

上海海鸟企业发展股份有限公司

600634

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	3
四、 股本变动及股东情况	5
五、 董事、监事和高级管理人员	8
六、 公司治理结构	11
七、 股东大会情况简介	14
八、 董事会报告	14
九、 监事会报告	19
十、 重要事项	20
十一、 财务会计报告	24
十二、 备查文件目录	83

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
杨伟	独立董事	因公外出未归	独立董事徐作骏

(三) 上海上会会计师事务所有限公司为本公司出具了有保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。

1、如财务报表附注第十一条其他重要事项第 1 点所述：截至 2010 年 12 月 31 日，贵公司向兴业银行上海分行的借款 1,250 万元、向中国建设银行上海浦东分行的借款 1,770 万元均已逾期，也未获得展期协议或新的借款，这一情况表明贵公司的持续经营能力存在重大不确定性，可能无法在正常的经营活动中变现资产、清偿债务。

2、截至 2010 年 12 月 31 日，贵公司开发项目杨浦区 113、115 街坊西方子桥项目的预付动迁款达 20,000 万元，占贵公司总资产比重 95.45%。由于该项目近年来一直处于停滞状态，贵公司于 2011 年 3 月决定不再进行开发，未来该款项是否能全额收回仍存在重大不确定性。

(四)

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

公司负责人鲍崇宪、主管会计工作负责人沈洪秀及会计机构负责人（会计主管人员）吴嘉声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海海鸟企业发展股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	海鸟发展
公司的法定英文名称	SHANGHAI HAINIAO ENTERPRISE DEVELOPMENT CO.,LTD
公司法定代表人	鲍崇宪

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司总部

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	*st 海鸟	600634	

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 7 月 6 日	
公司首次注册登记地点	上海市延安中路 424 弄 35 号	
首次变更	公司变更注册登记日期	1999 年 8 月 19 日
	公司变更注册登记地点	上海市余姚路 317 号
	企业法人营业执照注册号	310000400068374
	税务登记号码	310106607218751
	组织机构代码	60721875-1
公司聘请的会计师事务所名称	上海上会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	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 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	692,381.08
利润总额	732,487.41
归属于上市公司股东的净利润	-1,388,341.28

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,428,212.61
经营活动产生的现金流量净额	-51,573.21

(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
非流动资产处置损益	43,106.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,000.00
所得税影响额	-250.00
少数股东权益影响额（税后）	15.00
合计	39,871.33

(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
		调整后	调整前		
营业收入	14,562,244.64	13,037,900.00	13,037,900.00	11.69	15,801,754.00
利润总额	732,487.41	-58,528,261.25	-58,528,261.25	不适用	-678,120.77
归属于上市公司股东的净利润	-1,388,341.28	-60,734,713.44	-60,994,190.47	不适用	-2,585,992.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,428,212.61	-60,976,110.37	-61,235,587.40	不适用	-2,585,992.27
经营活动产生的现金流量净额	-51,573.21	218,414.79	218,414.79	-123.61	12,188,592.80
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
		调整后	调整前		
总资产	209,532,225.47	210,989,539.43	210,989,539.43	-0.69	264,870,499.61
所有者权益（或股东权益）	136,733,278.84	138,121,620.12	137,862,143.09	-1.01	198,856,333.56

主要财务指标	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减(%)	2008 年
		调整后	调整前		
基本每股收益（元/股）	-0.02	-0.70	-0.70	不适用	-0.03
稀释每股收益（元/股）	-0.02	-0.70	-0.70	不适用	-0.03
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.02	-0.70	-0.70	不适用	-0.03
加权平均净资产收	-1.01	-36.05	-36.23	不适用	-1.29

益率 (%)					
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-1.04	-36.22	-36.44	不适用	-1.29
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.0006	0.003	0.003	-120.00	0.14
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	1.57	1.58	1.58	-0.63	2.28

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中： 境内非国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中： 境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件流通股份	87,207,283	100	0	0	0	0	0	87,207,283	100
1、人民币普通股	87,207,283	100	0	0	0	0	0	87,207,283	100
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	87,207,283	100	0	0	0	0	0	87,207,283	100

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

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				9,780 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海东宏实业投资有限公司	境内非国有法人	21.63	18,865,170		0	冻结 18,865,170
上海华成激光磁盘有限公司	境内非国有法人	2.46	2,145,256		0	未知
新科创力有限公司	境外法人	1.89	1,648,202		0	未知
王正发	未知	1.38	1,201,900		0	未知
周德成	未知	1.27	1,106,275		0	未知
美泰国际有限公司	境外法人	0.96	840,000		0	未知
叶珍华	未知	0.90	786,519		0	未知
徐松英	未知	0.87	772,939		0	未知
陈锐敏	未知	0.85	745,068		0	未知
周品升	未知	0.81	705,149		0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
上海东宏实业投资有限公司	18,865,170		人民币普通股 18,865,170			
上海华成激光磁盘有限公司	2,145,256		人民币普通股 2,145,256			
新科创力有限公司	1,648,202		人民币普通股 1,648,202			
王正发	1,201,900		人民币普通股 1,201,900			
周德成	1,106,275		人民币普通股 1,106,275			
美泰国际有限公司	840,000		人民币普通股 840,000			

叶珍华	786,519	人民币普通股	786,519
徐松英	772,939	人民币普通股	772,939
陈锐敏	745,068	人民币普通股	745,068
周品升	705,149	人民币普通股	705,149

2、 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

2010年5月28日，公司接控股股东上海东宏实业投资有限公司通知，东宏实业法定代表人周正明先生与自然人鲍崇宪先生签署《股权收购协议》。协议规定：周正明先生根据协议约定的条件向鲍崇宪先生转让其持有的东宏实业100%股东权益，并于2010年5月27日进行了工商登记法人变更。基于东宏实业直接持有公司股份，故鲍崇宪先生成为公司的实际控制人。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海东宏实业投资有限公司
单位负责人或法定代表人	鲍崇宪
成立日期	2000年9月7日
主要经营业务或管理活动	实业投资与股权投资、资产管理和企业托管、重组与购并、项目投资、融资策划及财务顾问；金属材料的销售

(3) 实际控制人情况

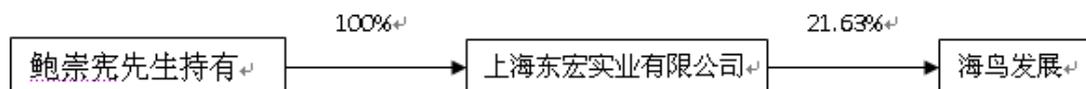
○ 自然人

姓名	鲍崇宪
国籍	中国
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	2007年3月至今任江苏崇华国际大酒店有限公司执行董事。2009年2月至今任河南裕丰复合肥有限公司总经理。2009年5月至今任无锡湖玺实业有限公司总经理。2009年6月至今任江苏润泰房地产开发有限公司执行董事。2009年8月至今任无锡保利资产经营实业有限公司总经理。2009年11月至今任无锡市博通投资有限公司执行董事。2009年11月至今任无锡市杰达投资有限公司监事。2009年12月至今任无锡东方凯利置业发展有限公司总经理。2009年12月任无锡信运置业有限公司总经理。2010年2月无锡市方亚投资发展有限公司监事。2010年7月起任海鸟发展董事长。

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

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

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(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
鲍崇宪	董事长	男	43	2010 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日	0	0		0	是
张宗宝	副董事长、总经理	男	49	2010 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日	0	0		15	否

鲍玉洁	董事	女	20	2010 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日	0	0	0	0	是
徐作骏	独立董 事	男	40	2010 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日	0	0	0	0	否
杨伟	独立董 事	男	48	2010 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日	0	0	0	0	否
王星星	监事长	女	45	2010 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日	0	0	0	0	是
孙湘君	监事	女	35	2010 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日	0	0	0	0	否
咸长江	职工监 事	男	42	2010 年 8 月 6 日	2013 年 7 月 23 日	0	0	1.6	1.6	否
王坚敏	副总经 理	男	44	2010 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日	0	0	2.4	2.4	否
沈洪秀	副总经 理、财 务总监	男	46	2010 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日	0	0	15	15	否
吴裕芹	董事会 秘书	女	60	2010 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日	0	0	6.3	6.3	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	40.3	/

鲍崇宪：2007 年 3 月至今任江苏崇华国际大酒店有限公司执行董事。2009 年 2 月至今任河南裕丰复合肥有限公司总经理。2009 年 5 月至今任无锡湖玺实业有限公司总经理。2009 年 6 月至今任江苏润泰房地产开发有限公司执行董事。2009 年 8 月至今任无锡保利资产经营实业有限公司总经理。2009 年 11 月至今任无锡市博通投资有限公司执行董事。2009 年 11 月至今任无锡市杰达投资有限公司监事。2009 年 12 月至今任无锡东方凯利置业发展有限公司总经理。2009 年 12 月任无锡信运置业有限公司总经理。2010 年 2 月无锡市方亚投资发展有限公司监事。2010 年 7 月起任海鸟发展董事长。

张宗宝：2005 年 4 月至今任公司董事长、总经理。2010 年 7 月 23 日起任公司副董事长、总经理

鲍玉洁：2008 年至今任河南裕丰复合肥副总经理。

徐作骏：2003 年 12 月至 2008 年 6 月今，任无锡中天衡会计服务有限公司董事长兼总经理，无锡中天衡联合会计师事务所合伙人兼副所长；2008 年 7 月至今，任江阴骏友信息技术有限公司董事长，江阴中天衡会计师事务所有限公司主任会计师及董事长，兼任江阴海澜之家服饰股份有限公司独立董事；2007 年 7 月至今，兼任江阴宝利沥青股份有限公司独立董事。2010 年 7 月起任海鸟发展独立董事。

杨伟：1981 年 11 月至今在中国人寿保险公司江阴支公司历任副总经理、总经理。2010 年 7

月起任海鸟发展独立董事。

王星星：2007 年 3 月至今任江苏崇华国际大酒店有限公司监事。2009 年 2 月至今任河南裕丰复合肥有限公司总经理。2009 年 5 月至今任无锡湖玺实业有限公司执行董事。2009 年 6 月至今任江苏润泰房地产开发有限公司总经理。2009 年 8 月至今任无锡保利资产经营实业有限公司执行董事。2009 年 11 月至今任无锡市博通投资有限公司总经理。2009 年 11 月至今任无锡市杰达投资有限公司执行董事。2009 年 12 月任无锡信运置业有限公司执行董事。2010 年 2 月无锡市方亚投资发展有限公司执行董事。

孙湘君：1999 年 8 月~至今 上海交通大学附属第一人民医院

咸长江：2007 年至 2010 年 6 月任江苏润泰房地产开发有限公司办公室主任；2010 年 7 月起任上海海鸟企业发展股份有限公司办公室工作。

王坚敏：2007 年 7 月至 2010 年 5 月担任江阴市崇华毛衫有限公司副总经理。2010 年 6 月起任上海海鸟企业发展股份有限公司办公室主任。2010 年 7 月起任公司副总经理。

沈洪秀：最近五年一直在公司担任财务总监，2007 年 7 月起兼任公司副总经理。

吴裕芹：最近五年一直在公司担任董事会秘书。

(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
鲍崇宪	上海东宏实业投资有限公司	董事长			否

在其他单位任职情况

详见：董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表中最近 5 年的主要工作经历。

(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	董事报酬由董事会报股东大会决议；股东监事的报酬由股东大会决议，职工代表监事津贴由职工代表大会决议；高级管理人员的报酬由董事会或总经理决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、股东代表监事报酬依据股东大会决议；高级管理人员报酬依据董事会决议或总经理办公会议决议。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事和高级管理人员报酬已按期发放。

(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
秦文莉	独立董事	离任	到期换届
袁士昇	独立董事	离任	到期换届
汤小萍	董事	离任	到期换届
吴裕芹	董事	离任	到期换届
张宗宝	董事长	离任	到期换届
鲍崇宪	董事长	聘任	新一届上任
张宗宝	副董事长	聘任	新一届上任

鲍玉洁	董事	聘任	新一届上任
杨伟	独立董事	聘任	新一届上任
徐作骏	独立董事	聘任	新一届上任
王坚敏	副总经理	聘任	新一届上任
王星星	监事长	聘任	新一届上任
孙湘君	监事	聘任	新一届上任
咸长江	职工监事	聘任	新一届上任

(五) 公司员工情况

在职员工总数	18
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
工程技术人员	3
财务人员	3
管理人员	6
营销人员	3
其他人员	3
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学以上	8
大专	5
其他	5

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会、上海证券交易所的相关要求，建立了较为完善的公司治理结构和公司治理制度，公司权力机构、决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范，公司法人治理的实际状况符合《上市公司治理准则》的要求，不存在差异。

1、关于股东和股东大会：

公司按照《股东大会议事规则》和《公司章程》的要求，规范实施股东大会的召集、召开和议事程序。建立能够确保所有股东充分行使法律、行政法规和合法权利的公司治理结构，平等对待所有股东，确保股东能充分行使权利，保护其合法权益。

2、关于控股股东与上市公司：

公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面严格做到了“五分开”，各自独立核算，独立承担责任和风险。不存在控股股东违规占用上市公司资金和资产的情况。公司的董事会、监事会和内部机构均独立运作。控股股东严格按照《公司法》与《公司章程》的规定依法行使出资人的权利并承担义务，行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，控股股东与公司不存在同业竞争。公司关联交易公平合理，公司对关联交易的定价依据、协议的订立以及履行情况均及时充分的予以披露。

3、关于董事与董事会：

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会由五名董事组

成，其中二名为独立董事。报告期内，公司各位董事按照相关法律法规、本着认真负责的态度出席公司董事会和股东大会会议，并按照《董事会议事规则》忠实、诚信、勤勉地行使权利和履行义务。独立董事积极了解公司的重大决策，发挥了自己的工作经验和专业知识，对公司重大事项等提出了独立意见，认真负责地履行了独立董事的职责，切实维护了公司和全体股东的合法权益，促进了公司的规范运作。

4、关于监事和监事会：

公司全体监事公司根据《监事会议事规则》，本着对股东负责的精神，认真履行自己的职责，对日常经营、公司财务状况以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行了监督。

5、关于信息披露及透明度：公司董事会指定董事会秘书负责信息披露工作，设立专门机构并配备相应人员，依法履行信息披露义务、接待来访、回答咨询等，指定《上海证券报》、《中国证券报》为公司信息披露报纸，真实、准确、完整、及时地披露有关公司信息。

(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
张宗宝	否	9	9	4	0	0	否
秦文莉	是	6	6	3	0	0	否
袁士昇	是	6	6	3	0	0	否
吴裕芹	否	5	5	2	0	0	否
汤小萍	否	5	5	2	0	0	否
鲍崇宪	否	3	3	1	0	0	否
鲍玉洁	否	3	3	1	0	0	否
徐作骏	是	3	3	1	0	0	否
杨伟	是	3	3	1	0	0	否
周之鹰	否	1	1	1	0	0	否
程麇	否	1	1	1	0	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	4
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

公司制订有《独立董事工作制度》，具体规定了公司独立董事的职责；公司董事会下设审计委员会，委员会主任由独立董事担任，委员会制订有《议事规则》、《审议年报工作制度》，

规定了各自的职责范围及工作流程。

报告期内，公司独立董事按照《公司章程》、《独立董事工作制度》认真履行各项职责，勤勉、尽责。在公司年审机构进行 2009 年度审计期间，独立董事与年审会计师进行了多次沟通，推动了审计工作的顺利进行；2010 年 4 月 26 日，独立董事依规定出具了《关于 2010 年度审计报告被会计师事务所出具非标意的专项说明》、《关于对外担保情况的专项说明和独立意见》、《关于公司重大会计差错更正追溯调整事项的专项说明》；2010 年 1 月 12 日独立董事依规定出具公司增补董事独立意见，2010 年 6 月 8 日独立董事依规定出具了《公司换届选举的独立意见》。

(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	公司独立地开展与房地产开发经营相关的业务，具有自主经营能力。		
人员方面独立完整情况	是	公司的劳动、人事及工资管理完全独立，高级管理人员在公司领取报酬，未在股东单位任职。		
资产方面独立完整情况	是	公司的资产独立完整、权属清晰。		
机构方面独立完整情况	是	公司的董事会、经理层及相应的管理机构功能健全、独立运作。		
财务方面独立完整情况	是	公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，依法独立进行纳税申报和缴纳。		

(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	根据《企业内部控制基本规范》等法律法规的要求，建立完善的内部控制制度并切实执行。公司内部控制的目的是保证企业经营管理合法合规，提高经营效率和效果，确保财务报告及相关信息真实完整，促进企业良性发展。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	目前还无优越条件，下一步将制订详细的工作计划并执行。

内部控制检查监督部门的设置情况	公司已建立董事会审计委员会和审计监察部，并由其负责审查和建立公司内控制度，公司其他部门全力配合。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司目前尚未进行自我评价工作。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司将在董事会和管理层的领导下，在监管部门的要求下按时梳理和评估内部各项流程，建立起一套符合《企业内部控制基本规范》要求的内控制度并切实实施。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司在长期经营中形成了较为稳定合理的财务核算制度，相关规定都符合内部控制要求，但尚未通过董事会层面制订与财务相关的内部控制制度，董事会将在今后的工作中，结合公司的实际情况制订出公司基本财务制度及相关细则，完善与财务核算相关的内部控制制度。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司将在工作中不断梳理内部各流程，归纳总结内部控制存在的缺陷并予以整改。

(五) 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

(六) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司已于 2010 年 4 月 26 日建立年报信息披露重大差错责任追究制度并已实施。

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度股东大会	2010 年 6 月 29 日	上海证券报、中国证券报	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 年一次临时股东大会	2010 年 1 月 29 日	上海证券报、中国证券报	2010 年 1 月 29 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 7 月 23 日	上海证券报、中国证券报	2010 年 7 月 24 日

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、 经营情况回顾

2010 年以来，国内经济较快增长，经济结构调整步伐加快，房地产业作为国民经济的支柱产业发挥了积极作用。2010 年是我国房地产市场的调控之年，在一系列政策密集调控下，房地产市场有所降温。随着房地产市场调控紧锣密鼓地展开，2011 年货币政策由“适度宽松”转为“稳健”意味着未来信贷投放更加谨慎，房地产企业的资金面将受到影响。我们作为中小房地产企业，只有根据自身的情况，因地制宜，因势利导地做好相关工作，加强治理，做好维稳，才能为企业今后的生存与发展打下更加坚实的基础。

一年来，公司在董事会和管理层的领导下，本着“对公司和全体股东负责”的原则，审时度势，群策群力地努力维持公司现有生产经营秩序，克服后金融危机时代带来信心缺失的困难，迎难而上，在危机中不断开拓进取，强化管理，积极盘活公司存量资产，在大家的共同努力下，基本保证了公司正常运作。

为解决公司所面临的经营困境，支持上市公司长远发展，公司原控股股东上海东宏实业投资有限公司法定代表人周正明先生与自然人鲍崇宪先生签署《股权收购协议》。周正明先生根据协议约定的条件向鲍崇宪先生转让其持有的东宏实业 100% 股东权益，并于 2010 年 5 月 27 日完成了工商登记法人变更。基于东宏实业直接持有公司股份，故鲍崇宪先生成为公司的实际控制人。

目前，公司主要经营开发的项目仅有杨浦区西方子桥项目，该项目动迁工作自 2002 年底启动，预付动迁款达 20,000 万元，占公司总资产比重的 95.45%。时至今日，该项目已基本处于停滞状态。

由于继续开发该地块需要 30 亿以上的开发资金，且动拆迁资金不能闭口操作，因此，无法实际评估所需投入资金。根据公司的实际情况，公司高层决定放弃对该项目的继续开发，并通过公函明确向杨浦区表示了退出该项目的继续开发的意向，后续补偿需在该项目审计的基础上进一步协商解决。目前该项目的后续处理的进度为项目投资的评估阶段。

为了保证公司可持续经营，在原有盘活存量资产的基础上，积极寻求新的增长点，并于 2010 年 10 月份开始了建材贸易的业务，并在 3 个月的时间内，由建材产生的贸易额度 780 万元，营业利润 90 万元左右，这项业务的顺利开展，使公司又找到了发展的又一亮点，并将在以后年度里继续开展和扩大。

公司始终把重组看成解决公司问题的首要策略，并分别于 5 月 28 日和 9 月 9 日停牌讨论关于公司重组的相关事宜，但皆因条件不成熟而终止。

2、收入利润项目变化

报告期内归属于母公司所有者的净利润为-138.83 万元，较去年亏损额大幅减少，主要是报告期内去年同期对杨浦项目全额计提 4,661 万元的存货跌价准备。

3、资产、负债构成的变化

报告期内期末货币资金较期初大幅减少和期末应收账款较期末大幅增加均是因为本年公司建材贸易业务应收款暂未收回所致。

报告期内投资性房地产期末大幅减少是因为本期销售存量房，存量房减少。

报告期内应付账款期末增加主要是本年建材贸易业务应付未付的货款增加。

报告期内应付利息大幅增加主要是本期计提兴业银行和建设银行的贷款利息尚未支付所致。

4、利润表项目的变化

报告期内营业税金及附加本期为-341.95 万元，同比大幅下降，主要是因为去年同期计提上海海鸟房地产开发有限公司土地增值税 1,760 万元以及本期冲回上海中盛房地产有限公司土地增值税 388 万元。

报告期内资产减值损失本期为 3.22 万元，同比大幅下降，主要是因为去年同期全额计提杨浦项目的存货跌价准备。

5、现金流量构成

报告期内经营活动产生的现金流量为-5.16 万元，较去年同期大幅下降，主要是本年公司新增建材贸易业务，购买商品需支付款项所致。

6、2011 年展望

2011 年是中国抑制通胀，改善民生，转变经济的重要一年，也是公司能否继续发展重要的一年，目前，公司已经连续 3 年亏损，面临退市风险。新的一年，公司将妥善处理好在杨浦区西方子桥项目公司的顺利退出、适当补偿和再参与杨浦新的投资计划等工作。杨浦项目

的顺利推进，是解决公司发展的瓶颈。

公司继续推进和扩大贸易销售，依托实际控制人在房地产领域具有广泛的人脉关系，通过公司处于上海这极佳的地理位置，以及上海地区所拥有的众多的资源优势，扩大建材贸易经营业务，为公司创造更多贡献。

为使全体股东的利益最大化，公司的生存与发展将是最大的挑战，公司将在适当时机通过重组，转型，开展多元化的生产经营，努力改善公司经营状况，保持公司可持续发展能力。在新的一年里，公司将进一步加强内控、完善公司的法人治理结构，全力推动内控制度的制订、完善和落实。进一步健全投资者关系管理，继续加强公司的信息披露管理工作，公司将以股东利益最大化为着眼点，提升公司的运行效率，努力构建促进公司持续健康发展、有效防范化解风险的长效机制。

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	7,895,580	2,853,986	8.78	-39.44	-45.41	
建材贸易	6,666,664	5,872,432	10.4			
合计	14,562,244	8,726,418	4.75	11.69	66.9	

营业成本比上年增减 66.9%，主要是本年公司新增了建材贸易业务，与以往的存量房产有所区别。

(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	14,562,244.64	11.69

2、对公司未来发展的展望

(1) 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

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) 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

公司董事会对于上海上会会计师事务所就公司财务报告出具保留意见的审计报告，表示予以理解和认可，并认为该审计意见真实的反映了公司的财务状况，充分揭示了公司的财务风险。

本公司董事会及经营层将尽最大努力解决公司目前存在的困难和难题。2011 年公司董事会和管理层将采取以下措施解决审计意见所涉及的事项：

1、继续与债权人银行进行沟通协调，积极盘活存量资产，并不断的开拓挖掘新的利润增长点，并力争在年内妥善处理杨浦区西方子桥项目公司的顺利退出、适当补偿和再参与杨浦新的投资计划等工作，尽快归还该项债务。

2、2010 年 5 月 27 日，公司实际控制人进行了变更，公司积极就杨浦区项目同杨浦区主管机构进行了多次谈判，包括杨浦区规划土地局、杨浦区房地局、杨浦区旧区改造指挥部等职能部门领导的沟通工作。

根据公司的实际情况，公司决定放弃对该项目的继续开发，并通过公函明确向杨浦区表示了退出该项目的继续开发的意向，并仍在就后续补偿问题与相关部门进行协商。目前该项目的后续处理的进度为项目投资的审计评估阶段。公司力争在年内妥善处理杨浦区西方子桥项目公司的顺利退出、适当补偿和再参与杨浦新的投资计划等工作。

(四) 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

根据财会[2010]15 号《关于印发企业会计准则解释第 4 号文的通知》第 6 条规定：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，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

公司根据上述规定对 2009 年度合并报表进行了追溯重述，调整项目如下所示：

影响 2009 年度财务报表项目(均为合并报表项目) 追溯调整前金额 追溯调整金额 追溯调整后金额

未分配利润 -2,744,464.37 259,477.03 -2,484,987.34

少数股东权益 11,384,080.58 -259,477.03 11,124,603.55

归属于母公司所有者的净利润 -60,994,190.47 259,477.03 -60,734,713.44

少数股东损益 172,184.03 -259,477.03 -87,293.00

公司董事会认为：该次调整为会计政策变更，对我公司实际经营不产生影响。符合有关财务规定，真实地反映了公司的财务状况。同意公司对 2009 年度合并报表进行了追溯重述。

(五) 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
第六届董事会第二十一次会议	2010 年 1 月 12 日	增补董事及召开 2010 年第一次临时股东大会	中国证券报、上海证券报	2010 年 1 月 13 日
第六届董事会第二十二次会议	2010 年 4 月 26 日	审议 2009 年年度报告及相关内容	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 29 日
第六届董事会第二十三次会议	2010 年 4 月 26 日	审议 2010 年第一季度报告	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 29 日
第六届董事会第二十四次会议	2010 年 5 月 12 日	给予公司总经理、财务总监内部通报批评的决定	中国证券报、上海证券报	2010 年 5 月 15 日

第六届董事会第二十五次会议	2010年6月4日	公司换届选举	中国证券报、上海证券报	2010年7月2日
第六届董事会第二十六次会议	2010年7月7日	提议召开2010年第二次临时股东大会	中国证券报、上海证券报	2010年7月8日
第七届董事会第一次会议	2010年7月23日	选举公司董事长、高管人员	中国证券报、上海证券报	2010年7月24日
第七届董事会第二次会议	2010年7月30日	审议《公司2010年半年度报告及摘要》	中国证券报、上海证券报	2010年7月31日
第七届董事会第三次会议	2010年10月21日	审议公司季报及成立董事会专门委员会	中国证券报、上海证券报	2010年10月23日

报告期内,公司董事会认真履行工作职责,根据公司生产经营需要,共召开九次董事会会议,会议的通知、召开和表决程序均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内,董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的规定,认真执行股东大会的各项决议。董事会在履职过程中未超越股东大会授权范围。

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

(1)公司自在董事会之下设立审计委员会以来,已制定了《审计委员会工作细则》、《审计委员会年报工作规程》等制度。《审计委员会工作细则》主要从审计委员会的人员组成、职责权限、决策程序、议事规则等方面予以规范;

《审计委员会年报工作规程》主要是为了发挥审计委员会在公司年度报告编制和披露过程中的审查、监督作用,对审计委员会在年报编制过程中与年审会计师保持沟通、监督、检查等方面予以规范。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内董事会提名与薪酬委员会按照《公司章程》和《董事会议事规则》履行其职责:我会审核了公司高级管理人员2010年度薪酬情况,认为公司2010年度报告中披露的高级管理人员的薪酬,系按照公司经营层历年薪酬的方案决定,并发放了相关薪酬。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司于2010年4月26日召开的第六届董事会第二十二次会议审议通过了《上海海鸟企业发展股份有限公司外部信息使用人管理制度》,并已于2010年4月26日生效实施。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会认为公司的内部控制建立尚不全面,但在执行过程中,公司尚未发现重大风险失控,严重管理舞弊及重要流程错误等重大缺陷。因此,公司董事会认为,公司2010年未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

7、 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

公司股份的情况？否

公司报告期内无内幕信息知情人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。

(六)利润分配或资本公积金转增股本预案

经上海上会会计师事务所有限公司审计，公司 2010 年归属母公司净利润为-1, 388, 341.28 元，年初的未分配利润为-2, 484, 987.34 元，至 2010 年末累计未分配利润为-3, 873, 328.62 元。

鉴于 2010 年公司出现亏损，董事会决定 2010 年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
第六届监事会第十四次会议	审议公司 2009 年年度报告及相关内容
第六届监事会第十五次会议	审议公司 2010 年第一季度报告
第六届监事会第十六次会议	审议公司监事会换届选举的事项
第七届监事会第一次会议	审议选举监事会主席
第七届监事会第二次会议	审议公司 2010 年半年度报告及相关内容
第七届监事会第三次会议	审议公司 2010 年第三季度报告

公司报告期内共召开 6 次监事会，全体监事均出席了会议，按照监事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并形成了决议。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，监事会依照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》、公司《监事会议事规则》等有关法律法规认真履行职责，对监事会负责审核的事项进行了认真审核，通过列席公司董事会会议、股东大会会议等参与了公司重大经营决策的讨论，并对公司财务状况、经营情况进行了监督。监事会认为，2010 年度公司严格依法运作，各项决策合法有效，公司内控制度不断完善，内部控制状况良好，公司董事、高级管理人员执行公司职务时均能勤勉尽职，遵守国家法律、法规和《公司章程》，维护公司利益。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，报告期内公司财务行为严格遵守了国家相关法律法规和公司财务管理制度，公司财务报告真实、公允地反映了公司财务状况和经营情况。上海上会会计师事务所有限公司为公司出具的审计报告是客观和公正的。

(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

公司近年无募集资金，也没有募集资金使用延续到报告期的情况发生。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

公司 2010 年未收购、出售资产。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司不存在关联交易。

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

2010 年度，上海上会会计师事务所为本公司出具了保留意见的审计报告。监事会认为，上海上会会计师事务所对本公司出具的保留意见的审计报告真实、准确、完整的反映了公司的财务状况、充分揭示了公司的财务风险，体现了公开、公平、公正的原则。

监事会同意公司董事会提出的化解公司风险、改善公司经营状况的措施，公司监事会希望公司董事会加快杨浦项目的处理工作、发展新的利润增长点、推进资产整合工作。希望董事会认识的同时，能够并抓住契机，力争 2011 年度公司能够彻底摆脱目前的困境，恢复上市交易。

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

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) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(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

单位:万元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	3,020
报告期末对子公司担保余额合计（B）	3,020
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	3,020

担保总额占公司净资产的比例(%)	22.09
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)	3,020
担保总额超过净资产 50%部分的金额(E)	0
上述三项担保金额合计(C+D+E)	3,020

系由公司提供保证责任担保，同时，与控股子公司上海海鸟投资有限公司分别以所持有的上海海鸟建设开发有限公司 2,700 万股股权和 300 万股股权提供质押担保。截至 2009 年 12 月 31 日，该笔银行借款已逾期 762 天，欠息及罚息共计 4,059,762.59 元。资产负债表日后，公司偿还该笔银行借款本金 300,000.00 元。目前公司尚未还清该笔借款，也未获得该笔借款的展期协议或取得新的借款。

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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	公司实际控制人于 2010 年 7 月 5 日公司披露的详式权益变动报告书中承诺：该报告书签署日未来 12 个月内，在条件允许的情况下，信息披露义务人对*ST 海鸟有进行重大资产重组的计划。资产重组计划方案是采用相关资产认购上市公司定向增发股份。	尚未履行

公司实际控制人于 2010 年 7 月 5 日公司披露的详式权益变动报告书中承诺：该报告书签署日未来 12 个月内，在条件允许的情况下，信息披露义务人对*ST 海鸟有进行重大资产重组的计划。资产重组计划方案是采用相关资产认购上市公司定向增发股份。截止到目前为止，尚未履行。

(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	上海上会会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	30
境内会计师事务所审计年限	15

报告期内，公司未改聘会计师事务所。公司现聘任上海上会会计师事务所有限公司为公司的境内审计机构。截止本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 15 年审计服务。

(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无。

(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
上海海鸟企业发展股份有限公司第六届董事会第二十一次会议决议公告暨召开 2010 年第一次临时股东大会通知	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 1 月 13 日	www.sse.com.cn
2009 年度业绩预亏公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 1 月 13 日	www.sse.com.cn
2010 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 1 月 29 日	www.sse.com.cn
股东减持股份公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 3 月 17 日	www.sse.com.cn
股东减持股份公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 4 月 1 日	www.sse.com.cn
股东减持股份公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 4 月 2 日	www.sse.com.cn
股东减持股份公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn
股东减持股份公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 4 月 14 日	www.sse.com.cn
股东减持股份公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 4 月 15 日	www.sse.com.cn
上海海鸟企业发展股份有限公司风险提示公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
股票实行退市风险警示的公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
关于公司重大会计差错更正追溯调整事项的公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
第六届董事会第二十二次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn

第六届监事会第十四次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
第六届董事会第二十四次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 5 月 15 日	www.sse.com.cn
上海海鸟企业发展股份有限公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 5 月 20 日	www.sse.com.cn
重大事项暨停牌公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 5 月 28 日	www.sse.com.cn
关于公司实际控制人变更的提示性公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 5 月 29 日	www.sse.com.cn
因重大事项继续停牌公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn
公司第六届董事会第二十五次会议决议公告暨召开 2009 年度股东大会的通知	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
上海海鸟企业发展股份有限公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
上海海鸟企业发展股份有限公司提示公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
2009 年年度股东大会决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn
上海海鸟企业发展股份有限公司提示公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 7 月 2 日	www.sse.com.cn
第六届董事会第二十五次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 7 月 2 日	www.sse.com.cn
第六届监事会第十六次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 7 月 2 日	www.sse.com.cn
上海海鸟企业发展股份有限公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010-07-06	www.sse.com.cn
公司第六届董事会第二十六次会议决议暨召开公司 2010 年第二次临时股东	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 7 月 8 日	www.sse.com.cn

大会的公告			
2010 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 7 月 24 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第一次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 7 月 24 日	www.sse.com.cn
第七届监事会第一次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 7 月 24 日	www.sse.com.cn
上海海鸟企业发展股份有限公司关于更换职工监事的公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 8 月 6 日	www.sse.com.cn
关于变更法定代表人的公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 8 月 19 日	www.sse.com.cn
重大事项暨停牌公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 9 月 9 日	www.sse.com.cn
重大事项进展公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 9 月 16 日	www.sse.com.cn
海鸟发展关于中止重大资产重组事项暨股票复牌公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 9 月 27 日	www.sse.com.cn
上海海鸟企业发展股份有限公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 9 月 30 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第三次会议决议公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 10 月 23 日	www.sse.com.cn
2010 年度业绩预亏公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 12 月 18 日	www.sse.com.cn
股票暂停上市风险提示公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 12 月 18 日	www.sse.com.cn
上海海鸟企业发展股份有限公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》、《中国证券报》	2010 年 12 月 30 日	www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经上海上会会计师事务所有限公司注册会计师倪颖、沈佳云审计，并出具了有保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

上会师报字(2011)第 0538 号

上海海鸟企业发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海海鸟企业发展股份有限公司(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、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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、导致保留意见的事项

1、如财务报表附注第十一条其他重要事项第 1 点所述:截至 2010 年 12 月 31 日,贵公司向兴业银行上海分行的借款 1,250 万元、向中国建设银行上海浦东分行的借款 1,770 万元均已逾期,也未获得展期协议或新的借款,这一情况表明贵公司的持续经营能力存在重大不确定性,可能无法在正常的经营活动中变现资产、清偿债务。

2、截至 2010 年 12 月 31 日,贵公司开发项目杨浦区 113、115 街坊西方子桥项目的预付动迁款达 20,000 万元,占贵公司总资产比重 95.45%。由于该项目近年来一直处于停滞状态,贵公司于 2011 年 3 月决定不再进行开发,未来该款项是否能全额收回仍存在重大不确定性。

四、审计意见

我们认为,除了前段所述事项可能产生的影响外,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。

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师 沈佳云、倪颖

中国 上海 二〇一一年三月三十一日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:上海海鸟企业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,559,438.80	3,391,184.76
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		3,234,307.52	50,415.75
预付款项		108,058.59	41,633.86
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		66,363.60	564,833.10
买入返售金融资产			
存货		45,507.04	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,013,675.55	4,048,067.47
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			
长期应收款		200,000,000.00	200,000,000.00
长期股权投资			
投资性房地产		3,946,569.76	6,355,476.70
固定资产		571,980.16	585,995.26
在建工程			

工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		204,518,549.92	206,941,471.96
资产总计		209,532,225.47	210,989,539.43
流动负债：			
短期借款		30,200,000.00	32,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		532,785.60	69,302.00
预收款项			235,000.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		0.00	8,842.00
应交税费		14,737,481.04	18,578,521.86
应付利息		9,557,942.67	5,346,543.28
应付股利			
其他应付款		5,951,640.42	5,505,106.62
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		60,979,849.73	61,743,315.76

非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		60,979,849.73	61,743,315.76
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		87,207,283.00	87,207,283.00
资本公积		28,476,853.88	28,476,853.88
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		24,922,470.58	24,922,470.58
一般风险准备			
未分配利润		-3,873,328.62	-2,484,987.34
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		136,733,278.84	138,121,620.12
少数股东权益		11,819,096.90	11,124,603.55
所有者权益合计		148,552,375.74	149,246,223.67
负债和所有者权益 总计		209,532,225.47	210,989,539.43

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:上海海鸟企业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		232,473.85	363,144.56
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		32,969.15	36,408.06
应收利息			
应收股利			
其他应收款		68,544,534.14	68,544,376.14
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		68,809,977.14	68,943,928.76
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		83,293,045.48	83,293,045.48
投资性房地产			
固定资产		340,411.41	355,400.78
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		83,633,456.89	83,648,446.26
资产总计		152,443,434.03	152,592,375.02
流动负债:			

短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			7,402.10
应交税费		24,898.54	1,987.69
应付利息			
应付股利			
其他应付款		54,810,523.99	51,691,314.77
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		54,835,422.53	51,700,704.56
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		54,835,422.53	51,700,704.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		87,207,283.00	87,207,283.00
资本公积		43,609,889.75	43,609,889.75
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		24,922,470.58	24,922,470.58
一般风险准备			
未分配利润		-58,131,631.83	-54,847,972.87
所有者权益（或股东权益）合计		97,608,011.50	100,891,670.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		152,443,434.03	152,592,375.02

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

合并利润表
2010 年 1—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		14,562,244.64	13,037,900.00
其中：营业收入		14,562,244.64	13,037,900.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		13,869,863.56	71,808,339.22
其中：营业成本		8,726,418.22	5,228,385.93
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		-3,419,463.79	10,712,487.09
销售费用		55,556.00	8,151.00
管理费用		4,233,815.81	5,223,133.92
财务费用		4,241,376.80	4,019,281.63
资产减值损失		32,160.52	46,616,899.65
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		692,381.08	-58,770,439.22
加：营业外收入		44,106.33	260,408.43
减：营业外支出		4,000.00	18,230.46
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		732,487.41	-58,528,261.25

减：所得税费用		1,426,335.34	2,293,745.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-693,847.93	-60,822,006.44
归属于母公司所有者的净利润		-1,388,341.28	-60,734,713.44
少数股东损益		694,493.35	-87,293.00
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.02	-0.70
（二）稀释每股收益		-0.02	-0.70
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-693,847.93	-60,822,006.44
归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,388,341.28	-60,734,713.44
归属于少数股东的综合收益总额		694,493.35	-87,293.00

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

母公司利润表
2010 年 1—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			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		3,319,763.94	3,852,572.17
财务费用		4,001.35	1,829.06
资产减值损失			27,020,173.75
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-3,323,765.29	-30,874,574.98
加：营业外收入		43,106.33	
减：营业外支出		3,000.00	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-3,283,658.96	-30,874,574.98
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-3,283,658.96	-30,874,574.98
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		-3,283,658.96	-30,874,574.98

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

合并现金流量表
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
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		12,244,525.39	6,770,600.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		30,572.24	1,275,316.02
经营活动现金流入小计		12,275,097.63	8,045,916.02
购买商品、接受劳务支付的现金		6,449,318.59	568,377.01
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		1,555,289.73	1,516,091.61
支付的各项税费		2,057,427.14	3,566,812.83
支付其他与经营活动有关的现金		2,264,635.38	2,176,219.78
经营活动现金流出小计		12,326,670.84	7,827,501.23
经营活动产生的现金流量净额		-51,573.21	218,414.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		58,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,319.22	18,530.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		8,319.22	18,530.00
投资活动产生的现金流量净额		49,680.78	-18,530.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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		1,800,000.00	1,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,853.53	1,036,446.77
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		1,829,853.53	2,236,446.77
筹资活动产生的现金流量净额		-1,829,853.53	-2,236,446.77
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		-1,831,745.96	-2,036,561.98
加：期初现金及现金等价物余额		3,391,184.76	5,427,746.74
六、期末现金及现金等价物余额		1,559,438.80	3,391,184.76

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

母公司现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,651,983.17	2,043,150.76
经营活动现金流入小计		1,651,983.17	2,043,150.76
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,287,142.80	1,251,442.61
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		550,861.08	921,486.62
经营活动现金流出小计		1,838,003.88	2,172,929.23
经营活动产生的现金流量净额		-186,020.71	-129,778.47
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		58,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		2,650.00	

的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,650.00	
投资活动产生的现金流量净额		55,350.00	
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			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-130,670.71	-129,778.47
加：期初现金及现金等价物余额		363,144.56	492,923.03
六、期末现金及现金等价物余额		232,473.85	363,144.56

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

合并所有者权益变动表

2010年1—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	其他		
一、上年年末余额	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		-2,744,464.37		11,384,080.58	149,246,223.67
加:会计政策变更							259,477.03		-259,477.03	
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		-2,484,987.34		11,124,603.55	149,246,223.67
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-1,388,341.28		694,493.35	-693,847.93
(一)净利润							-1,388,341.28		694,493.35	-693,847.93
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-1,388,341.28		694,493.35	-693,847.93

(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、本期末余额	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		-3,873,328.62		11,819,096.90	148,552,375.74

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		58,249,726.10			11,211,896.55	210,068,230.11
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		58,249,726.10			11,211,896.55	210,068,230.11

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								-60,734,713.44		-87,293.00	-60,822,006.44
（一）净利润								-60,734,713.44		-87,293.00	-60,822,006.44
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计								-60,734,713.44		-87,293.00	-60,822,006.44
（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	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		-2,484,987.34	11,124,603.55	149,246,223.67

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

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	87,207,283.00	43,609,889.75			24,922,470.58		-58,131,631.83	97,608,011.50

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	87,207,283.00	43,609,889.75			24,922,470.58		-23,973,397.89	131,766,245.44
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其								

他							
二、本年年初余额	87,207,283.00	43,609,889.75			24,922,470.58	-23,973,397.89	131,766,245.44
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-30,874,574.98	-30,874,574.98
(一)净利润						-30,874,574.98	-30,874,574.98
(二)其他综合收益							
上述(一)和(二)小计						-30,874,574.98	-30,874,574.98
(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	87,207,283.00	43,609,889.75			24,922,470.58		-54,847,972.87
							100,891,670.46

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

(三) 公司概况

十二、公司基本情况

上海海鸟企业发展股份有限公司(以下简称“公司”)系于 1992 年 4 月 30 日经上海市经济委员会沪经企(1992)293 号文批准，采用公开募集方式由中外合资经营企业改制设立的股份有限公司。公司股票于 1993 年 3 月 4 日在上海证券交易所上市交易。

公司经营范围：公司原属电子产品加工制造行业，从 2001 年起因产业结构调整，经营范围变更为：房地产开发、经营及相关的物业管理、城市基础设施建设及运营、生产电子类产品及相关电子零部件，销售自产产品。

公司主要产品为：房地产开发产品。

公司注册地为上海市余姚路 317 号。总部位于上海市虹桥路 2451 号 2 楼。

公司注册资本为人民币 87,207,283.00 元，股本总数 87,207,283 股，全部为无限售条件股。

本财务报告于 2011 年 3 月 30 日由董事会批准并报出。

十三、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》(于 2006 年 2 月 15 日颁布)、应用指南、企业会计准则解释以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四)记账本位币

人民币元。

(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、在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、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。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

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

(1)一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

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

(3)为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及相关管理费用，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。

(4)在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

3、公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列方法处理：

(1)对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行

复核：

(2)经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

(六)合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明公司不能控制被投资单位的除外。

公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外：

- 1、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权。
- 2、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策。
- 3、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。
- 4、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

编制合并报表时，公司与被合并子公司采用统一的会计政策和期间。合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，在抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表的影响后，由公司合并编制。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及合并现金流量表。公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及合并现金流量表。

(七)现金及现金等价物的确定标准

是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八)金融工具

1、金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1)金融资产在初始确认时划分为下列四类：

- 1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

2)持有至到期投资；

3)应收款项；

4)可供出售金融资产。

(2)金融负债在初始确认时划分为下列两类：

1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

2)其他金融负债。

(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

此类金融资产或金融负债进一步分为交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益。

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(4)持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置持有至到期投资时，应将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(5)应收款项

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，按从购货方应收的合同

或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，将取得的价款与应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(6)可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

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

(7)其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

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

2、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1)所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分(在这种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1)终止确认部分的账面价值；

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

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续确认所转移金融资

产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

3、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。

4、金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

5、对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

6、金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

(九)应收款项

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项的确认标准、计提方法

(1) 确定组合的依据

根据以往坏账损失发生额及其所占比例、债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信息进行合理估计后确定。

(2) 按组合计提坏账准备的计提方法

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。对于确实无法收回的应收款项，全额计提坏账准备。

2、单项金额虽不重大但按信用风险特征组合后的风险较大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

① 确定组合的依据

单项金额不重大无法以账龄作为信用风险划分特征的应收款项。

② 按组合计提坏账准备的计提方法

单独进行减值损失的测试，对于有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

3、按账龄组合计提坏账准备的应收款项的确认标准、计提方法

① 确定组合的依据

除已单独计提减值准备外,对应收账款单项金额不重大且可以按账龄作为信用风险特征划分的应收款项组合。

② 按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法。

③ 采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例:

账龄	应收账款计提比例
1年以内(含1年)	1%
1-2年(含2年)	10%
2-3年(含3年)	20%
3年以上	30%

4、对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于其他应收款、应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款均单项进行减值测试。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。

(十)存货

1、存货包括:开发成本、开发产品和低值易耗品等。

2、发出存货的计量

存货发出时按照个别认定法计价。

3、开发用地的核算方法

(1)公司以支付土地出让金方式取得的土地使用权,在尚未投入开发前,作为无形资产核算;土地投入开发时将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

(2)房产开发过程中的土地征用及拆迁补偿费或批租地价等,根据成本核算对象,按实际成本计入开发成本,待开发房产竣工后,一般按实际占用面积分摊计入开发产品。

4、公共配套设施费用的核算方式

按实际发生的公共配套设施建造支出计入开发成本,不能有偿转让的公共配套设施,按收益比例分配计入商品房成本。能有偿转让的公共配套设施,以各配套设施项目独立作为成本核算对象,归集成本。

5、存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,对于存货成本高于其可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失,使得

存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回金额计入当期损益。

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

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

6、存货的盘存制度采用永续盘存制。

7、对低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

(十一)长期股权投资

1、投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

(1)以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

(2)以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

(3)投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，合同或协议约定价值不公允的以公允价值作为初始投资成本；

(4)通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；

(5)通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

2、后续计量及损益确认方法

(1)下列长期股权投资采用成本法核算

1)公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

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

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当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。

(2)对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的,投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后加以确定。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制,是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制,仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响,是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

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

(十二)投资性房地产

是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量,在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

1、采用成本模式的

对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销:

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋及建筑物	20年-40年	10.00%	4.50%-2.25%
土地使用权	受益期	-	-

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

2、采用公允价值模式的

不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。

(十三)固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的,才能予以确认:

- (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、各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20 年-40 年	10.00%	4.50%-2.25%
机器设备	10 年	10.00%	9.00%
家具用具	5 年	10.00%	18.00%
运输设备	5 年	10.00%	18.00%

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

(十四) 在建工程

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

(十五) 借款费用

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

2、借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月

的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

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

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

(2)为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

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

4、专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(十六)预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债

- 1、该义务是企业承担的现时义务；
- 2、履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- 3、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

(十七)收入

1、营业收入包括销售商品收入以及让渡资产使用权收入。

2、销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- (1)企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2)企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控

制；

- (3)收入的金额能够可靠地计量；
- (4)相关的经济利益很可能流入企业；
- (5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3、让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1)相关的经济利益很可能流入企业；
- (2)收入的金额能够可靠地计量。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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

(十八)政府补助

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1、公司能够满足政府补助所附条件；
- 2、公司能够收到政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补贴，分别下列情况处理

- (1)用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；
- (2)用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(十九)递延所得税资产/递延所得税负债

企业所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够

的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。

(二十)会计政策、会计估计变更以及重要前期差错更正

1、重大会计政策变更

财会[2010]15号《关于印发企业会计准则解释第4号文的通知》第6条规定：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，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

公司根据上述规定对2009年度合并报表进行了追溯重述，调整项目如下所示：

影响2009年度财务报表项目(均为合并报表项目)	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
未分配利润	-2,744,464.37	259,477.03	-2,484,987.34
少数股东权益	11,384,080.58	-259,477.03	11,124,603.55
归属于母公司所有者的净利润	-60,994,190.47	259,477.03	-60,734,713.44
少数股东损益	172,184.03	-259,477.03	-87,293.00

2、重大会计估计变更

公司本期无重大会计估计变更。

3、重大前期会计差错更正

公司本期无重大前期会计差错更正。

十四、主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%
营业税	应税收入	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

十五、企业合并及合并财务报表

(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
上海海鸟房地产开发有限公司	控股子公司	上海市万航渡路829弄1号	房地产开发	5,000,000.00	房地产开发经营及咨询业务，物业管理
上海海鸟投资有限公司	控股子公司	上海市南汇区康桥镇康士路31号49室	实业投资	30,000,000.00	实业投资；自有房屋租赁；建材销售；附设分支机构

上海海鸟建设 开发有限公司	控股子公司	上海市杨浦区长阳 路 1687 号 6 楼-9	房地产开发	30,000,000.00	房地产的开发与经营, 物 业管理; 建筑材料的销售
上海海鸟给排 水 工程有限公司	控股子公司	上海市金山区 朱泾镇人民路 305 号	水厂和污水厂 相关设施的建造	30,000,000.00	水厂和污水厂 相关设施的建造

(续上表 1)

子公司全称	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
上海海鸟房地产开发有限公司	5,000,000.00	-	100.00%	100.00%
上海海鸟投资有限公司	30,000,000.00	-	100.00%	100.00%
上海海鸟建设开发有限公司	30,000,000.00	-	100.00%	100.00%
上海海鸟给排水工程有限公司	30,000,000.00	-	100.00%	100.00%

(续上表 2)

子公司全称	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的 金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股 东分担的本期亏损超过少数股东在该子 公司期初所有者权益中所享有份额后的 余额
上海海鸟房地产开发有限公司	是	-	-	-
上海海鸟投资有限公司	是	-	-	-
上海海鸟建设开发有限公司	是	-	-	-
上海海鸟给排水工程有限公司	是	-	-	-

2、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
上海中盛房地 产 有限公司	控股子公司	上海市长宁区 长宁路 1277 弄 13 号	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发、经营, 物 业管理; 销售建筑材料

(续上表 1)

子公司全称	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
上海中盛房地产有限公司	48,793,045.48	-	90.00%	90.00%

(续上表 2)

子公司全称	是否合 并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的 金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股 东分担的本期亏损超过少数股东在该子 公司期初所有者权益中所享有份额后的 余额
上海中盛房地产有限公司	是	11,430,473.06	285,392.70	-

(二)合并范围发生变更的说明

本期合并范围未发生变更。

十六、合并财务报表主要项目附注

(一)货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			45,442.59			37,975.64
小计			<u>45,442.59</u>			<u>37,975.64</u>
银行存款：						
人民币			1,377,049.01			3,219,234.51
小计			<u>1,377,049.01</u>			<u>3,219,234.51</u>
其他货币资金：						
人民币			136,947.20			133,974.61
小计			<u>136,947.20</u>	-	-	<u>133,974.61</u>
合计			<u>1,559,438.80</u>			<u>3,391,184.76</u>

(二)应收账款

1、应收账款按种类披露

种类	期末数			
	账面金额	比例	坏账准备金 额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	3,266,977.29	100.00%	32,669.77	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	=	=	=	-
合计	<u>3,266,977.29</u>	<u>100.00%</u>	<u>32,669.77</u>	

种类	期初数			
	账面金额	比例	坏账准备金 额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	50,925.00	100.00%	509.25	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	=	=	=	-
合计	<u>50,925.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>509.25</u>	

2、按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面金额	比例	坏账准备	账面金额	比例	坏账准备
1年以内	3,266,977.29	100.00%	32,669.77	50,925.00	100.00%	509.25

3、本期无已全额计提坏账准备或计提减值准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的

应收账款。

4、本期无实际核销的应收账款情况。

5、本期无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方账款。

6、应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
应收账款前五名合计	非关联方	3,266,977.29	1 年以内	100.00%

(三)其他应收款

1、其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>66,363.60</u>	<u>100.00%</u>	=	-
合计	<u>66,363.60</u>	<u>100.00%</u>	=	

种类	期初数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>752,954.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>188,121.77</u>	100.00%
合计	<u>752,954.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>188,121.77</u>	

2、本期无已全额计提坏账准备或计提减值准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的其他应收款。

3、本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
上海信恒有限公司	往来款	100,000.00	账龄较长，无法收回	否
上海国际体操中心	工程款	50,000.00	账龄较长，无法收回	否
押金、备用金及代垫款项	代垫款	16,629.42	账龄较长，无法收回	否
车辆肇事款	肇事款	14,887.00	账龄较长，无法收回	否
上海天明房产有限公司	往来款	5,386.60	账龄较长，无法收回	否
上海佳丽房地产有限公司	往来款	<u>1,218.75</u>	账龄较长，无法收回	否
合计		<u>188,121.77</u>		

4、本期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方欠款。

5、金额较大的其他应收款的性质或内容

<u>欠款单位名称</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>	<u>性质或内容</u>
周雅平等	-	489,462.69	房产款
上海信恒有限公司	-	100,000.00	往来款
上海国际体操中心	-	50,000.00	工程款
鑫康苑地下车库维修基金	53,363.60	65,370.41	维修基金

6、其他应收款金额前五名单位情况

<u>单位名称</u>	<u>与公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>年限</u>	<u>占其他应收款总额的比例</u>
其他应收账款前五名合计	非关联方	66,363.60	1 年以内、5 年以上	100.00%

(四)预付款项

1、预付款项按账龄列示

<u>账龄</u>	<u>期末数</u>		<u>期初数</u>	
	<u>金额</u>	<u>比例</u>	<u>金额</u>	<u>比例</u>
1 年以内	108,058.59	100.00%	41,633.86	100.00%
1 年以上	=	=	=	=
合计	<u>108,058.59</u>	<u>100.00%</u>	<u>41,633.86</u>	<u>100.00%</u>

2、预付款项金额前五名单位情况

<u>单位名称</u>	<u>与公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>时间</u>	<u>未结算原因</u>
预付款项金额前五名合计	非关联方	108,049.39	1 年以内	未至收益期及预付货款

3、本期预付款项中无向持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方预付款项情况。

(五)存货

1、存货分类

<u>项目</u>	<u>期末数</u>			<u>期初数</u>		
	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>账面价值</u>	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>账面价值</u>
开发成本	46,530,014.63	46,530,014.63	-	46,530,014.63	46,530,014.63	-
开发产品	<u>45,507.04</u>	=	<u>45,507.04</u>	=	=	=
合计	<u>46,575,521.67</u>	<u>46,530,014.63</u>	<u>45,507.04</u>	<u>46,530,014.63</u>	<u>46,530,014.63</u>	=

开发成本

<u>项目名称</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
杨浦区 113、115 街坊西方子桥基地	46,530,014.63	46,530,014.63

开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期转入	本期减少	本期转出	期末余额
中山公寓二期	2002.6	-	-	45,507.04	-	-	45,507.04

2、存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少		期末余额
			转回	转销	
开发成本	46,530,014.63	-	-	-	46,530,014.63
开发产品	=	=	=	=	=
合计	<u>46,530,014.63</u>	=	=	=	<u>46,530,014.63</u>

3、存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据
开发成本	根据杨浦区住房保障和房屋管理局颁发的房屋拆迁许可证的拆迁期限为 2002-12-28 至 2009-12-27；该开发项目的房屋拆迁期限已到期

截至 2010 年 12 月 31 日，公司存货中借款费用利息资本化余额为 30,584,734.63 元。本期未发生。

(六)长期应收款

项目	期末数	期初数
预付上海市杨浦区住房保障和房屋管理局	200,000,000.00	200,000,000.0
开发杨浦区 113、115 街坊西方子桥基地前期费用		0

注：该笔款项系原预付上海市杨浦区住房保障和房屋管理局用以开发杨浦区 113、115 街坊西方子桥基地的前期费用。

(七)投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 账面原值合计	8,785,498.07	-	3,010,030.14	5,775,467.93
其中：房屋、建筑物	8,785,498.07	-	3,010,030.14	5,775,467.93
土地使用权	-	-	-	-
(2) 累计折旧和累计摊销合计	2,430,021.37	307,331.29	908,454.49	1,828,898.17
其中：房屋、建筑物	2,430,021.37	307,331.29	908,454.49	1,828,898.17
土地使用权	-	-	-	-
(3) 投资性房地产账面净值合计	6,355,476.70			3,946,569.76
其中：房屋、建筑物	6,355,476.70			3,946,569.76
土地使用权	-			-
(4) 投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
(5) 投资性房地产账面价值合计	6,355,476.70			3,946,569.76
其中：房屋、建筑物	6,355,476.70			3,946,569.76
土地使用权	-			-

本期摊销额为 307,331.29 元。

(八) 固定资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 账面原值合计	5,601,315.96	8,319.22	136,556.00	5,473,079.18
其中：运输设备	4,407,442.20	-	136,556.00	4,270,886.20
其他设备	1,193,873.76	8,319.22	-	1,202,192.98
		本期新增	本期计提	
(2) 累计折旧合计	5,015,320.70	-	8,678.72	4,901,099.02
其中：运输设备	3,966,697.84	-	-	3,843,797.44
其他设备	1,048,622.86	-	8,678.72	1,057,301.58
(3) 固定资产账面净值合计	585,995.26	-	-	571,980.16
其中：运输设备	440,744.36	-	-	427,088.76
其他设备	145,250.90	-	-	144,891.40
(4) 减值准备合计	-	-	-	-
其中：运输设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
(5) 固定资产账面价值合计	585,995.26	-	-	571,980.16
其中：运输设备	440,744.36	-	-	427,088.76
其他设备	145,250.90	-	-	144,891.40

本期折旧额为 8,678.72 元。

(九) 资产减值准备明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	188,631.02	32,669.77	509.25	188,121.77	32,669.77
存货跌价准备	46,530,014.63	-	-	-	46,530,014.63
合计	46,718,645.65	32,669.77	509.25	188,121.77	46,562,684.40

(十) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末数	期初数
质押借款	17,700,000.00	19,500,000.00
保证借款	12,500,000.00	12,500,000.00
合计	30,200,000.00	32,000,000.00

2、已到期未偿还的短期借款情况

<u>贷款单位</u>	<u>贷款金额</u>	<u>贷款利率</u>	<u>贷款资金用途</u>	<u>未按期偿还原因</u>	<u>预计还款期</u>
上海海鸟建设开发有限公司[注 1]	17,700,000.00	7.884%	流动资金	-	-
上海海鸟房地产开发有限公司[注 2]	<u>12,500,000.00</u>	7.344%	流动资金	-	-
合计	<u>30,200,000.00</u>				

资产负债表日后上海海鸟建设开发有限公司已偿还借款本金 300,000.00 元。

注 1：公司控股子公司上海海鸟建设开发有限公司向中国建设银行上海浦东分行借款 26,700,000.00 元，借款期限自 2008 年 6 月 30 日至 2008 年 11 月 29 日，借款利率为固定利率即起息日基准利率上浮 20%。该借款系由公司提供保证责任担保，同时，与控股子公司上海海鸟投资有限公司分别以所持有的上海海鸟建设开发有限公司 2,700 万股权和 300 万股权提供质押担保。截至 2010 年 12 月 31 日，该借款余额为 17,700,000.00 元，已逾期 762 天，欠息及罚息共计 4,059,762.59 元。参见本财务报表附注八/注 1。

注 2：公司控股子公司上海海鸟房地产开发有限公司向兴业银行上海分行借款 12,500,000.00 元，借款期限自 2006 年 12 月 14 日至 2007 年 4 月 13 日，借款年利率 7.344%。该借款由公司及其控股子公司上海海鸟建设开发有限公司共同提供连带责任保证担保。截至 2010 年 12 月 31 日，该借款余额为 12,500,000.00 元，已逾期 1,358 天，欠息及罚息共计 5,498,180.08 元。参见本财务报表附注八/注 2。

(十一)应付账款

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
余额	532,785.60	69,302.00
其中：账龄超过 1 年的余额	69,302.00	69,302.00

本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情况。

(十二)预收款项

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
余额	-	235,000.00
其中：账龄超过 1 年的余额	-	-

本期预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况。

(十三)应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	-	1,264,526.31	1,264,526.31	-
职工福利费	-	13,588.50	13,588.50	-
社会保险费	1,256.90	231,709.36	232,966.26	-
其中：医疗保险费	366.60	75,148.80	75,515.40	-
基本养老保险费	785.50	137,769.76	138,555.26	-
年金缴费	-	-	-	-
失业保险费	78.60	12,526.80	12,605.40	-
工伤保险费	13.10	3,132.00	3,145.10	-
生育保险费	13.10	3,132.00	3,145.10	-
住房公积金	183.00	44,804.00	44,987.00	-
工会经费和职工教育经费	7,402.10	10,033.50	17,435.60	-
非货币性福利	-	-	-	-
因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	=	=	=	=
合计	<u>8,842.00</u>	<u>1,564,661.67</u>	<u>1,573,503.67</u>	=
其中：拖欠性质	-	-	-	-
工效挂钩	-	-	-	-

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

(十四)应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	-90,314.29	-
营业税	96,783.57	148,178.57
城建税	11,296.79	22,280.44
个人所得税	24,776.63	2,328.77
企业所得税	1,284,672.00	528,652.29
房产税	187,024.82	169,384.82
土地增值税	13,128,348.21	17,606,952.37
教育费附加	4,840.98	9,548.26
河道管理费	<u>90,052.33</u>	<u>91,196.34</u>
合计	<u>14,737,481.04</u>	<u>18,578,521.86</u>

(十五)应付利息

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	9,557,942.67	5,346,543.28

(十六)其他应付款

1、其他应付款类别

项目	期末数	期初数
余额	5,951,640.42	5,505,106.62
其中：账龄超过 1 年的余额	4,535,837.92	2,460,993.10

2、本期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

3、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

项目	期末数	期初数	性质或内容
上海吉联投资管理有限公司	1,000,000.00	-	往来款
上海逸和龙柏饭店有限公司	660,000.00	720,000.00	房租
上海农凯发展(集团)有限公司	700,000.00	700,000.00	往来款
上海证券报社	1,184,000.00	480,000.00	信息披露费
中国证券报社	900,000.00	470,000.00	信息披露费

4、金额较大的其他应付款情况

项目	期末数	期初数
上海逸和龙柏饭店有限公司	1,380,000.00	1,440,000.00
上海证券报社	1,351,000.00	1,184,000.00
上海吉联投资管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
中国证券报社	1,000,000.00	900,000.00
上海农凯发展(集团)有限公司	700,000.00	700,000.00

(十七)股本

项目	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	
(1) 有限售条件股份							
境内法人持有股份	-	-	-	-	-	-	-
境外法人持有股份	=	=	=	=	=	=	=
合计	=	=	=	=	=	=	=
(2) 无限售条件流通股							
境内上市的人民币普通股	87,207,283.00	-	-	-	-	-	87,207,283.00
其他	=	=	=	=	=	=	=
合计	<u>87,207,283.00</u>	=	=	=	=	=	<u>87,207,283.00</u>
股份总数	87,207,283.00	-	-	-	-	-	87,207,283.00

注：截至 2010 年 12 月 31 日公司控股股东上海东宏实业投资有限公司所持有的全部公司无限售流通股 18,865,170 股股权已质押并被司法冻结。参见本财务报表附注十一/3。

(十八)资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	28,476,853.88	-	-	28,476,853.88

(十九) 盈余公积

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

(二十) 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	-2,744,464.37	-
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	259,477.03	-
调整后年初未分配利润	-2,484,987.34	-
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-1,388,341.28	-
减: 提取法定盈余公积	-	10%
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-3,873,328.62	-

(1) 调整年初未分配利润明细:

由于会计政策变更, 影响年初未分配利润 259,477.03 元。参见本财务报表附注二/20/(1)。

(2) 本期利润预分配情况:

根据第七届董事会第四次会议决议, 本期不进行股利分配, 也不进行公积金转增股本。该预分配方案尚需股东大会通过。

(二十一) 营业收入、营业成本

1、营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	14,401,144.64	12,566,000.00
其他业务收入	161,100.00	471,900.00
营业成本	8,726,418.22	5,228,385.93

2、主营业务

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业务	7,734,480.00	2,545,531.30	12,566,000.00	4,618,018.05
建材销售业务	<u>6,666,664.64</u>	<u>5,872,431.73</u>	-	-
合计	<u>14,401,144.64</u>	<u>8,417,963.03</u>	<u>12,566,000.00</u>	<u>4,618,018.05</u>

3、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
前五名合计	7,771,144.64	53.37%

(二十二)营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	394,779.00	651,895.00	营业收入的 5%
城市维护建设税	38,048.94	45,632.65	流转税额的 7%
教育费附加	16,306.69	19,556.85	流转税额的 3%
土地增值税	-3,886,238.42	9,983,004.19	四级超率累进税率
房产税	<u>17,640.00</u>	<u>12,398.40</u>	租赁收入的 12%
合计	<u>-3,419,463.79</u>	<u>10,712,487.09</u>	

(二十三)销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售策划费	50,000.00	-
交易手续费	<u>5,556.00</u>	<u>8,151.00</u>
合计	<u>55,556.00</u>	<u>8,151.00</u>

(二十四)管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,620,109.41	1,569,789.64
租赁费	795,020.80	792,878.06
咨询顾问费、审计费及律师费	755,000.00	987,557.00
信息披露费	267,000.00	1,134,000.00
修理费	174,827.75	198,642.60
交通费及汽油费	126,040.80	117,513.65
设计费	100,000.00	-
办公费	87,967.39	52,560.20
保险费	64,421.82	70,261.36
业务招待费	57,116.20	106,738.00
通讯费	40,404.50	39,494.70
差旅费	32,565.00	36,479.01
费用性税金	21,499.89	15,259.30
会务费	15,018.20	26,237.00
折旧	8,678.72	25,825.97
其他	<u>68,145.33</u>	<u>49,897.43</u>
合计	<u>4,233,815.81</u>	<u>5,223,133.92</u>

(二十五)财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,241,252.92	4,018,443.51
减：利息收入	16,330.53	11,084.32
手续费	<u>16,454.41</u>	<u>11,922.44</u>
合计	<u>4,241,376.80</u>	<u>4,019,281.63</u>

(二十六)资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	32,160.52	86,885.02
存货跌价损失	=	<u>46,530,014.63</u>
合计	<u>32,160.52</u>	<u>46,616,899.65</u>

(二十七)营业外收入

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
固定资产处置利得	43,106.33	-	43,106.33
违约金	1,000.00	-	1,000.00
赔偿款	=	<u>260,408.43</u>	=
合计	<u>44,106.33</u>	<u>260,408.43</u>	<u>44,106.33</u>

(二十八)营业外支出

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
罚款支出	4,000.00	-	4,000.00
滞纳金	=	<u>18,230.46</u>	=
合计	<u>4,000.00</u>	<u>18,230.46</u>	<u>4,000.00</u>

(二十九)所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,426,335.34	2,293,745.19
递延所得税调整	=	=
合计	<u>1,426,335.34</u>	<u>2,293,745.19</u>

(三十)基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益可参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起

至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

报告期内发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期期末的基本每股收益时，应把该股份视同在合并期初即已发行在外的普通股处理(按权重为 1 进行加权平均)。计算比较期间的基本每股收益时，应把该股份视同在比较期间期初即已发行在外的普通股处理。计算报告期末扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份从合并日起次月进行加权。计算比较期间扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份不予加权计算(权重为零)。

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中： $P1$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

报告期发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期和比较期间的稀释每股收益时，比照计算基本每股收益的原则处理。

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

加权平均净资产收益率= $P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中： $P0$ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； NP 为归属于公司普通股股东的净利润； $E0$ 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； $M0$ 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算(权重为零)。

(三十一)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

项目	金额
利息收入	16,330.53
收取代垫维修基金	12,006.81
合计	<u>28,337.34</u>

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
租赁费	855,020.80
律师费、审计费、鉴证费及咨询费	575,000.00
修理费	174,827.75
设计费	100,000.00
车辆使用费	98,735.00
车辆保险费	83,026.77
办公费	78,426.15
合计	<u>1,965,036.47</u>

(三十二)现金流量表补充资料

1、将净利润调节为经营活动现金流量的信息

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	-693,847.93	-60,822,006.44
加：资产减值准备	32,160.52	46,616,899.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,678.72	25,825.97
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)	-43,106.33	-
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)	4,241,252.92	4,018,443.51
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,363,399.90	5,514,216.61
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,784,007.52	-294,014.03
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-3,176,103.49	5,159,049.52
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-51,573.21	218,414.79

(续上表)

② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本	-	-
1 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	1,559,438.80	3,391,184.76
减: 现金的期初余额	3,391,184.76	5,427,746.74
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,831,745.96	-2,036,561.98

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
① 现金	1,559,438.80	3,391,184.76
其中: 库存现金	45,442.59	37,975.64
可随时用于支付的银行存款	1,377,049.01	3,219,234.51
可随时用于支付的其他货币资金	136,947.20	133,974.61
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	-	-
② 现金等价物	-	-
其中: 3 个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	1,559,438.80	3,391,184.76

十七、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
上海东宏实业投资有限公司	母公司	有限责任公司	上海市浦东新区书院镇南果公路 806 号	鲍崇宪	实业投资与股权投资, 资产管理和企业托管, 重组与并购, 项目投资、融资策划及财务顾问; 金属材料的销售

(续上表)

母公司名称	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	本企业实际控制人	组织机构代码
上海东宏实业投资有限公司	200,000,000.00	21.63%	21.63%	鲍崇宪	--

本企业的母公司情况的说明: 上海东宏实业投资有限公司为公司第一大股东。

(二)本企业的子公司情况

<u>子公司全称</u>	<u>子公司类型</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>法人代表</u>
上海中盛房地产有限公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市长宁区 长宁路 1277 弄 13 号	张宗宝
上海海鸟房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市万航渡路 829 弄 1 号	张宗宝
上海海鸟投资有限公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市浦东新区康桥 镇 康士路 31 号 49 室	张宗宝
上海海鸟建设开发有限公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市杨浦区长阳路 1687 号 6 楼-9	张宗宝
上海海鸟给排水工程有限公司	控股子公司	有限责任公 司	上海市金山区朱泾镇 人民路 305 号	张宗宝

(续上表)

<u>子公司全称</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>持股比 例</u>	<u>表决权比 例</u>	<u>组织机构代 码</u>
上海中盛房地产有限公司	房地产开发	50,000,000.00	90.00%	90.00%	13465409-3
上海海鸟房地产开发有限公司	房地产开发	5,000,000.00	100.00%	100.00%	13224164-X
上海海鸟投资有限公司	实业投资	30,000,000.00	100.00%	100.00%	74377995-9
上海海鸟建设开发有限公司	房地产开发	30,000,000.00	100.00%	100.00%	74490854-8
上海海鸟给排水工程有限公 司	水厂和污水厂 相关设施的建造	30,000,000.00	100.00%	100.00%	73623404-5

(三)本企业的其他关联方情况

无。

(四)关联交易情况

无。

(五)关联方应收应付款项

无。

十八、股份支付

公司本期无股份支付事项。

十九、或有事项

被担保单位	担保人	担保金额	担保期限
为控股子公司担保			
上海海鸟建设开发有限公司[注 1]	上海海鸟企业发展股份有限公司	17,700,000.00	2008.6.30 -2008.11.29
上海海鸟房地产开发有限公司[注 2]	上海海鸟企业发展股份有限公司	<u>12,500,000.00</u>	2006.12.14 -2007.4.13
合计		<u>30,200,000.00</u>	

注 1：系由公司提供保证责任担保，同时，与控股子公司上海海鸟投资有限公司分别以所持有的上海海鸟建设开发有限公司 2,700 万股权和 300 万股权提供质押担保。截至 2010 年 12 月 31 日，该笔银行借款已逾期 762 天，欠息及罚息共计 4,059,762.59 元。资产负债表日后，公司偿还该笔银行借款本金 300,000.00 元。目前公司尚未还清该笔借款，也未获得该笔借款的展期协议或取得新的借款。参见本财务报表附注五/10/注 1。

注 2：系由公司及控股子公司上海海鸟建设开发有限公司共同提供连带责任保证担保。截至 2010 年 12 月 31 日，该笔银行借款已逾期 1,358 天，欠息及罚息共计 5,498,180.08 元。目前公司尚未偿还该笔借款，也未获得该笔借款的展期协议或取得新的借款。参见本财务报表附注五/10/注 2。

二十、承诺事项

公司本期无重大承诺事项。

二十一、资产负债表日后事项

(一)重要的资产负债表日后事项说明

(1) 2011 年 2 月 11 日公司接中国证券登记结算公司上海分公司通知，就上海市农业投资总公司向中国农业银行长宁支行的借款提供担保纠纷一案，上海市第一中级人民法院继续司法冻结公司控股股东上海东宏实业投资有限公司(以下简称“东宏实业”)所持有的公司 18,865,170 股股份及孳息(指通过公司派发的送股、转增股、现金红利)，冻结期限自 2011 年 2 月 19 日至 2012 年 2 月 18 日，参见本财务报表附注十一/3。

(2) 2011 年 3 月 9 日公司公告，公司目前正与上海市杨浦区政府有关部门就杨浦区 113、115 街坊西方子桥项目的相关问题进行讨论。由于该项目近年来一直处于停滞状态，现公司董事会决定不再对该地块进行开发，目前相关的情况仍在进行中。

(二)资产负债表日后利润分配情况说明

根据公司第七届董事会第四次会议决议，本年度利润分配预案：本期不进行股利分配，也不

进行公积金转增股本。该预分配方案尚需股东大会通过。

二十二、其他重要事项

1、公司的持续经营情况

(1) 公司自 2003 年以来受“农凯事件”的影响，原有的房地产开发项目陆续停滞或转让，并且公司未有新的房地产开发项目，近年收入主要来源于出售存量开发产品和房地产租赁项目。公司目前主要项目有杨浦区 113、115 街坊西方子桥项目的投资和少量存量车位的经营。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司对杨浦区西方子桥项目已累计投资 246,530,014.63 元(其中：开发成本 46,530,014.63 元已全额计提减值准备)，占公司总资产比重的 117.66%。该项目动迁工作于 2002 年底启动，自 2007 年以来，由于各种原因导致该项目基本处于停滞状态，且动迁许可证已于 2009 年 12 月 27 日到期。2010 年至今公司一直与杨浦区政府有关方面进行沟通，2011 年 3 月 9 日公司董事会决定不再对该地块进行开发。相关的事项仍在进行中，存在相关不确定性。

(2) 公司控股子公司上海海鸟建设开发有限公司原向中国建设银行上海浦东分行的借款 26,700,000.00 元，按照合同规定，应于 2008 年 11 月 29 日偿还，截至 2010 年 12 月 31 日，公司尚未偿还该笔借款 17,700,000.00 元。资产负债表日后公司偿还该笔借款本金 300,000.00 元，目前仍有 17,400,000.00 元借款尚未偿还，亦未获得该笔借款的展期协议或取得新的借款。参见本财务报表附注五/10/注 1 及附注八/注 1。

公司控股子公司上海海鸟房地产开发有限公司向兴业银行上海分行的借款 12,500,000.00 元已经逾期。按照合同规定，应于 2007 年 4 月 13 日偿还，截至 2010 年 12 月 31 日，公司尚未偿还该笔借款，也未获得该笔借款的展期协议或取得新的借款。参见本财务报表附注五/10/注 2 及附注八/注 2。

(3) 自 2007 年以来公司控股股东东宏实业为解决公司所面临的经营困境，增强公司的持续经营能力，支持公司的长远发展，多次筹划对公司进行重组。2010 年 9 月 9 日公司接东宏实业通知对公司重大资产重组事宜进行论证，公司停牌。2010 年 9 月 27 日公司公告，经东宏实业、中介机构以及相关各方就本次重组方案论证，认为该重要事项仍存在重大不确定性，因此无法按时召开董事会并公布重大资产重组预案，公司股票将恢复交易，并且公司在股票恢复交易后的 3 个月内不再筹划重大资产重组事项。

(4) 公司将通过下列各项举措，尽快扭转公司的经营现状，以期改善公司的持续经营能力。关于杨浦西方子桥项目，公司根据自身实际情况，已明确向杨浦区有关部门表示退出该项目开发的意向。公司将尽快妥善处理好杨浦区西方子桥项目的顺利退出、适当补偿等工作。

公司实际控制人于 2010 年 5 月变更，旗下拥有几家大型的商业物业和在建工程，建材的需求非常大，因此公司 2011 年将扩大建材贸易经营业务，若其构成关联交易将通过股东大会决议，该项业务将增加公司的经营收益。

公司实际控制人也将根据相关情况在适当的时候考虑进行资产重组。该重组如能顺利实施将对公司的持续经营产生重大影响，目前尚未形成具体方案，公司将继续关注该事项的进展情况，并配合做好各方面的工作。

2、公司的实际控制人发生变更

2010 年 5 月 27 日，公司控股股东上海东宏实业投资有限公司(以下简称“东宏实业”)原法定代表人周正明先生与自然人鲍崇宪先生签署《股权收购协议》。协议规定：周正明先生根据协议约定的条件向鲍崇宪先生转让其持有的东宏实业 100%的股东权益，并于同日进行了工商登记法人变更。上述变更后，东宏实业持有公司 21.63%的股权为公司控股股东、鲍崇宪先生成为公司的实际控制人。

3、东宏实业为兴业银行上海分行给予华信投资(集团)有限公司的 57,500 万元借款授信提供质押担保，已将所持公司 22,674,000 股法人股(占公司总股本的 26%)质押给兴业银行上海分行，质押期限为 2003 年 6 月 2 日至 2005 年 6 月 6 日。由于华信投资(集团)有限公司在该行的借款已到期且无力偿还，经与银行协商一致，东宏实业向兴业银行上海分行借款 8,000 万元，用于归还原华信投资(集团)有限公司到期的人民币 8,000 万元借款，并将所持公司 22,674,000 股法人股(占公司总股本的 26%)重新质押给兴业银行上海分行，质押登记期限为 2004 年 8 月 30 日至 2011 年 8 月 30 日。截至 2010 年 12 月 31 日东宏实业所持有的全部公司无限售流通股 18,865,170 股股权已质押给兴业银行上海分行，质押期限为 2004 年 8 月 30 日至 2011 年 8 月 30 日。

*：股权分置前：东宏实业原持公司 22,674,000 股法人股，占公司总股本的 26%。

股权分置后：东宏实业持有公司 18,865,170 股法人股，占公司总股本的 21.63%。

2009 年 9 月 21 日，上述法人股已全部上市流通。

2008 年 2 月 19 日，东宏实业就上海市农业投资总公司向中国农业银行长宁支行的借款提供担保纠纷一案，东宏实业所持有的上述已被质押的公司 18,865,170 股股份及孳息，被上海市第一中级人民法院司法冻结，冻结期限自 2008 年 2 月 19 日至 2009 年 2 月 18 日。2009 年 1 月 20 日公司接中国证券登记结算公司上海分公司通知，上海市第一中级人民法院继续司法冻结东宏实业所持有的公司 18,865,170 股股份及孳息(指通过公司派发的送股、转增股、现金红利)，冻结期限自 2009 年 2 月 19 日至 2011 年 2 月 18 日。2011 年 2 月 11 日公司接中国证券登记结算公司上海分公司通知，上海市第一中级人民法院继续司法冻结东宏实业所持有的

公司 18,865,170 股股份及孳息(指通过公司派发的送股、转增股、现金红利), 冻结期限自 2011 年 2 月 19 日至 2012 年 2 月 18 日。

2008 年 3 月 24 日, 东宏实业就上海市农业投资总公司向中国农业银行南汇支行的借款提供担保纠纷一案, 东宏实业所持有的上述已被质押的公司 18,865,170 股股份及孳息, 自 2008 年 3 月 21 日起被上海市第一中级人民法院司法轮候冻结。

2008 年 7 月 30 日, 根据上海市第一中级人民法院民事裁定书[(2008)沪一中民三(商)初字第 78-1 号]: 东宏实业、上海农凯发展(集团)有限公司与中国长城资产管理公司上海办事处与被告华信投资(集团)有限公司借款合同纠纷一案, 东宏实业所持有的上述已被司法轮候冻结的公司 18,865,170 股股份, 自 2008 年 8 月 11 日起被司法轮候冻结, 冻结期 2 年。

二十三、母公司财务报表主要项目附注

(一)其他应收款

1、其他应收款

种类	期末数			
	账面金额	比例	坏账准备金	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>68,544,534.14</u>	<u>100.00%</u>	=	-
合计	<u>68,544,534.14</u>	<u>100.00%</u>	=	-

种类	期初数			
	账面金额	比例	坏账准备金	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>68,564,549.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>20,173.75</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>68,564,549.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>20,173.75</u>	

2、本期无已全额计提坏账准备或计提减值准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回的应收账款。

3、本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
车辆肇事款	肇事款	14,887.00	账龄较长, 无法收回	否
押金与备用金	代垫款	4,068.00	账龄较长, 无法收回	否

上海佳丽房地产有限公司	往来款	1,218.75	账龄较长, 无法收回	否
合计		<u>20,173.75</u>		

4、本期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方欠款情况。

5、金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

欠款单位名称	期末数	期初数	性质或内容
上海海鸟建设开发有限公司	34,854,293.83	34,854,293.83	往来款
上海海鸟房地产开发有限公司	33,364,417.34	33,364,417.34	往来款
上海海鸟给排水工程有限公司	323,822.97	323,664.97	往来款

6、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
其他应收款前 5 名合计	关联方及非关联方	68,544,534.14	1 年以内至 5 年以上	100.00%

(二)长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
上海中盛房地产有限公司	成本法	48,793,045.48	48,793,045.48	-	48,793,045.48
上海海鸟房地产开发有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	-	4,500,000.00
上海海鸟投资有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	-	3,000,000.00
上海海鸟建设开发有限公司	成本法	27,000,000.00	27,000,000.00	-	27,000,000.00
上海海鸟给排水工程有限公司	成本法	<u>27,000,000.00</u>	<u>27,000,000.00</u>	=	<u>27,000,000.00</u>
合计		<u>110,293,045.48</u>	<u>110,293,045.48</u>	=	<u>110,293,045.48</u>

(续上表 1)

被投资单位	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
上海中盛房地产有限公司	90.00%	90.00%	-
上海海鸟房地产开发有限公司	90.00%	90.00%	-
上海海鸟投资有限公司	10.00%	10.00%	-
上海海鸟建设开发有限公司	90.00%	90.00%	-
上海海鸟给排水工程有限公司	90.00%	90.00%	-
合计			

(续上表 2)

被投资单位	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
上海中盛房地产有限公司	-	-	-
上海海鸟房地产开发有限公司	-	-	-

上海海鸟投资有限公司	-	-	-
上海海鸟建设开发有限公司	27,000,000.00	-	-
上海海鸟给排水工程有限公司	=	=	=
合计	<u>27,000,000.00</u>	=	=

(三)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	-3,283,658.96	-30,874,574.98
加: 资产减值准备	-	27,020,173.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,983.77	18,319.98
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“一”号填列)	-43,106.33	-
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-	-
财务费用(收益以“一”号填列)	-	-
投资损失(收益以“一”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“一”号填列)	-	-
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	3,280.91	-92,258.84
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	3,133,479.90	3,798,561.62
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-186,020.71	-129,778.47
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
1 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	232,473.85	363,144.56
减: 现金的期初余额	363,144.56	492,923.03
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-130,670.71	-129,778.47

二十四、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	43,106.33	-
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)	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司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	-	-
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	-3,000.00	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
所得税影响额	-250.00	-
少数股东权益影响额(税后)	15.00	-
合计	<u>32,871.33</u>	

注: 各非经常性损益项目按税前金额列示。

(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	
		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	-1.01%	-0.02	-0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.04%	-0.02	-0.02

1、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报告期内归属于母公司所有者的净利润为-138.83 万元，较去年亏损额大幅减少，主要是去年同期对杨浦项目全额计提 4,661 万元的存货跌价准备。

报告期内期末货币资金较期初大幅减少和期末应收账款较期初大幅增加均是因为本年公司建材贸易业务应收款暂未收回所致。

报告期内投资性房地产期末大幅减少是因为本期销售存量房，存量房减少。

报告期内应付账款期末增加主要是本年建材贸易业务应付未付的货款增加。

报告期内应付利息大幅增加主要是本期计提兴业银行和建设银行的贷款利息尚未支付所致。

报告期内营业税金及附加本期为-341.95 万元，同比大幅下降，主要是因为去年同期计提上海海鸟房地产开发有限公司土地增值税 1,760 万元以及本期冲回上海中盛房地产有限公司土地增值税 388 万元。

报告期内资产减值损失本期为 3.22 万元，同比大幅下降，主要是因为去年同期全额计提杨浦项目的存货跌价准备。

报告期内经营活动产生的现金流量为-5.16 万元，较去年同期大幅下降，主要是本年公司新增建材贸易业务，购买商品需支付款项所致。

十二、 备查文件目录

- 2、 载有董事长亲笔签名年度报告文本。
- 3、 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。
- 4、 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文本的正本及公告原稿。

董事长：鲍崇宪

上海海鸟企业发展股份有限公司

2011 年 4 月 6 日