工程物资减值准备					
在建工程减值准备					
无形资产减值准备					
商誉减值准备					
其他					
合计	20,773,473.76	-4,039,054.89		154,977.08	16,579,441.79

## (十九) 其他非流动资产

内容	期末余额	年初余额
期货会员资格投资	1,400,000.00	1,400,000.00

## (二十) 短期借款

## 1、 短期借款分类:

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		64,000,000.00
保证借款		10,000,000.00
信用借款	250,000,000.00	100,000,000.00
合计	250,000,000.00	174,000,000.00

## 2、 无已到期未偿还的短期借款。

## (二十一) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	3,836,281.00	
商业承兑汇票		
合计	3,836,281.00	

下一会计期间将到期的金额 3,836,281.00 元。



**(二十二) 应付账款**

1、

期末余额	年初余额
114,083,261.14	12,530,065.92

2、 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末余额中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	金 额	未结转原因
上海宝建集团有限公司	15,811,393.46	工程款结算尚未结束
上海轻亚机电物资公司	1,827,911.42	工程款结算尚未结束
上海乐吉产电有限公司	1,600,000.00	工程款结算尚未结束
上海由由集团股份有限公司	704,923.91	工程款结算尚未结束

**(二十三) 预收账款**

1、

项目	期末余额	年初余额
预收账款	49,162,196.48	58,389,422.14

2、 期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末余额中无预收关联方款项。

4、 账龄超过 1 年的大额预收款项情况：

单位名称	金 额	未结转原因
科技京城大厦	20,909,041.45	购房款

5、 其中：房地产销售的预收款项情况：

项目名称	性质或内容	金额	账龄
科技京城大厦	购房款	20,909,041.45	3 年以上
		100,066.00	1 年以内

**(二十四) 应付手续费及佣金**

项目	期末余额	年初余额
应付手续费及佣金	106,565.16	3,371.89

**(二十五) 应付职工薪酬**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	2,778,178.94	29,375,585.75	26,181,930.67	5,971,834.02
(2) 职工福利费		1,270,492.42	1,270,492.42	
(3) 社会保险费	74,488.76	6,307,546.48	6,280,039.93	101,995.31
(4) 住房公积金	8,597.00	1,916,406.00	1,925,003.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	923,849.65	2,355,241.48	2,513,047.43	766,043.70
(6) 非货币性福利				
(7) 因解除劳动关系给予的补偿		115,900.00	115,900.00	
(8) 其他	0.69		0.69	
合计	3,785,115.04	41,341,172.13	38,286,414.14	6,839,873.03

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

**(二十六) 应交税费**

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	210,363.39	-1,649,235.97
营业税	1,404,808.69	863,269.66
城建税	186,058.85	152,790.32
企业所得税	21,674,145.47	18,981,818.18
个人所得税	309,288.33	244,654.14
土地增值税	-8,466,505.79	-18,407,612.37
房产税	6,068,738.02	7,523,346.95
印花税	380,000.00	40,000.00
教育费附加	79,731.45	65,473.51
河道管理费	47,998.29	22,717.53

其他	248.86	427.71
合计	21,894,875.56	7,837,649.66

**(二十七) 应付利息**

项 目	期末余额	年初余额
公司债券利息	2,458,333.33	

**(二十八) 应付股利**

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
国有法人股	3,519,179.61	3,531,772.11	1995 年现金股利
国有法人股	3,335,154.45	3,366,788.40	1999 年现金股利
国有法人股	2,027,961.44	2,044,832.88	2001 年现金股利
国有法人股	2,885,840.50	2,906,929.80	2003 年现金股利
国有法人股	8,481,762.60	8,502,851.90	2004 年现金股利
合计	20,249,898.60	20,353,175.09	

**(二十九) 其他应付款**

## 1、

期末余额	年初余额
556,135,741.79	193,838,168.21

2、 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末余额中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明：

单位名称	金 额	未偿还原因
长江联合置地有限公司	99,088,482.83	往来款
上海临江控股(集团)有限公司	59,795,641.39	往来款
科技京城租户	14,153,720.75	押金
科技京城-维修基金	12,717,981.60	维修基金
北京南一楼和南八楼租户	10,158,554.53	押金

**5、 金额较大的其他应付款：**

单位名称	金 额	性质或内容
上海市静安区土地管理中心	250,000,000.00	保证金
长江联合置地有限公司	99,088,482.83	往来款
上海临江控股(集团)有限公司	59,795,641.39	往来款
上海汇银投资有限公司	20,000,000.00	保证金
科技京城租户	15,929,360.88	押金

**(三十) 期货风险准备金**

项目	期末余额	年初余额
期货风险准备金	2,376,514.40	1,534,263.42

本年期货风险准备金系按手续费收入的 5% 计提。

**(三十一) 一年内到期的非流动负债**

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	91,255,000.00	103,320,000.00

**1、 一年内到期的长期借款：**

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	71,255,000.00	103,320,000.00
保证借款	20,000,000.00	
信用借款		
合计	91,255,000.00	103,320,000.00

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的。

注：抵押情况详见附注八（一）6。

2、 金额前五名的一年内到期的长期借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	年初余额
农行浦东大道营业所	2007年2月5日	2010年12月31日	人民币	5.3460	33,320,000.00	33,320,000.00
农行浦东分行	2007年12月11日	2010年12月31日	人民币	5.3460	20,000,000.00	20,000,000.00
浙商银行股份有限公司上海分行	2008年9月28日	2010年9月27日	人民币	5.8320	20,000,000.00	
华夏银行外滩支行	2009年4月30日	2019年4月30日	人民币	5.3460	9,375,000.00	
宁波银行上海分行	2009年9月15日	2016年9月8日	人民币	5.6430	8,560,000.00	
宁波银行上海分行	2008年1月3日	2010年12月9日	人民币	5.8860		50,000,000.00
合 计					91,255,000.00	103,320,000.00

3、 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

(三十二) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
应付货币保证金	346,615,749.40	127,828,415.61

应付货币保证金：

类别	期末数		年初数	
	户数	金额	户数	金额
自然人	1,475	304,672,465.89	1,016	85,966,204.64
法人	112	41,943,283.51	88	41,862,210.97
合计	1,587	346,615,749.40	1,104	127,828,415.61

**(三十三) 长期借款****1、 长期借款分类：**

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	848,355,000.00	443,360,000.00
保证借款	45,000,000.00	40,000,000.00
抵押担保借款	140,000,000.00	30,000,000.00
合计	1,033,355,000.00	513,360,000.00

注：抵押情况详见附注八（一）6。

**2、 长期借款情况：**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末余额	年初余额
浙商银行股份有限公司上海分行	2008年9月28日	2010年9月27日	人民币	5.8320		20,000,000.00
浙商银行股份有限公司上海分行	2008年9月28日	2011年9月27日	人民币	5.8320	20,000,000.00	20,000,000.00
农行浦东大道营业所	2007年2月5日	2016年12月15日	人民币	5.3460	200,040,000.00	233,360,000.00
农行浦东分行	2007年12月11日	2017年12月15日	人民币	5.3460	140,000,000.00	160,000,000.00
宁波银行上海分行	2008年1月3日	2010年12月9日	人民币	5.8860		50,000,000.00
宁波银行上海分行	2009年9月15日	2016年9月8日	人民币	5.6430	51,440,000.00	
民生银行静安支行	2009年5月15日	2012年5月15日	人民币	5.4000	150,000,000.00	
华夏银行外滩支行	2009年4月30日	2019年4月30日	人民币	5.3460	103,875,000.00	
农村商业银行长宁支行	2009年4月28日	2012年3月22日	人民币	5.4000	10,000,000.00	
上海银行横浜桥支行	2009年11月12日	2012年11月12日	人民币	5.4000	40,000,000.00	
厦门银行上海分行	2008年12月29日	2011年12月29日	人民币	5.4000	140,000,000.00	30,000,000.00
上海农村商业银行长宁支行	2009年8月28日	2012年7月30日	人民币	4.8600	16,000,000.00	
上海农村商业银行长宁支行	2009年11月9日	2012年7月30日	人民币	4.8600	9,000,000.00	
上海民生银行股份有限公司上海分行	2009年10月21日	2012年9月8日	人民币	5.4000	83,000,000.00	
上海民生银行股份有限公司上海分行	2009年10月27日	2012年9月8日	人民币	5.4000	50,000,000.00	
上海民生银行股份有限公司上海分行	2009年11月26日	2012年9月8日	人民币	5.4000	20,000,000.00	
合计					1,033,355,000.00	513,360,000.00

(三十四) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	年初余额			本期增加			本期减少			期末余额		
				面值	利息调整	合计	面值	利息调整	合计	面值	利息调整	合计	面值	利息调整	合计
2009 年上海新黄浦置业股份有限公司公司债券	1,000,000,000.00	2009 年 12 月 16 日	5 年			1,000,000,000.00		-11,350,030.00	988,649,970.00		-83,608.52	-83,608.52	1,000,000,000.00	-11,266,421.48	988,733,578.52

注：本年发行五年期公司债券，期限为自 2009 年 12 月 16 日至 2014 年 12 月 16 日，面值 100,000.00 万元，票面利率 5.90%，扣除发行费用后实际募集资金净额 988,649,970.00 元。

(三十五) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股	14,806,177.00				-14,806,177.00	-14,806,177.00	
(2). 国有法人持股	75,653,409.00				-75,653,409.00	-75,653,409.00	
(3). 其他内资持股							
其中：							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中：							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	90,459,586.00				-90,459,586.00	-90,459,586.00	
2. 无限售条件流通股							
(1). 人民币普通股	470,704,402.00				90,459,586.00	90,459,586.00	561,163,988.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股合计	470,704,402.00				90,459,586.00	90,459,586.00	561,163,988.00
合计	561,163,988.00						561,163,988.00

注：公司股权分置改革于 2006 年 4 月 24 日经相关股东会议通过，以 2006 年 5 月 9 日作

为股权登记日实施。2009 年 5 月 11 日有限售条件的股份中的 90,459,586 股上市流通。至此，公司有限售条件股份已全部上市流通。

### (三十六) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	1,125,743,144.95			1,125,743,144.95
（2）同一控制下企业合并的影响	-54,219,541.10			-54,219,541.10
（3）收购少数股东股权支付对价与净资产份额的差额	-36,206,757.21			-36,206,757.21
（4）新增少数股东股权减少享有的净资产份额（注 2）			128,942.14	-128,942.14
小 计	1,035,316,846.64		128,942.14	1,035,187,904.50
2、其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动（注 1）	11,512,619.25	39,850,385.06		51,363,004.31
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失				
小 计	11,512,619.25	39,850,385.06		51,363,004.31
合 计	1,046,829,465.89	39,850,385.06	128,942.14	1,086,550,908.81

注 1：权益法下被投资单位其他所有者权益变动增加资本公积 39,850,385.06 元。

注 2：子公司上海新黄浦医疗器械有限公司本年吸收少数股东投资 600 万元，公司享有的权益比例由 99.5% 变更为 74.625%，相应减少享有的净资产份额 128,942.14 元，合并报表时调整减少资本公积 128,942.14 元。

### (三十七) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	182,339,849.98	14,886,228.48		197,226,078.46
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
合 计	210,361,801.47	14,886,228.48		225,248,029.95

本年根据税后净利润的 10% 计提盈余公积 14,886,228.48 元。



**(三十八) 一般风险准备**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备		896,790.47		896,790.47

本年子公司华闻期货经纪有限公司根据税后净利润的 10%计提一般风险准备 896,790.47 元。

**(三十九) 未分配利润**

项 目	金 额	提取或分配比例
年初未分配利润	724,379,023.39	
加： 本年归属于母公司所有者的净利润	159,680,124.18	
减： 提取法定盈余公积	14,886,228.48	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	896,790.47	
应付普通股股利	72,951,318.44	注
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	795,324,810.18	

注：2009 年 5 月 15 日公司召开 2008 年度股东大会，审议通过以 2008 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.30 元（含税）。2009 年 7 月 13 日已实施完毕。

**(四十) 营业收入及营业成本****1、 营业收入：**

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	499,585,978.47	440,703,042.15
其他业务收入	13,584,792.36	8,701,466.68
主营业务成本	315,023,610.94	281,006,600.26
其他业务成本	3,837,749.42	1,106,778.73

## 2、 主营业务（分行业）：

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
(1) 工业				
(2) 商业	99,243,973.03	97,012,044.38	53,104,051.03	51,504,902.71
(3) 房地产业	361,961,445.07	178,493,647.61	347,444,035.40	187,359,870.74
(4) 旅游饮食服务业	38,380,560.37	39,517,918.95	40,154,955.72	42,141,826.81
合计	499,585,978.47	315,023,610.94	440,703,042.15	281,006,600.26

## 3、 主营业务（分产品）：

项目	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) 房产销售	199,154,345.28	85,678,357.80	174,814,518.79	112,672,737.52
(2) 提供劳务	38,380,560.37	39,517,918.95	40,154,955.72	42,141,826.81
(3) 销售商品	99,243,973.03	97,012,044.38	53,104,051.03	51,504,902.71
(4) 房地产出租	130,823,012.02	70,457,405.47	152,549,315.85	65,295,479.90
(5) 其他	31,984,087.77	22,357,884.34	20,080,200.76	9,391,653.32
合计	499,585,978.47	315,023,610.94	440,703,042.15	281,006,600.26

## 4、 主营业务（分地区）：

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	467,084,990.84	294,392,755.65	398,686,672.12	261,880,684.52
北京	32,500,987.63	20,630,855.29	42,016,370.03	19,125,915.74
合计	499,585,978.47	315,023,610.94	440,703,042.15	281,006,600.26

## 5、 公司前五名客户的营业收入情况：

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
张汉铭 谢国娟 张丰楠	61,255,040.00	11.94
上海丽通投资有限公司	57,845,200.00	11.27
张立群	18,934,880.65	3.69

江苏红蜻蜓油脂有限公司	46,098,853.01	8.98
康达医疗器械（上海）有限公司	48,776,418.65	9.50

**(四十一) 营业税金及附加**

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准 (%)
营业税	18,512,486.25	20,813,849.83	5
城市维护建设税	1,263,401.22	1,454,211.34	7
教育费附加	511,836.80	623,661.86	3
土地增值税	27,551,192.53	1,461,057.09	超率累进税率、按收入的 1%预缴
合计	47,838,916.80	24,352,780.12	

**(四十二) 投资收益****1、 投资收益明细情况：**

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,116,409.50	3,000,294.00
权益法核算的长期股权投资收益	69,623,610.41	68,355,345.84
处置长期股权投资产生的投资收益		14,252,208.81
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	6,120,557.68	8,411,377.17
持有至到期投资取得的投资收益	11,157,597.23	600,000.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	13,289,815.28	1,158,101.11
合 计	103,307,990.10	95,777,326.93

## 2、按成本法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海国际信托投资公司	1,000,098.00	3,000,294.00
上海永华房地产有限公司	2,116,311.50	
合 计	3,116,409.50	3,000,294.00

## 3、按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海微电子设计有限公司	1,082,334.17	1,542,515.65
中泰信托投资有限责任公司	66,086,125.84	65,066,253.62
江西瑞奇期货经纪有限公司	2,499,198.05	1,746,576.57
上海上体产业发展有限公司	-44,047.65	
合 计	69,623,610.41	68,355,345.84

## 4、投资收益汇回无重大限制。

## (四十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-4,157,762.98	-3,454,280.04

## (四十四) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	27,643,441.49	58,446,448.28
减: 利息收入	6,121,185.43	8,546,767.08
汇兑损益	-25,858.71	-1,335,488.47
其他	61,536.25	108,133.07
合 计	21,557,933.60	48,672,325.80

**(四十五) 营业外收入**

## 1、

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	339.96	
其中：处置固定资产利得	339.96	
处置无形资产利得		
非货币性资产交换利得		
债务重组利得		
接受捐赠		
政府补助	22,363,851.17	51,000,000.00
罚款收入	575,474.00	38,400.00
补偿收入		53,000,000.00
赔款收入	4,000,000.00	
无法支付款项	1,363,640.66	
其他	2,535,823.51	426,732.69
合计	30,839,129.30	104,465,132.69

## 2、 政府补助明细：

项目	本期发生额	上期发生额
科技京城发展基金	20,000,000.00	20,000,000.00
财政扶持基金	347,041.00	
重点企业产业扶持资金	392,587.18	
社会发展扶持基金	1,624,222.99	
政府扶持基金		31,000,000.00
合计	22,363,851.17	51,000,000.00

**(四十六) 营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	195,896.92	2,917,610.56
其中：固定资产处置损失	195,896.92	2,917,610.56
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠	103,000.00	142,000.00
其中：公益性捐赠支出	103,000.00	142,000.00
罚款支出	13,172.69	217,021.87
其他	53,746.10	1,223,956.55
合计	365,815.71	4,500,588.98

**(四十七) 所得税费用**

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	27,911,522.57	39,830,406.98
递延所得税调整	1,236,981.25	-1,795,216.49
合计	29,148,503.82	38,035,190.49

**(四十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**

根据《企业会计准则第 34 号—每股收益》及《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定列示计算公式及相关数据的计算过程如下：

基本每股收益=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÷发行在外的普通股加权平均数。

稀释每股收益=(归属于母公司普通股股东的净利润扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润 +与稀释潜在普通股相关的股利和利息+因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化) / (当期外发普通股的加权平均数+所有稀释性潜在普通股转换成普

通股时的加权平均数)。

项目	公式	金额或月数
归属于公司普通股股东的净利润	P0	159,680,124.18
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	44,972,314.85
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	$P1 = P0 - F$	114,707,809.33
期初股份总数	S0	561,163,988.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	
向大股东发行新股增加股份数	S2	
可转债转股增加股份数	S3	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M3	
可转债转股增加股份数	S4	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M4	
可转债转股增加股份数	S5	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M5	
可转债转股增加股份数	S6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M6	
报告期月份数	M0	12
不扣除非经常损益计算的发行在外普通股加权平均数	$S' = S0 + S1 + S2 + S3 \times M3 / M0 + S4 \times M4 / M0 + S5 \times M5 / M0 + S6 \times M6 / M0$	561,163,988.00
基本每股收益	$EPS0 = P0 / S'$	0.285
扣除非经常损益计算的发行在外普通股加权平均数	$S'' = S0 + S1 + S2 / 2 + S3 \times M3 / M0 + S4 \times M4 / M0 + S5 \times M5 / M0 + S6 \times M6 / M0$	561,163,988.00
扣除非经常损益基本每股收益	$EPS1 = P1 / S''$	0.204
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	I	
所得税税率	T	25%
调整后归属于公司普通股股东的净利润	$P2 = P0 - I \times (1 - T)$	159,680,124.18
稀释每股收益	$EPS2 = P2 / (S0 + S1 + S2 + S3 + S4 + S5 + S6)$	0.285
调整并扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	$P3 = P1 - I \times (1 - T)$	114,707,809.33
扣除非经常损益稀释每股收益	$EPS3 = P3 / (S0 + S1 + S2 / 2 + S3 + S4 + S5 + S6)$	0.204

## (四十九) 其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		-65,650.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		16,412.50
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		-49,237.50
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	51,852,631.67	-18,390,634.37
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份 额产生的所得税影响	12,152,209.69	-2,159,563.18
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	39,700,421.98	-16,231,071.19
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	39,700,421.98	-16,280,308.69



## (五十) 现金流量表附注

## 1、 收到的其他与经营活动有关的现金:

项 目	本期金额
经营租赁收入	63,200.00
财务费用—利息收入	6,121,185.43
营业外收入	8,821,979.17
政府补助	22,016,810.17
企业间往来	269,350,453.61
收到客户的保证金净额	218,787,333.79
合 计	525,160,962.17

## 2、 支付的其他与经营活动有关的现金:

项 目	本期金额
经营租赁支出	527,140.00
费用支出	45,517,470.17
财务费用—其他	61,536.25
营业外支出	169,918.79
企业间往来	128,927,257.14
票据保证金	3,836,281.00
存入交易所的保证金净额	208,598,071.50
合 计	387,637,674.85

(五十一) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料:

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	163,720,576.15	184,354,740.14
加：资产减值准备	-4,157,762.98	-3,454,280.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,048,967.47	50,152,607.88
无形资产摊销	97,400.04	111,402.03
长期待摊费用摊销	15,947,403.71	8,163,896.55
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)	195,556.96	2,917,610.56
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)	27,617,582.78	57,110,959.81
投资损失(收益以“-”号填列)	-103,307,990.10	-95,777,326.93
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,236,981.25	-1,660,358.62
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-134,857.87
存货的减少(增加以“-”号填列)	-423,868,559.90	-231,638,439.80
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	41,928,842.90	-3,428,783.01
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	211,682,834.32	41,404,083.78
其 他 (注)	-3,836,281.00	
经营活动产生的现金流量净额	-23,694,448.40	8,121,254.48
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
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		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额		
减：现金的年初余额		
加：现金等价物的期末余额	1,752,227,877.51	621,253,189.45
减：现金等价物的年初余额	621,253,189.45	1,021,894,699.76
现金及现金等价物净增加额	1,130,974,688.06	-400,641,510.31

注：系支付的应付票据保证金。

## 2、 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息：

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	244,154,775.00	8,000,000.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	244,154,775.00	8,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	116,337.72	655,500.46
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	244,038,437.28	7,344,499.54
4、取得子公司的净资产	441,085,680.94	8,000,000.00
流动资产	966,406,048.61	28,336,870.77
非流动资产	29,677.02	146,531.82
流动负债	525,350,044.69	20,483,402.59
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格		
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4、处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

## 3、 现金和现金等价物的构成:

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	1,752,227,877.51	621,253,189.45
其中：库存现金	157,904.38	177,033.82
可随时用于支付的银行存款	1,668,053,718.71	558,970,445.12
可随时用于支付的其他货币资金	84,016,254.42	62,105,710.51
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	1,752,227,877.51	621,253,189.45

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

## 六、 关联方及关联交易

## (一) 本企业的主要股东情况：

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	组织机构代码
上海新闻投资有限公司	第一大股东	有限责任公司	浦东新区浦东大道720号22FA室	周立群	实业投资	50,000万元	13.48	13.48	70315230-X

## (二) 本企业的子公司情况:

详见附注四

## (三) 本企业的合营和联营企业情况:

详见附注五（十）

## (四) 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的关系	组织机构代码
中泰信托投资有限公司	联营企业	73746116-X

**(五) 关联方交易:**

- 1、 存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。
- 2、 本年无向关联方购买商品、接受劳务的交易。
- 3、 本年无向关联方销售商品、提供劳务的交易。
- 4、 本年无关联托管情况。
- 5、 本年无关联承包情况。
- 6、 本年无关联租赁情况。
- 7、 **关联担保情况:**

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海新黄浦置业股份有限公司(注1)	北京广安世纪贸易发展有限公司	270,000,000.00	2008年12月20日	2013年12月20日	否
上海新黄浦置业股份有限公司	上海欣南房地产开发有限公司	182,000,000.00	2009年8月28日	2014年7月30日	否
上海新黄浦置业股份有限公司(注2)	上海幸福湾投资管理有限公司	27,500,000.00	2008年9月28日	2011年9月27日	否
上海弘浦商业经营管理有限公司(注2)	上海幸福湾投资管理有限公司	50,000,000.00	2008年9月28日	2011年9月27日	否

注1: 北京广安世纪贸易发展有限公司的借款为担保及抵押, 详见附注八(一)6之(7)。

注2: 上海幸福湾投资管理有限公司向浙商银行贷款5,000万元, 三家公司对其承担连带责任保证: 上海新黄浦置业股份有限公司对主债权的55%承担保证责任, 上海弘基企业(集团)股份有限公司对主债权的45%承担保证责任, 上海弘浦商业经营管理有限公司对主债权的全额承担保证责任。

- 8、 本年无关联方资金拆借。
- 9、 本年无关联方资产转让、债务重组情况。
- 10、 **其他关联交易**

(1) 公司下属子公司华闻期货经纪有限公司向关联方中泰信托有限责任公司认购《经典黄浦1号·旧城改造股权投资集合资金信托计划》产品8,000.00万元, 于2009年10月28日签订了信托计划合同。信托期限: 24个月(信托计划自成立之日起存续满18个月, 受托人可提前结束); 信托预计年收益率: 年化收益率10%。

(2)公司下属子公司上海赛格电子市场经营管理有限公司向关联方中泰信托有限责任公司认购《经典黄浦 1 号·旧城改造股权投资集合资金信托计划》产品 2,000.00 万元,于 2009 年 10 月 29 日支付款项。信托期限:2 年,信托预计年收益率:年化收益率 10%。

11、 期末无关联方应收应付款项。

## 七、 或有事项

(一) 本年无未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

(二) 截止 2009 年 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

1、 本公司为关联方提供担保情况详见附注六(五)之 7。

2、 本公司本年无为其他单位提供债务担保情况。

(三) 其他或有负债

本公司无需要披露的其他或有事项。

## 八、 承诺事项

(一) 重大承诺事项

1、 本年无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

2、 本年无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

3、 本年无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

4、 本年无已签订的正在或准备履行的并购协议。

5、 本年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:

抵押资产情况:

(1) 公司向中国农业银行借款余额人民币 39,336 万元,以北京东路 666 号、668 号科技

京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 59,592.91 平方米，抵押物账面价值为 55,502.33 万元。

(2) 公司向宁波银行上海分行借款余额人民币 6,000 万元，以北京东路 666 号东座 H 区 9-11 层科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 5,043.89 平方米，抵押物账面价值为 4,697.67 万元。

(3) 公司向民生银行静安支行借款余额人民币 15,000 万元，以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 14,881.85 平方米，抵押物账面价值为 13,339.26 万元。

(4) 公司向华夏银行外滩支行借款余额人民币 11,325 万元，以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 12,890.38 平方米，抵押物账面价值为 12,005.56 万元。

(5) 公司向农村商业银行长宁支行借款余额人民币 1,000 万元，以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 6,904.66 平方米，抵押物账面价值为 6,172.19 万元。

(6) 公司向上海银行横浜桥支行借款余额人民币 4,000 万元，以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 12,453.43 平方米，抵押物账面价值为 11,473.88 万元。

(7) 子公司北京广安世纪贸易发展有限公司向厦门国际银行上海分行借款余额人民币 14,000 万元，以位于北京崇文区珠市口东大街的南一楼和南八楼作为抵押物以及上海新黄浦置业股份有限公司的担保为条件，抵押物总面积为 32,762.60 平方米，抵押物账面价值为 30,224.54 万元。

(8) 子公司上海怡隆置业有限公司向上海民生银行股份有限公司上海分行借款余额人民币 15,300 万元，以位于普陀区桃浦镇连亮路 111 弄怡佳公寓作为抵押物，抵押物总面积为 84,912 平方米，抵押物账面价值为 38,550.44 万元。

## (二) 前期承诺履行情况

本年度公司实施股权分置改革的情况和进展情况说明：

公司股权分置改革于 2006 年 4 月 24 日经股东大会通过，以 2006 年 5 月 9 日作为股权登记日实施。股东上海新华闻投资有限公司和黄浦区国资委分别作出如下承诺：上海新华闻投资有限公司持有的非流通股股份将在获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让；黄浦区国资委持有的非流通股股份将在获得上市流通权之日起，在二十四个月内不上市交易或转让。另外，在上述承诺期满后，通过上海证券交易所挂牌交易出售的原非流通股股份，出售数量占新黄浦股份总数的比例在十二个月内不超过百分之十。2009 年 5 月 11 日，黄浦区国资委持有的新黄浦股份中 14,806,177 股上市流通，占新黄浦股份总数的 2.64%；上海新华闻投资有限公司持有的公司新黄浦股份中 75,653,409 股上市流通，占新黄浦股份总数的 13.48%。至此，

公司完成股权分置改革，所有非流通股均已上市流通。

本公司无需要披露的其他承诺事项。

## 九、 资产负债表日后事项

### (一) 重要的资产负债表日后事项说明：

#### 资产负债表日后发生的重大资产出售：

2010 年 1 月 30 日公司与北京世纪天乐国际服装市场有限公司（以下简称世纪天乐）签订股权转让框架协议，公司拟将持有的北京广安世纪贸易发展有限公司 100% 股权转让给世纪天乐，转让价以公司持有的南八楼房产作价不低于人民币 27,500 万元为基础，根据其他留存的资产和债务调整后确定。公司已于 2010 年 2 月 10 日收到世纪天乐支付的定金人民币 3,000 万元。

### (二) 资产负债表日后利润分配情况说明：

根据公司 2010 年 3 月 25 日第六届十三次董事会决议，2009 年度利润不分配不转增。

## 十、 其他重要事项说明

(一) 2009 年 1 月 21 日，本公司接到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司《股权司法冻结及司法划转》（2009 司冻 024 号）及上海市第一中级人民法院《协助执行通知书》，获悉上海市黄浦区国有资产监督管理委员会诉中国华闻投资控股有限公司财产保全一案，上海市第一中级人民法院将中国华闻投资控股有限公司控股的上海新华闻投资有限公司持有的本公司股份 75,653,400 继续被司法冻结，冻结期限为 2009 年 1 月 20 日至 2010 年 1 月 19 日。

2009 年 9 月 2 日，本公司接到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司《股权司法冻结及司法划转》（2009 司冻 200 号）及上海市第一中级人民法院《协助执行通知书》，解冻上海新华闻投资有限公司持有的本公司股数 12,994,044 股，继续冻结股数为 36,173,327 股。冻结期限为 2009 年 9 月 2 日至 2010 年 9 月 1 日。

截止 2009 年 12 月 31 日，上海新华闻投资有限公司持有的本公司股份 36,173,327 股继续被司法冻结，冻结期限为 2009 年 9 月 2 日至 2010 年 9 月 1 日。

(二) 2008 年 12 月 4 日经公司第六届三次董事会通过了发行债券方案的议案，公司拟向不特定对象发行票面总额不超过 10 亿元的公司债券，该事项经 2008 年 12 月 22 日第三次临时股东大会决议通过。2009 年 9 月 21 日中国证券监督管理委员会“证监许可[2009]970 号”文件批复，核准本公司向社会公开发行面值不超过 100,000 万元的公司债券。



截至 2009 年 12 月 22 日止，本公司已实际发行公司债券 100,000 万元，均按面值发行。最终确定的债券票面利率为 5.90%。募集资金总额为人民币 100,000 万元，扣除发行承销费用及其他费用人民币 1,135 万元，实际募集资金净额为人民币 98,865 万元。

中国华闻投资控股有限公司（以下简称华闻控股）为本期公司债券的到期兑付提供了全额、不可撤销的连带责任保证担保。

(三) 有关公司及下属房地产开发企业土地增值税清算对本公司的影响情况：

根据国税函[2002]615 号国家税务总局关于认真做好土地增值税征收管理工作的通知，沪税沪地[2002]83 号文以及国税发（2006）187 号国家税务总局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，纳税人应进行土地增值税的清算，公司对符合土地增值税清算条件的项目，根据销售收入的 1% 预交土地增值税。

本公司自 2004 年度起，对已竣工并完成销售的项目（新黄浦金融大厦和科技京城大厦）按实现收入的 1% 预缴土地增值税。截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司就上述 2 个开发项目已累计预交土地增值税 26,640,854.05 元，累计计入损益的土地增值税 18,140,892.00 元，其中：2009 年度计入当期损益的土地增值税 8,763,916.49 元。

由于本公司已销售完毕和项目已竣工正在销售或出租的房产项目中，存在增值额未超过扣除项目金额之和、已按预征率预征完毕未清算等情况。因此本公司对符合土地增值税清算条件的开发项目，将在土地增值税清算时，确认对本公司业绩的影响，同时进行相应的账务处理。

(四) 公司在原下属子公司股东账户名下参加认购法人股共计 111.04 万股。2009 年 3 月 23 日将该部分法人股全部出售，出售总价为 13,289,815.28 元。公司于 2009 年 3 月 30 日收到原下属子公司汇入 13,289,815.28 元。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、 应收账款：

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	433,249.00	26.72	216,624.50	50.00	433,249.00	1.41	86,859.80	20.05
其他不重大应收账款	1,188,272.26	73.28	59,413.61	5.00	30,373,790.50	98.59	1,518,689.53	5.00
合计	1,621,521.26	100.00	276,038.11		30,807,039.50	100.00	1,605,549.33	

#### 2、 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款。

#### 3、 期末单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
3 至 4 年								
4 至 5 年					432,549.00	99.84	86,509.80	20.00
5 年以上	433,249.00	100.00	216,624.50	50.00	700.00	0.16	350.00	50.00
合计	433,249.00	100.00	216,624.50		433,249.00	100.00	86,859.80	

#### 4、 其他不重大的应收账款：

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内	1,188,272.26	100.00	59,413.61	5.00	30,373,790.50	100.00	1,518,689.53	5.00

#### 5、 本报告期无实际核销的应收账款。

#### 6、 本报告期末应收账款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

#### 7、 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
东沪房产公司	租赁客户	432,549.00	5 年以上	26.68
科技京城客户	租赁客户	420,621.00	1 年	25.94
印志顺	租赁客户	400,000.00	1 年	24.67
张立群	租赁客户	303,410.76	1 年	18.71
东方卓德物业管理有限公司	租赁客户	64,240.50	1 年	3.96

8、 无应收关联方账款情况。

9、 无不符合终止确认条件的应收账款的转移。

10、 无以应收账款为标的资产进行资产证券化。

## (二) 其他应收款

### 1、 其他应收款：

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)
单项金额重大的其他应收款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	4,400,000.00	0.40	1,780,000.00	40.45	4,404,203.09	0.61	1,782,101.55	40.46
其他不重大其他应收款	1,094,719,151.78	99.60	5,240.00	0.00	712,326,137.18	99.39	424,891.25	0.06
合计	1,099,119,151.78	100.00	1,785,240.00		716,730,340.27	100.00	2,206,992.80	

2、 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款。

3、 期末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
3 至 4 年					1,400,000.00	31.79	280,000.00	20.00
4 至 5 年	1,400,000.00	31.82	280,000.00	20.00				
5 年以上	3,000,000.00	68.18	1,500,000.00	50.00	3,004,203.09	68.21	1,502,101.55	50.00
合计	4,400,000.00	100.00	1,780,000.00		4,404,203.09	100.00	1,782,101.55	

4、 其他不重大的其他应收款：

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内	929,142,223.78	84.88		5.00	237,977,880.18	33.41	424,731.25	5.00
1 至 2 年	121,186,828.00	11.07	5,000.00	10.00	416,768,257.00	58.51	160.00	10.00
2 至 3 年	44,390,100.00	4.05	240.00	15.00	57,580,000.00	8.08		15.00
合计	1,094,719,151.78	100.00	5,240.00		712,326,137.18	100.00	424,891.25	

5、 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

6、 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

**7、其他应收款金额前五名单位情况:**

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
欣南房地产开发公司	子公司	往来款	304,033,570.40	1年以内	27.66
上海鸿泰房地产有限公司	子公司	往来款	229,138,000.00	1年以内	20.85
上海怡隆置业有限公司	子公司	往来款	178,413,928.38	1年以内	16.23
恒立房地产有限公司	子公司	往来款	108,688,873.44	1-2年	9.89
上海欣沁置业有限公司	子公司	往来款	94,399,000.00	1年以内	8.59

**8、其他应收关联方款项:**

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
科技京城管理有限公司	子公司	21,040,339.56	1.91
上海鸿泰房地产有限公司	子公司	229,138,000.00	20.85
恒立房地产有限公司	子公司	108,688,873.44	9.89
北京广安世纪贸易发展有限公司	子公司	60,880,000.00	5.54
欣南房地产开发公司	子公司	304,033,570.40	27.66
上海弘浦商业经营管理有限公司	子公司	75,317,800.00	6.85
上海赛格电子市场有限公司	子公司	160,500.00	0.01
上海怡隆置业有限公司	子公司	178,413,928.38	16.23
上海嘉兴科技京城有限公司	子公司	22,595,540.00	2.06
上海欣沁置业有限公司	子公司	94,399,000.00	8.59

9、本年无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

10、本年无以其他应收款为标的资产进行资产证券化。

## (三) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海微电子设计有限公司	权益法	2,000,000.00	7,913,246.64	1,232,297.25	9,145,543.89	28.57	28.57				
中泰信托投资有限责任公司	权益法	211,938,297.00	351,381,624.37	105,786,547.82	457,168,172.19	29.97	29.97				
江西瑞奇期货经纪有限公司	权益法	32,340,000.00	34,086,576.57	697,105.95	34,783,682.52	43.75	43.75				1,802,092.10
上海上体产业发展有限公司	权益法	20,000,000.00		19,955,952.35	19,955,952.35	25.00	25.00				
权益法小计		266,278,297.00	393,381,447.58	127,671,903.37	521,053,350.95						1,802,092.10
北京广安世纪贸易发展有限公司	成本法	100,439,492.18	181,536,000.00	-81,096,507.82	100,439,492.18	96.00	96.00				
上海欣龙企业发展有限公司	成本法	187,235,946.76	187,235,946.76		187,235,946.76	91.84	91.84		7,235,946.76		
上海恒立房地产开发有限公司	成本法	128,568,781.44	128,568,781.44		128,568,781.44	95.00	95.00				
上海科技京城管理发展有限公司	成本法	13,500,000.00	13,500,000.00		13,500,000.00	90.00	90.00				
上海赛格电子市场有限公司	成本法	3,011,508.05	3,011,508.05		3,011,508.05	55.00	55.00				3,302,103.22
上海欣南房地产开发有限公司	成本法	9,500,000.00	9,500,000.00		9,500,000.00	95.00	95.00				
上海新黄浦医疗器械有限公司	成本法	17,100,000.00	17,100,000.00		17,100,000.00	71.25	71.25				
华闻期货经纪有限公司	成本法	132,996,692.18	132,996,692.18		132,996,692.18	100.00	100.00				

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
	法										
上海弘浦置业有限公司	成本法	11,000,000.00	11,000,000.00		11,000,000.00	55.00	55.00				
上海怡隆置业有限公司	成本法	18,333,300.00	18,333,300.00		18,333,300.00	55.00	55.00				
北京世纪昌运商贸有限公司	成本法	81,096,507.82		81,096,507.82	81,096,507.82	96.00	96.00				
上海欣沁置业有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	100.00				
上海鸿泰房地产有限公司	成本法	244,154,775.00		244,154,775.00	244,154,775.00	55.00	55.00				
上海国际信托投资公司	成本法	16,668,300.00	16,668,300.00		16,668,300.00	0.067	0.067				1,000,098.00
上海永华房地产有限公司	成本法	4,422,436.00	4,422,436.00		4,422,436.00	5.00	5.00				2,116,311.50
上海金信房地产开发有限公司	成本法	4,115,717.74	4,115,717.74		4,115,717.74	10.00	10.00		4,115,717.74		
上海外滩源发展有限公司	成本法	2,500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00	5.00	5.00				
上海美华建筑装饰有限公司	成本法	1,693,743.48	1,693,743.48		1,693,743.48	30.00	30.00				
国嘉实业	成本法	152,551.00	152,551.00		152,551.00				152,551.00		
爱建证券有限责任公司	成本法	130,000,000.00	130,000,000.00		130,000,000.00	5.91	5.91				
安润国际保	成	2,900,000.00		2,900,000.00	2,900,000.00	12.13	12.13				

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
险经纪(北京)有限公司	本法										
成本法小计		1,119,389,751.65	862,334,976.65	257,054,775.00	1,119,389,751.65				11,504,215.50		6,418,512.72
合计		1,385,668,048.65	1,255,716,424.23	384,726,678.37	1,640,443,102.60				11,504,215.50		8,220,604.82

#### (四) 营业收入及营业成本

##### 1、 营业收入:

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	259,887,300.14	260,350,766.77
其他业务收入	5,100.04	415,905.00
主营业务成本	118,067,741.80	150,606,172.54
其他业务成本	283.05	19,974.73

##### 2、 主营业务(分行业):

项 目	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) 工 业				
(2) 商 业				
(3) 房地产业	259,887,300.14	118,067,741.80	260,350,766.77	150,606,172.54
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	259,887,300.14	118,067,741.80	260,350,766.77	150,606,172.54



## 3、主营业务（分产品）：

项 目	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) 房产销售	187,312,812.65	80,583,245.42	169,185,914.35	107,866,057.88
(2) 土地转让				
(3) 房地产租赁	72,574,487.49	37,484,496.38	91,164,852.42	42,740,114.66
(4) 其他				
合 计	259,887,300.14	118,067,741.80	260,350,766.77	150,606,172.54

## 4、 主营业务（分地区）：

地 区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	259,887,300.14	118,067,741.80	260,350,766.77	150,606,172.54

## 5、 公司前五名客户的营业收入情况：

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
张汉铭 谢国娟 张丰楠	61,255,040.00	23.57
上海丽通投资有限公司	57,845,200.00	22.26
张立群	18,934,880.65	7.29
戴呈友 王秀勤	9,682,568.00	3.73
张君秋 朱子芳 葛蕾	4,254,600.00	1.64

## (五) 投资收益

## 1、 投资收益明细：

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	6,418,512.72	5,342,657.00
权益法核算的长期股权投资收益	69,623,610.41	68,355,345.84
处置长期股权投资产生的投资收益		281,638.76
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		

持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	812,137.45	
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	13,289,815.28	1,158,101.11
其他		
合 计	90,144,075.86	75,137,742.71

## 2、按成本法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海永华房地产有限公司	2,116,311.50	
上海国际信托投资公司	1,000,098.00	3,000,294.00
上海赛格电子市场有限公司	3,302,103.22	2,342,363.00

## 3、按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海微电子设计有限公司	1,082,334.17	1,542,515.65
中泰信托投资有限责任公司	66,086,125.84	65,066,253.62
江西瑞奇期货经纪有限公司	2,499,198.05	1,746,576.57
上海上体产业发展有限公司	-44,047.65	

## (六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	148,862,284.80	100,416,815.21
加：资产减值准备	-1,747,060.93	1,512,330.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,140,624.76	30,486,224.05
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)		2,885,122.81
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)	15,998,272.49	52,638,983.28
投资损失(收益以“-”号填列)	-90,144,075.86	-75,137,742.71
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	472,334.50	-2,406,807.85
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-134,857.87
存货的减少(增加以“-”号填列)	70,022,228.64	103,276,146.38
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-352,099,446.36	-220,615,064.71
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	431,956,681.20	95,046,519.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	252,461,843.24	87,967,668.11
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
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		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,424,742,708.62	163,061,995.49
减：现金的年初余额	163,061,995.49	326,223,862.03
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,261,680,713.13	-163,161,866.54

## 十二、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表：

项目	金额
非流动资产处置损益	10,962,040.27
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
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)	22,363,851.17
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	

委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
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	19,410,372.96
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,305,019.38
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-14,662,947.43
少数股东权益影响额（税后）	-1,406,021.50
合 计	44,972,314.85

## (二) 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（元）	
		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	6.16	0.285	0.285
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.43	0.204	0.204

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明:

## 金额异常或比较期间变动异常的报表项目:

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	1,756,064,158.51	621,253,189.45	182.66	注 1
存货	1,861,549,987.01	518,338,728.02	259.14	注 2
其他应付款	556,135,741.79	193,838,168.21	186.91	注 3
长期借款	1,033,355,000.00	513,360,000.00	101.29	注 4
营业税金及附加	47,838,916.80	24,352,780.12	96.44	注 5
财务费用	21,557,933.60	48,672,325.80	-55.71	注 6
营业外收入	30,839,129.30	104,465,132.69	-70.48	注 7

注 1: 公司本期末收到发行债券实际募集资金净额 988,649,970.00 元。

注 2: 公司本年因收购上海鸿泰房地产有限公司而增加浦江国际金融广场项目成本 856,122,230.69 元; 青浦区华新镇经济适用房项目成本 102,333,533.10 元; 南汇区保障型经济适用房项目成本 205,602,550.34 元和普陀区金光住宅小区商品房成本 190,604,643.81 元。

注 3: 公司本年收购上海鸿泰房地产有限公司增加长江联合置地有限公司和上海临江控股(集团)有限公司项目投入款 158,884,124.22 元, 上海市静安区土地管理中心保证金 250,000,000.00 元。

注 4: 公司因房产项目发展需要本年新增长期借款 551,250,000.00 元。

注 5: 公司本年销售外购房支付土地增值税 18,787,276.04 元。

注 6: 公司本年银行借款利息资本化 35,463,589.60 元。

注 7: 公司本年营业外收入大幅下降, 系公司政府补助项目同比减少。

## 十三)、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2010 年 3 月 25 日批准报出。

## 十二、备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有立信会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内公司在中国证监会指定报纸《上海证券报》、《证券时报》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：王伟旭  
上海新黄浦置业股份有限公司  
2010年3月27日

# 上海新黄浦置业股份有限公司

## 独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56号）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120号）文件和《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的有关规定，我们作为公司的独立董事，在对公司2009年度对外担保事项进行了认真核查，公司除为控股子公司提供担保外，没有发生其他对外担保事项。特发表独立意见如下：

公司独立董事认为：公司严格按照《公司章程》等规定，规范对外担保行为，控制对外风险。报告期内，公司对控股子公司的担保属于正常生产经营的合理需要，决策程序合法、合理，没有损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。

专此说明！

独立董事： 柴 强  
邢天荣  
于小镭

二〇一〇年三月二十五日