

上海新黄浦置业股份有限公司

600638

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.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	5
五、董事会报告.....	6
六、重要事项.....	8
七、财务会计报告（未经审计）.....	12
八、备查文件目录.....	96

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) 周厚杰董事无法保证本报告内容的真实性、准确性和完整性，理由是：我作为上海新华闻派出的股东董事，在审议《公司 2010 年半年度报告》议案时，发现该议案的部分表述（六、重要事项之十四其他重大事项的说明中的 2）与股东单位上海新华闻给我的指令精神有差异，但在无书面反馈同意见的情况下，故我按股东的原指令精神投了反对票。请投资者特别关注。

(三) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
柴强	独立董事	因工作原因	独立董事于小镭

(四) 公司半年度财务报告未经审计。

(五)

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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

(六) 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

(七) 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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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) 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	6,493,344,518.51	6,430,370,549.01	0.98
所有者权益(或股东权益)	2,818,387,195.98	2,669,184,527.41	5.59
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	5.022	4.757	5.57
	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	79,172,129.50	108,754,135.41	-27.20
利润总额	99,618,178.58	131,939,065.73	-24.50
归属于上市公司股东的净 利润	91,373,736.72	104,889,894.60	-12.89
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	76,091,333.80	77,533,835.40	-1.86
基本每股收益(元)	0.163	0.187	-12.83
扣除非经常性损益后的基 本每股收益(元)	0.136	0.138	-1.45
稀释每股收益(元)	0.163	0.187	-12.83
加权平均净资产收益率 (%)	3.37	3.92	-0.55
经营活动产生的现金流量 净额	-293,903,057.61	163,974,698.66	-279.24
每股经营活动产生的现金 流量净额(元)	-0.5237	0.2922	-279.23

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
非流动资产处置损益	68,052.71	下属公司清理固定资产收益
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)	20,288,026.96	本部收到科技京城发展基金 及下属公司收到的财政税收 返还
除上述各项之外的其他营业外收入 和支出	89,969.41	
所得税影响额	-5,102,487.63	
少数股东权益影响额(税后)	-61,158.53	
合计	15,282,402.92	

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					117,254 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	质押 3,250,000
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	无
上海新黄浦(集团)有限责任公司	国有法人	0.83	4,690,000	0	0	无
上海众鑫白领酒店管理有限公司	境内非国有法人	0.45	2,499,904	-350,000	0	无
上海华晨实业公司	未知	0.38	2,106,000	0	0	无
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.37	2,091,510	591,568	0	无
应晓丰	境内自然人	0.36	2,039,700	2,039,700	0	无
章熙熙	境内自然人	0.28	1,557,380	1,557,380	0	无
上海欣达房产服务公司	未知	0.25	1,400,000	0	0	无
中国工商银行股份有限公司—易方达上证中盘交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.21	1,153,372	1,153,372	0	无
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		
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		
上海众鑫白领酒店管理有限公司	2,499,904		人民币普通股	2,499,904		

上海华晨实业公司	2,106,000	人民币普通股	2,106,000
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深 300 指数证券投资基金	2,091,510	人民币普通股	2,091,510
应晓丰	2,039,700	人民币普通股	2,039,700
章熙熙	1,557,380	人民币普通股	1,557,380
上海欣达房产服务公司	1,400,000	人民币普通股	1,400,000
中国工商银行股份有限公司－易方达上证中盘交易型开放式指数证券投资基金	1,153,372	人民币普通股	1,153,372
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。

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

2010年6月4日,公司第六届十六次董事会以通讯表决方式召开,其中审议通过公司董事乔卫兵先生因工作原因,不再出任公司第六届董事会董事之职。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

今年上半年，公司继续贯彻“做大房地产开发、做强房地产经营、做好房地产金融、做精房地产营销和做优房地产服务”的既定战略，有所为有所不为，针对性地采取短、中、长期投资策略相互衔接以及住宅、商业地产合理配比等策略，确保公司业绩平稳、健康、有序发展。

通过上半年的工作，公司南汇航头、普陀怡佳、北外滩金融广场、嘉兴科技京城、海派秀城，以及青浦华新等项目逐次推进，进展顺利，考察、规划中的数个项目亦在有条不紊逐次进入决策流程。保持了各项工作持续健康向好态势，较为完满地实现了“时间过半、任务过半”，并为下半年工作奠定了坚实基础。

一、主要经营指标完成情况

今年上半年，公司实现营业总收入 22,516.09 万元，营业总成本 19,103.98 万元，利润总额 9,961.82 万元，净利润 9,491.52 万元。

上述营业总收入构成情况为：房产销售收入 9,945.07 万元，房产租赁收入 8,857.77 万元，服务业务收入 2,144.61 万元，商贸业务收入 546.04 万元，手续费及佣金收入等 1022.60 万元。

二、主要项目进展情况

1、南汇航头“南馨佳苑”经济适用房项目

今年上半年，公司紧紧抓住上海市政府大力扶持保障性住房建设的历史契机，充分利用社会各界高度关注的有利因素，不失时机地展示实力，提升形象，铸炼品牌。截止 6 月 30 日，南汇航头项目 19 栋住宅及公建配套用房外墙保温工程、铝合金门窗工程、内外粉刷装饰工程、进户门工程、单元门安装工程、水电安装工程等基本完成；外墙第一遍涂料施工完成，第二遍面涂将于 7 月中旬开始挂板涂刷施工；38 部电梯全部安装完成待调试、验收；室外总体雨、污水管全部施工完成；室外给水、供电、煤气配套施工整体完成 70%-80%；景观绿化、小区道路施工整体完成 65%；围墙砌筑施工整体完成 70%。

2、普陀“怡佳公寓”项目

项目公司紧紧围绕年内竣工及严格控制建安造价两项目标，全面落实各项工作。目前，项目水、电、煤、电讯等外线及小区内配套工程已全部落实，中心四幢建筑结构封顶，年底可预售。

3、北外滩“浦江国际金融广场”项目

自 09 年 9 月 28 日开工，各项工作有序推进，已完成 55 幅地下连续墙施工，完成率 73%（共 75 幅）；墙趾注浆已完成 22 幅，完成率 29%（共 75 幅）；高压旋喷桩机已完成加固 248 根，完成率 37%（共 670 根）；三轴搅拌底坑加固施工已完成 85 幅，完成率 21.4%（共 398 幅）；地源热泵垂直埋管已完成 158 根，完成率 44%（共 360 根）。

4、嘉兴“海派秀城”项目

截至 6 月底，A 栋结构已完成 6 层，7 层正在施工（共 18 层）；B 栋结构已完成 9 层（共 11 层）；裙房 2、3 层目前在做结构砌筑。分包工程中铝合金门窗、钢结构棚、外墙外保温、精装修等各项工作的标书和准备工作也在抓紧进行中。

5、嘉兴“科技京城”项目

该项目沉桩共 653 套，目前已完成 457 套，场地布置、硬化正在抓紧进行中。现场安全方面则正采取措施预防挤土效应造成桩位偏差，加强对沉桩标高和定位的检查。

6、青浦华新 2 号地块配套商品房项目

项目立项、施工方案已获批复，用地规划许可证、土地证、施工图审查、工程规划许可证、施工许可证等手续全部办妥；项目施工现场围墙砌筑施工完成，现场东、西两地块“七通一平”工作基本就绪，于7月16日正式开工。

7、华闻期货公司

华闻期货今年上半年牢牢把握股指期货业务推出这一新的机遇，再接再厉，再上台阶，业务规模与效益双双取得显著增长，其中成交量达到610万手，同比增加91%；成交额达到3,876亿元，同比增加153%；净利润达到626.10万元，同比增加174.69%，完成同期预算526.71%。

三、经营成果表

单位:人民币元

项目	本期数	上年同期数	增减比例
营业收入	214,934,876.6	247,832,797.5	-13.27%
营业利润	79,172,129.5	108,754,135.41	-27.20%
净利润	94,915,220.99	106,404,934.35	-10.80%

营业收入：营业收入较去年同期下降13.27%，主要原因系公司商贸收入较去年同期减少了1,727.25万元，房产销售收入较去年同期减少了1,459.68万元。

营业利润：营业利润较去年同期下降27.20%，主要原因为收入下降而引起的营业毛利下降及投资收益较去年同期减少。

净利润：净利润较去年同期下降10.80%，主要原因同上，同时所得税费用较去年同期下降。

(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						
房地产业	188,028,338.78	90,708,005.19	51.76	-7.20	4.02	-5.20
服务业	21,446,086.64	19,268,570.87	10.15	5.05	-4.80	9.29
商业	5,460,451.18	5,000,573.24	8.42	-75.98	-76.84	3.38
分产品						
房地产销售	99,450,713.00	43,940,193.42	55.82	-19.70	5.05	-10.41
投资性房地产	70,312,340.60	35,101,439.39	50.08	9.84	2.60	3.52
经营性房产出租	18,265,285.18	11,666,372.38	36.13	23.76	4.49	11.78

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	208,466,223.53	-10.14
北京	16,694,693.84	21.14

3、参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10%以上的情况）

单位:元 币种:人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
中泰信托投资有限责任公司	资金信托、有价证券信托、不动产信托	111,856,389.05	33,523,359.80	36.69

(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。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

公司于 2010 年 6 月 7 日，接到中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书（沪证监决[2010]10 号）《关于对上海新黄浦置业股份有限公司实施出具警示函措施的决定》，并于 6 月 30 日向中国证券监督管理委员会上海监管局提交了《整改报告》。

公司就此事召开了专题董事会、监事会议。

董事会按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和公司章程的有关规定，针对《行政监管措施决定书》提出的问题，制定了积极的整改措施：

1. 全体董事、监事和高级管理人员认真学习《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和公司章程，切实提高规范运作意识，深刻总结教训。并以此作为进一步完善法人治理结构，提高规范运作水平的一个良好契机，通过自我批评、接受评议、整改、提高的过程，有效提升管理水平，完善治理结构。

2. 进一步完善公司治理结构，规范运作。本公司现行《公司章程》分别对公司股东大会、董事会、监事会的职权、召开条件、召开程序、表决方式等内容作了规定；本公司制定了《股东大会规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》。今后将严格按照《公司章程》和相关规则的规定召开股东大会、董事会和监事会。

3. 进一步完善公司独立董事职能。深刻认识独立董事对上市公司及全体股东负有的忠实勤勉义务。独立董事应当按照相关法律法规、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和公司章程的要求，认真履行职责，规范授权程序，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。独立董事应当独立履行职责，不受上市公司主要股东、实际控制人或者其他存在利害关系的单位或个人的影响。

4. 进一步提高公司高级管理人员履行忠实勤勉义务的意识，提高高级管理人员的管理水平。深刻认识公司高级管理人员对上市公司及全体股东负有的忠实勤勉义务。公司高级管理人员应当以谨慎态度，对公司事务予以应有的注意，认真依照法律法规和公司章程履行职责，维护公司利益。

5. 正确处理好公司与股东之间的关系，保持股东、董事之间的信息沟通，切实维护中小股东的利益。

6. 深刻认识信息披露工作的重要性，严格按照要求及时进行信息披露。本公司将进一步完善信息披露制度，保证信息披露真实、准确、完整、及时、公平。强化敏感信息排查、归集、保密及披露制度，切实保护中小投资者利益。

监事会一致认为将以此作为警示，提醒监事会在公司运作中应更加积极发挥监督作用。不仅在事后予以评价，而且还应在公司日常经营和重大事项决策过程中积极参与，发表意见；对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或公司章程的行为进行有效监督，维护广大股东的利益。同时，监事会也将根据贵局警示函措施的决定，深入学习《公司法》、《证券法》等法律法规，在公司今后的发展道路上履行好自己的职责。

今后，本公司将严格按照有关法律、法规、规章和政策的规定，规范运作，以更加良好的业绩回报全体股东。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内公司没有以前期间拟定，在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案。

(三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

公司半年度不进行利润分配和公积金转增股本。

(四) 报告期内现金分红政策的执行情况

因 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，所以报告期内未实施现金分红。

(五) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(六) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(七) 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	548,391,521.70	111,856,389.05	91,223,349.51	长期股权投资	货币投资
华闻期货经纪有限公司	132,996,692.18		100.00	132,996,692.18	6,260,970.03		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	37,041,317.91	5,160,309.47	2,257,635.39	长期股权投资	货币投资
合计	507,274,989.18			848,429,531.79	123,277,668.55	93,480,984.90	/	/

(八) 资产交易事项

本报告期公司无资产交易事项。

(九) 重大关联交易

本报告期公司无重大关联交易事项。

(十) 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

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
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	0
报告期末对子公司担保余额合计（B）	452,000,000.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	452,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	14.65
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）	0
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	0

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

本报告期无其他重大合同。

(十一) 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

(十二) 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

(十三) 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。

(十四) 其他重大事项的说明

1、2010年5月10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》（2010 司冻 057 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：解除本公司第一大股东上海新闻投资有限公司所持有的本公司 36,173,327 股股票（无限售流通股）的冻结，解冻日期为 2010 年 5 月 7 日。

2、公司 2009 年底发行的公司债券于 2010 年 6 月 30 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“09 新黄浦”，证券代码“122040”，详见 2010 年 6 月 29 日在《上海证券报》、《证券时报》、上海证券交易所网站上刊登的《新黄浦公司债券上市公告书》。

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，2010 年 8 月 6 日公司收到世纪天乐价款 173,772,461.62 元，相关事宜正在进之中。

(十五) 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
六届十三次董事会决议公告、六届七次监事会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 3 月 27 日	http://www.sse.com.cn
六届十四次董事会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 4 月 17 日	http://www.sse.com.cn
公司关于解除大股东股票司法冻结的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 5 月 11 日	http://www.sse.com.cn
第六届十六次董事会决议公告及召开公司 2009 年度股东大会的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 5 日	http://www.sse.com.cn
关于收到中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 8 日	http://www.sse.com.cn
2009 年新黄浦公司债券上市公告书	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 29 日	http://www.sse.com.cn
公司 2009 年度股东大会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 30 日	http://www.sse.com.cn

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：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,550,204,709.95	1,756,064,158.51
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			119,460.00
应收票据			300,000.00
应收账款		52,921,143.67	27,379,097.52
预付款项		6,381,368.23	514,863.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		6,666,666.66	
应收股利			
其他应收款		38,968,590.56	5,586,392.00
买入返售金融资产			
存货		2,052,165,341.48	1,861,549,987.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		242,406,008.67	286,219,749.85
流动资产合计		3,949,713,829.22	3,937,733,708.76
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		110,000,000.00	116,500,000.00
长期应收款			
长期股权投资		779,901,403.51	686,914,897.50
投资性房地产		1,489,519,398.07	1,521,500,132.75
固定资产		18,348,311.84	18,434,013.28
在建工程		146,000.00	50,000.00
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		85,316.59	134,016.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		141,925,395.59	145,220,044.86
递延所得税资产		2,304,863.69	2,483,735.25
其他非流动资产		1,400,000.00	1,400,000.00
非流动资产合计		2,543,630,689.29	2,492,636,840.25
资产总计		6,493,344,518.51	6,430,370,549.01
流动负债：			

短期借款		100,000,000.00	250,000,000.00
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			3,836,281.00
应付账款		96,629,077.12	114,083,261.14
预收款项		35,736,629.85	49,162,196.48
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金		6,563.76	106,565.16
应付职工薪酬		3,599,823.67	6,839,873.03
应交税费		2,096,478.03	21,894,875.56
应付利息		31,958,333.33	2,458,333.33
应付股利		20,249,898.60	20,249,898.60
其他应付款		395,896,729.92	556,135,741.79
应付分保账款			
保险合同准备金		2,830,249.23	2,376,514.40
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		31,410,000.00	91,255,000.00
其他流动负债		331,602,126.48	346,615,749.40
流动负债合计		1,052,015,909.99	1,465,014,289.89
非流动负债：			
长期借款		1,361,915,000.00	1,033,355,000.00
应付债券		989,736,880.72	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			
非流动负债合计		2,355,901,090.62	2,026,337,788.42
负债合计		3,407,917,000.61	3,491,352,078.31
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积		1,144,379,840.66	1,086,550,908.81
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		225,248,029.95	225,248,029.95
一般风险准备		896,790.47	896,790.47
未分配利润		886,698,546.90	795,324,810.18
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,818,387,195.98	2,669,184,527.41
少数股东权益		267,040,321.92	269,833,943.29
所有者权益合计		3,085,427,517.90	2,939,018,470.70
负债和所有者权益总计		6,493,344,518.51	6,430,370,549.01

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

母公司资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位:上海新黄浦置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		970,448,258.17	1,424,742,708.62
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		5,599,595.25	1,345,483.15
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		1,285,137,798.24	1,097,333,911.78
存货		23,252,292.89	32,304,694.15
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,284,437,944.55	2,555,726,797.70
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,704,825,393.11	1,628,938,887.10
投资性房地产		924,240,500.40	945,756,938.08
固定资产		9,832,959.23	10,529,725.17
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		2,038,744.79	1,974,019.63
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,640,937,597.53	2,587,199,569.98
资产总计		4,925,375,542.08	5,142,926,367.68
流动负债:			
短期借款		100,000,000.00	250,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		4,635,917.76	4,756,736.16
预收款项		2,569,781.00	2,293,417.00
应付职工薪酬		810,788.19	2,256,000.00
应交税费		7,501,011.40	26,511,874.66

应付利息		31,958,333.33	2,458,333.33
应付股利		20,249,898.60	20,249,898.60
其他应付款		380,469,939.84	581,545,015.36
一年内到期的非流动负债		31,410,000.00	71,255,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		579,605,670.12	961,326,275.11
非流动负债：			
长期借款		743,915,000.00	695,355,000.00
应付债券		989,736,880.72	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			
非流动负债合计		1,737,901,090.62	1,688,337,788.42
负债合计		2,317,506,760.74	2,649,664,063.53
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积		1,210,682,231.57	1,152,982,241.86
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		224,992,025.28	224,992,025.28
一般风险准备			
未分配利润		611,030,536.49	554,124,049.01
所有者权益（或股东权益）合计		2,607,868,781.34	2,493,262,304.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,925,375,542.08	5,142,926,367.68

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

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		225,160,917.37	254,631,908.93
其中:营业收入		214,934,876.60	247,832,797.50
利息收入		1,542,691.27	831,700.65
已赚保费			
手续费及佣金收入		8,683,349.50	5,967,410.78
二、营业总成本		191,039,792.06	201,622,341.86
其中:营业成本		114,977,149.30	129,203,476.43
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		453,734.83	315,973.40
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		14,290,086.12	26,420,523.67
销售费用		652,278.76	926,724.50
管理费用		32,023,276.22	31,754,153.97
财务费用		25,721,343.80	17,307,653.04
资产减值损失		2,921,923.03	-4,306,163.15
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)		45,051,004.19	55,744,568.34
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)		79,172,129.50	108,754,135.41
加:营业外收入		20,509,178.42	23,209,161.22
减:营业外支出		63,129.34	24,230.90
其中:非流动资产处置损失		43,128.24	14,446.40
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		99,618,178.58	131,939,065.73
减:所得税费用		4,702,957.59	25,534,131.38
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		94,915,220.99	106,404,934.35
归属于母公司所有者的净利润		91,373,736.72	104,889,894.60
少数股东损益		3,541,484.27	1,515,039.75
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.1628	0.187
(二)稀释每股收益		0.1628	0.187
七、其他综合收益		57,699,989.71	17,844,235.16
八、综合收益总额		152,615,210.70	124,249,169.51
归属于母公司所有者的综合收益总额		149,073,726.43	122,734,129.76
归属于少数股东的综合收益总额		3,541,484.27	1,515,039.75

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

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		72,676,953.41	161,999,558.46
减: 营业成本		34,998,858.33	61,200,685.29
营业税金及附加		5,224,651.62	22,932,015.54
销售费用		187,368.96	203,939.40
管理费用		9,158,250.21	10,947,629.01
财务费用		22,471,218.15	9,906,476.38
资产减值损失		258,900.64	-1,606,164.27
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)		38,983,699.62	53,909,171.56
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)		39,361,405.12	112,324,148.67
加: 营业外收入		20,056,050.00	20,092,498.00
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		59,417,455.12	132,416,646.67
减: 所得税费用		2,510,967.64	23,350,863.67
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		56,906,487.48	109,065,783.00
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.1014	0.194
(二) 稀释每股收益		0.1014	0.194
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		56,906,487.48	109,065,783.00

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

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
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		175,997,814.49	286,552,764.96
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		10,226,039.09	
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		248,331,166.23	509,815,767.54
经营活动现金流入小计		434,555,019.81	796,368,532.50
购买商品、接受劳务支付的现金		260,935,094.62	212,255,874.49
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		16,119,404.26	12,546,343.88
支付的各项税费		45,370,854.75	38,612,882.77
支付其他与经营活动有关的现金		406,032,723.79	368,978,732.70
经营活动现金流出小计		728,458,077.42	632,393,833.84
经营活动产生的现金流量净额		-293,903,057.61	163,974,698.66
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		7,851,021.66	13,289,815.28
取得投资收益收到的现金		10,059,664.43	10,056,001.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		386,506.97	-2,882,411.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,321,289.47	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		28,618,482.53	20,463,405.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,698,082.40	9,083,205.44

投资支付的现金		828,955.00	
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
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		10,527,037.40	253,121,642.72
投资活动产生的现金流量净额		18,091,445.13	-232,658,237.44
三、筹资活动产生的现金流量			
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		500,000,000.00	726,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		500,000,000.00	726,000,000.00
偿还债务支付的现金		381,285,000.00	228,910,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,912,077.69	20,437,967.09
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		18,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		430,197,077.69	249,347,967.09
筹资活动产生的现金流量净额		69,802,922.31	476,652,032.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		149,241.61	
五、现金及现金等价物净增加额		-205,859,448.56	407,968,494.13
加：期初现金及现金等价物余额		1,756,064,158.51	621,253,189.45
六、期末现金及现金等价物余额		1,550,204,709.95	1,029,221,683.58

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

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
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		68,477,770.11	199,701,253.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		24,527,082.03	197,477,970.11
经营活动现金流入小计		93,004,852.14	397,179,224.06
购买商品、接受劳务支付的现金		4,553,303.23	8,113,791.36
支付给职工以及为职工支付的现金		5,685,059.08	5,051,604.78
支付的各项税费		26,952,855.02	8,527,690.09
支付其他与经营活动有关的现金		393,181,303.97	6,992,279.91
经营活动现金流出小计		430,372,521.30	28,685,366.14
经营活动产生的现金流量净额		-337,367,669.16	368,493,857.92
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		17,127,043.77	13,289,815.28
取得投资收益所收到的现金		3,670,139.55	4,918,501.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-2,882,411.60
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		20,797,183.32	15,325,905.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,467.10	3,038,077.09
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			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		11,467.10	247,192,852.09
投资活动产生的现金流量净额		20,785,716.22	-231,866,946.81
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		200,000,000.00	470,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		28,995,900.00	
筹资活动现金流入小计		228,995,900.00	470,000,000.00
偿还债务支付的现金		341,285,000.00	228,910,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,423,397.51	11,352,249.69
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		366,708,397.51	240,262,249.69
筹资活动产生的现金流量净额		-137,712,497.51	229,737,750.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-454,294,450.45	366,364,661.42
加: 期初现金及现金等价物余额		1,424,742,708.62	163,061,995.49
六、期末现金及现金等价物余额		970,448,258.17	529,426,656.91

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

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									
	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	1,086,550,908.81			225,248,029.95	896,790.47	795,324,810.18		269,833,943.29	2,939,018,470.70
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	1,086,550,908.81			225,248,029.95	896,790.47	795,324,810.18		269,833,943.29	2,939,018,470.70
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		57,828,931.85					91,373,736.72		-2,793,621.37	146,409,047.20
(一)净利润							91,373,736.72		3,541,484.27	94,915,220.99
(二)其他综合收益		57,699,989.71								57,699,989.71
上述(一)和(二)小计		57,699,989.71					91,373,736.72		3,541,484.27	152,615,210.70
(三)所有者投入和减少资本		128,942.14							-6,335,105.64	-6,206,163.50
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		128,942.14							-6,335,105.64	-6,206,163.50
(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	561,163,988.00	1,144,379,840.66			225,248,029.95	896,790.47	886,698,546.90		267,040,321.92	3,085,427,517.90

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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		39,721,442.92								39,721,442.92
上述(一)和(二)小计		39,721,442.92					159,680,124.18		4,040,451.97	203,442,019.07
(三) 所有者投入和减少资本									205,891,939.87	205,891,939.87
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									199,891,939.87	199,891,939.87
(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	896,790.47	-14,886,228.48			896,790.47
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

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

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							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	561,163,988.00	1,152,982,241.86			224,992,025.28		554,124,049.01	2,493,262,304.15
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	1,152,982,241.86			224,992,025.28		554,124,049.01	2,493,262,304.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		57,699,989.71					56,906,487.48	114,606,477.19
(一)净利润							56,906,487.48	56,906,487.48
(二)其他综合收益		57,699,989.71						57,699,989.71
上述(一)和(二)小计		57,699,989.71					56,906,487.48	114,606,477.19
(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	561,163,988.00	1,210,682,231.57			224,992,025.28		611,030,536.49	2,607,868,781.34

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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		39,850,385.06						39,850,385.06
上述(一)和(二)小计		39,850,385.06					148,862,284.80	188,712,669.86
(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					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

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

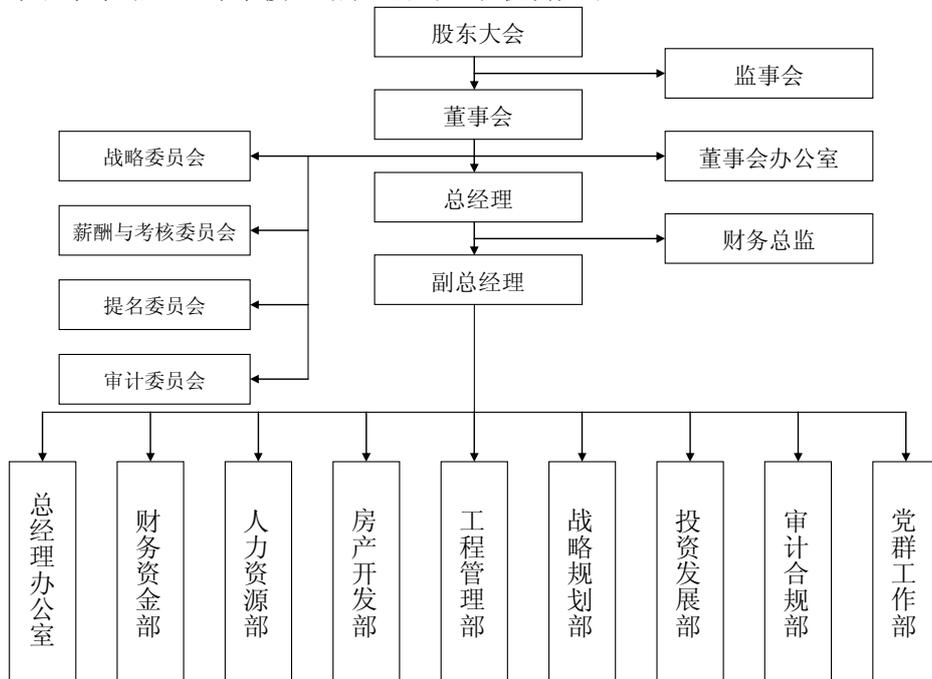
(二) 财务报表项目注释

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2010年6月30日,股本总数为561,163,988股,已全部上市流通。

截止2010年6月30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一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	22、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 2010 年度实施 22%的过渡优惠税率，华闻期货经纪有限公司 2010 年度按 22%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	期末实际投资额	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	服务产业	19,600	房地产经营开发、营建、租赁销售、物业管理、室内装潢、国内贸易(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	3,507.54		
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	服务产业	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	253.93		
上海赛格电子市场有限公司	有限责任公司(国内合资)	上海	服务产业	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	1,135.20		
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，市场信息咨询与调查	1,100		55.00	55.00	是	1,238.54		

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
					(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	服务产业	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 & 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	681. 44		
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, 887. 38		

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 2010 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

与上年相比本年合并单位减少一家，为：上海新黄浦医疗器械有限公司，系公司通过减资方式收回对下属新黄浦医疗器械有限公司的投资款 18,000,000 元，同时收回累计红利 1,231,467.95 元。

(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：无
- 2、 本年不再纳入合并范围的主体：

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海新黄浦医疗器械有限公司	7,320,613.36	429,159.30

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	94,485.16	157,904.38
银行存款		
人民币	1,426,468,475.09	1,671,889,999.71
其他货币资金		
人民币	123,641,749.70	84,016,254.42
合计	1,550,204,709.95	1,756,064,158.51

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	531,009.00	0.95	265,504.50	50	743,209.00	2.55	307,944.50	41.43
其他不重大应收账款	55,446,499.41	99.05	2,790,860.24	5.03	28,405,657.34	97.45	1,461,824.32	5.15
合计	55,977,508.41	100	3,056,364.74		29,148,866.34	100	1,769,768.82	

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
4至5年								
5年以上	531,009.00	100	265,504.50	50	531,009.00	71.45	265,504.50	50
合计	531,009.00	100	265,504.50		743,209.00	100	307,944.50	

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	55,201,124.81	99.56	2,760,056.24	5	27,903,759.14	98.23	1,395,187.96	5
1至2年	120,043.80	0.22	12,004.38	10	172,967.40	0.61	17,296.74	10
2至3年	125,330.80	0.23	18,799.62	15	328,930.80	1.16	49,339.62	15
合计	55,446,499.41	100	2,790,860.24		28,405,657.34	100	1,461,824.32	

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：

客户名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
张汉铭	销售客户	30,035,678.00	1年以内	53.66
上海联嘉祥线缆有限公司	销售客户	4,100,000.00	1年以内	7.32
海兴港务工程有限公司	租赁客户	2,147,263.53	1年以内	3.84
上海宝钢工程技术有限公司	租赁客户	1,394,585.26	1年以内	2.49
王世荣	租赁客户	1,425,697.08	1年以内	2.55

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	4,414,626.00	10.34	1,786,705.20	40.47	4,906,591.74	63.54	1,885,098.35	38.42
其他不重大其他应收款	38,282,773.22	89.66	1,942,103.46	5.07	2,815,721.81	36.46	250,823.20	8.91
合计	42,697,399.22	100	3,728,808.66		7,722,313.55	100	2,135,921.55	

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	2,026.00	0.05	405.20	20	493,991.74	10.07	98,798.35	20
4至5年	1,400,000.00	31.71	280,000.00	20	1,400,000.00	28.53	280,000.00	20
5年以上	3,012,600.00	68.24	1,506,300.00	50	3,012,600.00	61.4	1,506,300.00	50
合计	4,414,626.00	100	1,786,705.20		4,906,591.74	100	1,885,098.35	

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	37,863,102.85	98.90	1,888,806.42	5.00	784,945.71	27.88	39,247.29	5.00
1至2年	193,070.22	0.50	19,307.02	10	1,860,810.02	66.09	186,081.00	10.00
2至3年	226,600.15	0.59	33,990.02	15	169,966.08	6.04	25,494.91	15.00
合计	38,282,773.22	100	1,942,103.46		2,815,721.81	100	250,823.20	

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、 无本报告期实际核销的其他应收款
- 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	7.03	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	2.81	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	3.14	押金
上海临江控股（集团）有限公司	股东方	33,923,298.87	1年以内	79.45	动迁房款
上海瑞丰国际大厦	租赁客户	106,336.06	1年以内	0.25	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	6,378,728.23	99.96	442,496.87	85.94
1至2年	2,640.00	0.04	72,367.00	14.06
2至3年				
3年以上				
合计	6,381,368.23	100	514,863.87	100

- 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) 应收利息

- 1、 应收利息按账龄列示：

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	6,666,666.66	100		
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	6,666,666.66	100		

(八) 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	1,990,650,187.33		1,990,650,187.33	1,774,752,891.97		1,774,752,891.97
开发产品	57,433,235.93	2,952,388.80	54,480,847.13	83,954,617.65	2,952,388.80	81,002,228.85
库存商品	7,015,555.52		7,015,555.52	3,845,775.36		3,845,775.36
周转材料	18,751.50		18,751.50	12,404.00		12,404.00
在途物资				1,701,457.88		1,701,457.88
原材料				482,978.30	247,749.35	235,228.95
发出商品						
合计	2,055,117,730.28	2,952,388.80	2,052,165,341.48	1,864,750,125.16	3,200,138.15	1,861,549,987.01

(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	885,700,819.38	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	116,082,718.84	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	415,445,186.06	357,898,495.86
嘉兴科技京城商办园	2009年12月	尚不能明确	580,000,000.00	74,164,134.03	72,894,215.87
普陀区金光住宅小区商品房	2009年3月	2010年7月	560,000,000.00	440,179,429.29	344,537,463.32
嘉兴海派秀城公寓式酒店	2009年4月	2011年4月	149,000,000.00	59,077,899.73	40,966,953.13
合计				1,990,650,187.33	1,774,752,891.97

(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
南川基地	1996年	4,217,606.86			4,217,606.86
平江三期	2003年	8,252,076.82			8,252,076.82
科技京城	2000年	57,768,687.46	121,784.00	26,643,165.72	31,247,305.74
外购商品房		13,716,246.51			13,716,246.51
合计		83,954,617.65	121,784.00	26,643,165.72	57,433,235.93

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	
开发产品	2,952,388.80				2,952,388.80
原材料	247,749.35			247,749.35	-
合计	3,200,138.15			247,749.35	2,952,388.80

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	10,173,000.00			254,499,552.47	5.4
南汇区保障性经 济适用房	12,623,539.60	9,392,300.00			22,015,839.60	5.4
科技京城嘉兴商 办园	1,149,100.00	683,000.00			1,832,100.00	5.4
普陀区金光住宅 小区商品房	12,552,950.00	5,138,000.00			17,690,950.00	5.4
青浦区华新镇经 济适用房		2,788,000.00			2,788,000.00	5.4
嘉兴海派秀城公 寓式酒店		626,900.00			626,900.00	5.4
合计	270,652,142.07	28,801,200.00			299,453,342.07	

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
应收货币保证金	242,406,008.67	286,219,749.85

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	18,979,422.70	26,754,047.85
2. 交易保证金	56,076,550.26	89,590,591.00
二、大连商品交易所		
1. 结算准备金	30,161,583.53	28,105,664.50
2. 交易保证金	29,357,741.50	40,661,203.00
三、郑州商品交易所		
1. 结算准备金	25,006,222.15	41,615,498.95
2. 交易保证金	28,724,293.80	59,492,744.55
四、中国金融期货交易所		
1. 结算准备金	26,678,189.13	
2. 交易保证金	17,422,005.60	
3. 应收结算担保金	10,000,000.00	
合计	242,406,008.67	286,219,749.85

(十) 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
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	100,000,000.00
2009年度04期一年期国债	10,000,000.00	10,000,000.00
本利丰		6,500,000.00
合计	110,000,000.00	116,500,000.00

2、 无本年出售但尚未到期的持有至到期投资情况。

(十一) 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	业务	注册	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	期末负债	期末净资产 总额	本期营业 收入总额	本期净 利润
			代表人	性质	资本			总额	总额			
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	3,386.96	282.73	3,104.22	415.59	-75.24
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	303,354.07	49,366.95	253,987.12	59,586.86	11,185.64
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	张平	金融业	5,600	43.75	43.75	46,713.41	38,754.35	7,959.06	2,688.13	516.03
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	王伟旭	服务业	8,000	25	25	7,034.21	1,008.26	6,025.95	62.94	-111.81

(十二) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况：

被投资单位	核算	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	减值准备	本期计提减值准备	本期现金
	方法										红利
上海微电子设计有限公司	权益法	2,000,000.00	9,145,543.89	-214,949.86	8,930,594.03	28.57	28.57				
中泰信托投资有限责任公司	权益法	211,938,297.00	473,005,303.09	91,223,349.51	564,228,652.60	29.97	29.97				
江西瑞奇期货经纪有限公司	权益法	32,340,000.00	34,783,682.52	2,257,635.39	37,041,317.91	43.75	43.75				
上海上体产业发展有限公司	权益法	20,000,000.00	19,955,952.35	-279,529.03	19,676,423.32	25	25				
权益法小计		266,278,297.00	536,890,481.85	92,986,506.01	629,876,987.86						0.00
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				2,500,245.00
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	5				
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	10	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	5				
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	30				
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	20	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	156,615,617.32	0.00	156,615,617.32			6,591,201.67			2,500,245.00
合计		438,731,045.22	693,506,099.17	92,986,506.01	786,492,605.18			6,591,201.67			2,500,245.00

2、 向投资企业转移资金的能力未受到限制。

(十三) 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	1,818,115,148.45		11,282,096.15	1,806,833,052.30
(1) 房屋、建筑物	1,818,115,148.45		11,282,096.15	1,806,833,052.30
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计 摊销合计	296,615,015.70	22,781,766.98	2,083,128.45	317,313,654.23
(1) 房屋、建筑物	296,615,015.70	22,781,766.98	2,083,128.45	317,313,654.23
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净 值合计	1,521,500,132.75	-22,781,766.98	9,198,967.70	1,489,519,398.07
(1) 房屋、建筑物	1,521,500,132.75	-22,781,766.98	9,198,967.70	1,489,519,398.07
(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	1,521,500,132.75	-22,781,766.98	9,198,967.70	1,489,519,398.07
(1) 房屋、建筑物	1,521,500,132.75	-22,781,766.98	9,198,967.70	1,489,519,398.07
(2) 土地使用权				

本年计提折旧和摊销额 22,781,766.98 元。

注：抵押情况详见附注八（一）6。

（十四）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:	29,722,740.12	1,810,933.56	1,255,237.22	30,278,436.46
其中: 房屋及建筑物	4,223,805.57			4,223,805.57
运输设备	17,131,173.70	1,318,273.43	1,218,152.59	17,231,294.54
电子设备	7,069,120.04	488,610.13	37,084.63	7,520,645.54
其他设备	1,298,640.81	4,050.00		1,302,690.81
二、累计折旧合计:	8,406,315.24	1,559,836.14	918,438.36	9,047,713.02
其中: 房屋及建筑物	911,354.79	9,964.32		921,319.11
运输设备	3,022,687.32	959,480.69	895,462.10	3,086,705.91
电子设备	3,479,536.97	580,344.80	22,976.26	4,036,905.51
其他设备	992,736.16	10,046.33		1,002,782.49
三、固定资产账面净值合计	21,316,424.88	251,097.42	336,798.86	21,230,723.44
其中: 房屋及建筑物	3,312,450.78	-9964.32		3,302,486.46
运输设备	14,108,486.38	358,792.74	322,690.49	14,144,588.63
电子设备	3,589,583.07	-91,734.67	14,108.37	3,483,740.03
其他设备	305,904.65	-5,996.33		299,908.32
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	18,434,013.28	251,097.42	336,798.86	18,348,311.84
其中: 房屋及建筑物	430,039.18	-9964.32		420,074.86
运输设备	14,108,486.38	358,792.74	322,690.49	14,144,588.63
电子设备	3,589,583.07	-91,734.67	14,108.37	3,483,740.03
其他设备	305,904.65	-5,996.33		299,908.32

注: 本年计提折旧额 1,559,836.14 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。

(十五) 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
手机测试平台	100,000.00		100,000.00	50,000.00		50,000.00
西楼大堂改造	46,000.00		46,000.00			
合计	146,000.00		146,000.00	50,000.00		50,000.00

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
手机测试平台		50,000.00	50,000.00				准备阶段				自有	100,000.00
西楼大堂改造			46,000.00				准备阶段				自有	46,000.00
合 计		50,000.00	96,000.00									146,000.00

3、 无在建工程减值准备。

(十六) 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	879,983.39	48,700.02		928,683.41
(1).软件	1,983.39	700.02		2,683.41
(2).特许经营权	878,000.00	48,000.00		926,000.00
3、 无形资产账面净值合计	134,016.61		48,700.02	85,316.59
(1).软件	12,016.61		700.02	11,316.59
(2).特许经营权	122,000.00		48,000.00	74,000.00
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	134,016.61		48,700.02	85,316.59
(1).软件	12,016.61		700.02	11,316.59
(2).特许经营权	122,000.00		48,000.00	74,000.00

本期摊销额 48,700.02 元。

(十七) 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
科技京城改造工程	3,054,398.93		1,785,776.64		1,268,622.29
创邑金沙谷改造项目	49,383,077.89		1,692,202.49		47,690,875.40
幸福湾改建项目	63,568,748.24	4,596,324.00	2,865,100.72		65,299,971.52
装修工程	12,632,121.22		773,395.20		11,858,726.02
东浩环保工程租金摊销	13,085,365.84		707,317.08		12,378,048.76
其他	3,496,332.74		67,181.14		3,429,151.60
合计	145,220,044.86	4,596,324.00	7,890,973.27		141,925,395.59

(十八) 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
递延所得税资产：		
坏账准备	784,226.25	963,097.81
存货跌价准备	800,034.54	800,034.54
固定资产减值准备	720,602.90	720,602.90
预计负债		
小 计	2,304,863.69	2,483,735.25
递延所得税负债：		
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	89,112.70	53,299.24
(2) 可抵扣亏损	42,259,920.95	42,259,920.95
合 计	42,349,033.65	42,313,220.19

(十九) 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	3,905,690.37	3,614,549.63		735,066.60	6,785,173.40
存货跌价准备	3,200,138.15			247,749.35	2,952,388.80
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	16,579,441.79	3,614,549.63		982,815.95	19,211,175.47

(二十) 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

(二十一) 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		
保证借款		
信用借款	100,000,000.00	250,000,000.00
合计	100,000,000.00	250,000,000.00

2、 无已到期未偿还的短期借款。

(二十二) 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

(二十三) 应付账款

1、

期末余额	年初余额
96,629,077.12	114,083,261.14

- 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

(二十四) 预收账款

1、

项目	期末余额	年初余额
预收账款	35,736,629.85	49,162,196.48

- 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	20,827,267.01	未满足销售结转条件

- 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	20,827,267.01	3年以上

(二十五) 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	6,563.76	106,565.16

(二十六) 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	5,971,834.02	15,005,342.63	17,999,429.29	2,977,747.36
(2) 职工福利费		834,373.68	689,166.97	145,206.71
(3) 社会保险费	106,067.31	3,233,388.08	3,279,893.06	59,562.33
(4) 住房公积金	-4,072.00	872,165.00	867,067.00	1,026.00
(5) 工会经费和职工教育经费	766,043.70	243,970.63	589,892.06	420,122.27
(6) 非货币性福利				
(7) 因解除劳动关系给予的补偿		27,950.00	27,950.00	-
(8) 其他		113,774.00	117,615.00	-3,841.00
合计	6,839,873.03	20,330,964.02	23,571,013.38	3,599,823.67

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

(二十七) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-1,197,410.24	210,363.39
营业税	3,437,350.49	1,404,808.69
城建税	328,336.84	186,058.85
企业所得税	5,219,649.37	21,674,145.47
个人所得税	219,965.32	309,288.33
土地增值税	-7,652,894.71	-8,466,505.79
房产税	1,530,573.76	6,068,738.02
印花税		380,000.00
教育费附加	140,707.71	79,731.45
河道管理费	69,959.32	47,998.29
其他	240.17	248.86
合计	2,096,478.03	21,894,875.56

(二十八) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
公司债券利息	31,958,333.33	2,458,333.33

(二十九) 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	3,519,179.61	1995年现金股利
国有法人股	3,335,154.45	3,335,154.45	1999年现金股利
国有法人股	2,027,961.44	2,027,961.44	2001年现金股利
国有法人股	2,885,840.50	2,885,840.50	2003年现金股利
国有法人股	8,481,762.60	8,481,762.60	2004年现金股利
合计	20,249,898.60	20,249,898.60	

(三十) 其他应付款

1、

期末余额	年初余额
395,896,729.92	556,135,741.79

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
科技京城租户	9,956,731.26	押金
科技京城-维修基金	10,592,951.28	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
北京世纪天乐国际服装市场有限公司	30,000,000.00	定金
上海汇银投资有限公司	20,000,000.00	暂收款
科技京城-维修基金	10,592,951.28	维修基金

(三十一) 期货风险准备金

项目	期末余额	年初余额
期货风险准备金	2,830,249.23	2,376,514.40

本年期货风险准备金系按手续费收入的 5% 计提。

(三十二) 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	31,410,000.00	91,255,000.00

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	31,410,000.00	71,255,000.00
保证借款		20,000,000.00
信用借款		
合计	31,410,000.00	91,255,000.00

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	2016年12月15日	人民币	5.346	16,660,000.00	33,320,000.00
农行浦东分行	2007年12月11日	2017年12月15日	人民币	5.346	10,000,000.00	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	5.832		20,000,000.00
华夏银行外滩支行	2009年4月30日	2019年3月20日	人民币	5.346	4,750,000.00	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	5.643		8,560,000.00
合计					31,410,000.00	91,255,000.00

3、 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

(三十三) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
应付货币保证金	331,602,126.48	346,615,749.40

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	1,688	268,470,608.39	1,475	304,672,465.89
法人	114	63,131,518.09	112	41,943,283.51
合计	1,802	331,602,126.48	1,587	346,615,749.40

(三十四) 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	1,196,915,000.00	848,355,000.00
保证借款	25,000,000.00	45,000,000.00
抵押担保借款	140,000,000.00	140,000,000.00
合计	1,361,915,000.00	1,033,355,000.00

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	2011年9月27日	人民币	5.832		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	5.346	200,040,000.00	200,040,000.00
农行浦东分行	2007年12月11日	2017年12月15日	人民币	5.346	140,000,000.00	140,000,000.00
宁波银行上海分行	2009年9月15日	2016年9月8日	人民币	5.643		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	5.4	150,000,000.00	150,000,000.00
华夏银行外滩支行	2009年4月30日	2019年3月20日	人民币	5.346	103,875,000.00	103,875,000.00
上海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	5.4	10,000,000.00	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	5.4	140,000,000.00	40,000,000.00
厦门银行上海分行	2008年12月20日	2011年12月20日	人民币	5.4	140,000,000.00	140,000,000.00
上海农村商业银行长宁支行	2009年8月28日	2012年8月24日	人民币	4.86	16,000,000.00	16,000,000.00
上海农村商业银行长宁支行	2009年11月9日	2012年8月24日	人民币	4.86	9,000,000.00	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	5.4	83,000,000.00	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	5.4	50,000,000.00	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	5.4	20,000,000.00	20,000,000.00
农业银行闸北支行	2010年1月27日	2017年1月26日	人民币	5.346	300,000,000.00	
合计					1,361,915,000.00	1,033,355,000.00

(三十五) 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	-11,266,421.48	988,733,578.52		1,003,302.20	1,003,302.20				1,000,000,000.00	-10,263,119.28	989,736,880.72

注：2009 年 12 月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。

(三十六) 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							
(2). 国有法人持股							
(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							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	561,163,988.00						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							
无限售条件流通股份合计	561,163,988.00						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。

(三十七) 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	-128,942.14			-128,942.14
小 计	1,035,187,904.50			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）	51,363,004.31	57,828,931.85		109,191,936.16
（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	51,363,004.31	57,828,931.85		109,191,936.16
合 计	1,086,550,908.81	57,828,931.85		1,144,379,840.66

注：权益法下被投资单位其他所有者权益变动增加资本公积 57,828,931.85 元。

(三十八) 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	197,226,078.46			197,226,078.46
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
合 计	225,248,029.95			225,248,029.95

(三十九) 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

(四十) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
年初未分配利润	795,324,810.18	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	91,373,736.72	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	886,698,546.90	

(四十一) 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	207,122,023.40	245,773,456.57
其他业务收入	7,812,853.20	2,059,340.93
主营业务成本	113,338,473.94	129,032,633.42
其他业务成本	1,638,675.36	170,843.01

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	5,460,451.18	5,000,573.24	22,732,995.28	21,587,839.83
(3) 房地产业	183,003,447.58	90,269,329.83	202,625,135.20	87,204,279.38
(4) 旅游饮食服务	18,658,124.64	18,068,570.87	20,415,326.09	20,240,514.21
合 计	207,122,023.40	113,338,473.94	245,773,456.57	129,032,633.42

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	99,450,713.00	43,940,193.42	123,855,005.00	41,828,583.32
(2) 提供劳务	18,658,124.64	18,068,570.87	20,415,326.09	20,240,514.21
(3) 销售商品	5,460,451.18	5,000,573.24	22,732,995.28	21,587,839.83
(4) 投资性房地产出租	65,287,449.40	34,662,764.03	64,012,056.28	34,211,022.75
(5) 经营性房产出租	18,265,285.18	11,666,372.38	14,758,073.92	11,164,673.31
合计	207,122,023.40	113,338,473.94	245,773,456.57	129,032,633.42

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	190,427,329.56	103,847,480.54	231,992,268.45	119,615,635.82
北京	16,694,693.84	9,490,993.40	13,781,188.12	9,416,997.60
合计	207,122,023.40	113,338,473.94	245,773,456.57	129,032,633.42

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	59,612,805.00	28.78
上海联嘉祥线缆有限公司	8,717,495.00	4.21
陈明远	5,713,020.00	2.76
张伦	2,332,180.00	1.13
岑学强	2,139,172.00	1.03

(四十二) 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	9,977,161.91	9,137,832.78	5
城市维护建设税	786,230.99	639,648.33	7
教育费附加	336,956.10	273,961.73	3
土地增值税	3,189,737.12	16,369,080.83	超率累进税率、按收入的1%预缴
合计	14,290,086.12	26,420,523.67	

(四十三) 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	2,617,263.09	3,116,409.50
权益法核算的长期股权投资收益	35,286,516.30	34,200,843.56
处置长期股权投资产生的投资收益		
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	6,666,666.66	
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	479,204.72	
持有至到期投资取得的投资收益	1,353.42	5,137,500.00
可供出售金融资产等取得的投资收益		13,289,815.28
合 计	45,051,004.19	55,744,568.34

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	2,500,245.00	1,000,098.00
上海永华房地产有限公司		2,116,311.50
上海新黄浦医疗器械有限公司	117,018.09	
合 计	2,617,263.09	3,116,409.50

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	-214,949.86	720,256.66
中泰信托投资有限责任公司	33,523,359.80	29,297,973.32
江西瑞奇期货经纪有限公司	2,257,635.39	4,182,613.58
上海上体产业发展有限公司	-279,529.03	
合 计	35,286,516.30	34,200,843.56

4、 投资收益汇回无重大限制。

(四十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,921,923.03	-4,306,163.15

(四十五) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	31,796,379.71	19,780,101.39
减：利息收入	5,970,927.54	2,494,800.54
汇兑损益	-149,241.61	-8,211.51
其他	45,133.24	30,563.70
合计	25,721,343.80	17,307,653.04

(四十六) 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	111,180.95	
其中：处置固定资产利得	111,180.95	
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	20,288,026.96	21,695,983.58
罚款收入	1,360.80	1,150,851.53
补偿收入		
赔款收入		
无法支付款项		
其他	108,609.71	362,326.11
合计	20,509,178.42	23,209,161.22

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	288,026.96	
重点企业产业扶持资金		71,760.59
社会发展扶持基金		1,624,222.99
政府扶持基金		
合计	20,288,026.96	21,695,983.58

(四十七) 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	43,128.24	14,446.40
其中：固定资产处置损失	43,128.24	14,446.40
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	20,000.00	
其中：公益性捐赠支出	20,000.00	
罚款支出	1.07	8,352.51
其他	0.03	1,431.99
合计	63,129.34	24,230.90

(四十八) 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	4,596,633.37	24,598,355.53
递延所得税调整	106,324.22	935,775.85
合计	4,702,957.59	25,534,131.38

(四十九) 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	91,373,736.72
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	15,282,402.92
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	$P1 = P0 - F$	76,091,333.80
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	6
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	$EPS0 = P0 / S'$	0.1628
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	$EPS1 = P1 / S''$	0.1356
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	$P2 = P0 + I \times (1 - T)$	91,373,736.72
稀释每股收益	$EPS2 = P2 / (S0 + S1 + S2 + S3 + S4 + S5 + S6)$	0.1628
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	$P3 = P1 + I \times (1 - T)$	76,091,333.80
扣除非经常损益稀释每股收益	$EPS3 = P3 / (S0 + S1 + S2 / 2 + S3 + S4 + S5 + S6)$	0.1356

(五十) 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		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
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	57,699,989.71	
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	14,424,997.43	
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	43,274,992.28	
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	43,274,992.28	

(五十一) 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	
财务费用—利息收入	5,970,927.54
营业外收入	299,853.51
政府补助	20,098,143.96
企业间往来	193,639,691.24
收到客户的保证金净额	28,322,549.98
合 计	248,331,166.23

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	7,408,264.24
费用支出	10,496,394.26
财务费用—其他	45,133.24
营业外支出	20,001.10
企业间往来	388,062,930.95
票据保证金	
存入交易所的保证金净额	
合 计	406,032,723.79

(五十二) 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	94,915,220.99	106,404,934.35
加：资产减值准备	2,921,923.03	-4,306,163.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,206,461.58	24,710,647.24
无形资产摊销	48,700.02	48,700.02
长期待摊费用摊销	7,890,973.27	6,363,055.26
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)	-68,052.71	14,446.40
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)	31,647,138.10	19,771,889.88
投资损失(收益以“-”号填列)	-45,051,004.19	-55,744,568.34
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	106,324.22	959,877.40
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)	-158,276,923.11	-249,186,329.22
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	21,542,522.71	345,237,902.74
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-273,786,341.52	-30,299,693.92
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-293,903,057.61	163,974,698.66
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	1,550,204,709.95	1,029,221,683.58
减：现金的年初余额	1,756,064,158.51	621,253,189.45
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	-205,859,448.56	407,968,494.13

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
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
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
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		244,038,437.28
4、取得子公司的净资产		443,917,673.01
流动资产		933,039,015.88
非流动资产		
流动负债		489,121,342.87
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	18,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	7,678,710.53	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,321,289.47	
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	1,550,204,709.95	1,752,227,877.51
其中：库存现金	94,485.16	157,904.38
可随时用于支付的银行存款	1,426,468,475.09	1,668,053,718.71
可随时用于支付的其他货币资金	123,641,749.70	84,016,254.42
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	1,550,204,709.95	1,752,227,877.51

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	企业类型	注册地	法定	业务	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
	关系			代表人	性质				
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（一）

（三） 本企业的合营和联营企业情况：

详见附注五（十一）

（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

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（6）。

- 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、 无其他关联交易
- 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 2010 年 6 月 30 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 36,670 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 54,686.97 万元。

(2) 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 12,836.81 平方米, 抵押物账面价值为 11,709.20 万元。

(3) 公司向华夏银行外滩支行借款余额人民币 10,862.50 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 11,829.19 万元。

(4) 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 6,077.52 万元。

(5) 公司向上海银行横浜桥支行借款余额人民币 14,000 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 11,393.04 万元。

(6) 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, 以位于北京市崇文区珠市口东大街 20 号的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 16,728.46 平方米, 抵押物账面价值为 15,233.82 万元。

(7) 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 49,925.73 万元。

(8) 子公司上海鸿泰房地产有限公司向中国农业银行股份有限公司上海闸北支行借款余额人民币 30,000 万元, 以土地使用权东大名路 81 街坊地块 6/2 丘设定抵押, 抵押物总面积为 13,830.30 平方米, 抵押物账面价值为 171,667 万元。

(9) 子公司北京世纪昌运商贸有限公司, 以位于北京市崇文区珠市口东大街 2 号的南一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 16,034.14 平方米, 抵押物账面价值为 14,581.88 万元, 获得厦门国际银行上海分行借款授信人民币 13,000 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，2010年8月6日公司收到世纪天乐价款 173,772,461.62 元，相关事宜正在进行之中。

（二）资产负债表日后利润分配情况说明：

根据公司 2010 年 8 月 19 日第六届十七次董事会决议，2010 年上半年度利润不分配不转增。

十）、其他重要事项说明

（一）2010年5月10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》（2010 司冻 057 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：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 36,173,327 股股票（无限售流通股）的冻结，解冻日期为 2010 年 5 月 7 日。

（二）公司 2009 年底发行的公司债券于 2010 年 6 月 30 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“09 新黄浦”，证券代码“122040”，详见 2010 年 6 月 29 日在《上海证券报》、《证券时报》、上海证券交易所网站上刊登的《新黄浦公司债券上市公告书》。

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	433,249.00	7.1	216,624.50	50	433,249.00	26.72	216,624.50	50
其他不重大应收账款	5,666,285.00	92.9	283,314.25	5	1,188,272.26	73.28	59,413.61	5
合计	6,099,534.00	100	499,938.75		1,621,521.26	100	276,038.11	

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								
5年以上	433,249.00	100	216,624.50	50	433,249.00	100	216,624.50	50
合计	433,249.00	100	216,624.50		433,249.00	100	216,624.50	

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	5,666,285.00	100	283,314.25	5	1,188,272.26	100	59,413.61	5
1至2年								
2至3年								
合计	5,666,285.00	100	283,314.25		1,188,272.26	100	59,413.61	

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(%)
上海联嘉祥线缆有限公司	租赁客户	4,100,000.00	1年	67.22
科技京城客户	租赁客户	1,012,079.00	1年	16.59
陈婉菊	租赁客户	554,206.00	1年	9.09
东沪房产公司	租赁客户	432,549.00	5年以上	7.09

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	0.34	1,780,000.00	40.45	4,400,000.00	0.4	1,780,000.00	40.45
其他不重大其他应收款	1,282,558,038.24	99.66	40,240.00	0.00	1,094,719,151.78	99.6	5,240.00	0
合计	1,286,958,038.24	100	1,820,240.00		1,099,119,151.78	100	1,785,240.00	

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								
4至5年	1,400,000.00	31.82	280,000.00	20	1,400,000.00	31.82	280,000.00	20
5年以上	3,000,000.00	68.18	1,500,000.00	50	3,000,000.00	68.18	1,500,000.00	50
合计	4,400,000.00	100	1,780,000.00		4,400,000.00	100	1,780,000.00	

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	1,230,206,438.24	95.92	35,000.00	5	929,142,223.78	84.88		5
1至2年	52,350,000.00	4.08	5,000.00	10	121,186,828.00	11.07	5,000.00	10
2至3年	1,600.00	0.0001	240.00	15	44,390,100.00	4.05	240	15
合计	1,282,558,038.24	100	40,240.00		1,094,719,151.78	100	5,240.00	

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	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
		内容			
上海欣南房地产开发公司	子公司	往来款	375,118,370.40	1年以内	29.19
上海鸿泰房地产有限公司	子公司	往来款	220,000,000.00	1年以内	17.12
上海怡隆置业有限公司	子公司	往来款	199,519,154.25	1年以内	15.53
上海欣沁置业有限公司	子公司	往来款	111,131,544.00	1年以内	8.65
北京世纪昌运商贸有限公司	子公司	往来款	104,581,572.17	1年以内	8.14

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(%)
上海科技京城管理发展有限公司	子公司	14,165,962.01	1.10
上海鸿泰房地产有限公司	子公司	220,000,000.00	17.12
上海恒立房地产有限公司	子公司	81,902,659.41	6.37
上海欣南房地产开发有限公司	子公司	375,118,370.40	29.19
上海弘浦商业经营管理有限公司	子公司	92,317,800.00	7.18
上海怡隆置业有限公司	子公司	199,519,154.25	15.53
上海嘉兴科技京城有限公司	子公司	30,160,176.00	2.35
上海欣沁置业有限公司	子公司	111,131,544.00	8.65
北京世纪昌运商贸有限公司	子公司	104,581,572.17	8.14
嘉兴市昊基房地产有限公司	子公司	52,909,200.00	4.12

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

(三) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算	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
	方法										
上海微电子设计有限公司	权益法	2,000,000.00	9,145,543.89	-214,949.86	8,930,594.03	28.57	28.57				
中泰信托投资有限责任公司	权益法	211,938,297.00	457,168,172.19	91,223,349.51	548,391,521.70	29.97	29.97				
江西瑞奇期货经纪有限公司	权益法	32,340,000.00	34,783,682.52	2,257,635.39	37,041,317.91	43.75	43.75				
上海上体产业发展有限公司	权益法	20,000,000.00	19,955,952.35	-279,529.03	19,676,423.32	25	25				
权益法小计		266,278,297.00	521,053,350.95	92,986,506.01	614,039,856.96						
北京广安世纪贸易发展有限公司	成本法	100,439,492.18	100,439,492.18		100,439,492.18	96	96				
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	95				
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	90				
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	55				
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	95				
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				1,169,894.55
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	100				
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	55				
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	55				
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	96				
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	100				
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	55				
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				2,500,245.00
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	5				
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	10		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	5				
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	30				
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		1,119,389,751.65	1,119,389,751.65	-17,100,000.00	1,102,289,751.65				11,504,215.50		3,670,139.55
合计		1,385,668,048.65	1,640,443,102.60	75,886,506.01	1,716,329,608.61				11,504,215.50		3,670,139.55

(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	68,736,492.86	161,994,458.42
其他业务收入	3,940,460.55	5,100.04
主营业务成本	34,780,162.77	61,200,402.23
其他业务成本	218,695.56	283.06

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	68,736,492.86	34,780,162.77	161,994,458.42	61,200,402.24
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	68,736,492.86	34,780,162.77	161,994,458.42	61,200,402.24

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	33,685,023.00	16,834,648.96	123,855,005.00	41,828,583.32
(2) 土地转让				
(3) 房地产租赁	35,051,469.86	17,945,513.81	38,139,453.42	19,371,818.92
(4) 其他				
合 计	68,736,492.86	34,780,162.77	161,994,458.42	61,200,402.24

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	68,736,492.86	34,780,162.77	161,994,458.42	61,200,402.24

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(%)
上海恒立房地产有限公司	14,244,588.00	20.72
上海联嘉祥线缆有限公司	8,717,495.00	12.68
吴文远 卢丽羊	1,962,248.00	2.85
陈婉菊	1,954,206.00	2.84
马建波	1,761,536.00	2.56

(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	3,670,139.55	6,418,512.72
权益法核算的长期股权投资收益	35,286,516.30	34,200,843.56
处置长期股权投资产生的投资收益		
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	27,043.77	
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
其他		
合 计	38,983,699.62	53,909,171.56

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
上海新黄浦医疗器械有限公司	1,169,894.55	
上海国际信托投资公司	2,500,245.00	1,000,098.00
上海赛格电子市场有限公司		3,302,103.22

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	-214,949.86	720,256.66
中泰信托投资有限责任公司	33,523,359.80	29,297,973.32
江西瑞奇期货经纪有限公司	2,257,635.39	4,182,613.58
上海上体产业发展有限公司	-279,529.03	

(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	56,906,487.48	109,065,783.00
加：资产减值准备	258,900.64	-1,606,164.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,448,770.52	14,765,688.02
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）	26,930,799.71	11,294,766.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-38,983,699.62	-53,909,171.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-64,725.16	401,541.07
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）	16,828,301.46	38,832,963.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-192,316,899.20	-356,643,041.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-221,375,604.99	606,291,492.65
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-337,367,669.16	368,493,857.92
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	970,448,258.17	529,426,656.91
减：现金的年初余额	1,424,742,708.62	163,061,995.49
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	-454,294,450.45	366,364,661.42

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	68,052.71
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）	20,288,026.96
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	
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	89,969.41
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-5,102,487.63
少数股东权益影响额（税后）	-61,158.53
合 计	15,282,402.92

(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	3.37	0.1628	0.1628
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.81	0.1356	0.1356

(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
			（%）	
应收帐款	52,921,143.67	27,379,097.52	93.29	注1
预付款项	6,381,368.23	514,863.87	1139.43	注2
短期借款	100,000,000.00	250,000,000.00	-60.00	注3
应付利息	31,958,333.33	2,458,333.33	1200.00	注4
营业税金及附加	14,290,086.12	26,420,523.67	-45.91	注5
财务费用	25,721,343.80	17,307,653.04	48.61	注6
资产减值损失	2,921,923.03	-4,306,163.15	-167.85	注7
所得税费用	4,702,957.59	25,534,131.38	-81.58	注8

注 1：公司本期结转房产销售收入形成对应的应收帐款。

注 2：本期公司下属上海鸿泰房地产有限公司预付项目设计费等。

注 3：公司本期累计归还短期借款 1.5 亿元。

注 4：公司 2009 年 9 月 21 日经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，本期按照债券面值及实际利率计提债券利息。

注 5：公司本期房产销售应上缴流转税中对应的土地增值税较去年同期下降。

注 6：公司本期财务费用中增加发债利息成本。

注 7：公司本期末应收帐款增加，相应计提减值准备较去年同期增加。

注 8：公司下属恒立房地产有限公司存在以前年度未弥补亏损，抵减当期收益进而使得当期所得税费用下降。

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 8 月 19 日批准报出。

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、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露的所有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 8 月 21 日