

目 录

| | |
|---------------------|----------|
| 一、审计报告 | 第 1—2 页 |
| 二、财务报表 | 第 3—6 页 |
| (一) 备考合并资产负债表 | 第 3—4 页 |
| (二) 备考合并利润表 | 第 5 页 |
| (三) 备考合并现金流量表 | 第 6 页 |
| 三、财务报表附注 | 第 7—48 页 |

审计报告

天健审〔2011〕1-89号

深圳和光现代商务股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳和光现代商务股份有限公司(以下简称和光商务)备考财务报表，包括2009年12月31日、2010年12月31日、2011年4月30日的备考合并资产负债表，2009年度、2010年度、2011年1-4月的备考合并利润表、备考合并现金流量表以及备考合并财务报表附注。

一、管理层对备考财务报表的责任

按照企业会计准则的规定及后附的备考财务报表附注所述的编制基础编制备考财务报表是和光商务管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与备考财务报表编制相关的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对备考财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对备考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，以获取有关备考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备考财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与备考财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，

以及评价备考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，和光商务编制的后附备考财务报表已经按照企业会计准则的规定及后附的备考财务报表附注三所述的编制基础编制，在所有重大方面公允反映了和光商务 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2011 年 4 月 30 日的备考财务状况以及 2009 年度、2010 年度、2011 年 1-4 月的备考经营成果和现金流量。

四、报告用途

本审计报告仅供和光商务向中国证券监督管理委员会报送重大资产重组文件时使用，不得用作任何其他用途。

天健会计师事务所有限公司

中国注册会计师 何降星

中国·杭州

中国注册会计师 邢留华

报告日期：2011 年 7 月 8 日

备考合并资产负债表（资产）

编制单位：深圳和光现代商务股份有限公司

单位：人民币元

| 资 产 | 注释 | 2011年4月30日 | 2010年12月31日 | 2009年12月31日 |
|-------------|----|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 1 | 911,233,138.33 | 231,872,962.27 | 500,541,870.33 |
| 交易性金融资产 | 2 | 1,003,807.49 | 974,485.92 | 953,721.32 |
| 应收票据 | | | | 400,000.00 |
| 应收账款 | 3 | 59,917,579.07 | 51,046,884.80 | 10,874,741.33 |
| 预付款项 | 4 | 15,910,817.09 | 19,328,017.49 | 15,513,508.11 |
| 应收利息 | | | | |
| 应收股利 | | | | |
| 其他应收款 | 5 | 244,742,522.45 | 7,586,045.44 | 8,105,030.54 |
| 存货 | 6 | 2,425,464,831.80 | 2,422,691,996.93 | 1,208,211,772.55 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | |
| 其他流动资产 | | | | |
| 流动资产合计 | | 3,658,272,696.23 | 2,733,500,392.85 | 1,744,600,644.18 |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | | | | 22,712,220.30 |
| 持有至到期投资 | | | | |
| 长期应收款 | | | | |
| 长期股权投资 | 7 | 194,444,841.88 | 195,187,526.92 | 198,202,007.48 |
| 投资性房地产 | 9 | 217,259,536.37 | 69,672,157.45 | 79,477,202.42 |
| 固定资产 | 10 | 48,326,802.78 | 49,762,635.70 | 53,423,186.20 |
| 在建工程 | 11 | 48,905,373.07 | 107,271,341.90 | 85,503,263.36 |
| 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 | 12 | 302,208.83 | 427,606.81 | 803,633.57 |
| 递延所得税资产 | 13 | 44,367,640.09 | 23,859,111.08 | 38,260,476.68 |
| 其他非流动资产 | | | | 35,584,452.64 |
| 非流动资产合计 | | 553,606,403.02 | 446,180,379.86 | 513,966,442.65 |
| 资产总计 | | 4,211,879,099.25 | 3,179,680,772.71 | 2,258,567,086.83 |

法定代表人：郑洋

主管会计工作的负责人：徐健

会计机构负责人：徐健

备考合并资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位：深圳和光现代商务股份有限公司

单位：人民币元

| 负债和所有者权益 | 注释 | 2011年4月30日 | 2010年12月31日 | 2009年12月31日 |
|-------------------|----|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 16 | 13,960,000.00 | 85,000,000.00 | |
| 交易性金融负债 | | | | |
| 应付票据 | 17 | 33,678,645.50 | 24,004,888.00 | 3,850,000.00 |
| 应付账款 | 18 | 135,869,789.31 | 117,335,131.82 | 92,893,784.45 |
| 预收款项 | 19 | 1,627,862,093.62 | 1,129,593,087.36 | 1,333,274,143.03 |
| 应付职工薪酬 | 20 | 123,750.54 | 110,615.70 | 902,617.55 |
| 应交税费 | 21 | 51,288,274.46 | 30,338,496.66 | -34,530,745.88 |
| 应付利息 | 22 | 7,693,151.60 | 1,849,688.49 | 455,152.50 |
| 应付股利 | | | | |
| 其他应付款 | 23 | 151,656,818.31 | 89,198,872.14 | 73,747,214.03 |
| 一年内到期的非流动负债 | 24 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 17,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | | | |
| 流动负债合计 | | 2,032,132,523.34 | 1,487,430,780.17 | 1,487,592,165.68 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 25 | 1,393,000,000.00 | 993,000,000.00 | 240,000,000.00 |
| 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 | | | | 5,416,764.05 |
| 其他非流动负债 | | | | |
| 非流动负债合计 | | 1,393,000,000.00 | 993,000,000.00 | 245,416,764.05 |
| 负债合计 | | 3,425,132,523.34 | 2,480,430,780.17 | 1,733,008,929.73 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 26 | 786,746,575.91 | 699,249,992.54 | 525,558,157.10 |
| 少数股东权益 | | | | |
| 所有者权益合计 | | 786,746,575.91 | 699,249,992.54 | 525,558,157.10 |
| 负债和所有者权益总计 | | 4,211,879,099.25 | 3,179,680,772.71 | 2,258,567,086.83 |

法定代表人：郑洋

主管会计工作的负责人：徐健

会计机构负责人：徐健

备考合并利润表

编制单位：深圳和光现代商务股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目 | 注释 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|-----------------------|----|----------------|------------------|----------------|
| 一、营业收入 | 1 | 455,018,141.17 | 1,116,126,520.01 | 704,461,461.76 |
| 减：营业成本 | 2 | 196,285,034.24 | 689,169,091.86 | 442,147,533.27 |
| 营业税金及附加 | 3 | 87,572,695.46 | 95,752,430.09 | 48,709,866.06 |
| 销售费用 | 4 | 10,378,351.78 | 21,666,549.62 | 22,907,061.36 |
| 管理费用 | 5 | 27,043,003.10 | 57,050,814.81 | 51,909,664.26 |
| 财务费用 | 6 | 2,673,804.32 | 10,911,712.41 | 8,248,516.47 |
| 资产减值损失 | 7 | 75,677.06 | 2,178,686.45 | -4,038,823.62 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 8 | 29,321.57 | 20,764.60 | 409,383.89 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 9 | -742,685.04 | 22,142,303.71 | 56,397,701.21 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | -742,685.04 | -1,842,472.66 | -1,232,703.62 |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 130,276,211.74 | 261,560,303.08 | 191,384,729.06 |
| 加：营业外收入 | 10 | 5,386,606.68 | 15,322,626.10 | 4,545,680.45 |
| 减：营业外支出 | 11 | 168,329.21 | 2,646,841.53 | 2,014,407.87 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | 166,829.21 | 20,013.87 | 460,573.97 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 135,494,489.21 | 274,236,087.65 | 193,916,001.64 |
| 减：所得税费用 | 12 | 47,997,905.84 | 85,121,952.18 | 40,985,366.05 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 87,496,583.37 | 189,114,135.47 | 152,930,635.59 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 87,496,583.37 | 189,114,135.47 | 152,930,635.59 |
| 少数股东损益 | | | | |
| 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 | 13 | | -15,422,300.03 | 2,318,421.01 |
| 归属于母公司股东的其他综合收益 | | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益 | | | | |
| 七、综合收益总额 | | 87,496,583.37 | 173,691,835.44 | 155,249,056.60 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 87,496,583.37 | 173,691,835.44 | 155,249,056.60 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | | | |

法定代表人：郑洋

主管会计工作的负责人：徐健

会计机构负责人：徐健

备考合并现金流量表

编制单位：深圳和光现代商务股份有限公司

单位：人民币元

单位：人民币元

| 项 目 | 注释 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|---------------------------|----|----------------|-------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 956,795,752.37 | 885,997,041.02 | 1,338,110,666.38 |
| 收到的税费返还 | | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1 | 6,174,929.26 | 36,518,008.68 | 6,877,050.58 |
| 经营活动现金流入小计 | | 962,970,681.63 | 922,515,049.70 | 1,344,987,716.96 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 425,407,477.65 | 1,780,180,352.31 | 627,781,154.31 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 22,300,455.58 | 51,446,632.61 | 38,763,408.33 |
| 支付的各项税费 | | 84,886,962.22 | 147,705,799.34 | 108,478,624.70 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 2 | 63,801,938.95 | 44,160,246.45 | 61,751,645.60 |
| 经营活动现金流出小计 | | 596,396,834.40 | 2,023,493,030.71 | 836,774,832.94 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 366,573,847.23 | -1,100,977,981.01 | 508,212,884.02 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | 1,045,164.12 | 1,141,014.04 |
| 取得投资收益收到的现金 | | | 22,506,485.92 | 22,468,527.91 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 99,827.09 | 90,536.00 | 5,183,925.90 |
| 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 | 3 | | 35,584,452.64 | |
| 投资活动现金流入小计 | | 99,827.09 | 59,226,638.68 | 28,793,467.85 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 955,853.57 | 25,750,664.69 | 41,699,505.64 |
| 投资支付的现金 | | | | 124,660.00 |
| 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 | | 955,853.57 | 25,750,664.69 | 41,824,165.64 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -856,026.48 | 33,475,973.99 | -13,030,697.79 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 400,000,000.00 | 991,960,000.00 | 150,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 400,000,000.00 | 991,960,000.00 | 150,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 71,040,000.00 | 160,960,000.00 | 195,500,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 15,317,644.69 | 32,166,901.04 | 21,160,882.35 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 86,357,644.69 | 193,126,901.04 | 216,660,882.35 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 313,642,355.31 | 798,833,098.96 | -66,660,882.35 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | | | |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 231,872,962.27 | 500,541,870.33 | 72,020,566.45 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | | | |
| | | 911,233,138.33 | 231,872,962.27 | 500,541,870.33 |

法定代表人：郑洋

主管会计工作的负责人：徐健

会计机构负责人：徐健

深圳和光现代商务股份有限公司

拟发行股份购买资产之备考财务报表附注

2009年1月1日至2011年4月30日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

深圳和光现代商务股份有限公司（以下简称本公司或公司）前身为沈阳北方商用技术设备股份有限公司（以下简称北商技术）。北商技术系经辽宁省沈阳市经济体制改革委员会沈体改发（1997）37号批复批准，以募集方式设立的股份有限公司。

1、公司注册资本

经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）第414号批复批准，北商技术于1997年8月26日发行人民币普通股1,300万股（含公司职工股130万股），于1997年9月25日在深圳证券交易所上市。经1999年、2000年的送、配、转股后，北商技术总股本增至135,620,262股。

2001年12月14日，经2001年第四次临时股东大会审议通过，北商技术由沈阳迁址深圳，深圳市工商行政管理局核准北商技术名称变更为深圳和光现代商务股份有限公司，企业法人营业执照注册号变更为4403011073428。

2007年1月19日，经2006年度第五次临时股东大会审议通过，公司实施股权分置改革方案，以资本公积向流通股39,000,002股按10:10转增股份，股本由原来的135,620,262股增至174,620,264股。

2、公司注册地、组织形式和总部地址

注册地址：深圳市福田区滨河路北5022号联合广场B座703室。

组织形式：股份有限公司。

总部地址：深圳市福田区滨河路北5022号联合广场B座703室。

3、公司的业务性质和主要经营活动

经营范围：电子商用技术开发、技术转让、技术咨询；计算机软、硬件、电子产品（不含无线电发射设备）、电器产品、工业自动化产品的开发、销售；防盗报警网络设备、电视监控工程、门禁系统的设计、技术服务；酒类批发。

二、重大资产重组事项

（一）本次资产重组方案

根据本公司与各方签署的有关重组协议，本次重大资产重组包括两部分：一是重大资产出售，即本公司以零对价向深圳市和方投资有限公司（以下简称和方投资）和深圳市利阳科技有限公司（以下简称利阳科技）出售全部资产及负债。二是重大资产购买，即本公司拟以定向发行股票为对价，购买三湘投资控股有限公司（以下简称三湘控股）及其他股东所持有的上海三湘股份有限公司（以下简称三湘股份）100.00%的股权。

根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的天健兴业评字（2009）第116号《资产评估报告》，截止2009年4月30日，三湘股份净资产评估值为170,449.32万元，参照公司股票暂停交易前20个交易日2.99元/股的交易价格，拟以3.00元/股向三湘股份全体股东非公开发行股票564,070,661股（发行价格及发行数量以中国证监会核准为准）。

（二）重大资产出售

按照本次重组方案，本公司拟将截止2009年4月30日合法拥有的全部资产和负债（含或有负债）以零对价整体转让给深圳市和方投资有限公司及利阳科技，其中：向深圳市和方投资有限公司出售部分资产和金融债务；向利阳科技出售其他资产及债务。若相关债权人要求公司承担该无法转移商业债务之清偿义务，由利阳科技负责清偿或处理，若利阳科技未能及时清偿或处理，由三湘控股代利阳科技对上市公司进行补偿，利阳科技将其所持本公司3,887万股股份质押给三湘控股作为担保，质押期限为质押登记手续办理完毕之日起30个月。

公司拟出售资产自基准日至交割日所产生的损益由和方投资及利阳科技分别承担。公司所有在册职工由利阳科技负责安置，所有职工与公司解除劳动合同关系时，由利阳科技依据现有的劳动法律法规妥善安置或给予相应补偿。

（三）拟购买资产基本情况

1、历史沿革

上海三湘股份有限公司，原名上海湘桃房地产发展有限公司，于1996年9月3日经上海市普陀区工商行政管理局批准注册成立，于2001年4月27日更名为上海三湘房地产发展有限公司，于2002年6月13日更名为上海三湘(集团)有限公司。

公司成立时注册资本15,000,000.00元，经历次变更，止2002年6月变更为150,000,000.00元，股东及投入情况如下：

| 股东名称 | 投入资本 | 股权比例（%） | 验资机构及报告文号 |
|------|----------------|---------|-----------------------------------|
| 黄辉 | 135,000,000.00 | 90.00 | 上海财瑞联合会计师事务所 /沪财瑞会验（2002）1022号 |
| 万春香 | 15,000,000.00 | 10.00 | |

| | | | |
|------|----------------|----------|-----------|
| 股东名称 | 投入资本 | 股权比例 (%) | 验资机构及报告文号 |
| 合计 | 150,000,000.00 | 100.00 | |

2007年8月2日,公司原股东黄辉、万春香与上海三湘投资控股有限公司签署股权转让协议,将其持有的股权全部转让给上海三湘投资控股有限公司;2007年8月24日,股东上海三湘投资控股有限公司与黄建等15个自然人签署股权转让协议,将其持有的3.65%股权转让给黄建等15个自然人,至此,公司股东为上海三湘投资控股有限公司和黄建等15个自然人,其中控股股东为上海三湘投资控股有限公司,持有三湘股份股权比例为96.35%。

根据2007年9月28日签署的发起人协议和公司章程规定,经上海市工商行政管理局沪工商注名变核字第01200709210215号核准,上海三湘(集团)有限公司名称变更为上海三湘股份有限公司,以其拥有的上海三湘(集团)有限公司2007年8月31日经审计的净资产人民币238,776,961.33元和各股东出资比例,折为股份有限公司的股本180,000,000.00元。变更后的注册资本为180,000,000.00元。

2008年10-12月,本公司控股股东上海三湘投资控股有限公司与自然人黄卫枝、顾耀明等9人之间进行了股权转让;2009年4月和6月,上海三湘投资控股有限公司分别与自然人黄建等7人及深圳市和方投资有限公司进行了股权转让,转让后公司股东投入情况及持股比例如下:

| 股东名称 | 2008年12月31日 | | 2009年6月30日 | |
|--------------|----------------|----------|----------------|----------|
| | 投入资本 | 股权比例 (%) | 投入资本 | 股权比例 (%) |
| 上海三湘投资控股有限公司 | 126,000,000.00 | 70.00 | 105,235,600.00 | 58.46 |
| 黄卫枝 | 48,380,000.00 | 26.88 | 48,380,000.00 | 26.88 |
| 深圳市和方投资有限公司 | | | 18,000,000.00 | 10.00 |
| 黄建等7个自然人 | 5,620,000.00 | 3.12 | 8,384,400.00 | 4.66 |
| 合计 | 180,000,000.00 | 100.00 | 180,000,000.00 | 100.00 |

2009年6月30日至2011年4月30日股权未发生变化。

2、行业性质、经营范围及注册情况

行业性质:公司为房地产行业;经营范围:实业投资,资产管理,国内贸易(除专项规定外),房地产开发、经营,科技开发以及上述范围的业务咨询(上述经营范围涉及许可证和审批项目的凭许可证或批准件经营);企业法人营业执照注册号:NO:310000000046887;注册地址:上海市杨浦区逸仙路333号;法定代表人:黄辉。

3、公司的基本组织架构

公司的权力机构是股东大会,董事会是公司的决策机构和股东大会的执行机构,监事会是公司的内部监督机构,依据公司章程行使监督职能。公司实行董事会领导下的总经理负责制。

公司部门设置包括:房地产管理部、采购中心、财务中心、审计部、人力资源部、办公室

等，本公司有全资子公司 11 户。

三、备考财务报表的编制基础

本公司备考合并财务报表是按照下述各项基础模拟编制的：

（一）本备考合并财务报表主要就公司本次拟向三湘控股非公开发行股票事宜，按中国证券监督管理委员会有关上市公司重大收购、出售、置换资产行为的规范和要求而编制，供本公司用于向中国证券监督管理委员会等政府相关主管部门报送有关申请文件之用途。本公司管理层确认，考虑本备考合并财务报表之特殊目的，管理层未再模拟编制母公司财务报表及附注，亦未编制备考合并股东权益变动表。

（二）本备考合并财务报表系假设本附注注释二所述的交易方案完成后的公司架构在报告期期初已经存在，以此假定的公司架构和以三湘股份为持续经营的会计主体而编制，并未考虑本次拟购买三湘股份净资产评估的增减值。

（三）模拟备考财务报表编制方法

本次合并的法律形式上以本公司为合并方主体对三湘股份进行非同一控制下的企业合并，但鉴于合并完成后，本公司的运行实体转换为三湘股份及其所属的全资子公司，三湘股份拥有驾驭购并后运行实体的生产经营和财务决策的控制权，故在会计上认定本次企业合并为反向收购，即本公司虽然在法律上为合并方（母公司），但其在会计上认定为被收购方（子公司）。

本次合并财务报表的编制，参照企业会计准则讲解的相关要求，按照反向收购的会计处理原则进行，合并财务报表的比较信息是法律上子公司的比较信息，即三湘股份的前期合并财务报表的比较信息。

四、公司主要会计政策和会计估计

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础

（二）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、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。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2009 年 1 月 1 日起至 2011 年 4 月 30 日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并的会计处理

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，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，其差额计入当期损益。

(六) 备考合并财务报表的编制方法

公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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) 外币折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额、外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；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，差额作为公允价值变动损益。

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）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。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）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，按照成本计量；（3）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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确

认该金融负债或其一部分。

3. 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了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司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的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，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。

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之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要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，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

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，可以单独进行减值测试，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。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。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，或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发生

减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(十) 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 | 金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项 |
| 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，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。 |

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

| | |
|----------------|--|
| 确定组合的依据 | |
| 账龄分析法组合 | 相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征 |
| 其他组合 | 公司备用金、保证金、合并范围内的关联方及联营企业应收款项具有类似信用风险特征 |
| 按组合计提坏账准备的计提方法 | |
| 账龄分析法组合 | 账龄分析法 |
| 其他组合 | 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。 |

(2) 账龄分析法

| 账 龄 | 应收账款计提比例 (%) | 其他应收款计提比例 (%) |
|-------|--------------|---------------|
| 1 年以内 | 5 | 5 |
| 1—2 年 | 10 | 10 |
| 2—3 年 | 30 | 30 |
| 3—4 年 | 50 | 50 |
| 4—5 年 | 80 | 80 |
| 5 年以上 | 100 | 100 |

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

| | |
|-------------|---|
| 单项计提坏账准备的理由 | 应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。 |
| 坏账准备的计提方法 | 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。 |

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现

值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品、周转材料、工程施工等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销；

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

2. 存货的计价方法

公司各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货发出采用加权平均法核算。

房地产开发产品成本计量：在建开发产品按实际成本入账，待项目完工并验收合格后计入已完工开发产品；尚未结算的按预计成本计入已完工开发产品，决算后按实际发生数与预计成本的差异调整已完工开发产品；已完工开发产品按实际成本入账，发出时按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的在建开发产品成本。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；包装物采用一次摊销法。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位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的，认定为共同控制；对被投资单位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的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

(十三) 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。固定资产按照成本进行初始计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧，按各类固定资产的原值和预计的使用年限扣除残值确定其折旧率，各类固定资产折旧年限、折旧率、预计残值率如下：

| 项 目 | 折旧年限（年） | 年折旧率（%） | 预计残值率（%） |
|---------|---------|---------------|----------|
| 房屋及建筑物 | 20—40 | 4.750—2.375 | 5 |
| 机器设备 | 8—10 | 11.875—9.500 | 5 |
| 运输设备 | 5—8 | 11.875—19.000 | 5 |
| 办公设备及其他 | 3—5 | 31.670—19.000 | 5 |

3. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十七) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十八) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(十九) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或

由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(二十) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(二十一) 收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

公司房地产销售确认的具体标准：(1) 房产竣工并验收合格；(2) 与购买方签定了房屋销售合同；(3) 与购买方按约履行了标志房屋交付的相关手续，或发生了房屋销售合同约定的公司已向购买方交付房屋的情形，公司不再对该房产实施继续管理权和实际控制权；(4) 相关收入已经取得或取得了购买方按房屋销售合同约定交付房产的付款证明。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

4. 建造合同

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

(4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

(5) 代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

(二十二) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，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，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十三) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 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，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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十四) 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

五、税项

| | | |
|----------|--|-----------------|
| 营业税 | 应纳税营业额 | 3%、5% |
| 增值税 | 销售货物或提供应税劳务 | 17% |
| 城市维护建设费 | 应缴流转税税额 | 5%、7% |
| 房产税 | 从价计征的，按房产原值一次减除20%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴 | 12%或1.20% |
| 教育费附加 | 应缴流转税税额 | 3% |
| 河道管理费 | 应缴流转税税额 | 1% |
| 契税 | 相关项目金额 | 出让金额 1.5%、3% |
| 土地增值税[注] | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额 | 按超率累进税率 30%-60% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

注：土地增值税按规定预征，待项目完工（85%以上）按照规定计算土地增值税。

上海市政府土地增值税预征规定：2010年6月30日以前，按照房地产销售收入的1%预征；2010年7月1日——2010年9月30日止，按照房地产销售收入的2%预征；2010年10月1日起，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%，非住宅项目，预征率为2%。

六、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

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 (万元) | 经营范围 |
|----------------|-------|-----|-------|--------------|----------------------|
| 上海湘海房地产发展有限公司 | 全资子公司 | 上海市 | 房地产 | 6,000.00 | 房地产开发经营 |
| 上海三湘建筑装饰工程有限公司 | 全资子公司 | 上海市 | 建筑工程 | 5,000.00 | 房屋建筑工程施工 |
| 上海三湘装饰设计有限公司 | 全资子公司 | 上海市 | 装饰工程 | 2,000.00 | 室内、室外装饰设计及装饰装修 |
| 上海三湘建筑材料加工有限公司 | 全资子公司 | 上海市 | 建筑工程 | 1,500.00 | 门窗, 钢构件及水泥制品加工、安装与销售 |
| 上海三湘物业服务服务有限公司 | 全资子公司 | 上海市 | 物业服务 | 500.00 | 物业服务、停车服务 |
| 上海城光置业有限公司 | 全资子公司 | 上海市 | 房地产 | 10,000.00 | 房地产开发经营 |
| 上海湘宸置业发展有限公司 | 全资子公司 | 上海市 | 房地产 | 40,000.00 | 房地产开发经营 |
| 上海三湘祥腾湘麒投资有限公司 | 全资子公司 | 上海市 | 房地产 | 22,000.00 | 房地产开发经营 |
| 上海三湘房地产经纪有限公司 | 全资子公司 | 上海市 | 房地产经纪 | 1,000.00 | 房地产经纪 |
| 上海湘源房地产发展有限公司 | 全资子公司 | 上海市 | 房地产 | 85,000.00 | 房地产开发经营 |
| 上海三湘广告传播有限公司 | 全资子公司 | 上海市 | 广告公司 | 200.00 | 广告设计、制作、代理、发布 |

(续上表)

| 子公司名称 | 期末实际投资 金额(万元) | 持股比例% | 表决权比例% | 是否合并报表 | 少数股东权益 |
|----------------|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 上海湘海房地产发展有限公司 | 6,000.00 | 100.00 | 100.00 | 是 | |
| 上海三湘建筑装饰工程有限公司 | 5,000.00 | 100.00 | 100.00 | 是 | |
| 上海三湘装饰设计有限公司 | 2,000.00 | 100.00 | 100.00 | 是 | |
| 上海三湘建筑材料加工有限公司 | 1,500.00 | 100.00 | 100.00 | 是 | |
| 上海三湘物业服务服务有限公司 | 500.00 | 100.00 | 100.00 | 是 | |
| 上海城光置业有限公司 | 10,000.00 | 100.00 | 100.00 | 是 | |
| 上海湘宸置业发展有限公司 | 40,000.00 | 100.00 | 100.00 | 是 | |
| 上海三湘祥腾湘麒投资有限公司 | 22,000.00 | 100.00 | 100.00 | 是 | |
| 上海三湘房地产经纪有限公司 | 1,000.00 | 100.00 | 100.00 | 是 | |
| 上海湘源房地产发展有限公司 | 85,000.00 | 100.00 | 100.00 | 是 | |
| 上海三湘广告传播有限公司 | 200.00 | 100.00 | 100.00 | 是 | |

(二) 合并范围变化情况

本报告期合并范围无变化。

七、备考财务报表主要项目注释

本财务报表附注的期初数指 2011 年 1 月 1 日财务报表数, 期末数指 2011 年 4 月 30 日财务报表数。

(一) 备考资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|--------|----------------|----------------|
| 现 金 | 617,058.25 | 245,648.82 |
| 银行存款 | 910,119,966.68 | 231,426,510.95 |
| 其他货币资金 | 496,113.40 | 200,802.50 |
| 合 计 | 911,233,138.33 | 231,872,962.27 |

(2) 其他货币资金期末数主要系信用卡存款。

2. 交易性金融资产

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----------|--------------|------------|
| 交易性权益工具投资 | 1,003,807.49 | 974,485.92 |
| 合 计 | 1,003,807.49 | 974,485.92 |

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

| 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 | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | | | | | | | | |
| 账龄分析法组合 | 53,130,607.96 | 84.70 | 2,810,397.19 | 5.29 | 51,298,320.75 | 95.01 | 2,945,501.95 | 5.74 |
| 其他组合 | 9,597,368.30 | 15.30 | | | 2,694,066.00 | 4.99 | | |
| 小计 | 62,727,976.26 | 100.00 | 2,810,397.19 | 4.48 | 53,992,386.75 | 100.00 | 2,945,501.95 | 5.46 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | | | | | | | | |
| 合 计 | 62,727,976.26 | 100.00 | 2,810,397.19 | 4.48 | 53,992,386.75 | 100.00 | 2,945,501.95 | 5.46 |

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账 龄 | 期末数 | | 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 | 52,612,569.86 | 99.02 | 2,630,628.50 | 50,696,062.45 | 98.83 | 2,532,303.12 |
| 1-2年 | 355,750.20 | 0.67 | 35,575.02 | 189,929.80 | 0.37 | 18,992.98 |
| 2-3年 | 25,848.90 | 0.05 | 7,754.67 | 25,889.50 | 0.05 | 7,766.85 |
| 5年以上 | 136,439.00 | 0.26 | 136,439.00 | 386,439.00 | 0.75 | 386,439.00 |
| 小计 | 53,130,607.96 | 100.00 | 2,810,397.19 | 51,298,320.75 | 100.00 | 2,945,501.95 |

(2) 组合中,采用其他方法计提坏账准备的应收账款

| 组合名称 | 期末数 | 坏账准备 |
|---------------|--------------|------|
| 上海湘大房地产开发有限公司 | 9,597,368.30 | |
| 小计 | 9,597,368.30 | |

(3) 应收账款金额前5名情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 期末数 | 账龄 | 占应收账款余额的比例(%) |
|-----------------|--------|---------------|------|---------------|
| 深圳市三新房地产发展有限公司 | 关联方 | 49,375,926.69 | 1年以内 | 78.71 |
| 上海湘大房地产开发有限公司 | 关联方 | 9,597,368.30 | 1年以内 | 15.30 |
| 上海世纪香港城餐饮娱乐有限公司 | 非关联方 | 902,976.00 | 1年以内 | 1.44 |
| 四季花城玫瑰苑业主 | 非关联方 | 370,517.30 | 1年以内 | 0.59 |
| 祥腾生活广场业主 | 非关联方 | 357,111.50 | 1年以内 | 0.57 |
| 小计 | | 60,603,899.79 | | 96.61 |

(4) 无持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(5) 应收关联方账款占应收账款余额的94.01%。

(6) 期末,无应收账款用于担保。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

| 账龄 | 期末数 | | | | 期初数 | | | |
|------|---------------|--------|------|---------------|---------------|--------|------|---------------|
| | 账面余额 | 比例(%) | 坏账准备 | 账面价值 | 账面余额 | 比例(%) | 坏账准备 | 账面价值 |
| 1年以内 | 15,910,817.09 | 100.00 | | 15,910,817.09 | 19,328,017.49 | 100.00 | | 19,328,017.49 |
| 合计 | 15,910,817.09 | 100.00 | | 15,910,817.09 | 19,328,017.49 | 100.00 | | 19,328,017.49 |

(2) 预付款项金额前5名情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 期末数 | 账龄 | 未结算原因 |
|----------------|--------|--------------|------|-------|
| 中大空调集团有限公司 | 非关联方 | 7,290,366.75 | 1年以内 | 预付工程款 |
| 上海浦朝建筑安装工程有限公司 | 非关联方 | 3,149,553.00 | 1年以内 | 预付工程款 |

| | | | | |
|----------------|------|---------------|------|-------|
| 上海拓阳环保能源工程有限公司 | 非关联方 | 1,357,420.00 | 1年以内 | 预付工程款 |
| 上海晶成建筑安装工程有限公司 | 非关联方 | 1,163,700.00 | 1年以内 | 预付工程款 |
| 上海申如建筑安装工程有限公司 | 非关联方 | 829,532.00 | 1年以内 | 预付工程款 |
| 小 计 | | 13,790,571.75 | | |

(3) 无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(4) 公司无账龄 1 年以上且金额重大的预付款项。

5. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

| 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 | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | | | | | | | | |
| 账龄分析法组合 | 15,520,944.47 | 6.17 | 6,741,855.78 | 43.44 | 12,874,067.41 | 91.19 | 6,531,073.96 | 50.73 |
| 其他组合 | 235,963,433.76 | 93.83 | | | 1,243,051.99 | 8.81 | | |
| 小 计 | 251,484,378.23 | 100.00 | 6,741,855.78 | 2.68 | 14,117,119.40 | 100.00 | 6,531,073.96 | 46.26 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | | | | | | | | |
| 合 计 | 251,484,378.23 | 100.00 | 6,741,855.78 | 2.68 | 14,117,119.40 | 100.00 | 6,531,073.96 | 46.26 |

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账 龄 | 期末数 | | | 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 | 5,155,556.60 | 33.22 | 257,777.83 | 2,524,487.40 | 19.61 | 126,224.37 |
| 1-2 年 | 3,723,276.00 | 23.99 | 372,327.60 | 3,725,176.00 | 28.93 | 372,517.60 |
| 2-3 年 | 413,712.29 | 2.67 | 124,113.69 | 396,004.43 | 3.08 | 118,801.33 |
| 3-4 年 | 2,000.00 | 0.01 | 1,000.00 | 2,000.00 | 0.02 | 1,000.00 |
| 4-5 年 | 1,198,814.62 | 7.72 | 959,051.70 | 1,569,344.62 | 12.19 | 1,255,475.70 |
| 5 年以上 | 5,027,584.96 | 32.39 | 5,027,584.96 | 4,657,054.96 | 36.17 | 4,657,054.96 |

| | | | | | | |
|-----|---------------|--------|--------------|---------------|--------|--------------|
| 小 计 | 15,520,944.47 | 100.00 | 6,741,855.78 | 12,874,067.41 | 100.00 | 6,531,073.96 |
|-----|---------------|--------|--------------|---------------|--------|--------------|

3) 组合中，采用其他方法提坏账准备的其他应收款

| 组合名称 | 期末数 | 坏账准备 |
|-------------|----------------|------|
| 拍卖土地保证金及备用金 | 236,137,073.41 | |
| 小 计 | 236,137,073.41 | |

(2) 其他应收款金额前 5 名情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款余额的比例(%) | 款项性质或内容 |
|----------------|--------|----------------|-------|----------------|---------|
| 无锡市国土资源交易中心 | 非关联方 | 141,000,000.00 | 1 年以内 | 56.07 | 土地拍卖保证金 |
| 上海市规划和国土资源管理局 | 非关联方 | 92,540,000.00 | 1 年以内 | 36.80 | 土地拍卖保证金 |
| 上海松江水利建设工程有限公司 | 非关联方 | 3,702,516.00 | 1-2 年 | 1.47 | 代垫款 |
| 北京仁达中学 | 非关联方 | 3,000,000.00 | 5 年以上 | 1.19 | 暂借款 |
| 彭光明 | 非关联方 | 500,000.00 | 5 年以上 | 0.20 | 往来款 |
| 小 计 | | 240,742,516.00 | | 95.73 | |

(3) 无其他应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末其他应收款比期初其他应收款增加 1,681.41%，增加金额 237,367,258.83 元，主要系本期支付较多土地拍卖保证金所致。

6. 存货

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|-------------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 6,857,193.32 | | 6,857,193.32 | 6,808,388.96 | | 6,808,388.96 |
| 开发产品 | 90,949,336.78 | | 90,949,336.78 | 92,962,889.71 | | 92,962,889.71 |
| 开发成本-在建开发产品 | 2,291,060,819.61 | | 2,291,060,819.61 | 2,253,362,478.22 | | 2,253,362,478.22 |
| 在产品 | 9,481,999.97 | | 9,481,999.97 | 5,382,033.80 | | 5,382,033.80 |
| 周转材料 | 112,587.60 | | 112,587.60 | 112,587.60 | | 112,587.60 |
| 建造合同形成的资产 | 27,002,894.52 | | 27,002,894.52 | 64,063,618.64 | | 64,063,618.64 |
| 合 计 | 2,425,464,831.80 | | 2,425,464,831.80 | 2,422,691,996.93 | | 2,422,691,996.93 |

(2) 其他说明

1) 期末存货中借款利息资本化金额为 40,165,689.30 元

2) 期末存货中已有 2,055,948,291.99 元用于抵押担保。

3) 存货——开发成本-在建开发产品

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 期初数 | 期末数 |
|--------|----------|----------|------------------|------------------|------------------|
| 三湘财富广场 | 2010年3月 | 2012年9月 | 151,083,365.00 | 78,013,951.92 | 47,378,872.32 |
| 三湘商业广场 | 2008年12月 | 2011年5月 | 360,862,244.88 | 286,154,348.44 | 204,866,705.17 |
| 新江湾城 | 2009年10月 | 2013年12月 | 1,181,987,365.91 | 295,038,707.85 | 347,342,526.12 |
| 三湘海尚城 | 2010年4月 | 2012年12月 | 2,917,897,211.41 | 1,594,155,470.01 | 1,691,472,716.00 |
| 小计 | | | | 2,253,362,478.22 | 2,291,060,819.61 |

4) 存货——开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|--------------|----------|---------------|------|--------------|---------------|
| 四季花城A块 | 2006年10月 | 14,777,702.63 | | 33,212.00 | 14,744,490.63 |
| 四季花城B块 | 2007年3月 | 16,220,449.55 | | 276,977.50 | 15,943,472.05 |
| 四季花城C块 | 2010年6月 | 18,531,633.68 | | 691,609.08 | 17,840,024.60 |
| 四季花城D块 | 2009年3月 | 18,433,432.51 | | 122,090.79 | 18,311,341.72 |
| 四季花城A块商铺 | 2007年12月 | 17,608,059.21 | | | 17,608,059.21 |
| 三湘世纪花城一、二期车位 | 2003年6月 | 2,564,070.97 | | 44,983.71 | 2,519,087.26 |
| 芙蓉花苑车位 | 1999年4月 | 66,310.70 | | | 66,310.70 |
| 世纪花城三期车位 | 2003年12月 | 2,186,230.46 | | 844,679.85 | 1,341,550.61 |
| 三湘花园、三湘花苑车位 | 1997年7月 | 2,575,000.00 | | | 2,575,000.00 |
| 小计 | | 92,962,889.71 | | 2,013,552.93 | 90,949,336.78 |

7. 对联营企业投资

金额单位：人民币万元

| 被投资单位 | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 期末资产总额 | 期末负债总额 | 期末净资产总额 | 本期营业收入总额 | 本期净利润 |
|---------------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|---------|
| 联营企业 | | | | | | | |
| 上海湘大房地产开发有限公司 | 30.00 | 30.00 | 33,146.52 | 30,812.74 | 2,333.78 | | -209.33 |
| 上海湘腾房地产发展有限公司 | 30.00 | 30.00 | 13,285.65 | 854.49 | 12,431.16 | | -38.23 |

8. 长期股权投资

| 被投资单位 | 核算方法 | 投资成本 | 期初数 | 增减变动 | 期末数 |
|----------------|------|----------------|----------------|-------------|----------------|
| 上海湘大房地产开发有限公司 | 权益法 | 6,000,000.00 | 7,629,359.27 | -628,000.29 | 7,001,358.98 |
| 上海湘腾房地产发展有限公司 | 权益法 | 15,000,000.00 | 37,408,167.65 | -114,684.75 | 37,293,482.90 |
| 深圳市三新房地产开发有限公司 | 成本法 | 150,150,000.00 | 150,150,000.00 | | 150,150,000.00 |
| 合 计 | | 171,150,000.00 | 195,187,526.92 | -742,685.04 | 194,444,841.88 |

(续上表)

| 被投资单位 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 本期现金红利 |
|----------------|----------|-----------|------------------|------|----------|--------|
| 上海湘大房地产开发有限公司 | 30.00 | 30.00 | | | | |
| 上海湘腾房地产发展有限公司 | 30.00 | 30.00 | | | | |
| 深圳市三新房地产开发有限公司 | 19.50 | 19.50 | | | | |
| 合 计 | | | | | | |

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|----------------|---------------|----------------|------|----------------|
| 1) 账面原值小计 | 82,608,734.14 | 149,408,378.75 | | 232,017,112.89 |
| 房屋及建筑物 | 82,608,734.14 | 149,408,378.75 | | 232,017,112.89 |
| 2) 累计折旧和累计摊销小计 | 12,936,576.69 | 1,820,999.83 | | 14,757,576.52 |
| 房屋及建筑物 | 12,936,576.69 | 1,820,999.83 | | 14,757,576.52 |
| 3) 账面净值小计 | 69,672,157.45 | | | 217,259,536.37 |
| 房屋及建筑物 | 69,672,157.45 | | | 217,259,536.37 |
| 4) 减值准备累计金额小计 | | | | |
| 房屋及建筑物 | | | | |
| 5) 账面价值合计 | 69,672,157.45 | | | 217,259,536.37 |
| 房屋及建筑物 | 69,672,157.45 | | | 217,259,536.37 |

本期折旧额为 1,820,999.83 元。

(2) 期末，已有账面价值 52,592,955.98 元的投资性房地产用于担保。

(3) 期末，投资性房地产账面价值较期初增加 211.83%，金额较期初增加 147,587,378.92，主要系本期三湘商业广场一大润发超市项目完工转入所致。

10. 固定资产及累计折旧

(1) 明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | | 本期减少 | 期末数 |
|-----------|---------------|------------|--------------|--------------|---------------|
| 1) 账面原值小计 | 73,341,121.35 | 955,853.57 | | 1,140,839.00 | 73,156,135.92 |
| 房屋及建筑物 | 35,789,616.13 | | | | 35,789,616.13 |
| 机器设备 | 8,380,029.65 | 78,080.00 | | | 8,458,109.65 |
| 运输工具 | 23,246,703.68 | 564,429.45 | | 1,129,272.00 | 22,681,861.13 |
| 办公设备及其他 | 5,924,771.89 | 313,344.12 | | 11,567.00 | 6,226,549.01 |
| —— | —— | 本期转入 | 本期计提 | —— | —— |
| 2) 累计折旧小计 | 23,578,485.65 | | 2,224,857.28 | 974,009.79 | 24,829,333.14 |
| 房屋及建筑物 | 4,133,957.25 | | 314,348.59 | | 4,448,305.84 |
| 机器设备 | 4,818,705.39 | | 274,136.97 | | 5,092,842.36 |
| 运输工具 | 10,812,050.98 | | 1,399,422.88 | 963,021.14 | 11,248,452.72 |
| 办公设备及其他 | 3,813,772.03 | | 236,948.84 | 10,988.65 | 4,039,732.22 |
| 3) 账面净值小计 | 49,762,635.70 | —— | | —— | 48,326,802.78 |
| 房屋及建筑物 | 31,655,658.88 | —— | | —— | 31,341,310.29 |
| 机器设备 | 3,561,324.26 | —— | | —— | 3,365,267.29 |
| 运输工具 | 12,434,652.70 | —— | | —— | 11,433,408.41 |
| 办公设备及其他 | 2,110,999.86 | —— | | —— | 2,186,816.79 |
| 4) 减值准备小计 | | —— | | —— | |
| 房屋及建筑物 | | —— | | —— | |
| 机器设备 | | —— | | —— | |
| 运输工具 | | —— | | —— | |
| 办公设备及其他 | | —— | | —— | |
| 5) 账面价值合计 | 49,762,635.70 | —— | | —— | 48,326,802.78 |
| 房屋及建筑物 | 31,655,658.88 | —— | | —— | 31,341,310.29 |
| 机器设备 | 3,561,324.26 | —— | | —— | 3,365,267.29 |
| 运输工具 | 12,434,652.70 | —— | | —— | 11,433,408.41 |
| 办公设备及其他 | 2,110,999.86 | —— | | —— | 2,186,816.79 |

本期折旧额为 2,224,857.28 元。

(2) 固定资产均已办妥产权手续

(3) 期末，已有账面价值 18,627,777.06 元的固定资产用于抵押担保。

11. 在建工程

(1) 明细情况

| 工程名称 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|----------------|---------------|------|---------------|----------------|------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 三湘商业广场-大润发超市项目 | | | | 106,689,305.29 | | 106,689,305.29 |
| 三湘财富广场-拟出租部分 | 48,323,336.46 | | 48,323,336.46 | | | |
| 办公楼 | 582,036.61 | | 582,036.61 | 582,036.61 | | 582,036.61 |
| 合计 | 48,905,373.07 | | 48,905,373.07 | 107,271,341.90 | | 107,271,341.90 |

(2) 增减变动情况

| 工程名称 | 预算数 (万元) | 期初数 | 本期增加 | 转入固定 资产 | 其他减少 | 工程投入 占 预算比例 (%) |
|----------------|-------------|----------------|---------------|----------------|------|--------------------------|
| 三湘商业广场-大润发超市项目 | 14,500.00 | 106,689,305.29 | 42,446,947.20 | 149,136,252.49 | | 100.00 |
| 三湘财富广场-拟出租部分 | 9,465.24 | | 48,323,336.46 | | | 51.05% |
| 办公楼 | 1,526.33 | 582,036.61 | | | | 3.81 |
| 合计 | | 107,271,341.90 | 90,770,283.66 | 149,136,252.49 | | |

(续上表)

| 工程名称 | 工程进度 (%) | 利息资本化 累计金额 | 本期利息资 本化金额 | 本期利息资 本化年率(%) | 资金来源 | 期末数 |
|----------------|-------------|---------------|---------------|------------------|------|---------------|
| 三湘商业广场-大润发超市项目 | 100.00 | 3,514,082.03 | | | 借款 | |
| 三湘财富广场-拟出租部分 | 60.00 | | | | 自有资金 | 48,323,336.46 |
| 办公楼 | 3.8 | | | | 自有资金 | 582,036.61 |
| 合计 | | 3,514,082.03 | | | | 48,905,373.07 |

(3) 在建工程期末较期初减少 54.41%，减少金额 58,365,968.83 元，主要是三湘商业广场一大润发超市项目结转投资性房地产形成。

12. 长期待摊费用

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 其他减少 | 期末数 | 其他减少 的原因 |
|-----|------------|------|------------|------|------------|-------------|
| 装修费 | 427,606.81 | | 125,397.98 | | 302,208.83 | |
| 合计 | 427,606.81 | | 125,397.98 | | 302,208.83 | |

13. 递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------------|---------------|---------------|
| 递延所得税资产 | | |
| 资产减值准备 | 721,709.81 | 738,770.75 |
| 金融资产公允价值变动 | 20,575.63 | 27,906.02 |
| 预收款项预缴所得税 | 36,223,562.32 | 16,360,898.98 |
| 内部未实现利润所得税 | 7,401,792.33 | 6,731,535.33 |
| 合 计 | 44,367,640.09 | 23,859,111.08 |

(2) 期末递延所得税资产较期初增加 85.96%，增加金额为 20,508,529.01 元，主要系本期预收账款增加形成。

14. 资产减值准备

| 项 目 | 期初数 | 本期计提 | 本期减少 | | 期末数 |
|---------|--------------|-------------|------|----|--------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 坏账准备 | | | | | |
| 其中：应收账款 | 2,945,501.95 | -135,104.76 | | | 2,810,397.19 |
| 其他应收款 | 6,531,073.96 | 210,781.82 | | | 6,741,855.78 |
| 合 计 | 9,476,575.91 | 75,677.06 | | | 9,552,252.97 |

15. 短期借款

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------|---------------|---------------|
| 抵押借款 | 13,960,000.00 | 85,000,000.00 |
| 合 计 | 13,960,000.00 | 85,000,000.00 |

16. 应付票据

(1) 明细情况

| 种 类 | 期末数 | 期初数 |
|--------|---------------|---------------|
| 商业承兑汇票 | 33,678,645.50 | 24,004,888.00 |
| 合 计 | 33,678,645.50 | 24,004,888.00 |

下一会计期间将到期的应付票据金额为 33,678,645.50 元。

(2) 期末应付票据较期初增加 9,673,757.50 元, 增长比例为 40.30%, 主要系本公司应付账款较多使用票据结算所致。

17. 应付账款

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----|----------------|----------------|
| 工程款 | 135,869,789.31 | 117,335,131.82 |
| 合 计 | 135,869,789.31 | 117,335,131.82 |

(2) 期末, 无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末, 无账龄超过 1 年的大额应付账款。

18. 预收款项

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----|------------------|------------------|
| 售房款 | 1,625,825,190.98 | 1,129,346,888.25 |
| 其他 | 2,036,902.64 | 246,199.11 |
| 合 计 | 1,627,862,093.62 | 1,129,593,087.36 |

(2) 期末无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末账龄超过 1 年的大额预收款主要为尚未结算的预收房款。

(4) 预售房产收款情况说明

| 项目名称 | 期末数 | 期初数 | 预计竣工时间 | 预售比例 (%) |
|----------|------------------|------------------|-------------|----------|
| 三湘财富广场 | 223,396,850.42 | 170,051,743.17 | 2012 年 9 月 | 73.86 |
| 三湘商业广场 | 320,875,663.41 | 694,602,026.78 | 2011 年 5 月 | 99.88 |
| 三湘海尚城 | 1,077,074,019.70 | 257,396,860.66 | 2012 年 12 月 | 72.43 |
| 四季花城 C 块 | 4,478,657.45 | 6,168,657.64 | 2010 年 6 月 | 尾房款 |
| 四季花城 D 块 | | 1,127,600.00 | 2009 年 3 月 | 尾房款 |
| 小 计 | 1,625,825,190.98 | 1,129,346,888.25 | | |

(5) 期末预收账款较期初增长 44.11%, 增加金额 498,269,006.26 元, 主要系三湘海尚城本期售楼款增加所致。

19. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-------------|------------|---------------|---------------|------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | | 19,159,449.48 | 19,159,449.48 | |
| 职工福利费 | | 214,560.74 | 214,560.74 | |
| 社会保险费 | 108,775.70 | 2,363,213.46 | 2,352,752.62 | 119,236.54 |
| 其中：医疗保险费 | 73,642.50 | 614,187.89 | 614,631.69 | 73,198.70 |
| 基本养老保险费 | 30,681.40 | 1,365,380.99 | 1,354,120.15 | 41,942.24 |
| 失业保险费 | 2,789.30 | 104,529.48 | 104,766.88 | 2,551.90 |
| 工伤保险费 | 1,395.00 | 53,119.30 | 53,238.10 | 1,276.20 |
| 其他 | 267.50 | 225,995.80 | 225,995.80 | 267.50 |
| 住房公积金 | 1,840.00 | 416,115.00 | 413,441.00 | 4,514.00 |
| 工会经费和职工教育经费 | | 160,251.74 | 160,251.74 | |
| 合 计 | 110,615.70 | 22,313,590.42 | 22,300,455.58 | 123,750.54 |

应付职工薪酬期末数中无拖欠性质的金额。

20. 应交税费

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|---------|----------------|----------------|
| 营业税 | -41,513,441.77 | -27,353,966.23 |
| 城市建设维护税 | -1,360,269.15 | 111,215.25 |
| 企业所得税 | 109,487,223.01 | 64,383,718.37 |
| 增值税 | -468,341.02 | 1,174,393.37 |
| 房产税 | 1,124,363.35 | 181,956.30 |
| 土地增值税 | -15,016,926.60 | -7,522,528.86 |
| 个人所得税 | 350,401.47 | 185,233.92 |
| 教育费附加 | -898,269.30 | -635,720.95 |
| 河道维修费 | -421,169.42 | -286,198.91 |
| 地方教育费附加 | -34,197.25 | |
| 土地使用税 | 30,802.46 | - |
| 文化事业建设费 | 8,098.68 | 100,394.40 |
| 合 计 | 51,288,274.46 | 30,338,496.66 |

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

1) 应交税费项目期末较期初增长 69.05%，增长金额 20,949,777.80 元，主要系本期预收

款增加导致所得税增加所致。

2) 期末营业税、城市维护建设税、土地增值税、教育费附加及河道维修费为负数，主要系房地产项目公司以预收房款为基数，按各相关政策预缴了税费所致。

21. 应付利息

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------|--------------|--------------|
| 借款利息 | 7,693,151.60 | 1,849,688.49 |
| 合 计 | 7,693,151.60 | 1,849,688.49 |

(2) 应付利息期末较期初增加 5,843,463.11 元，增长比例为 315.92%，主要是贷款本期增加，导致期末应付利息增加较多。

22. 其他应付款

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------------|----------------|---------------|
| 押金保证金 | 17,730,707.24 | 5,686,677.66 |
| 土地增值税清算准备金 | 72,800,260.06 | 21,574,805.99 |
| 联营公司款 | 28,080,000.00 | 28,080,000.00 |
| 征地工补偿费 | 8,354,764.53 | 8,354,764.53 |
| 往来款其他 | 24,691,086.48 | 25,502,623.96 |
| 合 计 | 151,656,818.31 | 89,198,872.14 |

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款的情况说明

| 单位名称 | 期末数 | 账龄 | 款项性质及内容 |
|---------------|---------------|-------|-------------|
| 上海湘腾房地产发展有限公司 | 28,080,000.00 | 2-3 年 | 尚未清算的投资及收益款 |
| 上海迈拓实业有限公司 | 9,743,261.10 | 3-4 年 | 往来款 |
| 应付浦东征地工补偿费 | 8,354,764.53 | 3-4 年 | 需按期支付的征地补偿款 |
| 小 计 | 46,178,025.63 | | |

(3) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

| 单位名称 | 期末数 | 款项性质及内容 |
|---------------|---------------|-----------------|
| 土地增值税清算准备金 | 72,800,260.06 | 按清算口径测算计提的土地增值税 |
| 上海湘腾房地产发展有限公司 | 28,080,000.00 | 已收尚未清算的投资及收益款 |
| 上海迈拓实业有限公司 | 9,743,261.10 | 往来款 |

| | | |
|---------------|----------------|-------------|
| 应付浦东征地工补偿费 | 8,354,764.53 | 需按期支付的征地补偿款 |
| 上海泗泾大润发超市有限公司 | 12,978,857.09 | 押金 |
| 小 计 | 131,957,142.78 | |

(4) 其他应付款期末较期初增长 70.02%，增加金额 62,457,946.17，主要系期末按清算口径测算计提的土地增值税增加所致。。

23. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------------|---------------|---------------|
| 一年内到期的长期借款 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 合 计 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------|---------------|---------------|
| 抵押借款 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 小 计 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |

2) 一年内到期的长期借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款到期日 | 币种 | 年利率 (%) | 期末数 | | 期初数 | |
|---------------|------------|------------|-----|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | | | 原币金额 | 折人民币金额 | 原币金额 | 折人民币金额 |
| 中国农业银行上海市松江支行 | 2005-12-28 | 2011-12-15 | 人民币 | 6.732% | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 小 计 | | | | | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |

24. 长期借款

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------|------------------|----------------|
| 抵押借款 | 1,393,000,000.00 | 993,000,000.00 |
| 合 计 | 1,393,000,000.00 | 993,000,000.00 |

(2) 金额前 5 名的长期借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款到期日 | 币种 | 年利率(%) | 期末数 | 期初数 |
|----------------|-----------|-----------|-----|--------|----------------|----------------|
| 中国农业银行上海市松江支行 | 2010-2-5 | 2014-7-25 | 人民币 | 浮动利率 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 中国建设银行上海宝钢宝山支行 | 2011-4-28 | 2013-9-14 | 人民币 | 浮动利率 | 200,000,000.00 | |
| 中国农业银行上海市松江支行 | 2010-9-28 | 2015-8-31 | 人民币 | 浮动利率 | 118,000,000.00 | 118,000,000.00 |
| 中国农业银行上海市松江支行 | 2010-9-28 | 2015-6-30 | 人民币 | 浮动利率 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 中国农业银行上海市松江支行 | 2010-9-28 | 2015-7-31 | 人民币 | 浮动利率 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 小计 | | | | | 718,000,000.00 | 518,000,000.00 |

(3) 长期借款期末较期初增长 40.28%，增长金额 400,000,000.00 元，主要是子公司按照工程进度取得的专项借款增加形成。

25. 归属于母公司的所有者权益

| 项 目 | 2011年4月30日 | 2010年12月31日 | 2009年12月31日 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 归属于母公司股东的所有者权益 | 786,746,575.91 | 699,249,992.54 | 525,558,157.10 |
| 合 计 | 786,746,575.91 | 699,249,992.54 | 525,558,157.10 |

(二) 备考利润表项目注释

1. 营业收入

(1) 营业收入按业务类别列示如下：

| 项 目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|---------------|----------------|------------------|----------------|
| 房地产 | 396,242,913.33 | 902,214,822.31 | 634,146,422.58 |
| 其中：房屋租赁 | 5,470,717.95 | 37,472,286.33 | 17,682,590.04 |
| 建筑工程 | 243,164,400.00 | 499,486,013.00 | 233,428,058.00 |
| 物业管理 | 5,970,817.40 | 17,859,657.13 | 16,037,331.49 |
| 建筑材料加工 | 1,367,521.36 | 71,070,426.00 | 51,982,661.11 |
| 装饰设计 | 31,313,582.06 | 108,048,536.61 | 38,432,983.52 |
| 房屋中介服务 | 7,186,183.40 | 18,424,544.80 | 10,832,000.01 |
| 小 计 | 685,245,417.55 | 1,617,103,999.85 | 984,859,456.71 |
| 公司内各业务分部间相互抵销 | 230,227,276.38 | 500,977,479.84 | 280,397,994.95 |
| 合 计 | 455,018,141.17 | 1,116,126,520.01 | 704,461,461.76 |

(2) 营业收入—房地产按项目类别列示如下:

| 项 目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|----------|----------------|----------------|----------------|
| 四季花城 A 块 | 90,000.19 | 1,454,170.54 | |
| 四季花城 B 块 | 730,000.82 | 2,870,002.30 | |
| 四季花城 C 块 | 1,966,675.13 | 832,850,504.24 | |
| 四季花城 D 块 | | 2,217,858.90 | 606,672,817.04 |
| 世纪花城车位 | 3,300,000.00 | 25,350,000.00 | 9,791,015.50 |
| 三湘商业广场 | 384,685,519.24 | | |
| 房屋租赁收入 | 5,470,717.95 | 37,472,286.33 | 17,682,590.04 |
| 合 计 | 396,242,913.33 | 902,214,822.31 | 634,146,422.58 |

2. 营业成本

(1) 营业成本按业务类别列示如下:

| 项 目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|---------------|----------------|------------------|----------------|
| 房地产 | 156,855,070.49 | 583,664,284.57 | 426,692,196.67 |
| 其中:房屋租赁 | 792,739.58 | 11,713,925.14 | 2,468,451.11 |
| 建筑工程 | 221,279,604.00 | 447,156,501.50 | 201,375,091.32 |
| 物业管理 | 6,241,750.62 | 70,999,466.90 | 10,779,489.21 |
| 建筑材料加工 | 1,094,521.04 | 46,514,713.60 | 29,338,580.55 |
| 装饰设计 | 27,368,081.31 | 9,846,988.86 | 26,474,319.95 |
| 房屋中介服务 | 6,498,508.00 | 14,248,371.01 | |
| 小 计 | 419,337,535.46 | 1,172,430,326.44 | 694,659,677.70 |
| 公司内各业务分部间相互抵销 | 223,052,501.22 | 483,261,234.58 | 252,512,144.43 |
| 合 计 | 196,285,034.24 | 689,169,091.86 | 442,147,533.27 |

(2) 营业成本—房地产按项目类别列示如下:

| 项 目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|----------|------------|----------------|----------------|
| 四季花城 A 块 | 33,212.00 | 962,631.47 | |
| 四季花城 B 块 | 276,977.50 | 1,713,116.89 | |
| 四季花城 C 块 | 948,660.87 | 557,955,419.44 | |
| 四季花城 D 块 | | 3,425,941.52 | 418,577,193.29 |

| | | | |
|--------|----------------|----------------|----------------|
| 世纪花城车位 | 889,663.56 | 7,893,250.11 | 5,646,552.27 |
| 三湘商业广场 | 153,913,816.98 | | |
| 房屋租赁成本 | 792,739.58 | 11,713,925.14 | 2,468,451.11 |
| 合 计 | 156,855,070.49 | 583,664,284.57 | 426,692,196.67 |

3. 营业税金及附加

| 项 目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 | 计缴标准 |
|------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| 营业税 | 25,672,487.58 | 57,227,139.43 | 37,421,781.83 | 详见本附注税项之说明 |
| 城市维护建设税 | 667,918.74 | 3,113,055.99 | 2,002,748.04 | |
| 教育费附加 | 1,211,560.48 | 1,676,875.53 | 1,228,923.06 | |
| 河道工程修建维护管理 | 362,277.60 | 942,741.93 | 392,661.55 | |
| 土地增值税 | 59,076,128.32 | 30,821,624.13 | 7,556,117.17 | |
| 房产税 | 582,322.74 | 1,970,993.08 | 107,634.41 | |
| 合 计 | 87,572,695.46 | 95,752,430.09 | 48,709,866.06 | |

4. 销售费用

| 项 目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|-------|---------------|---------------|---------------|
| 职工薪酬 | 2,117,752.87 | 2,407,661.25 | 4,292,230.41 |
| 宣传推广费 | 7,326,633.40 | 12,460,355.86 | 14,201,462.00 |
| 交易费 | 9,697.00 | 642,335.90 | 753,184.00 |
| 办公费 | 729,167.63 | 4,317,497.27 | 1,284,932.52 |
| 其他费用 | 195,100.88 | 1,838,699.34 | 2,375,252.43 |
| 合 计 | 10,378,351.78 | 21,666,549.62 | 22,907,061.36 |

5. 管理费用

| 项 目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|--------|---------------|---------------|---------------|
| 职工薪酬 | 11,444,268.79 | 24,454,841.48 | 17,938,975.36 |
| 折旧摊销费用 | 1,461,534.70 | 4,034,410.85 | 3,565,010.04 |
| 业务招待费 | 7,242,225.92 | 9,517,217.68 | 10,650,970.50 |
| 中介费 | 988,289.74 | 3,027,171.69 | 4,980,162.91 |
| 办公费 | 364,704.02 | 3,372,527.06 | 3,022,660.79 |
| 税费 | 1,544,730.75 | 2,452,098.65 | 3,526,222.82 |
| 会务费 | 279,186.00 | 809,646.40 | 1,863,521.92 |

| | | | |
|------|---------------|---------------|---------------|
| 劳务费 | 484,570.55 | 1,064,903.50 | 705,809.80 |
| 修理费 | 118,704.24 | 876,381.32 | 743,367.68 |
| 汽车费 | 490,857.45 | 1,689,767.63 | 1,605,629.98 |
| 差旅费 | 1,037,678.26 | 1,908,453.70 | 1,700,112.94 |
| 其他费用 | 1,586,252.68 | 3,843,394.85 | 1,607,219.52 |
| 合计 | 27,043,003.10 | 57,050,814.81 | 51,909,664.26 |

6. 财务费用

(1) 明细情况

| 项目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|--------|--------------|---------------|---------------|
| 利息支出 | 3,421,853.91 | 12,969,014.58 | 10,451,260.00 |
| 减：利息收入 | 888,149.67 | 2,356,467.60 | 2,342,895.89 |
| 手续费支出 | 140,100.08 | 299,165.43 | 140,152.36 |
| 合计 | 2,673,804.32 | 10,911,712.41 | 8,248,516.47 |

7. 资产减值损失

| 项目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|------|-----------|--------------|---------------|
| 坏账损失 | 75,677.06 | 2,178,686.45 | -4,038,823.62 |
| 合计 | 75,677.06 | 2,178,686.45 | -4,038,823.62 |

8. 公允价值变动收益

| 项目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|---------|-----------|-----------|------------|
| 交易性金融资产 | 29,321.57 | 20,764.60 | 409,383.89 |
| 合计 | 29,321.57 | 20,764.60 | 409,383.89 |

9. 投资收益

(1) 明细情况

| 项目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|---------------------|-------------|---------------|---------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | | | 33,600,000.00 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -742,685.04 | -1,842,472.66 | -1,232,703.62 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | | 1,478,290.45 | 1,561,876.92 |
| 可供出售金融资产持有期间取得的投资收益 | | 22,506,485.92 | 22,398,449.10 |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | | | 70,078.81 |
| 合计 | -742,685.04 | 22,142,303.71 | 56,397,701.21 |

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|---------------|-------------|---------------|---------------|
| 上海湘大房地产开发有限公司 | -628,000.29 | -1,685,016.17 | -685,955.59 |
| 上海湘腾房地产发展有限公司 | -114,684.75 | -157,456.49 | -546,748.03 |
| 合计 | -742,685.04 | -1,842,472.66 | -1,232,703.62 |

10. 营业外收入

(1) 明细情况

| 项目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|-------------|--------------|---------------|--------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 99,827.09 | 90,536.00 | 13,237.76 |
| 其中：固定资产处置利得 | 99,827.09 | 90,536.00 | 13,237.76 |
| 政府补助 | 5,199,564.66 | 14,842,525.92 | 3,813,465.83 |
| 其他 | 87,214.93 | 389,564.18 | 718,976.86 |
| 合计 | 5,386,606.68 | 15,322,626.10 | 4,545,680.45 |

(2) 政府补助明细

| 项目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 | 说明 |
|---------|--------------|---------------|--------------|---------|
| 建筑节能扶持金 | | 6,447,170.00 | | 建筑节能扶持金 |
| 各项补助款 | 5,199,564.66 | 8,395,355.92 | 3,813,465.83 | 政府补助款 |
| 小计 | 5,199,564.66 | 14,842,525.92 | 3,813,465.83 | |

11. 营业外支出

| 项目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|-------------|------------|--------------|--------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 166,829.21 | 20,013.87 | 460,573.97 |
| 其中：固定资产处置损失 | 166,829.21 | 20,013.87 | 460,573.97 |
| 对外捐赠 | | 2,500,000.00 | 1,450,000.00 |
| 其他 | 1,500.00 | 126,827.66 | 103,833.90 |
| 合计 | 168,329.21 | 2,646,841.53 | 2,014,407.87 |

12. 所得税费用

| 项目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 46,278,712.29 | 75,494,035.67 | 42,444,835.21 |
| 递延所得税调整 | 1,719,193.55 | 9,627,916.51 | -1,459,469.16 |
| 合计 | 47,997,905.84 | 85,121,952.18 | 40,985,366.05 |

13. 其他综合收益

| 项 目 | 2011年1-4月 | 2010年 | 2009年 |
|---------------------------------------|-----------|----------------|--------------|
| 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额 | | | 2,743,376.65 |
| 减：可供出售金融资产产生的所得税影响 | | | 685,844.16 |
| 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额 | | -16,250,292.13 | |
| 小 计 | | -16,250,292.13 | 2,057,532.49 |
| 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 | | 827,992.10 | 260,888.52 |
| 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 | | 827,992.10 | 260,888.52 |
| 合 计 | | -15,422,300.03 | 2,318,421.01 |

(三) 备考现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|-----------|--------------|---------------|--------------|
| 各种专项补助和奖励 | 5,199,564.66 | 14,842,525.92 | 3,813,465.83 |
| 利息收入 | 888,149.67 | 2,356,467.60 | 2,342,895.89 |
| 往来款 | | 18,929,450.98 | |
| 其他 | 87,214.93 | 389,564.18 | 720,688.86 |
| 合 计 | 6,174,929.26 | 36,518,008.68 | 6,877,050.58 |

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|-------|---------------|---------------|---------------|
| 宣传推广费 | 7,326,633.40 | 12,460,355.86 | 14,201,462.00 |
| 往来款 | 42,340,977.69 | | 11,222,975.61 |
| 业务招待费 | 7,242,225.92 | 9,517,217.68 | 10,650,970.50 |
| 办公费 | 1,093,871.65 | 7,690,024.33 | 4,307,593.31 |
| 会务费 | 279,186.00 | 809,646.40 | 1,863,521.92 |
| 汽车费 | 490,857.45 | 1,689,767.63 | 1,605,629.98 |
| 交易费 | 9,697.00 | 642,335.90 | 753,184.00 |
| 差旅费 | 1,037,678.26 | 1,908,453.70 | 1,700,112.94 |
| 修理费 | 118,704.24 | 876,381.32 | 743,367.68 |

| | | | |
|----|---------------|---------------|---------------|
| 其他 | 3,862,107.34 | 8,566,063.63 | 14,702,827.66 |
| 合计 | 63,801,938.95 | 44,160,246.45 | 61,751,645.60 |

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

| 项目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|-------|-----------|---------------|--------|
| 收回投资款 | | 35,584,452.64 | |
| 合计 | | 35,584,452.64 | |

4. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|----------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| 1) 将净利润调节为经营活动现金流量: | | | |
| 净利润 | 87,496,583.37 | 189,114,135.47 | 152,930,635.59 |
| 加: 资产减值准备 | 75,677.06 | 2,178,686.45 | -4,038,823.62 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 4,045,857.11 | 8,603,047.09 | 7,764,514.58 |
| 无形资产摊销 | | - | |
| 长期待摊费用摊销 | 125,397.98 | 376,026.76 | 376,026.73 |
| 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) | 67,002.12 | -80,018.80 | 449,048.21 |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | | 9,496.67 | |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | -29,321.57 | -20,764.60 | -409,383.89 |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 3,421,853.91 | 12,969,014.58 | 10,451,260.00 |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | 742,685.04 | -22,142,303.71 | -56,397,701.21 |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | -20,508,529.01 | 14,401,365.60 | -4,773,449.09 |
| 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) | -33,629,043.70 | -1,185,336,421.67 | -174,594,741.61 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | 252,202,895.69 | -245,229,856.43 | 628,823,463.55 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 72,562,789.23 | 124,179,611.58 | -52,367,965.22 |
| 其他 | | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 366,573,847.23 | -1,100,977,981.01 | 508,212,884.02 |
| 2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: | | | |
| 债务转为资本 | | | - |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | | - |

| | | | |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
| 融资租入固定资产 | | | - |
| 3) 现金及现金等价物净变动情况: | | | - |
| 现金的期末余额 | 911,233,138.33 | 231,872,962.27 | 500,541,870.33 |
| 减: 现金的期初余额 | 231,872,962.27 | 500,541,870.33 | 72,020,566.45 |
| 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 | 679,360,176.06 | -268,668,908.06 | 428,521,303.88 |

5. 现金和现金等价物的构成

| 项 目 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1) 现金 | | | |
| 其中: 库存现金 | 617,058.25 | 245,648.82 | 133,356.76 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 910,119,966.68 | 231,426,510.95 | 499,863,830.10 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 496,113.40 | 200,802.50 | 544,683.47 |
| 2) 现金等价物 | 911,233,138.33 | 231,872,962.27 | 500,541,870.33 |
| 其中: 三个月内到期的债券投资 | | | |
| 3) 期末现金及现金等价物余额 | 911,233,138.33 | 231,872,962.27 | 500,541,870.33 |

八、关联方关系及其交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

| 母公司名称 | 关联关系 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 |
|--------------|------|--------|-----|------|------|
| 上海三湘投资控股有限公司 | 母公司 | 有限责任公司 | 上海市 | 黄辉 | 实业投资 |

(续上表)

| 母公司名称 | 注册资本 (万元) | 母公司对本公司的 持股比例(%) | 母公司对本公司的 表决权比例(%) | 本公司最终 控制方 | 组织机构 代码 |
|--------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------|------------|
| 上海三湘投资控股有限公司 | 15,000.00 | 58.46 | 58.46 | 黄辉 | 66435358-9 |

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明

3. 本公司的联营企业情况

| 被投资单位 | 企业类型 | 注册地 | 法人 代表 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 持股 比例(%) | 表决权 比例(%) | 关联 关系 | 组织机构 代码 |
|-------------------|------------|-----|----------|------|--------------|-------------|--------------|----------|------------|
| 上海湘大房地产开发 有限公司 | 有限责任 公司 | 上海市 | 徐国平 | 房地产 | 2,000.00 | 30.00 | 30.00 | 联营企 业 | 74420396-X |

| | | | | | | | | | |
|---------------|--------|-----|-----|-----|----------|-------|-------|------|------------|
| 上海湘腾房地产发展有限公司 | 有限责任公司 | 上海市 | 于教清 | 房地产 | 5,000.00 | 30.00 | 30.00 | 联营企业 | 77180859-3 |
|---------------|--------|-----|-----|-----|----------|-------|-------|------|------------|

4. 本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司关系 | 组织机构代码 |
|----------------|-----------------------|------------|
| 湖南炎帝生物工程有限公司 | 同一母公司 | 77447659-8 |
| 深圳市三新房地产开发有限公司 | 本公司之参股公司 | 78656182-9 |
| 上海海朋律师事务所 | 其主要合伙人系持有本公司0.3%股份的股东 | 78477751-1 |

(二) 关联交易情况

1. 出售商品和提供劳务的关联交易

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 2011年1-4月 | |
|----------------|--------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 金额 | 占同类交易金额的比例(%) |
| 深圳市三新房地产开发有限公司 | 提供劳务 | 市场价 | 14,927,297.71 | 45.68 |
| 上海湘大房地产开发有限公司 | 提供劳务 | 市场价 | 36,540,000.00 | 13.25 |

(续上表)

| 关联方 | 2010年度 | | 2009年度 | |
|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占同类交易金额的比例(%) | 金额 | 占同类交易金额的比例(%) |
| 深圳市三新房地产开发有限公司 | 146,041,722.34 | 81.53 | 48,253,485.81 | 53.37 |
| 上海湘大房地产开发有限公司 | 57,502,141.00 | 11.51 | 10,637,351.00 | 4.56 |

2. 关联租赁情况

公司出租情况

| 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 | 租赁收益定价依据 | 各期间确认的租赁收益 |
|---------------|--------------|--------|----------|------------|----------|------------|
| 2011年1-4月 | | | | | | |
| 上海湘海房地产发展有限公司 | 上海三湘投资控股有限公司 | 房产 | 2011-1-1 | 2012-4-30 | 市场价 | 116,602.23 |
| 2010年度 | | | | | | |
| 上海湘海房地产发展有限公司 | 上海三湘投资控股有限公司 | 房产 | 2010-1-1 | 2010-12-31 | 市场价 | 466,408.92 |
| 2009年度 | | | | | | |
| 上海湘海房地产发展有限公司 | 上海三湘投资控股有限公司 | 房产 | 2009-5-1 | 2009-12-31 | 市场价 | 381,832.64 |

3. 其他关联交易事项

(1) 本公司用职工福利费购买关联方产品如下:

| 关联方 | 用福利费购买产品金额 | | |
|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 2011年4月30日 | 2010年12月31日 | 2009年12月31日 |
| 湖南炎帝生物工程有限公司 | 877,766.00 | 1,381,562.34 | 1,204,413.00 |

(2) 关联方为公司提供法律服务

| 关联方 | 各年度确认的服务费用金额 | | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| | 2011年4月30日 | 2010年12月31日 | 2009年12月31日 |
| 上海海朋律师事务所 | 612,811.74 | 1,581,354.24 | 1,376,233.91 |

(三) 关联方应收应付款项

| 单位名称 | 2011年4月30日 | | 2010年12月31日 | | 2009年12月31日 | |
|----------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|------------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | | | | | | |
| 深圳市三新房地产开发有限公司 | 49,375,926.69 | 2,468,796.33 | 36,026,486.69 | 1,801,324.33 | 9,000,000.00 | 450,000.00 |
| 上海湘大房地产开发有限公司 | 9,597,368.30 | | 2,694,066.00 | | 637,351.00 | |
| 小计 | 58,973,294.99 | 2,468,796.33 | 38,720,552.69 | 1,801,324.33 | 9,637,351.00 | 450,000.00 |
| 其他应付款 | | | | | | |
| 上海湘腾房地产发展有限公司 | 28,080,000.00 | | 28,080,000.00 | | 28,080,000.00 | |
| 小计 | 28,080,000.00 | | 28,080,000.00 | | 28,080,000.00 | |

九、或有事项

本公司之子公司上海城光置业有限公司、上海三湘祥腾湘麒投资有限公司、上海湘源房地产发展有限公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性抵押贷款担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产权证》办出和商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日止。本公司承担阶段性担保金额如下：

| 项 目 | 2011年4月30日 | 2010年12月31日 | 2009年12月31日 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|
| 阶段性抵押贷款担保 | 655,014,866.00 | 308,201,000.00 | 704,133,000.00 |

十、承诺事项

截至资产负债表日，公司不存在需披露的承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

2011年5月6日，本公司联合上海聚湘投资有限公司与上海市规划局和国土资源管理局签订[沪规土资(2011)出让合同第21号(1.0)版]土地使用权出让合同，受让坐落于虹桥商务

区核心区一期范围内 09 地块，面积 15,052.60 平方米，总价款 525,000,000.00 元人民币。

2011 年 5 月 25 日，三湘股份与上海聚湘投资有限公司共同投资设立上海湘虹置业有限公司，公司注册资本为 600,000,000.00 元，本公司首次出资 240,000,000.00 元，股权比例为 80.00%；上海聚湘投资有限公司首次出资 60,000,000.00 元，股权比例为 20.00%。

2011 年 6 月 14 日，三湘股份与上海市规划和国土资源管理局签订[沪规土资（2011）出让合同第 21 号（2.0）版]土地使用权出让（补充）合同，受让人变更为上海湘虹置业有限公司。

2011 年 6 月 27 日，三湘股份及子公司上海湘海房地产发展有限公司与上海聚湘投资有限公司股东（上海三湘投资控股有限公司及自然人陈劲松）签订股权转让协议，受让了其持有的 20%股权，其中本公司受让 19%股权，子公司上海湘海房地产发展有限公司受让 1%股权。

十二、其他重要事项

以公允价值计量的资产和负债

| 项 目 | 期初数 | 本期公允价值变动损益 | 计入权益的累计公允价值变动 | 本期计提的减值 | 期末数 |
|--------------------------------------|------------|------------|---------------|---------|--------------|
| 1. 金融资产 | | | | | |
| (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产） | 974,485.92 | 29,321.57 | | | 1,003,807.49 |
| (2) 衍生金融资产 | | | | | |
| (3) 可供出售金融资产 | | | | | |
| 金融资产小计 | 974,485.92 | 29,321.57 | | | 1,003,807.49 |

十三、其他补充资料

（一）非经常性损益

| 项 目 | 2011 年 1-4 月 | 2010 年度 | 2009 年度 |
|--|--------------|---------------|--------------|
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分 | -67,002.12 | 70,522.13 | -447,336.21 |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免 | | | |
| 计入当期损益的政府补助（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） | 5,199,564.66 | 14,842,525.92 | 3,813,465.83 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | | | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | | | |
| 非货币性资产交换损益 | | | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | | | |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | | | |

| | | | |
|---|--------------|---------------|---------------|
| 债务重组损益 | | | |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | | | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | | | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | | | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | | | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | | 22,506,485.92 | 22,398,449.10 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | | | |
| 对外委托贷款取得的损益 | | | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | | | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | | | |
| 受托经营取得的托管费收入 | | | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 85,714.93 | -2,237,263.48 | -834,857.04 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | | |
| 小 计 | 5,218,277.47 | 35,182,270.49 | 24,929,721.68 |
| 减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示） | 1,304,569.37 | 8,795,567.62 | 6,232,430.42 |
| 少数股东权益影响额(税后) | | | |
| 归属于母公司所有者的非经常性损益净额 | 3,913,708.10 | 26,386,702.87 | 18,697,291.26 |

(二) 净资产收益率

1. 明细情况

| 报告期利润 | 加权平均净资产收益率(%) | | |
|-------------------------|---------------|--------|--------|
| | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 11.67 | 30.50 | 34.23 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 11.15 | 26.24 | 30.04 |

2. 计算过程

| 项 目 | 序号 | 2011年1-4月 | 2010年度 | 2009年度 |
|--------------------------|-------|---------------|----------------|----------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润 | A | 87,496,583.37 | 189,114,135.47 | 152,930,635.59 |
| 非经常性损益 | B | 3,913,708.10 | 26,386,702.87 | 18,697,291.26 |
| 扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润 | C=A-B | 83,582,875.27 | 162,727,432.60 | 134,233,344.33 |

| | | | | |
|-----------------------------|---|----------------|----------------|----------------|
| 归属于公司普通股股东的期初净资产 | D | 705,880,829.28 | 525,558,157.10 | 370,309,100.50 |
| 发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产 | E | | | |
| 新增净资产次月起至报告期期末的累计月数 | F | 4 | 12 | 12 |
| 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 | G | | | |
| 减少净资产次月起至报告期期末的累计月数 | H | | | |
| 报告期月份数 | K | 4 | 12 | 12 |
| 加权平均净资产 | $L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K$ | 749,629,120.97 | 620,115,224.84 | 446,774,418.30 |
| 加权平均净资产收益率 | $M = A/L$ | 11.67% | 30.50% | 34.23% |
| 扣除非经常损益加权平均净资产收益率 | $N = C/L$ | 11.15% | 26.24% | 30.04% |

深圳和光现代商务有限公司

2011年7月8日