

**上海新黄浦置业股份有限公司**

**600638**

**2011 年年度报告**

## 目录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	2
三、 会计数据和业务数据摘要 .....	4
四、 股本变动及股东情况 .....	6
五、 董事、监事和高级管理人员 .....	10
六、 公司治理结构 .....	14
七、 股东大会情况简介 .....	18
八、 董事会报告 .....	19
九、 监事会报告 .....	30
十、 重要事项 .....	30
十一、 财务会计报告 .....	34
十二、 备查文件目录 .....	136

**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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？ 否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？ 否

**二、公司基本情况**

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市北京东路 668 号西楼 32 层
------	----------------------

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

## (四) 信息披露及备置地点

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

## (五) 公司股票简况

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

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 8 月 15 日	
公司首次注册登记地点	上海延安东路 110 号 7 楼	
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 1 月 17 日
	公司变更注册登记地点	上海北京东路 668 号西楼 32 层
	企业法人营业执照注册号	3100001007450
	税务登记号码	310101132345908
	组织机构代码	13234590-8
公司聘请的会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼	
公司其他基本情况	第一次工商注册变更情况：1993 年 11 月 2 日，注册资金变更为：8024 万元，领取新的营业执照；第二次工商注册变更情况：1994 年 6 月 30 日，注册资金变更为：17013 万元，领取新的营业执照；第三次工商注册变更情况：1997 年 7 月 14 日，注册资金变更为：45233 万元，领取新的营业执照；第四次工商注册变更情况：1997 年 12 月 17 日，注册资金变更为：51830 万元，领取新的营业执照；第五次工商注册变更情况：2001 年 11 月，注册资本变更为：56116 万元，领取新的营业执照；第六次工商注册变更情况：2003 年 3 月 26 日，公司注册地址变更为：上海北京东路 668 号西楼 32 层，领取新的营业执照。	

## 三、 会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	273,109,759.80
利润总额	295,719,119.60
归属于上市公司股东的净利润	236,531,776.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	148,188,456.74
经营活动产生的现金流量净额	-363,351,234.27

## (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	96,090,702.87		64,548,017.99	10,962,040.27
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	21,233,542.30		23,366,393.83	22,363,851.17
委托他人投资或管理资产的损益			10,000,000.00	
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	6,946.16		3,064,629.12	19,410,372.96
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,338,826.96		51,474.65	8,305,019.38
少数股东权益影响额	-718,470.11		-1,608,055.84	-1,406,021.50
所得税影响额	-29,608,228.79		-24,969,900.86	-14,662,947.43
合计	88,343,319.39		74,452,558.89	44,972,314.85

## (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	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业收入	1,093,858,161.15	501,095,982.98	118.29%	513,170,770.83
营业利润	273,109,759.80	233,425,915.45	17.00%	162,395,766.38
利润总额	295,719,119.60	256,835,249.02	15.14%	192,869,079.97
归属于上市公司股东的净利润	236,531,776.13	213,085,596.37	11.00%	159,680,124.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	148,188,456.74	138,633,037.48	6.89%	114,707,809.33
经营活动产生的现金流量净额	-363,351,234.27	-853,309,198.40	57.42%	-23,694,448.40
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2009 年末
资产总额	7,195,830,858.62	6,792,645,677.29	5.94%	6,430,370,549.01
负债总额	3,852,966,957.87	3,568,174,245.73	7.98%	3,491,352,078.31
归属于上市公司股东的所有者权益	3,019,882,549.65	2,955,914,917.35	2.16%	2,669,184,527.41
总股本	561,163,988.00	561,163,988.00	0.00%	561,163,988.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.422	0.380	11.05%	0.285
稀释每股收益 (元 / 股)	0.422	0.380	11.05%	0.285
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.422	0.380	11.05%	0.285
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.264	0.247	6.88%	0.204
加权平均净资产收益率 (%)	7.78%	7.68%	0.1%	6.16%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率 (%)	4.87%	4.99%	-0.12%	4.43%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.647	-1.521	57.46%	-0.042
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增 减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	5.381	5.268	2.15%	4.757
资产负债率 (%)	53.54	52.53	1.01%	54.29

#### 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									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	561,163,988	100						561,163,988	100
1、人民币普通股	561,163,988	100						561,163,988	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	561,163,988	100						561,163,988	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

单位：股 币种：人民币

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

(公司债)	月 16 日			30 日		
-------	--------	--	--	------	--	--

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

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

## 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

2011 年末股东总数		85,501 户	本年度报告公布日前一个月末 股东总数		83,572 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海新华闻投资有限公司	国有法人	13.48	75,653,409	0	0	冻结 20,700,000
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	国家	12.61	70,922,575	0	0	无
宁波杉辰实业有限公司	未知	3.03	16,999,971	16,999,971	0	无
深圳吉富创业投资股份有限公司	未知	1.99	11,170,437	11,170,437	0	无
芜湖佳庆贸易有限公司	未知	1.82	10,237,033	10,237,033	0	无
中国人寿保	其	1.69	9,499,726	9,499,726	0	无

险(集团)公司—传统—普通保险产品	他					
上海新黄浦(集团)有限责任公司	国有法人	0.83	4,690,000	0	0	无
兴业国际信托有限公司—联信·利丰(X9号)	其他	0.66	3,701,957	3,701,957	0	无
陈德兰	境内自然人	0.60	3,368,271	3,368,271	0	无
孙仲良	境内自然人	0.57	3,171,051	3,171,051	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量			股份种类及数量		
上海新华闻投资有限公司	75,653,409			人民币普通股	75,653,409	
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	70,922,575			人民币普通股	70,922,575	
宁波杉辰实业有限公司	16,999,971			人民币普通股	16,999,971	
深圳吉富创业投资股份有限公司	11,170,437			人民币普通股	11,170,437	
芜湖佳庆贸易有限公司	10,237,033			人民币普通股	10,237,033	
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	9,499,726			人民币普通股	9,499,726	
上海新黄浦(集团)有限责任公司	4,690,000			人民币普通股	4,690,000	
兴业国际信托有限公司—联信·利丰(X9号)	3,701,957			人民币普通股	3,701,957	
陈德兰	3,368,271			人民币普通股	3,368,271	

孙仲良	3,171,051	人民币普通股	3,171,051
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海新黄浦（集团）有限责任公司系上海市黄浦区国有资产监督管理委员会下属全资子公司。公司未知其余股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

## 2、控股股东及实际控制人情况

### (1) 控股股东情况

法人

单位：万元 币种：人民币

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

### (2) 实际控制人情况

法人

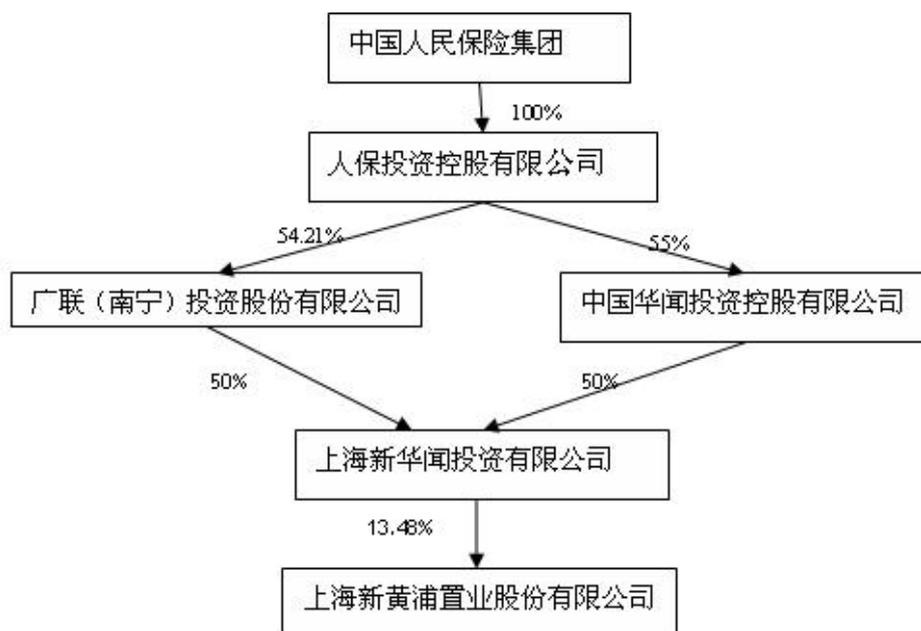
单位：万元 币种：人民币

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

### (3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



- 3、其他持股在百分之十以上的法人股东  
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会

### 五、董事、监事和高级管理人员

#### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王伟旭	董事长	男	57	2008年9月10日	至今	0	0			是
陆却非	副董事长(执行董事)	男	56	2008年9月10日	至今	507	507		60	否
李任	董事	男	50	2008年	至今	0	0			是

				9月10日						
罗忠	董事	男	63	2008年9月10日	至今	0	0			是
程齐鸣	董事	男	56	2010年9月6日	至今	0	0			是
刘继东	董事	男	56	2010年9月6日	至今	0	0			是
柴强	独立董事	男	51	2008年9月10日	至今	0	0		7	否
邢天荣	独立董事	男	64	2008年9月10日	至今	0	0		7	否
于小镭	独立董事	男	49	2008年9月10日	至今	0	0		7	否
胡耕华	监事长	男	62	2008年9月10日	至今	15,386	15,386		42	否
李彩茹	监事	女	44	2008年9月10日	至今	0	0			是
姚建东	监事	男	42	2008年9月10日	至今	0	0		20	否
朱坚勇	副总经理	男	54	2008年9月10日	至今	8,000	8,000		42	否
张群革	副总经理	男	42	2008年9月10日	至今	0	0		42	否
施洵	副总经理	男	54	2008年9月10日	2011年12月31日	0	0		42	否
李薇洁	董事会秘书	女	56	2008年9月10日	至今	0	0		42	否
胡少波	财务总监	男	48	2008年9月10日	至今	0	0		42	否
合计						23,893	23,893		353	

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

陆却非：现任上海新黄浦置业股份有限公司副董事长（执行董事）兼总经理。

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

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

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

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

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

邢天荣：曾任中央纪委监察部第二、第八纪检监察室副局级检查员，监察专员。

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

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

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

姚建东：现任上海新黄浦置业股份有限公司审计室主任。

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

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

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

李薇洁：现任新黄浦置业股份有限公司董事会秘书、董事会办公室经理。

胡少波：现任上海新黄浦置业股份有限公司财务总监。

## (二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王伟旭	中国华闻投资控股有限公司	副总裁	2008-07	至今	是
程齐鸣	中国华闻投资控股有限公司	党委委员、副总裁	2008-07	至今	是
刘继东	上海新华闻投资有限公司	副总裁	2010-03	至今	是

	司				
李任	上海市黄浦区国有资产总公司	总经理	2002-03	至今	是
罗忠	上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	董监事管理中心主任科员	2005-10	至今	是

## 在其他单位任职情况

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

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	389
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	41
财务人员	36
技术人员	164

行政人员	148
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士、硕士、研究生	27
本科	155
大专	85
中专及以下	122

## 六、 公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，公司已逐步建立和完善符合公司实际情况的公司组织制度和法人治理结构。股东大会、董事会、监事会和经营层分别按其职责行使决策权、执行权和监督权，切实维护和保障了公司和中小股东的合法权益。

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《公司章程》、《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，能够行使自己的权利，每次股东大会都有律师出席并见证。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

3、关于董事和董事会：公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议，并能履行忠诚、勤勉、尽责，积极参加相关培训，熟悉相关法律法规，更好地行使相应的权力和义务。公司董事会下设的战略决策委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，作用得到了真正的发挥和进一步的加强。

4、关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，依法独立地对公司生产经营情况、公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

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

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

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

### (二) 董事履行职责情况

#### 1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王伟旭	否	7	4	3	0	0	否
陆却非	否	7	4	3	0	0	否
程齐鸣	否	7	4	3	0	0	否
刘继东	否	7	3	3	1	0	否
李任	否	7	4	3	0	0	否
罗忠	否	7	4	3	0	0	否
柴强	是	7	3	3	1	0	否
邢天荣	是	7	4	3	0	0	否
于小镭	是	7	4	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	3
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

本报告期内，独立董事勤勉负责，按照《独立董事工作制度》履行各项职责，了解公司经营情况，积极参加董事会、股东大会，认真审议各项议案，发挥自己的专业知识，对董事会的科学决策和公司稳定发展发挥积极作用，对每一项议案都作出了客观公正的判断，并按各有关规定对需要发表独立意见的事项发表独立意见，充分发挥独立董事的作用。

对公司年度财务报告的编制、审核等过程进行了全程监督；认真审阅了公司的审计工作计划，在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，检查了公司的会计政策、财务状况和财务报告程序，认为公司财务会计报表能够充分反映公司的财务状况和经营成果；并与公司的外部审计机构立信会计师事务所的审计人员进行了充分的交流。同时对董事、高管履职情况也进行了有效地监督和检查，充分履行了独立董事的职责。

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

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司业务独立于控股股东，自主经营，业务结构完整，公司拥有完整的决策机制、业务运营体系，能够自主地进行日常经营与决策。
人员方面独立完整情况	是	公司制定了劳动、人事及工资管理制度，公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均在本公司领取报酬，未在控股股东单位领取报酬或担任职务。控股股东推荐

		董监事的程序合法。
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系明晰，资产独立于控股股东，公司对其资产有完全的控制权与支配权，公司现有存量房产，产权清晰。
机构方面独立完整情况	是	公司设立了较健全的组织机构体系，董事会、监事会独立运作，各职能部门在总经理的领导下根据各部门的职责独立开展工作，不存在与控股股东职能部门之间的隶属关系，公司与控股股东及其关联企业的办公机构和生产经营场所分开，不存在混合经营办公的情况。
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务部门，建立健全了财务、会计管理制度，独立核算，独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用情况，公司在银行开设独立的帐户，并依法独立纳税。

#### （四）公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	<p>报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《上海证券交易所上市公司内部控制指引》的要求，搭建了内控体系，首先依据公司经营运作的情况，健全了原有的包括预算管理制度、投资管理制度、融资管理制度、费用报支制度、内部审计制度、四项准备金的计提和损失核销的内部控制制度、流动资金管理制度、固定资产管理制度、存货的核算和管理制度、会计档案管理规定等内部控制制度，涵盖了公司内部的各项业务、各个部门和各个岗位，并针对业务处理过程中的关键控制点，将内部控制制度落实到决策、执行、监督、检查、反馈等各个环节，同时还需不断完善内控制度内部评价体系，对内控制度有效性进行评价，使之更好地提高和完善管理水准，保障公司利益和股东利益最大化。</p>
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	<p>公司根据已有内控制度的执行情况、公司经营情况的发展变化情况以及政府和监管机构新的法律法规等要求进行内控制度的及时修订，不断对照和完善。具体表现在：</p> <p>1、管理控制：公司有较为健全的法人治理结构和完善的管理制度，主要包括股东大会、董事会、监事会的议事规则、总经理工作细则、独立董事工作制度、内部审计制度、投资管理制度、关联交易管理办法、信息披露事务管理制度，董事会下设各专业委员会议事规则、重大事项报告制度、募集资金管理制度、财务管理制度、财务内部控制制度、分（子）公司管理制度以及人力资源管理、行政管理、等各个方面的企业管理制度，并能得到有效的贯彻落实。</p> <p>2、财务管理控制：公司按照企业会计准则、会计法、税法、经济法等国家有关法律法规的规定，建立了较为完善的财务管理制度和内部控制体系，具体包括《公司主要会计政策及会计估计》、《全面预算管理制度》等制度和资金管理、付款报销审批、固定</p>

	<p>资产管理、财务信息化等方面的规范性制度，明确了审批权限及签章等内部控制环节，从制度的角度实现了不相容职务分离，符合相关法规的规定。</p> <p>3、募集资金使用内部控制：公司建立了募集资金管理制度，2009年公司发行了5年期的公司债，对募集资金存储、使用、变更、监督等内容进行了明确规定。</p> <p>4、信息披露控制：公司已制定严格的《信息披露事务管理制度》、《重大事项报告制度》等，在制度中规定了信息披露事务管理部门、责任人及义务人职责；信息披露的内容和标准；信息披露的报告、流转、审核、披露程序；信息披露相关文件、资料的档案管理；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；投资者关系活动；信息披露的保密与处罚措施等等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序作了严格规定。公司能够按照相关制度认真执行。</p> <p>5、内部审计控制：公司董事会办公室及审计室将继续依法履行公司董事会赋予的监督、评价、控制的职能，遵照审计委员会工作小组的要求，以服务为先、围绕中心、突出重点的工作态度和方式，有序开展各项审计工作。坚持以内部控制制度执行情况审计为基础，以经济责任审计、专项工程审计、经营指标审计为重点，加大审计监督力度。审计部门按年度审计计划对下属子、分公司进行审计。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	<p>公司专设审计室为内部控制的核查部门，制定了一系列关于经营管理方面的专项管理制度，在董事会审计委员会的指导下进行工作，进一步健全了相关的控制程序。按照公司《内部审计制度》的规定，以公司经济效益为中心，公司规章制度为依据，采用必审和抽审，事前控制和事后审计相结合的内审工作方式，充分发挥了内审的检查监督职能。</p>
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	<p>至本报告期末，公司现有的内部控制制度符合国家法律法规和证券监管部门的要求，符合当前公司经营实际情况需要，在公司经营管理的各个过程和关键环节中起到了较好的控制和防范作用。提高了公司经营的效益及效率，保障了公司资产的安全，确保了公司信息披露的真实、准确、完整和公平，各项经营管理活动协调、有序、高效运行。未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。</p> <p>公司将继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司内控指引》等相关法律法规的要求，继续以健全内部控制制度作为提高公司质量的保证，进一步强化公司规范运作意识和治理水平，加强内部监督机制，有效提高公司的风险防范能力，促进公司健康、稳定、快速地发展。</p>
董事会对内部控制有关工作的安排	<p>公司董事会审计委员定期听取公司审计室检查情况报告，对内控体系日常运行情况进行监督。</p>
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	<p>公司按照企业会计准则、会计法、税法、经济法等国家有关法律法规的规定，建立了较为完善的财务管理制度和内部控制体系，具体包括《公司主要会计政策及会计估计》、《全面预算管</p>

	理制度》等制度和资金管理、付款报销审批、固定资产管理、财务信息化等方面的规范性文件，明确了授权及签章等内部控制环节，从制度的角度实现了不相容职务分离，符合相关法规的规定。
内部控制存在的缺陷及整改情况	随着公司主营业务的发展，公司董事会和经营班子将对公司内部控制制度进行进一步修订和完善，加强对投资过程的风险控制，公司董事会高度重视，把内部控制建设作为系统工程管理，强化董事会的责任，公司专门设立内控制度规范领导小组及工作小组，拟定了工作计划，组织协同公司及控股子公司开展内部控制实施及日常工作，全面核查公司各项流程，积极查找内控中存在的漏洞和问题。保证企业的经营管理合法合规，资产安全，风险可控，保证财务报告及相关信息的真实性、完整性，促进企业实现发展战略。

#### （五）高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了完善的考核指标体系和考核程序，公司对高级管理人员实行年度经营考核，由董事会薪酬与考核委员会提出有关考核的方案，提交董事会审议通过后实施。高层管理人员直接向董事会负责，承担董事会下达的经营目标责任，签定经营责任书，董事会根据利润完成情况和经营、管理、廉政、安全生产等情况对照责任制和利润目标对高层管理人员进行考核，与收入分配挂钩，奖惩分明。

#### （六）公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：否

#### （七）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

## 七、股东大会情况简介

### （一）年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年度	2011 年 6 月 22 日	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 22 日

## 八、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

2011 年度，公司实现营业总收入 111,376.16 万元，利润总额 29,571.91 万元，净利润 23,653.18 万元。

在过去的 2011 年，公司面临中国房地产市场前景更趋敏感多变，房地产调控不断深入，以及货币政策持续收紧的严峻形势，身处复杂环境，肩负发展重任，紧紧围绕公司战略和公司董事会年初制定的计划，结合自身发展需要，在拓展中聚规模，在管理中出增效，在运营中求创新，在推进中讲实效。年内，公司的品牌、项目、经营、资产、人才、竞争力等发展要素取得了较之以往更为快速和强劲的提振效应，公司在产业架构的探索和磨合中更趋务实和优化，在项目的投资方式上更为多元、理性、成熟和高效，在内部治理结构和风险控制上更趋规范和严谨，顺利保持各项工作持续健康向好态势，圆满完成年初制订的全年计划。

重点业务进展情况：

#### 一) 房产开发保质保量

##### 1、青浦华新 2 号地块配套商品房项目

2011 年度，该项目公司严格按照“求安全、保质量、抓进度、低成本”的管理目标任务要求，通过现场实际督导、工程例会等形式协调各项工作，解决日常施工中的矛盾，加强各单位之间的沟通，及时有效地控制工程质量、进度、成本、安全以及资金回笼。截至 2011 年底，项目已开工面积 202,887 平方米，施工桩基工程、基础工程，以及住宅主体结构封顶基本完成。

##### 2、青浦徐泾北（华新拓展）B 块项目

严格遵照上海市委、市府、青浦区政府保障性安居工程建设指导精神，积极争取落实项目的启动，截至 2011 年底，项目开发建设前期手续全部办结，一标段桩基工程完成 70%，二标段桩基工程完成 85%，圆满完成了上海市大型居住社区推进办公室提出的各项时间节点要求，体现出公司高扬的社会责任与高效的工作作风。

##### 3、浦东“南馨佳苑”经济适用房项目

项目公司在去年施工工作全部完成的基础上，抓紧办理后续手续，各项竣工验收备案证书全部办结。该项目建设过程中始终秉承高标准、严要求的宗旨，“南馨佳苑”今年获得“上海市园林杯优质工程金奖”，并被列为“上海市优秀保障性住房”候选项目，全面实现了公司预定的“获取效益、积累经验、锻炼队伍、光大品牌”的目标任务。

##### 4、北外滩“浦江国际金融广场”项目

项目公司始终坚持安全、质量双优目标，截至 2011 年底，项目预算控制、设计优化、工程施工、招投标管理、营销策划、文明创建等工作进展顺利。其中外观设计进一步优化，提升了办公楼的整体品质；在地下支撑拆除中采用更加有效的工艺，最终取得缩短工期 1 个月、节约成本 800 万元的显著效益。此外，项目公司凭借自身过硬的管理与先进的理念，

在 4 月份政府举办的综合执法检查评比中，成为唯一获得通报表扬的先进典型，出色地取得了经济效益与社会效益的双丰收。

#### 5、嘉兴“海派秀城”项目

项目公司克服异地作业、身肩二任等困难，平稳渡过全面施工各项工序前后关联、互相影响的攻坚阶段，截至 2011 年底，项目竣工验收工作全部完成。

#### 6、嘉兴“科技京城”项目

项目公司坚持以节约成本和追求最佳性价比为中心任务，截至 2011 年底，一期工程（A 块）主体结构通过验收，外墙保温施工基本完成，幕墙门窗框料安装完成一半左右工作量，很好地兼顾了公司总体计划与土地合约要求的双重目标。

#### 7、普陀“怡佳公寓”项目

积极主动攻坚克难，殊为不易地相继办结申领档案验收合格证、竣工规划验收合格证、竣工验收备案证书、新建住宅交付使用许可证、商品房预售许可证等交房入住全部手续。

### 二) 房产经营逆势求进

#### 1、科技京城

2011 年度，科技京城管理公司以“提高楼宇出租率”为中心，紧抓“加大硬件投入、改善楼宇环境、提高服务水平”三条工作准线，通过重点加强“提高租赁、推进改革、强化管理、提升服务”四方面工作，经营业绩稳步推进，其中新增租赁面积 11,800 平方米，实现租赁收入 5,851.98 万元，完成全年预算 95.78%。

#### 2、赛格市场

赛格市场严格依照目标责任书各项要求，通过狠抓商户维持、现场管理、安全运行、宣传策划等工作，规范细化了市场专业管理，美化提升了市场整体形象。2011 年全年总体运行平稳，继续保持行业领先优势地位。其中主营业务收入 3,365.15 万元，完成全年预算 104.93%，主营业成本 2,201.78 万元，完成全年预算 109.17%，超额完成利润指标。

#### 3、弘浦商业

通过提升附加值、加强物业管理、狠抓租金收缴率、优化硬件配置、争取政府支持等工作，2011 年度，弘浦商业经营状况良好，各处物业出租率、收缴率与盈利水平稳步提升。其中三个项目出租率均保持在 98%以上，全年实现主营业务收入 4,017.17 万元，比去年同期增长 12.14%，实现净利润 852.88 万元，比去年同期增长 90.76%。

### 三) 房产销售凝心聚力

面对房地产调控等不确定因素影响，公司集中调用优势资源迎难而上，通过各支销售力量自我施压、自我超越，各子公司积极配合、主动对接，截至 2011 年底，各建成项目销售工作进展有序，全年实现房产销售收入 8.73 亿元。

### 四) 期货业务与时俱进

针对克服监管政策趋紧、市场整体滑落等外部环境不利影响，适时地提出，华闻期货及时调整市场方向，着重加强产业服务，通过加快业务团队组建、扩大公司市场影响、强化

客户业务培训、提高法人持仓比例、提升核心技术系统等多种手段，突破行业发展瓶颈，全年实现代理交易量 385 万手以上，代理交易总额 5,000 亿元以上，营业收入 1,990.35 万元，利润总额 422.67 万元。

#### 五) 项目收储步调稳健

2011 年度，公司准确把握房地产市场发展动态，安排专人对项目逐个进行深入实地调研，最终抓住房地产市场走势不明、土地市场渐趋理性的有利时机，通过与合作方联合，成功竞得位于佘山西侧千新公路一号地块。预计经由此举，公司未来利润将可获得坚实支撑，土地来源也将进一步呈现多元格局。

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、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	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(%)
房地产业	1,014,749,736.07	747,193,415.45	26.37%	132.85%	267.76%	-27.01%
服务业	36,531,511.25	41,196,342.17	-12.77%	-0.70%	16.41%	-16.58%
主营业务分产品情况						
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(%)
房地产销售	873,325,111.55	670,072,047.00	23.27%	192.92%	418.24%	-33.36%
提供劳务	36,531,511.25	41,196,342.17	-12.77%	-0.70%	16.41%	-16.58%
房地产出租	101,252,954.45	54,344,723.11	46.33%	-0.56%	6.99%	-3.79%
其他	40,171,670.07	22,776,645.34	43.30%	12.14%	-1.32%	7.73%

#### (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	1,040,034,060.24	119.93%
北京	11,247,187.08	1.11%

### 2、公司资产和费用构成情况分析

项目名称	年初金额 (或上期金额)	年末金额 (或本期金额)	增减额	增减幅度 (%)	变动主要原因
货币资金	1,196,331,996.85	798,297,612.63	-398,034,384.22	-33.27%	注 1
预付款项	28,728,279.45	117,455,083.00	88,726,803.55	308.85%	注 2
存货	2,766,651,454.07	4,020,073,424.56	1,253,421,970.49	45.30%	注 3
预收款项	47,195,754.81	190,164,814.59	142,969,059.78	302.93%	注 4
应付账款	73,270,112.36	115,759,061.84	42,488,949.48	57.99%	注 5
营业收入	501,095,982.98	1,093,858,161.15	592,762,178.17	118.29%	注 6
营业成本	251,588,158.72	789,765,275.54	538,177,116.82	213.91%	注 7

注 1：本年减少系用于公司项目开发。

注 2：本年下属浦江国际金融广场项目增加预付工程款 0.89 亿元。

注 3：本年项目开发处于实质性阶段，项目成本增加 19.02 亿元，怡佳公寓竣工销售减少 6.45 亿元。

注 4：本年下属南馨佳苑项目预收客户购房款 1.4 亿元。

注 5：本年下属怡佳公寓项目计提项目工程款 0.4 亿元。

注 6：本年怡佳公寓实现销售收入 7.83 亿元。

注 7：本年怡佳公寓实现销售结转销售成本 6.45 亿元。

### 3、报告期内公司现金流量情况分析

单位：元

项目	上年数	本年数	增减%	变动主要原因
经营活动产生的现金流量	-853,309,198.40	-363,351,234.27	57.42%	销售资金回笼
投资活动产生的现金流量	227,796,500.35	209,261,873.43	-8.14%	
筹资活动产生的现金流量	68,967,132.34	-243,945,023.38	-453.71%	借款减少及红利分配

### 4、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净利润
华闻期货经纪有限公司	向各投资机构、保值企业、贸易商等提供期货代理、投资咨询、交易培训等专业服务。	10,000	38,234.27	208.05
上海赛格电子市场经营管理有限公司	为本市场内电子电器元器件、微型计算机软硬件及配件、仪器仪表、电子设备、五金交电、音响设备、灯具的商品经营者提供市场管理服务。	500	5,958.48	966.94
上海鸿泰房地产有限公司	在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售,物业管理,咨询服务等	60,392	143,365.00	-74.81
上海欣龙企业发展有限公司	地块项目开发营建、租赁、销售	18,000	36,841.29	2,370.37

上海怡隆置业有限公司	房地产开发、经营、咨询；物业管理；建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货销售。	3,333.33	38,812.05	5,149.43
上海弘浦商业经营管理有限公司	企业管理咨询，商务咨询，投资咨询（除金融，除专项），房地产咨询（以上均不得从事经纪），房屋租赁（手产权人委托）（除经纪），广告设计、制作，会展服务，企业形象策划及营销策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），室内装潢；销售：工艺品（除文物），百货，五金交电，针纺织品，计算机及配件，电子产品，体育用品，建材，机电产品（涉及行政许可的，凭许可证经营）	2,000.00	15,395.77	852.88
上海科技京城管理发展有限公司	五金交电、通讯电子产品贸易及咨询服务	1,350	14,943.59	-399.10
中泰信托投资有限责任公司	受托经营资金信托业务，受托经营动产、不动产及其他财产信托业务等。	51,660	380,660.68	54,429.51
江西瑞奇期货经纪有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪（凭许可证经营）；期货业务咨询、期货业务培训。	5,600	52,323.12	755.97

## 5、对公司未来发展的展望

2012 全年计划完成销售收入约 10 亿元，营业成本 8 亿元左右。

2012 年度经营计划与重点工作：

### （一）房产开发

#### 1、青浦华新 2 号地块配套商品房项目

2012 年度，项目公司将严格按照市委、市府工期要求与合同、现场实际进展，制定切实可行的总进度目标与分阶段目标，科学调配人力、物力、财力与机械设备等各项资源，确保粉刷装饰工程、室外总体配套工程、绿化工程施工、竣工验收等关键施工节点如期完成。项目团队在此过程中，尤其将注重抓好各专业协调配合、工程质量控制、安全保证控制、工程进度控制，以及成本控制等各项管理工作。

#### 2、青浦徐泾北（华新拓展）B 块项目

2012 年度，项目公司将着力克服地理位置偏、现场条件差、成本投入少、工期要求紧、工作任务重等困难，加快推进项目建设设计、招投标等工作，确保桩基结构工程、基础结构工程、主体结构工程等关键施工节点如期完成，全力实现市委、市府提出的“造价不高水平高，材料普通质量好”的建设要求。

#### 3、北外滩“浦江国际金融广场”项目

2012 年度，进一步加强预结算管理工作，重点做好弱电、消防、泛光照明等重大专业分包项目以及设备、材料招投标预算控制，加强工程建造费用管理。做好与辅楼提前开业

相关的消防、供电分段验收以及其它配套工程及项目相关的协调工作。确保 6 月底完成辅楼土建、安装与部分室外配套施工，9 月底前完成辅楼竣工验收，年底前基本完成主楼土建、安装以及精装修施工。与此同时，项目公司还将全面启动市场推广，尽快推进商业辅楼招租工作。

#### 4、嘉兴“科技京城”项目

2012 年度，项目建设工作将在 5 月底前完成全部施工作业，6 月底前完成专项工程检测，7 月底前完成竣工备案手续，9 月底前完成办理大产证。与此同时，完成一期工程（B 块）、二期工程（4 幢高层建筑）施工图设计工作。争取上半年开工建设一期工程（B 块），12 月上旬开工建设二期工程。

### （二）房产销售经营

#### 1、嘉兴“海派秀城”项目

截至 2011 年 10 月底，项目竣工验收全部完成。目前已办结物业公司工商注册登记、管理资质申请等手续，销售工作将全面展开。

#### 2、浦东“南馨佳苑”项目

项目销售已于 2011 年 11 月正式启动，要求确保 2012 年年底完成销售率 70%、收款率 60%、总销售金额过 5 亿元。在此基础上，力争超额完成销售计划。

#### 3、科技京城

2012 年度，科技京城管理公司将继续贯彻“立足自我、专业服务、风险外包、平稳发展”等市场策略，进一步明确“服务为主、管理为辅”的物业管理服务理念，完善各项制度建设与基础工作，努力提高面向租户、业主的服务能力。与此同时，经营团队还将加大对外协作力度，准确了解行业信息与产业政策，强化对外品牌招商广告宣传，采取“走出去、请进来”等多种方式开拓市场，并且结合大楼产业结构调整，形成主题明确的楼宇经济。立足上述工作，2012 年度科技京城将实现出租率 95%以上，租金收缴率 95%以上。

#### 4、赛格市场

2012 年度，赛格市场将继续以“先导市场、引导消费”为经营理念，打造“以服务为核心，以管理为核心”的双核心经营方针，在创建三个联盟（采购联盟、销售联盟、创业联盟）、发展二个中心（产品推介中心、导购服务中心）、办好一个推介会（商户与产品）的总体主线下开展各项工作，并抓好新市场选址、招商等前期准备。经营团队将带领组建专门项目小组，着力开展市场模式论证、外部关系协调、周边环境调研、硬件设施配套、品牌宣传广告、商户分类服务等一揽子解决方案。全年实现经营计划指标：出租率 90%以上，租金收缴率 100%。

#### 5、弘浦商业

2012 年度，“幸福湾”项目经营团队将继续落实客户回访制度，力求更好服务商户、留

住商户。并针对业态调整带来的变化，加大推广力度，扩大消费人群，通过导入优质商户提高业绩稳定性与成长性；“金沙谷”项目经营团队继续坚持“内外结合”招商策略，力求保持现有高出租率并在此基础上稳步提升销售额。

### （三）期货业务

华闻期货通过加快业务团队组建、扩大公司市场影响、强化客户业务培训、提高法人持仓比例、提升核心技术系统等多种手段，突破行业发展瓶颈，确保实现全年代理交易量比 2011 年有所提高。

### （四）项目收储

2012 年度，根据公司发展战略部署，及时把握市场动态，继续贯彻“扩大区域布局、增加产品类型、提高盈利水平”等基本思路，力求通过加强项目筛选、优化投资流程、缩短运作周期、加快资金回笼等手段，确保公司加快累积发展后劲。

（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

### 1、 委托理财及委托贷款情况

#### （1） 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

#### （2） 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

### 2、 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。

### 3、 非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
上海新佘山置业有限公司	50,000,000	尚未开工	没有收益

2011 年 6 月经公司六届二十二次董事会审议通过，公司与上海佘山国家旅游度假区联合开发有限公司、上海良盛实业有限公司联合投标佘山镇千新公路一号地块，竞拍获取该地块的价格为人民币 93500 万元。项目总占地面积约 127 亩，其中出让面积约 124.2 亩，项目建设用地面积 82,795.2 平方米，为住宅建设用地，土地出让年限 70 年。三方共同设立合资项目公司进行后续开发，公司占合资公司 55% 的股权，佘山开发占合资公司 20% 的股权，良盛实业占合资公司 25% 的股权。6 月 13 日，依据土地出让协议，公司按 55% 的股权，支

付了土地出让价款 10,285 万元。7 月 5 日注册成立了项目公司——上海新佘山置业有限公司，项目公司注册资金为人民币 1,000 万元，公司出资 550 万元；良盛实业出资 250 万元；佘山开发出资 200 万元。

为了规范运作该项目，更好地发挥公司控股地位的作用和效率，经三方股东同意，对项目公司进行了增资，注册资本增加为 5000 万元。公司增资 2700 万元，累计出资 3250 万元，占项目公司 65% 的股权；佘山开发增资 1300 万元，累计出资 1500 万元，占项目公司 30% 的股权；良盛实业累计出资 250 万元，占项目公司 5% 的股权。已于 7 月 14 日完成了项目公司增资事宜的工商变更手续，同时三方股东按出资比例缴清土地出让价款 93500 万元。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果  
报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

(四) 董事会日常工作情况

#### 1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届十九次	2011 年 3 月 10 日	审议通过《公司 2010 年年度报告及年报摘要》、《2010 年年度董事会工作报告》、《2010 年度财务决算报告》、《2010 年度利润分配预案》、《公司支付会计师事务所 2010 年度报酬及续聘 2011 年度审计机构的议案》、《关于召开公司 2010 年度股东大会的议案》、《关于增补董事会战略委员会和审计委员会委员的议案》	《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 3 月 12 日
第六届二十次	2011 年 4 月 25 日	审议通过《公司 2011 年第一季度报告》《关于召开公司 2010 年度股东大会的议案》	《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 4 月 26 日
第六届二十一次	2011 年 5 月 12 日	审议通过关于制定《公司董事会秘书工作细则》的议案	《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 5 月 13 日
第六届二十二次	2011 年 5 月 27 日	审议通过《公司拟参与佘山镇千新公路一号地块项目竞拍的议案》	《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 6 月 4 日
第六届二十三次	2011 年 8 月 25 日	审议通过《公司 2011 年半年度报告及半年报摘要》		
第六届二十四次	2011 年 9 月 9 日	审议通过《公司全资子公司上海欣沁置业有限公司增加注册资本的议案》	《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 9 月 10 日

第六届二十五次	2011 年 10 月 25 日	审议通过《公司 2011 年第一 季度报告》		
---------	---------------------	---------------------------	--	--

### 3、董事会对股东大会决议的执行情况

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

2011 年 7 月，根据公司 2010 年度股东大会的决议，董事会实施了 2010 年度利润分配方案：2010 年度利润分配采取派发现金股利的形式，以 2010 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税），共分配现金红利计 95,397,877.96 元。

2011 年 7 月 29 日刊登了公司 2010 年度分红派息实施公告，股权登记日为 2011 年 8 月 4 日，除息日为 2011 年 8 月 5 日，红利发放日为 2011 年 8 月 10 日。相关公告刊登在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站上。

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

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

审计委员会依照《审计委员会工作细则中》的年报工作规程，本着勤勉尽责的原则，已召开会议对公司 2011 年定期财务报告、审计师聘任等事项进行审议。在公司 2011 年年报审计中履行了如下工作职责：

(1) 认真审阅了公司 2011 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的立信会计师事务所的注册会计师协商确定了公司 2011 年度财务报告审计工作的时间安排；

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

(3) 公司年审注册会计师出具初步审计意见后，再一次审阅了公司 2011 年度财务会计报表，并形成书面审议意见：

公司 2011 年度财务会计报表符合国家有关法规和证券监管部门的要求，符合公司生产经营实际情况，会计师事务所获取的审计证据是充分、适当的，对公司按照企业会计准则的规定编制的财务年度报表，2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果的审计意见是客观、公正的，并形成了书面意见。

(4) 在审阅了公司财务提交的、经年审会计师事务所出具的标准无保留意见的 2011 年度审计报告后，出具了书面审核意见：

公司 2011 年度财务报告真实、准确、完整地反映了公司的整体情况，同意将公司编制的经年审注册会计师审计的 2011 年度财务报告提交董事会审议。

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2011 年度的审计机构，立信会计师事务所人员组织合理，通过获取有关财务报表金额和披露的审计证据，评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计的合理性，会计师事务所完成了所有审计程序，取得了充分适当的审计证据，并向审计委员会提交了无保留意见的审计报告。对此我们表示赞同。

(6) 董事会审计委员会就公司董事会聘请 2012 年度会计师事务所的事宜形成如下决议

通过跟踪、了解立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2011 年度年审工作及审阅其出具的财务审计报告，我们认为：公司聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）在为公

司提供 2011 年度审计服务工作中，恪尽职守，遵循独立、客观、公正的职业准则，从会计专业角度维护公司与股东利益，建议公司继续聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为 2012 年度审计机构。

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

#### 5、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

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

薪酬与考核委员会根据《公司章程》和《董事会专门委员会工作细则》的规定，对 2011 年年度报告中披露公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，并出具了审核意见：

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

#### 6、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

为提高公司规范运作水平，进一步加强对外部单位报送信息的管理和披露，杜绝内幕交易，公司已于 2010 年 3 月制定并通过了《外部单位报送信息管理制度》，并在报告期内遵照执行。

#### 7、 董事会对于内部控制责任的声明

公司严格按照相关法律法规的要求规范运作，通过建立有效的内部控制制度，保证了公司资产安全，财务报告及所披露信息真实、准确、完整。

公司将遵照《企业内部控制基本规范》及相关指引的要求，进一步完善公司内控体系，建立全面风险管理体系，以提高经营管理水平和风险防范能力。

#### 8、 应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

2012 年公司计划在董事会的领导下成立内控体系建设专项工作小组，协调公司各职能部门及下属子公司共同开展内部控制规范建设工作。同时，公司计划结合实际情况聘请外部咨询机构、会计师事务所指导并协助公司设计内部控制总体架构，查找并针对内部控制薄弱环节和缺陷，提出有针对性的建议和意见，使公司内控建设符合《企业内部控制基本规范》的要求。

工作计划预案：

##### 第一部分 内控建设工作计划

确定实施内控规范的范围；查找内控缺陷，制定内控缺陷整改方案；落实整改工作，检查整改效果；按要求披露内控实施工作情况。

##### 第二部分 内控自我评价工作计划

按照规定程序，有序开展自我评价工作，根据公司经营业务的特点，确定内部评价的范围、程序、具体内容，对内控设计和运行情况进行全面评价，编制内控自我评价报告。

##### 第三部分 内控审计工作计划

聘请进行内部控制审计的会计师事务所对公司以 2012 年 12 月 31 日为基准日的内部控制设计与运行有效性进行审计，发表独立意见，出具内部控制审计报告。在披露 2012 年年度报告时，同时披露内部控制审计报告。

## 9、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

为增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，加强内幕信息知情人管理制度执行情况的披露，公司已于 2010 年 3 月制定并通过了《内幕信息知情人管理制度》，报告期内，能按照制度规定，严格执行内部信息使用人管理的相关规定，保证信息披露的公平。

## 10、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

## (五) 现金分红政策的制定及执行情况

公司采取积极的利润分配办法，重视对投资者的合理投资回报。每三年以现金方式累计分配的利润不低于近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

## (六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司 2011 年度实现净利润 236,531,776.13 元,提取 10%法定盈余公积金 20,562,942.76 元,提取一般风险准备金 208,046.05 元,扣除当年实际支付普通股股利 95,397,877.96 元,加上年初未分配利润 989,495,579.88 元,实际可供股东分配利润为 1,109,858,489.24 元。

经董事会审议决定:根据公司房地产项目开发及经营活动的需要,2011年度利润不分配,也不实施资本公积金转增股本。

以上预案需经公司 2011 年度股东大会审议通过。

## (七) 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
2012 年公司需对在开发和将要启动的房地产项目进行注资,为了保持公司持续经营的能力,所以本年度不进行现金红利分配,也不进行资本公积金转增股本。	2012 年公司将加大对上海等地区的房地产项目的开发建设,需大量资金投入,预计在未来的几年中能给公司带来更好的经济效益,也使股东得到更好地回报。

## (八) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况:

单位:元 币种:人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008 年		1.3		72,951,318.44	173,262,896.81	42.10
2009 年				0	159,680,124.18	0
2010 年		1.7		95,397,877.96	213,085,596.37	44.77

## 九、 监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2011 年 3 月 10 日召开公司第六届十一次监事会	审议通过公司《2010 年度监事会工作报告》、《公司 2010 年年度报告及年报摘要》
2011 年 4 月 25 日召开公司第六届十二次监事会	审议通过《公司 2011 年第一季度报告》
2011 年 8 月 25 日召开公司第六届十三次监事会	审议通过《公司 2011 年半年度报告及半年度报告摘要》
2011 年 10 月 26 日召开公司第六届十四次监事会	审议通过《公司 2011 年第三季度报告》

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

- 1、公司高管层能严格执行公司《财务制度》、《上市公司对外担保制度》《公司内部控制制度》，加强对财务费用、管理费用的控制，并取得了较好的成效。
- 2、对立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2011 年度财务报告审计意见，监事会认为审计意见真实反映公司的财务状况和经营成果。

### (四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

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

## 十、 重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

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

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

公司于 2011 年 4 月 9 日接上海市黄浦区人民法院民事判决书（2011）黄民二（商）初字第 21 号，依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条之规定，判决如下：

上海中房置业股份有限公司、上海中房三林城实业有限公司应于本判决生效之日起十日内向上海新黄浦置业股份有限公司支付人民币 2250 万元，并支付自 2010 年 11 月 23 日起至本判

决生效之日止，以人民币 2250 万元为本金，按中国人民银行六个月贷款利率计算的利息。同时，支付相应诉讼费等相关费用。

截止 2011 年 5 月 27 日，公司收到上海中房置业股份有限公司支付的帐款：本金 2250 万元、利息 50 万元、执行费 31400 元、案件受理费 155094.50 元、诉讼保全费 5000 元，总计 23,191,494.50 元。

## (二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

## (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

### 1、 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
中泰信托投资有限责任公司	211,938,297.00		29.97	656,896,321.81	108,327,703.50	-66,357,668.47	长期股权投资	货币投资
华闻期货经纪有限公司	132,996,692.18		100.00	132,996,692.18			长期股权投资	货币投资
江西瑞奇期货经纪有限公司	32,340,000.00		43.75	39,809,393.51	3,307,365.33	-11,812.50	长期股权投资	货币投资
合计	377,274,989.18		/	829,702,407.50	111,635,068.83	-66,369,480.97	/	/

### 2、 买卖其他上市公司股份的情况

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 6,946.16 元。

## (四) 资产交易事项

### 1、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	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 汇银 投资 有限 公司	爱建证券 有限责任 公司 5.91% 股 权	2010 年 11 月 25 日	20,800	5,850	7,800	否	评 估 价 值	是	是	24.73
----------------------------	------------------------------------	---------------------------	--------	-------	-------	---	------------------	---	---	-------

经公司第六届十七次董事会审议通过，2010 年 11 月 25 日公司与上海汇银投资有限公司签订的《爱建证券有限责任公司 5.91% 股权转让协议》，双方约定：本次股权转让价格为每股 3.2 元，合计 6500 万股股权，转让总价为人民币 20800 万元。

截止 2011 年 7 月 25 日公司已收到全部股权转让款总计 20800 万元。

#### （五）报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

#### （六）重大合同及其履行情况

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

##### （1）托管情况

本年度公司无托管事项。

##### （2）承包情况

本年度公司无承包事项。

##### （3）租赁情况

本年度公司无租赁事项。

#### 2、 担保情况

本年度公司无担保事项。

#### 3、 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

#### （七）承诺事项履行情况

1、 本年度或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

#### （八）聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	110
境内会计师事务所审计年限	12

## (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) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

## (十一) 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
《关于出让爱建证券有限责任公司股权的后续公告》	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 1 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
《六届十九次董事会决议公告》、《六届十一次监事会决议公告》	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 3 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
《六届二十次董事会决议公告暨召开公司 2010 年度股东大会的公告》	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 4 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
《六届二十一次董事会决议公告》	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 5 月 13 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
《关于联合获得佘山镇千新公路一号地块的公告》	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
《提示性公告》	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
《公司 2010 年度股东大会决议公告》	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
《公司 2010 年度分红派息实施公告》	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 7 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
《公司第六届二十四次董事会决议公告》	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 9 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
《公司债券 2011 年付息公告》	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 12 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、 财务会计报告

### (一) 审计报告

# 审计报告

信会师报字[2012]第 110440 号

## 上海新黄浦置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2011 年度的利润表和合并利润表、2011 年度的现金流量表和合并现金流量表、2011 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

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

### 二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：刘桢

中国注册会计师：施云飞

中国·上海

二〇一二年三月六日

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**资产负债表**  
**2011 年 12 月 31 日**  
**(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)**

资 产	附注十一	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		389,427,189.70	784,434,283.38
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	171,800.85	47,354,611.05
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	1,521,648,959.96	1,830,974,557.79
存货		20,442,276.89	23,252,560.89
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>1,931,690,227.40</b>	<b>2,686,016,013.11</b>
<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	(三)	2,274,327,872.02	1,666,688,865.78
投资性房地产		810,931,545.27	858,365,997.73
固定资产		7,890,339.39	9,112,461.42
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,346,682.89	2,641,242.10
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,095,496,439.57</b>	<b>2,536,808,567.03</b>
<b>资产总计</b>		<b>5,027,186,666.97</b>	<b>5,222,824,580.14</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司  
资产负债表（续）  
2011 年 12 月 31 日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		80,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		4,622,320.76	5,028,163.76
预收款项		2,835,890.00	2,965,591.35
应付职工薪酬		2,262,114.03	2,767,919.55
应交税费		32,294,900.94	35,342,395.96
应付利息		2,458,333.33	2,458,333.33
应付股利		19,999,561.95	20,039,946.60
其他应付款		518,876,914.75	563,214,412.10
一年内到期的非流动负债		183,695,000.00	73,195,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>847,045,035.76</b>	<b>905,011,762.65</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		392,025,000.00	575,720,000.00
应付债券		992,881,245.63	990,745,342.15
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,389,155,455.53</b>	<b>1,570,714,552.05</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,236,200,491.29</b>	<b>2,475,726,314.70</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积		1,160,154,453.89	1,226,498,093.29
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		263,586,979.03	243,024,036.27
一般风险准备			
未分配利润		806,080,754.76	716,412,147.88
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>2,790,986,175.68</b>	<b>2,747,098,265.44</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>5,027,186,666.97</b>	<b>5,222,824,580.14</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司  
合并资产负债表  
2011年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(一)	798,297,612.63	1,196,331,996.85
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	18,205,446.81	88,156,678.02
预付款项	(五)	117,455,083.00	28,728,279.45
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	(二)	443,274.31	
应收股利			
其他应收款	(四)	4,056,553.88	27,540,940.59
买入返售金融资产			
存货	(六)	4,020,073,424.56	2,766,651,454.07
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	214,275,746.32	397,650,445.35
<b>流动资产合计</b>		<b>5,172,807,141.51</b>	<b>4,505,059,794.33</b>
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	(八)		100,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	(九)	751,343,374.60	842,204,368.36
投资性房地产	(十)	1,123,015,606.33	1,186,015,310.13
固定资产	(十一)	16,703,582.30	17,682,405.18
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	(十二)	9,216.53	36,616.57
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十三)	123,847,794.20	136,687,556.01
递延所得税资产	(十四)	6,704,143.15	3,559,626.71
其他非流动资产	(十六)	1,400,000.00	1,400,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,023,023,717.11</b>	<b>2,287,585,882.96</b>
<b>资产总计</b>		<b>7,195,830,858.62</b>	<b>6,792,645,677.29</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2011 年 12 月 31 日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	（十七）	80,000,000.00	200,000,000.00
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	（十八）	115,759,061.84	73,270,112.36
预收款项	（十九）	190,164,814.59	47,195,754.81
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金	（二十）	38,753.25	66,183.76
应付职工薪酬	（二十一）	10,983,275.67	5,829,743.15
应交税费	（二十二）	131,889,915.76	60,927,761.82
应付利息	（二十三）	2,458,333.33	2,458,333.33
应付股利	（二十四）	19,999,561.95	20,039,946.60
其他应付款	（二十五）	766,242,768.92	458,017,237.96
应付分保账款			
保险合同准备金	（二十六）	4,417,774.11	3,634,721.61
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	（二十七）	183,695,000.00	73,195,000.00
其他流动负债	（二十八）	214,162,242.92	455,824,898.28
<b>流动负债合计</b>		<b>1,719,811,502.34</b>	<b>1,400,459,693.68</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	（二十九）	1,136,025,000.00	1,172,720,000.00
应付债券	（三十）	992,881,245.63	990,745,342.15
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	（十四）	4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,133,155,455.53</b>	<b>2,167,714,552.05</b>
<b>负债合计</b>		<b>3,852,966,957.87</b>	<b>3,568,174,245.73</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	（三十一）	561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积	（三十二）	1,083,029,436.51	1,160,195,702.38
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（三十三）	263,842,983.70	243,280,040.94
一般风险准备	（三十四）	1,987,652.20	1,779,606.15
未分配利润	（三十五）	1,109,858,489.24	989,495,579.88
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,019,882,549.65	2,955,914,917.35
少数股东权益		322,981,351.10	268,556,514.21
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>3,342,863,900.75</b>	<b>3,224,471,431.56</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>7,195,830,858.62</b>	<b>6,792,645,677.29</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**利润表**  
**2011 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	181,555,180.40	234,263,908.26
减：营业成本	(四)	60,122,867.95	105,330,234.89
营业税金及附加		3,493,235.09	19,738,883.25
销售费用		560,461.00	1,351,008.76
管理费用		45,308,897.31	38,667,368.89
财务费用		67,277,661.76	44,763,477.57
资产减值损失		-1,178,236.80	6,252,127.54
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	204,432,333.70	167,866,327.18
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）		210,402,627.79	186,027,134.54
加：营业外收入		20,114,699.00	20,056,050.00
减：营业外支出		24,477.17	30,304.04
其中：非流动资产处置损失		2,644.22	30304.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		230,492,849.62	206,052,880.50
减：所得税费用		24,863,422.02	25,732,770.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		205,629,427.60	180,320,109.86
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.366	0.321
（二）稀释每股收益		0.366	0.321
六、其他综合收益		-66,343,639.40	73,515,851.43
七、综合收益总额		139,285,788.20	253,835,961.29

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**合并利润表**  
**2011 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,113,761,629.28	527,080,034.11
其中：营业收入	(三十六)	1,093,858,161.15	501,095,982.98
利息收入		5,577,104.80	3,624,312.18
已赚保费			
手续费及佣金收入		14,326,363.33	22,359,738.95
二、营业总成本		1,047,195,418.61	465,193,437.46
其中：营业成本	(三十六)	789,765,275.54	251,588,158.72
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		783,052.50	1,258,207.21
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(三十七)	88,577,810.19	61,522,644.03
销售费用	(三十八)	2,452,070.48	2,938,010.53
管理费用	(三十九)	98,442,773.08	86,337,832.98
财务费用	(四十)	66,190,243.04	53,362,354.10
资产减值损失	(四十二)	984,193.78	8,186,229.89
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十一)	206,543,549.13	171,539,318.80
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）		273,109,759.80	233,425,915.45
加：营业外收入	(四十三)	22,805,171.48	23,594,196.42
减：营业外支出	(四十四)	195,811.68	184,862.85
其中：非流动资产处置损失		52,220.24	119,861.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		295,719,119.60	256,835,249.02
减：所得税费用	(四十五)	50,830,468.52	35,065,689.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		244,888,651.08	221,769,559.44
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		236,531,776.13	213,085,596.37
少数股东损益		8,356,874.95	8,683,963.07
六、每股收益：	(四十六)		
（一）基本每股收益		0.422	0.380
（二）稀释每股收益		0.422	0.380
七、其他综合收益	(四十七)	-66,343,639.40	73,515,851.43
八、综合收益总额		178,545,011.68	295,285,410.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		170,188,136.73	286,601,447.80
归属于少数股东的综合收益总额		8,356,874.95	8,683,963.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**现金流量表**  
**2011 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	上期金额
<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	231,091,595.05	186,710,644.87
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	399,040,044.09	29,367,078.49
经营活动现金流入小计	630,131,639.14	216,077,723.36
购买商品、接受劳务支付的现金	3,668,230.83	517,323.10
支付给职工以及为职工支付的现金	18,069,899.68	16,679,802.78
支付的各项税费	40,964,416.48	46,479,554.53
支付其他与经营活动有关的现金	26,505,588.19	858,867,879.83
经营活动现金流出小计	89,208,135.18	922,544,560.24
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	540,923,503.96	-706,466,836.88
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	115,713,823.06	18,492,754.09
取得投资收益所收到的现金	7,285,245.00	14,266,949.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		168,421,563.16
收到其他与投资活动有关的现金		86,080,000.00
投资活动现金流入小计	122,999,068.06	287,261,267.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	197,077.70	28,464.10
投资支付的现金	698,629,380.00	1,132,305.00
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		
投资活动现金流出小计	698,826,457.70	1,160,769.10
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-575,827,389.64	286,100,498.13
<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	80,000,000.00	400,000,000.00
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	80,000,000.00	400,000,000.00
偿还债务支付的现金	273,195,000.00	567,695,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	166,908,208.00	52,247,086.49
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	440,103,208.00	619,942,086.49
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-360,103,208.00	-219,942,086.49
<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>	-395,007,093.68	-640,308,425.24
加: 期初现金及现金等价物余额	784,434,283.38	1,424,742,708.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	389,427,189.70	784,434,283.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**合并现金流量表**  
**2011 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
<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		1,311,265,160.07	435,045,351.87
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		22,407,153.91	28,818,204.13
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	(四十八)	898,051,854.33	152,959,708.77
经营活动现金流入小计		2,231,724,168.31	616,823,264.77
购买商品、接受劳务支付的现金		1,912,126,860.27	987,370,979.31
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		54,180,718.47	46,974,500.29
支付的各项税费		86,438,905.97	71,459,383.15
支付其他与经营活动有关的现金	(四十八)	542,328,917.87	364,327,600.42
经营活动现金流出小计		2,595,075,402.58	1,470,132,463.17
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-363,351,234.27	-853,309,198.40
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		246,581,980.83	26,203,338.23
取得投资收益所收到的现金		9,376,957.33	18,821,279.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		217,251.01	408,088.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			129,559,589.97
收到其他与投资活动有关的现金			86,080,000.00
投资活动现金流入小计		256,176,189.17	261,072,296.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,936,281.07	20,413,924.08
投资支付的现金		30,978,034.67	6,414,629.11
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			6447242.58
投资活动现金流出小计		46,914,315.74	33,275,795.77
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		209,261,873.43	227,796,500.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		89,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		89,500,000.00	
取得借款收到的现金		380,000,000.00	844,000,000.00
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		469,500,000.00	844,000,000.00
偿还债务支付的现金		426,195,000.00	632,695,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		241,089,605.38	142,337,867.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,915,000.00	3,711,089.27
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十八)	46,160,418.00	0.00
筹资活动现金流出小计		713,445,023.38	775,032,867.66
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-243,945,023.38	68,967,132.34
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	649,685.05
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-398,034,384.22	-555,895,880.66
加：期初现金及现金等价物余额		1,196,331,996.85	1,752,227,877.51
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		798,297,612.63	1,196,331,996.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**所有者权益变动表**  
**2011 年度**  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	561,163,988.00	1,226,498,093.29			243,024,036.27		716,412,147.88	2,747,098,265.44
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	561,163,988.00	1,226,498,093.29			243,024,036.27		716,412,147.88	2,747,098,265.44
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-66,343,639.40			20,562,942.76		89,668,606.88	43,887,910.24
(一) 净利润							205,629,427.60	205,629,427.60
(二) 其他综合收益		-66,343,639.40						-66,343,639.40
上述(一)和(二)小计		-66,343,639.40					205,629,427.60	139,285,788.20
(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					20,562,942.76		-115,960,820.72	-95,397,877.96
1. 提取盈余公积					20,562,942.76		-20,562,942.76	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-95,397,877.96	-95,397,877.96
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	561,163,988.00	1,160,154,453.89			263,586,979.03		806,080,754.76	2,790,986,175.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

## 上海新黄浦置业股份有限公司

## 所有者权益变动表（续）

2011 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王伟旭

主管会计工作负责人：胡少波

会计机构负责人：段铭华

**上海新黄浦置业股份有限公司**  
**合并所有者权益变动表**  
**2011 年度**  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	561,163,988.00	1,160,195,702.38			243,280,040.94	1,779,606.15	989,495,579.88		268,556,514.21	3,224,471,431.56
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	561,163,988.00	1,160,195,702.38			243,280,040.94	1,779,606.15	989,495,579.88		268,556,514.21	3,224,471,431.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-77,166,265.87			20,562,942.76	208,046.05	120,362,909.36		54,424,836.89	118,392,469.19
(一) 净利润							236,531,776.13		8,356,874.95	244,888,651.08
(二) 其他综合收益		-66,343,639.40								-66,343,639.40
上述(一)和(二)小计		-66,343,639.40					236,531,776.13		8,356,874.95	178,545,011.68
(三) 所有者投入和减少资本		-10,822,626.47							49,982,961.94	39,160,335.47
1. 所有者投入资本									89,500,000.00	89,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-10,822,626.47							-39,517,038.06	-50,339,664.53
(四) 利润分配					20,562,942.76	208,046.05	-116,168,866.77		-3,915,000.00	-99,312,877.96
1. 提取盈余公积					20,562,942.76		-20,562,942.76			
2. 提取一般风险准备						208,046.05	-208,046.05			
3. 对所有者(或股东)的分配							-95,397,877.96		-3,915,000.00	-99,312,877.96
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期末余额	561,163,988.00	1,083,029,436.51			263,586,979.03	1,987,652.20	1,109,858,489.24		322,981,351.10	3,342,863,900.75

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王伟旭

主管会计工作负责人: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

上海新黄浦置业股份有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
2011 年度  
（除特别说明外，金额单位均为人民币元）

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 王伟旭

主管会计工作负责人： 胡少波

会计机构负责人： 段铭华

(二) 附注

## 上海新黄浦置业股份有限公司 二〇一一年度财务报表附注

### 一、 公司基本情况

上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）（原名上海黄浦房地产股份有限公司）前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。一九九二年十二月经批准改制为股份有限公司，本公司的第一大股东为上海新华闻投资有限公司。公司的企业法人营业执照注册号：3100001007450。一九九三年三月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

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

截至 2011 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 561,163,988 股，公司注册资本为 561,163,988.00 元，经营范围为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。（以上范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）。公司注册地：上海市北京东路 668 号西楼 32 层，总部办公地：上海市北京东路 668 号东楼 32 层。

### 二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

#### (一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制财务报表。

**(二) 遵循企业会计准则的声明**

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

**(三) 会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

**(四) 记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

**(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

**1、 同一控制下企业合并**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。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，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，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。

**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，确认所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。

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，经复核后，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。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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。

#### **(六) 合并财务报表的编制方法**

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。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。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

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。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

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

#### **(八) 外币业务和外币报表折算**

##### **1、 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

## 2、 外币财务报表的折算

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

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

## (九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

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

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

#### （2）持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票

面利率)计算确认利息收入,计入投资收益。实际利率在取得时确定,在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时,将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### (3) 应收款项

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

收回或处置时,将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (4) 可供出售金融资产

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

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

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

### (5) 其他金融负债

按其公允价值和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

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

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

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

#### 5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

#### 6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## (十) 应收款项坏账准备

### 1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提:

单项金额重大的判断依据或金额标准:

金额超过 3,000 万元(不含 3,000 万元)以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法:

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

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

### 2、 按组合计提坏账准备应收款项:

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

除已单独计提减值准备以及合并范围内的应收账款和其他应收款外,公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收

款项（应收账款和其他应收款）组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例，组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

### 3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

## （十一） 存货

### 1、 存货的分类

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

### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

### 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

#### （1） 除开发产品、开发成本的存货：

期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。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品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

和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；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，则合并计提存货跌价准备。

(2) 开发产品、开发成本：

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

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

**4、 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

**5、 低值易耗品和包装物的摊销方法**

(1) 低值易耗品采用五五摊销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

**6、 维修基金的核算方法**

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

## 7、 质量保证金的核算方法

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

## (十二) 长期股权投资

### 1、 投资成本的确定

#### (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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，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：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。购买方为企业合并而发生的审计、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；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，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价

值为基础确定其初始投资成本,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、 后续计量及损益确认

### (1) 后续计量

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

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

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

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

### (2) 损益确认

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

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

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,经过上述处理,按照投资合

同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### 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。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### 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高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。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## (十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

#### (十四) 固定资产

##### 1、 固定资产确认条件

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

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

##### 2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

##### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

预计净残值)。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

## (十五) 在建工程

### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。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。

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。

## (十六) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3、 暂停资本化期间

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

## 4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化

率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## (十七) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
-----	--------	-----

软件	10 年	
特许经营权	10 年	协议

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

### 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。  
经复核，公司不存在使用寿命不确定的无形资产。

### 4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。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。

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。

### 5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

### 6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### (十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

##### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

##### 2、 摊销年限

项目名称	摊销期限	依据
创邑金沙谷改造项目	18 年	租赁合同年限
幸福湾改建项目	14 年	租赁合同年限
装修工程	10 年	预计可使用年限
科技京城改造工程	5 年	预计可使用年限
东浩环保工程项目	10 年	租赁合同年限

#### (十九) 收入

##### 1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

##### 2、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

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

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## (二十) 政府补助

### 1、类型

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

### 2、会计处理

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

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

## (二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可

抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (二十二) 经营租赁

经营租赁会计处理

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

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

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

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

## (二十三) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；

- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

#### (二十四) 主要会计政策、会计估计的变更

##### 1、 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

##### 2、 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

#### (二十五) 前期会计差错更正

##### 1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

##### 2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

### 三、 税项

#### (一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	24%、25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率、按收入的 1-2% 预缴

**(二) 税收优惠及批文**

根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39 号），上海市浦东新区 2011 年度实施 24%的过渡优惠税率，华闻期货经纪有限公司 2011 年度按 24%缴纳企业所得税。

#### 四、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

##### (一) 子公司情况

##### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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
上海欣龙企业发展有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海	服务产业	18,000	房地产经营开发、营建、租赁销售、物业管理、室内装潢、室内贸易(除专营), 展览展示服务;食品销售管理(非实物方式)。	18,000		100	100	是			
上海科技京城管 理发展有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海	服务产业	1,350	物业管理, 资产管理, 实业投资, 在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务, 国内贸易(不含国家专营、专控、专卖商品), 停车库经营、管理, 企业形象策划, 代办车船票, 订房服务, 会务服务, 展览展示, 办公设备保养及维修, 广告设计、制作、发布, 代理国内各类广告, 附设分支机构(以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)。	1,350		100	100	是			

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
上海赛格电子市场营销管理有限公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	服务产业	500	为本市场内电子电器元器件、微型计算机软硬件及配件、仪器仪表、电子设备、五金交电、音响设备、灯具的商品经营者提供市场管理服务。(以上涉及行政许可的,凭许可证经营)	275		55	55	是	1,129.02		
上海欣南房地产开发有限公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	房地产业	1,000	房地产经营开发;室内装潢;物业管理;机械设备安装(含维修)、金属材料、木材、五金交电、日用百货、化工原料(除危险品)、电工器材、汽车配件,销售。(涉及行政许可的,凭许可证经营)	950		95	100	是			
上海弘浦商业经营管理有限公司	有限责任公司 (国有控股)	上海	房地产业	2,000	企业管理咨询,商务咨询,投资咨询(除金融,除专项),房地产咨询(以上均不得从事经纪),房屋租赁(手产权人委托)(除经纪),广告设计、制作,会展服务,企业形象策划及营销策划,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),室内装潢;销售:工艺品(除文物),百货,五金交电,针纺织品,计算机及配件,电子产品,体育用品,建材,机电产品(涉及行政许可的,凭许可证经营)	1,100		55	55	是	1,724.62		

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
上海怡隆置业有限公司	有限责任公司(国内合资)	上海	房地产业	3,333.33	房地产开发、经营、咨询；物业管理；建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货销售。	1,833.33		55	100	是			
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	有限责任公司	嘉兴	房地产业	3,000	嘉兴科技京城高新技术产业区的投资开发建设、物业管理(凭资质证经营)高新技术产业资讯服务;房地产开发经营(凭有效资质证书经营)。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止,限制和许可经营的项目)	3,000			100	是			
上海幸福湾投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海	服务产业	2,800	投资管理;投资咨询;市场信息咨询与调查;商务信息咨询;企业形象策划与营销策划;在计算机、电子通信、网络专业科技领域内从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;工艺品销售;停车(库)服务(涉及行政许可的,凭许可证经营)。	2,800			100	是			

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
上海欣沁置业有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海	房地产业	58,800	房地产开发、经营，物业管理，室内装潢，机械设备安装及维修，销售建筑装饰材料、金属材料、木材、五金交电、电工器材、化工产品及其原料（除危险、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、汽车配件、日用百货。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。	58,800		100	100	是			
上海新余山置业有限公司	有限责任公司（国内合资）	上海	房地产业	5,000	房地产开发、经营、咨询；投资管理；建材销售；园林绿化；物业管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。	3,250		65	65	是	1,733.79		
嘉兴精诚物业管理有限公司	有限责任公司（法人独资）	嘉兴	服务产业	50	物业管理（凭有效资质证书经营）；建筑物清洁服务；房地产中介服务；家政服务；绿化养护；日用百货的销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目	50		100	100	是			

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

2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 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
上海恒立房地 产有限公司	有限责任公 司(台港澳与 境内合资)	上海	房地 产 开发	USD2,353	房地产经营开发 及内部配套服务 设施(提供服务 设施和场地)	12,393.29		95	95	是	596.28		
华闻期货经 纪有限公司	一人有限责 任公司(法人 独资)	上海	期 货 经 纪	10,000	商品期货经济, 金融期货经纪	10,000		100	100	是			

3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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
嘉兴市昊基房地产有限公司	有限责任公司（法人独资）	嘉兴	房地产业	800	房地产开发经营（凭资质经营）	800			100	是			
北京世纪昌运商贸有限公司	其他有限责任公司	北京	服务产业	4,000	销售电子产品、工艺美术品、化妆品、日用品；信息咨询（中介除外）；劳务服务；承办展览展示；技术开发；投资管理；物业管理；物业管理；出租商业用房；出租办法用房。（未经专项审批的项目除外）	3,840		96	100	是			
上海鸿泰房地产有限公司	有限责任公司（国内合资）	上海	房地产业	60,391.7673	在批租地块内进行房地产开发经营、出租和出售、物业管理、咨询服务及相应的配套商业服务的场地和设施（涉及许可经营的凭许可证经营）。	33,215.4775		55	55	是	27,114.43		

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

**(二) 合并范围发生变更的说明**

与上期相比本期新增合并单位 2 家，分别为上海新余山置业有限公司和嘉兴精诚物业管理有限公司，均为本年度新设公司。

**五、合并财务报表主要项目注释**

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

**(一) 货币资金**

项目	期末余额	年初余额
现金		
人民币	104,558.61	84,758.02
银行存款		
人民币	763,244,200.28	1,068,781,443.47
其他货币资金		
人民币	34,948,853.74	127,465,795.36
合 计	798,297,612.63	1,196,331,996.85

其中无受限制的货币资金。

**(二) 应收利息****1、 应收利息**

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
应收银行利息		443,274.31		443,274.31

**2、 无逾期利息。****3、 期末应收利息中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。****(三) 应收账款****1、 应收账款账龄分析**

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	18,770,932.56	97.48	938,546.63	5.00	92,431,815.05	99.52	4,621,590.76	5.00
1-2 年 (含 2 年)	93,908.00	0.49	9,390.80	10.00	108,372.00	0.12	10,837.20	10.00

2-3 年 (含 3 年)	83,808.00	0.44	12,571.20	15.00	111,745.00	0.12	16,761.75	15.00
3-4 年 (含 4 年)	96,768.00	0.50	19,353.60	20.00	131,319.60	0.14	26,263.92	20.00
4-5 年 (含 5 年)	113,765.60	0.59	22,753.12	20.00				
5 年以上	97,760.00	0.50	48,880.00	50.00	97,760.00	0.10	48,880.00	50.00
合计	19,256,942.16	100.00	1,051,495.35		92,881,011.65	100.00	4,724,333.63	

## 2、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
合并范围内余额百分比法计提的应收账款组合								
非合并范围账龄分析法计提的应收账款组合	19,256,942.16	100.00	1,051,495.35	5.46	92,881,011.65	100.00	4,724,333.63	5.09
组合小计	19,256,942.16	100.00	1,051,495.35	5.46	92,881,011.65	100.00	4,724,333.63	5.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	19,256,942.16	100.00	1,051,495.35		92,881,011.65	100.00	4,724,333.63	

应收账款种类的说明:

(1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	18,770,932.56	97.48	938,546.63	92,431,815.05	99.52	4,621,590.76
1-2 年	93,908.00	0.49	9,390.80	108,372.00	0.12	10,837.20
2-3 年	83,808.00	0.44	12,571.20	111,745.00	0.12	16,761.75

3-4 年	96,768.00	0.50	19,353.60	131,319.60	0.14	26,263.92
4-5 年	113,765.60	0.59	22,753.12			
5 年以上	97,760.00	0.50	48,880.00	97,760.00	0.10	48,880.00
合计	19,256,942.16	100.00	1,051,495.35	92,881,011.65	100.00	4,724,333.63

(3) 组合中，无采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款。

(4) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

3、 本期无转回或收回本报告期前全额计提或计提减值准备金额较大的应收账款。

4、 本报告期无实际核销的应收账款。

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

#### 6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
北京万商汇赛格数码电子有限公司	租赁客户	1,675,497.52	1 年以内	8.70
王世荣-上海舒心酒店经营管理有限公司	租赁客户	1,373,069.99	1 年以内	7.13
上海宝钢工程技术集团有限公司	租赁客户	1,182,233.04	1 年以内	6.14
戴春荣	租赁客户	1,112,521.49	1 年以内	5.78
黄瑜	租赁客户	887,689.76	1 年以内	4.61

7、 期末应收账款中无关联方欠款。

8、 无终止确认的应收款项情况。

9、 无以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

#### (四) 其他应收款

##### 1、 其他应收款账龄分析

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	847,771.33	16.04	42,388.56	5.00	24,783,514.82	79.23	1,239,175.74	5.00
1-2 年(含 2 年)	1,126,779.70	21.33	112,677.97	10.00	385,848.47	1.23	38,584.85	10.00
2-3 年(含 3 年)	287,648.47	5.44	43,147.27	15.00	1,669,794.22	5.34	250,469.13	15.00
3-4 年(含 4 年)	1,594,335.22	30.18	318,867.04	20.00	29,641.00	0.09	5,928.20	20.00
4-5 年(含 5 年)	12,500.00	0.24	2,500.00	20.00				
5 年以上	1,414,200.00	26.77	707,100.00	50.00	4,412,600.00	14.11	2,206,300.00	50.00
合计	5,283,234.72	100.00	1,226,680.84		31,281,398.51	100.00	3,740,457.92	

## 2、 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
合并范围内余额百分比法计提的应收账款组合								
非合并范围账龄分析法计提的应收账款组合	5,283,234.72	100.00	1,226,680.84	23.22	31,281,398.51	100.00	3,740,457.92	11.96
组合小计	5,283,234.72	100.00	1,226,680.84	23.22	31,281,398.51	100.00	3,740,457.92	11.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	5,283,234.72	100.00	1,226,680.84		31,281,398.51	100.00	3,740,457.92	

其他应收款种类的说明:

(1)期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

(2)组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额	年初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	847,771.33	16.04	42,388.56	24,783,514.82	79.23	1,239,175.74
1-2 年	1,126,779.70	21.33	112,677.97	385,848.47	1.23	38,584.85
2-3 年	287,648.47	5.44	43,147.27	1,669,794.22	5.34	250,469.13
3-4 年	1,594,335.22	30.18	318,867.04	29,641.00	0.09	5,928.20
4-5 年	12,500.00	0.24	2,500.00			
5 年以上	1,414,200.00	26.77	707,100.00	4,412,600.00	14.11	2,206,300.00
合计	5,283,234.72	100.00	1,226,680.84	31,281,398.51	100.00	3,740,457.92

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

(4)期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

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

4、 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

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

#### 6、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
上海幸福摩托车有限公司	租赁单位	1,342,762.00	3-4 年	25.42	押金
上海市住宅建设发展中心	土地拍卖机构	1,200,000.00	5 年以上	22.71	投标保证金
国际航运大厦有限公司	租赁单位	459,551.10	1-2 年	8.70	租赁押金
上海瑞丰国际大厦置业有限公司	租赁单位	154,988.31	0-3 年	2.93	押金
上海朝兴建设有限公司	建设单位	100,741.14	1 年以内	1.91	代垫水电费

- 7、 期末其他应收款中无关联方欠款。
- 8、 无终止确认的其他应收款情况。
- 9、 无以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

#### (五) 预付款项

##### 1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	105,864,083.00	90.13	28,666,465.45	99.78
1 至 2 年	11,531,826.00	9.82	59,174.00	0.21
2 至 3 年	59,174.00	0.05	2,640.00	0.01
3 年以上				
合计	117,455,083.00	100.00	28,728,279.45	100.00

预付款项账龄的说明：

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 11,265,187.00 元，系预付太仓起浩商贸有限公司款项，因为商铺尚未交付，该款项未结清。

##### 2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
上海绿地建设（集团）有限公司	建设单位	70,000,000.00	1 年以内	预付工程款
上海长琏物资贸易有限公司	供应商	35,000,000.00	1 年以内	预付购货款
太仓起浩商贸有限公司	商铺出售单位	11,265,187.00	1-2 年	预付商铺款
嘉兴市秀洲区发展计划与统计局	供应商	266,639.00	1-2 年	货款
上海电力公司	供电单位	195,900.00	1 年以内	预付电费
合计		116,727,726.00		

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

## (六) 存货

## 1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,976,459,592.63		3,976,459,592.63	2,718,605,502.44		2,718,605,502.44
开发产品	49,357,485.23	5,757,727.80	43,599,757.43	50,979,320.93	2,952,388.80	48,026,932.13
拟开发土地						
出租开发产品						
库存商品						
周转材料	14,074.50		14,074.50	19,019.50		19,019.50
合计	4,025,831,152.36	5,757,727.80	4,020,073,424.56	2,769,603,842.87	2,952,388.80	2,766,651,454.07

期末用于抵押的存货账面价值为 1,316,783,315.27 元，详见附注八（一）6。

## (1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
科技京城嘉兴商办园（一期）	2010 年 5 月	2012 年 4 月	216,820,607.69	117,499,657.06	87,598,565.96
怡佳公寓	2009 年 5 月	2011 年 6 月	667,449,409.34		500,985,344.64
嘉兴海派秀城公寓式酒店	2009 年 9 月	2012 年 1 月	199,000,000.00	155,827,474.25	79,652,349.73
浦东新区航头经济适用房	2008 年 8 月	2012 年 3 月	617,560,000.00	491,152,975.74	459,774,016.98
浦江国际金融广场	2009 年 9 月	2013 年 6 月	2,141,000,000.00	1,316,783,315.27	1,063,928,660.77
青浦区华新镇动迁配套房	2010 年 7 月	2012 年 12 月	940,000,000.00	487,413,987.98	315,514,194.36
青浦区徐泾北经济适用房	2011 年 10 月	2013 年 12 月	1,470,000,000.00	469,553,312.43	211,152,370.00
千新公路一号地块商品住宅项目	2012 年 5 月	2015 年 2 月	1,800,000,000.00	938,228,869.90	
合计			8,051,830,017.03	3,976,459,592.63	2,718,605,502.44

## (2) 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
怡佳公寓	2011 年		645,184,188.92	645,184,188.92	
南川基地	1996 年	4,217,606.86			4,217,606.86
平江三期	2003 年	8,252,076.82			8,252,076.82
外购商品房		13,716,246.51			13,716,246.51
科技京城	2000 年	24,793,390.74		1,621,835.70	23,171,555.04
合计		50,979,320.93	645,184,188.92	646,806,024.62	49,357,485.23

## 2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发成本					
开发产品	2,952,388.80	2,805,339.00			5,757,727.80
拟开发土地					
出租开发产品					
库存商品					
周转材料					
合 计	2,952,388.80	2,805,339.00			5,757,727.80

## 3、 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目 名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资 本化金额的 资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
科技京城 嘉兴商办 园（一期）	2,823,700.00	3,477,700.00			6,301,400.00	6.10
浦东新区 航头经济 适用房	33,908,719.74	3,703,439.41			37,612,159.15	5.71
怡佳公寓	32,555,100.00	19,726,900.00	52,282,000.00			
嘉兴海派 秀城公寓 式酒店	2,364,600.00			2,364,600.00		
浦江国际 金融广场	273,080,048.51	41,936,891.97			315,016,940.48	5.98
青浦区徐 泾北经济 适用房		1,409,745.77			1,409,745.77	6.26
合 计	344,732,168.25	70,254,677.15	52,282,000.00	2,364,600.00	360,340,245.40	

## (七) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
应收货币保证金	202,459,096.32	385,114,652.48
应收质押保证金	1,816,650.00	2,494,800.00
应收结算担保金	10,000,000.00	10,040,992.87
合计	214,275,746.32	397,650,445.35

其他流动资产说明：

## 1、应收货币保证金

项目	年末余额	年初余额
一、上海期货交易所		
1. 结算准备金	51,513,383.40	51,834,496.18
2. 交易保证金	29,112,720.30	138,504,495.20
二、大连商品交易所		
1. 结算准备金	13,753,981.85	45,733,353.85
2. 交易准备金	30,234,338.36	19,703,424.00
三、郑州商品交易所		
1. 结算准备金	10,715,251.60	51,714,683.74
2. 交易保证金	33,576,040.17	38,459,355.20
四、中国金融期货交易所		
1. 结算准备金	3,200,297.40	34,271,227.51
2. 交易保证金	30,353,083.24	4,893,616.80
合计	202,459,096.32	385,114,652.48

## 2、应收质押保证金

项目	年末余额	年初余额
郑州商品交易所（注）	1,816,650.00	2,494,800.00

注：棉花仓单质押，质押市值 2,422,200.00 元，折扣 75%，质押保证金 1,816,650.00 元。12 月 31 日质押品期末市值 2,379,600.00 元。

## 3、应收结算担保金

项 目	年末余额	年初余额
中国金融期货交易所	10,000,000.00	10,040,992.87

## (八) 持有至到期投资

## 持有至到期投资情况

项 目	期末余额	年初余额
经典黄浦 1 号旧城改造股权投资集合资金信托计划		100,000,000.00
合 计		100,000,000.00

根据《经典黄浦 1 号旧城改造股权投资集合资金信托计划清算报告》，“经典黄浦 1 号旧城改造股权投资集合资金信托计划”已于 2011 年 7 月 8 日根据信托合同规定提前终止。公司本期收到该信托计划的信托资金人民币 100,000,000.00 元，信托利益共计人民币 6,876,712.33 元。

## (九) 长期股权投资

## 1、 长期股权投资分类如下：

项目	期末余额	年初余额
联营企业	721,565,065.75	695,763,190.41
其他股权投资	39,952,748.22	156,615,617.32
小计	761,517,813.97	852,378,807.73
减:减值准备	10,174,439.37	10,174,439.37
合计	751,343,374.60	842,204,368.36

## 2、 联营企业相关信息

(金额单位：人民币万元)

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
上海微电子设计有限公司	28.57	28.57	3,690.52	243.04	3,447.48	766.43	130.93
中泰信托投资有限责任公司	29.97	29.97	372,592.18	76,416.03	296,176.15	146,941.15	36,145.38
江西瑞奇期货经纪有限公司	43.75	43.75	52,323.12	43,731.35	8,591.77	6,053.05	755.97
上海上体产业发展有限公司	25.00	25.00	7,204.43	1,633.76	5,570.67	179.61	-134.29
上海彼菱计算机软件有限公司(注)	23.00	23.00					

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

### 3、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海微电子设计有限公司	权益法	2,000,000.00	9,449,541.41	399,908.79		9,849,450.20	28.57	28.57				
中泰信托投资有限责任公司	权益法	211,938,297.00	630,763,417.68	26,132,904.13	-66,357,668.47	656,896,321.81	29.97	29.97				
江西瑞奇期货经纪有限公司	权益法	32,340,000.00	36,513,840.68	3,295,552.83	-11,812.50	39,809,393.51	43.75	43.75				
上海上体产业发展有限公司	权益法	20,000,000.00	19,036,390.64	-4,026,490.41		15,009,900.23	25.00	25.00		3,583,237.70		
权益法小计		266,278,297.00	695,763,190.41	25,801,875.34	-66,369,480.97	721,565,065.75				3,583,237.70		
上海国际信托投资公司	成本法	16,668,300.00	16,668,300.00			16,668,300.00						2,500,245.00
上海永华房地产有限公司	成本法	4,422,436.00	4,422,436.00			4,422,436.00						
上海金信房地产开发有限公司	成本法	4,115,717.74	4,115,717.74			4,115,717.74				4,115,717.74		
上海外滩源发展有限公司	成本法	2,500,000.00	2,500,000.00	-2,500,000.00								
上海美华建筑装饰有限公司	成本法	1,693,743.48	1,693,743.48			1,693,743.48						
国嘉实业	成本法	152,551.00	152,551.00			152,551.00				152,551.00		
爱建证券有限责任公司	成本法	130,000,000.00	114,162,869.10	-114,162,869.10								
中达资产管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00				2,322,932.93		
安润国际保险经纪(北京)有限公司	成本法	2,900,000.00	2,900,000.00			2,900,000.00						
成本法小计		172,452,748.22	156,615,617.32	-116,662,869.10		39,952,748.22				6,591,201.67		2,500,245.00
合计		438,731,045.22	852,378,807.73	-90,860,993.76	-66,369,480.97	761,517,813.97				10,174,439.37		2,500,245.00

## 4、 向投资企业转移资金的能力未受到限制。

## 5、 本期以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况

被投资单位	账面价值	出售价格	交易作价的基础和依据
爱建证券有限责任公司	130,000,000.00	208,000,000.00	股权转让协议及证监会核准批复

## (十) 投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	1,448,528,516.17		33,521,143.61	1,415,007,372.56
(1) 房屋、建筑物	1,448,528,516.17		33,521,143.61	1,415,007,372.56
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	262,513,206.04	36,188,687.97	11,075,597.92	287,626,296.09
(1) 房屋、建筑物	262,513,206.04	36,188,687.97	11,075,597.92	287,626,296.09
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	1,186,015,310.13	-36,188,687.97	22,445,545.69	1,127,381,076.47
(1) 房屋、建筑物	1,186,015,310.13	-36,188,687.97	22,445,545.69	1,127,381,076.47
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计		4,365,470.14		4,365,470.14
(1) 房屋、建筑物		4,365,470.14		4,365,470.14
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	1,186,015,310.13	-40,554,158.11	22,445,545.69	1,123,015,606.33
(1) 房屋、建筑物	1,186,015,310.13	-40,554,158.11	22,445,545.69	1,123,015,606.33
(2) 土地使用权				

投资性房地产的说明：

期末用于抵押的投资性房地产账面价值为 870,125,107.24 元，详见附注八（一）6。  
2011 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 36,188,687.97 元，计提减值准备为 4,365,470.14 元。

## (十一) 固定资产

## 1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	30,203,192.99	2,735,937.17		619,920.88	32,319,209.28
其中：房屋及建筑物	4,223,805.57				4,223,805.57
运输设备	17,831,026.80	2,029,507.47		314,800.00	19,545,734.27
电子设备	8,132,888.62	706,429.70		305,120.88	8,534,197.44
其他设备	15,472.00				15,472.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	9,638,376.21	3,534,499.58		439,660.41	12,733,215.38
其中：房屋及建筑物	931,283.43	19,005.13			950,288.56
运输设备	4,168,588.26	2,301,206.98		186,759.77	6,283,035.47
电子设备	4,532,625.15	1,211,347.79		252,900.64	5,491,072.30
其他设备	5,879.37	2,939.68			8,819.05
三、固定资产账面净值合计	20,564,816.78				19,585,993.90
其中：房屋及建筑物	3,292,522.14				3,273,517.01
运输设备	13,662,438.54				13,262,698.80
电子设备	3,600,263.47				3,043,125.14
其他设备	9,592.63				6,652.95
四、减值准备合计	2,882,411.60				2,882,411.60
其中：房屋及建筑物	2,882,411.60				2,882,411.60
运输设备					
电子设备					
其他设备					
五、固定资产账面价值合计	17,682,405.18				16,703,582.30
其中：房屋及建筑物	410,110.54				391,105.41
运输设备	13,662,438.54				13,262,698.80
电子设备	3,600,263.47				3,043,125.14
其他设备	9,592.63				6,652.95

本期折旧额 3,534,499.58 元。

- 2、 期末无暂时闲置的固定资产。
- 3、 无通过融资租赁租入的固定资产。
- 4、 无通过经营租赁租出的固定资产。
- 5、 期末无持有待售的固定资产。
- 6、 期末无未办妥产权证书的固定资产。
- 7、 本期无以明显高于账面价值的价格出售固定资产。

## (十二) 无形资产

## 1、 无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、 账面原值合计	1,014,000.00			1,014,000.00
(1).软件	14,000.00			14,000.00
(2).特许经营权	1,000,000.00			1,000,000.00
2、 累计摊销合计	977,383.43	27,400.04		1,004,783.47
(1).软件	3,383.43	1,400.04		4,783.47
(2).特许经营权	974,000.00	26,000.00		1,000,000.00
3、 无形资产账面净值合计	36,616.57		27,400.04	9,216.53
(1).软件	10,616.57		1,400.04	9,216.53
(2).特许经营权	26,000.00		26,000.00	
4、 减值准备合计				
(1).软件				
(2).特许经营权				
5、 无形资产账面价值合计	36,616.57		27,400.04	9,216.53
(1).软件	10,616.57		1,400.04	9,216.53
(2).特许经营权	26,000.00		26,000.00	

本期摊销额 27,400.04 元。

## (十三) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
科技京城改造工程	151,562.85		151,562.85	
创邑金沙谷改造项目	45,846,912.60		2,957,865.36	42,889,047.24
幸福湾改建项目	63,582,283.35	70,951.00	5,101,743.06	58,551,491.29
装修工程	11,323,467.79		1,580,018.76	9,743,449.03
东浩环保工程项目	12,320,812.72		1,496,749.68	10,824,063.04
其他	3,462,516.70		1,622,773.10	1,839,743.60
合计	136,687,556.01	70,951.00	12,910,712.81	123,847,794.20

## (十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
坏帐准备	544,108.30	2,100,926.61
存货跌价准备	1,439,431.95	738,097.20
固定资产减值准备	720,602.90	720,602.90
预提营业成本	4,000,000.00	
小 计	6,704,143.15	3,559,626.71
<b>递延所得税负债：</b>		
收购股权收益	4,249,209.90	4,249,209.90

## (2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	4,467,213.17	61,085.23
(2) 可抵扣亏损	22,183,245.57	2,750,541.70
合计	26,650,458.74	2,811,626.93

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

项 目	期末余额	年初余额
2014 年	292,535.44	1,368,011.78
2015 年	855,728.54	1,382,529.92
2016 年	21,034,981.59	
合计	22,183,245.57	2,750,541.70

## (4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
收购股权收益	16,996,839.58
小计	16,996,839.58
可抵扣差异项目	
坏准备	2,176,433.16
预提营业成本	16,000,000.00
存货跌价准备	5,757,727.80
固定资产减值准备	2,882,411.60
小计	26,816,572.56

## (十五) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	8,464,791.55	-6,186,615.36			2,278,176.19
存货跌价准备	2,952,388.80	2,805,339.00			5,757,727.80
可供出售金融资产减值准备					
持有至到期投资减值准备					
长期股权投资减值准备	10,174,439.37				10,174,439.37
投资性房地产减值准备		4,365,470.14			4,365,470.14
固定资产减值准备	2,882,411.60				2,882,411.60
工程物资减值准备					
在建工程减值准备					
无形资产减值准备					
商誉减值准备					
其他					
合计	24,474,031.32	984,193.78			25,458,225.10

**(十六) 其他非流动资产**

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

**(十七) 短期借款****1、 短期借款分类**

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	80,000,000.00	200,000,000.00
合计	80,000,000.00	200,000,000.00

**2、 无已到期未偿还的短期借款。****(十八) 应付账款****1、 应付账款情况:**

项目	期末余额	年初余额
应付账款	115,759,061.84	73,270,112.36

**2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。****3、 期末数中无欠关联方款项。****4、 账龄超过一年的大额应付账款:**

单位名称	期末余额	未结转原因
上海虹房(集团)有限公司	18,000,830.00	公房款未结算
长业建设集团有限公司	3,308,568.00	工程款未结算
上海轻亚机电物资公司	1,827,911.42	工程款未结算
上海乐吉产电有限公司	1,600,000.00	工程款未结算

**(十九) 预收款项****1、 预收款项情况:**

项目	期末余额	年初余额
预收账款	190,164,814.59	47,195,754.81

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

3、 期末数中无预收关联方款项。

**4、 账龄超过一年的大额预收款项情况的说明:**

单位名称	期末余额	未结转原因
富伟	3,273,417.18	购房款
法年斯有限公司	1,156,498.69	购房款
袁栋坤	1,147,302.64	购房款
何宝芝	1,002,673.76	购房款

**(二十) 应付手续费及佣金**

项目	期末余额	年初余额
应付手续费及佣金	38,753.25	66,183.76

**(二十一) 应付职工薪酬**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	5,023,275.66	43,738,883.75	38,360,757.19	10,401,402.22
(2) 职工福利费		701,645.56	701,645.56	
(3) 社会保险费	73,899.10	8,645,212.59	8,667,762.93	51,348.76
(4) 住房公积金		2,579,905.00	2,579,905.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	732,568.39	2,448,132.15	2,650,175.85	530,524.69
(6) 辞退福利		900.00	900.00	
(7) 其他				
合计	5,829,743.15	58,114,679.05	52,961,146.53	10,983,275.67

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

**(二十二) 应交税费**

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-173,481.16	-172,010.77
营业税	42,887,519.89	3,188,068.27
企业所得税	45,120,802.86	28,944,391.92
个人所得税	538,966.16	494,371.46
城市维护建设税	3,085,324.39	308,943.67
房产税	6,150,139.19	5,405,458.89
土地增值税	30,532,072.21	21,947,715.54
教育费附加	2,215,479.12	132,396.37
土地使用税	193,521.80	304,357.00
印花税	873,646.11	305,120.00
河道管理费	465,848.12	68,880.39
其他	77.07	69.08
合计	131,889,915.76	60,927,761.82

## (二十三) 应付利息

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

## (二十四) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过 1 年未支付原因
国有法人股	3,484,882.11	3,486,779.61	1995 年现金股利
国有法人股	3,266,648.70	3,280,074.45	1999 年现金股利
国有法人股	1,985,809.04	1,992,969.44	2001 年现金股利
国有法人股	2,833,150.00	2,842,100.50	2003 年现金股利
国有法人股	8,429,072.10	8,438,022.60	2004 年现金股利
合计	19,999,561.95	20,039,946.60	

## (二十五) 其他应付款

## 1、 其他应付款情况：

项目	期末余额	年初余额
其他应付款	766,242,768.92	458,017,237.96

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

## 3、 期末数中无欠关联方款项。

## 4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
科技京城租户	10,854,642.83	押金
科技京城—维修基金	9,172,345.37	维修基金
北京美博城商贸有限公司	5,000,000.00	房租押金

## 5、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容
长宁区建设和交通委员会	323,791,823.25	暂收款
上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司	280,500,000.00	垫付土地出让金
上海良盛实业有限公司	46,750,000.00	垫付土地出让金
科技京城租户	14,206,245.02	押金
科技京城—维修基金	9,300,982.37	维修基金

## (二十六) 期货风险准备金

项 目	期末余额	年初余额
期货风险准备金	4,417,774.11	3,634,721.61

## (二十七) 一年内到期的非流动负债

## 1、 一年内到期的非流动负债明细

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	183,695,000.00	73,195,000.00

## 2、 一年内到期的长期借款

## (1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	183,695,000.00	73,195,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	183,695,000.00	73,195,000.00

注：抵押情况详见附注八（一）6。

## (2) 一年内到期的长期借款情况:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	年初余额
农行浦东大道支行	2007年2月5日	2012年12月15日	人民币	6.3450	33,320,000.00	33,320,000.00
农行浦东分行	2007年12月11日	2012年12月15日	人民币	6.3450	20,000,000.00	20,000,000.00
华夏银行外滩支行	2009年4月30日	2012年12月20日	人民币	6.3450	10,375,000.00	9,875,000.00
宁波银行上海分行	2010年8月31日	2012年12月21日	人民币	6.6975	10,000,000.00	10,000,000.00
上海银行横浜桥支行	2010年4月21日	2012年11月12日	人民币	6.6500	100,000,000.00	
农村商业银行长宁支行	2009年4月28日	2012年3月22日	人民币	6.6500	10,000,000.00	
合 计					183,695,000.00	73,195,000.00

## (3) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

## (二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
应付货币保证金	212,345,592.92	453,330,098.28
应付质押保证金	1,816,650.00	2,494,800.00
合计	214,162,242.92	455,824,898.28

## (二十九) 长期借款

## 1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	1,136,025,000.00	1,172,720,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	1,136,025,000.00	1,172,720,000.00

注：抵押情况详见附注八（一）6。

## 2、 长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额	年初余额
上海民生银行股份有限公司上海分行	2009 年 10 月 21 日	2012 年 9 月 8 日	人民币	6.6500		83,000,000.00
上海民生银行股份有限公司上海分行	2009 年 10 月 27 日	2012 年 9 月 8 日	人民币	6.6500		50,000,000.00
上海民生银行股份有限公司上海分行	2009 年 11 月 26 日	2012 年 9 月 8 日	人民币	6.6500		20,000,000.00
农行浦东分行	2007 年 12 月 11 日	2017 年 12 月 15 日	人民币	6.3450	100,000,000.00	120,000,000.00
农行浦东大道支行	2007 年 2 月 5 日	2016 年 12 月 15 日	人民币	6.3450	133,400,000.00	166,720,000.00
华夏银行外滩支行	2009 年 4 月 30 日	2019 年 4 月 30 日	人民币	6.3450	83,625,000.00	94,000,000.00
宁波银行上海分行	2010 年 8 月 31 日	2020 年 4 月 30 日	人民币	6.6975	75,000,000.00	85,000,000.00
上海银行横浜桥支行	2010 年 4 月 21 日	2012 年 11 月 12 日	人民币	6.6500		100,000,000.00
农村商业银行长宁支行	2009 年 4 月 28 日	2012 年 3 月 22 日	人民币	6.6500		10,000,000.00
中国农业银行不夜城支行	2010 年 1 月 28 日	2017 年 1 月 27 日	人民币	6.3450	744,000,000.00	444,000,000.00
合 计					1,136,025,000.00	1,172,720,000.00

(三十) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	年初余额			本期增加			本期减少			期末余额		
				面值	利息调整	合计	面值	利息调整	合计	面值	利息调整	合计	面值	利息调整	合计
2009 年上海新黄浦置业 股份有限公司公司债券	1,000,000,000.00	2009 年 12 月 16 日	5 年	1,000,000,000.00	-9,254,657.85	990,745,342.15					-2,135,903.48	-2,135,903.48	1,000,000,000.00	-7,118,754.37	992,881,245.63

(三十一) 股本

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

**(三十二) 资本公积**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	1,125,743,144.95			1,125,743,144.95
（2）同一控制下企业合并的影响	-54,219,541.10			-54,219,541.10
（3）收购少数股东股权支付对价与净资产份额的差额（注 2）	-36,206,757.21		10,822,626.47	-47,029,383.68
小计	1,035,316,846.64		10,822,626.47	1,024,494,220.17
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动（注 1）	124,878,855.74		66,343,639.40	58,535,216.34
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失				
（3）原制度资本公积转入				
（4）政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余				
小计	124,878,855.74		66,343,639.40	58,535,216.34
合计	1,160,195,702.38		77,166,265.87	1,083,029,436.51

注 1：权益法下被投资单位其他所有者权益变动减少资本公积 66,343,639.40 元。

注 2：本年子公司上海欣龙企业发展有限公司少数股东注销其持有的欣龙公司 8.16% 股权，欣龙公司向其支付 40,011,952.00 元。因支付给少数股东的款项超出少数股东退出时应享有的净资产份额的差额 7,018,571.17 元在合并报表时冲减资本公积。

本年子公司上海科技京城管理发展有限公司少数股东注销其持有的科技京城公司 10% 股权，科技京城公司向其支付 6,148,466.00 元。因支付给少数股东的款项超出少数股东退出时应享有的净资产份额的差额 3,804,055.30 元在合并报表时冲减资本公积。

**(三十三) 盈余公积**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	215,258,089.45	20,562,942.76		235,821,032.21
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
合计	243,280,040.94	20,562,942.76		263,842,983.70

本年根据税后净利润的 10% 计提盈余公积 20,562,942.76 元。

**(三十四) 一般风险准备**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

一般风险准备	1,779,606.15	208,046.05	1,987,652.20
--------	--------------	------------	--------------

本年子公司华闻期货经纪有限公司根据税后净利润的 10% 计提一般风险准备 208,046.05 元。

### (三十五) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
年初未分配利润	989,495,579.88	
加： 本期归属于母公司所有者的净利润	236,531,776.13	
减： 提取法定盈余公积	20,562,942.76	10%
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备	208,046.05	
应付普通股股利	95,397,877.96	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,109,858,489.24	

### (三十六) 营业收入和营业成本

#### 1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,051,281,247.32	484,023,814.28
其他业务收入	42,576,913.83	17,072,168.70
营业收入	1,093,858,161.15	501,095,982.98
主营业务成本	788,389,757.62	250,562,357.74
其他业务成本	1,375,517.92	1,025,800.98
营业成本	789,765,275.54	251,588,158.72

#### 2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额	上期金额
------	------	------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业				
(2) 商业			11,439,117.59	12,002,744.02
(3) 房地产业	1,014,749,736.07	747,193,415.45	435,796,291.11	203,171,805.03
(4) 旅游饮食服务业	36,531,511.25	41,196,342.17	36,788,405.58	35,387,808.69
合计	1,051,281,247.32	788,389,757.62	484,023,814.28	250,562,357.74

### 3、 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	873,325,111.55	670,072,047.00	298,147,103.01	129,297,471.79
(2) 提供劳务	36,531,511.25	41,196,342.17	36,788,405.58	35,387,808.69
(3) 销售商品			11,439,117.59	12,002,744.02
(4) 房地产出租	101,252,954.45	54,344,723.11	101,827,146.04	50,793,045.94
(5) 其他	40,171,670.07	22,776,645.34	35,822,042.06	23,081,287.30
合计	1,051,281,247.32	788,389,757.62	484,023,814.28	250,562,357.74

### 4、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	1,040,034,060.24	779,303,324.67	472,900,443.40	241,605,435.56
北京	11,247,187.08	9,086,432.95	11,123,370.88	8,956,922.18
合计	1,051,281,247.32	788,389,757.62	484,023,814.28	250,562,357.74

### 5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海市静安区土地管理中心	818,919,693.45	74.87
上海市普陀区土地发展中心	48,341,750.00	4.42
北京万商汇赛格数码电子有限公司	10,055,829.08	0.92
上海高新技术成果转化服务中心	4,468,248.00	0.41
汉升密封科技（上海）有限公司	3,232,608.30	0.30
合计	885,018,128.83	80.92

### (三十七) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	56,821,742.73	21,413,131.88	5%
城市维护建设税	3,973,684.40	1,624,711.30	7%
教育费附加	2,824,975.06	642,072.90	5%
土地增值税	24,957,408.00	37,842,727.95	超率累进税率，按收入的 1-2% 预缴
合计	88,577,810.19	61,522,644.03	

**(三十八) 销售费用**

项目	本期金额	上期金额
销售费用	2,452,070.48	2,938,010.53

**(三十九) 管理费用**

项目	本期金额	上期金额
管理费用	98,442,773.08	86,337,832.98

**(四十) 财务费用**

类别	本期金额	上期金额
利息支出	74,777,821.65	66,348,563.84
减：利息收入	7,809,944.55	12,419,114.00
汇兑损益	-893,496.65	-649,685.05
其他	115,862.59	82,589.31
合计	66,190,243.04	53,362,354.10

**(四十一) 投资收益****1、 投资收益明细情况**

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	2,500,245.00	5,498,779.65
权益法核算的长期股权投资收益	107,982,645.64	88,419,357.13
处置长期股权投资产生的投资收益	89,177,000.00	64,296,552.90
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		10,000,000.00

持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	6,946.16	3,064,629.12
处置持有至到期投资取得的投资收益	6,876,712.33	260,000.00
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		
合 计	206,543,549.13	171,539,318.80

## 2、 按成本法核算的长期股权投资收益

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

## 3、 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期金额	上期金额
上海微电子设计有限公司	374,067.22	303,997.52
中泰信托投资有限责任公司	108,327,703.50	84,254,075.66
江西瑞奇期货经纪有限公司	3,307,365.33	4,780,845.66
上海上体产业发展有限公司	-4,026,490.41	-919,561.71
合 计	107,982,645.64	88,419,357.13

## 4、 投资收益的说明：

投资收益汇回不存在重大限制。

## (四十二) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-6,186,615.36	4,602,992.19
存货跌价损失	2,805,339.00	
长期股权投资减值损失		3,583,237.70
投资性房地产减值损失	4,365,470.14	
合 计	984,193.78	8,186,229.89

## (四十三) 营业外收入

### 1、 营业外收入分项目情况

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	89,210.78	111,326.85	89,210.78
其中：处置固定资产利得	89,210.78	111,326.85	89,210.78
处置无形资产利得			

非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
接受捐赠			
政府补助	21,233,542.30	23,366,393.83	21,233,542.30
罚款收入	64,423.50	1,360.80	64,423.50
其他	1,417,994.90	115,114.94	1,417,994.90
合计	22,805,171.48	23,594,196.42	22,805,171.48

## 2、 政府补助明细

项目	本期金额	上期金额
科技京城发展基金	20,000,000.00	20,000,000.00
上海市浦东新区陆家嘴功能区域管理委员会扶持金	366,154.00	189,883.00
商务楼生活污水二级生化设施楼宇改造补贴	200,000.00	
职工培训补贴	7,388.30	
上海期货交易所奖励款		1,300,000.00
郑州期货交易所奖励款		9,000.00
重点企业产业扶持资金	640,000.00	1,781,238.33
节能减排奖励		50,000.00
扶持基金	20,000.00	36,272.50
合计	21,233,542.30	23,366,393.83

## (四十四) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	52,220.24	119,861.76	52,220.24
其中：固定资产处置损失	52,220.24	119,861.76	52,220.24
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	20,000.00	65,000.00	20,000.00
其中：公益性捐赠支出	20,000.00	65,000.00	20,000.00
罚款支出	120,278.44	1.07	120,278.44
其他	3,313.00	0.02	3,313.00
合计	195,811.68	184,862.85	195,811.68

## (四十五) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

按税法及相关规定计算的当期所得税	53,974,984.96	36,217,261.81
递延所得税调整	-3,144,516.44	-1,151,572.23
合计	50,830,468.52	35,065,689.58

## 所得税费用（收益）与会计利润关系的说明

项目	本期金额	上期金额
利润总额	295,719,119.60	256,835,249.02
按法定税率计算的所得税费用	73,929,779.90	64,208,812.27
子公司适用不同税率的影响	-42,266.99	-356,146.91
对以前期间所得税的调整	-4,146,534.62	-2,461,219.53
归属于合营企业和联营企业的损益		
无须纳税的收入	-27,620,722.65	-21,931,674.79
不可抵扣的费用	7,897,412.35	5,060,883.42
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度可抵扣亏损	-1,588,494.42	-8,991,028.08
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	5,545,811.39	687,635.43
递延所得税资产的影响	-3,144,516.44	-1,151,572.23
本年所得税费用	50,830,468.52	35,065,689.58

## (四十六) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

## 1、基本每股收益

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；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## 2、稀释每股收益

稀释每股收益= $P1/(S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

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。

### (1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	236,531,776.13	213,085,596.37
本公司发行在外普通股的加权平均数	561,163,988.00	561,163,988.00
基本每股收益（元/股）	0.422	0.380

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	561,163,988.00	561,163,988.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	561,163,988.00	561,163,988.00

### (2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	236,531,776.13	213,085,596.37
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	561,163,988.00	561,163,988.00
稀释每股收益（元/股）	0.422	0.380

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	561,163,988.00	561,163,988.00
可转换债券的影响		
股份期权的影响		
年末普通股的加权平均数（稀释）	561,163,988.00	561,163,988.00

#### (四十七) 其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-64,549,315.47	109,635,395.14
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-16,323,377.94	25,094,625.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	18,143,543.44	11,024,918.71
小计	-66,369,480.97	73,515,851.43
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	-66,369,480.97	73,515,851.43

#### (四十八) 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	本期金额
财务费用—利息收入	7,366,670.24
营业外收入	1,848,572.40
政府补助	20,867,388.30
企业间往来	684,594,524.36
收到客户的保证金净额	183,374,699.03
合 计	898,051,854.33

**2、 支付的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额
经营租赁支出	493,001.74
费用支出	52,671,536.75
财务费用—其他	115,862.59
营业外支出	143,591.44
企业间往来	247,242,269.99
存入交易所的保证金净额	241,662,655.36
合 计	542,328,917.87

**3、 支付的其他与筹资活动有关的现金**

项 目	本期金额
上海科技京城管理发展有限公司支付少数股东退出投资款	6,148,466.00
上海欣龙企业发展有限公司支付少数股东退出投资款	40,011,952.00
合 计	46,160,418.00

**(四十九) 现金流量表补充资料****1、 现金流量表补充资料**

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	244,888,651.08	221,769,559.44
加：资产减值准备	984,193.78	8,186,229.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,723,187.55	45,986,756.19
无形资产摊销	27,400.04	97,400.04
长期待摊费用摊销	12,910,712.81	15,325,865.85
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)	-36,990.54	8,534.91
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)		

项 目	本期金额	上期金额
财务费用（收益以“-”号填列）	73,884,325.00	65,698,878.79
投资损失（收益以“-”号填列）	-206,543,549.13	-171,539,318.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,144,516.44	-1,151,572.24
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）	-1,165,891,686.65	-749,460,475.81
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	193,826,854.45	-229,006,548.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	446,020,183.78	-63,060,788.71
其 他		3,836,281.00
经营活动产生的现金流量净额	-363,351,234.27	-853,309,198.40
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	798,297,612.63	1,196,331,996.85
减：现金的期初余额	1,196,331,996.85	1,752,227,877.51
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	-398,034,384.22	-555,895,880.66

## 2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格		
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		175,372,461.62
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		175,372,461.62
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		45,812,871.65
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		129,559,589.97

4、处置子公司的净资产		111,108,124.05
流动资产		47,823,208.24
非流动资产		211,013,184.10
流动负债		7,728,268.29
非流动负债		140,000,000.00

### 3、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	798,297,612.63	1,196,331,996.85
其中：库存现金	104,558.61	84,992.74
可随时用于支付的银行存款	763,244,200.28	1,103,781,208.75
可随时用于支付的其他货币资金	34,948,853.74	92,465,795.36
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	798,297,612.63	1,196,331,996.85

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 本公司的主要股东情况

(金额单位：万元)

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

## (二) 本公司的子公司情况:

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
上海欣龙企业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	陆却非	服务产业	18,000	100.00	100.00	13450220-9
上海科技京城管理发展有限公司	全资子公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	陆却非	服务产业	1,350	100.00	100.00	13450175-9
上海赛格电子市场有限公司	控股子公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	宋勋	服务产业	500	55.00	55.00	72937044-4
上海欣南房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	陆却非	房地产业	1,000	95.00	100.00	78426667-4
上海弘浦商业经营管理有限公司	控股子公司	有限责任公司 (国有控股)	上海	陆却非	房地产业	2,000	55.00	55.00	66941051-1
上海怡隆置业有限公司	全资子公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	朱坚勇	房地产业	3,333.33	55.00	100.00	13269861-5
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	嘉兴	刘柳根	房地产业	3,000		100.00	79209341-9
上海幸福湾投资管理有限公司	控股子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海	牛金村	服务产业	2,800		100.00	67117764-0
上海欣沁置业有限公司	全资子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海	朱坚勇	房地产业	58,800	100.00	100.00	69160586-8
上海恒立房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司 (台港澳与境内合资)	上海	陆却非	房地产开发	USD2,353	95.00	95.00	60722810-8
华闻期货经纪有限公司	全资子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海	施洵	期货经纪	10,000	100.00	100.00	10002233-8
嘉兴市昊基房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	嘉兴	朱坚勇	房地产业	800		100.00	78566670-9
北京世纪昌运商贸有限公司	全资子公司	其他有限责任公司	北京	牛金村	服务产业	4,000	96.00	100.00	68690188-1
上海鸿泰房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	陆却非	房地产业	60,391.7673	55.00	55.00	60724303-3
上海新佘山置业有限公司	控股子公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	朱坚勇	房地产业	5,000	65.00	65.00	57748078-2
嘉兴精诚物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	嘉兴	刘柳根	服务产业	50		100.00	58778622-4

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

## (三) 本公司的联营企业情况

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

(四) 关联交易情况

- 1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。
- 2、 本年无向关联方采购商品/接受劳务情况。  
本年无向关联方出售商品/提供劳务情况。
- 3、 关联托管/承包情况  
本年公司无受托管理/承包情况。  
本年公司无委托管理/出包情况。
- 4、 本年无关联租赁情况。
- 5、 本年无关联担保情况。
- 6、 本年无关联方资金拆借。
- 7、 本年无关联方资产转让、债务重组情况。
- 8、 其他关联交易  
公司下属子公司华闻期货经纪有限公司和上海赛格电子市场经营管理有限公司于 2009 年 10 月分别向中泰信托有限责任公司认购《经典黄浦 1 号·旧城改造股权投资集合资金信托计划》产品 8,000.00 万元和 2,000.00 万元。信托期限为 24 个月，信托计划自成立之日起存续满 18 个月后，受托人可提前结束。信托预计年化收益率 10%。根据《经典黄浦 1 号旧城改造股权投资集合资金信托计划清算报告》，“经典黄浦 1 号旧城改造股权投资集合资金信托计划”已于 2011 年 7 月 8 日根据信托合同规定提前终止。公司本期收回该信托计划的信托资金 10,000.00 万元，取得信托收益共计 687.67 万元。
- 9、 年末无关联方应收应付款项。
- 10、 无关联方承诺事项。

## 七、 或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

## 八、 承诺事项

### (一) 重大承诺事项

- 1、 本年无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。
- 2、 本年无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。
- 3、 本年无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。
- 4、 本年无已签订的正在或准备履行的并购协议。
- 5、 本年无已签订的正在或准备履行的重组计划。
- 6、 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况：

(1) 公司向中国农业银行借款余额人民币 28,672 万元，以北京东路 666 号、668 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 59,592.91 平方米，抵押物账面价值为 51,186.89 万元。

(2) 公司向宁波银行上海分行借款余额人民币 8,500 万元，以北京东路 666 号地下二层车库、H 区东座 9-11 层科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 11,091.15 平方米，抵押物账面价值为 6,865.18 万元。

(3) 公司向华夏银行外滩支行借款余额人民币 9,400 万元，以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 12,890.38 平方米，抵押物账面价值为 11,937.40 万元。

(4) 公司向农村商业银行长宁支行借款余额人民币 1,000 万元，以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 6,904.66 平方米，抵押物账面价值为 5,980.22 万元。

(5) 公司向上海银行横浜桥支行借款余额人民币 10,000 万元，以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 12,453.43 平方米，抵押物账面价值为 11,042.82 万元。

(6) 子公司上海鸿泰房地产有限公司向中国农业银行不夜城支行借款余额人民币 74,400 万元，以位于东大名路 81 街坊地块 6/2 丘（虹口区提篮桥街道 81 街坊 6/2 丘）的房产为抵押物，抵押物总面积为 13,830.30 平方米，抵押物账面价值为 131,678.33 万元。

### (二) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

## 九、 资产负债表日后事项

### (一) 重要的资产负债表日后事项说明

本公司无需要披露的重要的资产负债表日后事项。

### (二) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据公司 2012 年 3 月 日第 届 次董事会决议，2011 年度利润不分配不转增。

### (三) 其他资产负债表日后事项说明：

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

## 十、 其他重要事项说明

(一) 2010 年 11 月 25 日公司与上海汇银投资有限公司签订了《爱建证券有限责任公司股权转让协议》，以总价人民币 20,800 万元转让公司持有的爱建证券有限责任公司 5.91% 股权。

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

截至 2011 年 7 月 25 日公司累计收到汇银投资股权转让款人民币 20,800 万元，并已办理股权过户手续，本期确认投资收益 7,800 万元。

(二) 2010 年 12 月 22 日，公司获悉安徽省高级人民法院民事裁定书[(2010)皖民二初字第 00004 号]，关于招商银行股份有限公司合肥马鞍山路支行诉黄山长江徽杭高速公路有限责任公司、及上海新华闻投资有限公司提供借款担保（承担连带责任）合同纠纷一案，安徽省高级人民法院于 2010 年 12 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司，将公司大股东上海新华闻投资有限公司所持有的公司 20,700,000 股流通股（占公司总股本的 3.69%）予以冻结。

截至 2012 年 12 月 31 日，上海新华闻投资有限公司所持有的公司 20,700,000 股流通股（占公司总股本的 3.69%）仍在冻结中。

(三) 公司子公司上海怡隆置业有限公司于 1996 年 12 月为其当时的下属单位上海怡丰商贸中心委托中国远东国际贸易总公司（以下简称远东贸易）进口商品向远东贸易提供担保，承担连带责任。根据上海市高级人民法院民事判决书（（2000）沪高经终字第 156 号）和上海市第一中级人民法院民事裁定书（（2000）沪一中执字第

884 号), 怡隆置业于 2010 年 11 月与远东贸易签订执行和解协议, 向远东贸易支付本金及利息共计 2,250 万元。

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

公司于 2011 年 4 月 9 日接上海市黄浦区人民法院民事判决书 (2011) 黄民二 (商) 初字第 21 号, 依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条之规定, 判决如下:

上海中房置业股份有限公司、上海中房三林城实业有限公司应于本判决生效之日起十日内向上海新黄浦置业股份有限公司支付人民币 2,250 万元, 并支付自 2010 年 11 月 23 日起至本判决生效之日止, 以人民币 2,250 万元为本金, 按中国人民银行六个月贷款利率计算的利息。同时, 支付相应诉讼费等相关费用。

截止 2011 年 5 月 27 日, 公司收到上海中房置业股份有限公司支付的帐款: 本金 2,250 万元、利息 50 万元、执行费 31,400.00 元、案件受理费 155,094.50 元、诉讼保全费 5,000.00 元, 总合计 23,191,494.50 元。

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

自行开发已竣工并完成销售的项目, 公司自 2004 年 1 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日、2010 年 7 月 1 日之后分别按实现销售收入的 1% 和 2% 预缴土地增值税。

2011 年税务部门对新黄浦金融大厦和科技京城大厦截至 2010 年 12 月 31 日止的土地增值税进行清算, 其中: 新黄浦金融大厦应缴 8,720,545.19 元, 已缴 15,515,686.82 元, 经清算应退回土地增值税 6,795,141.63 元; 科技京城大厦应缴 36,723,031.72 元, 已缴 27,952,175.49 元, 经清算应补交土地增值税 8,770,856.23 元。

本期竣工并完成销售的项目怡佳公寓, 本年度预缴土地增值税 966,835.00 元, 计入损益的土地增值税 22,607,000.00 元。

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

(五) 2011 年 6 月经公司六届二十二次董事会审议通过, 公司与上海佘山国家旅游度假区联合开发有限公司、上海良盛实业有限公司联合投标佘山镇千新公路一号地块, 竞拍获取该地块的价格为人民币 93,500 万元。项目总占地面积约 127 亩, 其中出让面积约 124.2 亩, 项目建设用地面积 82,795.2 平方米, 为住宅建设用地, 土地出让年限 70 年。三方共同设立合资项目公司—上海新佘山置业有限公司进行后续开发。

公司累计出资 3,250 万元, 占项目公司 65% 的股权; 佘山开发累计出资 1,500 万元, 占项目公司 30% 的股权; 良盛实业累计出资 250 万元, 占项目公司 5% 的股权。同时三方股东按出资比例缴清土地出让价款 93,500 万元。

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 应收账款

#### 1、 应收账款账龄分析

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	180,843.00	100.00	9,042.15	5.00	49,846,959.00	100.00	2,492,347.95	5.00
1-2 年(含 2 年)								
2-3 年(含 3 年)								
3-4 年(含 4 年)								
4-5 年(含 5 年)								
5 年以上								
合计	180,843.00	100.00	9,042.15		49,846,959.00	100.00	2,492,347.95	

## 2、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
合并范围内余额百分比法计提的应收账款组合								
非合并范围账龄分析法计提的应收账款组合	180,843.00	100.00	9,042.15	5.00	49,846,959.00	100.00	2,492,347.95	5.00
组合小计	180,843.00	100.00	9,042.15	5.00	49,846,959.00	100.00	2,492,347.95	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	180,843.00	100.00	9,042.15		49,846,959.00	100.00	2,492,347.95	

应收账款种类的说明：

(1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	180,843.00	100.00	9,042.15	49,846,959.00	100.00	2,492,347.95
1—2 年						
2—3 年						
3 年以上						
3—4 年						
4—5 年						
5 年以上						
合计	180,843.00	100.00	9,042.15	49,846,959.00	100.00	2,492,347.95

(3) 组合中，无采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款。

(4) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

3、 本期无转回或收回本报告期前全额计提或计提减值准备金额较大的应收账款。

4、 本报告期无实际核销的应收账款情况。

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

#### 6、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海亚晨科技发展有限公司	租赁客户	56,808.00	1 年以内	31.41
上海黄浦区默恩教育培训学校	租赁客户	40,119.00	1 年以内	22.18
叶蕊春	租赁客户	31,098.00	1 年以内	17.20
HDN CASHMERE S.R.L	租赁客户	23,472.00	1 年以内	12.98
塞浦路斯派博皮革有限公司上海代表处	租赁客户	13,140.00	1 年以内	7.27

7、 期末应收账款中无关联方欠款。

8、 无因金融资产转移而终止确认的应收款项情况。

9、 无以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

## (二) 其他应收款

## 1、其他应收款账龄分析

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	924,963,850.88	60.76	6,750.00	5.00	1,430,138,479.01	78.01	30,000.00	5.00
1-2 年 (含 2 年)	595,971,059.08	39.15	20,000.00	10.00	398,622,298.78	21.75		0.00
2-3 年 (含 3 年)					50,000.00		7,500.00	15.00
3-4 年 (含 4 年)	50,000.00		10,000.00	20.00	1,600.00		320.00	20.00
4-5 年 (含 5 年)								
5 年以上	1,401,600.00	0.09	700,800.00	50.00	4,400,000.00	0.24	2,200,000.00	50.00
合计	1,522,386,509.96	100.00	737,550.00		1,833,212,377.79	100.00	2,237,820.00	

## 2、其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提 坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其 他应收款								
合并范围内余额百分比法 计提的其他应收款组合	1,520,599,909.96	99.88			1,828,160,777.79	99.72		
非合并范围账龄分析法计 提的其他应收款组合	1,786,600.00	0.12	737,550.00	41.28	5,051,600.00	0.28	2,237,820.00	44.30
组合小计	1,522,386,509.96	100.00	737,550.00	0.05	1,833,212,377.79	100.00	2,237,820.00	0.12
单项金额虽不重大但单项 计提坏账准备的其他应收 款								
合计	1,522,386,509.96	100.00	737,550.00		1,833,212,377.79	100.00	2,237,820.00	

其他应收款种类的说明:

(1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	135,000.00	7.56	6,750.00	600,000.00	11.88	30,000.00
1-2 年	200,000.00	11.19	20,000.00			
2-3 年				50,000.00	0.99	7,500.00
3-4 年	50,000.00	2.80	10,000.00	1,600.00	0.03	320.00
4-5 年						
5 年以上	1,401,600.00	78.45	700,800.00	4,400,000.00	87.10	2,200,000.00
合计	1,786,600.00	100.00	737,550.00	5,051,600.00	100.00	2,237,820.00

(3) 组合中，未计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
合并范围内不计提的其他应收款组合	1,520,599,909.96	不计提	

(4) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

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

**6、 其他应收款金额前五名情况**

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)	性质或内容
上海新余山置业有限公司	子公司	607,750,000.00	1 年以内	39.92	往来款
上海欣南房地产开发 有限公司	子公司	362,900,000.00	1-2 年	23.84	往来款
嘉兴市昊基房地产 有限公司	子公司	121,907,168.05	1 年以内	8.01	往来款
北京世纪昌运商贸 有限公司	子公司	103,052,066.68	1-2 年	6.77	往来款
上海弘浦商业经营 管理有限公司	子公司	92,317,800.00	1-2 年	6.06	往来款

**7、 应收关联方账款情况**

单位名称	与本公司 关系	账面余额	占其他应收款 总额的比例(%)
上海科技京城管理发展有限公司	子公司	9,246,380.22	0.61
上海恒立房地产有限公司	子公司	50,042,503.41	3.29
上海欣沁置业有限公司	子公司	32,894,600.00	2.16
上海欣南房地产开发有限公司	子公司	362,900,000.00	23.84
上海弘浦商业经营管理有限公司	子公司	92,317,800.00	6.06
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	子公司	73,489,391.60	4.83
上海鸿泰房地产有限公司	子公司	67,000,000.00	4.40
北京世纪昌运商贸有限公司	子公司	103,052,066.68	6.77
嘉兴市昊基房地产有限公司	子公司	121,907,168.05	8.01
上海新余山置业有限公司	子公司	607,750,000.00	39.92
合计		1,520,599,909.96	99.89

**8、 无终止确认的其他应收款情况。****9、 无以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。**

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
联营企业：												
上海微电子设计有限公司	权益法	2,000,000.00	9,449,541.41	399,908.79		9,849,450.20	28.57	28.57				
中泰信托投资有限责任公司	权益法	211,938,297.00	614,926,286.78	41,970,035.03	-66,357,668.47	656,896,321.81	29.97	29.97				
江西瑞奇期货经纪有限公司	权益法	32,340,000.00	36,513,840.68	3,295,552.83	-11,812.50	39,809,393.51	43.75	43.75				
上海上体产业发展有限公司	权益法	20,000,000.00	19,036,390.64	-4,026,490.41		15,009,900.23	25.00	25.00		3,583,237.70		
权益法小计		266,278,297.00	679,926,059.51	41,639,006.24	-66,369,480.97	721,565,065.75				3,583,237.70		
子公司：												
上海欣龙企业发展有限公司	成本法	187,235,946.76	187,235,946.76			187,235,946.76				7,235,946.76		
上海恒立房地产有限公司	成本法	128,568,781.44	128,568,781.44			128,568,781.44						
上海科技京城管	成本法	13,500,000.00	13,500,000.00			13,500,000.00						

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
理发展有限公司												
上海赛格电子市场经营管理有限公司	成本法	3,011,508.05	3,011,508.05			3,011,508.05						4,785,000.00
上海欣南房地产开发有限公司	成本法	9,500,000.00	9,500,000.00			9,500,000.00						
上海新佘山置业有限公司	成本法	32,500,000.00		32,500,000.00		32,500,000.00						
华闻期货经纪有限公司	成本法	132,996,692.18	132,996,692.18			132,996,692.18						
上海弘浦置业有限公司	成本法	11,000,000.00	11,000,000.00			11,000,000.00						
上海怡隆置业有限公司	成本法	18,333,300.00	18,333,300.00			18,333,300.00						
上海欣沁置业有限公司	成本法	588,000,000.00	10,000,000.00	578,000,000.00		588,000,000.00						
上海鸿泰房地产有限公司	成本法	332,154,775.00	244,154,775.00	88,000,000.00		332,154,775.00						
北京世纪昌运商贸有限公司	成本法	81,096,507.82	81,096,507.82			81,096,507.82						

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
其他被投资单位												
上海国际信托投资公司	成本法	16,668,300.00	16,668,300.00			16,668,300.00						2,500,245.00
上海永华房地产有限公司	成本法	4,422,436.00	4,422,436.00			4,422,436.00						
上海金信房地产开发有限公司	成本法	4,115,717.74	4,115,717.74			4,115,717.74				4,115,717.74		
上海外滩源发展有限公司	成本法	2,500,000.00	2,500,000.00	-2,500,000.00								
上海美华建筑装饰有限公司	成本法	1,693,743.48	1,693,743.48			1,693,743.48						
国嘉实业	成本法	152,551.00	152,551.00			152,551.00				152,551.00		
爱建证券有限责任公司	成本法	130,000,000.00	130,000,000.00	-130,000,000.00								
安润国际保险经纪(北京)有限公司	成本法	2,900,000.00	2,900,000.00			2,900,000.00						
成本法小计		1,700,350,259.47	1,001,850,259.47	566,000,000.00		1,567,850,259.47				11,504,215.50		7,285,245.00
合计		1,966,628,556.47	1,681,776,318.98	607,639,006.24	-66,369,480.97	2,289,415,325.22				15,087,453.20		7,285,245.00

## 2、 本期以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况

被投资单位	账面价值	出售价格	交易作价的基础和依据
爱建证券有限责任公司	130,000,000.00	208,000,000.00	股权转让协议及证监会核准批复

## (四) 营业收入和营业成本

## 1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	154,928,577.92	230,188,517.32
其他业务收入	26,626,602.48	4,075,390.94
营业收入合计	181,555,180.40	234,263,908.26
主营业务成本	60,122,867.95	105,104,050.69
其他业务成本		226,184.20
营业成本合计	60,122,867.95	105,330,234.89

## 2、 主营业务（分行业）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业				
(2) 商 业				
(3) 房地产业	154,928,577.92	60,122,867.95	230,188,517.32	105,104,050.69
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	154,928,577.92	60,122,867.95	230,188,517.32	105,104,050.69

## 3、 主营业务（分产品）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	86,224,193.45	22,071,566.75	162,691,762.01	69,402,715.49
(2) 土地转让				
(3) 房地产租赁	68,704,384.47	38,051,301.20	67,496,755.31	35,701,335.20
(4) 其他				
合 计	154,928,577.92	60,122,867.95	230,188,517.32	105,104,050.69

#### 4、 主营业务（分地区）

地 区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上 海	154,928,577.92	60,122,867.95	230,188,517.32	105,104,050.69

#### 5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海市静安区土地管理中心	84,174,193.45	46.36
上海赛格电子市场经营管理有限公司	12,445,410.00	6.85
上海高新技术成果转化服务中心	4,468,248.00	2.46
上海义昌仪电市场经营管理有限公司	2,550,000.00	1.40
上海科技京城管理发展有限公司	2,308,000.00	1.27

### (五) 投资收益

#### 1、 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	7,285,245.00	11,204,449.98
权益法核算的长期股权投资收益	107,982,645.64	88,419,357.13
处置长期股权投资产生的投资收益	89,177,000.00	67,982,070.98
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-12,556.94	260,449.09
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	204,432,333.70	167,866,327.18

#### 2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海新黄浦医疗器械有限公司		1,169,894.55
上海赛格电子市场经营管理有限公司	4,785,000.00	4,535,775.78
上海永华房地产有限公司		2,998,534.65
上海国际信托投资公司	2,500,245.00	2,500,245.00

#### 3、 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海微电子设计有限公司	374,067.22	303,997.52
中泰信托投资有限责任公司	108,327,703.50	84,254,075.66
江西瑞奇期货经纪有限公司	3,307,365.33	4,780,845.66
上海上体产业发展有限公司	-4,026,490.41	-919,561.71

**投资收益的说明：**

投资收益汇回不存在重大限制。

**(六) 现金流量表补充资料**

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	205,629,427.60	180,320,109.86
加：资产减值准备	-1,178,236.80	6,252,127.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,105,764.58	28,749,482.91
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)	2,644.22	30,304.04
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	73,605,848.87	54,048,898.12
投资损失(收益以“-”号填列)	-204,432,333.70	-167,866,327.18
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	294,559.21	-667,222.47
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)	21,750,188.39	69,109,014.51
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	360,491,983.83	-782,318,663.75
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	57,653,657.76	-94,124,560.46
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	540,923,503.96	-706,466,836.88
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	389,427,189.70	784,434,283.38
减：现金的期初余额	784,434,283.38	1,424,742,708.62

项 目	本期金额	上期金额
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	-395,007,093.68	-640,308,425.24

## 十二、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额
非流动资产处置损益	96,090,702.87
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）	21,233,542.30
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	6,946.16
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	

项目	本期金额
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	1,338,826.96
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-29,608,228.79
少数股东权益影响额（税后）	-718,470.11
合 计	88,343,319.39

## (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	7.78	0.422	0.422
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	4.87	0.264	0.264

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

## 金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
货币资金	798,297,612.63	1,196,331,996.85	-33.27%	注 1
存货	4,020,073,424.56	2,766,651,454.07	45.30%	注 2
营业收入	1,093,858,161.15	501,095,982.98	118.29%	注 3
营业成本	789,765,275.54	251,588,158.72	213.91%	注 4

注 1：本年减少系用于公司项目开发。

注 2：本年项目开发处于实质性阶段，项目成本增加 19.02 亿元，怡佳公寓竣工销售减少 6.45 亿元。

注 3：本年怡佳公寓实现销售收入 7.83 亿元。

注 4：本年怡佳公寓实现销售结转销售成本 6.45 亿元。

## 十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2012 年 3 月 6 日批准报出。

## 十二、备查文件目录

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

董事长：王伟旭  
上海新黄浦置业股份有限公司  
2012 年 3 月 8 日