

上海新黄浦置业股份有限公司

600638

2010 年年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 会计数据和业务数据摘要	4
四、 股本变动及股东情况	6
五、 董事、监事和高级管理人员	10
六、 公司治理结构	14
七、 股东大会情况简介	17
八、 董事会报告	18
九、 监事会报告	28
十、 重要事项	29
十一、 财务会计报告	34
十二、 备查文件目录	139

一、重要提示

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

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
柴强	独立董事	因工作原因未能出席	独立董事邢天荣

(三) 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

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

公司负责人王伟旭、主管会计工作负责人胡少波及会计机构负责人（会计主管人员）段铭华声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海新黄浦置业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	新黄浦
公司的法定英文名称	SHANGHAI NEW HUANG PU REAL ESTATE CO.,LTD.
公司的法定英文名称缩写	NHPRECL
公司法定代表人	王伟旭

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	新黄浦	600638	

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 8 月 15 日	
公司首次注册登记地点	上海延安东路 110 号 7 楼	
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 1 月 17 日
	公司变更注册登记地点	上海北京东路 668 号西楼 32 层
	企业法人营业执照注册号	3100001007450
	税务登记号码	310101132345908
	组织机构代码	13234590-8
公司聘请的会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼	
公司其他基本情况	第一次工商注册变更情况：1993 年 11 月 2 日，注册资金变更为：8024 万元，领取新的营业执照；第二次工商注册变更情况：1994 年 6 月 30 日，注册资金变更为：17013 万元，领取新的营业执照；第三次工商注册变更情况：1997 年 7 月 14 日，注册资金变更为：45233 万元，领取新的营业执照；第四次工商注册变更情况：1997 年 12 月 17 日，注册资金变更为：51830 万元，领取新的营业执照；第五次工商注册变更情况：2003 年 3 月 26 日，公司住所变更为：上海北京东路 668 号西楼 32 层，注册资本变更为：56116 万元，领取新的营业执照。	

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	233,425,915.45
利润总额	256,835,249.02
归属于上市公司股东的净利润	213,085,596.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	138,633,037.48
经营活动产生的现金流量净额	-853,309,198.40

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	64,548,017.99	公司转让广安世纪公司股权取得的收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	23,366,393.83	主要为科技京城发展基金
委托他人投资或管理资产的损益	10,000,000.00	公司购买信托产品取得的收益
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,064,629.12	主要为股票等交易性金融资产带来的收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	51,474.65	主要为违约金罚没收入
所得税影响额	-24,969,900.86	
少数股东权益影响额（税后）	-1,608,055.84	
合计	74,452,558.89	

(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	501,095,982.98	513,170,770.83	-2.35	449,404,508.83
利润总额	256,835,249.02	192,869,079.97	33.17	222,389,930.63
归属于上市公司股东的净利润	213,085,596.37	159,680,124.18	33.45	173,262,896.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性	138,633,037.48	114,707,809.33	20.86	84,748,600.81

损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-853,309,198.40	-23,694,448.40	-3501.30	8,121,254.48
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	6,792,645,677.29	6,430,370,549.01	5.63	3,826,366,407.89
所有者权益(或股东权益)	2,955,914,917.35	2,669,184,527.41	10.74	2,542,734,278.75

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)	0.380	0.285	33.33	0.309
稀释每股收益(元/股)	0.380	0.285	33.33	0.309
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.247	0.204	21.08	0.151
加权平均净资产收益率(%)	7.677	6.160	1.52	6.91
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.994	4.430	0.56	3.38
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.5206	-0.0422	-3503.32	0.0145
	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)	5.2675	4.7565	10.74	4.5312

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
09 新黄浦（公 司债）	2009 年 12 月 16 日	100	1,000,000,000	2010 年 6 月 30 日	1,000,000,000	

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

2010 年 6 月 29 日刊登《2009 年上海新黄浦置业股份有限公司公司债券上市公告书》，证券简称：09 新黄浦，证券代码：122040，上市时间：2010 年 6 月 30 日，上市地点：上海证券交易所。

2010 年 12 月 10 日刊登《2009 年上海新黄浦置业股份有限公司公开发行公司债券 2010 年付息公告》，本次付息债权登记日：2010 年 12 月 15 日，付息日：2010 年 12 月 16 日。

2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				105,208 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东 性质	持股比 例(%)	持股总数	报告期内增 减	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结的股份数 量
上海新华闻投资有	国有	13.48	75,653,409	0	0	冻结 20,700,000

限公司	法人					
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	国家	12.61	70,922,575	0	0	无
上海新黄浦(集团)有限责任公司	国有法人	0.83	4,690,000	0	0	无
金蓓蓓	境内自然人	0.66	3,675,816	3,675,816	0	无
郑斌	境内自然人	0.65	3,666,400	3,666,400	0	无
徐勇	境内自然人	0.53	2,999,301	2,999,301	0	无
上海众鑫白领酒店管理有限公司	境内非国有法人	0.39	2,189,902	-660,002	0	无
上海华晨实业公司	未知	0.38	2,106,000	0	0	无
杨自川	境内自然人	0.34	1,913,700	1,913,700	0	无
张朝辉	境内自然人	0.33	1,871,100	1,871,100	0	无

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
上海新华闻投资有限公司	75,653,409	人民币普通股 75,653,409
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	70,922,575	人民币普通股 70,922,575
上海新黄浦(集团)有限责任公司	4,690,000	人民币普通股 4,690,000
金蓓蓓	3,675,816	人民币普通股 3,675,816
郑斌	3,666,400	人民币普通股 3,666,400
徐勇	2,999,301	人民币普通股 2,999,301
上海众鑫白领酒店管理有限公司	2,189,902	人民币普通股 2,189,902
上海华晨实业公司	2,106,000	人民币普通股 2,106,000
杨自川	1,913,700	人民币普通股 1,913,700
张朝辉	1,871,100	人民币普通股 1,871,100

上述股东关联关系或一致行动的说明 上海新黄浦(集团)有限责任公司系上海市黄浦区国有资产监督管理委员会下属全资子公司。公司未知其余股东之间是否存在关联关系或属于

	《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
--	-------------------------------

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

法人

单位：万元 币种：人民币

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

(2) 实际控制人情况

法人

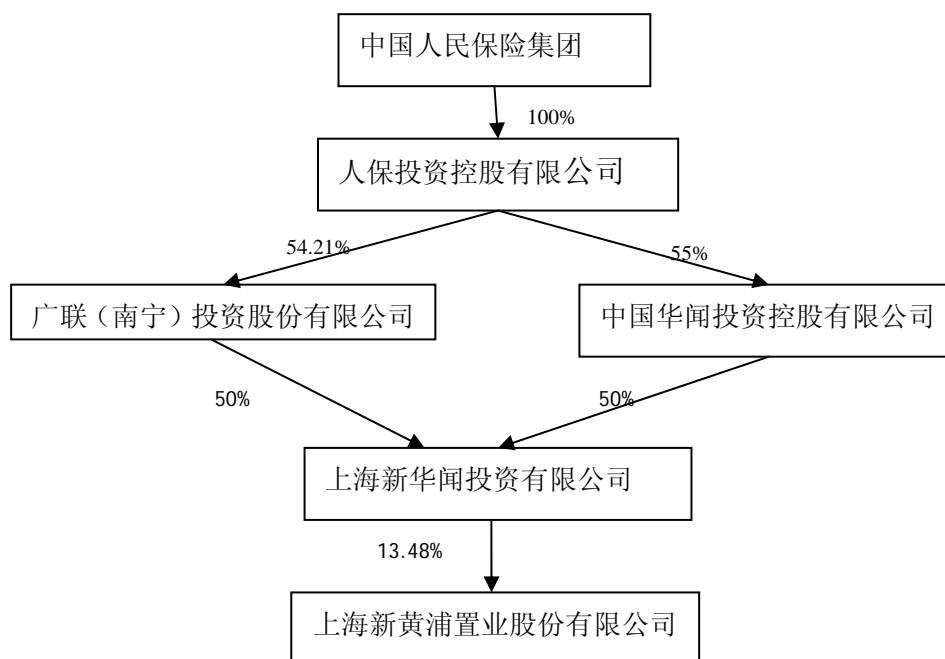
单位：万元 币种：人民币

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

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

上海市黄浦区国有资产监督管理委员会

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王伟旭	董事长	男	56	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0			是
陆却非	副董事长 (执行董事)	男	55	2008年9月10日	2011年9月10日	507	507		55	否
李任	董事	男	49	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0			是
罗忠	董事	男	62	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0			是
程齐鸣	董事	男	55	2010年9月6日	2011年9月10日	0	0			是
刘继东	董事	男	55	2010年9月6日	2011年9月10日	0	0			是
柴强	独立董事	男	50	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0		7	否
邢天荣	独立董事	男	63	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0		7	否
于小镭	独立董事	男	48	2008年9月10日	2011年9月10日	0	0		7	否
周厚杰	董事(离任)	男	47	2008年9月10日	2010年9月6日	0	0			是
乔卫兵	董事(离任)	男	44	2008年9月10日	2010年6月4日	0	0			是

				日						
胡耕华	监事长	男	61	2008 年 9 月 10 日	2011 年 9 月 10 日	15,386	15,386		38	否
李彩茹	监事	女	43	2008 年 9 月 10 日	2011 年 9 月 10 日	0	0			是
姚建东	监事	男	41	2008 年 9 月 10 日	2011 年 9 月 10 日	0	0		20	否
朱坚勇	副总经理	男	53	2008 年 9 月 10 日	2011 年 9 月 10 日	8,000	8,000		38	否
张群革	副总经理	男	41	2008 年 9 月 10 日	2011 年 9 月 10 日	0	0		38	否
施洵	副总经理	男	53	2008 年 9 月 10 日	2011 年 9 月 10 日	0	0		38	否
李薇洁	董事会秘 书	女	55	2008 年 9 月 10 日	2011 年 9 月 10 日	0	0		38	否
胡少波	财务总监	男	47	2008 年 9 月 10 日	2011 年 9 月 10 日	0	0		38	否
合计	/	/	/	/	/	23,893	23,893	/	324	/

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

陆却非：现任上海新黄浦置业股份有限公司副董事长（执行董事）兼总经理。

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

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

程齐鸣：曾先后任广西新长江高速公路有限公司董事、总经理，上海新华闻有限公司副总裁，现任杭州华溥有限公司总经理，中国华闻投资控股有限公司党委委员、副总裁，上海新华闻投资有限公司董事。

刘继东：曾先后任广联（南宁）投资股份有限公司总裁助理、副总裁，现任广联（南宁）投资股份有限公司总裁、上海新华闻投资有限公司副总裁。

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

邢天荣：曾任中央纪委监察部第二、第八纪检监察室副局级检查员，监察专员。

于小镛：曾任财政部中华财务会计咨询公司部门经理，现任中企港资本服务集团董事长，中企高达投资基金管理有限公司董事长。

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

李彩茹：曾先后任毕马威华振会计师事务所注册会计师，中国华闻投资控股有限公司财务管理部

总经理。

姚建东：现任上海新黄浦置业股份有限公司审计室主任。

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

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

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

李薇洁：现任新黄浦置业股份有限公司董事会秘书、董事会办公室主任。

胡少波：现任上海新黄浦置业股份有限公司财务总监。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王伟旭	中国华闻投资控股有限公司	副总裁	2008-07	至今	是
程齐鸣	中国华闻投资控股有限公司	党委委员、副总裁	2008-07	至今	是
刘继东	上海新华闻投资有限公司	副总裁	2010-03	至今	是
李任	上海市黄浦区国有资产总公司	总经理	2002-03	至今	是
罗忠	上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	董监事管理中心主任科员	2005-10	至今	是
李彩茹	中国华闻投资控股有限公司	财务管理部总经理	2002-02	至今	是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
柴强	中国房地产估价师与房地产经纪人学会	副会长兼秘书长	1999-03	至今	是
于小镭	中企港资本服务集团	董事长	2001-05	至今	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
程齐鸣	董事	聘任	
刘继东	董事	聘任	
周厚杰	董事	离任	因工作变动原因
乔卫兵	董事	离任	因工作变动原因

(五) 公司员工情况

在职员工总数	251
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	30
财务人员	35
技术人员	126
行政人员	60
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士、硕士、研究生	22
本科	142
大专	65
中专及以下	22

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

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

1、关于股东与股东大会:公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东,特别是中小股东与大股东享有平等地位,能够行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系:今年4月公司在拟收购上海新华闻投资有限公司持有的深圳广银海房地产开发有限公司100%股权的过程中,公司存在董事会会议召开程序违反有关规定,独立董事调查研究不够,主要高管未履行忠实勤勉义务,在中介机构未提供完整的收购资产的法律文件(审计报告、评估报告)的情况下,签定了收购意向书,使公司未能及时履行信息披露义务。上述行为构成了违规,公司认真地进行了整改,确保以后不再发生类似行为,并以此作为进一步完善法人治理结构,提高公司规范运作的契机,通过自我批评、接受评议、整改、提高的过程,深刻总结教训,提升管理水平,完善治理结构,切实提高规范运作意识。今后公司控股股东也将更严格规范自己的行为,公司与控股股东进行的关联交易一定要做到公平合理,公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到五独立,公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

3、关于董事和董事会:公司按照《公司法》、《公司章程》规定的换届选举程序选举董事,公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求,公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度,认真出席董事会会议。公司董事会下设的战略决策委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会,在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论,形成一致意见后再报董事会会议审议,作用得到了真正的发挥和进一步的加强。

4、关于监事和监事会:公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定,人数和人员构成符合法律、法规的要求,能够依据《监事会议事规则》等制度,认真履行自己的职责,对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督,并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制:公司已基本建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

6、关于信息披露与透明度:公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询,指定《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸;公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求,力争真实、准确、完整、及时地披露有关信息,并确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于投资者关系:公司制定有《投资者关系管理工作制度》,明确危机事件的相应处理办法,落实了公司投资者关系管理职能部门、具体责任人、投资者关系管理工作办法和实施细则等,使公司以更加透明、公开、热情的态度通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作。尊重和维护相关利益者的合法权益,实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡,共同推动公司持续、健康地发展。

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王伟旭	否	8	6	2	0	0	否
陆却非	否	8	6	2	0	0	否
程齐鸣	否	1	0	1	0	0	否
刘继东	否	1	0	0	1	0	否
李任	否	8	6	2	0	0	否
罗忠	否	8	6	2	0	0	否
柴强	是	8	4	2	2	0	否
邢天荣	是	8	6	2	0	0	否
于小镭	是	8	5	2	1	0	否
周厚杰(离任)	否	7	4	2	0	1	否
乔卫兵(离任)	否	5	4	1	0	0	否

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	2
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

今年 4 月，独立董事在审议公司拟收购上海新华闻持有的深圳广银海房地产开发有限公司 100% 股权议案过程中，未完全做到忠实勤勉义务，将以此事件作为教训，提高认识，加强学习，按照相关法律法规、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和公司章程的要求，认真履行职责，规范授权程序，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。今后独立董事将独立履行职责，不受上市公司主要股东、实际控制人或者其他存在利害关系的单位或个人的影响。

本报告期内，独立董事能积极参加董事会、股东大会，认真审议各项议案，较好地发挥自己的专业知识，对董事会的科学决策和公司稳定发展发挥积极作用。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司业务独立于控股股东，自主经营，业务结构完整，公司拥有完整的决策机制、业务运营体系，能够自主地进行日常经营与决策。

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

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《上海证券交易所上市公司内部控制指引》的要求，搭建了内控体系，首先依据公司经营运作的情况，健全了原有的包括预算管理制度、投资管理制度、融资管理制度、费用报支制度、内部审计制度、四项准备金的计提和损失核销的内部控制制度、流动资金管理制度、固定资产管理制度、存货的核算和管理制度、会计档案管理规定等内部控制制度，涵盖了公司内部的各项业务、各个部门和各个岗位，并针对业务处理过程中的关键控制点，将内部控制制度落实到决策、执行、监督、检查、反馈等各个环节，同时建立内控制度内部评价体系，对内控制度有效性进行评价，使之更好地提高和完善管理水准，保障公司利益和股东利益最大化。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司根据已有内控制度的执行情况、公司经营情况的发展变化情况以及政府和监管机构新的法律法规等要求进行内控制度的及时修订，不断对照和完善。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司专设审计室为内部控制的核查部门，制定了一系列关于经营管理方面的专项管理制度，在董事会审计委员会的指导下进行工作，进一步健全了相关的控制程序，如：经营授权控制、责任分工控制、凭证与记录控制等等，有效保证了公司经营管理的正常开展，为公司可持续发展奠定了坚实基础。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	审计室定期向公司管理层报送经营管理内部检查情况报告，向审计委员会报告内审情况报告。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会审计委员定期听取公司审计室检查情况报告，

	对内控体系日常运行情况进行监督。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	认真执行国家财经政策和各项法律法规，严格按照《会计法》、《企业会计准则》等相关规定来处理相关会计事项，公司的会计管理程序完整、合理、有效，对下属子公司的会计核算方法，采用统一的会计政策和会计估计，健全了会计核算体系。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截止报告期末，公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。当然，由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，以保障财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营等目标的实现。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

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

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司已建立有《年报信息披露重大差错责任追究制度》，根据相关制度规定，信息披露义务人或信息知情人因工作失职或违反制度规定，导致公司信息披露工作出现差错，应查明原因并追究相关人员的责任。报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度	2010 年 6 月 29 日	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 30 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 年第一次	2010 年 9 月 6 日	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 9 月 7 日

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

2010 年公司经过不懈努力，在克服外部不利因素的影响下，凭借抓管理，求效益，上规模，提品质的企业精神，较好地完成了全年任务，主要财务指标均完成年初预算，2010 年全年公司实现营业收入 5.2 亿元，利润总额 2.5 亿元。

一) 房产开发

1、南汇航头“南馨佳苑”经济适用房项目

截止 2010 年底，航头项目 15.4 万平方米住宅、1750 平方米社区中心、沿街商业，以及 9700 平方米人防地下车库等开发建设工作顺利收尾，圆满完成了上海市政府保障性住房的建设任务。

“南馨佳苑”项目 8#、16#、17#三幢号房在去年获得市、区优质结构奖的基础上，2010 年内再次获得浙江省“优胜杯”工程荣誉以及上海市“白玉兰”奖工程荣誉，项目团队更是在 2008 年、2009 年基础上连续第三次荣获“上海市住宅建设实事立功竞赛先进集体”荣誉称号。

2、普陀“怡佳公寓”项目

2010 年度，项目公司紧紧围绕年内竣工及严格控制建安造价两项目标，全面落实各项工作，目前各项竣工验收工作已全面展开，其中水、电、通信等部分市政配套项目已完成竣工验收。

3、北外滩“浦江国际金融广场”项目

2010 年是该项目建设全面推进的一年，项目公司通过分层次、多渠道、系统化的工作方式，有力推进项目建设。2 月 10 日获得新老地块合并后的新《上海市房地产权证》，7 月初完成基坑围护和坑内土体加固，10 月底完成四道混凝土支撑，年底完成地源热泵埋管和大底板混凝土浇捣。

同时“浦江国际金融广场”项目团队始终坚持绿色节能先进理念，获得政府、社会广泛关注与好评。目前，该项目已经获得“LEED”预认证金奖，并已做好中国绿色建筑三星级申报准备。

4、嘉兴“海派秀城”项目

截至 2010 年底，项目外墙室外结构面粉刷及保温施工、屋面防水及保温施工基本完成，室内给排水、强电、弱电、消防等安装工程进入管道、桥架敷入和穿线工作，电梯设备安装进入准备阶段，外墙脚手架开始拆卸。“海派秀城”项目团队坚持以节约成本和追求最佳性价比为中心任务，积极开展技术经济优化活动，取得明显成效。

5、嘉兴“科技京城”项目

项目一期工程已于 2010 年 6 月开工打桩，截至年底，二层结构墙柱钢筋绑扎和支模工作完成，嘉兴“科技京城”项目团队积极落实“建造、销售同步推进”的预定方案。

6、青浦华新 2 号地块配套商品房项目

目前项目立项、施工方案已获批复，用地规划许可证、土地证、施工图审查、工程规划许可证、施工许可证等手续全部办妥；项目施工现场围墙砌筑施工完成，现场东、西两地块“七通一

平”工作基本就绪，2010 年底已开始基础开挖。

二) 房产租赁

2010年度，公司面对商办楼租赁市场较为普遍的低迷行情，围绕“提升管理水平、提高整体收益、加快发展步伐”这一总体要求，通过“安全生产、队伍管理、提升效益”三条工作准线，全面推进“理顺管理、调整结构、制度建设、安全运营、提升服务、人员优化、分配考核、绩效考核、创新经营、创建品牌”等具体工作，确保业绩平稳、健康、有序发展。全年实现房产租赁收入15,189.38万元，物业管理费收入3678.84万元。其中科技京城实现租赁收入5,882.23万元；赛格电子实现主营收入3,292.42万元；创意园区实现主营收入3582.20万元。

三) 房产销售

面对房地产调控等不确定因素影响，公司坚持主业为本不动摇，克服诸多不利因素，集中调用优势资源迎难而上，对科技京城裙楼等零星房源进行整合，加大存量房销售力度，实现销售收入 2.84 亿元。

四) 期货业务

通过调整管理团队，提升管理水平，华闻期货在 2009 年成功遏制亏损势头的基础上，牢牢把握股指期货业务推出这一新的机遇，再接再厉，再上台阶，业务规模与效益双双取得显著增长，主要经营指标均较上年同期大幅增长，其中公司客户权益为 4.26 亿元，较上年同期 3.00 亿元增长 42%；成交量 1222 万手，较上年同期 728.6 万手增长 67.7%；成交金额 11291.9 亿元，较上年同期 3827 亿元增长 195%；留存手续费 2036.7 万元，较上年同期 1240.9 万元增长 64.1%。

(二) 公司经营状况

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产业	435,796,291.11	203,171,805.03	53.38	20.40	13.83	2.69
服务业	36,788,405.58	35,387,808.69	3.81	-4.15	-10.45	6.77
商业	11,439,117.59	12,002,744.02	-4.93	-88.47	-87.63	-7.18
分产品						
房地产销售	298,147,103.01	129,297,471.79	56.63	49.71	50.91	-0.35
投资性房地产	101,827,146.04	50,793,045.94	50.12	-22.16	-27.91	3.98
经营性房产出租	35,822,042.06	23,081,287.30	35.57	12.00	3.24	5.47

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海	459,898,596.45	-1.54
北京	24,125,217.83	-25.77

2、公司资产和费用构成情况分析

单位:元

项目名称	年初数	年末数	增减额	增减幅度(%)	变动主要原因
货币资金	1,756,064,158.51	1,196,331,996.85	-559,732,161.66	-31.87	本年将上年未收到的发行债券实际募集资金用于项目开发5.43亿元
存货	1,861,549,987.01	2,766,651,454.07	905,101,467.06	48.62	本年项目开发进入实质性阶段,相应增加项目成本
应收账款	27,379,097.52	88,156,678.02	60,777,580.50	221.99	本年实现科技京城存量房销售,相应增加应收房款
其他流动资产	286,219,749.85	397,650,445.35	111,430,695.50	38.93	本年应收货币保证金较去年有较大幅度增长
应交税费	21,894,875.56	60,927,761.82	39,032,886.26	178.27	年末计提流转税及企业所得税较去年增加

项目名称	本年数	上年数	增减额	增减幅度(%)	变动主要原因
财务费用	53,362,354.10	21,557,933.60	31,804,420.50	147.53	本年债券利息支出及银行借款利息支出均较上年同期增加

资产减值损失	8,186,229.89	-4,157,762.98	12,343,992.87	296.89	期末应收账款增加，相应计提应收账款减值损失较去年增加
投资收益	171,539,318.80	103,307,990.10	68,231,328.70	66.05	本年投资收益增加主要系转让北京广安世纪贸易发展有限公司股权取得的收益

3、报告期内公司现金流量情况分析

单位：元

项目	上年数	本年数	增减%	变动主要原因
经营活动产生的现金流量	-23,694,448.40	-853,309,198.40	-3,501.30	本期开发项目成本支出较去年同期大幅增长
投资活动产生的现金流量	-273,347,367.49	227,796,500.35	183.34	本期转让子公司股权收回投资
筹资活动产生的现金流量	1,427,990,645.24	68,967,132.34	-95.17	本期筹资较去年同期减少

4、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净利润
华闻期货经纪有限公司	向各投资机构、保值企业、贸易商等提供期货代理、投资咨询、交易培训等专业服务。	10,000	62,197.09	882.82
上海赛格电子市场经营管理有限公司	为本市场内电子电器元器件、微型计算机软硬件及配件、仪器仪表、电子设备、五金交电、音响设备、灯具的商品经营者提供市场管理服务。	500	5,598.41	1,108.54
上海鸿泰房地产有限公司	在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售,物业管理,咨询服务等	44,392	112,610.08	-33.07
上海欣龙企业发展有限公司	地块项目开发营建、租赁、销售	19,600	38,555.02	-107.17
北京世纪昌运商贸有限公司	销售电子产品、工艺美术品、化妆品、日用百货;信息咨询(中介除外);劳务服务;承办展览展示;技术开发;项目投资。	4,000	19,907.55	-410.30
上海科技京城管理发展有限公司	五金交电、通讯电子产品贸易及咨询服务	1,500	11,762.58	119.14
中泰信托投资有限责任公司	受托经营资金信托业务,受托经营动产、不动产及其他财产信托业务等。	51,660	339,663.00	28,112.80
江西瑞奇期货经纪有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪(凭许可证经营);期货业务咨询、期货业务培训。	5,600	49,941.70	1,092.76

（三） 对公司未来发展的展望

（1） 新年度经营计划

新的一年中，房地产调控仍将持续深入，政策预期总体趋紧，面对市场变化可能带来的新的挑战，公司冷静分析市场变化，沉着应对市场竞争，继续坚持深入贯彻落实科学发展观，继续紧密围绕公司自身发展特征，确保各项工作落到实处，取得实效。

财务预算指标：2011 年，公司计划实现营业收入约 11 亿元，主营业务收入毛利约 2.6 亿元。

一） 房产开发

1、南汇航头“南馨佳苑”经济适用房项目

按照政府统一部署，确保项目收尾、决算、销售、安保工作顺利完成。2011 年底前完成竣工决算工作并形成正式报告，根据销售计划，及时安排物业公司进驻接管。编撰完成项目总结，为公司今后同类项目树立范本。

2、青浦华新 2 号地块配套商品房项目

按照节点要求，确保前期手续办理、桩基施工、基础施工、主体施工等各项工作保质保量地完成。2011 年 4 月底前完成扩初审批等前期手续办理，2011 年 6 月底前完成桩基施工，2011 年底前完成 40%主体结构施工。严格控制成本，做到每笔资金按需投入、优化投入、控制投入。

3、普陀“怡佳公寓”项目

2011 年 6 月底前完成竣工验收、交付使用、办结大产证，年底实现销售 7.7 亿元。

4、北外滩“浦江国际金融广场”项目

按照节点要求完成施工进度，工程质量符合国家合格标准与合同约定等级，分项工程验收一次性达标率不低于 98%，分部工程验收一次性达标率 100%。

地下室、塔楼、辅楼、机电安装等各项工作按计划推进，做好材料设备采购与专业分包成本控制，做好施工设计图纸优化论证工作，做好与周边居民协调工作，现场达到市级文明工地标准。

5、嘉兴“海派秀城”项目

2011 年内完成竣工，工程质量符合国家合格标准与合同约定等级，分项工程验收一次性达标率不低于 95%、分部工程验收一次性达标率 100%，销售工作全面展开。

2011 年 8 月底前完成竣工验收及备案，10 月底前完成分户验收及物业移交；2011 年 6 月底前开盘，年内完成销售面积 6300 平方米，力争实现 2-3 户招商目标。

6、嘉兴“科技京城”项目

2011 年底前一期工程主要施工工作基本完成，落实当地政府回购协议签订与回款，启动二期工程前期准备。

二） 房产经营

新的一年中，房地产经营项目应以单位面积租赁价格为突出指标，向管理要效益，通过精

心组织，提升效率，提高产出。具体实施要求如下：

1、科技京城

通过举办招商推广会、争取政府推介、开展周边楼盘合作等多种方式拓宽租赁渠道；按计划完成污水处理系统改排、裙楼空调改造、客户单元空调风机盘清洗、车库停车位改造等工程；通过完善企业 VI 实用体系、升级改版企业网站、制定物业管理升级规划等多种方式实现管理升级。

2、赛格市场

强化新区市场招商，完善市场化运作机制；实现三个联盟（采购联盟、销售联盟、创业联盟）、二个中心（产品推介中心、导购服务中心）制度化管理；继续推进与中外电子展等专业展会多层面合作。

3、弘浦商业

在继续保持高出租率的前提下，有目的、有选择性地引进商业信誉良好的租赁商户，重点引导有潜力、有能力商家进入园区，形成优胜劣汰的良性发展态势；充分利用大现金流优势，以提高资金投资收益率；引进 1-2 个新项目，做大做强创意园区规模；创建自有商业房地产经营品牌。

三)金融业务

以华闻期货为代表的金融业务应以更大力度抓住机遇实现振兴，要使金融业务不仅成为新黄浦形象提升的驱动力量，更要成为新黄浦业绩提升的新生来源。证监会期货公司年度分类评价结果华闻期货确保 C 类，争取 B 类；确保全年零风险事故，零违规处罚记录；加大市场开发力度，提高法人机构开户交易比例，发展行业客户；根据证监会执业人员后续教育培训要求，全员轮训不少于一次。

投资参股的江西瑞奇期货，经营更趋稳健，管理再上台阶，业绩再创新高。

投资参股的中泰信托公司寻求更好地合作模式，按市场化运作，谋求更大的效益，回报股东。

四)项目储备

为了确保公司业绩持续增长，2011 年度，公司将以高度紧迫感选定适量风险可控、效益可观的投资项目予以储备。同时争取加大经济适用房的开发力度，提高社会责任。

优化项目区域布局，在目前投资的 3 个城市中选择更好的投资商机；加大二三线城市住宅项目投资比重，形成一线城市商业地产与住宅项目并重、二三线城市以住宅项目或城市综合体项目为主的产品格局；做好已投资项目跟踪调适工作。

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(3) 资金需求、使用计划及来源情况

① 继续秉承稳健的财务政策，加快销售速度与销售资金的回笼；

- ② 加强与银行与非银行金融机构的良好合作，采用灵活的融资手段，开展多样化的融资方式，来满足公司资金的需求；
- ③ 加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。

预计 2011 年公司未来房地产项目投资额约 20 亿元左右。

(4) 公司面临的主要风险因素及公司应对策略

①宏观经济及政策风险

近年以来，政府陆续出台一系列宏观调控措施，在一定程度上将会限制和制约房地产企业的快速发展，对公司项目建设、项目销售、资金回笼、盈利能力等各环节将会造成较大影响，政策趋向的判定与把握无疑成为了房地产企业无法回避的问题。

应对措施：公司将密切关注宏观形势，加强对政策的研究及跟踪，依据政策导向，结合市场变化，在项目顺利开发建设的基础上，针对项目所处的不同开发阶段，及时合理的调整产品结构和开发节奏，积极、快速进行市场应变。

②市场和业务经营风险

持续的宏观调控措施的出台和实施，使得市场观望气氛浓厚，市场景气指数逐步下降。

应对措施：根据宏观层面的变化积极调整公司战略和经营思路，提高综合管理能级，加大项目管理力度，在现有基础上进一步加大项目各项成本、费用的支出控制，积极尝试多种融资方式，提高抗风险能力；同时，继续推进精细化管理，降本增效，坚持不断创新，不断丰富产品类别，将有关措施落实到点，落实到人，努力保持公司房地产业务的稳定发展。

③财务风险

房地产行业属于资金密集型企业。公司目前进行房地产开发的资金来源主要依靠自有资金、银行开发贷款及大股东借款。如果因国家宏观政策、信贷政策的调整，房地产行业步入调整期，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来不利影响。

应对措施：一方面，公司将加大销售回款力度，合理使用财务杠杆等方式拓宽资金来源；另一方面，在政策及市场允许的情况下，公司将进一步扩展融资渠道，提高公司的直接和间接融资能力。

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

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

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届十二次	2010 年 2 月 7 日	审议通过公司 2009 年总结及 2010 年计划		
第六届十三次	2010 年 3 月 25 日	审议通过《公司 2009 年年度报告及年报摘要》、《2009 年年度董事会工作报告》、《2009 年度财务决算报告》、《2009 年度利润分配预案》、《公司支付会计师事务所 2009 年度报酬的议案》、《关于调整公司独立董事报酬的议案》、《关于制订公司年报信息披露重大差错责任追究制度》、《关于制订公司内幕信息知情人管理制度》、《关于制订公司外部单位报送信息管理制度》、关于修订《公司应收款项及坏账准备核算的会计政策》、《关于召开公司 2009 年度股东大会的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 3 月 27 日
第六届十四次	2010 年 4 月 7 日	审议通过公司拟受让上海新华闻投资有限公司持有的深圳广银海房地产开发有限公司 100% 股权的议案	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 4 月 17 日
第六届十五次	2010 年 4 月 27 日	审议通过公司 2010 年第一季度报告		
第六届十六次	2010 年 6 月 4 日	审议通过《公司 2010 年度续聘立信会计师事务所有限公司的议案》、《公司董事会成员调整的议案》、《召开公司 2009 年度股东大会的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 5 日
第六届十七次	2010 年 8 月 19 日	审议通过《公司 2010 年半年度报告及半年报摘要》、《关于公司拟出让爱建证券有限责任公司 5.91% 股权的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 8 月 21 日
临时董事会	2010 年 8 月 20 日	审议通过《公司董事会成员调整的议案》、《关于召开公司 2010 年第一次临时股东大会的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 8 月 21 日
第六届十八次	2010 年 10 月 25 日	审议通过《公司 2010 年第三季度报告》		

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

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

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

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

审计委员会依照《审议委员会工作细则》中的年报工作规程，本着勤勉尽责的原则，已召开会议对公司 2010 年定期财务报告、审计师聘任等事项进行审议。在公司 2010 年年报审计中履行了如下工作职责：

(1) 认真审阅了公司 2010 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的立信会计师事务所有限公司的注册会计师协商确定了公司 2010 年度财务报告审计工作的时间安排；

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

(3) 公司年审注册会计师出具初步审计意见后，再一次审阅了公司 2010 年度财务会计报表，并形成书面审议意见：

公司 2010 年度财务会计报表符合国家有关法规和证券监管部门的要求，符合公司生产经营实际情况，会计师事务所所获取的审计证据是充分、适当的，对公司按照企业会计准则的规定编制的财务年度报表，2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果的审计意见是客观、公正的，并形成了书面意见。

(4) 在审阅了公司财务提交的、经年审会计师事务所出具的标准无保留意见的 2010 年度审计报告后，出具了书面审核意见：

公司 2010 年度财务报告真实、准确、完整地反映了公司的整体情况，同意将公司编制的经年审注册会计师审计的 2010 年度财务报告提交董事会审议。

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

立信会计师事务所有限公司为公司 2010 年度的审计机构，立信会计师事务所有限公司人员组织合理，通过获取有关财务报表金额和披露的审计证据，评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计的合理性，会计师事务所完成了所有审计程序，取得了充分适当的审计证据，并向审计委员会提交了无保留意见的审计报告。对此我们表示赞同。

(6) 董事会审计委员会就公司董事会聘请 2011 年度会计师事务所的事宜形成如下决议

通过跟踪、了解立信会计师事务所有限公司对公司 2010 年度年审工作及审阅其出具的财务审计报告，我们认为：公司聘请的立信会计师事务所有限公司在为公司提供 2010 年度审计服务工作中，恪尽职守，遵循独立、客观、公正的职业准则，从会计专业角度维护公司与股东利益，建议公司继续聘请立信会计师事务所为 2011 年度审计机构。

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

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

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

薪酬与考核委员会根据《公司章程》和《董事会专门委员会工作细则》的规定，对 2010 年年度报告中披露公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，并出具了审核意见：

公司董事、监事和高级管理人员所披露的薪酬与实际情况相符，薪酬的确定符合公司薪酬管理和绩效考评制度的有关规定。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

为提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，加强内幕信息知情人管理制度执行情况的披露，同时进一步加强对外部单位报送信息的管理和披露，杜绝内幕交

易，公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会的有关规定，制定了《内幕信息知情人管理制度》及《外部单位报送信息管理制度》，并经 2010 年 3 月 25 日召开的公司第六届十三次董事会会议审议通过。

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

经立信会计师事务所有限公司审计，公司 2010 年度实现净利润 213,085,596.37 元，提取 10% 法定盈余公积金 18,032,010.99 元，提取一般风险准备金 882,815.68 元，加上年初未分配利润 795,324,810.18 元，实际可供股东分配利润为 989,495,579.88 元。经董事会审议决定：2010 年度利润分配采取派发现金股利的形式，拟以 2010 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.7 元（含税），共分配现金红利计 95,397,877.96 元，剩余未分配利润 894,097,701.92 元结转下一年度。并决定不实施资本公积金转增股本。

以上预案需经公司 2010 年度股东大会审议通过。

(六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007 年度	0	176,040,341.94	0
2008 年度	72,951,318.44	173,262,896.81	42.10
2009 年度	0	159,680,124.18	0

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2010年3月25日召开公司第六届七次监事会	审议通过公司《2009年度监事会工作报告》、《公司2009年年度报告及年报摘要》
2010年4月27日召开公司第六届八次监事会	审议通过《公司2010年第一季度报告》
2010年8月19日召开公司第六届九次监事会	审议通过《公司2010年半年度报告及半年度报告摘要》
2010年10月25日召开公司第六届十次监事会	审议通过《公司2010年第三季度报告》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

- 1、公司高管层能严格执行《公司财务制度》、《上市公司对外担保制度》《公司内部控制制度》，加强对财务费用、管理费用的控制，并取得了较好的成效。
- 2、对立信会计师事务所有限公司出具的公司2010年度财务报告审计意见，监事会认为审计意见真实反映公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

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

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

公司子公司上海怡隆置业有限公司（以下简称：怡隆置业）于 1996 年 12 月为其当时的下属单位上海怡丰商贸中心委托中国远东国际贸易总公司（以下简称远东贸易）进口商品向远东贸易提供担保，承担连带责任。根据上海市高级人民法院民事判决书（（2000）沪高经终字第 156 号）和上海市第一中级人民法院民事裁定书（（2000）沪一中执字第 884 号），怡隆置业于 2010 年 11 月与远东贸易签订执行和解协议，向远东贸易支付本金及利息共计 2,250 万元。

公司于 2007 年 11 月与怡隆置业原股东上海中房置业股份有限公司（以下简称中房置业）和上海中房三林城房产公司签订了《上海怡隆置业有限公司增资扩股及拟开发项目合作协议书》，对怡隆置业增资，持有其 55% 股权。2008 年 4 月，公司子公司上海欣龙企业发展有限公司与中房置业和中房三林城签订股权收购协议，收购上述两家公司持有的合计 45% 股权。在上述协议中三方约定怡隆置业起因在增资前的债权债务由中房置业及中房三林公司承担。

近日公司已通过上海市黄浦区人民法院冻结了上海中房置业股份有限公司现金帐户存款 2265.89 万元，该事项的进展情况公司会及时进行信息披露。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	占该公 司股 权 比 例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权 益变动 (元)	会 计 核 算 科 目	股 份 来 源
中泰信托 投资有 限责任 公司	211,938,297.00		29.97	614,926,286.78	84,254,075.66	73,504,038.93	长期 股 权 投 资	货 币 投 资
华闻期 货经 纪有 限公 司	132,996,692.18		100	132,996,692.18			长期 股 权 投 资	货 币 投 资
爱建证 券有 限责 任公 司	130,000,000.00		5.91	130,000,000.00			长期 股 权 投 资	货 币 投 资
江西瑞 奇期 货经 纪有 限公 司	32,340,000.00		43.75	36,513,840.68	4,780,845.66	11,812.50	长期 股 权 投 资	货 币 投 资
合计	507,274,989.18			914,436,819.64	89,034,921.32	73,515,851.43		

2、买卖其他上市公司股份的情况

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 3,064,629.12 元。

(四)资产交易事项

1、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
北京世纪天乐国际服装市场有限公司	北京广安世纪贸易发展有限公司 100%股权	2010年7月22日	17,377	-263.82	6428.63	否	评估价值	是	是	30.17	

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

(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

本年度公司无担保事项。

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、本年度或持续到报告期内，公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	90
境内会计师事务所审计年限	11

(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

公司于 2010 年 6 月 7 日, 接到中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书(沪证监决[2010]10 号)《关于对上海新黄浦置业股份有限公司实施出具警示函措施的决定》, 主要内容详见 2010 年 6 月 8 日刊登的公司 2010-007 公告。

(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

1、2010 年 8 月 19 日, 公司第六届十七次董事会审议通过: 公司拟出让爱建证券有限责任公司(以下简称:爱建证券) 5.91% 股权的议案。2010 年 11 月 25 日公司与上海汇银投资有限公司(以下简称: 汇银投资) 签订的《爱建证券有限责任公司股权转让协议》, 双方约定: 本次股权转让价格为每份出资额人民币 3.2 元, 合计 6500 万股股权, 转让总价为人民币 20,800 万元。(1) 第一笔股权转让款在本协议签署之日起 5 个工作日内, 由汇银投资向公司支付股权转让款的 20%, 即人民币 4,160 万元; (2) 在中国证监会批准本次股权转让之日起的 5 个工作日内或 2010 年 12 月 31 日两者中较早之日, 汇银投资应向公司支付 31% 的股权转让款, 即人民币 6,448 万元; (3) 在 2011 年 6 月 30 日前完成股权过户登记, 汇银投资应于 2011 年 6 月 30 日前支付股权转让价款之余款。(详见 2010 年 11 月 27 日刊登的公司 2010-012 公告)

截止 2010 年 12 月 31 日公司已收到转让款 10,608 万元。

中国证券监督管理委员会已于 2011 年 1 月 4 日出具《关于核准爱建证券变更持有 5% 以上股权的股东的批复》, 同意公司出让持有的爱建证券 5.91% 股权事宜。(详见 2011 年 1 月 22 日的公司 2011-001 公告)

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
公司 2009 年报延迟披露提示性公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 3 月 4 日	http://www.sse.com.cn
公司第六届十三次董事会公告、公司第六届七次监事会决议公告、公司 2009 年度报告摘要	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 3 月 27 日	http://www.sse.com.cn
公司第六届十四次董事会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 4 月 17 日	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年第一季度报告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 4 月 29 日	http://www.sse.com.cn
关于解除大股东股票司法冻结的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 5 月 11 日	http://www.sse.com.cn
公司第六届十六次董事会决议公告及召开公司 2009 年度股东大会的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 5 日	http://www.sse.com.cn
关于收到中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 8 日	http://www.sse.com.cn
2009 年上海新黄浦置业股份有限公司公司债券上市公告书	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 29 日	http://www.sse.com.cn
公司 2009 年度股东大会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 30 日	http://www.sse.com.cn
公司第六届十七次董事会决议公告、临时董事会决议公告及召开公司 2010 年第一次临时股东大会的公告、公司 2010 年半年度报告摘要	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 8 月 21 日	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 9 月 7 日	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年第三季度报告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 10 月 27 日	http://www.sse.com.cn
关于出让爱建证券有限责任公司股权的后续公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 11 月 27 日	http://www.sse.com.cn
2009 年上海新黄浦置业股份有限公司公开发行	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 12 月 10 日	http://www.sse.com.cn

公司债券 2010 年付息公告			
公司关于核实媒体报道的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 12 月 11 日	http://www.sse.com.cn
关于大股东股权被司法冻结的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 12 月 23 日	http://www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

审计报告

信会师报字（2011）第 10730 号

上海新黄浦置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 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。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师： 刘桢

中国注册会计师： 施云飞

中国·上海

二〇一一年三月十日

上海新黄浦置业股份有限公司
资产负债表
2010 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		784,434,283.38	1,424,742,708.62
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	47,354,611.05	1,345,483.15
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	1,830,974,557.79	1,097,333,911.78
存货		23,252,560.89	32,304,694.15
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,686,016,013.11	2,555,726,797.70
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	1,666,688,865.78	1,628,938,887.10
投资性房地产		858,365,997.73	945,756,938.08
固定资产		9,112,461.42	10,529,725.17
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,641,242.10	1,974,019.63
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,536,808,567.03	2,587,199,569.98
资产总计		5,222,824,580.14	5,142,926,367.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
资产负债表（续）
2010 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		200,000,000.00	250,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		5,028,163.76	4,756,736.16
预收款项		2,965,591.35	2,293,417.00
应付职工薪酬		2,767,919.55	2,256,000.00
应交税费		35,342,395.96	26,511,874.66
应付利息		2,458,333.33	2,458,333.33
应付股利		20,039,946.60	20,249,898.60
其他应付款		563,214,412.10	581,545,015.36
一年内到期的非流动负债		73,195,000.00	71,255,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		905,011,762.65	961,326,275.11
非流动负债：			
长期借款		575,720,000.00	695,355,000.00
应付债券		990,745,342.15	988,733,578.52
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,570,714,552.05	1,688,337,788.42
负债合计		2,475,726,314.70	2,649,664,063.53
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积		1,226,498,093.29	1,152,982,241.86
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		243,024,036.27	224,992,025.28
一般风险准备			
未分配利润		716,412,147.88	554,124,049.01
所有者权益（或股东权益）合计		2,747,098,265.44	2,493,262,304.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,222,824,580.14	5,142,926,367.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
合并资产负债表
2010年12月31日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	1,196,331,996.85	1,756,064,158.51
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)		119,460.00
应收票据	(三)		300,000.00
应收账款	(四)	88,156,678.02	27,379,097.52
预付款项	(六)	28,728,279.45	514,863.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(五)	27,540,940.59	5,586,392.00
买入返售金融资产			
存货	(七)	2,766,651,454.07	1,861,549,987.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	397,650,445.35	286,219,749.85
流动资产合计		4,505,059,794.33	3,937,733,708.76
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	(九)	100,000,000.00	116,500,000.00
长期应收款			
长期股权投资	(十一)	842,204,368.36	686,914,897.50
投资性房地产	(十二)	1,186,015,310.13	1,521,500,132.75
固定资产	(十三)	17,682,405.18	18,434,013.28
在建工程	(十四)		50,000.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十五)	36,616.57	134,016.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十六)	136,687,556.01	145,220,044.86
递延所得税资产	(十七)	3,559,626.71	2,483,735.25
其他非流动资产	(十九)	1,400,000.00	1,400,000.00
非流动资产合计		2,287,585,882.96	2,492,636,840.25
资产总计		6,792,645,677.29	6,430,370,549.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2010 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（二十）	200,000,000.00	250,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	（二十一）		3,836,281.00
应付账款	（二十二）	73,270,112.36	114,083,261.14
预收款项	（二十三）	47,195,754.81	49,162,196.48
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金	（二十四）	66,183.76	106,565.16
应付职工薪酬	（二十五）	5,829,743.15	6,839,873.03
应交税费	（二十六）	60,927,761.82	21,894,875.56
应付利息	（二十七）	2,458,333.33	2,458,333.33
应付股利	（二十八）	20,039,946.60	20,249,898.60
其他应付款	（二十九）	458,017,237.96	556,135,741.79
应付分保账款			
期货风险准备金	（三十）	3,634,721.61	2,376,514.40
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	（三十一）	73,195,000.00	91,255,000.00
其他流动负债	（三十二）	455,824,898.28	346,615,749.40
流动负债合计		1,400,459,693.68	1,465,014,289.89
非流动负债：			
长期借款	（三十三）	1,172,720,000.00	1,033,355,000.00
应付债券	（三十四）	990,745,342.15	988,733,578.52
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	（十七）	4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,167,714,552.05	2,026,337,788.42
负债合计		3,568,174,245.73	3,491,352,078.31
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（三十五）	561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积	（三十六）	1,160,195,702.38	1,086,550,908.81
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（三十七）	243,280,040.94	225,248,029.95
一般风险准备	（三十八）	1,779,606.15	896,790.47
未分配利润	（三十九）	989,495,579.88	795,324,810.18
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,955,914,917.35	2,669,184,527.41
少数股东权益		268,556,514.21	269,833,943.29
所有者权益（或股东权益）合计		3,224,471,431.56	2,939,018,470.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,792,645,677.29	6,430,370,549.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
利润表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	234,263,908.26	259,892,400.18
减: 营业成本	(四)	105,330,234.89	118,068,024.85
营业税金及附加		19,738,883.25	38,345,479.14
销售费用		1,351,008.76	1,594,675.51
管理费用		38,667,368.89	35,755,999.81
财务费用		44,763,477.57	13,640,222.86
资产减值损失		6,252,127.54	-1,747,060.93
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	(五)	167,866,327.18	90,144,075.86
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		186,027,134.54	144,379,134.80
加: 营业外收入		20,056,050.00	25,922,862.00
减: 营业外支出		30,304.04	100,000.00
其中: 非流动资产处置损失		30,304.04	0.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		206,052,880.50	170,201,996.80
减: 所得税费用		25,732,770.64	21,339,712.00
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		180,320,109.86	148,862,284.80
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.321	0.265
(二) 稀释每股收益		0.321	0.265
六、其他综合收益		73,515,851.43	39,700,421.98
七、综合收益总额		253,835,961.29	188,562,706.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
合并利润表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		527,080,034.11	531,410,981.76
其中：营业收入	(四十)	501,095,982.98	513,170,770.83
利息收入		3,624,312.18	2,209,504.33
已赚保费			
手续费及佣金收入		22,359,738.95	16,030,706.60
二、营业总成本		465,193,437.46	472,323,205.48
其中：营业成本	(四十)	251,588,158.72	318,861,360.36
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取期货风险准备金		1,258,207.21	842,250.97
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(四十一)	61,522,644.03	47,838,916.80
销售费用	(四十二)	2,938,010.53	3,068,408.10
管理费用	(四十三)	86,337,832.98	84,312,098.63
财务费用	(四十四)	53,362,354.10	21,557,933.60
资产减值损失	(四十六)	8,186,229.89	-4,157,762.98
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十五)	171,539,318.80	103,307,990.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		233,425,915.45	162,395,766.38
加：营业外收入	(四十七)	23,594,196.42	30,839,129.30
减：营业外支出	(四十八)	184,862.85	365,815.71
其中：非流动资产处置损失		119,861.76	195,896.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		256,835,249.02	192,869,079.97
减：所得税费用	(四十九)	35,065,689.58	29,148,503.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		221,769,559.44	163,720,576.15
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		213,085,596.37	159,680,124.18
少数股东损益		8,683,963.07	4,040,451.97
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(五十)	0.380	0.285
（二）稀释每股收益	(五十)	0.380	0.285
七、其他综合收益	(五十一)	73,515,851.43	39,700,421.98
八、综合收益总额		295,285,410.87	203,420,998.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		286,601,447.80	199,380,546.16
归属于少数股东的综合收益总额		8,683,963.07	4,040,451.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
现金流量表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	上期金额
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	186,710,644.87	274,060,543.41
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	29,367,078.49	59,061,403.97
经营活动现金流入小计	216,077,723.36	333,121,947.38
购买商品、接受劳务支付的现金	517,323.10	9,619,716.83
支付给职工以及为职工支付的现金	16,679,802.78	14,561,653.78
支付的各项税费	46,479,554.53	36,155,342.75
支付其他与经营活动有关的现金	858,867,879.83	20,323,390.78
经营活动现金流出小计	922,544,560.24	80,660,104.14
经营活动产生的现金流量净额	-706,466,836.88	252,461,843.24
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	18,492,754.09	14,101,952.73
取得投资收益所收到的现金	14,266,949.98	8,220,604.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	168,421,563.16	
收到其他与投资活动有关的现金	86,080,000.00	
投资活动现金流入小计	287,261,267.23	22,322,557.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,464.10	8,117,957.09
投资支付的现金	1,132,305.00	32,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		244,154,775.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,160,769.10	285,172,732.09
投资活动产生的现金流量净额	286,100,498.13	-262,850,174.54
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	400,000,000.00	630,000,000.00
发行债券收到的现金		988,649,970.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	400,000,000.00	1,618,649,970.00
偿还债务支付的现金	567,695,000.00	260,070,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,247,086.49	86,510,925.57
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	619,942,086.49	346,580,925.57
筹资活动产生的现金流量净额	-219,942,086.49	1,272,069,044.43
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	-640,308,425.24	1,261,680,713.13
加: 期初现金及现金等价物余额	1,424,742,708.62	163,061,995.49
六、期末现金及现金等价物余额	784,434,283.38	1,424,742,708.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
合并现金流量表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		435,045,351.87	527,144,100.86
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		28,818,204.13	19,054,523.39
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五十二)	152,959,708.77	525,160,962.17
经营活动现金流入小计		616,823,264.77	1,071,359,586.42
购买商品、接受劳务支付的现金		987,370,979.31	591,414,741.89
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		46,974,500.29	38,025,571.27
支付的各项税费		71,459,383.15	77,976,046.81
支付其他与经营活动有关的现金	(五十二)	364,327,600.42	387,637,674.85
经营活动现金流出小计		1,470,132,463.17	1,095,054,034.82
经营活动产生的现金流量净额		-853,309,198.40	-23,694,448.40
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		26,203,338.23	109,410,372.96
取得投资收益所收到的现金		18,821,279.65	16,076,098.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		408,088.27	745,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		129,559,589.97	
收到其他与投资活动有关的现金	(五十二)	86,080,000.00	
投资活动现金流入小计		261,072,296.12	126,231,471.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,413,924.08	16,020,942.00
投资支付的现金		6,414,629.11	139,519,460.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			244,038,437.28
支付其他与投资活动有关的现金	(五十二)	6,447,242.58	0.00
投资活动现金流出小计		33,275,795.77	399,578,839.28
投资活动产生的现金流量净额		227,796,500.35	-273,347,367.49
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			6,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			6,000,000.00
取得借款收到的现金		844,000,000.00	1,204,000,000.00
发行债券收到的现金			988,649,970.00
收到其他与筹资活动有关的现金			0
筹资活动现金流入小计		844,000,000.00	2,198,649,970.00
偿还债务支付的现金		632,695,000.00	620,070,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		142,337,867.66	150,589,324.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,711,089.27	2,701,720.81
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		775,032,867.66	770,659,324.76
筹资活动产生的现金流量净额		68,967,132.34	1,427,990,645.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		649,685.05	25,858.71
五、现金及现金等价物净增加额		-555,895,880.66	1,130,974,688.06
加：期初现金及现金等价物余额		1,752,227,877.51	621,253,189.45
六、期末现金及现金等价物余额		1,196,331,996.85	1,752,227,877.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
所有者权益变动表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	561,163,988.00	1,152,982,241.86			224,992,025.28		554,124,049.01	2,493,262,304.15
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	561,163,988.00	1,152,982,241.86			224,992,025.28		554,124,049.01	2,493,262,304.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		73,515,851.43			18,032,010.99		162,288,098.87	253,835,961.29
(一) 净利润							180,320,109.86	180,320,109.86
(二) 其他综合收益		73,515,851.43						73,515,851.43
上述(一)和(二)小计		73,515,851.43					180,320,109.86	253,835,961.29
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					18,032,010.99		-18,032,010.99	
1. 提取盈余公积					18,032,010.99		-18,032,010.99	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	561,163,988.00	1,226,498,093.29			243,024,036.27		716,412,147.88	2,747,098,265.44

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
所有者权益变动表（续）
2010 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
合并所有者权益变动表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	561,163,988.00	1,086,550,908.81			225,248,029.95	896,790.47	795,324,810.18		269,833,943.29	2,939,018,470.70
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	561,163,988.00	1,086,550,908.81			225,248,029.95	896,790.47	795,324,810.18		269,833,943.29	2939018471
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		73,644,793.57			18,032,010.99	882,815.68	194,170,769.70		-1,277,429.08	285,452,960.86
(一) 净利润							213,085,596.37		8,683,963.07	221,769,559.44
(二) 其他综合收益		73,515,851.43								73,515,851.43
上述(一)和(二)小计		73,515,851.43					213,085,596.37		8,683,963.07	295,285,410.87
(三) 所有者投入和减少资本		128,942.14							-6,250,302.88	-6,121,360.74
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		128,942.14							-6,250,302.88	-6,121,360.74
(四) 利润分配					18,032,010.99	882,815.68	-18,914,826.67		-3,711,089.27	-3,711,089.27
1. 提取盈余公积					18,032,010.99		-18,032,010.99			
2. 提取一般风险准备						882,815.68	-882,815.68			
3. 对所有者(或股东)的分配									-3,711,089.27	-3,711,089.27
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期末余额	561,163,988.00	1,160,195,702.38			243,280,040.94	1,779,606.15	989,495,579.88		268,556,514.21	3,224,471,431.56

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2010 年度
（除特别说明外，金额单位均为人民币元）

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 王伟旭

主管会计工作负责人： 胡少波

会计机构负责人： 段铭华

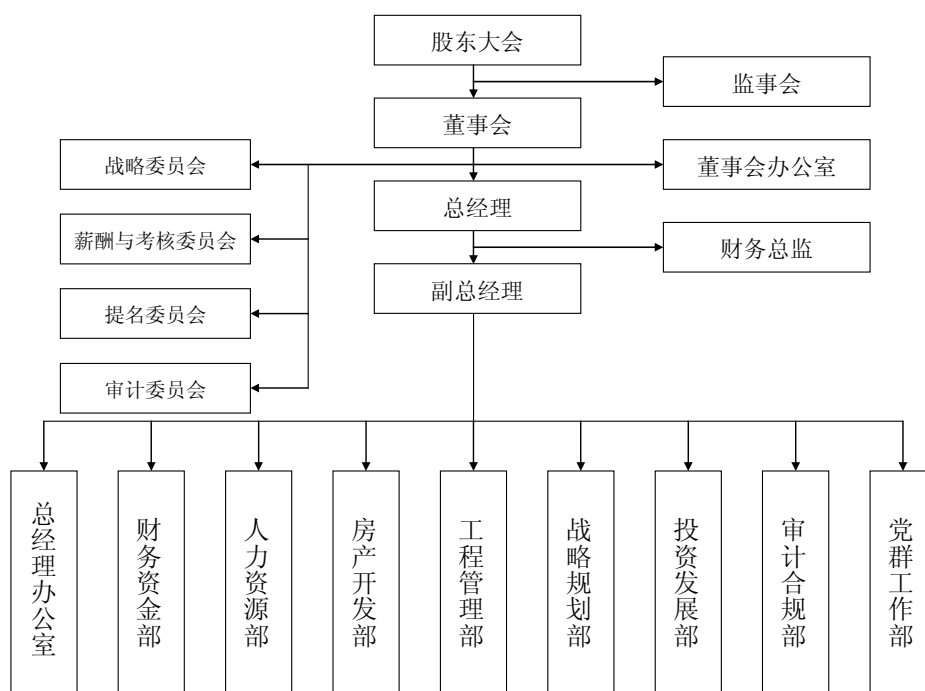
上海新黄浦置业股份有限公司 二〇一〇年度财务报表附注

一、 公司基本情况

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

2006年4月24日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有10股获得3股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。2009年5月11日公司完成股权分置改革，股本总数为561,163,988股，已全部上市流通。

截止2010年12月31日，本公司累计发行股本总数561,163,988股，公司注册资本为561,163,988.00元，经营范围为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。（以上范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）。公司注册地：上海市北京东路668号西楼32层，总部办公地：上海市北京东路668号东楼32层。公司组织机构如下：



二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)

的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

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

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

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时

确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部（或：部分）直接参考期末活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十） 应收款项

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

金额超过 3,000 万元（不含 3,000 万元）以上的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

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

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

2、按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	合并范围内的应收账款和其他应收款
组合 2	单独测试未发生减值的，以及合并范围外的应收账款和其他应收款
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	余额百分比法
组合 2	账龄分析法

公司根据以前年度与之相同或相类似的、按合并范围划分的具有类似信用风险特征的应收款项（应收账款和其他应收款）组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例，组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
合并范围内的应收账款和其他应收款	---	---

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

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	15.00	15.00
3—4 年	20.00	20.00
4—5 年	20.00	20.00
5 年以上	50.00	50.00

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，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。

期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低

于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用五五摊销法。

(2) 包装物采用一次转销法。

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

6、 维修基金的核算方法

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

7、 质量保证金的核算方法

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

(十二) 长期股权投资

1、 投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产**1、 固定资产确认条件**

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回

金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
软件	10 年	
特许经营权	10 年	协议

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 长期待摊费用

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

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

(十九) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

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

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

(二十) 政府补助

1、 类型

政府补助, 是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入;

与收益相关的政府补助, 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的, 取得时确认为递延收益, 在确认相关费用的期间计入当期营业外收入; 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 取得时直接计入当期营业外收入。

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限, 确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十二) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费, 在不扣除免租期的整个租赁期内, 按直线法进行分摊, 计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用, 计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时, 公司将该部分费用从租金总额中扣除, 按扣除后的租金费用在租赁期内分摊, 计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十三) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2、 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(二十四) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

2、 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	销售商品取得的增值额	17%
营业税	提供应税劳务、销售房产所收取的全部价款和价外费用	5%
企业所得税	应纳税所得额	22%、25%
土地增值税	转让房地产所取得的土地增值额	超率累进税率、按收入的 1% 预缴

(二) 税收优惠及批文

根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》(国发[2007]39 号), 上海市浦东新区 2010 年度实施 22%的过渡优惠税率, 华闻期货经纪有限公司 2010 年度按 22%缴纳企业所得税。

四、 企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海欣龙企业发展有限公司	有限责任公司(国内合资)	上海	服务产业	19,600	房地产经营开发、营建、租赁销售、物业管理、室内装潢、室内贸易(除专营)，展览展示服务;食品销售管理(非实物方式)。	18,000		91.84	91.84	是	3,503.14		
上海科技京城管理发展有限公司	有限责任公司(国内合资)	上海	服务产业	1,500	物业管理，资产管理，实业投资，在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务，国内贸易(不含国家专营、专控、专卖商品)，停车库经营、管理，企业形象策划，代办车船票，订房服务，会务服务，展览展示，办公设备保养及维修，广告设计、制作、发布，代理国内各类广告，附设分支机构(以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)。	1,350		90.00	90.00	是	273.96		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海赛格电子市场有限公司	有限责任公司(国内合资)	上海	服务产业	500	为本市场内电子电器元器件、微型计算机软硬件及配件、仪器仪表、电子设备、五金交电、音响设备、灯具的商品经营者提供市场管理服务。(以上涉及行政许可的,凭许可证经营)	275		55.00	55.00	是	1,085.39		
上海欣南房地产开发有限公司	有限责任公司(国内合资)	上海	房地产业	1,000	房地产经营开发;室内装潢;物业管理;机械设备安装(含维修)、金属材料、木材、五金交电、日用百货、化工原料(除危险品)、电工器材、汽车配件,销售。(涉及行政许可的,凭许可证经营)	950		95.00	100.00	是			
上海弘浦商业经营管理有限公司	有限责任公司(国有控股)	上海	房地产业	2,000	企业管理咨询,商务咨询,投资咨询(除金融,除专项),房地产咨询(以上均不得从事经纪),房屋租赁(手产权人委托)(除经纪),广告设计、制作,会展服务,企业形象策划及营销策划,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),室内装潢;销售:工艺品(除文物),百货,五金交电,针纺织品,计算机及配件,电子产品,体育用品,建材,机电产品(涉及行政许可的,凭许可证经营)	1,100		55.00	55.00	是	1,340.82		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海怡隆置业有限公司	有限责任公司(国内合资)	上海	房地产业	3,333.33	房地产开发、经营、咨询；物业管理；建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货销售。	1,833.33		55.00	100.00	是			
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	有限责任公司	嘉兴	房地产业	3,000	嘉兴科技京城高新技术产业区的投资开发建设、物业管理(凭资质证经营)高新技术产业资讯服务;房地产开发经营(凭有效资质证书经营)。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止,限制和许可经营的项目)	3,000			100.00	是			
上海幸福湾投资管理有限公司	一人有限责任公司	上海	服务产业	2,800	投资管理;投资咨询;市场信息咨询与调查;商务信息咨询;企业形象策划与营销策划;在计算机、电子通信、网络专业科技领域内从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;工艺品销售;停车(库)服务(涉及行政许可的,凭许可证经营)。	2,800			100.00	是			
上海欣沁置业有限公司	一人有限责任公司	上海	房地产业	1,000	房地产开发、经营,物业管理,室内装潢,机械设备安装及维修,销售建筑装潢材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及原料(除危险、监控、易制毒化学品,民用爆炸物品)、汽车配件、日用百货。(企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营)。	1,000		100.00	100.00	是			

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

2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海恒立房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	房地产开发	USD2,353	房地产经营开发及内部配套服务设施（提供服务设施和场地）	12,393.29		95.00	95.00	是	704.24		
华闻期货经纪有限公司	一人有限责任公司（法人独资）	上海	期货经纪	10,000	商品期货经济，金融期货经纪	10,000		100.00	100.00	是			

3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
嘉兴市昊基房地产有限公司	有限责任公司（法人独资）	嘉兴	房地产业	800	房地产开发经营（凭资质经营）	800			100.00	是			
北京世纪昌运商贸有限公司	其他有限责任公司	北京	服务产业	4,000	销售电子产品、工艺美术品、化妆品、日用品；信息咨询（中介除外）；劳务服务；承办展览展示；技术开发；投资管理；物业管理；物业管理；出租商业用房；出租办法用房。（未经专项审批的项目除外）	3,840		96.00	100.00	是			
上海鸿泰房地产有限公司	有限责任公司（国内合资）	上海	房地产业	44,391.7673	在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售、物业管理、咨询服务及相应的配套商业服务的场地和设施（涉及许可经营的凭许可证经营）。	24,415.48		55.00	55.00	是	19,948.10		

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

(二) 合并范围发生变更的说明

本年减少合并单位 2 家,分别为北京广安世纪贸易发展有限公司和上海新黄浦医疗器械有限公司。其中:北京广安世纪贸易发展有限公司因本年度公司出售持有其 100% 股权,而不再纳入合并报表范围;上海新黄浦医疗器械有限公司因本年度公司减资不再持有其股权,而不再纳入合并报表范围。

(三) 本期不再纳入合并范围的主体

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京广安世纪贸易发展有限公司	111,108,124.05	-2,638,218.75
上海新黄浦医疗器械有限公司	6,089,145.41	429,159.30

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金		
人民币	84,992.74	157,904.38
银行存款		
人民币	1,103,781,208.75	1,671,889,999.71
其他货币资金		
人民币	92,465,795.36	84,016,254.42
合 计	1,196,331,996.85	1,756,064,158.51

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金		3,836,281.00

(二) 交易性金融资产

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

(三) 应收票据

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

(四) 应收账款

1、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
合并范围内余额百分比法计提的应收账款组合								
非合并范围账龄分析法计提的应收账款组合	92,881,011.65	100.00	4,724,333.63	5.09	29,148,866.34	100.00	1,769,768.82	6.07
组合小计	92,881,011.65	100.00	4,724,333.63	5.09	29,148,866.34	100.00	1,769,768.82	6.07
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	92,881,011.65	100.00	4,724,333.63		29,148,866.34	100.00	1,769,768.82	

- (1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。
- (2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	92,431,815.05	99.52	4,621,590.76	27,903,759.14	95.73	1,395,187.96
1-2 年	108,372.00	0.12	10,837.20	172,967.40	0.59	17,296.74
2-3 年	111,745.00	0.12	16,761.75	328,930.80	1.13	49,339.62
3-4 年	131,319.60	0.14	26,263.92	212,200.00	0.73	42,440.00
4-5 年						
5 年以上	97,760.00	0.10	48,880.00	531,009.00	1.82	265,504.50
合计	92,881,011.65	100.00	4,724,333.63	29,148,866.34	100.00	1,769,768.82

- (3) 组合中，无采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款。
- (4) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

- 2、 本期无转回或收回本报告期前全额计提或计提减值准备金额较大的应收账款。
- 3、 本报告期无实际核销的应收账款。
- 4、 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 5、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例(%)
黄培	售房客户	28,552,882.00	1 年以内	30.74
黄辉、黄永辉	售房客户	17,900,000.00	1 年以内	19.27
胡国平、朱爱梅	售房客户	2,640,000.00	1 年以内	2.84
刘宏伟	售房客户	2,550,000.00	1 年以内	2.75
黄永杰、林权、杨忠干	售房客户	2,460,000.00	1 年以内	2.65

6、 期末应收账款中无关联方欠款。

7、 无终止确认的应收款项情况。

8、 无以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(五) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
合并范围内余额百分比法计提的其他应收款组合								
非合并范围账龄分析法计提的其他应收款组合	31,281,398.51	100.00	3,740,457.92	11.96	7,722,313.55	100.00	2,135,921.55	27.66
组合小计	31,281,398.51	100.00	3,740,457.92	11.96	7,722,313.55	100.00	2,135,921.55	27.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	31,281,398.51	100.00	3,740,457.92		7,722,313.55	100.00	2,135,921.55	

(1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	24,783,514.82	79.23	1,239,175.74	784,945.71	10.16	39,247.29
1-2 年	385,848.47	1.23	38,584.85	1,860,810.02	24.10	186,081.00
2-3 年	1,669,794.22	5.34	250,469.13	169,966.08	2.20	25,494.91
3-4 年	29,641.00	0.09	5,928.20	493,991.74	6.40	98,798.35
4-5 年				1,400,000.00	18.13	280,000.00
5 年以上	4,412,600.00	14.11	2,206,300.00	3,012,600.00	39.01	1,506,300.00
合计	31,281,398.51	100.00	3,740,457.92	7,722,313.55	100.00	2,135,921.55

(3) 组合中, 合并范围内其他应收款已作抵消, 无采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款。

(4) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

2、 本期无转回或收回本报告期前全额计提或计提减值准备金额较大的其他应收款。

3、 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

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

5、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)	性质或 内容
上海中房置业股份有限公司	子公司原股东	22,531,400.00	1 年以内	72.03	代垫款
上海黄浦投资 (集团) 发展有限公司	动迁客户	3,000,000.00	5 年以上	9.59	动迁尾款
上海幸福摩托车有限公司	租赁客户	1,342,762.00	2-3 年	4.29	押金
上海市住宅建设发展中心	土地拍卖机构	1,200,000.00	5 年以上	3.84	投标保证金
上海朝兴建设有限公司	施工单位	179,592.40	1 年以内	0.57	代垫款

- 6、 期末无应收关联方账款。
- 7、 无终止确认的其他应收款情况。
- 8、 无以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(六) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	28,666,465.45	99.78	442,496.87	85.94
1 至 2 年	59,174.00	0.21	72,367.00	14.06
2 至 3 年	2,640.00	0.01		
3 年以上				
合计	28,728,279.45	100.00	514,863.87	100.00

2、 预付款项金额较大的单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	内容
上海绿地建设(集团)有限公司	建设单位	15,991,898.00	1 年以内	工程款
太仓起浩商贸有限公司	商铺出售单位	11,265,187.00	1 年以内	商铺款

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

(七) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,718,605,502.44		2,718,605,502.44	1,774,752,891.97		1,774,752,891.97
开发产品	50,979,320.93	2,952,388.80	48,026,932.13	83,954,617.65	2,952,388.80	81,002,228.85
拟开发土地						
出租开发产品						
库存商品				3,845,775.36		3,845,775.36
周转材料	19,019.50		19,019.50	12,404.00		12,404.00
原材料				482,978.30	247,749.35	235,228.95
在途物资				1,701,457.88		1,701,457.88
合计	2,769,603,842.87	2,952,388.80	2,766,651,454.07	1,864,750,125.16	3,200,138.15	1,861,549,987.01

(1) 开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
浦江国际金融广场	2009年9月	2013年6月	2,000,000,000.00	1,063,928,660.77	856,122,230.69
青浦区华新镇动迁配套房	2010年7月	2012年12月	940,000,000.00	315,514,194.36	102,333,533.10
青浦区徐泾北经济适用房	2010年12月	2013年12月	1,470,000,000.00	211,152,370.00	
浦东新区航头经济适用房	2008年8月	2011年6月	706,000,000.00	459,774,016.98	357,898,495.86
科技京城嘉兴商办园(一期)	2010年5月	2012年4月	103,230,000.00	87,598,565.96	72,894,215.87
怡佳公寓	2009年5月	2011年7月	667,449,400.00	500,985,344.64	344,537,463.32
嘉兴海派秀城公寓式酒店	2009年9月	2011年7月	172,841,500.00	79,652,349.73	40,966,953.13
合计				2,718,605,502.44	1,774,752,891.97

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
南川基地	1996 年	4,217,606.86			4,217,606.86
平江三期	2003 年	8,252,076.82			8,252,076.82
科技京城	2000 年	57,768,687.46		32,975,296.72	24,793,390.74
外购商品房		13,716,246.51			13,716,246.51
合计		83,954,617.65		32,975,296.72	50,979,320.93

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销(注)	
开发成本					
开发产品	2,952,388.80				2,952,388.80
拟开发土地					
出租开发产品					
库存商品					
周转材料					
原材料	247,749.35			247,749.35	
在途物资					
合计	3,200,138.15			247,749.35	2,952,388.80

注：本期公司减资不再持有上海新黄浦医疗器械有限公司股权而转销原材料跌价准备 247,749.35 元。

3、 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入 存货额	其他 减少		
浦江国际金融广场	244,326,552.47	28,753,496.04			273,080,048.51	5.4
浦东新区航头经济适用房	12,623,539.60	21,285,180.14			33,908,719.74	5.4
嘉兴科技京城商办园	1,149,100.00	1,674,600.00			2,823,700.00	5.4
怡佳公寓	12,552,950.00	20,002,150.00			32,555,100.00	5.4
嘉兴海派秀城公寓式酒店		2,364,600.00			2,364,600.00	5.4
合计	270,652,142.07	74,080,026.18			344,732,168.25	

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
应收货币保证金	385,114,652.48	286,219,749.85
应收质押保证金	2,494,800.00	
应收结算担保金	10,040,992.87	
合计	397,650,445.35	286,219,749.85

1、 应收货币保证金：

项目	期末余额	年初余额
一、上海期货交易所		
1. 结算准备金	51,834,496.18	26,754,047.85
2. 交易保证金	138,504,495.20	89,590,591.00
二、大连商品交易所		
1. 结算准备金	45,733,353.85	28,105,664.50
2. 交易准备金	19,703,424.00	40,661,203.00
三、郑州商品交易所		
1. 结算准备金	54,209,483.74	41,615,498.95
2. 交易保证金	38,459,355.20	59,492,744.55
3. 应收质押保证金	-2,494,800.00	
四、中国金融期货交易所		
1. 结算准备金	34,271,227.51	
2. 交易保证金	4,893,616.80	
合计	385,114,652.48	286,219,749.85

2、 应收质押保证金

项目	年末余额	年初余额
郑州商品交易所	2,494,800.00	

3、 应收结算担保金

项目	年末余额	年初余额
中国金融期货交易所	10,040,992.87	

(九) 持有至到期投资

1、 持有至到期投资情况

项 目	期末余额	年初余额
经典黄浦 1 号旧城改造股权投资集 合资金信托计划	100,000,000.00	100,000,000.00
2009 年度 04 期一年期国债		10,000,000.00
本利丰		6,500,000.00
合 计	100,000,000.00	116,500,000.00

2、 无本年出售但尚未到期的持有至到期投资情况。

(十) 对联营企业投资

(金额单位：万元)

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
上海微电子设计有限公司	28.57	28.57	3,559.73	252.23	3,307.50	1,080.73	106.40
中泰信托投资有限责任公司	29.97	29.97	339,663.00	54,713.82	284,949.18	135,166.59	28,112.80
江西瑞奇期货经纪有限公司	43.75	43.75	49,941.70	42,103.20	7,838.50	6,187.74	1,092.76
上海上体产业发展有限公司	25.00	25.00	6,263.78	82.52	6,181.26	21.20	-367.82
上海彼菱计算机软件有限公司(注)	23.00	23.00					

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

(十一) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海微电子设计有限公司	权益法	2,000,000.00	9,145,543.89	303,997.52	9,449,541.41	28.57	28.57				
中泰信托投资有限责任公司	权益法	211,938,297.00	473,005,303.09	157,758,114.59	630,763,417.68	29.97	29.97				
江西瑞奇期货经纪有限公司	权益法	32,340,000.00	34,783,682.52	1,730,158.16	36,513,840.68	43.75	43.75				3,062,500.00
上海上体产业发展有限公司	权益法	20,000,000.00	19,955,952.35	-919,561.71	19,036,390.64	25.00	25.00		3,583,237.70	3,583,237.70	
权益法小计		266,278,297.00	536,890,481.85	158,872,708.56	695,763,190.41				3,583,237.70	3,583,237.70	3,062,500.00
上海国际信托投资公司	成本法	16,668,300.00	16,668,300.00		16,668,300.00	0.067	0.067				2,500,245.00
上海永华房地产有限公司	成本法	4,422,436.00	4,422,436.00		4,422,436.00	5.00	5.00				2,998,534.65
上海金信房地产开发有限公司	成本法	4,115,717.74	4,115,717.74		4,115,717.74	10.00	10.00		4,115,717.74		
上海外滩源发展有限公司	成本法	2,500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00	5.00	5.00				
上海美华建筑装饰有限公司	成本法	1,693,743.48	1,693,743.48		1,693,743.48	30.00	30.00				
国嘉实业	成本法	152,551.00	152,551.00		152,551.00				152,551.00		
爱建证券有限责任公司	成本法	130,000,000.00	114,162,869.10		114,162,869.10	5.91	5.91				
中达资产管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	20.00	20.00		2,322,932.93		
安润国际保险经纪(北京)有限公司	成本法	2,900,000.00	2,900,000.00		2,900,000.00	12.13	12.13				
成本法小计		172,452,748.22	156,615,617.32		156,615,617.32				6,591,201.67		5,498,779.65
合计		438,731,045.22	693,506,099.17	158,872,708.56	852,378,807.73				10,174,439.37	3,583,237.70	8,561,279.65

2、 向投资企业转移资金的能力未受到限制。

(十二) 投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少（注）	期末余额
1. 账面原值合计	1,800,458,403.21		351,929,887.04	1,448,528,516.17
(1) 房屋、建筑物	1,800,458,403.21		351,929,887.04	1,448,528,516.17
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	278,958,270.46	42,731,774.85	59,176,839.27	262,513,206.04
(1) 房屋、建筑物	278,958,270.46	42,731,774.85	59,176,839.27	262,513,206.04
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	1,521,500,132.75	-42,731,774.85	292,753,047.77	1,186,015,310.13
(1) 房屋、建筑物	1,521,500,132.75	-42,731,774.85	292,753,047.77	1,186,015,310.13
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	1,521,500,132.75	-42,731,774.85	292,753,047.77	1,186,015,310.13
(1) 房屋、建筑物	1,521,500,132.75	-42,731,774.85	292,753,047.77	1,186,015,310.13
(2) 土地使用权				

注：本期减少 292,753,047.77 元，其中：因出售北京广安世纪贸易发展有限公司股权而减少的账面原值 250,617,070.82 元，累计折旧和累计摊销 39,654,524.64 元，账面价值 210,962,546.18 元；出售投资性房地产账面价值 81,790,501.59 元。

本期折旧和摊销额 42,731,774.85 元。

(十三) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少(注)	期末余额
一、账面原值合计:	29,722,740.12	2,980,054.88	2,499,602.01	30,203,192.99
其中: 房屋及建筑物	4,223,805.57			4,223,805.57
运输设备	17,131,173.70	2,046,441.97	1,346,588.87	17,831,026.80
电子设备	7,069,120.04	901,098.81	317,409.14	7,652,809.71
其他设备	1,298,640.81	32,514.10	835,604.00	495,550.91
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计:	8,406,315.24		3,254,981.34	2,022,920.37
其中: 房屋及建筑物	911,354.79		19,928.64	931,283.43
运输设备	3,142,145.72		2,043,919.11	4,168,588.26
电子设备	3,360,078.57		1,099,253.58	4,214,425.64
其他设备	992,736.16		91,880.01	324,078.88
三、固定资产账面净值合计	21,316,424.88	2,980,054.88	3,731,662.98	20,564,816.78
其中: 房屋及建筑物	3,312,450.78		19,928.64	3,292,522.14
运输设备	13,989,027.98	2,046,441.97	2,373,031.41	13,662,438.54
电子设备	3,709,041.47	901,098.81	1,171,756.21	3,438,384.07
其他设备	305,904.65	32,514.10	166,946.72	171,472.03
四、减值准备合计	2,882,411.60			2,882,411.60
其中: 房屋及建筑物	2,882,411.60			2,882,411.60
运输设备				
电子设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	18,434,013.28	2,980,054.88	3,731,662.98	17,682,405.18
其中: 房屋及建筑物	430,039.18		19,928.64	410,110.54
运输设备	13,989,027.98	2,046,441.97	2,373,031.41	13,662,438.54
电子设备	3,709,041.47	901,098.81	1,171,756.21	3,438,384.07
其他设备	305,904.65	32,514.10	166,946.72	171,472.03

注: 本期因出售北京广安世纪贸易发展有限公司股权而相应减少其拥有的固定资产账面原值 290,554.00 元, 累计折旧 243,049.52 元, 账面价值 47,504.48 元; 因减资不再持有上海新黄浦医疗器械有限公司股权而相应减少其拥有的固定资产账面原值 35,530.24 元, 累计折旧 22,976.26 元, 账面价值 12,553.98 元。

本期折旧额 3,254,981.34 元, 本年无在建工程转入固定资产。

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

(十四) 在建工程

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

(十五) 无形资产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	1,014,000.00			1,014,000.00
(1).软件	14,000.00			14,000.00
(2).特许经营权	1,000,000.00			1,000,000.00
2、累计摊销合计	879,983.39	97,400.04		977,383.43
(1).软件	1,983.39	1,400.04		3,383.43
(2).特许经营权	878,000.00	96,000.00		974,000.00
3、无形资产账面净值合计	134,016.61		97,400.04	36,616.57
(1).软件	12,016.61		1,400.04	10,616.57
(2).特许经营权	122,000.00		96,000.00	26,000.00
4、减值准备合计				

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1).软件				
(2).特许经营权				
无形资产账面价值合计	134,016.61		97,400.04	36,616.57
(1).软件	12,016.61		1,400.04	10,616.57
(2).特许经营权	122,000.00		96,000.00	26,000.00

本期摊销额 97,400.04 元。

(十六) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
科技京城改造 工程	3,054,398.93		2,902,836.08		151,562.85
创邑金沙谷 改造项目	48,794,194.53	11,630.00	2,958,911.93		45,846,912.60
幸福湾改建 项目	63,568,748.24	5,482,539.00	5,469,003.89		63,582,283.35
装修工程	12,632,121.22	332,284.00	1,640,937.43		11,323,467.79
东浩环保工 程项目	13,085,365.84	656,924.00	1,421,477.12		12,320,812.72
其他	4,085,216.10	310,000.00	932,699.40		3,462,516.70
合计	145,220,044.86	6,793,377.00	15,325,865.85		136,687,556.01

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
坏账准备	2,100,926.61	963,097.81
存货跌价准备	738,097.20	800,034.54
固定资产减值准备	720,602.90	720,602.90
小 计	3,559,626.71	2,483,735.25
递延所得税负债：		
收购股权收益	4,249,209.90	4,249,209.90

2、 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	61,085.23	53,299.24
(2) 可抵扣亏损	9,024,738.96	42,259,920.95
合计	9,085,824.19	42,313,220.19

3、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

项 目	期末余额	年初余额
2011 年		21,514,888.72
2012 年		8,982,119.27
2013 年	1,067,825.70	4,529,648.98
2014 年	5,175,374.10	7,233,263.98
2015 年	2,781,539.16	
合计	9,024,738.96	42,259,920.95

4、 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
收购股权收益	16,996,839.58
小计	16,996,839.58
可抵扣差异项目	
坏账准备	8,403,706.32
存货跌价准备	2,952,388.80
固定资产减值准备	2,882,411.60
小计	14,238,506.72

(十八) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	3,905,690.37	4,602,992.19		43,891.01	8,464,791.55
存货跌价准备	3,200,138.15			247,749.35	2,952,388.80
可供出售金融资产减值准备					
持有至到期投资减值准备					
长期股权投资减值准备	6,591,201.67	3,583,237.70			10,174,439.37
投资性房地产减值准备					
固定资产减值准备	2,882,411.60				2,882,411.60
工程物资减值准备					
在建工程减值准备					
无形资产减值准备					
商誉减值准备					
其他					
合计	16,579,441.79	8,186,229.89		291,640.36	24,474,031.32

注：本期因出售北京广安世纪贸易发展有限公司股权公司而转销坏账准备 1,451.01 元；因减资不再持有上海新黄浦医疗器械有限公司股权而转销坏账准备 42,440.00 元和存货跌价准备 247,749.35 元。

(十九) 其他非流动资产

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

(二十) 短期借款**1、 短期借款分类**

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	200,000,000.00	250,000,000.00
合计	200,000,000.00	250,000,000.00

2、 无已到期未偿还的短期借款。**(二十一) 应付票据**

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

(二十二) 应付账款**1、**

期末余额	年初余额
73,270,112.36	114,083,261.14

2、 期末数中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。**3、 期末数中无欠关联方款项。**

4、 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	期末余额	未结转原因
上海汉金实业投资有限公司	2,700,000.00	工程款未结算
长业建设集团有限公司	3,308,568.00	工程款未结算
上海虹房(集团)有限公司	18,000,830.00	公房款未结算

(二十三) 预收账款

1、

期末余额	年初余额
47,195,754.81	49,162,196.48

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

3、 期末数中无预收关联方款项。

4、 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明：

单位名称	期末余额	未结转原因
科技京城大厦	20,334,967.41	购房款

(二十四) 应付手续费及佣金

项 目	期末余额	年初余额
应付手续费及佣金	66,183.76	106,565.16

(二十五) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	5,971,834.02	33,484,690.82	34,433,249.18	5,023,275.66
(2) 职工福利费		2,693,945.32	2,693,945.32	
(3) 社会保险费	101,995.31	7,683,899.49	7,711,995.70	73,899.10
(4) 住房公积金		2,491,502.00	2,491,502.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	766,043.70	851,943.60	885,418.91	732,568.39
(6) 辞退福利		63,708.00	63,708.00	
合计	6,839,873.03	47,269,689.23	48,279,819.11	5,829,743.15

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

(二十六) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-172,010.77	210,363.39
营业税	3,188,068.27	1,404,808.69
企业所得税	28,944,391.92	21,674,145.47
个人所得税	494,371.46	309,288.33
城市维护建设税	308,943.67	186,058.85
房产税	5,405,458.89	6,068,738.02
土地增值税	21,947,715.54	-8,466,505.79
教育费附加	132,396.37	79,731.45
土地使用税	304,357.00	
印花税	305,120.00	380,000.00
河道管理费	68,880.39	47,998.29
其他	69.08	248.86
合计	60,927,761.82	21,894,875.56

(二十七) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
企业债券利息	2,458,333.33	2,458,333.33

(二十八) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
国有法人股	3,486,779.61	3,519,179.61	1995 年现金股利
国有法人股	3,280,074.45	3,335,154.45	1999 年现金股利
国有法人股	1,992,969.44	2,027,961.44	2001 年现金股利
国有法人股	2,842,100.50	2,885,840.50	2003 年现金股利
国有法人股	8,438,022.60	8,481,762.60	2004 年现金股利
合计	20,039,946.60	20,249,898.60	

(二十九) 其他应付款

1、

期末余额	年初余额
458,017,237.96	556,135,741.79

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
上海市静安区土地管理中心	250,000,000.00	保证金
上海汇银投资有限公司	20,000,000.00	股权转让款
科技京城-维修基金	10,034,937.12	维修基金
科技京城租户	7,629,808.91	押金
北京美博城商贸有限公司	5,000,000.00	房租押金

5、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容
上海市静安区土地管理中心	250,000,000.00	保证金
上海汇银投资有限公司	106,080,000.00	股权转让款
科技京城租户	10,064,155.91	押金
科技京城-维修基金	10,034,937.12	维修基金
北京美博城商贸有限公司	5,000,000.00	房租押金

(三十) 期货风险准备金

项 目	期末余额	年初余额
期货风险准备金	3,634,721.61	2,376,514.40

(三十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	73,195,000.00	91,255,000.00

1、 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	73,195,000.00	71,255,000.00
保证借款		20,000,000.00
信用借款		
合计	73,195,000.00	91,255,000.00

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期。

注：抵押情况详见附注八（一）6

(2) 一年内到期的长期借款情况:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	年初余额
农行浦东大道营业所	2007 年 2 月 5 日	2011 年 12 月 15 日	人民币	5.9400	33,320,000.00	33,320,000.00
农行浦东分行	2007 年 12 月 11 日	2011 年 12 月 15 日	人民币	5.9400	20,000,000.00	20,000,000.00
华夏银行外滩支行	2009 年 4 月 30 日	2011 年 4 月 30 日	人民币	5.3460	9,875,000.00	9,375,000.00
宁波银行上海分行	2010 年 8 月 31 日	2011 年 4 月 30 日	人民币	4.7025	10,000,000.00	8,560,000.00
浙商银行股份有限公司上海分行	2008 年 9 月 28 日	2010 年 9 月 27 日	人民币	5.8320		20,000,000.00
合 计					73,195,000.00	91,255,000.00

(3) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

(三十二) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
应付货币保证金	453,330,098.28	346,615,749.40
应付质押保证金	2,494,800.00	
合计	455,824,898.28	346,615,749.40

(三十三) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	1,172,720,000.00	848,355,000.00
保证借款		45,000,000.00
信用借款		
抵押担保借款		140,000,000.00
合计	1,172,720,000.00	1,033,355,000.00

注：抵押情况详见附注八（一）6

2、 长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额	年初余额
农行浦东大道营业所	2007年2月5日	2016年12月15日	人民币	5.9400	166,720,000.00	200,040,000.00
农行浦东分行	2007年12月11日	2017年12月15日	人民币	5.9400	120,000,000.00	140,000,000.00
宁波银行上海分行	2010年8月31日	2020年4月30日	人民币	4.7025	85,000,000.00	51,440,000.00
民生银行静安支行	2009年5月15日	2012年5月15日	人民币	5.4000		150,000,000.00
华夏银行外滩支行	2009年4月30日	2019年4月30日	人民币	5.3460	94,000,000.00	103,875,000.00
农村商业银行长宁支行	2009年4月28日	2012年3月22日	人民币	5.4000	10,000,000.00	10,000,000.00
上海银行横浜桥支行	2009年11月12日	2012年11月12日	人民币	5.4000	100,000,000.00	40,000,000.00
厦门银行上海分行	2008年12月29日	2011年12月29日	人民币	5.4000		140,000,000.00
浙商银行股份有限公司上海分行	2008年9月28日	2011年9月27日	人民币	5.8320		20,000,000.00
上海农村商业银行长宁支行	2009年8月28日	2012年7月30日	人民币	4.8600		16,000,000.00
上海农村商业银行长宁支行	2009年11月9日	2012年7月30日	人民币	4.8600		9,000,000.00
上海民生银行股份有限公司上海分行	2009年10月21日	2012年9月8日	人民币	5.4000	83,000,000.00	83,000,000.00
上海民生银行股份有限公司上海分行	2009年10月27日	2012年9月8日	人民币	5.4000	50,000,000.00	50,000,000.00
上海民生银行股份有限公司上海分行	2009年11月26日	2012年9月8日	人民币	5.4000	20,000,000.00	20,000,000.00
中国农业银行不夜城支行	2010年1月28日	2017年1月27日	人民币	5.5260	444,000,000.00	
合 计					1,172,720,000.00	1,033,355,000.00

(三十四) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	年初余额			本期增加			本期减少			期末余额		
				面值	利息调整	合计	面值	利息调整	合 计	面值	利息调整	合计	面值	利息调整	合计
2009 年上海新黄浦置业股份有限公司公司债券	1,000,000,000.00	2009 年 12 月 16 日	5 年	1,000,000,000.00	-11,266,421.48	988,733,578.52					-2,011,763.63	-2,011,763.63	1,000,000,000.00	-9,254,657.85	990,745,342.15

(三十五) 股本

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

(三十六) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	1,125,743,144.95			1,125,743,144.95
（2）同一控制下企业合并的影响	-54,219,541.10			-54,219,541.10
（3）收购少数股东股权支付对价与净资产份额的差额	-36,206,757.21			-36,206,757.21
（4）因股权变动对享有净资产份额的影响（注 2）	-128,942.14	128,942.14		
小计	1,035,187,904.50	128,942.14		1,035,316,846.64
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动（注 1）	51,363,004.31	73,515,851.43		124,878,855.74
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失				
小计	51,363,004.31	73,515,851.43		124,878,855.74
合计	1,086,550,908.81	73,644,793.57		1,160,195,702.38

注 1：权益法下被投资单位其他所有者权益变动增加资本公积 73,515,851.43 元。

注 2：2009 年因子公司上海新黄浦医疗器械有限公司吸收少数股东投资，公司减少享有净资产份额 128,942.14 元，本年公司减资不再拥有其股权，合并报表时增加资本公积 128,942.14 元。

(三十七) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	197,226,078.46	18,032,010.99		215,258,089.45
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
合计	225,248,029.95	18,032,010.99		243,280,040.94

本年根据税后净利润的 10%计提盈余公积 18,032,010.99 元。

(三十八) 一般风险准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	896,790.47	882,815.68		1,779,606.15

本年子公司华闻期货经纪有限公司根据税后净利润的 10%计提一般风险准备 882,815.68 元。

(三十九) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	795,324,810.18	
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 年初未分配利润	795,324,810.18	
加： 本期归属于母公司所有者的净利润	213,085,596.37	
减： 提取法定盈余公积	18,032,010.99	10%
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备	882,815.68	
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	989,495,579.88	

(四十) 营业收入和营业成本**1、 营业收入、营业成本**

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	484,023,814.28	499,585,978.47
其他业务收入	17,072,168.70	13,584,792.36
营业收入合计	501,095,982.98	513,170,770.83
主营业务成本	250,562,357.74	315,023,610.94
其他业务成本	1,025,800.98	3,837,749.42
营业成本合计	251,588,158.72	318,861,360.36

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业				
(2) 商 业	11,439,117.59	12,002,744.02	99,243,973.03	97,012,044.38
(3) 房地产业	435,796,291.11	203,171,805.03	361,961,445.07	178,493,647.61
(4) 旅游饮食服务业	36,788,405.58	35,387,808.69	38,380,560.37	39,517,918.95
合 计	484,023,814.28	250,562,357.74	499,585,978.47	315,023,610.94

3、 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	298,147,103.01	129,297,471.79	199,154,345.28	85,678,357.80
(2) 提供劳务	36,788,405.58	35,387,808.69	38,380,560.37	39,517,918.95
(3) 销售商品	11,439,117.59	12,002,744.02	99,243,973.03	97,012,044.38
(4) 房地产出租	101,827,146.04	50,793,045.94	130,823,012.02	70,457,405.47
(5) 其他	35,822,042.06	23,081,287.30	31,984,087.77	22,357,884.34
合 计	484,023,814.28	250,562,357.74	499,585,978.47	315,023,610.94

4、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	459,898,596.45	235,925,013.27	467,084,990.84	294,392,755.65
北京	24,125,217.83	14,637,344.47	32,500,987.63	20,630,855.29
合 计	484,023,814.28	250,562,357.74	499,585,978.47	315,023,610.94

5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
张汉铭、谢国娟、张丰楠	59,612,800.00	11.90
黄培	58,209,051.00	11.62
黄辉、黄永辉	50,093,831.00	10.00
上海联嘉祥线缆公司	8,717,495.00	1.74
北京万商汇赛格数码电子有限公司	8,499,701.44	1.70

(四十一) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	21,413,131.88	18,512,486.25	5%
城市维护建设税	1,624,711.30	1,263,401.22	7%
教育费附加	642,072.90	511,836.80	3%
土地增值税	37,842,727.95	27,551,192.53	超率累进税率，按收入的 1-2% 预缴
合计	61,522,644.03	47,838,916.80	

(四十二) 销售费用

本期金额	上期金额
2,938,010.53	3,068,408.10

(四十三) 管理费用

本期金额	上期金额
86,337,832.98	84,312,098.63

(四十四) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	66,348,563.84	27,643,441.49
减：利息收入	12,419,114.00	6,121,185.43
汇兑损益	-649,685.05	-25,858.71
其他	82,589.31	61,536.25
合计	53,362,354.10	21,557,933.60

(四十五) 投资收益**1、 投资收益明细情况**

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	5,498,779.65	3,116,409.50
权益法核算的长期股权投资收益	88,419,357.13	69,623,610.41
处置长期股权投资产生的投资收益	64,296,552.90	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	10,000,000.00	
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	3,064,629.12	6,120,557.68
处置持有至到期投资取得的投资收益	260,000.00	11,157,597.23
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		13,289,815.28
其他		
合计	171,539,318.80	103,307,990.10

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海永华房地产有限公司	2,998,534.65	2,116,311.50
上海国际信托投资公司	2,500,245.00	1,000,098.00
合 计	5,498,779.65	3,116,409.50

3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海微电子设计有限公司	303,997.52	1,082,334.17
中泰信托投资有限责任公司	84,254,075.66	66,086,125.84
江西瑞奇期货经纪有限公司	4,780,845.66	2,499,198.05
上海上体产业发展有限公司	-919,561.71	-44,047.65
合 计	88,419,357.13	69,623,610.41

4、投资收益汇回无重大限制。

(四十六) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	4,602,992.19	-4,157,762.98
长期股权投资减值损失	3,583,237.70	
合 计	8,186,229.89	-4,157,762.98

(四十七) 营业外收入

1、

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	111,326.85	339.96	111,326.85
其中：处置固定资产利得	111,326.85	339.96	111,326.85
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
接受捐赠			
政府补助	23,366,393.83	22,363,851.17	23,366,393.83
罚款收入	1,360.80	575,474.00	1,360.80
赔款收入		4,000,000.00	
无法支付款项		1,363,640.66	
其他	115,114.94	2,535,823.51	115,114.94
合计	23,594,196.42	30,839,129.30	23,594,196.42

2、 政府补助明细

项目	本期金额	上期金额
科技京城发展基金	20,000,000.00	20,000,000.00
上海市浦东新区陆家嘴功能区域 管理委员会扶持金	189,883.00	347,041.00
上海期货交易所奖励款	1,300,000.00	
郑州期货交易所奖励款	9,000.00	
重点企业产业扶持资金	1,781,238.33	392,587.18
社会发展扶持基金		1,624,222.99
节能减排奖励	50,000.00	
扶持基金	36,272.50	
合计	23,366,393.83	22,363,851.17

(四十八) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	119,861.76	195,896.92	119,861.76
其中：固定资产处置损失	119,861.76	195,896.92	119,861.76
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	65,000.00	103,000.00	65,000.00
其中：公益性捐赠支出	65,000.00	103,000.00	65,000.00
罚款支出	1.07	13,172.69	1.07
其他	0.02	53,746.10	0.02
合计	184,862.85	365,815.71	184,862.85

(四十九) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	36,217,261.82	27,911,522.57
递延所得税调整	-1,151,572.24	1,236,981.25
合计	35,065,689.58	29,148,503.82

(五十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

基本每股收益=归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润÷发行在外的普通股加权平均数。

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

项目	公式	金额或月数
归属于公司普通股股东的净利润	P0	213,085,596.37
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	74,452,558.89
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	$P1 = P0 - F$	138,633,037.48
期初股份总数	S0	561,163,988.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	
向大股东发行新股增加股份数	S2	
可转债转股增加股份数	S3	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M3	
可转债转股增加股份数	S4	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M4	
可转债转股增加股份数	S5	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M5	
可转债转股增加股份数	S6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M6	
报告期月份数	M0	12
不扣除非经常损益计算的发行在外普通股加权平均数	$S' = S0 + S1 + S2 + S3 \times M3 / M0 + S4 \times M4 / M0 + S5 \times M5 / M0 + S6 \times M6 / M0$	561,163,988.00
基本每股收益	$EPS0 = P0 / S'$	0.380
扣除非经常损益计算的发行在外普通股加权平均数	$S'' = S0 + S1 + S2 / 2 + S3 \times M3 / M0 + S4 \times M4 / M0 + S5 \times M5 / M0 + S6 \times M6 / M0$	561,163,988.00
扣除非经常损益基本每股收益	$EPS1 = P1 / S''$	0.247
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	I	
所得税税率	T	25%
调整后归属于公司普通股股东的净利润	$P2 = P0 + I \times (1 - T)$	213,085,596.37
稀释每股收益	$EPS2 = P2 / (S0 + S1 + S2 + S3 + S4 + S5 + S6)$	0.380
调整并扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	$P3 = P1 + I \times (1 - T)$	138,633,037.48
扣除非经常损益稀释每股收益	$EPS3 = P3 / (S0 + S1 + S2 / 2 + S3 + S4 + S5 + S6)$	0.247

(五十一) 其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	109,635,395.14	51,852,631.67
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	25,094,625.00	12,152,209.69
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	11,024,918.71	
小计	73,515,851.43	39,700,421.98
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	73,515,851.43	39,700,421.98

(五十二) 现金流量表附注

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
经营租赁收入	2,403,580.88
财务费用—利息收入	12,419,114.00
营业外收入	116,475.74
政府补助	23,366,393.83
企业间往来	1,608,714.44
收到客户的保证金净额	113,045,429.88
合 计	152,959,708.77

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
经营租赁支出	938,272.44
费用支出	47,866,167.44
财务费用—其他	82,589.31
营业外支出	65,001.09
企业间往来	203,944,874.64
存入交易所的保证金净额	111,430,695.50
合 计	364,327,600.42

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额
预收股权转让款	86,080,000.00

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额
收回投资时被投资单位持有的现金	6,447,242.58

(五十三) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	221,769,559.44	163,720,576.15
加：资产减值准备	8,186,229.89	-4,157,762.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,986,756.19	49,048,967.47
无形资产摊销	97,400.04	97,400.04
长期待摊费用摊销	15,325,865.85	15,947,403.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	8,534.91	195,556.96
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	65,698,878.79	27,617,582.78
投资损失(收益以“-”号填列)	-171,539,318.80	-103,307,990.10
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,151,572.24	1,236,981.25
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-749,460,475.81	-423,868,559.90
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-229,006,548.95	41,928,842.90
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-63,060,788.71	211,682,834.32
其 他(注)	3,836,281.00	-3,836,281.00
经营活动产生的现金流量净额	-853,309,198.40	-23,694,448.40
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,196,331,996.85	1,752,227,877.51
减：现金的期初余额	1,752,227,877.51	621,253,189.45
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-555,895,880.66	1,130,974,688.06

注：系收回上年支付的应付票据保证金。

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格		244,154,775.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		244,154,775.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		116,337.72
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		244,038,437.28
4、取得子公司的净资产		441,085,680.94
流动资产		966,406,048.61
非流动资产		29,677.02
流动负债		525,350,044.69
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	175,372,461.62	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	175,372,461.62	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	45,812,871.65	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	129,559,589.97	
4、处置子公司的净资产	111,108,124.05	
流动资产	47,823,208.24	
非流动资产	211,013,184.10	
流动负债	7,728,268.29	
非流动负债	140,000,000.00	

3、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	1,196,331,996.85	1,752,227,877.51
其中：库存现金	84,992.74	157,904.38
可随时用于支付的银行存款	1,103,781,208.75	1,668,053,718.71
可随时用于支付的其他货币资金	92,465,795.36	84,016,254.42
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,196,331,996.85	1,752,227,877.51

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

六、 关联方及关联交易

(一) 本企业的主要股东情况

(金额单位：万元)

股东名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	组织机构代码
上海新华闻投资有限公司	第一大股东	有限责任公司	浦东新区浦东大道 720 号 22FA 室	周立群	实业投资	50,000.00	13.48	13.48	70315230-X

(二) 本企业的子公司情况

(金额单位: 万元)

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比 例(%)	表决权比 例(%)	组织机构代码
上海欣龙企业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司(国内合资)	上海	陆却非	服务产业	19,600	91.84	91.84	13450220-9
上海科技京城管理发展有限公司	控股子公司	有限责任公司(国内合资)	上海	陆却非	服务产业	1,500	90.00	90.00	13450175-9
上海赛格电子市场有限公司	控股子公司	有限责任公司(国内合资)	上海	宋勋	服务产业	500	55.00	55.00	72937044-4
上海欣南房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司(国内合资)	上海	陆却非	房地产业	1,000	95.00	100.00	78426667-4
上海弘浦商业经营管理有限公司	控股子公司	有限责任公司(国有控股)	上海	陆却非	房地产业	2,000	55.00	55.00	66941051-1
上海怡隆置业有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司(国内合资)	上海	朱坚勇	房地产业	3,333.33	55.00	100.00	13269861-5
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	嘉兴	刘柳根	房地产业	3,000		100.00	79209341-9
上海幸福湾投资管理有限公司	控股子公司的子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海	牛金村	服务产业	2,800		100.00	67117764-0
上海欣沁置业有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海	朱坚勇	房地产业	1,000	100.00	100.00	69160586-8
上海恒立房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	上海	陆却非	房地产开发	USD2,353	95.00	95.00	60722810-8
华闻期货经纪有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海	施洵	期货经纪	10,000	100.00	100.00	10002233-8
嘉兴市昊基房地产有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司(法人独资)	嘉兴	朱坚勇	房地产业	800		100.00	78566670-9
北京世纪昌运商贸有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	北京	牛金村	服务产业	4,000	96.00	100.00	68690188-1
上海鸿泰房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司(国内合资)	上海	陆却非	房地产业	44,391.7673	55.00	55.00	60724303-3

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

(三) 本企业的合营和联营企业情况

(金额单位: 万元)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股 比例(%)	本企业在被投资单位 表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
上海微电子设计有限公司	有限责任公司	北京东路 666 号	林旭伟	服务业	700	28.57	28.57	联营企业	77210150-6
中泰信托投资有限责任公司	有限责任公司	浦东大道 1 号	刘虹	金融业	51,660	29.97	29.97	联营企业	73746116-X
江西瑞奇期货经纪有限公司	有限责任公司	南昌市广场南路 205 号	张平	金融业	5,600	43.75	43.75	联营企业	73639025-9
上海上体产业发展有限公司	有限责任公司	上海市杨浦区淞沪路 245 号 3 号楼	王伟旭	服务业	8,000	25.00	25.00	联营企业	79449660-9
上海彼菱计算机软件有限公司	有限责任公司	北京东路 666 号	张忠德	服务业	104	23.00	23.00	联营企业	63132344-7

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
中泰信托投资有限公司	联营企业	73746116-X

(五) 关联交易

- 1、 存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。
- 2、 本年无向关联方采购商品/接受劳务情况。
本年无向关联方销售商品/提供劳务情况。
- 3、 关联托管/承包情况：
本年公司无受托管理/承包情况。
本年公司无委托管理/出包情况。
- 4、 本年无关联租赁情况。
- 5、 本年无关联担保情况。
- 6、 本年无关联方资金拆借。
- 7、 本年无关联方资产转让、债务重组情况。
- 8、 其他关联交易

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

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

9、 年末无关联方应收应付款项。

七、 或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

八、 承诺事项

1、 本年无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

2、 本年无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

3、 本年无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

4、 本年无已签订的正在或准备履行的并购协议。

5、 本年无已签订的正在或准备履行的重组计划。

6、 其他重大财务承诺事项:

抵押资产情况:

(1) 公司向中国农业银行借款余额人民币 34,004 万元,以北京东路 666 号、668 号科技京城大厦部分房产为抵押物,抵押物总面积为 59,592.91 平方米,抵押物账面价值为 52,752.40 万元。

(2) 公司向宁波银行上海分行借款余额人民币 9,500 万元,以北京东路 666 号地下二层车库, H 区东座 9—11 层科技京城大厦部分房产为抵押物,抵押物总面积为 11,091.15 平方米,抵押物账面价值为 7,089.56 万元。

(3) 公司向华夏银行外滩支行借款余额人民币 10,387.50 万元,以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物,抵押物总面积为 12,890.38 平方米,抵押物账面价值为 12,302.07 万元。

(4) 公司向农村商业银行长宁支行借款余额人民币 1,000 万元,以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物,抵押物总面积为 6,904.66 平方米,抵押物账面价值为 5,982.76 万元。

(5) 公司向上海银行横浜桥支行借款余额人民币 10,000 万元,以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物,抵押物总面积为 12,453.43 平方米,抵押物账面价值为 11,294.48 万元。

(6) 子公司上海鸿泰房地产有限公司向中国农业银行不夜城支行借款余额人民币 44,400.00 万元,以位于东大名路 81 街坊地块 6/2 II (虹口区提篮桥街道 81 街坊 6/2 II) 的房产为抵押物,抵押物总面积为 13,830.30 平方米,抵押物账面价值为 106,392.87 万元。

(7) 子公司上海怡隆置业有限公司向上海民生银行股份有限公司上海分行借款余额人民币 15,300 万元,以位于普陀区杨浦镇 598 街坊 14 丘地块桃浦镇怡佳小区作为抵押物,抵押物总面积为 84,977.25 平方米,抵押物账面价值为 50,098.53 万元。

九、资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

2010 年 8 月 19 日,公司第六届十七次董事会审议通过:公司拟出让爱建证券有限责任公司(以下简称:爱建证券) 5.91% 股权的议案。2010 年 11 月 25 日公司与上海汇银投资有限公司(以下简称:汇银投资)签订的《爱建证券有限责任公司股权转让协议》,双方约定:本次股权转让价格为每份出资额人民币 3.2 元,合计 6500 万股股权,转让总价为人民币 20,800 万元。(1) 第一笔股权转让款在本协议签署之日起 5 个工作日内,由汇银投资向公司支付股权转让款的 20%,即人民币 4,160 万元;(2) 在中国证监会批准本次股权转让之日起的 5 个工作日内或 2010 年 12 月 31 日两者中较早之日,汇银投资应向公司支付 31% 的股权转让款,即人民币 6,448 万元;(3) 在 2011 年 6 月 30 日前完成股权过户登记,汇

银投资应于 2011 年 6 月 30 日前支付股权转让价款之余款。

截止 2010 年 12 月 31 日公司已收到转让款 10,608 万元。

中国证券监督管理委员会已于 2011 年 1 月 4 日出具《关于核准爱建证券变更持有 5% 以上股权的股东的批复》，同意公司出让持有的爱建证券 5.91% 股权事宜。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据公司 2011 年 3 月 10 日第六届十九次董事会通过的 2010 年度利润分配方案，以 2010 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税）。本次方案尚需股东大会通过。

十、 其他重要事项说明

(一) 2010 年 12 月 22 日，公司获悉安徽省高级人民法院民事裁定书[(2010)皖民二初字第 00004 号]，关于招商银行股份有限公司合肥马鞍山路支行诉黄山长江徽杭高速公路有限责任公司、及上海新华闻投资有限公司提供借款担保（承担连带责任）合同纠纷一案，安徽省高级人民法院于 2010 年 12 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司，将公司大股东上海新华闻投资有限公司所持有的公司 20,700,000 股流通股（占公司总股本的 3.69%）予以冻结。

(二) 公司子公司上海怡隆置业有限公司（以下简称：怡隆置业）于 1996 年 12 月为其当时的下属单位上海怡丰商贸中心委托中国远东国际贸易总公司（以下简称远东贸易）进口商品向远东贸易提供担保，承担连带责任。根据上海市高级人民法院民事判决书（（2000）沪高经终字第 156 号）和上海市第一中级人民法院民事裁定书（（2000）沪一中执字第 884 号），怡隆置业于 2010 年 11 月与远东贸易签订执行和解协议，向远东贸易支付本金及利息共计 2,250 万元。

公司于 2007 年 11 月与怡隆置业原股东上海中房置业股份有限公司（以下简称中房置业）和上海中房三林城房产公司签订了《上海怡隆置业有限公司增资扩股及拟开发项目合作协议书》，对怡隆置业增资，持有其 55% 股权。2008 年 4 月，公司子公司上海欣龙企业发展有限公司与中房置业和中房三林城签订股权收购协议，收购上述两家公司持有的合计 45% 股权。在上述协议中三方约定怡隆置业起因在增资前的债权债务由中房置业及中房三林公司承担。

2011 年 3 月 1 日，根据上海市黄浦人民法院（2011）黄民二（商）初字第 21 号民事裁

定书，同意公司提出的财产保全申请，冻结中房置业银行存款 2,265.89 万元，同时冻结公司银行存款 1,000 万元作为担保。

- (三) 2010 年 4 月 7 日，公司召开六届十四次董事会，审议通过了“受让上海新华闻投资有限公司持有的深圳广银海房地产开发有限公司 100% 股权”的议案。4 月 8 日，公司与第一大股东上海新华闻投资有限公司（以下简称：新华闻）签订《收购意向书》，并在新华闻的书面指令下支付意向金 2.8 亿元。该事项违反了《公司法》以及《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》，《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》和《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定。

公司已于 2010 年 4 月 16 日收回了全部 2.8 亿元款项。

公司于 2010 年 6 月 7 日，接到中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书（沪证监决[2010]10 号）《关于对上海新黄浦置业股份有限公司实施出具警示函措施的决定》要求公司组织全体董事、监事和高管人员，深入学习《公司法》、《证券法》等法律法规，切实提高规范运作意识，深刻总结教训，完善公司治理和内控机制，大股东应严格依法履行股东义务，公司应规范运作，董事、监事及高管人员应严格依法履行职责，切实防范大股东资金占用等侵害上市公司利益的行为。

- (四) 有关公司及下属房地产开发企业土地增值税清算对公司的影响情况：

根据国税发[2009]91 号国家税务总局“关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知”以及国税发[2010]53 号“关于加强土地增值税征管工作的通知”，纳税人应进行土地增值税的清算。

自行开发已竣工并完成销售的项目（新黄浦金融大厦和科技京城大厦），本公司自 2004 年 1 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日、2010 年 7 月 1 日之后分别按实现销售收入的 1% 和 2% 预缴土地增值税。截至 2010 年 12 月 31 日止，公司就上述 2 个开发项目已累计预交土地增值税 26,571,217.92 元，累计计入损益的土地增值税 42,205,625.80 元，其中：2010 年度计入当期损益的土地增值税 26,129,179.41 元。

由于公司已销售完毕和项目已竣工正在销售或出租的房产项目中，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定，存在增值额未超过扣除项目金额之和、已按预征率预征完毕未清算等情况。因此公司对符合土地增值税清算条件的开发项目，将在土地增值税清算时进行相应的账务处理。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
合并范围内余额百分比法计提的应收账款组合								
非合并范围账龄分析法计提的应收账款组合	49,846,959.00	100.00	2,492,347.95	5.00	1,621,521.26	100.00	276,038.11	17.02
组合小计	49,846,959.00	100.00	2,492,347.95	5.00	1,621,521.26	100.00	276,038.11	17.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	49,846,959.00	100.00	2,492,347.95		1,621,521.26	100.00	276,038.11	

(1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	49,846,959.00	100.00	2,492,347.95	1,188,272.26	73.28	59,413.61
1—2 年						
2—3 年						
3—4 年						
4—5 年						
5 年以上				433,249.00	26.72	216,624.50
合计	49,846,959.00	100.00	2,492,347.95	1,621,521.26	100.00	276,038.11

(3) 组合中，无采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款。

(4) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

2、 本期无转回或收回本报告期前全额计提或计提减值准备金额较大的应收账款。

3、 本报告期无实际核销的应收账款。

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

5、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例(%)
黄培	售房客户	18,832,882.00	1 年以内	37.78
黄永辉	售房客户	9,950,000.00	1 年以内	19.96
胡国平、朱爱梅	售房客户	2,640,000.00	1 年以内	5.30
刘宏伟	售房客户	2,550,000.00	1 年以内	5.12
黄永杰、林权、杨忠干	售房客户	2,460,000.00	1 年以内	4.94

6、 期末应收账款中无关联方欠款。

7、 无终止确认的应收款项情况。

8、 无以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(二) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
合并范围内余额百分比法计提的其他应收款组合	1,828,160,777.79	99.72			1,094,667,551.78	99.59		
非合并范围账龄分析法计提的其他应收款组合	5,051,600.00	0.28	2,237,820.00	44.30	4,451,600.00	0.41	1,785,240.00	40.10
组合小计	1,833,212,377.79	100.00	2,237,820.00	0.12	1,099,119,151.78	100.00	1,785,240.00	0.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	1,833,212,377.79	100.00	2,237,820.00		1,099,119,151.78	100.00	1,785,240.00	

(1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	600,000.00	11.88	30,000.00			
1—2 年				50,000.00	1.12	5,000.00
2—3 年	50,000.00	0.99	7,500.00	1,600.00	0.04	240.00
3—4 年	1,600.00	0.03	320.00			
4—5 年				1,400,000.00	31.45	280,000.00
5 年以上	4,400,000.00	87.10	2,200,000.00	3,000,000.00	67.39	1,500,000.00
合计	5,051,600.00	100.00	2,237,820.00	4,451,600.00	100.00	1,785,240.00

(3) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
合并范围内余额百分比法计提的其他应收款组合	1,828,160,777.79		

(4) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

- 2、 本期无转回或收回本报告期前全额计提或计提减值准备金额较大的其他应收款。
- 3、 本报告期无实际核销的其他应收款情况。
- 4、 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
上海欣沁置业有限公司	子公司	518,720,125.90	28.30
上海欣南房地产开发有限公司	子公司	440,378,370.40	24.02
上海怡隆置业有限公司	子公司	310,457,096.19	16.94
上海鸿泰房地产有限公司	子公司	220,000,000.00	12.00
北京世纪昌运商贸有限公司	子公司	104,581,572.17	5.70

6、期末应收关联方账款

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
上海欣沁置业有限公司	子公司	518,720,125.90	1 年以内	28.30	往来款
上海欣南房地产开发有限公司	子公司	440,378,370.40	1 年以内、 1-2 年	24.02	往来款
上海怡隆置业有限公司	子公司	310,457,096.19	1 年以内、 1-2 年	16.94	往来款
上海鸿泰房地产有限公司	子公司	220,000,000.00	1 年以内	12.00	往来款
北京世纪昌运商贸有限公司	子公司	104,581,572.17	1 年以内	5.70	往来款
上海弘浦商业经营管理有限公司	子公司	92,317,800.00	1 年以内	5.04	往来款
嘉兴市昊基房地产有限公司	子公司	72,417,208.00	1 年以内	3.95	往来款
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	子公司	44,375,743.00	1 年以内	2.42	往来款
上海恒立房地产开发有限公司	子公司	23,648,618.41	1 年以内	1.29	往来款
上海科技京城管理发展有限公司	子公司	1,264,243.72	1 年以内	0.07	往来款

7、无终止确认的其他应收款情况。

8、无以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(三) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
联营企业：											
上海微电子设计有限公司	权益法	2,000,000.00	9,145,543.89	303,997.52	9,449,541.41	28.57	28.57				
中泰信托投资有限责任公司	权益法	211,938,297.00	457,168,172.19	157,758,114.59	614,926,286.78	29.97	29.97				
江西瑞奇期货经纪有限公司	权益法	32,340,000.00	34,783,682.52	1,730,158.16	36,513,840.68	43.75	43.75				3,062,500.00
上海上体产业发展有限公司	权益法	20,000,000.00	19,955,952.35	-919,561.71	19,036,390.64	25.00	25.00		3,583,237.70	3,583,237.70	
权益法小计		266,278,297.00	521,053,350.95	158,872,708.56	679,926,059.51				3,583,237.70	3,583,237.70	3,062,500.00
子公司：											
北京广安世纪贸易发展有限公司	成本法	100,439,492.18	100,439,492.18	-100,439,492.18		96.00	96.00				
上海欣龙企业发展有限公司	成本法	187,235,946.76	187,235,946.76		187,235,946.76	91.84	91.84		7,235,946.76		
上海恒立房地产开发有限公司	成本法	128,568,781.44	128,568,781.44		128,568,781.44	95.00	95.00				
上海科技京城管理发展有限公司	成本法	13,500,000.00	13,500,000.00		13,500,000.00	90.00	90.00				
上海赛格电子市场有限公司	成本法	3,011,508.05	3,011,508.05		3,011,508.05	55.00	55.00				4,535,775.78
上海欣南房地产开发有限公司	成本法	9,500,000.00	9,500,000.00		9,500,000.00	95.00	95.00				
上海新黄浦医疗器械有限公司	成本法	17,100,000.00	17,100,000.00	-17,100,000.00		71.25	71.25				1,169,894.55
华闻期货经纪有限公司	成本法	132,996,692.18	132,996,692.18		132,996,692.18	100.00	100.00				
上海弘浦置业有限公司	成本法	11,000,000.00	11,000,000.00		11,000,000.00	55.00	55.00				
上海怡隆置业有限公司	成本法	18,333,300.00	18,333,300.00		18,333,300.00	55.00	55.00				
上海欣沁置业有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00	100.00				
上海鸿泰房地产有限公司	成本法	244,154,775.00	244,154,775.00		244,154,775.00	55.00	55.00				

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例(%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提减 值准备	本期现金红利
北京世纪昌运商贸有限公司	成本法	81,096,507.82	81,096,507.82		81,096,507.82	96.00	96.00				
其他被投资单位											
上海国际信托投资公司	成本法	16,668,300.00	16,668,300.00		16,668,300.00	0.067	0.067				2,500,245.00
上海永华房地产有限公司	成本法	4,422,436.00	4,422,436.00		4,422,436.00	5.00	5.00				2,998,534.65
上海金信房地产开发有限公司	成本法	4,115,717.74	4,115,717.74		4,115,717.74	10.00	10.00		4,115,717.74		
上海外滩源发展有限公司	成本法	2,500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00	5.00	5.00				
上海美华建筑装饰有限公司	成本法	1,693,743.48	1,693,743.48		1,693,743.48	30.00	30.00				
国嘉实业	成本法	152,551.00	152,551.00		152,551.00				152,551.00		
爱建证券有限责任公司	成本法	130,000,000.00	130,000,000.00		130,000,000.00	5.91	5.91				
安润国际保险经纪(北京)有限公司	成本法	2,900,000.00	2,900,000.00		2,900,000.00	12.13	12.13				
成本法小计		1,119,389,751.65	1,119,389,751.65	-117,539,492.18	1,001,850,259.47				11,504,215.50		11,204,449.98
合计		1,385,668,048.65	1,640,443,102.60	41,333,216.38	1,681,776,318.98				15,087,453.20	3,583,237.70	14,266,949.98

(四) 营业收入和营业成本**1、 营业收入、营业成本**

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	230,188,517.32	259,887,300.14
其他业务收入	4,075,390.94	5,100.04
营业收入合计	234,263,908.26	259,892,400.18
主营业务成本	105,104,050.69	118,067,741.80
其他业务成本	226,184.20	283.05
营业成本合计	105,330,234.89	118,068,024.85

2、 主营业务（分行业）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业				
(2) 商 业				
(3) 房地产业	230,188,517.32	105,104,050.69	259,887,300.14	118,067,741.80
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	230,188,517.32	105,104,050.69	259,887,300.14	118,067,741.80

3、 主营业务（分产品）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	162,691,762.01	69,402,715.49	187,312,812.65	80,583,245.42
(2) 土地转让				
(3) 房地产租赁	67,496,755.31	35,701,335.20	72,574,487.49	37,484,496.38
(4) 其他				
合 计	230,188,517.32	105,104,050.69	259,887,300.14	118,067,741.80

4、 主营业务（分地区）

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	230,188,517.32	105,104,050.69	259,887,300.14	118,067,741.80

5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
黄培	40,643,662.00	17.35
黄永辉	20,800,728.00	8.88
刘宏伟	5,135,496.00	2.19
胡国平、朱爱梅	5,300,001.00	2.26
黄永杰、林权、杨忠干	5,010,222.00	2.14

(五) 投资收益

1、 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	11,204,449.98	6,418,512.72
权益法核算的长期股权投资收益	88,419,357.13	69,623,610.41
处置长期股权投资产生的投资收益	67,982,070.98	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	260,449.09	812,137.45
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		13,289,815.28
其他		
合 计	167,866,327.18	90,144,075.86

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海永华房地产有限公司	2,998,534.65	2,116,311.50
上海国际信托投资公司	2,500,245.00	1,000,098.00
上海赛格电子市场有限公司	4,535,775.78	3,302,103.22
上海新黄浦医疗器械有限公司	1,169,894.55	

3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海微电子设计有限公司	303,997.52	1,082,334.17
中泰信托投资有限责任公司	84,254,075.66	66,086,125.84
江西瑞奇期货经纪有限公司	4,780,845.66	2,499,198.05
上海上体产业发展有限公司	-919,561.71	-44,047.65

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	180,320,109.86	148,862,284.80
加：资产减值准备	6,252,127.54	-1,747,060.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,749,482.91	29,140,624.76
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	30,304.04	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	54,048,898.12	15,998,272.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-167,866,327.18	-90,144,075.86
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-667,222.47	472,334.50
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		

项 目	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	69,109,014.51	70,022,228.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-782,318,663.75	-352,099,446.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-94,124,560.46	431,956,681.20
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-706,466,836.88	252,461,843.24
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	784,434,283.38	1,424,742,708.62
减：现金的期初余额	1,424,742,708.62	163,061,995.49
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-640,308,425.24	1,261,680,713.13

十二、补充资料

（一） 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额
非流动资产处置损益	64,548,017.99
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	23,366,393.83
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	10,000,000.00
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	

项目	本期金额
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,064,629.12
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	51,474.65
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-24,969,900.86
少数股东权益影响额（税后）	-1,608,055.84
合 计	74,452,558.89

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.68	0.380	0.380
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.99	0.247	0.247

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明
 金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上期金额）	变动比率 （%）	变动原因
货币资金	1,196,331,996.85	1,756,064,158.51	-31.87	注 1
存货	2,766,651,454.07	1,861,549,987.01	48.62	注 2
财务费用	53,362,354.10	21,557,933.60	147.53	注 3
投资收益	171,539,318.80	103,307,990.10	66.05	注 4

注 1：本年将上年末收到的发行债券实际募集资金用于项目开发 5.43 亿元。

注 2：本年项目开发进入实质性阶段，项目成本增加 94,385.26 万元，销售开发产品—科技京城 3,297.53 万元。

注 3：本年计入财务费用的债券利息支出比上年增加 5,846.98 万元，银行利息资本化比上年增加 3,861.64 万元，利率上调和借款增加导致利息支出比上期增加 1,885.17 万元。

注 4：本年投资收益增加主要系出售子公司北京广安世纪贸易发展有限公司取得处置收益 6,428.63 万元。

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2011 年 3 月 10 日批准报出。

十二、备查文件目录

- 1、 载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、 载有立信会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、 报告期内公司在中国证监会指定报纸《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：王伟旭
上海新黄浦置业股份有限公司
2011年3月12日