

**上海海鸟企业发展股份有限公司**

**600634**

**2010 年半年度报告**

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	4
五、董事会报告.....	5
六、重要事项.....	5
七、财务会计报告（未经审计）.....	8
八、备查文件目录.....	52

**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) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	鲍崇宪
主管会计工作负责人姓名	沈洪秀
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	吴嘉

公司负责人鲍崇宪、主管会计工作负责人沈洪秀及会计机构负责人（会计主管人员）吴嘉声明：保证半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	上海海鸟企业发展股份有限公司
公司的法定英文名称	SHANGHAI HAINIAO ENTERPRISE DEVELOPMENT CO., LTD
公司法定代表人	鲍崇宪

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴裕芹	刘晓光
联系地址	上海市虹桥路 2451 号 2 楼	上海市虹桥路 2451 号 2 楼
电话	021-62696296	021-62696296
传真	021-62699399	021-62699399
电子信箱	shhnfz@yahoo.com.cn	shhnfz@yahoo.com.cn

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市余姚路 317 号
注册地址的邮政编码	200042
办公地址	上海市虹桥路 2451 号 2 楼
办公地址的邮政编码	200335
公司国际互联网网址	www.600634.com
电子信箱	shhnfz@yahoo.com.cn

(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、中国证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司本部

## (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	*st 海鸟	600634	海鸟发展

## (六) 主要财务数据和指标

## 1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	210,083,725.71	210,989,539.43	-0.43
所有者权益(或股东权益)	136,842,397.95	137,862,143.09	-0.74
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	1.57	1.58	-0.63
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	233,981.12	-3,124,689.45	不适用
利润总额	230,981.12	-3,142,919.91	不适用
归属于上市公司股东的净 利润	-1,019,745.14	-3,293,202.23	不适用
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	-1,016,745.14	-3,276,794.82	不适用
基本每股收益(元)	-0.01	-0.04	不适用
扣除非经常性损益后的基 本每股收益(元)	-0.01	-0.04	不适用
稀释每股收益(元)	-0.01	-0.04	不适用
加权平均净资产收益率 (%)	-0.74	-1.66	不适用
经营活动产生的现金流量 净额	2,309,753.91	-2,413,192.53	不适用
每股经营活动产生的现金 流量净额(元)	0.03	-0.03	不适用

## 2、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
其他营业外收入和支出	-3,000	罚款
合计	-3,000	

## 三、股本变动及股东情况

## (一) 股份变动情况表

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

## (二) 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				12,008 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
上海东宏实业投资有限公司	境内非国有法人	21.63	18,865,170		0	冻结 18,865,170
上海华成激光磁盘有限公司	未知	3.91	3,410,256		0	未知
新科创力有限公司	境外法人	2.88	2,511,554		0	未知
刘江	未知	1.91	1,669,500		0	未知
王正发	未知	1.38	1,201,900		0	未知
周德成	未知	1.27	1,106,275		0	未知
郭建宏	未知	1.24	1,081,100		0	未知
上海融桥投资管理有限公司	未知	1.02	892,989		0	未知
王骁	未知	0.99	870,000		0	未知
美泰国际有限公司	境外法人	0.96	840,000		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			
上海东宏实业投资有限公司	18,865,170		人民币普通股		18,865,170	
上海华成激光磁盘有限公司	3,410,256		人民币普通股		3,410,256	
新科创力有限公司	2,511,554		人民币普通股		2,511,554	
刘江	1,669,500		人民币普通股		1,669,500	
王正发	1,201,900		人民币普通股		1,201,900	
周德成	1,106,275		人民币普通股		1,106,275	
郭建宏	1,081,100		人民币普通股		1,081,100	
上海融桥投资管理有限公司	892,989		人民币普通股		892,989	
王骁	870,000		人民币普通股		870,000	
美泰国际有限公司	840,000		人民币普通股		840,000	

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

新实际控制人名称	鲍崇宪
新实际控制人变更日期	2010年5月27日
新实际控制人变更情况刊登日期	2010年5月29日
新实际控制人变更情况刊登报刊	中国证券报、上海证券报

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

## (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，公司董事会努力维持公司现有经营秩序，保证了公司的正常运作。本报告期经营业绩主要来自于车位销售与租赁。公司今年 1-6 月份实现收入 6723380.00 元，比去年同期上涨 368.59%，实现主营业务利润 3988548.93 元，由于本期管理、财务等固定费用存在，公司报告期仍然亏损 1019745.14 元。目前，公司经营开发的项目仅有杨浦区西方子桥项目，该项目动迁工作自 2002 年底启动，公司累计预付动迁款达 20,000 万元，占公司总资产比重的 95.2%，目前，由于种种原因，该项目一直处于停滞状态，近几年及今年上半年，公司一直围绕该项目开展沟通、协调工作，截至目前为止仍无任何实质性进展。现阶段，由于国家对房地产市场的政策趋紧以及该项目停滞多年后造成的影响等条件限制，能否开发该项目仍存在不确定性，但公司仍将积极与杨浦区相关部门沟通，争取能够推进该项目进展。目前，公司实际控制人已于 2010 年 5 月 27 日更换为鲍崇宪先生，为解决所面临的经营困境，改善公司经营环境，鲍崇宪先生在其披露的详式权益变动报告书中表示：在条件允许的情况下，对\*ST 海鸟有进行重大资产重组的计划。公司下半年将继续加强公司专项治理，进一步完善公司内控制度，强化管理费用预算管理、盘活资产，并努力做好资产重组工作，最大程度的保护广大投资者的切身利益。

### (二) 公司主营业务及其经营状况

#### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产	6,723,380.00	2,379,790.67	3.48	368.59	273.21	

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 0 万元。公司收入较上期增长 368.59%，营业成本较上期增长 273.21%，主要是本报告期内公司销售收入增加所致。

### (三) 公司投资情况

#### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

### (四) 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

1、公司已经与债权人银行进行沟通协调，并积极盘活存量资产，并以上海市政府为加快推进旧区改造，加快保障性住房体系建设为契机，以杨浦等区旧改试点为基础，加快推动杨浦项目的盘活，确保公司的可持续性发展，尽快归还该项债务。 2、公司实际控制人已经在 2010 年 5 月 27 日变更并公告，公司实际控制人于 2010 年 7 月 5 日披露详式权益变动报告书称：未来 12 个月内，在条件允许的情况下，将对\*ST 海鸟有进行重大资产重组的计划，全力解决公司的可持续发展问题。 3、公司将进一步加强内控、完善公司的法人治理结构，全力推动内控制度的制订、完善和落实。进一步健全投资者关系管理，加强公司的信息披露管理工作，优化投资结构，努力构建促进公司持续健康发展、有效防范化解风险的长效机制。

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，修改了公司章程。公司法人治理结构的实际情况符合《上市公司治理准则》的要求，内容如下： 1、关于股东与股东大会 报告期内，公司共召开了一次年度股东大会，一次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及公司《股东大会议事规则》的相关规定，确保了所有股东尤其是中小股东的合法权益。 2、关于董事与董事会 报告期内，公司以现场会议形式及通讯表决方式共召开

了 5 次董事会。公司董事均能认真、诚信、勤勉地履行职责，并积极主动地及时掌握公司的经营情况；公司独立董事也能针对公司重大事项提出专业建议，为科学决策提供坚实基础。 3、关于监事与监事会 报告期内，公司以现场会议形式及通讯表决方式共召开了 3 次监事会。公司监事能够认真履行职责，能够本着为股东负责的态度，对公司财务和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。 4、关于信息披露与透明度 公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、公司《信息披露事务管理制度》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，使投资者更好地实时了解公司经营情况。公司董事会秘书办公室通过接待股东来访、回答咨询、开通咨询电话热线等其他方式来增强信息披露的透明度。公司指定《中国证券报》、《上海证券报》、为公司信息披露的报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。 5、公司严格明确与控股股东及实际控制人关系，控制关系清晰，股权结构明确，在人员分工安置、资产明确、生产经营、财务管理等方面均做到独立进行。公司治理的完善是一项长期的系统工程。公司将根据有关规定不断完善公司内部控制制度，及时发现问题和解决问题，夯实管理基础，不断提高公司规范运作意识和治理水平，以促进公司的规范、持续和健康发展。

(二) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(三) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(四) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(五) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(六) 重大关联交易

本报告期公司无重大关联交易事项。

(七) 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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

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	31,100,000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	31,100,000
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)	31,100,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	22.73
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0

直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	31,100,000
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	31,100,000

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(八) 承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

(十) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、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。

(十一) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
董事会六届二十一次会议暨召开股东大会公告	上海证券报、中国证券报	2010 年 1 月 13 日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
业绩预亏公告	上海证券报、中国证券报	2010 年 1 月 13 日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报、中国证券报	2010 年 1 月 29 日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股东减持股份公告	上海证券报、中国证券报	2010 年 3 月 17 日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股东减持股份公告	上海证券报、中国证券报	2010 年 4 月 1 日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股东减持股份公告	上海证券报、中国证券报	2010 年 4 月 2 日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股东减持股份公告	上海证券报、中国证券报	2010 年 4 月 10 日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股东减持股份公告	上海证券报、中国证券报	2010 年 4 月 14 日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股东减持股份公告	上海证券报、中国证券报	2010 年 4 月 15 日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
风险提示公告	上海证券报、中国证券报	2010 年 4 月 26 日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股票实行退市风险	上海证券报、中国证券报	2010 年 4 月 29 日	上海证券交易所

警示的公告	报	日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司重大会计差错更正追溯调整事项的公告	上海证券报、中国证券报	2010年4月29日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第二十二次会议决议公告	上海证券报、中国证券报	2010年4月29日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届监事会第十四次会议决议公告	上海证券报、中国证券报	2010年4月29日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第二十四次会议决议公告	上海证券报、中国证券报	2010年5月15日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司股票交易异常波动公告	上海证券报、中国证券报	2010年5月20日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
重大事项暨停牌公告	上海证券报、中国证券报	2010年5月28日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司实际控制人变更的提示性公告	上海证券报、中国证券报	2010年5月29日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
因重大事项继续停牌公告	上海证券报、中国证券报	2010年6月4日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第二十五次	上海证券报、中国证券报	2010年6月9日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股票交易异常波动公告	上海证券报、中国证券报	2010年6月9日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海海鸟企业发展股份有限公司公告	上海证券报、中国证券报	2010年6月9日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2009年年度股东大会决议公告	上海证券报、中国证券报	2010年6月30日	上海证券交易所 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 七、财务会计报告（未经审计）

### （一）财务报表

## 合并资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位:上海海鸟企业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		4,771,268.77	3,391,184.76
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			50,415.75
预付款项		57,300.30	41,633.86
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		102,970.41	564,833.10
买入返售金融资产			
存货		100,000.00	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,031,539.48	4,048,067.47
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		200,000,000.00	200,000,000.00
长期股权投资			
投资性房地产		4,466,272.62	6,355,476.70
固定资产		585,913.61	585,995.26
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			

其他非流动资产			
非流动资产合计		205,052,186.23	206,941,471.96
资产总计		210,083,725.71	210,989,539.43
<b>流动负债：</b>			
短期借款		31,100,000.00	32,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		69,302.00	69,302.00
预收款项			235,000.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		10,694.20	8,842.00
应交税费		18,211,469.25	18,578,521.86
应付利息		7,286,716.63	5,346,543.28
应付股利			
其他应付款		4,897,520.42	5,505,106.62
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		61,575,702.50	61,743,315.76
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		61,575,702.50	61,743,315.76
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		87,207,283.00	87,207,283.00
资本公积		28,476,853.88	28,476,853.88
减：库存股			

专项储备			
盈余公积		24,922,470.58	24,922,470.58
一般风险准备			
未分配利润		-3,764,209.51	-2,744,464.37
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		136,842,397.95	137,862,143.09
少数股东权益		11,665,625.26	11,384,080.58
所有者权益合计		148,508,023.21	149,246,223.67
负债和所有者权益 总计		210,083,725.71	210,989,539.43

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

## 母公司资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位:上海海鸟企业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		214,766.77	363,144.56
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		36,364.68	36,408.06
应收利息			
应收股利			
其他应收款		68,544,426.14	68,544,376.14
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		68,795,557.59	68,943,928.76
<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		83,293,045.48	83,293,045.48
投资性房地产			
固定资产		357,201.03	355,400.78
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		83,650,246.51	83,648,446.26
资产总计		152,445,804.10	152,592,375.02
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		9,254.30	7,402.10
应交税费		1,864.29	1,987.69
应付利息			
应付股利			
其他应付款		52,958,153.17	51,691,314.77
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		52,969,271.76	51,700,704.56
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		52,969,271.76	51,700,704.56
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		87,207,283.00	87,207,283.00
资本公积		43,609,889.75	43,609,889.75
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		24,922,470.58	24,922,470.58
一般风险准备			
未分配利润		-56,263,110.99	-54,847,972.87
所有者权益（或股东权益） 合计		99,476,532.34	100,891,670.46
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		152,445,804.10	152,592,375.02

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

**合并利润表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		6,723,380.00	1,434,800.00
其中:营业收入		6,723,380.00	1,434,800.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,489,398.88	4,559,489.45
其中:营业成本		2,379,790.67	637,658.28
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		355,040.40	77,810.40
销售费用		3,168.00	677.00
管理费用		1,784,092.88	1,942,563.47
财务费用		1,967,816.18	1,923,306.30
资产减值损失		-509.25	-22,526.00
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)			
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)		233,981.12	-3,124,689.45
加:营业外收入			
减:营业外支出		3,000.00	18,230.46
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		230,981.12	-3,142,919.91
减:所得税费用		969,181.58	133,402.83
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		-738,200.46	-3,276,322.74
归属于母公司所有者的净利润		-1,019,745.14	-3,293,202.23
少数股东损益		281,544.68	16,879.49
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		-0.01	-0.04

(二) 稀释每股收益		-0.01	-0.04
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-738,200.46	-3,276,322.74
归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,019,745.14	-3,293,202.23
归属于少数股东的综合收益总额		281,544.68	16,879.49

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

**母公司利润表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,408,913.12	1,391,200.17
财务费用		3,225.00	2,345.69
资产减值损失			
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)			
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)		-1,412,138.12	-1,393,545.86
加: 营业外收入			
减: 营业外支出		3,000.00	
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-1,415,138.12	-1,393,545.86
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-1,415,138.12	-1,393,545.86
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-1,415,138.12	-1,393,545.86

法定代表人: 鲍崇宪 主管会计工作负责人: 沈洪秀 会计机构负责人: 吴嘉

**合并现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,523,901.10	3,662,800.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,887.26	1,006,710.55
经营活动现金流入小计		6,533,788.36	4,669,510.55
购买商品、接受劳务支付的现金			438,000.00
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		782,388.12	835,257.98
支付的各项税费		1,696,685.85	3,455,524.08
支付其他与经营活动有关的现金		1,744,960.48	2,353,921.02
经营活动现金流出小计		4,224,034.45	7,082,703.08
经营活动产生的现金流量净额		2,309,753.91	-2,413,192.53
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,650.00	18,530.00
投资支付的现金			
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,650.00	18,530.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,650.00	-18,530.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		900,000.00	300,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,019.90	848,916.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		927,019.90	1,148,916.95
筹资活动产生的现金流量净额		-927,019.90	-1,148,916.95
<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>		1,380,084.01	-3,580,639.48
加：期初现金及现金等价物余额		3,391,184.76	5,427,746.74
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,771,268.77	1,847,107.26

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

**母公司现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		900,370.80	1,583,292.55
经营活动现金流入小计		900,370.80	1,583,292.55
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		648,693.89	636,768.62
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		397,404.70	1,138,679.98
经营活动现金流出小计		1,046,098.59	1,775,448.60
经营活动产生的现金流量净额		-145,727.79	-192,156.05
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,650.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,650.00	
投资活动产生的现金流量净额		-2,650.00	
<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			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
<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>		-148,377.79	-192,156.05
加：期初现金及现金等价物余额		363,144.56	492,923.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		214,766.77	300,766.98

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

### 合并所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							其他		
	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	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		-2,744,464.37		11,384,080.58	149,246,223.67
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		-2,744,464.37		11,384,080.58	149,246,223.67
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-1,019,745.14		281,544.68	-738,200.46
(一)净利润							-1,019,745.14		281,544.68	-738,200.46
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-1,019,745.14		281,544.68	-738,200.46
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
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	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		-3,764,209.51		11,665,625.26	148,508,023.21

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	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	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		61,467,058.67		11,569,377.94	213,643,044.07
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		61,467,058.67		11,569,377.94	213,643,044.07
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-3,293,202.23		16,879.49	-3,276,322.74
(一)净利润							-3,293,202.23		16,879.49	-3,276,322.74
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-3,293,202.23		16,879.49	-3,276,322.74
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
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、本期末余额	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		58,173,856.44		11,586,257.43	210,366,721.33

法定代表人: 鲍崇宪 主管会计工作负责人: 沈洪秀 会计机构负责人: 吴嘉

**母公司所有者权益变动表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

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	87,207,283.00	43,609,889.75			24,922,470.58		-54,847,972.87	100,891,670.46
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	87,207,283.00	43,609,889.75			24,922,470.58		-54,847,972.87	100,891,670.46
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-1,415,138.12	-1,415,138.12
(一)净利润							-1,415,138.12	-1,415,138.12
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-1,415,138.12	-1,415,138.12
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
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	87,207,283.00	43,609,889.75			24,922,470.58		-56,263,110.99	99,476,532.34

单位:元 币种:人民币

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	87,207,283.00	43,609,889.75			24,922,470.58		-23,973,397.89	131,766,245.44
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	87,207,283.00	43,609,889.75			24,922,470.58		-23,973,397.89	131,766,245.44
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-1,393,545.86	-1,393,545.86
(一)净利润							-1,393,545.86	-1,393,545.86
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-1,393,545.86	-1,393,545.86
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
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	87,207,283.00	43,609,889.75			24,922,470.58		-25,366,943.75	130,372,699.58

法定代表人: 鲍崇宪 主管会计工作负责人: 沈洪秀 会计机构负责人: 吴嘉

## (二) 公司概况

上海海鸟企业发展股份有限公司(以下简称“公司”)系于 1992 年 4 月 30 日经上海市经济委员会沪经企(1992)293 号文批准,采用公开募集方式由中外合资经营企业改制设立的股份有限公司。公司股票于 1993 年 3 月 4 日在上海证券交易所上市交易。 公司经营范围:公司原属电子产品加工制造行业,从 2001 年起因产业结构调整,经营范围变更为:房地产开发、经营及相关的物业管理、城市基础设施建设及运营、生产电子类产品及相关电子零部件,销售自产产品。公司主要产品为:房地产开发产品。公司注册地为上海市余姚路 317 号。总部位于上海市虹桥路 2451 号 2 楼。 公司注册资本为人民币 87,207,283.00 元,股本总数 87,207,283 股,全部为无限售条件股。

## (三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错:

### 1、财务报表的编制基础:

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2、遵循企业会计准则的声明:

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间:

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币:

本公司的记账本位币为人民币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中,公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权,如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益;如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,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等,计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用,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。

(2) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并,按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本:

① 一次交换交易实现的企业合并,长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日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;

② 通过多次交换交易分步实现的企业合并,长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和;

③ 为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入长期股权投资的初始投资成本;

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的,在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,将其计入长期股权投资

的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资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。

对长期股权投资的初始投资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，按照下列方法处理：

- ① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；
- ② 经复核后合并成本仍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，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法：

(1) (1) 合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明公司不能控制被投资单位的除外。公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外：(1) 通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权。(2) 根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策。(3) 有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。(4) 在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。编制合并报表时，公司与被合并子公司采用统一的会计政策和期间。合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，在抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表的影响后，由公司合并编制。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及合并现金流量表。公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及合并现金流量表。

7、现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具：

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法 ① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；2) 持有至到期投资；3) 应收款项；4) 可供出售金融资产。② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；2) 其他金融负债。③ 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 此类金融资产或金融负债进一步分为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。交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。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，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包

含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，单独确认为应收项目。在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将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的公允价值变动计入当期损益。处置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。

④ 持有至到期投资 此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置持有至到期投资时，应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。

⑤ 应收款项 应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，将取得的价款与应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

⑥ 可供出售金融资产 可供出售金融资产通常是指企业没有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、持有至到期投资、应收款项的金融资产。可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。处置可供出售金融资产时，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。

⑦ 其他金融负债 其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。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。其他金融负债采用摊余成本进行后续计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法 公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。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(在这种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)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。公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法 存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。(4) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。(5) 对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。(6) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 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，认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，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，计入减值损失。

## 9、应收款项：

### (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：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	公司对以往坏账损失发生额及其比例、债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信息进行合理估计后预计无法收回的应收款项。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	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。对于确实无法收回的应收款项，全额计提坏账准备。

(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：

信用风险特征组合的确定依据	系欠款时间在 3 年以上的款项。	
根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内 (含 1 年)	1%	1%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3 年以上	30%	30%
计提坏账准备的说明	<p>单独进行减值损失的测试，对于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。</p> <p>(3) 对于经单独测试后未减值的以及其他部分应收款项</p> <p>(4) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法</p> <p>对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款单独进行减值损失的测试。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。</p>	

10、存货：

(1) 存货的分类

(1) 存货包括：开发成本、开发产品和低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

个别认定法

(3) 开发用地的核算方法 ① 公司以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算；土地投入开发时将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。② 房产开发过程中的土地征用及拆迁补偿费或批租地价等，根据成本核算对象，按实际成本计入开发成本，待开发房产竣工后，一般按实际占用面积分摊计入开发产品。(4) 公共配套设施费用的核算方式 按实际发生的公共配套设施建造支出计入开发成本，不能有偿转让的公共配套设施，按收益比例分配计入商品房成本。能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对于存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相

关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

2) 包装物

一次摊销法

11、长期股权投资：

(1) 初始投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：① 以支付现金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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；② 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；③ 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作为初始投资成本，合同或协议约定价值不公允的以公允价值作为初始投资成本；④ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；⑤ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算 1) 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。2) 公司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。采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。② 对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算 在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后加以确定。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。重大影响，是指对一个企业的财务和经营政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。

## (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

## 12、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。投资性房地产按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。(1) 采用成本模式的 对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销： 名称 使用寿命 预计净残值率 年折旧或摊销率 房屋及建筑物 20-40 年 10% 4.50%-2.25% 土地使用权 受益期 - - 如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。(2) 采用公允价值模式的 不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。

## 13、固定资产：

## (1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

## (2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40 年	10%	4.50%-2.25%
机器设备	10 年	10%	9.00%
运输设备	5 年	10%	18.00%
家具设备	5 年	10%	18.00%

## (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

## 14、在建工程：

(1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出；(2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产；(3) 如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

## 15、借款费用：

(1) 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。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而

发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、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。

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。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是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可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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的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确定。

借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，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之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；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之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

16、收入：

(1) 营业收入包括销售商品收入以及让渡资产使用权收入。(2) 销售商品收入的确认 销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；② 企业既没有保留通常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；③ 收入的金额能够可靠地计量；④ 相关的经济利益很可能流入企业；⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。(3) 让渡资产使用权收入的确认 让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：① 相关的经济利益很可能流入企业；② 收入的金额能够可靠地计量。公司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。

17、递延所得税资产/递延所得税负债：

企业所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。

18、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

19、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(四) 税项：

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	营业收入的 5%	5%
城市维护建设税	流转税的 7%	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(五) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海海	控股子公司	上海市万航渡	房地产	5,000,000.00	房地产开发经	5,000,000.00		100.00	100.00	是			

鸟房地 产开发 有限公 司	公司	路 829 弄 1 号	开 发		营 及 咨 询 业 务, 物 业 管 理							
上海海 鸟投资 有限公 司	控 股子 公司	上海 市南 汇区 康桥 镇康 士路 31 号 49 室	实 业 投 资	30,000,000.00	实 业 投 资; 自 有 房 屋 租 赁; 建 材 销 售; 附 设 支 分 机 构	30,000,000.00	100.00	100.00	是			
上海海 鸟建设 开发有 限公 司	控 股子 公司	上海 市杨 浦区 长阳 路 1687 号 6 楼一 9	房 地 产 开 发	30,000,000.00	房 地 产 的 开 发 与 经 营, 物 业 管 理; 建 筑 材 料 的 销 售	30,000,000.00	100.00	100.00	是			3,014,272.83
上海海 鸟给排 水工程 有限公 司	控 股子 公司	上海 金山 区泾 人路 305 号	水 厂和 污水 厂相 关设 施的 建造	30,000,000.00	水 厂 和 污 水 厂 相 关 设 施 的 建 造	30,000,000.00	100.00	100.00	是			

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海中盛房	控股子公司	上海市长宁区长宁路	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发、经营,	48,793,045.48		90.00	90.00	是	11,665,625.26		

地 产 有 限 公 司		1277 弄 13 号			物 业 管 理； 销 售 建 筑 材 料								
----------------------------	--	-------------------	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

## (六) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末数		期初数	
	人民币金额		人民币金额	
现金：	25,854.64		37,975.64	
人民币	25,854.64		37,975.64	
银行存款：	4,602,864.88		3,219,234.51	
人民币	4,602,864.88		3,219,234.51	
其他货币资金：	142,549.25		133,974.61	
人民币	142,549.25		133,974.61	
合计	4,771,268.77		3,391,184.76	

## 2、应收账款：

## (1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
其他不重大应收账款					50,925.00	100.00	509.25	1.00
合计		/		/	50,925.00	/	509.25	/

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

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

## 3、其他应收款：

## (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
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	291,092.18	100.00	188,121.77	64.63	263,492.18	34.99	188,121.77	71.40
其他不重大的其他					489,462.69	65.01		

应收款								
合计	291,092.18	/	188,121.77	/	752,954.87	/	188,121.77	/

(2) 期末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坏账准备计提:

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
上海信恒有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	账龄较长 无法收回
上海国际体操中心	50,000.00	50,000.00	100.00	账龄较长 无法收回
押金、备用金及待垫款项	16,629.42	16,629.42	100.00	账龄较长 无法收回
车辆肇事款	14,887.00	14,887.00	100.00	账龄较长 无法收回
上海天明房产有限公司	5,386.60	5,386.60	100.00	账龄较长 无法收回
上海佳丽房地产有限公司	1,218.75	1,218.75	100.00	账龄较长 无法收回
合计	188,121.77	188,121.77	/	/

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

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

(4) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

上海信恒有限公司

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
上海信恒有限公司		100,000.00		34.35
车位维修基金代垫		65,370.41		22.46
国际体操中心		50,000.00		17.18
诚立物业		24,600.00		8.45
肇事车主		14,887.00		5.11
合计	/	254,857.41	/	87.55

4、预付款项:

(1) 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	57,300.30	100.00	41,633.86	100.00
合计	57,300.30	100.00	41,633.86	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
平安保险		57,300.30		待摊车辆保险费
合计	/	57,300.30	/	/

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

5、存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	46,630,014.63	46,530,014.63	100,000.00	46,530,014.63	46,530,014.63	
开发产品						
合计	46,630,014.63	46,530,014.63	100,000.00	46,530,014.63	46,530,014.63	

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	46,530,014.63				46,530,014.63
开发产品					
合计	46,530,014.63				46,530,014.63

6、长期应收款：

单位：元 币种：人民币

	期末数	期初数
其他	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	200,000,000.00	200,000,000.00

7、投资性房地产：

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	8,785,498.07		1,729,267.55	7,056,230.52
1.房屋、建筑物	8,785,498.07		1,729,267.55	7,056,230.52
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	2,430,021.37	159,936.53		2,589,957.90
1.房屋、建筑物	2,430,021.37	159,936.53		2,589,957.90
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	6,355,476.70	-159,936.53	1,729,267.55	4,466,272.62
1.房屋、建筑物	6,355,476.70	-159,936.53	1,729,267.55	4,466,272.62

2. 土地使用权				
四、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				
五、投资性房地产 账面价值合计	6,355,476.70	-159,936.53	1,729,267.55	4,466,272.62
1. 房屋、建筑物	6,355,476.70	-159,936.53	1,729,267.55	4,466,272.62
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额：159,936.53 元。

#### 8、固定资产：

##### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合 计：	5,601,315.96	2,650.00		5,603,965.96
其中：房屋及建筑 物				
机器设备				
运输工具	4,407,442.20			4,407,442.20
其他设备	1,193,873.76	2,650.00		1,196,523.76
二、累计折旧合 计：	5,015,320.70	2,731.65		5,018,052.35
其中：房屋及建筑 物				
机器设备				
运输工具	3,966,697.84			3,966,697.84
其他设备	1,048,622.86	2,731.65		1,051,354.51
三、固定资产账面 净值合计	585,995.26		81.65	585,913.61
其中：房屋及建筑 物				
机器设备				
运输工具	440,744.36			440,744.36
其他设备	145,250.90		81.65	145,169.25
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑 物				
机器设备				
运输工具				
其他设备				
五、固定资产账面 价值合计	585,995.26		81.65	585,913.61
其中：房屋及建筑 物				

机器设备				
运输工具	440,744.36			440,744.36
其他设备	145,250.90		81.65	145,169.25

本期折旧额：2,731.65 元。

9、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	188,631.02		509.25		188,121.77
二、存货跌价准备	46,530,014.63				46,530,014.63
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	46,718,645.65		509.25		46,718,136.40

10、短期借款：

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	18,600,000.00	19,500,000.00
保证借款	12,500,000.00	12,500,000.00
合计	31,100,000.00	32,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

单位：元 币种：人民币

贷款单位	贷款金额	贷款利率 (%)	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
上海海鸟建设开发有限公司	18,600,000.00	7.884	流动资金		
上海海鸟房地产开发有限公司	12,500,000.00	7.344	流动资金		

## 11、应付账款：

## (1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
工程款	69,302.00	69,302.00
合计	69,302.00	69,302.00

- (2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况  
本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## 12、预收账款：

## (1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
车位款		235,000.00
合计		235,000.00

- (2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况  
本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## 13、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		632,745.22	632,745.22	
二、职工福利费				
三、社会保险费	1,256.90	122,806.50	122,806.50	1,256.90
四、住房公积金	183.00	22,880.00	22,880.00	183.00
五、辞退福利				
六、其他	7,402.10	5,808.60	3,956.40	9,254.30
合计	8,842.00	784,240.32	782,388.12	10,694.20

工会经费和职工教育经费金额 9,254.30 元。

## 14、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	82,228.57	148,178.57
企业所得税	827,518.24	528,652.29
个人所得税	1,980.45	2,328.77
城市维护建设税	17,663.94	22,280.44
河道工程费	90,536.84	91,196.34
土地增值税	17,014,586.63	17,606,952.37

房产税	169,384.82	169,384.82
教育费附加	7,569.76	9,548.26
合计	18,211,469.25	18,578,521.86

15、应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	7,286,716.63	5,346,543.28
合计	7,286,716.63	5,346,543.28

16、其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
上海吉联投资管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
上海证券报社	1,184,000.00	1,184,000.00
中国证券报社	900,000.00	900,000.00
上海逸和龙柏饭店有限公司	1,020,000.00	1,440,000.00
上海农凯发展(集团)有限公司	700,000.00	700,000.00
其他	93,520.42	281,106.62
合计	4,897,520.42	5,505,106.62

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

本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

项目 期末数 期初数 上海逸和龙柏饭店有限公司 1,020,000.00 1,440,000.00 上海证券报社 1,184,000.00 1,184,000.00 上海吉联投资管理有限公司 1,000,000.00 1,000,000.00 - 中国证券报社 900,000.00 900,000.00 上海农凯发展(集团)有限公司 700,000.00 700,000.00

17、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	87,207,283.00						87,207,283.00

18、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	28,476,853.88			28,476,853.88
合计	28,476,853.88			28,476,853.88

19、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	18,668,016.74			18,668,016.74
任意盈余公积	6,254,453.84			6,254,453.84
合计	24,922,470.58			24,922,470.58

## 20、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	-2,744,464.37	/
调整后 年初未分配利润	-2,744,464.37	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,019,745.14	/
期末未分配利润	-3,764,209.51	/

## 21、营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	6,634,480.00	1,169,000.00
其他业务收入	88,900.00	265,800.00
营业成本	2,379,790.67	637,658.28

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
车位销售	6,634,480.00	2,379,790.67	1,169,000.00	637,658.28
合计	6,634,480.00	2,379,790.67	1,169,000.00	637,658.28

## (3) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
客户	644,480.00	9.58
客户	160,000.00	2.38
合计	1,284,480.00	19.10

## 22、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	322,764.00	70,105.00	营业收入的 5%
城市维护建设税	22,593.48	4,907.35	流转税的 7%
教育费附加	9,682.92	2,103.15	流转税的 3%
河道管理费		694.90	流转税的 1%
合计	355,040.40	77,810.40	/

## 23、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-509.25	-22,526.00
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		

四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-509.25	-22,526.00

## 24、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
滞纳金		18,230.46
罚款	3,000.00	
合计	3,000.00	18,230.46

## 25、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	969,181.58	133,402.83
合计	969,181.58	133,402.83

## 26、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益可参照如下公式计算：基本每股收益 =  $P_0 \div S$   $S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$  其中： $P_0$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； $S$  为发行在外的普通股加权平均数； $S_0$  为期初股份总数； $S_1$  为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$  为报告期因回购等减少股份数； $S_k$  为报告期缩股数； $M_0$  报告期月份数； $M_i$  为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。报告期内发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期末的基本每股收益时，应把该股份视同在合并期初即已发行在外的普通股处理（按权重为 1 进行加权平均）。计算比较期间的基本每股收益时，应把该股份视同在比较期间期初即已发行在外的普通股处理。计算报告期末扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份从合并日起次月进行加权。计算比较期间扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份不予加权计算（权重为零）。稀释每股收益 =  $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$  其中： $P_1$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。报告期发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期和比较期间的稀释每股收益时，比照计算基本每股收益的原则处理。

27、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
利息收入	9,887.26
合计	9,887.26

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
租赁费	780,000.00
审计费	300,000.00
法律顾问费	100,000.00
修理费	93,594.00
其他	471,366.48
合计	1,744,960.48

28、现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-738,200.46	-3,276,322.74
加：资产减值准备	-509.25	-22,526.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,731.65	24,401.51
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,940,173.35	848,916.95
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,789,204.08	468,170.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	496,612.00	1,328,978.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,180,257.46	-1,784,810.33
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,309,753.91	-2,413,192.53
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	4,771,268.77	1,847,107.26
减：现金的期初余额	3,391,184.76	5,427,746.74
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,380,084.01	-3,580,639.48

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	4,771,268.77	3,391,184.76
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款		
可随时用于支付的其他货币资金		
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	4,771,268.77	3,391,184.76

## (七) 关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海东宏实业投资有限公司	有限责任公司	上海南汇县新港镇南果公路 806 号	鲍崇宪	实业投资与股权投资，资产管理和企业托管，重组与并购，项目投资、融资策划及财务顾问；金属材料的销售	200,000,000.00	21.63	21.63	鲍崇宪	13219673-8

上海东宏实业投资有限公司为公司第一大股东

2、本企业的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海中盛房地产有限公司	有限责任公司	上海市长宁区长宁路1277弄13号	张宗宝	房地产开发	50,000,000.00	90.00	90.00	13465409-3
上海海鸟房地产开发有限公司	有限责任公司	上海市万航渡路829弄1号	张宗宝	房地产开发	5,000,000.00	100.00	100.00	13224164-X
上海海鸟投资有限公司	有限责任公司	上海市南汇区康桥镇康士路31号49室	张宗宝	实业投资	30,000,000.00	100.00	100.00	74377995-9
上海海鸟建设开发有限公司	有限责任公司	上海市杨浦区长阳路1687号6楼-9	张宗宝	房地产开发	30,000,000.00	100.00	100.00	74490854-8
上海海鸟给排水工程有限公司	有限责任公司	上海市金山区朱泾镇人民路305号	张宗宝	水厂和污水厂相关设施的建造	30,000,000.00	100.00	100.00	73623404-5

3、关联交易情况

本报告期公司无关联交易事项。

4、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中:计提减值金额	金额	其中:计提减值金额
其他应收款	周雅平			489,462.69	

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中:计提减值金额	金额	其中:计提减值金额
其他应付款	上海农凯发展	700,000.00		700,000.00	

	(集团) 有限公司				
其他应付款	上海逸和龙柏饭店有限公司	1,020,000.00		1,440,000.00	

## (八) 股份支付:

无

## (九) 或有事项:

无

## (十) 承诺事项:

无

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款:

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

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

## 2、其他应收款:

## (1) 其他应收款按种类披露

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额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	68,564,599.89	100.00	20,173.75	0.03	68,331,743.99	99.66	20,173.75	0.03
其他不重大的其他应收款					232,805.90	0.34		
合计	68,564,599.89	/	20,173.75	/	68,564,549.89	/	20,173.75	/

## (2) 期末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坏账准备计提

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
车辆肇事款	14,887.00	14,887.00	100.00	账龄较长 无法收回
押金与备用金	4,068.00	4,068.00	100.00	账龄较长 无法收回
上海佳丽房地产有限公司	1,218.75	1,218.75	100.00	账龄较长 无法收回
合计	20,173.75	20,173.75	/	/

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

- (4) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
上海海鸟建设开发有限公司	子公司	34,854,293.83		50.83
上海海鸟房地产开发有限公司	子公司	33,364,417.34		48.66
上海海鸟给排水工程有限公司	子公司	323,714.97		0.47
肇事车主		14,887.00		0.02
个人		3,718.00		0.01
合计	/	68,561,031.14	/	99.99

3、长期股权投资  
 按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海中盛房地产有限公司	48,793,045.48	48,793,045.48		48,793,045.48			90.00	90.00
上海海鸟房地产有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00			90.00	90.00

上海海鸟投资有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00			10.00	10.00
上海海鸟建设开发有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00		27,000,000.00	27,000,000.00		90.00	90.00
上海海鸟给排水工程有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00		27,000,000.00			90.00	90.00

4、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-1,415,138.12	-1,393,545.86
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	849.75	16,849.16
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		

投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6.62	-1,038,331.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,268,567.20	2,222,871.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-145,727.79	-192,156.05
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	214,766.77	300,766.98
减：现金的期初余额	363,144.56	492,923.03
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-148,377.79	-192,156.05

## (十二) 补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
其他营业外收入和支出	-3,000	罚款
合计	-3,000	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.74	-0.01	-0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.74	-0.01	-0.01

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

其他应收款减少主要是本期收到房款

投资性房地产减少主要是本期销售及租赁存量资产

预收账款期末为 0 是本期确认收入

应付利息增加主要是本期计提银行借款利息及罚息

#### 八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名的半年度报告文本
- 2、载有主管会计工作负责人、会计主管人员签名、盖章的会计报表

董事长：鲍崇宪  
上海海鸟企业发展股份有限公司  
2010 年 8 月 3 日