

**上海金桥出口加工区开发股份有限公司**

**600639**

**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 .....	5
四、 股本变动及股东情况 .....	7
五、 董事、监事和高级管理人员 .....	10
六、 公司治理结构 .....	15
七、 股东大会情况简介 .....	19
八、 董事会报告 .....	19
九、 监事会报告 .....	32
十、 重要事项 .....	34
十一、 备查文件目录 .....	40

## 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) 德勤华永会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	张素心
主管会计工作负责人姓名	沈荣
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	陈强华

公司负责人张素心、主管会计工作负责人沈荣及会计机构负责人（会计主管人员）陈强华声明：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	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
公司的法定英文名称	SHANGHAI JINQIAO EXPORT PROCESSING ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
公司法定代表人	张素心

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	代燕妮	吴海燕
联系地址	上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼	上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼
电话	50307702	50307770
传真	50301533	50301533
电子信箱	Daiyn@58991818.com	wuhy@58991818.com

(三) 基本情况简介

注册地址	上海浦东新金桥路 28 号
注册地址的邮政编码	201206

办公地址	上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼
办公地址的邮政编码	201206
公司国际互联网网址	http://www.58991818.com
电子信箱	jqepz@public1.sta.net.cn

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、香港《文汇报》
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	浦东金桥	600639	
B 股	上海证券交易所	金桥 B 股	900911	

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 11 月 24 日	
公司首次注册登记地点	浦东金张路 1167 号	
n 次变更	企业法人营业执照注册号	310000400062043 (市局)
	税务登记号码	310115132209359
	组织机构代码	132209359
公司聘请的会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海延安东路 222 号外滩中心 30 楼	
公司其他基本情况	<p>1992 年 11 月 24 日上海市工商行政管理局发出本公司的企业法人营业执照 (注册号为 150137600); 注册资金为 3 亿元(由国家、法人和个人持股, 其中国家股 24,000 万元, 占注册资本的 80%, 法人股 3,000 万元, 占注册资本的 10%, 个人股 3,000 万元, 占注册资本的 10%); 法定代表人: 朱晓明; 公司经营场所: 浦东金张路 1167 号; 经营范围: 主营土地使用权投资及投资兴办企业。</p> <p>1993 年 8 月 13 日上海市外国投资工作委员会发出《关于上海市金桥出口加工区开发股份有限公司由股份制变更为中外合资股份制企业 and 增资的批复》, 文号为: 沪外资委批字 (93) 第 833 号。同意公司发行 B 股后, 增资 11,000 万元, 原注册资金 3 亿元调整为 4.1 亿元, 可以享受中外合资经营企业的优惠待遇。</p> <p>1993 年 10 月 6 日上海市工商行政管理局发出本公司变更后的企业法人营业执照 (注册号码: 工商企股份沪字第 00019 号)。注册资金由 3 亿元变更为 4.1 亿元人民币。自此, 公司更名为上海金桥出口加工区开发股份有限公司, 公司的经营场所变更为浦东新金桥路 188 号。</p> <p>1994 年 1 月 17 日上海市外国投资工作委员会发出文号为沪外资委批字</p>	

(94) 第 59 号《关于金桥出口加工区开发股份有限公司调整经营范围的批复》。经营范围调整为：房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）；土地使用权投资；市政基础设施建设、工程承包和建筑装潢；投资兴办各类国家政策允许的企业（具体项目另行报批）、保税仓库、仓储运输、综合性商业、娱乐业、餐饮旅馆业、出租车；转口贸易和各类咨询。27 日公司换取更改经营范围后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

1994 年 10 月 11 日上海市外国投资工作委员会发出文号为沪外资委批字（94）第 1270 号《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》。21 日公司换取注册资本由 41,000 万元变更为 48,800 万元后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。同年 11 月 10 日公司换取更改经营范围和注册资本后的《中华人民共和国企业法人营业执照》。

1996 年 2 月 7 日公司换取企业法人和总理由朱晓明变更为汪师嘉后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。

1997 年 1 月 16 日公司换取企业法人和总理由汪师嘉变更为杨小明后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。

1997 年 10 月 14 日公司换取注册资本由 48,800 万元变更为 63,440 万元后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。22 日公司换取注册资本由 48,800 万元变更为 63,440 万元后的《中华人民共和国企业法人营业执照》，同时公司的经营场所也变更为浦东新金桥路 28 号。

1998 年 11 月 23 日公司换取增加副董事长马金明和企业总理由杨小明变更为马金明后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。

2000 年 9 月 6 日公司换取注册资本由 63,440 万元变更为 69,784 万元后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。同年 9 月 14 日公司换取注册资本由 63,440 万元变更为 69,784 万元后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。

2002 年 6 月 17 日公司换取注册资本由 69,784 万元变更为 76,762.4 万元后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。同年 8 月 6 日公司换取注册资本由 69,784 万元变更为 76,762.4 万元后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。

2004 年 7 月 13 日公司换取企业法人由杨小明变更为俞标后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。

2006 年 1 月 5 日公司收到中华人民共和国商务部商资批(2005)3351 号《关于同意本公司增资、股权转让的批复》，并办理了外商投资企业批准证书，同年 7 月 12 日公司换取注册资本由 76,762.4 万元变更为 84,438.64 万元；经营范围调整为：在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；保税仓库；服装、家电、食品、办公用品、日用百货的批发；转口贸易和各类咨询（涉及许可经营的凭许可证经营）；以下仓储运输、娱乐业、餐饮旅馆业、出租车等经营范围仅限分支机构的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号（市局））。

2011 年 3 月 15 日公司收到上海市商务委员会（沪商外资批[2011]689 号）《市商务委关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，并办理了换领注册资本由 84,438.64 万元变更为 92,882.504 万元的外商

	投资企业批准证书。同年 7 月 8 日，公司换取了在公司经营范围中减少"食品"业务的外商投资企业批准证书。同年 7 月 15 日，公司换取企业法人由俞标变更为张素心；经营范围调整为：在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；保税仓库；服装、家电、办公用品、日用百货的批发。转口贸易和各类咨询（涉及行政许可的凭许可证经营）。以下仓储运输、娱乐业、餐饮旅馆业、出租车等经营范围仅限分支机构的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：310000400062043（市局）。同年 8 月 23 日，公司换取注册资本由 84,438.64 万元变更为 92,882.504 万元的《中华人民共和国企业法人营业执照》。
--	---

### 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	675,878,683.74
利润总额	700,222,080.64
归属于上市公司股东的净利润	452,594,208.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	438,280,409.69
经营活动产生的现金流量净额	-52,869,383.84

#### （二）非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	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	1,030,994.45		-183,262.79	-46,176.70
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	22,843,000.00	其中：财政扶持资金 103 万元，其余 2181.3 万元为张江基金	38,789,000.00	9,314,000.00
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			77,376,615.51	182,024,782.13
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	469,402.45		-2,751,579.63	1,586,049.05
少数股东权益影响额	-4,721,894.91		-6,930,909.20	-23,796,734.15
所得税影响额	-5,307,703.51		-24,949,311.98	-38,652,590.87
合计	14,313,798.48		81,350,551.91	130,429,329.46

## (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	
				调整后	调整前
营业总收入	2,086,178,981.63	1,483,422,622.69	40.63	839,705,001.44	
营业利润	675,878,683.74	669,948,456.30	0.89	497,118,084.28	
利润总额	700,222,080.64	705,802,613.88	-0.79	507,971,956.63	
归属于上市公司股东的净利润	452,594,208.17	529,584,610.21	-14.54	360,125,351.74	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	438,280,409.69	448,234,058.30	-2.22	229,696,022.28	
经营活动产生的现金流量净额	-52,869,383.84	-834,023,161.99	93.66	886,496,282.62	
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末	
				调整后	调整前
资产总额	8,796,285,677.23	8,422,822,906.23	4.43	7,399,743,057.25	
负债总额	4,330,785,659.71	4,363,911,739.39	-0.76	3,696,990,404.42	
归属于上市公司股东的所有者权益	4,035,830,077.73	3,678,956,832.46	9.70	3,352,385,807.09	
总股本	928,825,040.00	928,825,040.00	0.00	844,386,400.00	

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年	
				调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.4873	0.5973	-18.42	0.3877	0.427
稀释每股收益 (元 / 股)	0.4873	0.5973	-18.42	0.3877	0.427
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本 每股收益 (元 / 股)	0.4719	0.4826	-2.22	0.2473	0.272
加权平均净资产收益率 (%)	11.73	15.00	减少 3.27 个百分点	11.14	11.14
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率 (%)	11.36	12.69	减少 1.33 个百分点	7.11	7.11
每股经营活动产生的现金流 量净额 (元 / 股)	-0.0569	-0.8979	93.66	0.9544	1.050
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增 减 (%)	2009 年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股 净资产 (元 / 股)	4.3451	3.9609	9.70	3.6093	3.970
资产负债率 (%)	49.23	51.81	减少 2.58 个百分点	49.96	49.96

## (四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交通银行	37,571,893.80	33,787,281.92	-3,784,611.88	137,123.70
合计	37,571,893.80	33,787,281.92	-3,784,611.88	137,123.70

## 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	928,825,040	100						928,825,040	100
1、人民币普通股	656,648,850	70.70						656,648,850	70.70
2、境内上市的外资股	272,176,190	29.30						272,176,190	29.30
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	928,825,040	100						928,825,040	100

## 2、 限售股份变动情况

报告期内, 本公司限售股份无变动情况。

## (二) 证券发行与上市情况

## 1、 前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年, 公司未有证券发行与上市情况。

## 2、 公司股份总数及结构的变动情况



报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

### 3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### (三) 股东和实际控制人情况

#### 1、 股东数量和持股情况

单位：股

2011 年末股东总数		85,591 户		本年度报告公布日前一个月末股东总数		85,180 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	
上海金桥(集团)有限公司	国家	43.82	407,011,041	0	0	无	
上海国际信托有限公司	国有法人	3.89	36,099,732	-3,037,100	0	无	
GUOTAIJUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.95	8,818,886	-2,417,517		未知	
中国建设银行-海富通风格优势股票型证券投资基金	其他	0.54	5,003,086	5,003,086		未知	
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	其他	0.53	4,947,512	4,947,512		未知	
中国工商银行股份有限公司-中海量化策略股票型证券投资基金	其他	0.47	4,340,395	4,340,395		未知	
中国银行-海富通收益增长证券投资基金	其他	0.44	4,056,100	4,056,100		未知	
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	0.43	3,956,880	-118,653		未知	
国际金融－汇丰－TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD	其他	0.39	3,584,943	0		未知	
招商银行股份有限公司-海富通强化回报混合型证券投资基金	其他	0.32	2,977,654	2,977,654		未知	
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量				
上海金桥(集团)有限公司	407,011,041		人民币普通股 407,011,041				
上海国际信托有限公司	36,099,732		人民币普通股 36,099,732				
GUOTAIJUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	8,818,886		境内上市外资股 8,818,886				
中国建设银行-海富通风格优势股票型证券投资基金	5,003,086		人民币普通股 5,003,086				

中国工商银行-诺安股票证券投资基金	4,947,512	人民币普通股	4,947,512
中国工商银行股份有限公司-中海量化策略股票型证券投资基金	4,340,395	人民币普通股	4,340,395
中国银行-海富通收益增长证券投资基金	4,056,100	人民币普通股	4,056,100
BOCI SECURITIES LIMITED	3,956,880	境内上市外资股	3,956,880
国际金融一汇丰一TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD	3,584,943	人民币普通股	3,584,943
招商银行股份有限公司-海富通强化回报混合型证券投资基金	2,977,654	人民币普通股	2,977,654
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一、二大股東之間沒有關聯關係或屬於《上市公司股東持股變動信息披露管理辦法》規定的一致行動人；其他無限售條件股東之間，公司未獲悉他們之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司股東持股變動信息披露管理辦法》規定的一致行動人。		

## 2、控股股東及實際控制人情況

### (1) 控股股東及實際控制人具體情況介紹

控股股東情況:上海金橋(集團)有限公司(授權經營的國有獨資公司)成立日期:1997年12月2日(該公司是在原1990年9月成立的"上海市金橋出口加工區開發公司"基礎上改制而成)。

實際控制人:上海市國有資產監督管理委員會和上海市浦東新區國有資產監督管理委員會。

### (2) 控股股東情況

○ 法人

單位:萬元 幣種:人民幣

名稱	上海金橋(集團)有限公司
單位負責人或法定代表人	張素心
成立日期	1997年12月2日
註冊資本	88,420
主要經營業務或管理活動	房地產(含僑匯房),投資興辦企業,保稅,倉儲,經營和代理各類商品及技術的進出口業務(國家限定公司經營或禁止進出口的商品及技術除外),對銷貿易和轉口貿易,進料加工和"三來一補",國內貿易(除專項規定)。

### (3) 實際控制人情況

○ 法人

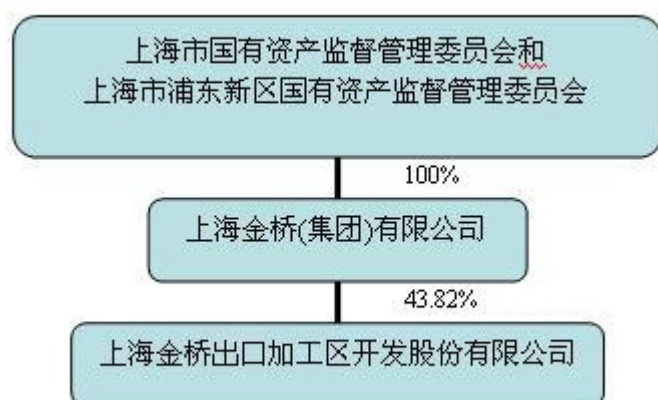
單位:元 幣種:人民幣

名稱	上海市國有資產監督管理委員會和上海市浦東新區國有資產監督管理委員會
----	-----------------------------------

### (4) 控股股東及實際控制人變更情況

本報告期內公司控股股東及實際控制人沒有發生變更。

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

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
张素心	董事长	男	47	2011年6月21日		0	0			是
潘建中	副董事长	男	56	2011年6月21日		0	0			是
沈荣	副董事长, 总经理	男	56	2011年6月21日		0	0		44	否
奚志忠	董事	男	43	2011年6月21日		0	0			是
张行	董事	女	51	2011年6月21日		0	0			是
丁以中	独立董事	女	65	2011年6月21日		0	0		7.494	否
乔文骏	独立董事	男	41	2011年6月21日		0	0		7.494	否
霍佳震	独立董事	男	49	2011年6月21日		0	0		3.996	否
张鸣	独立董事	男	53	2011年6月21日		0	0		3.996	否
颜国平	监事长	男	56	2011年6月21日		0	0			是
王文博	副监事长	男	54	2011年6月21日		0	0			是
虞冰	监事	女	38	2011年6月21日		0	0			是
张琤	监事	女	53	2011年6月21日		0	0		44.18	否
谷业琢	监事	男	47	2011年6月21日		0	0		23.87	否
陈卫国	常务副总经理	男	46	2011年6月21日		0	0		15.27	否
周尧	副总经理	男	44	2011年6月21日		0	0		49.06	否
代燕妮	董秘	女	42	2011年6月21日		1,634	1,634		33.46	否
合计	/	/	/	/	/	1,634	1,634	/	232.82	/

张素心：历任：上海汽轮机有限公司总裁助理、副总裁、总裁；上海电气电站集团执行副总裁；上海电气股份有限公司总裁助理兼产业发展部部长；上海电气（集团）总公司副总裁；上海电气集团股份有限公司执行董事；上海输配电股份有限公司董事职务。现任：上海金桥（集团）有限公司党委书记、执行董事兼任总裁。上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会董事长；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司董事长；上海新金桥广场实业有限公司董事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事长。

潘建中：历任：部队排长、营长、处长、团长、师参谋长、师长；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司监事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会副董事长。现任：上海金桥（集团）有限公司副总裁、党委副书记；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会副董事长；上海新金桥广场实业有限公司副董事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司副董事长。

沈荣：历任：上海市政府法制办、办公厅副处长、正处级秘书兼浦东新区区委办副主任；上海金桥（集团）有限公司党委副书记、副总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第四、五、六届董事会副董事长兼总经理；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司董事兼总经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会副董事长兼总裁、党委书记；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司董事兼总经理；上海新金桥广场实业有限公司副董事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司副董事长兼总经理；上海金桥（集团）有限公司党委副书记。

奚志忠：历任：南汇县实验学校教科室主任；南汇县团委宣传部部长、团委常委（其间挂职任盐仓镇陆楼村党支部副书记）；南汇县委组织部干事、副主任科员、副科长、科长；南汇县教育局党委委员、组织科科长、副局长；南汇区教育局党委委员、副局长；南汇区发改委党组成员、副主任；南汇区芦潮港镇党委副书记、镇长；南汇工业园区党工委副书记、管委会主任。现任：上海金桥出口加工区管委会副主任、党组成员；上海南汇工业园区投资发展有限公司党委书记、董事长、总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会董事。

张行：历任：上海市上投实业投资有限公司总经理助理、副总经理、总经理；上海国际集团投资管理有限公司董事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第三届监事会监事、第四届、第五、六届董事会董事。 现任：上海国际集团资产管理有限公司董事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会董事。

丁以中：历任：上海海事大学讲师、副教授；中国物流学会理事会常务理事；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会独立董事。现任：上海海事大学教授、上海海事大学科学研究院教授委员会主席、上海海事大学物流研究中心学术委员会主任委员；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事。

乔文骏：历任：上海市人民政府侨务办公室法律顾问、法规部副主任；上海对外经济律师事务所律师；上海浦栋律师事务所合伙人；中伦律师事务所上海分所主任、合伙人；上海市律师协会副会长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会独立董事。现任：中伦律师事务所总所联席管理合伙人；浦东新区法律服务业协会会长；浦东青年律师联合会主席；上海市归国华侨联合会法律顾问；中华全国律师协会理事；亚太律师协会会员；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事；爱建证券股份有限公司独立董事；上海协同科技股份有限公司独立董事。

霍佳震：历任：同济大学管理科学与工程系系副主任、同济大学研究生院培养处处长、副院长、东方创业独立董事。现任：同济大学经济与管理学院院长；兼任国家自然科学基金管理学部评审组专家；中国管理科学与工程学会常务理事；中国物流学会常务理事；上海市

管理学会副理事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事。

张鸣：历任：上海财经大学助教、讲师、副教授、教授、会计学院副院长。现任：上海财经大学教授、博士生导师、会计与财务研究院高级研究员；“中国会计学会”、“中国金融会计学会”、“上海会计学会”、“上海成本研究会”、“中国中青年财务成本研究会”、“上海总会计师研究会”、“中国注册会计师协会”等常务理事/理事或会员；中国会计学会学术委员会委员；浙江财经学院、新疆财经大学等大学的兼职教授；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事；海通证券、上工申贝、申达股份、海思科药业等上市公司的独立董事和财务顾问等。

颜国平：历任：南汇县乡镇工业局副局长；南汇县惠南镇副镇长；南汇县对外经济委员会副主任、主任；南汇县坦直镇党委书记；南汇区新场镇党委书记、人大主席；南汇区民政局局长、党委书记；浦东新区民政局副局长、党组成员。现任：上海金桥(集团)有限公司监事会副主席；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事长；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司监事；上海新金桥广场实业有限公司监事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司监事长。

王文博：历任：陕西省审计厅主任科员；陕西省审计厅《陕西审计》编辑部副主编（副处级）；陕西省审计研究所副所长；上海金桥（集团）有限公司审计室副主任、主任；上海金桥（集团）有限公司计财部常务副总经理和资产管理部总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司审计室主任、综合事务部审计负责人、上海金桥出口加工区开发股份有限公司第四、五、六届监事会副监事长；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司监事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会副监事长；上海金桥（集团）有限公司纪委副书记、审计监察部总经理；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司监事；上海金桥出口加工区联合发展有限公司监事。

虞冰：历任：上海国际集团资产经营有限公司资本市场部经理。现任：上海国际集团资产管理有限公司金融市场总部总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事。

张琤：历任：上海医用仪表厂动力基建科副科长；上海金金置业有限公司工程部员工；上海金桥（集团）有限公司土地部副经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司综合事务部副经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事；上海金桥出口加工区开发股份有限公司安全质量部总经理。

谷业琢：历任：上海海洋地质调查局海洋地质综合研究大队计财科副科长；上海金桥藤田联合开发有限公司财务副科长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司计划财务部部门经理助理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会监事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事；公司审计法务部部门总经理助理。

陈卫国：历任：浦东新区经济贸易局贸易处主任科员、处长助理、商业旅游处副处长（期间在香港贸易发展局市场拓展部；浦东新区商业网点开发公司总经理（法人代表）、商业协调管理办公室主任、商业协会副会长等处工作任职）；浦东新区陆家嘴功能区域管理委员会经济发展处处长；上海金桥（集团）有限公司总经理助理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司常务副总裁；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事；上海金桥（集团）有限公司党委委员；金桥科协副主席、第八届全国科协委员。

周尧：历任：新区党工委管委会办公室秘书处科员、副主任科员、主任科员；浦东新区环保局环保处副处长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司总经理助理兼住宅及公共建筑事业部总经理；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司董事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司副总裁、党委委员；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司董事；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事。

代燕妮：历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司计划财务部总经理助理、行政人事部总经理助理、综合事务部副总经理、公司第五、六届董事会秘书。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会秘书。

### （二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
张素心	上海金桥(集团)有限公司	党委书记、执行董事兼任总裁	2011年1月30日		是
潘建中	上海金桥(集团)有限公司	副总裁、党委副书记	2005年6月1日		是
沈荣	上海金桥(集团)有限公司	党委副书记	2002年11月1日		否
奚志忠	上海南汇工业园区投资发展有限公司	党委书记、董事长、总经理	2008年6月1日		是
	上海金桥出口加工区管委会	副主任、党组成员	2010年2月22日		
张行	上海国际集团资产管理有限公司	董事长	2008年12月1日		是
颜国平	上海浦东新区国资委派驻上海金桥(集团)有限公司	监事会副主席	2010年6月23日		是
王文博	上海金桥(集团)有限公司	纪委副书记、审计监察部总经理	2007年6月28日		是
虞冰	上海国际集团资产管理有限公司	金融市场总部总经理	2009年3月1日		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
乔文骏	上海协同科技股份有限公司	独立董事	2006年9月1日		是
	爱建证券股份有限公司	独立董事	2009年5月1日		是
张鸣	海通证券股份有限公司	独立董事	2008年5月1日		是
	上工申贝(集团)股份有限公司	独立董事	2008年6月1日		是
	上海申达股份有限公司	独立董事	2010年4月1日		是
	西藏海思科药业集团股份有限公司	独立董事	2010年5月1日		是
霍佳震	东方国际创业股份有限公司	独立董事	2005年6月1日	2011年5月1日	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	按公司章程规定的决策程序进行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司薪酬管理办法和经营业绩情况确定。

董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按上述决策程序和经营业绩绩效考核情况实际支付。
-----------------------	-------------------------

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张素心	董事长	聘任	换届选举产生
奚志忠	董事	聘任	换届选举产生
霍佳震	独立董事	聘任	换届选举产生
张鸣	独立董事	聘任	换届选举产生
颜国平	监事长	聘任	换届选举产生
虞冰	监事	聘任	换届选举产生
张琤	监事	聘任	换届选举产生
陈卫国	常务副总经理	聘任	聘任
俞标	董事长	离任	换届
沈伟国	董事	离任	换届
冯正权	独立董事	离任	换届
皮耐安	独立董事	离任	换届
周伟民	监事长	离任	换届
刘昕	监事	离任	换届
唐秀康	监事	离任	换届
边秦翌	副总经理	离任	到期

公司第六届董事会、监事会、经营班子的任期已满，经公司 2010 年年度股东大会审议并表决通过的第七届董事会、监事会人员名单如下：

董事：张素心、潘建中、沈 荣、奚志忠、张 行；

独立董事：丁以中、乔文骏、霍佳震、张鸣。

监事：颜国平、王文博、虞冰、张 琤、谷业琢。

又经公司第七届董事会、监事会第一次会议分别作出如下决议：

选举张素心同志为董事长，选举潘建中同志、沈荣同志为副董事长；选举颜国平同志为监事长，选举王文博同志为副监事长。

根据董事长张素心同志的提议，董事会决定聘请副董事长沈荣同志继续兼任公司总经理。

根据总经理沈荣同志的提议，董事会决定聘任陈卫国同志为公司常务副总经理；继续聘任周尧同志为公司副总经理。

根据董事长张素心同志的提议，董事会决定继续聘任代燕妮同志为董事会秘书。

上述人员任期至本届董事会届满。

任期届满离任的董事：俞标、沈伟国；离任的独立董事：冯正权、皮耐安；离任的监事：周伟民、刘昕、唐秀康；离任的副总经理：边秦翌。

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	146
公司需承担费用的离退休职工人数	1
专业构成	

专业构成类别	专业构成人数
销售人员	32
生产建设人员	51
财务人员	20
行政人员	41
维修	1
其他	1
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
84%以上受过高等教育	123

## 六、公司治理结构

### （一）公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会的有关规定，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，依法履行信息披露义务，确保公司信息披露真实、及时、准确、完整，切实维护全体股东的利益。

报告期内，经股东大会批准，公司完成了董事会、监事会的换届工作。新一届董事会及时选举了正副董事长、确定了董事会四个专门委员会的组成人员，聘任了经营管理团队。公司股东大会、董事会、监事会和经理层责权明确，运作规范。公司董事、监事和高级管理人员忠诚、勤勉、尽职。

公司董事会按照相关法律法规和公司规章制度的要求，结合实际情况，修订完善了《公司董事会专门委员会实施细则》，进一步加强董事会专业委员会的建设；根据上海证券交易所于 2011 年 4 月 15 日发布《上海证券交易所上市公司董事会秘书管理办法（修订）》，修订完善了《公司董事会秘书工作细则》，进一步明确了董事会秘书的职责权限；根据中国证监会 2011 年 10 月 26 日发布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》的相关要求，制订了《公司内幕信息知情人登记管理制度》，进一步加强公司内幕信息管理，加强公司内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，防范内幕信息知情人员滥用知情权进行内幕交易，保护广大投资者的合法权益。

目前公司的治理结构如下：

1、关于股东与股东大会：公司按照《股东大会规范意见》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的要求，规范实施股东大会的召集、召开和议事程序，聘请律师对股东大会出具法律意见书，确保所有股东、特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

2、关于董事会与董事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》规定的选聘程序选举董事，董事会的人数及人员构成符合相关规定，公司独立董事的人数占到董事会总人数的 1/3 以上，公司董事认真对待每次董事会，忠实履行职责，公司董事会各专门委员会能够根据公司制定的董事会专业委员会工作细则的规定，在召开董事会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审议，其作用得到有效发挥，提高了董事会决策的科学性和效率性。

3、关于监事与监事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》规定的选聘程序选举监事，监事会的人数及人员构成符合相关规定，全体监事认真履行职责，监事会依法行使监督检查职能，对公司的财务状况和经营情况、关联交易等事项进行合规性监督，确保公司资产安全，降低公司的财务和经营风险，维护公司及股东的合法权益。



4、关于其他利益相关者：公司充分尊重和维护利益相关者的合法权益，相互间能够保持良好的沟通，努力实现各方利益平衡，共同推动公司健康、持续发展。

5、关于信息披露与透明度：公司制定了《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》和《重大信息内部报告制度》等制度，明确了信息披露的责任人，充分履行上市公司的信息披露义务，能够保证信息披露的真实、准确、完整、及时、公平，维护全体股东的合法权益。

公司将按照监管部门发布的法律法规的要求，结合公司实际情况，持续深化公司治理，建立提高公司治理水平的长效机制，不断提高公司规范运作水平，促进公司持续、健康、稳定发展。

## （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
张素心	否	6	6	4	0	0	否
潘建中	否	12	12	8	0	0	否
沈荣	否	12	12	8	0	0	否
张行	否	12	12	8	0	0	否
奚志忠	否	6	6	4	0	0	否
丁以中	是	12	12	8	0	0	否
乔文骏	是	12	12	8	0	0	否
张鸣	是	6	6	4	0	0	否
霍佳震	是	6	6	4	0	0	否
俞标	否	6	6	4	0	0	否
沈伟国	否	6	6	4	0	0	否
冯正权	是	6	6	4	0	0	否
皮耐安	是	6	5	3	1	0	否

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	8
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,未发生独立董事对公司有关事项提出异议的情况。

### 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

报告期内，公司独立董事根据中国证监会发布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》和《独立董事年报工作制度》等法律法规和公司制度的相关规定，切实履行独立董事职责，深入现场了解公司各项目情况，与公司经营层充分沟通，全面、深入了解公司的经营状况，积极出席公司董事会及董事会各专门委员会会议，认真审议各项会议议案，对会议议案发表独立、客观的意见，提高了董事会决策的科学性、客观性，既为公司的进一步规范运作起到积极的作用，又有效地维护了公司中小股东的利益。

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

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间业务分开,具有独立完整的业务及自主经营能力		
人员方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间人员分开,人员方面独立完整		
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间资产分开,资产方面独立完整		
机构方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间机构分开,机构方面独立完整		
财务方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间财务分开,财务方面独立完整		

## (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司内控工作主要根据五部委颁布的《公司内部控制基本规范》、参照上海证券交易所《上市公司内部控制指引》的相关内容,以保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,提高经营效率和效果,促进公司实现发展战略为目标,结合公司主营业务,建立适合公司业务特点和管理要求的内部控制制度,完成公司《内部控制手册》的编制,形成较为全面的内部控制体系,并组织实施及维护。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	<p>公司建立健全了各项规章制度,完成《内部控制手册》的编制工作并在 2011 年度开始实施,加大对公司全员的内控知识培训力度,组织内控工作现场经验交流会,邀请内控试点上市公司浦发建设董事长介绍内控建设工作经验,召开内控推进工作专题会,全面部署 2012 年度内控实施工作。</p> <p>公司根据内部控制制度和经营发展需要,对公司及其控股子公司的现金和银行存款进行专项检查;对公司已完工的部分重点工程项目进行后评估;开展对租赁合同的重点检查工作;开展对公司固定资产的全面核查;借助公司信息化平台,对公司关键流程进行内控管理。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设立审计法务部,配置专业人员,开展内部控制检查监督工作。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	在董事会审计委员会的领导下,定期检查公司内部控制政策和程序的适用性及遵守性,评估其实施的效果和效率,并及时提出维护或改进建议。
董事会对内部控制有关工作的安排	董事会、审计委员会确定内部控制工作指导思想,并对 2010 年度和 2011 年上半年内部控制监督检查和自评报告进行了审议。
与财务报告相关的内部控制	公司为加强公司财务内部控制,根据有关法律法规和《内部控制管理制度》等公司规章制度,结合公司实际情况,制定和完善了《财务内部控制管理办法》。

制度的建立和运行情况	<p>公司统一使用用友 ERP-NC5.6 管理软件，控股子公司与公司版本统一，并建立会计电算化操作管理制度，主要内容包括：权限、密码、稽核和保存操作记录等内容。该信息系统能适应公司的业务流程，包括用以生成、记录、处理和报告交易事项和情况，对相关资产、负债和所有者权益、履行经营管理责任的程序和记录。公司计划财务部须按照会计准则等的规定组织会计核算、列报和披露财务报告信息。</p> <p>公司计划财务部设立稽核岗位，配备专门人员负责执行稽核工作，通过复核或实地稽查的方式，审核各项业务是否真实、会计核算是否合理、程序是否合法。2011 年，计划财务部对部分岗位进行了轮换，加强了公司会计内部控制。</p>
内部控制存在的缺陷及整改情况	<p>公司已基本建立了内部控制体系，为公司经营活动的合规性、有效性，以及财务报告的真实性、完整性提供合理保障。但由于内部控制固有的局限性、内部环境以及外部环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善。</p>

#### （五）高级管理人员的考评及激励情况

1、公司董事会依据公司《2010 年度经营业绩责任书》和《经营班子年度经营业绩考核办法》，结合经营层自评报告及经年度审计的财务报告等相关材料，确认对公司经营层 2010 年度经营业绩责任书考核结果，并向公司经营层兑现绩效薪酬。

2、公司董事会对经营层的 2011 年度经营业绩责任书中的各项指标逐一进行认真审议，对原有指标作出微调，从而使经营层年度经营业绩考核的指标设定更趋完善、客观、合理和完整，并与经营层签订了《2011 年度经营责任目标书》，这对完成股东大会提出的各项经营计划和业绩指标，考核和激励经营层都具有积极意义。

#### （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

公司建立了《信息披露事务管理制度》、《信息披露管理内部工作制度》和《重大信息内部报告制度》，根据上述制度规定：由于有关人员的失职，导致信息披露违规，给公司造成严重影响或损失时，应对该责任人给予批评、警告甚至解除职务的处分，并且可以向其提出适当的赔偿要求，中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等证券监管部门另有处分的，可以合并处罚；信息披露过程中涉嫌违法的，按《证券法》相关规定进行处罚。

报告期内，公司没有发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

- 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

(八) 公司是否存在因部分改制、行业特性、国家政策或收购兼并等原因导致的同业竞争和关联交易问题：是

在金桥出口加工区内，公司控股股东上海金桥（集团）有限公司拥有与浦东金桥相似的物业约 8 万平方米（其中，位于北区的厂房约 2 万多平方米，位于南区的厂房约 5 万多平方米），上述物业部分系政策原因，部分系历史上金桥集团将地段好的厂房、楼层转让给了本公司，留下楼层偏高、出租率低、收益率较低的厂房等原因造成，由于经营情况不佳，经营较不稳定，目前尚不适宜注入上市公司。

为避免金桥集团与本公司的相似物业可能产生同业竞争，金桥集团承诺在 2012 年 11 月份前对所拥有的相似物业采取委托经营、市场化转让等方式进行规范处理。

## 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 年度股东大会	2011 年 6 月 21 日	《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 6 月 22 日

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2011 年第 1 次临时股东大会	2011 年 1 月 27 日	《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 1 月 28 日
2011 年第 2 次临时股东大会	2011 年 9 月 15 日	《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 9 月 16 日

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、报告期内经营情况回顾

2011 年，公司面对市场环境的变化，积极应对，密切关注经济形势和政策动态，认真分析市场走势，不断提高对政策和市场的应变能力，在经营上以坚持“转方式、调结构”为总体方向，围绕“创新、求变、提升”的主基调，统一思想，坚定信心，实现公司持续和稳健地发展。

2011 年度，公司实现营业收入 208,618 万元，同比增长 40.63%，营业利润 67,588 万元，同比增长 0.89%，归属于股东的净利润 45,259 万元，同比下降 14.54%。加权平均净资产收益率为 11.73%，同比下降 3.27 个百分点。

报告期内公司主要经营业务情况如下：

#### (1) 积极推进租售业务

公司积极进行产品创新，通过完善区域配套、提高服务质量和水平等措施，不断提升碧云国际社区和金桥开发区的品牌。同时，大力引进网络文化产业项目，积极推进重大项目的招商工作，使得公司产品的租售业务保持了良好的势头。

公司及控股子公司原有物业继续保持较好的出租水平，在 2011 年内竣工的物业由度工坊项目（原名：28 号地块研发办公楼项目）和碧云玖零商业中心项目（原名：17 号地块 B1 项目）已开始招租，进展情况良好。

公司实现销售收入 124,214 万元，主要是公司控股子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司（以下简称“金桥房产公司”）的碧云新天地三期住宅项目结算销售收入以及控股子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司（以下简称“金桥联发公司”）的 G3 地块研发办公楼项目结算销售收入。

### （2）稳步有序推进项目建设

公司及控股子公司稳步有序推进各项目建设：碧云国际社区 S1 地块公寓项目基本完成室外总体、硬质景观工程和绿化种植，内部装修施工全面展开；由度工坊完成竣工验收，已落实园区配套；碧云国际社区人才公寓一期项目完成土建施工，室外总体、硬质景观基本完成；碧云国际社区人才公寓二期项目基本完成木结构拼装；碧云别墅·银杏园(原名:S3 地块别墅项目)已完成木结构拼装，会所与商业设施结构封顶；碧云公馆（原名：金杨高层项目）已获规划许可证、施工许可证，总包单位已正式进场，全面开展场地平整以及临水、临电、打桩临时便道的铺设工作；现代产业服务园（II 期）地铁板块项目已完成方案设计并送审，扩初设计完成过半。

### （3）公司内部管理夯实根基

公司为适应市场发展需要，完成了部分组织架构的调整，使公司在科学决策、专业能力、成本控制等方面得以进一步加强，提高了对市场的应变能力，提升了公司的核心竞争力。

工程质量管理方面，整理汇编了 50 个“公司产品细节工艺的处理与标准”，进一步加强了工程建设管理中的事前控制和过程控制，提高了工程项目质量管理水平。工程成本管理方面，进一步完善工程采购有关流程与制度，加强对工程招标代理、投控单位以及工程审价的管理，进一步提高对工程成本的控制水平。

物业管理方面，深化物业管理标准，细化考核要求，加强对物业管理工作的检查与考核，加强了各方面的责任心，提高了公司持有物业的服务管理水平。

信息化工作方面，建立了后台数据库系统，实现公司各类信息资源在系统中共享、各类经营数据的细化。通过信息化系统，既能动态和静态地分析公司运行情况，又能为公司的决策提供有效数据。

内控工作方面，组织开展内控管理培训，营造了良好的内控管理环境。对公司在 2010 年制定的《内部控制手册》进行进一步完善，对公司及其控股子公司的现金和银行存款进行专项检查，对公司内、外审中发现的问题进行整改，对公司已完工的部分重点工程项目进行后评估，对公司主要业务中的租赁合同进行重点抽查，对公司固定资产进行全面检查，并借助公司信息化平台，对公司关键流程进行内控管理，开展对内部控制规范工作的自查与评价工作，为公司在 2012 年全面执行国家五部委下发的《企业内部控制基本规范》打下了基础。

## 2、公司主营业务及其经营状况

### （1）主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产经营业务	2,046,486,930.62	767,257,044.45	62.51	42.32	51.25	减少 2.21 个百分点
酒店公寓服务业务	39,263,961.61	25,905,388.44	34.02	-13.00	-9.59	减少 2.49 个百分点
合计	2,085,750,892.23	793,162,432.89	61.97	40.63	47.99	减少 1.89 个百分点
分产品						
房地产销售	1,242,137,907.03	441,509,515.83	64.46	90.04	126.85	减少 5.76 个百分点
房地产租赁	804,349,023.59	325,747,528.62	59.50	2.55	4.19	减少 0.64 个百分点

酒店公寓服务	39,263,961.61	25,905,388.44	34.02	-13.00	-9.59	减少 2.49 个百分点
合计	2,085,750,892.23	793,162,432.89	61.97	40.63	47.99	减少 1.89 个百分点

## (2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地 区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上 海	2,085,750,892.23	40.63

## (3) 主要供应商、客户情况

单位:元 币种:人民币

前五名供应商采购金额合计	384,835,023.25	占采购总额比重	51.52%
前五名销售客户销售金额合计	317,714,913.21	占销售总额比重	15.23%

## (4) 公司资产负债构成同比发生重大变动分析

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减率 (%)
应收账款	150,498,480.58	14,779,619.89	135,718,860.69	918.28
预付款项	28,285,294.09	14,557,082.51	13,728,211.58	94.31
存货	2,058,323,911.54	2,945,710,162.36	-887,386,250.82	-30.12
长期股权投资	320,760,253.39	148,862,862.38	171,897,391.01	115.47
在建工程	1,467,438,694.86	859,842,480.30	607,596,214.56	70.66
递延所得税资产	98,466,506.00	57,681,767.75	40,784,738.25	70.71
应付账款	364,099,225.93	267,469,768.88	96,629,457.05	36.13
预收款项	46,448,423.52	993,888,899.29	-947,440,475.77	-95.33
应交税费	659,375,094.26	217,472,449.07	441,902,645.19	203.20
其他应付款	728,158,175.97	500,311,372.47	227,846,803.50	45.54
一年内到期的非流动负债	240,000,000.00	106,000,000.00	134,000,000.00	126.42
长期借款	597,260,219.24	386,095,043.00	211,165,176.24	54.69

## 重大变动主要原因分析:

应收账款: 期末比期初增加 135,718,860.69 元, 增加比例为 918.28%, 增加的原因主要是: 子公司金桥联发公司本期新增应收 G3 地块研发办公楼项目房产款所致。

预付款项: 期末比期初增加 13,728,211.58 元, 增加的比例为 94.31%, 增加的原因主要是: 子公司金桥联发公司本期新增预付关联方上海新金桥国际物流有限公司搬迁补偿款所致。

存货: 期末比期初减少 887,386,250.82 元, 减少的比例为 30.12%, 减少的原因主要是: ①子公司金桥房产公司碧云新天地三期商品房项目本期部分实现销售, 结转开发成本; ②子公司金桥联发公司本期转让 G3 地块研发办公楼项目, 结转开发成本; ③随着在建项目的开工, 相关项目的土地成本从存货结转至在建工程。

长期股权投资: 期末比期初增加 171,897,391.01 元, 增加的比例为 115.47%, 增加的原因主要是: 本期公司依据六届三十六次董事会决议: 对东方证券股份有限公司(以下简称“东

方证券”)按每股 4.5 元实施配股,支付配股总价 172,336,522.50 元,共配得 38,297,005 股。

在建工程:期末比期初增加 607,596,214.56 元,增加的比例为 70.66%,增加的原因主要是公司本期投入碧云国际社区人才公寓等项目建设款 12,837 万元及碧云国际社区人才公寓土地成本转入 6,329 万元;子公司金桥联发公司本期投入 S1 地块公寓、碧云别墅·银杏园、由度工坊等项目建设费 54,835 万元及土地成本转入 49,262 万元,同期,由度工坊项目竣工,转出建造成本 64,114 万元。

递延所得税资产:期末比期初增加 40,784,738.25 元,增加的比例为 70.71%,增加的原因主要是:子公司金桥房产公司本期碧云新天地三期商品房项目实现销售,计提未缴的土地增值税产生的可抵扣暂时性时间差异而相应增加递延所得税资产。

应付账款:期末比期初增加 96,629,457.05 元,增加的比例为 36.13%,增加的原因主要是:子公司金桥联发公司本期由度工坊项目完工结转建造成本,相应计增应付未付的工程款 12,176 万元。

预收款项:期末比期初减少 947,440,475.77 元,减少的比例为 95.33%,减少的原因主要是:子公司金桥房产公司碧云新天地三期商品房项目以前年度预售房款在本期结转销售收入;子公司金桥联发公司的 G3 地块研发办公楼项目预收款本期结转销售收入。

应交税费:期末比期初增加 441,902,645.19 元,增加比例为 203.20%,增加的原因主要是:本期子公司金桥房产公司碧云新天地商品房项目及金桥联发公司 G3 地块研发办公楼项目计提相应土地增值税额所致。

其他应付款:期末比期初增加 227,846,803.50 元,增加的比例为 45.54%,增加的原因主要是:本期公司新增应付上海金桥(集团)有限公司 20,960 万元往来款。

一年内到期的非流动负债:期末比期初增加 13,400 万元,增加的比例为 126.42%,增加的原因主要是:子公司上海新金桥广场实业有限公司将一年内到期的长期借款分列此项。

长期借款:期末比期初增加 211,165,176.24 元,增加比例为 54.69%,增加的原因主要是:本期子公司金桥联发公司新增的长期银行借款。

#### (5) 公司利润表同比发生重大变动分析

单位:元 币种:人民币

项目	2011 年度	2010 年度	增减额	增减率(%)
营业收入	2,086,178,981.63	1,483,422,622.69	602,756,358.94	40.63
营业成本	795,270,160.56	537,852,239.23	257,417,921.33	47.86
营业税金及附加	452,567,857.39	231,008,277.16	221,559,580.23	95.91
资产减值损失	17,920,078.60	1,029,462.78	16,890,615.82	1640.72
投资收益	17,620,882.79	110,457,644.07	-92,836,761.28	-84.05
营业外收入	25,046,261.07	40,595,332.70	-15,549,071.63	-38.30
所得税费用	197,912,267.06	146,630,515.03	51,281,752.03	34.97

#### 重大变动主要原因分析:

营业收入:本期发生数比上年同期发生数增加 602,756,358.94 元,增加比例为 40.63%,增加的主要原因是本期主营业务收入中的房产销售收入同比大幅增加,其中:①子公司金桥房产公司碧云新天地三期商品房项目本期部分交房结转销售,致使营业收入同比大幅增加;②子公司金桥联发公司本期新增 G3 地块研发办公楼项目销售收入。

营业成本:本期发生数比上年同期发生数增加 257,417,921.33 元,增加比例为 47.86%,增加原因主要为本期子公司金桥房产公司碧云新天地三期商品房项目部分交房确认销售

收入，以及子公司金桥联发公司本期新增的 G3 地块研发办公楼项目结转销售收入，同步结转销售成本，致使营业成本相应大幅增加。

营业税金及附加：本期发生数比上年同期发生数增加 221,559,580.23 元，增加比例为 95.91%，增加原因主要为本期子公司金桥房产公司对碧云新天地商品房项目及金桥联发公司本期新增的 G3 地块研发办公楼项目销售计提相应土地增值税额所致。

资产减值损失：本期发生数比上年同期发生数增加 16,890,615.82 元，增加比例为 1,640.72%，增加原因主要为：本期公司对 2012 年即将拆除的 T3-5 厂房，根据预计可收回金额计提的资产减值损失 12,685,183.01 元。

投资收益：本期发生数比上年同期发生数减少 92,836,761.28 元，减少比例为 84.05%，减少的主要原因为本期收到东方证券 2010 年度红利同比减少 50%，以及本期无处置可供出售金融资产取得的投资收益。

营业外收入：本期发生数比上年同期发生数减少 15,549,071.63 元，减少比例为 38.30%，减少的主要原因为本期收到的政府补贴同比减少所致。

所得税费用：本期发生数比上年同期发生数增加 51,281,752.03 元，增加比例为 34.97%，增加的原因主要为：①本期所得税税率同比上升为 24%；②本期子公司金桥房产公司碧云新天地三期商品房项目部分交房确认销售收入，以及子公司金桥联发公司本期新增的 G3 地块研发办公楼销售项目实现销售，致使营业利润同比增加，进而所得税费用也相应增加。

#### (6) 公司现金流量表同比发生重大变动分析

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上期数	增减额	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-52,869,383.84	-834,023,161.99	781,153,778.15	93.66
投资活动产生的现金流量净额	-164,805,269.48	103,606,971.34	-268,412,240.82	-259.07
筹资活动产生的现金流量净额	218,481,610.94	115,368,635.03	103,112,975.91	89.38

#### 重大增减变动简要分析：

经营活动产生的现金流量净额：本年发生数比上年发生数增加 781,153,778.15 元，增加比例为 93.66%，增加的主要原因为以下综合因素所致：1.经营活动产生的现金流入本年度主要因子公司房产公司碧云新天地三期房屋预售款大部分在以前年度收到而同比减少 27.98%；2.经营活动产生的现金流出主要因本期无支付大额土地出让金而同比减少 51.46%。现金流出同比减少数大于现金流入减少数，致使经营活动现金流量净额增加。

投资活动产生的现金流量净额：本年发生数比上年发生数减少 268,412,240.82 元，减少比例为 259.07%，减少的主要原因为以下综合因素所致：1.投资活动产生的现金流入本年度主要因公司无处置可供出售金融资产获得的收益而同比减少 84.03%；2.本期公司因参与东方证券配股，支付投资款 172,336,522.50 元，致使投资活动产生的现金流出同比增长 1,469.35%。

筹资活动产生的现金流量净额：本年发生数比上年发生数增加 103,112,975.91 元，增加比例为 89.38%，增加原因主要为本期“收到其他与筹资活动有关的现金”比上年同期增长 788.68%，其中，主要是公司新增收到上海金桥（集团）有限公司往来款 20,960 万元。

#### (7) 利润构成、主营业务及其结构与上年度相比发生重大变化的原因分析

本期公司各利润指标与上年同比增减互现，其中，营业利润同比增长 0.89%；利润总额同比减少 0.79%；归属于公司股东的净利润同比减少 14.54%。利润指标增减变动的主要原因是：①本期营业收入因房产销售大幅增长而比上年同期增加 40.63%，本期营业税金因计



提了土地增值税而同比增加 95.91%，致使营业利润同比微增；②因本期公司收到的政府补贴同比减少 41.11%，导致利润总额指标同比下降 0.79%；③因本期所得税费用同比增长了 34.97%，致使净利润指标同比下降 10.17%，加上当年少数股东损益的比重增加因素后，归属于公司股东的净利润同比减少 14.54%。

主营业务收入比上年增加 40.63%，主要是占主营业务收入 60%（占比同比增加 16 个百分点）的房地产销售收入同比增长 90.04%，主要是控股子公司金桥房产公司本期碧云新天地三期商品房项目结转销售收入以及子公司金桥联发公司本期新增 G3 地块研发办公楼销售项目所致。

### 3、采用公允价值计量的项目情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交通银行	37,571,893.80	33,787,281.92	-3,784,611.88	137,123.70
合计	37,571,893.80	33,787,281.92	-3,784,611.88	137,123.70

### 4、持有外币金融资产、金融负债情况

本期末,公司持有美元存款 104552.23 元。

### 5、公司单个控股子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10%以上情形

公司控股 94.46%的子公司金桥房产公司，本期主要因自行开发建设的碧云新天地三期商品房实现销售收入 92,108 万元，因此该公司 2011 年度实现净利 21,752.39 万元，其对归属于公司股东的净利润的贡献占比 40.91%。

公司控股 60.4%的子公司金桥联发公司，本期主要因出售 G3 地块研发办公楼而实现销售收入 23,561 万元，因此该公司 2011 年度实现净利 12,554 万元，同比增长 68%，其对归属于公司股东的净利润的贡献占比 15.1%。

### 6、主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

#### (1) 主要控股公司的经营情况及业绩

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	主要从事于房地产开发、经营	报告期内，主要开发经营碧云新天地三期项目、自有场地出租	15,000	180,346.45	84,617.48	21,752.39
上海新金桥广场实业有限公司	主要负责新金桥广场物业经营	报告期内，主要经营公寓式酒店管理、商办楼及自有场地出租	25,000	46,387.52	17,291.84	275.52
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	主要从事于金桥出口加工区内市政基础设施建设和房地产开发经营	报告期内，主要开发区内研发办公楼及配套项目	69,000	373,310.57	108,502.51	12,554.45

(2) 单个控股子公司或参股公司的经营业绩同比出现大幅波动，且对公司合并经营业绩造成重大影响的情况说明及变动原因分析

公司控股 94.46% 的子公司金桥房产公司，本期主要因自行开发建设的碧云新天地三期商品房实现销售收入 92,108 万元，因此该公司 2011 年度实现净利 21,752.39 万元，其对归属于公司股东的净利润的贡献占比 40.91%。

公司控股 60.4% 的子公司金桥联发公司，本期主要因出售 G3 地块研发办公楼而实现销售收入 23,561 万元，因此该公司 2011 年度实现净利 12,554 万元，同比增长 68%，其对归属于公司股东的净利润的贡献占比 15.1%。

## 7、行业发展趋势分析

公司主要从事上海金桥出口加工区（以下简称“金桥开发区”）的开发，包括工业、办公、科研、住宅、商业配套的投资建设，并提供后续出租、出售、管理和增值服务。

金桥开发区是 1990 年经国家批准成立的国家级经济技术开发区，位于上海浦东新区北部，总规划面积 27.38 公里，分为金桥北区和南区两部分。经过二十多年的开发建设，金桥开发区已成为高科技、现代化、多功能的现代产业园区，形成了电子信息、汽车制造及零部件、现代家电、生物医药与食品加工四大主导产业，是中国重要的先进制造业基地。近年来，金桥开发区紧紧抓住产业结构调整机遇，大力发展生产性服务业，努力形成先进制造与生产性服务两翼齐飞、协调互动的产业新格局，以研发设计、科技创新来引领和驱动金桥先进制造业的可持续发展。

“十二五”时期，在经济全球化、新一轮国际产业转移和转变发展方式的大背景下，金桥开发区将进入产业升级转型的新时代，构建以高端生产性服务业为主导、战略性新兴产业为重点、先进制造业为支撑的新型产业体系，精心打造集“智造”、“服务”与城市化功能为一体，高科技、复合型、生态化，具有国际一流水平的现代产业新城。这将为公司的后续发展提供了良好的发展空间。

## 8、新年度工作计划

2012 年，宏观经济形势仍存在很多不确定因素，面对复杂多变的国际经济环境和国内稳中求进的总体目标，公司将坚定不移地加强市场调研，做好项目的决策论证；坚定不移地抓好各个项目建设，同时加大招商力度；坚定不移地进行作风建设，完善考核机制，造就具备良好市场竞争力的人才队伍；坚定不移地抓管理，进一步提高工作效率，实现公司整体利益和全体股东利益最大化。

### (1) 总体经营目标

2012 年，公司要力争实现全年预算现金收入 18.8 亿元（不含筹资性收入），其中：主营业务现金收入 18.2 亿元（包括租赁收入和酒店经营收入 8.9 亿元）；管理费用的增幅控制在主营业务现金收入增幅之下。

### (2) 租售业务力争实现新突破

加强招商宣传，提升品牌效应；加强产业研究，针对主导产业，加强招商分析，大力做好招商工作以市场需求为导向，努力提高物业管理水平，进一步完善园区配套设施，为客户提供优质服务；根据市场需求，择机对出租率较低的物业进行升级改造，提升产品价值；针对南区厂房出租率较低的状况，深入研究关内的功能定位、产业特点、目标客户，形成新的招商策略，努力提高南区厂房出租率。

### (3) 项目建设根据市场情况有序推进

以成本控制、质量和安全管理为主线，按照各项目的设计要求、施工规范、计划进度和成本预算，保质保量完成各项目的节点进度。

2012 年力争：碧云国际社区 S1 地块公寓项目达到试营业状态；碧云国际社区人才公寓一期项目完成竣工验收；碧云国际社区人才公寓二期项目完成部分室外总体及绿化景观；碧云别墅·银杏园项目完成部分别墅及会所的装修工作；碧云公馆完成地下结构工程；现代产业服务园（II 期）地铁板块项目年内开工。

在工程项目管理方面，将进一步提升项目建设管理水平。实施全过程控制，有效控制工程项目建设成本；完善工程质量与安全管理办法，出台切实可行的检查措施与奖惩办法，形成工程质量与安全管理的长效机制。

#### （4）内部管理精修内功

做好组织架构调整的后续工作，修订和完善部门、岗位职责，调整人力资源配置，加强人力资源培训，建立有效的淘汰机制和成长机制，建设出一支更加专业化的人才队伍，进一步增强公司的市场竞争力。

将内控工作列入重要的工作议程，严格按照国家五部委对内控的要求，切实把公司各项内控制度落到实处，建立内部控制实施的激励与约束机制，将内控具体工作细化并纳入到对各部门的绩效考评中。

### 9、资金需求、来源及使用计划

预计 2012 年公司及控股子公司各项现金支出（不含银行还贷）合计 22.54 亿元，其中：经营性现金支出 19.22 亿，投资性现金支出 1.09 亿，红利分配 0.74 亿元，财务费用 1.49 亿元。

公司资金来源主要为房地产产品租售收入，并通过银行借款等多种融资方式筹集资金。

### 10、主要风险分析及对策

#### （1）宏观经济、政策风险及对策

公司主营业务中，物业租赁业务受宏观经济波动及房地产政策的影响较小，房地产销售业务受宏观经济波动及房地产政策的影响较大。

为此，公司将密切关注宏观经济形势，加强对政策趋势的研判，根据市场情况合理安排开发建设项目的规模和进度。同时，继续以市场为导向，不断提升服务水平，大力加强租售工作，力争良好的租售业绩。

#### （2）经营风险及对策

公司以区域性园区开发为主，随着公司开发、建设及运营规模的不断扩大，园区内可开发土地资源逐渐减少，如果公司不能持续取得优质的土地储备，将会制约公司的后续发展。

为此，公司将结合房地产市场的变化，根据公司发展战略和公司资金情况，适时增加公司的土地储备量。

#### （3）财务风险及对策

公司目前各项项目的建设资金主要依靠自有资金及银行借款，房地产调控政策使得公司在拓展融资渠道方面存在一定的不确定性，可能造成公司项目开发资金的短缺。

为此，公司将力争持有物业租金收入稳定增长，并根据市场情况适时择机增加出售型物业的比例，以增加自有资金来满足公司项目建设资金的需求。同时，在政策及市场允许的情况下，公司将努力扩展融资渠道，合理使用财务杠杆，为公司的长期持续发展提供资金支持。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20% 以上：是

#### （1）投资性收入

投资性收入预算执行率为 52.20%，主要原因是年初房产公司分红预算 1 亿元，而本年未能实施，致使股份公司、联发公司未实现红利收入。

(2) 筹资性收入(含贷款)

筹资性收入预算执行率为 132.69%，主要原因是由于国家对房地产调控政策的持续，融资难度加大，而公司在 2012 年项目建设的任务较重，资金需求较大，未雨绸缪，适时调整策略，适当增加银行借款。

(3) 经营性支出(含还款)

经营性支出预算执行率为 78.24%，主要原因是根据市场情况调整开发节奏等原因导致工程支出较预算减少。

(4) 投资性支出

投资性支出预算执行率为 274.59%，主要因为 2011 年公司对东方证券配股的 1.7 亿元因年初不能确定，故未列入年度预算。

(二) 公司投资情况

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。

3、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。

4、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
东方证券配股	172,336,522.50	认购东方证券股份 38,297,005 股	
上海金桥出口加工区联合发展有限公司增资	90,600,000	已完成增资	
合计	262,936,522.50	/	/

(1) 公司出资 172,336,522.50 元，参加东方证券配股，按 4.5 元/股认购配售股份，认购东方证券 38,297,005 股；

(2) 报告期内，金桥联发公司新增注册资金 15,000 万元，注册资本由原 54,000 万元变更为 69,000 万元，增资金额由金桥联发公司股东方，即本公司和上海金桥(集团)有限公司按原持股比例进行同比例出资，其中本公司按持股比例出资 9060 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
六届三十五次	2011 年 1 月 5 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 1 月 7 日
六届三十六次	2011 年 1 月 26 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 1 月 29 日
六届三十七次	2011 年 4 月 15 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 4 月 20 日
六届三十八次	2011 年 4 月 28 日	审议通过公司 2011 年第一季度报告，并同意予以公告。	《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 4 月 30 日
六届三十九次	2011 年 5 月 12 日	根据上海证券交易所发布的《上海证券交易所上市公司董事会秘书管理办法（修订）》（上证公字〔2011〕12 号），结合公司实际情况，同意对《公司董事会秘书工作细则》所作出的修订。	www.sse.com.cn	2011 年 5 月 13 日
六届四十次	2011 年 5 月 27 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 5 月 31 日
七届一次	2011 年 6 月 21 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 6 月 22 日
七届二次	2011 年 7 月 26 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 7 月 28 日
七届三次	2011 年 8 月 26 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 8 月 30 日
七届四次	2011 年 10 月 27 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 10 月 29 日
七届五次	2011 年 11 月 16 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 11 月 18 日
七届六次	2011 年 12 月 12 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2011 年 12 月 14 日

①公司于 2011 年 1 月 5 日召开六届三十五次董事会会议，董事会决议暨关于召开二 0 一一年第一次临时股东大会的公告刊登在 2011 年 1 月 7 日的《上海证券报》和香港《文汇报》。

②公司 2010 年度业绩快报刊登在 2011 年 3 月 19 日的《上海证券报》和香港《文汇报》。

③公司于 2011 年 4 月 15 日召开六届三十七次董事会会议，董事会决议公告和公司 2010 年年度报告摘要刊登在 2011 年 4 月 20 日的《上海证券报》和香港《文汇报》。

④公司于 2011 年 4 月 28 日召开六届三十八次董事会会议，会议审议通过公司 2011 年第一季度报告，并同意予以公告。公司 2011 年第一季度报告刊登在 2011 年 4 月 30 日的《上海证券报》和香港《文汇报》。

⑤公司于 2011 年 5 月 27 日召开六届四十次董事会会议，董事会决议暨关于召开二 0 一 0 年度股东大会的公告刊登在 2011 年 5 月 31 日的《上海证券报》和香港《文汇报》。

⑥公司于 2011 年 8 月 26 日召开七届三次董事会会议，董事会决议暨关于召开二 0 一 一

年第二次临时股东大会的公告和公司 2011 年半年度报告摘要刊登在 2011 年 8 月 30 日的《上海证券报》和香港《文汇报》。

⑦公司于 2011 年 10 月 27 日召开七届四次董事会会议,董事会决议公告和公司 2011 年第三季度报告刊登在 2011 年 10 月 29 日的《上海证券报》和香港《文汇报》。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1)公司董事会根据 2011 年 6 月 21 日召开的 2010 年度股东大会审议通过的利润分配方案:按 2010 年末总股本 92,882.50 万股为分配基数,本年度向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.00 元(含税),其中 B 股股东派发现金红利按照 2010 年度股东大会决议公告日(2011 年 6 月 22 日)的中国人民银行公布的美元现汇兑人民币的中间价计算,每股派发现金红利 0.015460 美元(含税),总计分配 9,288.25 万元,为当年实现可供投资者分配利润 22,710.12 万元的 40.90%,分配后母公司的尚余未分配利润 97,182.32 万元结转下一年度。本年度公司无资本公积金转增方案。

公司于 2011 年 8 月 10 日在《上海证券报》和香港《文汇报》上刊登了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2010 年利润分配实施公告》,并于 2011 年 8 月 15 日实施。

(2)依照 2011 年 1 月 27 日召开的公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司发行中期票据的提案》,在全国银行间债券市场注册发行总金额不超过人民币 12 亿元的中期票据的决议。会后即由公司本次中期票据发行的主承销商中国工商银行股份有限公司向中国银行间市场交易商协会提出申请。本次中期票据发行的股东大会决议有效期已于 2012 年 1 月 26 日止,本次中期票据发行未获成功。

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

董事会下设的审计委员会由 5 人组成,独立董事占 3/5。公司审计委员会能按照公司董事会审计委员会工作职能和董事会的要求,对提交董事会有关公司聘请或更换外审机构、财务定期报告、年度审计报告、年度利润分配预案、内部控制监督检查报告、内部控制自我评价报告、关联交易等的决策事项,均事先初审,并提出初审意见,勤勉尽责,充分发挥应有的作用。

报告期内,审计委员会按照《董事会专业委员会实施细则》和董事会的要求,共召开了七次会议,具体情况如下:

(1)2011 年 1 月 12 日下午,在上海市新金桥路 27 号 1 号楼 1 楼红厅会议室,召开董事会审计委员会 2011 年度第一次会议暨独立董事年报编制沟通会。会议听取了众华沪银会计师事务所对公司 2010 年年报审计工作计划及年报预审情况,双方就此进行了充分的沟通。

(2)2011 年 4 月 15 日上午,在上海市北京西路 55 号新金桥广场西区 8 楼会议室,召开董事会审计委员会 2011 年度第二次会议,对年审会计师事务所出具的公司 2010 年度审计报告以及准备提交六届三十七次董事会审议的 2010 年度财务决算、2011 年度财务预算、2010 年度利润分配预案、2010 年末资产检查情况的议案、2010 年度内部控制监督检查报告、2010 年度内控自我评估报告、关于借款及对外担保额度的议案、关于金桥联发公司调整土地成本及其影响的议案进行了初审。审计委员会成员对上述议案没有异议,并表示同意提交董事会审议。

(3)2011 年 4 月 28 日,董事会审计委员会 2011 年度第三次会议通过通讯表决的方式,对 2011 年一季度报告及摘要进行了初审,审计委员会成员对上述议案内容没有异议,并表示同意提交公司董事会审议。

(4)2011 年 5 月 27 日上午,在杭州西湖国宾馆会议室举行了董事会审计委员会 2011

年度第四次会议，对关于聘用 2011 年度会计师事务所及其报酬事项的议案进行了初审，审计委员会成员对上述议案内容没有异议，并表示同意将上述议案提交公司董事会审议。

(5) 2011 年 8 月 24 日上午，在上海市北京西路 55 号新金桥广场西区 9 楼会议室，召开董事会审计委员会 2011 年度第五次会议，对公司 2011 年半年度报告及摘要、公司 2011 年上半年内部控制监督检查报告、公司 2011 年上半年内部控制自我评估报告、关于公司控股子公司与金开市政关联交易的议案进行了初审，审计委员会成员对上述议案内容没有异议，并同意将上述议案提交公司董事会审议。

(6) 2011 年 10 月 25 日上午，在上海市碧云路 700 号碧云别墅会所二楼会议室，召开董事会审计委员会 2011 年度第六次会议。对公司 2011 年第三季度报告及摘要进行了初审，审计委员会成员对公司 2011 年第三季度报告及摘要的内容没有异议，并同意将上述议案提交公司董事会审议。

(7) 2011 年 12 月 9 日上午，在上海市北京西路 55 号新金桥广场西区 9 楼会议室，召开董事会审计委员会 2011 年度第七次会议暨独立董事年报编制沟通会。会议听取了德勤华永会计师事务所对公司 2011 年年报审计工作计划及年报预审情况，双方就此进行了充分的沟通。会议还对《关于与物流公司、分拨公司、再生资源等公司关联交易的议案》进行了初审，关联董事潘建中先生主动回避，除关联董事潘建中先生以外的其他出席会议的审计委员会成员对上述议案内容没有异议，并同意将上述议案提交公司董事会审议。

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会下设的薪酬与考核委员会由 7 人组成，独立董事占 1/2 以上。按照工作职能和董事会的要求，对提交董事会有关薪酬与考核的决策事项，均事先审核，在每次薪酬与考核委员会上，与会董事按照公司发展战略和年度计划及业绩指标，本着实事求是的原则，提出专业和建设性意见，对董事会的科学、客观的决策起到了积极的作用。

报告期内，薪酬与考核委员会按照公司《董事会专门委员会实施细则》和董事会的要求，共召开 1 次会议，具体情况如下：

董事会薪酬与考核委员会对公司 2010 年度董事、监事和高级管理人员从公司获得的税前报酬进行认真审议，认为均反映真实情况，符合公司股东大会、董事会审议通过的有关薪酬与考核的政策标准；对经营层的 2011 年度经营业绩责任书中的各项指标逐一进行认真审议，对原有指标作出微调，从而使经营层年度经营业绩考核的指标设定更趋完善、客观、合理和完整，符合经营层年度经营业绩考核办法，对完成股东大会提出的各项经营计划和业绩指标，考核和激励经营层都具有积极意义。

#### 5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

2010 年，公司董事会根据上海证监局“上市公司应建立健全内幕信息知情人管理制度和外部信息使用人管理制度”的要求，结合公司实际情况，经公司六届二十八次董事会决议制订了《公司外部信息使用人管理制度》。

报告期内，按照上述管理制度的要求，公司加强了对公司定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间的外部信息使用人的登记备案管理工作，并告知其负有严格的保密义务和信息使用的要求。

#### 6、董事会对于内部控制责任的声明

董事会对公司内部控制进行了评价，认为公司已基本建立了内部控制体系，为公司经营活动的合规性、有效性，以及财务报告的真实性、完整性提供合理保障。但由于内部控制固有的局限性、内部环境以及外部环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或

出现偏差,对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善,进一步加强内部控制监督检查和提高制度的执行力度。

7、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

为确保顺利开展内部控制规范体系建设工作,公司将成立内部控制规范工作领导小组与工作小组,负责制定内部控制规范工作实施方案及相关配套政策,开展内控制度的研究、拟修订,协调内控规范工作的实施,进行日常监督检查并查找内控运行缺陷、拟定整改措施,开展内控自我评价工作及配合内控审计工作。

公司将聘请经验丰富的专业咨询机构,协助公司梳理、构建及完善内部控制总体架构,帮助公司识别内部控制存在的薄弱环节和主要风险,有针对性的设计控制的重点流程和内容并协助公司开展内部控制自我评价工作。

公司 2012 年度内部控制工作计划和实施方案全文详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

#### 8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

报告期内,公司董事会根据中国证监会于 2011 年 10 月 26 日发布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》的相关要求,结合公司实际情况,对原公司审议通过的《公司内幕信息知情人管理制度》进行了完善,经公司七届六次董事会决议制定了《公司内幕信息知情人登记管理制度》。

按照上述管理制度的要求,公司加强了对涉及公司的经营、财务或者对公司证券及其衍生品种交易价格可能产生较大影响,尚未在本公司指定的信息披露刊物或网站上正式公开披露信息的内幕信息知情人的登记备案工作,并要求其签订保密协议、签收《禁止内幕交易告知书》回执等必要方式,维护信息披露的公平原则。

本年度,公司经自查,未发现内幕信息知情人买卖本公司股票及其衍生品种,也未发现公司及相关人员因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。

#### 9、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

依据公司股东大会审议通过的《公司章程》有关条款规定,公司的利润分配政策为:

1、公司可以采取现金或者股票方式分配股利;

2、公司拟公开发行证券(股票、可转换公司债券、中国证券监督管理委员会认可的其他品种)的,最近三年以现金方式累计分配的利润应当不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十,具体分配比例由董事会根据公司经营状况和中国证券监督管理委员会的有关规定拟定,由股东大会审议决定;

3、对于年度内有盈利,但董事会未做出现金利润分配预案的,应当在年度报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途,独立董事应当对此发表独立意见。



公司依据上述利润分配政策和 2010 年度股东大会审议通过的利润分配方案及《上海证券交易所股票上市规则》中 11.4.5 款“上市公司应当在股东大会审议通过方案后两个月内，完成利润分配事宜”，公司于 2011 年 8 月 10 日在《上海证券报》和香港《文汇报》上刊登了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2010 年利润分配实施公告》，并于 2011 年 8 月 15 日实施。

#### (六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经德勤华永会计师事务所有限公司的审计，合并报表中归属于上市公司股东 2011 年度实现的净利润 45,259.42 万元。按照财政部财会函[2000]7 号文关于“编制合并报表的公司，其利润分配以母公司的可供分配的利润为依据”的精神，利润分配按公司本部 2011 年度实现的净利润 27,640.60 万元，提取法定盈余公积金 10% 计 2,764.06 万元，提取任意盈余公积金 5% 计 1,382.03 万元，当年公司本部实现的可供投资者分配的利润为 23,494.51 万元。

公司 2011 年利润分配预案：按 2011 年末总股本 92,882.50 万股为分配基数，本年度向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税）总计分配 7,430.60 万元，为当年实现可供投资者分配利润 23,494.51 万元的 31.63%，分配后本公司的尚余未分配利润 106,758.39 万元结转下一年度。本年度公司无资本公积金转增方案。

本预案需提交股东大会审议批准后实施。

#### (七) 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 年度	0	1.25	0	105,548,300.04	277,485,496.23	38.04
2009 年度	1	1.10	0	92,882,504.00	360,125,351.74	25.79
2010 年度	0	1.00	0	92,882,504.00	529,584,610.21	17.54

## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	10
监事会会议情况	监事会会议议题
1、第六届监事会第二十八次会议，于 2011 年 4 月 15 日在北京西路 55 号新金桥广场西区八楼会议室举行。	会议审议并同意公司 2010 年度报告及摘要、2010 年度财务决算、2011 年度财务预算、2010 年度利润分配预案、2010 年末资产检查情况的议案、同意借款及对外担保额度的议案、2010 年度内部控制监督检查报告、2010 年度内控自我评估报告、关于金桥联发公司调整土地成本及其影响的议案。
2、第六届监事会第二十九次会议，于 2011 年 4 月 28 日以通讯方式举行。	会议审议并同意 2010 年度第一季度报告。
3、第六届监事会第三十次会议，于 2011 年 5 月 27 日在杭州举行。	会议审议并同意公司 2011 年度聘用会计师事务所及其报酬事项、关于修订《公司章程》部分条款的议案；审议通过《2010 年度监事会工作报告》、《关于第七届监事会监事候选人的议

	案》。
4、第七届监事会第一次会议，于 2011 年 6 月 21 日在上海浦东新金桥路 28 号新金桥大厦 36 楼小会议室举行。	会议审议并同意选举颜国平同志任监事长，选举王文博同志任副监事长。
5、第七届监事会第二次会议，于 2011 年 7 月 26 日以通讯方式举行。	会议审议并同意关于对上海金桥出口加工区联合发展有限公司增资的议案。
6、第七届监事会第三次会议，于 2011 年 8 月 26 日在上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼 106 会议室举行。	会议审议并同意 2011 年半年度报告及摘要、2011 年上半年内部控制监督检查报告、2011 年上半年内部控制自我评估报告、公司控股子公司与金开市政关联交易的议案。
7、第七届监事会第四次会议，于 2011 年 10 月 27 日在上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼一楼红厅会议室举行。	会议审议并同意公司 2011 年三季度报告、同意中新社定制在建工程转让项目的议案。
8、第七届监事会第五次会议，于 2011 年 11 月 16 日以通讯方式举行。	会议审议并同意《公司向上海金桥（集团）有限公司借款的议案》。鉴于上海金桥（集团）有限公司是我公司控股股东，上述借款事项构成关联交易，颜国平、王文博是由该集团委派的监事，故与该关联交易有利害关系的关联人回避表决；非关联方监事：虞冰、张琤、谷业琢参加了会议表决，一致同意。
9、第七届监事会第六次会议，于 2011 年 12 月 12 日以通讯方式举行。	会议审议并同意制订《公司内幕信息知情人登记管理制度》，《关于与物流公司、分拨公司、再生资源等公司关联交易的议案》鉴于上海金桥（集团）有限公司是我公司控股股东，上述与该集团全资或控制的子公司物流公司、分拨公司、再生资源等公司租赁构成关联交易，颜国平、王文博是由该集团委派的监事，故与该关联交易有利害关系的关联人回避表决；非关联方监事：虞冰、张琤、谷业琢参加会议表决。
10、第七届监事会专题会议，于 2011 年 12 月 16 日在北京西路 55 号新金桥广场西区九楼会议室举行。	会议审议并同意关于 2011 年股份监事会的总结报告、2012 年股份监事会工作计划。

## （二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司的运作依法进行，董事会各专门委员会作用显现，决策程序合法有效，并建立了较为完善的内部管理制度。公司董事、高级管理人员在执行公司职务时未发现违反法律、法规和公司章程以及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

监事会对 2010 年年度财务报表进行了审核和研究，并认真听取了公司经营管理层对财务和经营情况的汇报，认为利润分配政策及财务预决算等会计事项符合有关规定。

上海众华沪银会计师事务所对公司出具无保留意见的审计报告，真实反映了公司财务状况和经营成果。

## （四）监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会对公司董事会审议通过的关联交易，除与该关联交易有利害关系的关联人回避表决外，均表示同意。

## (五) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

监事会对公司内部控制自我评估报告进行了认真审阅,并组织督促内部控制制度的建设工作,取得了较好的效果。

## 十、重要事项

## (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

## (二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

## (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

## 1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	601328	交通银行(注)	10,286,802.50	7,541,804	33,787,281.92	100.00	137,123.70
合计				10,286,802.50	/	33,787,281.92	100.00	137,123.70

注:报告期内"交通银行"因实施每 10 股派送 1 股的分配方案,公司增加"交通银行"股份 685,618.5 股,至 2011 年末,公司持有"交通银行"股份 7,541,804 股。

## 2、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
国泰君安证券股份有限公司	7,660,000.00	7,604,100	0.16	5,420,000.00	760,414.00		长期股权投资	
东方证券股份有限公司(注)	308,490,612.18	165,953,687	3.88	308,490,612.18	12,765,668.20		长期股权投资	
合计	316,150,612.18	-	/	313,910,612.18	13,526,082.20		/	/

注:公司按每 10 股配售 3 股的比例,配股价格为 4.5 元/股,参加东方证券配股,本次增资 172,336,522.50 元,认购东方证券 38,297,005 股。

## (四) 资产交易事项

## 1、合并情况

依据 2009 年 6 月 25 日召开的公司 2008 年度股东大会审议通过的《关于公司合并上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司的提案》，（决议公告详见 6 月 26 日《上海证券报》、香港《文汇报》），公司于 7 月向上海市商务委员会报送了吸收合并的申请材料，10 月收到了上海市商务委员会沪商外资批[2009]3517 号《市商务委关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司吸收合并上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司的批复》。公司随即按要求向税务主管部门提交相关申请，2011 年 12 月 27 日收到浦东新区工商局准予核销登记通知书，并于 2012 年 1 月 31 日完成税务注销。

本报告期该子公司已被母公司正式吸收合并，合并日为 2011 年 4 月 30 日。

#### （五）报告期内公司重大关联交易事项

##### 1、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海新金桥广场实业有限公司	控股子公司	4,537.31	5,324.46		
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	控股子公司	183.53	183.53		
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	控股子公司	1,080.51	25,084.84		
合计		5,801.35	30,592.83		
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0			
关联债权债务形成原因		代垫款			

##### 2、其他重大关联交易

根据公司第六届董事会第三十二次会议决议（公告详见 2010 年 8 月 30 日《上海证券报》、香港《文汇报》），同意公司控股 60.4% 的子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司对 T4 部分地块原租赁方上海金桥（集团）有限公司的控股子公司上海新金桥国际物流有限公司，就 T4 地块一期 39,494 平方米仓库搬迁涉及的房屋建筑物、装修费及停产停业损失作出补偿 30,000,000 元，本年度预付补偿款 10,000,000 元，截止目前，累计预付补偿款 20,000,000 元。

#### （六）重大合同及其履行情况

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

##### （1）托管情况

本年度公司无托管事项。

##### （2）承包情况

本年度公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	控股子公司	商品房购买者	21,841.91		贷款发放之日起	至办理房地产权证止	连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								-12,334.01					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								21,841.91					
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								20,416.52					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								113,726.02					
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）								135,567.93					
担保总额占公司净资产的比例（%）								36.85					
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								0					
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）								0					
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）								0					
上述三项担保金额合计（C+D+E）								0					

(1) 本公司为纳入合并报表的控股子公司--上海金桥出口加工区联合发展有限公司向农业银行、建设银行、工商银行、浦发银行、交通银行、中信银行、中国银行借款提供担保,担保期限分别为 2011 年 1 月 14 日至 2012 年 7 月 6 日、2010 年 9 月 25 日至 2020 年 9 月 24 日、2010 年 4 月 2 日至 2013 年 4 月 1 日、2011 年 3 月 9 日至 2012 年 9 月 9 日、2011 年 7 月 8 日至 2013 年 10 月 12 日、2011 年 5 月 18 日至 2012 年 7 月 18 日、2011 年 5 月 9 日至 2012 年 5 月 8 日。上述担保发生净额为 20,416.52 万元,截止报告期末,担保余额合计为人民币 113,726.02 万元,该公司对到期的银行借款已按时归还。

(2) 本公司为纳入合并报表的控股子公司--上海金桥出口加工区房地产发展有限公司为（碧云新天地三期）商品房购买者的人民币按揭贷款 21,841.91 万元提供担保,担保期限为贷款发放之日起至办理房地产权证止。

## 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、上市公司、控投股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他承诺	解决同业竞争	上海金桥（集团）有限公司	在金桥出口加工区内，公司控股股东上海金桥（集团）有限公司（简称：金桥集团）拥有与本公司相似的物业约 8 万平方米（厂房物业），为避免金桥集团与本公司的相似物业可能产生同业竞争，金桥集团承诺在 2012 年 11 月份前对所拥有的相似物业采取委托经营、市场化转让等方式进行规范处理。	是			金桥集团承诺在 2012 年 11 月份前对所拥有的与本公司相似的物业约 8 万平方米，采取委托经营、市场化转让等方式进行规范处理。

## (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:	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	上海众华沪银会计师事务所	德勤华永会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	85	94
境内会计师事务所审计年限		1

鉴于上海众华沪银会计师事务所为公司提供年度财务会计报告审计服务年限较长，根据有关规定，公司需要更换会计师事务所。

## (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

1、2007 年 3 月 22 日，公司董事会就国泰君安证券股份有限公司（以下简称国泰君安）

的股东增资意向征询函作出决议：同意公司按每 10 股认购 2 股的比例，认购 152.08 万股国泰君安股份，以及 152.08 万股投资管理公司股份。按两公司每股增资价格之和为 3 元人民币的价格，公司拟合计出资人民币 456.25 万元。本次增资扩股事项尚需中国证监会核准，截止目前上述事项尚在进行中。

2、依照 2009 年 9 月 15 日召开的本公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司发行公司债券的提案》的决议（公告详见 2009 年 9 月 16 日《上海证券报》、香港《文汇报》），公司董事会于 2009 年 9 月 28 日向中国证券监督管理委员会上报了本次发行公司债券的申请材料，并于 2009 年 10 月 9 日收到了中国证券监督管理委员会的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（文号：091446）。

鉴于本次公司债券目前尚未完成发行审核，而 2009 年第一次临时股东大会中关于公司发行公司债券的股东大会决议有效期已于 2011 年 9 月 15 日止，为保持本次发行工作的延续性和有效性，公司于 2011 年 9 月 15 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开 2011 年第二次临时股东大会，依据本次股东大会审议通过的《关于延长公司发行公司债券股东大会决议有效期的提案》，公司发行公司债券股东大会决议有效期延长两年至 2013 年 9 月 15 日止（公告详见 2011 年 9 月 16 日《上海证券报》、香港《文汇报》），截止目前上述事项尚在进行中。

3、报告期内，公司收到所持有的东方证券股份有限公司 127,656,682 股的 2010 年度红利 12,765,668.20 元（公告详见 7 月 11 日《上海证券报》、香港《文汇报》）。

#### （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
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会第三十五次会议决议暨关于召开二〇一一年第一次临时股东大会的公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B28、第 B5 版	2011 年 1 月 7 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会第二十六次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B28、第 B5 版	2011 年 1 月 7 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司二〇一一年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B39、第 A23 版	2011 年 1 月 28 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会第三十六次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 18 版、第 A9 版	2011 年 1 月 29 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关联交易公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 18 版、第 A9 版	2011 年 1 月 29 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会第二十七次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 18 版、第 A9 版	2011 年 1 月 29 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2010 年度业绩快报	上海证券报、香港文汇报信息披露第 43 版、第 A20 版	2011 年 3 月 19 日	www.sse.com.cn

上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会第三十七次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B83 版、第 A23 版	2011 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会第二十八次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B83 版、第 A23 版	2011 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
公司 2010 年年度报告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B83 版、第 A23 版	2011 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年第一季度报告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 85 版、第 A13 版	2011 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
公司董事会秘书工作细则		2011 年 5 月 13 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会第四十次会议决议暨关于召开二 0 一 0 年度股东大会的公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B1 版、第 B7 版	2011 年 5 月 31 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会第三十次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B1 版、第 B7 版	2011 年 5 月 31 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2010 年度股东大会决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B15 版、第 B8 版	2011 年 6 月 22 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会第一次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B15 版、第 B8 版	2011 年 6 月 22 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会第一次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B15 版、第 B8 版	2011 年 6 月 22 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 19 版、第 B3 版	2011 年 7 月 11 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会第二次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B48 版、第 B5 版	2011 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关联交易公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B48 版、第 B5 版	2011 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会第二次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B48 版、第 B5 版	2011 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2010 年利润分配实施公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B59 版、第 B4 版	2011 年 8 月 10 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年半年度报告摘要	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B58 版、第 A28 版	2011 年 8 月 30 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会第三次会议决议暨关于召开二 0 一 一 年第二次临时	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B58 版、第 A28 版	2011 年 8 月 30 日	www.sse.com.cn



股东大会的公告			
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关联交易公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B58 版、第 A28 版	2011 年 8 月 30 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会第三次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B58 版、第 A28 版	2011 年 8 月 30 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司董事会关于召开 2011 年第二次临时股东大会的提示性公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B26 版、第 A12 版	2011 年 9 月 7 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2011 年第二次临时股东大会决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B8 版、第 B4 版	2011 年 9 月 16 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年第三季度报告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 21 版、第 B3 版	2011 年 10 月 29 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会第五次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B12 版、第 B11 版	2011 年 11 月 18 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关联交易公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B12 版、第 B11 版	2011 年 11 月 18 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会第五次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B12 版、第 B11 版	2011 年 11 月 18 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于完成对东方证券股份有限公司增资配股事宜的公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B23 版、第 B10 版	2011 年 12 月 7 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会第六次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B15 版、第 B6 版	2011 年 12 月 14 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关联交易公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B15 版、第 B6 版	2011 年 12 月 14 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会第五次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 B15 版、第 B6 版	2011 年 12 月 14 日	www.sse.com.cn

## 十一、备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人员签字并盖章的会计报表。
- (二) 报告期内本公司董事会在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：张素心

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2012 年 3 月 21 日

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

财务报表及审计报告

2011年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1
公司及合并资产负债表	2 - 3
公司及合并利润表	4 - 5
公司及合并现金流量表	6 - 7
公司及合并股东权益变动表	8 - 9
财务报表附注	10 - 89

## 审计报告

德师报(审)字(12)第 P0332 号

上海金桥出口加工区开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海金桥出口加工区开发股份有限公司(以下简称“浦东金桥公司”)的财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2011 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是浦东金桥公司管理层的责任，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而导致的重大错报。

### 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，浦东金桥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，公允反映了浦东金桥 2011 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2011 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国·上海

2012 年 3 月 21 日

2011年12月31日止年度

## 合并资产负债表

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	(五)1	322,742,963.20	349,417,544.37	短期借款	(五)17	1,192,000,000.00	1,351,130,209.48
应收账款	(五)2	150,498,480.58	14,779,619.89	应付账款	(五)18	364,099,225.93	267,469,768.88
预付款项	(五)3	28,285,294.09	14,557,082.51	预收款项	(五)19	46,448,423.52	993,888,899.29
应收利息	(五)4	-	268,645.76	应付职工薪酬	(五)20	44,723,462.53	44,690,951.53
应收股利		-	-	应交税费	(五)21	659,375,094.26	217,472,449.07
其他应收款	(五)5	8,188,935.99	6,658,752.90	应付利息	(五)22	4,007,706.57	2,698,861.00
存货	(五)6	2,058,323,911.54	2,945,710,162.36	其他应付款	(五)23	728,158,175.97	500,311,372.47
一年内到期的非流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债	(五)24	240,000,000.00	106,000,000.00
其他流动资产		-	-	其他流动负债	(五)25	2,700,000.00	3,750,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>2,568,039,585.40</b>	<b>3,331,391,807.79</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>3,281,512,088.78</b>	<b>3,487,412,511.72</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
可供出售金融资产	(五)7	33,787,281.92	37,571,893.80	长期借款	(五)26	597,260,219.24	386,095,043.00
长期股权投资	(五)8、9	320,760,253.38	148,862,862.38	长期应付款	(五)27	446,138,231.84	483,582,911.84
投资性房地产	(五)10	4,038,469,111.13	3,705,216,763.04	递延所得税负债	(五)15	5,875,119.85	6,821,272.83
固定资产	(五)11	132,723,450.61	135,369,733.54	其他非流动负债		-	-
在建工程	(五)12	1,467,438,694.86	859,842,480.30	<b>非流动负债合计</b>		<b>1,049,273,570.93</b>	<b>876,499,227.67</b>
工程物资		-	-	<b>负债合计</b>		<b>4,330,785,659.71</b>	<b>4,363,911,739.39</b>
无形资产	(五)13	135,012,484.56	138,352,999.68	<b>股东权益：</b>		-	-
长期待摊费用	(五)14	1,588,309.37	8,532,597.95	股本	(五)28	928,825,040.00	928,825,040.00
递延所得税资产	(五)15	98,466,506.00	57,681,767.75	资本公积	(五)29	826,330,852.85	829,169,311.75
其他非流动资产		-	-	盈余公积	(五)30	446,661,550.26	405,200,644.31
<b>非流动资产合计</b>		<b>6,228,246,091.83</b>	<b>5,091,431,098.44</b>	未分配利润	(五)31	1,834,012,634.62	1,515,761,836.40
				归属于母公司所有者 权益合计		4,035,830,077.73	3,678,956,832.46
				少数股东权益		429,669,939.79	379,954,334.38
				<b>股东权益合计</b>		<b>4,465,500,017.52</b>	<b>4,058,911,166.84</b>
<b>资产总计</b>		<b>8,796,285,677.23</b>	<b>8,422,822,906.23</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>8,796,285,677.23</b>	<b>8,422,822,906.23</b>

附注为财务报表的组成部分

第2页至第89页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	(十一)1	178,272,566.34	284,687,474.34	短期借款	(十一)12	240,000,000.00	326,130,209.48
应收账款	(十一)2	8,105,238.37	6,455,541.46	应付账款	(十一)13	70,982,890.95	83,800,979.99
预付款项		5,973,200.00	3,189,000.00	预收款项	(十一)14	20,413,276.56	22,489,701.52
应收利息		-	268,645.76	应付职工薪酬	(十一)15	9,512,304.50	9,061,137.00
应收股利		-	-	应交税费	(十一)16	58,751,743.71	78,375,945.33
其他应收款	(十一)3	309,913,181.47	354,314,785.59	应付利息		699,552.22	530,954.74
存货	(十一)4	123,760,186.70	188,669,719.70	其他应付款	(十一)17	373,638,764.26	209,231,470.17
其他流动资产			-	其他流动负债	(十一)18	2,700,000.00	2,700,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>626,024,372.88</b>	<b>837,585,166.85</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>776,698,532.20</b>	<b>732,320,398.23</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
可供出售金融资产	(十一)5	33,787,281.92	37,571,893.80	长期借款		-	-
长期股权投资	(十一)6	1,032,782,890.67	1,054,846,368.17	递延所得税负债	(十一)10	5,875,119.85	6,821,272.83
投资性房地产	(十一)7	2,079,071,534.68	1,871,379,049.38	其他非流动负债		-	-
固定资产	(十一)8	8,067,438.83	7,800,534.18	<b>非流动负债合计</b>		<b>5,875,119.85</b>	<b>6,821,272.83</b>
在建工程	(十一)9	236,662,545.25	51,325,335.13	<b>负债合计</b>		<b>782,573,652.05</b>	<b>739,141,671.06</b>
工程物资		-	-	<b>股东权益：</b>			
无形资产		-	-	股本	(十一)19	928,825,040.00	928,825,040.00
长期待摊费用		-	-	资本公积	(十一)20	749,473,167.13	752,311,626.03
递延所得税资产	(十一)10	26,307,369.51	22,956,393.29	盈余公积	(十一)21	439,941,655.49	398,480,749.54
其他非流动资产		-	-	未分配利润		1,141,889,919.07	1,064,705,654.17
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,416,679,060.86</b>	<b>3,045,879,573.95</b>	<b>股东权益合计</b>		<b>3,260,129,781.69</b>	<b>3,144,323,069.74</b>
<b>资产总计</b>		<b>4,042,703,433.74</b>	<b>3,883,464,740.80</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>4,042,703,433.74</b>	<b>3,883,464,740.80</b>

附注为财务报表的组成部分

2011年12月31日止年度

## 合并利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	(五)32	<b>2,086,178,981.63</b>	<b>1,483,422,622.69</b>
二、营业总成本		<b>1,427,921,180.68</b>	<b>923,931,810.46</b>
其中：营业成本	(五)32	795,270,160.56	537,852,239.23
营业税金及附加	(五)33	452,567,857.39	231,008,277.16
销售费用	(五)34	17,960,178.77	10,793,500.27
管理费用	(五)35	69,919,723.31	64,981,989.51
财务费用	(五)36	74,283,182.05	78,266,341.51
资产减值损失	(五)37	17,920,078.60	1,029,462.78
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(五)38	17,620,882.79	110,457,644.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		646,674.89	1,246,767.66
三、营业利润		<b>675,878,683.74</b>	<b>669,948,456.30</b>
加：营业外收入	(五)39	25,046,261.07	40,595,332.70
减：营业外支出	(五)40	702,864.17	4,741,175.12
其中：非流动资产处置损失		8,049.20	230,486.22
四、利润总额		<b>700,222,080.64</b>	<b>705,802,613.88</b>
减：所得税费用	(五)41	197,912,267.06	146,630,515.03
五、净利润		<b>502,309,813.58</b>	<b>559,172,098.85</b>
归属于母公司所有者的净利润		452,594,208.17	529,584,610.21
少数股东损益		49,715,605.41	29,587,488.64
六、每股收益：	(五)42		
(一)基本每股收益		0.4873	0.5973
(二)稀释每股收益		--	--
七、其他综合(亏损)收益	(五)43	<b>(2,838,458.90)</b>	<b>(110,131,080.84)</b>
八、综合收益总额		<b>499,471,354.68</b>	<b>449,041,018.01</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		449,755,749.27	419,453,529.37
归属于少数股东的综合收益总额		49,715,605.41	29,587,488.64

附注为财务报表的组成部分

2011年12月31日止年度

## 母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	(十一)22	<b>536,623,688.54</b>	<b>504,378,524.52</b>
二、营业总成本		<b>319,990,819.39</b>	<b>291,697,210.27</b>
减：营业成本	(十一)22	177,529,177.82	171,355,397.69
营业税金及附加	(十一)23	40,965,033.25	39,134,964.03
销售费用		13,830,659.69	8,118,414.98
管理费用		62,074,113.83	59,848,201.93
财务费用	(十一)24	12,843,312.15	12,314,385.40
资产减值损失	(十一)25	12,748,522.65	925,846.24
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(十一)26	107,574,207.90	109,210,876.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润		<b>324,207,077.05</b>	<b>321,892,190.66</b>
加：营业外收入		7,088,375.49	12,284,447.64
减：营业外支出		101,613.47	-
其中：非流动资产处置损失		6,798.50	-
四、利润总额		<b>331,193,839.07</b>	<b>334,176,638.30</b>
减：所得税费用	(十一)27	54,787,799.40	66,998,813.81
五、净利润		<b>276,406,039.67</b>	<b>267,177,824.49</b>
六、其他综合(亏损)收益	(五)43	<b>(2,838,458.90)</b>	<b>(110,131,080.84)</b>
七、综合收益总额		<b>273,567,580.77</b>	<b>157,046,743.65</b>

附注为财务报表的组成部分



2011年12月31日止年度

## 合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<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		1,041,146,136.54	1,342,470,869.61
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(五)44(1)	38,484,814.26	156,616,547.59
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,079,630,950.80</b>	<b>1,499,087,417.20</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		747,022,917.27	1,924,470,578.59
支付给职工以及为职工支付的现金		56,071,670.41	49,673,000.93
支付的各项税费		256,512,295.69	317,789,958.40
支付其他与经营活动有关的现金	(五)44(2)	72,893,451.27	41,177,041.27
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,132,500,334.64</b>	<b>2,333,110,579.19</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	(五)45(1)	<b>(52,869,383.84)</b>	<b>(834,023,161.99)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	7,441,297.68
取得投资收益收到的现金		18,060,014.29	107,782,785.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		354,860.46	57,800.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>18,414,874.75</b>	<b>115,281,883.55</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,883,621.73	7,050,629.71
投资支付的现金		172,336,522.50	4,624,282.50
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>183,220,144.23</b>	<b>11,674,912.21</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(164,805,269.48)</b>	<b>103,606,971.34</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		59,400,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		59,400,000.00	-
取得借款收到的现金		1,830,165,176.24	1,737,940,975.68
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)44(3)	277,047,119.84	31,175,100.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,166,612,296.08</b>	<b>1,769,116,075.68</b>
偿还债务支付的现金		1,644,130,209.48	1,445,046,762.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		264,000,475.66	180,651,814.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		59,400,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)44(4)	40,000,000.00	28,048,863.02
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,948,130,685.14</b>	<b>1,653,747,440.65</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>218,481,610.94</b>	<b>115,368,635.03</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>(34,418.95)</b>	<b>(23,211.10)</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>772,538.67</b>	<b>(615,070,766.72)</b>
加：期初现金及现金等价物余额		321,368,681.35	936,439,448.07
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(五)45(2)	<b>322,141,220.02</b>	<b>321,368,681.35</b>

附注为财务报表的组成部分

2011年12月31日止年度

## 母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<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		516,344,519.97	491,706,612.44
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		8,823,593.36	65,182,746.06
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>525,168,113.33</b>	<b>556,889,358.50</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		211,337,886.67	108,468,235.79
支付给职工以及为职工支付的现金		49,008,712.86	42,926,972.80
支付的各项税费		123,260,969.08	107,672,411.90
支付其他与经营活动有关的现金		43,771,263.62	19,175,749.31
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>427,378,832.23</b>	<b>278,243,369.80</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	(十一)28(1)	<b>97,789,281.10</b>	<b>278,645,988.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	7,441,297.68
取得投资收益收到的现金		107,574,207.90	106,769,986.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,100.00	3,000.00
吸收合并子公司收到的现金净额		5,949,725.52	-
收到其他与投资活动有关的现金		381,190,250.79	448,479,683.63
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>494,716,284.21</b>	<b>562,693,967.64</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,448,076.00	4,270,872.41
投资支付的现金		262,936,522.50	4,024,282.50
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		406,970,965.90	780,759,577.19
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>676,355,564.40</b>	<b>789,054,732.10</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(181,639,280.19)</b>	<b>(226,360,764.46)</b>
<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		240,000,000.00	466,845,932.68
收到其他与筹资活动有关的现金		236,845,932.68	31,175,100.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>476,845,932.68</b>	<b>498,021,032.68</b>
偿还债务支付的现金		326,130,209.48	241,046,762.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		106,428,857.31	105,111,939.89
支付其他与筹资活动有关的现金		40,000,000.00	26,845,932.68
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>472,559,066.79</b>	<b>373,004,635.36</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,286,865.89</b>	<b>125,016,397.32</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>(5,842.12)</b>	<b>(3,600.67)</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(十一)28(2)	<b>(79,568,975.32)</b>	<b>177,298,020.89</b>
加：期初现金及现金等价物余额		<b>257,841,541.66</b>	<b>80,543,520.77</b>
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>178,272,566.34</b>	<b>257,841,541.66</b>

附注为财务报表的组成部分

2011年12月31日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本金额						上年金额					
	归属于母公司股东权益				少数 股东权益	股东 权益合计	归属于母公司股东权益				少数 股东权益	股东 权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润			股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
上年年末余额	928,825,040.00	829,169,311.75	405,200,644.31	1,515,761,836.40	379,954,334.38	4,058,911,166.84	844,386,400.00	939,300,392.59	365,123,970.64	1,203,575,043.86	350,366,845.74	3,702,752,652.83
本年增减变动金额	-	(2,838,458.90)	41,460,905.95	318,250,798.22	49,715,605.41	406,588,850.68	84,438,640.00	(110,131,080.84)	40,076,673.67	312,186,792.54	29,587,488.64	356,158,514.01
(一)净利润	-	-	-	452,594,208.17	49,715,605.41	502,309,813.58	-	-	-	529,584,610.21	29,587,488.64	559,172,098.85
(二)其他综合收益	-	(2,838,458.90)	-	-	-	(2,838,458.90)	-	(110,131,080.84)	-	-	-	(110,131,080.84)
上述(一)和(二)小计	-	(2,838,458.90)	-	452,594,208.17	49,715,605.41	499,471,354.68	-	(110,131,080.84)	-	529,584,610.21	29,587,488.64	449,041,018.01
(三)所有者投入资本	-	-	-	-	59,400,000.00	59,400,000.00	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	41,460,905.95	(134,343,409.95)	(59,400,000.00)	(152,282,504.00)	84,438,640.00	-	40,076,673.67	(217,397,817.67)	-	(92,882,504.00)
1. 提取盈余公积	-	-	41,460,905.95	(41,460,905.95)	-	-	-	-	40,076,673.67	(40,076,673.67)	-	-
2. 对所有者股东的分配	-	-	-	(92,882,504.00)	(59,400,000.00)	(152,282,504.00)	84,438,640.00	-	-	(177,321,144.00)	-	(92,882,504.00)
本年年末余额	928,825,040.00	826,330,852.85	446,661,550.26	1,834,012,634.62	429,669,939.79	4,465,500,017.52	928,825,040.00	829,169,311.75	405,200,644.31	1,515,761,836.40	379,954,334.38	4,058,911,166.84

附注为财务报表的组成部分

2011年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本金额					上年金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
上年年末余额	928,825,040.00	752,311,626.03	398,480,749.54	1,064,705,654.17	3,144,323,069.74	844,386,400.00	862,442,706.87	358,404,075.87	1,014,925,647.35	3,080,158,830.09
本年增减变动金额	-	(2,838,458.90)	41,460,905.95	77,184,264.90	115,806,711.95	84,438,640.00	(110,131,080.84)	40,076,673.67	49,780,006.82	64,164,239.65
(一)净利润	-	-	-	276,406,039.67	276,406,039.67	-	-	-	267,177,824.49	267,177,824.49
(二)其他综合收益	-	(2,838,458.90)	-	-	(2,838,458.90)	-	(110,131,080.84)	-	-	(110,131,080.84)
上述(一)和(二)小计	-	(2,838,458.90)	-	276,406,039.67	273,567,580.77	-	(110,131,080.84)	-	267,177,824.49	157,046,743.65
(三)所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	41,460,905.95	(134,343,409.95)	(92,882,504.00)	84,438,640.00	-	40,076,673.67	(217,397,817.67)	(92,882,504.00)
1. 提取盈余公积	-	-	41,460,905.95	(41,460,905.95)	-	-	-	40,076,673.67	(40,076,673.67)	-
2. 对所有者股东的分配	-	-	-	(92,882,504.00)	(92,882,504.00)	84,438,640.00	-	-	(177,321,144.00)	(92,882,504.00)
(五)其他(注)	-	-	-	(64,878,364.82)	(64,878,364.82)	-	-	-	-	-
本年年末余额	928,825,040.00	749,473,167.13	439,941,655.49	1,141,889,919.07	3,260,129,781.69	928,825,040.00	752,311,626.03	398,480,749.54	1,064,705,654.17	3,144,323,069.74

注：其他为母公司于2011年4月30日吸收合并其全资子公司上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司，由其转入的累积亏损。

附注为财务报表的组成部分

## (一) 公司基本情况

上海金桥出口加工区开发股份有限公司(以下简称“本公司”)是由上海金桥(集团)有限公司(原名为上海金桥出口加工区开发公司)和上海国际信托投资有限公司发起设立,于1992年5月19日经上海市建设委员会“沪建经(92)第431号”文批准采用公开募集方式在上海注册成立的股份有限公司。本公司成立时股本为人民币3亿元,股票于1993年3月26日在上海证券交易所上市交易。1993年8月13日,经上海市外国投资工作委员会发出的《关于上海市金桥出口加工区开发股份有限公司由股份制变更为中外合资股份制企业 and 增资的批复》,同意本公司发行人民币特种股票(B股)1.1亿股,股本由人民币3亿元增加为人民币4.1亿元。本公司的营业执照注册号为310000400062043,经营年限为不约定年限。

本公司分别于1994年9月实施每10股配3股、1997年8月实施每10股配3股的配股方案,又分别于2000年7月实施以资本公积每10股转增1股、2002年5月以资本公积每10股转增1股的增资方案以及2005年6月每10股送1股的股利分配方案。本公司的股权分置方案于2005年经上海市国有资产监督管理委员会[2005]836号文件、商务部商资批[2005]3351号文件、沪外资委批[2005]4079号批准,并经股东大会审议通过,A股流通股股东每持有10股A股流通股股份将获得非流通股股东支付的3.5股股票的对价。上述股权分置改革已于2006年1月12日完成,改革后本公司总股本不变。

于2010年1月1日,本公司的总股本为844,386,400.00元,计844,386,400股。其中人民币普通股为596,953,500股,占总股份的70.7%;境内上市的外资股为247,432,900股,占总股份的29.3%。根据2010年6月29日召开的股东大会审议通过公司的2009年利润分配方案,按每10股送红股1股,相应增加股本人民币84,438,640.00元。于2011年3月15日,本公司收到上海市商务委员会沪商外资[2011]689号有关《市商务委关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》,并办理换领了外商投资企业批准证书。增资后,本公司的总股本为人民币928,825,040.00元,计928,825,040股。其中人民币普通股为656,648,850股,占总股份的70.7%;境内上市的外资股为272,176,190股,占总股份的29.3%。以上股份均为无限售条件的流通股份。

本公司注册于上海市浦东新区。本公司及其子公司(以下简称“本集团”)的主要经营业务范围:在依法取得的土地上进行综合性房地产开发和公共配套设施建设,建造工业厂房和住宅商品房等物业,并转让土地使用权和经营销售各类物业;从事工业厂房、仓库、办公楼、商铺、别墅、公寓及其他物业的租赁;土地租赁;在自建的物业内,经营公寓式酒店管理和商务服务等。

本公司的母公司为上海金桥(集团)有限公司,实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会和上海浦东新区国有资产监督管理委员会。

本公司的公司及合并财务报表已经本公司董事会于2012年3月21日批准报出。

## (二) 主要会计政策及会计估计

### 1、财务报表的编制基础

本集团执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。此外,本集团还按照《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)披露有关财务信息。

#### 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

**2、遵循企业会计准则的声明**

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2011年12月31日的公司及合并财务状况以及2011年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

**3、会计期间**

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

**4、记账本位币**

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及其子公司均以人民币为记账本位币。

**5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

**5.1 同一控制下的企业合并**

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

**5.2 非同一控制下的企业合并及商誉**

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。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，于发生时计入当期损益。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经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当期投资收益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

## (二) 主要会计政策及会计估计 - 续

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

#### 5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

## 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，不调整合并财务报表的年初数和对比数。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司或吸收合并下的被合并方，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司或被合并方同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初或同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

## (二) 主要会计政策及会计估计 - 续

### 6、合并财务报表的编制方法 - 续

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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的，剩余股权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。

### 7、现金及现金等价物的确定标准

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

### 8、外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售外币非货币性项目(如股票)产生的汇兑差额以及可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额确认为其他综合收益并计入资本公积外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

### 9、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### 9.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。



(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

9.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

9.3 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

9.3.1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产和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。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

9.3.2 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

9.3 金融资产的分类、确认和计量 - 续

9.3.3. 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为应收款项的金融资产包括应收账款、应收利息及其他应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

9.3.4. 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

9.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
  - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
  - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

9.4 金融资产减值 - 续

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

- 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益并计入资本公积，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

9.5 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

9、金融工具 - 续

9.6 金融负债的分类、确认及计量

本集团将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

9.6.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

9.6.2 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。除财务担保合同外的其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

9.6.3 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

9.7 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团(债务人)与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

## (二) 主要会计政策及会计估计 - 续

## 9、金融工具 - 续

## 9.8 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 9.9 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。发行权益工具时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本集团对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

## 10、应收款项

## 10.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币500万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

## 10.2 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项	一起按账龄作为信用风险特征划分为若干账龄组，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款账龄组的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各账龄组计提坏账准备的比例，据此计算本年度各账龄组应收账款应计提的坏账准备。

## 10.2.1 采用账龄分析法计提坏账准备的组合

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)	3%	3%
1-2年	15%	15%
2-3年	36%	36%
3-5年	56%	56%
5年以上	100%	100%

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

10、应收款项 - 续

10.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额不重大(小于 500 万元)的应收款项, 当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回所有款项或该应收款项明显无信用风险时, 单项确认相应的坏账准备
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

11、存货

11.1 存货的分类

本集团的存货分为开发成本、开发产品和低值易耗品等。

开发产品包括土地开发产品、物业(房屋)开发产品; 开发成本包括土地开发成本、物业(房屋)开发成本、公共配套设施等。

11.2 存货成本的核算方法

存货按照购建时的实际成本进行初始计量。低值易耗品采用一次转销的方法, 除低值易耗品以外的存货发出时, 采用个别计价法确定其实际成本。

- (1) 土地开发成本的核算: 开发用土地在取得及投入开发建设时, 记入“土地开发成本”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等, 属于直接费用的, 直接计入“土地开发成本”; 需在各地块间分摊的间接费用, 按土地受益面积分摊计入。不符合资本化条件的间接费用, 于实际发生时直接计入当期营业成本。在转让土地结转土地开发成本时, 对于尚未支付的开发成本, 按照对工程预算成本的最佳估计予以计提, 待未来实际发生时冲减相关计提的项目。
- (2) 物业(房屋)开发成本的核算: 物业(房屋)在建造过程中, 发生的前期费用、建安工程费、市政基础设施费、公共配套设施费、装潢工程费等, 属于直接费用的, 以工程项目为对象归集, 直接计入“房屋开发成本”; 需在各工程项目间分摊的间接费用, 按各项目受益面积分摊计入。
- (3) 公共配套设施费用的核算: 商品住宅小区中非营业性的配套设施费用计入商品住宅成本。
- (4) 为土地开发、房地产开发项目借入资金, 符合资本化条件的银行及其他金融机构借款费用, 按照《企业会计准则第 17 号---借款费用》的规定处理, 参见附注(二)16。
- (5) 按照国家有关规定提取的维修基金, 计入相关的房产项目成本, 并划入监管部门指定账户。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

11、存货 - 续

11.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

11.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

12、长期股权投资

12.1 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为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。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

12.2 后续计量及损益确认方法

12.2.1. 成本法核算的长期股权投资

本集团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；此外，公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

12、长期股权投资 - 续

12.2 后续计量及损益确认方法 - 续

12.2.2. 权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

12.2.3 处置长期股权投资

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

12.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

12.4 减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。



## (二) 主要会计政策及会计估计 - 续

**13、投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、自行建造或开发完成后用于出租的建筑物等。

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

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、年折旧(摊销)率列示如下：

类别	建筑物结构	预计使用寿命(年)	年折旧(摊销)率(%)
建筑物：			
高层办公楼	钢混	30	3.33
商品住宅	钢混	20	5
商品住宅	砖木	20	5
商业用房	轻钢	20	5
商业用房	钢混	20	5
通用厂房	轻钢	20	5
通用厂房	钢混	20	5
土地使用权：			
工业用地	—	50	2
综合用地	—	50	2
住宅用地	—	70	1.43

本集团在每一个资产负债表日检查投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

投资性房地产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

**14、固定资产****14.1 固定资产确认条件**

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

**(二) 主要会计政策及会计估计 - 续****14、固定资产 - 续****14.2 各类固定资产的折旧方法**

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30年	5%	3.17%-4.75%
机器设备	4-10年	5%	9.5%-23.75%
电子设备	3年	5%	31.67%
运输设备	4年	5%	23.75%
其他设备	5年	5%	19%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

**14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法**

本集团在每一个资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

**14.4 其他说明**

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

**15、在建工程**

在建工程按实际成本计量。实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建投资性房地产项目在建造完成达到预定可使用状态后结转为投资性房地产。

本集团在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (二) 会计政策及会计估计 - 续

### 16、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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

### 17、无形资产

#### 17.1 无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等。除本公司自行开发建设的土地、以出售为开发目的之房产项目有关的土地、以及与投资性房地产项目有关的土地以外，本公司取得的土地使用权计入“无形资产”。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

#### 17.2 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

### 19、预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

## (二) 会计政策及会计估计 - 续

### 19、预计负债 - 续

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

### 20、收入确认

本集团收入主要包括销售物业(房屋)收入、土地使用权转让收入、出租土地和物业(房屋)收入、提供劳务收入等。各类收入确认原则及方法列示如下：

#### 20.1 转让土地使用权、销售物业(房屋)的收入

以签订有关转让销售合同，完成合约内订明的开发建设工程，将有关的土地、房屋移交给买方，经买方验收并取得土地、房产的支付证明，本集团没有保留通常与所有权相联系的继续管理权和控制权，并且与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认转让土地使用权、销售物业(房屋)收入的实现。

#### 20.2 出租土地使用权、物业(房屋)收入

以订立租赁合同，在与交易相关的经济利益能够流入企业时按合同受益期确认营业收入，详见附注(二) 23.2—本集团作为出租人记录经营租赁业务。

#### 20.3 提供劳务收入

在提供劳务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，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

提供酒店公寓等服务收入在服务已经提供，并收到价款或取得收取价款的证据时确认。

### 21、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

(二) 会计政策及会计估计 - 续

**22、递延所得税资产/递延所得税负债**

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

22.1.当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

22.2.递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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、清偿负债同时进行时，本集团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，本集团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) 主要会计政策及会计估计 - 续

**23、经营租赁、融资租赁**

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

**23.1.本集团作为承租人记录经营租赁业务**

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**23.2.本集团作为出租人记录经营租赁业务**

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**24、职工薪酬**

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

**25、主要会计政策、会计估计的变更**

本年无适用重大会计政策、会计估计变更。

**26、重大会计判断和估计**

本集团在运用上述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对下述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

(二) 主要会计政策及会计估计 - 续

26、重大会计判断和估计 - 续

于资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

土地和房屋开发成本

本集团确认土地开发成本和房屋开发成本时，需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出估计和判断。本集团按照资产负债表日的项目状况和市场情况对将来可能发生的开发成本，包括土地征用及拆迁补偿费、建造成本、基础设施费和配套设施费等进行估计，这需要管理层运用大量的判断来估计将来可能发生的成本。由于工程预算成本受市场价格波动和政府宏观政策的影响，具有不确定性。当开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响变更当期及以后期间损益。

投资性房地产的使用寿命

本集团至少于每年年度终了对投资性房地产的使用寿命进行复核。对使用寿命的估计是根据对类似性质及功能的投资性房地产的实际可使用年限历史经验为基础，并可能因技术革新等原因而有重大改变。当投资性房地产预计可使用年限与先前估计不同时，本集团将作为会计估计变更处理。

土地增值税

本集团存在土地增值税应税行为尚未与税务部门进行土地增值税清算的情况，管理层需对土地增值税的计提作出重大估计。本集团所确认的土地增值税是基于管理层的最佳估计，最终土地增值税的清算结果可能与记录的金额不同，而该差异也将影响相关期间计提的所得税。

递延所得税资产的确认

于本年末及年初，本集团已确认递延所得税资产分别为人民币 98,466,506.00 元及人民币 57,681,767.75 元。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及可抵扣暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如果未来产生的实际盈利高于或低于预期，则可能需要额外确认或转回递延所得税资产。此外，如附注(五)15 所示，于本年末及年初，由于未来是否很可能获得足够的应纳税所得额具有不确定性，部分可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产。

## (三) 税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税(注 1)	销售在建房地产项目，于收到预收账款时，按照预收账款的 2% 预交土地增值税。房地产项目开发完成，确认房地产项目销售收入的当期，将预计土地增值额按适用税率计算的应纳税额与已预交土地增值税的差额计作土地增值税准备金。	适用税率
城市维护建设税	应纳流转税额	按纳税人所在地，分别规定为市区 7%、其他地区 1%。
城镇土地使用税	应税土地面积	每平方米 1.5 元-30 元/年
房产税	依照应税租金收入 或依照房产余值	12% 1.2%
企业所得税(注 2)	应纳税所得额	24%、25%

注 1：根据国家税务总局国税发[2010]53 号“关于加强土地增值税征管工作的通知”和上海市地方税务局公告[2010]1 号“关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法”，自 2010 年 10 月 1 日起按不同的销售价格确定土地增值税预征率。除保障性住房外，住宅开发项目销售均价低于项目所在区域(区域按外环内、外环外划分)上一年度新建商品住房平均价格的，预征率为 2%；高于但不超过 1 倍的，预征率为 3.5%；超过 1 倍的，预征率为 5%。本集团按主管税务部门通知要求，按 2% 预征率预交土地增值税。

注 2：本公司及子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司(以下简称“金桥房产公司”)、上海金桥出口加工区联合发展有限公司(以下简称“金桥联发公司”)注册于上海市浦东新区，2008 年 1 月 1 日以前企业所得税税率为 15%。2008 年 1 月 1 日起享受过渡期优惠税率，2011 年企业所得税实际税率 24%，2012 年及以后企业所得税税率为 25%。本公司子公司上海新金桥广场实业有限公司(以下简称“金桥广场公司”)适用的企业所得税率为 25%。



(四) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司

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	年末实际出资额	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年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	有限责任公司	上海	房地产经营	150,000,000	房地产开发、经营	150,000,000	-	94.46%	100% (注1)	是	-	-	-
上海新金桥广场实业有限公司	有限责任公司	上海	酒店式公寓租赁	250,000,000	公寓式酒店管理, 商务服务, 票务代理, 自有场地出租等	250,000,000	-	89.84%	100% (注2)	是	-	-	-

注1：母公司直接持股比例86%，间接持股比例14%。

注2：母公司直接持股比例为74.34%，间接持股比例为25.66%。

(2)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	年末实际出资额	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年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	有限责任公司	上海	房地产经营	690,000,000	区内市政基础设施建设; 区内房地产经营等	690,000,000	-	60.40%	60.40%	是	429,669,939.79	-	-

## (四) 企业合并及合并财务报表 - 续

## 2、合并范围发生变更的说明

依据 2009 年 6 月 25 日本公司召开的股东大会通过的《关于公司合并上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司的提案》，本公司的全资子公司上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司(以下简称“南区建设发展公司”)被本公司正式吸收合并。合并的基准日为 2011 年 4 月 30 日。合并基准日后南区建设发展公司不再作为本公司子公司纳入合并范围。截至本财务报告报出日，南区建设发展公司的工商和税务注销已经完成。

## 3、本年发生的吸收合并

人民币元

吸收合并的类型	2011 年 4 月 30 日并入的主要资产		2011 年 4 月 30 日并入的主要负债	
	项目	金额	项目	金额
南区建设发展公司	流动资产	6,742,131.25	流动负债	108,137,036.13
南区建设发展公司	非流动资产	321,516,540.06	非流动负债	-

## (五) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

人民币元

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算汇率	人民币金额	外币金额	折算汇率	人民币金额
现金：						
人民币			38,577.60			21,275.23
小计			38,577.60			21,275.23
银行存款：						
人民币			321,443,869.27			320,638,478.27
美元	104,552.23	6.3009	658,773.15	107,045.14	6.6227	708,927.85
小计			322,102,642.42			321,347,406.12
其他货币资金：						
人民币			601,743.18			28,048,863.02
小计			601,743.18			28,048,863.02
合计			322,742,963.20			349,417,544.37

其中受限制货币性资金的情况如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
质押保证存款	-	26,845,932.68
保函保证金	601,743.18	1,202,930.34
合计	601,743.18	28,048,863.02

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 2、应收账款

(1)应收账款按种类披露：

人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款：								
1年以内	152,764,196.04	97.63	4,582,925.89	76.80	12,038,077.75	76.47	361,142.36	37.52
1~2年	-	-	-	-	3,575,270.60	22.71	536,290.59	55.71
2~3年	3,575,270.60	2.28	1,287,097.42	21.57	40,707.00	0.26	14,654.52	1.52
3~4年	40,707.00	0.03	22,795.92	0.38	25,286.76	0.16	14,160.59	1.47
4~5年	25,286.76	0.02	14,160.59	0.24	60,286.00	0.38	33,760.16	3.51
5年以上	60,286.00	0.04	60,286.00	1.01	2,642.64	0.02	2,642.64	0.27
组合小计	156,465,746.40	100.00	5,967,265.82	100.00	15,742,270.75	100.00	962,650.86	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	156,465,746.40	100.00	5,967,265.82	100.00	15,742,270.75	100.00	962,650.86	100.00

(2)本年转回或收回情况

期前已全额计提坏账准备或计提减值准备比例较大的应收账款，本年无重大转回或收回。

(3)本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期内无实际核销的应收账款。

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

(5)应收账款余额中应收关联方的款项，参见附注(六)6(1)。

(6)应收账款金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
联芯科技有限公司	第三方	135,607,400.00	1年以内	86.67
上海平和酒店管理有限公司	第三方	3,569,281.00	2-3年	2.28
赫比(上海)家用电器产品有限公司	第三方	1,787,748.98	1年以内	1.14
上海联家超市有限公司	第三方	1,553,333.33	1年以内	0.99
上海黔香阁餐饮有限公司	第三方	993,097.25	1年以内	0.63
合计		143,510,860.56		91.72

应收账款年末数比年初数增加人民币135,718,860.69元，增加比例为918.28%，增加的主要原因是子公司金桥联发公司所开发的“G2-18(G3)研发楼”销售至联芯科技有限公司尚未全额收款所致。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

人民币元

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	14,896,294.09	52.66	14,557,082.51	100.00
1至2年	13,389,000.00	47.34	-	-
合计	28,285,294.09	100.00	14,557,082.51	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海新金桥国际物流有限公司	同一最终控制方	20,000,000.00	1年以内/1-2年	拆迁尚未完成
用友软件股份有限公司上海分公司	第三方	3,690,950.00	1年以内/1-2年	未达到合同约定状态
上海锦天城律师事务所	第三方	776,000.00	1-2年	未达到合同约定状态
上海企源科技有限公司	第三方	693,500.00	1-2年	未达到合同约定状态
北京华夏未来信息科技有限公司	第三方	485,000.00	1年以内/1-2年	未达到合同约定状态
合计		25,645,450.00		

(3) 本报告期预付款项中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项

(4) 预付账款年末数比年初数增加人民币13,728,211.58元, 增加比例为94.31%, 增加主要是由于本年新增预付关联方上海新金桥国际物流有限公司搬迁补偿款人民币10,000,000.00元所致。

(5) 预付账款关联方款项详情参见附注(六)6(1)。

## 4、应收利息

(1) 应收利息

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账龄一年以内的定期存单应收利息	268,645.76	302,016.74	570,662.50	-

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 5、其他应收款

(1)其他应收款账龄如下：

人民币元

账龄	年末数				年初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	5,710,647.69	40.85	113,059.23	5,597,588.46	2,271,481.58	18.59	133,373.35	2,138,108.23
1至2年	510,347.23	3.65	76,552.08	433,795.15	400,834.05	3.28	3,714.75	397,119.30
2至3年	24,764.45	0.18	8,915.21	15,849.24	1,905,590.02	15.60	34,690.32	1,870,899.70
3年以上	7,732,581.34	55.32	5,590,878.20	2,141,703.14	7,639,971.34	62.53	5,387,345.67	2,252,625.67
合计	13,978,340.71	100.00	5,789,404.72	8,188,935.99	12,217,876.99	100.00	5,559,124.09	6,658,752.90

(2)其他应收款按种类披露：

人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,259,936.00	37.63	3,975,164.16	68.66	5,259,936.00	43.05	3,975,164.16	71.50
按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款小计	6,919,796.71	49.50	1,814,240.56	31.34	6,946,940.99	56.86	1,583,959.93	28.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,798,608.00	12.87	-	-	11,000.00	0.09	-	-
合计	13,978,340.71	100.00	5,789,404.72	100.00	12,217,876.99	100.00	5,559,124.09	100.00

其他应收款种类的说明：

本集团将金额为人民币500万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的其他应收款。

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款组合：

人民币元

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	3,912,039.69	56.53	107,560.49	4,445,778.58	64.00	133,373.44
1至2年	510,347.23	7.37	76,552.08	24,765.05	0.35	3,714.66
2至3年	24,764.45	0.36	8,915.21	96,362.02	1.39	34,690.32
3至4年	92,610.00	1.34	51,861.60	1,842,464.00	26.52	1,031,779.84
4至5年	1,842,464.00	26.63	1,031,779.84	357,203.80	5.14	200,034.13
5年以上	537,571.34	7.77	537,571.34	180,367.54	2.60	180,367.54
合计	6,919,796.71	100.00	1,814,240.56	6,946,940.99	100.00	1,583,959.93

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款系员工暂借备用金以及售后公房补偿款，不存在信用风险并且预期可以全额收回，故计提坏账准备金额为0。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 5、其他应收款 - 续

## (3) 本年转回或收回情况

期前已全额计提坏账准备或计提减值准备比例较大的其他应收款本年无重大转回或收回。

## (4) 本报告期实际核销其他应收款情况

本报告期无实际核销其他应收款。

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

## (6) 其他应收款金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
国泰君安投资管理公司	第三方	5,259,936.00	4-5年/5年以上	37.63
上海电力公司	第三方	1,751,478.29	1年以内	12.53
国泰君安证券股份有限公司	第三方	1,642,464.00	4-5年	11.75
第一太平戴维斯物业顾问(上海)有限公司	第三方	890,821.91	1年以内	6.37
上海星翔物业管理有限公司	第三方	200,000.00	1-2年	1.43
合计		9,744,700.20		

## 6、存货

## (1) 存货分类

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	212,771,218.35	-	212,771,218.35	593,473,750.74	-	593,473,750.74
开发成本	1,845,552,693.19	-	1,845,552,693.19	2,352,236,411.62	-	2,352,236,411.62
合计	2,058,323,911.54	-	2,058,323,911.54	2,945,710,162.36	-	2,945,710,162.36

存货中开发成本按项目说明如下：

人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时	预计总投资额	年末余额	年初余额
区内滚动开发土地				516,277,087.60	1,041,970,645.81
9#地块代建项目	2007.6	2012.8	6,000,000.00	6,160,093.88	6,160,093.88
临港新城中心区一期	2011.9	2013.9	1,900,000,000.00	1,323,115,511.71	1,304,105,671.93
合计				1,845,552,693.19	2,352,236,411.62

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、存货 - 续

存货中开发产品按项目说明如下：

人民币元

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
金桥地块	257,321,322.80	75,941,809.89	160,336,411.73	172,926,720.96
金杨街坊	2,140,641.39	-	1,493,065.26	647,576.13
东陆街坊	275,248.44	-	-	275,248.44
金桥街坊	333,736,538.11	-	294,814,865.29	38,921,672.82
合计	593,473,750.74	75,941,809.89	456,644,342.28	212,771,218.35

计入存货成本的借款费用资本化金额：

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年转入开发产品	本年转入在建工程	年末数
区内滚动开发土地	6,669,394.31	9,657,621.92	-	-	16,327,016.23

存货年末数比年初数减少人民币 887,386,250.82 元，下降的比例为 30.12%，下降的主要原因为：(1)子公司金桥联发公司本期的“G2-18(G3)研发楼”项目结转销售收入，相关的成本从开发产品结转至主营业务成本；(2)子公司金桥房产公司的碧云新天地三期项目交房确认收入，相关的成本从开发产品结转至主营业务成本；(3)在建投资性房地产项目建造开始后，相关项目的土地开发成本从存货结转至在建工程。

## 7、可供出售金融资产

(1)可供出售金融资产情况

人民币元

项目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具(注)	33,787,281.92	37,571,893.80

注：本年末，本集团持有的可供出售权益工具系交通银行股份有限公司的股份。该股份的年末公允价值参照上海证券交易所截止 2011 年度最后一个交易日之收盘价确定。

可供出售金融资产年末数比年初数减少人民币 3,784,611.88 元，下降比例为 10.07%，下降主要是由于可供出售权益工具的公允价值变动所致。

## 8、对联营企业投资

人民币元

被投资单位名称	业务性质	本集团持股比例(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润(亏损)
上海新金桥设施管理有限公司	物业管理、配套服务	29%	38,391,683.98	25,839,819.10	12,551,864.88	102,129,074.61	2,875,507.70
上海新金桥物业管理有限公司	物业管理	20%	17,949.77	6,195,928.44	(6,177,978.67)	1,068,421.56	(59,233.73)
上海博瑞吉信息科技有限公司	信息科技服务	20%	20,840,895.49	18,040,473.78	2,800,421.71	2,394,839.80	(199,578.29)

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 9、长期股权投资

长期股权投资明细如下：

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	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
国泰君安证券股份有限公司	成本法	7,660,000.00	7,660,000.00	-	7,660,000.00	0.16	2,240,000.00	-	760,410.00
东方证券股份有限公司(注2)	成本法	308,490,612.18	136,154,089.68	172,336,522.50	308,490,612.18	3.8756	-	-	12,765,668.20
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	成本法	3,310,840.00	3,310,840.00	-	3,310,840.00	5.00	-	-	-
上海东申经济发展有限公司	成本法	7,500,000.00	7,500,000.00	-	7,500,000.00	6.36	7,500,000.00	-	-
上海华德美居超市有限公司(注1)	成本法	16,555,015.00	-	-	-	20.00	-	-	3,311,002.00
上海新金桥设施管理有限公司	权益法	1,470,000.00	3,377,932.70	(399,215.84)	2,978,716.86	29.00	-	-	1,085,806.39
上海新金桥物业管理有限公司	权益法	1,000,000.00	-	-	-	20.00	-	-	-
上海博瑞吉信息科技有限公司	权益法	600,000.00	600,000.00	(39,915.66)	560,084.34	20.00	-	-	-
合计		346,586,467.18	158,602,862.38	171,897,391.00	330,500,253.38		9,740,000.00	-	17,922,886.59

注1：上海华德美居超市有限公司系中外合作企业，根据投资合同，上海华德美居超市有限公司自正式开业之日起，将给予本公司不少于本公司出资额一定比例的回报。截止2009年年末，投资成本已全部收回，以后年度的投资回报全部确认为投资收益。

注2：2011年1月26日经本公司六届三十六次董事会决议通过，同意在2011年度东方证券股份有限公司(以下简称“东方证券”)配股方案获得中国证监会核准后，按该配股方案以届时登记在册时公司持有的东方证券股数，按人民币4.5元/股认购配售股份。于2011年11月，本公司支付人民币172,336,522.50元认购38,297,005股，持股比例不变。

长期股权投资年末数比年初数增加人民币171,897,391.00元，增长的比例为115.47%，主要是由于本年公司认购东方证券配股增资所致。



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 10、投资性房地产

## (1)按成本计量的投资性房地产

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
<b>一、账面原值合计</b>	<b>5,405,175,006.19</b>	<b>658,621,845.43</b>	<b>122,214,678.82</b>	<b>5,941,582,172.80</b>
1.房屋、建筑物	5,164,612,536.07	638,680,764.85	44,814,959.44	5,758,478,341.48
2.土地使用权	240,562,470.12	19,941,080.58	77,399,719.38	183,103,831.32
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>	<b>1,699,958,243.15</b>	<b>222,683,801.58</b>	<b>32,214,166.07</b>	<b>1,890,427,878.66</b>
1.房屋、建筑物	1,650,121,113.89	217,192,408.04	20,472,560.99	1,846,840,960.94
2.土地使用权	49,837,129.26	5,491,393.54	11,741,605.08	43,586,917.72
<b>三、投资性房地产账面净值合计</b>	<b>3,705,216,763.04</b>	<b>435,938,043.85</b>	<b>90,000,512.75</b>	<b>4,051,154,294.14</b>
1.房屋、建筑物	3,514,491,422.18	421,488,356.81	24,342,398.45	3,911,637,380.54
2.土地使用权	190,725,340.86	14,449,687.04	65,658,114.30	139,516,913.60
<b>四、投资性房地产减值准备累计金额合计</b>	<b>-</b>	<b>12,685,183.01</b>	<b>-</b>	<b>12,685,183.01</b>
1.房屋、建筑物	-	12,685,183.01	-	12,685,183.01
2.土地使用权	-	-	-	-
<b>五、投资性房地产账面价值合计</b>	<b>3,705,216,763.04</b>	<b>423,252,860.84</b>	<b>90,000,512.75</b>	<b>4,038,469,111.13</b>
1.房屋、建筑物	3,514,491,422.18	408,803,173.80	24,342,398.45	3,898,952,197.53
2.土地使用权	190,725,340.86	14,449,687.04	65,658,114.30	139,516,913.60

2011年12月31日，净值为人民币172,868,976.97元的投资性房地产已用作银行借款的抵押物(2010年12月31日：人民币178,157,994.25元)，借款详情参见附注(五)24。

2011年12月31日，净值约人民币1,130,139,688.28元的投资性房地产尚未取得产证。管理层认为公司可以在合理的时间内取得产证(2010年12月31日：人民币1,204,449,426.79元)。

本年度投资性房地产变动说明：

- (1) 本年投资性房地产折旧和摊销额人民币222,683,801.58元。
- (2) 投资性房地产本年减值准备计提额人民币12,685,183.01元。系本公司对2012年即将拆除的T3-5厂房根据预计可收回金额计提的资产减值损失。
- (3) 本年减少主要是投资性房地产转换为存货而导致的账面原值减少人民币92,761,747.22元，累计折旧和累计摊销减少人民币21,574,146.33元，有关从投资性房地产转入存货的物业项目将在未来确定对外出售，因此本年度予以转出。其他的本年减少是本年度原用于出租的商业物业发生的少量销售。
- (4) 2011年度投资性房地产原值增加主要系本公司子公司金桥联发公司“T28研发楼”项目完工，从在建工程结转至投资性房地产所致。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 11、固定资产

## (1) 固定资产情况

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
<b>一、账面原值合计:</b>	<b>189,282,929.07</b>	<b>12,915,409.20</b>	<b>1,672,050.00</b>	<b>200,526,288.27</b>
其中: 房屋及建筑物	148,507,407.65	7,515,544.07	-	156,022,951.72
机器设备	4,696,764.00	59,000.00	-	4,755,764.00
电子设备	12,465,692.11	5,128,559.00	1,667,800.00	15,926,451.11
运输工具	5,513,407.65	-	-	5,513,407.65
其他设备	18,099,657.66	212,306.13	4,250.00	18,307,713.79
<b>二、累计折旧合计:</b>	<b>53,913,195.53</b>	<b>14,206,038.65</b>	<b>316,396.52</b>	<b>67,802,837.66</b>
其中: 房屋及建筑物	26,877,150.67	7,894,826.69	-	34,771,977.36
机器设备	1,976,441.58	440,950.10	-	2,417,391.68
电子设备	6,190,745.98	3,239,171.07	312,359.02	9,117,558.03
运输工具	4,765,472.38	213,764.66	-	4,979,237.04
其他设备	14,103,384.92	2,417,326.13	4,037.50	16,516,673.55
<b>三、固定资产账面净值合计:</b>	<b>135,369,733.54</b>	<b>(1,290,629.45)</b>	<b>1,355,653.48</b>	<b>132,723,450.61</b>
其中: 房屋及建筑物	121,630,256.98	(379,282.62)	-	121,250,974.36
机器设备	2,720,322.42	(381,950.10)	-	2,338,372.32
电子设备	6,274,946.13	1,889,387.93	1,355,440.98	6,808,893.08
运输工具	747,935.27	(213,764.66)	-	534,170.61
其他设备	3,996,272.74	(2,205,020.00)	212.50	1,791,040.24
<b>四、减值准备合计:</b>				
其中: 房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
<b>五、固定资产账面价值合计:</b>	<b>135,369,733.54</b>	<b>(1,290,629.45)</b>	<b>1,355,653.48</b>	<b>132,723,450.61</b>
其中: 房屋及建筑物	121,630,256.98	(379,282.62)	-	121,250,974.36
机器设备	2,720,322.42	(381,950.10)	-	2,338,372.32
电子设备	6,274,946.13	1,889,387.93	1,355,440.98	6,808,893.08
运输工具	747,935.27	(213,764.66)	-	534,170.61
其他设备	3,996,272.74	(2,205,020.00)	212.50	1,791,040.24

本年折旧额人民币 14,206,038.65 元。

于本年末, 净额为人民币 103,966,685.51 元(上年末: 人民币 107,925,533.15 元)的房屋建筑物已作为银行借款的抵押物, 借款详情参见附注(五)24。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 12、在建工程

(1)在建工程明细如下：

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
S8 人才公寓一期	61,178,103.07	-	61,178,103.07	25,459,581.61	-	25,459,581.61
S8 人才公寓二期	133,953,269.09	-	133,953,269.09	9,520,487.33	-	9,520,487.33
S1 酒店式服务公寓	357,303,616.18	-	357,303,616.18	156,666,051.53	-	156,666,051.53
S3 银杏苑	574,721,652.12	-	574,721,652.12	30,378,275.59	-	30,378,275.59
G1 酒店	20,353,456.15	-	20,353,456.15	11,632,257.27	-	11,632,257.27
碧云国际社区事务受理中心	3,773,712.60	-	3,773,712.60	2,332,785.36	-	2,332,785.36
Office Park II 地铁板块	6,194,762.64	-	6,194,762.64	5,720,424.64	-	5,720,424.64
吴昌硕纪念馆	1,807,039.49	-	1,807,039.49	525,730.61	-	525,730.61
T17-C	3,215,137.63	-	3,215,137.63	889,499.20	-	889,499.20
碧云公馆	269,592,282.26	-	269,592,282.26	245,054,032.26	-	245,054,032.26
T14 青年人才公寓	31,344,178.05	-	31,344,178.05	7,702,335.55	-	7,702,335.55
T17-B2	188,500.00	-	188,500.00	188,500.00	-	188,500.00
S11 号地块项目	6,662.40	-	6,662.40	-	-	-
T9-6 定制商业办公楼项目	3,797,070.00	-	3,797,070.00	-	-	-
T3-5#Office ParkII	9,253.18	-	9,253.18	-	-	-
T27-28 研发楼	-	-	-	358,931,013.35	-	358,931,013.35
T15 服务中心	-	-	-	2,734,006.00	-	2,734,006.00
南区 3#地块二期通用厂房扩建	-	-	-	2,107,500.00	-	2,107,500.00
<b>合计</b>	<b>1,467,438,694.86</b>	<b>-</b>	<b>1,467,438,694.86</b>	<b>859,842,480.30</b>	<b>-</b>	<b>859,842,480.30</b>

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、在建工程 - 续

(2)重大在建工程项目变动情况

人民币元

项目名称	工程预算数 (万元)	年初数	本年增加	转入投资性 房地产	工程投入占 预算比例(%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利息 资本化率 (%)	资金来源	年末数
S8人才公寓一期	6,417	25,459,581.61	35,718,521.46	-	95	主体结构完 工				自有资金	61,178,103.07
S8人才公寓二期	19,020	9,520,487.33	124,432,781.76	-	71	施工中				自有资金	133,953,269.09
S1酒店式服务公寓	35,000	156,666,051.53	200,637,564.65	-	80	内部装饰	5,732,264.92	3,395,863.76	5.68	自有资金/借款	357,303,616.18
S3银杏苑	71,000	30,378,275.59	544,343,376.53	-	61	土建施工	15,505,180.07	15,104,573.78	5.45	自有资金/借款	574,721,652.12
G1酒店	124,967	11,632,257.27	8,721,198.88	-	2	前期设计	638,482.39	556,860.23	5.45	自有资金/借款	20,353,456.15
碧云国际社区事务受理中心	450	2,332,785.36	1,440,927.24	-	84	施工中	133,528.42	103,246.86	5.45	自有资金/借款	3,773,712.60
OFFICE PARKII 地铁板块	120,859	5,720,424.64	474,338.00	-	0.5	设计阶段	-	-	-	自有资金	6,194,762.64
吴昌硕纪念馆	4,000	525,730.61	1,281,308.88	-	5	设计阶段	56,656.06	49,439.68	5.45	自有资金/借款	1,807,039.49
T17-C	2,105	889,499.20	2,325,638.43	-	15	改造安装	100,174.13	87,964.53	5.45	自有资金/借款	3,215,137.63
碧云公馆	46,800	245,054,032.26	24,538,250.00	-	58	桩基施工	-	-	-	自有资金	269,592,282.26
T14青年人才公寓	5,300	7,702,335.55	23,641,842.50	-	60	施工中	-	-	-	自有资金	31,344,178.05
T17-B2	-	188,500.00	-	-	-	前期阶段	-	-	-	自有资金	188,500.00
T9-6定制商业办公楼项目	1,500	-	3,797,070.00	-	25	前期阶段	-	-	-	自有资金	3,797,070.00
T3-5#office parkII	-	-	9,253.18	-	-	-	253.18	253.18	5.45	自有资金/借款	9,253.18
S11号地块项目	-	-	6,662.40	-	-	前期阶段	-	-	-	自有资金	6,662.40
T27-28 研发楼	64,140	358,931,013.35	282,208,614.92	641,139,628.27	100	已完工	13,927,552.92	8,451,048.89	5.54	自有资金/借款	-
T15 服务中心	200	2,734,006.00	1,478,272.00	4,212,278.00	100	已完工	-	-	-	自有资金	-
南区 3#地块二期通用厂房扩建	1,980	2,107,500.00	-	2,107,500.00	100	已完工	-	-	-	自有资金	-
<b>合计</b>	<b>503,738</b>	<b>859,842,480.30</b>	<b>1,255,055,620.83</b>	<b>647,459,406.27</b>			<b>36,094,092.09</b>	<b>27,749,250.91</b>			<b>1,467,438,694.86</b>

年末的在建工程均为在建的投资性房地产，在建工程年末数比年初数增加人民币 607,596,214.56 元,增长比例为 70.66%，增长的主要是由于在建投资性房地产工程项目的支出增加及已开工项目的土地开发成本转入所致。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 13、无形资产

## (1)无形资产情况

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	152,918,571.98	-	-	152,918,571.98
土地使用权	152,918,571.98	-	-	152,918,571.98
二、累计摊销合计	14,565,572.30	3,340,515.12	-	17,906,087.42
土地使用权	14,565,572.30	3,340,515.12	-	17,906,087.42
三、无形资产账面净值合计	138,352,999.68			135,012,484.56
土地使用权	138,352,999.68			135,012,484.56
四、减值准备合计				
土地使用权				
无形资产账面价值合计	138,352,999.68			135,012,484.56
土地使用权	138,352,999.68			135,012,484.56

本年摊销额人民币 3,340,515.12 元。

于 2011 年 12 月 31 日，净值计人民币 135,012,484.56 元(2010 年 12 月 31 日：人民币 138,352,999.68 元)的土地使用权已用作银行借款的抵押物，借款详情参见附注(五)24。

## 14、长期待摊费用

人民币元

项目	年初额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末额
房屋装潢	8,532,597.95	-	6,944,288.58	-	1,588,309.37

长期待摊费用年末数比年初数减少人民币 6,944,288.58 元，下降的比例为 81.39%，下降的主要是由于本年摊销所致。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 15、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1)已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

人民币元

项目	年末递延所得税资产或负债	年末可抵扣或应纳税暂时性差异	年初递延所得税资产或负债	年初可抵扣或应纳税暂时性差异
<b>递延所得税资产：</b>				
应收款项坏账准备	2,810,715.32	11,242,861.33	1,532,311.45	6,129,245.83
存货预计成本差异	2,279,573.61	9,118,294.37	2,597,957.16	10,391,828.66
长期激励基金	15,127,578.21	60,510,312.84	15,127,578.21	60,510,312.84
长期股权投资减值准备	2,435,000.00	9,740,000.00	2,435,000.00	9,740,000.00
职工住房基金	678,076.13	2,712,304.50	490,284.25	1,961,137.00
预提年终奖	1,700,000.00	6,800,000.00	1,775,000.00	7,100,000.00
内部交易未实现利润(注 1)	6,783,762.05	27,135,048.20	7,362,273.62	30,676,140.08
递延收益	675,000.00	2,700,000.00	937,500.00	3,750,000.00
预提未缴纳的土地增值税(注 2)	62,783,071.53	264,653,235.03	25,344,293.77	115,201,335.32
投资性房地产减值准备	3,171,295.75	12,685,183.01	-	-
其他预提费用	22,433.40	89,733.58	79,569.29	318,277.17
<b>递延所得税资产合计</b>	<b>98,466,506.00</b>	<b>407,386,972.86</b>	<b>57,681,767.75</b>	<b>245,778,276.90</b>
<b>递延所得税负债：</b>				
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	5,875,119.85	23,500,479.42	6,821,272.83	27,285,091.32
<b>递延所得税负债合计</b>	<b>5,875,119.85</b>	<b>23,500,479.42</b>	<b>6,821,272.83</b>	<b>27,285,091.32</b>

注 1：该内部交易未实现利润形成的递延所得税资产系：(1)以前年度子公司金桥房产公司出售存量房给子公司金桥联发公司作为动迁用房的内部交易未实现利润；(2)以前年度本公司向子公司金桥房产公司购买其在建项目碧云新天地二期 C 产生的内部交易未实现利润；(3)以前年度本公司自子公司金桥联发公司因购买土地产生的内部交易未实现利润；上述内部交易未实现利润按 25%适用所得税率确认的递延所得税资产。

注 2：由于预提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异，在其未来转回时是否可按 25%所得税税率转回存在不确定性，基于谨慎性考虑按房产项目实现销售当年适用的应纳所得税率计算该项可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产。

## (2)未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性时间差异/可抵扣亏损明细

人民币元

项目	年末数	年初数
视同销售形成的可抵扣暂时性时间差异	70,727,328.42	70,727,328.42
提坏账准备形成的可抵扣暂时性时间差异	513,809.21	392,529.12
未发放的年终奖形成的可抵扣暂时性差异	1,196,772.37	1,083,409.56
已预提未支付的土地增值税形成的可抵扣暂时性差异	165,282,060.85	-
可抵扣亏损	20,789,808.32	47,162,109.66
合计	258,509,779.17	119,365,376.76

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 15、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(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

人民币元

年份	年末数	年初数
2011	-	6,973,288.70
2012	-	8,103,159.73
2013	12,630,086.13	22,145,324.83
2014	8,159,722.19	9,940,336.40
合计	20,789,808.32	47,162,109.66

南区建设发展公司在2011年4月30日被本公司吸收合并后,其产生的用于抵减本公司的应纳税所得额的累积未弥补亏损尚需税务机关的最终认定。

递延所得税资产年末数比年初数增加人民币 40,784,738.25 元,增加比例为 70.71%, 增长主要是子公司本期计提未缴的土地增值税产生的可抵扣暂时性时间差异所致。

## 16、资产减值准备明细

人民币元

项目	期初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	6,521,774.95	5,462,179.12	227,283.53	-	11,756,670.54
二、长期股权投资减值准备	9,740,000.00	-	-	-	9,740,000.00
三、投资性房地产减值准备	-	12,685,183.01	-	-	12,685,183.01
四、固定资产减值准备	-	-	-	-	-
合计	16,261,774.95	18,147,362.13	227,283.53	-	34,181,853.55

## 17、短期借款

短期借款分类:

人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款	-	26,130,209.48
抵押借款	-	-
保证借款(注 1)	905,000,000.00	1,025,000,000.00
信用借款	287,000,000.00	300,000,000.00
合计	1,192,000,000.00	1,351,130,209.48

注 1: 2011 年 12 月 31 日, 保证借款由子公司金桥联发公司借入, 其中人民币 205,000,000.00 元由上海金桥(集团)有限公司担保, 人民币 700,000,000.00 元由本公司提供担保。

## 18、应付账款

(1)应付账款明细如下:

人民币元

项目	年末数	年初数
应付工程款	351,296,142.35	256,038,599.53
其他	12,803,083.58	11,431,169.35
合计	364,099,225.93	267,469,768.88

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

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 18、应付账款 - 续

(3)本报告期末应付账款中应付关联方款项参见附注(六)6(2)。

(4)账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

人民币元

单位名称	年末数	未偿付原因
江苏南通二建集团有限公司	9,438,321.20	工程尾款
江苏南通四建集团有限公司	6,834,244.90	工程尾款
上海建威建筑装饰工程有限公司	7,535,982.00	工程尾款
上海金开市政工程有限公司	13,911,106.15	工程尾款
上海金桥建设监理有限公司	10,455,873.35	工程尾款
苏州金螳螂建筑装饰工程股份有限公司	28,805,232.00	工程尾款
上海市第五建筑有限公司	39,723,430.00	工程尾款
合计	116,704,189.60	

应付账款的年末数比年初数增加人民币 96,629,457.05 元，增加比例为 36.13%，增长主要是由于本年工程发生额增加所致。

## 19、预收款项

(1)预收款项明细如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
预收房屋、土地销售款	8,121,527.60	966,486,630.05
预收租金	38,326,895.92	27,402,269.24
合计	46,448,423.52	993,888,899.29

(2)本报告期预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

预收售房款账龄分析如下：

人民币元

账龄	年末数		年初数	
	人民币元	%	人民币元	%
1年以内	7,551,527.60	92.98	456,547,538.98	47.24
1至2年	-	-	509,347,193.47	52.70
2至3年	-	-	-	-
3年以上	570,000.00	7.02	591,897.60	0.06
合计	8,121,527.60	100.00	966,486,630.05	100.00



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 19、预收款项 - 续

其中，预收售房款列示如下：

				人民币元
项目名称	年末数	年初数	预计竣工时间	预售比例
G2-18(G3)研发楼	-	100,000,000.00	2010年	现房销售
碧云新天地三期	-	859,978,779.45	2010年	现房销售
其他	8,121,527.60	6,507,850.60	--	--
合计	8,121,527.60	966,486,630.05	--	--

预收款项年末数比年初数减少人民币 947,440,475.77 元，下降比例为 95.33%，下降主要是由于子公司金桥房产公司“碧云新天地三期”项目交房致其预收款项结转收入以及子公司金桥联发公司的“G2-18(G3)研发楼”项目结转收入所致。

## 20、应付职工薪酬

				人民币元
项目	期初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	10,144,546.56	29,789,031.94	29,224,501.63	10,709,076.87
二、职工福利费	34,404,017.39	5,030,840.80	5,573,865.40	33,860,992.79
三、社会保险费	35,188.51	12,175,774.19	12,161,822.00	49,140.70
其中：1.医疗保险费	11,400.28	2,469,741.85	2,467,099.73	14,042.40
2.基本养老保险费	20,934.24	4,886,391.80	4,881,581.74	25,744.30
3.年金缴费	-	3,912,703.85	3,912,703.85	-
4.失业保险费	1,905.23	437,081.57	436,997.40	1,989.40
5.工伤保险费	474.38	80,608.69	80,497.97	585.10
6.生育保险费	474.38	101,837.50	101,375.68	936.20
7.残疾人保障金	-	228,651.63	228,651.63	-
8.企业欠薪保障金	-	3,840.00	3,840.00	-
9.企业综合保险	-	54,917.30	49,074.00	5,843.30
四、住房公积金	6,189.00	4,838,273.60	4,835,984.60	8,478.00
五、辞退福利	-	-	-	-
六、工会经费和教育经费	101,010.07	1,315,466.07	1,320,701.97	95,774.17
七、个人所得税	-	4,792,846.81	4,792,846.81	-
八、其他	-	143,165.35	143,165.35	-
合计	44,690,951.53	58,085,398.76	58,052,887.76	44,723,462.53

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 21、应交税费

人民币元

项目	年末数	年初数
营业税	17,273,734.49	(38,410,800.79)
企业所得税	158,597,928.92	92,523,967.37
个人所得税	3,377,875.57	2,097,960.68
土地增值税	475,562,274.43	160,828,313.89
房产税	2,280,602.87	2,280,602.88
城建税	193,002.64	(359,979.15)
教育费附加	1,824,817.82	(1,152,837.28)
河道维护费	224,420.63	(334,778.53)
增值税	40,436.89	
合计	659,375,094.26	217,472,449.07

应交税费年末数比年初数增加人民币 441,902,645.19 元，增长比例为 203.20%，增加主要是由于公司子公司金桥房产公司“碧云新天地三期”项目以及子公司金桥联发公司的“G2-18(G3)研发楼”项目本年实现销售收入导致应付的土地增值税、营业税和所得税增加所致。

## 22、应付利息

(1) 应付利息明细如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
长期银行借款利息	1,590,288.17	784,856.26
短期银行借款应付利息	2,155,018.40	1,914,004.74
关联方借款应付利息	262,400.00	-
合计	4,007,706.57	2,698,861.00

(2) 本报告期应付利息中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
上海金桥(集团)有限公司	262,400.00	-

应付利息年末数比年初数增加人民币 1,308,845.57 元，增长比例为 48.50%，增长的主要是由于本年借款增加导致利息支出造成。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 23、其他应付款

(1)其他应付款明细如下:

项目	人民币元	
	年末数	年初数
关联方往来	209,633,585.39	5,624,419.28
保证金	168,246,753.80	179,667,376.30
销售订金	29,049,588.41	2,350.00
长期激励基金	60,510,312.84	60,510,312.84
应付拆迁补偿	80,121,179.00	80,121,179.00
应付养吸劳人员费用(参见附注(五)27)	38,000,000.00	38,000,000.00
土地补偿款	74,994,893.20	52,832,931.26
其他	67,601,863.33	83,552,803.79
合计	728,158,175.97	500,311,372.47

(2)本报告期其他应付款中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项

项目	人民币元	
	年末数	年初数
上海金桥(集团)有限公司	209,600,000.00	-

(3)其他应付款余额中应付关联方的款项,参见附注(六)6(2)。

(4)账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

对方名称	人民币元	
	金额	未偿付原因
上海大族实业有限公司	18,100,000.00	厂房购买订金
上海出入境检验检疫局	21,758,696.40	预收土地补偿款
陆行老镇拆迁补偿费	80,121,179.00	拆迁补偿余款
上海美麓置地有限公司	5,102,396.80	预收土地补偿款
合计	125,082,272.20	

其他应付款年末数比年初数人民币 227,846,803.50 元, 增加比例为 45.54%, 增加主要是由于本年本公司和子公司金桥联发公司对上海金桥(集团)有限公司的往来款增加所致。

## 24、一年内到期的非流动负债

(1)一年内到期的长期借款

项目	人民币元	
	年末数	年初数
抵押借款(注 1)	220,000,000.00	26,000,000.00
保证借款(注 2)	20,000,000.00	80,000,000.00
合计	240,000,000.00	106,000,000.00

注 1: 上述抵押借款的抵押物为子公司金桥广场公司的自有房产, 包括固定资产、无形资产和投资性房地产, 于 2011 年 12 月 31 日账面净值合计金额为人民币 411,848,147.04 元(2010 年 12 月 31 日: 人民币 424,436,527.08 元), 参见附注(五)10、11、13。

注 2: 上述保证借款由子公司金桥联发公司借入, 由本公司为其担保。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 24、一年内到期的非流动负债 - 续

## (2)金额前五名的1年内到期的长期借款

人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末数	年初数
					本币金额	本币金额
建设银行	2007.3.30	2012.3.29	人民币	同期基准利率下浮 8%	110,000,000.00	13,000,000.00
建设银行	2007.4.5	2012.4.4	人民币	同期基准利率下浮 8%	110,000,000.00	13,000,000.00
交通银行	2011.7.8	2012.1.7	人民币	同期基准利率下浮 1%	5,000,000.00	-
交通银行	2011.7.8	2012.7.7	人民币	同期基准利率下浮 1%	5,000,000.00	-
交通银行	2011.12.14	2012.5.10	人民币	同期基准利率	5,000,000.00	-
交通银行	2011.12.14	2012.11.10	人民币	同期基准利率	5,000,000.00	-
工商银行	2008.6.13	2011.6.13	人民币	同期基准利率下浮 10%	-	20,000,000.00
工商银行	2008.7.8	2011.6.13	人民币	同期基准利率下浮 10%	-	60,000,000.00
合计					240,000,000.00	106,000,000.00

一年内到期的非流动负债年末数比年初数增加人民币 134,000,000.00 元，增长比例为 126.42%，增加主要是由于子公司金桥广场公司的长期借款本年转为一年内到期的非流动负债所致。

## 25、其他流动负债

人民币元

项目	年末数	年初数
递延收益(注)	2,700,000.00	3,750,000.00

注：本报告期末，递延收益的余额系本公司根据 2010 年度第三批上海市服务业发展引导资金项目支持的通知沪发改服务(2010)016 号文收到的支持公司服务外包公共信息服务平台建设项目拨款。该递延收益将在相关项目的受益期限内平均结转转入损益。

## 26、长期借款

## (1)长期借款分类

人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	220,000,000.00
保证借款(注)	597,260,219.24	166,095,043.00
信用借款	-	-
合计	597,260,219.24	386,095,043.00

注：保证借款由子公司金桥联发借入，由本公司和上海金桥(集团)为其担保，担保借款的年末余额分别为人民币 417,260,219.24 元和人民币 180,000,000.00 元。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 26、长期借款 - 续

## (2)金额前五名的长期借款

人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末数	年初数
					本币金额	本币金额
交通银行(注)	2011.7.8	2013.7.7	人民币	同期基准利率下浮 1%	53,000,000.00	-
交通银行(注)	2011.12.14	2013.12.10	人民币	同期基准利率	67,000,000.00	-
交通银行	2011.5.18	2013.5.17	人民币	同期基准利率下浮 1%	100,000,000.00	-
交通银行	2011.4.14	2013.4.13	人民币	同期基准利率下浮 1%	40,000,000.00	-
交通银行	2011.4.14	2013.4.13	人民币	同期基准利率下浮 1%	40,000,000.00	-
建设银行	2007.3.30	2012.3.29	人民币	同期基准利率下浮 8%	-	110,000,000.00
建设银行	2007.4.5	2012.4.4	人民币	同期基准利率下浮 8%	-	110,000,000.00
合计					300,000,000.00	220,000,000.00

注：交通银行的两笔长期借款中，各有人民币 10,000,000.00 元借款于 2012 年到期，属于一年内到期的长期借款，详见附注(五)24。

长期借款的年末数比年初数增加人民币 211,165,176.24 元，增长比例为 54.69%，增加主要是由于子公司金桥联发公司本年增加长期借款所致。

## 27、长期应付款

人民币元

项目	年末数	年初数
土地动拆迁养老吸劳人员费用(注)	446,138,231.84	483,582,911.84

注：长期应付款的余额系本公司之子公司金桥联发公司预估的应付金桥出口加工区土地动拆迁养老人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付直至退休为止。该等款项的估计需要管理层运用判断和估计，根据历年的人员社会保障费用的增长、养老吸劳人员费用的历年支付情况以及考虑政府宏观政策的影响，合理估计包括工资增长率、折现率和其他因素等，以确定土地动拆迁养老吸劳人员费用的最佳估计，确定长期应付款，并相应计提土地开发成本。

本集团管理层认为所采用的假设是合理的，但实际经验值及假设条件的变化将影响该等土地开发成本和负债的余额。其中预计未来一年以内需要支付的金额计入其他应付款，参见附注(五)23。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 28、股本

人民币元

	年初数	本年变动					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
<b>2011年度:</b>							
一、有限售条件股份							
1 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	656,648,850.00	-	-	-	-	-	656,648,850.00
2. 境内上市外资股(B股)	272,176,190.00	-	-	-	-	-	272,176,190.00
无限售条件股份合计	928,825,040.00	-	-	-	-	-	928,825,040.00
<b>三、股份总数</b>	<b>928,825,040.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>928,825,040.00</b>
<b>2010年度:</b>							
一、有限售条件股份							
1 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	596,953,500.00	-	59,695,350.00	-	-	59,695,350.00	656,648,850.00
2. 境内上市外资股(B股)	247,432,900.00	-	24,743,290.00	-	-	24,743,290.00	272,176,190.00
无限售条件股份合计	844,386,400.00	-	84,438,640.00	-	-	84,438,640.00	928,825,040.00
<b>三、股份总数</b>	<b>844,386,400.00</b>	<b>-</b>	<b>84,438,640.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84,438,640.00</b>	<b>928,825,040.00</b>

2010年度股本增加来自于本公司对2009年度的利润分配每10股送红股1股，详见附注(五)31、注2。

## 29、资本公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
<b>2011年度:</b>				
资本溢价	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其中：投资者投入的资本	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其他综合收益	20,463,818.46	-	2,838,458.90	17,625,359.56
其他资本公积	(11,536,181.36)	-	-	(11,536,181.36)
其中：外币折算差额	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
其他转入	200,330.49	-	-	200,330.49
原制度资本公积转入	76,657,355.24	-	-	76,657,355.24
合计	829,169,311.75	-	2,838,458.90	826,330,852.85
<b>2010年度:</b>				
资本溢价	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其中：投资者投入的资本	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其他综合收益	130,594,899.30	-	110,131,080.84	20,463,818.46
其他资本公积	(11,536,181.36)	-	-	(11,536,181.36)
其中：外币折算差额	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
其他转入	200,330.49	-	-	200,330.49
原制度资本公积转入	76,657,355.24	-	-	76,657,355.24
合计	939,300,392.59	-	110,131,080.84	829,169,311.75

资本公积的本年减少额主要是由于可供出售金融资产公允价值变动扣除递延所得税负债后产生的其他综合损失造成。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 30、盈余公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
<b>2011 年度:</b>				
法定盈余公积	324,633,665.81	27,640,603.97	-	352,274,269.78
任意盈余公积	80,566,978.50	13,820,301.98	-	94,387,280.48
合计	405,200,644.31	41,460,905.95	-	446,661,550.26
<b>2010 年度:</b>				
法定盈余公积	297,915,883.36	26,717,782.45	-	324,633,665.81
任意盈余公积	67,208,087.28	13,358,891.22	-	80,566,978.50
合计	365,123,970.64	40,076,673.67	-	405,200,644.31

盈余公积的本年增加主要是本公司按照 2011 年净利润的 10% 计提法定盈余公积和 5% 计提任意盈余公积。

## 31、未分配利润

人民币元

项目	金额	提取或分配比例
<b>2011 年度:</b>		
年初未分配利润	1,515,761,836.40	
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	452,594,208.17	
减: 提取法定盈余公积	27,640,603.97	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	13,820,301.98	母公司净利润的 5%
应付普通股股利	92,882,504.00	注 1
转作股本的普通股股利	-	
年末未分配利润	1,834,012,634.62	
<b>2010 年度:</b>		
年初未分配利润	1,203,575,043.86	
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	529,584,610.21	
减: 提取法定盈余公积	26,717,782.45	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	13,358,891.22	母公司净利润的 5%
应付普通股股利	92,882,504.00	注 2
转作股本的普通股股利	84,438,640.00	注 2
年末未分配利润	1,515,761,836.40	

注 1: 根据 2011 年 6 月 21 日召开的 2010 年度股东大会审议通过的利润分配方案: 按 2010 年末总股本 92,882.50 万股为分配基数, 向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.00 元(含税), 其中 B 股股东派发现金红利按照 2010 年度股东大会决议公告日(2011 年 6 月 22 日)的中国人民银行公布的美元现汇兑人民币的中间价计算, 每股派发现金红利 0.015460 美元(含税), 总计分配人民币 92,882,504.00 元。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 31、未分配利润 - 续

注2: 根据2010年6月29日召开的2009年度股东大会审议通过的利润分配方案: 以归属于母公司所有者净利润的10%和5%提取法定盈余公积和任意盈余公积后, 按2009年末总股本84,438.64万股为分配基数, 本年度向全体股东按每10股派发现金红利1.10元(含税), 其中B股股东派发现金红利按照2009年度股东大会决议公告日(2010年6月30日)的中国人民银行公布的美元现汇兑人民币的中间价计算, 每股派发现金红利0.016198美元(含税), 同时按每10股送红股1股(含税), 共计分配人民币177,321,144.00元, 其中现金红利人民币92,882,504.00元。上述派发红股所导致的增资人民币84,438,640.00元, 已经上海众华沪银会计师事务所审验, 并出具了沪众字(2011)第4385号验资报告。

## 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据本公司第七届董事会第八次会议的提议, 2011年度按当年度税后利润的10%及5%分别提取法定盈余公积和任意盈余公积后, 以本公司总股本928,825,040股为基准, 每10股派送现金股利人民币0.80元(含税)。上述股利分配方案尚有待股东大会批准。

## 32、营业收入、营业成本

## (1)营业收入、营业成本明细

人民币元

	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	2,085,750,892.23	793,162,432.89	1,483,111,852.69	535,944,231.62
其他业务收入	428,089.40	2,107,727.67	310,770.00	1,908,007.61
合计	2,086,178,981.63	795,270,160.56	1,483,422,622.69	537,852,239.23

## (2)主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,242,137,907.03	441,509,515.83	653,618,110.16	194,629,804.13
房地产租赁	804,349,023.59	325,747,528.62	784,360,785.94	312,659,634.69
酒店公寓租赁	39,263,961.61	25,905,388.44	45,132,956.59	28,654,792.80
合计	2,085,750,892.23	793,162,432.89	1,483,111,852.69	535,944,231.62

## (3)公司前五名客户的营业收入情况

人民币元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
联芯科技有限公司	235,607,400.00	11.29
通用汽车(中国)投资有限公司	20,922,599.68	1.00
上海德威英国国际学校	20,786,275.92	1.00
蒋燕	20,675,520.00	0.99
上海联家超市有限公司	19,723,117.61	0.95
合计	317,714,913.21	15.23

营业收入的本年发生数比上年发生数增加人民币602,756,358.94元, 增长比例为40.63%, 营业成本的本年发生数比上年发生数增加人民币257,417,921.33元, 增长比例为47.86%, 营业收入和营业成本增加的主要原因是公司的子公司金桥房产公司“碧云新天地三期”项目交房, 结转营业收入和营业成本, 以及公司子公司金桥联发公司“G2-18(G3)研发楼”项目实现销售, 结转营业收入和营业成本所致。



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 33、营业税金及附加

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	105,189,919.46	74,332,243.71	应税营业额
土地增值税	316,901,160.56	130,614,150.88	应税增值额
城市维护建设税	1,260,362.01	757,745.19	应缴流转税
教育费附加	5,259,549.27	1,582,926.32	应缴流转税
房产税	4,561,205.77	4,561,205.78	应税营业额或房产余值
城镇土地使用税	19,395,660.32	19,160,005.28	应税土地面积
合计	452,567,857.39	231,008,277.16	

营业税金及附加的本年发生数比上年发生数增加人民币 221,559,580.23 元，增长比例为 95.91%，主要是由于本年公司的子公司金桥房产公司“碧云新天地三期”和公司的子公司金桥联发公司“G2-18(G3)研发楼”项目本期结转收入导致相关的营业税和土地增值税增加所致。

## 34、销售费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
广告费	3,478,532.00	2,927,219.00
销售服务费	8,104,287.04	5,652,141.64
工资	5,089,915.27	760,108.88
业务经费	362,506.30	476,183.60
折旧费	58,713.95	102,205.50
其他	866,224.21	875,641.65
合计	17,960,178.77	10,793,500.27

销售费用本年发生数比上年发生数增加人民币 7,166,678.5 元，增长比例为 60.40%，主要是由于本期销售人员工资和广告费上升所致。

## 35、管理费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
工资薪酬及保险费	46,889,602.07	47,825,707.62
劳动保护费	2,358,356.00	1,639,295.00
折旧费	5,003,806.23	1,636,798.66
业务招待费	1,644,084.28	1,776,506.16
差旅费	1,442,192.59	1,669,013.50
办公费	1,154,656.60	989,258.92
税金	3,323,439.03	2,757,881.89
诉讼费	1,304,637.60	946,024.50
聘请中介机构费用	1,070,000.00	850,000.00
咨询费	1,497,398.94	1,188,983.80
董事会会费	263,521.20	22,433.00
其他	3,968,028.77	3,680,086.46
合计	69,919,723.31	64,981,989.51

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 36、财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	113,026,817.23	88,754,286.81
减：已资本化的利息费用	37,406,872.83	4,612,995.91
减：利息收入	3,371,232.42	6,688,843.48
汇兑差额	560,748.24	(201,301.14)
金融机构手续费	1,473,721.83	1,015,195.23
合计	74,283,182.05	78,266,341.51

本年度资本化利息费用的增加主要是由于在建工程项目增加，且资金投入大幅增长所致。

## 37、资产减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	5,234,895.59	1,029,462.78
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	12,685,183.01	
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
合计	17,920,078.60	1,029,462.78

资产减值损失本年发生数比上年发生数增加人民币 16,890,615.82 元，主要是由于本期公司计提投资性房地产 T3-5 厂房减值准备所致。

## 38、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	16,837,084.20	29,602,752.40
权益法核算的长期股权投资收益	646,674.89	1,246,767.66
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	137,123.70	2,231,508.50
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	77,376,615.51
合计	17,620,882.79	110,457,644.07

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 38、投资收益 - 续

(2)按成本法核算的长期股权投资收益

人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
国泰君安证券股份有限公司	760,414.00	760,414.00	
上海华德美居超市有限公司	3,311,002.00	3,311,002.00	
东方证券股份有限公司	12,765,668.20	25,531,336.40	红利分配变动
合计	16,837,084.20	29,602,752.40	

(3)按权益法核算的长期股权投资收益:

人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
上海新金桥设施管理有限公司	686,590.55	1,246,767.66	利润分配导致本年被投资单位净资产减少
上海博瑞吉信息科技有限公司	(39,915.66)	-	
合计	646,674.89	1,246,767.66	

本年度投资收益减少人民币 92,836,761.28 元，主要原因是上年本公司处置可供出售金融资产海通证券股份有限公司的股份取得的投资收益所致。

## 39、营业外收入

(1)营业外收入明细如下:

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,039,043.65	47,223.43	1,039,043.65
其中：固定资产处置利得	1,039,043.65	47,223.43	1,039,043.65
无形资产处置利得	-	-	-
违约金收入	932,587.00	1,106,769.68	932,587.00
政府补助	22,843,000.00	38,789,000.00	22,843,000.00
其他收入	231,630.42	652,339.59	231,630.42
合计	25,046,261.07	40,595,332.70	25,046,261.07

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 39、营业外收入 - 续

## (2)政府补助明细

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
重点企业产业扶持基金	1,030,000.00	881,000.00
上海张江高新技术产业开发区专项发展资金 金桥园项目资助	21,813,000.00	37,908,000.00
合计	22,843,000.00	38,789,000.00

本年的政府补助属于与收益相关的补助。

营业外收入本年发生数比上年发生数减少人民币 15,549,071.63 元，减少比例为 38.30%，主要是由于收到的政府补贴减少所致。

## 40、营业外支出

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	8,049.20	230,486.22	8,049.20
其中：固定资产处置损失	8,049.20	230,486.22	8,049.20
罚没支出	-	648,370.50	-
违约金支出	-	-	-
对外捐赠	600,000.00	600,000.00	600,000.00
补偿金	94,814.97	3,262,318.40	94,814.97
合计	702,864.17	4,741,175.12	702,864.17

营业外支出本年发生数比上年发生数下降人民币 4,038,310.95 元，下降比例为 85.18%，主要是由于补偿金支出大幅减少所致。

## 41、所得税费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	243,250,405.02	172,385,105.40
递延所得税调整	(40,784,738.22)	(25,549,145.77)
以前年度所得税清算影响额	(4,553,399.74)	(1,533,454.58)
以前年度已预交所得税税率变动影响	-	1,328,009.98
合计	197,912,267.06	146,630,515.03

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 41、所得税费用 - 续

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	人民币元	
	本年发生额	上年发生额
会计利润/亏损	700,222,080.64	705,802,613.88
按 24% 的税率计算的所得税费用(上年度：22%)	168,053,299.35	155,276,575.05
不可抵扣费用的纳税影响	592,636.70	746,644.62
免税收入的纳税影响	(3,681,571.39)	(6,743,225.84)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	41,268,235.51	50,253.10
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(409,952.55)	(1,661,765.92)
当期所得税税率与以前年度已预缴所得税税率差的纳税影响	(4,553,399.74)	(1,533,454.58)
当期所得税税率和递延所得税税率差纳税影响	(3,356,980.82)	(832,521.38)
当期补缴以前年度所得税	-	1,328,009.98
所得税费用	197,912,267.06	146,630,515.03

## 42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

	人民币元	
	本年发生额	上年发生额
归属于普通股股东的当期净利润	452,594,208.17	529,584,610.21
其中：归属于持续经营的净利润	452,594,208.17	529,584,610.21

计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

	人民币元	
	本年发生额	上年发生额
年初发行在外的普通股股数	928,825,040.00	844,386,400.00
加：本年发行的普通股加权数	-	42,219,320.00
年末发行在外的普通股加权数	928,825,040.00	886,605,720.00

在计算稀释每股收益时，本集团不具有稀释事项。

## 每股收益

	人民币元	
	本年发生额	上年发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	0.4873	0.5973
稀释每股收益	--	--
按归属于母公司股东的持续经营净利润计算：		
基本每股收益	0.4873	0.5973
稀释每股收益	--	--

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 43、其他综合收益

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	(3,784,611.88)	(22,196,153.70)
减:可供出售金融资产产生的所得税影响	(946,152.98)	(5,549,038.42)
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		93,483,965.56
小计	(2,838,458.90)	(110,131,080.84)
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	-	-
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	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	(2,838,458.90)	(110,131,080.84)

## 44、现金流量表项目注释

## (1)收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
保证金押金	6,476,471.87	44,438,046.04
收回职工奖福基金	-	26,347,745.00
代收款项	5,912,125.31	2,794,887.91
补贴收入	21,793,000.00	43,589,000.00
利息收入	3,639,878.18	6,685,186.07
其他	663,338.90	32,761,682.57
合计	38,484,814.26	156,616,547.59

## (2)支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
与销售费用有关	10,443,379.44	10,178,585.25
与管理费用有关	13,773,834.44	13,624,831.11
与财务费用有关	2,034,470.07	-
代收代付款	6,000,000.00	4,852,434.10
偿还保证金	12,450,037.20	-
捐赠支出	600,000.00	600,000.00
划转的房屋维修基金	-	1,102,680.41
其他	27,591,730.12	10,818,510.40
合计	72,893,451.27	41,177,041.27

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 44、现金流量表项目注释 - 续

## (3)收到其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
收回履约保证金及质押担保金	27,447,119.84	31,175,100.00
取得关联方借款	249,600,000.00	-
合计	277,047,119.84	31,175,100.00

## (4)支付其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
支付履约保函及质押保证金	-	28,048,863.02
偿还关联方借款	40,000,000.00	-
合计	40,000,000.00	28,048,863.02

## 45、现金流量表补充资料

## (1)现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	502,309,813.58	559,172,098.85
加: 资产减值准备	17,920,078.60	1,029,462.78
固定资产折旧	14,206,038.65	11,124,980.80
无形资产摊销	3,340,515.12	3,340,515.12
长期待摊费用摊销	6,944,288.58	11,148,157.08
投资性房地产摊销	222,683,801.58	201,724,395.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)	(1,030,994.45)	183,150.79
固定资产报废损失(减收益)	-	112.00
财务费用	75,654,363.35	83,919,386.95
投资损失(减收益)	(17,620,882.79)	(110,457,644.07)
递延所得税资产减少(减增加)	(40,784,738.25)	(25,549,145.77)
存货的减少(减增加)	897,043,872.74	(1,431,306,405.31)
经营性应收项目的减少(减增加)	(155,943,469.19)	50,374,078.75
经营性应付项目的增加(减减少)	(429,123,739.03)	413,350,199.27
投资性房地产的减少(减增加)	(1,148,468,332.33)	(602,076,504.47)
经营活动产生的现金流量净额	(52,869,383.84)	(834,023,161.99)
<b>2. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	322,141,220.02	321,368,681.35
减: 现金的年初余额	321,368,681.35	936,439,448.07
现金及现金等价物净增加额	772,538.67	(615,070,766.72)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、现金流量表补充资料 - 续

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	人民币元	
	年末数	年初数
一、现金	322,141,220.02	321,368,681.35
其中：库存现金	38,577.60	21,275.23
可随时用于支付的银行存款	322,102,642.42	321,347,406.12
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、年末现金及现金等价物余额	322,141,220.02	321,368,681.35

(3) 货币资金中不属于现金及现金等价物部分：

项目	人民币元	
	年末数	年初数
履约保函及质押保证金	601,743.18	28,048,863.02



(六) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

人民币万元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海金桥(集团)公司	母公司	有限责任公司	上海	张素心	房地产经营	88,420.07	43.82%	43.82%	金桥集团公司	63087883-8

2、本企业的子公司情况

人民币万元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	有限责任公司	上海	张素心	房地产经营	15,000	94.46%	100.00%	13375205-4
上海新金桥广场实业有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	有限责任公司	上海	张素心	酒店式公寓租赁	25,000	89.84%	100%	13238377-9
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	非同一控制下企业合并取得的子公司	有限责任公司	上海	张素心	房地产经营	69,000	60.40%	60.40%	60720390-4

3、本企业的合营和联营企业情况

人民币元

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(万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润(亏损)	关联关系	组织机构代码
联营企业														
上海新金桥设施管理有限公司	有限责任公司	上海	潘建中	物业管理	505.205	29%	29%	38,391,683.98	25,839,819.10	12,551,864.88	102,129,074.61	2,875,507.70	联营企业	703233097
上海新金桥物业管理有限公司	有限责任公司	上海	潘建中	物业管理	500.00	20%	20%	17,949.77	6,195,928.44	(6,177,978.67)	1,068,421.56	(59,233.73)	联营企业	13374952-5
上海博瑞吉信息科技有限公司	有限责任公司	上海	陈沛霖	信息科技服务	300.00	20%	20%	20,840,895.49	18,040,473.78	2,800,421.71	2,394,839.80	(199,578.29)	联营企业	56802469-7

## (六) 关联方及关联交易 - 续

## 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海新金桥国际物流有限公司	受同一母公司控制	13374539-9
上海新金桥国际物流分拨有限公司	受同一母公司控制	75571240-1
上海新金桥设施管理有限公司	受同一母公司控制	70323309-7
上海新金桥物业管理有限公司	受同一母公司控制	13374952-5
上海欣城物业有限公司	受同一母公司控制	63046322-9
上海金开市政有限公司	受同一母公司控制	13356844-1
上海新金桥商业经营有限公司	受同一母公司控制	74423837-X
上海市民办平和学校	受同一母公司控制	42516705-X

## 5、关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品/接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例%	金额	占同类交易金额的比例%
上海欣城物业有限公司	接受劳务	同市场价格	220,063.80	100	1,305,300.00	100
上海新金桥设施管理有限公司	接受劳务	同市场价格	2,453,768.62	100	2,212,600.00	100
上海金开市政有限公司	接受劳务	同市场价格	2,112,516.90	100	5,230,400.00	100

## (2) 关联租赁情况

出租情况表:

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益确定依据	年度确认的租赁收益
上海金桥出口加工区开发股份有限公司	上海新金桥国际物流分拨有限公司	投资性房地产	2008.3.1	2012.2.28	租赁合同	8,807,530.94
金桥联发公司	上海新金桥国际物流有限公司	投资性房地产	2011.7.1	2012.6.30	租赁合同	539,107.05
金桥联发公司	上海市民办平和学校	投资性房地产	2000.9.1	2012.8.31	租赁合同	14,345,595.00
金桥联发公司	上海金桥(集团)有限公司	投资性房地产	2011.1.1	2011.12.31	租赁合同	1,889,608.65

## (3) 关联担保情况

人民币元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	35,000,000.00	2011.3.18	2012.3.17	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	50,000,000.00	2011.10.20	2012.10.19	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	30,000,000.00	2011.12.22	2012.12.21	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	90,000,000.00	2011.2.1	2012.1.31	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	100,000,000.00	2011.5.18	2013.5.17	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	40,000,000.00	2011.4.14	2013.4.13	否
上海金桥(集团)有限公司	金桥联发公司	40,000,000.00	2011.4.14	2013.4.13	否
合计		385,000,000.00			

## (六) 关联方及关联交易 – 续

## 5、关联交易情况 – 续

## (4) 关联方资金拆借

本年度:

人民币元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	本年末余额	利率
拆入					
上海金桥(集团)有限公司	40,000,000.00	2011.11.22	2011.12.28	-	同期银行贷款基准利率
上海金桥(集团)有限公司	170,000,000.00	2011.12.21	2012.12.20	170,000,000.00	同期银行贷款基准利率
上海金桥(集团)有限公司	39,600,000.00	2011.12.30	2012.12.29	39,600,000.00	同期银行贷款基准利率
合计	249,600,000.00			209,600,000.00	

上年度无关联方资金拆借。

## (5) 关键管理人员报酬

人民币元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	2,721,560.00	2,151,900.00

2011年度本公司关键管理人员包括董事、总经理和副总经理等共19人(2010年度为17人)，其中在本公司领取报酬的为13人(2010年：9人)。

## (6) 其他关联交易

人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	本年发生额	上年发生额
上海金桥(集团)有限公司	支付股利	与非关联方相同	100,101,104.10	4,0701,100.00
上海新金桥设施管理有限公司	收取投资返利	与非关联方相同	1,085,806.39	1,012,800.00
上海新金桥物业管理有限公司	房产销售退回及补偿	协商	-	5,444,300.00
上海新金桥国际物流有限公司(注)	支付拆迁补偿	协商	10,000,000.00	10,000,000.00
上海金桥(集团)有限公司	资金占用费支出	协商	262,400.00	-

注：根据本公司第六届董事会第三十二次会议董事会决议，本公司之子公司金桥联发公司欲收回T4地块一期仓库用地进行重新开发，并对该仓库原承租方上海新金桥国际物流有限公司补偿人民币30,000,000.00元，本年度预付补偿款人民币10,000,000.00元，累计支付人民币20,000,000.00元。

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海新金桥国际物流分拨有限公司(注)	615,731.82	-	538,486.81	-
预付账款	上海新金桥国际物流有限公司	20,000,000.00	-	10,000,000.00	-

注：2011年12月31日应收上海新金桥国际物流分拨有限公司的款项余额已于2012年3月9日收到。

## (六) 关联方及关联交易 – 续

## 6、关联方应收应付款项 – 续

## (2)应付关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末数	年初数
应付账款	上海欣城物业有限公司	-	264,000.00
应付账款	上海新金桥设施管理有限公司	1,415,857.71	205,276.88
应付账款	上海新金桥国际物流有限公司	44,700.00	44,700.00
应付账款	上海金开市政有限公司	1,448,000.00	1,823,447.00
其他应付款	上海新金桥设施管理有限公司	33,585.39	180,100.88
其他应付款	上海新金桥物业管理有限公司	-	5,444,318.40
其他应付款	上海金桥(集团)有限公司(注)	209,600,000.00	-
应付利息	上海金桥(集团)有限公司	262,400.00	-

注：本年末余额系公司及子公司金桥联发公司从上海金桥(集团)有限公司的借款，期限一年，利息按同期银行贷款利息核算。

## (七) 或有事项

- (1) 截止 2011 年 12 月 31 日，本公司为子公司金桥联发公司借款人民币 1,137,260,219.24 元提供担保。
- (2) 截止 2011 年 12 月 31 日，以前年度清算终结的子公司上海市金桥出口加工区实业发展总公司已作撤资处理，根据与其他联营方签订的解除联营协议，该企业嗣后如有未了结业务，由本公司子公司金桥联发公司保结。
- (3) 截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司子公司金桥房产公司为商品房购买者的贷款人民币 21,841.91 万元提供担保（2010 年 12 月 31 日：人民币 34,175.92 万元）。公司需要为该商品房购房者贷款提供担保至小产证办理完毕为止。金桥房产公司已在 2011 年取得了相关商品房大产证，根据历史经验数据，由于购房者违约导致公司承担担保责任的可能性极低。

## (八) 承诺事项

## 1、重大承诺事项

## (1)资本承诺

人民币千元

	年末数	年初数
已签约但尚未于财务报表中确认的	-	-
- 购建长期资产承诺	1,387,294.00	286,033.00
- 对外投资承诺	-	172,337.00
合计	1,387,294.00	458,370.00

**(九) 资产负债表日后事项****1、资产负债表日后利润分配情况说明**

根据本公司第七届董事会第八次会议的提议，2011年度按当年度税后利润的10%及5%分别提取法定盈余公积金和任意盈余公积金后，以本公司总股本928,825,040股为基准，每10股派送现金股利人民币0.80元(含税)。上述股利分配方案尚有待股东大会批准。

**(十) 其他重要事项****1、以公允价值计量的资产和负债**

人民币元

项目	期初金额	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末金额
1.可供出售金融资产	37,571,893.80	-	(3,784,611.88)	-	33,787,281.92
金融资产小计	37,571,893.80	-	(3,784,611.88)	-	33,787,281.92
投资性房地产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
上述合计	37,571,893.80	-	(3,784,611.88)	-	33,787,281.92

**2、借款费用**

人民币元

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	1,247,541.26	6.39%
在建工程	36,159,331.57	5.45%
当期资本化借款费用小计	37,406,872.83	
计入当期损益的借款费用	75,619,944.40	
当期借款费用合计	113,026,817.23	

**3、分部报告**

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为3个报告分部。这些报告分部是以公司的业务性质为基础确定的。本集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(十) 其他重要事项 - 续

3、分部报告 - 续

分部报告信息

人民币元

	房地产销售业务		房地产租赁业务		酒店公寓业务		其他业务		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入										
对外交易收入	1,242,137,907.03	653,618,110.16	804,349,023.59	784,360,785.94	39,263,961.61	45,132,956.59	428,089.40	310,770.00	2,086,178,981.63	1,483,422,622.69
分部营业收入合计	1,242,137,907.03	653,618,110.16	804,349,023.59	784,360,785.94	39,263,961.61	45,132,956.59	428,089.40	310,770.00	2,086,178,981.63	1,483,422,622.69
减:营业成本	861,561,357.69	374,744,749.66	524,808,925.93	504,129,616.38	39,416,036.05	43,128,404.71	2,134,861.01	1,929,039.70	1,425,786,319.67	923,931,810.46
加:投资收益							17,620,882.79	110,457,644.07	17,620,882.79	110,457,644.07
<b>分部营业利润(亏损)</b>	<b>380,576,549.34</b>	<b>278,873,360.50</b>	<b>279,540,097.66</b>	<b>280,231,169.56</b>	<b>(152,074.44)</b>	<b>2,004,551.88</b>	<b>15,914,111.18</b>	<b>108,839,374.37</b>	<b>675,878,683.74</b>	<b>669,948,456.30</b>
加:营业外收入	-	40,393.70	25,003,673.75	39,270,096.49	42,587.32	1,284,842.51	-	-	25,046,261.07	40,595,332.70
减:营业外支出	-	648,370.50	702,864.17	4,092,692.62	-	112.00	-	-	702,864.17	4,741,175.12
<b>利润总额</b>	<b>380,576,549.34</b>	<b>278,265,383.70</b>	<b>303,840,907.24</b>	<b>315,408,573.43</b>	<b>(109,487.12)</b>	<b>3,289,282.39</b>	<b>15,914,111.18</b>	<b>108,839,374.37</b>	<b>700,222,080.64</b>	<b>705,802,613.88</b>
减:所得税	133,371,454.73	57,809,642.14	64,540,812.33	65,526,140.96	-	683,348.52	-	22,611,383.41	197,912,267.06	146,630,515.03
<b>净利润</b>	<b>247,205,094.61</b>	<b>220,455,741.56</b>	<b>239,300,094.91</b>	<b>249,882,432.47</b>	<b>(109,487.12)</b>	<b>2,605,933.87</b>	<b>15,914,111.18</b>	<b>86,227,990.96</b>	<b>502,309,813.58</b>	<b>559,172,098.85</b>

集团的对外交易收入均来源于本国。集团的资产均位于中国。

来自房地产销售业务分部客户联芯科技有限公司的收入为人民币 235,607,400.00 元，占本集团营业收入的 11.29%(2010 年 0%)。

(十) 其他重要事项 - 续

3、分部报告 - 续

分部报告信息 - 续

人民币元

	房地产销售业务		房地产租赁业务		酒店及相关业务		其他业务		未分配项目		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
资产总额	2,301,389,142.34	2,997,550,456.48	5,729,716,807.94	5,052,449,006.77	337,404,519.00	151,840,577.34			427,775,207.95	220,982,865.64	8,796,285,677.23	8,422,822,906.23
负债总额	669,617,210.74	1,957,048,754.88	3,174,119,841.15	2,016,681,649.93	2,836,940.37	6,909,711.25			484,211,667.45	383,271,623.33	4,330,785,659.71	4,363,911,739.39
补充信息:												
折旧和摊销	144,117.27	27,909.15	234,568,803.54	213,267,476.78	11,103,703.07	13,389,636.75	1,358,020.05	653,025.56			247,174,643.93	227,338,048.24
资本性支出	-	3,237,921.81	1,273,762,104.06	663,515,112.32	308,401.13	223,406.32	5,062,964.00	1,469.78			1,279,133,469.19	666,977,910.23
资产减值损失	4,129,722.00	-	13,811,535.56	1,029,462.78	(21,178.96)	-	-	-			17,920,078.60	1,029,462.78
利息收入	2,007,231.78	2,947,104.44	1,299,947.22	3,537,060.43	63,379.17	203,340.84	674.25	1,337.77			3,371,232.42	6,688,843.48
利息支出	67,296,166.98	39,105,138.77	43,583,140.72	46,933,266.87	2,124,904.16	2,698,130.32	22,605.37	17,750.86			113,026,817.23	88,754,286.82
采用权益法核算的长期股权投资金额							3,538,801.20	3,070,000.00			3,538,801.20	3,070,000.00
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益							646,674.89	1,246,767.66			646,674.89	1,246,767.66

(十) 其他重要事项 - 续

**4、金融工具及风险管理**

本集团的主要金融工具包括现金及银行存款、借款、应收账款、应付账款、可供出售金融资产、其他应收款，其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注(五)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

**4.1 风险管理目标和政策**

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的业务大部分以人民币进行交易，因此外币汇率波动对公司的经营成果影响较小。

1.2. 利率风险—公允价值变动风险

本集团的因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款(详见附注(五)17)有关。本集团固定利率的借款均为短期借款，管理层认为利率变动引起金融工具公允价值变动的风险对集团的经营影响不大。

1.3. 利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见附注(五)24, 26)有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率的公允价值变动风险。管理层认为上述浮动利率的银行借款对本公司当期损益和权益的影响并不重大。

1.4. 其他价格风险

本集团持有的分类为可供出售金融资产在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。管理层对该变动进行分析，认为证券价值风险对于本集团的经营影响不大。



(十) 其他重要事项 - 续

4、金融工具及风险管理 - 续

4.1 风险管理目标和政策 - 续

(2) 信用风险

2011年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。
- 本附注(七)(3)中披露的财务担保事项。

为降低信用风险，本集团严格控制信用额度和信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

除对联芯科技有限公司应收款项金额较大外(参见附注(五)2)，本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。截至本财务报表批准报出日，本集团预计可以在合理的期限收到联芯科技有限公司开具的保函，作为对此应收帐款的担保。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

(3) 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团将银行借款作为主要的资金来源。2011年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度约为人民币147,897,000.00元(2010年12月31日：人民币229,418,000.00元)。

于2011年12月31日，本集团流动负债总额高于流动资产总额合计人民币713,472,503.38元，本集团已采取以下措施来降低流动性风险：

- 自2012年1月1日至本财务报表报出日止期间，本集团所有已到期的借款均已正常归还；
- 自2012年1月1日至本财务报表报出日止期间，本集团新增一年期及以上借款人民币8.395亿元，其中长期借款人民币3.355亿元，短期借款5.04亿元；
- 截至2011年12月31日，本集团已与银行签订协议，但尚未提取的长期借款额度约为人民币1.48亿元。

综上所述，本集团管理层认为本集团所承担的流动风险已经大为降低，对本集团的经营和财务报表不构成重大影响。

## (十) 其他重要事项 - 续

## 4、金融工具及风险管理 - 续

## 4.1 风险管理目标和政策 - 续

## (3) 流动风险 - 续

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

人民币元

	2011年12月31日				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	无到期期限
<b>金融资产</b>					
货币资金	322,742,963.20	-	-	-	-
应收账款	150,498,480.58	-	-	-	-
其他应收款	8,188,935.99	-	-	-	-
可供出售金融资产		-	-	-	33,787,281.92
金融资产合计	481,430,379.77	-	-	-	33,787,281.92
<b>金融负债</b>					
短期借款	1,219,656,701.34	-	-	-	-
应付账款	364,099,225.93	-	-	-	-
应付职工薪酬	44,723,462.53	-	-	-	-
应付利息	4,007,706.57	-	-	-	-
其他应付款	728,158,175.97	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	244,133,946.67	-	-	-	-
长期借款	42,937,729.05	513,170,099.61	26,606,481.01	58,022,719.71	-
长期应付款	38,019,000.00	38,038,009.50	38,057,028.50	333,449,580.63	-
金融负债合计	2,685,735,948.05	551,208,109.11	64,663,509.51	391,472,300.34	-

上表系根据本集团金融负债可能的最早偿还日的未折现现金流编制的，表中同时考虑了本金和利息的现金流。如果利息流量是基于浮动利率，则未折现金额由报告期末的利率产生，合同到期日基于本集团可能被要求偿付的最早之日。

## 4.2 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

本集团管理层认为，财务报表中的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十) 其他重要事项 - 续

4.2 公允价值 - 续

公允价值计量层级

以公允价值进行后续计量的金融资产及金融负债，其公允价值计量中的三个层级分析如下：

第1层级：同类资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价；

第2层级：直接(比如取自价格)或间接(比如根据价格推算的)可观察到的、除市场报价以外的有关资产或负债的输入值估值；

第3层级：以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定的资产或负债的输入值(不可观察输入值)。

本集团持有的以公允价值计量的金融资产，其公允价值的计量使用第1层级的方法确定。

5、其他

5.1 本公司2011年1月7日召开六届三十五次董事会同意本公司在全国银行间债券市场注册发行总金额不超过人民币12亿元的中期票据。本公司于2011年1月27日(星期四)召开2011年第一次临时股东大会同意上述议案，同时同意授权董事会根据公司发展战略规划和资金使用计划，择优选择公司债或中期票据的融资方式。即若本次中期票据发行的注册时间先于公司债的核准时间，则董事会将根据情况申请撤销公司债的发行申请文件或调整公司债的发行申请规模；若本次中期票据发行的注册时间晚于公司债的核准时间，则董事会将根据情况撤销本次中期票据发行的申请文件或调整本次中期票据发行的规模。上述发行中期票据的议案尚未经中国银行间市场交易商协会注册，截至本财务报表报出日，该中期票据拟申请发行的期限已过期。

5.2 于2007年3月22日，本公司董事会就国泰君安证券股份有限公司的股东增资意向征询函作出决议：同意公司按每10股认购2股的比例，认购国泰君安证券股份有限公司股份152.08万股，以及国泰君安投资管理公司股份152.08万股。按两公司每股增资价格之和为3元人民币的价格，公司拟合计出资人民币456.25万元。本次增资扩股事项尚需中国证监会核准，截止本财务报表报出日，上述事项尚在进行中。

5.3 依据2009年6月25日本公司召开的股东大会通过的《关于公司合并上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司的提案》，本公司的全资子公司上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司(以下简称“南区建设发展公司”)被本公司正式吸收合并。合并的基准日为2011年4月30日。合并基准日后南区建设发展公司不再作为本公司子公司核算。南区建设发展公司的工商和税务注销分别于2011年12月和2012年1月完成，截止本财务报表报出日，其他有关事项尚在进行中。

5.4 本公司2011年8月26日召开七届三次董事会审议通过《关于延长公司发行公司债券股东大会决议有效期的议案》，鉴于2009年度第一次临时股东大会中关于公司发行公司债券的股东大会决议有效期已近届满，而本次公司债券目前尚未完成发行审核，为保持本次发行工作的延续性和有效性，同意将公司发行公司债券股东大会决议有效期延长两年即从2011年9月15日至2013年9月15日止。除股东大会决议有效期作前述延长外，公司2009年度第一次临时股东大会审议批准的《关于公司发行公司债券的提案》的其余事项与内容不变。上述提案经2011年9月15日召开的第二次临时股东大会通过。

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释

## 1、货币资金

人民币元

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			6,938.25			1,072.35
小计			6,938.25			1,072.35
银行存款：						
人民币	-	-	178,166,573.28			257,762,453.11
美元	15,720.74	6.3009	99,054.81	11,780.12	6.6227	78,016.20
小计			178,265,628.09			257,840,469.31
其他货币资金：						
人民币			-			26,845,932.68
小计			-			26,845,932.68
合计			178,272,566.34			284,687,474.34

## (1) 其他原因造成所有权受到限制的其他货币资金

人民币元

项目	年末数	年初数
质押保证存款	-	26,845,932.68

## 2、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露：

人民币元

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款	8,391,974.30	100.00	286,735.93	100.00	6,682,862.64	100.00	227,321.18	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	8,391,974.30	100.00	286,735.93		6,682,862.64	100.00	227,321.18	100.00

## (2) 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款组合：

人民币元

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	8,325,980.54	99.21	249,779.42	6,616,868.88	99.01	198,506.07
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	40,707.00	0.61	14,654.52
3 年以上	65,993.76	0.79	36,956.51	25,286.76	0.38	14,160.59
合计	8,391,974.30	100.00	286,735.93	6,682,862.64	100.00	227,321.18

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 2、应收账款 - 续

(3)本报告期应收账款中无欠持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东款项。

(4)应收账款余额前五名单位情况

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
赫比(上海)家用电器产品有限公司	第三方	1,787,748.98	1年以内	21.30
上海联家超市有限公司	第三方	1,553,333.33	1年以内	18.51
上海索朗太阳能科技有限公司	第三方	673,804.75	1年以内	8.03
上海新金桥国际物流分拨有限公司	关联方	615,731.82	1年以内	7.34
麦格纳唐纳利(上海)汽车科技有限公司	第三方	385,059.81	1年以内	4.59
合计		5,015,678.69		

## 3、其他应收款

(1)其他应收款的账龄分析如下:

人民币元

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	151,036,296.49	47.96	54,358.29	248,601,798.75	69.20	58,563.27
1至2年	156,953,850.00	49.84	37,500.00	1,479,097.96	0.41	454.43
2至3年	3,028.96	-	1,090.43	96,665,162.5	26.91	-
3年以上	6,902,400.00	2.20	4,889,445.26	12,522,688.08	3.48	4,894,944.00
合计	314,895,575.45	100.00	4,982,393.98	359,268,747.29	100.00	4,953,961.70

(2)本报告期其他应收款中无欠持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东款项。

(3)本报告期其他应收款中应收关联方款项参见附注(十一)29(6)。

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 4、存货

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	13,181,018.47	-	13,181,018.47	15,803,718.05	-	15,803,718.05
开发成本	110,579,168.23	-	110,579,168.23	172,866,001.65	-	172,866,001.65
合计	123,760,186.70	-	123,760,186.70	188,669,719.70	-	188,669,719.70

存货中开发成本按项目说明如下：

人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时	预计总投资额	年末余额	年初余额
区内滚动开发土地				104,419,074.35	166,705,907.77
9#地块在建项目	2007.06	2012.08	6,000,000.00	6,160,093.88	6,160,093.88
合计				110,579,168.23	172,866,001.65

存货中开发成本按项目说明如下：

人民币元

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
金桥地块(土地)	4,078,593.00	-	-	4,078,593.00
金桥街坊(碧云新天地二期C)	11,725,125.05	-	2,622,699.58	9,102,425.47
合计	15,803,718.05	-	2,622,699.58	13,181,018.47

## 5、可供出售金融资产

参见合并财务报表附注(五)7

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 6、长期股权投资

(1)长期股权投资明细如下：

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	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
金桥房产公司	成本法	134,617,212.28	134,617,212.28		134,617,212.28	86.00	-	-	-
金桥广场公司	成本法	185,850,000.00	185,850,000.00	-	185,850,000.00	74.34	-	-	-
金桥联发公司	成本法	395,094,226.21	304,494,226.21	90,600,000.00	395,094,226.21	60.40	-	-	90,600,000.00
南区建设发展公司	成本法	285,000,000.00	285,000,000.00	(285,000,000.00)	-	-	-	-	-
国泰君安证券股份有限公司	成本法	7,660,000.00	7,660,000.00	-	7,660,000.00	0.16	2,240,000.00	-	760,410.00
东方证券股份有限公司	成本法	308,490,612.18	136,154,089.68	172,336,522.50	308,490,612.18	3.8756	-	-	12,765,668.20
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	成本法	3,310,840.00	3,310,840.00	-	3,310,840.00	5.00	-	-	-
上海华德美居超市有限公司	成本法	16,555,015.00	-	-	-	20.00	-	-	3,311,002.00
合计		1,336,577,905.67	1,057,086,368.17	(22,063,477.50)	1,035,022,890.67		2,240,000.00		107,437,080.20

注：本公司于2011年4月30日吸收合并全资子公司南区建设发展公司，详见附注(四)2、3。

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 7、投资性房地产

## (1) 按成本计量的投资性房地产

人民币元

项目	期初账面余额	吸收合并 转入(注)	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	2,796,584,106.95	424,210,260.21	20,043,346.09	-	3,240,837,713.25
1.房屋、建筑物	2,615,254,603.21	424,210,260.21	20,043,346.09	-	3,059,508,209.51
2.土地使用权	181,329,503.74	-	-	-	181,329,503.74
二、累计折旧和累计摊销合计	925,205,057.57	104,801,220.15	119,074,717.84	-	1,149,080,995.56
1.房屋、建筑物	885,501,359.81	104,801,220.15	115,448,127.52	-	1,105,750,707.48
2.土地使用权	39,703,697.76	-	3,626,590.32	-	43,330,288.08
三、投资性房地产账面净值合计	1,871,379,049.38	319,409,040.06	(99,031,371.75)	-	2,091,756,717.69
1.房屋、建筑物	1,729,753,243.40	319,409,040.06	(95,404,781.43)	-	1,953,757,502.03
2.土地使用权	141,625,805.98	-	(3,626,590.32)	-	137,999,215.66
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	12,685,183.01	-	12,685,183.01
1.房屋、建筑物	-	-	12,685,183.01	-	12,685,183.01
2.土地使用权	-	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	1,871,379,049.38	319,409,040.06	(111,716,554.76)	-	2,079,071,534.68
1.房屋、建筑物	1,729,753,243.40	319,409,040.06	(108,089,964.44)	-	1,941,072,319.02
2.土地使用权	141,625,805.98	-	(3,626,590.32)	-	137,999,215.66

本年折旧和摊销额人民币 119,074,717.84 元。

投资性房地产本年减值准备计提额人民币 12,685,183.01 元。

2011年12月31日，净值约人民币 372,215,305.74 元的投资性房地产尚未取得产证。管理层认为公司可以在合理的时间内取得产证(2010年12月31日：人民币 401,958,485.14 元)。

注：该金额系公司 2011 年 4 月 30 日吸收合并南区建设发展公司转入的投资性房地产。



## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 8、固定资产

## (1) 固定资产情况

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计：	17,040,356.32	3,691,626.00	135,970.00	20,596,012.32
其中：房屋及建筑物	6,317,227.51		-	6,317,227.51
机器设备		59,000.00	-	59,000.00
运输工具	2,617,291.51	-	-	2,617,291.51
电子设备	7,794,765.30	3,575,126.00	135,970.00	11,233,921.30
其他设备	311,072.00	57,500.00	-	368,572.00
二、累计折旧合计：	9,239,822.14	3,417,922.85	129,171.50	12,528,573.49
其中：房屋及建筑物	3,701,542.72	300,043.08	-	4,001,585.80
机器设备		2,335.46	-	2,335.46
运输工具	2,125,177.86	124,950.50	-	2,250,128.36
电子设备	3,293,732.30	2,921,619.74	129,171.50	6,086,180.54
其他设备	119,369.26	68,974.07	-	188,343.33
三、固定资产账面净值合计	7,800,534.18	273,703.15	6,798.50	8,067,438.83
其中：房屋及建筑物	2,615,684.79	(300,043.08)	-	2,315,641.71
机器设备	-	56,664.54	-	56,664.54
运输工具	492,113.65	(124,950.50)	-	367,163.15
电子设备	4,501,033.00	653,506.26	6,798.50	5,147,740.76
其他设备	191,702.74	(11,474.07)	-	180,228.67
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	7,800,534.18	273,703.15	6,798.50	8,067,438.83
其中：房屋及建筑物	2,615,684.79	(300,043.08)	-	2,315,641.71
机器设备		56,664.54	-	56,664.54
运输工具	492,113.65	(124,950.50)	-	367,163.15
电子设备	4,501,033.00	653,506.26	6,798.50	5,147,740.76
其他设备	191,702.74	(11,474.07)	-	180,228.67

本年折旧额人民币 3,417,922.85 元。

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 9、在建工程

(1) 在建工程明细如下：

人民币元

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
S8 人才公寓一期	61,178,103.07	-	61,178,103.07	25,459,581.61	-	25,459,581.61
S8 人才公寓二期	133,953,269.09	-	133,953,269.09	9,520,487.33	-	9,520,487.33
T15 服务中心	-	-	-	2,734,006.00	-	2,734,006.00
OFFICE PARK II 地铁板块	6,194,762.64	-	6,194,762.64	5,720,424.64	-	5,720,424.64
T14 青年人才公寓	31,344,178.05	-	31,344,178.05	7,702,335.55	-	7,702,335.55
T17-B2	188,500.00	-	188,500.00	188,500.00	-	188,500.00
T9-6 定制商业办公楼项目	3,797,070.00	-	3,797,070.00	-	-	-
其他	6,662.40	-	6,662.40	-	-	-
合计	236,662,545.25	-	236,662,545.25	51,325,335.13	-	51,325,335.13

重大在建工程项目变动情况：

项目名称	工程预算数 (人民币万元)	年初数 (人民币元)	本年增加 (人民币元)	吸收合并转入 (人民币元)	转入投资性房 地产 (人民币元)	工程投入占 预算比例 (%)	工程进度	资金 来源	年末数 (人民币元)
S8 人才公寓一期	6,417	25,459,581.61	35,718,521.46		-	95	主体结构完工	自有资金	61,178,103.07
S8 人才公寓二期	19,020	9,520,487.33	124,432,781.76		-	71	施工中	自有资金	133,953,269.09
T15 服务中心	400	2,734,006.00	1,478,272.00		4,212,278.00	100	已完工	自有资金	-
OFFICE PARK II 地铁 板块	120,859	5,720,424.64	474,338.00		-	0.5	设计阶段	自有资金	6,194,762.64
南区 3#地块二期通用 厂房扩建	1,980	-	-	2,107,500.00	2,107,500.00	100	已完工	自有资金	-
T14 青年人才公寓	5,300	7,702,335.55	23,641,842.50		-	60	施工中	自有资金	31,344,178.05
T17-B2	-	188,500.00	-		-	-	前期阶段	自有资金	188,500.00
T9-6 定制商业办公楼 项目	1,500	-	3,797,070.00		-	25	前期阶段	自有资金	3,797,070.00
其他	-	-	6,662.40		-	-	前期阶段	自有资金	6,662.40
合计	155,476	51,325,335.13	189,549,488.12	2,107,500	6,319,778.00				236,662,545.25

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 10、递延所得税资产/递延所得税负债

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

人民币元

项目	年末递延所得税资产或负债	年末可抵扣或应纳税暂时性差异	年初递延所得税资产或负债	年初可抵扣或应纳税暂时性差异
<b>递延所得税资产：</b>				
应收款项坏账准备	1,317,282.47	5,269,129.91	1,295,320.72	5,181,282.88
存货预计成本差异	2,154,847.08	8,619,388.30	2,397,753.33	9,591,013.33
长期激励基金	15,127,578.21	60,510,312.84	15,127,578.21	60,510,312.84
长期股权投资减值准备	560,000.00	2,240,000.00	560,000.00	2,240,000.00
职工住房基金	678,076.13	2,712,304.50	490,284.25	1,961,137.00
预提年终奖	1,700,000.00	6,800,000.00	1,775,000.00	7,100,000.00
递延收益	675,000.00	2,700,000.00	675,000.00	2,700,000.00
预提未缴纳的土地增值税	900,856.48	3,603,425.92	555,887.48	2,526,761.28
投资性房地产减值准备	3,171,295.75	12,685,183.01	-	-
其他	22,433.39	89,733.58	79,569.28	318,277.17
小计	26,307,369.51	105,229,478.06	22,956,393.29	92,128,784.50
<b>递延所得税负债：</b>				
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	5,875,119.85	23,500,479.42	6,821,272.83	27,285,091.30
小计	5,875,119.85	23,500,479.42	6,821,272.83	27,285,091.30

## 11、资产减值准备明细

人民币元

项目	期初账面余额	本年转回	本年增加		年末账面余额
			计提	吸收合并转入(注)	
一、坏账准备	5,181,282.88	196,983.48	284,830.51	24,507.39	5,293,637.30
二、投资性房地产减值准备	-	-	12,685,183.01	-	12,685,183.01
合计	5,181,282.88	196,983.48	12,970,013.52	24,507.39	17,951,820.31

注：该金额系公司 2011 年 4 月 30 日吸收合并金桥南区建设发展公司并入坏帐准备。

## 12、短期借款

人民币元

项目	年末数	年初数
质押借款	-	26,130,209.48
信用借款	240,000,000.00	300,000,000.00
合计	240,000,000.00	326,130,209.48

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 13、应付账款

(1)应付账款明细如下:

项目	人民币元	
	年末数	年初数
应付工程款	62,795,619.33	75,792,312.35
其他	8,187,271.62	8,008,667.64
合计	70,982,890.95	83,800,979.99

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

(3)应付账款余额中应付关联方的款项参见附注(十一)29(7)。

账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

单位名称	人民币元	
	年末数	未偿付原因
上海锦信电机工程有限公司	2,746,980.20	工程尾款
上海建威建筑装饰工程有限公司	2,586,415.00	工程尾款
上海全筑建筑装饰工程有限公司	2,884,499.00	工程尾款
上海杰思工程实业有限公司	3,072,396.75	工程尾款
合计	11,290,290.95	

## 14、预收款项

(1)预收款项明细如下:

项目	人民币元	
	年末数	年初数
预收销售款	-	5,915,953.00
预收租金	20,413,276.55	16,573,748.52
合计	20,413,276.55	22,489,701.52

(2)本报告期预收款项中无预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 15、应付职工薪酬

人民币元

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,061,137.00	25,469,423.69	25,018,256.19	9,512,304.50
二、职工福利费	-	2,033,774.50	2,033,774.50	-
三、社会保险费	-	10,737,758.43	10,737,758.43	-
其中：1.医疗保险费	-	2,126,959.85	2,126,959.85	-
2.基本养老保险费	-	3,969,643.34	3,969,643.34	-
3.年金缴费	-	3,912,703.85	3,912,703.85	-
4.失业保险费	-	385,701.97	385,701.97	-
5.工伤保险费	-	66,818.09	66,818.09	-
6.生育保险费	-	84,223.90	84,223.90	-
7.残疾人保障金	-	189,147.43	189,147.43	-
8.企业欠薪保障金	-	2,560.00	2,560.00	-
四、住房公积金	-	4,651,291.60	4,651,291.60	-
五、辞退福利	-	-	-	-
六、工会经费和教育经费	-	1,272,691.28	1,272,691.28	-
七、个人所得税	-	4,792,846.81	4,792,846.81	-
八、其他	-	143,165.35	143,165.35	-
合计	9,061,137.00	49,100,951.66	48,649,784.16	9,512,304.50

## 16、应交税费

人民币元

项目	年末数	年初数
营业税	2,025,796.83	2,920,057.34
企业所得税	26,290,966.16	47,364,927.99
个人所得税	3,377,875.57	2,097,960.68
土地增值税	26,906,136.26	25,829,471.62
城建税	20,408.45	29,351.07
教育费附加	93,379.65	88,053.21
河道维护费	37,180.79	46,123.42
合计	58,751,743.71	78,375,945.33

## 17、其他应付款

(1)其他应付款明细如下：

人民币元

项目	年末数	年初数
关联往来	170,033,585.39	331,747.97
租赁保证金	110,245,248.16	117,637,588.64
长期激励基金	60,510,312.84	60,510,312.84
其他	32,849,617.87	30,751,820.72
合计	373,638,764.26	209,231,470.17

(2)其他应付款中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项，参见附注(十一)29(7)。

(3)其他应付款余额中应付关联方的款项，参见附注(十一)29(7)。

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 18、其他流动负债

人民币元

项目	年末数	年初数
递延收益(注)	2,700,000.00	2,700,000.00

注：本年末，递延收益的余额系本公司根据2010年度第三批上海市服务业发展引导资金项目支持的通知沪发改服务(2010)016号文收取的支持公司服务外包公共信息服务平台建设项目拨款。

## 19 股本

详见合并资产负债表附注(五)28。

## 20、资本公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
<b>2011年度：</b>				
资本溢价	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其中：投资者投入的资本	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其他综合收益	20,463,818.45		2,838,458.90	17,625,359.55
其他资本公积	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
其中：外币折算差额	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
合计	752,311,626.03	-	2,838,458.90	749,473,167.13
<b>2010年度：</b>				
资本溢价	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其中：投资者投入的资本	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
其他综合收益	130,594,899.31	-	110,131,080.84	20,463,818.45
其他资本公积	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
其中：外币折算差额	(88,393,867.09)	-	-	(88,393,867.09)
合计	862,442,706.87	-	110,131,080.84	752,311,626.03

## 21、盈余公积

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
<b>2011年度：</b>				
法定盈余公积	323,870,484.86	27,640,603.97	-	351,511,088.83
任意盈余公积	74,610,264.68	13,820,301.98	-	88,430,566.66
合计	398,480,749.54	41,460,905.95	-	439,941,655.49
<b>2010年度：</b>				
法定盈余公积	297,152,702.41	26,717,782.45	-	323,870,484.86
任意盈余公积	61,251,373.46	13,358,891.22	-	74,610,264.68
合计	358,404,075.87	40,076,673.67	-	398,480,749.54

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 22、营业收入、营业成本

## (1)营业收入营业成本明细

人民币元

	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	518,930,482.32	177,529,177.82	496,646,224.52	171,355,397.69
其他业务	17,693,206.22	-	7,732,300.00	-
合计	536,623,688.54	177,529,177.82	504,378,524.52	171,355,397.69

## (2)主营业务(分行业)

人民币元

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	6,813,180.00	2,622,699.58	17,154,177.00	6,872,507.77
房地产租赁	512,117,302.32	174,906,478.24	479,492,047.52	164,482,889.92
合计	518,930,482.32	177,529,177.82	496,646,224.52	171,355,397.69

## (3)公司前五名客户的营业收入情况

人民币元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
通用汽车(中国)投资有限公司	20,922,599.68	3.90
上海德威英国国际学校	20,786,275.92	3.87
上海联家超市有限公司	19,723,117.61	3.68
上海美国学校	12,532,135.48	2.34
上海惠普有限公司	11,145,770.16	2.08
合计	85,109,898.85	15.86

## 23、营业税金及附加

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	25,830,374.66	24,503,141.86	应税营业额
土地增值税	1,243,864.64	2,995,684.73	应税营业额
城市维护建设税	258,303.74	29,351.07	应缴流转税
教育费附加	1,291,518.75	88,053.21	应缴流转税
城镇土地使用税	12,340,971.46	11,518,733.16	应税土地面积
合计	40,965,033.25	39,134,964.03	

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 24、财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	13,978,180.89	14,713,665.60
减：已资本化的利息费用	-	-
减：利息收入	2,200,940.51	2,453,241.04
汇兑差额	530,013.02	(225,936.33)
金融机构手续费	536,058.75	279,897.17
合计	12,843,312.15	12,314,385.40

## 25、资产减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	63,339.64	925,846.24
二、投资性房地产减值损失	12,685,183.01	-
合计	12,748,522.65	925,846.24

## 26、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	107,437,084.20	29,602,752.40
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	137,123.70	2,231,508.50
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	77,376,615.51
合计	107,574,207.90	109,210,876.41

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额
国泰君安证券股份有限公司	760,414.00	760,414.00
上海华德美居超市有限公司	3,311,002.00	3,311,002.00
东方证券股份有限公司	12,765,668.20	25,531,336.40
金桥联发公司	90,600,000.00	-
合计	107,437,084.20	29,602,752.40



(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

27、所得税费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	58,138,775.62	68,613,764.36
递延所得税调整	(3,350,976.22)	(1,614,950.55)
以前年度所得税清算影响额	-	-
以前年度已预交所得税税率变动影响	-	-
合计	54,787,799.40	66,998,813.81

所得税费用与会计利润的调节表如下：

人民币元

	本年发生额	上年发生额
会计利润	331,193,839.07	334,176,638.30
按 24% 的税率计算的所得税费用(上年度：22%)	79,486,521.38	73,518,860.43
不可抵扣费用的纳税影响	531,257.22	513,917.69
免税收入的纳税影响	(25,023,169.42)	(6,275,116.96)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-	-
当期所得税税率和递延所得税税率差	(206,809.78)	(758,847.35)
当期补缴以前年度所得税	-	-
所得税费用	54,787,799.40	66,998,813.81

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 28、现金流量表补充资料

## (1)现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	276,406,039.67	267,177,824.49
加：资产减值准备	12,748,522.65	925,846.24
固定资产折旧	3,417,922.85	2,347,725.13
投资性房地产摊销	119,074,717.84	102,502,015.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	4,698.50	-
财务费用(减收益)	13,984,023.01	12,260,424.56
投资损失(减收益)	(107,574,207.90)	(109,210,876.41)
递延所得税资产减少(减增加)	(3,350,976.22)	(1,614,950.55)
存货的减少(减增加)	64,909,533.00	11,918,517.75
经营性应收项目的减少(减增加)	(28,442,261.04)	(14,378,030.71)
经营性应付项目的增加(减减少)	(50,115,675.05)	88,803,071.21
投资性房地产的减少(减增加)	(203,273,056.21)	(82,085,578.13)
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>97,789,281.10</b>	<b>278,645,988.70</b>
<b>2. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	178,272,566.34	257,841,541.66
减：现金的年初余额	257,841,541.66	80,543,520.77
<b>现金及现金等价物净(减少)增加额</b>	<b>(79,568,975.32)</b>	<b>177,298,020.89</b>

## (2)货币资金中不属于现金及现金等价物部分：

人民币元

项目	本年金额	上年金额
质押保证金	-	26,845,932.68

## 29、关联交易情况

## (1)购销商品、提供和接受劳务

人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	本年发生额	上年发生额
			金额	金额
上海欣城物业有限公司	接受劳务	同市场价格	-	1,305,300.00
上海新金桥设施管理有限公司	接受劳务	同市场价格	63,921.86	2,197,600.00
上海金开市政有限公司	接受劳务	同市场价格	258,239.00	5,230,400.00

## (2)关联租赁情况

人民币元

项目名称	关联方	本年发生额	上年发生额
租赁支出	金桥联发公司	5,354,206.35	5,354,206.35
租赁收入	上海新金桥国际物流分拨有限公司	8,807,530.94	10,988,416.96

## (十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 29、关联交易情况 - 续

## (3) 关联担保情况

人民币元

担保方	被担保方	年末数	年初数
上海金桥出口加工区开发股份有限公司	金桥联发公司	1,137,260,219.24	933,095,043.00

## (4) 关联方资金拆借

本年度:

人民币元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	本年末余额	利率
拆入					
上海金桥(集团)有限公司	40,000,000.00	2011.11.22	2011.12.28	-	同期银行贷款基准利率
上海金桥(集团)有限公司	170,000,000.00	2011.12.21	2012.12.20	170,000,000.00	同期银行贷款基准利率
合计	210,000,000.00			170,000,000.00	

上年度无关联方资金拆借。

## (5) 其他关联交易

人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本年发生额	上年发生额
				金额	金额
上海金桥(集团)有限公司	支付股利	其他	与非关联方相同	40,701,104.10	40,701,104.07
上海新金桥物业管理有限公司	房产销售退回及补偿	其他	协商	-	5,444,300.00
金桥联发公司	买入固定资产	其他	协商	1,880,000.00	-
金桥联发公司	资金占用费收入	其他	协商	11,006.22	-
金桥广场公司	资金占用费收入	其他	协商	1,107,100.00	540,900.00
金桥房产公司	资金占用费收入	其他	协商	16,521,100.00	7,071,400.00
金桥联发公司	资金占用费支出	其他	协商	61,044.44	-
上海金桥(集团)有限公司	资金占用费支出	其他	协商	262,400.00	-

## (6) 应收关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
应收帐款	上海新金桥国际物流分拨有限公司(注)	615,731.82	538,486.81
其他应收款	金桥联发公司	1,835,287.58	-
其他应收款	金桥广场公司	53,244,565.90	7,871,500.00
其他应收款	金桥房产公司	250,848,350.00	240,043,276.91
其他应收款	南区建设发展公司(参见附注(四)2)	-	102,496,431.74

注: 2011年12月31日应收上海新金桥国际物流分拨有限公司的款项余额已于2012年3月9日收到。

(十一) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

29、关联交易情况 - 续

(7) 应付关联方款项

		人民币元	
项目名称	关联方	年末金额	年初金额
应付帐款	上海欣城物业有限公司	-	43,610.00
应付帐款	上海新金桥设施管理有限公司	63,585.76	20,530.00
应付帐款	上海新金桥国际物流有限公司	44,700.00	44,700.00
应付帐款	上海金开市政有限公司	372,962.00	372,962.00
其他应付款	上海新金桥设施管理有限公司	33,585.39	1,140.00
其他应付款	上海新金桥物业管理有限公司	-	544,430.00
其他应付款	上海金桥(集团)有限公司	170,000.000.00	-
其他应付款	金桥联发公司	-	331,747.97

\* \* \* 财务报表结束 \* \* \*

**1、非经常性损益明细表**

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
非流动资产处置损益	1,030,994.45	(183,262.79)
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)	22,843,000.00	38,789,000.00
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	-	77,376,615.51
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	469,402.46	(2,751,579.63)
所得税影响额	(5,307,703.51)	(24,949,311.98)
少数股东权益影响额(税后)	(4,721,894.91)	(6,930,909.20)
合计	14,313,798.48	81,350,551.91

上述非经常性损益系按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号-非经常性损益(2008)》(证监会公告[2008]43号)的要求确定和批露。

**2、境内外会计准则下会计数据差异**

同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中,归属于本公司普通股股东的净利润和净资产差异情况:

人民币元

	净利润		净资产	
	本年数	上年数	年末数	年初数
按中国会计准则	452,594,208.17	529,584,610.21	4,035,830,077.73	3,678,956,832.46
按国际财务报告准则调整的项目及金额:				
按国际财务报告准则	452,594,208.17	529,584,610.21	4,035,830,077.73	3,678,956,832.46

**3、净资产收益率及每股收益**

本净资产收益率和每股收益计算表是上海金桥出口加工区开发股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第09号 - 净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

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	11.73	0.4873	0.4873
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.36	0.4719	0.4719