

上海金丰投资股份有限公司

二〇一〇年度报告

二〇一一年三月

目 录

第一节	重要提示	2
第二节	公司基本情况	3
第三节	会计数据和业务数据摘要	5
第四节	股本变动及股东情况	7
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	10
第六节	公司治理结构	16
第七节	股东大会情况简介	21
第八节	董事会报告	22
第九节	监事会报告	36
第十节	重要事项	38
第十一节	财务报告	46
第十二节	备查文件	47

一、重要提示

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

2、公司独立董事唐豪先生因病未出席本次董事会，委托独立董事杨忠孝先生代为出席并表决。

3、安永华明会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

4、公司董事长王文杰先生、总经理滕国纬先生、总会计师安民女士及财务部经理张琰女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

5、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

6、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	上海金丰投资股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	金丰投资
公司的法定英文名称	Shanghai Jinfeng Investment Co., Ltd.
公司的法定英文名称缩写	JF
公司法定代表人	王文杰

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	包永镭	李雪琳
联系地址	上海市南京西路 338 号(天安中心大厦) 29 楼	上海市南京西路 338 号(天安中心大厦) 29 楼
电话	021-63592020	021-63592020
传真	021-63586115	021-63586115
电子信箱	shjftz@shjftz.com.cn	shjftz@shjftz.com.cn

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市浦东新区松林路 111 号
注册地址的邮政编码	200120
办公地址	上海市南京西路 338 号(天安中心大厦) 29 楼
办公地址的邮政编码	200003
公司国际互联网网址	Http://www.shjftz.com.cn
电子信箱	shjftz@shjftz.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	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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
A 股	上海证券交易所	金丰投资	600606

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992年7月8日	
公司首次注册登记地点	上海市工商行政管理局	
最近变更	公司变更注册登记日期	2010年8月27日
	公司变更注册登记地点	上海市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	310000000010224
	税务登记号码	310106631137003
	组织机构代码	63113700-3
公司聘请的会计师事务所名称	安永华明会计师事务所	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海市世纪大道100号环球金融中心50楼	

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

营业利润	302,733,604.69
利润总额	307,740,611.34
归属于上市公司股东的净利润	225,351,705.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	208,408,426.16
经营活动产生的现金流量净额	-1,292,896,586.84

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	9,422,392.00
计入当期损益的政府补助	4,392,942.33
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,976,273.62
处置交易性金融资产取得的投资收益	564,348.02
对外委托贷款取得的损益	2,261,175.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	434,037.20
所得税影响额	-4,673,408.86
少数股东权益影响额(税后)	-434,479.59
合计	16,943,279.72

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
营业收入	1,359,781,552.22	645,376,551.89	110.70	583,658,380.46
利润总额	307,740,611.34	254,009,723.59	21.15	190,176,354.31
归属于上市公司股东的净利润	225,351,705.88	203,249,117.11	10.87	150,840,334.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	208,408,426.16	186,917,694.80	11.50	130,021,658.55
经营活动产生的现金流量净额	-1,292,896,586.84	748,902,438.48	-272.64	-143,058,022.59
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
总资产	4,465,521,345.07	3,857,513,757.18	15.76	2,932,135,559.34
所有者权益(或股东权益)	1,932,269,381.49	1,817,062,150.41	6.34	1,543,075,178.31

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同 期增减(%)	2008 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.52	0.47	10.64	0.35
稀释每股收益 (元 / 股)	0.52	0.47	10.64	0.35
扣除非经常性损益后的基本每 股收益 (元 / 股)	0.49	0.44	11.36	0.30
加权平均净资产收益率 (%)	12.03	12.12	减少 0.09 个 百分点	9.36
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率 (%)	11.13	11.15	减少 0.02 个 百分点	8.06
每股经营活动产生的现金流量 净额 (元 / 股)	-3.01	1.74	-272.99	-0.33
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年 同期末增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净 资产 (元 / 股)	4.50	4.23	6.38	3.59

(四) 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响 金额
交易性金融资产	77,180.00	0	0	0
可供出售金融资产	303,489,780.00	204,555,357.60	-120,844,112.40	0
合计	303,566,960.00	204,555,357.60	-120,844,112.40	0

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)			本次变动后	
	数量	比例	送股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	113,025,495	28.96	11,302,549	-124,328,044	-113,025,495	0	0
1、国家持股	113,025,495	28.96	11,302,549	-124,328,044	-113,025,495	0	0
2、国有法人持股							
3、其他内资持股							
其中：境内非国有法人持股							
境内自然人持股							
4、外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件股份	277,202,315	71.04	27,720,232	124,328,044	152,048,276	429,250,591	100
1、人民币普通股	277,202,315	71.04	27,720,232	124,328,044	152,048,276	429,250,591	100
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
三、股份总数	390,227,810	100	39,022,781	0	39,022,781	429,250,591	100

注：2010年6月7日，公司控股股东上海地产（集团）有限公司持有的最后一批有限售条件流通股上市流通，上市流通数量为124,328,044股。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海地产（集团）有限公司	113,025,495	124,328,044	11,302,549	0	股权分置改革	2010-06-07
合计	113,025,495	124,328,044	11,302,549	0	—	—

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

经本公司2008年第一次临时股东大会批准和中国证监会证监许可[2009]919号文核准，本公司于2009年12月发行了人民币6亿元公司债券，发行价格为每张人民币100元，票面利率为5.9%。本期公司债券已于2010年1月27日在上海证券交易所上市交易。

2、公司股份总数及结构的变动情况

根据 2009 年度股东大会决议通过的利润分配方案，本公司以 2009 年末总股本 390,227,810 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股并派发现金红利 0.50 元（含税）。本次送股后公司总股本变更为 429,250,591 股。

2010 年 6 月 7 日，本公司最后一批有限售条件的流通股 124,328,044 股上市流通。本次有限售条件的流通股上市流通之后，本公司所有股份均为无限售条件股份，公司的总股本保持不变。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

（三）股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		66,611 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
上海地产（集团）有限公司	国有股东	38.96	167,253,102	15,204,827	0	无
胡云菁	其他	0.69	2,962,700		0	未知
胡柏君	其他	0.52	2,247,800		0	未知
吴振来	其他	0.48	2,045,133		0	未知
陈莉钗	其他	0.20	868,978		0	未知
钱月玉	其他	0.18	760,000		0	未知
王萍	其他	0.13	550,000		0	未知
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.13	549,600		0	未知
中国工商银行股份有限公司—广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)	其他	0.13	548,929		0	未知
中国农业银行股份有限公司—南方中证 500 指数证券投资基金(LOF)	其他	0.12	533,892		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数量		股份种类			
上海地产（集团）有限公司	167,253,102		人民币普通股			
胡云菁	2,962,700		人民币普通股			
胡柏君	2,247,800		人民币普通股			
吴振来	2,045,133		人民币普通股			
陈莉钗	868,978		人民币普通股			
钱月玉	760,000		人民币普通股			
王萍	550,000		人民币普通股			
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	549,600		人民币普通股			

中国工商银行股份有限公司—广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)	548,929	人民币普通股
中国农业银行股份有限公司—南方中证 500 指数证券投资基金(LOF)	533,892	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	上海地产（集团）有限公司与其他股东间不存在关联关系或一致行动人关系。其他股东间未知是否存在关联关系或一致行动人关系。	

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东为上海地产（集团）有限公司，持有公司 38.96%的股权。上海地产（集团）有限公司为国有企业，由上海市国有资产监督管理委员会持有其 100%的股权，因此公司实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

(2) 法人控股股东情况

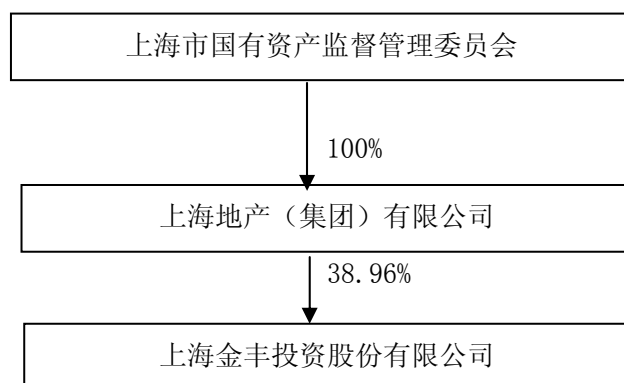
单位：元 币种：人民币

名称	上海地产（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	皋玉凤
成立日期	2002 年 11 月 15 日
注册资本	4,200,000,000
主要经营业务或管理活动	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，旧区改造，廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 董事、监事、高级管理人员情况

单位：股 币种：人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王文杰	董事长	男	54	2010.8-2013.8	0	0		10.87	否
张景载	副董事长	男	55	2010.8-2013.8	0	0		8.59	否
滕国纬	董事总经理	男	44	2010.8-2013.8	0	0		77.91	否
杨永光	董事	男	59	2010.8-2013.8	0	0		0	是
刘琦	董事	男	46	2010.8-2013.8	0	0		0	是
何启菊	董事	女	38	2010.8-2013.8	0	0		0	是
吕长江	独立董事	男	45	2010.8-2013.8	0	0		7.14	否
杨忠孝	独立董事	男	44	2010.8-2013.8	0	0		2.98	否
唐豪	独立董事	男	55	2010.8-2013.8	0	0		2.98	否
郑建令	监事会主席	男	57	2010.8-2013.8	0	0		0	是
周骏	监事	男	59	2010.8-2013.8	0	0		0	是
高兴	监事	男	36	2010.8-2013.8	0	0		24.03	否
包永镭	副总经理兼董事会秘书	男	56	2010.8-2013.8	18302	20132	利润分配	62.07	否
李敏	副总经理	男	54	2010.8-2013.8	0	0		6.73	否
安民	副总经理兼总会计师	女	47	2010.8-2013.8	0	0		8.53	否
王若静	总工程师	女	42	2010.8-2013.8	0	0		6.31	否
阮人旦	原董事长	男	59	2007.6-2010.8	0	0		77.91	否
王铭槐	原董事	男	61	2007.6-2010.8	0	0		48.04	否
万曾炜	原独立董事	男	61	2007.6-2010.8	0	0		4.76	否
钱品石	原独立董事	男	60	2007.6-2010.8	0	0		4.76	否
徐建国	原监事会主席	男	61	2007.6-2010.8	18544	20398	利润分配	56.95	否
奚智祥	原副总经理	男	60	2007.6-2010.8	0	0		55.65	否
李军	原副总经理	男	39	2007.7-2010.8	0	0		53.47	否
金敏强	原总会计师	男	58	2007.6-2010.8	0	0		62.07	否
合计	/	/	/	/	36846	40530	/	581.75	否

注：本报告期，公司无股权激励计划。

董事、监事、高级管理人员主要工作经历和任职或兼职情况：

(1) 王文杰先生现任上海地产（集团）有限公司业务总监，本公司董事长、党委副书记。曾任上海新建机器厂党办副主任、党办主任，上海新建实业总公司副总经理，上海市建设委员会经济管理处主任科员，上海市建设和管理委员会经济合作处副处长，上海地产（集团）有限公司资产管理部经理等职务。

(2) 张景载先生现任本公司党委书记、副董事长。曾任中国人民解放军第廿

三试验训练基地政治部干部处干事、远望二号船务部副教导员，上海市房产管理局干部处主任科员，上海市房产经营公司党委副书记，上海房地产经营（集团）有限公司副董事长、总经理，上海金丰投资股份有限公司副董事长，上海房地（集团）公司董事、副总经理，中华企业股份有限公司副董事长、党委书记、监事长、董事等职务。

（3）滕国纬先生现任本公司党委副书记、总经理、董事。曾任上海中顺房地产发展有限公司副总经理，中华企业股份有限公司总经理助理、副总经理，上海明馨置业有限公司总经理等职务。

（4）杨永光先生现任上海市住房置业担保有限公司董事长、党委书记，本公司董事。曾任上海起重电器厂宣传科干事、党办秘书、副主任、人事科科长，上海市政府办公厅秘书处干部、主任科员、副处级秘书、副处长，上海浦东国际机场建设指挥部副处级干部，上海机场（集团）有限公司总裁办公室主任，上海市住房置业担保有限公司副董事长、总经理、党总支副书记等职务。

（5）刘琦先生现任上海地产（集团）有限公司资产管理部经理，上海世博土地控股有限公司资产管理部总经理，本公司董事。曾任江苏机械施工公司项目经理、经营科副科长，上海金茂经济开发公司副总经理，上海招商局置业公司副总经理、总经理，招商创业上海管理总部总经理，上海世博土地控股有限公司综合管理部总经理等职务。

（6）何启菊女士现任上海地产（集团）有限公司财务管理部经理，本公司董事。曾任上海安居房发展中心财务部负责人，上海市住房置业担保有限公司财务管理部经理助理、副经理、经理，上海明馨置业有限公司财务部经理、上海地产（集团）有限公司计划财务部副经理等职务。

（7）吕长江先生现任复旦大学管理学院会计系主任、教授、博士生导师，本公司独立董事，浙江中国小商品城集团股份有限公司独立董事，东方财富信息股份有限公司独立董事。曾任吉林大学商学院会计系副系主任、系主任，吉林大学商学院副院长、教授、博士生导师等职务。

（8）杨忠孝先生现任华东政法大学研究生教育院常务副院长、经济法教授、硕士生导师，华东政法大学公司法研究所副所长、金融法制研究所副所长，本公司独立董事。曾任华东政法大学经济法系主任助理、研究生教育院副院长，

上海市第四律师事务所、汇业律师事务所律师等职务。

(9) 唐豪先生现任上海大学副校长、教授，上海市工商业联合会副主席，上海市十一届政协常委，本公司独立董事，安徽恒源煤电股份有限公司独立董事。曾任上海财经大学副教授、教授、教务处长，上海大学国际商学院院长、教授等职务。

(10) 郑建令先生现任上海地产（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席，本公司监事会主席。曾任上海公交汽车一场党委副书记，上海公交二分公司党委副书记，上海公交四汽公司党委书记，上海公交总公司党委委员、组织干部处处长，上海公交控股公司党委书记、副董事长，上海市建设党委组织处长等职务。

(11) 周骏先生现任上海地产（集团）有限公司资金管理部经理，本公司监事。曾任上海市材料公司财务科副科长，上海市市政管理局计划财务处副处长、副总会计师、审计处处长、监察室副主任，上海地产（集团）有限公司计划财务部经理等职务。

(12) 高兴先生现任本公司房地产金融服务事业部总监、职工代表监事。曾任上海房地产经营（集团）有限公司经理办秘书，日本上海国际株式会社设备部科长，上海房屋装饰建材配货中心有限公司副总经理，本公司办公室秘书、资产管理部经理等职务。

(13) 包永镭先生现任本公司副总经理、董事会秘书。曾任上海房屋材料供应站党支部副书记、书记，《房地产报》经理部主任、党支部书记，上海市房产经营公司党委副书记、副经理，上海房地产经营（集团）有限公司副总经理等职务。

(14) 李敏先生现任本公司副总经理。曾任上海特种用房经理部副经理，中华企业公司经销部经理，上海企华置业发展有限公司总经理、董事长，中华企业股份有限公司总经理助理、副总经理等职务。

(15) 安民女士现任本公司副总经理、总会计师。曾任上海禽蛋一厂财务科长、团委书记，上海禽蛋（集团）公司团委书记，共青团上海市委郊区部主任科员，上海科技投资股份公司房产部财务经理，上海市住房置业担保有限公司风险部经理、总经理助理、副总经理等职务。

(16) 王若静女士现任本公司总工程师。曾任上海房地产经营(集团)有限公司技术总监助理,上海金樱房地产发展有限公司规划设计部经理,上海地产(集团)有限公司宝山顾村项目指挥部副总指挥,上海明馨置业有限公司副总经理,上海金丰建设发展有限公司副总经理等职务。

(17) 阮人旦先生于报告期内因换届不再担任公司党委书记、董事长职务。曾任上海市南市区房产经营公司总经理,上海南房(集团)有限公司董事副总经理、董事常务副总经理、总经理、党委副书记、副董事长、党委书记、董事长,上海房地产资产管理有限公司董事长,本公司总经理等职务。

(18) 王铭槐先生于报告期内因换届不再担任公司董事职务。曾任上海市房产局供应处干部,上海市房屋建筑材料公司宣传干事、科长、纪委副书记,上海东风木材厂党支部书记,上海市房产经营公司党办主任,上海市房产局宣传处副处级宣传员,上海久实房地产发展公司总经理,上海房地(集团)公司党委副书记、副董事长、纪委书记,上海公房实业有限公司党总支书记、董事长等职务。

(19) 万曾炜先生于报告期内因换届不再担任公司独立董事职务。现任浦东改革与发展研究院院长,上海张江高科技园区开发股份有限公司董事。曾任上海市人民政府经济研究中心副处长、处长,上海市浦东新区综合规划土地局副局长、局长、党组书记,上海市浦东新区改革发展研究院副院长,上海浦东发展集团筹建负责人、法人代表,上海市浦东新区发展计划局党组书记,上海市公积金管理中心党委书记、主任等职务。

(20) 钱品石先生于报告期内因换届不再担任公司独立董事职务。曾任华东师范大学监察处副处长、校工会副主席、商学院副院长、法律系副系主任、法政学院党委书记、法律系党总支书记、房地产法研究室主任、副教授等职务。

(21) 徐建国先生于报告期内因换届不再担任公司党委副书记、监事会主席职务。曾任上海缝纫机零件四厂党支部副书记、书记,上海精工服装机械厂党总支副书记,上海市房产经营公司人事科科长,上海房地产经营(集团)有限公司人力资源部经理等职务。

(22) 奚智祥先生于报告期内因换届不再担任公司副总经理职务。现任上海房屋置换股份有限公司董事长、总经理、党委副书记。曾任上海市房地局白蚁防治所所长,上海金翔物业有限公司常务副总经理,上海金虹俱乐部总经理,上海

房屋置换股份有限公司常务副总经理、副总经理、党总支书记等职务。

(23) 李军先生于报告期内因换届不再担任公司副总经理职务。现任上海市住房置业担保有限公司总经理。曾任中华企业股份有限公司团总支书记，上海房地（集团）公司团委书记，上海市房地局团委副书记，中华企业股份有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理等职务。

(24) 金敏强先生于报告期内因换届不再担任公司总会计师职务。曾任上海市徐汇区房屋修建公司成本核算员，上海市房产经营公司财务科会计，上海东南对外房产发展公司副总经理、财务经理，本公司财务部经理等职务。

（二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任职期间	是否领取报酬津贴
王文杰	上海地产(集团)有限公司	业务总监	2003年4月至今	否
刘琦	上海地产(集团)有限公司	资产管理部经理	2010年8月至今	否
何启菊	上海地产(集团)有限公司	财务管理部经理	2006年8月至今	是
郑建令	上海地产(集团)有限公司	党委副书记、纪委书记、工会主席	2002年11月至今	是
周骏	上海地产(集团)有限公司	资金管理部经理	2003年2月至今	是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任职期间	是否领取报酬津贴
杨永光	上海市住房置业担保有限公司	董事长、党委书记	2000年7月至今	是
吕长江	复旦大学	管理学院会计系主任、教授、博士生导师	2006年1月至今	是
杨忠孝	华东政法大学	研究生教育院常务副院长、经济法教授、硕士生导师	1993年8月至今	是
唐豪	上海大学	副校长、教授	1994年至今	是

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	股东大会审议通过
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司经营班子实行年薪制，报酬按照年度考核目标完成情况实际发放；公司独立董事按股东大会通过的标准在公司领取固定津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，公司全体董事、监事和高级管理人员的报酬合计为 581.75 万元。

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2010年8月12日，公司2010年度第二次临时股东大会审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》，选举王文杰先生、张景载先生、滕国纬先生、杨永光先生、刘琦先生、何启菊女士、吕长江先生、杨忠孝先生、唐豪先生为公司第七届董事会董事，其中吕长江先生、杨忠孝先生、唐豪先生为独立董事。第六届董事会董事阮人旦先生、王铭槐先生、独立董事万曾炜先生、钱品石先生不再担任公司董事职务。

2010年8月12日，公司2010年度第二次临时股东大会审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》，选举郑建令先生、周骏先生为公司第七届监事会监事，职工代表高兴先生经公司员工选举担任第七届监事会职工代表监事。第六届监事会监事徐建国先生、何启菊女士不再担任公司监事职务。

2010年8月12日，公司七届一次董事会分别选举王文杰先生、张景载先生为公司第七届董事会董事长、副董事长，聘请滕国纬先生担任公司总经理一职，聘请包永镭先生担任公司副总经理兼董事会秘书职务，聘请李敏先生担任公司副总经理一职，聘请安民女士担任公司副总经理兼总会计师职务。奚智祥先生、李军先生不再担任公司副总经理职务，金敏强先生不再担任公司总会计师职务。

2010年8月12日，公司七届一次监事会选举郑建令先生为公司监事会主席。

（五）公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为831人（包括控股企业员工），所有离退休职工均已纳入社会统筹保险范围。

员工的结构如下：

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	204
业务人员	357
财务人员	58
其他人员	212
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以上学历	384
硕士及以上学历	14

六、公司治理结构

(一) 公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所发布的有关公司治理的文件要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。报告期内，公司制订了《内幕信息及知情人管理制度》，进一步规范了内幕信息及其知情人的管理工作，更好地维护了信息披露的公平原则。报告期内，公司修订了《总经理工作细则》、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等制度，进一步完善了公司的各项规章制度。

公司治理的具体情况如下：

1、公司治理基本情况

(1) 关于股东和股东大会：公司能确保所有股东，特别是中小股东地位平等，充分行使和享有自己的权利。公司严格按照法定程序召集、召开股东大会。公司所有关联交易公平、规范，关联交易信息披露及时、充分。

(2) 关于控股股东和上市公司的关系：公司与控股股东实现了业务、人员、资产、机构、财务的“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。公司不存在控股股东违规占用上市公司资金和资产的情况。

(3) 关于董事和董事会：公司董事均能以认真负责的态度出席董事会和股东大会，并积极学习有关法律法规，忠实、诚信、勤勉地履行职责。公司董事的选聘程序、董事会的人数和人员组成均符合法律、法规和《公司章程》的规定。公司董事会下设了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，各专门委员会在公司法人治理结构中发挥着日益重要的作用。

(4) 关于监事和监事会：公司监事均能认真履行自己的职责，对公司依法运作、董事和高管人员履行职责、公司财务等方面进行了有效地检查和监督，确保了公司和全体股东的合法权益。公司监事的选聘程序、监事会的人数和人员组成均符合法律、法规和《公司章程》的规定。

(5) 关于绩效评价和激励约束机制：公司制定了高级管理人员的考评和激励机制。公司对高管人员实行年薪制，年末由董事会对高级管理人员的业绩和履职情况进行考评，根据考评结果进行奖惩，并决定下一年度的年薪定级、岗位安

排直至聘用与否。

(6) 关于信息披露和投资者关系管理：公司设立了董事会办公室为信息披露及投资者关系管理的职能部门，切实履行信息披露义务，加强与投资者的沟通工作，充分保障了广大投资者的知情权。

2、公司治理专项活动

根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]28号）的精神和统一部署，公司于2007年4月至10月开展了加强公司治理的专项活动。针对专项活动中自查的不足及上海证监局《关于上海金丰投资股份有限公司治理状况整改通知书》（沪证监公司字[2007] 340号）的要求，公司对涉及的问题进行了限期整改和持续整改。除个别持续整改问题外，其余问题均已整改结束。

目前公司尚有房地产开发业务方面的同业竞争问题需要进一步理顺。报告期内，公司2010年度第三次临时股东大会审议通过了关于公司收购控股股东上海地产（集团）有限公司持有的上海市住房置业担保有限公司10.5%股权的议案。控股股东将一如既往地支持公司各项经营业务的开展，促进公司进一步做强做大。

(二)董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王文杰	否	17	17	9	0	0	否
张景载	否	7	7	3	0	0	否
滕国纬	否	17	17	9	0	0	否
杨永光	否	17	17	9	0	0	否
刘琦	否	7	6	3	1	0	否
何启菊	否	7	7	3	0	0	否
吕长江	是	17	17	9	0	0	否
杨忠孝	是	7	7	3	0	0	否
唐豪	是	7	7	3	0	0	否
阮人旦	否	10	10	6	0	0	否
王铭槐	否	10	10	6	0	0	否
万曾炜	是	10	10	6	0	0	否
钱品石	是	10	10	6	0	0	否

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

为进一步完善公司的治理结构，促进公司的规范运作，根据中国证监会有关规定，公司建立了《独立董事制度》和《独立董事年报工作制度》，对独立董事的任职资格、提名、选举、聘任、职权、在公司年报编制和披露过程中的责任和义务等进行了具体的规定。

报告期内，根据相关制度规定，独立董事以勤勉尽责、认真审慎的态度积极参加公司股东大会、董事会及董事会下属各专门委员会的各项工作，为公司重大经营决策和“十二五”战略规划献计献策，并对公司关联交易、董事会换届选举、聘任公司高管人员等重大事项发表了独立意见，切实维护了公司和全体股东的合法权益，促进了公司的规范运作。

在年度报告编制和披露过程中，独立董事听取了管理层关于公司生产经营情况和重大事项进展情况的汇报，并和独立董事占多数的审计委员会一起就审计工作中重点关注的问题和年审注册会计师进行了面对面地沟通，有效保证了年度报告按时高质量披露。

（三）公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司具有独立完整的业务及自主经营能力，对控股股东及其关联企业不存在依赖关系。
人员方面独立完整情况	是	公司高级管理人员和员工均专职在本公司工作并领取薪酬，不在股东单位担任具体经营管理职务。公司拥有独立的劳动、人事和工资管理体系。
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系明晰，公司对自身资产拥有完全的控制权和支配权。

机构方面独立完整情况	是	公司建立了独立完整的内部组织机构和职能体系。公司的生产经营和办公机构与控股股东完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形。
财务方面独立完整情况	是	公司拥有独立的财务核算体系和财务管理制度。公司独立开设银行账户，并依法独立纳税。

（四）公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司根据《公司法》、《证券法》和《企业内部控制基本规范》等的要求，开展内部控制建设工作，以确保经营的效率性和效果性，财务报告及管理信息真实、可靠和完整，并着力构建内部控制体系。公司明确界定了各部门、岗位的目标、职责和权限，建立相应的授权、检查和逐级问责制度，确保其在授权范围内履行职能；设立了完善的控制架构，并制定了各层级之间的控制程序，保证董事会及高级管理人员下达的指令能够被严格执行。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司内部控制基本涵盖了公司经营和管理的各个环节，避免出现业务流程方面的管理盲区，使公司的各项运作均处于可控状态。包括但不限于：销售及收款、采购和费用及付款、固定资产管理、存货管理、合同管理、预算管理、资金管理（含融资管理）、担保管理、关联交易管理、重大投资管理、财务报告、成本和费用控制、信息披露、人力资源管理和信息系统管理等。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设立了审计室为专门的内部审计部门，负责公司内部控制制度的检查与评估，定期检查公司内部控制制度缺陷，评估其执行的效果和效率，并及时提出完善改进建议。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司审计室在董事会审计委员会的直接领导下开展内部审计工作，定期对内部控制制度的执行情况进行全面检查和效果评估，对于发现的内控制度缺陷和内控制度未得到遵循的现象向董事会进行报告并提出相应的改进意见。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司内控建设是一个持续和长期的过程，需要不断完善和改进。公司董事会将根据《企业内部控制基本规范》和相关指引的要求，进一步健全和完善内部控制管理体系，使公司的各项内控制度更加科学化、更具操作性。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司按照有关法律法规和会计准则的要求，制定了较为全面的会计政策、会计估计和合并报表的编制方法，建立了一整套会计核算及财务管理制度，合理保证了公司财务报告的合法合规、真实完整。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截止报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。但内控建设是长期工作，由于内部控制固有的局限性，特别是近年来宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现错误，对此公司将持续进行内控体系的补充和完善，以保障公司战略、经营目标的实现。

（五）高级管理人员的考评及激励情况

公司根据业务开拓和发展规划的需要，制定了高级管理人员的考评和激励机制。公司对高级管理人员实行年薪制，年末由董事会对高级管理人员的业绩和履职情况进行考评，根据考评结果进行奖惩。

（六）公司是否披露内部控制自我评估报告或履行社会责任报告：否

（七）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司制订了《信息披露事务管理制度》，包含了针对定期报告和临时公告披露中存在重大差错的责任追究措施，规定如下：“因未履行信息披露职责，导致公司信息披露违规的，公司将给予相关责任人行政及经济处分，并且有权视情形追究相关责任人的法律责任”。

报告期内，公司未发生信息披露重大差错情况。

七、股东大会情况简介

（一）年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009年度股东大会	2010年4月15日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年4月16日

（二）临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010年度第一次临时股东大会	2010年2月3日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年2月4日
2010年度第二次临时股东大会	2010年8月12日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年8月14日
2010年度第三次临时股东大会	2010年12月23日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年12月24日

八、董事会报告

(一)管理层讨论与分析

1、报告期内公司经营情况的回顾

2010年，房地产市场跌宕起伏。年初，成交量自春节后迅速反弹，却在四月遭遇第一轮调控政策，楼市陡然降温。经过近三个月的观望后，八月开始交投渐趋活跃，却又在九月底迎来第二轮调控政策，楼市再次跌入低谷。面对如此复杂多变的市场环境，公司全体员工上下一心、克难奋进，按照年初既定方针，细化目标、明确节点，扎实有效地把各项工作落到实处，确保各项经营目标顺利完成。全年共实现营业收入 135,978.16 万元，同比增长 110.70%；营业利润 30,273.36 万元，同比增长 22.24%；归属于母公司所有者的净利润 22,535.17 万元，同比增长 10.87%。

报告期内，公司房地产流通服务业务共实现收入 22,481.00 万元，其中中介代理业务收入 11,552.01 万元，物业买卖收入 10,857.90 万元。由于受到二手房市场成交量大幅下滑的直接影响，公司二手中介业务虽然采取了加强一二手房联动、严格控制运营成本、导入阶段性激励措施、加强网络渠道营销等多种措施，但是业务收入与去年同期相比仍下降了近 50%。一手代理业务抓住年内市场回暖的短暂时机大力促销，虽然全年销售套数和销售面积略有下降，但总体销售金额仍有所提高，取得了较好的销售业绩。报告期内，公司物业买卖收入主要来自所收购物业的销售，其中华漕西郊九韵城二期酒店式公寓结转销售收入 7,463.88 万元。

报告期内，公司房地产投资开发业务共实现收入 101,263.13 万元，其中无锡“印象剑桥”二期项目收入 73,751.29 万元，松江九亭“金丰蓝庭”项目商铺销售收入 13,653.35 万元，四川邛崃“金丰宜居”项目收入 13,838.18 万元。公司主要在建项目进展情况如下：无锡灵山“印象剑桥”南地块二期 188 栋别墅于上半年顺利通过竣工验收，截止报告期末累计销售 171 栋，结转 157 栋；无锡灵山“印象剑桥”北地块三期规划总面积为 10.18 万平方米，其中地上面积为 6.39 万平方米，由 158 栋独立别墅组成，首批 76 栋别墅于下半年正式进入施工阶段，年内已结构封顶；无锡市观湖路与渔港路交叉口西北侧地块（“太湖湾·金

丰豪庭”项目)规划地上总建筑面积为 21.47 万平方米,前期土地分割、项目立项和产品定位工作已顺利完成,第一期工程 5.8 万平方米已于年内开工,将以联排和叠加别墅为主,建造一个低碳、环保、适宜居住的高品质住宅小区;上海卢湾区“世茗国际大厦”项目已获得建设工程规划许可证和施工许可证,世博期间该工地由政府临时借用作世博会非机动车停车点,报告期内尚未恢复施工;四川邛崃文南安置小区东侧地块(“金丰宜居”项目)安置房年底前已整体移交当地政府;四川省邛崃市临邛镇城北安置小区地块(“金丰雅居”项目)于 2010 年 2 月成功拍得后,一期 4.78 万平方米已于三季度开工。

报告期内,公司房地产委托管理服务业务共实现收入 5,546.24 万元。其中“三林城市广场”项目接近尾声,东块已完成物业移交,西块也于年内完成竣工备案,目前正在积极招商,报告期内实现收入 958.62 万元。“上海馨佳园”项目按计划推进,2010 年在建施工面积达 130 万平方米,累计竣工交付建筑面积 32 万平方米,报告期内实现收入 4,542.38 万元。

报告期内,为了进一步丰富房地产金融服务业务的内容,促进房地产流通服务业务的发展,公司着手与江西江南信托股份有限公司合作设立“江南信托·金丰 1 号房地产流通服务基金投资集合资金信托计划”。目前,该信托计划已正式成立。

报告期内,为进一步拓展投资渠道,丰富投资品种,公司同意出资认购上海黑石股权投资合伙企业(有限合伙)有限合伙人财产份额,公司认缴出资额为合伙企业认缴出资额总额的 6%,最高不超过人民币 3 亿元,具体出资将根据合伙企业普通合伙人的要求缴付。

报告期内,紧紧抓住上海世博会契机,富豪金丰酒店对外加强营销推广,对内加大人员培训力度,同时严格成本控制和规范流程管理,经营情况有了明显好转,共实现收入 4,322.89 万元。

2、公司主营业务及其经营情况

(1) 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率(%)	主营业务收入比上年同期增减(%)	主营业务成本比上年同期增减(%)	主营业务利润率比上年同期增减(%)
房地产流通服务业务	224,810,029.11	68,173,948.95	61.63	36.58	151.08	减少 16.36 个百分点
房地产投资开发业务	1,012,631,268.23	671,738,247.67	20.15	153.18	250.92	减少 20.96 个百分点
房地产委托管理服务业务	55,462,398.00	0	94.45	-14.06	--	0
酒店服务业务	43,228,929.50	5,762,205.05	81.10	1682.94	473.03	增加 28.74 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减(%)
上海	460,237,881.24	-27.47
江苏	737,512,900.00	--
四川	138,381,843.60	--

3、财务状况分析

(1) 资产状况分析

截止 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额为 446,552.13 万元，比上年末增加 15.76%。其中：流动资产 325,404.86 万元，比上年末增加 26.78%；非流动资产 121,147.27 万元，比上年末减少 6.15%。

资产变动幅度较大的项目主要有：

单位：万元

项目	本年数	上年数	增减金额	增减比例(%)
货币资金	71,354.36	125,163.37	-53,809.01	-42.99
预付款项	45,681.04	908.38	44,772.66	4928.85
存货	189,164.37	110,629.69	78,534.68	70.99
可供出售金融资产	20,455.54	30,348.98	-9,893.44	-32.60
投资性房地产	8,919.34	14,080.80	-5,161.46	-36.66

流动资产变动幅度较大的项目主要有：货币资金减少主要是支付拍卖土地款及项目收购款所致；预付款项增加主要是支付上海华漕西郊九韵城二期商铺部分收购款及项目包销款所致；存货增加主要是新增无锡“太湖湾·金丰豪庭”项目所致。非流动资产变动幅度较大的项目主要有：可供出售金融资产减少系公司持

有的交通银行流通股年末市值较年初市值减少所致；投资性房地产减少主要是上海松江九亭金丰蓝庭项目经营性商铺出售结转成本所致。

综观公司资产的分布，流动资产占比为 72.87%，其中：货币资金占比 15.98%，存货占比为 42.36%，结构比较合理。非流动性资产占比为 27.13%，且主要集中在可供出售金融资产和长期股权投资，大部分在未来均有升值预期和稳定的现金流入。总体上讲，公司资产质量较好。

（2）负债和权益状况分析

截止 2010 年 12 月 31 日，公司负债总额为 248,722.22 万元，比上年末增加 24.42%，其中：流动负债为 162,814.82 万元，比上年末增加 39.50%；非流动负债 85,907.41 万元，比上年末增加 3.26%。

负债变动幅度较大的项目主要有：

单位：万元

项目	本年数	上年数	增减金额	增减比例(%)
短期借款	126,500.00	46,100.00	80,400.00	174.40
应付帐款	10,042.15	5,359.54	4,682.61	87.37
预收款项	9,599.60	52,684.69	-43,085.09	-81.78
应交税费	8,899.08	622.43	8,276.65	1,329.73
其他应付款	4,802.86	8,325.24	-3,522.38	-42.31
递延所得税负债	2,914.43	5,938.88	-3,024.45	-50.93

流动负债变动幅度较大的项目主要有：短期借款增加主要是增加银行借款所致；应付帐款增加主要是应付工程款增加所致；预收款项减少主要是结转无锡灵山“印象剑桥”南地块二期项目销售收入所致；应交税金增加主要是第四季度结转销售收入产生的各项税费尚未缴纳所致；其他应付款减少主要是结转代收的项目包销款所致。非流动负债变动幅度较大的项目主要有：递延所得税负债减少主要系可供出售金融资产公允价值变动导致计提的递延所得税负债减少所致。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司股东权益合计为 197,829.91 万元，同比增长 6.45%；归属于母公司的股东权益 193,226.94 万元，同比增长 6.34%。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 55.70%，整体财务状况比较健康。

(3) 盈利能力分析

单位：万元

项目	本年数	上年数	增减金额	增减比例 (%)
主营业务收入	133,613.26	63,458.10	70,155.16	110.55
主营业务成本	74,567.44	22,201.92	52,365.52	235.86
投资收益	14,049.01	8,411.16	5,637.85	67.03
归属母公司的净利润	22,535.17	20,324.91	2,210.26	10.87
基本每股收益 (元)	0.52	0.47	0.05	10.64
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元)	0.49	0.44	0.05	11.36
加权平均净资产收益率 (%)	12.03	12.12	-0.09	--
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (元)	11.13	11.15	-0.02	--

报告期内，公司实现主营业务收入 133,613.26 万元，比去年同期增加 110.55%，结转主营业务成本 74,567.44 万元，比去年同期增加 235.86%，其中：房地产流通服务业务收入比去年同期增加 36.58%，成本比去年同期增加 151.08%，主要因本期流通业务收入中毛利率较低的房屋买卖收入比重（占 48.30%）大幅增加；房地产投资开发业务收入比去年同期增加 153.18%，成本比去年同期增加 250.92%，主要因去年结算的项目拿地时间较早，成本较低，同时本期结转的四川邛崃“金丰宜居”项目为安置房，因而本期开发业务整体毛利率偏低。投资收益比上年同期增加 67.03%，主要系报告期内公司联营企业经营情况良好，贡献的投资收益大幅增加。

(4) 现金流量情况分析

单位：万元

项目	本年数	上年数	增减额
经营活动产生的现金流量净额	-129,289.66	74,890.24	-204,179.90
投资活动产生的现金流量净额	5,694.06	-13,963.61	19,657.67
筹资活动产生的现金流量净额	69,786.58	9,642.53	60,144.05

①经营活动产生的现金流量发生重大变动的主要原因

报告期内，经营活动产生的现金流量净额为-129,289.66 万元，主要是支付的无锡“太湖湾·金丰豪庭”项目土地款及上海华漕西郊九韵城二期项目收购款金额较大所致。

②投资活动产生的现金流量发生重大变动的主要原因

报告期内，投资活动产生的现金流量净额为 5,694.06 万元。对投资活动现金流量有较大影响的事项有：收到参股公司红利款 7116.65 万元，收到马鞍山市金申置业发展有限公司还款 2,803.00 万元，转让上海瀛程置业有限公司股权收

到 4,154.65 万元；支付交通银行配股款 2,190.97 万元，支付“富豪金丰酒店”项目改建款 4,144.63 万元，支付上海市住房置业担保有限公司增资款 2950 万元。

③筹资活动产生的现金流量发生重大变动的主要原因

报告期内，筹资活动产生的现金流量净额为 69,786.58 万元。对筹资活动现金流量有较大影响的事项有：银行借款 210,000 万元；银行还款 125,600 万元，支付股利 1,961.14 万元，支付利息 9,682.17 万元。

4、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

(1) 主要控股子公司的经营情况及业绩分析

上海房屋置换股份有限公司：主要从事房地产经纪及相关业务的咨询服务、科技开发等，注册资本 5000 万元，截止报告期末总资产为 22,502.09 万元，净资产为 15,599.13 万元，报告期内实现净利润 1,856.52 万元。

上海普润房地产顾问有限公司：主要从事房地产经纪业务，注册资本 2000 万元，截止报告期末总资产为 9,291.90 万元，净资产为 6,945.86 万元，报告期内实现净利润 1,506.57 万元。

上海金丰易居网有限公司：主要从事房地产经纪、专用软件开发、系统集成和科技经营等业务，注册资本 6500 万元，截止报告期末总资产为 7,213.89 万元，净资产为 7,192.17 万元，报告期内实现净利润 10.25 万元。

上海茸欣房地产置业有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 10,000 万元，截止报告期末总资产为 28,720.79 万元，净资产为 22,834.52 万元，报告期内实现净利润 2,844.25 万元。

上海公房实业有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 3696.25 万元，截止报告期末总资产为 22,796.41 万元，净资产为 16,469.41 万元，报告期内实现净利润 2,918.87 万元。

上海龙珠房地产开发有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 6000 万元，截止报告期末总资产为 4,461.72 万元，净资产为 4,375.60 万元，报告期内该公司所开发项目尚处于建设期。

无锡灵山房地产投资开发有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 3000 万元，截止报告期末总资产为 67,813.66 万元，净资产为 33,437.71 万元，报告期内实现净利润 8,337.84 万元。

无锡金丰投资有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 30000 万元，截止报告期末总资产为 104,629.74 万元，净资产为 29,925.33 万元，报告期内该公司所开发项目尚处于建设期。

邗崧市金丰置业有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 1000 万元，截止报告期末总资产为 11,481.41 万元，净资产为 1,421.63 万元，报告期内实现净利润 435.62 万元。

上海金丰建设发展有限公司：主要从事市政公用工程、房屋建筑工程总承包、项目管理服务等业务，注册资本 3200 万元，截止报告期末总资产为 11,822.45 万元，净资产为 11,224.05 万元，报告期内实现净利润 3406.76 万元。

上海金益酒店管理有限公司：主要从事酒店管理业务，注册资本 400 万元，截止报告期末总资产为 1,491.02 万元，净资产为-2,983.44 万元，报告期内亏损 1,301.21 万元。

（2）影响利润 10%以上的参股公司的情况分析

报告期内，影响利润 10%以上的参股公司有上海市住房置业担保有限公司。

上海市住房置业担保有限公司注册资本 70,000 万元，主要办理个人住房贷款担保和以住房作抵押的其他个人消费贷款担保等业务，公司持有其 29.5%股份。截止报告期末，该公司总资产为 274,154.38 万元，净资产为 122,647.61 万元。报告期内该公司实现营业收入 45,031.74 万元，实现净利润 28,569.12 万元，为公司贡献的投资收益为 8,356.53 万元。

5、对公司未来发展的展望

（1）行业发展趋势分析

2011 开年，更为严厉的限购、限贷等调控组合拳再次出击，这一轮政策对商品住宅需求的调控力度是史无前例的。短期内，成交量进入冰冻期，观望气氛浓厚，市场预期降低的趋势正逐步形成，公司房地产流通服务和投资开发业务同全行业一样面临着沉重的压力。但从中长期看，国内经济继续保持良好的发展势头，城市化进程不断加速，市场刚性需求依然旺盛，房地产行业发展的基础并没有改变。

与此同时，中央已明确提出要加快推进住房保障体系建设，加大保障性安居房工程建设力度，大力发展公共租赁住房，并提出了今后五年 3600 万套保障房

的建设目标。面对今后保障性住房体系和商品房体系并重的格局，公司将整合已有的背景优势、团队优势和业务协同优势，大力拓展保障房领域的工程委托管理、相关的金融服务和后续服务等业务，努力抓住这轮保障房建设带来的巨大机遇。

（2）公司发展战略及新年度经营计划

新一届董事会制定了公司“十二五”发展规划，进一步明确了公司的发展战略定位及业务发展方向。“十二五”期间，公司将紧紧围绕“投资+服务”的发展定位，以房地产投资为龙头，以房地产服务为重点，加快和深化公司业务结构调整，全面构建房地产领域综合服务产业链，打造成为一流的房地产领域综合服务商。

2011年是“十二五”规划的开局之年，也是公司调整转型的关键时期。面对史上最严的限购、限贷等新一轮房地产调控政策，公司将切实增强忧患意识，跟踪研判市场走势，主动调整经营策略，专注核心竞争力的培育，平衡投入产出关系，确保企业在行业低谷期仍能保持稳健发展。经初步测算，全年营业收入预计为12.78亿元，成本费用预计为10.23亿元。

2011年度，公司工作重点如下：

① 加大业务创新力度，加快业务结构调整

按照“创新驱动、转型发展”的要求，2011年公司要在巩固现有优势业务的基础上，通过与金融和资产管理等机构的合作，积极培育和发展新的业务模式，力争在房地产与金融的结合上、商业地产与资产管理的结合上取得突破，丰富公司“投资+服务”的业务模式，形成公司发展的新的增长点。

② 整合与拓展并举，推进流通服务新发展

为了适应公司战略转型和发展的需要，构筑更为顺畅的流通服务业务模式和管理架构，提高流通板块在公司整体经营业绩的份额，重塑“金丰易居”品牌影响力，2011年首先要集中精力做好房地产流通服务板块的整合。整合后的上房置换公司业务定位以二手房经纪业务为主，专注于房产中介细分市场领域，同时大力拓展政府保障性住房后续服务和其他配套延伸服务，建立起差异化竞争力。普润公司以一手房代理业务为主，定位于房地产全程营销服务商，通过大力拓展资源互补、利益共享的战略合作伙伴关系，尽快扩大业务规模，提升服务能级，力争成为业内一流水平的品牌代理机构。

③ 把握项目开发节奏，加快资金回笼

2011 年面对复杂的市场形势，公司必须立足自身实际，把握好项目的开发与销售节奏，尽量缩短投入产出周期，为业务结构调整和转型发展赢得时间和空间。

无锡“印象剑桥”别墅项目和渔港路“太湖湾·金丰豪庭”项目是 2011 年公司重点开发项目。其中，无锡灵山“印象剑桥”南地块二期剩余别墅将抓紧销售；北地块三期首批已开工 76 栋别墅计划年内完成单体竣工验收，并同步开展预售工作。无锡渔港路“太湖湾·金丰豪庭”项目年内 B 块 10.03 万平方米计划全面开工，其中首批已开工 5.8 万平方米联排和叠加别墅计划下半年全部结构封顶，2012 年上半年全面交付使用。此外，四川省邛崃市“金丰雅居”项目二期工程 4.85 万平方米计划今年一季度开工，整个项目计划年底前完工交付。

④ 发展委托管理业务，拓展市场空间

除按计划推进现有委托管理项目的建设和交付使用工作外，依托公司多年来在产品设计、工程管理、投资控制方面的经验积累，在提升产品设计能力、规范工程建设管理、建立优质供应商链条上下功夫，着重拓展政府保障性住房委托管理和市场化工程委托管理业务，走出专业委托管理的“轻资产”发展道路。

⑤ 聚焦创新，发展壮大房地产金融服务

公司房地产金融服务业务构架已经初见端倪。2011 年将重点做好三项工作：一是做好现有业务的后续管理与风险控制，挖掘潜在项目机会，确保投资收益；二是加紧保障性住房信托基金的筹划与设计，积极研究小企业融资担保的合作模式，大力推进房地产金融服务产品创新；三是强化业务组合管理，逐步发挥出主业协同发展优势。

⑥ 重视研发，提升企业竞争软实力

围绕企业转型发展具体做好三方面工作：一是完成房地产开发管理软件的开发、培训和上线使用，提高信息化水平；二是根据战略规划需要开展定制课题研究，切实帮助企业解决一些瓶颈难题；三是增强行业研究能力并提升专业影响力。

⑦ 推进企业管理体制机制的改革，为企业业务调整和转型夯实基础

根据公司发展战略和业务转型的要求，必须加大力度进一步深化和推进企业体制、机制的改革，以不断适应公司调整和转型的需要。

一是要推进企业内部管理架构的改革。调整、充实和完善公司的机构设置，明确各管理部门的职责，理顺各项运作流程，强化内部控制体系的建设；

二是要推进绩效考核和激励机制的改革。统筹运用多种激励方式，完善企业的薪酬福利体系，充分挖掘和发挥员工的工作潜能和积极性；

三是要推进企业制度建设，规范企业管理。以“规范、有效、可控”为原则，强化程序化管理意识，逐步确立起符合公司现状、业务特点和规范要求的运营机制，并不断提高制度的执行力，防范经营风险；

四是要推进实施人才战略计划。通过内部培养和外部引进两个渠道，增强企业人才储备，不断激发各类人才的创新活力，提升人才队伍的整体素质。

(3) 资金需求、使用及来源情况

2011年，公司仍处于大量投入期。而随着货币政策由适度宽松向稳健转变，未来信贷投放将更加谨慎，资金面进一步收紧。公司将继续加强预算管理的过程控制，注重在日常工作中提高财务管理和业务经营的联动性，把控好在售项目的资金回笼，确保财务管理的安全性和有效性。同时积极利用金融创新工具，构建以银行贷款为基础的多元融资渠道组合，为企业发展提供资金保证。

(二) 公司投资情况

1、募集资金投资情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	公司债	600,000,000	600,000,000	600,000,000	0	/
合计	/	600,000,000	600,000,000	600,000,000	0	/

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：元 币种：人民币

承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	产生收益情况	是否符合预计收益
偿还银行借款	否	300,000,000	300,000,000	是	--	--
补充流动资金	否	300,000,000	300,000,000	是	--	--
合计	--	600,000,000	600,000,000	--	--	--

2、非募集资金投资情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
独资设立无锡金丰投资有限公司并增资	30000	完成	报告期内，该公司所开发项目仍处于建设期。
对邗崧市金丰置业有限公司进行同比例增资扩股	400	完成	报告期内，该公司实现净利润 435.62 万元。
参与交通银行 2010 年度 A 股配股	2190.969	完成	--
合作设立“江南信托·金丰 1 号房地产流通服务基金投资集合资金信托计划”	15000	2011 年 1 月，金丰 1 号基金已募集设立	--
收购上海市住房置业担保有限公司 10.5% 股权	15851.06	正在办理工商变更登记手续	--
认购上海黑石股权投资合伙企业（有限合伙）有限合伙人财产份额	不超过 30000	尚未出资	--

（三）公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响

报告期内，公司无主要会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

（四）董事会日常工作情况

1、董事会会议情况

（1）公司于 2010 年 1 月 8 日召开六届三十八次董事会会议，会议审议通过了关于我公司 2009 年公司债券上市的议案；

（2）公司于 2010 年 1 月 12 日召开六届三十九次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 1 月 13 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

（3）公司于 2010 年 2 月 4 日召开六届四十次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 2 月 6 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

（4）公司于 2010 年 2 月 8 日召开六届四十一次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 2 月 10 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

（5）公司于 2010 年 2 月 25 日召开六届四十二次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 2 月 27 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

（6）公司于 2010 年 3 月 8 日召开六届四十三次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 3 月 10 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

（7）公司于 2010 年 3 月 18 日召开六届四十四次董事会会议，会议决议公

告刊登在 2010 年 3 月 20 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

(8) 公司于 2010 年 4 月 23 日召开六届四十五次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 4 月 27 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

(9) 公司于 2010 年 6 月 17 日召开六届四十六次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 6 月 19 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

(10) 公司于 2010 年 7 月 27 日召开六届四十七次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 7 月 28 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

(11) 公司于 2010 年 8 月 12 日召开七届一次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 8 月 14 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

(12) 公司于 2010 年 8 月 19 日召开七届二次董事会会议，会议审议通过了公司 2010 年半年度报告及摘要；

(13) 公司于 2010 年 9 月 15 日召开七届三次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 9 月 16 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

(14) 公司于 2010 年 10 月 28 日召开七届四次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 10 月 30 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

(15) 公司于 2010 年 12 月 6 日召开七届五次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 12 月 7 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

(16) 公司于 2010 年 12 月 14 日召开七届六次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 12 月 16 日的《中国证券报》、《上海证券报》；

(17) 公司于 2010 年 12 月 24 日召开七届七次董事会会议，会议决议公告刊登在 2010 年 12 月 28 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了一次年度股东大会和三次临时股东大会。董事会按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真履行各项职责，逐项落实股东大会通过的各项决议。

报告期内，董事会按照 2009 年度股东大会决议实施了 2009 年度利润分配方案。2009 年度利润分配方案为以 2009 年末总股本 390,227,810 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股并派发现金红利 0.50 元（含税）。公司于 2010 年 4 月 29 日在《中国证券报》、《上海证券报》刊登了利润分配实施公告，股权登记

日为 2010 年 5 月 5 日，除权除息日为 2010 年 5 月 6 日，新增可流通股份上市流通日为 2010 年 5 月 7 日，现金红利发放日为 2010 年 5 月 12 日。

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

报告期内，公司董事会审计委员会根据《公司董事会审计委员会实施细则》、《公司董事会审计委员会年报工作规程》及其他有关规定赋予的权利和义务，认真履行职责，充分发挥了董事会审计委员会的监督作用。

报告期内，董事会审计委员会共召开会议四次，对公司年审工作、审计机构聘请、内审工作等事项进行了讨论和审议。

在 2010 年年报审计工作中，董事会审计委员会主要履行了以下职责：

公司董事会审计委员会与负责公司年度审计工作的会计师事务所协商确定了公司 2010 年度财务报告审计工作的时间安排，并在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为公司 2010 年度财务报表按照《企业会计准则》的要求编制，未发现其中存在重大错误和疏漏。年审注册会计师进场后，审计委员会多次与年审注册会计师进行沟通，督促会计师事务所按照计划进度开展审计工作，并在年审注册会计师出具初步审计意见后再一次审阅了公司的财务会计报表，认为公司 2010 年度财务报表能够按照《企业会计准则》的要求编制，在所有重大方面公允反映了公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况和 2010 年度的经营成果和现金流量。最后，审计委员会审议通过了公司 2010 年度财务会计报表，会计师事务所从事公司 2010 年度审计工作的总结报告及续聘会计师事务所的决议，并同意将以上事项提交公司董事会审议。

4、董事会下设的其他各专门委员会的履职情况汇总报告

报告期内，董事会薪酬与考核委员会共召开会议一次，对公司董事和高级管理人员的薪酬进行了审核，认为：公司董事和高级管理人员的薪酬系依据股东大会审议通过的公司董事和高级管理人员年薪方案确定，并与实际发放情况一致。

报告期内，董事会战略委员会共召开会议二次，对公司重大对外投资项目的可行性从专业角度进行了认真评估，保证了决策的科学性；同时，结合公司转型需要，为公司十二五发展规划的编制献计献策，对公司的中长期发展提出了宝贵的意见和建议。

报告期内，董事会提名委员会共召开会议二次，对新一届董事会、经营班子人选的任职资格、工作经验、教育背景、专业能力进行了审核，认为有关人选安排符合公司未来发展的需要，结构合理。

5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

为进一步规范包括外部信息使用人在内的公司内幕信息知情人买卖公司股票的行为，根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，公司制订了《上海金丰投资股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》，并于2010年2月25日经公司六届董事会四十二次会议审议通过。

6、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

（五）利润分配或资本公积金转增股本预案

2010年度，母公司实现净利润52,471,899.08元，按10%提取法定盈余公积5,247,189.91元，加上年初未分配利润363,372,642.75元，减去年内利润分配58,534,171.50元，本年度实际可供股东分配的利润为352,063,180.42元。

2010年度利润分配预案为：以2010年末总股本429,250,591股为基数，向全体股东每10股送红股1.5股并派发现金红利0.50元（含税）。

上述预案需经公司2010年度股东大会审议通过。

（六）公司前三年现金分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额(含税)	分红年度的净利润	比率(%)
2007	17,737,649.09	149,273,439.22	11.88
2008	39,022,781.00	150,840,334.06	25.87
2009	19,511,390.50	203,249,117.11	9.60

九、监事会报告

2010 年上海金丰投资股份有限公司监事会继续秉承对公司股东，特别是对中小股东负责、对公司长远发展负责的态度，依据《公司法》、《证券法》、中国证监会有关政策文件和《公司章程》的规定，在公司全体股东的支持和公司董事会、管理层以及广大员工的积极配合下，尽职尽责，认真履行监督权，有效地维护了投资者的合法权益，促进了国有资产的保值增值，确保了企业规范运作。现将 2010 年监事会工作的主要情况报告如下：

（一）监事会工作情况

公司监事会在报告期内，严格按照《公司法》和《公司章程》所赋予的职责，重点从公司依法运作，董事、经理及其他高级管理人员履行职责，公司财务检查等方面行使监督职能。

（二）监事会会议情况

2010 年度，公司监事会共召开会议 6 次，根据职责分别对董事会议案从合法性、程序性及公司财务等方面作了监督审查。通过决议如下：

1、2010 年 2 月 25 日，召开第六届监事会第十三次会议。会议审议通过监事会 2009 年度工作报告，并对公司 2009 年度工作及 Related 议案发表意见。

2、2010 年 4 月 23 日，召开第六届监事会第十四次会议。会议审议通过公司 2010 年一季度报告。

3、2010 年 7 月 27 日，召开第六届监事会第十五次会议。会议表决通过公司监事会换届选举的议案，确认了公司第七届监事会监事候选人名单。

4、2010 年 8 月 12 日，召开第七届监事会第一次会议。会议表决通过关于改选公司第七届监事会主席人选的议案。

5、2010 年 8 月 19 日，召开第七届监事会第二次会议。会议审议通过公司 2010 年半年度报告。

6、2010 年 10 月 28 日，召开第七届监事会第三次会议。会议表决通过公司 2010 年三季度报告。

（三）监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司监事会根据国家有关法律、法规，根据中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员执行职务的情况及公司管理制度等进行了监督，认为公司董事会 2010 年度的工作能严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他有关法律法规制度进行规范运作，工作认真负责、经营决策科学，并进一步完善了公司治理结构和内部管理制度；公司董事、经理执行职务时能够勤勉、尽责地履行各自职责，没有发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益及股东权益的行为。

（四）监事会对董事会执行股东大会决议的独立意见

报告期内，公司董事会认真履行了股东大会审议通过的各项决议，既保证了公司社会股东的权益，也确保了国有资产的保值增值。

（五）监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司 2010 年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果，安永华明会计师事务所出具的审计意见是客观公正的。

（六）监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司未发生募集资金实际投入项目与承诺投入项目发生变更用途的情况。

（七）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产交易价格合理，没有发现内幕交易、损害部分股东权益或造成公司资产流失的行为。

（八）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司关联交易公平，定价合理，表决程序符合规定，相关信息披露及时充分，未发现有害公司或非关联股东利益的情况，未发现存在内幕交易行为。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	占该公司股权比例(%)	期末账面值(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
601328	交通银行	86,839,371.35	0.07	204,555,357.60	6,978,642.00	-90,633,084.30	可供出售金融资产	受让
合计		86,839,371.35	-	204,555,357.60	6,978,642.00	-90,633,084.30	-	-

2、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	初始投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面值(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
上海银行	24,784,000	7,800,000	0.27	24,784,000	1,050,000	0	长期股权投资	受让
小计	24,784,000	7,800,000	-	24,784,000	1,050,000	0	-	-

3、买卖其他上市公司股份的情况

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 564,348.02 元。

(四) 资产交易事项

1、重大资产收购情况

2010年12月6日,公司签约收购控股股东上海地产(集团)有限公司持有的上海市住房置业担保有限公司10.5%股权,股权收购价格以经审计评估后的净资产值为依据确定为158,510,567.17元,评估基准时点为2010年7月31日。上海市住房置业担保有限公司于评估基准日经审计的账面净资产为1,012,790,524.90元,经评估确认后的净资产值为1,509,624,449.20元。上述股权收购事项经过了公司2010年度第三次临时股东大会的批准。该事项已于2010年12月7日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站

www.sse.com.cn上。目前，该事项已经有权国有资产监督管理机构核准同意，并且由上海联合产权交易所出具了产权交易凭证，正在办理工商变更登记手续。

2、重大资产出售情况

报告期内，公司将所持上海瀛程置业有限公司 10%股权转让给控股股东上海地产（集团）有限公司，股权转让价格以经审计评估确认后的净资产值为依据确定为 4,154.65 万元，评估基准时点为 2010 年 7 月 31 日。上海瀛程置业有限公司于评估基准日经审计的帐面净资产值为 33,197.98 万元，经评估确认后的净资产值为 41,546.50 万元。该事项已于 2010 年 10 月 30 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站www.sse.com.cn上。

（五）重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)
上海九韵置业有限公司	同受母公司控制	购买商品	购买商品	110,645,348.00	5.69
马鞍山市金申置业发展有限公司	联营企业/同受母公司控制	提供劳务	提供销售策划和投标服务	5,121,347.86	2.90
上海瀛浦置业发展有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供商品房销售代理服务	5,505,819.77	3.12
上海七彩汇商贸发展有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供委托管理服务	3,457,870.00	1.96
上海缤纷商贸发展有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供委托管理服务	6,128,300.00	3.47
上海明馨置业有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供委托管理服务	45,423,800.00	25.71
上海市土地储备中心	与母公司同一管理层	提供劳务	提供委托管理服务	452,428.00	0.25

2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，公司将所持上海瀛程置业有限公司 10%股权转让给上海地产（集团）有限公司，股权转让价格以经审计评估确认后的净资产值为依据确定为 4,154.65 万元。详见重大资产出售情况。

2010 年 12 月 6 日，公司签约收购控股股东上海地产（集团）有限公司持有的上海市住房置业担保有限公司 10.5%股权，股权收购价格以经审计评估后的净资产值为依据确定为 158,510,567.17 元。详见重大资产收购情况。

3、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
马鞍山市金申置业发展有限公司	联营企业/同受母公司控制		11,452.63		
合计	/		11,452.63		

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0 元。

4、其他重大关联交易

(1) 2010 年 1 月 12 日，公司与控股股东上海地产（集团）有限公司下属上海九韵置业有限公司签订了关于收购西郊九韵城二期项目的协议，同意以人民币 54000 万元的价格购买上海九韵置业有限公司开发的闵行区华漕镇西郊九韵城二期项目。该事项已经公司 2010 年度第一次临时股东大会审议批准。目前繁荣路 333 号酒店式公寓的房地产权证过户手续已办理完毕，并于报告期内对外销售。

(2) 报告期内，上海地产（集团）有限公司为本公司的银行借款提供保证担保，担保金额为人民币 695,000,000.00 元；上海中星（集团）有限公司为本公司的银行借款提供保证担保，担保金额为人民币 480,000,000.00 元；本公司为上海中星（集团）有限公司的信托计划提供保证担保，担保金额为人民币 600,000,000.00 元。

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位：万元 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)						
担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	担保是否 已经履行 完毕	是否为 关联方 担保
上海中星(集团)有限公司	2010.9.27	60,000	连带责任担保	2010.9.30- 2012.3.30	否	是
报告期内担保发生额合计			60000			
报告期末担保余额合计			60000			
公司对控股子公司的担保						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			3800			
报告期末对控股子公司担保余额合计			3800			
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)						
担保总额			63800			
担保总额占公司净资产的比例(%)			32.25			
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额			60000			
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			0			
担保总额超过净资产50%部分的金额			0			
上述三项担保金额合计			60000			

注：上海中星(集团)有限公司为公司控股股东上海地产(集团)有限公司的全资子公司，因此本次由本公司为其提供的担保为关联方担保。本次担保由上海国际汽车城置业有限公司和上海地产中星曹路基地开发有限公司提供反担保。详见公司临(2010-050)公告。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	上海地产(集团)有限公司所持有的原金丰投资非流通股股份自改革方案实施之日起，在24个月内不上市交易或者转让。在上述承诺期届满后，通过证券交易所挂牌交易出售原金丰投资非流通股股份数量占金丰投资股份总数的比例在12个月内不超过5%，在24个月内不超过10%。	已履行完毕

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

经公司 2009 年度股东大会审议通过，公司续聘安永华明会计师事务所为公司 2010 年度审计机构，该事务所已连续 3 年为公司提供审计服务。

2010 年度本公司支付给会计师事务所的报酬为 80 万元，其中 2009 年度审计费用 78 万元，验资费用 2 万元。2010 年度审计费用 80 万元将于审计结束后支付。

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

本年度公司及其董事、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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

因本公司控股股东上海地产（集团）有限公司研究涉及本公司的重大事项，本公司股票按相关规定自 2010 年 5 月 17 日起停牌。本公司股票停牌期间，上海地产（集团）有限公司积极与各相关方面就涉及本公司的资产整合事项进行了咨询、论证。后综合考虑宏观形势、政策等因素，并结合实际情况，上海地产（集团）有限公司就转让其持有的上海市住房置业担保有限公司 10.5% 股权与本公司签订了股权转让协议。本公司股票自 2010 年 12 月 7 日起复牌。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
上海金丰投资股份有限公司第六届董事会第三十九次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-01-13	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-01-13	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司关于召开 2010 年度第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-01-13	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司公开发行公司债券上市公告书	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-01-26	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司 2010 年度第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-02-04	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第六届董事会第四十次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-02-06	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第六届董事会第四十一次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-02-10	www.sse.com.cn

上海金丰投资股份有限公司公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-02-10	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-02-10	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司 2009 年度报告及摘要	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-02-27	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第六届董事会第四十二次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-02-27	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第六届监事会第十三次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-02-27	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第六届董事会第四十三次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-03-10	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第六届董事会第四十四次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-03-20	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司关于与上海中星（集团）有限公司建立互保关系的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-03-20	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司关于 2010 年度日常关联交易的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-03-20	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司关于召开 2009 年度股东大会的通知	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-03-20	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司 2009 年度股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-04-16	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司 2010 年第一季度报告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-04-27	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第六届董事会第四十五次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-04-27	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司关于向上海市住房置业担保有限公司借入委托贷款的关联交易公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-04-27	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司 2009 年度利润分配实施公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-04-29	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项停牌公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-05-18	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-05-22	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-05-29	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司有限售条件的流通股上市流通的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-06-02	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-06-05	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-06-17	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第六届董事会第四十六次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-06-19	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-06-24	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-07-01	www.sse.com.cn

上海金丰投资股份有限公司关于“09 金丰债”跟踪信用评级结果的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-07-07	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-07-08	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-07-15	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-07-22	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第六届董事会第四十七次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-07-28	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司关于召开 2010 年度第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-07-28	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-07-28	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第六届监事会第十五次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-07-28	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-07-29	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-08-05	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-08-12	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司 2010 年度第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-08-14	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第七届董事会第一次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-08-14	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第七届监事会第一次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-08-14	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-08-19	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司 2010 年半年度报告及摘要	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-08-21	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-08-26	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-09-02	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-09-09	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-09-16	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第七届董事会第三次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-09-16	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-09-28	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司对外担保公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-09-30	www.sse.com.cn

上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-10-12	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-10-19	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-10-26	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司 2010 年第三季度报告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-10-30	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第七届董事会第四次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-10-30	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-10-30	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-11-02	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-11-09	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-11-16	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-11-23	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司重大事项进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-11-30	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司复牌公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-12-07	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第七届董事会第五次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-12-07	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-12-07	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司关于召开 2010 年度第三次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-12-07	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司股票交易异常波动公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-12-09	www.sse.com.cn
2009 年上海金丰投资股份有限公司公司债券付息公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-12-16	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第七届董事会第六次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-12-16	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司 2010 年度第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-12-24	www.sse.com.cn
上海金丰投资股份有限公司第七届董事会第七次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010-12-28	www.sse.com.cn

十一、财务报告

(详见审计报告及财务报表附注)

十二、备查文件

- (一) 载有董事长亲笔签名的年度报告正本。
- (二) 载有董事长、总经理、总会计师、财务部经理签名并盖章的会计报表。
- (三) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本。
- (四) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：王文杰
上海金丰投资股份有限公司
2011年3月10日

上海金丰投资股份有限公司

已审财务报表

2010年12月31日

上海金丰投资股份有限公司

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	3 - 4
合并利润表	5
合并股东权益变动表	6 - 7
合并现金流量表	8 - 9
公司资产负债表	10 - 11
公司利润表	12
公司股东权益变动表	13 - 14
公司现金流量表	15 - 16
财务报表附注	17 - 104
财务报表补充资料	
1. 非经常性损益明细表	105
2. 净资产收益率和每股收益	106

审计报告

安永华明(2011)审字第60469292_B01号

上海金丰投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海金丰投资股份有限公司的财务报表，包括2010年12月31日的合并及公司的资产负债表，2010年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是上海金丰投资股份有限公司管理层的责任。这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告（续）

安永华明(2011)审字第60469292_B01号

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海金丰投资股份有限公司2010年12月31日的合并及公司的财务状况以及2010年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所

中国注册会计师 严盛炜

中国 北京

中国注册会计师 浦未娜

2011年3月10日

上海金丰投资股份有限公司

合并资产负债表

2010年12月31日

人民币元

<u>资产</u>	<u>附注五</u>	<u>2010年12月31日</u>	<u>2009年12月31日</u>
流动资产			
货币资金	1	713,543,569.13	1,251,633,700.56
交易性金融资产	2	-	77,180.00
应收票据	3	-	1,310,000.00
应收账款	4	15,976,642.60	3,395,026.80
预付款项	5	456,810,367.63	9,083,838.55
应收利息	6	507,000.00	982,125.00
其他应收款	7	171,005,504.56	186,690,383.76
存货	8	1,891,643,673.75	1,106,296,895.60
其他流动资产	9	<u>4,561,838.99</u>	<u>7,163,624.84</u>
流动资产合计		<u>3,254,048,596.66</u>	<u>2,566,632,775.11</u>
非流动资产			
可供出售金融资产	10	204,555,357.60	303,489,780.00
长期股权投资	11	476,302,143.15	432,980,375.76
投资性房地产	13	89,193,392.00	140,807,951.09
固定资产	14	436,038,450.93	409,082,703.06
在建工程	15	-	-
无形资产	16	1,427,731.97	693,678.64
长期待摊费用	17	144,284.75	868,191.81
递延所得税资产	18	<u>3,811,388.01</u>	<u>2,958,301.71</u>
非流动资产合计		<u>1,211,472,748.41</u>	<u>1,290,880,982.07</u>
资产总计		<u>4,465,521,345.07</u>	<u>3,857,513,757.18</u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

合并资产负债表（续）

2010年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2010年12月31日	2009年12月31日
流动负债			
短期借款	21	1,265,000,000.00	461,000,000.00
应付账款	22	100,421,541.17	53,595,407.83
预收款项	23	95,996,010.00	526,846,914.18
应付职工薪酬	24	18,699,735.32	13,234,813.95
应交税费	25	88,990,760.97	6,224,332.98
应付利息	26	2,288,689.22	1,418,341.33
应付股利	27	901,341.87	1,341.87
其他应付款	28	48,028,639.18	83,252,358.93
一年内到期的非流动负债	29	5,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债	30	2,821,443.34	1,599,112.50
流动负债合计		1,628,148,161.07	1,167,172,623.57
非流动负债			
长期借款	31	235,000,000.00	180,000,000.00
应付债券	32	594,929,758.33	592,565,962.69
递延所得税负债	18	29,144,297.04	59,388,796.76
非流动负债合计		859,074,055.37	831,954,759.45
负债合计		2,487,222,216.44	1,999,127,383.02
股东权益			
股本	33	429,250,591.00	390,227,810.00
资本公积	34	609,333,697.27	699,966,781.57
盈余公积	35	130,572,026.66	125,324,836.75
未分配利润	36	763,113,066.56	601,542,722.09
归属于母公司股东权益合计		1,932,269,381.49	1,817,062,150.41
少数股东权益		46,029,747.14	41,324,223.75
股东权益合计		1,978,299,128.63	1,858,386,374.16
负债和股东权益总计		4,465,521,345.07	3,857,513,757.18

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

第3页至第104页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王文杰 主管会计工作负责人：滕国纬 总会计师：安民 会计机构负责人：张琰

上海金丰投资股份有限公司

合并利润表

2010年度

人民币元

	附注五	2010年度	2009年度
营业收入	37	1,359,781,552.22	645,376,551.89
减：营业成本	37	752,563,301.72	230,021,057.84
营业税金及附加	38	161,650,238.32	57,635,474.85
销售费用		149,875,039.11	94,470,613.24
管理费用		89,931,332.68	89,331,011.06
财务费用	40	43,198,265.37	9,535,276.02
资产减值损失	41	319,893.42	848,709.17
加：投资收益	39	140,490,123.09	84,111,612.92
其中：对联营企业的投资收益		<u>94,581,767.39</u>	<u>68,078,177.80</u>
营业利润		302,733,604.69	247,646,022.63
加：营业外收入	42	5,274,739.05	6,618,346.50
减：营业外支出	43	267,732.40	254,645.54
其中：非流动资产处置损失		<u>31,572.42</u>	<u>186,851.14</u>
利润总额		307,740,611.34	254,009,723.59
减：所得税费用	44	<u>77,683,382.07</u>	<u>47,545,523.86</u>
净利润		<u>230,057,229.27</u>	<u>206,464,199.73</u>
其中：归属于母公司股东的净利润		<u>225,351,705.88</u>	<u>203,249,117.11</u>
少数股东损益		<u>4,705,523.39</u>	<u>3,215,082.62</u>
每股收益			
基本每股收益	45	<u>0.52</u>	<u>0.47</u>
其他综合收益	46	<u>(90,633,084.30)</u>	<u>109,760,635.99</u>
综合收益总额		<u>139,424,144.97</u>	<u>316,224,835.72</u>
其中：归属于母公司股东的综合收益总额		<u>134,718,621.58</u>	<u>313,009,753.10</u>
归属于少数股东的综合收益总额		<u>4,705,523.39</u>	<u>3,215,082.62</u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
合并股东权益变动表
2010年度
人民币元

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	390,227,810.00	699,966,781.57	125,324,836.75	601,542,722.09	1,817,062,150.41	41,324,223.75	1,858,386,374.16
二、本年增减变动金额	39,022,781.00	(90,633,084.30)	5,247,189.91	161,570,344.47	115,207,231.08	4,705,523.39	119,912,754.47
(一) 净利润	-	-	-	225,351,705.88	225,351,705.88	4,705,523.39	230,057,229.27
(二) 其他综合收益	-	(90,633,084.30)	-	-	(90,633,084.30)	-	(90,633,084.30)
综合收益总额	-	(90,633,084.30)	-	225,351,705.88	134,718,621.58	4,705,523.39	139,424,144.97
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00
(四) 利润分配	39,022,781.00	-	5,247,189.91	(63,781,361.41)	(19,511,390.50)	(1,000,000.00)	(20,511,390.50)
1. 提取盈余公积	-	-	5,247,189.91	(5,247,189.91)	-	-	-
2. 对股东的分配	39,022,781.00	-	-	(58,534,171.50)	(19,511,390.50)	(1,000,000.00)	(20,511,390.50)
三、本年年末余额	429,250,591.00	609,333,697.27	130,572,026.66	763,113,066.56	1,932,269,381.49	46,029,747.14	1,978,299,128.63

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
合并股东权益变动表（续）
2009年度
人民币元

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	<u>390,227,810.00</u>	<u>590,206,145.58</u>	<u>107,277,284.83</u>	<u>455,363,937.90</u>	<u>1,543,075,178.31</u>	<u>38,218,963.16</u>	<u>1,581,294,141.47</u>
二、本年增减变动金额	-	109,760,635.99	18,047,551.92	146,178,784.19	273,986,972.10	3,105,260.59	277,092,232.69
（一）净利润	-	-	-	203,249,117.11	203,249,117.11	3,215,082.62	206,464,199.73
（二）其他综合收益	-	<u>109,760,635.99</u>	-	-	<u>109,760,635.99</u>	-	<u>109,760,635.99</u>
综合收益总额	-	<u>109,760,635.99</u>	-	<u>203,249,117.11</u>	<u>313,009,753.10</u>	<u>3,215,082.62</u>	<u>316,224,835.72</u>
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	790,177.97	790,177.97
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00
2. 其他	-	-	-	-	-	(209,822.03)	(209,822.03)
（四）利润分配	-	-	18,047,551.92	(57,070,332.92)	(39,022,781.00)	(900,000.00)	(39,922,781.00)
1. 提取盈余公积	-	-	18,047,551.92	(18,047,551.92)	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(39,022,781.00)	(39,022,781.00)	(900,000.00)	(39,922,781.00)
三、本年年末余额	<u>390,227,810.00</u>	<u>699,966,781.57</u>	<u>125,324,836.75</u>	<u>601,542,722.09</u>	<u>1,817,062,150.41</u>	<u>41,324,223.75</u>	<u>1,858,386,374.16</u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
合并现金流量表
2010年度
人民币元

	附注五	2010年度	2009年度
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		1,003,210,730.42	1,766,378,263.61
收到其他与经营活动有关的现金	47	<u>91,206,326.66</u>	<u>304,259,957.43</u>
经营活动现金流入小计		<u>1,094,417,057.08</u>	<u>2,070,638,221.04</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,943,935,151.38	826,902,483.11
支付给职工以及为职工支付的现金		112,433,467.94	105,376,302.13
支付的各项税费		150,264,489.44	133,750,407.52
支付其他与经营活动有关的现金	47	<u>180,680,535.16</u>	<u>255,706,589.80</u>
经营活动现金流出小计		<u>2,387,313,643.92</u>	<u>1,321,735,782.56</u>
经营活动产生的现金流量净额	48	<u>(1,292,896,586.84)</u>	<u>748,902,438.48</u>
二、 投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		49,926,795.00	10,381,895.29
取得投资收益收到的现金		80,321,855.68	26,933,814.57
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额		524,536.11	574,988.20
处置子公司及其他营业单位收到 的现金净额	48	-	(242,941.55)
收到其他与投资活动有关的现金	47	<u>30,399,303.25</u>	<u>34,887,925.47</u>
投资活动现金流入小计		<u>161,172,490.04</u>	<u>72,535,681.98</u>
购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金		49,319,035.63	40,132,235.31
投资支付的现金		54,912,805.00	12,489,500.00
取得子公司及其他营业单位支付 的现金净额		-	78,300,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	47	<u>-</u>	<u>81,250,000.00</u>
投资活动现金流出小计		<u>104,231,840.63</u>	<u>212,171,735.31</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>56,940,649.41</u>	<u>(139,636,053.33)</u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
合并现金流量表（续）
2010年度
人民币元

	<u>附注五</u>	<u>2010年度</u>	<u>2009年度</u>
三、 筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,000,000.00	1,000,000.00
取得借款所收到的现金		2,100,000,000.00	1,698,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	47	<u>2,500,000.00</u>	<u>28,040,000.00</u>
筹资活动现金流入小计		<u>2,103,500,000.00</u>	<u>1,727,740,000.00</u>
偿还债务支付的现金		1,256,000,000.00	1,518,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		116,433,149.84	91,707,669.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		100,000.00	900,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	47	<u>33,201,044.16</u>	<u>21,607,040.00</u>
筹资活动现金流出小计		<u>1,405,634,194.00</u>	<u>1,631,314,709.25</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>697,865,806.00</u>	<u>96,425,290.75</u>
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		<u>(538,090,131.43)</u>	<u>705,691,675.90</u>
加：年初现金及现金等价物余额		<u>1,251,633,700.56</u>	<u>545,942,024.66</u>
六、 年末现金及现金等价物余额	48	<u><u>713,543,569.13</u></u>	<u><u>1,251,633,700.56</u></u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

资产负债表

2010年12月31日

人民币元

<u>资产</u>	<u>附注十一</u>	<u>2010年12月31日</u>	<u>2009年12月31日</u>
流动资产			
货币资金		456,791,381.73	817,714,726.23
应收账款	1	14,000,000.00	2,000,000.00
预付款项		386,361,202.00	3,255,360.00
应收利息		507,000.00	982,125.00
其他应收款	2	1,104,787,569.02	320,201,204.58
存货		66,086,338.48	2,998,456.99
其他流动资产		<u>613,490.91</u>	<u>430,586.66</u>
流动资产合计		<u>2,029,146,982.14</u>	<u>1,147,582,459.46</u>
非流动资产			
可供出售金融资产		204,555,357.60	303,489,780.00
长期股权投资	3	1,335,707,696.65	975,382,781.44
投资性房地产		437,868,041.03	409,604,558.28
固定资产		4,760,943.34	3,960,730.81
在建工程		-	-
无形资产		189,751.46	213,590.54
长期待摊费用		<u>144,284.75</u>	<u>577,101.11</u>
非流动资产合计		<u>1,983,226,074.83</u>	<u>1,693,228,542.18</u>
资产总计		<u>4,012,373,056.97</u>	<u>2,840,811,001.64</u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

资产负债表（续）

2010年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>附注十一</u>	<u>2010年12月31日</u>	<u>2009年12月31日</u>
流动负债			
短期借款		1,225,000,000.00	420,000,000.00
应付账款		37,956,171.16	37,539,113.45
预收款项		13,186,141.00	7,999,192.30
应付职工薪酬		2,362,000.00	1,961,848.05
应交税费		10,157,197.58	1,014,442.66
应付利息		2,128,319.83	1,301,638.33
应付股利		1,341.87	1,341.87
其他应付款		323,619,085.24	127,477,344.89
一年内到期的非流动负债		<u>5,000,000.00</u>	<u>-</u>
流动负债合计		<u>1,619,410,256.68</u>	<u>597,294,921.55</u>
非流动负债			
长期借款		235,000,000.00	-
应付债券		594,929,758.33	592,565,962.69
递延所得税负债		<u>29,144,297.04</u>	<u>59,388,796.76</u>
非流动负债合计		<u>859,074,055.37</u>	<u>651,954,759.45</u>
负债合计		<u>2,478,484,312.05</u>	<u>1,249,249,681.00</u>
股东权益			
股本		429,250,591.00	390,227,810.00
资本公积		622,002,946.84	712,636,031.14
盈余公积		130,572,026.66	125,324,836.75
未分配利润		<u>352,063,180.42</u>	<u>363,372,642.75</u>
股东权益合计		<u>1,533,888,744.92</u>	<u>1,591,561,320.64</u>
负债和股东权益总计		<u>4,012,373,056.97</u>	<u>2,840,811,001.64</u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

利润表

2010年度

人民币元

	附注十一	2010年度	2009年度
营业收入	4	103,015,089.51	19,068,559.71
减：营业成本	4	72,489,074.87	4,290,958.99
营业税金及附加		10,391,093.10	1,396,367.23
销售费用		13,362,902.27	885,917.95
管理费用		30,195,445.69	29,327,593.33
财务费用		45,160,521.29	10,102,359.07
资产减值损失		140,243.18	26,150.42
加：投资收益	5	120,373,393.85	204,682,015.48
其中：对联营企业的投资收益		94,581,767.39	68,078,177.80
营业利润		51,649,202.96	177,721,228.20
加：营业外收入		1,070,445.00	3,706,897.24
减：营业外支出		200,750.00	6,824.52
其中：非流动资产处置损失		750.00	6,824.25
利润总额		52,518,897.96	181,421,300.92
减：所得税费用		46,998.88	945,781.71
净利润		52,471,899.08	180,475,519.21
每股收益			
基本每股收益		0.12	0.42
其他综合收益	附注五、46	(90,633,084.30)	109,760,635.99
综合收益总额		(38,161,185.22)	290,236,155.20

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
股东权益变动表
2010年度
人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	390,227,810.00	712,636,031.14	125,324,836.75	363,372,642.75	1,591,561,320.64
二、本年增减变动金额	39,022,781.00	(90,633,084.30)	5,247,189.91	(11,309,462.33)	(57,672,575.72)
(一) 净利润	-	-	-	52,471,899.08	52,471,899.08
(二) 其他综合收益	-	(90,633,084.30)	-	-	(90,633,084.30)
综合收益总额	-	(90,633,084.30)	-	52,471,899.08	(38,161,185.22)
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	39,022,781.00	-	5,247,189.91	(63,781,361.41)	(19,511,390.50)
1. 提取盈余公积	-	-	5,247,189.91	(5,247,189.91)	-
2. 对股东的分配	39,022,781.00	-	-	(58,534,171.50)	(19,511,390.50)
三、本年年末余额	429,250,591.00	622,002,946.84	130,572,026.66	352,063,180.42	1,533,888,744.92

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司
股东权益变动表（续）
2009年度
人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	390,227,810.00	602,875,395.15	107,277,284.83	239,967,456.46	1,340,347,946.44
二、本年增减变动金额	-	109,760,635.99	18,047,551.92	123,405,186.29	251,213,374.20
（一）净利润	-	-	-	180,475,519.21	180,475,519.21
（二）其他综合收益	-	109,760,635.99	-	-	109,760,635.99
综合收益总额	-	109,760,635.99	-	180,475,519.21	290,236,155.20
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	18,047,551.92	(57,070,332.92)	(39,022,781.00)
1. 提取盈余公积	-	-	18,047,551.92	(18,047,551.92)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(39,022,781.00)	(39,022,781.00)
三、本年年末余额	390,227,810.00	712,636,031.14	125,324,836.75	363,372,642.75	1,591,561,320.64

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

现金流量表

2010年度

人民币元

	附注十一	2010年度	2009年度
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		88,964,589.59	12,855,770.19
收到其他与经营活动有关的现金		7,431,381.40	192,994,332.13
经营活动现金流入小计		96,395,970.99	205,850,102.32
购买商品、接受劳务支付的现金		504,900,373.59	135,344.87
支付给职工以及为职工支付的现金		14,629,481.71	13,846,772.01
支付的各项税费		1,658,438.04	10,917,439.26
支付其他与经营活动有关的现金		30,130,576.15	139,195,681.46
经营活动现金流出小计		551,318,869.49	164,095,237.60
经营活动产生的现金流量净额	6	(454,922,898.50)	41,754,864.72
二、 投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		42,546,500.00	3,291,326.65
取得投资收益收到的现金		60,205,126.46	153,887,170.68
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额		136,000.98	248,029.58
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		1,809,333,072.53	802,130,889.08
投资活动现金流入小计		1,912,220,699.97	959,557,415.99
购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金		44,533,201.81	30,921,460.49
投资支付的现金		364,612,837.82	890,880.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	78,300,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		2,541,550,000.00	399,380,000.00
投资活动现金流出小计		2,950,696,039.63	509,492,340.49
投资活动产生的现金流量净额		(1,038,475,339.66)	450,065,075.50

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

现金流量表（续）

2010年度

人民币元

	附注十一	2010年度	2009年度
三、 筹资活动产生的现金流量			
取得借款所收到的现金		2,060,000,000.00	1,437,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		211,300,000.00	60,710,000.00
筹资活动现金流入小计		<u>2,271,300,000.00</u>	<u>1,498,410,000.00</u>
偿还债务支付的现金		1,015,000,000.00	1,403,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		109,025,106.34	78,940,102.25
支付其他与筹资活动有关的现金		14,800,000.00	50,480,000.00
筹资活动现金流出小计		<u>1,138,825,106.34</u>	<u>1,532,420,102.25</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>1,132,474,893.66</u>	<u>(34,010,102.25)</u>
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		<u>(360,923,344.50)</u>	<u>457,809,837.97</u>
加：年初现金及现金等价物余额		<u>817,714,726.23</u>	<u>359,904,888.26</u>
六、 年末现金及现金等价物余额		<u>456,791,381.73</u>	<u>817,714,726.23</u>

载于第17页至第104页的附注为本财务报表的组成部分

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注

2010年度

人民币元

一、 本集团的基本情况

上海金丰投资股份有限公司（“本公司”）为上海房地（集团）公司通过收购原“上海嘉丰股份有限公司”国家股，进行跨行业资产重组、并变更主营业务的上市公司。1998年7月1日经上海市工商行政管理局核准并换发注册号为3100001000838的《企业法人营业执照》。2008年9月19日经上海市工商行政管理局核准并换发注册号为310000000010224的《企业法人营业执照》。法定代表人为王文杰。

本公司注册地为上海市浦东新区松林路111号，总部位于上海市南京西路338号天安中心29楼。本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事房地产流通服务业务（主要包括房屋买卖、置换、租赁、销售、咨询等）、房地产投资开发业务及房地产委托管理服务业务，属房地产行业。

本公司原股本为人民币86,734,072.00元。经2000年派送红股及资本公积转增股本，2002年增发57,200,000股流通股及派送红股后，本公司股本为人民币254,942,546.00元。公司股票面值为每股人民币1元。

2004年根据国务院国有资产监督管理委员会的国资产权（2004）894号文《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》，本公司原控股股东上海房地（集团）公司将其持有的本公司141,360,947股国家股全部无偿划转给上海地产（集团）有限公司。股权变更后，上海地产（集团）有限公司持有本公司141,360,947股国家股，成为本公司的第一大股东，上海房地（集团）公司不再持有本公司股份。

根据本公司2004年度股东大会决议，本公司以2004年末股本254,942,546股为基数，按每10股由资本公积转增1股，共计转增25,494,255股，并于2005年度实施。转增后，股本增至人民币280,436,801.00元。

根据本公司2005年度股东大会决议，本公司以2005年末股本280,436,801股为基数，按每10股由资本公积转增1股，共计转增28,043,680股，并于2006年度实施。转增后，股本增至人民币308,480,481.00元。

根据本公司2006年度股东大会决议，本公司以2006年末股本308,480,481股为基数，向全体股东每10股派送红股1.5股，共计送股46,272,073股，并于2007年度实施。送股后，股本增至人民币354,752,554.00元。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

一、 本集团的基本情况（续）

根据本公司2007年度股东大会决议，本公司以2007年末股本354,752,554股为基数，向全体股东每10股派送红股1股，共计送股35,475,255股，并于2008年度实施。送股后，股本增至人民币390,227,810.00元。

根据本公司2009年度股东大会决议，本公司以2009年末股本390,227,810股为基数，向全体股东每10股送红股1股，共计送股39,022,781股，并于2010年度实施。送股后，股本增至人民币429,250,591.00元。

经营范围：新型建材、楼宇设备的研制、开发、生产、销售，住宅及基础设施配套建设，环境绿化包装，实业投资，房地产开发经营、租赁、置换、咨询，建筑设计装潢，休闲服务，国内贸易（除专项规定外），房地产经纪（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

本集团的母公司和最终母公司为上海地产（集团）有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2011年3月10日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

二、 重要会计政策和会计估计

1. 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

3. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

4. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

5. 企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

5. 企业合并（续）

非同一控制下的企业合并（续）

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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,并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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,首先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支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核,复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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,其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司截至2010年12月31日止年度的财务报表。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

编制合并财务报表时,子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有重大交易产生的余额、交易和未实现损益及股利于合并时全额抵销。

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期初股东权益中所享有的份额的,其余额仍冲减少数股东权益。不丧失控制权情况下少数股东权益发生变化作为权益性交易。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司,被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表,直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

6. 合并财务报表（续）

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期年初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

7. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分）：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手”协议下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：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、贷款和应收款项和可供出售金融资产。本集团在初始确认时确定金融资产的分类。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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初始确认时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。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益于资本公积中确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融负债分类和计量（续）

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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初始确认时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。交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融资产减值（续）

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。对于浮动利率，在计算未来现金流量现值时采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融资产减值（续）

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照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，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》规定的成本法核算的、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，其减值也按照上述原则处理。

金融资产转移

本集团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。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

9. 应收款项

本集团对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。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。对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，本集团以账龄作为信用风险特征计提坏账准备。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

10. 存货

存货包括开发成本、开发产品、拟开发土地、库存商品和低值易耗品。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品采用五五摊销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，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，转回的金额计入当期损益。

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。计提存货跌价准备时，按单个存货项目计提。

房地产开发业务的核算方法

- (1) 开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。开发产品是指已建成、待出售之物业。拟开发土地是指已经投入、用于开发为出售或出租物业的土地。
- (2) 公共配套设施费用由于金额比重不大，故以实际发生的公共配套设施建造支出计入开发成本。
- (3) 开发成本、开发产品、拟开发土地年末按成本与可变现净值孰低计价，并按单个存货项目提取存货跌价准备，计入当期损益。
- (4) 维修基金的核算方法：按上海市人民政府2000年第91号令《上海市商品住宅维修基金管理办法》，提取并交纳维修基金，计入开发成本。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 存货（续）

房地产开发业务的核算方法（续）

(5) 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法，详见附注二、15。

(6) 质量保证金的核算方法：按土建、安装等工程合同中所规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付给工程队的工程款中预留扣下，在保修期内由于质量原因而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期满后与工程队清算。

11. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。对于企业合并形成的长期股权投资，通过同一控制下的企业合并取得的，以取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及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作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以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，以投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

本集团对被投资单位不具有共同控制或重大影响，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。本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

11. 长期股权投资（续）

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按享有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，并同时根据下述有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

本集团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。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。

采用权益法时，长期股权投资的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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。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。本集团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，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

11. 长期股权投资（续）

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、23。在活跃市场没有报价且公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、8。

12. 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。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的折旧采用年限平均法计提，其使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 - 64年	5%	1.48 - 3.17%

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、23。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

13. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

资产类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 - 64年	5%	1.48 - 3.17%
通用及专用设备	3 - 5年	5%	19.00 - 31.67%
运输设备	4 - 7年	5%	13.57 - 23.75%
其他设备	3 - 5年	0-5%	19.00 - 31.67%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、23。

14. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产或投资性房地产。

在建工程减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、23。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

15. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，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。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。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的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (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。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、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。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

16. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
软件	2 - 10年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，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，必要时进行调整。

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、23。

17. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
租入固定资产改良支出	3 - 5年

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

18. 预计负债

除企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

19. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

19. 收入（续）

提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

房地产销售收入

在商品房已经移交，已将发票结算账单提交买方，并且符合前述“销售商品收入”确认的各项条件时，确认销售收入实现。

出租物业收入

在出租合同或协议规定日期收取租金后，确认收入实现。如果虽然在合同或协议规定的日期没有收到租金，但是租金能够收回，并且收入金额能够可靠计量的，也确认为收入。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

20. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

21. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、重要会计政策和会计估计（续）

21. 所得税（续）

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

22. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

22. 租赁（续）

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益。

23. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产、按成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

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。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

23. 资产减值（续）

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

24. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。对于资产负债表日后1年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险、医疗保险、失业保险等社会保险费和住房公积金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

25. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

26. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

27. 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

28. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁—作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

金融工具分类

管理层需要就金融资产的分类作出重大判断，不同的分类会影响会计核算方法及本集团的财务状况。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计（续）

28. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

可供出售金融资产减值

本集团将某些资产归类为可供出售金融资产，并将其公允价值的变动直接计入股东权益。当公允价值下降时，管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在利润表中确认其减值损失。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

三、 税项

本集团本年度主要税种及税率列示如下：

税种	税率	计税基数
企业所得税（注 1）	22%-25%	应纳税所得额
营业税	5%	应税收入
城建税（注 2）	1% - 7%	实际缴纳的流转税
土地增值税（注 3）	按超率累进税率 30% - 60%	房地产销售收入-扣除项目金额

注 1：上海普润房地产顾问有限公司经上海市税务局松江区分局同意按核定的利润率 10%缴纳企业所得税，税率为 25%，实际税负为营业收入的 2.5%；上海金丰建设发展有限公司和上海金益酒店管理有限公司的注册地为浦东新区，根据国务院《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，2010 年度适用的企业所得税率为 22%。

注 2：上海茸欣房地产置业有限公司、上海金丰易居网有限公司经上海市松江区九亭镇人民政府同意按 1%征收城建税；上海普润房地产顾问有限公司经上海市税务局松江区分局同意，对来自上海地区的收入适用 5%城建税税率，对来自外地的收入适用 7%城建税税率。

注 3：根据本集团开发产品所在地税务机关出具的税务通知，该等地方税务局自 2004 年开始按本集团开发产品销售及预售收入 1% - 4.5%的比例预征土地增值税。其中无锡灵山房地产投资开发有限公司在 2009 年 6 月 1 日前，按照 3%的比例预缴土地增值税，2009 年 6 月 1 日后，按照 4.5%的比例预缴土地增值税。

除该等已支付的土地增值税外，根据国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》-国税发[2006]187 号及其他有关规定，本集团于 2010 年 12 月 31 日，对所有已销售及预售的楼盘按照清算口径计算土地增值税。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

四、合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

	组织机构代码	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	注册资本 (万元)	本集团投资额	持股比例		表决权比例	少数股东权益
							直接	间接		
通过设立或投资等方式取得的子公司										
上海龙珠房地产开发有限公司	74269285-1	上海	江庆春	房地产开发、销售、租赁及相关业务（涉及许可经营的凭许可证经营）。	6,000	70,900,000.00	45%	54%	99%	437,560.10
上海龙宛房地产开发有限公司	75572299-2	上海	王铭槐	房地产开发、经营，自有房屋的租赁及销售（涉及许可经营的凭许可证经营）。	6,400	44,800,000.00	-	70%	70%	19,856,638.83
上海金丰建设发展有限公司	77626353-7	上海	滕国纬	市政公用工程，房屋建筑工程总承包，项目管理服务，国内贸易。	3,200	32,000,000.00	100%	-	100%	-
上海金益酒店管理有限公司	78154562-7	上海	滕国纬	酒店管理（除餐饮、住宿），健身服务，物业管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	400	4,000,000.00	100%	-	100%	-
邛崃市金丰置业有限公司	69368857-2	成都	王铭槐	房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理。	1,000	8,000,000.00	-	80%	80%	2,843,266.98
无锡金丰投资有限公司（注1）	55804114-3	无锡	滕国纬	房地产开发、经营。	30,000	300,000,000.00	100%	-	100%	-
同一控制下企业合并取得的子公司										
上海茸欣房地产业有限公司	63135549-X	上海	阮人旦	房地产开发经营，自有房屋租赁（涉及许可经营的凭许可证经营）。	10,000	107,472,000.00	95%	5%	100%	-
上海公房实业有限公司	13221962-9	上海	王铭槐	房地产开发经营、投资、租赁及相关业务，物业管理，代动拆迁，建筑材料，建筑装饰材料（涉及许可证的凭证经营）。	3,696.25	76,069,900.00	100%	-	100%	-
上海房屋置换股份有限公司	63187954-1	上海	奚智祥	房地产经纪（含公有住房差价交换），及与上述业务相关的咨询服务、科技开发，为借款人办理个人住房贷款提供专业担保。	5,000	61,678,165.97	90%	-	90%	12,473,498.03
非同一控制下企业合并取得的子公司										
上海金丰易居网有限公司	63124950-7	上海	奚智祥	第三类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务），办公自动化、计算机及网络工程等专业领域内的科技咨询、技术开发、技术转让、技术服务、技术培训、技术承包、技术中介、技术入股等科技经营业务，经销自身开发的产品及生产经营业务，房地产经纪（含公有住房差价交换），商务信息咨询、企业管理咨询、投资咨询、投资管理，市场营销策划。（涉及许可经营凭许可证经营）。	6,500	54,579,759.50	95%	5%	100%	-
上海普润房地产顾问有限公司	13216814-7	上海	奚智祥	房地产经纪（涉及许可证的凭许可证经营）。	2,000	17,000,000.00	30%	55%	85%	10,418,783.20
无锡灵山房地产投资开发有限公司	75204366-0	无锡	滕国纬	许可经营项目：房地产开发、经营（凭资质证书经营）。	3,000	258,993,147.82	100%	-	100%	-

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

四、合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

注 1：本公司于2010年6月29日新设成立无锡金丰投资有限公司。2010年末净资产为人民币 299,253,261.23 元，净亏损为人民币 746,738.77 元。

2. 合并范围变更

除本年新设立的子公司无锡金丰投资有限公司，合并财务报表范围与上年度一致。

五、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2010年12月31日	2009年12月31日
现金	469,515.59	324,258.98
银行存款	712,398,329.66	1,250,600,667.79
其他货币资金	<u>675,723.88</u>	<u>708,773.79</u>
	<u>713,543,569.13</u>	<u>1,251,633,700.56</u>

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期为3个月，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

2. 交易性金融资产

	2010年12月31日	2009年12月31日
交易性权益工具投资	<u>-</u>	<u>77,180.00</u>

于2009年12月31日，上述交易性金融资产为本集团认购的新发流通受限股票，可流通日为2010年1月8日，于2010年度出售。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据

	2010年12月31日	2009年12月31日
银行承兑汇票	-	1,310,000.00

于2010年12月31日，应收票据中无已贴现或已质押的票据（2009年12月31日：无）。

4. 应收账款

应收账款并不计息。应收账款的账龄分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
1年以内	15,981,642.60	3,429,320.00
1年至2年	-	-
2年至3年	-	-
3年以上	2,838,456.02	2,838,456.02
	<u>18,820,098.62</u>	<u>6,267,776.02</u>
减：应收账款坏账准备	<u>2,843,456.02</u>	<u>2,872,749.22</u>
	<u>15,976,642.60</u>	<u>3,395,026.80</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2010年	<u>2,872,749.22</u>	<u>5,000.00</u>	<u>34,293.20</u>	-	<u>2,843,456.02</u>
2009年	<u>2,842,798.08</u>	<u>34,093.20</u>	<u>4,142.06</u>	-	<u>2,872,749.22</u>

	2010年12月31日				2009年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大 并单项计提 坏账准备	16,837,499.62	89.47	2,838,456.02	16.86	6,247,776.02	99.68	2,872,549.22	45.98
按组合计提 坏账准备	<u>1,982,599.00</u>	<u>10.53</u>	<u>5,000.00</u>	<u>0.25</u>	<u>20,000.00</u>	<u>0.32</u>	<u>200.00</u>	<u>1.00</u>
	<u>18,820,098.62</u>	<u>100.00</u>	<u>2,843,456.02</u>	<u>15.11</u>	<u>6,267,776.02</u>	<u>100.00</u>	<u>2,872,749.22</u>	<u>45.83</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 应收账款（续）

本公司的子公司上海公房实业有限公司对上海瑞馨休闲健身娱乐有限公司之债权人民币 2,838,456.02 元，账龄大于 3 年，因债务人财务状况较差，预计收回的可能性很小，故按 100%计提坏账准备。

于 2010 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款（2009 年 12 月 31 日：无）。

	2010年12月31日	2009年12月31日
前五名欠款金额合计	17,658,590.98	6,267,776.02
占应收账款总额比例	93.83%	100.00%
欠款年限	1年及1年以上	1年及1年以上

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2010年12月31日		2009年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	453,375,104.63	99.25	5,647,270.55	62.17
1年至2年	3,254,055.00	0.71	3,436,568.00	37.83
2年至3年	181,208.00	0.04	-	-
	<u>456,810,367.63</u>	<u>100.00</u>	<u>9,083,838.55</u>	<u>100.00</u>

于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项主要为预付给马鞍山市金申置业有限公司的购房款人民币 3,254,055.00 元，由于该商品房还未交房而挂账。

于 2010 年 12 月 31 日，预付款项金额前五名如下：

	与本集团关系	金额	预付时间	未结算原因
上海九韵置业有限公司	母公司控制的公司	343,354,652.00	2010年	产证尚未过户
上海建德企业(集团)有限公司	第三方	62,000,000.00	2010年	包销未结束
上海城建置业有限公司	第三方	43,000,000.00	2010年	包销未结束
马鞍山市金申置业发展有限公司	联营企业/母公司控制的公司	3,254,055.00	2009年	客户未交房
浙江万达建设集团有限公司	第三方	<u>3,000,000.00</u>	2010年	工程未开始
		<u>454,608,707.00</u>		

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 预付款项（续）

于2009年12月31日，预付款项金额前五名如下：

	与本集团关系	金额	预付时间	未结算原因
广西秀宁房地产有限公司	第三方	3,255,360.00	2008年	产证办理中
马鞍山市金申置业发展有限公司	联营企业/母公司 控制的公司	3,254,055.00	2009年	客户未交房
上海盈谦网络科技有限公司	第三方	1,231,763.90	2009年	设备未提供
杭州友佳精密机械有限公司	第三方	181,488.00	2009年	设备未提供
纽马特软件商贸(上海)有限公司	第三方	120,047.95	2009年	服务未提供
		<u>8,042,714.85</u>		

于2010年12月31日，预付账款中无预付给持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项（2009年12月31日：无）。

6. 应收利息

	2010年12月31日	2009年12月31日
七天通知存款	<u>507,000.00</u>	<u>982,125.00</u>

7. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
1年以内	38,547,706.68	62,661,753.18
1年至2年	61,848,154.34	66,724,522.74
2年至3年	41,943,256.92	20,736,784.00
3年以上	30,161,295.75	37,719,403.35
	<u>172,500,413.69</u>	<u>187,842,463.27</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>1,494,909.13</u>	<u>1,152,079.51</u>
	<u>171,005,504.56</u>	<u>186,690,383.76</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 其他应收款（续）

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初数		本年计提	本年减少		年末数	
	金额	比例 (%)		转回	转销	金额	比例 (%)
2010 年	<u>1,152,079.51</u>		<u>814,933.71</u>	<u>465,747.09</u>	<u>6,357.00</u>		<u>1,494,909.13</u>
2009 年	<u>1,103,482.22</u>		<u>657,016.58</u>	<u>603,719.29</u>	<u>4,700.00</u>		<u>1,152,079.51</u>

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	162,338,130.79	94.11	575,000.00	0.35	182,194,874.53	96.99	50,000.00	0.03
按组合计提坏账准备	<u>10,162,282.90</u>	<u>5.89</u>	<u>919,909.13</u>	<u>9.05</u>	<u>5,647,588.74</u>	<u>3.01</u>	<u>1,102,079.51</u>	<u>19.51</u>
	<u>172,500,413.69</u>	<u>100.00</u>	<u>1,494,909.13</u>	<u>0.87</u>	<u>187,842,463.27</u>	<u>100.00</u>	<u>1,152,079.51</u>	<u>0.61</u>

于 2010 年 12 月 31 日，本集团对联营公司马鞍山市金申置业发展有限公司的股东借款人民币 67,550,000.00 元（2009 年 12 月 31 日：人民币 95,580,000.00 元）以及委托贷款人民币 42,000,000.00 元（2009 年 12 月 31 日：42,000,000.00），采用个别认定法不计提坏账准备。

于 2010 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款（2009 年 12 月 31 日：无）。

8. 存货

	2010年12月31日	2009年12月31日
开发成本 (1)	1,653,440,441.53	572,482,113.08
开发产品 (2)	119,072,655.86	25,344,955.50
拟开发土地 (3)	41,995,434.41	479,001,295.86
库存商品 (4)	76,337,747.35	29,300,615.61
低值易耗品	<u>1,620,767.85</u>	<u>991,288.80</u>
	1,892,467,047.00	1,107,120,268.85
减：存货跌价准备	<u>823,373.25</u>	<u>823,373.25</u>
	<u>1,891,643,673.75</u>	<u>1,106,296,895.60</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 存货（续）

存货跌价准备变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数	计提依据
			转回	转销		
开发产品						
2010年	<u>823,373.25</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>823,373.25</u>	-
2009年	<u>-</u>	<u>823,373.25</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>823,373.25</u>	可变现净值

（1）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2010年12月31日	2009年12月31日
印象剑桥南块二期	2008年8月	已竣工	600,000,000.00	-	499,260,248.38
印象剑桥南块会所	2008年8月	2011年6月	56,000,000.00	54,397,225.74	34,787,247.48
印象剑桥北块	2010年5月	2011年12月	800,000,000.00	489,465,534.51	-
金丰宜居-商品房	2009年12月	2011年3月	6,200,000.00	6,177,468.53	1,785,214.46
金丰宜居-拆迁安置房	2009年12月	已竣工	125,500,000.00	-	36,649,402.76
金丰雅居	2010年9月	2011年12月	195,000,000.00	63,279,928.60	-
渔港路A块	2010年12月	2013年12月	680,000,000.00	241,014,310.81	-
渔港路B块	2010年12月	2012年6月	1,000,000,000.00	453,888,685.50	-
渔港路C块	2010年12月	2014年12月	860,000,000.00	345,217,287.84	-
			<u>4,322,700,000.00</u>	<u>1,653,440,441.53</u>	<u>572,482,113.08</u>

（2）开发产品

项目名称	竣工时间	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年12月31日
金丰苑车库	2004年3月	2,942,666.40	-	-	2,942,666.40
海上梦苑	2007年11月	3,433,328.25	-	-	3,433,328.25
金丰蓝庭	2008年6月	18,968,960.85	-	-	18,968,960.85
金丰宜居-拆迁安置房	2010年12月	-	124,798,474.07	124,798,474.07	-
印象剑桥南块二期	2010年3月	-	586,930,965.81	493,203,265.45	93,727,700.36
		<u>25,344,955.50</u>	<u>711,729,439.88</u>	<u>618,001,739.52</u>	<u>119,072,655.86</u>

（3）拟开发土地

项目名称	预计开工时间	预计总投资	2010年12月31日	2009年12月31日
上中路485弄基地			-	6,206,103.77
世茗国际大厦	待定	120,000,000.00	41,995,434.41	41,915,039.03
印象剑桥北块	2010年5月	800,000,000.00	-	430,880,153.06
		<u>920,000,000.00</u>	<u>41,995,434.41</u>	<u>479,001,295.86</u>

上海金丰投资股份有限公司
财务报表附注（续）
2010年度
人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 存货（续）

（4）库存商品

项目名称	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年12月31日
海宁路商铺	7,833,911.53	-	4,793.67	7,829,117.86
中兴路457号	2,591,418.55	-	4,433.64	2,586,984.91
灵芝大厦	8,488,841.37	28,610.46	8,517,451.83	-
一二八纪念路	7,707,861.40	15,194.32	7,723,055.72	-
世茗雅苑车库	1,711,584.00	-	-	1,711,584.00
华漕西郊九韵城二期	-	114,461,926.43	51,374,044.94	63,087,881.49
其他	966,998.76	9,175,301.76	9,020,121.43	1,122,179.09
	<u>29,300,615.61</u>	<u>123,681,032.97</u>	<u>76,643,901.23</u>	<u>76,337,747.35</u>

于2010年12月31日，本集团存货的所有权均未受到限制。（2009年12月31日：人民币224,407,213.50元存货所有权受到限制）。

2009年本公司的子公司无锡灵山房地产投资开发有限公司以印象剑桥北块账面价值为人民币224,407,213.50元的土地使用权为抵押取得银行借款人民币200,000,000.00元，该借款已于2010年归还。

9. 其他流动资产

	2010年12月31日	2009年12月31日
待摊租金	2,694,283.54	2,036,200.25
其他	<u>1,867,555.45</u>	<u>5,127,424.59</u>
	<u>4,561,838.99</u>	<u>7,163,624.84</u>

10. 可供出售金融资产

	2010年12月31日	2009年12月31日
可供出售权益工具	<u>204,555,357.60</u>	<u>303,489,780.00</u>

为本集团持有的交通银行股份有限公司无限售条件的普通股。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资

2010年12月31日

	初始投资成本	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年分回的 现金红利	年末数	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
成本法：								
上海银行股份有限公司	14,840,000.00	24,784,000.00	-	-	-	24,784,000.00	<1%	<1%
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	1,847,606.25	5%	5%
上海瀛程置业有限公司	5,000,000.00	33,300,000.00	-	33,300,000.00	-	-	-	-
上海民颐置业有限公司	3,800,000.00	3,800,000.00	-	3,800,000.00	-	-	-	-
	<u>25,487,606.25</u>	<u>63,731,606.25</u>	<u>-</u>	<u>37,100,000.00</u>	<u>-</u>	<u>26,631,606.25</u>		
权益法：								
联营企业								
马鞍山市金申置业发展有限 公司	28,000,000.00	74,462,461.83	11,016,429.62	-	-	85,478,891.45	35%	35%
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	294,786,307.68	113,065,337.77	43,660,000.00	43,660,000.00	364,191,645.45	29.5%	29.5%
	<u>60,117,048.90</u>	<u>369,248,769.51</u>	<u>124,081,767.39</u>	<u>43,660,000.00</u>	<u>43,660,000.00</u>	<u>449,670,536.90</u>		
减：长期股权投资减值准备		-	-	-	-	-		
		<u>432,980,375.76</u>				<u>476,302,143.15</u>		

2009年12月31日

	初始投资成本	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年分回的 现金红利	年末数	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
成本法：								
上海银行股份有限公司	14,840,000.00	14,840,000.00	9,944,000.00	-	-	24,784,000.00	<1%	<1%
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	1,847,606.25	5%	5%
上海东方典当有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-	-	-
上海瀛程置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	28,300,000.00	-	-	33,300,000.00	10%	10%
上海民颐置业有限公司	3,800,000.00	3,800,000.00	-	-	-	3,800,000.00	19%	19%
	<u>30,487,606.25</u>	<u>30,487,606.25</u>	<u>38,244,000.00</u>	<u>5,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>63,731,606.25</u>		
权益法：								
联营企业								
马鞍山市金申置业发展 有限公司	28,000,000.00	65,721,359.18	8,741,102.65	-	-	74,462,461.83	35%	35%
上海海舰实业有限公司	400,000.00	333,818.32	-	333,818.32	-	-	-	-
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	248,232,565.53	59,337,075.15	12,783,333.00	12,783,333.00	294,786,307.68	29.5%	29.5%
	<u>60,517,048.90</u>	<u>314,287,743.03</u>	<u>68,078,177.80</u>	<u>13,117,151.32</u>	<u>12,783,333.00</u>	<u>369,248,769.51</u>		
减：长期股权投资减值准备		57,912.51	-	57,912.51	-	-		
		<u>344,717,436.77</u>				<u>432,980,375.76</u>		

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 对联营企业投资

2010年12月31日

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码
马鞍山市金申置业 发展有限公司	有限责任公司	马鞍山市	刘艳华	房地产开发	200,000,000.00	76901926-1
上海市住房置业 担保有限公司	有限责任公司	上海市	杨永光	担保服务	700,000,000.00	13213179-0
		资产总额 年末数	负债总额 年末数	净资产总额 年末数	营业收入 本年数	净利润 本年数
马鞍山市金申置业 发展有限公司		899,351,792.94	655,126,338.81	244,225,404.13	316,534,393.82	31,475,513.21
上海市住房置业 担保有限公司		2,741,543,816.49	1,480,298,594.66	1,226,476,125.90	450,317,432.88	285,691,238.14

2009年12月31日

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码
马鞍山市金申置业 发展有限公司	有限责任公司	马鞍山市	刘艳华	房地产开发	200,000,000.00	76901926-1
上海市住房置业 担保有限公司	有限责任公司	上海市	沈正超	担保服务	600,000,000.00	13213179-0
		资产总额 年末数	负债总额 年末数	净资产总额 年末数	营业收入 本年数	净利润 本年数
马鞍山市金申置业 发展有限公司		868,189,750.54	655,439,859.62	212,749,890.92	282,370,273.58	24,974,579.00
上海市住房置业 担保有限公司		2,447,744,349.37	1,441,835,178.61	989,014,285.91	481,615,616.90	203,561,534.33

上海金丰投资股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2010年度
 人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	2010 年度	2009 年度
原价：		
年初数	148,350,147.52	179,671,271.96
购置	4,814,647.60	-
本年转入	-	33,041,887.99
出售	<u>56,246,192.40</u>	<u>64,363,012.43</u>
年末数	<u>96,918,602.72</u>	<u>148,350,147.52</u>
累计折旧：		
年初数	6,672,582.64	14,632,037.86
计提	2,666,856.26	3,752,455.57
转销	<u>2,483,841.97</u>	<u>11,711,910.79</u>
年末数	<u>6,855,596.93</u>	<u>6,672,582.64</u>
减值准备：		
年初数	869,613.79	869,613.79
计提	-	-
转销	<u>-</u>	<u>-</u>
年末数	<u>869,613.79</u>	<u>869,613.79</u>
账面价值：		
年末数	<u>89,193,392.00</u>	<u>140,807,951.09</u>
年初数	<u>140,807,951.09</u>	<u>164,169,620.31</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产及累计折旧

2010 年度

固定资产分类	房屋建筑物	通用及专用设备	运输设备	其他设备	合计
原价:					
年初数	383,520,618.27	8,883,924.40	17,605,364.25	23,190,602.00	433,200,508.92
购置	1,240,296.58	2,057,780.32	3,866,961.00	332,800.00	7,497,837.90
在建工程转入	40,161,331.52	-	-	422,943.00	40,584,274.52
出售及报废	-	952,932.00	1,807,409.43	145,656.00	2,905,997.43
年末数	<u>424,922,246.37</u>	<u>9,988,772.72</u>	<u>19,664,915.82</u>	<u>23,800,689.00</u>	<u>478,376,623.91</u>
累计折旧:					
年初数	5,289,469.96	5,564,627.55	11,263,839.06	1,999,869.29	24,117,805.86
计提	12,493,814.65	1,504,063.88	2,230,794.01	4,585,228.13	20,813,900.67
转销	-	920,650.30	1,542,800.39	130,082.86	2,593,533.55
年末数	<u>17,783,284.61</u>	<u>6,148,041.13</u>	<u>11,951,832.68</u>	<u>6,455,014.56</u>	<u>42,338,172.98</u>
账面价值:					
年末数	<u>407,138,961.76</u>	<u>3,840,731.59</u>	<u>7,713,083.14</u>	<u>17,345,674.44</u>	<u>436,038,450.93</u>
年初数	<u>378,231,148.31</u>	<u>3,319,296.85</u>	<u>6,341,525.19</u>	<u>21,190,732.71</u>	<u>409,082,703.06</u>

2009 年度

固定资产分类	房屋建筑物	通用及专用设备	运输设备	其他设备	合计
原价:					
年初数	8,981,260.27	9,653,081.55	16,445,182.98	1,059,224.00	36,138,748.80
购置	-	1,586,740.53	3,189,169.15	105,222.00	4,881,131.68
在建工程转入	374,539,358.00	-	-	22,123,230.00	396,662,588.00
出售及报废	-	2,355,897.68	2,028,987.88	97,074.00	4,481,959.56
年末数	<u>383,520,618.27</u>	<u>8,883,924.40</u>	<u>17,605,364.25</u>	<u>23,190,602.00</u>	<u>433,200,508.92</u>
累计折旧:					
年初数	2,328,668.70	6,600,887.25	10,978,342.37	880,347.43	20,788,245.75
计提	2,960,801.26	1,147,047.59	1,956,999.65	1,157,337.73	7,222,186.23
转销	-	2,183,307.29	1,671,502.96	37,815.87	3,892,626.12
年末数	<u>5,289,469.96</u>	<u>5,564,627.55</u>	<u>11,263,839.06</u>	<u>1,999,869.29</u>	<u>24,117,805.86</u>
账面价值:					
年末数	<u>378,231,148.31</u>	<u>3,319,296.85</u>	<u>6,341,525.19</u>	<u>21,190,732.71</u>	<u>409,082,703.06</u>
年初数	<u>6,652,591.57</u>	<u>3,052,194.30</u>	<u>5,466,840.61</u>	<u>178,876.57</u>	<u>15,350,503.05</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产及累计折旧（续）

于2010年12月31日，账面价值人民币437,246,862.52元（2009年12月31日：无）的固定资产所有权受到限制，系本公司于2010年以账面价值为人民币437,246,862.52元的上海市金港路318号科事发大厦为抵押取得银行借款人民币240,000,000.00元，其中人民币5,000,000.00元将于2011年2月25日到期，人民币235,000,000.00元将于2024年12月20日到期。

15. 在建工程

2010 年度

	预算	年初数	本年增加	本年转入 固定资产	年末数	资金 来源	工程投入占 预算比例
科事发大厦 改建项目	40,000 万元	-	40,584,274.52	40,584,274.52	-	自筹/银行 贷款	已完工

2009年度

	预算	年初数	本年增加	本年转入 固定资产	年末数	资金 来源	工程投入占 预算比例
科事发大厦 改建项目	40,000 万元	321,413,708.56	75,248,879.44	396,662,588.00	-	自筹/银行 贷款	已完工

2010年12月31日

	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本年 利息资本化	本年利息 资本化率
科事发大厦 改建项目	已完工	-	-	-

2009年12月31日

	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本年 利息资本化	本年利息 资本化率
科事发大厦 改建项目	已完工	11,101,517.35	7,856,722.55	4.72%

上海金丰投资股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2010年度
 人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 无形资产

2010年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
软件	<u>785,230.00</u>	<u>897,038.89</u>	<u>56,550.00</u>	<u>1,625,718.89</u>
累计摊销				
软件	<u>91,551.36</u>	<u>162,985.56</u>	<u>56,550.00</u>	<u>197,986.92</u>
账面价值				
软件	<u>693,678.64</u>	<u>734,053.33</u>	<u>-</u>	<u>1,427,731.97</u>

2009年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
软件许可使用权	55,000.00	-	55,000.00	-
软件	<u>123,100.00</u>	<u>682,880.00</u>	<u>20,750.00</u>	<u>785,230.00</u>
	<u>178,100.00</u>	<u>682,880.00</u>	<u>75,750.00</u>	<u>785,230.00</u>
累计摊销				
软件许可使用权	55,000.00	-	55,000.00	-
软件	<u>63,646.34</u>	<u>48,655.02</u>	<u>20,750.00</u>	<u>91,551.36</u>
	<u>118,646.34</u>	<u>48,655.02</u>	<u>75,750.00</u>	<u>91,551.36</u>
账面价值				
软件许可使用权	-	-	-	-
软件	<u>59,453.66</u>	<u>634,224.98</u>	<u>-</u>	<u>693,678.64</u>
	<u>59,453.66</u>	<u>634,224.98</u>	<u>-</u>	<u>693,678.64</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 长期待摊费用

2010年度

	年初数	本年增加	本年摊销	年末数
经营租入固定 资产改良	<u>868,191.81</u>	<u>-</u>	<u>723,907.06</u>	<u>144,284.75</u>

2009年度

	年初数	本年增加	本年摊销	年末数
经营租入固定 资产改良	1,955,856.31	-	1,087,664.50	868,191.81
其他	<u>28,668.75</u>	<u>-</u>	<u>28,668.75</u>	<u>-</u>
	<u>1,984,525.06</u>	<u>-</u>	<u>1,116,333.25</u>	<u>868,191.81</u>

18. 递延所得税资产/负债

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：

已确认递延所得税资产/负债：

	2010年12月31日	2009年12月31日
递延所得税资产		
资产减值准备	1,069,242.17	1,043,518.30
预提费用	2,610,774.22	1,812,140.53
未实现内部利润	<u>131,371.62</u>	<u>102,642.88</u>
	<u>3,811,388.01</u>	<u>2,958,301.71</u>
递延所得税负债		
可供出售金融资产公允价值变动	29,428,996.56	59,640,024.66
其他	<u>(284,699.52)</u>	<u>(251,227.90)</u>
	<u>29,144,297.04</u>	<u>59,388,796.76</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 资产减值准备

2010 年度

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
坏账准备	4,024,828.73	819,933.71	500,040.29	6,357.00	4,338,365.15
存货跌价准备	823,373.25	-	-	-	823,373.25
投资性房地产 减值准备	869,613.79	-	-	-	869,613.79
	<u>5,717,815.77</u>	<u>819,933.71</u>	<u>500,040.29</u>	<u>6,357.00</u>	<u>6,031,352.19</u>

2009 年度

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
坏账准备	3,946,280.30	691,109.78	607,861.35	4,700.00	4,024,828.73
存货跌价准备	-	823,373.25	-	-	823,373.25
长期股权投资 减值准备	57,912.51	-	57,912.51	-	-
投资性房地产 减值准备	869,613.79	-	-	-	869,613.79
	<u>4,873,806.60</u>	<u>1,514,483.03</u>	<u>665,773.86</u>	<u>4,700.00</u>	<u>5,717,815.77</u>

20. 所有权受到限制的资产

2010年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数	备注
用于担保的资产					
存货	224,407,213.50	-	224,407,213.50	-	注2
固定资产	-	437,246,862.52	-	437,246,862.52	注1
	<u>224,407,213.50</u>	<u>437,246,862.52</u>	<u>224,407,213.50</u>	<u>437,246,862.52</u>	

2009年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
用于担保的资产				
存货	341,383,183.08	224,407,213.50	341,383,183.08	224,407,213.50

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 所有权受到限制的资产（续）

注1：于2010年12月31日，本集团以账面价值为人民币437,246,862.52元的固定资产为抵押，取得银行借款人民币240,000,000.00元，其中人民币5,000,000.00元将于2011年2月25日到期，人民币235,000,000.00元将于2024年12月20日到期。

注2：于2009年12月31日，本集团的子公司无锡灵山房地产投资开发有限公司以印象剑桥北块账面价值为人民币224,407,213.50元的土地使用权为抵押，取得银行借款人民币200,000,000.00元，已于2010年归还。

21. 短期借款

	2010年12月31日	2009年12月31日
信用借款	90,000,000.00	41,000,000.00
保证借款	<u>1,175,000,000.00</u>	<u>420,000,000.00</u>
	<u>1,265,000,000.00</u>	<u>461,000,000.00</u>

于2010年12月31日，上述借款的年利率范围为4.779%至5.310%（2009年12月31日：4.779%至5.346%）。于2010年12月31日，无已到期但未偿还的短期借款。

22. 应付账款

应付账款不计息。

	2010年12月31日	2009年12月31日
应付账款	<u>100,421,541.17</u>	<u>53,595,407.83</u>

于2010年12月31日，应付账款余额中无应付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项（2009年12月31日：无）。

于2010年12月31日，本账户余额中无账龄超过1年的大额应付账款。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 预收款项

	2010年12月31日	2009年12月31日
预收销售代理费	-	7,870,872.30
预收购房款	95,541,017.00	518,702,500.00
其他	454,993.00	273,541.88
	<u>95,996,010.00</u>	<u>526,846,914.18</u>

于2010年12月31日，预收款项余额中无预收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项（2009年12月31日：无）。

于2010年12月31日，本账户余额中无账龄超过1年的大额预收款项。

24. 应付职工薪酬

2010年12月31日

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	11,455,199.65	87,670,578.99	81,977,278.77	17,148,499.87
职工福利费	-	5,228,827.04	5,228,827.04	-
社会保险费	443,143.20	16,892,018.29	16,876,563.99	458,597.50
其中：医疗保险费	125,138.44	5,065,444.64	5,081,651.76	108,931.32
基本养老保险费	232,169.75	9,098,889.17	9,132,912.59	198,146.33
企业年金	-	728,962.48	728,962.48	-
失业保险费	21,159.25	825,654.45	828,859.27	17,954.43
工伤保险费	5,817.68	210,802.52	208,428.50	8,191.70
生育保险费	5,439.13	209,969.49	210,158.49	5,250.13
住房公积金	20,350.00	3,555,835.80	3,559,677.00	16,508.80
工会经费和职工教育经费	1,316,121.10	1,035,923.95	1,275,915.90	1,076,129.15
其他	-	1,671,381.21	1,671,381.21	-
	<u>13,234,813.95</u>	<u>116,054,565.28</u>	<u>110,589,643.91</u>	<u>18,699,735.32</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 应付职工薪酬（续）

2009年12月31日

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	8,239,521.98	85,050,147.16	81,834,469.49	11,455,199.65
职工福利费	-	2,011,397.72	2,011,397.72	-
社会保险费	138,384.38	13,268,313.83	12,963,555.01	443,143.20
其中：医疗保险费	45,196.51	4,110,019.17	4,030,077.24	125,138.44
基本养老保险费	52,205.43	7,348,672.82	7,168,708.50	232,169.75
企业年金	-	565,070.21	565,070.21	-
失业保险费	(2,432.44)	678,512.84	654,921.15	21,159.25
工伤保险费	2,155.09	167,473.11	163,810.52	5,817.68
生育保险费	2,123.74	169,015.68	165,700.29	5,439.13
住房公积金	21,120.00	3,617,176.00	3,617,946.00	20,350.00
工会经费和职工教育经费	1,319,131.83	1,185,419.32	1,188,430.05	1,316,121.10
其他	-	289,449.18	289,449.18	-
	<u>9,718,158.19</u>	<u>105,421,903.21</u>	<u>101,905,247.45</u>	<u>13,234,813.95</u>

25. 应交税费

	2010年12月31日	2009年12月31日
增值税	2,737.86	1,196.12
营业税	9,440,791.61	(19,622,518.86)
企业所得税	43,780,535.96	19,945,813.08
土地增值税	31,296,552.80	4,282,013.16
其他	4,470,142.74	1,617,829.48
	<u>88,990,760.97</u>	<u>6,224,332.98</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 应付利息

	2010年12月31日	2009年12月31日
短期借款利息	1,600,355.89	730,008.00
公司债券利息	<u>688,333.33</u>	<u>688,333.33</u>
	<u>2,288,689.22</u>	<u>1,418,341.33</u>

27. 应付股利

	2010年12月31日	2009年12月31日
应付少数股东股利	900,000.00	-
持无限售条件股份股东股利	<u>1,341.87</u>	<u>1,341.87</u>
	<u>901,341.87</u>	<u>1,341.87</u>

其中人民币 1,341.87 元应付股利系资产重组前原“嘉丰股份”因送股引起的实际流通股与原披露的流通股股数之间存在差异导致无法支付的流通股股利；人民币 900,000.00 元系本公司的子公司上海房屋置换股份有限公司应付少数股东股利。

28. 其他应付款

于 2010 年 12 月 31 日，其他应付款余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项（2009 年 12 月 31 日：人民币 303,283.88 元），其明细情况在附注六、关联方关系及其交易中披露。

于 2010 年 12 月 31 日，本账户余额中主要包括尚未支付的上海中惠房地产开发有限公司项目代收款人民币 5,000,000.00 元，暂收上海德赢行投资管理有限公司往来款人民币 7,500,000.00 元，收金丰蓝庭出租商铺定金人民币 1,000,000.00 元。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 其他应付款（续）

于2010年12月31日，账龄超过1年的大额其他应付款列示如下：

单位名称	其他应付款金额	未支付原因
上海中惠房地产开发有限公司	5,000,000.00	项目尚未结算

29. 一年内到期的非流动负债

	附注	2010年12月31日	2009年12月31日	性质
一年内到期的 长期借款	五、31	<u>5,000,000.00</u>	<u>20,000,000.00</u>	抵押及 质押借款

30. 其他流动负债

	2010年12月31日	2009年12月31日
预提费用	<u>2,821,443.34</u>	<u>1,599,112.50</u>

主要预提费用列示如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日	结存原因
酒店经营费	2,821,443.34	1,570,612.50	应付未付的 经营费用

31. 长期借款

	2010年12月31日	2009年12月31日	借款条件	年利率	到期日
中国农业银行 无锡市滨湖支行(注1)	-	200,000,000.00	土地使用权抵押	人行同期利率上浮0.5%	注1
中国工商银行 上海市静安寺支行	240,000,000.00	-	注2	人行同期利率的90%	注2
减：一年内到期的长期借款	<u>5,000,000.00</u>	<u>20,000,000.00</u>			
	<u>235,000,000.00</u>	<u>180,000,000.00</u>			

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 长期借款（续）

注1： 其中人民币2,000万元于2010年4月29日到期，人民币8,000万元于2011年4月29日到期，人民币1亿元于2012年4月22日到期，已于2010年全部提前归还。

注2： 该借款以上海市金港路318号账面价值为人民币437,246,862.52元的科事发大厦作为抵押。以本公司及本公司的子公司上海金益酒店管理有限公司自2010年3月5日至2024年12月20日的经营收入作为质押。其中人民币5,000,000.00元将于2011年2月25日到期，人民币235,000,000.00元将于2024年12月20日到期。

32. 应付债券

2010年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
公司债券	<u>592,565,962.69</u>	<u>2,363,795.64</u>	<u>-</u>	<u>594,929,758.33</u>

2009年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
公司债券	<u>-</u>	<u>592,565,962.69</u>	<u>-</u>	<u>592,565,962.69</u>

于2010年12月31日，应付债券余额列示如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初 应付利息	本年 应付利息	本年 已付利息	年末 应付利息	年末余额
公司债券	600,000,000.00	2009.12.25	三年	600,000,000.00	688,333.33	35,400,000.00	35,400,000.00	688,333.33	594,929,758.33

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 股本

2010年12月31日

（股票种类：普通股、A股）

	年初数		本年增减变动			年末数	
	股数	比例 (%)	送股	上市流通	小计	股数	比例 (%)
一. 有限售条件股份							
1. 国家持股	113,025,495.00	28.96	11,302,549.00	(124,328,044.00)	(113,025,495.00)	-	-
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4. 外资持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	<u>113,025,495.00</u>	<u>28.96</u>	<u>11,302,549.00</u>	<u>(124,328,044.00)</u>	<u>(113,025,495.00)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
二. 无限售条件股份							
1. 人民币普通股	277,202,315.00	71.04	27,720,232.00	124,328,044.00	152,048,276.00	429,250,591.00	100.00
2. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	<u>277,202,315.00</u>	<u>71.04</u>	<u>27,720,232.00</u>	<u>124,328,044.00</u>	<u>152,048,276.00</u>	<u>429,250,591.00</u>	<u>100.00</u>
三. 股份总数	<u>390,227,810.00</u>	<u>100.00</u>	<u>39,022,781.00</u>	<u>-</u>	<u>39,022,781.00</u>	<u>429,250,591.00</u>	<u>100.00</u>

本公司于2010年5月实施2009年利润分配方案，以2009年末总股本390,227,810股为基数，向全体股东每10股送红股1股并派发现金股利0.5元(含税)，本次送股后，本公司股本增至人民币429,250,591.00元，业经安永华明会计师事务所验证并出具安永华明（2010）验字第60469292_B01号验资报告。2010年6月7日，本公司有限售条件的流通股124,328,044股上市流通。至此，本公司的股份均已上市流通。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 股本（续）

2009年12月31日

	年初数		本年增减变动			年末数	
	股数	比例 (%)	送股	上市流通	小计	股数	比例 (%)
一. 有限售条件股份							
1. 国家持股	132,536,885.00	33.96		(19,511,390.00)	(19,511,390.00)	113,025,495.00	28.96
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4. 外资持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	<u>132,536,885.00</u>	<u>33.96</u>	<u>-</u>	<u>(19,511,390.00)</u>	<u>(19,511,390.00)</u>	<u>113,025,495.00</u>	<u>28.96</u>
二. 无限售条件股份							
1. 人民币普通股	257,690,925.00	66.04	-	19,511,390.00	19,511,390.00	277,202,315.00	71.04
2. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	<u>257,690,925.00</u>	<u>66.04</u>	<u>-</u>	<u>19,511,390.00</u>	<u>19,511,390.00</u>	<u>277,202,315.00</u>	<u>71.04</u>
三. 股份总数	<u>390,227,810.00</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>390,227,810.00</u>	<u>100.00</u>

34. 资本公积

2010年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	508,409,166.80	-	-	508,409,166.80
其他	<u>191,557,614.77</u>	<u>-</u>	<u>90,633,084.30</u>	<u>100,924,530.47</u>
	<u>699,966,781.57</u>	<u>-</u>	<u>90,633,084.30</u>	<u>609,333,697.27</u>

2009年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	508,409,166.80	-	-	508,409,166.80
其他	<u>81,796,978.78</u>	<u>109,760,635.99</u>	<u>-</u>	<u>191,557,614.77</u>
	<u>590,206,145.58</u>	<u>109,760,635.99</u>	<u>-</u>	<u>699,966,781.57</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 盈余公积

2010 年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	121,717,495.83	5,247,189.91	-	126,964,685.74
任意盈余公积	<u>3,607,340.92</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,607,340.92</u>
	<u>125,324,836.75</u>	<u>5,247,189.91</u>	<u>-</u>	<u>130,572,026.66</u>

2009 年度

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	103,669,943.91	18,047,551.92	-	121,717,495.83
任意盈余公积	<u>3,607,340.92</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,607,340.92</u>
	<u>107,277,284.83</u>	<u>18,047,551.92</u>	<u>-</u>	<u>125,324,836.75</u>

根据公司法和本公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

36. 未分配利润

	2010 年度	2009 年度
上年年末未分配利润	601,542,722.09	455,363,937.90
归属于母公司股东的净利润	225,351,705.88	203,249,117.11
减：提取法定盈余公积	5,247,189.91	18,047,551.92
应付普通股现金股利	19,511,390.50	39,022,781.00
转作股本的普通股股利	<u>39,022,781.00</u>	<u>-</u>
年末未分配利润	<u>763,113,066.56</u>	<u>601,542,722.09</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 未分配利润（续）

2009 年度利润分配情况

根据本公司2009年度股东大会决议，本公司以2009年末股本390,227,810股为基数，向全体股东每10股送红股1股并派发现金股利0.5元(含税)，共计19,511,390.50元，并于2010年度实施。利润分配后公司股份总数增至429,250,591股。

2010 年度利润预分配情况

根据本公司第七届董事会第八次会议决议，决定2010年度预分配方案如下：按当年度的净利润按10%提取法定盈余公积后，以2010年末总股本429,250,591股为基数，向全体股东每10股派送红股1.5股，并派发现金股利0.50元人民币（含税）。上述预分配方案尚待股东大会批准，因此待分配2010年股利尚包括在2010年末的未分配利润中。

37. 营业收入及成本

营业收入列示如下：

	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	1,336,132,624.84	634,580,962.57
其他业务收入	<u>23,648,927.38</u>	<u>10,795,589.32</u>
	<u>1,359,781,552.22</u>	<u>645,376,551.89</u>

营业成本列示如下：

	2010 年度	2009 年度
主营业务成本	745,674,401.67	222,019,198.17
其他业务成本	<u>6,888,900.05</u>	<u>8,001,859.67</u>
	<u>752,563,301.72</u>	<u>230,021,057.84</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 营业收入及成本（续）

主营业务收入及成本列示如下：

	2010 年度		2009 年度	
	收入	成本	收入	成本
销售商品	1,115,327,270.60	732,164,134.16	436,431,764.84	219,943,972.26
提供劳务	176,662,523.11	7,566,382.18	194,585,433.03	993,321.64
其他	44,142,831.13	5,943,885.33	3,563,764.70	1,081,904.27
	<u>1,336,132,624.84</u>	<u>745,674,401.67</u>	<u>634,580,962.57</u>	<u>222,019,198.17</u>

2010年度前五名客户的营业收入如下：

	金额	占营业收入比例(%)
邛崃市工业发展投资有限公司	138,381,843.60	10.18%
上海明馨置业有限公司	45,423,800.00	3.34%
上海旺银实业投资有限公司	23,811,600.00	1.75%
无锡新世界房地产开发有限公司	17,267,056.37	1.27%
上海中惠房地产开发有限公司	10,200,000.00	0.75%
	<u>235,084,299.97</u>	<u>17.29%</u>

2009年度前五名客户的营业收入如下：

	金额	占营业收入比例(%)
上海中亨房地产开发有限公司	127,625,700.00	19.77%
上海明馨置业有限公司	47,994,800.00	7.44%
上海永兴电子商城有限公司	33,409,320.00	5.18%
上海世纪长江产业发展有限公司	10,125,233.90	1.57%
上海缤纷商贸发展有限公司	9,340,600.00	1.45%
	<u>228,495,653.90</u>	<u>35.41%</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 营业税金及附加

	2010 年度	2009 年度
营业税	65,659,147.37	31,976,012.31
土地增值税	87,703,946.08	22,804,351.98
其他	8,287,144.87	2,855,110.56
	<u>161,650,238.32</u>	<u>57,635,474.85</u>

计缴标准参见附注三、税项。

39. 投资收益

	2010 年度	2009 年度
权益法核算的长期股权投资收益	94,581,767.39	68,078,177.80
其中：联营企业投资收益	94,581,767.39	68,078,177.80
成本法核算的长期股权投资收益	29,123,000.80	995,978.75
处置子公司长期股权投资产生的投资收益	(4,135.12)	50,901.73
处置联营企业产生的投资收益	-	(57,930.67)
处置其他长期股权投资产生的投资收益	9,246,500.00	1,342,118.76
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	6,978,642.00	6,496,760.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	564,348.02	1,340,630.85
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	5,864,975.70
	<u>140,490,123.09</u>	<u>84,111,612.92</u>

权益法核算的长期股权投资收益中，投资收益占利润总额5%的投资单位如下：

被投资单位	2010年	2009年	增减变动原因
上海市住房置业担保有限公司	83,565,337.77	59,337,075.15	按权益法核算确认的投资收益

于2010年12月31日，本集团的投资收益的汇回均无重大限制。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

40. 财务费用

	2010 年度	2009 年度
利息支出	100,166,947.03	52,148,849.78
减：利息收入	8,450,710.00	6,631,109.62
减：利息资本化金额	50,824,015.32	36,347,299.50
汇兑损益	(871.67)	367.40
其他	<u>2,306,915.33</u>	<u>364,467.96</u>
	<u>43,198,265.37</u>	<u>9,535,276.02</u>

借款费用资本化金额已计入存货。

41. 资产减值损失

	2010 年度	2009 年度
坏账损失	319,893.42	83,248.43
存货跌价损失	-	823,373.25
长期股权投资减值损失	-	<u>(57,912.51)</u>
	<u>319,893.42</u>	<u>848,709.17</u>

42. 营业外收入

	2010 年度	2009 年度
非流动资产处置利得	211,599.54	190,280.46
政府补助	4,392,942.33	5,834,938.38
其他	<u>670,197.18</u>	<u>593,127.66</u>
	<u>5,274,739.05</u>	<u>6,618,346.50</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

42. 营业外收入（续）

计入当期损益的政府补助如下：

	2010 年度	2009 年度
财政退税	125,608.58	62,938.38
企业扶持奖金	900,000.00	969,000.00
产业导向资金	411,175.75	3,500,000.00
财政扶持资金	<u>2,956,158.00</u>	<u>1,303,000.00</u>
	<u>4,392,942.33</u>	<u>5,834,938.38</u>

43. 营业外支出

	2010 年度	2009 年度
非流动资产处置损失	31,572.42	186,851.14
对外捐赠	200,100.00	10,000.00
其他	<u>36,059.98</u>	<u>57,794.40</u>
	<u>267,732.40</u>	<u>254,645.54</u>

44. 所得税费用

	2010 年度	2009 年度
当期所得税费用	78,569,939.99	47,447,384.57
递延所得税费用	<u>(886,557.92)</u>	<u>98,139.29</u>
	<u>77,683,382.07</u>	<u>47,545,523.86</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

44. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2010 年度	2009 年度
利润总额	307,740,611.34	254,009,723.59
按法定或适用税率计算的所得税费用(注)	76,935,152.84	63,502,430.90
某些子公司适用不同税率的影响	(3,760,222.30)	(3,455,821.28)
对以前期间当期所得税的调整	80,470.50	1,324,922.91
归属于联营企业的损益	(30,521,037.15)	(17,019,544.45)
无须纳税的收入	(2,696,359.12)	(2,303,063.17)
不可抵扣的费用	19,722,247.46	981,651.26
利用以前年度可抵扣亏损	(60,686.28)	(5,516,698.49)
可抵扣的税务亏损	<u>17,983,816.12</u>	<u>10,031,646.18</u>
按本集团实际税率计算的税项费用	<u>77,683,382.07</u>	<u>47,545,523.86</u>

注：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

45. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

基本每股收益的具体计算如下：

	2010 年度	2009 年度
归属于本公司普通股股东的当期净利润	225,351,705.88	203,249,117.11
本公司发行在外普通股的加权平均数(注)	429,250,591.00	429,250,591.00
每股收益（人民币元）	0.52	0.47

注：于资产负债表日至本财务报表批准报出日期间内未发生导致发行在外普通股或潜在普通股数量变化的事项。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

46. 其他综合收益

	2010年度	2009年度
可供出售金融资产产生的利得(损失)	(120,844,112.40)	152,212,490.35
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	(30,211,028.10)	38,053,122.59
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	4,398,731.77
	<u>(90,633,084.30)</u>	<u>109,760,635.99</u>

47. 现金流量表项目注释

	2010年度	2009年度
<u>收到的其他与经营活动有关的现金</u>		
收回的项目保证金	27,099,956.73	288,300,000.00
收到存款利息收入	8,814,790.84	6,412,554.38
收到补贴款	4,392,942.33	5,772,000.00
代收契税及办证费	45,455,739.83	-
代收款	1,409,210.91	-
其他	4,033,686.02	3,775,403.05
	<u>91,206,326.66</u>	<u>304,259,957.43</u>
<u>支付的其他与经营活动有关的现金</u>		
支付的项目保证金	28,703,287.29	180,100,000.00
管理费用和营业费用	97,704,319.93	69,309,078.62
代扣税金及办证费	46,615,860.44	-
其他	7,657,067.50	6,297,511.18
	<u>180,680,535.16</u>	<u>255,706,589.80</u>
<u>收到的其他与投资活动有关的现金</u>		
收回上海瀛程置业有限公司借款及利息	-	20,490,582.64
收回马鞍山市金申置业发展有限公司 借款及利息	30,291,175.00	13,297,342.83
收回上海恒力房地产发展有限公司 借款及利息	108,128.25	1,100,000.00
	<u>30,399,303.25</u>	<u>34,887,925.47</u>
<u>支付的其他与投资活动有关的现金</u>		
发放马鞍山市金申置业发展有限公司借款	-	61,250,000.00
发放上海瀛程置业有限公司借款	-	20,000,000.00
	<u>-</u>	<u>81,250,000.00</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 现金流量表项目注释（续）

	2010 年度	2009 年度
<u>收到的其他与筹资活动有关的现金</u>		
收到上海民颐置业有限公司借款	-	22,040,000.00
收到上海德赢行投资管理有限公司借款	<u>2,500,000.00</u>	<u>6,000,000.00</u>
	<u>2,500,000.00</u>	<u>28,040,000.00</u>
<u>支付的其他与筹资活动有关的现金</u>		
偿还无锡灵山实业有限责任公司借款	-	12,955,800.00
偿还无锡静安置业投资有限公司借款	-	8,637,200.00
偿还上海民颐置业有限公司借款	22,040,000.00	-
无锡灵山支付一期股东款项	10,000,000.00	-
偿还上海德赢行投资管理有限公司 借款及利息	1,111,044.16	14,040.00
借款手续费	<u>50,000.00</u>	-
	<u>33,201,044.16</u>	<u>21,607,040.00</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

48. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2010年度	2009年度
净利润	230,057,229.27	206,464,199.73
加：资产减值准备	319,893.42	848,709.17
固定资产折旧	20,561,059.53	7,092,083.60
投资性房地产折旧	2,692,698.54	3,752,455.57
无形资产摊销	162,985.56	48,655.02
长期待摊费用摊销	723,907.06	1,116,333.25
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产的损失(减：收益)	53,556,481.03	(3,429.32)
财务费用	42,105,483.09	8,538,508.47
投资收益	(140,490,123.09)	(84,111,612.92)
递延所得税资产减少(减：增加)	(853,086.30)	50,128.46
递延所得税负债增加(减：减少)	(33,471.62)	48,010.83
存货的减少(减：增加)	(734,219,921.67)	(4,263,929.34)
经营性应收项目的减少(减：增加)	(481,084,699.93)	164,153,220.70
经营性应付项目的增加(减：减少)	(286,395,021.73)	445,169,105.26
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,292,896,586.84)</u>	<u>748,902,438.48</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

48. 现金流量表补充资料（续）

(2) 处置子公司信息

	2010年度	2009年度
处置子公司的价格	-	1,150,901.73
处置子公司收到的 现金和现金等价物	-	1,150,901.73
减：处置子公司持 有的现金和现金等价物	-	1,393,843.28
处置子公司收到的现金净额	-	(242,941.55)
处置子公司的净资产	-	1,363,843.28
流动资产	-	1,393,843.28
非流动资产	-	-
流动负债	-	30,000.00
非流动负债	-	-

(3) 现金及现金等价物

	2010年12月31日	2009年12月31日
现金	713,543,569.13	1,251,633,700.56
其中：库存现金	469,515.59	324,258.98
可随时用于支付的银行存款	712,398,329.66	1,250,600,667.79
可随时用于支付的其他货币资金	675,723.88	708,773.79
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>713,543,569.13</u>	<u>1,251,633,700.56</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易

1. 母公司

企业 类型	注册地	法人 代表	业务 性质	注册 资本	对本公司 持股 比例(%)	对本公司 表决权 比例(%)	组织机构 代码
上海地产（集团）有限公司	上海	皋玉凤	房地产	420,000万元	38.96%	38.96%	74491443-8

本公司的最终控制方为上海地产（集团）有限公司。

2. 子公司

子公司详见附注四、合并财务报表的合并范围。

3. 联营企业

联营企业详见附注五、12。

4. 其他关联方

	关联方关系	组织机构代码
上海房地（集团）公司	母公司控制的公司	74491443-8
上海民颐置业有限公司	母公司控制的公司	78674834-3
上海七彩汇商贸发展有限公司	母公司控制的公司	78310658-0
上海缤纷商贸发展有限公司	母公司控制的公司	78310644-1
马鞍山市金申置业发展有限公司	联营企业/母公司控制的公司	76901926-1
上海瀛程置业有限公司	母公司控制的公司	78957506-2
上海瀛浦置业有限公司	母公司控制的公司	78000398-1
上海明馨置业有限公司	母公司控制的公司	78185241-6
上海九韵置业有限公司	母公司控制的公司	74560430-0
上海中星（集团）有限公司	母公司控制的公司	13223205-7
上海市土地储备中心	与母公司同一管理层	42520083-3

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品

	注释	2010年度		2009年度	
		金额	占购货成本比例(%)	金额	占购货成本比例(%)
上海九韵置业有限公司	(1) a	110,645,348.00	5.69	-	-

向关联方提供劳务

	注释	2010年度		2009年度	
		金额	占劳务收入比例(%)	金额	占劳务收入比例(%)
马鞍山市金申置业发展有限公司	(1) b	5,121,347.86	2.90	4,441,732.00	2.28
上海七彩汇商贸发展有限公司	(1) c	3,457,870.00	1.96	7,203,100.00	3.70
上海缤纷商贸发展有限公司	(1) c	6,128,300.00	3.47	9,340,600.00	4.80
上海明馨置业有限公司	(1) c	45,423,800.00	25.71	47,994,800.00	24.67
上海瀛浦置业有限公司	(1) d	5,505,819.77	3.12	6,087,345.00	3.13
上海市土地储备中心	(1) c	452,428.00	0.25	-	-
		<u>66,089,565.63</u>	<u>37.41</u>	<u>75,067,577.00</u>	<u>38.58</u>

(2) 关联方资金拆借

资金拆入

2010年度

	注释	拆借金额	起始日	到期日
资金拆入				
上海市住房置业担保有限公司	(2) a	75,000,000.00	2010年5月	2010年8月

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

(2) 关联方资金拆借（续）

资金拆出

2010年度

	注释	拆借金额	起始日	到期日
资金拆出				
马鞍山市金申置业发展有限公司	(2) c	42,000,000.00	2010年7月	2011年6月

2009年度

	注释	拆借金额	起始日	到期日
资金拆出				
马鞍山市金申置业发展有限公司	(2) b	95,580,000.00	2005年	无固定还款期
马鞍山市金申置业发展有限公司	(2) c	42,000,000.00	2009年7月	2010年7月

(3) 关联方担保

接受关联方担保

2010年度

	注释	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
上海地产（集团）有限公司	(3) a	10,000,000.00	2010年2月12日	2011年2月11日	否
		45,000,000.00	2010年2月20日	2011年2月19日	否
		45,000,000.00	2010年2月25日	2011年2月24日	否
		50,000,000.00	2010年2月5日	2011年2月4日	否
		95,000,000.00	2010年4月6日	2011年4月5日	否
		100,000,000.00	2010年8月5日	2011年8月4日	否
		100,000,000.00	2010年8月6日	2011年8月5日	否
		200,000,000.00	2010年8月20日	2011年8月19日	否
		50,000,000.00	2010年8月16日	2011年8月15日	否
上海中星（集团）有限公司	(3) b	90,000,000.00	2010年10月15日	2011年10月14日	否
		90,000,000.00	2010年10月25日	2011年10月24日	否
		100,000,000.00	2010年5月12日	2011年5月11日	否
		200,000,000.00	2010年8月30日	2011年8月31日	否

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

(3) 关联方担保（续）

接受关联方担保（续）

2009年度

	注释	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海地产（集团）有限公司	(3) a	50,000,000.00	2009年2月27日	2010年2月26日	否
		50,000,000.00	2009年3月31日	2010年3月30日	否
		30,000,000.00	2009年3月31日	2010年3月31日	否
		50,000,000.00	2009年5月22日	2010年5月21日	否
		50,000,000.00	2009年9月21日	2010年9月20日	否
		100,000,000.00	2009年11月26日	2010年11月25日	否
		90,000,000.00	2009年12月11日	2010年7月23日	否

提供关联方担保

2010年度

	注释	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
上海中星（集团）有限公司	(3) c	600,000,000.00	2010年9月30日	2012年3月30日	否

注释

(1) 关联方商品和劳务交易

(a) 本年度本公司以人民币540,000,000.00元的价格购买上海九韵置业有限公司开发的闵行区华漕镇西郊九韵城二期项目，本公司于本年度已支付人民币454,000,000.00元，并将已办理完毕产证的房产共计人民币110,645,348.00元转入存货。（2009年度：无）。

(b) 本年度本公司的子公司上海普润房地产顾问有限公司向马鞍山市金申置业发展有限公司提供销售策划和投标服务，确认收入人民币5,121,347.86元（2009年度：人民币4,441,732.00元）。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

- (c) 本年度本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司为上海七彩汇商贸发展有限公司开发的三林城市广场项目提供全过程管理服务，确认收入人民币3,457,870.00元（2009年度：人民币7,203,100.00元）。

本年度本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司为上海缤纷商贸发展有限公司开发的三林城市广场项目提供全过程管理服务，确认收入人民币6,128,300.00元（2009年度：人民币9,340,600.00元）。

本年度本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司为上海明馨置业有限公司开发的上海馨佳园项目提供全过程管理服务，确认收入人民币45,423,800.00元（2009年度：人民币47,994,800.00元）。

本年度本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司为上海市土地储备中心开发的世博停车场工程提供全过程管理服务，确认收入人民币452,428.00元（2009年度：无）。

- (d) 本年度本公司的控股子公司上海普润房地产顾问有限公司向上海瀛浦置业有限公司提供商品房销售代理服务，确认销售代理收入人民币5,505,819.77元（2009年度：人民币6,087,345.00元）。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方资金拆借

- (a) 本年度上海市住房置业担保有限公司通过中国民生银行股份有限公司上海分行向本公司提供委托贷款人民币75,000,000.00元（2009年度：无），本公司已于2010年8月9日偿还上述委托贷款并确认利息支出人民币1,006,687.50元，年利率为5.31%。
- (b) 2009年度本公司向马鞍山市金申置业发展有限公司提供股东借款人民币95,580,000.00元，于2010年收到还款人民币28,030,000.00元并确认资金使用费人民币4,976,273.62元（2009年度：人民币5,106,037.00元），年利率为银行一年期贷款利率。
- (c) 2009年度本公司通过中国民生银行股份有限公司上海分行向马鞍山市金申置业发展有限公司提供委托贷款人民币42,000,000.00元。本公司于2010年签署了展期协议并确认利息收入人民币2,261,175.00元，年利率为5.31%。

(3) 关联方担保

- (a) 本年度，上海地产（集团）有限公司为本公司的银行借款提供保证担保，担保金额为人民币695,000,000.00元（2009年：人民币420,000,000.00元）。
- (b) 本年度，上海中星（集团）有限公司为本公司的银行借款提供保证担保，担保金额为人民币480,000,000.00元（2009年：无）。
- (c) 本年度，本公司为上海中星（集团）有限公司的信托计划提供保证担保，担保金额为人民币600,000,000.00元（2009年：无）。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

六、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 其他主要的关联交易

(a) 本年度本集团将持有的上海瀛程置业有限公司10%股权转让给上海地产（集团）有限公司，确认投资收益人民币8,246,500.00元（2009年度：无）。

(b) 本年度本集团发生的本公司关键管理人员薪酬总额为人民币5,817,500.00元（2009年度：人民币5,630,800.00元）。

6. 关联方应收款项余额

2010年12月31日 2009年12月31日

其他应收款		
马鞍山市金申置业发展有限公司	<u>114,526,273.62</u>	<u>137,580,000.00</u>
预付账款		
马鞍山市金申置业发展有限公司	3,254,055.00	3,254,055.00
上海九韵置业有限公司	<u>343,354,652.00</u>	<u>-</u>
	<u>346,608,707.00</u>	<u>3,254,055.00</u>

7. 关联方应付款项余额

2010年12月31日 2009年12月31日

其他应付款		
上海房地（集团）公司	-	303,283.88
上海民颐置业有限公司	<u>-</u>	<u>22,040,000.00</u>
	<u>-</u>	<u>22,343,283.88</u>

除应收马鞍山市金申置业发展有限公司的款项按照银行一年期贷款利率计息外，其余的应收应付关联方款项均不计息、无抵押、且无固定还款期。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

七、 或有事项

本公司的子公司无锡灵山房地产投资开发有限公司按房地产经营惯例为购房者按揭贷款提供抵押担保。于2010年12月31日，无锡灵山房地产投资开发有限公司担保的贷款总额为人民币9,330,000.00元。该担保责任至商品房承购人所购住房的房地产权证办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

八、 承诺事项

资本承诺

	2010年12月31日	2009年12月31日
已签约但未拨备	<u>1,085,024,577.52</u>	<u>187,618,698.26</u>

九、 资产负债表日后事项

本公司2010年度利润分配方案详见附注五、36。

根据2010年12月7日的公告，本公司拟收购上海地产(集团)有限公司持有的上海市住房置业担保有限公司10.5%股权，股权收购价格以经审计评估后的净资产为依据确定为人民币158,510,567.17元，评估基准时点为2010年7月31日。2011年1月4日，本公司向上海地产(集团)有限公司支付了51%的收购款，共计人民币80,840,389.26元。

2010年10月28日，经第七届董事会第四次会议审议通过，本公司与江西江南信托股份有限公司合作设立“江南信托·金丰1号房地产流通服务基金投资集合资金信托计划”（“信托计划”）。2011年1月21日，本公司作为一般委托人支付信托资金人民币15,000万元，信托计划于2011年1月30日正式成立，期限为3年，共募集资金人民币30,583万元，其中优先委托人的信托资金共计人民币15,583万元，一般委托人的信托资金共计人民币15,000万元。信托资金运用于向信托计划项下的项目公司进行股权及债权投资，从而间接投资于房地产流通业务中的项目包销和风险代理业务。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项

1. 租赁

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

期限	2010年12月31日	2009年12月31日
1年以内（含1年）	32,324,609.24	18,233,328.03
1年至2年（含2年）	12,205,384.32	10,587,925.15
2年至3年（含3年）	4,947,463.68	6,172,285.17
3年以上	<u>3,690,746.21</u>	<u>9,124,430.09</u>
	<u>53,168,203.45</u>	<u>44,117,968.44</u>

2. 以公允价值计量的资产和负债

2010年12月31日

	年初数	本年公允价值 变动损益	计入权益的 累计公允价值	本年计提 的减值	年末数
金融资产					
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产*	77,180.00	-	-	-	-
可供出售金融资产	<u>303,489,780.00</u>	-	<u>(98,934,422.40)</u>	-	<u>204,555,357.60</u>
	<u>303,566,960.00</u>	-	<u>(98,934,422.40)</u>	-	<u>204,555,537.60</u>

2009年12月31日

	年初数	本年公允价值 变动损益	计入权益的 累计公允价值	本年计提 的减值	年末数
金融资产					
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产*	-	-	-	-	77,180.00
可供出售金融资产	<u>159,542,712.00</u>	-	<u>109,760,635.99</u>	-	<u>303,489,780.00</u>
	<u>159,542,712.00</u>	-	<u>109,760,635.99</u>	-	<u>303,566,960.00</u>

*无衍生金融资产

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

3. 企业年金计划

本公司及子公司上海公房实业有限公司、上海龙珠房地产开发有限公司（“参与公司”）参加符合国家规定的法人受托机构长江养老保险股份有限公司受托管理的长江金色晚晴（集合型）企业年金计划。该企业年金计划由长江养老保险股份有限公司作为受托人依法发起设立，并向人力资源和社会保障部报备通过。根据参与公司与员工签订的个人参与企业年金方案，在计划实施有效期内与参与公司签订劳动合同且试用期满，并已经参加上海市城镇基本养老保险并依法履行了缴费义务的公司员工可参加该年金计划。集团所承担的企业年金计划费用计入当期损益。根据参与公司与受托人签订的受托管理合同，当参与公司依法解散、被撤销或被宣告破产时，参与公司可以退出本计划。

4. 分部报告

经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下3个报告分部：

- （1） 房地产开发业务分部主要从事房地产的开发和销售；
- （2） 房地产流通服务业务分部主要从事房屋买卖、置换、租赁、销售、咨询等业务；
- （3） 其他分部主要从事除上述两类之外的其他业务。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对持续经营利润总额进行调整后的指标，除不包括利息收入、财务费用、股利收入、对联营企业的投资收益、金融工具的处置收益、长期股权投资的处置收益、资产减值损失、营业外收入、营业外支出之外，该指标与本集团持续经营利润总额是一致的。

分部资产不包括递延所得税资产，原因在于这些资产均由本集团统一管理。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

4. 分部报告（续）

经营分部（续）

分部负债不包括银行借款和递延所得税负债，原因在于这些负债均由本集团统一管理。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格，按照当时现行的市场价格制定。

2010 年度

	房地产开发业务	房地产流通 服务业务	其他	调整和抵消	合计
对外交易收入	1,025,160,138.28	234,158,432.48	100,462,981.46	-	1,359,781,552.22
分部间交易收入	<u>63,335.41</u>	<u>17,915,572.82</u>	<u>551,882.60</u>	<u>(18,530,790.83)</u>	<u>-</u>
收入	<u>1,025,223,473.69</u>	<u>252,074,005.30</u>	<u>101,014,864.06</u>	<u>(18,530,790.83)</u>	<u>1,359,781,552.22</u>
对联营企业的 投资收益	<u>-</u>	<u>94,581,767.39</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>94,581,767.39</u>
资产减值损失	<u>(287,810.22)</u>	<u>605,885.18</u>	<u>1,818.46</u>	<u>-</u>	<u>319,893.42</u>
资本性支出	<u>2,303,558.58</u>	<u>43,503,962.02</u>	<u>3,171,630.71</u>	<u>-</u>	<u>48,979,151.31</u>
利润总额	<u>173,312,704.90</u>	<u>2,235,179.54</u>	<u>30,274,445.95</u>	<u>(60,690.00)</u>	<u>205,761,640.39</u>
所得税费用	<u>63,936,073.61</u>	<u>3,654,474.77</u>	<u>10,108,006.19</u>	<u>(15,172.50)</u>	<u>77,683,382.07</u>
分部资产	2,235,926,129.38	4,309,430,468.03	133,134,719.58	(2,216,781,359.93)	4,461,709,957.06
未分配资产					<u>3,811,388.01</u>
资产总额					<u>4,465,521,345.07</u>
分部负债	1,212,936,350.42	418,657,059.48	50,728,564.75	(1,324,173,813.58)	358,148,161.07
未分配负债					<u>2,129,074,055.37</u>
负债总额					<u>2,487,222,216.44</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

4. 分部报告（续）

经营分部（续）

2009 年度

	房地产开发业务	房地产流通 服务业务	其他	调整和抵消	合计
收入					
对外交易收入	403,098,802.12	173,474,305.23	68,803,444.54	-	645,376,551.89
分部间交易收入	-	6,818,798.48	341,934.98	(7,160,733.46)	-
收入	<u>403,098,802.12</u>	<u>180,293,103.71</u>	<u>69,145,379.52</u>	<u>(7,160,733.46)</u>	<u>645,376,551.89</u>
对联营企业的 投资收益	-	68,078,177.80	-	-	68,078,177.80
资产减值损失	1,166,507.73	(320,557.92)	2,759.36	-	848,709.17
资本性支出	636,249.00	77,696,885.49	2,826,917.93	(347,161.30)	80,812,891.12
利润总额	<u>127,298,075.78</u>	<u>12,979,568.79</u>	<u>33,950,051.28</u>	<u>(309,300.95)</u>	<u>173,918,394.90</u>
所得税费用	<u>33,448,938.46</u>	<u>3,104,186.39</u>	<u>10,901,535.53</u>	<u>90,863.48</u>	<u>47,545,523.86</u>
分部资产	1,493,941,741.12	3,147,025,813.35	101,625,119.29	(888,037,218.29)	3,854,555,455.47
未分配资产					2,958,301.71
资产总额					<u>3,857,513,757.18</u>
分部负债	724,439,942.03	230,135,597.86	40,290,593.44	(308,693,509.76)	686,172,623.57
未分配负债					1,312,954,759.45
负债总额					<u>1,999,127,383.02</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

4. 分部报告（续）

其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2010年度	2009年度
房地产销售收入	1,133,413,374.37	433,653,900.76
房地产代理销售收入	98,924,878.56	122,271,009.22
房地产项目管理费收入	55,462,398.00	64,538,500.00
利息收入	7,237,448.62	6,668,354.64
销售商品收入	-	3,057,864.08
劳务费收入	20,132,388.26	10,102,445.49
出租物业收入	1,382,134.91	2,659,896.98
经营酒店收入	<u>43,228,929.50</u>	<u>2,424,580.72</u>
	<u>1,359,781,552.22</u>	<u>645,376,551.89</u>

地理信息

本集团收入全部来自于中国境内的客户，而且本集团资产全部位于中国境内，所以无须列报更详细的分部地理信息。

主要客户信息

本公司的子公司邛崃市金丰置业有限公司于2010年将“金丰宜居”项目出售给邛崃市工业发展投资有限公司，产生的收入超过本集团收入的10%，金额为人民币138,381,843.60元（2009年度：无），来自于房地产开发业务分部。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险

本集团的主要金融工具，包括银行借款、应付债券、货币资金和可供出售金融资产等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

金融资产

	2010年12月31日	2009年12月31日
货币资金	713,543,569.13	1,251,633,700.56
交易性金融资产	-	77,180.00
应收票据	-	1,310,000.00
应收账款	15,976,642.60	3,395,026.80
其他应收款	171,005,504.56	186,690,383.76
应收利息	507,000.00	982,125.00
可供出售金融资产	<u>204,555,357.60</u>	<u>303,489,780.00</u>
	<u>1,105,588,073.89</u>	<u>1,747,578,196.12</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

金融工具分类（续）

金融负债

	2010年12月31日	2009年12月31日
短期借款	1,265,000,000.00	461,000,000.00
应付账款	100,421,541.17	53,595,407.83
其他应付款	48,028,639.18	83,252,358.93
应付利息	2,288,689.22	1,418,341.33
一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	20,000,000.00
应付债券	594,929,758.33	592,565,962.69
长期借款	235,000,000.00	180,000,000.00
其他流动负债	<u>2,821,443.34</u>	<u>1,599,112.50</u>
	<u>2,253,490,071.24</u>	<u>1,393,431,183.28</u>

信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团将货币资金存放在国内信誉较好的国有银行及商业银行内，可供出售的金融资产由于成本低于公允价值，于资产负债表日无需计提减值准备，其他应收款主要是与关联方的往来款，账龄较短，回收性较好。

在不考虑可利用的担保物或其他信用增级的情况下本集团的最大信用风险敞口金额为金融资产账面余额扣除已确认的减值准备后的余额。

于2010年12月31日，本集团除了已计提减值准备的应收账款和其他应收款外，无已逾期但未减值的金融资产。已减值的应收账款和其他应收款情况详见附注五、4和附注五、7。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。

本集团的目标是运用银行借款、发行公司债券等融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

下表概括了金融资产和金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2010年12月31日

金融资产

	即时偿还	3 个月以内	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	无期限	合计
货币资金	709,050,569.13	5,023,437.50	-	-	-	714,074,006.63
应收账款	-	15,976,642.60	-	-	-	15,976,642.60
其他应收款	-	2,450,654.94	10,840,197.90	90,164,651.72	67,550,000.00	171,005,504.56
可供出售金融资产	-	-	-	-	204,555,357.60	204,555,357.60
	<u>709,050,569.13</u>	<u>23,450,735.04</u>	<u>10,840,197.90</u>	<u>90,164,651.72</u>	<u>272,105,357.60</u>	<u>1,105,611,511.39</u>

金融负债

	即时偿还	3 个月以内	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	5 年以上 无期限	合计
短期借款	-	311,687,617.50	988,648,402.50	-	-	1,300,336,020.00
一年内到期的非流动负债	-	5,044,800.00	-	-	-	5,044,800.00
应付账款	-	19,497,056.44	45,283,162.56	35,641,322.17	-	100,421,541.17
其他应付款	-	2,531,856.60	10,581,748.09	34,915,034.49	-	48,028,639.18
应付债券	-	-	35,400,000.00	635,400,000.00	-	670,800,000.00
长期借款	-	3,346,400.00	10,377,600.00	119,775,200.00	187,248,000.00	320,747,200.00
	<u>-</u>	<u>342,107,730.54</u>	<u>1,090,290,913.15</u>	<u>825,731,556.66</u>	<u>187,248,000.00</u>	<u>2,445,378,200.35</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

流动风险（续）

2009年12月31日

金融资产

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年至5年	无期限	合计
货币资金	1,237,615,825.56	15,064,125.00	-	-	-	1,252,679,950.56
交易性金融资产	77,180.00	-	-	-	-	77,180.00
应收票据	-	1,310,000.00	-	-	-	1,310,000.00
应收账款	-	3,395,026.80	-	-	-	3,395,026.80
其他应收款	-	56,261.10	91,054,122.66	-	95,580,000.00	186,690,383.76
可供出售金融资产	-	-	-	-	303,489,780.00	303,489,780.00
	<u>1,237,693,005.56</u>	<u>19,825,412.90</u>	<u>91,054,122.66</u>	<u>-</u>	<u>399,069,780.00</u>	<u>1,747,642,321.12</u>

金融负债

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年至5年	无期限	合计
短期借款	-	223,362,777.50	248,625,945.00	-	-	471,988,722.50
一年内到期的非流动负债	-	301,500.00	20,087,435.00	-	-	20,388,935.00
应付账款	-	-	53,595,407.83	-	-	53,595,407.83
其他应付款	-	8,800,826.57	74,451,532.36	-	-	83,252,358.93
应付债券	-	-	35,400,000.00	670,800,000.00	-	706,200,000.00
长期借款	-	2,713,500.00	7,190,775.00	188,912,340.00	-	198,816,615.00
	<u>-</u>	<u>235,178,604.07</u>	<u>439,351,095.19</u>	<u>859,712,340.00</u>	<u>-</u>	<u>1,534,242,039.26</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团的利率风险政策要求维持适当的固定和浮动利率工具组合以管理利率风险。该政策还要求管理生息金融资产和付息金融负债的到期情况，一年内即须重估浮动利率工具的利息，固定利率工具的利息则在有关金融工具初始确认时计价，且在到期前固定不变。

下表按到期日列示了本集团承担利率风险的金融工具的账面价值，未包括在下表中的其他金融工具为不带息且不涉及利率风险：

2010年12月31日

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
<u>固定利率</u>				
银行借款	335,000,000.00	-	-	335,000,000.00
应付债券	-	594,929,758.33	-	594,929,758.33
<u>浮动利率</u>				
货币资金	713,543,569.13	-	-	713,543,569.13
其他应收款	114,526,273.62	-	-	114,526,273.62
银行借款	1,170,000,000.00	-	-	1,170,000,000.00

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

市场风险(续)

2009年12月31日

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
<u>固定利率</u>				
银行借款	461,000,000.00	-	-	461,000,000.00
应付债券	-	592,565,962.69	-	592,565,962.69
<u>浮动利率</u>				
货币资金	1,251,633,700.56	-	-	1,251,633,700.56
其他应收款	137,580,000.00	-	-	137,580,000.00
银行借款	20,000,000.00	180,000,000.00	-	200,000,000.00

外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本集团在中国经营，其主要业务以人民币结算。本集团无重大资产或负债面临外汇风险。

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2010年12月31日，本集团暴露于因归类为可供出售权益工具投资(附注五、10)的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在上海证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

下表说明了，在所有其他变量保持不变，且不考虑任何税务影响的情况下，本集团的净利润和股东权益对权益工具投资的公允价值的每10%的增加(以资产负债表日的账面价值为基础)的敏感性。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

5. 金融工具及其风险（续）

市场风险（续）

权益工具投资价格风险（续）

	权益工具投资 账面价值	净利润 增加	股东权益 增加
2010年12月31日			
上海—可供出售权益工具投资	204,555,357.60	-	20,455,535.76
2009年12月31日			
上海—可供出售权益工具投资	303,489,780.00	-	30,348,978.00
—交易性权益工具投资	77,180.00	7,718.00	7,718.00

6. 公允价值

以下是本集团各类别金融工具的账面价值与公允价值：

	账面价值		公允价值	
	2010年	2009年	2010年	2009年
金融资产				
货币资金	713,543,569.13	1,251,633,700.56	713,543,569.13	1,251,633,700.56
交易性金融资产	-	77,180.00	-	77,180.00
应收票据	-	1,310,000.00	-	1,310,000.00
应收账款	15,976,642.60	3,395,026.80	15,976,642.60	3,395,026.80
其他应收款	171,005,504.56	186,690,383.76	171,005,504.56	186,690,383.76
应收利息	507,000.00	982,125.00	507,000.00	982,125.00
可供出售金融资产	204,555,357.60	303,489,780.00	204,555,357.60	303,489,780.00
金融负债				
短期借款	1,265,000,000.00	461,000,000.00	1,265,000,000.00	461,000,000.00
应付账款	100,421,541.17	53,595,407.83	100,421,541.17	53,595,407.83
其他应付款	48,028,639.18	83,252,358.93	48,028,639.18	83,252,358.93
应付利息	2,288,689.22	1,418,341.33	2,288,689.22	1,418,341.33
一年内到期的非流 动负债	5,000,000.00	20,000,000.00	5,000,000.00	20,000,000.00
应付债券	594,929,758.33	592,565,962.69	594,929,758.33	592,565,962.69
长期借款	235,000,000.00	180,000,000.00	235,000,000.00	180,000,000.00

公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十、 其他重要事项（续）

6. 公允价值（续）

货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、应收利息、短期借款、应付账款、其他应付款、应付利息、其他流动负债等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

长短期借款、应付债券，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。

上市的金融工具，以市场报价确定公允价值。

本集团采用的公允价值在计量时分为以下层次

第一层次是企业计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值；第二层次是企业计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值；第三层次是企业无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的，以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。

本集团于 2010 年 12 月 31 日仅有可供出售金融资产属于第一层次的公允价值计量，并无第二层次和第三层次的公允价值计量的金融工具。于 2010 年度，亦无自第三层次的重大转入或转出。

7. 比较数据

若干比较数据已经过重述，以符合本年度之列报要求。

8. 其他重要事项

2010 年 12 月 24 日，经第七届董事会第七次会议审议通过，本公司认购上海黑石股权投资合伙企业（有限合伙）（“合伙企业”）有限合伙人财产份额。合伙企业认缴出资总额目标为人民币 50 亿元，公司认缴出资额为合伙企业认缴出资总额的 6%，最高不超过人民币 3 亿元，具体出资将根据合伙企业普通合伙人的要求缴付。合伙企业存续期限为 7 年，其中 4 年为投资期，主要对在中国设立的公司进行股权及与股权有关的投资。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款并不计息。应收账款的账龄分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
1年以内	12,000,000.00	2,000,000.00
1年至2年	<u>2,000,000.00</u>	<u>-</u>
减：应收账款坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>14,000,000.00</u>	<u>2,000,000.00</u>

	2010年12月31日				2009年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	<u>14,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>14,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	2010年12月31日	2009年12月31日
前五名欠款金额合计	14,000,000.00	2,000,000.00
占应收账款总额比例	100.00%	100.00%
欠款年限	1年及1年以上	1年以内

于2010年12月31日，应收账款余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款（2009年12月31日：无）。

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
1年以内	993,831,015.65	211,299,782.03
1年至2年	61,620,851.10	72,495,363.63
2年至3年	41,104,886.53	-
3年以上	<u>8,500,000.00</u>	<u>36,541,357.00</u>
	1,105,056,753.28	320,336,502.66
减：其他应收款坏账准备	<u>269,184.26</u>	<u>135,298.08</u>
	<u>1,104,787,569.02</u>	<u>320,201,204.58</u>

	2010年12月31日				2009年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	1,102,940,171.89	99.81	-	-	318,993,624.63	99.58	-	-
按组合计提坏账准备	<u>2,116,581.39</u>	<u>0.19</u>	<u>269,184.26</u>	<u>12.72</u>	<u>1,342,878.03</u>	<u>0.42</u>	<u>135,298.08</u>	<u>10.08</u>
	<u>1,105,056,753.28</u>	<u>100.00</u>	<u>269,184.26</u>	<u>0.02</u>	<u>320,336,502.66</u>	<u>100.00</u>	<u>135,298.08</u>	<u>0.04</u>

于2010年12月31日，本账户余额大部分是对关联方的往来款，本公司采用个别认定法认为其收回不存在风险，故未计提坏账准备。其他债权的账龄主要为1年以内，无迹象表明其可收回性存在异常，故按本公司会计政策规定的账龄计提比例计提坏账准备。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2010年	<u>135,298.08</u>	<u>140,243.18</u>	-	<u>6,357.00</u>	<u>269,184.26</u>
2009年	<u>109,147.66</u>	<u>105,011.13</u>	<u>78,860.71</u>	-	<u>135,298.08</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

	2010年12月31日	2009年12月31日
前五名欠款金额合计	1,103,845,883.23	319,926,403.26
占其他应收款总额比例	99.89%	99.87%
欠款年限	1年及1年以上	1年及1年以上

1

于2010年12月31日，其他应收款余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款（2009年12月31日：无）。

3. 长期股权投资

2010年12月31日

	初始投资成本	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年分回的现金红利	年末数	持股表决权比例	比例
成本法：								
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	1,847,606.25	5%	5%
上海瀛程置业有限公司	5,000,000.00	33,300,000.00	-	33,300,000.00	-	-	-	-
	<u>6,847,606.25</u>	<u>35,147,606.25</u>	<u>-</u>	<u>33,300,000.00</u>	<u>-</u>	<u>1,847,606.25</u>		
子公司								
上海房屋置换股份有限公司	26,180,338.98	59,218,503.21	-	-	-	59,218,503.21	90%	90%
上海金丰易居网有限公司	62,560,688.34	62,560,688.34	-	-	-	62,560,688.34	95%	95%
上海茸欣房地产置业有限公司	(5,277,440.28)	80,222,559.72	-	-	-	80,222,559.72	95%	95%
上海公房实业有限公司	20,517,154.41	42,694,654.41	-	-	-	42,694,654.41	100%	100%
上海金丰建设发展有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00	-	-	-	32,000,000.00	100%	100%
上海金益酒店管理有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	-	-	4,000,000.00	100%	100%
上海普润房地产顾问有限公司	6,033,580.79	6,000,000.00	-	-	-	6,000,000.00	30%	30%
上海龙珠房地产开发有限公司	16,000,000.00	38,500,000.00	-	-	-	38,500,000.00	45%	45%
无锡灵山房地产投资开发有限公司	245,790,000.00	245,790,000.00	13,203,147.82	-	-	258,993,147.82	100%	100%
无锡金丰投资有限公司	300,000,000.00	-	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	100%	100%
	<u>707,804,322.24</u>	<u>570,986,405.68</u>	<u>313,203,147.82</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>884,189,553.50</u>		
权益法：								
联营企业								
马鞍山市金申置业发展有限公司	28,000,000.00	74,462,461.83	11,016,429.62	-	-	85,478,891.45	35%	35%
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	294,786,307.68	113,065,337.77	43,660,000.00	43,660,000.00	364,191,645.45	29.5%	29.5%
	<u>60,117,048.90</u>	<u>369,248,769.51</u>	<u>124,081,767.39</u>	<u>43,660,000.00</u>	<u>43,660,000.00</u>	<u>449,670,536.90</u>		
减：长期股权投资减值准备		-	-	-	-	-		
		<u>975,382,781.44</u>				<u>1,335,707,696.65</u>		

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2009年12月31日

	初始投资成本	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年分回的现金红利	年末数	持股比例	表决权比例
成本法：								
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	1,847,606.25	5%	5%
上海瀛程置业有限公司	<u>5,000,000.00</u>	<u>5,000,000.00</u>	<u>28,300,000.00</u>	-	-	<u>33,300,000.00</u>	10%	10%
	<u>6,847,606.25</u>	<u>6,847,606.25</u>	<u>28,300,000.00</u>	-	-	<u>35,147,606.25</u>		
子公司								
上海房屋置换股份有限公司	26,180,338.98	59,218,503.21	-	-	-	59,218,503.21	90%	90%
上海金丰易居网有限公司	62,560,688.34	62,560,688.34	-	-	-	62,560,688.34	95%	95%
上海茸欣房地产置业有限公司	(5,277,440.28)	80,222,559.72	-	-	-	80,222,559.72	95%	95%
上海公房实业有限公司	20,517,154.41	42,694,654.41	-	-	-	42,694,654.41	100%	100%
上海金丰建设发展有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00	-	-	-	32,000,000.00	100%	100%
上海金益酒店管理有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	-	-	4,000,000.00	100%	100%
上海普润房地产顾问有限公司	6,033,580.79	6,000,000.00	-	-	-	6,000,000.00	30%	30%
上海龙珠房地产开发有限公司	16,000,000.00	38,500,000.00	-	-	-	38,500,000.00	45%	45%
无锡灵山房地产投资开发有限公司	<u>245,790,000.00</u>	<u>245,790,000.00</u>	-	-	-	<u>245,790,000.00</u>	100%	100%
	<u>407,804,322.24</u>	<u>570,986,405.68</u>	-	-	-	<u>570,986,405.68</u>		
权益法：								
联营企业								
马鞍山市金申置业发展有限公司	28,000,000.00	65,721,359.18	8,741,102.65	-	-	74,462,461.83	35%	35%
上海市住房置业担保有限公司	<u>32,117,048.90</u>	<u>248,232,565.53</u>	<u>59,337,075.15</u>	<u>12,783,333.00</u>	<u>12,783,333.00</u>	<u>294,786,307.68</u>	29.5%	29.5%
	<u>60,117,048.90</u>	<u>313,953,924.71</u>	<u>68,078,177.80</u>	<u>12,783,333.00</u>	<u>12,783,333.00</u>	<u>369,248,769.51</u>		
减：长期股权投资减值准备		-				-		
		<u>891,787,936.64</u>				<u>975,382,781.44</u>		

4. 营业收入及成本

营业收入列示如下：

	2010年度	2009年度
主营业务收入	95,325,264.89	10,670,160.30
其他业务收入	<u>7,689,824.62</u>	<u>8,398,399.41</u>
	<u>103,015,089.51</u>	<u>19,068,559.71</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本（续）

营业成本列示如下：

	2010 年度	2009 年度
主营业务成本	72,078,253.15	3,862,147.64
其他业务成本	<u>410,821.72</u>	<u>428,811.35</u>
	<u>72,489,074.87</u>	<u>4,290,958.99</u>

主营业务收入及成本列示如下：

	2010 年度		2009 年度	
	收入	成本	收入	成本
销售商品	74,638,793.00	51,374,044.94	-	-
提供劳务	8,260,204.89	3,938,141.06	8,196,617.30	-
其他	<u>12,426,267.00</u>	<u>16,766,067.15</u>	<u>2,473,543.00</u>	<u>3,862,147.64</u>
	<u>95,325,264.89</u>	<u>72,078,253.15</u>	<u>10,670,160.30</u>	<u>3,862,147.64</u>

5. 投资收益

	2010 年度	2009 年度
权益法核算的长期股权投资收益	94,581,767.39	68,078,177.80
其中：联营企业投资收益	94,581,767.39	68,078,177.80
成本法核算的长期股权投资收益	9,566,484.46	123,698,625.19
处置子公司长期股权投资产生的投资收益	9,246,500.00	(961.24)
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	6,978,642.00	6,496,760.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	544,438.03
处置可供出售金融资产取得的投资收益	<u>-</u>	<u>5,864,975.70</u>
	<u>120,373,393.85</u>	<u>204,682,015.48</u>

上海金丰投资股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年度

人民币元

十一、公司财务报表主要项目注释（续）

5. 投资收益（续）

权益法核算的长期股权投资收益中，投资收益占利润总额5%的投资单位如下：

被投资单位	2010年	2009年	增减变动原因
上海市住房置业担保有限公司	83,565,337.77	59,337,075.15	按权益法核算确认的投资收益

于2010年12月31日，本公司投资收益的汇回均无重大限制。

6. 经营活动现金流量

	2010年度	2009年度
将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	52,471,899.08	180,475,519.21
加：资产减值准备	140,243.18	26,150.42
固定资产折旧	1,062,406.85	1,024,421.81
投资性房地产折旧	17,135,439.37	4,155,614.12
无形资产摊销	23,839.08	18,929.46
长期待摊费用的摊销	432,816.36	432,820.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(82,384.36)	(66,746.99)
财务费用	41,361,472.36	6,423,109.25
投资收益	(120,373,393.85)	(204,682,015.48)
递延所得税负债增加(减：减少)	(33,471.62)	48,010.83
存货的减少(减：增加)	(63,087,881.49)	-
经营性应收项目的减少(减：增加)	(399,333,595.38)	58,841,305.98
经营性应付项目的增加(减：减少)	15,359,711.92	(4,942,254.57)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(454,922,898.50)</u>	<u>41,754,864.72</u>

上海金丰投资股份有限公司
附录一：财务报表附注补充资料
2010年度
人民币元

1、 非经常性损益明细表

	2010年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	9,422,392.00
计入当期损益的政府补助(与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	4,392,942.33
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,976,273.62
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	564,348.02
对外委托贷款取得的损益	2,261,175.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	<u>434,037.20</u>
所得税影响数	<u>(4,673,408.86)</u>
少数股东权益影响数	<u>(434,479.59)</u>
	<u><u>16,943,279.72</u></u>

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2010年营业外收入与营业外支出中的非经常性损益中如下：

	2010年金额
营业外收入中的非经常性损益	
非流动资产处置利得	211,599.54
其中：固定资产处置利得	211,599.54
政府补助	4,392,942.33
其他	670,197.18
营业外支出中的非经常性损益	
非流动资产处置损失	31,572.42
其中：固定资产处损失	31,572.42
对外捐赠	200,100.00
其他	36,059.98

上海金丰投资股份有限公司
附录一：财务报表附注补充资料（续）

2010年度
人民币元

2、 净资产收益率和每股收益

2010年度

	<u>加权平均净资产收益率(%)</u>	<u>每股收益</u>	
		基本	稀释
归属于公司普通股 股东的净利润	12.03	0.52	0.52
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	11.13	0.49	0.49

2009年度

	<u>加权平均净资产收益率(%)</u>	<u>每股收益</u>	
		基本	稀释
归属于公司普通股 股东的净利润	12.12	0.47	0.47
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	11.15	0.44	0.44

本公司无稀释性潜在普通股。