

**上海丰华（集团）股份有限公司**

**600615**

**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 .....	5
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 .....	24
十、 重要事项 .....	25
十一、 财务会计报告 .....	29
十二、 备查文件目录 .....	96

**一、重要提示**

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

(二) 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
张志宏	独立董事	身体原因	张朝新

(三) 立信大华会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	陶林
主管会计工作负责人姓名	李卫
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	李进

公司负责人陶林、主管会计工作负责人李卫及会计机构负责人（会计主管人员）李进声明：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	上海丰华（集团）股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	丰华股份
公司的法定英文名称	SHANGHAI FENGHWA GROUP CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	SFH
公司法定代表人	陶林

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	苏宏金	张国丰
联系地址	上海市浦东新区浦建路 76 号由由国际广场 901 室	上海市浦东新区浦建路 76 号由由国际广场 901 室
电话	021-50890600	021-58702762
传真	021-50890600	021-58702762
电子信箱	fenghaw600615@163.com	gfzhang615@163.com

(三)基本情况简介

注册地址	上海市浦东新区东方路 3601 号
注册地址的邮政编码	200127
办公地址	上海市浦东新区浦建路 76 号由由国际广场 901 室
办公地址的邮政编码	200127

公司国际互联网网址	www.fenghwa.sh.cn
电子信箱	fenghaw600615@163.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》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会办公室

## (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	丰华股份	600615	ST 丰华

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1992 年 6 月 6 日
公司首次注册登记地点		上海市浦东新区东方路 3601 号
首次变更	公司变更注册登记日期	1992 年 7 月 17 日
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区东方路 3601 号
	企业法人营业执照注册号	150074500
	税务登记号码	310115132209367
	组织机构代码	13220936-7
二次变更	公司变更注册登记日期	1994 年 10 月 27 日
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区东方路 3601 号
	企业法人营业执照注册号	150074500
	税务登记号码	310115132209367
	组织机构代码	13220936-7
三次变更	公司变更注册登记日期	1999 年 4 月 17 日
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区东方路 3601 号
	企业法人营业执照注册号	3100001000745
	税务登记号码	310115132209367
	组织机构代码	13220936-7
四次变更	公司变更注册登记日期	2000 年 4 月 13 日
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区东方路 3601 号
	企业法人营业执照注册号	3100001000745
	税务登记号码	310115132209367
	组织机构代码	13220936-7
五次变更	公司变更注册登记日期	2001 年 11 月 19 日
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区东方路 3601 号
	企业法人营业执照注册号	3100001000745
	税务登记号码	310115132209367
	组织机构代码	13220936-7

六次变更	公司变更注册登记日期	2005 年 8 月 8 日	
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区东方路 3601 号	
	企业法人营业执照注册号	3100001000745	
	税务登记号码	310115132209367	
	组织机构代码	13220936-7	
七次变更	公司变更注册登记日期	2006 年 4 月 19 日	
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区东方路 3601 号	
	企业法人营业执照注册号	3100001000745	
	税务登记号码	310048132209367	
	组织机构代码	3100132209367	
八次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 3 月 24 日	
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区东方路 3601 号	
	企业法人营业执照注册号	310000400015467（市局）	
	税务登记号码	310115132209367	
	组织机构代码	310115132209367	
九次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 7 月 13 日	
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区浦建路 76 号 901 室	
	企业法人营业执照注册号	310000400015467（市局）	
	税务登记号码	310115132209367	
	组织机构代码	310115132209367	
公司聘请的会计师事务所名称		立信大华会计师事务所	
公司聘请的会计师事务所办公地址		深圳市联合广场 B 座 11 楼	

### 三、 会计数据和业务数据摘要

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	24,206,359.87
利润总额	35,613,762.02
归属于上市公司股东的净利润	30,194,899.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	10,852,294.31
经营活动产生的现金流量净额	119,694,986.98

#### (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	11,175,770.87	长期股权投资转让收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,275,000.00	债权转让转回减值准备
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,407,402.15	核销长期挂账的往来款
所得税影响额	-5,515,568.33	
合计	19,342,604.69	

## (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	281,289,144.37	203,339,362.60	38.33	69,213,743.43
利润总额	35,613,762.02	10,053,963.12	254.23	65,156,205.24
归属于上市公司股东的净利润	30,194,899.00	5,008,407.34	502.88	58,275,500.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,852,294.31	6,989,715.00	55.26	14,606,440.67
经营活动产生的现金流量净额	119,694,986.98	123,349,179.17	-2.96	-72,428,354.94
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2008 年末
总资产	723,878,465.97	711,576,972.39	1.73	754,558,267.86
所有者权益（或股东权益）	506,365,651.79	354,488,165.59	42.84	349,479,758.25

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）	0.16	0.027	492.59	0.48
稀释每股收益（元 / 股）	0.16	0.027	492.59	0.48
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.06	0.04	50.00	0.11
加权平均净资产收益率（%）	6.15	1.42	增加 4.73 个百分点	34.24
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.21	1.97	增加 0.24 个百分点	5.94
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	0.64	0.66	-3.03	-0.39
	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）	2.69	1.89	42.33	1.86

## 四、股本变动及股东情况

## (一) 股本变动情况

## 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	34,947,539	18.59				-32,883,713	-32,883,713	2,063,826	1.10
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	14,030,086	7.46				-11,966,260	-11,966,260	2,063,826	1.10
其中：境内非国有法人持股	14,030,086	7.46				-11,966,260	-11,966,260	2,063,826	1.10
境内自然人持股									
4、外资持股	20,917,453	11.13				-20,917,453	-20,917,453	0	0
其中：境外法人持股	20,917,453	11.13				-20,917,453	-20,917,453	0	0
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	153,072,969	81.41				32,883,713	32,883,713	185,956,682	98.90
1、人民币普通股	153,072,969	81.41				32,883,713	32,883,713	185,956,682	98.90
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	188,020,508	100				0	0	188,020,508	100

#### 股份变动的批准情况

经公司 2006 年第三次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议表决通过，商务部《关于同意上海丰华（集团）股份有限公司增资、转股的批复》（商资批[2007]170 号）和上海市外国投资工作委员会《关于转发〈商务部关于同意上海丰华（集团）股份有限公司增资、转股的批复〉的通知》（沪外资委批[2007]643 号文），同意公司股权分置改革涉及的增

资、转股等事项。报告期内,经上海证券交易所核准,公司于 2010 年 3 月 3 日实施限售流通股 32883713 股上市流通。

## 2、 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
沿海地产投资（中国）有限公司	20,917,453	20,917,453	0	0	股改承诺	2010 年 3 月 3 日
上海久昌实业有限公司	11,818,205	11,818,205	29,808	29,808	股改承诺	2010 年 3 月 3 日
合计	32,735,658	32,735,658	29,808	29,808	/	/

## (二) 证券发行与上市情况

### 1、 前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年,公司未有证券发行与上市情况。

### 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			14,807 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
沿海地产投资（中国）有限公司	境外法人	21.13	39,719,503			无
上海久昌实业有限公司	境内非国有法人	8.43	15,850,973	-470,192	29,808	质押 13,769,088



上海豫园(集团)有限公司	国有法人	2.02	3,790,000			无
袁金凤	境内自然人	1.27	2,380,000	2,380,000		无
上海天纪投资有限公司	未知	1.05	1,976,610	1,976,610		无
胡国明	境内自然人	0.82	1,550,000	1,550,000		无
吴仁学	境内自然人	0.82	1,540,100	1,540,100		无
百联集团有限公司	其他	0.78	1,471,738			无
中国纺织机械股份有限公司	其他	0.69	1,292,544			无
王亚琼	境内自然人	0.53	1,000,000	1,000,000		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			
沿海地产投资（中国）有限公司	39,719,503		人民币普通股			
上海久昌实业有限公司	15,821,165		人民币普通股			
上海豫园(集团)有限公司	3,790,000		人民币普通股			
袁金凤	2,380,000		人民币普通股			
上海天纪投资有限公司	1,976,610		人民币普通股			
胡国明	1,550,000		人民币普通股			
吴仁学	1,540,100		人民币普通股			
百联集团有限公司	1,471,738		人民币普通股			
中国纺织机械股份有限公司	1,292,544		人民币普通股			
王亚琼	1,000,000		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中的有限售条件的法人股东之间不存在关联关系，也不属于《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。公司未知前 10 名流通股东与公司前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。					

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海农业银行信托公司	972,000			股东上海久昌实业有限公司根据在公司股权分置改革中所作的承诺，代其向流通股股东支付了对价，在向代垫股东偿还代垫股份后方可上市流通。
2	上海市东综合商场	198,000			
3	上海宏盛科技发展股份有限公司	166,500			
4	高压容器	162,000			
5	中国人民财产保险股份有限公司上海市虹口支公司	129,600			
6	海定电子	99,000			
7	市住宅	97,200			
8	卢湾电缆	97,200			
9	食品一店	54,000			
10	上海民隆投资发展有限公司	48,600			

## 2、控股股东及实际控制人情况

## (1) 控股股东情况

○ 法人

单位：亿元 币种：美元

名称	沿海地产投资（中国）有限公司
单位负责人或法定代表人	江鸣
成立日期	2005 年 4 月 11 日
注册资本	1
主要经营业务或管理活动	房地产开发、房地产相关行业的投资等

## (2) 实际控制人情况

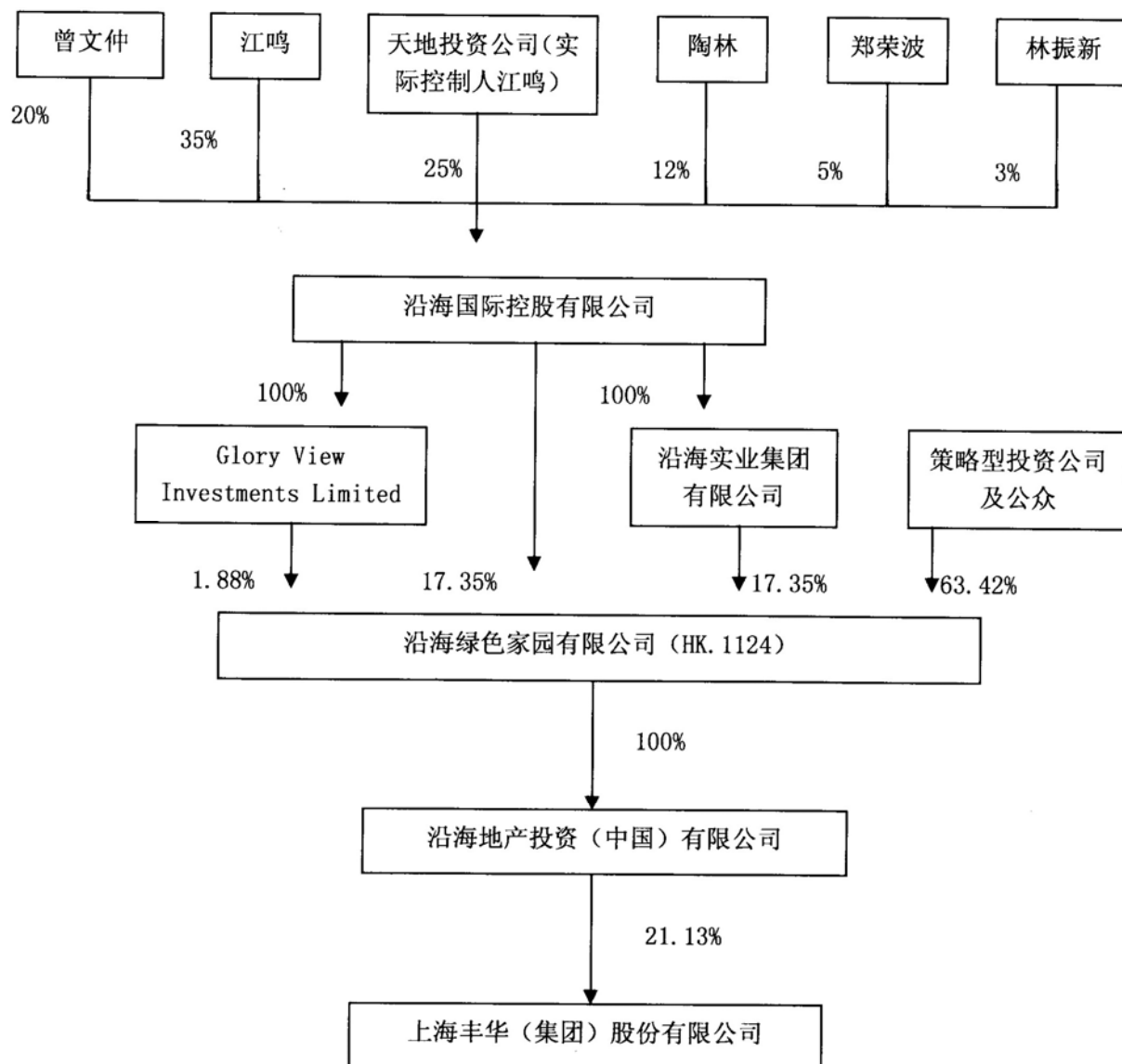
○ 自然人

姓名	江鸣
国籍	香港
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	沿海国际控股有限公司董事长、沿海绿色家园有限公司董事局副主席、沿海地产投资（中国）有限公司董事长

## (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。

(3) 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：无

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
陶林	董事长	男	53	2008年4月15日	2013年1月12日	0	0		5	是
李杰	董事、总经理	男	50	2009年1月22日	2013年1月12日	0	0		52.29	否
黄小红	董事	女	56	2007年1月30日	2013年1月12日	0	0		5	是
苏宏金	董事、董事会秘书	男	47	2010年1月13日	2013年1月12日	0	0		42.64	否
孙琳	董事	女	49	2010年9月1日	2013年1月12日	0	0	增补董事	1.66	否
张瑞萍	董事	女	56	2007年1月30日	2013年1月12日	0	0		5	是
张朝新	独立董事	男	65	2007年1月30日	2013年1月12日	0	0		5	否
徐立坚	独立董事	男	46	2007年1月30日	2013年1月12日	0	0		5	否
张志宏	独立董事	男	47	2010年9月1日	2013年1月12日	0	0	增补独立董事	1.66	否
雷凌燕	监事长	女	41	2007年1月30日	2013年1月12日	0	0		5	否
郑懿	监事	男	45	2007年1月30日	2013年1月12日	0	0		5	否
王佩莉	监事	女	38	2007年9月1日	2013年1月12日	0	0		15.97	否
李卫	财务总监	男	54	2009年1月22日	2013年1月12日	0	0		46.61	否
王铁锋	董事长	男	44	2010年1月13日	2010年9月1日	0	0	因工作岗位变动辞职	3.33	否
颜延	独立董事	男	38	2010年1月13日	2010年9月1日	0	0	因工作岗位变动辞职	3.33	否
合计	/	/	/	/	/			/	202.49	/

陶林：1991年加盟沿海绿色家园集团，从事投资及管理工作17年，现任沿海国际控股有限公司总裁，沿海绿色家园有限公司执行董事。

李杰：曾任上海行政学院法律系讲师，唐山海港兴嘉物贸有限公司总经理，上海丰华（集团）股份有限公司董事长、总经理，现任上海丰华（集团）股份有限公司董事、总经理。

黄小红：曾任沿海绿色家园集团财务副总监、福建地区总经理、厦门地区总经理、沿海绿色家园有限公司总部知识管理部总经理、沿海地产投资（中国）有限公司总部发展管理部总经理，沿海地产投资（中国）有限公司总裁助理兼。现任沿海国际控股公司风控审计总监。

苏宏金：曾任长城证券有限公司营业本部副总经理、广大期货经纪有限公司副总经理、长城证券有限公司投资银行部副总经理、三峡证券有限公司投资银行部总经理、沿海绿色家

园有限公司资本运营总监助理、深圳清江投资有限公司副总经理、沿海国际控股有限公司高经、资本运营专业师、沿海地产投资（中国）有限公司资本运营副总监。

孙琳：曾任上海凌志置业有限公司总经理助理、副总经理，沿海上海绿色家园有限公司副总经理，上海鑫桥置业有限公司副总经理，现任苏州新发展投资有限公司总经理。

张瑞萍：曾任内蒙古机械进出口总公司俄罗斯分公司总经理，美国梅地工程设备公司北京分公司首席代表，上海鼎极机械进出口公司进口业务部副经理，现任上海久昌实业有限公司项目发展部经理。

张朝新：曾任葛洲坝三三 0 工程局设计院助理工程师，华中科技大学土木工程与力学学院副教授。

徐立坚：曾任核工业部 405 厂法律顾问，中国银行总行处长、温资投资有限公司总经理。现任中稷港海房地产开发有限公司总经理。

张志宏：曾任湖北省粮油食品进出口集团公司财务总监，现任中南财经政法大学会计学院教授，财务管理研究所所长，博士生导师，会计学院教代会主任。

雷凌燕：曾任长江出版社（武汉）有限公司综合部主任，现任武汉金仕广告有限公司总经理。

郑懿：1995 年起任美国福克公司上海代表处和中国区经理、首席代表。现任途乐传动技术(上海)有限公司总经理。

王佩莉：曾任上海丰华（集团）股份有限公司笔业事业部行政人事经理，集团办公室主任，现任公司行政部副高级经理。

李卫：曾任福建新世纪发地产开发有限公司财务部经理，福州鑫远城市桥梁有限公司财务总监，沿海绿色家园发展（武汉）有限公司总经理。现任公司财务总监。

王铁锋：曾任首都机场股份公司执行董事、首席财务官，首都机场集团公司总经理助理，金元证券有限责任公司执行总裁、中国民族证券有限责任公司常务副总裁，宝钢集团“宝钢上市”负责人、宝钢集团华宝信托投资有限责任公司副总裁，联合证券有限责任公司副总裁、融通基金管理公司董事，海南省国际信托投资公司投资银行部总经理兼资产管理部总经理，沿海国际控股公司执行董事、沿海地产投资（中国）有限公司执行董事。

颜延：曾任江苏省人民政府科学技术厅主任科员，上海财经大学博士后研究人员，上海国家会计学院教授。

## （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
陶林	沿海国际控股有限公司	总裁			是
黄小红	沿海地产投资（中国）有限公司	风控审计总监			是
孙琳	苏州新发展投资有限公司	总经理			是
张瑞萍	上海久昌实业有限公司	项目发展部经理			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
徐立坚	中稷港海房地产开发有限公司	总经理			是
张志宏	中南财经政法大学会计学院	教授			是
雷凌燕	武汉金仕广告有限公司	总经理			是
郑懿	途乐传动技术(上海)有限公司总经理	总经理			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	公司董事和监事的报酬由董事会薪酬与考核委员会提案，董事会审议通过后报股东大会审议批准；高级管理人员的报酬由薪酬与考核委员会提议，董事会审议决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司按照工作职责、履职情况、能力贡献和公司业绩水平等综合因素对执行董事和高级管理人员进行绩效考评，确定薪酬。未在公司任职的董事、监事不在公司领取薪酬，每年领取董事、监事津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司高级管理人员已按月支付报酬，公司董事、监事的年度津贴已按季支付完毕。

## (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
陶林	董事长	聘任	因原董事长王铁锋辞职，董事会选举产生
苏宏金	董事会秘书	聘任	董事会聘任
孙琳	董事	聘任	增补
张志宏	独立董事	聘任	增补
王铁锋	董事、董事长	离任	因工作岗位变动辞职
颜延	独立董事	离任	因工作岗位变动辞职

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	82
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
管理人员	8
财务人员	4
其他人员	70
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	3
本科	3
大专	9

中专技校	6
高中及以下	61

## 六、 公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

公司遵守《公司法》、《证券法》、中国证监会及上海证券交易所等相关规定，切实履行中国证监会《上市公司治理准则》，严格执行公司各项制度，不断提高公司运作的透明度和独立性，确保公司稳健发展。报告期内，公司治理状况与中国证监会的有关法律法规的要求没有存在差异。公司及董事会、董事、高管未受到证监会的稽查，行政处罚、通报批评或上海证券交易所的公开谴责。

#### 1、 公司治理制度的修订和完善

公司按照中国证监会和上海证券交易所的相关文件要求，对公司治理制度作了进一步的修订和完善，在制定了《独立董事年报工作制度》、《审计委员会工作规程》、《公司投资者关系管理工作实施细则》、《公司内部审计制度》、《公司薪酬制度》等基础上，2010年3月第六届董事会第二次会议审议通过了《公司内幕信息知情人备案管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《外部信息使用人管理制度》等，进一步健全了公司相关内控制度。2010年1月，公司第五届董事会、监事会任期届满，按照相关要求及程序，公司换届选举产生了第六届董事会、监事会，并聘任了公司高级管理人员。

#### 2、 公司治理专项活动的开展情况

根据证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》及《关于做好加强上市公司治理专项活动有关工作的通知》要求，公司自启动上市公司治理专项活动以来，先后完成了自查、公众评议、整改等各项工作。根据中国证监会进一步深入推进公司治理专项活动的通知及上海证监局的相关要求，公司对以前年度公司治理活动中自查发现的问题已经落实，经自查，公司已完成整改报告所涉及的相关问题。公司在进一步深化推进公司治理水平与制度建设方面，将继续强化公司制约监督机制，进一步完善股东大会、董事会、监事会和管理层的相互制约、相互监督的机制，并保障其执行有效；下一步，公司将在已建立了的相关规范制度基础上，根据中国证监会、上海证监局和上海证券交易所的相关文件精神，进一步建立健全内控制度体系，并加强相关制度的执行力；同时继续强化独立董事、董事会各专业委员会在董事会运作和决策中的作用，发挥各独立董事的专业技术才能，提高董事会决策的效率和科学性，同时充分发挥监事会的监督作用。

#### 3、 公司法人治理的主要状况

公司按照《公司法》、《证券法》和中国证监会及上海证券交易所等颁布的相关法律、法规及规章，不断完善公司法人治理结构，依法规范运作，强化信息披露，公司的总体法人治理情况已经达到《上市公司治理准则》要求的水平，具体内容如下：

(1) 关于公司股东与股东大会：为了公平对待所有股东，保护所有股东的合法权益，公司依据新的《上市规则》和有关监管规定，修改了《公司章程》，并严格按照股东大会规范意见的要求召集、召开股东大会，2010年公司共召开了五次股东大会，出席的股东人数及其代表股份数均符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，在会场的选择上，会议时间的安排上都尽可能让更多的股东能够参加股东大会，更好地行使股东的表决权。

(2) 关于控股股东与上市公司：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，公司重大决策均由股东大会和董事会依法作出，公司董事、监事的选举及高级管理人员的聘任、解聘均符合法律、法规及《公司章程》规定的程序，公司与控股股东之间严格做到了人员、资产、财务、机构、业务"五分开"。

(3) 关于董事与董事会：公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。

(4) 关于监事和监事会：公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，报告期内公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着对股东负责的精神对公司财务、公司董事、公司经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督。

(5) 关于相关信息披露与透明度：公司设立了董事会办公室，指定董事会秘书及证券事务代表负责有关信息披露、接待股东来访和咨询等工作，确保所有股东有平等的机会获得信息。公司能按有关规定披露可能对股东和其他利益相关者决策产生影响的信息，使所有股东有平等的机会获得信息。

## (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
陶林	否	12	1	9	2	0	否
李杰	否	12	3	9	0	0	否
黄小红	否	12	3	9	0	0	否
苏宏金	否	12	3	9	0	0	否
孙琳	否	4	0	3	0	1	否
张瑞萍	否	12	2	9	1	0	否
徐立坚	是	12	3	9	0	0	否
张朝新	是	12	3	9	0	0	否
张志宏	是	4	1	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### 2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

公司独立董事颜延先生在公司第六届董事会第五次会议对“公司 2010 年半年度报告及其摘要”议案表决弃权，理由是“无法根据公司提供的现有资料作出职业判断”。

### 3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

为促进公司的规范运作，维护公司整体利益，保障公司独立董事依法独立行使职权，公司根据相关法律法规、规范性文件，制定了《独立董事工作细则》、《独立董事年报工作制度》，明确规定了独立董事的任职条件、独立董事的提名、选举和更换以及特别职权，以及公司应当为独立董事履职提供的工作条件，充分保障独立董事行使职权。报告期内，公司三名独立



董事依据有关规范性文件和公司独立董事工作条例及制度的规定，依法行使职权，分别担任董事会下设审计、薪酬与考核、提名等三个专业委员会的主任委员职务，以勤勉尽责、认真审慎的工作态度积极参与公司重大经营管理决策，在董事会及董事会下设各专门委员会各项议案的审议表决过程中，结合实践经验并运用其丰富的专业知识发表了独立的、有建设性的意见；积极参与公司制度建设，对公司相关内控制度的建立和完善提出了针对性的建议和意见；对需要提请公司股东关注的关联交易认真审核并发表独立意见，对完善公司决策的科学性发挥了重要的作用，切实维护了公司及中小股东的利益。

### (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	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司主营业务为房地产开发。公司及下属子公司均拥有独立完整的业务和自主经营能力，与控股股东在业务上不存在从属关系。		
人员方面独立完整情况	是	公司员工在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东，总经理及其他高级管理人员均在公司领取报酬，未在控股股东单位领取报酬及担任职务。		
资产方面独立完整情况	是	公司产权关系明晰，资产独立。		
机构方面独立完整情况	是	公司设立的机构具有自主经营能力，管理体系完整独立。		
财务方面独立完整情况	是	公司财务设有独立的财会部门，独立在银行开户、交税。		

### (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司按照中国证监会和上海证券交易所的要求，一年来建立健全了一系列内部控制制度，并且得到有效执行，信息披露真实、准确、完整、及时，财务报告真实可靠，生产经营活动持续稳定。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》等重大规章制度，以保证公司规范运作，促进公司健康发展。近年来公司制订了以公司基本制度为基础的日常经营管理制度，确保相关工作有章可循。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司监事会负责对董事、经营层及其他高管人员的履职情形及公司依法运作情况进行监督，对股东大会负责。审计委员会是董事会的专门工作机构，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，确保董事会对经营层的有效监督。公司内审负责对全公司及下属各企业、部门的财务收支及内部控制检查监督部门的设置经济活动进行审计、监督。通过审计、监督，及时发现内部控制的缺陷和不足，详细分析问题的性质和产生的原因，提出整改方案并监督落实。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司建立较为完善的法人治理结构和健全内部控制体系，符合有关法律法规和证券监督部分的要求，公司内部控制制度能得到有效的执行，对控制和防

	范经营管理风险、保护投资者的合法权益、促使公司规范运作和健康发展将起到积极的促进作用。公司内部控制是有效的。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司尚未聘请审计机构对公司内部控制的自我评估报告出具核实评价意见。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司在严格执行国家财经法规和会计准则的前提下，严格执行公司制定的相关财务制度。公司目前已制定了《公司财务会计制度》、《公司财务管理内控制度》、《公司会计档案管理制度》、《公司预算管理制度》、《公司会计核算制度》等。
内部控制存在的缺陷及整改情况	报告期内公司未发现内部控制存在重大缺陷。随着公司的业务发展和经营环境的变化，难免会出现一些制度缺陷和管理漏洞，现有内部控制的有效性可能发生变化。公司内部控制检查监督部门要认真听取公司内控建设情况的意见，及时做好内控建设的完善的整改工作。

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员进行年度绩效考评，结合各项经济技术指标、经营管理能力等方面，对公司高级管理人员予以绩效考评。

#### (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

报告期内，根据中国证监会的相关要求，公司制订了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了公司董事、监事、高级管理人员、各部门及分公司负责人、各子公司负责人、控股股东及实际控制人以及与年报信息披露工作有关的其他人员违反信息披露相关法律法规及规章规定，不履行或者不正确履行职责、义务或因其他个人原因，发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等信息披露重大差错或造成不良社会影响时的责任追究范围、方式及程序，将对提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性起到推动作用。

截至报告期末，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 年年度股东大会	2010 年 4 月 9 日	上海证券报	2010 年 4 月 10 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
g2010 年第一次临时股东大会	2010 年 1 月 13 日	上海证券报	2010 年 1 月 14 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 8 月 12 日	上海证券报	2010 年 8 月 13 日
2010 年第三次临时股东大会	2010 年 9 月 1 日	上海证券报	2010 年 9 月 2 日
2010 年第四次临时股东大会	2010 年 11 月 29 日	上海证券报	2010 年 11 月 30 日

## 八、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 一、 公司经营情况的回顾

报告期内，公司主营业务为房地产开发与销售。2010 年，公司实现营业总收入 28128.9 万元，比上年同期 20333.94 万元增加约 7794.98 万元，增加比例为 38.33%；实现利润总额 3561.38 万元，比上年同期 1005.40 万元增加 2555.98 万元，增加比例为 254.23%；股东权益 50636.57 万元，比上年同期 35448.82 万元增加 15187.75 万元，增加比例为 42.84%。实现净利润 3019.84 万元，比上年同期 500.84 万元增加 2518.65 万元，增加比例为 502.88%。

报告期内，公司完成了出让给上海浦东新区三林世博功能区域管理委员会的二个地块东方路 3601 号、2981 号整体动迁的所有补偿款结转及处置原公司关联往来款项等，使公司资本公积金大幅度增加，从而使股东权益同上年相比获得了大幅提高。

报告期内，公司净利润与同期相比大幅增加的主要原因是转让了北京联海房地产有限公司 50% 的股权所获得投资收益、公司全资子公司实现商品房出售所获得的利润，以及公司对帐龄时间较长、无法支付或无法收回的应收应付往来账务进行了核销处理后计入公司的净利润。

2010 年，公司的主要工作情况如下：

一是稳步推进都江堰商品房项目的开发，加快鞍山房产项目尾盘的销售

公司主营业务为房地产的开发与经营，2010 年，国内房地产市场继续受到国家宏观政策的调控，但整个市场仍然保持了稳定的增长。公司去年房地产主要项目在四川的都江堰和辽宁的鞍山。

注册于四川都江堰的公司全资子公司都江堰丰华房地产开发有限公司在 2010 年主要开发建设并销售“沿海·丽水印象项目”，该项目地处都江堰市一、二环之间，占地约 72 亩，所处区域不仅为政府规划的居住聚集区，也是规划中的新兴生活社区，建筑面积约 8 万 4 千余平方米。现已开发三期楼盘。报告期内，都江堰公司克服了一系列困难，努力打造健康绿色环保住宅，同时主动出击加强营销，并积极联系银行为购房者创造按揭贷款的条件和途径等，力争按计划完成商品房的销售目标。截止 2010 年 12 月底，都江堰公司实现营业收入 24440.7 万元，营业利润 1633.03 万元，占公司合并报表的营业利润 67.46%。

注册于辽宁鞍山的公司全资子公司沿海绿色家园（鞍山）发展有限公司 2010 年主要进入了项目的尾盘销售和清盘工作。2010 年面对宏观房地产调控形势，鞍山公司在上半年采取了调整贷款结构，降低成本费用，及时变现存货；下半年根据公司的实际情况，加快了楼盘尾盘的销售进度，去年实现营业收入 3630.01 万元，营业利润 284.25 万元，占公司合并报表的营业利润 11.74%。

二是根据公司的实际情况，调整经营思路，转让股权获取投资收益

公司 2008 年以 7850 万元的总价款（含债权）收购深圳市宇浩投资有限公司持有的联海公司 50% 的股权，主要目的是希望通过收购北京联海参与到北京通州商务园的土地一级开发并获取土地一级开发经验，做好公司业务转型准备。由于土地一级开发受政策影响较房地产开发更加严重，加上北京通州商务园的土地开发进展缓慢，该项目的开发与计划相距甚远，这与公司收购本项目的初衷相违背。根据公司董事会的决策，2010 年 11 月，公司以 8850 万元的总价款（含债权）转让联海公司的 50% 股权和债权，一方面收回了投资，另一方面公司不再从事土地一级开发。

三是加强公司内部控制与管理，积极清理历史原因形成的相关帐务

为了进一步加强公司的内部控制与管理，积极清理历史原因形成的相关帐务，公司建立了历史往来账款清查小组，对公司由于历史经营业务形成的对外单位的往来情况进行了详细

的清查。一是核销历史形成的应付账款及其他应付款共计 20,415,355.96 元，二是核销了历史形成的其他应收款 4,760,000 元。公司在清理上述帐务时，认真听取了相关中介机构的意见，包括会计师事务所和法律顾问的意见（形成书面《法律意见书》），征求独立董事意见。最后经过董事会审议通过后实施。

2010 年度内，公司管理层根据子分公司的具体情况，积极推进履行完成全资子公司上海丰华圆珠笔股份有限公司礼品分公司和上海丰华商厦的工商注销手续，进一步完善了公司治理结构，解决了公司的相关历史遗留问题。

## 二、报告期内公司财务状况分析

### 资产负债表

报表项目	期末余额	年初余额	变动比率 %	变动原因
货币资金	218,732,811.07	111,984,011.86	95.33	子公司预收房款增加及母公司转让股权、债权收款
应收账款	13,322,746.80	399,465.58	3235.14	营业收入大幅增加，应收账款相应增加
预付款项	8,432,023.88	115,100.82	7225.77	预付工程款增加
其他应收款	2,178,536.81	45,317,188.15	-95.19	转让了债权，收到还款
长期股权投资	1,028,754.00	34,745,180.13	-97.04	处置联营公司股权
投资性房地产	---	31,386,916.35	-100.00	2981 号地块正式移交
长期待摊费用	---	62,103.25	-100.00	摊销完毕
递延所得税资产	47,705.64	1,228,693.65	-96.12	核销了坏账准备
应付账款	9,386,048.94	36,550,810.00	-74.32	项目竣工验收，支付了工程款
预收款项	133,701,282.93	748,505.93	17762.42	销售情况良好，但未达到确认收入的标准
应付职工薪酬	382,805.33	608,390.79	-37.08	支付工资
应交税费	2,247,444.98	(208,364.51)	-1178.61	上期有预缴的土地增值税
其他应付款	32,237,465.60	68,509,785.44	-52.94	归还了部分关联方借款
长期借款	17,180,000.00	70,000,000.00	-75.46	归还了银行贷款
专项应付款	580,408.30	130,616,247.00	-99.56	动迁完毕，结转入资本公积
递延所得税负债	618,324.25	29,084,398.30	-97.87	所得税汇算后，转回了递延所得税负债
资本公积	462,086,922.46	340,404,335.26	35.75	动迁完毕，专项应付款转入

### 利润表

报表项目	本期金额	上期金额	变动比率	变动原因
营业收入	281,289,144.37	203,339,362.60	38.33	房屋销售收入增加
营业成本	227,032,657.71	152,033,778.11	49.33	收入增加相应成本配比增加
营业税金及附加	18,775,786.99	12,575,080.77	49.31	收入增加相应税金配比增加
销售费用	9,067,770.61	5,932,130.78	52.86	收入增加相应销售费用配比增加

财务费用	(29,722.07)	2,143,312.67	-101.39	利息符合确认资本化条件
资产减值损失	(2,093,232.35)	1,759,677.29	-218.96	收回其他应收款, 转回
投资收益	11,188,710.17	128,360.73	8616.61	处置对子公司、联营公司的投资
营业外收入	11,517,348.28	27,299.64	42088.65	核销长期挂账的往来款
营业外支出	109,946.13	2,447,576.18	-95.51	上期支付了诉讼费

### 现金流量表

报表项目	期末余额	年初余额	变动比率	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	395,434,081.01	205,015,494.60	92.88	房屋销售收入增加
购买商品、接受劳务支付的现金	238,404,089.98	70,185,675.85	239.68	支付大量工程款
支付给职工及为职工支付的现金	10,740,817.52	8,188,978.98	31.16	启动新项目, 增加人力成本
支付的其它与经营活动有关的现金	94,860,586.72	72,085,998.31	31.59	归还关联方借款
取得投资收益所收到的现金	12,939.30	169,130.90	-92.35	本期申银万国没有分红
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的--- 现金净额		14,000.00	-100.00	处置资产没有现金流入
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	49,967,391.47	---	100.00	处置对子公司、联营公司的投资
收到的其它与投资活动有关的现金	10,000,000.00	---	100.00	收到动迁补偿款
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的--- 现金	41,300.00	248,480.00	-83.38	购买少量办公设备
支付的其它与投资活动有关的现金	21,910,634.00	1,218,125.00	1698.72	支付租户动迁补偿款
借款所收到的现金	45,000,000.00	98,000,000.00	-54.08	本年借款少
偿还债务所支付的现金	97,820,000.00	167,130,000.00	-41.47	归还的借款较上年少
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	3,798,529.80	11,603,266.18	-67.26	上期支付的利息较多

### 三、公司现金流量情况分析

项目	单位: 元				
	2010 年	2009 年	增减额	同比增减(%)	
经营活动产生的现金流量净额	119,694,986.98	123,349,179.17	-3,654,192.19	-2.96%	
投资活动产生的现金流量净额	38,028,396.77	-1,283,474.10	39,311,870.87	3062.93%	
筹资活动产生的现金流量净额	-56,618,529.80	-80,733,266.18	24,114,736.38	29.8%	

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

## 1、公司主营业务及其经营状况

### (1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产	280,707,190.00	226,258,147.57	19.04	39.94	51.07	减少 5.93 个百分点
租赁业	581,954.37	774,510.14	-33.09	-78.86	-65.73	减少 51.01 个百分点
分产品						
商品房	280,707,190.00	226,258,147.57	19.04	39.94	51.07	减少 5.93 个百分点
租赁	581,954.37	774,510.14	-33.09	-78.86	-65.73	减少 51.01 个百分点

### (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(%)
东北	280,707,190.00	39.94
上海	581,954.37	-78.86

## 2、对公司未来发展的展望

### (1) 新年度经营计划

收入计划(亿元)	费用计划(亿元)	新年度经营目标	为达目标拟采取的策略和行动
1.8	0.2	<p>行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局分析</p> <p>公司依托第一大股东沿海地产投资(中国)有限公司的房产主业,主要通过公司设在四川都江堰和辽宁鞍山的全资子公司开发和销售商品。</p> <p>1、行业发展趋势及机遇: 2010 年,国内经济在适度宽松的货币政策和积极的财政政策的影响下,房地产市场仍保持了较快的发展。受央行适度宽松货币政策影响,2010 年市场流动性较为充沛,从而促使房地产市场出现较快增长的势头。2010 年,全国商品房销售面积约 10 亿平方米,与上年相比增长约一成,商品房销售额约 5</p>	<p>新的一年,公司将面对复杂多变的市场环境,通过调整经营策略,努力应对各项考验。主要经营计划如下:</p> <p>1、加强对子</p>

	<p>万亿元，比上年增长近二成。房地产市场在过去的一年中呈现价涨量升的态势，导致政府密集出台了一系列包括国土、财税、金融信贷、保障性住房建设以及行政限购等调控政策，这些针对房地产行业的政策调控效应，已经或将在未来逐步显现。</p> <p>2、面临的困难与风险：2011 年，在管理通胀预期的大背景下，房地产市场的调控仍将延续。同时，为解决民生问题，而逐步推进的各地安居工程项目也将不断落实。房地产行业的发展速度和企业的盈利能力将接受新的考验。但是，政府出台的一系列调控措施目的是促进房地产市场的健康平稳发展，让房地产这一商品回归消费品的基本属性，房地产行业其本身的功能和作用仍将受到肯定。因此，公司认为，2010 年房地产行业将出现结构性的发展机会。</p> <p>3、新年度公司经营计划</p> <p>继续作好鞍山房产项目的尾盘清盘工作，在稳步发展的基础上，加快都江堰房产项目的开发与销售，同时，北京房产项目根据其具体情况，结合国内房产市场的现状，要作好下一步的运作规划，确保公司房产项目在 2011 年有较好的收益。</p> <p>4、公司发展所需资金来源及使用计划：</p> <p>对于正常生产经营所需资金，公司将通过自有资金及银行贷款来解决。同时加快房地产建设与销售的周转速度，减少应收账款占用时间，提高资金使用效率。</p> <p>5、新年度的经营措施</p> <p>2011 年，是公司发展的关键一年，为此 2011 年在房地产方面的经营将采取以下经营措施：一是加快房产项目的建设和销售。要继续围绕建设开发健康绿色环保住宅的理念，尽可能建造出符合新时期购房消费者欢迎的商品房。二是对公司投资的房产项目进行综合评估，对较长时期不产生盈利的投资项目要进行结构调整或适当清理，以保证公司的投资回报率，确保公司主业的可持续发展。</p>	<p>公司房地产开发与销售的管理，努力适应市场化运作。</p> <p>2、对已处于正常开发的都江堰丰华房地产开发有限公司的商品房开发，要按预期目标正常推进。</p> <p>3、根据公司新一年的实际情况，除推进现有房产项目外，要抓紧北京地区房产项目的开发。</p> <p>4、继续推进全面预算工作，进一步完善公司的成本控制体系，健全和完善公司内部控制的监督体制。</p>
--	--	--

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	0
---------	---

1、 募集资金总体使用情况

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
第六届董事会第一次会议	2010年1月13日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年1月14日
第六届董事会2010年第一次临时会议	2010年2月3日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年2月4日
第六届董事会第二次会议	2010年3月18日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年3月20日
第六届董事会第三次会议	2010年4月15日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年4月16日
第六届董事会2010年第二次临时会议	2010年5月7日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年5月8日
第六届董事会第四次会议	2010年6月28日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年6月29日
第六届董事会第五次会议	2010年7月26日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年7月28日
第六届董事会第六次会议	2010年8月16日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年8月17日
第六届董事会第七次会议	2010年9月2日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年9月4日
第六届董事会第八次会议	2010年10月29日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年10月30日
第六届董事会2010年第三次临时会议	2010年11月11日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年11月12日
第六届董事会第九次会议	2010年12月23日	详见决议刊登的信息披露报纸	上海证券报	2010年12月24日

##### 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司没有利润分配情况。公司不存在股东大会决议没有执行的情况。

##### 3、 董事会下设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

董事会审计委员会按照法律和章程的规定，依法认真履行职务，为提高公司信息质量、加强审计监督作出了一定的贡献。

公司董事会审计委员会在报告期内共召开了3次会议。在年审注册会计师进场前，董事会审计委员会与注册会计师、公司管理层进行了沟通，提出了年报审计应当重点关注的问题，要求会计师事务所予以关注；并督促会计师事务所按照审计业务约定书的要求，及时完



成审计工作。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会与审计机构召开了现场见面会，就审计过程中发现的有关问题，从提高公司会计信息质量的角度，提出了具体的修改建议；注册会计师也就内部控制、重要会计政策等问题，签署了确认意见。2010年11月，审计委员会还审核了公司提交的关于续聘会计师事务所的相关资料，决定将续聘会计师事务所事宜提交董事会审议。

#### 4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

经薪酬委员会审核，公司董事、监事的津贴依据公司股东大会决议执行，公司董事长、高级管理人员薪酬支付均经过了董事会薪酬委员会的审议并经董事会审议同意执行。2010年度公司董事、监事、高管人员披露的薪酬情况无违反相关规定和公司薪酬管理制度的情况发生。

#### 5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

根据中国证监会的相关要求，报告期内公司制订了《公司外部信息使用人管理制度》，本项制度的建立，有利于加强公司定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间的信息管理，杜绝内幕信息的不当外泄并被利用所导致的严重后果。

#### 6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会对公司内部控制的建立健全和有效运行负责，包括内控制度的修订、风险评估等。董事会将按照有关法规进一步完善公司内控，不断提高公司治理水平。

#### 7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司经自查，没有发现存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票情况。

#### (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经立信大华会计师事务所审计，2010年公司实现净利润30,194,899.00元，加上年初未分配利润-232,967,067.41元，本年度实际可供分配利润-202,772,168.41元。鉴于公司报告期内净利润弥补以前年度亏损后可供分配利润仍为负数，经研究，公司董事会提出2010年度公司不进行利润分配的方案，同时也不进行资本公积金转增股本。

#### (六) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
鉴于公司报告期内净利润弥补以前年度亏损后可供分配利润仍为负数，2010年度公司不进行利润分配，同时也不进行资本公积金转增股本。	

### 九、 监事会报告

#### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
第六届监事会第一次会议于2010年1月13日在上海	会议审议通过了关于选举公司监事长的议

市吉瑞酒店会议室会议室召开	案。
第六届监事会第二次会议于 2010 年 3 月 18 日在公司会议室召开	会议审议并通过 2010 年度监事会工作报告；2009 年年度报告及其摘要
第六届监事会第三次会议于 2010 年 7 月 26 日以通讯方式召开	会议审议并通过 2010 年半年度报告及其摘要

## (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司董事会和经营班子能够按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法规和制度进行规范化运作。监事会在监督公司董事及高级管理人员履行职责的情况时，未发现违反法律、法规及《公司章程》的行为，也未发现损害股东利益的问题。

## (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事会对公司财务进行了检查，认为公司财务能按照制度执行，财务状况良好，2010 年度财务报告真实、客观公允的反映了公司的财务状况和经营成果。立信大华会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的审计报告是独立客观公正的。

## (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司近五年来没有募集资金的情况。

## (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司向上海沿海绿色家园置业有限公司以 8850 万元（含债权）的价格转让持有的北京联海房地产开发有限公司 50% 股权的关联交易，转让定价的主要依据来自武北众联资产评估有限公司对收购标点整体资产评估结果。经交易双方协商确定股权转让价格，体现了交易各方是在自愿、平等、公允、合法的基础进行的。监事会认为，本次交易行为符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规和有关上市公司资产出售的规定；本次股权转让体现了公开、公平、公正的原则，不存在侵害公司利益的情形，没有损害中小股东的利益。

## (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司向上海沿海绿色家园置业有限公司以 8850 万元（含债权）的价格转让持有的北京联海房地产开发有限公司 50% 股权的交易；沿海绿色家园发展（鞍山）有限公司拟委托美佳物业管理（鞍山）有限公司代理销售绿色智慧城存货项目，公司通过中国建设银行股份有限公司深圳分行营业部获得沿海地产投资（中国）有限公司人民币 2000 万元委托贷款等事项构成关联交易；监事会在认真审核上述关联交易后认为，公司严格遵守相关规定，认真履行各项关联协议，交易程序透明规范，交易价格公平合理，没有损害公司与股东利益的情况，保证了股东和债权人的合法权益。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (二) 破产重整相关事项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、 证券投资情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

## (四) 资产交易事项

## 1、 收购资产情况

本年度公司无收购及吸收合并事项。

## 2、 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
上海沿海绿色家园置业有限公司	北京联海房地产开发有限公司 50% 的股权	2010 年 12 月 22 日	8,850		1,026.37	是	按照评估双方商定交易价格	是	是	33.99	间接控股股东

公司向上海沿海绿色家园置业有限公司以 8850 万元（含债权）的价格转让持有的北京联海公司向上海沿海绿色家园置业有限公司以 8850 万元（含债权）的价格转让持有的北京联海房地产开发有限公司 50% 的股权；鉴于上海沿海绿色家园置业有限公司的实际控制人为沿海绿色家园有限公司，丰华股份第一大股东沿海地产投资（中国）有限公司的实际控制人也是沿海绿色家园有限公司，本次交易构成关联交易；公司本次拟转让北京联海房地产开发有限公司的 50% 股权，一方面可收回投资成本，另一方面公司不再从事土地一级开发。

## (五) 报告期内公司重大关联交易事项

## 1、 资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
海沿海绿色家园置业有限公司	其他	股权转让	公司向上海沿海绿色家园置业有限公司转让持有的北京联海房地产开发有限公司 50%的股权	以股权评估值为基准双方商定交易价格	7,823.63	8830.72 (含债权)	8850 (含债权)		现金	1026.37

公司向上海沿海绿色家园置业有限公司以 8850 万元（含债权）的价格转让持有的北京联海房地产开发有限公司 50%的股权；鉴于上海沿海绿色家园置业有限公司的实际控制人为沿海绿色家园有限公司，丰华股份第一大股东沿海地产投资（中国）有限公司的实际控制人也是沿海绿色家园有限公司，本次交易构成关联交易；

本次关联交易的交易类型为转让公司股权，该笔关联交易金额占公司 2009 年净资产 24.97%。按照《公司章程》等相关规定，本议案经公司第六届董事会 2010 年第三次临时会议审议（关联董事回避表决）通过后，提交公司 2010 年第四次临时股东大会批准，公司控股股东沿海地产投资（中国）有限公司回避表决。

## 2、其他重大关联交易

(1)沿海绿色家园发展（鞍山）有限公司委托美佳物业管理（鞍山）有限公司代理销售绿色智慧城存货项目，详见公司 2010 年 10 月 30 日公告；

(2)公司通过中国建设银行股份有限公司深圳分行营业部获得沿海地产投资（中国）有限公司人民币 2000 万元委托贷款等事项，详见公司 2010 年 2 月 4 日公告。

## (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、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	沿海地产投资（中国）有限公司、上海久昌实业有限公司在股改方案实施后的 12 个月内不上市交易或者转让，此后通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不超过百分之五，在 24 个月内不超过百分之十。	严格按承诺履行

## (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	立信大华会计师事务所
境内会计师事务所报酬	40
境内会计师事务所审计年限	2

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

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

## (十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

## (十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

## (十二) 信息披露索引

事项	刊载报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
2010 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B20 版	2010 年 1 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第一次会议决议公告	《上海证券报》B20 版	2010 年 1 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届监事会第一次会议决议公告	《上海证券报》B20 版	2010 年 1 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2009 年度业绩预减公告	《上海证券报》	2010 年 1 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会 2010 年第一次临时会议决议公告	《上海证券报》B15 版	2010 年 2 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于委托贷款的关联交易公告	《上海证券报》B15 版	2010 年 2 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于子公司抵押贷款的公告	《上海证券报》B15 版	2010 年 2 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
限售流通股上市流通公告	《上海证券报》B10 版	2010 年 2 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2009 年度报告摘要	《上海证券报》59 版	2010 年 3 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第二次会议决议公告	《上海证券报》59 版	2010 年 3 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

第六届监事会第二次会议决议公告	《上海证券报》59 版	2010 年 3 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
召开 2009 年年度股东大会的通知	《上海证券报》59 版	2010 年 3 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股东股权质押公告	《上海证券报》104 版	2010 年 3 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2009 年年度股东大会决议公告	《上海证券报》48 版	2010 年 4 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年第一季度报告	《上海证券报》B16 版	2010 年 4 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第三次会议决议公告	《上海证券报》B16 版	2010 年 4 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会 2010 年第二次临时会议决议公告	《上海证券报》27 版	2010 年 5 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
独立董事辞职公告	《上海证券报》B28 版	2010 年 6 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第四次会议决议公告	《上海证券报》B34 版	2010 年 6 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第五次会议决议公告	《上海证券报》B10 版	2010 年 7 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年第二次临时股东大会的通知	《上海证券报》B20 版	2010 年 7 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B43 版	2010 年 8 月 13 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第六次会议决议公告	《上海证券报》B10 版	2010 年 8 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年第三次临时股东大会的通知	《上海证券报》B10 版	2010 年 8 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年第三次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B6 版	2010 年 9 月 2 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第七次会议决议公告	《上海证券报》24 版	2010 年 9 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年第三季度报告	《上海证券报》20 版	2010 年 10 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第八次会议决议公告	《上海证券报》20 版	2010 年 10 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于子公司房产存货委托代理销售的关联交易公告	《上海证券报》20 版	2010 年 10 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会 2010 年第三次临时会议决议公告	《上海证券报》B29 版	2010 年 11 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于转让北京联海房地产开发有限公司 50% 股权的关联交易公告	《上海证券报》B29 版	2010 年 11 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年第四次临时股东大会的通知	《上海证券报》B29 版	2010 年 11 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年第四次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B20 版	2010 年 11 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第九次会议决议公告	《上海证券报》B18 版	2010 年 12 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经注册会计师高德惠、云卉审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

上海丰华（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海丰华（集团）股份有限公司（以下简称丰华股份）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丰华股份管理层的责任。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，丰华股份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丰华股份 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。

立信大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：高德惠、

中国注册会计师：云卉

中国·北京           二〇一一年三月二十八日

## (二) 财务报表

## 合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:上海丰华（集团）股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		218,732,811.07	111,984,011.86
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		0.00	
应收票据		0.00	
应收账款		13,322,746.80	399,465.58
预付款项		8,432,023.88	115,100.82
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		0.00	
应收股利		0.00	
其他应收款		2,178,536.81	45,317,188.15
买入返售金融资产			
存货		466,317,350.88	471,155,274.93
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		0.00	
流动资产合计		708,983,469.44	628,971,041.34
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		0.00	
持有至到期投资		0.00	
长期应收款		0.00	
长期股权投资		1,028,754.00	34,745,180.13
投资性房地产			31,386,916.35
固定资产		13,818,536.89	15,183,037.67
在建工程		0.00	
工程物资		0.00	
固定资产清理		0.00	
生产性生物资产		0.00	
油气资产		0.00	
无形资产		0.00	
开发支出		0.00	
商誉		0.00	



长期待摊费用		0.00	62,103.25
递延所得税资产		47,705.64	1,228,693.65
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		14,894,996.53	82,605,931.05
资产总计		723,878,465.97	711,576,972.39
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		9,386,048.94	36,550,810.00
预收款项		133,701,282.93	748,505.93
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		382,805.33	608,390.79
应交税费		2,247,444.98	-208,364.51
应付利息		0.00	0.00
应付股利		1,681,033.85	1,681,033.85
其他应付款		32,237,465.60	68,509,785.44
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		179,636,081.63	107,890,161.50
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		17,180,000.00	70,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款		580,408.30	130,616,247.00
预计负债		19,498,000.00	19,498,000.00
递延所得税负债		618,324.25	29,084,398.30
其他非流动负债		0.00	
非流动负债合计		37,876,732.55	249,198,645.30
负债合计		217,512,814.18	357,088,806.80
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		188,020,508.00	188,020,508.00

资本公积		462,086,922.46	340,404,335.26
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		59,030,389.74	59,030,389.74
一般风险准备			
未分配利润		-202,772,168.41	-232,967,067.41
外币报表折算差额		0.00	
归属于母公司所有者 权益合计		506,365,651.79	354,488,165.59
少数股东权益			
所有者权益合计		506,365,651.79	354,488,165.59
负债和所有者权益 总计		723,878,465.97	711,576,972.39

法定代表人：陶林

主管会计工作负责人：李卫

会计机构负责人：李进

## 母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:上海丰华（集团）股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		40,909,496.55	6,941,465.87
交易性金融资产		0.00	0.00
应收票据			
应收账款			0.00
预付款项		0.00	0.00
应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	0.00
其他应收款		221,799,221.77	212,171,750.74
存货		0.00	0.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		262,708,718.32	219,113,216.61
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		190,238,046.47	235,474,337.63
投资性房地产		0.00	31,386,916.35
固定资产		553,393.15	671,612.61
在建工程		0.00	0.00
工程物资		0.00	0.00
固定资产清理		0.00	0.00
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		0.00	0.00
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		0.00	62,103.25
递延所得税资产		0.00	0.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		190,791,439.62	267,594,969.84
资产总计		453,500,157.94	486,708,186.45
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			

应付票据			
应付账款		0.00	12,648,149.17
预收款项		131,988.20	131,988.20
应付职工薪酬		143,328.11	98,854.96
应交税费		57,123.78	52,749.05
应付利息		0.00	0.00
应付股利		1,681,033.85	1,681,033.85
其他应付款		11,615,624.37	12,561,241.43
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		13,629,098.31	27,174,016.66
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		0.00	
应付债券		0.00	
长期应付款		0.00	
专项应付款		0.00	126,931,875.00
预计负债		19,498,000.00	19,498,000.00
递延所得税负债		0.00	28,388,072.61
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,498,000.00	174,817,947.61
负债合计		33,127,098.31	201,991,964.27
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		188,020,508.00	188,020,508.00
资本公积		458,361,452.56	338,951,486.69
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		59,010,044.52	59,010,044.52
一般风险准备			
未分配利润		-285,018,945.45	-301,265,817.03
所有者权益(或股东权益) 合计		420,373,059.63	284,716,222.18
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		453,500,157.94	486,708,186.45

法定代表人：陶林

主管会计工作负责人：李卫

会计机构负责人：李进

**合并利润表**  
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		281,289,144.37	203,339,362.60
其中：营业收入		281,289,144.37	203,339,362.60
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		268,271,494.67	190,993,483.67
其中：营业成本		227,032,657.71	152,033,778.11
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		18,775,786.99	12,575,080.77
销售费用		9,067,770.61	5,932,130.78
管理费用		15,518,233.78	16,549,504.05
财务费用		-29,722.07	2,143,312.67
资产减值损失		-2,093,232.35	1,759,677.29
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）		11,188,710.17	128,360.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,263,708.84	0.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		24,206,359.87	12,474,239.66
加：营业外收入		11,517,348.28	27,299.64
减：营业外支出		109,946.13	2,447,576.18
其中：非流动资产处置损失		0.00	73,354.38
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		35,613,762.02	10,053,963.12
减：所得税费用		5,418,863.02	5,045,555.78
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		30,194,899.00	5,008,407.34
归属于母公司所有者的净利润		30,194,899.00	5,008,407.34
少数股东损益			
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.16	0.027

（二）稀释每股收益		0.16	0.027
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：陶林

主管会计工作负责人：李卫

会计机构负责人：李进

**母公司利润表**  
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		581,954.37	2,740,895.60
减：营业成本		722,658.82	2,144,563.59
营业税金及附加		32,007.83	150,749.25
销售费用		0.00	
管理费用		8,105,189.65	9,205,227.67
财务费用		-39,043.52	-206,921.79
资产减值损失		-6,960,889.61	180,380.28
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）		7,676,447.15	128,360.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,263,708.84	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		6,398,478.35	-8,604,742.67
加：营业外收入		9,848,393.23	25,000.00
减：营业外支出		0.00	916,487.00
其中：非流动资产处置损失		0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		16,246,871.58	-9,496,229.67
减：所得税费用		0.00	113,121.14
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		16,246,871.58	-9,609,350.81
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		16,246,871.58	-9,609,350.81

法定代表人：陶林

主管会计工作负责人：李卫

会计机构负责人：李进

**合并现金流量表**  
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		395,434,081.01	205,015,494.60
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		0.00	
收到其他与经营活动有关的现金		91,903,376.02	95,728,383.01
经营活动现金流入小计		487,337,457.03	300,743,877.61
购买商品、接受劳务支付的现金		238,404,089.98	70,185,675.85
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		10,740,817.52	8,188,978.98
支付的各项税费		23,636,975.83	26,934,045.30
支付其他与经营活动有关的现金		94,860,586.72	72,085,998.31
经营活动现金流出小计		367,642,470.05	177,394,698.44
经营活动产生的现金流量净额		119,694,986.98	123,349,179.17
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		6,967,391.47	
取得投资收益收到的现金		12,939.30	169,130.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.00	14,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		43,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00	
投资活动现金流入小计		59,980,330.77	183,130.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,300.00	248,480.00
投资支付的现金		0.00	
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		0.00	
支付其他与投资活动有关的现金		21,910,634.00	1,218,125.00
投资活动现金流出小计		21,951,934.00	1,466,605.00
投资活动产生的现金流量净额		38,028,396.77	-1,283,474.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		45,000,000.00	98,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		45,000,000.00	98,000,000.00
偿还债务支付的现金		97,820,000.00	167,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,798,529.80	11,603,266.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		101,618,529.80	178,733,266.18
筹资活动产生的现金流量净额		-56,618,529.80	-80,733,266.18
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		101,104,853.95	41,332,438.89
加：期初现金及现金等价物余额		111,984,011.86	70,651,572.97
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		213,088,865.81	111,984,011.86

法定代表人：陶林

主管会计工作负责人：李卫

会计机构负责人：李进

**母公司现金流量表**  
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		495,379.27	2,451,729.60
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		150,057,053.48	219,008,992.41
经营活动现金流入小计		150,552,432.75	221,460,722.01
购买商品、接受劳务支付的现金		331,195.29	1,285,952.67
支付给职工以及为职工支付的现金		4,804,647.64	3,831,222.68
支付的各项税费		361,503.20	1,067,170.11
支付其他与经营活动有关的现金		142,199,861.24	158,238,669.43
经营活动现金流出小计		147,697,207.37	164,423,014.89
经营活动产生的现金流量净额		2,855,225.38	57,037,707.12
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		12,939.30	169,130.90
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		43,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00	
投资活动现金流入小计		53,012,939.30	169,130.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			50,000,000.00
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		21,900,134.00	570,125.00
投资活动现金流出小计		21,900,134.00	50,570,125.00
投资活动产生的现金流量净额		31,112,805.30	-50,400,994.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			19,656.00
筹资活动现金流出小计			19,656.00
筹资活动产生的现金流量净额			-19,656.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		33,968,030.68	6,617,057.02
加：期初现金及现金等价物余额		6,941,465.87	324,408.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		40,909,496.55	6,941,465.87

法定代表人：陶林

主管会计工作负责人：李卫

会计机构负责人：李进

## 合并所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数 股东 权益	所有者权益合 计
	实收资本(或股 本)	资本公积	减 : 库 存 股	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未分配利润		
一、上年年末余额	188,020,508.00	340,404,335.26			59,030,389.74		-232,967,067.41		354,488,165.59
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	188,020,508.00	340,404,335.26			59,030,389.74		-232,967,067.41		354,488,165.59
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)		121,682,587.20					30,194,899.00		151,877,486.20
(一) 净利润							30,194,899.00		30,194,899.00
(二) 其他综合 收益									
上述(一)和 (二)小计							30,194,899.00		30,194,899.00
(三)所有者投 入和减少资本		121,682,587.20							121,682,587.20
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		121,682,587.20							121,682,587.20
(四)利润分配									
1. 提取盈余公 积									
2. 提取一般风 险准备									
3. 对所有者(或									

股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六)专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七)其他									
四、本期期末余额	188,020,508.00	462,086,922.46			59,030,389.74		-202,772,168.41		506,365,651.79

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	188,020,508.00	340,404,335.26			59,030,389.74		-237,975,474.75			349,479,758.25
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	188,020,508.00	340,404,335.26			59,030,389.74		-237,975,474.75			349,479,758.25
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							5,008,407.34			5,008,407.34
(一)净利润							5,008,407.34			5,008,407.34

(二)其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						5,008,407.34			5,008,407.34
(三)所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六)专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七)其他									
四、本期期末余额	188,020,508.00	340,404,335.26		59,030,389.74		-232,967,067.41			354,488,165.59

法定代表人：陶林

主管会计工作负责人：李卫

会计机构负责人：李进

## 母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	188,020,508.00	338,951,486.69			59,010,044.52		-301,265,817.03	284,716,222.18
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	188,020,508.00	338,951,486.69			59,010,044.52		-301,265,817.03	284,716,222.18
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		119,409,965.87					16,246,871.58	135,656,837.45
(一)净利润							16,246,871.58	16,246,871.58
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							16,246,871.58	16,246,871.58
(三)所有者投入和减少资本		119,409,965.87						119,409,965.87
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		119,409,965.87						119,409,965.87
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								



1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	188,020,508.00	458,361,452.56			59,010,044.52		-285,018,945.45	420,373,059.63

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	188,020,508.00	338,951,486.69			59,010,044.52		-291,656,466.22	294,325,572.99
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	188,020,508.00	338,951,486.69			59,010,044.52		-291,656,466.22	294,325,572.99
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-9,609,350.81	-9,609,350.81
(一) 净利润							-9,609,350.81	-9,609,350.81
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-9,609,350.81	-9,609,350.81
(三) 所有者投								

入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	188,020,508.00	338,951,486.69			59,010,044.52		-301,265,817.03	284,716,222.18

法定代表人：陶林

主管会计工作负责人：李卫

会计机构负责人：李进

### (三) 公司概况

上海丰华（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）设立于 1992 年 5 月，同年 9 月在上海证券交易所挂牌上市，公司原名上海丰华圆珠笔股份有限公司，证券代码“600615”。2001 年 10 月 25 日，经上海市工商行政管理局核准同意，公司更名为上海丰华（集团）股份有限公司，原注册资本 150,416,406.00 元。

2000 年 7 月 31 日，经上海国有资产管理办公室沪国资预[2000]238 号文《关于上海丰华圆珠笔股份有限公司部分国有法人股股权转让有关问题的批复》，公司原第一大股东上海冠生园（集团）有限公司将所持有的本公司 7539.636 万股国有法人股分别转让给汉骐集团有限公司 4362.0758 万股和三河科技发展有限公司 3177.5602 万股。转让完成后，汉骐集团有限公司持有本公司总股本的 29%，成为本公司的第一大股东。

2003 年，公司原第一大股东汉骐集团有限公司因债务纠纷被执行股权司法拍卖，其持有的公司股份减少 1262.0758 万股。同年，汉骐集团有限公司持有的本公司 3100 万股国有法人股因贷款担保事项被司法冻结。司法拍卖后，三河东方科技发展有限公司（原三河科技发展有限公司）持有本公司总股本的 21.13%，成为本公司的第一大股东。

2006 年，山东省济南市中级人民法院依据《济中法执字第 376-4 号民事裁定书》对三河东方科技发展有限公司持有的公司 3177.5602 万股国有法人股进行强制执行。于 2006 年 4 月 6 日进行公开拍卖，沿海地产投资(中国)有限公司(下称：沿海投资)以最高价竞得，买受人沿海投资成为公司第一大股东，持有公司股份 3177.5602 万股，持股比例为 21.13%。经公司 2006 年第三次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议表决通过，商务部《关于同意上海丰华（集团）股份有限公司增资、转股的批复》（商资批[2007]170 号）和上海市外国投资工作委员会《关于转发〈商务部关于同意上海丰华（集团）股份有限公司增资、转股的批复〉的通知》（沪外资委批[2007]643 号文），同意公司股权分置改革涉及的增资、转股等事项。公司于 2007 年 2 月 13 日实施股权分置改革，资本公积金转增股本每 10 股转增 2.5 股。截至 2010 年 12 月 31 日止，公司总股本为 18802.0508 万元，其中境内法人持股 206.3826 万元，社会流通股份 18595.6682 万元。

公司所处行业为房产综合类，注册地址为上海市浦东新区浦建路 76 号由由国际广场 901 室。主要经营范围为房地产开发、房屋租赁、物业管理、酒店管理、对外投资等（涉及有行政许可的，凭许可证经营）。

### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

#### 1、 财务报表的编制基础：

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。

#### 2、 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。

#### 3、 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### 4、 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

## 5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1、 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。

## 6、 合并财务报表的编制方法：

(1) 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。对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上，或虽不足 50%但有实质控制权的，全部纳入合并范围。但对于已宣告被清理整顿的子公司由于母公司的控制受限而不纳入合并范围内。

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，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；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。

#### 7、 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。

#### 8、 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。

#### 9、 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直接参考活跃市场中的报价。

#### 6、金融资产(不含应收款项)减值准备计提

##### (1) 可供出售金融资产的减值准备:

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

##### (2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

#### 10、 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	单项金额重大的应收款项是指应收款项期末余额超过 100 万元并且占应收款项余额 10% 以上的非关联方款项,或挂账多年,很有可能无法收回的应收账款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项,应当单独进行减值测试。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。

##### (2) 按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据:	
组合名称	依据
账龄分析法	
按组合计提坏账准备的计提方法:	
组合名称	计提方法
	账龄分析法

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内(含 1 年)	1	1
1—2 年	5	5
2—3 年	10	10
3 年以上	20	20
3—4 年	20	20

4—5 年	20	20
5 年以上	100	100

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	制定的信用政策在充分考虑了不同市场、不同客户的风险情况下，将单项金额不重大的应收款项，以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合
坏账准备的计提方法	按组合在资产负债表日余额的一定比例计提坏账准备。

## 11、 存货：

## (1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品等。

开发成本分为：土地获得价款、前期费用、主体建筑安装工程费、社区管网工程费、公共配套设施费、开发间接费。

土地获得价款的核算方法：开发用土地在“存货-开发成本”中核算。

房地产开发中的公共配套设施费用的核算方法：

不拥有收益权的公共配套设施：按项目的可售建筑面积分摊计入成本；

拥有收益权的公共配套设施：按实际成本计入开发成本，完工时单独计入开发产品。

## (2) 发出存货的计价方法

其他

开发成本、开发产品采用实际成本计价。

## (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

中期末及年末，对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。存货跌价准备照单个存货项目计提。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## (4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 12、 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，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、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券



的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。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方法

##### (1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

##### (2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

#### 13、 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。

#### 14、 固定资产：

##### (1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

##### (2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20—50	4、5	4.8—1.92
机器设备	5—15	4、5	19.2—6.4
电子设备	5—11	4、5	19.2—8.73
运输设备	5—11	4、5	19.2—8.73

##### (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。

## 15、 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。

## 16、 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。

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。

## 17、 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；

外购的无形资产，按照其购买价款、相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途所发生的实际成本入账。

投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值计价；如果合同协议价值不公允时，则以投入无形资产的公允价值作为初始投资成本。

(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. 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。

## 18、 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

无明确受益期限的按 5 年平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 19、 预计负债：

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### 1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 20、 股份支付及权益工具：

### (1) 股份支付的种类：

本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付，并以授予日的公允价值计量。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在等待期内的期（年）末，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。在行权日，根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

## 21、 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。

房地产销售在房产竣工并验收合格；签定了购房买卖合同，并且合同是不可取消的；买方累计付款超过销售价格的 50% 以上或已办妥按揭；其余应收款项能够收回时确认销售收入的实现。

## 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。

## 22、 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。

## 23、 递延所得税资产/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。

## 24、 主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
根据《企业会计准则解释第 4 号》文件规定。非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。			
根据《企业会计准则解释第 4 号》文件规定。在合并财务报表中，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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。			

## (2) 会计估计变更

无

## 25、前期会计差错更正

## (1) 追溯重述法

无

## (2) 未来适用法

无

## (五) 税项：

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	售房款、房租的 5%	5%
城市维护建设税	营业税的 7%	7%
企业所得税	应纳税所得额	22%、25%
教育费附加	营业税	3%
土地增值税	增值额或预征	超率累进税率

## 2、其他说明

公司及在上海浦东新区注册的子公司企业所得税税率为 22%；其他地区注册的子公司企业所得税税率为 25%

## (六) 企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海丰华圆珠笔有限公司	全资子公司	上海	文教用品类	2,260		2,260	2,260	100	100	是			
上海丰华商厦	全资子公司	上海	批发零售类	800				100	100	是			
都江堰丰华房地产开发有限公司	全资子公司	都江堰	房地产开发类	10,000		10,000	10,000	100	100	是			
上海华强房地产有限公司	控股子公司	上海	房地产开发类	500		450	450	90	90	否			

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
沿海绿色家园发展(鞍)	全资子公司	鞍山	房地产开发类	5,000		5,600	5,600	100	100	是			



山) 有限公司													
北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产开发类	5,000		4,551.65	4,551.65	100	100	是			

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

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

## 2、合并范围发生变更的说明

公司于本年注销了子公司上海丰华商厦，该子公司主营租赁业务。在注销前除货币资金以及与公司的往来款项外，无其他日常经营活动。经公司董事会决定，于 2010 年 7 月注销。

## (七) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	9,692.57	8,231.50
人民币	9,692.57	8,231.50
银行存款：	218,723,118.50	111,975,780.36
人民币	218,723,118.50	111,975,780.36
合计	218,732,811.07	111,984,011.86

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
购房按揭保证金	5,643,945.26	---

## 2、 应收账款：

### (1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
按账龄分析法	17,319,782.67	100.00	3,997,035.87	23.08	3,777,151.05	89.03	3,400,951.05	90.04
组合小计	17,319,782.67	100.00	3,997,035.87	23.08	3,777,151.05	89.03	3,400,951.05	90.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					465,311.62	10.97	442,046.04	95.00
合计	17,319,782.67	/	3,997,035.87	/	4,242,462.67	/	3,842,997.09	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
	13,457,320.00	77.70	134,573.20	380,000.00	10.06	3,800.00
1 年以内小计	13,457,320.00	77.70	134,573.20	380,000.00	10.06	3,800.00
5 年以上	3,862,462.67	22.30	3,862,462.67	3,397,151.05	89.94	3,397,151.05
合计	17,319,782.67	100.00	3,997,035.87	3,777,151.05	100.00	3,400,951.05

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
账龄分析法	17,319,782.67	3,997,035.87
合计	17,319,782.67	3,997,035.87

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

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
张忠义	客户	1,737,729.00	1 年以内	10.03
严华、柏龙军	客户	620,000.00	1 年以内	3.58
林兵、邵敏芳	客户	610,000.00	1 年以内	3.52
蒲良林	客户	500,000.00	1 年以内	2.89
张晓兰、曹灵倩	客户	490,000.00	1 年以内	2.83
合计	/	3,957,729.00	/	22.85

3、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄分析法	2,959,057.57	93.97	970,239.88	32.79	53,293,619.16	99.99	7,977,511.01	14.97
组合小计	2,959,057.57	93.97	970,239.88	32.79	53,293,619.16	99.99	7,977,511.01	14.97
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	189,719.12	6.03			1,080.00	0.01		
合计	3,148,776.69	/	970,239.88	/	53,294,699.16	/	7,977,511.01	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	567,508.76	19.18	5,675.09	768,852.88	1.44	7,688.53
1 年以内小计	567,508.76	19.18	5,675.09	768,852.88	1.44	7,688.53
1 至 2 年	311,593.53	10.53	15,579.68	46,136,862.90	86.57	2,306,843.15
2 至 3 年	996,519.90	33.68	99,651.99	544,468.00	1.03	54,446.80
3 年以上	292,627.82	9.89	58,525.56	293,628.55	0.55	58,725.70
5 年以上	790,807.56	26.72	790,807.56	5,549,806.83	10.41	5,549,806.83
合计	2,959,057.57	100.00	970,239.88	53,293,619.16	100.00	7,977,511.01

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收内部职工款	189,719.12	0.00		确定可收回
合计	189,719.12	0.00	/	/

## (2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
北京联海房地产开发有限公司	股权与债权同时转让	按账龄计提	2,275,000.00	45,500,000.00	2,275,000.00
合计	/	/	2,275,000.00	/	/

## (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
大连益民房地产公司	往来款	3,000,000.00	账龄 5 年以上，无法收回，已全额计提减值准备	否
北京辰泰房地产开发公司	往来款	1,760,000.00	账龄 5 年以上，无法收回，已全额计提减值准备	否
合计	/	4,760,000.00	/	/

公司第六届董事会第九次会议通过核销全资子公司沿海绿色家园发展（鞍山）有限公司（下

称：鞍山公司）的往来款项议案，该往来款项于 2007 年公司收购鞍山公司之前已存在，且已全额计提坏账准备。经核实，该笔款项确实无法收回，故核销。

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

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
华开物业公司	非关联方	371,000.47	5 年以上	11.78
鞍山市房产局	非关联方	331,662.90	2 至 3 年	10.53
由由国际广场有限公司	非关联方	289,527.00	1 至 3 年	9.19
常熟市书写工具厂	非关联方	265,760.56	5 年以上	8.44
智慧城业主	非关联方	255,065.21	1 至 5 年	8.10
合计	/	1,513,016.14	/	48.04

4、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	8,432,023.88	100.00	115,090.68	99.99
1 至 2 年			10.14	0.01
合计	8,432,023.88	100.00	115,100.82	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
四川大华生态园林工程有限公司	非关联方	3,359,548.59	2010	合同未履行完毕
四川中普建设有限公司	非关联方	2,486,637.05	2010	合同未履行完毕
四川浩泰送变电工程有限公司	非关联方	1,473,621.72	2010	合同未履行完毕
四川越艺建筑装饰工程有限公司	非关联方	500,000.00	2010	合同未履行完毕
成都拓兰信息技术有限公司	非关联方	412,216.52	2010	合同未履行完毕
合计	/	8,232,023.88	/	/

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

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

## 5、 存货：

## (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	442,162,093.10		442,162,093.10	424,734,244.99		424,734,244.99
开发产品	24,155,257.78		24,155,257.78	46,421,029.94		46,421,029.94
合计	466,317,350.88		466,317,350.88	471,155,274.93		471,155,274.93

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 营业成本金额	其他减少		
生命科技园青年公寓	11,293,333.29	---	---	---	11,293,333.29	14%(注)
都江堰丽水印象	82,500.00	1,575,000.00	1,326,000.00	---	331,500.00	5.4%
鞍山智慧新城	---	824,029.80	---	---	824,029.80	5.94%
合计	11,375,833.29	2,399,029.80	1,326,000.00	---	12,448,863.09	

(注) 资本化率为 14%，系 2008 年 9 月 11 日向中诚信托有限责任公司借款的利率。  
存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 12,448,863.09 元。

## 6、 长期股权投资：

## (1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
申银万国证券	100	1,000,000.00		1,000,000.00			
宝鼎投资	2.87	28,754.00		28,754.00			

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海华强房地产有限公司(注1)	450	980,134.97	-980,134.97				90	90
北京联海房地产开发有限公司(注2)	3,300	32,736,291.16	-32,736,291.16				50	50

(注1) 公司因无法与华强房地产另一股东取得联系，注销工作中断，全部确认投资损失。

(注2) 2010年12月，公司向其关联方上海沿海绿色家园置业有限公司转让所持有的联营公司北京联海房地产开发有限公司的50%股权。

## 7、投资性房地产:

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	41,852,680.36		41,852,680.36	
1.房屋、建筑物	41,852,680.36		41,852,680.36	
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	10,465,764.01	669,642.90	11,135,406.91	
1.房屋、建筑物	10,465,764.01	669,642.90	11,135,406.91	
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	31,386,916.35	-669,642.90	30,717,273.45	
1.房屋、建筑物	31,386,916.35	-669,642.90	30,717,273.45	
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	31,386,916.35	-669,642.90	30,717,273.45	

1.房屋、建筑物	31,386,916.35	-669,642.90	30,717,273.45	
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：669,642.9 元。

2008 年 12 月 3 日，公司及其全资子公司上海丰华商厦与上海市浦东新区三林世博功能区域管理委员会及上海浦东新区城市建设动拆迁有限公司签订《土地收储协议书》，决定将该地块及地块上剩余房屋及相应土地使用权整体交由三林世博功能区域管理委员会一并收储并获取补偿，公司予以动迁，补偿总金额为 13500 万元，报告期又增加补偿金 500 万元，房产、土地已正式移交完毕。

## 8、 固定资产：

### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	25,642,226.86	41,300.00		106,730.00	25,576,796.86
其中：房屋及建筑物	21,000,965.00				21,000,965.00
机器设备	1,097,313.00	41,300.00		106,730.00	1,031,883.00
运输工具	3,543,948.86				3,543,948.86
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	10,378,805.17		1,398,340.14	51,330.86	11,725,814.45
其中：房屋及建筑物	8,523,763.76		945,043.42		9,468,807.18
机器设备	578,311.76		117,701.28	51,330.86	644,682.18
运输工具	1,276,729.65		335,595.44		1,612,325.09
三、固定资产账面净值合计	15,263,421.69	/		/	13,850,982.41
其中：房屋及建筑物	12,477,201.24	/		/	11,532,157.82
机器设备	519,001.24	/		/	387,200.82
运输工具	2,267,219.21	/		/	1,931,623.77
四、减值准备合计	80,384.02	/		/	32,445.52
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备	80,384.02	/		/	32,445.52
运输工具		/		/	
五、固定资产账面价值合计	15,183,037.67	/		/	13,818,536.89
其中：房屋及建筑物	12,477,201.24	/		/	11,532,157.82
机器设备	438,617.22	/		/	354,755.30
运输工具	2,267,219.21	/		/	1,931,623.77

本期折旧额：1,398,340.14 元。

### (2) 暂时闲置的固定资产情况



单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
机器设备	61,109.00	26,219.13	32,445.52	2,444.35	已破损

## 9、在建工程：

## (1) 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	20,108,458.79	20,108,458.79	0.00	20,108,458.79	20,108,458.79	

## (2) 在建工程减值准备：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	期末数	计提原因
丰华宾馆	3,964,576.94	3,964,576.94	费用性支出
116 二期项目	16,143,881.85	16,143,881.85	费用性支出
合计	20,108,458.79	20,108,458.79	/

## 10、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	62,103.25		62,103.25		
合计	62,103.25		62,103.25		0.00

## 11、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	47,705.64	1,228,693.65
小计	47,705.64	1,228,693.65
递延所得税负债：		
影响权益的递延所得税（注1）		28,388,072.61
以前年度多转成本调出	618,324.25	696,325.69
小计	618,324.25	29,084,398.30

## (2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
以前年度多转成本调出	2,473,296.98
小计	2,473,296.98
可抵扣差异项目：	
资产减值准备(注 2)	190,822.54
小计	190,822.54

(注 1)2008 年末，根据《关于企业政策性搬迁收入有关企业所得税处理问题的通知》财税(2007)61 号相关规定，公司用动迁补偿款在五年内购置固定资产的，免征企业所得税。基于谨慎性原则，公司将五年后如果没有购买固定资产可能交纳的所得税作为影响权益的时间性差异计入递延所得税负债，预计转回的税率为 25%，金额约 2839 万元，剩余动迁补偿款约 8516 万元转入资本公积科目中。

(注 2)可抵扣暂时性差异中，资产减值准备金额为 4,965,164.95 元，其中不确定是否能转回的金额为 4,774,342.41 元，计提递延所得税资产的金额为 190,822.54 元。以前年度的未弥补亏损因为无法确定是否能转回，没有计提递延所得税资产。

## 12、 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	11,820,508.10	181,767.65	2,275,000.00	4,760,000.00	4,967,275.75
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	80,384.02			47,938.50	32,445.52
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备	20,108,458.79				20,108,458.79
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值					

准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	32,009,350.91	181,767.65	2,275,000.00	4,807,938.50	25,108,180.06

## 13、 应付账款：

## (1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
智慧新城项目工程款	6,798,051.07	19,692,493.42
丽水印象项目工程款	2,587,997.87	358,091.03
历年挂账		16,500,225.55
合计	9,386,048.94	36,550,810.00

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

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

## (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

项目	金额	未结转原因
大连成业园林绿化工程有限公司	1,076,513.38	项目工程尚未完工
中冶东北建设有限公司	1,027,380.48	项目工程尚未完工

## 14、 预收账款：

## (1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
预售房款	133,004,708.00	51,931.00
外单位往来款	564,586.73	564,586.73
租金	109,074.10	109,074.10
其他	22,914.10	22,914.10
合计	133,701,282.93	748,505.93

## (2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的

款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

项目	金额	账龄	未结转原因
外单位往来款	564,586.73	3 年以上	公司以前年度预收的往来款
租金	109,074.10	2 至 3 年	公司以前年度预收的房租
其他	22,914.10	3 年以上	公司以前年度预收的垃圾费

15、 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	335,269.17	7,431,922.93	7,651,288.02	115,904.08
二、职工福利费	-100.00	84,956.60	84,856.60	
三、社会保险费	53,725.55	1,499,728.34	1,553,453.89	
其中：医疗保险费	7,896.00	276,356.15	284,252.15	
基本养老保险费	45,829.55	1,192,238.47	1,238,068.02	
失业保险费		20,660.58	20,660.58	
工伤保险费		5,079.32	5,079.32	
生育保险费		5,393.82	5,393.82	
四、住房公积金	1,550.00	201,183.00	202,733.00	
五、辞退福利		416,048.00	416,048.00	
六、其他		13,927.00	13,927.00	
七、工会经费和职工教育经费	217,946.07	142,935.67	93,980.49	266,901.25
八、 董事津贴		618,832.00	618,832.00	
合计	608,390.79	10,409,533.54	10,635,119.00	382,805.33

工会经费和职工教育经费金额 266,901.25 元。

16、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	1,261,222.80	360,798.73
企业所得税	921,848.33	-61,439.18
个人所得税	81,958.61	89,352.05
城市维护建设税	88,285.52	25,256.17
教育费附加	50,445.58	14,380.54
应交土地增值税	-349,783.19	-926,965.04
土地使用费	193,464.00	290,196.00
其他	3.33	56.22
合计	2,247,444.98	-208,364.51

17、 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
发起人股东	189,500.00	189,500.00	部分股东联系不上，无法支付
募集法人股股东	1,491,533.85	1,491,533.85	部分股东联系不上，无法支付
合计	1,681,033.85	1,681,033.85	/

报告期期末余额系部分股东联系不上，无法支付所致。

## 18、其他应付款：

## (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
v 应付关联方款	11,459,552.20	48,870,687.39
暂收待付外单位款	10,997,419.14	11,374,448.61
押金	5,498,588.38	442,859.00
代扣代缴项目	192,527.64	3,686,626.73
中介费	2,300,000.00	2,300,000.00
员工借款	3,733.00	64,165.50
其他	1,785,645.24	1,770,998.21
合计	32,237,465.60	68,509,785.44

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
经典建设有限公司	11,459,552.20	
合计	11,459,552.20	

## (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

项目	金额	未偿还原因
鞍山高新区管委会	5,178,519.40	市政配套设施费，项目尚未结束。

## (4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

项目	金额	性质或内容
鞍山高新区管委会	5,178,519.40	配套设施费
工程款	2,801,290.00	履约保证金

## 19、预计负债：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他	19,498,000.00			19,498,000.00
合计	19,498,000.00			19,498,000.00

2008 年度，需动迁的东方路 3601 号已经搬迁完毕，但尚有部份职工没有与公司达成辞退协议，仍按上海市最低工资水平支付工资及各项保险。公司按 2007 年度安置职工款平均水平从东方路 3601 号动迁补偿款中预提 2000 万元做为以后年度安置职工的成本，2009 年度支付 3601 号地块动迁职工安置费用 50.2 万元，剩余 1949.8 万元用于以后年度职工的置业支出。

## 20、长期借款：

## (1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	17,180,000.00	70,000,000.00
合计	17,180,000.00	70,000,000.00

2010 年 6 月 2 日，全资子公司沿海绿色家园发展（鞍山）有限公司（下称：鞍山公司）与上海浦东发展银行鞍山分行签订抵押借款合同，期限为自首次提款之日起 2 年内。抵押物为鞍山公司位于鞍山市立山区胜利北路 275 号 33,822.00 平方米、太平街 6 号 33,534.09 平方米住宅、商业用地土地使用权及在建工程。该借款用于沿海智慧新城二期住宅项目开发。

## (2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数
					外币金额
上海浦东发展银行鞍山分行	2010 年 8 月 11 日	2012 年 8 月 11 日	人民币	5.94	17,180,000.00

## 21、专项应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
动迁赔偿款	130,616,247.00	10,000,000.00	140,035,838.70	580,408.30	
合计	130,616,247.00	10,000,000.00	140,035,838.70	580,408.30	/

- 1、根据《财政部关于企业收到政府拨给的搬迁补偿款有关财务处理问题的通知》财企（2005）123 号相关规定，企业收到政府拨给的搬迁补偿款，作为专项应付款核算。
- 2、报告期增加的专项应付款 1000 万为 2981 号地块收到最后一笔动迁补偿款。
- 3、报告期减少的动迁补偿款为结转的与 3601 号动迁相关的动迁成本 1,211,766.70 元；2981 号地块整体动迁完毕转入资本公积中 138,824,072.00 元。

## 22、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	188,020,508.00						188,020,508.00

- 1、 本公司股本经中审会计师事务所中审上分验字（2007）第 0708 号验资报告验证。
- 2、 2010 年 3 月 3 日，公司股权分置改革形成的有限售条件的流通股 3288.3713 万股获准上市流通。
- 3、 报告期末，有限售条件股份为股权分置改革时没有支付对价的股份，待该部分股东支付股改对价后，方可上市流通。

## 23、 资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	253,595,190.07			253,595,190.07
其他资本公积	86,809,145.19	121,682,587.20		208,491,732.39
其他				
合计	340,404,335.26	121,682,587.20		462,086,922.46

1、 根据《财政部关于企业收到政府拨给的搬迁补偿款有关财务处理问题的通知》财企(2005)123 号规定，企业搬迁结束后，专项应付款如有余额，作调增资本公积金处理，由此增加的资本公积金由全体股东共享。

2、 报告期增加的资本公积分为三部分：

2981 号地块整体动迁结束，动迁补偿款结转至资本公积 84,307,006.91 元；

3601 号地块在 2008 年计提的递延所得税负债 28,388,072.61 元，报告期确认以后年度无需缴纳企业所得税，故转入资本公积科目；

报告期公司处理了长期挂账的往来款项，无法支付的应付关联方款项转入资本公积 8,987,507.68 元。

## 24、 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	27,925,586.29			27,925,586.29
任意盈余公积	31,104,803.45			31,104,803.45
合计	59,030,389.74			59,030,389.74

## 25、 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	-232,967,067.41	/
调整后 年初未分配利润	-232,967,067.41	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	30,194,899.00	/
期末未分配利润	-202,772,168.41	/

## 26、营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	280,707,190.00	200,586,467.00
其他业务收入	581,954.37	2,752,895.60
营业成本	227,032,657.71	152,033,778.11

## (2) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
辽宁鞍山	36,300,099.00	22,265,772.16	200,586,467.00	149,774,080.07
四川都江堰	244,407,091.00	203,992,375.41		
合计	280,707,190.00	226,258,147.57	200,586,467.00	149,774,080.07

## (3) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
张忠义	3,497,320.00	1.24
佟晓军	1,244,605.00	0.44
姜世刚	1,179,760.00	0.42
韩明哲	1,093,724.00	0.39
陈长明	1,081,368.00	0.38
合计	8,096,777.00	2.87

## 27、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	14,064,457.24	10,166,368.15	售房款、房租的 5%
城市维护建设税	984,512.00	711,646.05	营业税的 7%
教育费附加	562,287.33	405,284.40	营业税的 3%、1%
土地增值税	3,164,532.16	1,291,782.12	超率累进税率
其他	-1.74	0.05	
合计	18,775,786.99	12,575,080.77	/

## 28、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
促销活动费	846,192.56	175,540.00
顾问合作费	3,381,686.02	2,625,984.00



空置房费用	457,254.00	
媒介推广费	3,152,137.00	1,738,433.00
现场管理费	392,770.23	475,317.27
销售物料（工具）制作费	695,585.00	407,435.87
样板房费用	65,988.00	
其他	76,157.80	509,420.64
合计	9,067,770.61	5,932,130.78

## 29、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	8,601,237.77	7,252,629.00
折旧成本	1,460,443.39	1,523,973.65
租住成本	466,975.48	1,523,824.12
交通通信成本	1,382,932.21	1,250,982.96
中介费	1,322,000.00	2,469,558.00
相关税费	746,555.04	709,847.30
其他	1,538,089.89	1,818,689.02
合计	15,518,233.78	16,549,504.05

## 30、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		2,499,165.74
利息收入	-329,669.20	-439,869.32
其他	299,947.13	84,016.25
合计	-29,722.07	2,143,312.67

## 31、投资收益：

## (1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	12,939.30	169,130.90
权益法核算的长期股权投资收益	-980,134.97	-40,770.17
处置长期股权投资产生的投资收益	12,155,905.84	
合计	11,188,710.17	128,360.73

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
申银万国证券		161,942.40	公司未分红
宝鼎投资	12,939.30	7,188.50	公司分红
合计	12,939.30	169,130.90	/

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京联海房地产开发有 限公司		-40,770.17	期末处置该部分股权
上海华强房地产公司	-980,134.97		确认投资损失
合计	-980,134.97	-40,770.17	/

## 32、 资产减值损失:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-2,093,232.35	1,759,677.29
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-2,093,232.35	1,759,677.29

## 33、 营业外收入:

## (1) 营业外收入情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益 的金额
处置无法支付的应付款 项	11,427,848.28		11,427,848.28
赔偿款		25,000.00	
罚款收入	85,500.00		85,500.00
其他	4,000.00	2,299.64	4,000.00
合计	11,517,348.28	27,299.64	11,517,348.28

核销历史形成的应付账款及其他应付款共计 20,415,355.96 元, 其中应付账款 16,778,287.24 元, 主要是公司原经营制笔业务期间形成, 其帐龄均在 4 年以上, 且在近四年

内未受到任何与之相关的债权追索；其他应付款 3,637,068.72 元，该款项根据历史凭证及审计资料的记录，为 1996 年产生的应出口退税，历年挂账，已无法查证进一步的资料，且现行税务征管系统中也无相关的税款欠缴情况。

核销的款项中应付关联方的款项为 8,987,507.68 元，转入资本公积中，应付非关联方的款项为 11,427,848.28 元，转入营业外收入中，两部分均已按规定计提企业所得税。

#### 34、 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		73,354.38	
其中：固定资产处置损失		73,354.38	
赔款损失		916,487.00	
协岗人员、下岗人员工资		1,456,734.80	
罚款	109,946.13		109,946.13
其他		1,000.00	
合计	109,946.13	2,447,576.18	109,946.13

#### 35、 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	4,315,876.44	5,773,888.22
递延所得税调整	1,102,986.58	-728,332.44
合计	5,418,863.02	5,045,555.78

#### 36、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

项目	本期发生额	上期发生额
基本每股收益和稀释每股收益计算		
（一）分子：		
税后净利润	30,194,899.00	5,008,407.34
调整：优先股股利及其它工具影响	---	---
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	30,194,899.00	5,008,407.34
调整：		
与稀释性潜在普通股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	---	---
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	30,194,899.00	5,008,407.34
（二）分母：		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	188,020,508.00	188,020,508.00

加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	---	---
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	188,020,508.00	188,020,508.00
(三) 每股收益		
基本每股收益：		
归属于公司普通股股东的净利润	0.16	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.04
稀释每股收益：		
归属于公司普通股股东的净利润	0.16	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.04

## 37、现金流量表项目注释：

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收回往来款、代垫款	28,889,075.76
收到保证金	52,056,559.34
利息	333,490.34
其他	10,624,250.58
合计	91,903,376.02

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款项	47,103,614.90
管理费用支付的现金	7,779,653.24
营业费用支付的现金	7,415,882.87
押金、定金	27,233,745.39
利息及手续费	2,760,516.91
其他	2,567,173.41
合计	94,860,586.72

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
动迁补偿款（转让投资性房地产）	10,000,000.00
合计	10,000,000.00

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
动迁安置费用（转让投资性房地产）	21,910,634.00
合计	21,910,634.00

## 38、现金流量表补充资料：

## (1) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	30,194,899.00	5,008,407.34
加：资产减值准备	-2,093,232.35	1,759,677.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,067,983.08	1,962,083.84
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	62,103.25	67,749.00
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）		1,388.82
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		71,965.56
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	94,679.06	2,399,969.75
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,188,710.17	-169,130.90
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,180,988.01	25,552.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-78,001.44	-753,885.07
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,644,460.05	55,806,082.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-38,969,195.28	121,329,965.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	133,779,013.77	-64,160,646.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	119,694,986.98	123,349,179.17
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	213,088,865.81	111,984,011.86
减：现金的期初余额	111,984,011.86	70,651,572.97
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	101,104,853.95	41,332,438.89

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
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	43,000,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	49,967,391.47	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	49,967,391.47	
4. 处置子公司的净资产	6,967,391.47	
流动资产	6,967,391.47	
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	213,088,865.81	111,984,011.86
其中：库存现金	9,692.57	8,231.50
可随时用于支付的银行存款	213,079,173.24	111,975,780.36
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	213,088,865.81	111,984,011.86

## (4) 现金流量表补充资料的说明

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 5,643,945.26 元。

## (八) 关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

单位:亿元 币种:美元

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
沿海地产投资(中国)有限公司	外商独资	深圳市	江鸣	房地产开发、房地产相关行业的投资等	1	21.13	21.13	江鸣	71785506-5

第一大股东持股比例为 21.13%，因董事会成员多数为沿海投资派出，故对本公司形成实质控制。

母公司不是本公司最终控制方，本公司的母公司系外商独资企业，是沿海绿色家园有限公司(HK.1124)的全资子公司。沿海国际有限公司系沿海绿色家园有限公司的控股股东。自然人江鸣(中国香港籍)是沿海国际有限公司的控股股东，也是本公司的最终控股股东。

## 2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海丰华圆珠笔有限公司	有限责任公司	上海	张国丰	文教用品类	2,260	100	100	70336630-8
都江堰丰华房地产开发有限公司	有限责任公司	都江堰	陈刚	房地产开发类	10,000	100	100	66301207-X
上海丰华商厦	其他	上海	唐韧	房地产租赁类	800	100	100	13382843-4
上海华强房地产有限公司	有限责任公司	上海	王伟新	房地产开发类	500	90	90	13383115-8

## 3、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关系	组织机构代码
四川沿海绿色家园投资有限公司	其他	78914160-0
沿海绿色家园发展(武汉)有限公司	其他	61640690-6
北京兴港房地产有限公司	其他	10283345-X
经典建设有限公司	其他	66094519-X
沿海绿色家园发展(沈阳)有限公司	其他	75079879-5
沿海丽园(鞍山)置业有限公司	其他	74276825-4
深圳同泽文化传播有限公司	其他	77715586-1
成都鼎元置业有限公司	其他	74362619-4
深圳沿海国投置业有限公司	其他	75253710-X
北京高盛房地产开发有限公司	其他	10282615-3
北京温德拉房地产开发有限公司	其他	71872691-9
美佳物业管理(鞍山)有限公司	其他	71641135-8

沿商睿诚（北京）投资咨询有限责任公司	其他	66840242-1
上海沿海绿色家园置业有限公司	其他	63163888-7
辽宁宝成房地产开发有限公司	其他	71964208-X
东莞市丽水佳园开发有限公司	其他	76158250-0
上海新弘大置业有限公司	其他	74210150-5
沈阳市市场开发有限公司	其他	71111281-8
顺豪投资发展有限公司	其他	

与其他关联方为同一实质控制人

#### 4、关联交易情况

##### (1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
经典建设有限公司 (注1)	工程总承包商		108,911,339.62	39.60		
美佳物业管理(鞍山)有限公司 (注2)	委托代理销售		7,027.15	0.01		

##### (2) 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
沿海地产投资(中国)有限公司	20,000,000.00	2010年7月29日	2011年1月29日	

##### (3) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海沿海绿色家园置业有限公司	转让股权	出售		43,000,000.00	100		
上海沿海绿色家园置业有限公司	转让债权	出售		45,500,000.00	100		



## 5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	经典建设有限公司			21,070.66	
其他应收款	北京联海房地产开发有限公司			45,500,000.00	2,275,000.00

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	经典建设有限公司	2,191,092.87	
其他应付款	上海华强房地产公司		2,932,407.54
其他应付款	四川沿海绿色家园投资有限公司		1,000,000.00
其他应付款	北京兴港房地产有限公司		73,611.40
其他应付款	沿海地产投资(中国)有限公司		47,250,000.00
其他应付款	北京高盛房地产开发有限公司		47,075.99
其他应付款	沿海绿色家园发展(武汉)有限公司		500,000.00
其他应付款	经典建设有限公司	11,459,552.20	

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

1、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

公司下属地产子公司按房地产经营惯例为购买其开发商品房的购房人向银行申请个人住房抵押贷款提供阶段性保证,截止至 2010 年 12 月 31 日,购房按揭保证金余额为 5,643,945.26 元。

2、 其他或有负债及其财务影响:

2010 年 6 月 2 日,鞍山公司将与上海浦东发展银行股份有限公司鞍山分行签署《抵押合同》,鞍山公司以位于立山区的 6.5 万平方米土地使用权及在建工程作为抵押,期限为抵押合同生效之日起至 2012 年 4 月 19 日止。

(十一) 承诺事项:

无

(十二) 其他重要事项:

1、 其他

(一) 向关联方转让对联营公司的投资

2008年8月29日,公司出资7850万元的总价款(以评估价为基准,包含债权4550万元)溢价收购深圳市宇浩投资有限公司持有的北京联海房地产开发有限公司(下称"北京联海公司")50%的股权及目标债权。

北京联海公司成立于2007年12月12日,注册资本1000万元,另一股东为北京骏腾置业投资有限公司,占50%股权。北京联海公司主要资产为对北京通州商务园开发建设有限公司18.75%的长期股权投资,北京联海公司出资1亿元获得该部分股权。公司取得北京联海公司股权的目的是通过北京联海公司参与到北京通州商务园的土地一级开发及未来的二级房地产开发之中。

由于土地一级开发受政策影响较房地产开发更加严重,加上北京通州商务园的土地开发进展缓慢,该项目的开发与计划相距甚远,公司第六届董事会2010年第三次临时会议审议通过了向关联方上海沿海绿色家园置业有限公司(下称:上海沿海公司)转让北京联海公司50%股权的决议。上海沿海公司与丰华股份第一大股东沿海地产投资(中国)有限公司的实际控制人同为沿海绿色家园有限公司,构成关联方交易。评估基准日为2010年9月30日,根据湖北众联资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》(鄂从联评字[2010]第130号)对北京联海公司50%股权按成本法评估所表现的公允价值为4280.72万元。股权转让以股权评估值为基准,双方商定交易价格为4300万元,同时转让4550万元债权,合计总价款为8850万元。2010年11月29日,公司2010年第四次临时股东大会审议通过了本次关联交易事项,此次交易有利于公司收回投资成本,获得处置投资收益约1026万元,同时不再从事土地一级开发。

(二) 出让投资性房地产

1、 整体出让东方路3601号地块

2008年7月8日,公司及其全资子公司上海丰华圆珠笔有限公司(下称:圆珠笔公司)与上海市浦东新区三林世博功能区域管理委员会、上海浦东新区城市建设动拆迁有限公司签订《动迁补偿协议书》。决定将公司位于上海市东方路3601号的土地使用权(包括土地、地上的建筑物、构筑物及附属设施(下同),占地面积21866.3平方米)予以动迁。经协商,本次动迁补偿款总额为人民币17800万元(其中:公司17000万元,圆珠笔公司800万元)。根据《财政部关于企业收到政府拨给的搬迁补偿款有关财务处理问题的通知》财企(2005)123号相关规定,企业收到政府拨给的搬迁补偿款,作为专项应付款核算。企业动迁结束后,将专项应付款余额转入资本公积中。

截止至2008年12月31日,公司及圆珠笔公司已全额收到动迁补偿款(2007年收到1000万元,2008年收到16800万元),3601号地块整体性动迁工作完成,公司对该项投资性房地产处置完毕,用于整体性动迁支出共约4201万元(其中:公司总部3645万元,圆珠笔公司556万元)。同时,东方路3601号虽然已经搬迁完毕,但尚有部份职工没有与公司达成辞退协议,仍需按上海市最低工资水平支付工资及各项保险。2008年末,公司按上年度安置职工款平均水平从东方路3601号动迁补偿款中预提2000万元做为以后年度安置职工的成本,该部分预提费用于2009年度支付了50.2万元,剩余1949.8万元尚未支付。

2008年末,根据《关于企业政策性搬迁收入有关企业所得税处理问题的通知》财税

(2007)61 号相关规定，公司用动迁补偿款在五年内购置固定资产的，免征企业所得税。基于谨慎性原则，公司将五年后如果没有购买固定资产可能缴纳的所得税作为影响权益的时间性差异计入递延所得税负债，预计转回的税率为 25%，金额约 2839 万元，剩余动迁补偿款约 8516 万元转入资本公积科目中。

截止至 2008 年末，圆珠笔公司动迁补偿款余额约 244 万元，该款项 2009 年用于安置职工支出约 64.8 万元，2010 年用于安置职工支出约 121.2 万元，报告期末，专项应付款余额约 58 万元。

报告期，公司决定东方路 3601 号地块的动迁补偿款不再用于购买固定资产，转入资本公积的动迁补偿约 8516 万元及计提的递延所得税负债约 2839 万元，按报告期企业适用的所得税税率计征企业所得税。

根据《国家税务总局关于企业股权投资损失所得税处理问题的公告》（2010 年第 6 号）规定：企业对外进行权益性投资所发生的损失，在经确认的损失发生年度，作为企业损失在计算企业应纳税所得额时一次性扣除。本规定发布以前，企业发生的尚未处理的股权投资损失，按照本规定，准予在 2010 年度一次性扣除。

截止至 2010 年 12 月 31 日公司未弥补的投资损失约 28428 万元，公司无需缴纳企业所得税，原计提的递延所得税负债 2839 万元转入资本公积中。

## 2、整体出让东方路 2981 号地块

2008 年 12 月 3 日，公司及其全资子公司上海丰华商厦（下称：商厦）与上海市浦东新区三林世博功能区域管理委员会及上海浦东新区城市建设动拆迁有限公司签订《土地收储协议书》，决定将公司位于上海市东方路 2981 号的部分土地使用权（包括土地、地上的建筑物、构筑物及附属设施(下同)，占地面积 1509 平方米）予以动迁。经协商，本次动迁补偿总额为人民币 13500 万元。

上述协议履行时，公司发现部分房屋装修、附属设施及设备设施迁移等项目未进入原评估补偿范围，使原《土地收储协议》中约定的相关补偿款无法涵盖相应的补偿费用。经公司要求，浦东新区三林世博功能区域管理委员会和上海市浦东新区城市建设动拆迁有限公司同意按经核算的现有评估价向公司增补东方路 2981 号补偿款 500 万元。使东方路 2981 号整体收储补偿费用总标为 14000 万元（其中：公司 13700 万元，商厦 300 万元）。

截止至 2010 年 12 月 31 日，公司及商厦已全额收到动迁补偿款（2008 年收到 13000 万元，2010 年收到 1000 万元），2981 号地块整体性动迁工作完成，公司对该项投资性房地产处置完毕，用于整体性动迁支出共约 5380 万元（其中：公司总部约 5269 万元，商厦公司约 111 万元）。报告期，公司动迁补偿款余额约 8431 万元转入资本公积中。东方路 2981 号地块整体动迁结束后，商厦不再有任何经营活动，公司于 2009 年 4 月 21 日召开五届二十一次董事会，决定将全资子公司上海丰华商厦有限公司(注册资本 800 万元，一直处于亏损状态)予以注销，商厦于 2010 年 7 月 14 日完成工商注销登记。由于子公司商厦进行清算所有的权益均转为收益，动迁补偿款余额约 189 万元，由资本公积转为投资收益。

## (三) 处置长期挂账无法支付或收回的往来款项

为了进一步加强公司的内部控制与管理，积极清理历史原因形成的相关帐务，公司成立了历史往来账款清查小组，对公司由于历史经营业务形成的对外单位的往来情况进行了详细的清查，公司第六届董事会第九次会议通过了关于核销公司往来帐务的议案。

### 1、核销应付款项事项

核销历史形成的应付账款及其他应付款共计 20,415,355.96 元，其中应付账款 16,778,287.24 元，主要是公司原经营制笔业务期间形成，其帐龄均在 4 年以上，且在近四年内未受到任何与之相关的债权追索；其他应付款 3,637,068.72 元，该款项根据历史凭证及审

计资料的记录，为 1996 年产生的应付出口退税，历年挂账，已无法查证进一步的资料，且现行税务征管系统中也无相关的税款欠缴情况。

核销的款项中应付关联方的款项为 8,987,507.68 元，转入资本公积中，应付非关联方的款项为 11,427,848.28 元，转入营业外收入中，两部分均已按规定计提企业所得税。

## 2、核销应收款项事项

核销全资子公司鞍山公司历史形成的其他应收款 4,760,000.00 元，该往来款项于 2007 年公司收购鞍山公司之前已存在（2007 年收购时该款项账龄已为 5 年以上，且已全额计提坏账准备）。经核实，该笔款项确实无法收回，故核销。

### (十三) 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款：

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

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

#### 2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	220,683,436.30	99.15						
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
按账龄分析法	1,702,890.56	0.76	776,824.21	45.62	219,239,152.76	99.70	7,737,713.82	3.53
组合小计	1,702,890.56	0.76	776,824.21	45.62	219,239,152.76	99.70	7,737,713.82	3.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	189,719.12	0.09			670,311.80	0.30		
合计	222,576,045.98	/	776,824.21	/	219,909,464.56	/	7,737,713.82	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	294,724.19	17.31	2,947.24	98,269,575.39	44.82	982,695.75
1 年以内小计	294,724.19	17.31	2,947.24	98,269,575.39	44.82	982,695.75
1 至 2 年	123,000.00	7.22	6,150.00	119,623,000.00	54.56	5,981,150.00
2 至 3 年	483,057.00	28.37	48,305.70	544,468.00	0.25	54,446.80
3 年以上	103,360.13	6.07	20,672.03	103,360.13	0.05	20,672.03
5 年以上	698,749.24	41.03	698,749.24	698,749.24	0.32	698,749.24
合计	1,702,890.56	100.00	776,824.21	219,239,152.76	100.00	7,737,713.82

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
沿海绿色家园发展（鞍山）有限公司	98,796,413.00			应收内部往来款
上海丰华圆珠笔有限公司	1,887,023.30			应收内部往来款
北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司	120,000,000.00			应收内部往来款
应收职工款	189,719.12			应收职工欠款
合计	220,873,155.42		/	/

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

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

(3) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司	全资子公司	120,000,000.00	1 至 2 年	53.91
沿海绿色家园发展（鞍山）有限公司	全资子公司	98,796,413.00	1 年以内	44.39
上海丰华圆珠笔有限公司	全资子公司	1,887,023.30	1 年以内	0.85

华开物业	原关联方	371,000.47	5 年以上	0.17
常熟市书写工具厂	非关联方	265,760.56	5 年以上	0.12
合计	/	221,320,197.33	/	99.44

## (4) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司	全资子公司	120,000,000.00	53.91
沿海绿色家园发展（鞍山）有限公司	全资子公司	98,796,413.00	44.39
上海丰华圆珠笔有限公司	全资子公司	1,887,023.30	0.85
合计	/	220,683,436.30	99.15

## 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
都江堰丰华房地产开发有限公司	50,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			100	100
沿海绿色家园发展（鞍山）有限公司	63,773,270.06	63,773,270.06		63,773,270.06			100	100
北京沿海绿色家园世纪房地产开发有限公司	45,516,545.17	45,516,545.17		45,516,545.17			100	100
上海丰华圆珠笔有限公司	22,600,000.00				-20,080,522.76		100	100
上海丰华商厦(注 3)	8,000,000.00	8,000,000.00	-8,000,000.00				100	100
宝鼎投资	28,754.00	28,754.00		28,754.00				
申银万国证券	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00				

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
北京联海房地产开发有限公司(注 1)	33,000,000.00	32,736,291.16	-32,736,291.16					50	50
华强房地产(注 2)	4,500,000.00	4,500,000.00	-4,500,000.00					90	90

注 1. 2010 年 12 月, 公司向其关联方上海沿海绿色家园置业有限公司转让所持有的联营公司北京联海房地产开发有限公司的 50% 股权。

注 2. 华强房地产税务登记已注销, 因无法与另一股东取得联系, 相关工商注销手续处于停滞阶段。报告期公司收回有效资产后, 余额做投资损失处理。

注 3. 2010 年 7 月, 公司全资子公司上海丰华商厦核准注销。

#### 4、营业收入和营业成本:

##### (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	581,954.37	2,740,895.60
营业成本	722,658.82	2,144,563.59

##### (2) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海丰汇珠宝有限公司	387,500.00	66.59
民生银行	79,920.00	13.73
其他	114,534.37	19.68
合计	581,954.37	100

#### 5、投资收益:

##### (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	12,939.30	169,130.90
权益法核算的长期股权投资收益	-1,567,592.46	-40,770.17
处置长期股权投资产生的投资收益	9,231,100.31	
合计	7,676,447.15	128,360.73

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宝鼎投资红利收入	12,939.30	7,188.50	公司未分红
申银万国红利收入		161,942.40	公司分红
合计	12,939.30	169,130.90	/

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京联海公司		-40,770.17	期末处置该部分股权
华强房地产公司	-1,567,592.46		确认投资损失
合计	-1,567,592.46	-40,770.17	/

## 6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	16,246,871.58	-9,609,350.81
加：资产减值准备	-6,960,889.61	180,380.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	780,401.72	868,343.37
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	62,103.25	67,749.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-7,676,447.15	-169,130.90
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,872,324.73	72,730,682.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,275,510.32	-7,030,966.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,855,225.38	57,037,707.12
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		



现金的期末余额	40,909,496.55	6,941,465.87
减：现金的期初余额	6,941,465.87	324,408.85
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	33,968,030.68	6,617,057.02

## (十四) 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	11,175,770.87	长期股权投资转让收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,275,000.00	债权转让转回减值准备
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,407,402.15	核销长期挂账的往来款
所得税影响额	-5,515,568.33	
合计	19,342,604.69	

## 2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.15	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.21	0.06	

## 十二、 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：陶林

上海丰华（集团）股份有限公司

2011年3月28日