

# 上海澄海企业发展股份有限公司

600634

## 2012 年年度报告

## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经上海上会会计师审计：2012 年度公司归属于母公司的净利润为负。根据《公司法》和《公司章程》的规定，公司 2012 年度利润分配方案为不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

六、 本报告所涉及的公司未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 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

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告 .....	9
第五节 重要事项 .....	16
第六节 股份变动及股东情况.....	21
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	25
第八节 公司治理 .....	30
第九节 内部控制 .....	32
第十节 财务会计报告 .....	33
第十一节 备查文件目录.....	96

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
证监会	指	中国证券监督管理委员会
证监局	指	上海证券监督管理局
上交所	指	上海证券交易所
本公司/公司/上市公司/ST 澄海/澄海股份	指	上海澄海企业发展股份有限公司
东宏实业/控股股东	指	上海东宏实业投资有限公司
新地标房产公司	指	扬州市新地标房地产开发有限公司
上会/会计师事务所/审计机构	指	上海上会会计师事务所有限公司
东方证券/保荐机构	指	东方证券股份有限公司
杨浦项目/杨浦地块	指	杨浦区 113、115 西方子乔开发项目
上风科盛	指	上海上风科盛投资有限公司
上市规则	指	上海证券交易所股票上市规则（2012 年修订）
公司法	指	中华人民共和国公司法（2005 年修订）
证券法	指	中华人民共和国证券法（2005 年修订）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

### 二、 重大风险提示：

本年度报告及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实际承诺，请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海澄海企业发展股份有限公司
公司的中文名称简称	澄海股份
公司的外文名称	SHANGHAI CHENGHAI ENTERPRISE DEVELOPMENT Co.,LTD
公司的法定代表人	鲍崇宪

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴裕芹	黄婧
联系地址	上海市杨浦区国权路 39 号金座 21 楼	上海市杨浦区国权路 39 号金座 21 楼
电话	021-62696296	021-62696296
传真	021-65194671	021-65194671
电子信箱	chenghai@600634.com	chenghai@600634.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市余姚路 317 号
公司注册地址的邮政编码	200042
公司办公地址	上海市杨浦区国权路 39 号金座 21 楼
公司办公地址的邮政编码	200433
公司网址	www.600634.com
电子信箱	chenghai@600634.com

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 1992 年年度报告。

#### (三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

- 1、1992 年至 2000 年，公司自上市以来主营业务为电子产品生产、销售。
- 2、2001 年至 2009 年，公司主营业务为房地产开发经营及物业管理。

- 3、2010 年，公司主营业务为房地产经营及建材贸易。  
 4、2011 年至 2012 年，公司主营业务为房地产经营及建材、钢材贸易。

**(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况**

- 1、1992 年公司股票首次公开发行上市，公司控股股东为上海华成无线电厂，持有本公司 32.27% 股权。  
 2、2001 年 2 月，上海华成无线电厂与上海东宏实业投资有限公司完成了股权转让，上海东宏实业投资有限公司持有本公司 26% 的股权，成为本公司的控股股东。

**七、 其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	上海上会会计师事务所有限公司
	办公地址	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 楼
	签字会计师姓名	刘小虎 沈佳云
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	东方证券股份有限公司
	办公地址	深圳市福田区深南大道 7888 号东海国际中心 A22F
	签字的保荐代表人姓名	赵诚、王冠鹏
	持续督导的期间	2012 年 07 月 03 日至 2013 年 12 月 31 日

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	33,660,441.88	50,319,126.85	-33.11	14,562,244.64
归属于上市公司股东的净利润	23,747,298.32	5,736,029.87	314.00	-1,388,341.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,557,744.29	-8,442,625.89	-90.11	-1,428,212.61
经营活动产生的现金流量净额	-41,495,223.77	50,404,661.83	-182.32	-51,573.21
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	166,216,607.03	142,469,308.71	16.67	136,733,278.84
总资产	232,090,607.35	202,495,529.18	14.62	209,532,225.47

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.27	0.07	285.71	-0.02
稀释每股收益 (元 / 股)	0.27	0.07	285.71	-0.02
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.06	-0.10	-90	-0.02
加权平均净资产收益率 (%)	15.39	4.11	增加 11.28 个百分点	-1.01
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-3.60	-6.05	增加 2.45 个百分点	-1.04

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### (一) 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净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	23,747,298.32	5,736,029.87	166,216,607.03	142,469,308.71

##### (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	23,747,298.32	5,736,029.87	166,216,607.03	142,469,308.71

## 三、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	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-87,024.18	0.00	43,106.33
债务重组损益	0.00	2,812,661.24	0.00
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-111,600.00	0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,005,145.19	11,496,543.88	-3,000.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,770,338.37		
少数股东权益影响额	-271,816.77	-130,549.36	15.00
所得税影响额		0.00	-250.00
合计	29,305,042.61	14,178,655.76	39,871.33

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### 1、 收回杨浦项目的尾款工作

2012 年，公司董事会本着对公司和全体股东负责的原则，努力开展各项工作，年内公司收回了退出杨浦地块全部余款，致使公司与杨浦区旧区改造指挥部签订了《关于终止开发建设杨浦区 113、115 街坊西方子乔基地协议》得以全部履行。截止目前，公司在杨浦区购买的国权路 39 号 4F、21F、2502 室、国科路 80 号一层商铺的所有房产已全部完成过户手续。

同时，公司继续开展房屋租赁，贸易等业务，报告期内，公司实现营业收入为 33,660,441.88 元，实现归属于上市公司股东的净利润为 2,374.73 万元，比上年同期增加 314%

#### 2、 公司成功恢复上市

2012 年 5 月 7 日公司向上海证券交易所书面提交了公司股票恢复上市的申请，2012 年 6 月 26 日收到上海证券交易所上证公字【2012】23 号《关于同意上海澄海企业发展股份有限公司股票恢复上市申请的通知》，公司股票于 2012 年 7 月 3 日起在上海证券交易所恢复交易，并被撤销“警示存在终止上市风险的特别处理”，实行“其他特别处理”，股票简称由“\*ST 海鸟”变为“ST 海鸟”，2012 年 7 月 19 日起因公司更名，公司股票简称变更为“ST 澄海”，证券代码不变。

### (一) 主营业务分析

#### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	33,660,441.88	50,319,126.85	-33.11
营业成本	27,551,499.92	48,020,194.17	-42.63
销售费用	25,173.00	6,187.00	306.87
管理费用	8,465,184.06	5,495,740.49	54.03
财务费用	1,459,003.12	4,004,980.09	-63.57
经营活动产生的现金流量净额	-41,495,223.77	50,404,661.83	-182.32
投资活动产生的现金流量净额	-962,325.75	-788,368.94	22.07
筹资活动产生的现金流量净额	10,330,000.00	-17,992,809.58	-157.41

### 2、 收入

#### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期公司实现营业收入 3366 万元，与上年相比减少 1653 万元，

主要是 (1) 本年度房地产业务实现销售收入 951.9 万元，与上年相比增加 818 万元。

(2) 本年度建材贸易业务实现销售收入 45 万元，与上年相比减少 941.00 万元。

(3) 本年度钢材贸易业务实现销售收入 2369.14 万元，与上年相比减少 1530 万元。

#### (2) 主要销售客户的情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
无锡市元行贸易有限公司	23,691,405.23	70.38%
上海上风科盛投资有限公司	7,835,815.77	23.28%
上海凡拓数码科技有限公司	1,023,516.00	3.04%
江苏崇华国际大酒店有限公司	450,031.27	1.34%
自然人	180,000.00	0.53%

### 3、 成本

**(1) 成本分析表**

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产业务		3,897,390.46	14.15	729,421.98	1.53	434.31
建材贸易业务		383,879.69	1.39	8,492,451.87	17.84	-95.48
钢材贸易业务		23,270,229.77	84.46	3,837,930.46	80.63	-39.37
合计:		27,551,499.92	100	47,601,304.31	100	

**4、费用**

销售费用与上年相比增加 1.89 万元，主要是房屋出租支付中介费所致。

管理费用与上年相比增加 297 万元，主要是工资增加 76 万元，办公费用增加 21 万元，业务招待费增加 63 万元，恢复上市推荐费增加 45 万元，会务费、咨询费、差旅费增加 16 万元，累计折旧费增加 66 万元，修理费增加 10 万元。

财务费用与上年相比减少 254.60 万元，主要是剩余利息数尚未归还。

**5、现金流**

本年度经营活动产生的现金流量净额为：-4149.52 万元，与上年同期相比，主要是销售商品提供劳务收到的现金减少 1498 万元，收到其他与经营活动有关的现金减少 5853 万元，预付账款增加 1472 万元，支付职工薪酬增加 68 万元。支付房产税、土地增值税、各项税款增加 191 万元，支付其他与经营活动有关的现金增加 107 万元所致。

**6、其它****(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

(1) 主营业务收入，房地产业务增加，建材贸易业务减少，钢材贸易业务减少所致。

(2) 期间费用与上年同期相比有所增加，主要为借款利息的支出、薪酬的增加、业务招待费增加、办公费用增加、恢复上市推荐费增加所致。

(3) 营业外收入增加，主要是“开发建设杨浦区 113、115 街坊西方子乔基地协议”项目补偿款收入所致。

(4) 营业外支出，固定资产处置损益，计提借款逾期费用所致。

**(二) 行业、产品或地区经营情况分析****1、主营业务分行业、分产品情况**

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业务	9,519,005.38	3,897,390.46	59.06	610.37	434.31	增加 13.49 个百分点
建材贸易	450,031.27	383,879.69	14.70	-95.43	-95.48	增加 0.85

业务						个百分点
钢材贸易业务	23,691,405.23	23,270,229.77	1.78	-39.24	-39.37	增加 0.21 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	33,660,441.88	-32.93

## (三) 资产、负债情况分析

### 1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	1,055,372.59	0.45	33,182,922.11	16.39	-96.82
应收账款	8,294,073.16	3.57	7,807,326.08	3.86	6.23
预付账款	44,026,402.06	18.97	1,005,125.00	0.50	4,280.19
其他应收款	67,806.48	0.03	75,084.35	0.04	-9.69
投资性房地产	153,127,129.10	65.98	135,113,508.02	66.72	13.33
固定资产	25,519,823.96	11.00	25,311,563.62	12.50	0.82
短期借款	0.00	0.00	14,250,000.00	7.04	-100.00
应付账款	2,474,951.51	1.07	3,014,947.93	1.49	-17.91
应付职工薪酬	0.00	0.00	137.10	0.00	-100.00
预收账款	449,978.00	0.19	0.00	0.00	
应缴税费	8,649,971.07	3.73	14,688,735.79	7.25	-41.11
应付利息	4,735,420.84	2.04	8,706,548.24	4.30	-45.61
其他应付款	37,350,621.87	16.09	7,383,797.14	3.65	405.85

### 2、 其他情况说明

1. 货币资金期末数较期初数大幅减少，主要是预付材料款，支付税款，包括支付土地增值税等，归还贷款本息，购入部分固定资产。

2. 预付账款期末数较期初数有所增加，主要是本期采购材料及购房预付所致。

3. 短期借款年末数为零，借款已归还。

4. 预收账款期末数主要是房屋出租收到的款项。

5. 应交税费期末数较期初数大幅减少，主要缴纳了房产税。

6. 应付利息期末数较期初数大幅减少，主要是归还、贷款利息所致。

7. 其他应付款较年初数增加，主要是向个人借款所致。

(四) 投资状况分析

1、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、 主要子公司、参股公司分析

截至本报告期末，本公司主要参控股公司情况如下：

子公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	本公司持股比例	报告期末总资产	报告期末净资产	报告期净利润
上海中盛房地产有限公司	房地产	房地产的开发、经营及物业管理；销售建筑材料	5,000万元	90%	169,264,299.37	128,480,364.59	-265,903.21
上海海鸟房地产开发有限公司	房地产	房地产的开发、经营及物业管理	500万元	100%	70,848,207.33	19,040,512.05	4,270,009.16
上海海鸟投资有限公司	房地产	自有房屋租赁；建筑材料销售	3,000万元	100%	53,143,627.59	20,875,426.38	-1,238.06
上海海鸟建设开发有限公司	房地产	房地产的开发、经营及	3,000万元	100%	146,056,932.55	431,590.65	23,890,317.83

		业管 理；建 筑材 料销 售					
上海海鸟给排水工程有限公司	城市 基础 建设	水厂 和污 水相 关施 造的 建设	3,000 万元	100%	34,518,549.37	34,194,276.40	-844.82
上海澄申商贸有限公司	批 发 业	商 品 销 售、 实 业 投 资	200 万元	100%	1,983,046.57	1,985,378.12	-14,621.88
上海澄海物流有限公司	批 发 业	普 通 货 运、 仓 储 服 务	200 万元	100%	1,999,744.49	1,999,744.49	-255.51
上海澄源商贸有限公司	批 发 业	销 售 建 材 及 发 产 品	50 万 元	100%	500,188.22	497,157.22	-2,842.78

#### 4、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 经营计划

2013 年，公司将继续开展房屋租赁业务，可为公司带来一部分稳定的收入。为解决公司可持续发展，解决公司经营单一的风险，公司将继续积极推进重大重组进展，引进有实力，具有发展前景的项目，改善公司经营状况，使公司全体股东利益最大化。

## 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

董事会关于非标意见的说明：

上海上会会计师事务所对公司 2012 年度审计出具了有保留意见的审计报告，导致保留意见的事项如下：

1、如财务报表附注第十一条其他重要事项第 2 点所述，贵公司与其他关联方无锡铎轩贸易有限公司签订有大额采购合同，截至 2012 年 12 月 31 日贵公司预付其余额为 2,670 万元。该款项是否能全额收回存在重大不确定性。

2、如财务报表附注第十一条其他重要事项第 3 点所述，贵公司为江苏崇华国际大酒店有限公司装潢项目而签订的大额建材采购合同 1,983.75 万元，截至 2012 年 12 月 31 日账面已付款 400.15

万元。上述合同的履行情况未能获取充分、适当的审计证据，也无法确定是否有必要对这些金额进行调整，可能发生损失。

董事会高度重视，认为该审计意见真实的反映了公司的财务状况，充分揭示了公司的财务风险。公司董事会要求尽快履行上述相关合同，避免公司资产遭受重大损失。公司控股股东东宏实业、公司实际控制人以及公司拟重组方股东共同承诺，若所述事项出现问题，以上各方将提供资金支持，保证公司不受损失。

#### 监事会对会计师事务所非标意见的说明

上海上会会计师事务所对公司 2012 年度审计出具了有保留意见的审计报告。监事会认为，上海上会会计师事务所对本公司出具的保留意见的审计报告真实、准确、完整的反映了公司的财务状况，充分揭示了公司的财务风险。监事会同意公司董事会对非标意见所作的说明。

### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

## 四、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，公司于 2012 年 10 月 24 日召开第七届董事会第十六次会议对公司章程中有关现金分红的相关条款进行了修改，经公司 2012 年 11 月 15 日召开的 2012 年第一次临时股东大会审议并通过，具体条款如下：

第一百五十七条 公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，每年按当年实现的母公司可供分配利润比例向股东分配股利；利润分配政策应保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；

(一) 公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合或其他合法的方式分配股利；利润分配不得损害公司的持续经营能力。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配；

(二) 公司当年实现的可供分配利润为正数时，在满足公司正常经营的资金需求且足额预留法定公积金的情况下，如无重大投资计划或重大现金支出等特殊情形，公司应采取现金方式分配股利，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；

(三) 公司每年的利润分配预案由公司董事会根据公司的实际盈利情况、未来的经营状况等因素拟定，经独立董事发表独立意见，并提交股东大会审议。

董事会在审议现金分红具体方案时，应认真研究和论证公司现金分红的时机、条件等事宜。股东大会审议利润分配预案议案时，董事会应通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

(四) 若因公司有重大投资计划或重大现金支出等特殊情形发生而无法按照既定的现金分红政策确定当年利润分配方案的，董事会应就不进行现金分红的具体原因、预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议。

(五) 公司在股东大会对利润分配方案审议通过后两个月内，完成利润分配事宜。

### (二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

### (三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

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(%)
2012 年	0	0	0	0	23,747,298.32	0
2011 年	0	0	0	0	5,736,029.87	0
2010 年	0	0	0	0	-1,388,341.28	0

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

### 五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、重大关联交易

√ 不适用

### 七、重大合同及其履行情况

#### (一) 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

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
上海澄海企业发展股份有限公司	上海上风盛投资有限公司	国权路 39 号财富广场 21F、4F 及科路 80 底层	127,540,977.00	2011 年 12 月 23 日	2014 年 12 月 31 日	7,652,458.62	市场因素	公司获取稳定的收益	否	

上海澄海企业发展股份有限公司	上海上风投资发展有限公司	国权路 39 号富国广场 2502 室	21,828,015.00	2012 年 1 月 1 日	2014 年 12 月 31 日	1,309,680.90	市场因素	公司获取稳定的收益	否	
----------------	--------------	---------------------	---------------	----------------	------------------	--------------	------	-----------	---	--

上述租赁合同租赁期限为三年，租赁收益为年收益。

(二) 担保情况

√ 不适用

(三) 其他重大合同

根据公司与新地标房产公司签订的购房意向书，公司向新地标房产公司购买其高邮市开发的江苏高邮市中心新河两岸沿水商业街-新河·新天地项目房号 70#、10#、22#、以及 28-1# 的物业，物业总建筑面积 1068.93 平米，总价约为 2047.99 万元，产权性质为商业。根据公司经营现状及下一步发展规划，公司董事会认为购置该房产有利于公司的持续、稳定经营，且有利于保值增值。公司董事会授权经理层按照购房意向书与新地标房产公司签订《商品房买卖合同》。（内容详见公告临 2012-032）

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股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	承诺时间及期限	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	盈利预测及补偿	上海东宏实业有限公司	承诺上市公司 2012 年度实现的经审计后的净利润不低于 2700 万元，若 2012 年公司实际实现的净利润(以公司年度审计报告中披		是	否	经公司会计师事务所审计，公司 2012 年度实现经审计后的净利润为 23,978,301.08 元，按照公司控股股东关于 2012 年度的业绩承诺存在 3,021,698.92 元差异，公司控股股东及实际控制人将按原承诺在履行期内以现金方式补足。	

			露的数字为准)未能达到上述业绩,其差额部分由东宏实业在 公 司 2012 年度审计报告正式出具后的二十个工作日内以现金向公司补足。				
	盈利预测及补偿	鲍崇宪	鲍崇宪先生承诺:上市公司 2012 年度实现的经审计后的净利润不低于 2700 万元,若公司 2012 年实际实现的净利润(以公司年度审计报告中披露的数字为准)未能达到上述业绩承诺且东宏实业未能按期按承诺向公司以现金补足差额,其将在 公 司 2012 年度审计报告正式出具后的三十个工作日内以现金		是	否	

			向公司补足。				
	其他	上海东宏实业投资有限公司	东宏实业将其持有本公司的18,865,170股(占本公司股份总数21.63%)股份,承诺自2012年6月25日起24个月内不转让,若在承诺期内因本公司实施送股、转增、配股等事项其持股数量发生变动的,上述股份数量也作相应调整。		是	是	
	其他	鲍崇宪	鲍崇宪持有东宏实业51%股权,承诺自2012年6月25日起24个月内不转让,保持其公司的实际控制人地位。		是	是	

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	上海上会会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	45
境内会计师事务所审计年限	17

公司于 2012 年 6 月 28 日召开 2011 年度股东大会，同意继续聘任上海上会会计师事务所有限公司为公司 2012 年度的审计会计师事务所。

#### **十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人均未受到中国证监会的的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责等情形。

#### **十一、其他重大事项的说明**

##### **1、公司股票自 2012 年 7 月 3 日起恢复上市**

因 2008 年、2009 年、2010 年连续三年亏损，公司股票自 2011 年 4 月 6 日起被上海证券交易所实施暂停上市。2012 年 4 月 28 日公司披露了 2011 年年度报告，根据上海上会会计师事务所有限公司出具的公司 2011 年度财务会计报告上会师报字（2012）第 1388 号《审计报告》显示，我公司 2011 年度已实现盈利。公司于 2012 年 5 月 7 日向上海证券交易所提交了股票恢复上市的申请，并按照上海证券交易所要求，提供相关补充材料。2012 年 6 月 27 日公司收到上海证券交易所上证公字【2012】23 号《关于同意上海澄海企业发展股份有限公司股票恢复上市申请的通知》，公司股票自 7 月 3 日起恢复上市，涨跌幅限制为 5%，股票简称变为"ST 海鸟"，证券代码为"600634。该事项已于 2012 年 6 月 27 日在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境内非国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件流通股	87,207,283	100	0	0	0	0	0	87,207,283	100
1、人民币普通股	87,207,283	100	0	0	0	0	0	87,207,283	100
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	87,207,283	100	0	0	0	0	0	87,207,283	100

##### 2、股份变动情况说明

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

##### (二) 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

#### (一) 截至报告期末近 3 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。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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。

(三) 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

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		10,877		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		10,877	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海东宏实业投资有限公司	境内非国有法人	21.63	18,865,170		0	冻结	18,865,170
王桂芬	未知	1.08	945,600		0	未知	
上海申兴投资有限公司	未知	1.07	930,351		0	未知	
徐松英	未知	0.89	773,039		0	未知	
张瑶	未知	0.88	769,801		0	未知	
林伟平	未知	0.79	684,830		0	未知	
陈秀英	未知	0.68	596,500		0	未知	
钱洪娟	未知	0.50	433,000		0	未知	
耿辉	未知	0.48	420,000		0	未知	
梁惠金	未知	0.48	418,878		0	未知	
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
上海东宏实业投资有限公司		18,865,170		人民币普通股 18,865,170			
王桂芬		945,600		人民币普通股 945,600			
上海申兴投资有限公司		930,351		人民币普通股 930,351			
徐松英		773,039		人民币普通股 773,039			
张瑶		769,801		人民币普通股 769,801			
林伟平		684,830		人民币普通股 684,830			
陈秀英		596,500		人民币普通股 596,500			
钱洪娟		433,000		人民币普通股 433,000			
耿辉		420,000		人民币普通股 420,000			
梁惠金		418,878		人民币普通股 418,878			
上述股东关联关系或一致行动的说明		本公司控股股东上海东宏实业投资有限公司与其他股东之间不存在关联关系；公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司持股变动信					

	息披露管理办法》规定的一致行动人。
--	-------------------

#### 四、 控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海东宏实业投资有限公司
单位负责人或法定代表人	鲍崇宪
成立日期	2000 年 9 月 7 日
组织机构代码	13219673-8
注册资本	200,000,000
主要经营业务	实业投资，资产管理和企业托管、重组与购并，项目投资，融资策划及财务顾问；金属材料的销售。

##### 2、 报告期内控股股东变更情况索引及日期

报告期内，公司控股股东未发生变更。

##### (二) 实际控制人情况

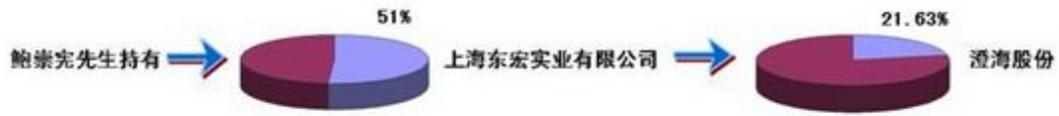
##### 1、 自然人

姓名	鲍崇宪
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	2009 年 2 月至今任河南裕丰复合肥有限公司总经理。2009 年 5 月至今任无锡湖玺实业有限公司总经理。2009 年 6 月至今任江苏润泰房地产开发有限公司执行董事。2009 年 8 月至今任无锡保利资产经营实业有限公司总经理。2009 年 11 月至今任无锡市博通投资有限公司执行董事。2009 年 11 月至今任无锡市杰达投资有限公司监事。2009 年 12 月至今任无锡东方凯利置业发展有限公司总经理。2009 年 12 月任无锡信运置业有限公司总经理。2010 年 2 月任无锡市方亚投资发展有限公司监事。2010 年 7 月起任澄海股份董事长。2011 年 7 月至今任中海福润集团有限公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	报告期内，鲍崇宪先生无控股和参股其他境内外上市公司股权的情况。

##### 2、 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

报告期内，公司实际控制人未发生变更。

##### 3、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



#### 五、 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。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
鲍崇宪	董事长	男	45	2010年7月23日	2013年7月23日	0	0	0		0	0
陈继	董事	男	38	2012年11月15日	2013年7月23日	0	100,000	100,000		0	0
鲍玉洁	董事	女	22	2010年7月23日	2013年7月23日	0	0	0		0	0
徐作骏	独立董事	男	42	2010年7月23日	2013年7月23日	0	0	0		0	0
杨伟	独立董事	男	50	2010年7月23日	2013年7月23日	0	0	0		0	0
王星星	监事长	女	47	2010年7月23日	2013年7月23日	0	0	0		0	0
孙湘君	监事	女	37	2010年7月23日	2013年7月23日	0	0	0		0	0
王晓荣	职工监事	男	41	2012年10月24日	2013年7月23日	0	0	0		3.1	0
沈洪秀	副总经理、财务总监	男	48	2010年7月23日	2013年7月23日	0	0	0		16.5	0
吴裕芹	董事会秘书	女	62	2010年7月23日	2013年7月23日	0	0	0		7.4	0
张宗宝	副董事长、总经理	男	51	2010年7月23日	2012年11月15日	0	0	0		14.2	0
龚玉林	职工监事	男	43	2011年4月15日	2012年10月24日	0	0	0		3	0
合计	/	/	/	/	/	0	100,000	100,000	/	44.2	0

鲍崇宪：2009 年 2 月至今任河南裕丰复合肥有限公司总经理。2009 年 5 月至今任无锡湖玺实业有限公司总经理。2009 年 6 月至今任江苏润泰房地产开发有限公司执行董事。2009 年 8 月至今任无锡保利资产经营实业有限公司总经理。2009 年 11 月至今任无锡市博通投资有限公司执行董事。2009 年 11 月至今任无锡市杰达投资有限公司监事。2009 年 12 月至今任无锡东方凯利置业发展有限公司总经理。2009 年 12 月任无锡信运置业有限公司总经理。2010 年 2 月任无锡市方亚投资发展有限公司监事。2010 年 7 月起任澄海股份董事长。2011 年 7 月至今任中海福润集团有限公司董事长。

陈继：2006 年 2 月至今在上海市汇达丰律师事务所担任律师、合伙人律师。

鲍玉洁：2008 年至今任河南裕丰复合肥副总经理；2010 年 7 月任澄海股份董事。

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

杨伟：1981 年 11 月至今在中国人寿保险公司江阴支公司历任副总经理、总经理。2010 年 7 月起任澄海股份独立董事。

王星星：2009 年 2 月至今任河南裕丰复合肥有限公司总经理；2009 年 5 月至今任无锡湖玺实业有限公司执行董事；2009 年 6 月至今任江苏润泰房地产开发有限公司总经理；2009 年 8 月至今任无锡保利资产经营实业有限公司执行董事；2009 年 11 月至今任无锡市博通投资有限公司总经理；2009 年 11 月至今任无锡市杰达投资有限公司执行董事；2009 年 12 月任无锡信运置业有限公司执行董事；2010 年 2 月任无锡市方亚投资发展有限公司执行董事。2010 年 7 月起任澄海股份监事长。

孙湘君：1999 年 8 月至今 上海交通大学附属第一人民医院。2010 年 7 月任澄海股份监事。

王晓荣：2005 年 1 月至 2010 年 8 月在中国银行无锡南长支行担任客户经理；2010 年 8 月至 2010 年 12 月在中国银行无锡南长支行茂业支行担任代理行长；2010 年 12 月至 2012 年 6 月在中国银行无锡茂业支行担任行长；2012 年 6 月至今在上海澄海企业发展股份有限公司担任内审部负责人。

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

吴裕芹：最近五年一直在公司担任董事会秘书。

张宗宝：2005 年 4 月至 2010 年 7 月任公司董事长、总经理。2010 年 7 月至 2012 年 11 月 15 日任公司副董事长、总经理。

龚玉林：1999 年至 2006 年任无锡市小天鹅股份有限公司销售主管；2006 年至 2009 年任无锡市小天鹅股份有限公司仓库经历；2009 年至 2010 年任江阴市志铭物贸有限公司销售经历；2010 年至今任无锡亨通商贸有限公司总经理；2011 年 4 月 15 日至 2012 年 10 月 24 任澄海股份职工监事。

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在股东单位任职。

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
鲍崇宪	中海福润集团有限公司	董事长		
陈继	上海市汇达丰律师事务所	律师、合伙人律师		

徐作骏	无锡中天衡会计服务有限公司	董事长兼总经理、合伙人兼副所长		
杨伟	中国人寿保险公司江阴支公司	总经理		
孙湘君	上海交通大学附属第一人民医院	研究员		

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、股东代表监事报酬依据股东大会决议，高管人员报酬依据董事会决议或总经理办公会议决议。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	董事、监事和高级管理人员报酬已按期发放。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张宗宝	副董事长、总经理	离任	离职
龚玉林	职工监事	离任	离职
陈继	董事	聘任	新一届上任
王晓荣	职工监事	聘任	新一届上任

### 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司人员不存在核心技术团队或关键技术人员变动情况。

### 六、母公司和主要子公司的员工情况

#### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	16
主要子公司在职员工的数量	6
在职员工的数量合计	22
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	5
技术人员	0
财务人员	5
行政人员	9
其他	3
合计	22
教育程度	
教育程度类别	数量（人）

大学以上	8
大专	3
其他	11
合计	22

**(二) 薪酬政策**

公司根据企业的运行状况、员工的岗位和工作业绩的考核，支付相应的薪酬。

**(三) 培训计划**

为了提升公司的综合竞争力，公司根据各部门各岗位的要求，对相应的工作人员进行不同程度的培训，公司的培训工作力争全面覆盖，要在实际的培训工作中提高培训效率，增强整体员工的专业水平。报告期内，公司主要开展以下相关培训工作：

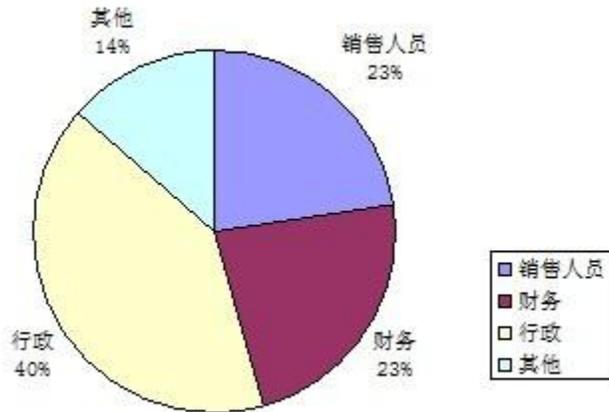
1、新员工岗前培训

2012 年，随着新员工的加入，公司针对新进员工进行岗前培训，培训主要结合员工所在岗位的需求，对相应的员工进行针对性的培训，使新员工尽快了解公司的各项规章制度。

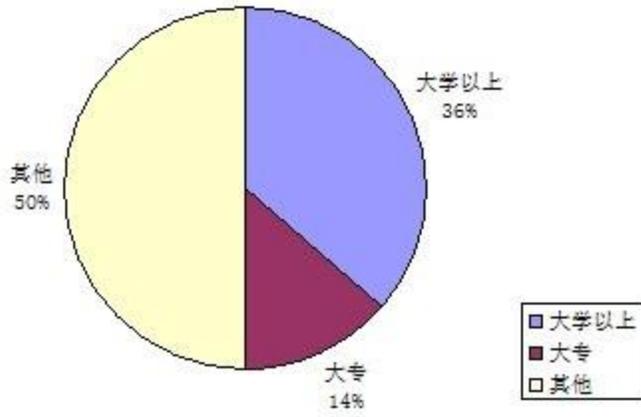
2、在职人员培训

根据各岗位员工的专业要求，公司进行不定期对在职人员进行培训，培训主要以内部培训为主，同时也涉及到外聘专业的培训机构。

**(四) 专业构成统计图：**



**(五) 教育程度统计图：**



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律、法规的要求，开展各项公司治理工作，不断完善公司治理结构，提高公司管理水平。具体情况如下：

1、关于股东与股东大会：公司能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能充分行使自己的权利；公司严格按照《股东大会工作细则》，召集、召开股东大会，股东大会表决程序合法有效。

2、关于董事与董事会：公司严格按照《上市公司董事选任与行为指引》、《公司章程》及《提名委员会实施细则》规定的董事选聘程序选举董事；公司董事会的召集召开程序符合法律、法规的要求；公司董事积极出席公司召开的董事会和股东大会，熟悉有关法律、法规，了解作为董事的权利、义务和责任。

3、关于监事和监事会：公司监事会召集召开符合法律、法规的要求；公司监事能够认真履行职责，能够本着对股东负责的精神，对公司财务以及公司董事及高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督。

4、关于信息披露：公司能够严格按照法律、法规的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息。报告期内，公司将根据上海证监局《关于进一步加强上市公司信息披露管理工作的通知》，结合《信息披露工作制度》和《投资者关系管理制度》，进一步规范信息披露工作。

### 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年年度股东大会	2012 年 6 月 28 日	见说明	全部审议通过	www.sse.com.cn	2012 年 6 月 29 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 11 月 15 日	见说明	全部审议通过	www.sse.com.cn	2012 年 11 月 16 日

#### 一、 2011 年年度股东大会

公司于 2012 年 6 月 28 日上午 9 时 30 分在杨浦区眉州路 272 号长城饭店四楼第一会议室召开 2011 年年度股东大会，参加表决的股东及股东代表共 12 人，代表股份 19,360,300 股，占公司总股本的 22.2003%。上海龙耀律师事务所参加了本次股东大会并出具了法律意见书。会议审议通过了以下十一项议案：

- 1、公司 2011 年度董事会工作报告；
- 2、公司 2011 年度监事会工作报告；
- 3、公司 2011 年度财务决算报告；
- 4、公司 2011 年度利润分配预案；
- 5、公司 2011 年年度报告及摘要；
- 6、公司独立董事 2011 年度述职报告；
- 7、关于 2012 年日常关联交易计划议案；
- 8、关于续聘会计师事务所议案；
- 9、关于变更公司经营范围及修改公司章程的议案；
- 10、关于公司申请流动资金贷款授信额度议案；
- 11、关于公司与上海浒山实业发展有限公司签署互保协议的议案。

#### 二、 2012 年第一次临时股东大会

公司于 2012 年 11 月 15 日上午 9 时 30 分在杨浦区眉州路 272 号长城饭店四楼第一会议室召开 2012 年第一次临时股东大会，参加表决的股东及股东代表共 16 人，代表股份 19,448,146 股，

占公司总股本的 22.301057%。上海龙耀律师事务所参加了本次股东大会并出具了法律意见书。会议审议通过了以下四项议案：

- 1、关于增补陈继先生为公司第七届董事会董事的议案；
- 2、关于制订《公司关联交易管理制度》的议案；
- 3、关于制订《公司对外担保制度》的议案；
- 4、关于修改《公司章程》的议案。

### 三、 董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
鲍崇宪	否	9	9	4	0	0	否	2
鲍玉洁	否	9	9	4	0	0	否	2
陈继	否	9	9	4	0	0	否	2
徐作骏	是	9	9	4	0	0	否	2
杨伟	是	9	9	4	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

### 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司董事会下设了审计委员会、薪酬与考核委员会、战略发展委员会、提名委员会，并制定了《董事会审计委员会工作细则》、《薪酬与考核委员会实施细则》、《提名委员会实施细则》等制度。

报告期内，公司董事会下设委员会认真履行职责，根据公司经营需要，积极开展各项工作，促进公司各项经营活动的顺利开展。

### 五、 监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，公司监事会未发现公司存在相关风险。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制应用指引》，结合本公司实际情况，已在逐步完善公司的各项内部控制制度。

报告期内，公司制定了《公司关联交易管理制度》、《公司对外担保制度》、《公司资产减值准备计提及核销管理制度》、修订了《公司内幕信息知情人登记管理制度》，使公司的内控制度得到进一步完善。

### 二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

报告期内，公司根据《年报信息披露重大差错责任追究制度》严格监控年报编制过程，使信息披露未出现重大差错。

## 第十节 财务会计报告

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

### 一、 审计报告

审计报告

上会师报字(2013)第 0958 号

上海澄海企业发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海澄海企业发展股份有限公司(以下简称"贵公司")财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表和合并及母公司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贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，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、 导致保留意见的事项

1、如财务报表附注第十一条其他重要事项第 2 点所述，贵公司与其他关联方无锡铎轩贸易有限公司签订有大额采购合同，截至 2012 年 12 月 31 日贵公司预付其余额为 2,670 万元。该款项是否能全额收回存在重大不确定性。

2、如财务报表附注第十一条其他重要事项第 3 点所述，公司为江苏崇华国际大酒店有限公司装潢项目而签订的大额建材采购合同 1,983.75 万元，截至 2012 年 12 月 31 日账面已付款 400.15 万元。上述合同的履行情况未能获取充分、适当的审计证据，也无法确定是否有必要对这些金额进行调整，可能发生损失。

#### 四、 审计意见

我们认为，除了前段所述事项可能产生的影响外，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

上海上会会计师事务所有限公司 中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海 二〇一三年四月二十五日

**二、 财务报表**

**合并资产负债表**

2012 年 12 月 31 日

编制单位:上海澄海企业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,055,372.59	33,182,922.11
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		8,294,073.16	7,807,326.08
预付款项		44,026,402.06	1,005,125.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		67,806.48	75,084.35
买入返售金融资产			
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		53,443,654.29	42,070,457.54
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产		153,127,129.10	135,113,508.02

固定资产		25,519,823.96	25,311,563.62
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		178,646,953.06	160,425,071.64
资产总计		232,090,607.35	202,495,529.18
<b>流动负债:</b>			
短期借款			14,250,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,474,951.51	3,014,947.93
预收款项		449,978.00	0.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬			137.10
应交税费		8,649,971.07	14,688,735.79
应付利息		4,735,420.84	8,706,548.24
应付股利			
其他应付款		37,350,621.87	7,383,797.14
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		53,660,943.29	48,044,166.20

<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		53,660,943.29	48,044,166.20
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		87,207,283.00	87,207,283.00
资本公积		28,476,853.88	28,476,853.88
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		24,922,470.58	24,922,470.58
一般风险准备			
未分配利润		25,609,999.57	1,862,701.25
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		166,216,607.03	142,469,308.71
少数股东权益		12,213,057.03	11,982,054.27
所有者权益合计		178,429,664.06	154,451,362.98
负债和所有者权益 总计		232,090,607.35	202,495,529.18

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：程卓

**母公司资产负债表**

2012 年 12 月 31 日

编制单位：上海澄海企业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		744,141.10	303,790.59
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		34,708,621.61	33,751.49

应收利息			
应收股利			
其他应收款		33,227,620.73	32,895,933.51
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		68,680,383.44	33,233,475.59
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		87,793,045.48	83,293,045.48
投资性房地产		150,065,427.58	131,691,604.06
固定资产		24,671,909.43	25,084,779.15
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		262,530,382.49	240,069,428.69
资产总计		331,210,765.93	273,302,904.28
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		449,978.00	
应付职工薪酬			
应交税费		624,060.89	9,867.27
应付利息		238,000.00	
应付股利			

其他应付款		240,680,467.40	180,178,457.72
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		241,992,506.29	180,188,324.99
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		241,992,506.29	180,188,324.99
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		87,207,283.00	87,207,283.00
资本公积		43,609,889.75	43,609,889.75
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		24,922,470.58	24,922,470.58
一般风险准备			
未分配利润		-66,521,383.69	-62,625,064.04
所有者权益（或股东权益）合计		89,218,259.64	93,114,579.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计		331,210,765.93	273,302,904.28

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：程卓

**合并利润表**  
2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		33,660,441.88	50,319,126.85
其中：营业收入		33,660,441.88	50,319,126.85
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			

二、营业总成本		34,310,306.20	58,423,171.33
其中：营业成本		27,551,499.92	48,020,194.17
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		-3,195,470.54	849,877.47
销售费用		25,173.00	6,187.00
管理费用		8,465,184.06	5,495,740.49
财务费用		1,459,003.12	4,004,980.09
资产减值损失		4,916.64	46,192.11
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-649,864.32	-8,104,044.48
加：营业外收入		25,005,149.66	14,320,701.24
减：营业外支出		198,628.65	11,496.12
其中：非流动资产处置损失		87,024.18	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		24,156,656.69	6,205,160.64
减：所得税费用		178,355.61	306,173.40
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		23,978,301.08	5,898,987.24
归属于母公司所有者的净利润		23,747,298.32	5,736,029.87
少数股东损益		231,002.76	162,957.37
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.27	0.07
（二）稀释每股收益		0.27	0.07
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		23,978,301.08	5,898,987.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		23,747,298.32	5,736,029.87

归属于少数股东的综合收益总额		231,002.76	162,957.37
----------------	--	------------	------------

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：程卓

**母公司利润表**  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		9,216,005.38	
减：营业成本		3,537,188.02	
营业税金及附加		1,537,371.55	
销售费用		24,950.00	
管理费用		7,175,864.71	4,489,470.59
财务费用		664,098.52	3,961.62
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-3,723,467.42	-4,493,432.21
加：营业外收入		11,862.18	
减：营业外支出		184,714.41	
其中：非流动资产处置损失		73,109.94	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-3,896,319.65	-4,493,432.21
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-3,896,319.65	-4,493,432.21
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-3,896,319.65	-4,493,432.21

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：程卓

**合并现金流量表**  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金			

<b>流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		37,722,799.54	52,703,978.86
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,494,493.71	62,031,017.38
经营活动现金流入小计		41,217,293.25	114,734,996.24
购买商品、接受劳务支付的现金		71,354,689.48	56,631,596.85
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		1,981,738.29	1,301,516.38
支付的各项税费		3,349,284.64	1,442,359.90
支付其他与经营活动有关的现金		6,026,804.61	4,954,861.28
经营活动现金流出小计		82,712,517.02	64,330,334.41
经营活动产生的现金流量净额		-41,495,223.77	50,404,661.83
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		146,151.92	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		146,151.92	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,108,477.67	788,368.94
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,108,477.67	788,368.94
投资活动产生的现金流量净额		-962,325.75	-788,368.94
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		30,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		30,000,000.00	
偿还债务支付的现金		14,250,000.00	15,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,420,000.00	2,042,809.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		19,670,000.00	17,992,809.58
筹资活动产生的现金流量净额		10,330,000.00	-17,992,809.58
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-32,127,549.52	31,623,483.31
加：期初现金及现金等价物余额		33,182,922.11	1,559,438.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,055,372.59	33,182,922.11

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：程卓

**母公司现金流量表**  
2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,665,983.38	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,686,073.12	8,296,690.72

经营活动现金流入小计		15,352,056.50	8,296,690.72
购买商品、接受劳务支付的现金		34,554,739.24	4,017,540.58
支付给职工以及为职工支付的现金		1,405,256.81	1,068,715.06
支付的各项税费		1,167,185.04	
支付其他与经营活动有关的现金		3,037,415.45	2,390,016.92
经营活动现金流出小计		40,164,596.54	7,476,272.56
经营活动产生的现金流量净额		-24,812,540.04	820,418.16
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		108,310.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		108,310.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		355,419.45	749,101.42
投资支付的现金		4,500,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,855,419.45	749,101.42
投资活动产生的现金流量净额		-4,747,109.45	-749,101.42

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		30,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		30,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		30,000,000.00	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		440,350.51	71,316.74
加：期初现金及现金等价物余额		303,790.59	232,473.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		744,141.10	303,790.59

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：程卓

**合并所有者权益变动表**

2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利 润	其他		
一、上年年末	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		1,862,701.25		11,982,054.27	154,451,362.98





结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期末余额	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		25,609,999.57		12,213,057.03	178,429,664.06

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益								一			未分配	其
	实收资本	资本公积	减	专	盈余公积								

	(或股本)		：库存股	项储备		般风险准备	利润	他		
一、上年年末余额	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		-3,873,328.62		11,819,096.90	148,552,375.74
：会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58		-3,873,328.62		11,819,096.90	148,552,375.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							5,736,029.87		162,957.37	5,898,987.24
（一）净利润							5,736,029.87		162,957.37	5,898,987.24
（二）其他综合收益										
上述							5,736,029.87		162,957.37	5,898,987.24



4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期	87,207,283.00	28,476,853.88			24,922,470.58	1,862,701.25		11,982,054.27	154,451,362.98

期末 余额								
----------	--	--	--	--	--	--	--	--

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：程卓

**母公司所有者权益变动表**  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益 合计
一、上年 年末 余额	87,207,283. 00	43,609,889. 75			24,922,470. 58		-62,625,064. 04	93,114,579. 29
加： ：会计 政策 变更								
期 差 错 更 正								
他								
二、本 年 初 余 额	87,207,283. 00	43,609,889. 75			24,922,470. 58		-62,625,064. 04	93,114,579. 29
三、本 期 增 减 变 动 金 额(减 少以 “-” 号填 列)							-3,896,319.6 5	-3,896,319.6 5
(一) 净 利 润							-3,896,319.6 5	-3,896,319.6 5

(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-3,896,319.65	-3,896,319.65
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分								

配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期末余额	87,207,283.00	43,609,889.75			24,922,470.58		-66,521,383.69	89,218,259.64

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益 合计
一、上年 年末 余额	87,207,283. 00	43,609,889. 75			24,922,470. 58		-58,131,631. 83	97,608,011. 50
加：								
：会计 政策 变更								
期 差 错 更 正								
他								
二、本 年 初 余 额	87,207,283. 00	43,609,889. 75			24,922,470. 58		-58,131,631. 83	97,608,011. 50
三、本 期 增 减 变 动 金 额(减 少 以 “-” 号 填 列)							-4,493,432.2 1	-4,493,432.2 1
(一) 净 利 润							-4,493,432.2 1	-4,493,432.2 1
(二) 其 他 综 合 收 益								
上 述 (一) 和							-4,493,432.2 1	-4,493,432.2 1

(二) 小计								
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内								

部 结 转								
1. 资 本 公 积 转 增 资 本(或 股本)								
2. 盈 余 公 积 转 增 资 本(或 股本)								
3. 盈 余 公 积 弥 补 亏 损								
4. 其 他								
(六) 专 项 储 备								
1. 本 期 提 取								
2. 本 期 使 用								
(七) 其 他								
四、本 期 期 末 余 额	87,207,283. 00	43,609,889. 75			24,922,470. 58		-62,625,064. 04	93,114,579. 29

法定代表人：鲍崇宪 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：程卓

### 三、 公司基本情况

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

2010 年 5 月 27 日,鲍崇宪先生收购公司控股股东上海东宏实业投资有限公司 100% 股权,继而成为公司的实际控制人。2010 年 8 月 18 日,公司完成法定代表人的工商变更手续,鲍崇宪先生成为公司法定代表人。

2011 年 5 月 17 日,经公司 2010 年度股东大会决议通过,公司名称由原"上海海鸟企业发展股份有限公司"更名为"上海澄海企业发展股份有限公司"。

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

公司注册地为上海市余姚路 317 号。

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

本财务报告于 2013 年 4 月 25 日由董事会批准并报出。

#### 四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

##### (一) 财务报表的编制基础：

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

##### (二) 遵循企业会计准则的声明：

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

##### (三) 会计期间：

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### (四) 记账本位币：

人民币元。

##### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

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

③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

成本。

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

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

- ① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；
- ② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

#### **(六) 合并财务报表的编制方法：**

##### **1、**

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

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

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

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

#### **(七) 现金及现金等价物的确定标准：**

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

#### **(八) 金融工具：**

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；
- 2) 持有至到期投资；
- 3) 应收款项；
- 4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

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

值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

2) 其他金融负债。

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

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

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

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

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

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

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

④ 持有至到期投资

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

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

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

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

⑤ 应收款项

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，将取得的价款与应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

⑥ 可供出售金融资产

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

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

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

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

⑦ 其他金融负债

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

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

本进行后续计量。

**(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法**

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

- ① 所转移金融资产的账面价值；
- ② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

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

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

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

**(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法**

存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。

(4) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

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

**(6) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法**

- ① 对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。
- ② 如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

**(九) 应收款项：**

**1、 单项金额重大并单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	根据以往坏账损失发生额及其所占比例、债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信息进行合理估计后确定。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。对于确实无法收回的应收款项，全额计提坏账准备。

**2、 按组合计提坏账准备应收款项：**

确定组合的依据：	
组合名称	依据

按账龄组合	除已单独计提减值准备外，对应收账款单项金额不重大且可以按账龄作为信用风险特征划分的应收款项组合。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
按账龄组合计提坏账准备	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	1%	
1—2 年	10%	
2—3 年	20%	
3 年以上	30%	

### 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	单项金额不重大无法以账龄作为信用风险划分特征的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值损失的测试，对于有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

#### (十) 存货：

##### 1、 存货的分类

开发成本、开发产品和低值易耗品等。

##### 2、 发出存货的计价方法

个别认定法

##### 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

###### (1) 开发用地的核算方法

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

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

###### (2) 公共配套设施费用的核算方式

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

###### (3) 存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对于存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的

销售费用以及相关税费后的金额。

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

#### 4、 存货的盘存制度

永续盘存制

#### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

一次摊销法

##### (2) 包装物

一次摊销法

#### (十一) 长期股权投资：

##### 1、 投资成本确定

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

- ① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
- ③ 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，合同或协议约定价值不公允的以公允价值作为初始投资成本；
- ④ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》确定；
- ⑤ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号-债务重组》确定。

##### 2、 后续计量及损益确认方法

###### ① 下列长期股权投资采用成本法核算

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

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

###### ② 对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算

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

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

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

有者权益。

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

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

#### (十二) 投资性房地产：

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

投资性房地产按照成本进行初始计量，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。

公司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年限(摊销)率列示如下：

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

公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备，并计入当期损益。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

#### (十三) 固定资产：

##### 1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

##### 2、 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	10.00	4.50-2.25
机器设备	10	10.00	9.00
电子设备	5	10.00	18.00
运输设备	5	10.00	18.00

##### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

#### (十四) 在建工程:

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

#### (十五) 借款费用:

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

(2) 借款费用同时满足下列条件的, 开始资本化:

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

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时, 借款费用停止资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断, 且中断时间连续超过 3 个月的, 暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用, 计入当期损益, 直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序, 借款费用的资本化则继续进行。

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

- ① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的, 以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。
- ② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。  
借款存在折价或溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额, 调整每期利息金额。

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

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

#### (十六) 预计负债:

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的, 确认为预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

### (十七) 收入:

(1) 营业收入包括销售商品收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 让渡资产使用权收入的确认

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

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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

### (十八) 政府补助:

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

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 公司能够满足政府补助所附条件；
- (2) 公司能够收到政府补助。

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

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理

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

### (十九) 递延所得税资产/递延所得税负债:

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

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。

### (二十) 主要会计政策、会计估计的变更

#### 1、 会计政策变更

无



														数 股 东 在 该 子 公 司 期 初 所 有 者 权 益 中 所 享 有 份 额 后 的 余 额
上海海鸟房地产开发有限公司	控股子公司	上海市万航渡路829弄1号	房地产开发	5,000,000.00	房地产开发经营及咨询业务,物业管理	5,000,000.00	0	100	100	是				
上海海鸟投资有限公司	参股子公司	上海市浦东新区康桥镇士路31号49室	实业投资	30,000,000.00	实业投资;自有房屋租赁;建材销售;附设分支机构	30,000,000.00	0	100	100	是				
上海海鸟	控股子公	上海市杨浦区长阳	房地开	30,000,000.00	房地开	30,000,000.00	0	100	100	是				

建设开发有限公司	司	路 1687 号 6 楼-9	发		咨询业务, 物业管理; 建筑材料的销售								
上海海鸟给排水工程有限公司	控股子公司	上海市金山区朱泾镇人民路 305 号	水厂和污水厂相关设施的建造	30,000,000.00	水厂和污水厂相关设施的建造	30,000,000.00	0	100	100	是			
上海澄申商贸有限公司	全资子公司	上海市杨浦区国权路 39 号 2106 室	商业贸易等	2,000,000.00	商品销售; 实业投资	2,000,000.00	0	100	100	是			
上海澄海物流有限公司	全资子公司	上海市杨浦区国权路 39 号 2107 室	普通货运	2,000,000.00	普通货运; 仓储服务	2,000,000.00	0	100	100	是			
上海澄源商贸有限公司	全资子公司	上海市虹口区曲阳路 930 号 6 幢 3418 室	商业贸易等	500,000.00	建材销售; 实业投资	500,000.00	0	100	100	是			



上海中盛房地产有限公司	控股子公司	上海市长宁区长宁路1277弄13号	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发；经营，物业管理；销售建筑材料	48,793,045.48	90	90	是	12,213,057.03		
-------------	-------	-------------------	-------	---------------	----------------------	---------------	----	----	---	---------------	--	--

**(二) 合并范围发生变更的说明**

1、公司于2012年5月3日以货币出资方式新设立了上海澄申商贸有限公司，公司持有其100%的股权。上海澄申商贸有限公司注册资本2,000,000.00元，业经上海利永会计师事务所出具的利永验字(2012)第1183号验资报告验证。

2、公司于2012年8月13日以货币出资方式新设立了上海澄源商贸有限公司，公司持有其100%的股权。上海澄源商贸有限公司注册资本500,000.00元，业经上海智臻会计师事务所出具的沪臻验字(2012)第0275号验资报告验证。

3、公司于2012年5月3日以货币出资方式新设立了上海澄海物流有限公司，公司持有其100%的股权。上海澄海物流有限公司注册资本2,000,000.00元，业经上海利永会计师事务所出具的利永验字(2012)第1184号验资报告验证。

**(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体**

1、本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
上海澄申商贸有限公司	1,985,378.12	-14,621.88
上海澄源商贸有限公司	497,157.22	-2,842.78
上海澄海物流有限公司	1,999,744.49	-255.51

**七、 合并财务报表项目注释**

**(一) 货币资金**

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	22,449.44	42,026.25
人民币	22,449.44	42,026.25
银行存款：	918,718.87	33,057,501.34
人民币	918,718.87	33,057,501.34
其他货币资金：	114,204.28	83,394.52
人民币	114,204.28	83,394.52
合计	1,055,372.59	33,182,922.11

**(二) 应收账款：**

1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	8,377,851.68	100.00	83,778.52	100.00	7,886,187.96	100.00	78,861.88	100.00
合计	8,377,851.68	/	83,778.52	/	7,886,187.96	/	78,861.88	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
	8,377,851.66	100.00	83,778.52	7,886,187.96	100.00	78,861.88
1 年以内小计	8,377,851.66	100.00	83,778.52	7,886,187.96	100.00	78,861.88
合计	8,377,851.66	100.00	83,778.52	7,886,187.96	100.00	78,861.88

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

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

3、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
无锡市元行贸易有限公司	非关联方	8,000,000.00	1 年以内	95.49
江苏崇华国际大酒店有限公司	关联方	377,851.68	1 年以内	4.51
合计	/	8,377,851.68	/	100.00

4、 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
江苏崇华国际大酒店有限公司	同受一方控制	377,851.68	4.51

合计	/	377,851.68	4.51
----	---	------------	------

(三) 其他应收款:

1、 其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	67,806.48	100.00			75,084.35	100.00		
合计	67,806.48	/		/	75,084.35	/		/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:						
	1,089.22	1.61		21,391.20	28.49	
1 年以内小计	1,089.22	1.61		21,391.20	28.49	
1 至 2 年	21,358.20	31.50				
5 年以上	45,359.06	66.89		53,693.15	71.51	
合计	67,806.48	100.00		75,084.35	100.00	

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

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

3、 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

欠款单位名称	期末数	年初数	性质或内容
鑫康苑地下车库维修基金	45,359.06	46,693.15	维修基金

4、 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
垫付车位维修基金	非关联方	45,359.06	3 年以上	66.90
陆荣耀	非关联方	21,447.42	1 年以内及 1-2 年	31.63
陈静	非关联方	1,000.00	1 年以内	1.47
合计	/	67,806.48	/	100.00

(四) 预付款项:

1、 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	43,264,915.57	98.27	1,005,107.51	99.998
1 至 2 年	761,486.49	1.73	17.49	0.002
合计	44,026,402.06	100.00	1,005,125.00	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
无锡铎轩贸易有限公司	非关联方	26,700,000.00	1 年以内	预付货款
江阴市昌顺钢材有限公司	非关联方	8,500,000.00	1 年以内	预付货款
扬州市新地标房地产开发有限公司	非关联方	8,000,000.00	1 年以内	预付货款
无锡江南电缆有限公司	非关联方	301,586.00	1-2 年	预付货款
上海择富暖通设备有限公司	非关联方	250,000.00	1-2 年	预付货款
合计	/	43,751,586.00	/	/

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

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

(五) 投资性房地产:

1、 按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	137,094,625.46	21,828,015.00	154,372.04	158,768,268.42
1.房屋、建筑物	137,094,625.46	21,828,015.00	154,372.04	158,768,268.42
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	1,981,117.44	3,717,268.46	57,246.58	5,641,139.32
1.房屋、建筑物	1,981,117.44	3,717,268.46	57,246.58	5,641,139.32
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	135,113,508.02	18,110,746.54	97,125.46	153,127,129.10
1.房屋、建筑物	135,113,508.02	18,110,746.54	97,125.46	153,127,129.10
2.土地使用权				
四、投资性房地产				

减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	135,113,508.02	18,110,746.54	97,125.46	153,127,129.10
1.房屋、建筑物	135,113,508.02	18,110,746.54	97,125.46	153,127,129.10
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：3,717,268.46 元。

(六) 固定资产：

1、 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	30,220,514.12	1,106,146.12		2,302,202.35	29,024,457.89
其中：房屋及建筑物	24,747,434.94	0.00		0.00	24,747,434.94
机器设备					
运输工具	4,270,886.20	924,050.00		2,302,202.35	2,892,733.85
其他	1,202,192.98	182,096.12		0.00	1,384,289.10
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	4,908,950.50	667,665.54	0.00	2,071,982.11	3,504,633.93
其中：房屋及建筑物	0.00	556,817.28	0.00	0.00	556,817.28
机器设备					
运输工具	3,843,797.44	88,747.88	0.00	2,071,982.11	1,860,563.21
其他	1,065,153.06	22,100.38	0.00	0.00	1,087,253.44
三、固定资产账面净值合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
五、固定资产账面价值合计	25,311,563.62	/		/	25,519,823.96
其中：房屋及建筑物	24,747,434.94	/		/	24,190,617.66
机器设备		/		/	

运输工具	427,088.76	/	/	1,032,170.64
其他	137,039.92	/	/	297,035.66

本期折旧额：667,665.54 元。

**(七) 资产减值准备明细：**

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	78,861.88	4,916.64			83,778.52
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计					

**(八) 短期借款：**

**1、 短期借款分类：**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		14,250,000.00
抵押借款	30,000,000.00	
合计		14,250,000.00

**2、 已到期未偿还的短期借款情况：**

单位：元 币种：人民币

贷款单位	贷款金额	贷款利率 (%)	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
史文俊	30,000,000.00		流动资金		
合计	30,000,000.00	/	/	/	/

本期公司向自然人史文俊借款 30,000,000.00 元，借款期限自 2012 年 9 月 28 日至 2012 年 12 月 27 日，借款利率为年利率 8.4%。该借款系以公司名下位于上海市国科路 80 号底层商铺[产权证编号：沪房地杨字(2011)第 020304 号]提供抵押担保。截至 2012 年 12 月 31 日，该借款余额为 30,000,000.00 元，已逾期 4 天，欠息及违约金共计 349,600.00 元。

**(九) 应付账款：**

**1、 应付账款情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	169,500.00	2,678,392.33
1 年以上	2,305,451.51	336,555.60
合计	2,474,951.51	3,014,947.93

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

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

**(十) 预收账款：**

**1、 预收账款情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	449,978.00	0.00
合计	449,978.00	0.00

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

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

**(十一) 应付职工薪酬**

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		1,645,770.46	1,645,770.46	
二、职工福利费		64,982.00	64,982.00	
三、社会保险费		205,508.30	205,508.30	
医疗保险费		66,651.00	66,651.00	
基本养老保险费		122,192.60	122,192.60	
失业保险费		9,442.70	9,442.70	
工伤保险费		2,777.60	2,777.60	
生育保险费		4,444.40	4,444.40	

四、住房公积金		39,549.00	39,549.00	
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费	137.10		137.10	
合计	137.10	1,955,809.76	1,955,946.86	

(十二) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-2,047.28	245,574.16
营业税	-139,808.25	74,926.64
企业所得税	0.00	302,859.40
个人所得税	9,517.62	10,650.47
城市维护建设税	2,304.49	34,343.02
房产税	721,125.76	167,476.82
土地增值税	8,058,009.84	13,828,348.21
教育费附加	-3,233.76	19,650.91
土地使用税	3,773.43	0.00
河道管理费	329.22	4,906.16
合计	8,649,971.07	14,688,735.79

(十三) 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	4,735,420.84	8,706,548.24
合计	4,735,420.84	8,706,548.24

注 1:截至 2012 年 12 月 31 日, 应付中国建设银行上海浦东分行的借款利息及罚息 2,523,513.60 元。截至 2012 年 12 月 31 日, 应付兴业银行上海分行的借款利息及罚息 1,973,907.24 元。

注 2: 截至 2012 年 12 月 31 日, 应付自然人史文俊借款利息 238,000.00 元。

(十四) 其他应付款:

1、 其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	32,490,555.88	3,255,290.93
1 年以上	4,860,065.99	4,128,506.21
合计	37,350,621.87	7,383,797.14

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

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

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

项目	期末数	年初数	性质或内容
上海证券报社	1,471,000.00	1,351,000.00	信息披露费
上海吉联投资管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	往来款

中国证券报社	1,100,000.00	1,000,000.00	信息披露费
上海农凯发展(集团)有限公司	700,000.00	700,000.00	往来款

**4、对于金额较大的其他应付款，应说明内容**

项目	期末数	年初数
上海证券报社	1,591,000.00	1,471,000.00
中国证券报社	1,200,000.00	1,100,000.00
东方花旗证券有限公司	1,200,000.00	-
上海吉联投资管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
上海农凯发展(集团)有限公司	700,000.00	700,000.00
河南省裕丰复合肥有限公司	-	2,000,000.00

注：本期公司向自然人史文俊借款 3,000 万元，借款期限自 2012 年 9 月 28 日至 2012 年 12 月 27 日，借款利率为年利率 8.40%，该借款已逾期。

**(十五) 股本：**

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	87,207,283.00						87,207,283.00

**(十六) 资本公积：**

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	28,476,853.88			28,476,853.88
合计	28,476,853.88			28,476,853.88

**(十七) 盈余公积：**

单位：元 币种：人民币

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

**(十八) 未分配利润：**

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	1,862,701.25	/
调整后 年初未分配利润	1,862,701.25	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	23,747,298.32	/
减：提取法定盈余公积		10
期末未分配利润	25,609,999.57	/

**(十九) 营业收入和营业成本：**

**1、 营业收入、营业成本**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	33,537,441.88	50,187,426.85
其他业务收入	123,000.00	131,700.00
营业成本	27,551,499.92	48,020,194.17

**2、 主营业务（分行业）**

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业务	9,396,005.38	3,634,313.48	1,340,000.00	729,421.98
建材销售业务	450,031.27	383,879.69	9,857,281.73	8,492,451.87
钢材销售业务	23,691,405.23	23,270,229.77	38,990,145.12	38,379,430.46
合计	33,537,441.88	27,288,422.94	50,187,426.85	47,601,304.31

**3、 主营业务（分产品）**

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合计	33,537,441.88	27,288,422.94	50,187,426.85	47,601,304.31

**4、 主营业务（分地区）**

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合计	33,537,441.88	27,288,422.94	50,187,426.85	47,601,304.31

**5、 公司前五名客户的营业收入情况**

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
无锡市元行贸易有限公司	23,691,405.23	70.38
上海上风科盛投资有限公司	7,835,815.77	23.28
上海凡拓数码科技有限公司	1,023,516.00	3.04
江苏崇华国际大酒店有限公司	450,031.27	1.34
徐乐勤	180,000	0.53
合计	33,180,768.27	98.57

**(二十) 营业税金及附加：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	474,930.28	84,063.07	营业收入的 5%
城市维护建设税	39,216.37	30,538.71	流转税额的 7%
教育费附加	27,971.57	19,471.69	流转税额的 2%， 3%
土地增值税	-4,770,338.37	700,000.00	四级超率累进税率
房产税	1,028,976.18	15,804.00	租赁收入的 12%

土地使用税	3,773.43	0.00	幅度差别定额税率
合计	-3,195,470.54	849,877.47	/

(二十一) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
交易手续费	223.00	6,187.00
销售中介费	24,950.00	0.00
合计	25,173.00	6,187.00

(二十二) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,199,381.52	1,436,068.59
办公费	359,054.15	138,571.24
租赁费	36,347.00	61,000.00
交通及车辆使用费	284,877.45	145,639.20
业务招待费	732,636.85	93,279.80
折旧	667,665.54	7,851.48
通讯费	63,549.50	52,353.37
差旅费	246,931.50	78,517.54
修理费	195,443.50	73,029.75
上市公司年费及会费	51,667.00	24,656.58
水电及物业费	162,253.40	678.00
会务费	157,348.00	8,860.00
咨询顾问费、审计费及律师费	2,721,190.33	3,095,333.33
费用性税金	297,021.81	3,108.82
保险费	69,816.51	56,792.79
信息披露费	220,000.00	220,000.00
合计	8,465,184.06	5,495,740.49

(二十三) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,448,872.60	4,004,076.39
减：利息收入	-16,321.28	-17,574.23
手续费	26,451.80	18,477.93
合计	1,459,003.12	4,004,980.09

(二十四) 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	4,916.64	46,192.11
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		

四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	4,916.64	46,192.11

**(二十五) 营业外收入:**

**1、 营业外收入情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得		2,812,661.24	
终止西方子桥项目补偿款	24,991,960.00	11,508,040.00	24,991,960.00
养路费返还	4,200.00		4,200.00
个税手续费返还	8,989.66		8,989.66
合计	25,005,149.66	14,320,701.24	

**(二十六) 营业外支出:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	87,024.18		87,024.18
其中: 固定资产处置损失	87,024.18		87,024.18
滞纳金	4.47	11,496.12	4.47
违约金	111,600.00		111,600.00
合计	198,628.65	11,496.12	198,628.65

**(二十七) 所得税费用:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	178,355.61	306,173.40
合计	178,355.61	306,173.40

**(二十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:**

基本每股收益可参照如下公式计算:

基本每股收益= $P0 \div S$

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

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

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

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

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

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

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

加权平均净资产收益率= $P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$

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

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

## (二十九) 现金流量表项目注释：

### 1、收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
利息收入	16,232.06
维修基金	1,334.09
收回杨浦区住房保障和房屋管理局款项	3,163,945
收回押金	5,000
收回备用金	1,000
养路费退回	4,200

个税返还	1,526.56
房屋押金	301,256
合计	3,494,493.71

**2、 支付的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
律师费、审计费、会务费、鉴证费、会费及咨询顾问费	1,653,352.00
租赁费、手续费、中介费	176,297.11
车辆使用费	456,711.62
办公费	490,474.80
差旅费	346,288.75
独董津贴	60,000.00
归还河南裕丰复合肥有限公司	2,000,000.00
业务招待费	732,636.85
印花税	12,464.50
其他	98,578.98
合计	6,026,804.61

**3、 收到的其他与筹资活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
史文俊	30,000,000.00
合计	30,000,000.00

**(三十) 现金流量表补充资料：**

**1、 现金流量表补充资料：**

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	23,978,301.08	5,898,987.24
加：资产减值准备	4,916.64	46,192.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	667,665.54	426,741.34
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	87,024.18	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,448,872.60	4,004,076.39
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		

存货的减少（增加以“-”号填列）	-18,013,621.08	45,507.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-43,485,262.91	38,930,108.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,183,119.82	1,053,049.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-41,495,223.77	50,404,661.83
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,055,372.59	33,182,922.11
减：现金的期初余额	33,182,922.11	1,559,438.80
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-32,127,549.52	31,623,483.31

2、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,055,372.59	33,182,922.11
其中：库存现金	22,449.44	42,026.25
可随时用于支付的银行存款	918,718.87	33,057,501.34
可随时用于支付的其他货币资金	114,204.28	83,394.52
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,055,372.59	33,182,922.11

八、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位:元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海东实业投资有限公司	有限责任公司	上海市浦东新区书院镇南果公路806	鲍崇宪	实业投资，资产管理、	200,000,000.00	21.63	21.63	鲍崇宪	13219673-8

		号		重组与并购项目投资，融资策及顾问；属材料销售					
--	--	---	--	------------------------	--	--	--	--	--

(二) 本企业的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海中盛房地产有限公司	有限责任公司	上海市长宁区长宁路1277弄13号	张宗宝	房地产开发	50,000,000.00	90	90	13465409-3
上海海鸟房地产开发有限公司	有限责任公司	上海市万航渡路829弄1号	张宗宝	房地产开发	5,000,000.00	100	100	13224164-X
上海海鸟投资有限公司	有限责任公司	上海市浦东新区康桥镇康士路31号49室	张宗宝	实业投资	30,000,000.00	100	100	74377995-9
上海海鸟建设开发有限公司	有限责任公司	上海市杨浦区长阳路1687号6楼-9	张宗宝	房地产开发	30,000,000.00	100	100	74490854-8
上海海鸟给排水工程有限公司	有限责任公司	上海市金山区朱泾镇人民路305号	张宗宝	水厂和污水厂相关设施的建造	30,000,000.00	100	100	73623404-5

上海澄申商贸有限公司	有限责任公司	上海市杨浦区国权路39号2106室	鲍崇宪	商业贸易	2,000,000.00	100	100	59476525-3
上海澄海物流有限公司	有限责任公司	上海市杨浦区国权路39号2107室	鲍崇宪	普通货运	2,000,000.00	100	100	59476527-X
上海澄源商贸有限公司	有限责任公司	上海市虹口区曲阳路930号6幢3418室	张宗宝	商业贸易	500,000.00	100	100	05126732-X

(三) 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
江苏崇华国际大酒店有限公司	关联人（与公司同一董事长）	79863606-6
河南裕丰复合肥有限公司	关联人（与公司同一董事长）	68464107-8
无锡铎轩贸易有限公司	其他	69027511-5

(四) 关联交易情况

1、 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
江苏崇华国际大酒店有限公司	建材销售	协议定价	450,031.27	100.00	8,615,579.57	87.40

(五) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	江苏崇华国际大酒店有限公司	377,851.68		5,080,227.96	
预付账款	无锡铎轩贸易有限公司	26,700,000.00			
其他应付款	河南省裕丰复			2,000,000.00	

	合肥有限公司				
--	--------	--	--	--	--

**九、 股份支付：**

无

**十、 或有事项：****(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：****(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：**

## 1、 对外担保

被担保单位	担保人	担保金额	担保期限
为控股子公司担保			
上海海鸟建设开发有限公司[注 1]	上海海鸟企业发展股份有限公司	2,523,513.60	2008.6.30-2008.11.29
上海海鸟房地产开发有限公司[注 2]	上海海鸟企业发展股份有限公司	1,973,907.24	2006.12.14-2007.4.13
合计		4,497,420.84	

注 1：系子公司上海海鸟建设开发有限公司向中国建设银行上海浦东分行借款 2,670 万元，由母公司提供保证责任担保，同时，与控股子公司上海海鸟投资有限公司分别以所持有的上海海鸟建设开发有限公司 2,700 万股权和 300 万股权提供质押担保。本期公司已全部偿还该笔银行借款剩余本金 14,250,000.00 元。截至 2012 年 12 月 31 日，剩余欠息及罚息共计 2,523,513.60 元尚未偿还。资产负债表日后，偿还银行利息 150,000.00 元。

注 2：系子公司上海海鸟房地产开发有限公司向兴业银行上海分行借款 1,250 万元，由母公司及控股子公司上海海鸟建设开发有限公司共同提供连带责任保证担保。上期公司已全部偿还借款本金 12,500,000.00 元。截至 2012 年 12 月 31 日，剩余欠息及罚息共计 1,973,907.24 元尚未偿还。资产负债表日后，公司已全部偿还所欠剩余欠息及罚息。

## 2、 用于抵押的资产

公司向自然人史文俊借款 3,000 万元，以名下位于上海市国科路 80 号底层商铺[产权证编号：沪房地杨字(2011)第 020304 号]为该笔借款提供抵押担保，该被抵押商铺账面价值 6,588 万元。

**十一、 承诺事项：**

无

**十二、 资产负债表日后事项：****(一) 其他资产负债表日后事项说明**

## 1、 资产负债表日后利润分配情况

根据公司第七届董事会第二十次会议决议，本年度利润分配预案：本期不进行股利分配，也不进行公积金转增股本。该预分配方案尚需股东大会通过。

## 2、 银行账户被冻结情况

据悉，公司实际控制人因合同纠纷，涉及金额 24,000,000.00 元。2013 年 1 月 8 日，中国工商银行上海市分行南京西路支行根据江阴市人民法院的澄商初字第 0081-1 号文，将公司在该行开户的银行账户冻结。冻结期限 6 个月。2013 年 3 月 31 日银行对账单显示：该账户余额 339,889.08 元，冻结余额 34,280,000.00 元。

### 十三、其他重要事项:

#### (一) 其他

1、公司本期向自然人史文俊借款 3,000 万元，借款期限自 2012 年 9 月 28 日至 2012 年 12 月 27 日，借款利率为年利率 8.40%。该借款系以公司名下位于上海市国科路 80 号底层商铺[产权证编号：沪房地杨字(2011)第 020304 号]提供抵押担保，该被抵押商铺账面价值 6,588 万元。截至 2012 年 12 月 31 日，该借款本金 30,000,000.00 元、欠息 238,000.00 元、违约金 111,600.00 元。资产负债表日后，偿还欠息、违约金及借款本金 2,500,000.00 元。该笔借款已逾期，公司尚未偿还该笔借款，也未获得该笔借款的展期协议或取得新的借款。根据借款抵押合同，若公司未取得借款人同意，公司除按合同约定利率继续支付逾期期间的利息外，还应支付违约金，每天按借款金额的 0.093% 计算。

公司控股子公司上海海鸟建设开发有限公司向中国建设银行上海浦东分行借款 2,670 万元，由母公司提供保证责任担保，同时，与控股子公司上海海鸟投资有限公司分别以所持有的上海海鸟建设开发有限公司 2,700 万股股权和 300 万股股权提供质押担保。本期公司已全部偿还该笔银行借款剩余本金 14,250,000.00 元。截至 2012 年 12 月 31 日，剩余欠息及罚息共计 2,523,513.60 元。资产负债表日后，公司偿还银行利息 150,000.00 元。

公司控股子公司上海海鸟房地产开发有限公司向兴业银行上海分行借款 1,250 万元，由母公司及控股子公司上海海鸟建设开发有限公司共同提供连带责任保证担保。上期公司已全部偿还借款本金 12,500,000.00 元。截至 2012 年 12 月 31 日，剩余欠息及罚息共计 1,973,907.24 元。资产负债表日后，公司已全部偿还所欠剩余欠息及罚息。

2、2012 年 9 月 24 日，公司与关联方无锡铎轩贸易有限公司签订购销合同购买化肥，合同总价 26,702,800.00 元。公司分别于 2012 年 9 月 28 日预付货款 4,500,000.00 元、2012 年 10 月 8 日预付货款 22,000,000.00 元、2012 年 11 月 2 日预付货款 200,000.00 元。截至 2012 年 12 月 31 日，公司共计预付货款 26,700,000.00 元。截止目前，该购销合同尚未履行。

3、公司控股子公司上海中盛房地产有限公司为江苏崇华国际大酒店有限公司(以下简称"崇华大酒店")装潢项目配套而签订的地毯、家具、厨具、墙纸、电缆等大额建材采购合同 1,983.75 万元。因崇华大酒店工程进度迟缓，导致公司为该项目签订的采购合同存在未按期履行的情况。截至 2012 年 12 月 31 日账面已付款 400.15 万元。

4、公司控股股东上海东宏实业投资有限公司向兴业银行上海分行借款 8,000 万元，并将所持公司 18,865,170 股权质押给兴业银行上海分行，质押登记期限为 2004 年 8 月 30 日至 2011 年 8 月 29 日。2009 年 6 月 9 日东宏实业已归还 2,000 万元借款。截至 2012 年 12 月 31 日，东宏实业该笔银行借款余额为 6,000 万元，东宏实业所持有的全部公司无限售流通股 18,865,170 股股权仍质押给兴业银行上海分行。质押期需要到上述债务履行完毕为止。

2008 年 2 月 19 日，东宏实业就上海市农业投资总公司向中国农业银行长宁支行的借款提供担保纠纷一案，东宏实业所持有的上述已被质押的公司 18,865,170 股股份及孳息(指通过公司派发的送股、转增股、现金红利)，被上海市第一中级人民法院司法冻结，自 2008 年 2 月 19 日起，该股份一直被持续司法冻结，目前冻结期限至 2014 年 2 月 18 日。

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

2008 年 7 月 30 日，根据上海市第一中级人民法院民事裁定书[(2008)沪一中民三(商)初字第 78-1

号]: 中国长城资产管理公司上海办事处与东宏实业、上海农凯发展(集团)有限公司、华信投资(集团)有限公司借款合同纠纷一案, 东宏实业所持有的上述已被司法轮候冻结的公司 18,865,170 股股份, 自 2008 年 8 月 11 日起被司法轮候冻结。

5、2012 年 12 月 26 日, 公司与扬州市新地标房地产开发有限公司签订商品房买卖合同, 公司购买其在高邮市开发的江苏高邮市中心、新河两岸开发的沿水商业街-"新河·新天地项目"。房产总价 20,479,954.00 元, 房产建筑面积 1,068.93 平方米, 单价在 17,800-19,800 元之间。公司分别于 2012 年 12 月 27 日预付房款 4,000,000.00 元, 2012 年 12 月 28 日预付房款 4,000,000.00 元。截至 2012 年 12 月 31 日, 公司共计预付房款 8,000,000.00 元。根据合同规定, 公司应于 2013 年 4 月 30 日前支付剩余房款。若公司未按合同规定的时间付款逾期 30 日后, 若不履行合同, 公司应按累计应付款的 25% 支付违约金; 若继续履行合同, 公司按日支付逾期应付款万分之五的违约金。

6、2013 年 1 月 15 日, 公司发布重大资产重组停牌公告。2013 年 4 月 13 日, 公司公告本次重大资产重组为发行股份购买资产, 拟向上海中技桩业股份有限公司的股东购买其所持上海中技桩业股份有限公司的相应股份。若本次重大资产重组能够顺利完成, 公司实际控制人鲍崇宪先生曾于 2012 年 6 月公司股票恢复上市时做出的保持其公司实际控制人地位的承诺将无法履行, 但公司控股股东及实际控制人关于公司 2012 年度预测净利润的业绩承诺及关于所持股份不转让的承诺仍然有效。截止目前, 公司股票继续停牌中。

7、公司控股股东东宏实业、公司实际控制人以及公司拟重组大股东共同承诺: 若本财务报表附注十一/1 的自然人借款、附注十一/2、附注十一/3 及附注十一/5 所述事项出现问题, 以上各方将提供资金支持。

#### 十四、 母公司财务报表主要项目注释

##### (一) 应收账款:

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

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

##### (二) 其他应收款:

##### 1、 其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	33,227,620.73	100			32,895,933.51	100		
合计	33,227,620.73	/		/	32,895,933.51	/		/

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

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

##### 3、 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

欠款单位名称	期末数	年初数	性质或内容
上海海鸟房地产开发有限公司	32,877,869.34	32,548,269.34	往来款
上海海鸟给排水工程有限公司	324,272.97	324,272.97	往来款

4、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
上海海鸟房地产开发有限公司	关联方	32,877,869.34	1年以内至3年以上	98.95
上海海鸟给排水工程有限公司	关联方	324,272.97	1年以内至3年以上	0.98
陆荣耀	非关联方	21,447.42	1年以内、1-2年	0.05
上海澄源商贸有限公司	关联方	3,031.00	1年以内	0.01
陈静	非关联方	1,000.00	1年以内	0.01
合计	/	33,227,620.73	/	100.00

(三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海中盛房地产有限公司	48,793,045.48	48,793,045.48		48,793,045.48			90.00	90.00
上海海鸟房地产	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00			90.00	90.00

开发有限公司								
上海海鸟投资有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00			10.00	10.00
上海海鸟建设开发有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00		27,000,000.00	27,000,000.00		90.00	90.00
上海海鸟给排水工程有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00		27,000,000.00			90.00	90.00
上海澄申商贸	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00			100.00	100.00

有限公司								
上海澄源商贸有限公司	500,000.00		500,000.00	500,000.00			100.00	100.00
上海澄海物流有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00			100.00	100.00

(四) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-3,896,319.65	-4,493,432.21
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	589,825.09	3,067.20
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	73,109.94	
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)		
财务费用 (收益以“-”号填列)	658,000.00	
投资损失 (收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)		
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-18,373,823.52	
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-35,006,557.34	-96,043,785.77
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	31,143,225.44	101,354,568.94

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-24,812,540.04	820,418.16
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	744,141.10	303,790.59
减: 现金的期初余额	303,790.59	232,473.85
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	440,350.51	71,316.74

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-87,024.18	0.00	43,106.33
债务重组损益	0.00	2,812,661.24	0.00
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-111,600.00	0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,005,145.19	11,496,543.88	-3,000.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,770,338.37		
少数股东权益影响额	-271,816.77	-130,549.36	15.00
所得税影响额		0.00	-250.00
合计	29,305,042.61	14,178,655.76	39,871.33

(二) 境内外会计准则下会计数据差异

1、 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净利润和净资产差异情况

单位: 元 币种: 人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	23,747,298.32	5,736,029.87	166,216,607.03	142,469,308.71

2、 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位: 元 币种: 人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	23,747,298.32	5,736,029.87	166,216,607.03	142,469,308.71

(三) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	15.39	0.27	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.60	-0.06	-0.06

#### (四) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1. 货币资金期末数较期初数大幅减少，主要是预付材料款，支付税款，包括支付土地增值税等，归还贷款本息，购入部分固定资产。
2. 预付账款期末数较期初数有所增加，主要是本期采购材料及购房预付所致。
3. 短期借款年末数为零，借款已归还。
4. 预收账款期末数主要是房屋出租收到的款项。
5. 应交税费期末数较期初数大幅减少，主要缴纳了房产税。
6. 应付利息期末数较期初数大幅减少，主要是归还、贷款利息所致。
7. 其他应付款较年初数增加，主要是向个人借款所致。
8. 本期主营业务收入较上期大幅减少，主要是与去年同期相比，建材贸易大幅度减少所致。
9. 本期主营业务成本较上期大幅减少，主要是与去年同期相比，建材贸易大幅度减少所致。
10. 营业税金及附加土地增值税清算转回所致。
11. 本期销售费用较上期较大增加，主要是房屋出租支付中介费所致。
12. 本期管理费用较上期大幅增加，主要是公司因恢复上市支付各类中介费用。
13. 本期财务费用较上期大幅增加，主要是公司贷款利息所致。
14. 资产减值损失较上期大幅减少，主要是应收账款减少所致。
15. 本期营业外收入大幅增加，主要是"开发建设杨浦区 113、115 街坊西方子桥基地协议"项目补偿款。
16. 本期营业外支出有所增加，主要是固定资产清理及计提逾期费用所致。
17. 经营活动现金流量净额较去年同期大幅减少，主要是本期预付账款，支付的各项税费增加所致。
18. 本期未分配利润比年初数大幅增加，主要是终止西方子桥项目补偿款所致。

## 第十一节 备查文件目录

- 一、 载有董事长亲笔签名的年度报告文本。
- 二、 载有会计师事务所盖章注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文本的正本及公告原稿。

董事长：

上海澄海企业发展股份有限公司

2013 年 4 月 25 日